

Warszawa, IV kw. 2022 r.

Zmiana r/r Progniza na 12 mies.

11,6%
Wskaźnik pustostanów w Warszawie



€22,0 – 26,0
Bazowa stawka najmu w najlepszych lokalizacjach



5,00%
Stopa kapitalizacji za najlepsze aktywa w Warszawie



Źródło: Cushman & Wakefield

Wskaźniki ekonomiczne IV kw. 2022 r.

Zmiana r/r Progniza na 12 m.

1 124 tys.

Całkowite zatrudnienie w Warszawie



1,5%

Stopa bezrobocia w Warszawie



5,2%

Stopa bezrobocia w Polsce



Źródło: GUS

Źródło: Cushman & Wakefield

PODAŻ: 2023 ROK POD ZNAKIEM OGRANICZONEJ AKTYWNOŚCI DEWELOPERSKIEJ

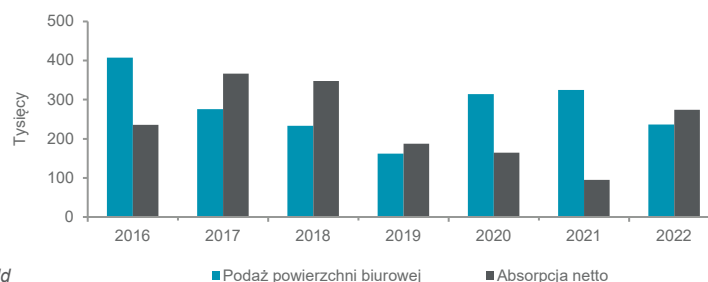
W 2022 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły ok. 6,27 mln mkw., a do użytku oddano ponad 236 800 mkw. w 12 projektach biurowych. Do największych budynków oddanych do użytku w ostatnich dwunastu miesiącach możemy zaliczyć – Varso Tower (63 800 mkw. – HB Reavis), Forest Tower (51 500 mkw. – HB Reavis) oraz P180 (32 000 mkw. – Skanska). Obecnie w Warszawie w budowie znajduje się ok. 181 500 mkw. Według szacunków Cushman & Wakefield warszawski rynek biurowy w 2023 roku powiększy się o ok. 66 000 mkw., wchodząc jednocześnie w okres tzw. „luki podażowej”, który może potrwać nawet do 2025 roku.

W 2023 roku koszty budowy i wykończenia powierzchni będą dalej rosnąć natomiast tempo wzrostu cen w opinii Cushman & Wakefield będzie wolniejsze i bardziej przewidywalne względem początku 2022 roku. Większa kontrola nad poziomem kosztów realizacji inwestycji może dać warszawskiemu rynkowi biurowemu pozytywny impuls do rozpoczęcia nowych projektów. Niemniej jednak, ze względu na obecne otoczenie gospodarcze, nowe projekty będą najpewniej zlokalizowane w najbardziej atrakcyjnych miejscach umożliwiającą deweloperom maksymalizację zwrotu z inwestycji.

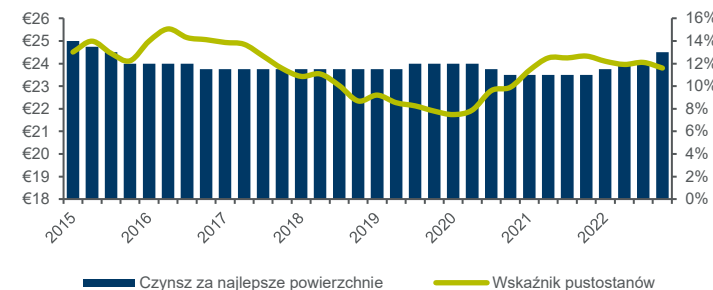
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW: NOWE ŹRÓDŁA POPYTU NA POWIERZCHNIĘ BĘDĄ WPŁYWAŁY NA TEMPO ABSORPCJI DOSTĘPNEJ POWIERZCHNI

Na koniec 2022 r. wskaźnik powierzchni niewynajętej utrzymywał się w trendzie spadkowym. Dostępność przestrzeni biurowej w grudniu wyniosła 726 400 mkw. i spadła o 52 000 mkw. względem analogicznego okresu w 2021 roku. Wskaźnik powierzchni niewynajętej w IV kwartale 2022 roku wyniósł 11,6%, co oznacza spadek o 0,6 pp. kwartał do kwartału i spadek o 1,1 pp. rok do roku.

