NUVALU

RAPORT RYNKU BIUROWEGO

WARSZAWA 3 KW. 2023

IMPULS DO ZMIAN

NUVALU

WARSZAWA 3 KW. 2023 W LICZBACH

6,2 mln m²
CAŁKOWITE ZASOBY

1 900 m²
PODAŻ
3 KW. 2023

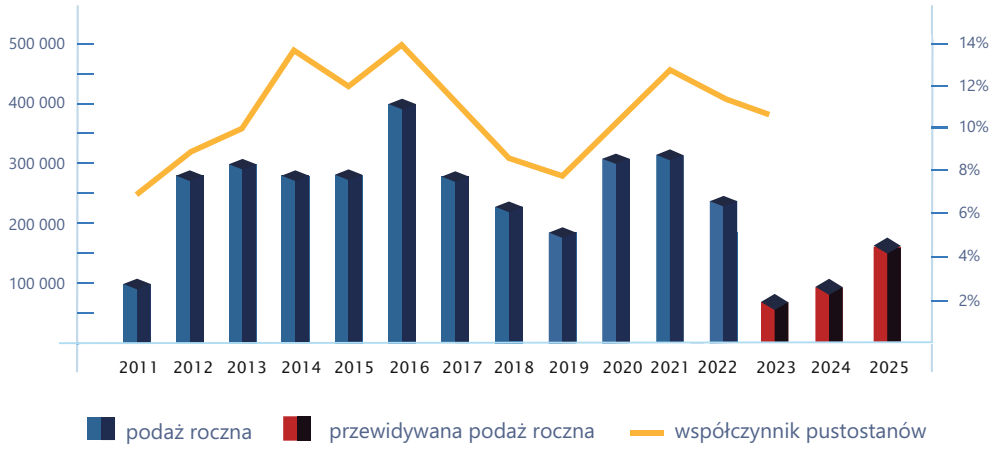
174 000 m²
POPYT
3 KW. 2023

243 500 m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE

658 000 m²
DOSTĘPNA POWIERZCHNIA
3 KW. 2023

10,6%
WSPÓŁCZYNNIK
PUSTOSTANÓW

PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2011-2025



UMIARKOWANY POPYT I CORAZ MNIEJ WOLNEJ POWIERZCHNI

Choć w trzecim kwartale popyt był najwyższy w tym roku (174 tys. m2) a od stycznia wynajęto łącznie 496,6 tys. m2, zgodnie z prognozami jego skumulowana wartość na koniec 2023 r. będzie niższa niż w roku ubiegłym. Większość transakcji na rynku najmu stanowiły nowe umowy (52,8%). Udział renegocjacji spada, jednak wciąż utrzymuje się na dość wysokim poziomie (42,8%). Zauważalną tendencją jest spadek średniego metrażu – wiele firm reorganizuje swoje biura i w związku z tym ogranicza zajmowaną powierzchnię. Wobec braku nowej podaży współczynnik pustostanów spadł do poziomu 10,6% - na najemców czeka obecnie 658 tys. m2 wolnej powierzchni (spadek o 40 tys. m2 względem drugiego kwartału 2023 r.), najwięcej na Służewcu (218,5 tys. m2). Wciąż wiele firm próbuje optymalizować koszty poprzez podnajem – obecnie w Warszawie jest 120 tys. m2 powierzchni oferowanej na takich zasadach, wciąż pojawiają się nowe oferty. Stawki czynszu pozostają na stabilnym poziomie, rosną jednak koszty aranżacji powierzchni.

