

# Warszawa Rynek biurowy

Research, I kw. 2021

knightfrank.com.pl/research

knightfrank.com.pl/research

**CZY BIURO JEST  
NAM POTRZEBNE?**





# RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

**6** mln m<sup>2</sup>

istniejące zasoby biurowe

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

nowa podaż (I kw. 2021 roku) w 8 budynkach

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

powierzchnia biurowa w budowie

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

wolumen transakcji najmu (I kw. 2021 roku)

**11,4%**

wskaźnik pustostanów

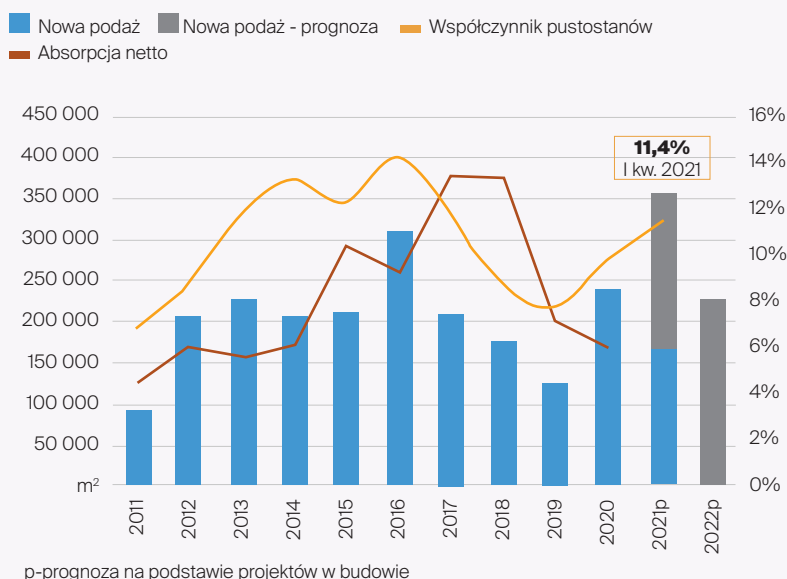
**P**oczątek roku 2021, za sprawą wyjątkowo wysokiej nowej podaży zrealizowanej w ciągu pierwszych trzech miesięcy roku, przyniósł znaczący wzrost zasobów powierzchni biurowej w Warszawie, które na koniec marca przekroczyły 6 mln m<sup>2</sup>.

W tym okresie osiem budynków o łącznej powierzchni 167.000 m<sup>2</sup> otrzymało pozwolenie na użytkowanie, z czego aż ponad połowę stanowiły dwie wielkoskalowe inwestycje, tj. Skyliner (48.500 m<sup>2</sup>, Karimpol Polska) oraz ostatni etap kompleksu Generation Park – budynek Y (44.200 m<sup>2</sup>, Skanska

Property Poland). Obydwa te projekty zlokalizowane są w okolicy Ronda Daszyńskiego.

Dzięki ukończeniu tych dwóch budynków, zasoby biurowe tego obszaru wynoszą już niemal 620.000 m<sup>2</sup>. Wolumen nowej podaży z I kwartału 2021 roku to drugi najwyższy kwartalny wynik w historii warszawskiego rynku biurowego (po II kw. 2016 roku). Należy jednak pamiętać, że wysoka nowa podaż nie oznacza już wzmożonej aktywności deweloperów. Projekty rozpoczęte jeszcze przed pandemią realizowane są bez opóźnień, natomiast wiele decyzji o rozpoczęciu nowych inwestycji pozostaje wstrzymanych do czasu zakończenia pandemii i powrotu aktywności najemców. Obecnie wolumen projektów biurowych na etapie realizacji jest najniższy od dekady – 420.000 m<sup>2</sup>, z czego niemal połowa ma zostać zrealizowana jeszcze w tym roku. Ponadto, 3/4 podaży w budowie poszerzy zasoby centralnych stref biznesu. To tu powstają obecnie największe inwestycje biurowe, głównie wieże, m.in. najwyższa w Unii Europejskiej Varso Tower (68.600 m<sup>2</sup>, HB Reavis) czy połączona z metrem Skysawa (34.200 m<sup>2</sup>, Polski Holding Nieruchomości).

