NUVALU

RAPORT RYNKU BIUROWEGO

WARSZAWA 2 KW. 2023

IMPULS DO ZMIAN

NUVALU

WARSZAWA 2 KW. 2023 W LICZBACH

6,25 mln m²
CAŁKOWITE ZASOBY

18 700 m²
PODAŻ
2 KW. 2023

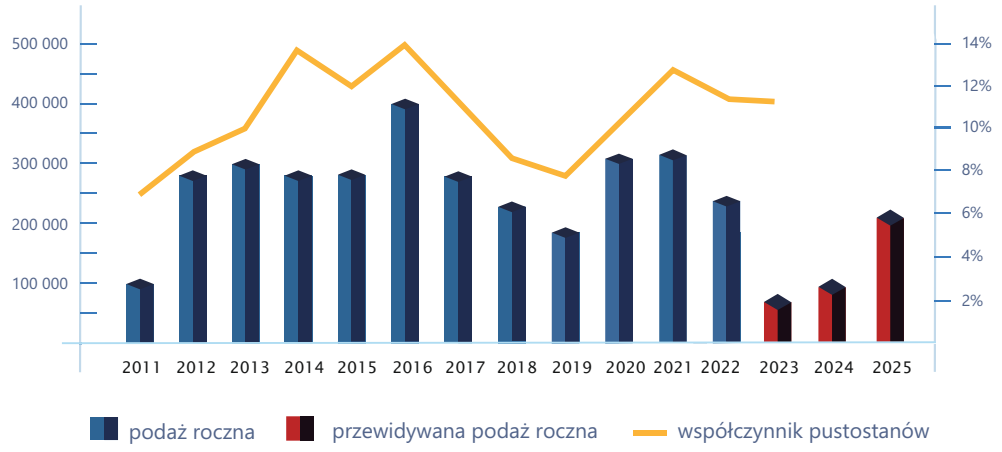
167 100 m²
POPYT
2 KW. 2023

245 000 m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE

30 000 m²
ABSORPCJA*
2 KW. 2023

11,4%
WSPÓŁCZYNNIK
PUSTOSTANÓW

PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2011-2025



FIRMY ZMIENIAJĄ KONCEPCJĘ BIUR

W drugim kwartale popyt był zaledwie o 8 tys. m2 wyższy niż w okresie od stycznia do marca i wyniósł 167,1 tys. m2. W związku z wysokimi kosztami aranżacji biur wiele firm decyduje się na pozostanie w dotychczasowym budynku. Widać to w strukturze transakcji – 45% umów w drugim kwartale to renegocjacje, co oznacza duży wzrost względem pierwszego kwartału (+22pp, czyli ponad 38 tys. m2). Nowe umowy stanowiły 51% a ekspansje 4% transakcji. Wpływ na ograniczenie popytu ma zmiana strategii firm w kontekście wykorzystania przestrzeni biurowej - dostosowują one swoje biura do modelu pracy hybrydowej. Część z nich ogranicza zajmowaną powierzchnię (średnio o 20-30%) i reorganizuje ją, by sprostała nowym oczekiwaniom – biuro zmienia swoją funkcję i staje się przede wszystkim przestrzenią spotkań i pracy projektowej. Celem rearanżacji jest również zwiększenie komfortu pracowników i zachęcenie ich do powrotu do biura - przy zachowaniu dotychczasowego metrażu. Ze względów bezpieczeństwa firmy coraz częściej poszukują elastycznych form najmu – stąd rosnąca popularność biur serwisowanych.

