

Rośnie zainteresowanie zakupem biurowców



DYREKTOR ZARZĄDZAJĄCY GHELAMCO POLAND

Jarosław Zagórski

Na stołecznym rynku biurowym dostrzegamy wyraźne ożywienie popytu – szczególnie w centralnych obszarach, gdzie firmy najchętniej lokują swoje siedziby. Przez pierwsze trzy kwartały tego roku w Warszawie podpisano umowy najmu na 0,5 mln mkw.

Jednocześnie systematycznie spada poziom pustostanów, schodząc poniżej 10 proc. w skali całego miasta, a w centrum nawet do 6,9 proc. W najlepszych lokalizacjach, takich jak rejon ronda Daszyńskiego, biurowce są praktycznie w pełni wynajęte. To wyraźny sygnał, że nastał rynek właściciela, a nowoczesne, zrównoważone i atrakcyjnie zlokalizowane budynki są dziś towarem deficytowym.

Za dużym popytem nie nadąża podaż. Wysokie koszty finansowania, niska dostępność gruntów oraz długi cykl inwestycyjny sprawiają, że kolejne nowoczesne projekty będą pojawiały się w ograniczonym tempie. Jednocześnie z rynku wycofywane są starsze obiekty, które coraz częściej są konwertowane lub burzone pod nowe funkcje, zwykle mieszkaniowe. Doszliśmy do sytuacji, w której w tym roku więcej powierzchni biurowej ubyło (150 tys. mkw. do III kw. wg danych JLL), niż przybyło lub planuje się dostarczyć (w całym roku 120 tys. mkw. wg CBRE). W przyszłym roku deweloperzy oddadzą jej do użytku jeszcze mniej – zaledwie 20 tys. mkw.

To wszystko sprawia, że możliwości dla najemców stały się bardzo ograniczone. W Warszawie praktycznie nie ma już dostępnych nowoczesnych, dobrze zlokalizowanych biur. Również budynki w trakcie realizacji są w większości wynajęte. Takiej sytuacji na rynku nie obserwowaliśmy od wielu lat. Większe firmy powinny to uwzględnić w swoich długoterminowych strategiach i planować ekspansję lub relokację biura ze znacznym wyprzedzeniem, ponieważ cykl dostarczenia takiej powierzchni jest długotrwały.

Znikoma dostępność biur przełożyła się też na wzrost stawek czynszowych. Jak wynika z najnowszych danych Savillsa, w centrum Warszawy kształtują się one na poziomie 22,5–28 euro za 1 mkw. miesięcznie. Przy obecnym stosunku popytu do podaży można się spodziewać, że tendencja wzrostowa prawdopodobnie utrzyma się też w kolejnych kwartałach. Również zainteresowanie inwestorów zakupem biurowców w Warszawie ponownie rośnie, zwłaszcza w segmencie nowoczesnych, zrównoważonych budynków z renomowanymi najemcami. Transakcje takie jak sprzedaż Warsaw Unit



czy Vibe pokazały, że polski rynek pozostaje atrakcyjny dla międzynarodowych funduszy poszukujących stabilnego dochodu w długim horyzoncie. To pozytywny sygnał dla całego sektora.

Zbliżając się do rocznego podsumowania, z satysfakcją patrzymy na nasze wyniki komercyjne. Zakończyliśmy realizację sztandarowego projektu The Bridge, którego pełną komercjalizację planujemy osiągnąć na początku 2026 r. Aktualnie kończymy prace nad budową nowej części placu Europejskiego, a na pierwsze urządzone powierzchnie wieżowca wprowadzili się najemcy. Z sukcesem sfinalizowaliśmy też sprzedaż I etapu Vibe, który wcześniej został w pełni wynajęty. Najbliższe lata na stołecznym rynku biurowym zapowiadają się optymistycznie.

