Knight Frank

Polska Rynek biurowy i inwestycyjny

Research, I kw. 2021

knightfrank.com.pl/research

CZY BIURO JEST NAM POTRZEBNE?

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

6 mln m²
istniejące zasoby biurowe

167 tys. m²
nowa podaż (I kw. 2021 roku) w 8 budynkach

420 tys. m²
powierzchnia biurowa w budowie

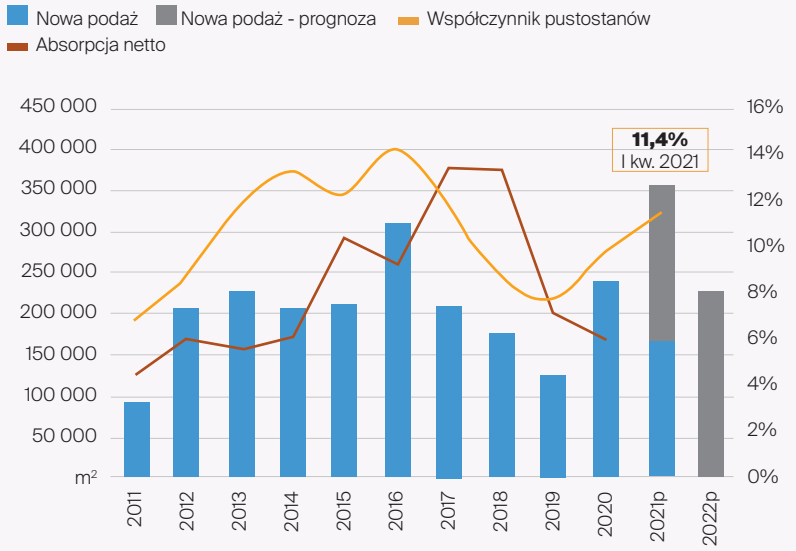
109 tys. m²
wolumen transakcji najmu (I kw. 2021 roku)

11,4%
wskaźnik pustostanów

Początek roku 2021, za sprawą wyjątkowo wysokiej nowej podaży zrealizowanej w ciągu pierwszych trzech miesięcy roku, przyniósł znaczący wzrost zasobów powierzchni biurowej w Warszawie, które na koniec marca przekroczyły 6 mln m².

W tym okresie osiem budynków o łącznej powierzchni 167.000 m² otrzymało pozwolenie na użytkowanie, z czego aż ponad połowę stanowiły dwie wielkoskalowe inwestycje, tj. Skyliner (48.500 m², Karimpol Polska) oraz ostatni etap kompleksu Generation Park – budynek Y (44.200 m², Skanska Property Poland). Obydwa te projekty zlokalizowane są w okolicy Ronda Daszyńskiego.

