

Deloitte.



Warsaw Crane Survey 2024

27 lutego 2024 r.



Agenda spotkania

1

Prezentacja raportu

Warsaw Crane Survey 2024

2

Dyskusja z udziałem gości:

- **Marta Zawadzka**
Leasing Director
YAREAL Polska
- **Henryk Bilski**
Leasing Director
Strabag Real Estate

3

Pytania i odpowiedzi



- **Warsaw Crane Survey** to raport prezentujący trendy oraz dynamikę rozwoju warszawskiego sektora biurowego z perspektywy aktywności deweloperów biurowych.
- Analizujemy złożone wnioski i wydane pozwolenia na budowę oraz decyzje o warunkach zabudowy z poprzedniego roku. Uzyskane informacje konfrontujemy z obrazem aktualnych zasobów jak i inwestycjami planowanymi i realizowanymi.
- Aby monitorować trwające prace, przeprowadziliśmy badania w terenie, weryfikując zebrane przez nas informacje z danymi opublikowanymi przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego oraz Wydział Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy.
- Badanie do piątej edycji raportu obejmuje ostatnie 14 lat (2010-2023).

Główne wnioski



Spadek aktywności deweloperów w zakresie przygotowywania nowych inwestycji pod względem formalno-prawnym.



Utrzymanie się trendu koncentracji projektów biurowych w centralnych dzielnicach Warszawy.



Wzrost skali modernizacji istniejących obiektów biurowych. Adaptacja obiektów, głównie z lat 90-tych, pod nowe funkcje bądź przekształcanie ich na cele mieszkaniowe.



Zakończenie się okresu wzmożonej nowej podaży. Nieznaczny spadek wolumenu powierzchni biurowej w 2023 roku.



Skrócenie się okresu pomiędzy uzyskaniem pozwolenia na budowę obiektów biurowych, a rozpoczęciem prac budowlanych.



Spadek liczby wydawanych pozwoleń na budowę budynków biurowych przekraczających 100 m wysokości (od 2020 roku, tj. 5 z 14).

Spadek aktywności deweloperów w zakresie pozyskiwania decyzji administracyjnych

3

Nowe pozwolenia na budowę projektów biurowych w 2023 (-4 r/r).

