Czy to koniec rynku najemcy?

Kontakt

STRABAG Real Estate

Maja Połubińska

Project Developer

Tel.: +48 735 976 309

[maja.polubinska@strabag.com](mailto:maja.polubinska@strabag.com)

[www.strabag-real-estate.com](http://www.strabag-real-estate.com)

Linkleaders Strategy & Communication

Monika Sadowska

Senior Consultant

Tel.: +48 502 243 620  
[monika.sadowska@linkleaders.pl](mailto:monika.sadowska@linkleaders.pl)

<https://linkleaders.pl/>

Warszawa, 12 lipca 2022 roku – **Maleje ilość powierzchni biurowej w budowie. Według danych** [**Newmark Polska**](https://nmrk.pl/luka-podazowa-staje-sie-faktem-przy-rekordowym-popycie-na-biura-w-warszawie) **obecnie w fazie realizacji w Warszawie znajduje się niecałe 260 000 mkw., z czego prawie 80 proc. zostanie oddane do użytkowania do końca 2023 roku. Porównując to z uśrednionym rocznym popytem na poziomie 600 000 mkw., wniosek jest jeden – nadciąga luka nowej podaży. Jak zmieni stołeczny rynek?**

Najnowsza edycja badania [Deloitte Warsaw Crane Survey 2022](https://www2.deloitte.com/pl/pl/pages/real-estate0/articles/Warsaw-Crane-Survey-2022.html) wskazuje, że choć w zeszłym roku na warszawski rynek dostarczono największą liczbę budynków biurowych od 2016 roku, to w najbliższych dwóch latach będziemy obserwować wyhamowanie nowych inwestycji. Taki stan rzeczy spowodowany jest między innymi niską liczbą wydawanych pozwoleń na budowę – tylko dwa w 2021 roku, ograniczoną dostępnością działek w centralnych lokalizacjach, a także rosnącymi kosztami prowadzenia budów i wykończenia powierzchni.

Jak tłumaczy **Henryk Bilski, Leasing Director w STRABAG Real Estate**, biur do wynajęcia w Warszawie nie zabraknie. Luka podażowa, prognozowana na lata 2023-2024, dotyczyć będzie przede wszystkim powierzchni biurowych klasy A, co będzie miało jednak silne przełożenie na cały rynek najmu.

„W związku z ograniczoną dostępnością nowych powierzchni o wysokim standardzie, uwaga najemców zostanie przekierowana na istniejące obiekty. Tym samym dojdziemy do kresu rynku najemcy, który uwidocznił się w czasie pandemii COVID-19, kiedy firmy zmniejszały swoje zasoby biurowe. Luka nowej podaży w Warszawie przywróci stan równowagi, a w przypadku prestiżowych produktów klasy A zbliżymy się do rynku dewelopera”, mówi **Henryk Bilski**.

**Dobry adres i design zawsze w cenie**

Czas lockdownów uświadomił markom pracodawców, że atrakcyjnie zlokalizowane biuro to nie tylko przestrzeń pracy, ale jedno z kluczowych narzędzi do budowania tożsamości firmy, miejsce interakcji i umacniania więzi z zespołem. Dziś jeszcze bardziej niż kiedykolwiek liczą się dogodny dojazd do pracy, komfortowe warunki oraz przyjazny design wnętrz.

„Warto zwrócić uwagę na dwa trendy, które wzmocniła pandemia. Z jednej strony mamy większą koncentrację na dobrostanie pracowników, z drugiej pracodawcy chcą poprzez dobrze zaprojektowaną przestrzeń przyciągnąć ich do pracy z biura. Istotne są więc czynniki wpływające na komfort i dobre samopoczucie, czyli odpowiednie oświetlenie, natężenie hałasu, czy ergonomiczne meble. Stosujemy więcej roślin zielonych, które poprawiają wilgotność powietrza i wprowadzają domową atmosferę. Poza tym teraz w naszych projektach dominują space plany uwzględniające model pracy hybrydowej – bo na taki decyduje się wiele korporacji”, wyjaśnia **Hanna Ruszkowska-Świąder, Head of Design Services Poland, Tétris**.

Decyzja o wynajmie powierzchni w dostępnych na rynku, starszych nieruchomościach, czy budynkach klasy B, nie oznacza, że część firm będzie stratna. Wymogi Unii Europejskiej zobowiązują właścicieli tego typu obiektów do ich modernizacji między innymi w celu wsparcia neutralności klimatycznej. Atrakcyjny adres zawsze przyciągnie najemcę. Warto dodać, że na Zachodzie, gdzie baza biurowa powstawała wcześniej niż w Polsce, dziesięcioletnie budynki nie są postrzegane jako przestarzałe – to wciąż topowe lokalizacje.

**Zmiany w umowach najmu**

Według szacunków [Cushman & Wakefield](https://www.cushmanwakefield.com/pl-pl/poland/insights/covid-19-impacts-poland-real-estate) prognozowana luka podażowa uwidoczni się do 2025 roku, co związane jest głównie z niepewnością dotyczącą wzrostu kosztów budowy. Duża kontrybucja finansowa po stronie deweloperów przełoży się także na wydłużenie okresu trwania umów najmu. Co więcej, na popularności zyskają podpisywane z kilkuletnim wyprzedzeniem umowy pre-lease, typowe dla rynków austriackiego czy niemieckiego.

