NUVALU

RAPORT RYNKU BIUROWEGO

WARSZAWA 1 KW. 2023

IMPULS DO ZMIAN

NUVALU

WARSZAWA 1 KW. 2023 W LICZBACH

6,27 mln m²
CAŁKOWITE ZASOBY

0 m²
PODAŻ
1 KW. 2023

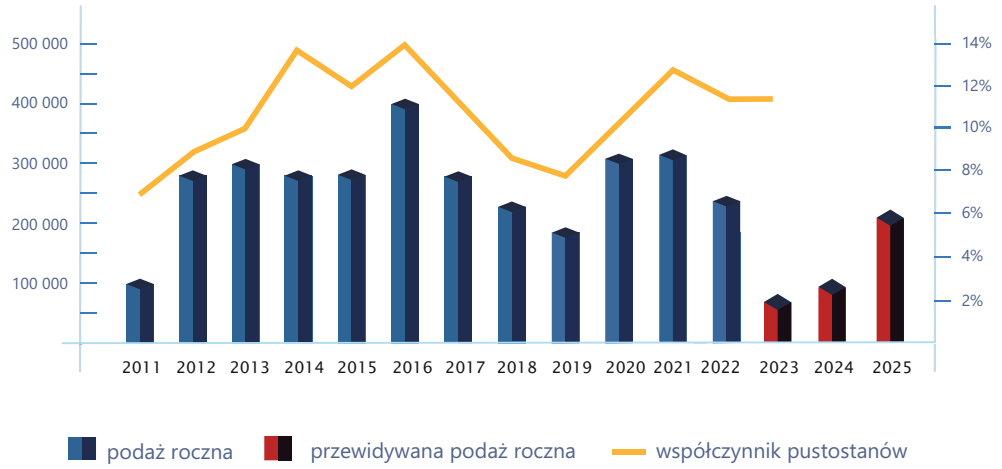
159 000 m²
POPYT
1 KW. 2023

216 000 m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE

1800 m²
ABSORPCJA*
1 KW. 2023

11,6%
WSPÓŁCZYNNIK
PUSTOSTANÓW

PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2011-2025



// CORAZ TRUDNIEJ O POWIERZCHNIĘ W NOWYM BUDYNKU

Za nami kolejny kwartał, w którym nie oddano do użytku żadnego nowego komercyjnego biurowca w stolicy. Luka podażowa pogłębia się – nowe projekty biurowe zasilą rynek dopiero w trzecim kwartale 2023 r. Oznacza to narastające problemy z pozyskaniem powierzchni w nowych budynkach – biurowce, które zostały ukończone w 2022 r. są wynajęte w 80%, a inwestycje przewidziane na 2023 r. – już w 40%. Najemcy, którzy są zainteresowani powierzchnią w nowych projektach, powinni rozpocząć procesy relokacyjne znacznie wcześniej, niż dotychczas. Na koniec pierwszego kwartału w budowie było 216 tys. m2 nowej powierzchni biurowej, aż 63% inwestycji powstaje w okolicach Ronda Daszyńskiego. Cyfra ta będzie rosnąć – deweloperzy potwierdzili, że w 2023 r. zostanie rozpoczęta budowa inwestycji Towarowa 22 bud. B, Skyliner 2 oraz Upper One. Tylko te trzy projekty zwiększą podaż w Warszawie o niemal 100 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 2023-2025