Wykres 1: Roczna podaż biurowa oraz współczynnik pustostanów w Warszawie



p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

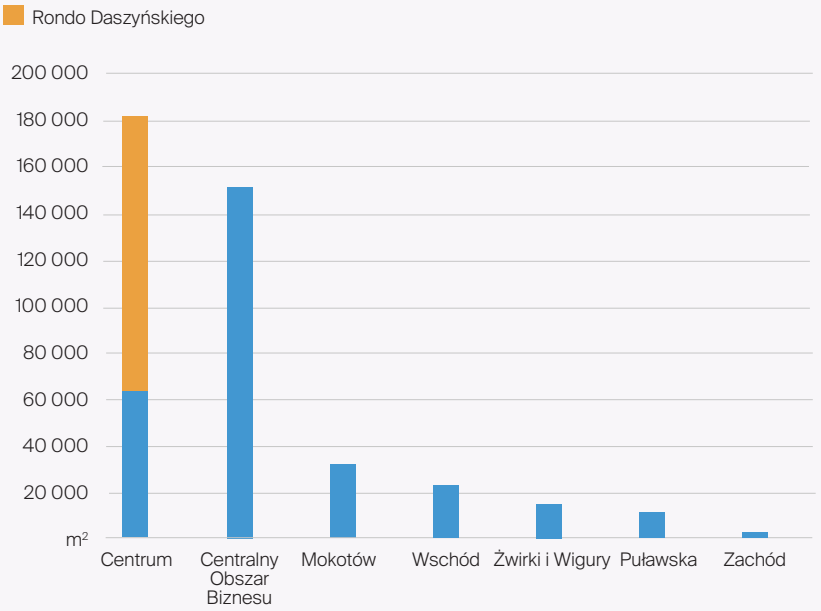
Dzięki ukończeniu tych dwóch budynków, zasoby biurowe tego obszaru wynoszą już niemal 620.000 m². Wolumen nowej podaży z I kwartału 2021 roku to drugi najwyższy kwartalny wynik w historii warszawskiego rynku biurowego (po II kw. 2016 roku). Należy jednak pamiętać, że wysoka nowa podaż nie oznacza już wzmożonej aktywności deweloperów. Projekty rozpoczęte jeszcze przed pandemią realizowane są bez opóźnień, natomiast wiele decyzji o rozpoczęciu nowych inwestycji pozostaje wstrzymanych do czasu zakończenia pandemii i powrotu aktywności najemców. Obecnie wolumen projektów biurowych na etapie realizacji jest najniższy od dekady – 420.000 m², z czego niemal połowa ma zostać zrealizowana jeszcze w tym roku. Ponadto, 3/4 podaży w budowie poszerzy zasoby centralnych stref biznesu. To tu powstają obecnie największe inwestycje biurowe, głównie wieże, m.in. najwyższa w Unii Europejskiej Varso Tower (68.600 m², HB Reavis) czy połączona z metrem Skysawa (34.200 m², Polski Holding Nieruchomości).

W I kwartale 2021 roku odnotowano kontynuację spadku aktywności najemców, którzy w analizowanym okresie wynajęli zaledwie 109.000 m² biur, co daje najniższy kwartalny popyt od ponad 10 lat. Kolejny kwartał z rzędu zarejestrowano wysoki udział renegocjacji umów najmu w wolumenie wynajętej powierzchni – ok. 31%. Ponadto zdecydowanie spadło zainteresowanie najemców projektami w budowie - udział umów przednajmu w całkowitym popycie wyniósł zaledwie 10%, przy średnim kwartalnym wyniku z okresu 2 lat sprzed pandemii na poziomie 20%. Warto zwrócić uwagę, że te 10% stanowiły zaledwie dwie umowy przednajmu. Największym zainteresowaniem najemców w I kwartale 2021 roku cieszyły się strefy Mokotów oraz Centrum, gdzie wynajęto odpowiednio 33.000 m² oraz 22.000 m².

Wyraźny spadek aktywności najemców oraz wysoka podaż nowej powierzchni, która w momencie oddania do użytku była wynajęta w zaledwie 50%, przełożyły się na dalszy wzrost współczynnika pustostanów. Po dwóch latach utrzymywania się na poziomie poniżej 10%, na koniec I kwartału 2021 roku wyniósł on 11,4%. Daje to niemal 700.000 m² powierzchni dostępnej do wynajęcia od zaraz, z czego niemal 86.000 m² znajduje się w najnowszych projektach. Wolumen ten jest zdecydowanie wyższy, jeśli uwzględnimy powierzchnię oferowaną do wynajęcia w ramach podnajmu. W ciągu kwartału współczynnik pustostanów w Warszawie wzrósł o 1,5 pp., natomiast w ciągu roku, czyli w okresie trwania pandemii, aż o 3,9 pp. Największy wzrost współczynnika w ciągu minionego roku odnotowano w strefach centralnych, o 4,7 pp., co bezpośrednio skorelowane jest z wysokim wolumenem nowej podaży w tym obszarze.

