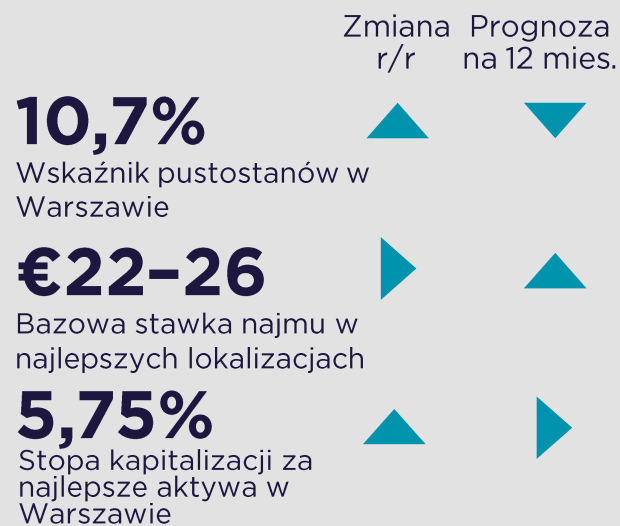


**DANE RYNKOWE**



Źródło: Cushman & Wakefield

**WSKAŹNIKI EKONOMICZNE**



Źródło: GUS (sierpień 2024)

**PODAŻ: OGRANICZENIE NOWEJ PODAŻY MOŻE POTRWAĆ NAWET DO 2026 ROKU**

W pierwszych trzech kwartałach 2024 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły 6,26 mln mkw. Według szacunków Cushman & Wakefield warszawski rynek biurowy powiększył się w tym roku o ok. 103 000 mkw. w 9 budynkach. Do projektów oddanych do użytku w III kw. 2024 roku możemy zaliczyć inwestycję Viridis B (Polkomtel – 7000 mkw.) oraz Bohema Office D, E (2600 mkw. i 1700 mkw.). Obecnie w budowie znajduje się 207 300 mkw. w siedmiu inwestycjach, co jest znacząco niższą wartością od średniej wielkości podaży oddawanej do użytku w latach 2012-2023.

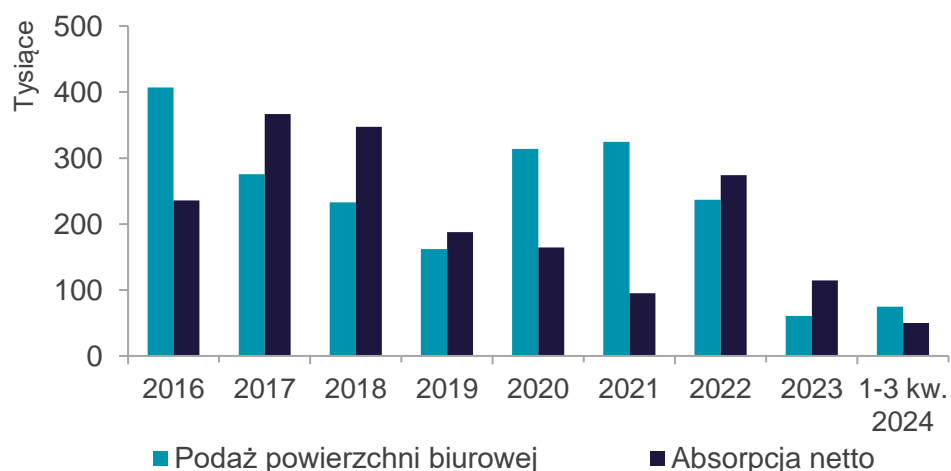
Utrzymujący się wysoki koszt pozyskania finansowania oraz stopniowo poprawiająca się aktywność inwestorów instytucjonalnych na rynku inwestycyjnym w dużym stopniu wpływają na utrzymującą się stagnację w zakresie realizacji nowych inwestycji na rynku nieruchomości biurowych w Warszawie. Według szacunków Cushman & Wakefield może ona potrwać nawet do końca 2026 roku. Niemniej jednak, większość projektów, których realizacja może rozpocząć się w najbliższych 12-24 miesiącach, będzie zlokalizowana w najbardziej atrakcyjnych miejscach umożliwiającą deweloperom maksymalizację zwrotu z inwestycji.

**WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW: DOSTĘPNOŚĆ POWIERZCHNI UTRZYMUJE TREND SPADKOWY**

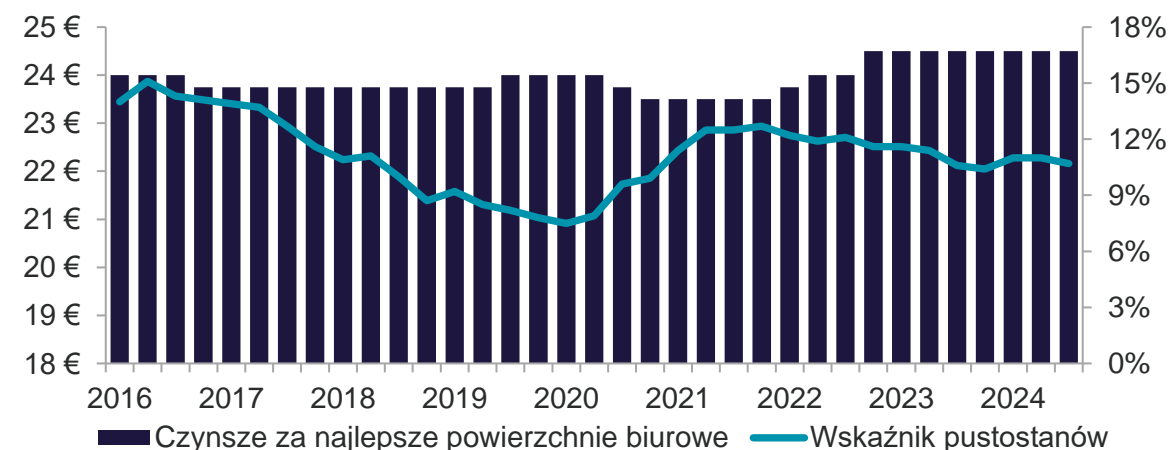
Wskaźnik powierzchni niewynajętej w trzecim kwartale 2024 roku w Warszawie wyniósł 10,7% i był o 0,1 pp. wyższy w porównaniu do analogicznego okresu w 2023 roku i o 0,2 pp. niższy niż w ubiegłym kwartale. Przekłada się to na dostępność powierzchni na poziomie 670 700 mkw. (spadek o ok. 10 000 mkw. względem ubiegłego kwartału).

Wraz ze spodziewanym ograniczeniem nowej podaży w latach 2024-2026 będziemy obserwować dalszą kompresję wskaźnika powierzchni niewynajętej, co pozwoli warszawskiemu rynkowi na wchłonięcie nadwyżki dostępnej powierzchni biurowej w istniejącym zasobie. Dodatkowo, struktura pustostanów różni się w zależności od lokalizacji. Obecnie najwyższy wakat utrzymuje się w strefach niecentralnych (12,3%) i pozostaje na zbliżonym poziomie jak w latach 2021-2023. Z kolei w strefie Centralnej, dostępność powierzchni we wrześniu 2024 roku wyniosła 8,9% i jest o 4,0 pp. niższa względem końca 2021 roku.

**PODAŻ I ABSORPCJA POWIERZCHNI BIUROWEJ**



**POZIOM PUSTOSTANÓW I STAWKI CZYNSZÓW**



## POPYT: CENTRUM CAŁY CZAS PRZYCIĄGA NAJWIĘKSZYCH NAJEMCÓW

Całkowita aktywność najemców w pierwszych trzech kwartałach 2024 roku wyniosła 492 200 mkw. i była na tym samym poziomie względem analogicznego okresu w 2023 roku. Zbliżona aktywność najemców względem ubiegłego okresu jest efektem stopniowej stabilizacji na rynku najmu i widocznego trendu optymalizacji zajmowanej powierzchni biurowej przez najemców obecnych na rynku.

Aktywność najemców w pierwszych dziewięciu miesiącach 2024 roku utrzymywała się na zbliżonym poziomie w zakresie ilości zawartych umów i wyniosła 537 transakcje. Utrzymująca się relatywnie wysoka liczba finalizowanych umów świadczy o wysokiej płynności rynku najmu w sektorze biurowym pomimo trwającego okresu dekonunktury gospodarczej, a organicznie zajmowanej powierzchni jest szerszą strategią dostosowywania się najemców do wyzwań nowego modelu pracy.

W okresie od stycznia do września 2024 roku w Warszawie w strukturze popytu przeważały nowe umowy, które stanowiły ok. 44% wszystkich zawartych umów, z kolei powierzchni zajęte przez właściciela dodatkowo odpowiadały za 7% powierzchni najmu. Udział renegocjacji pozostał wysoki i wyniósł 42%, na dodatek ekspansje wygenerowały około 7% wolumenu transakcji.

Do największych umów zawartych w trzecim kwartale 2024 roku możemy umowę przednajmu Santander Bank w budynku The Bridge (24 500 mkw.), umowę przednajmu przez poufnego klienta z branży mediowej w budynku Office House (10 100 mkw.) oraz zajęcie przez właściciela łącznie 8000 mkw. w budynku Domaniewska Office Park Beta.

