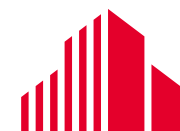


# MARKETBEAT

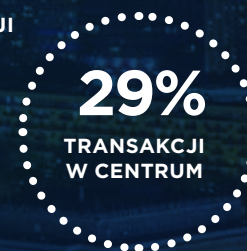
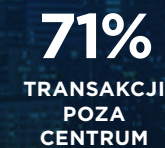
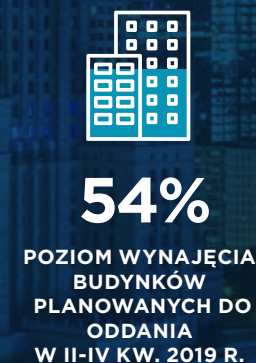
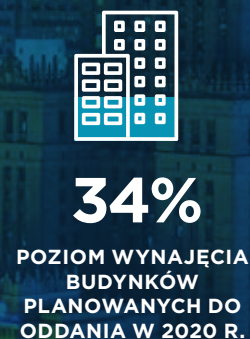
## RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

I KW. 2019 R.



**CUSHMAN &  
WAKEFIELD**

# Warszawski rynek biurowy w I kw. 2019 r.



# Warszawski rynek biurowy w I kw. 2019 r.

## PODAŻ

Całkowity zasób powierzchni biurowej w Warszawie w I kw. 2019 r. wyniósł 5,48 mln mkw. i powiększył się o 20 200 mkw. Według wstępnych szacunków nowa podaż w całym 2019 roku wyniesie 243 300 mkw., co stanowi wartość o 5% większą niż w 2018 roku oraz o 18% niższą od średniej pięcioletniej z lat 2014-2018.

## PUSTOSTANY

Dostępność powierzchni biurowej na koniec I kw. 2019 r. w Warszawie wyniosła 501 100 mkw., co oznacza wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętej w ujęciu kwartalnym o 0,5 pp., przy spadku o 1,7 pp. w ujęciu rocznym. Niemniej, ze względu na relatywnie niską podaż oraz wysoki poziom przednajmu powierzchni biurowej w budynkach planowanych do oddania w trzech kolejnych kwartałach 2019 roku, spodziewana jest dalsza kompresja wskaźnika pustostanów.

## POPYT

Aktywność najemców w I kw. 2019 r. wyniosła 140 100 mkw., z czego ponad 101 000 mkw. stanowiły nowe umowy najmu i ekspansje. W pierwszym kwartale największym zainteresowaniem cieszyły się lokalizacje niecentralne, gdzie zawarto łącznie 71% wszystkich transakcji. Pomimo niskiego wolumenu transakcji zarejestrowanego na początku roku, w kolejnych miesiącach spodziewamy się wzrostu aktywności najemców, którzy będą

finalizować umowy najmu w budynkach planowanych do oddania w 2020 roku. W budynkach planowanych do oddania w pozostałej części 2019 R., na koniec I kw. 2019 r. wynajętych było już ponad 54%. Wraz z finalizowaniem wielkoskalowych umów najmu przez najemców z sektora finansowego i IT, wartość ta do końca roku jeszcze wzrośnie. Według szacunków Cushman & Wakefield ponad 34% powierzchni planowanej do oddania do użytku w 2020 roku jest już zabezpieczona umowami najmu.

