

# Warszawa

# Rynek biurowy

Research, 2020

[knightfrank.com.pl/research](https://knightfrank.com.pl/research)

**CZY BIURO JEST  
NAM POTRZEBNE?**





# RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

**5,9** mln m<sup>2</sup>

istniejące zasoby  
biurowe

Rok 2020 był niewątpliwie trudnym i pełnym wyzwań okresem dla sektora biurowego w Polsce. Choć pierwsze negatywne zmiany związane z wpływem pandemii Covid-19 na rynek odnotowano dopiero w III kw. 2020 roku, to ostatni kwartał roku był kontynuacją tych zmian. Pomimo że większość budów realizuje się zgodnie z planem, to ograniczona aktywność najemców, wyjątkowo wysoka nowa podaż oraz szeroka oferta podnajmu powierzchni biurowej w Warszawie przekłada się na dalszy wzrost współczynnika pustostanów. W wyniku zmieniających się warunków rynkowych wiele z inwestycji, których budowę planowano rozpocząć, pozostaje tymczasowo w zawieszeniu.

**314** tys. m<sup>2</sup>

nowa podaż w 2020 roku

W IV kwartale 2020 roku na warszawskim rynku biurowym oddano do użytku ok. 76.000 m<sup>2</sup> powierzchni w ramach dwóch inwestycji: Mennica Legacy Tower zrealizowana przez Golub GetHouse (48.000 m<sup>2</sup>), oraz dwa budynki kompleksu LIXA o łącznej powierzchni 28.000 m<sup>2</sup> zrealizowane przez Yareal Polska, a które obecnie należą do Commerz Real AG. W ciągu minionych 12 miesięcy rynek warszawski wzbogacił się aż o 314.000 m<sup>2</sup>, co jest drugim najwyższym rocznym wynikiem w historii lokalnego rynku (po rekordowym 2016 roku, kiedy zrealizowano ponad 400.000 m<sup>2</sup>). Tak wysoki wolumen nowej podaży to efekt realizacji w 2020 roku wyjątkowych

wielkoskalowych projektów. Natomiast biorąc pod uwagę liczbę nowych inwestycji, w 2020 roku ukończono ich 12, podczas gdy dla porównania w roku poprzednim zakończono budowy 17 projektów, ale o znacznie mniejszej skali – 162.000 m<sup>2</sup>. Największymi inwestycjami zrealizowanymi w 2020 roku są: The Warsaw HUB C i B (Ghelamco Poland, 89.000 m<sup>2</sup>), wspomniana Mennica Legacy Tower, a także Varso I i II (HB Reavis, 46.600 m<sup>2</sup>).

Największe tempo rozwoju rynku biurowego w 2020 roku zaobserwowano w podstrefie „Centrum Zachód” w okolicy „Ronda Daszyńskiego”. Zrealizowano tam aż 156.000 m<sup>2</sup>, co stanowi połowę całkowitej nowej podaży

