NUVALU

RAPORT RYNKU BIUROWEGO

WARSZAWA 4 KW. 2021

IMPULS DO ZMIAN

NUVALU

WARSZAWA 4Q 2021 W LICZBACH

6,15 mln m²
CAŁKOWITE ZASOBY

31 500 m²
PODAŻ IVQ 2021

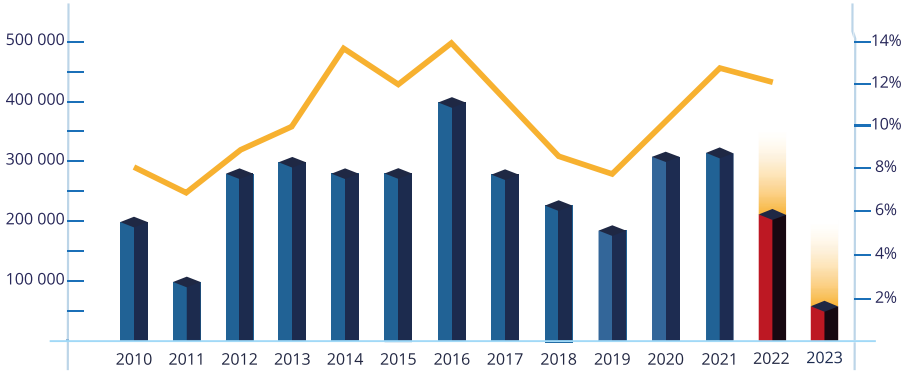
250 800 m²
POPYT IVQ 2021

308 000 m²
POWIERZCHNIA W BUDOWIE

20 900 m²
ABSORPCJA* IVQ 2021

12,7 %
WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW

PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2010 - 2023



podaż roczna | przewidywana podaż roczna | współczynnik pustostanów

WYNIKI POTWIERDZAJĄ POZYTYWNY TREND

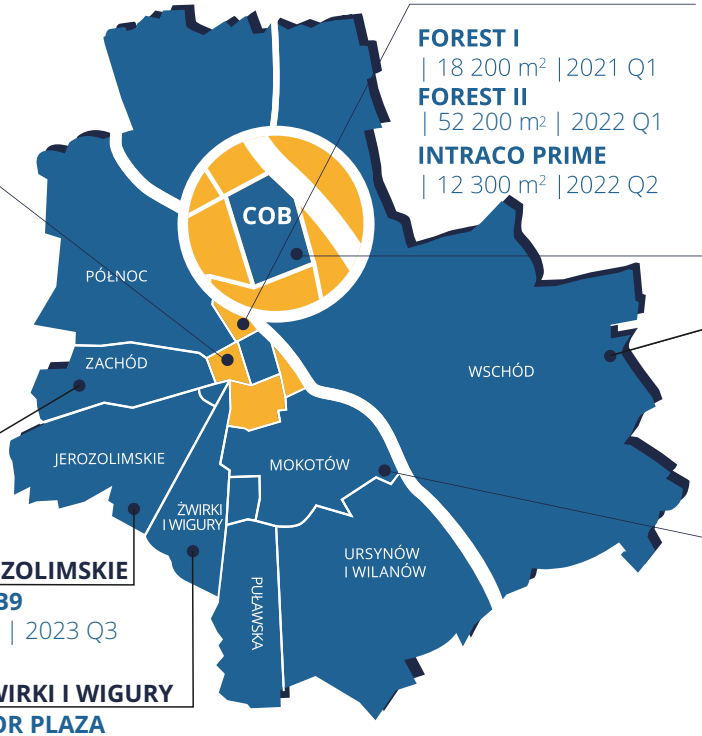
"W czwartym kwartale 2021 r. na warszawskim rynku nieruchomości biurowych wynajęto ponad 250 tys. m2 powierzchni, czyli aż o 69% więcej niż w trzecim kwartale. To najlepszy wynik od początku pandemii i sygnał, że firmy wracają do biur. Nie bez znaczenia jest luka podażowa, której rynek doświadczy w najbliższych 2 latach – część najemców zabezpieczyło się już na tę okoliczność. Potwierdza to powoli rosnący udział nowych umów w strukturze najmu (49% względem 45% renegocjacji), choć nadal obserwujemy małe zainteresowanie budynkami w budowie – umów przednajmu było wciąż niewiele (11%). Łączny popyt w 2021 r. wyniósł 646,5 tys. m2 i był o 6% wyższy niż w roku ubiegłym. Wskaźnik pustostanów nieznacznie wzrósł względem trzeciego kwartału (+0,2% do poziomu 12,7%), jest jednak aż o 2,8% wyższy w porównaniu do wyniku z końca 2020 r. Obecnie w Warszawie dostępnych jest 778,4 tys. m2 niewynajętej powierzchni biurowej. Można jednak spodziewać się jej absorpcji w okresie najbliższych dwóch lat ze względu na malejącą nową podaż – realia rynkowe zmienią się na korzyść wynajmujących. Wobec dynamicznie zmieniającej się sytuacji warunki najmu w coraz większym stopniu będą uzależnione od wsparcia transakcji przez profesjonalistów na bieżąco monitorujących rynek i dysponujących aktualnymi analizami."