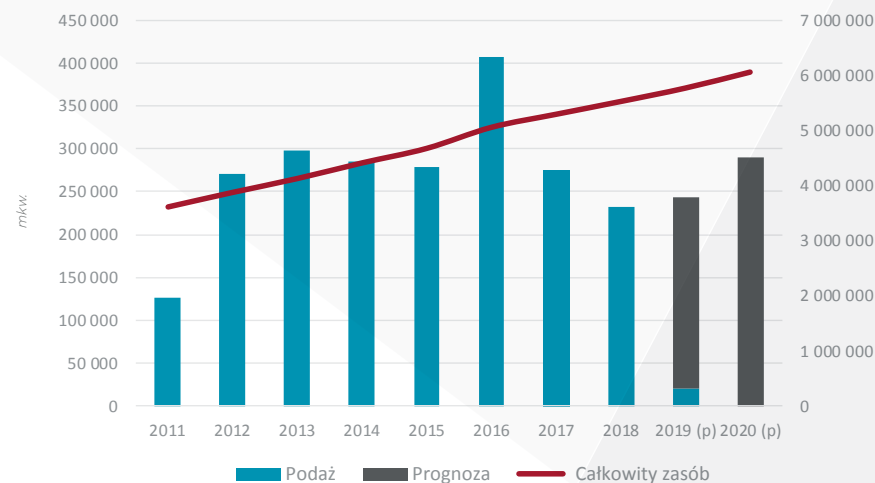
## CZYNsze

Stawki bazowe za najlepsze powierzchnie biurowe zostały podwyższone o 0,25 EUR/mkw. miesięcznie dla stref Obrzeża Centrum, Korytarz Jerozolimskich oraz Wilanów i Ursynów. Stawki bazowe za najlepsze powierzchnie w Centralnym Obszarze Biznesu utrzymały się na poziomie 23,75 EUR/mkw. miesięcznie, a w strefach niecentralnych - 14,50 EUR/mkw./miesiąc.

## COWORKING

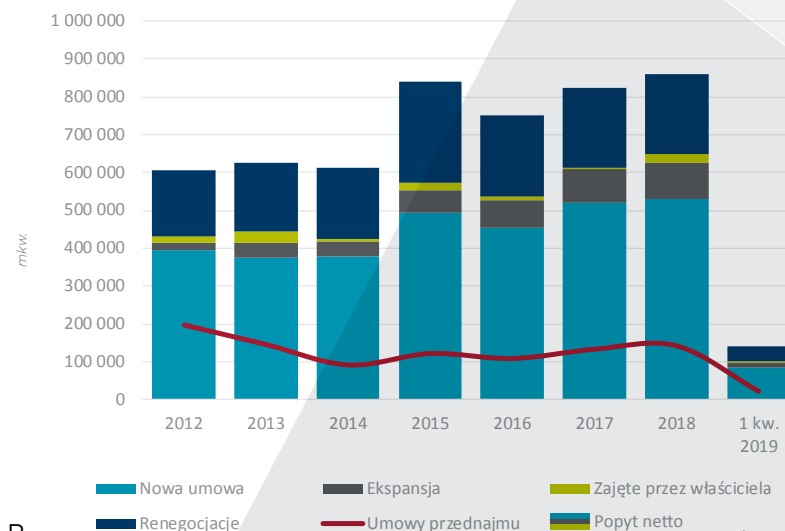
Po dynamicznym okresie rozwoju w 2018 roku, w I kw. 2019 r. zarejestrowano na warszawskim rynku dwie umowy najmu zawarte przez operatorów powierzchni coworkingowych o łącznej powierzchni ponad 4 000 mkw. Obie umowy stanowiły ekspansje dotychczas zabezpieczonych powierzchni przez New Work w budynku Wola Retro oraz Spaces w budynku Centrum Marszałkowska.

## PODAŻ I ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE



Źródło: Cushman & Wakefield

## POPYT WEDŁUG TYPU TRANSAKCJI



Źródło: Cushman & Wakefield

# Warszawski rynek biurowy w I kw. 2019 r.

## NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE

Budynek	Najemca	Powierzchnia (mkw.)	Typ umowy
Business Garden 6	Wirtualna Polska	7 000	Nowa umowa
Vector+	Poufny najemca	6 950	Umowa przednajmu
The Park 6	Poufny najemca	5 830	Umowa przednajmu
Business Garden 2	Parexel	3 830	Renegocjacje
Empark Saturn	Henkel	3 570	Renegocjacje

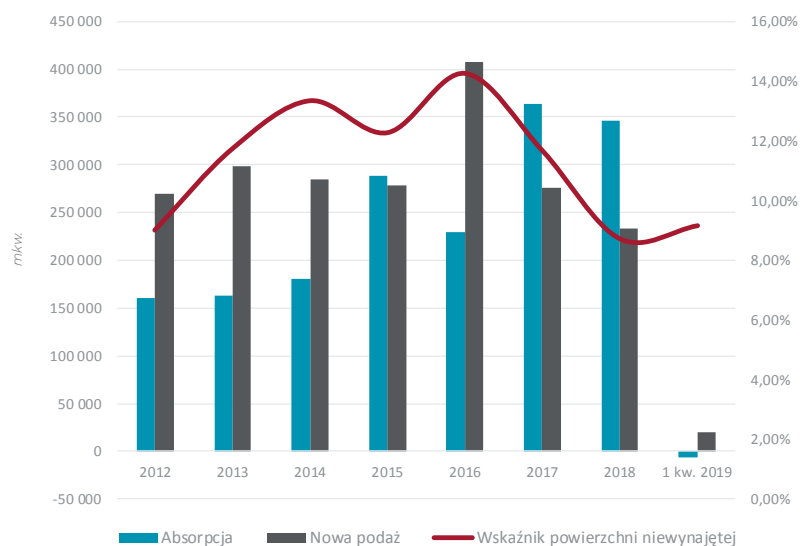
Źródło: Cushman & Wakefield

## ODDANE PROJEKTY

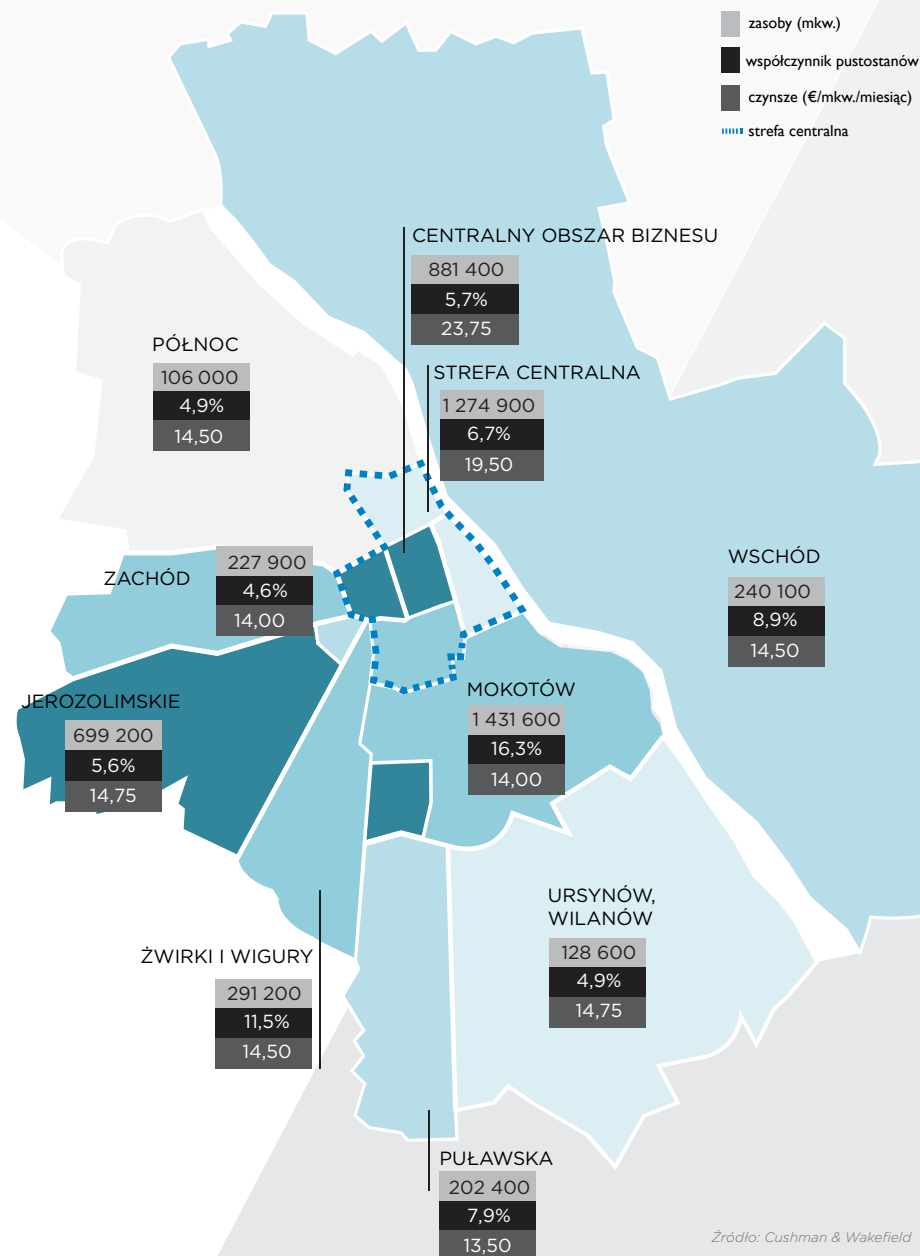
Nazwa budynku	Strefa	Powierzchnia (mkw.)	Deweloper
Spark B	Centrum Zachód	15 700	Skanska
Poznańska 37	Centralny Obszar Biznesu	3 000	Icon Real Estate
Kaleńska 5	Wschód	1 500	Właściciel prywatny

