NUVALU

RAPORT RYNKU BIUROWEGO

WARSZAWA 4 KW. 2022

IMPULS DO ZMIAN

NUVALU

WARSZAWA 4 KW. 2022 W LICZBACH

6,27 mln m²
CAŁKOWITE ZASOBY

8 700 m²
PODAŻ
4 KW. 2022

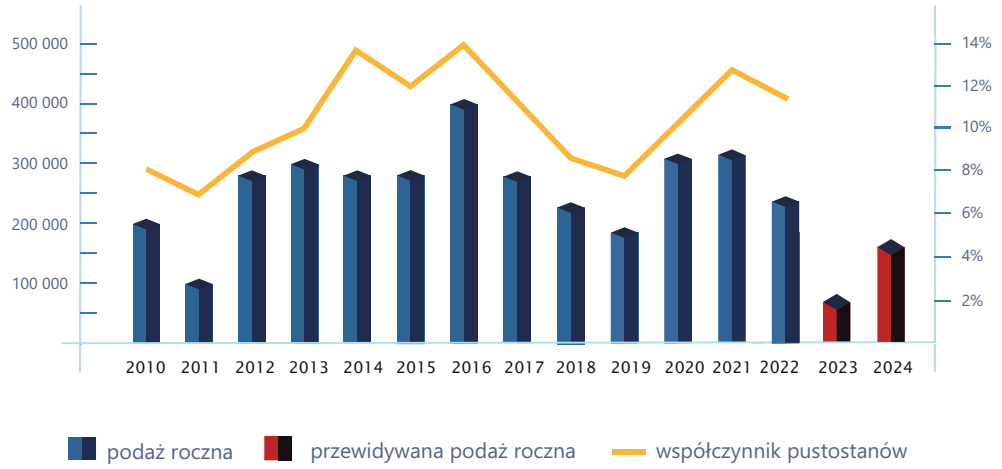
253 000 m²
POPYT
4 KW. 2022

186 000 m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE

52 500 m²
ABSORPCJA*
4 KW. 2022

11,6%
WSPÓŁCZYNNIK
PUSTOSTANÓW

PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2010-2024



POPYT ROŚNIE. KOSZTY RÓWNIEŻ

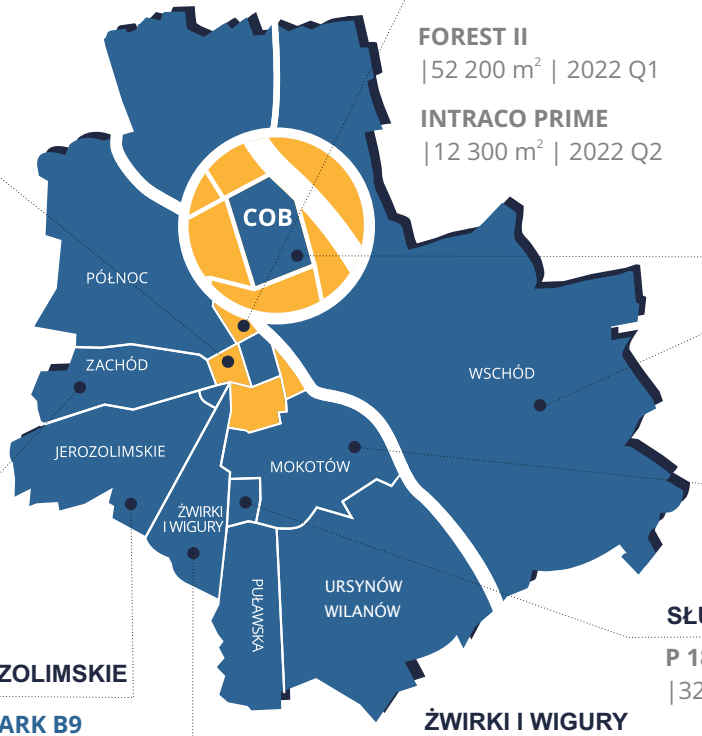
Dobry wynik w czwartym kwartale (253 tys. m2) potwierdza, że popyt wrócił do poziomu sprzed pandemii – w całym 2022 r. wynajęto 867,1 tys. m2. To niemal tyle, ile w rekordowym 2019 r. W czwartym kwartale przeważały nowe umowy (52%), jednak w 2023 r. ich udział będzie malał w na rzecz renegocjacji w związku ze znacznym spadkiem nowej podaży. A dostępnej powierzchni biurowej jest coraz mniej – w czwartym kwartale wskaźnik pustostanów spadł o 0,6% i ta tendencja utrzyma się. Obecnie wynosi on 11,6% (772 tys. m2), ale gdyby skorygować go o wolumen powierzchni oferowanej na zasadach podnajmu, wzrósłby do 13%. W związku z sytuacją gospodarczą liczba powierzchni na podnajem będzie rosnąć. Oferty są bardzo zróżnicowane: oferowane moduły mają powierzchnię od 100 do 5700 m2, a proponowany okres najmu to od kilku miesięcy do nawet ponad 6 lat. Wyzwaniem dla najemców jest wzrost kosztów – o ile stawki czynszu rosną powoli, koszty eksploatacyjne wzrosły o średnio 30%, a w niektórych przypadkach – nawet o 50%.

