NUVALU

RAPORT RYNKU BIUROWEGO

WARSZAWA 3 KW. 2022

IMPULS DO ZMIAN

NUVALU

WARSZAWA 3 KW. 2022 W LICZBACH

6,34 mln m²
CAŁKOWITE ZASOBY

99 100 m²
PODAŻ
3 KW. 2022

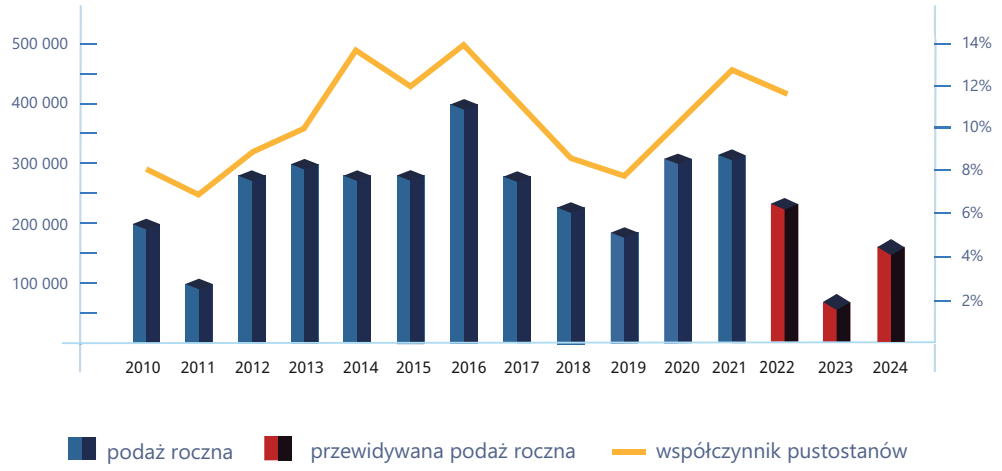
128 700 m²
POPYT
3 KW. 2022

136 000 m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE

75 000 m²
ABSORPCJA*
3 KW. 2022

12,1%
WSPÓŁCZYNNIK
PUSTOSTANÓW

PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2010-2024



NOWE BUDYNKI? DOPIERO W 2023

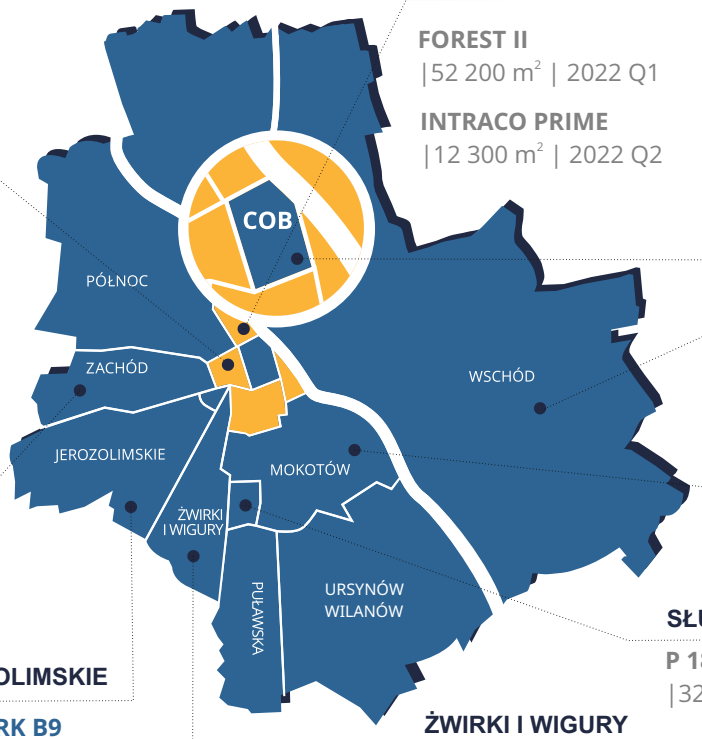
W trzecim kwartale oddano do eksploatacji trzy projekty o łącznej powierzchni 99,1 tys. m2, z czego dwa to duże biurowce – Varso Tower (63,8 tys. m2) i P180 (32 tys. m2). I to koniec dużych projektów – zarówno na ten rok, jak i pierwszą połowę 2023. Tak długi okres z zamrożoną nową podażą jest w Warszawie sytuacją niespotykaną. Rynek wchodzi w fazę luki podażowej – w 2023 r. zostanie oddane jedynie 58 tys. m2. W budowie jest obecnie zaledwie 128 tys. m2 – aż czterokrotnie mniej niż na koniec 2020 r. W przyszłym roku po raz pierwszy od 2004 r. wolumen nowej powierzchni nie przekroczy 100 tys. m2. Wskaźnik pustostanów nieznacznie wzrósł w stosunku do drugiego kwartału i wynosi 12,1%. Widoczna jest różnica między centrum miasta (11,1%), a terenami poza centrum (13%) – najemcy zainteresowani są przede wszystkim biurami w Śródmieściu i na Woli. Wobec tak dużego wyhamowania nowej podaży w kolejnych miesiącach wskaźnik będzie spadał.