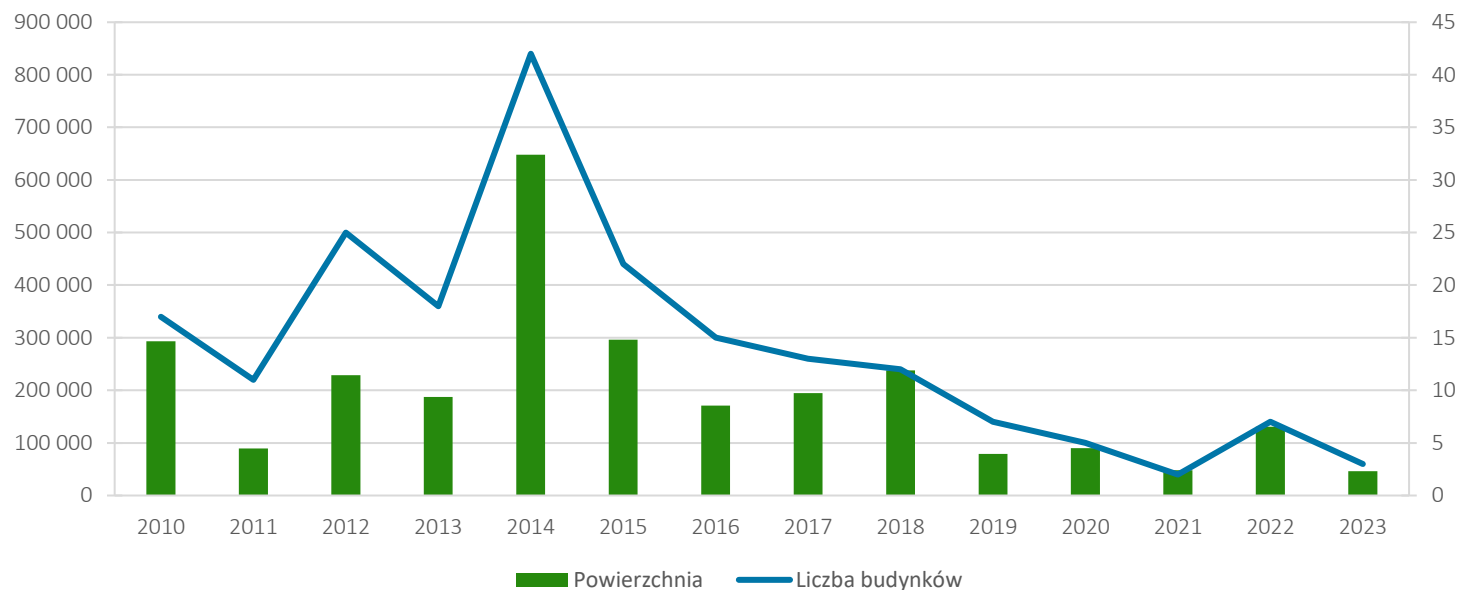
2

Wnioski o wydanie pozwolenia na budowę projektów biurowych w 2023 r. (-4 r/r)/

46 000

Szacowana powierzchnia najmu w projektach, które uzyskały PnB (-68% r/r).

Liczba uzyskanych pozwoleń na budowę dla nowoczesnych projektów biurowych oraz łączna ich powierzchnia



Liczba wydanych pozwoleń na budowę w 2023 roku.

Nazwa budynku	Adres	Deweloper	GLA (mkw.)
Skyliner II	Wola, ul. Prosta	Karimpol	24 000
The Park Warsaw	Włochy, ul. Krakowiaków	White Star Real Estate	18 000
Żoliborz Business Concept	Żoliborz ul. Krasińskiego	Bd.	4 177 (moduł biurowy)

Zawieszenie prac nad nowym SUIKZP w związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nowe regulacje pozwolą na uzupełnienie luk na terenach z istniejącą i ukształtowaną już zabudową.

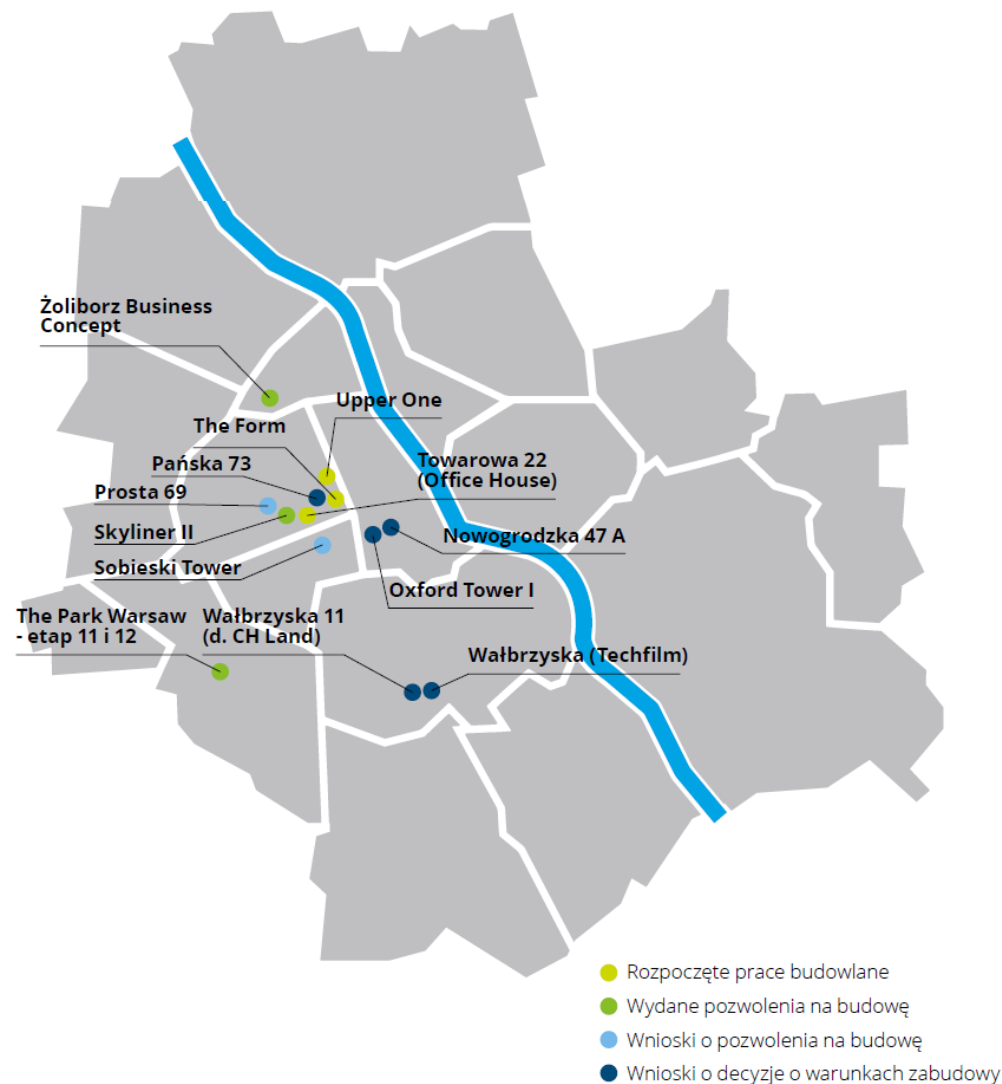
0

Liczba decyzji o warunkach zabudowy (-1 r/r).

5

Liczba złożonych wniosków o ustalenie warunków zabudowy (+3 r/r).

Rozmieszczenie pozwoleń na budowę oraz innych decyzji administracyjnych



Wzrost skali modernizacji budynków biurowych wynikiem zmian modelu pracy, wzrostu znaczenia ESG oraz ograniczonej podaży gruntów

Zastępowanie istniejącej powierzchni biurowej (czasami nawet kilkunastoletniej) nową.

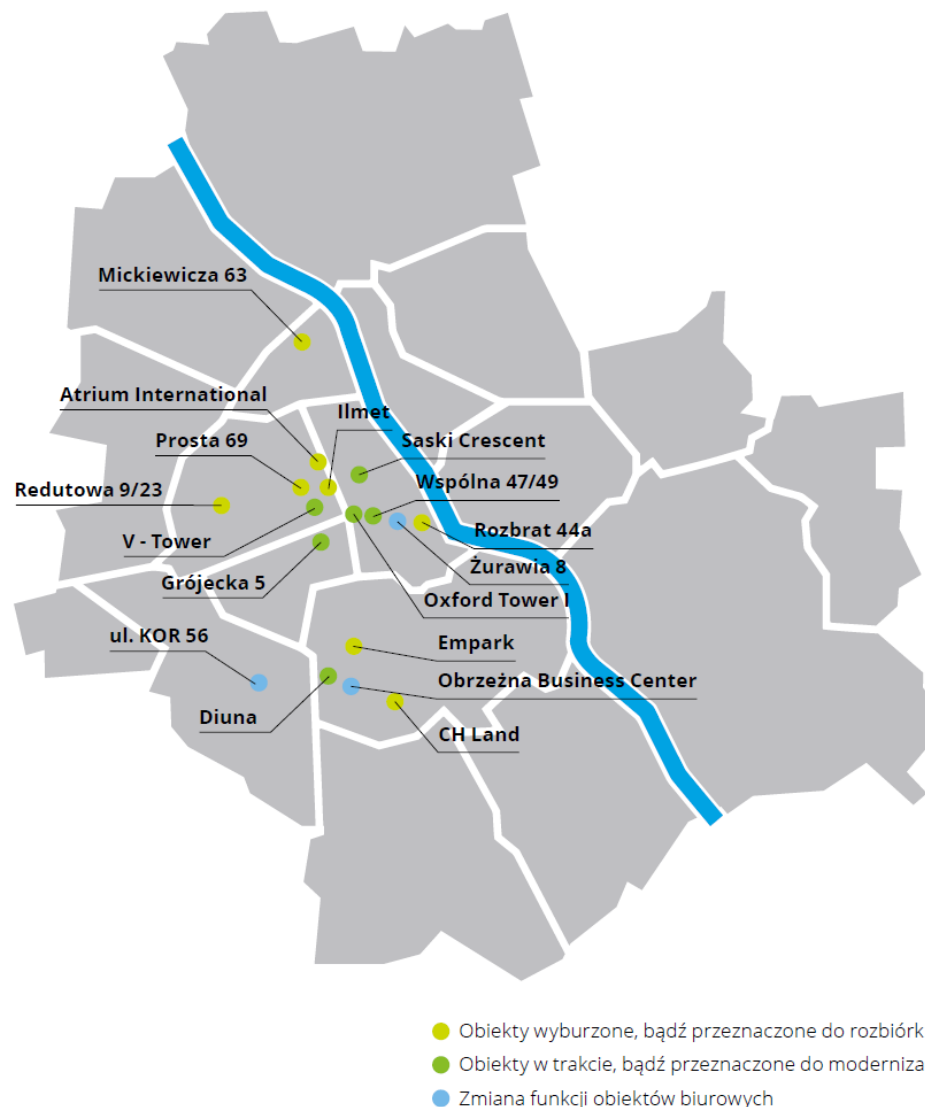
Co najmniej jeden złożony wniosek o pozwolenie na rozbiórkę w 2023 roku.

Modernizacje obiektów nieefektywnych, generujących wysokie koszty utrzymania oraz tych, które wymagają znacznych nakładów finansowych celem dostosowania ich do wymogów strategii ESG.

Kontynuacja trendu konwersji budynków na funkcje mieszkaniowe bądź usługowe.

Co najmniej jedna wydana decyzja oraz złożony wniosek o wydanie WZ.

Wybrane obiekty biurowe przeznaczone do rozbiórki, modernizacji, bądź zmiany funkcji



Niewielki wzrost aktywności deweloperskiej w zakresie rozpoczętych budów

14

Projektów w trakcie budowy (3 z nich wstrzymane).

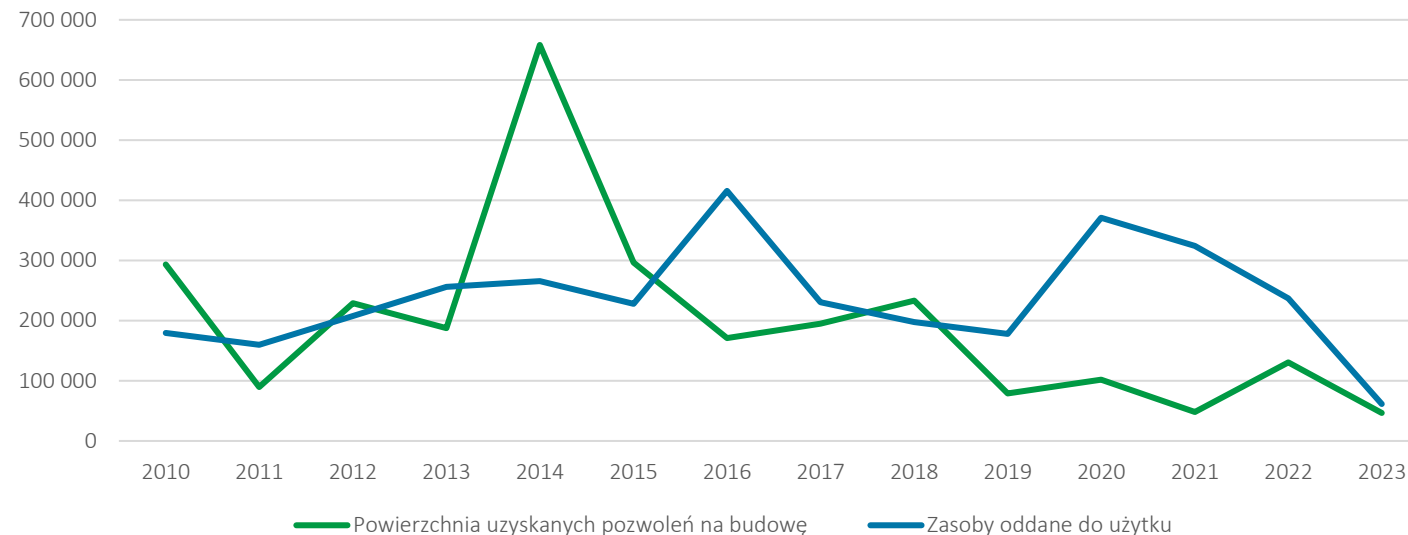
193

Wydanych pozwoleń na budowę dla budynków biurowych wydanych od 2010 r.

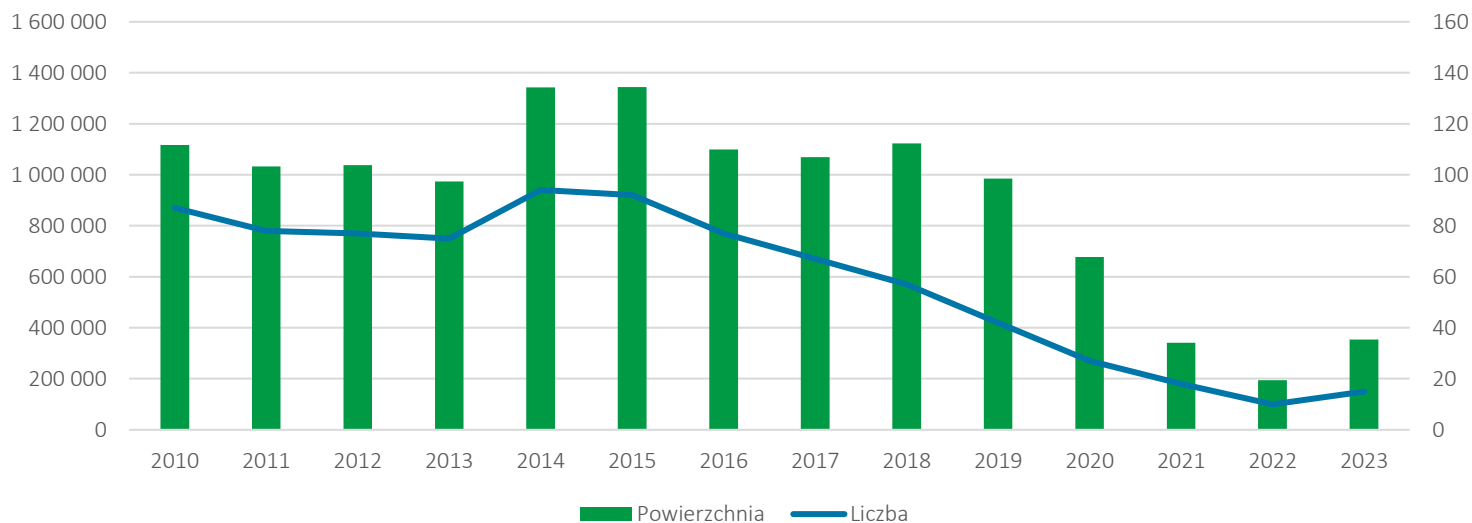
2,5 mln mkw.

Powierzni biurowej, na którą wydano PnB w ostatnich 14 latach.

Powierzchnia biurowa, dla której uzyskano PnB oraz zasoby oddane do użytku



Trwające procesy inwestycyjne na koniec 2023 r.



Ghelamco, HB Reavis i Skanska głównymi deweloperami na warszawskim rynku biurowym

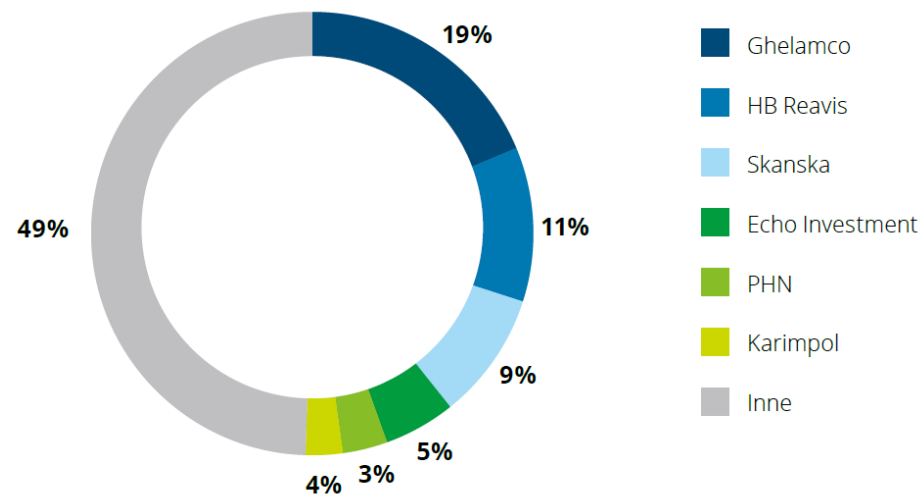
Największy udział w uzyskanych pozwoleniach na budowę w latach 2010-2023 przypadł deweloperowi **Ghelamco**.

W ubiegłym roku deweloper **Karimpol** otrzymał pozwolenie na budowę.

Top 6 Deweloperów wg powierzchni uzyskanych pozwoleń na budowę w ostatnich 14 latach

Nazwa dewelopera	GLA (mkw.)	Liczba projektów
Ghelamco	497 000	14
HB Reavis	290 000	7
Skanska	242 000	13
Echo Investment	135 000	7
Karimpol	94 000	3
PHN	91 000	5

Powierzchnia uzyskanych pozwoleń na budowę dla nowoczesnych projektów biurowych według inwestorów (2010-2023)



W większości dzielnic to kolejny rok bez żadnego wydanego pozwolenia na budowę

Wola liderem

Wola z największymi zasobami biurowymi (uwzględniając obiekty w budowie).

Śródmieście bez projektów w budowie

Na dzień sporządzenia raportu, zarówno w Śródmieściu brak jest projektów w budowie.

Mokotów bez nowych PnB

Na terenie dzielnicy nie wydano nowych pozwoleń na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy.

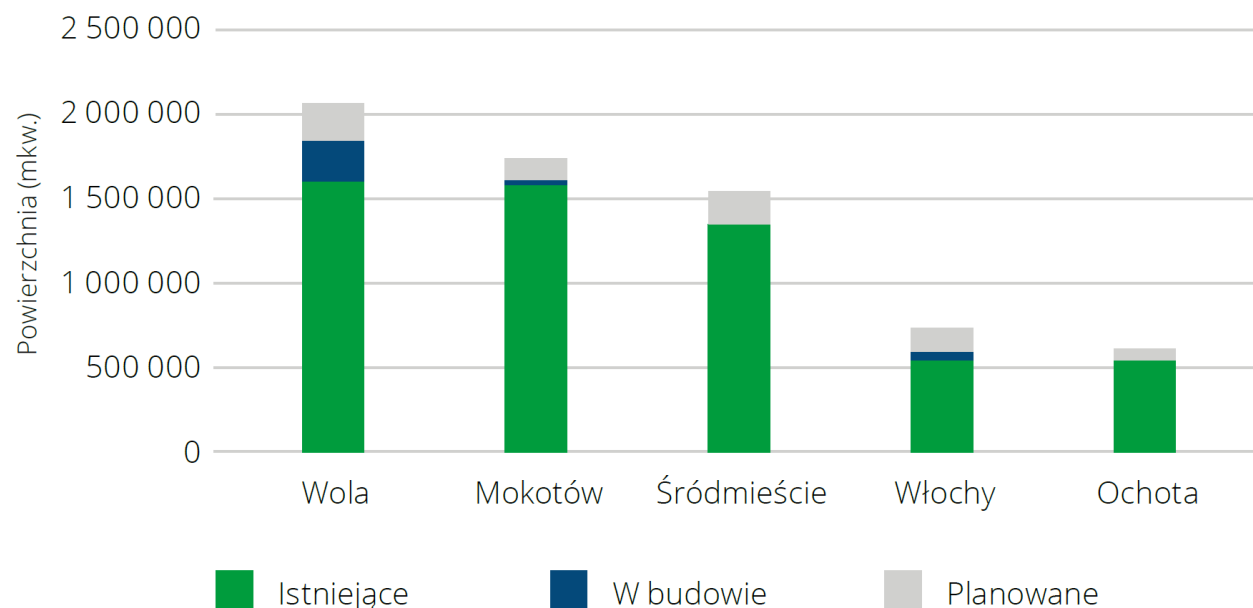
Żoliborz i Włochy z nowymi PnB

Żoliborz Business Concept, na który wydano PnB to mixed-use, który miałby powstać w rejonie ulic Powązkowskiej i Krasińskiego.

Ochota bez nowych PnB od 2016 r.

Dla dzielnicy od dłuższego czasu nie wydano żadnego PnB, jedyną planowaną inwestycją jest biurowiec Sobieski Tower, na który w ubiegłym roku złożono wniosek o wydanie pozwolenia na budowę.

Zasoby powierzchni biurowej w biznesowych dzielnicach Warszawy



„Warszawska wysokość” – 180 m

27

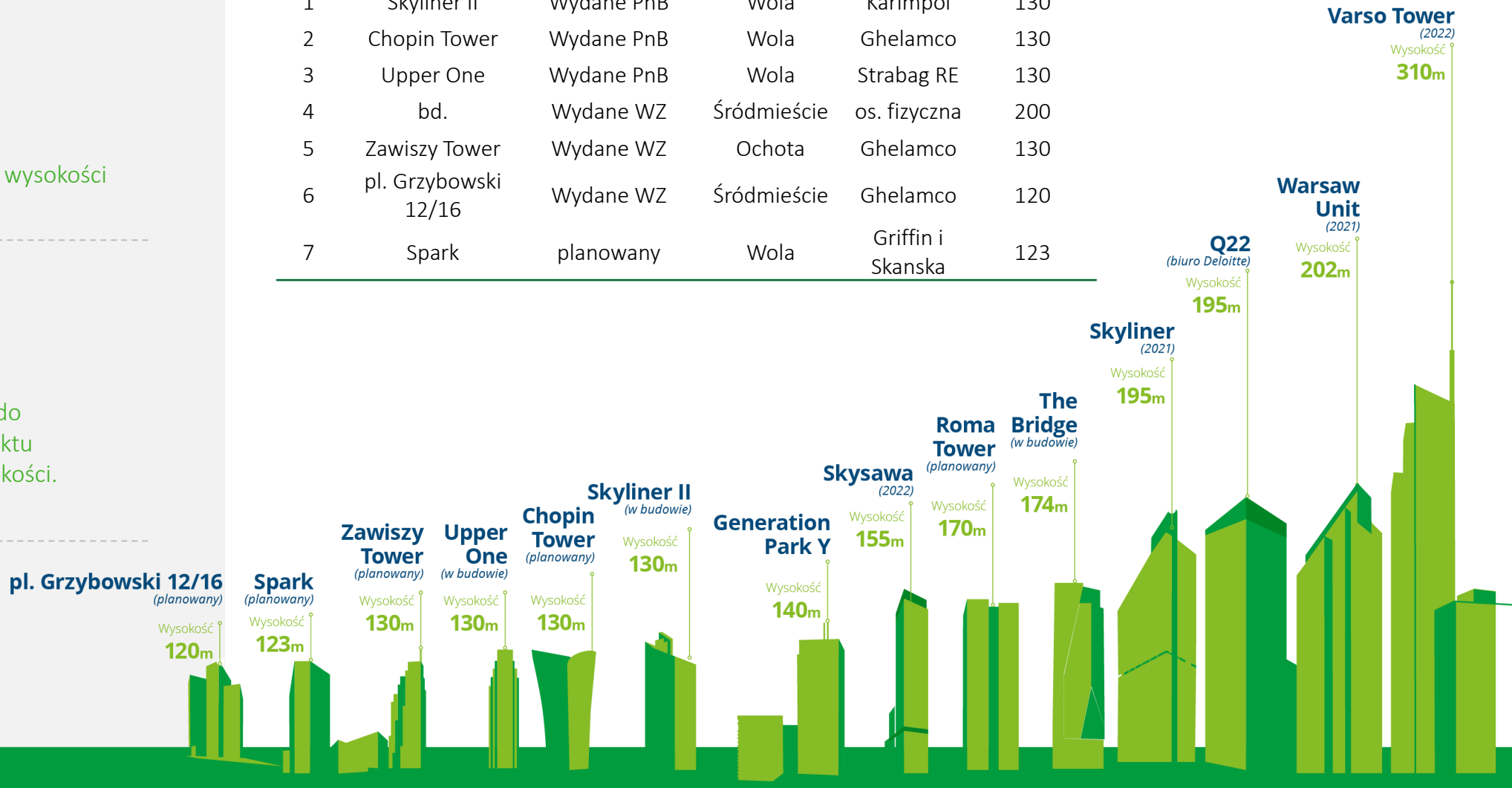
liczba budynków biurowych o wysokości wynoszącej ponad 100 m.