MARLENA DUBIŃSKA
Research & Advisory Manager

**Źródło danych: PINK, Nuvalu Polska

PROJEKTY BIUROWE 2023-2026

CENTRUM ZACHODNIE

STUDIO B
|16 000 m² | 2023 Q4

VIBE 1 FAZA
|15 000 m² | 2024 Q1

THE FORM
|30 700 m² | 2024 Q4

THE BRIDGE
|47 000 m² | 2025 Q4

TOWAROWA 22 OFFICE HOUSE
|30 650 m² | 2025 Q4

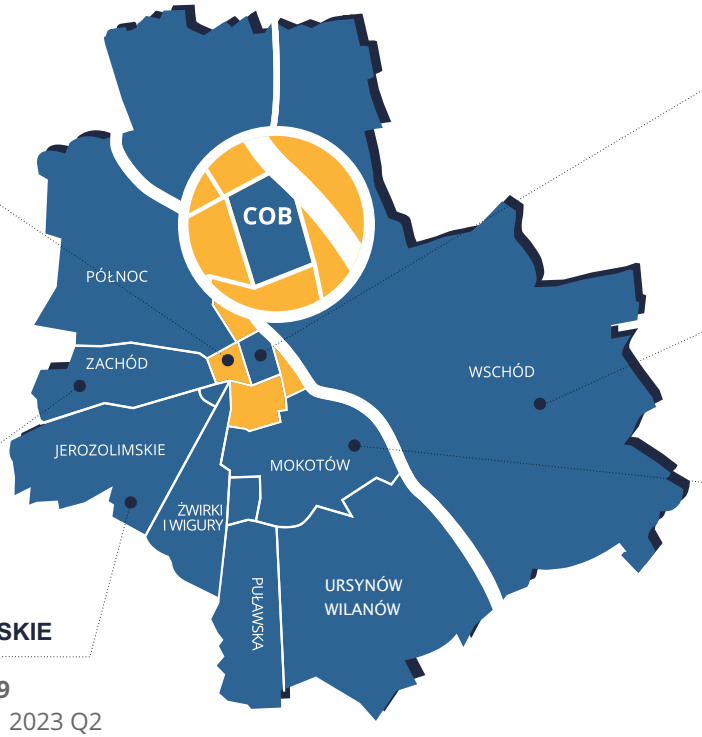
STUDIO A
|24 000 m² | 2025 Q4

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

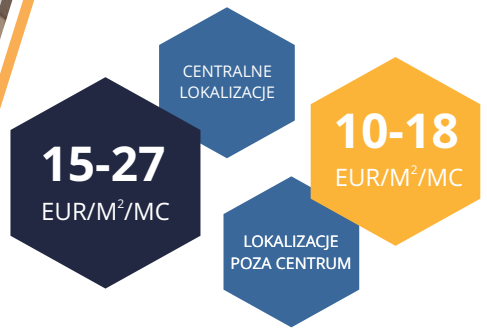
WSCHÓD

SYMBIO CITY
|3 100 m² | 2024 Q1

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

NOWA PODAŻ BLISKA ZERU

W trzech pierwszych kwartałach 2023 r. nowa podaż biurowa była rekordowo niska i wyniosła 20,2 tys. m2. W trzecim kwartale oddano do użytku zaledwie jeden projekt, S-Bridge Office II o powierzchni 1,9 tys. m2. Dobrą informacją dla najemców jest wzrost aktywności deweloperów, którzy reagują na lukę podażową – w drugiej połowie roku ruszyła budowa kilku nowych inwestycji, m.in. The Form, Towarowa 22 i Studio A. Aktualnie w budowie są projekty o łącznej powierzchni 243,5 tys. m2, z czego aż 83% powstaje na Woli. Jeszcze w 2023 r. zakończy się budowa biurowców Lakeside i Studio B (łącznie niemal 40 tys. m2), które jednak są już niemal w całości wynajęte. Nowa podaż w kolejnych latach będzie stopniowo rosła – w 2024 r. prognozowana jest na 81,5 tys. m2, a w 2025 r. – na 163 tys. m2. Obecny deficyt podaży jest korzystny dla właścicieli budynków oferowanych na rynku wtórnym, którzy mogą liczyć na zwiększone zainteresowanie. Będą jednak musieli stawić czoła wyzwaniom związanym z modernizacją – kryteria wyboru powierzchni, związane m.in. z ESG, są coraz bardziej rygorystyczne.

NUVALU

IMPULS DO ZMIAN

www.nuvalu.pl

linkedin.com/company/nuvalu

biuro@nuvalu.pl

+48 22 465 99 66

Warszawa, ul. Prosta 70