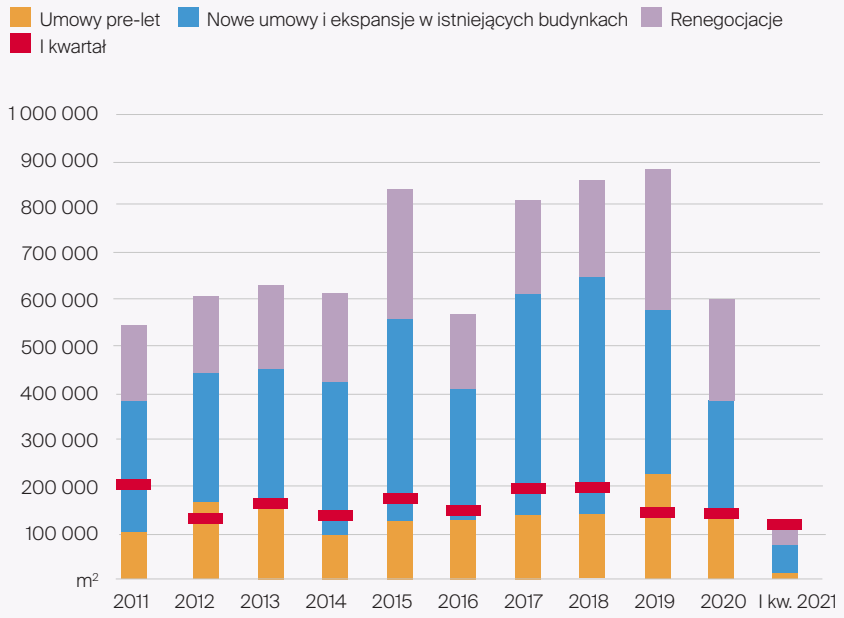
Pomimo zmieniającej się sytuacji rynkowej wywoławcze stawki czynszu na stołecznym rynku utrzymywały się dotychczas na stabilnym poziomie, jednak na początku 2021 roku odnotowano już niewielkie korekty, najczęściej były to obniżki o ok. 0,5 EUR. Zmiany te można zaobserwować głównie w projektach zlokalizowanych w centralnych lokalizacjach. Czynsze wyjściowe w Centralnym Obszarze Biznesu, uwzględniając nowe prestiżowe projekty, kształtują się w przedziale 20-25 EUR/m²/miesiąc, aczkolwiek zidentyfikowano projekty, w których stawki czynszu za najlepszą powierzchnię biurową na najwyższych piętrach wież dochodzą do poziomu nawet 27-28 EUR.
W pozostałych lokalizacjach centralnych stawki znajdowały się w przedziale od 15 do 22 EUR/m²/miesiąc. Czynsze wywoławcze poza centrum wynoszą od 10 do 15 EUR/m²/miesiąc.
Ze względu na szeroki pakiet zachęt, który właściciele budynków oferują przyszłym najemcom, szczególnie w dobie pandemii COVID-19 chcąc przyciągnąć najemców, stawki efektywne pozostają o ok. 20% niższe niż poziom wywoławczy.