CENTRUM ZACHODNIE

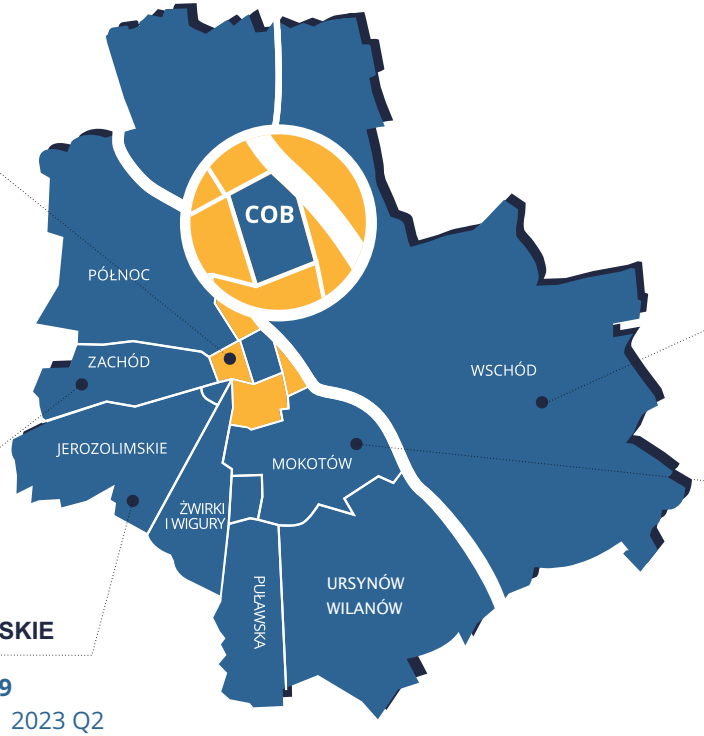
STUDIO B
|16 000 m² | 2023 Q3

VIBE 1 FAZA
|15 000 m² | 2024 Q1

THE FORM
|30 700 m² | 2024 Q4

THE BRIDGE
|47 000 m² | 2025 Q2

SKYLINER 2
|24 000 m² | 2025 Q4



WSCHÓD

DRUCIANKA 1 FAZA
|23 500 m² | 2025

MOKOTÓW

LAKESIDE
|22 700 m² | 2023 Q4

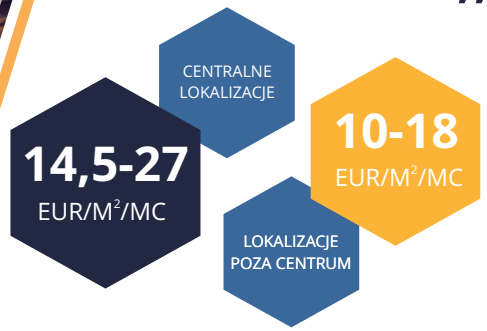
ZACHÓD

LIXA D/E
|29 000 m² | 2024 Q1/Q2

JEROZOLIMSKIE

THE PARK B9
|12 550 m² | 2023 Q2

POZIOM CZYNSZÓW WYJŚCIOWYCH



*Źródło: Nuvalu Polska, podział stref biurowych wg PINK

WOJCIECH ZEBURA
Director, Head of Warsaw Nuvalu Polska

POPYT SPADŁ, STAWKI ROSNĄ

Popyt w pierwszym kwartale 2023 r. wyniósł 159 tys. m2 – to wynik niższy o niespełna 100 tys. m2 w porównaniu do bardzo udanego czwartego kwartału 2022 r. Niemal 70% zawartych kontraktów to nowe umowy, co wskazuje na pozytywny trend i potwierdza zapotrzebowanie firm na powierzchnię biurową. Jedną z największych transakcji był wynajem 5,7 tys. m2 przez Urząd Regulacji Energetyki, który reprezentowała firma Nuvalu. Wskaźnik pustostanów jest stabilny i wynosi 11,6% - na najemców w Warszawie czeka 725 tys. m2 wolnej powierzchni. Charakterystyczne jest jego nierównomierne rozłożenie – w lokalizacjach centralnych to zaledwie 8%, podczas gdy na Służewcu - aż 20%. Stale rośnie liczba ofert podnajmu – wolumen takiej powierzchni sięga już 105 tys. m2. Obserwujemy dalszy wzrost wywoławczych stawek czynszu – do 18 EUR/m2 na Mokotowie, 27 EUR/m2 w centrum, a w najlepszych biurowcach i najwyższych piętrach – nawet do 37-39 EUR/m2. Najemcy muszą również zmierzyć się z podwyżkami związanymi z indeksacją (10-14%) oraz wzrostem kosztów eksploatacyjnych (o 25-30%).

NUVALU

IMPULS DO ZMIAN

www.nuvalu.pl

linkedin.com/company/nuvalu

biuro@nuvalu.pl

+48 22 465 99 66

Warszawa, ul. Prosta 70