**576** tys. m<sup>2</sup>

powierzchnia biurowa  
w budowie

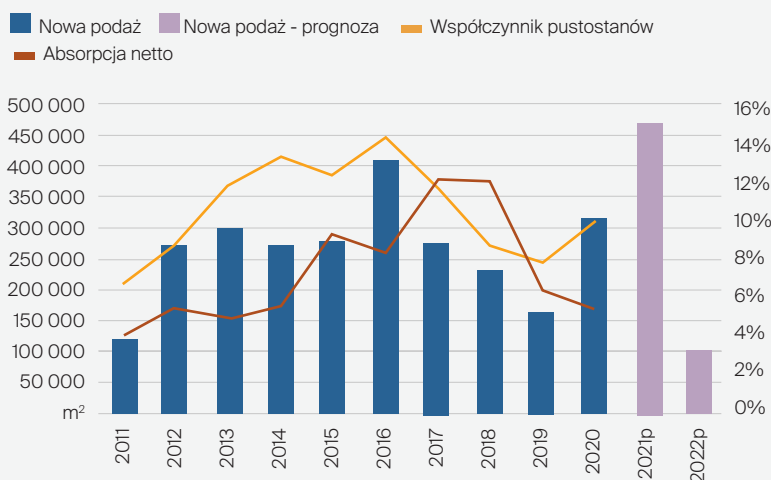
**602** tys. m<sup>2</sup>

wolumen transakcji najmu  
w 2020 roku

**9,9%**

wskaźnik  
pustostanów

**Wykres 1: Roczna podaż biurowa oraz współczynnik pustostanów w Warszawie**



p-prognoza na podstawie projektów w budowie

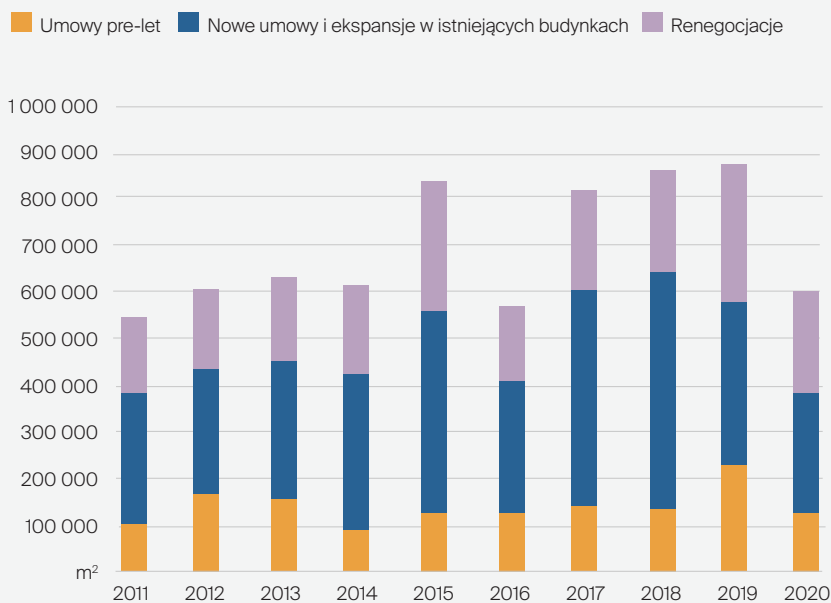
Źródło: Knight Frank

wprowadzonej w tym czasie na rynek. Dzięki temu istniejące zasoby w tym obszarze biznesu przekroczyły 0,5 mln m<sup>2</sup>, co daje ofertę powierzchni jedynie o połowę mniejszą niż w Centralnym Obszarze Biznesu. Dzięki wysokiej nowej podaży zasoby powierzchni biurowej w Warszawie na koniec 2020 roku wyniosły 5,9 mln m<sup>2</sup>, a największym obszarem koncentracji została strefa „Centrum” (1,55 mln m<sup>2</sup>), wyprzedzając tym samym strefę „Mokotów” (1,46 mln m<sup>2</sup>), która dotychczas zajmowała pierwsze miejsce pod tym względem.

W IV kwartale 2020 roku nadal obserwowano osłabioną aktywność najemców oraz wstrzymywanie się w podejmowaniu długofalowych zobowiązań. Skłaniali się oni raczej do pozostania w obecnie zajmowanym biurze niż do wynajmowania przestrzeni w nowej lokalizacji czy do ekspansji na dodatkową powierzchnię. W ostatnich trzech miesiącach roku wynajęto w Warszawie ok. 160.000 m<sup>2</sup>, co było jednym z najniższych kwartalnych wyników ostatnich lat. Niemal 44% tego wolumenu (tj. 69.200 m<sup>2</sup>) stanowiły właśnie renowacje obowiązujących kontraktów, nierzadko podpisane na okres krótszy niż standardy rynkowe. Druga połowa minionego roku była rekordowa pod względem odnowień umów. Udział tego rodzaju umów wyniósł 46%, podczas gdy w I połowie 2020 roku było to 30%. W całym 2020 roku niemal 602.000 m<sup>2</sup> było przedmiotem najmu. Największym zainteresowaniem cieszyły się strefy Centrum, w której wynajęto ponad 41% rocznego popytu (z czego ponad połowę podpisano w budynkach zlokalizowanych w okolicy Ronda Daszyńskiego) oraz strefa Mokotów z wynikiem 26% (zdecydowana większość tej powierzchni dotyczyła budynków znajdujących się na Służewcu).