Wykres 2: Podaż w budowie w Warszawie według obszaru koncentracji



Źródło: Knight Frank

Wykres 3: Popyt na powierzchnię biurową w Warszawie

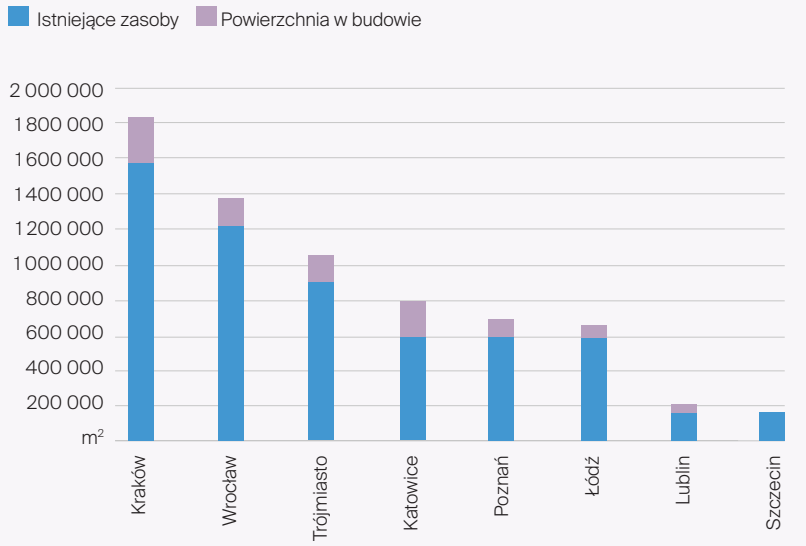


Źródło: Knight Frank

RYNEK BIUROWY W MIASTACH REGIONALNYCH

Spowolnienie na rynku biurowym, które obserwujemy od początku pandemii COVID-19 nadal się utrzymuje. W I kw. 2021 roku wciąż widoczny jest spadek zainteresowania najemców wynajmem powierzchni biurowej – popyt zarejestrowany w miastach regionalnych od stycznia do marca 2021 roku był najniższym kwartalnym wynikiem od 2017 roku i wyniósł niecałe 100.000 m². Pierwsze trzy miesiące 2021 roku były również spokojne pod względem nowej podaży. Do użytku oddano nieco ponad 46.000 m² w pięciu projektach. Osłabiony popyt wpłynął na dalszy wzrost współczynnika pustostanów. Na koniec marca 2021 roku wskaźnik niewynajętej powierzchni oszacowany dla największych ośrodków regionalnych wyniósł 12,9%. Jest to wynik o 0,2 pp. wyższy niż w ubiegłym kwartale i aż o 3,5 pp. wyższy niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Wykres 1: Istniejące zasoby i powierzchnia biurowa w budowie



Źródło: Knight Frank

5,8 mln m²

zasoby powierzchni biurowej

46,4 tys. m²

nowa podaż w I kw. 2021 roku (5 projektów)