Źródło: Cushman & Wakefield

## ABSORPCJA, PODAŻ I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



Źródło: Cushman & Wakefield



Źródło: Cushman & Wakefield

## O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradczą świadczącą usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości, zatrudnia ok. 51 tysięcy pracowników w 400 biurach i 70 krajach na całym świecie. W 2018 roku jej przychody wyniosły 8,2 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne.

Więcej informacji można uzyskać na stronie: [www.cushmanwakefield.pl](http://www.cushmanwakefield.pl) lub na Twitterze: @CushWakeCE.

## AUTOR PUBLIKACJI

### Jan Szulborski

Consultant  
Consulting & Research

Tel: +48 722 202 933  
[jan.szulborski@cushwake.com](mailto:jan.szulborski@cushwake.com)

ul. Złota 59 | 00-120 Warszawa  
+48 22 222 30 00  
Plac Piłsudskiego 1 | 00-078 Warszawa  
+48 22 820 20 20  
[www.cushmanwakefield.pl](http://www.cushmanwakefield.pl)



## NASZE USŁUGI DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI BIUR

### WYCENY I DORADZTWO

**Mark Freeman**  
Partner, Head of  
Valuation Department

[mark.freeman@cushwake.com](mailto:mark.freeman@cushwake.com)

### RYNKI KAPITAŁOWE

**Soren Rodian Olsen**  
Partner, Head of  
Capital Markets Poland

[soren.olsen@cushwake.com](mailto:soren.olsen@cushwake.com)

### PROJECT & DEVELOPMENT SERVICES

**Andrew Frizell**  
Partner, Head of Project  
& Development Services CEE

[andrew.frizell@cushwake.com](mailto:andrew.frizell@cushwake.com)

### ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

**Zuzanna Paciorkiewicz**  
Partner, Business Space  
Asset Services

[zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com](mailto:zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com)

### REPREZENTACJA NAJEMCY I WYNAJMUJĄCEGO

**Krzysztof Misiak**  
International Partner,  
Head of Office CEE, Poland  
Office Agency

[krzysztof.misiak@cushwake.com](mailto:krzysztof.misiak@cushwake.com)