„Konkurując o najatrakcyjniejsze budynki, najemcy będą zobligowani zabezpieczyć przestrzeń biurową na dwa lub trzy lata przed ukończeniem budowy. Spowolnienie w obszarze nowej podaży zmotywuje firmy do zmiany strategii i długofalowego planowania przeprowadzek, bowiem pozyskanie powierzchni biurowej z półrocznym wyprzedzeniem nie będzie już w Warszawie możliwe”, dodaje **Henryk Bilski**.

„Ostatni czas to także coraz wyraźniejszy wzrost znaczenia aspektów ESG (ang. environmental, social, governance), zakładających między innymi wdrażanie inteligentnych, ekologicznych i bezpiecznych rozwiązań, pozwalających z jednej strony na optymalne wykorzystanie zasobów i materiałów, a z drugiej – przyczyniających się do ochrony zdrowia i komfortu pracowników. Ze względu na powyższe cele, na rynku upowszechniać się będą zielone umowy najmu. Już teraz obserwujemy standaryzację zielonych klauzul zawierających postanowienia na temat podejmowania przez wynajmujących i najemców wspólnych starań, mających na celu gospodarowanie oraz użytkowanie nieruchomości biurowych w sposób zrównoważony”, wyjaśnia **Dominik Rafałko, partner w zespole nieruchomości i budownictwa kancelarii CMS**.

**Co wybiorą najemcy?**

Jak wskazuje [Colliers](https://www.colliers.com/pl-pl/research/rynek-biurowy-1-kw-2022) w strukturze najmu w I kwartale tego roku największy udział przypadł w Warszawie nowym transakcjom (52 proc.). Dużą aktywnością wykazały się firmy z sektorów: finansów i bankowości czy IT. Według prognoz rynkowych luka nowej podaży zmieni układ sił i zwiększy udział na rynku biurowym renegocjacji oraz odnowienia umów najmu w dotychczas zajmowanych budynkach. Także najemcy, rozważający relokację, będą zmuszeni wybrać produkt z puli istniejących nieruchomości celując w cykle kończących się umów. To z kolei będzie stanowić wyzwanie dla zarządców starszych obiektów. Tego typu biurowce odżyły w obliczu wojny w Ukrainie i potrzeb przenoszonych do Polski operacji biznesowych. Jak sprawdzą się w przypadku luki nowej podaży?

„W wyniku zmian, które zachodzą na rynku nieruchomości człowiek i jego potrzeby ponownie znalazły się w centrum zainteresowania, a biura, które gwarantują dobre samopoczucie oraz dbają o bezpieczeństwo, zdrowie i dobrostan pracowników, znów stały się wysokopopytowym produktem. Nowe nieruchomości, którymi zarządzamy, są wyposażone w wiele rozwiązań poprawiających komfort pracowników, z kolei starsze biurowce, które również mamy w portfelu, wymagają pewnych zmian, by w pełni odpowiadać na aktualne potrzeby rynku. Prowadzimy transformację biurowców do ich nowego przeznaczenia – spełnienia funkcji społecznej (ESG – „S”), gdzie biurowiec jest coraz mniej miejscem pracy, a coraz więcej miejscem spotkań współpracowników. Adaptacja do zmienionych standardów, dostosowanie się do nowych potrzeb pracowników oraz mocny nacisk na zrównoważone, zielone i zdrowe obiekty biurowe nie są już obecnie wyróżnikiem, a warunkiem koniecznym, żeby przyciągać najemców i inwestorów”, podkreśla **Łukasz Mazurczak, dyrektor zarządzający MVGM Polska.**

**Warszawa stabilna dla biznesu**

Ostatnie 11 lat pokazało stabilność stołecznego rynku biurowego. Wahania spowodowane globalnymi kryzysami i spadki popytu na poziomie 20 proc. nie są w stanie osłabić pozycji Warszawy, która zajmuje drugie miejsce w rankingu European Cities and Regions of the Future 2022/2023 – Business Friendliness. Jak będzie wyglądać rynek po 2025 roku?

„Warszawski rynek biurowy będzie rósł, a popyt utrzyma się na stabilnym, wysokim poziomie. Także deweloperzy odpowiedzą na to nowymi projektami – choć na ten moment trzeba będzie trochę poczekać. W STRABAG Real Estate jakiś czas temu zakupiliśmy działkę z biurowcem Atrium International w centrum Warszawy. To teren, który nie wykorzystywał w pełni swojego potencjału i możliwości zabudowy. Dlatego planujemy rozbiórkę budynku oraz zastąpienie go nowoczesnym kompleksem klasy A”, podsumowuje **Henryk Bilski**.

***O STRABAG Real Estate GmbH***

*Od ponad 50 lat STRABAG Real Estate (SRE) zajmuje się planowaniem, budową, wynajmem, świadczeniem usług i sprzedażą nieruchomości. Dostosowujemy nasze koncepcje do potrzeb lokalnych społeczności, które pracują, mieszkają, przebywają lub robią zakupy w budynkach. Z ponad 650 zrealizowanymi projektami i około 240 pracownikami w naszym zespole, jesteśmy jednym z największych deweloperów w Europie. Nasza centrala w Kolonii odpowiada za projekty w Niemczech i krajach Beneluksu, a siedziba w Wiedniu – w Austrii i regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Ponadto jesteśmy wspierani przez naszą spółkę macierzystą STRABAG SE, europejską grupę technologiczną działającą w zakresie usług budowlanych, lidera w zakresie innowacji i siły kapitałowej.*