98,3 tys. m²

popyt na powierzchnię biurową w I kw. 2021

12,9%

współczynnik pustostanów w największych miastach regionalnych

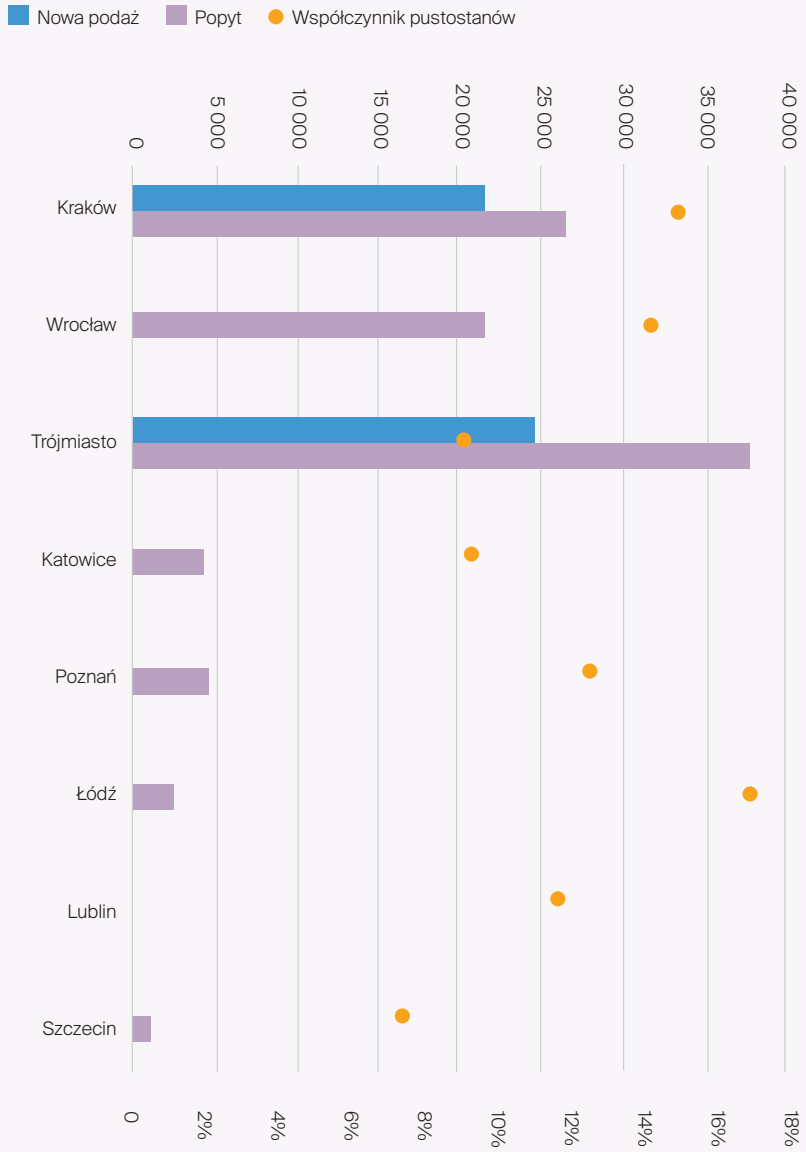
KRAKÓW

W I kw. 2021 roku na krakowski rynek dostarczono ponad 21.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej zrealizowanej w 3 projektach. Dzięki temu całkowite zasoby w stolicy Małopolski przekroczyły poziom 1,57 mln m², co poskutkowało utrzymaniem przez Kraków pozycji lidera wśród rynków regionalnych. Dodatkowo, na koniec marca kolejne 250.000 m² powierzchni biurowej pozostawało na etapie realizacji, z czego około 45% ma być ukończone w 2021 roku, zatem można oczekiwać, że do końca roku nowa podaż sięgnie poziomu około 130.000 m². Pierwszy kwartał 2021 roku pogłębił widoczne w 2020 roku skutki pandemii po stronie popytu i pustostanów. Od stycznia do marca 2021 roku wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej był aż o 60% niższy niż w analogicznym kwartale ubiegłego roku i osiągnął poziom 26.700 m². W I kw. 2021 roku największy udział w umowach najmu miały renegocjacje, które stanowiły 48% popytu. Nowe umowy w istniejących budynkach stanowiły około 42% wolumenu transakcji. Warto zauważyć, że mimo pozycji lidera regionalnego pod względem zasobów, kwartalny popyt w Krakowie był drugi (po Trójmieście) co do wielkości spośród ośmiu największych miast regionalnych w Polsce. Osłabiony popyt spowodował dalszy wzrost wskaźnika pustostanów do poziomu 15% (wzrost 1 pp. kw/kw oraz 4,1 pp. r/r).

WROCŁAW

Na koniec marca 2021 roku zasoby biurowe Wrocławia pozostały na poziomie 1,22 mln m², co uplasowało miasto na drugim miejscu pod względem wielkości wśród rynków regionalnych. W stolicy Dolnego Śląska aktywność deweloperów nieco osłabła. W pierwszych trzech miesiącach roku nie ukończono żadnego projektu biurowego. Ostrożność deweloperów widać również w podejściu do nowych inwestycji. W pierwszym kwartale 2021 roku nie rozpoczęto żadnego nowego projektu, a w budowie pozostaje 136.000 m² powierzchni biurowej, która będzie systematycznie oddawana do użytku w kolejnych latach. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to około 50% realizowanej powierzchni będzie dostarczone na rynek w 2021 roku. Najemcy na wrocławskim rynku biurowym pozostali relatywnie aktywni w porównaniu z ubiegłymi kwartałami, jednak skutki pandemii nadal widać również po stronie popytu. W I kw. 2021 roku podpisano umowy najmu prawie 25.000 m² powierzchni biurowej. Największy udział, 67%, miały nowe umowy, renegocjacje odpowiadały za 23% wolumenu transakcji, a ekspansje stanowiły 10% podpisanych umów. Pomimo popytu osłabionego pandemią, za sprawą braku nowych projektów oddanych do użytku w pierwszych trzech miesiącach roku, współczynnik pustostanów spadł o 0,8 pp. w porównaniu z końcem 2020 roku i wyniósł 14,2%.

Wykres 2: Nowa podaż, popyt na powierzchnię biurową i współczynnik pustostanów na głównych rynkach regionalnych