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 PÓŁNOCNE

FOREST II
|52 200 m² | 2022 Q1

INTRACO PRIME
|12 300 m² | 2022 Q2

CENTRALNY OBSZAR BIZNESU

SKYSAWA B
|24 400 m² | 2022 Q2

VARSO TOWER
|63 800 m² | 2022 Q3

CENTRUM ZACHODNIE

STUDIO B
|16 000 m² | 2023 Q3

VIBE 1 FAZA
|15 000 m² | 2024 Q1

THE FORM
|30 800 m² | 2024 Q3

THE BRIDGE
|47 000 m² | 2025 Q2

SKYLINER 2
|20 000 m² | 2025 Q4

WSCHÓD

DRUCIANKA 1 FAZA
|23 500 m² | 2024 Q4

MOKOTÓW

LAKESIDE
|22 700 m² | 2023 Q4

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 Q2

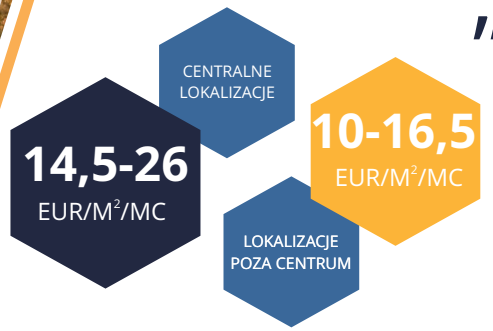
SŁUŻEWIEC

P 180
|32 000 m² | 2022 Q3

ŻWIRKI I WIGURY

DOR PLAZA
|14 600 m² | 2024 Q2

POZIOM CZYNSZÓW WYJŚCIOWYCH



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

WOJCIECH ZEBURA
Director, Head of Warsaw Nuvalu Polska

KOSZTY EKSPLOATACYJNE W GÓRĘ

Choć popyt w trzecim kwartale (128 tys. m2) wyhamował względem pierwszej połowy roku, jego skumulowana wartość sięga już 614,1 tys. m2 i zbliża się do wyniku z całego 2021 r. Znaczny udział w transakcjach mają nowe umowy (48%), co potwierdza optymizm najemców. Duży wpływ na ich nastroje mogą jednak mieć rosnące koszty eksploatacyjne, które mają coraz większy udział w kosztach najmu. W 2022 r. w zależności od lokalizacji wynosiły one 16-33 zł/m2 i podwyżki są nieuchronne. Wynika to przede wszystkim z rosnących kosztów mediów oraz inflacji. Choć część budynków jest zabezpieczona rocznymi lub dwuletnimi kontraktami na dostawę energii, również w ich przypadku należy spodziewać się podwyżek – wynika to m.in. z wzrostu płacy minimalnej oraz podatków. Jedno jest pewne - wskaźniki indeksacji czynszu będą najwyższe od lat.

NUVALU

IMPULS DO ZMIAN

www.nuvalu.pl

linkedin.com/company/nuvalu

biuro@nuvalu.pl

+48 22 465 99 66

Warszawa, ul. Prosta 70