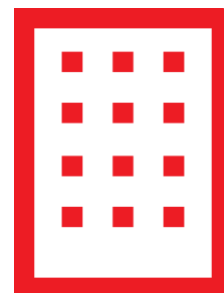


Rynek biurowy



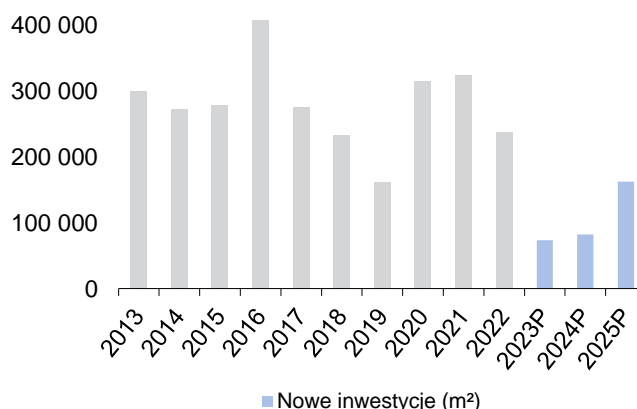
Warszawa

Rekordy już za nami

2022 r. miał przynieść długo oczekiwaną stabilizację po przeszło dwóch latach zawirowań związanych z pandemią Covid. Inwazja Rosji na Ukrainę diametralnie zmieniła sytuację, a rynek wszedł w nową fazę niepewności. Napięcia geopolityczne, kryzys energetyczny oraz zmiana kursu polityki banków centralnych spowodowały rosnące obawy przed globalną recesją. Obecnie wszyscy gracze na rynku biurowym wykazują daleko idącą ostrożność w podejmowaniu strategicznych decyzji, uwzględniając czynniki krótkoterminowe (ograniczenia budżetowe, luka podażowa, presja inflacyjna) oraz te niosące długofalowe zmiany (praca hybrydowa, zrównoważony rozwój).

Z uwagi na malejącą dostępność wysokiej klasy powierzchni w nadchodzących kwartałach, spodziewamy się, że w 2023 r. najemcy będą w znacznym stopniu skoncentrowani na przedłużeniu obowiązujących umów najmu, z uwzględnieniem ewentualnej korekty w przypadku nadwyżki lub niedoboru powierzchni. Od strony podażowej 2023 r. będzie charakteryzował się – tym razem – wyjątkowo niskim wynikiem. Na rynek trafią projekty o łącznej powierzchni ok 75 000 m². Najbliższe kwartały przyniosą umiarkowany wzrost aktywności budowlanej, w związku z czym przewidujemy, że również 2024 r. odnotuje ograniczoną liczbę nowych inwestycji wchodzących na rynek.

Nowa podaż w Warszawie (2013 – 2025P)



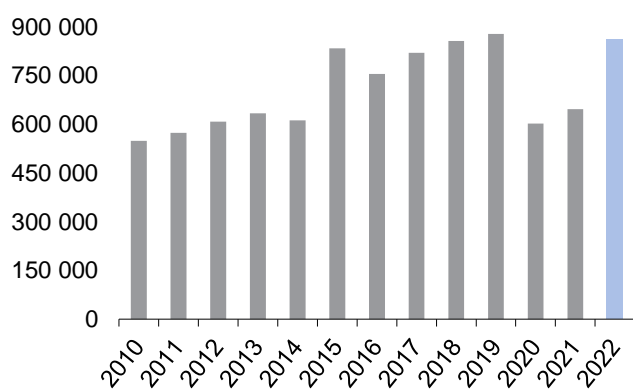
Źródło: JLL, IV kw. 2022 r.

W 2023 r. roku zarówno najemcy, jak i właściciele nieruchomości będą musieli zmierzyć się z wyższymi kosztami utrzymania powierzchni. Rosnące ceny energii oraz koszty pracy przełożą się na wyższe stawki opłat eksploatacyjnych we wszystkich typach nieruchomości. Według wstępnych szacunków wzrost opłat wobec poprzedniego roku wyniesie średnio 30% (w niektórych przypadkach jest to nawet > 60%), przy czym nowe budynki notują przeciętnie niższe wzrosty kosztów. Zakładamy, że kryzys na rynku energii będzie sytuacją przejściową, która unormuje się w ciągu roku. Mimo to, nawet w krótkim terminie utrzymanie powierzchni biurowej będzie stanowiło znaczącą pozycję kosztową w budżecie każdego najemcy.