PODAŻ I ABSORPCJA POWIERZCHNI BIUROWEJ



POZIOM PUSTOSTANÓW I STAWKI CZYNSZÓW



RYNEK BIUROWY

Warszawa, IV kw. 2022 r.

Wraz z ograniczeniem nowej podaży w 2023 roku, będziemy obserwować utrzymanie trendu spadkowego wskaźnika dostępnej powierzchni, co pozwoli rynkom na wchłonięcie nadwyżki dostępnej powierzchni biurowej w istniejącym zasobie. Niemniej jednak tempo absorpcji powierzchni będzie silnie powiązane z dynamiką wzrostu gospodarczego, który będzie wpływać na decyzje organizacji o inwestycjach i wzroście zatrudnienia.

POPYT: AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW WZROSŁA POMIMO NIEPEWNOŚCI

Całkowita aktywność najemców w 2022 roku wyniosła 860 100 mkw. i była wyższa o ponad 33% względem 2021 roku oraz jedynie 2% niższa niż w rekordowym 2019 roku, tuż przed wybuchem pandemii Covid-19.

Wysoki popyt w 2022 roku był skutkiem zarówno kumulacji transakcji zawartych przez wielkopowierzchniowych najemców z sektora finansowego, usług dla biznesu oraz IT, jak również lepszej koniunktury na rynku najmu. Potwierdza to liczba transakcji zawartych w 2022 roku, która wyniosła 860, co stanowi wzrost o blisko 39% względem analogicznego okresu w 2021 roku.

W 2022 roku najwyższy udział w strukturze popytu przypadł nowym umowom (52%) oraz renegotiacjom (39%), natomiast ekspansje stanowiły 8% całkowitej aktywności najemców.

W najbliższych dwunastu miesiącach warszawski rynek biurowy wejdzie w okres odnawiania umów zawieranych w rekordowych latach 2018-2019. Zwiększona liczba procesów, których rozpoczęcie spodziewane jest w tym roku, może mieć pozytywny wpływ na kształtowanie się popytu na powierzchnię biurową w 2023 roku. Niemniej jednak, widmo recesji i pogarszający się sentyment najemców mogą mieć negatywny wpływ na ich decyzje odnośnie wynajmu powierzchni biurowej.

Ponadto w wyniku zmian zachodzący na rynku w ostatnich trzech latach dotyczących trybu pracy czy rosnącej inflacji będziemy mogli obserwować szereg działań najemców mających na celu optymalizację kosztową, co będzie powodować m.in. wydłużanie umów, aby amortyzować wyższe nakłady inwestycyjne na wykończenie biura. Zmianie ulegnie też struktura zawieranych transakcji, w której będzie rósł udział renegotiacji nad relokacjami.

STAWKI CZYNSZÓW: REKORDOWA INDEKSACJA UMÓW NAJMU WPŁYNIE NA KSZTAŁTOWANIE STAWEK CZYNSZU NA CAŁYM RYNKU

Stawki czynszów w 2022 roku znalazły się pod szczególną presją wzrostową wynikającą z niepewnej sytuacji geopolitycznej, kryzysu energetycznego oraz wzrostu kosztów budowy i wykończenia powierzchni, które z jednej strony wpływają na wzrost kosztów utrzymania powierzchni, a z drugiej ograniczają zysk właściciela. W czwartym kwartale 2022 roku stawki za najlepsze powierzchnie biurowe w Warszawie wyniosły 22,00-26,00 EUR/ mkw./ miesiąc w strefie Centrum oraz 13,50-16,50 EUR/ mkw./ miesiąc w lokalizacjach pozacentralnych.