Kolejną znaczącą zmianą w strukturze popytu wskazującą na ograniczenie zainteresowania nową powierzchnią jest zauważalny spadek udziału umów pre-let przy wysokiej podaży w budowie, które w minionym półroczu wyniosły zaledwie 11% wolumenu popytu (średnia dla ostatnich pięciu półroczy to niemal 23%). Co prawda, oferta powierzchni

**Wykres 2: Popyt na powierzchnię biurową w Warszawie**



Źródło: Knight Frank

w budowie już się znacząco zmniejszyła w odniesieniu do poprzednich kwartałów, ale nadal wolumen powierzchni w budowie przekracza 576.000 m<sup>2</sup>.

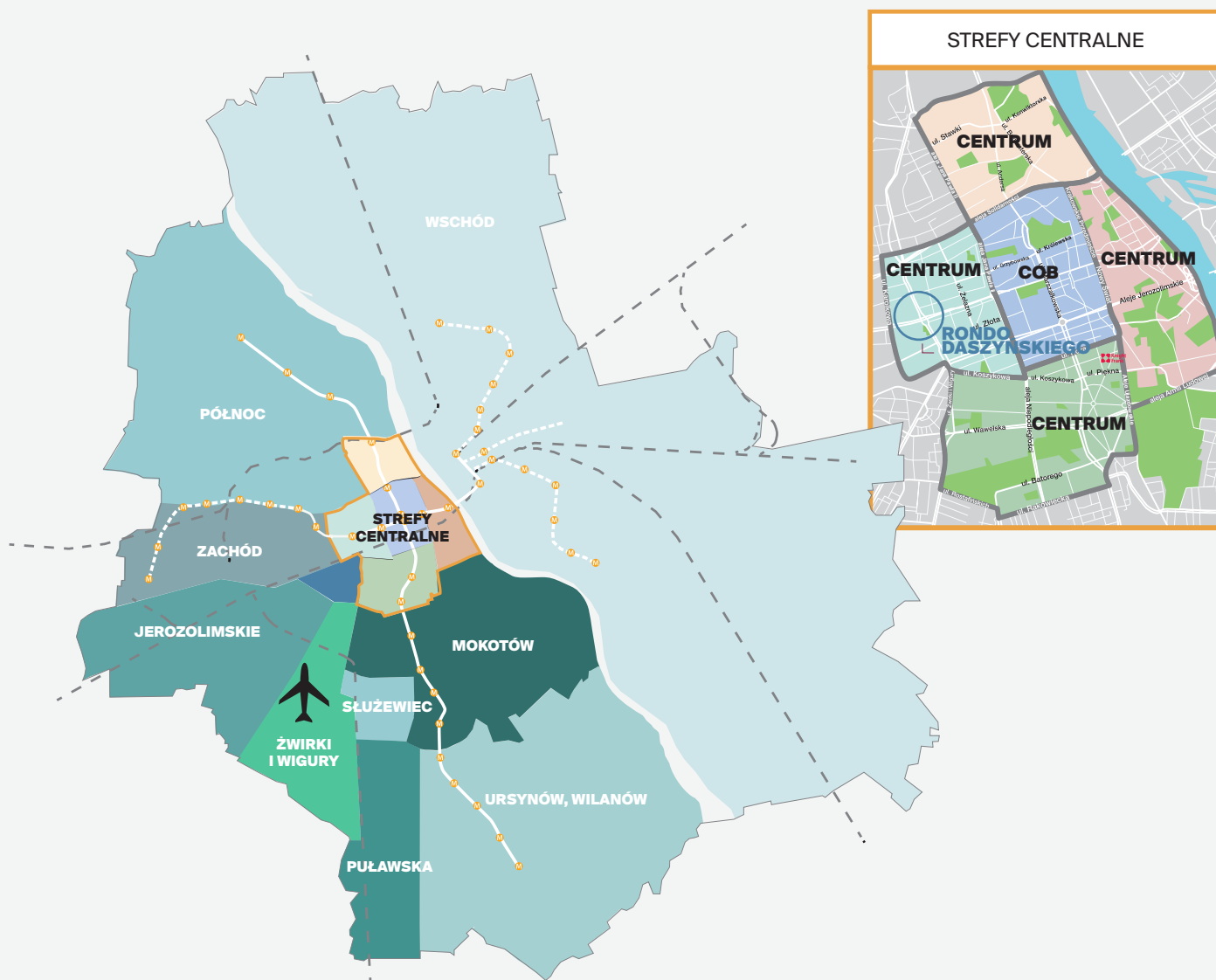
Ostatni kwartał roku to również czas, kiedy zauważono wzmożone zainteresowanie powierzchnią biurową oferowaną jako podnajem. Pomimo, że w poprzednich kwartałach oferta tego rodzaju powierzchni była również szeroka (przekraczała 100.000 m<sup>2</sup>), to dopiero w ostatnim kwartale 2020 roku odnotowano wyraźne wzrosty w wolumenie podpisanych umów. W IV kw. 2020 roku powierzchnia wynajęta w ramach podnajmu odpowiadała 6% całkowitego popytu podczas gdy średni kwartalny wynik z ostatnich dwóch lat nie przekraczał 1%.

Spadek tempa wynajmu powierzchni biurowej w Warszawie oraz wysoka podaż nowej powierzchni, która nie była w pełni wynajęta, przełożyły się na dalszy wzrost współczynnika pustostanów. Na koniec IV kwartału 2020 roku wyniósł on 9,9%, tj. ponad 583.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej oferowanej na wynajem od zaraz (wzrost o 0,3 pp. kw./kw. oraz wzrost o 2,1 pp. r/r). W strefach centralnych poziom pustostanów wzrósł kwartalnie

o 0,1 pp. i wyniósł 8,5%, podczas gdy w strefach pozacentralnych odnotował wzrost o 0,4 pp. kw./kw. do poziomu 10,8%. Strefą z najszerzą ofertą powierzchni dostępnej do wynajęcia pozostaje Mokotów, gdzie znajduje się 222.000 m<sup>2</sup> niewynajętych biur, co stanowi 15,2% zasobów tego obszaru koncentracji.

Pomimo zmieniającej się sytuacji rynkowej wywoławcze stawki czynszu na stołecznym rynku wciąż utrzymują się na stabilnym poziomie. Czynsze wyjściowe w Centralnym Obszarze Biznesu, biorąc pod uwagę nowe prestiżowe projekty, kształtują się w przedziale 20-25 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, aczkolwiek zidentyfikowano projekty, w których najlepsza powierzchnia biurowa na najwyższych piętrach wciąż oferowana jest przy stawce nawet 27-28 EUR. W pozostałych lokalizacjach centralnych stawki znajdowały się w przedziale od 15 do 22 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Czynsze wywoławcze poza centrum wynoszą od 10 do 15 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Ze względu na szeroki pakiet zachęt, który właściciele budynków oferują przyszłym najemcom, szczególnie w dobie pandemii COVID-19 chcąc przyciągnąć najemców, stawki efektywne pozostają o ok. 20% niższe niż poziom wywoławczy.

# GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI POWIERZCHNI BIUROWEJ



Centralny Obszar Biznesu (COB)	
Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	931 000
Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	71 000
Popyt (m <sup>2</sup> )	66 500
Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	20-25
Podaż w budowie (m <sup>2</sup> )	152 000

Wybrane projekty w budowie		
Nazwa projektu	Powierzchnia biurowa (m <sup>2</sup> )	Właściciel / Deweloper
Varso Tower	69 000	HB Reavis
Skysawa	34 000	Polski Holding Nieruchomości
Widok Towers	31 000	Commerz Real AG S + B Gruppe
Central Point	18 000	Immobel Poland

**CENTRUM**  
(wyłączając Rondo Daszyńskiego)

Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	1,02 mln
Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	66 700
Popyt (m <sup>2</sup> )	99 000
Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	15-22
Podaż w budowie (m <sup>2</sup> )	83 500

**RONDO DASZYŃSKIEGO**

Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	525 000
Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	74 000
Popyt (m <sup>2</sup> )	149 000
Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	16-25
Podaż w budowie (m <sup>2</sup> )	207 300

**MOKOTÓW**  
(wyłączając Służewiec)

Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	336 500
Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	13 500
Popyt (m <sup>2</sup> )	24 400
Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	12-16
Podaż w budowie (m <sup>2</sup> )	29 000

**SŁUŻEWIEC**

Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	1,1 mln
Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	208 000
Popyt (m <sup>2</sup> )	132 000
Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	10,5-15
Podaż w budowie (m <sup>2</sup> )	32 000

**JEROZOLIMSKIE**

Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	747 000
Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	55 000
Popyt (m <sup>2</sup> )	53 300
Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	12-15
Podaż w budowie (m <sup>2</sup> )	-

**WSCHÓD**

Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	239 000
Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	23 500
Popyt (m <sup>2</sup> )	13 000
Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	11-15
Podaż w budowie (m <sup>2</sup> )	34 500

## Wybrane projekty w budowie

Nazwa projektu	Powierzchnia biurowa (m <sup>2</sup> )	Właściciel / Deweloper
Forest	72 000	HB Reavis
Intraco Prime	11 500	Polski Holding Nieruchomości
Warsaw UNIT	57 000	Ghelamco Poland
Skyliner	45 000	Karimpol
Generation Park Y	43 000	Skanska Property Poland
Fabryka Norblina	39 000	Capital Park
Moje Miejsce B2	17 000	Echo Investment
X20	12 000	White Star Real Estate
P180	32 000	Skanska Property Poland
Koneser Centrum Praskie (M,N)	17 500	BBI Development, Liebrecht & wood
Fabryka PZO	10 000	White Star Real Estate
Bohema	7 000	Okam Capital



## CZY BIURO JEST NAM POTRZEBNE?

**P**andemia COVID-19 stała się kluczowym czynnikiem zmiany w sektorze biurowym. Co prawda wciąż zatrzymuje nas ona w domach, ale zmiany w świecie biur nabierają tempa.

Lockdown wprowadzony wiosną doprowadził do przymusowej pracy z domu. Początkowo, brak obowiązku dojeżdżania do pracy i łatwiejsze łączenie życia zawodowego i prywatnego skłoniły wielu pracowników do zakwestionowania konieczności pracy z biura, a najemców - do rozważań czy biuro faktycznie jest niezbędne czy nie jest jedynie generatorem kosztów.

Giganci technologiczni pojawili się na pierwszych stronach gazet ze „strategiami przeniesienia pracy do domów na stałe” wieszcząc koniec sektora biurowego. Jednym z nich był Twitter, który zadeklarował, że jego pracownicy będą mogli już stałe korzystać z pracy zdalnej, aczkolwiek większość firm zdecydowała się w długim okresie utrzymać biura.