Cushman & Wakefield prognozuje stabilną aktywność najemców na warszawskim rynku biurowym w najbliższych kwartałach. Tempo rozwoju rynku może jednak ulec zmianie w zależności od ogólnego klimatu gospodarczego, a także strategii firm międzynarodowych dotyczących redukcji kosztów i ekspansji.

## STAWKI CZYNSZÓW: LOKALIZACJA, JAKOŚĆ BUDYNKU I POZIOM OBŁOŻENIA POZOSTAJĄ GŁÓWNYMI ELEMENTAMI WPŁYWAJĄCYMI NA WZROSTY STAWEK CZYNSZU

Odczuwalna przez ostatnie 24 miesiące presja na wzrost stawek czynszu na szerokim rynku była napędzana przez rekordowo wysoką waloryzację umów najmu o wskaźnik cen towarów i usług (HICP w 2022 roku dla strefy euro wyniosło 8,4% r/r i 6,2% r/r w 2023 roku).

W III kwartale 2024 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 poza centralnych i nie uległy zmianie względem końca 2023 roku.

## STATYSTYKI RYNKOWE

Strefa	Całkowite zasoby powierzchni biurowej	Dostępna powierzchnia	Wskaźnik pustostanów	Popyt brutto w 1-3 kw. 2024 r.	Ukończone projekty w 1-3 kw. 2024 r.	Projekty w budowie
Centralny Obszar Biznesu	1 010 200	98 000	9,7%	83 200	15 500	35 900
Centrum	1 813 400	152 800	8,4%	130 100	41 200	156 400
Wschód	285 000	25 500	8,9%	6 100	4 250	
Korytarz Jerozolimskich	768 900	75 600	9,8%	75 800	6 950	
Mokotów	1 461 000	238 700	16,3%	126 100		
Północ	126 400	5 800	4,6%	8 800		
Puławska	203 900	12 900	6,3%	14 800	7 000	
Ursynów, Wilanów	123 100	7 600	6,2%	3 600		
Zachód	214 500	14 500	6,8%	12 900		15 000
Żwirki i Wigury	258 600	39 200	15,2%	30 900		
<b>Warszawa</b>	<b>6 264 900</b>	<b>670 700</b>	<b>10,7%</b>	<b>492 200</b>	<b>75 000</b>	<b>207 300</b>

Wszystkie dane o powierzchniach podane są w metrach kwadratowych

## WYBRANE NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU W 1-3 KW. 2024

Budynek	Strefa	Najemca	Typ umowy	Powierzchnia
The Bridge	Centrum	Santander	Przednajem	24 500
Varso II	Centralny Obszar Biznesu	BGK	Renegocjacje	13 600
Domaniewska OP Beta	Mokotów	Gpoland	Zajęte przez właściciela	8 100
myhive Nimbus	Korytarz Jerozolimskich	Mercer	Renegocjacje	7 300

## WYBRANE TRANSAKCJE INWESTYCYJNE W 1-3 KW. 2024

Budynek	Strefa	Sprzedawca	Nabywca	Powierzchnia
Studio B	Centrum	Skanska	Stena RE	18 000
Concept Tower	Centrum	CPI Group	Wood & Company	9 000

## WYBRANE NAJWIĘKSZE PROJEKTY BIUROWE ODDANE DO UŻYTKU W 1-3 KW. 2024

Budynek	Strefa	Najwięksi najemcy	Deweloper	Powierzchnia
Lixa E	Centrum	Sanofi, Stora	Yareal	16 950
Vibe I	Centrum	Reckitt Benkiser	Ghelamco	15 000

### EWA DERLATKA-CHILEWICZ

Head of Research

+48 606 116 006

[ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com](mailto:ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com)

### JAN SZULBORSKI

BD & Insights Manager

+48 722 202 933

[jan.szulborski@cushwake.com](mailto:jan.szulborski@cushwake.com)

### PUBLIKACJA CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi na rzecz właścicieli i najemców nieruchomości komercyjnych. Zatrudnia ok. 52 tys. pracowników w ok. 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2023 roku jej przychody wyniosły 9,5 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą m.in. zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych oraz wyceny. Za swoją kulturę i działania na rzecz różnorodności, równego traktowania i inkluzywności, a także ESG oraz inne inicjatywy, Cushman & Wakefield otrzymuje wiele wyróżnień i nagród w konkursach branżowych czy biznesowych. Dodatkowe informacje na stronie: [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com).

©2024 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.