Pomimo zawirowań na rynku aktywność najemców w 2022 r. zanotowała jeden z najwyższych wyników w historii. W całym 2022 r. popyt na biura wyniósł 860 000 m², co jest poziomem zbliżonym do rekordowych lat 2018-2019. W omawianym okresie rynek odnotował kilka spektakularnych transakcji najmu powyżej 20,000 m². Wśród najemców prym wiodły firmy z sektora finansowego, m.in. PKO BP w SkySawa (pre-let, 31 300 m²), firma z sektora bankowego w Forest Tower (pre-let, 30 000 m²) oraz Grupa ING w Placu Unii (renegocjacja & ekspansja, 23 500 m²).

Renegocjacje / przedłużenia obowiązujących kontraktów nadal stanowiły znaczącą część aktywności najemców. W całym 2022 r. było to 39%, przy czym dla niektórych kwartałów ich udział sięgał blisko 50%. Kluczowy wpływ na decyzje o pozostaniu w obecnej lokalizacji miało kilka czynników: wysoka niepewność związana z sytuacją ekonomiczną, ograniczona dostępność odpowiedniej powierzchni (szczególnie w dzielnicach poza centrum) oraz wysokie koszty związane z relokacją i aranżacją powierzchni. Przewidujemy, że ten trend utrzyma się także w 2023 roku – choć tu wyzwaniem dla najemców będzie przede wszystkim ograniczona dostępność wysokiej jakości biur.

Aktywność najemców w Warszawie (2010 – 2022 r.)

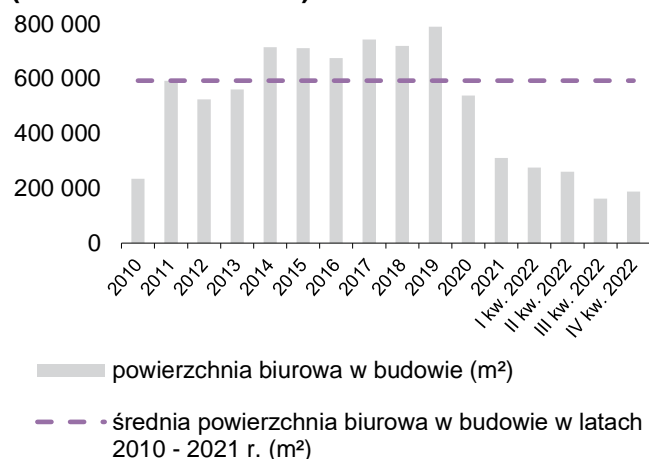


Źródło: JLL, IV kw. 2022 r.

2022 r. zarejestrował znaczny wzrost udziału ekspansji w całkowitym popycie do poziomu 8.5% wobec 6.5% w 2021 r. Najaktywniejsze w tym obszarze były firmy z sektorów technologicznego, finansowego oraz usług dla biznesu. Jest to raczej tymczasowe post-pandemiczne odbicie a nie długofalowy trend. Szczególnie w przypadku firm IT, które od kilku miesięcy skłaniają się ku racjonalizacji operacji.

W całym 2022 r. do użytku oddano 236 800 m² nowych biur, z czego tylko 8 700 m² przypadło na IV kw. Najwięcej nowej powierzchni ukończono w COB (99 100 m²), Centrum (88 700 m²) oraz na Mokotowie (32 000 m²). Do użytku oddano kilka flagowych projektów biurowych, m.in. Varso Tower (63 800 m², HB Reavis), Forest Tower (51 500 m², HB Reavis), P180 (32 000 m², Skanska) czy SkySAWA (31 300 m², PHN). Ostatnie lata przyzwyczyły nas do rekordowych przyrostów podaży rzędu 200 000 – 300 000 m² rocznie. Ten trend ulegnie odwróceniu w nadchodzących dwóch latach. Zgodnie z prognozami nowe budynki planowane na 2023 r. dostarczą łącznie 75 000 m² oraz 82 000 m² w 2024 r.

Powierzchnia biurowa w budowie (2010 – IV kw. 2022 r.)



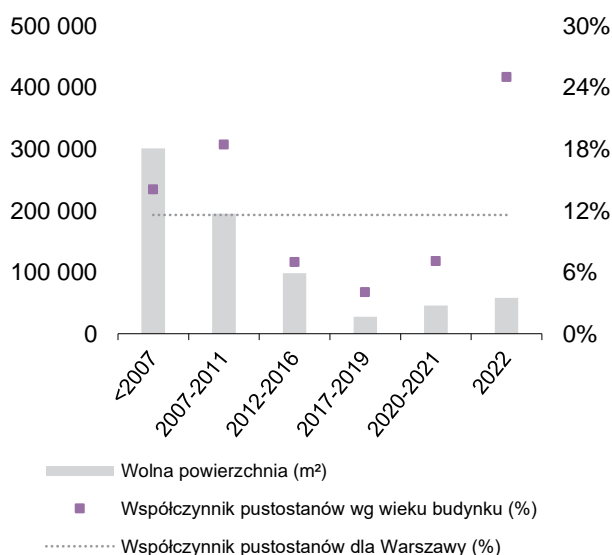
Źródło: JLL, IV kw. 2022 r.

Na koniec IV kw. w budowie znajdowało się blisko 190 000 m². Pomimo niewielkiego wzrostu k/k, jest to nadal jeden z najniższych wyników notowanych na przestrzeni lat. Niezmiennie najczęściej nowej powierzchni powstaje w centralnej części miasta, gdzie realizowane są takie projekty jak The Bridge, Lixa oraz Vibe.

Na koniec grudnia 2022 r. współczynnik pustostanów dla całej Warszawy wyniósł 11,6% (10,5% w strefach centralnych i 12,4% poza centrum), co stanowi spadek o 1,1 p.p. r/r i 0,6 p.p. k/k. Dodatkowo, na rynku znajduje się ponad 90 000 m² na podnajem. Powierzchnie oferowane na relatywnie dłuższy okres (nawet ponad 3 lata) w niektórych przypadkach stanowią konkurencję dla tradycyjnego najmu. Nadchodzące kwartały przyniosą sukcesywny spadek dostępności wolnej powierzchni w strefach centralnych. Poziom pustostanów poza centrum również będzie wykazywał tendencję

spadkową, jednak o słabszej dynamice. Popyt na biura wysokiej jakości utrzymuje się na stabilnym poziomie, co potwierdza obniżający się poziom wakatu w nowo ukończonych budynkach. Ze względu na lukę nowej podaży w tym i przyszłym roku, część najemców nie będzie mogła zrealizować swoich planów i będzie aktywnie poszukiwać dostępnych na rynku alternatyw. Niewątpliwie jest to szansa dla starszych obiektów, które – poza dostępną od zaraz powierzchnią - oferują często już zaaranżowane biura i znaczną elastyczność pod względem warunków najmu. Mijmy jednak na uwadze, że w dużej części będą to rozwiązania tymczasowe, a najemcy będą docelowo relokować się do lepszych jakościowo obiektów.

Współczynnik pustostanów wg wieku budynku (IV kw. 2022 r.)



Źródło: JLL, IV kw. 2022 r.