Po kilku miesiącach pracy zdalnej zachwyty pracowników prowizorycznymi biurami w domach zaczęły słabnąć. Powoli zastępowało go zmęczenie Zoomem i Teamsem. Pojawił się głód kontaktów z ludźmi twarzą w twarz, a monotonia codzienności zaczęła bardziej doskwierać. Entuzjazm wywołany pracą w domu zmienił się w poczucie „mieszkania w pracy”.

Gdy lockdown został złagodzony, zaczęła powracać względna równowaga. Pracownicy już nie tylko mogli wrócić do biura, ale w wielu przypadkach bardzo tego chcieli. Przeprowadzono szereg badań opinii publicznej, które wskazywały, że około 80% pracowników brakowało interakcji ze współpracownikami, a wielu tzw. ekspertów odpuściło już spekulacje o „śmierci rynku biurowego”.

Model pracy oparty wyłącznie na pracy zdalnej eliminuje relacje społeczne nawiązywane w biurze pozbawiając pracowników „miejsca spotkań”, ale też obniża ich skłonność do kontaktu z ludźmi, kreatywność, otwartość na innowacje, punktualność i kulturę zespołową.

Wobec powyższego można zakładać, że obecny kryzys nie wyeliminuje zapotrzebowania na przestrzeń biurową, ale pomoże nam docenić jej wartość społeczną. Chociaż sukces pracy zdalnej w czasie lockdownu i zmieniające się preferencje pracowników mogą skłonić część firm do zmniejszenia ilości wynajmowanej powierzchni biurowej, potrzeba posiadania fizycznego miejsca spotkań dla pracowników pozostanie. Biuro bowiem ma kluczowe znaczenie dla tworzenia i utrzymywania kultury firmy. Jest ono niezbędne, jeśli firma stawia na innowację i kreatywność, ponieważ jest miejscem, w którym pracownicy uczą się od siebie, rozwijają i wzajemnie inspirują, a powstające tam relacje społeczne często decydują o ich przyszłej współpracy.

Możemy być kreatywni wszędzie,  
ale fizyczne przebywanie razem  
jest o wiele skuteczniejsze  
w stymulowaniu myślenia

- Tracy Brower, Forbes.



## GDZIE PRACOWNICY CHCIELIBY PRACOWAĆ?

8%

**ankietowanych  
wybrałoby pracę  
z domu**

80%

**pracowników  
preferuje elastyczny  
model umożliwiający  
łączenie pracy  
w biurze z pracą  
zdalną**

Aby zidentyfikować oczekiwane kierunki zmian w sektorze biurowym, zaczęliśmy od analizy nowych potrzeb pracowników. Knight Frank przeprowadził ankietę na LinkedIn, w której wzięło udział 2.134

respondentów. Wyniki ankiety skierowanej do pracowników biur jednoznacznie wskazują, że pandemia przyspieszy rozpowszechnienie się elastycznego modelu pracy, ale jednocześnie potwierdzają, że biura pozostaną niezbędnym elementem modelu pracy. Niemal 80% respondentów jest zdania, że po pandemii COVID-19 chcieliby pracować w modelu łączącym pracę zdalną z pracą z biura. Jedynie 8% ankietowanych wybrałoby pracę z domu, a 12% chciałoby pozostać przy dotychczasowym modelu pracy wyłącznie w biurze.

Analizując preferencje pracowników i aspekty społeczne związane z pracą, model wyłącznie pracy zdalnej nie jest zrównoważonym rozwiązaniem dla długoterminowych celów biznesowych związanych z kulturą firmy, szkoleniami, rozwojem czy innowacjami. W rezultacie, wiele firm, nawet jeśli decyduje się na redukcję wynajmowanej powierzchni biurowej, analizuje nowe modele pracy przy założeniu utrzymania powierzchni biurowej, aby zaoferować pracownikom możliwość korzystania z biura.

## PO CO NAM BIURA?

- **Biura zapewniają nam relacje społeczne**

Umożliwiając nam kontakt twarzą w twarz ze współpracownikami, nawet utrzymując dystans społeczny, biuro pomaga zaspokoić tę potrzebę.

