NUVALU

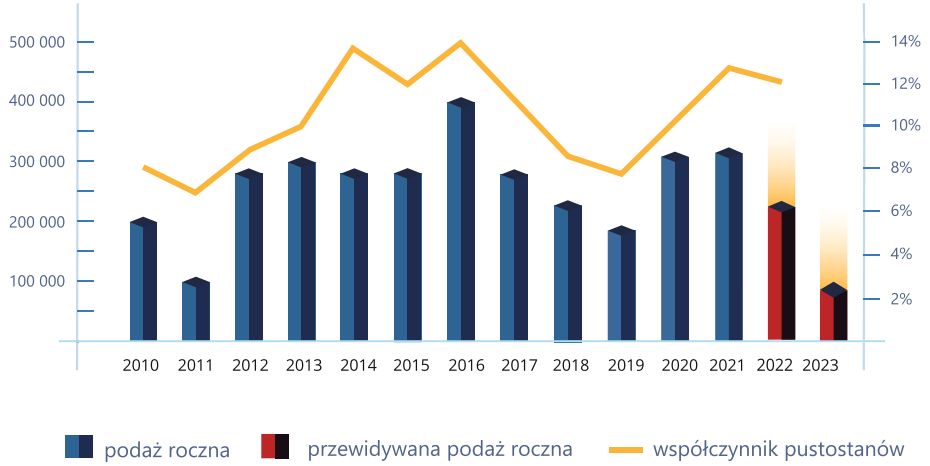
RAPORT RYNKU BIUROWEGO

WARSZAWA 1 KW. 2022

IMPULS DO ZMIAN

NUVALU

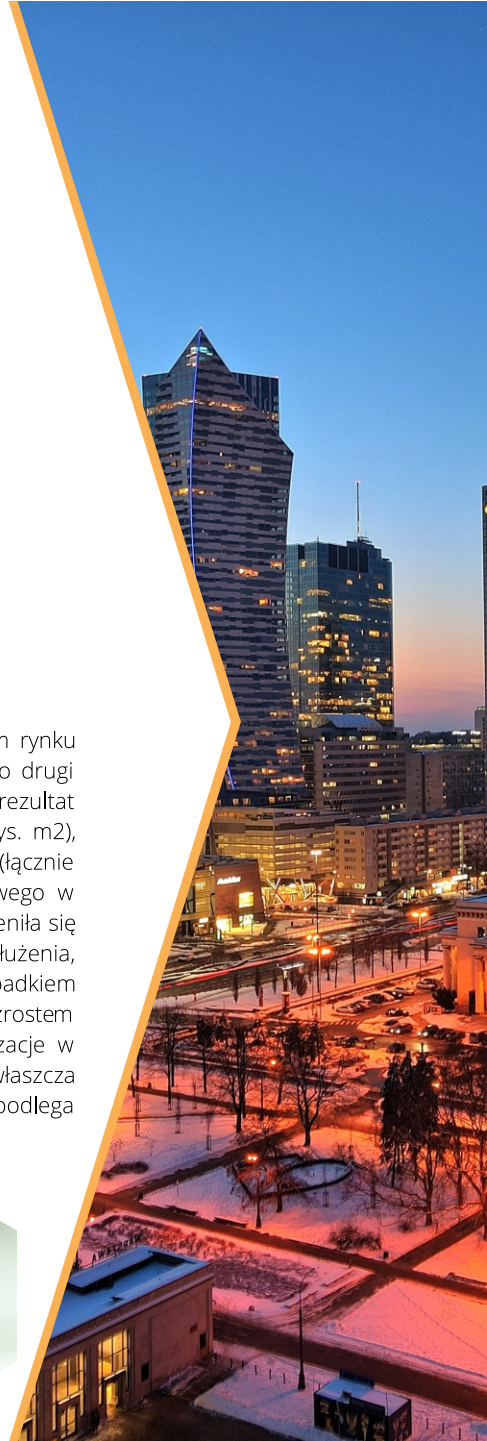
PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2010-2023



POPYT: WYRAŹNE ODBICIE

Wyniki w pierwszym kwartale wskazują na kres pandemicznego kryzysu popytu na stołecznym rynku nieruchomości biurowych. Podpisano umowy najmu na 273 tys. m2 powierzchni biurowej – to drugi najwyższy wynik w historii (rekordowy był trzeci kwartał 2019 r. – 284 tys. m2). Istotny wpływ na ten rezultat miała kumulacja dużych transakcji, takich jak umowy przednajmu PKO BO w SKYSAWA (35 tys. m2), poufnego najemcy w Forest Tower (30 tys. m2), renegocjacja i ekspansja ING w budynku Plac Unii (łącznie 23,5 tys. m2), przedłużenie najmu 18,8 tys. m2 przez poufnego najemcę z sektora bankowego w Generation Park X oraz relokacja Generali do Pałacu Jabłonowskich (14,3 tys. m2). Znacząco zmieniła się struktura najmu – nowe umowy odpowiadały za 52% popytu, 27% stanowiły renegocjacje i przedłużenia, 13% - ekspansje, a 8% to najem na potrzeby własne. Ograniczona nowa podaż poskutkowała spadkiem wskaźnika pustostanów do poziomu 12,2% (-0,5% względem czwartego kwartału 2021 r.) oraz wzrostem czynszów wywoławczych do poziomu 20-25 EUR/m2 (COB), 15-24 EUR/m2 (pozostałe lokalizacje w centrum) oraz 10-16 EUR/m2 (poza centrum). Wobec luki podażowej właściciele budynków, zwłaszcza najbardziej atrakcyjnych, ograniczają również pakiet zachęt dla najemców. Stopniowej absorpcji podlega powierzchnia oferowana na zasadach podnajmu – jej wolumen spadł do ok. 60 tys. m2.