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



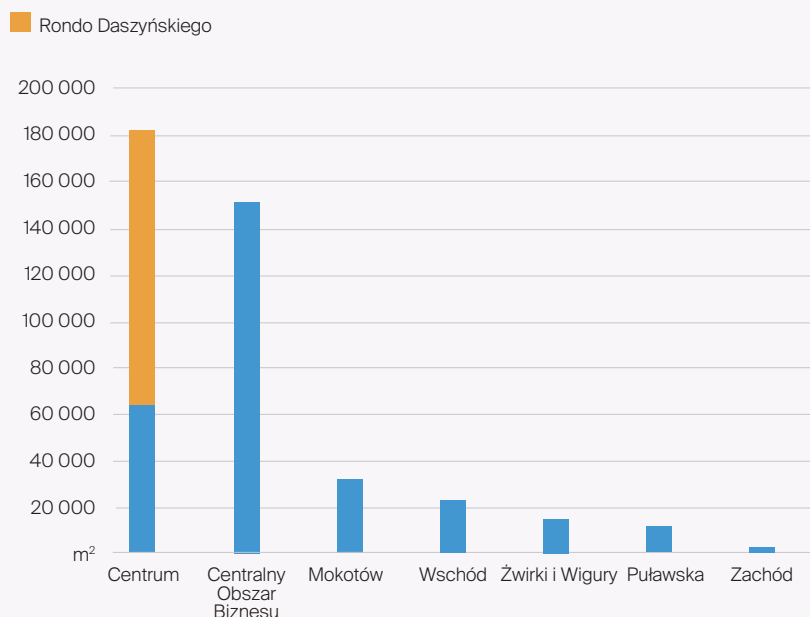
Źródło: Knight Frank

W I kwartale 2021 roku odnotowano kontynuację spadku aktywności najemców, którzy w analizowanym okresie wynajęli zaledwie 109.000 m<sup>2</sup> biur, co daje najniższy kwartalny popyt od ponad 10 lat. Kolejny kwartał z rzędu zarejestrowano wysoki udział renegocjacji umów najmu w wolumenie wynajętej powierzchni – ok. 31%. Ponadto zdecydowanie spadło zainteresowanie najemców projektami w budowie - udział umów przednajmu w całkowitym popycie wyniósł zaledwie 10%, przy średnim kwartalnym wyniku z okresu 2 lat sprzed pandemii na poziomie 20%. Warto zwrócić uwagę, że te 10% stanowiły zaledwie dwie umowy przednajmu. Największym zainteresowaniem najemców w I kwartale 2021 roku cieszyły się strefy Mokotów oraz Centrum, gdzie wynajęto odpowiednio 33.000 m<sup>2</sup> oraz 22.000 m<sup>2</sup>.

Wyraźny spadek aktywności najemców oraz wysoka podaż nowej powierzchni, która w momencie oddania do użytku była wynajęta w zaledwie 50%, przełożyły się na dalszy wzrost współczynnika pustostanów. Po dwóch latach utrzymywania się na poziomie poniżej 10%, na koniec I kwartału 2021 roku wyniósł on 11,4%. Daje to niemal 700.000 m<sup>2</sup> powierzchni dostępnej do wynajęcia od zaraz, z czego niemal 86.000 m<sup>2</sup> znajduje się w najnowszych projektach. Wolumen ten jest zdecydowanie wyższy, jeśli uwzględnimy powierzchnię oferowaną do wynajęcia w ramach podnajmu. W ciągu kwartału współczynnik pustostanów w Warszawie wzrósł o 1,5 p.p., natomiast w ciągu roku, czyli w okresie trwania pandemii, aż o 3,9 pp. Największy wzrost współczynnika w ciągu minionego roku odnotowano w strefach centralnych, o 4,7 pp., co bezpośrednio skorelowane jest z wysokim wolumenem nowej podaży w tym obszarze.

Pomimo zmieniającej się sytuacji rynkowej wywoławcze stawki czynszu na stołecznym rynku utrzymywały się dotychczas na stabilnym poziomie, jednak na początku 2021 roku odnotowano już niewielkie korekty, najczęściej były to obniżki o ok. 0,5 EUR. Zmiany te można zaobserwować głównie w projektach zlokalizowanych w centralnych lokalizacjach. Czynniki wyjściowe w Centralnym Obszarze

**Wykres 2: Podaż w budowie w Warszawie według obszaru koncentracji**

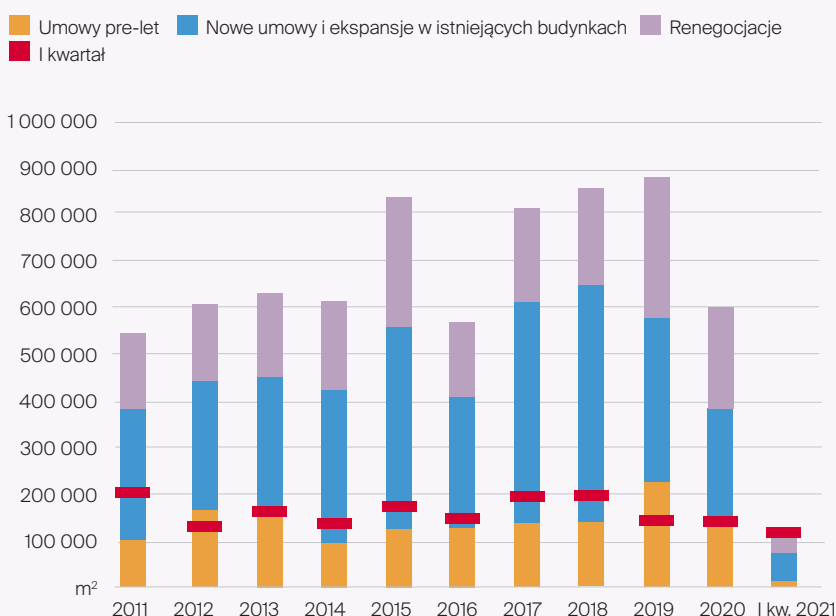


Źródło: Knight Frank

Biznesu, uwzględniając nowe prestiżowe projekty, kształtują się w przedziale 20-25 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, aczkolwiek zidentyfikowano projekty, w których stawki czynszu za najlepszą powierzchnię biurową na najwyższych piętrach wież dochodzą do poziomu nawet 27-28 EUR. W pozostałych lokalizacjach centralnych stawki znajdowały się w przedziale od

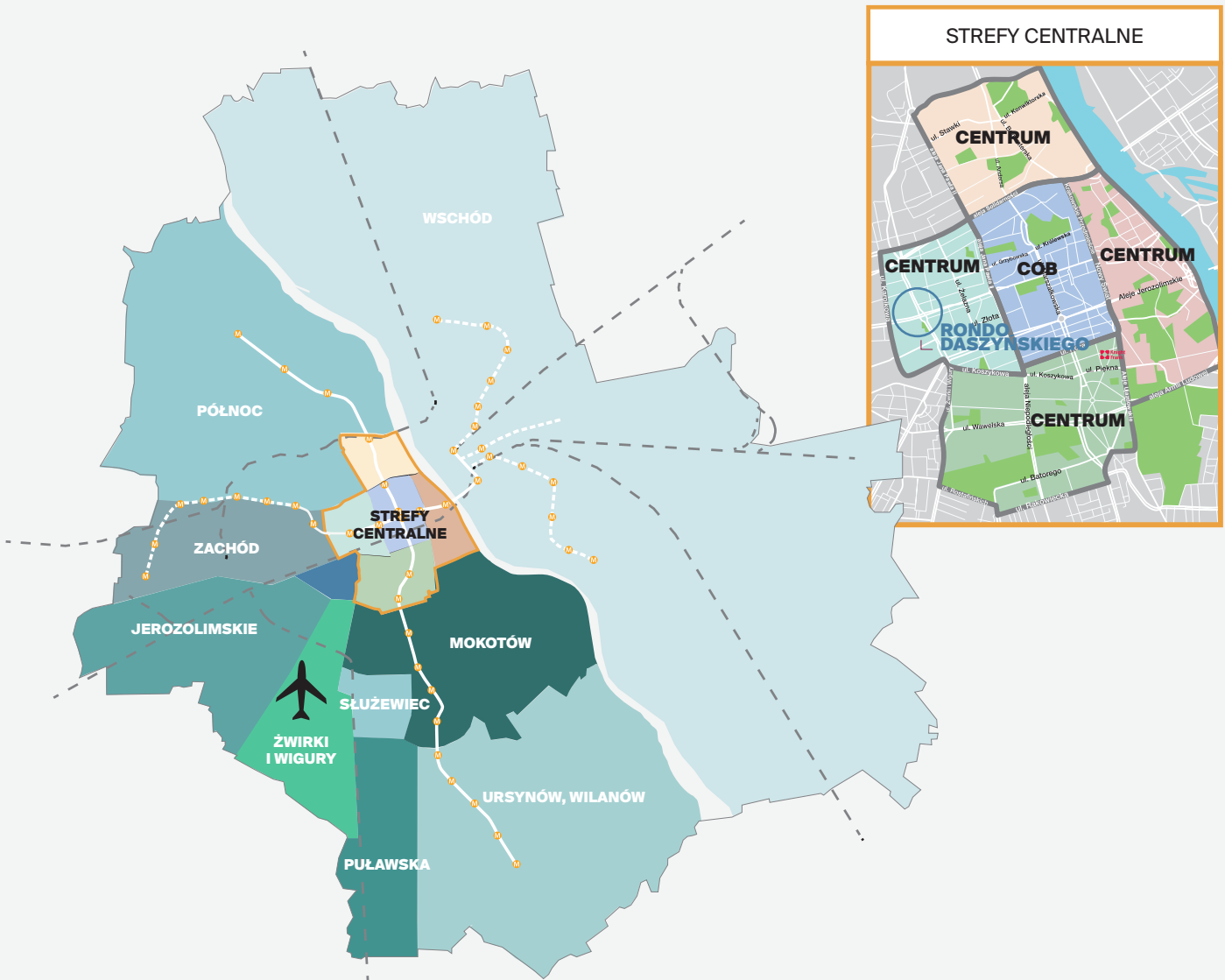
15 do 22 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Czynniki wywoławcze poza centrum wynoszą od 10 do 15 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Ze względu na szeroki pakiet zachęt, który właściciele budynków oferują przyszłym najemcom, szczególnie w dobie pandemii COVID-19 chcąc przyciągnąć najemców, stawki efektywne pozostają o ok. 20% niższe niż poziom wywoławczy.