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 2023-2026

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

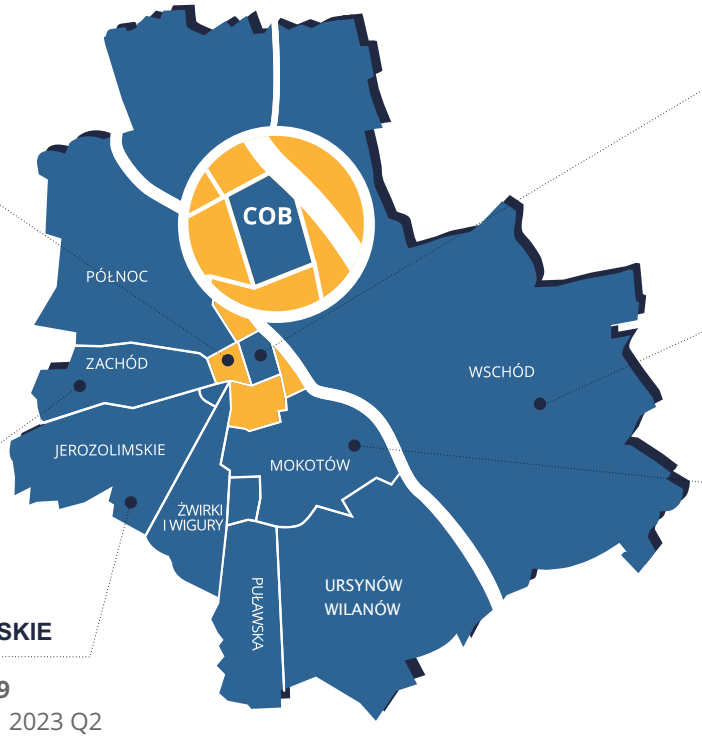
TOWAROWA 22 BUD. B
|30 650 m² | 2026 Q1

ZACHÓD

LIXA D/E
|29 000 m² | 2024 Q1/Q2

JEROZOLIMSKIE

THE PARK B9
|12 550 m² | 2023 Q2



CENTRALNY OBSZAR BIZNESU

UPPER ONE
|36 000 m² | 2026 Q4

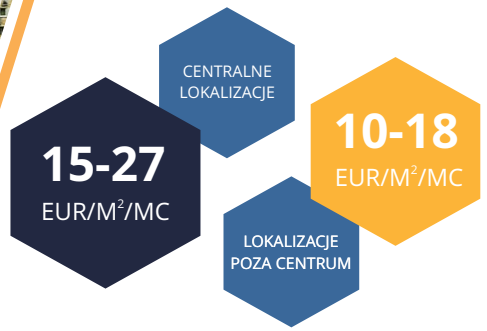
WSCHÓD

DRUCIANKA 1 FAZA
|23 500 m² | 2025

MOKOTÓW

LAKESIDE
|22 700 m² | 2023 Q4

POZIOM CZYNSZÓW WYJŚCIOWYCH



*Źródło: Nuvalu Polska, podział stref biurowych wg PINK

WOJCIECH ZEBURA
Director, Head of Warsaw Nuvalu Polska

SILNA POZYCJA WYNAJMUJĄCYCH

W drugim kwartale ukończono 3 projekty biurowe o łącznej powierzchni 18,7 tys. m2. To wciąż bardzo niewiele – stołeczny rynek doświadcza luki podażowej. Aktualnie w budowie jest 245 tys. m2 nowej powierzchni, z czego 41 tys. m2 zostanie przekazane do eksploatacji jeszcze w tym roku. Do poziomu sprzed pandemii jeszcze daleka droga – w latach 2023-2025 powstanie tyle nowych biur, ile budowano rocznie przed pandemią. Ograniczona podaż oraz inflacja skutkują nieznacznym wzrostem stawek czynszu, wynajmujący ograniczają również pakiety zachęt dla najemców i oczekują dłuższych umów. W związku z luką podażową wskaźnik pustostanów spadł do poziomu 11,4% - w Warszawie jest obecnie 713 tys. m2 wolnej powierzchni biurowej. Najwięcej wolnych biur jest na Służewcu – wskaźnik niewynajętej powierzchni sięga tam aż 20,6%. Powodzeniem cieszą się inwestycje ukończone w 2022 i 2023 r., które są wynajęte w 87%. Dużego spowolnienia doświadcza rynek inwestycyjny, co wynika głównie z wysokich kosztów finansowania i niewielkiej dostępności nowych projektów – w pierwszej połowie 2023 r. zawarto transakcje na łączną kwotę 190 mln EUR, najmniej od 2004 r.

NUVALU

IMPULS DO ZMIAN

www.nuvalu.pl

linkedin.com/company/nuvalu

biuro@nuvalu.pl

+48 22 465 99 66

Warszawa, ul. Prosta 70