Końcówka roku odnotowała stabilizację stawek za najlepsze nieruchomości biurowe, które kształtowały się od 18 do 26 €/m²/m-c w strefach centralnych oraz między 11 a 17 €/m²/m-c poza nimi. Presja wzrostowa na czynsze za najlepsze powierzchni biurowe utrzyma się w kolejnych kwartałach, szczególnie w centrum miasta. W związku z wysokimi kosztami aranżacji wewnątrz, standardem dla nowych budynków stają się umowy 7-letnie lub dłuższe. Krótsze umowy (3-5 letnie) są wciąż normą w starszych biurowcach. Obecnie kluczowym elementem każdej umowy najmu są zapisy dotyczące elastyczności w zakresie potencjalnej ekspansji lub redukcji zajmowanej powierzchni. Dzięki takiemu rozwiązaniu firmy starają się minimalizować ryzyka związane z implementacją

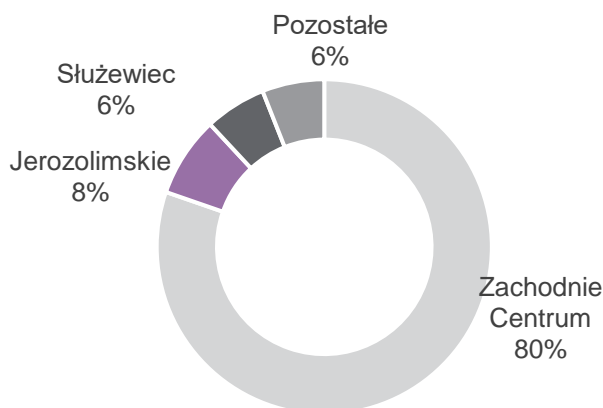
pracy hybrydowej oraz niepewnymi warunkami ekonomicznymi.

W całym 2022 r. całkowity biurowy wolumen inwestycyjny w Polsce osiągnął 2,2 mld euro, przebijając tym samym całoroczny wynik z 2021 r. o 26%. Tak spektakularny wynik przypadający na sektor biurowy został osiągnięty dzięki kilku warszawskim umowom o bezprecedensowej skali, jak również dzięki szeregowi transakcji w miastach regionalnych dotyczących głównie nieruchomości typu „core” i „core+”.

Transakcje zawarte w Warszawie odpowiadały za blisko 50% całkowitego wolumenu w Polsce. Poza rekordową transakcją nabycia The Warsaw Hub przez Google (583 mln euro), warszawski rynek odnotował kolejne znaczące przejęcie w III kw. – Generation Park Y, zlokalizowany przy Rondzie Daszyńskiego i w pełni wynajęty przez PZU na okres 10 lat, został zakupiony przez Hansa Invest za ponad 285 mln euro. Tylko te dwie transakcje stanowią aż 80% kapitału zainwestowanego w nieruchomości biurowe w Warszawie w ubiegłym roku. Dodatkowo, na rynku sfinalizowało się kilka małej i średniej wielkości transakcji. Astrum zostało kupione przez Wood & Co za ok. 44 mln euro, kompleks Kopernik Office został sprzedany przez DWS do FLE, Adgar nabył Renaissance Tower od funduszu Octava a Park Rozwoju zmienił swoją strukturę własnościową w wyniku sprzedaży 46% udziałów części biurowej portfela EPP.

Na koniec IV kw. stopa kapitalizacji dla najlepszych warszawskich aktywów biurowych (przy założeniu 5-letnich umów najmu) oczekiwana była na poziomie ok. 5,25%.

Wolumen inwestycyjny w sektorze biurowym w Warszawie (I-IV kw. 2022 r.)



Źródło: JLL, IV kw. 2022 r.