Źródło: Knight Frank

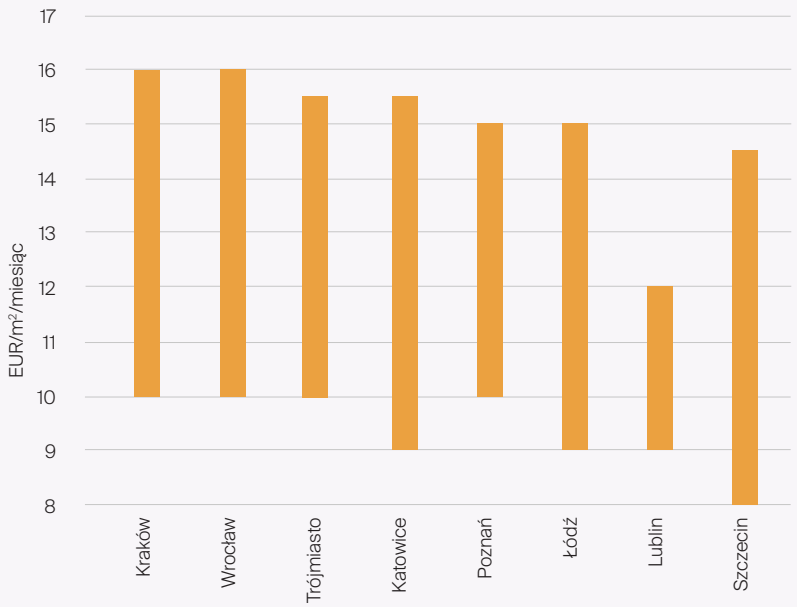
TRÓJMIASTO

Trójmiejski rynek biurowy odnotował w I kwartale 2021 roku najlepsze rezultaty spośród wszystkich miast regionalnych. Najwyższej nowej podaży towarzyszył wyjątkowo wysoki popyt, co pozwoliło na utrzymanie pustostanów na jednym z najniższych poziomów w Polsce.
Z końcem I kw. 2021 zasoby rynku biurowego w Trójmieście przekroczyły 900.000 m². W I kw. 2021 roku oddano do użytku prawie 25.000 m², co stanowi ponad połowę nowej podaży w miastach regionalnych. Dodatkowo, na koniec marca 2021 roku w budowie znajdowało się około 140.000 m², co jest wyjątkowo wysokim wynikiem względem skali lokalnego rynku. Ożywionej aktywności deweloperów, pomimo pandemii, towarzyszy niesłabnące zainteresowanie trójmiejskim rynkiem biurowym. Od stycznia do marca 2021 roku przedmiotem najmu było prawie 38.000 m², jest to najwyższy wynik spośród analizowanych rynków regionalnych, który stanowił prawie 40% regionalnego wolumenu transakcji najmu. Dzięki ożywionej aktywności najemców współczynnik pustostanów w Trójmieście spadł o 0,4 pp. w ciągu kwartału i na koniec marca 2021 roku wyniósł 9,1%.

KATOWICE

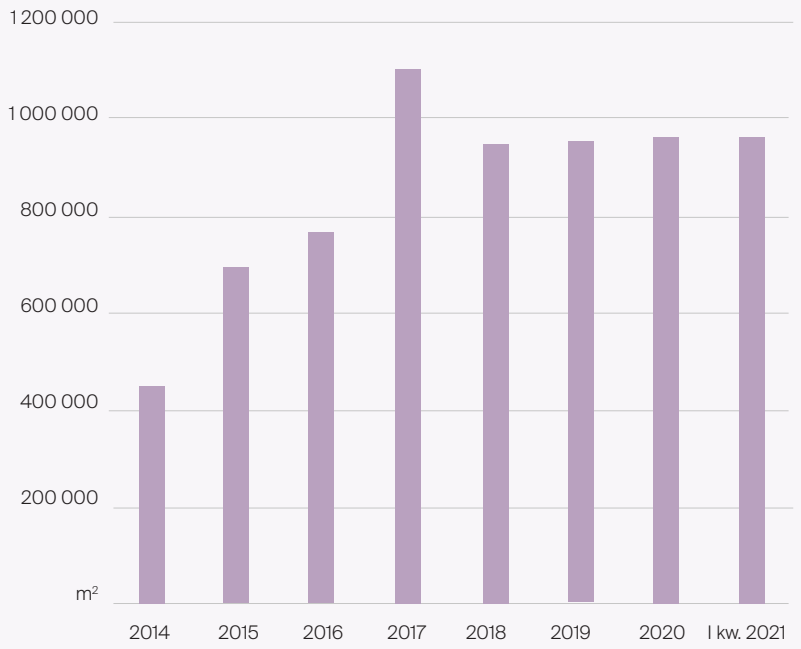
I kw. 2021 roku przyniósł lekkie spowolnienie na katowickim rynku biurowym. W pierwszych trzech miesiącach roku nie oddano do użytku nowych projektów, dlatego zasoby w Katowicach pozostają na niezmienionym poziomie i sięgają niemal 590.000 m². W budowie na lokalnym rynku znajduje się kolejne 200.000 m², przy czym największe projekty mają zostać ukończone w 2022 roku. Tak dużego wolumenu podaży w budowie w Katowicach nie zarejestrowano jeszcze nigdy, jednak po stronie popytu obserwujemy spowolnienie i w Katowicach skutki pandemii zdecydowanie są widoczne. Przedmiotem najmu było jedynie 4.300 m², co stanowi spadek wolumenu transakcji o 85% względem IV kw. 2020 roku. Na koniec marca 2021 wskaźnik pustostanów wynosił 9,3%, czyli był wyższy o 0,1 pp. względem ubiegłego kwartału oraz o 3 pp. porównując z analogicznym okresem 2020 roku. Jest to trzeci najniższy wynik wśród największych miast regionalnych w Polsce, zaraz za Trójmiastem i Szczecinem.