Z obserwacji Cushman & Wakefield wynika, że projekty w budowie znajdują się obecnie pod największą presją wzrostu stawek czynszu, co wynika ze znacznej ekspozycji na wzrost kosztów zarówno budowy jak i wykończenia powierzchni. Dodatkowo, na wzrost stawek czynszu w najbliższych miesiącach będzie wpływać indeksacja umów najmu denominowanych w EUR, która wyniesie ok. 7-10%. Wzrost stawek dla całego rynku będzie powodował zmiany w strategii cenowej wynajmujących w zależności od lokalizacji, jakości i poziomu obciążenia ich portfela budynków.

WSKAŹNIKI RYNKOWE

Strefa	Całkowite zasoby powierzchni biurowej	Dostępna powierzchnia	Wskaźnik pustostanów	Popyt brutto w IV kw. 2022 r.	Popyt brutto w 2022 r.	Ukończone projekty w 2022 r.	Projekty w budowie
Centralny Obszar Biznesu	991 800	142 800	14,4%	41 800	184 600	99 100	
Centrum	1 792 700	150 400	8,4%	51 200	320 900	88 700	105 000
Wschód	273 900	22 300	8,1%	13 900	23 800	5 999	34 500
Korytarz Jerozolimskich	751 600	70 100	9,3%	29 200	91 000	8 700	11 000
Mokotów	1 479 300	268 000	18,1%	74 900	164 300	32 000	24 000
Północ	120 200	8 800	7,3%	3 000	5 400		
Puławska	201 400	15 900	7,9%	8 900	18 800	3 300	7 000
Ursynów, Wilanów	126 600	4 200	3,3%	4 400	6 100		
Zachód	232 300	22 900	9,8%	11 500	23 600		
Żwirki i Wigury	299 100	7 600	7,1%	14 400	21 500		
Warszawa	6 268 800	726 400	11,6%	253 300	860 100	236 800	181 500

Wszystkie dane o powierzchniach podawane są w metrach kwadratowych

NAJWIĘKSZE TRANSAKcje NAJMU W 2022 R.

Budynek	Strefa	Największy najemca	Powierzchnia (mkw.)	Typ umowy
SKYSAWA I&II	CBD	PKO BP	31 300	Umowa przednajmu
Forest Tower	Centrum Północ	PEKAO	30 000	Umowa przednajmu
Plac Unii	Centrum Południe	ING	23 500	Renegocjacje i ekspansja
Warsaw Spire A	Centrum Zachód	Samsung Electronics Polska	21 000	Renegocjacje

WYBRANE TRANSAKcje INWESTYCYJNE W 2022 R.

Budynek	Strefa	Sprzedawca/Nabywca	Powierzchnia (mkw.)
WarsawHub	Centrum Zachód	Ghelamco / Google	101 000

NAJWIĘKSZE PROJEKTY BIUROWE ODDANE DO UŻYTKU W 2022 R.

Budynek	Strefa	Największy najemca	Powierzchnia (mkw.)	Deweloper
Varso Tower	CBD	CMS	63 800	HB Reavis
Forest Tower	Centrum Północ	PEKAO	51 500	HB Reavis
P180	Mokotów	Netguru	32 000	Skanska

Źródło: Cushman & Wakefield

KATARZYNA LIPKA

Head of Consulting & Research

+48 606 993 860 / katarzyna.lipka@cushwake.com

JAN SZULBORSKI

Senior Consultant

+48 722 202 933 / jan.szulborski@cushwake.com

cushmanwakefield.com

O CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradczą świadczącą usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości, zatrudnia ok. 50 tysięcy pracowników w 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2021 roku jej przychody wyniosły 9,4 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne. Więcej informacji można uzyskać na stronie: www.cushmanwakefield.com lub na Twitterze: @CushWake

©2022 Cushman & Wakefield, wszystkie prawa zastrzeżone. Publikacja może zawierać błędy lub pominięcia, a szczegóły w niej przedstawione mogą ulec zmianie lub być wycofane bez zawiadomienia. Publikacja może podlegać szczególnym warunkom w zakresie publikacji informacji, ustanawianym przez osoby trzecie.