**Wykres 3: Popyt na powierzchnię biurową w Warszawie**



Źródło: Knight Frank

# GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI POWIERZCHNI BIUROWEJ



Centralny Obszar Biznesu (COB)	
Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	931 000
Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	88 000
Popyt (m <sup>2</sup> )	18 000
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> )	1,04 mln
Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	107 500
Popyt (m <sup>2</sup> )	9 500
Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	15-22
Podaż w budowie (m <sup>2</sup> )	63 500

**RONDO DASZYŃSKIEGO**

Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	618 000
Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	121 000
Popyt (m <sup>2</sup> )	12 900
Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	16-25
Podaż w budowie (m <sup>2</sup> )	119 000

**MOKOTÓW**  
(wyłączając Służewiec)

Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	365 000
Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	25 000
Popyt (m <sup>2</sup> )	9 600
Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	12-16
Podaż w budowie (m <sup>2</sup> )	-

**SŁUŻEWIEC**

Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	1,1 mln
Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	184 000
Popyt (m <sup>2</sup> )	23 400
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> )	64 000
Popyt (m <sup>2</sup> )	7 200
Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	12-15
Podaż w budowie (m <sup>2</sup> )	-

**WSCHÓD**

Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	257 000
Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	32 600
Popyt (m <sup>2</sup> )	14 000
Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	11-15
Podaż w budowie (m <sup>2</sup> )	23 300

## Wybrane projekty w budowie

Nazwa projektu	Powierzchnia biurowa (m <sup>2</sup> )	Właściciel / Deweloper
Forest II	52 000	HB Reavis
Intraco Prime	11 500	Polski Holding Nieruchomości
Warsaw UNIT	57 000	Ghelamco Poland
Fabryka Norblina	39 000	Capital Park
P180	32 000	Skanska Property Poland
Fabryka PZO	16 000	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**

Umożliwiają 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

Regiony: 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 Sobieszczak  
marta.sobieszczak@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:

Kierunki zmian w sektorze biurowym. Perspektywa najemcy. 2021



Review 2020 & Outlook 2021  
Rynek nieruchomości komercyjnych. 2021



Koszty i opłaty eksploatacyjne w budynkach biurowych: 2011-2019



Less Waste w biurze 2020



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.

Okładka: zdjęcie budynku Skyliner, udostępnione przez firmę Karimpol Polska Sp. z o.o.