

Monika Rykowska	Justyna Magrzyk-Flemming	Katarzyna Gajewska	Dominika Jędrak	Ewa Derlatka-Chilewicz	Mateusz Polkowski	Dorota Lachowska	Agnieszka Giermakowska	Wioleta Wojtczak
Axi Immo	BNP Paribas Real Estate Poland	CBRE	Colliers	Cushman & Wakefield	JLL	Knight Frank	Newmark Polska	Savills
+48 725 900 100	+48 511 155 274	+48 693 330 163	+ 48 22 331 7800	+48 606 116 006	+48 602 171 471	+48 22 596 5050	+48 734 141 435	+48 600 422 216

Warszawa, 16 stycznia 2024 r.

Warsaw, 16th January 2024

PINK OPUBLIKOWAŁ DANE DOTYCZĄCE RYNKU BIUROWEGO W WARSZAWIE W IV KWARTALE 2023 ROKU

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK) publikuje zagregowane dane dotyczące warszawskiego rynku najmu powierzchni biurowych w IV kwartale 2023 roku. Źródłem danych są firmy doradcze działające na rynku nieruchomości komercyjnych (Axi Immo, BNP Paribas Real Estate Poland, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank, Newmark Polska, Savills), a informacje dotyczą zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej, nowych projektów oddanych do użytku, wielkości transakcji wynajmu oraz ilości powierzchni niewynajętej.

- Na koniec grudnia 2023 roku zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły niemal 6 229 800 m kw.
- W IV kwartale 2023 roku na stołeczny rynek dostarczono 40 600 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej w ramach dwóch projektów: Lakeside zlokalizowanego w strefie Mokotów oraz Studio B zlokalizowanego w strefie Obrzeża Centrum - Zachód. Łącznie z czterema projektami oddanymi do użytkowania we wcześniejszych kwartałach, od początku 2023 roku na rynek dostarczono 60 870 m kw. powierzchni biurowej.
- Na koniec IV kwartału br. w Warszawie wskaźnik pustostanów osiągnął wartość 10,4% (spadek o 0,2 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem i o 1,2 pp. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2022 roku). Dostępność powierzchni biurowej wynosiła 646 700 m kw. W strefach centralnych współczynnik pustostanów spadł do 8,5%, natomiast poza centrum miasta nieznacznie wzrósł, osiągając 11,9%.
- W 2023 roku popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe osiągnął poziom 748 800 m kw., w tym 255 600 m kw. przypadło na IV kw. Największym zainteresowaniem najemców w 2023 roku cieszyły się strefy: Centrum, Centralny Obszar Biznesu oraz Służewiec.

PINK RELEASES DATA ON THE OFFICE MARKET IN WARSAW FOR Q4 2023

Polish Chamber of Real Estate (PINK) has published figures on office market in Warsaw for Q4 2023. The data is sourced from advisory companies from the commercial real estate sector (Axi Immo, BNP Paribas Real Estate Poland, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank, Newmark Polska, Savills) and includes information on modern office stock, new completions, take-up volumes and vacancy rates.

- At the end of Q4 2023, total modern office stock in Warsaw accounted for almost 6,229,800 sq m.
- In Q4 2023, 40,600 sq m of modern office space was delivered to the capital city market in two new schemes: Lakeside located in Mokotów zone and Studio B located in the City Centre West zone. When added to the four office schemes completed in Warsaw in the previous quarters, total new supply introduced to the market since the beginning of 2023 amounted to 60,870 sq m.
- At the end of Q4 2023, the vacancy rate in Warsaw reached 10.4% (0.2 pp. lower compared to the previous quarter and a decrease of 1.2 pp. in relation to the comparable period in 2022). The total vacant office space equalled 646,700 sq m. In central zones the vacancy rate dropped to 8.5%, while outside the central zones, it noted a slight rise to 11.9%.
- In 2023, demand for modern office space reached 748,800 sq m, including 255,600 sq m in Q4. The most popular areas of tenant's interest in 2023 were the City Centre, CBD and Służewiec zones.

Monika Rykowska	Justyna Magrzyk-Flemming	Katarzyna Gajewska	Dominika Jędrak	Ewa Derlatka-Chilewicz	Mateusz Polkowski	Dorota Lachowska	Agnieszka Giermakowska	Wioleta Wojtczak
Axi Immo	BNP Paribas Real Estate Poland	CBRE	Colliers	Cushman & Wakefield	JLL	Knight Frank	Newmark Polska	Savills
+48 725 900 100	+48 511 155 274	+48 693 330 163	+ 48 22 331 7800	+48 606 116 006	+48 602 171 471	+48 22 596 5050	+48 734 141 435	+48 600 422 216

➤ W okresie od października do końca grudnia 2023 roku najwyższy udział w strukturze popytu przypadł renegotiacjom – 49,3%, oraz nowym umowom (włączając umowy przednajmu) – 43,2%. Ekspansje oraz powierzchnia wynajęta na własny użytek stanowiły odpowiednio 4,2% i 3,3% zarejestrowanego popytu.

➤ Największymi transakcjami IV kwartału 2023 r. były: przedłużenie 12 900 m kw. przez GDDiK w budynku Green Corner B, przednajem 12 000 m kw. przez Lux Med w budynku Lakeside oraz przedłużenie połączone z ekspansją na łącznie 7 300 m kw. podpisane przez Lionbridge Poland w budynku Astrum Business Park I.

➤ Between October and December 2023, the highest share in total take-up volume was attributed to renewals – 49.3%, and new deals (including pre-lets transactions) – 43.2%. While expansions and owner occupier deals equalled to 4.2% and 3.3%, respectively.

➤ The largest transactions in Q4 2023 were: renegotiation of 12,900 sq m by GDDiK in Green Corner B, prelet of 12,000 sq m by Lux Med in Lakeside, and renewal with expansion by Lionbridge Poland for a total area of 7,300 sq m in Astrum Business Park I.

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych