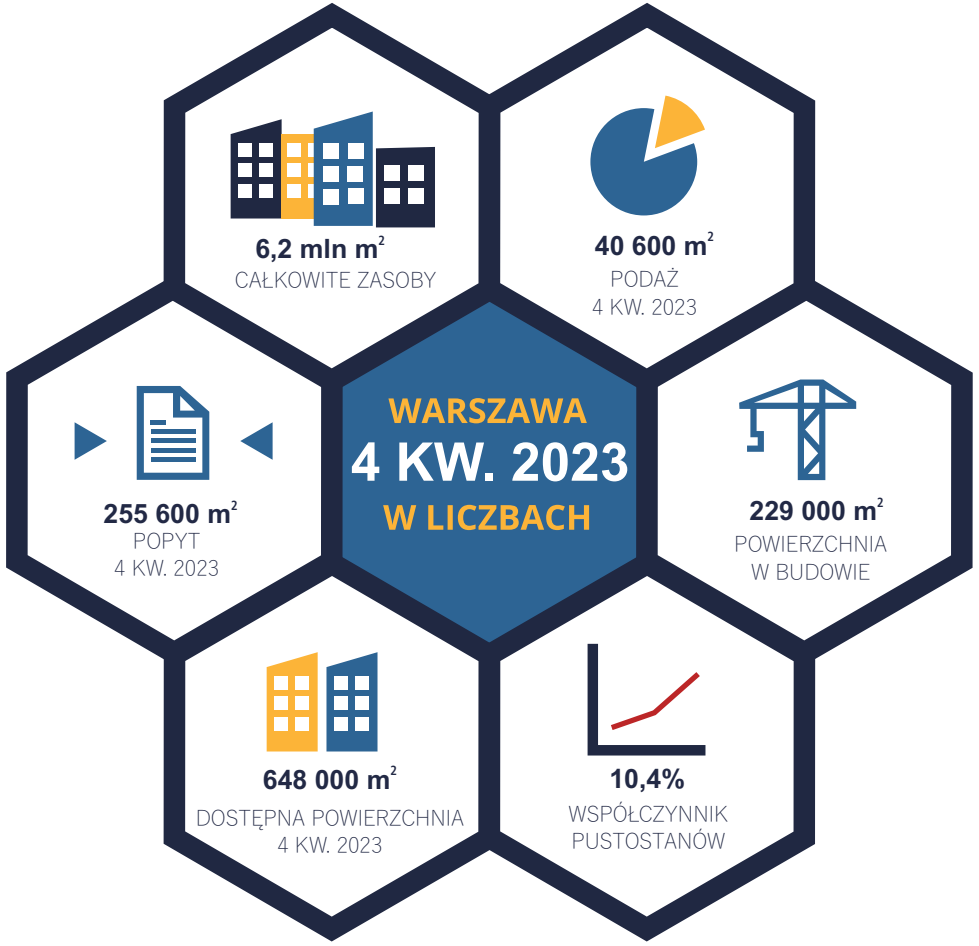
NUVALU

RAPORT RYNKU BIUROWEGO

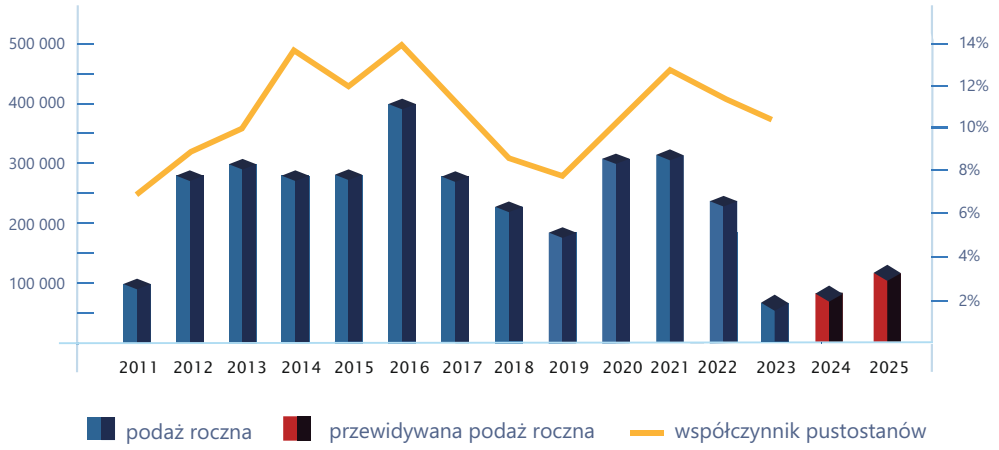
WARSZAWA 4 KW. 2023

IMPULS DO ZMIAN

NUVALU



PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2011-2025



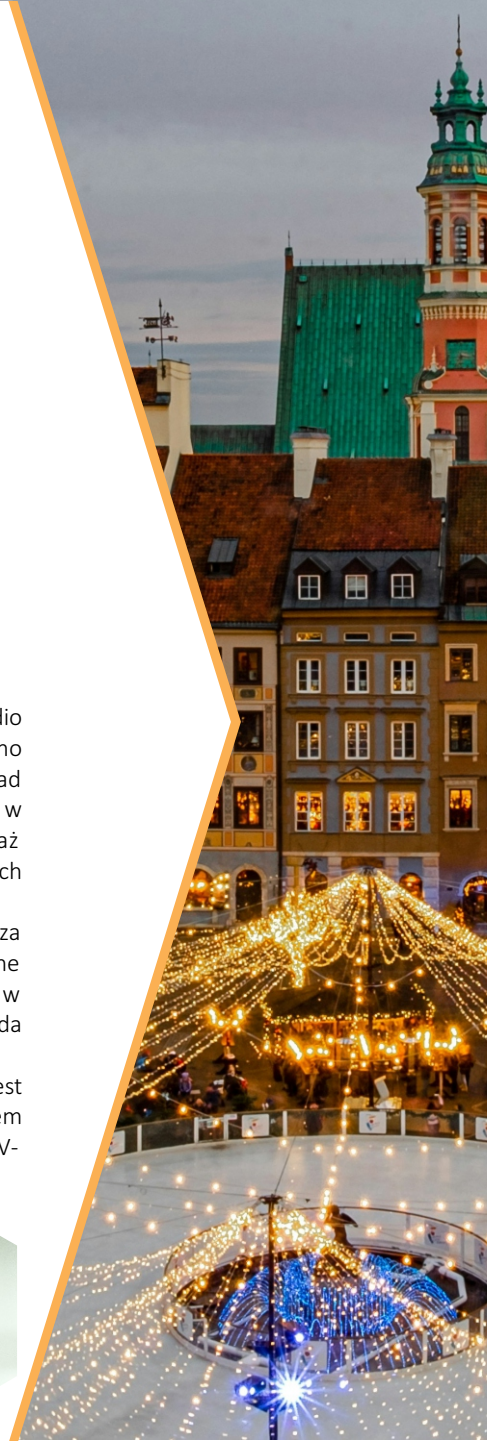
// NAJNIŻSZA PODAŻ W HISTORII

Choć czwarty kwartał był najlepszy pod kątem nowej podaży w 2023 r. (40,6 tys. m2, budynki Studio B i Lakeside), rok zakończył się najgorszym wynikiem w historii notowań. Na rynek dostarczono zaledwie 60,8 tys. m2 nowej powierzchni. W rekordowym roku 2016 na stołeczny rynek trafiło ponad 400 tys. m2 biur a średnia roczna z ostatnich 5 lat wynosi 255 tys. m2. Wskaźnik pustostanów w Warszawie ciągle spada i wynosi obecnie 10,4%. Do wynajęcia pozostaje 648 tys. m2 biur, z czego aż 216 tys. m2 znajduje się na Służewcu, gdzie właściciele mierzą się z problemem długoterminowych pustostanów.

Aktywność deweloperów rośnie - w czwartym kwartale ruszyły dwie nowe inwestycje, druga faza Studio (Skanska) oraz Office House Towarowa 22 (Echo Investment). Na początku 2024 r. planowane jest uruchomienie dwóch kolejnych projektów – Vena (PHN) i Skyliner 2 (Karimpol). Łącznie w budowie jest obecnie 229 tys. m2 nowej powierzchni, z czego aż 90% na Woli i w rejonie Ronda Daszyńskiego. 85 tys. m2 zostanie oddanych jeszcze w 2024 r., a 111 tys. m2 – w 2025 r.

Wobec deficytu nowych inwestycji oraz gruntów coraz bardziej widocznym trendem jest modernizacja istniejących budynków w celu zwiększenia ich atrakcyjności, również pod kątem nowych wymogów i standardów w obszarze ESG. Obecnie przebudowywane są m.in. budynki V-Tower (dawny biurowiec Warty) oraz Nowy Saski (łącznie 45,5 tys. m2). //

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 Q2

STUDIO A
|24 000 m² | 2025 Q4

SKYLINER 2
|24 000 m² | 2026 Q4

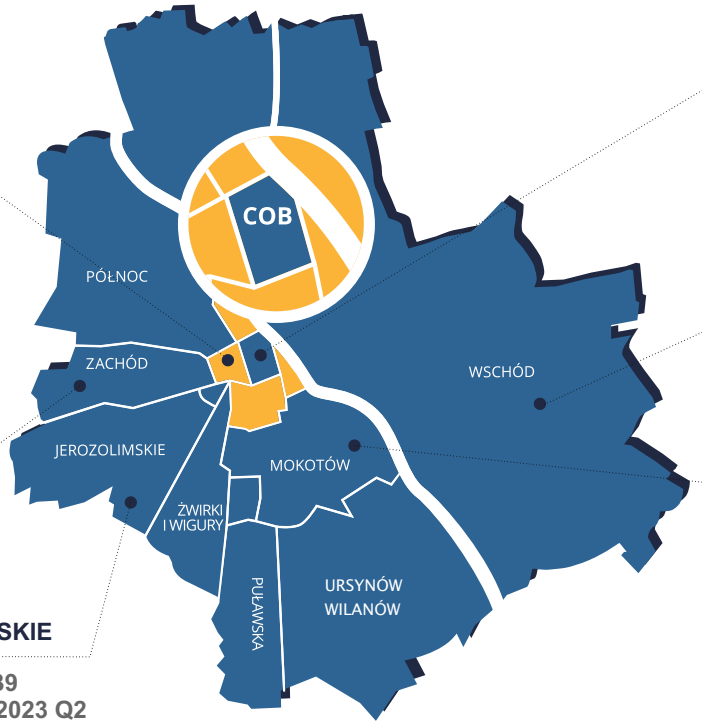
ZACHÓD

LIXA D/E
|29 000 m² | 2024 Q1/Q2

VENA
|15 400 m² | 2026 Q4

JEROZOLIMSKIE

THE PARK B9
|12 550 m² | 2023 Q2



CENTRALNY OBSZAR BIZNESU

UPPER ONE
|36 000 m² | 2026 Q4

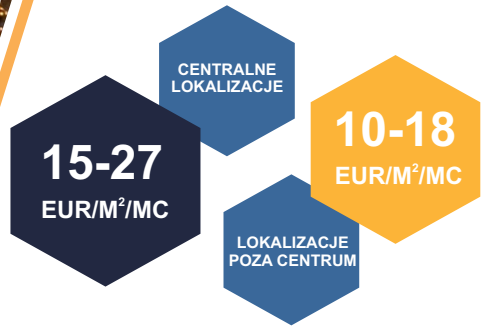
WSCHÓD

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

POPYT BLISKO REKORDÓW

Dobre wyniki odnotowywane przez polską gospodarkę na tle innych państw UE znajdują odzwierciedlenie na rynku biurowym. W czwartym kwartale wynajęto aż 255,6 tys. m2 powierzchni – najwięcej w tym roku. Wynik ten jest porównywalny z rekordowymi rezultatami kwartalnymi w 2019 r. Łącznie w 2024 r. podpisano umowy najmu na 748 tys. m2 – choć to mniej niż w 2022 r. (867 tys. m2), wynik ten nastraja optymistycznie. Zainteresowanie firm powierzchnią biurową nie słabnie, zmieniają się jedynie metraże – coraz bardziej popularny model hybrydowy ogranicza zapotrzebowanie w tym zakresie o 20-30%. W czwartym kwartale największy udział w strukturze umów miały renegocjacje (49,3%) – wynika to m.in. z braku nowej podaży, ale również wzrostu kosztów aranżacji biur. Nowe umowy stanowiły 43,2% wolumenu, a ekspansje – 4,2%. W skali roku struktura ta wygląda już inaczej - najwięcej było nowych umów (54%), 41,6% to renegocjacje, a 4,4% - ekspansje. Stawki czynszu są wciąż stabilne, choć rekordowo niska nowa podaż i duży popyt sprawiają, że w najbliższych miesiącach można spodziewać się podwyżek. Na skutek waloryzacji wzrosną również opłaty eksploatacyjne.

NUVALU

IMPULS DO ZMIAN

www.nuvalu.pl

linkedin.com/company/nuvalu

biuro@nuvalu.pl

+48 22 465 99 66

Warszawa, ul. Prosta 70