0

w ubiegłym roku nie oddano do użytkowania ani jednego obiektu przekraczającego 100 m wysokości.

Planowane budynki wysokościowe w Warszawie

Lp.	Nazwa budynku	Status	Dzielnica	Deweloper	Wysokość
1	Skyliner II	Wydane PnB	Wola	Karimpol	130
2	Chopin Tower	Wydane PnB	Wola	Ghelamco	130
3	Upper One	Wydane PnB	Wola	Strabag RE	130
4	bd.	Wydane WZ	Śródmieście	os. fizyczna	200
5	Zawiszy Tower	Wydane WZ	Ochota	Ghelamco	130
6	pl. Grzybowski 12/16	Wydane WZ	Śródmieście	Ghelamco	120
7	Spark	planowany	Wola	Griffin i Skanska	123



Dziękujemy za obecność!

Zachęcamy do pobrania raportu ze strony



[Raport Warsaw Crane Survey 2024](#)





Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

Deloitte provides industry-leading audit and assurance, tax and legal, consulting, financial advisory, and risk advisory services to nearly 90% of the Fortune Global 500® and thousands of private companies. Our people deliver measurable and lasting results that help reinforce public trust in capital markets, enable clients to transform and thrive, and lead the way toward a stronger economy, a more equitable society, and a sustainable world. Building on its 175-plus year history, Deloitte spans more than 150 countries and territories. Learn how Deloitte’s approximately 457,000 people worldwide make an impact that matters at www.deloitte.com.

Deloitte Central Europe is a regional organization of entities organized under the umbrella of Deloitte Central Europe Holdings Limited, the member firm in Central Europe of Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Services are provided by the subsidiaries and affiliates of, and firms associated with Deloitte Central Europe Holdings Limited, which are separate and independent legal entities. The subsidiaries and affiliates of, and firms associated with Deloitte Central Europe Holdings Limited are among the region’s leading professional services firms, providing services through more than 13,000 people in 43 offices in 19 geographies.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms or their related entities (collectively, the “Deloitte organization”) is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser.

No representations, warranties or undertakings (express or implied) are given as to the accuracy or completeness of the information in this communication, and none of DTTL, its member firms, related entities, employees or agents shall be liable or responsible for any loss or damage whatsoever arising directly or indirectly in connection with any person relying on this communication. DTTL and each of its member firms, and their related entities, are legally separate and independent entities.