

Rynek Biurowy w Warszawie

I-IV KW. 2024 R.

W 2024 roku aktywność najemców na warszawskim rynku biurowym utrzymywała się na stabilnym poziomie. Z kolei deweloperzy uzależniali rozpoczęcie nowych inwestycji od podpisania znaczących umów przednajmu, co przekładało się na umiarkowaną ilość powierzchni w budowie. Jednocześnie stopniowo zmniejszał się współczynnik pustostanów, skutkując spadkiem wolumenu dostępnej powierzchni. Rok 2025 upłynie pod znakiem kontynuacji tego trendu.

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wynoszą obecnie 6,29 mln mkw., a utrzymująca się na umiarkowanym poziomie aktywność deweloperów przekłada się na odnotowywane w ostatnim czasie niskie wolumeny nowej podaży. W całym 2024 roku deweloperzy ukończyli niewiele ponad 104 000 mkw. biur, co stanowi wzrost o ponad 71% w porównaniu z 2023 rokiem. Niemniej jest to drugi najniższy roczny wynik w historii warszawskiego rynku po 2023 roku, w którym wybudowano zaledwie ok. 61 000 mkw. W czwartym kwartale 2024 roku oddano do użytkowania tylko jeden biurowiec – The Form o powierzchni 29 400 mkw. w podstrefie Zachodnie Centrum. Według prognoz analityków firmy Newmark Polska tegoroczna podaż wyniesie ok. 170 000 mkw.

W całym 2024 roku aktywność deweloperów w Warszawie utrzymywała się na stosunkowo niskim poziomie i podobnie będzie w bieżącym roku. W lokalizacjach poza centrum istotnym czynnikiem determinującym uruchomienie nowych projektów jest pozyskanie najemców w ramach umów przednajmu, natomiast w centrum stolicy sporym wyzwaniem dla deweloperów pozostaje ograniczona dostępność atrakcyjnych gruntów. W czwartym kwartale 2024 roku w budowie pozostawało niewiele ponad 245 000 mkw. – to o 10% mniej niż w trzecim kwartale i niemal 13% mniej niż w analogicznym okresie w ubiegłym roku.

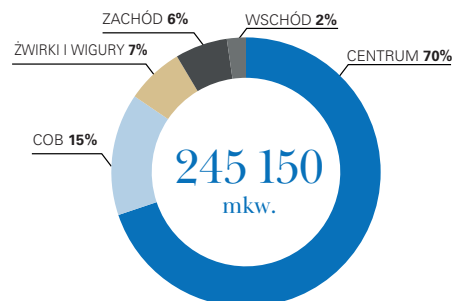
Czwarty kwartał 2024 roku, podobnie jak w poprzednich latach, charakteryzował się największą aktywnością najemców w całym ubiegłym roku. W tym czasie najemcy wynajęli ponad 244 100 mkw. biur, co oznacza wzrost o ponad 35% w porównaniu z trzecim kwartałem, ale spadek o 4% w stosunku do ostatniego kwartału 2023 roku. Całkowity popyt w 2024 roku wyniósł prawie 740 200 mkw. i był tylko nieznacznie niższy od odnotowanego rok wcześniej (746 800 mkw.). W czwartym kwartale największym zainteresowaniem najemców cieszyły się lokalizacje centralne, na które przypadło prawie 54% wszystkich podpisanych umów. W całym ubiegłym roku to jednak lokalizacje poza centrum stolicy przeważały w strukturze popytu, odpowiadając za ok. 53% całkowitego wolumenu najmu. Największy udział w wolumenie transakcji miała strefa biurowa Centrum (26,9%), a za nią COB (19,7%) i Służewiec (19,2%).

Pomimo znaczącego udziału umów przednajmu w całkowitym wolumenie najmu odnotowanym w trzecim kwartale 2024 roku, bo przekraczającego 21%, renowacje dominowały na rynku najmu zarówno w czwartym kwartale, jak i w całym 2024 roku – odpowiadały one odpowiednio za 53,6% i 46% zawartych transakcji. Na pozostałe 54% ubiegłorocznego popytu złożyły się nowe umowy (36%), przednajmy (7%), ekspansje (7%) oraz transakcje na potrzeby własne (4%). Osiem podpisanych umów w ubiegłym roku opiewało na ponad 10 000 mkw. Najbardziej aktywnymi najemcami na warszawskim rynku biurowym były firmy z sektora finansowego (19%) oraz usług dla biznesu i produkcji (po 13% każdy).

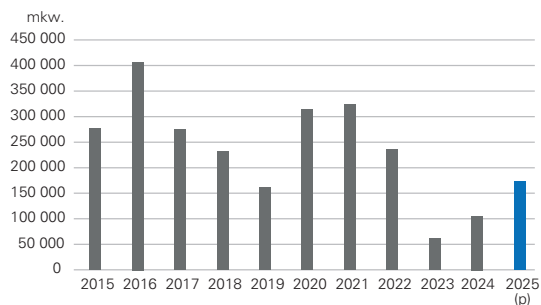
Na koniec grudnia 2024 roku wskaźnik pustostanów w Warszawie wyniósł 10,6%, co stanowi spadek o 0,1 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem, ale wzrost o 0,2 p.p. w ujęciu rok do roku. Potencjalni najemcy mogą obecnie wybierać spośród ponad 664 000 mkw. wolnych biur w istniejących budynkach, aczkolwiek obiekty ukończone po 2014 roku oferują zaledwie ok. 137 000 mkw., co w ich przypadku przekłada się na współczynnik pustostanów na poziomie 5,7%. Jednocześnie na koniec grudnia ubiegłego roku biura o powierzchni ponad 5000 mkw. dostępne były tylko w pięciu biurowcach wybudowanych po 2014 roku.

Miesięczne stawki czynszu w najlepszych budynkach biurowych wynoszą obecnie 22-27 euro za mkw. w centrum oraz 16-18 euro za mkw. w lokalizacjach poza centrum. Duże zainteresowanie firm wynajmem biur oferujących zaawansowane rozwiązania technologiczne i środowiskowe, które umożliwiają osiągnięcie efektywności energetycznej i optymalizację kosztów oraz wspierają realizację celów ESG, sprawia, że właściciele takich biurowców są mniej chętni do ustępstw w procesie negocjacyjnym. Dotyczy to zarówno wysokości czynszu, jak i oferowanych pakietów zachęt. Jednocześnie coraz bardziej widoczny staje się trend modernizacji lub zmiany przeznaczenia istniejących budynków biurowych, co prowadzi do ich czasowego lub trwałego wycofania z rynku biurowego.

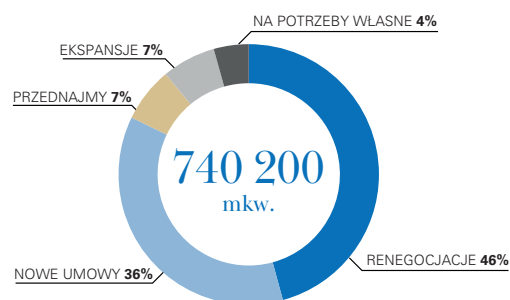
POWIERZCHNIA W BUDOWIE, IV KW. 2024 R.



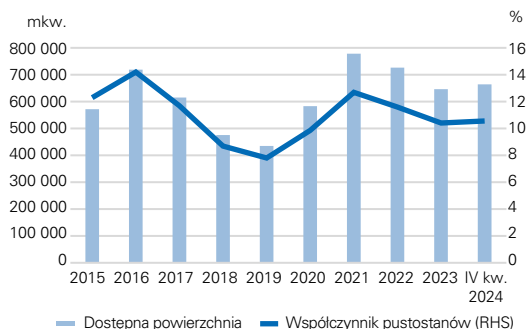
NOWA PODAŻ, 2015-2025 (PROGNOZY)



STRUKTURA POPYTU, I-IV KW. 2024 R.



DOBĘPNA POWIERZCHNIA I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW, 2015 - IV KW. 2024 R.

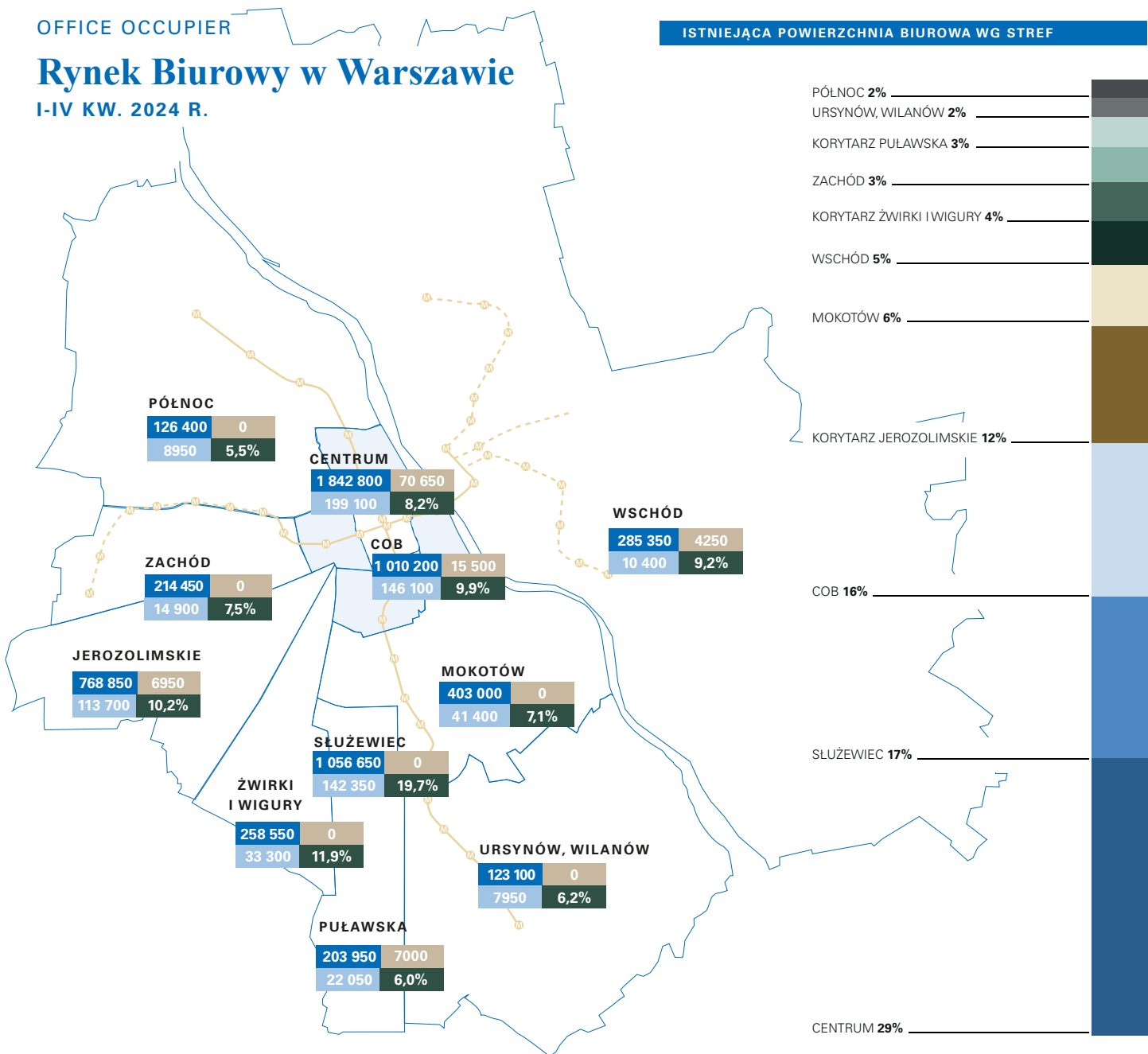


NAJWIĘKSZE TRANSAKcje BIUROWE

Kwartał	Obiekt	Najemca	Powierzchnia	Typ transakcji
IV kw.	The Bridge	Santander Bank	24 500	Przednajem
IV kw.	Atrium Garden	Poufny najemca z sektora bankowego	13 900	Renowacje
II kw.	Varso Place 2	Bank Gospodarstwa Krajowego	13 600	Renowacje
II kw.	T-Mobile Office Park	Poufny najemca z sektora bankowego	13 100	Renowacje

Rynek Biurowy w Warszawie

I-IV KW. 2024 R.



6 293 300 mkw.

▲ 1,0% r.d.r.

ZASOBY

54,7% całkowitych zasobów powierzchni biurowej w Warszawie, tj. 3,44 mln mkw., przypada na lokalizacje poza centrum, w tym Służewiec (1,06 mln mkw.). Jednak największą strefą biurową, która nieustająco cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem zarówno deweloperów, jak i najemców, jest Centrum, gdzie znajduje się prawie 1,85 mln mkw.

104 350 mkw.

▲ 71,3% r.d.r.

NOWA PODAŻ

W 2024 roku najwięcej metrów kwadratowych biur oddano do użytku w lokalizacjach centralnych, gdzie wybudowano łącznie 86 150 mkw., co stanowi prawie 83% całkowitej nowej podaży dostarczonej w stolicy w ubiegłym roku. Podobnie będzie też w 2025 roku, ponieważ ok. 85% tegorocznego wolumenu nowej powierzchni powstanie w centrum Warszawy.

740 200 mkw.

▼ 0,9% r.d.r.

POPYT

W okresie od stycznia do grudnia 2024 roku najwięcej umów najmu podpisano w Centrum (199 100 mkw., z czego 68,1% w podstrefie Zachodnie Centrum), w Centralnym Obszarze Biznesu (146 100 mkw.) i na Służewcu (142 400 mkw.). W czwartym kwartale odnotowano cztery transakcje najmu o powierzchni powyżej 10 000 mkw. – po dwie w lokalizacjach centralnych i poza centrum.

10,6%

▲ 0,2 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Na koniec czwartego kwartału 2024 roku wskaźnik powierzchni niewynajętej w lokalizacjach centralnych wyniósł 8,8%, natomiast poza centrum – 12,0%. Najwyższe poziomy wakatów odnotowano w strefie biurowej Służewiec (19,7%) oraz Żwirki i Wigury (11,9%). Najniższą stopą pustostanów charakteryzowały się strefy Północ (5,5%), Puławska (6,0%) oraz Ursynów i Wilanów (6,2%).