- **Biura czynią nas bardziej innowacyjnymi**

Biuro jest pełne bodźców, gdzie często przez przypadek, wpadamy na nowe pomysły. Te nieplanowane spotkania nie zdarzają się, gdy pracujemy w domu.

- **Biura inspirują nas do kreatywności**

Możemy być kreatywni wszędzie, ale fizyczne przebywanie razem jest o wiele skuteczniejsze w stymulowaniu myślenia.

Nie oznacza to, że kreatywność ma miejsce wyłącznie w grupach, ale aby uzyskać pełny efekt, firmy muszą zapewnić oba środowiska.

- **Biura tworzą i utrzymują kulturę firmy**

Kultura firmy to istotny element, który wiąże, przyciąga i zatrzymuje zespoły. Jednak kiedy pracownicy pracują zdalnie, tworzenie kultury firmy, która wykracza poza biuro, może być wyzwaniem.

- **Biura mogą zwiększyć naszą produktywność i odpowiedzialność**

Niektórych z nas motywują inni ludzie wokół. Środowisko biurowe pełne współpracowników będzie dla tych osób znacznie bardziej inspirujące niż pusta kuchnia.

- **Biura pomagają nam czuć się dostrzeganymi i cenionymi**

Poczucie „bycia niesłyszalnym” może osłabić motywację niektórych pracowników.

*Pandemia Covid-19 absolutnie stała się punktem zwrotnym dla sektora biurowego i rynku pracy. Z jednej strony przyspieszyła spopularyzowanie modelu pracy elastycznej, ale z drugiej przyczyniła się do określenia na nowo funkcji biura, podkreślając siłę spotkań twarzą w twarz i wagę dobrego samopoczucia w biurze. Z pewnością biura zmieniają się stając się przestrzenią w pierwszej kolejności do współpracy, która jest wykorzystywana do spotkań twarzą w twarz, omawiania nowych pomysłów i wspólnego rozwiązywania problemów.*

*W wyniku zmieniających się oczekiwań i zachodzących aktualnie zmian, przestrzeń biurowa przestaje być produktem, a staje się USŁUGĄ. Duży wpływ na tę ewolucję będzie miała elastyczność, postawienie na doświadczenie użytkownika (user experience) i przyjęcie założenia, że przestrzeń, którą oferujemy do pracy, może przyciągać i zatrzymywać najbardziej wartościowych pracowników.*

## KONTAKTY W POLSCE:

+22 596 50 50  
www.KnightFrank.com.pl

## RESEARCH

Elżbieta Czerpak  
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

## COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Izabela Potrykus-Czachowicz  
izabela.potrykus@pl.knightfrank.com

T-REP Karol Grejbus  
karol.grejbus@pl.knightfrank.com

Regions: Kraków, Katowice, Wrocław  
Monika Sułdecka-Karaś  
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

## CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur  
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

## PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska  
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

## PROPERTY MANAGEMENT COMPLIANCE

Magdalena Oksańska  
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

## PROJECT MANAGEMENT

Urszula Łuszczyńska  
urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com

## VALUATION & ADVISORY

Grzegorz Chmielak  
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

## STRATEGIC CONSULTING EMEA

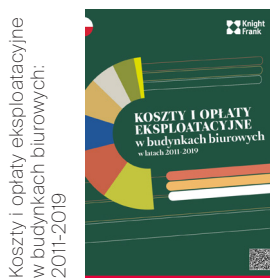
Marta Badura  
marta.badura@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ◆ doradztwo strategiczne,
- ◆ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ◆ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

## NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



Raporty Knight Frank  
dostępne są na stronie  
[knightfrank.com.pl/  
badanie-ryнку/](http://knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/)

© Knight Frank Sp. z o.o. 2021

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.



Broszura została wydrukowana na papierze Cocoon Eco, który jest produkowany w 100% z makulatury w technologii przyjaznej dla środowiska naturalnego.