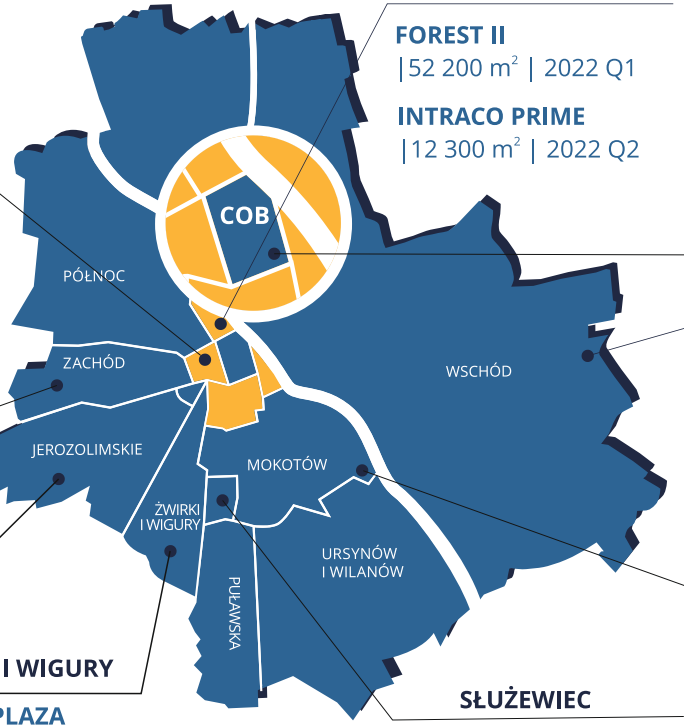
MARLENA DUBIŃSKA
Transaction Manager, Nuvalu Polska



*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 2022-2025



CENTRUM ZACHODNIE

THE BRIDGE
|47 000 m² | 2025 Q1

STUDIO B
|16 000 m² | 2023 Q3

STUDIO A
|24 000 m² | 2024 Q3

THE FORM
|30 800 m² | 2024 Q1

ZACHÓD

LIXA C
|22 065 m² | 2022 Q1

LIXA E/F/G
|29 000 m² | 2024 Q1

JEROZOLIMSKIE

THE PARK B9
|12 550 m² | 2023 Q3

ŻWIRKI I WIGURY

DOR PLAZA
|14 600 m² | 2023 Q4

CENTRUM PÓŁNOCNE

FOREST II
|52 200 m² | 2022 Q1

INTRACO PRIME
|12 300 m² | 2022 Q2

CENTRALNY OBSZAR BIZNESU

VARSO TOWER
|60 500 m² | 2022 Q2

SKYSAWA B
|24 400 m² | 2022 Q3

WSCHÓD

BOHEMA
|7 100 m² | 2024 Q3

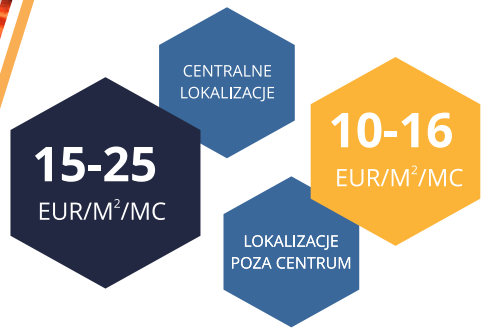
MOKOTÓW

LAKESIDE
|22 700 m² | 2023 Q4

SŁUŻEWIEC

P 180
|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

DEWELOPERZY WCIĄŻ OSTROŻNI

" W pierwszym kwartale 2022 r. oddano do użytku 93,4 tys. m2 nowej powierzchni biurowej. Największym zrealizowanym projektem był Forest Tower (51,5 tys. m2). Do końca roku podaż zwiększy się o kolejne 139 tys. m2, a 2023 r. będzie pod tym względem jeszcze skromniejszy – zgodnie z przewidywaniami łączna powierzchnia nowych projektów wyniesie zaledwie 81 tys. m2. Obecnie w budowie jest 263 tys. m2 biur – najmniej od ponad 15 lat. Rynek wszedł w fazę luki podażowej, która potrwa przynajmniej do 2024 r. Najemcy reagują na tę sytuację - obserwujemy zwiększoną dynamikę zawierania umów, która przejawia się również we wzroście poziomu umów przednajmu (65% powierzchni zaplanowanej do oddania w tym roku jest już wynajęta). Choć rosnący popyt jest zachętą dla deweloperów planujących nowe projekty, wyraźnie odczuwalna jest niepewność związana z wpływem konfliktu na Ukrainie na polską gospodarkę i dynamikę inwestycji zagranicznych oraz rosnące koszty budowy i wykończenia powierzchni biurowych. "

NUVALU

IMPULS DO ZMIAN

www.nuvalu.pl
linkedin.com/company/nuvalu
biuro@nuvalu.pl
+48 22 465 99 66
Warszawa, ul. Prosta 70