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

STUDIO B
|16 000 m² | 2023 Q3

VIBE 1 FAZA
|15 000 m² | 2024 Q1

THE FORM
|30 700 m² | 2024 Q4

THE BRIDGE
|47 000 m² | 2025 Q2

SKYLINER 2
|20 000 m² | 2025 Q4

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

WSCHÓD

DRUCIANKA 1 FAZA
|23 500 m² | 2024 Q4

MOKOTÓW

LAKESIDE
|22 700 m² | 2023 Q4

SŁUŻEWIEC

P 180
|32 000 m² | 2022 Q3

ŻWIRKI I WIGURY

DOR PLAZA
|14 600 m² | 2024 Q2

JEROZOLIMSKIE

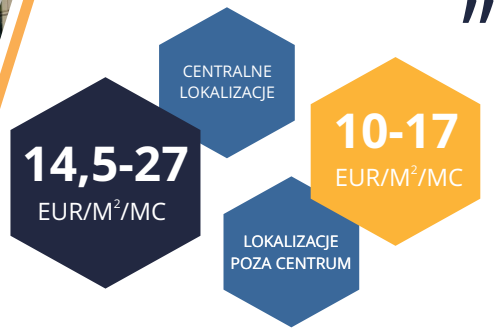
THE PARK B9
|12 550 m² | 2023 Q2

ZACHÓD

LIXA C
|22 065 m² | 2022 Q1

LIXA D/E
|29 000 m² | 2024 Q1/Q2

POZIOM CZYNSZÓW WYJŚCIOWYCH



WOJCIECH ZEBURA
Director, Head of Warsaw Nuvalu Polska

WARSZAWA W CZASACH LUKI PODAŻOWEJ

W czwartym kwartale nie ukończono żadnego komercyjnego projektu biurowego – to sytuacja, od której warszawski rynek przez lata zdążył odzwyczaić najemców. Łącznie w 2022 r. podaż wzrosła o 237 tys. m2 – to najniższa wartość od 2019 r. Ukończone inwestycje (Varso Tower, Forest Tower, P180, Skysawa) zostały rozpoczęte jeszcze przed wybuchem pandemii – jej faktyczny wpływ na podaż będzie odczuwalny przede wszystkim w 2023 r., w którym nowa podaż pierwszy raz od 2004 r. będzie miała wartość pięciocyfrową (nieco ponad 60 tys. m2). Obecnie w budowie jest jedynie 186 tys. m2 powierzchni biurowej – aż trzykrotnie mniej niż na koniec 2020 r. Najwięcej buduje się na Woli (57%). W 2023 r. zarówno w COB, jak i na Służewcu nie powstanie żaden nowy biurowiec. Choć w 2024 r. sytuacja powinna się poprawić (zgodnie z deklaracjami nowa podaż wzrośnie o 156 tys. m2), część projektów może przesunąć się na kolejny rok.

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

NUVALU

IMPULS DO ZMIAN

www.nuvalu.pl

linkedin.com/company/nuvalu

biuro@nuvalu.pl

+48 22 465 99 66

Warszawa, ul. Prosta 70