Najwyższe czynsze transakcyjne (€/m²/miesiąc) w Warszawie wg stref

Klasa A

Klasa B

Strefy biurowe

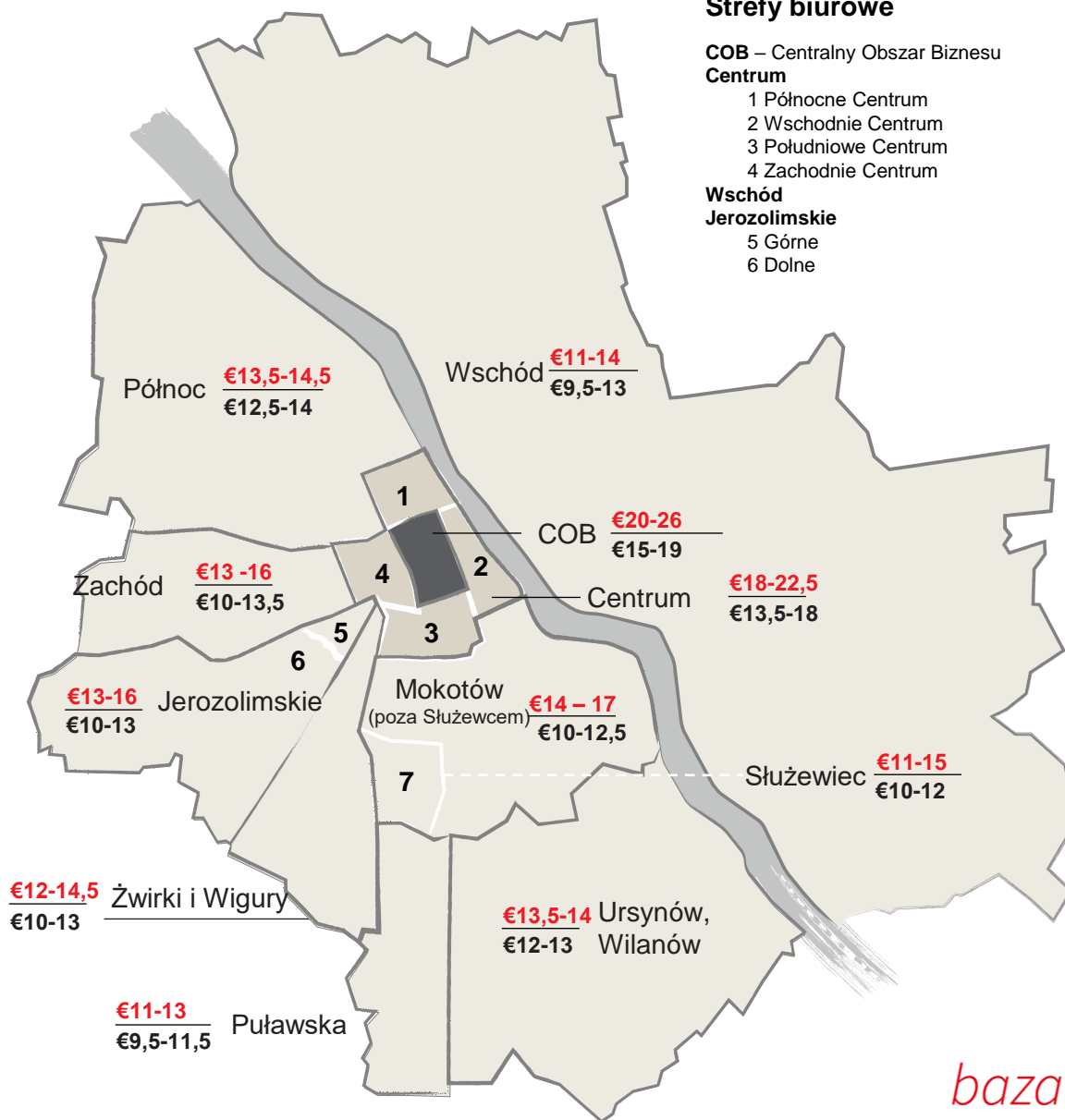
COB – Centralny Obszar Biznesu Centrum

- 1 Północne Centrum
- 2 Wschodnie Centrum
- 3 Południowe Centrum
- 4 Zachodnie Centrum

Wschód Jerozolimskie

- 5 Górne
- 6 Dolne

- Mokotów
7 Służewiec
- Północ
Puławska
- Ursynów, Wilanów
- Zachód
- Żwirki i Wigury



bazabiur.pl

Kontakt Mateusz Polkowski
Head of Research &
Consultancy
mateusz.polkowski@jll.com

Piotr Kamiński
Head of Office Leasing
Leasing
piotr.kaminski@jll.com

Marcin Sulewski
Head of Office Investment
Capital Markets
marcin.sulewski@jll.com

Ewa Grudzień
Senior Research Analyst
Research & Consultancy
ewa.grudzien@jll.com