MARLENA DUBIŃSKA
Transaction Manager, Nuvalu Polska

*Absorpcja pokazuje ile powierzchni biurowej zostało wchłonięte przez rynek w analizowanym okresie. Uwzględnia różnicę pomiędzy wolną powierzchnią w okresie poprzednim, a tą w okresie bieżącym, powiększoną o ilość nowej powierzchni oddanej do użytkowania w analizowanym okresie.

**Źródło danych: PINK, Nuvalu Polska

PROJEKTY BIUROWE 2021 - 2024



CENTRUM ZACHODNIE

WARSAW UNIT
| 59 400 m² | 2021 Q2

SKYLINER
| 49 000 m² | 2021 Q1

GENERATION PARK Y
| 46 500 m² | 2021 Q1

FABRYKA NORBLINA
| 39 000 m² | 2021 Q3

THE BRIDGE
| 47 000 m² | 2024 Q4

STUDIO B
| 16 000 m² | 2023 Q3

CENTRUM PÓŁNOCNE

FOREST I
| 18 200 m² | 2021 Q1

FOREST II
| 52 200 m² | 2022 Q1

INTRACO PRIME
| 12 300 m² | 2022 Q2

COB

VARSO TOWER
| 60 500 m² | 2022 Q2

WIDOK TOWERS
| 28 600 m² | 2021 Q3

CENTRAL POINT
| 18 000 m² | 2021 Q4

SKYSAWA A
| 9 800 m² | 2021 Q4

SKYSAWA B
| 24 400 m² | 2022 Q3

WSCHÓD

KONESER BUD. M, N
| 19 500 m² | 2021 Q1

FABRYKA PZO FAZA II
| 5 700 m² | 2021 Q4

ZACHÓD

EQLIBRIUM II
| 2 800 m² | 2021 Q2

LIXA C
| 22 065 m² | 2022 Q1

ALEJE JEROZOLIMSKIE

THE PARK B9
| 12 550 m² | 2023 Q3

ŻWIRKI I WIGURY

DOR PLAZA
| 14 600 m² | 2023 Q4

MOKOTÓW

MOJE MIEJSCE B2
| 15 000 m² | 2021 Q1

X20 BOUTIQUE OFFICE
| 13 600 m² | 2021 Q1

LAKESIDE
| 22 700 m² | 2023 Q4

SŁUŻEWIEC

P180
| 32 000 m² | 2022 Q3

POZIOM CZYNSZÓW WYJŚCIOWYCH

*Źródło danych: Nuvalu Polska, podział stref biurowych wg PINK

WOJCIECH ZEBURA
Director, Head of Warsaw Nuvalu Polska

DRASTYCZNY SPADEK NOWEJ PODAŻY

"Choć w 2021 r. deweloperzy dostarczyli na rynek najwięcej nowej powierzchni od 2016 r. (325 tys. m2), zdecydowana większość dotyczyła projektów, które zostały rozpoczęte jeszcze przed wybuchem pandemii. Pod koniec ubiegłego roku w budowie było łącznie 308 tys. m2 nowej powierzchni, czyli najmniej od 10 lat. 69% tej powierzchni zostanie oddane w 2022 r. i dotyczy przede wszystkim dużych inwestycji – Varso, SkySawa, Forest. W ubiegłym roku do Głównego Urzędu Nadzoru Budowalnego wpłynęły zaledwie 3 wnioski dotyczące nowych projektów biurowych - Ghelamco (Plac Grzybowski 12/16 i The Bridge – Grzybowska 73/ Plac Europejski) oraz Librecht&Wood (Drucianka, ul. Kijowska). Przewidywana nowa podaż na 2023 r. to zaledwie 66 tys. m2. Oznacza to problemy dla najemców z pozyskaniem nowej, zwłaszcza dużej powierzchni – takich ofert na rynku pierwotnym praktycznie nie będzie. To jednocześnie szansa dla rynku wtórnego – właściciele starszych budynków mogą liczyć na zwiększone zainteresowanie, a najemcy powinni przygotować się na dłuższe okresy umów i ograniczenie bonusów. Wzrosną koszty eksploatacyjne, co wynika z rosnących cen energii i gazu. Będzie to najmniej odczuwalne w przypadku nowoczesnych, energooszczędnych projektów, które tym samym zwiększą swoją przewagę rynkową nad starszymi obiektami."

NUVALU

IMPULS DO ZMIAN

www.nuvalu.pl

linkedin.com/company/nuvalu

biuro@nuvalu.pl

+48 22 465 99 66

Warszawa, ul. Prosta 70