Wykres 3: Czynsze wywoławcze za powierzchnię biurową w miastach regionalnych



Źródło: Knight Frank

Wykres 4: Podaż w budowie w miastach regionalnych



Źródło: Knight Frank

POZNAŃ

Zasoby biurowe w Poznaniu na koniec marca 2021 roku wyniosły 583.000 m². W I kw. 2021 roku nie oddano do użytku nowych projektów, jednak deweloperzy rozpoczynają kolejne budowy. Na koniec roku w budowie znajdowało się 100.000 m² w trzech projektach: Nowy Rynek D, który ma zostać ukończony w połowie 2021 roku, Andersia Silver z planowaną datą oddania do użytku w 2023 roku oraz Nowy Rynek E, którego budowa rozpoczęła się w I kw. 2021 roku i powiększy lokalny rynek o 26.000 m² z końcem 2023 roku. Najemcy nadal pozostają względnie aktywni w odniesieniu do skali lokalnego rynku – w I kw. 2021 roku podpisano umowy najmu ponad 4.600 m² powierzchni. Jest to niższy popyt porównując z ubiegłym kwartałem i z I kw. 2020 roku, jednak wolumen jest porównywalny z kwartalnymi wynikami w drugim i trzecim kwartale 2020 roku. Na koniec marca 2021 współczynnik pustostanów wynosił 12,5%, co stanowi spadek o 0,5 pp. względem ubiegłego kwartału i 0,4 pp. porównując z analogicznym okresem ubiegłego roku, co jest spowodowane ograniczoną nową podażą w ostatnich kwartałach.

ŁÓDŹ

Całkowite zasoby biurowe w Łodzi na koniec I kw. 2021 roku sięgnęły niemal 580.000 m². Ze względu na brak nowej podaży w pierwszych miesiącach bieżącego roku zasoby pozostały niezmienione względem ubiegłego kwartału. W budowie pozostaje około 75.000 m² powierzchni, która będzie systematycznie oddawana w kolejnych latach. Popyt w I kw. 2021 roku utrzymał się na podobnym poziomie w porównaniu z ubiegłym kwartałem, jednak jest to kontynuacja trendu obserwowanego w poprzednich kwartałach tj. wstrzymywania się najemców z decyzjami dotyczącymi wynajmu powierzchni biurowej z powodu niepewności wynikającej z pandemii COVID-19. Łódź jest również rynkiem, na którym w ciągu minionego roku odnotowano największy wzrost współczynnika pustostanów, który na koniec marca osiągnął poziom 16,9% (wzrost o 0,5 pp. kw./kw. i 5,5 pp. r/r). Większa ilość dostępnej powierzchni wynika z niskiego stopnia komercjalizacji projektów oddanych do użytku w 2020 roku oraz z osłabionego popytu w drugiej połowie 2020 roku i na początku 2021 roku.

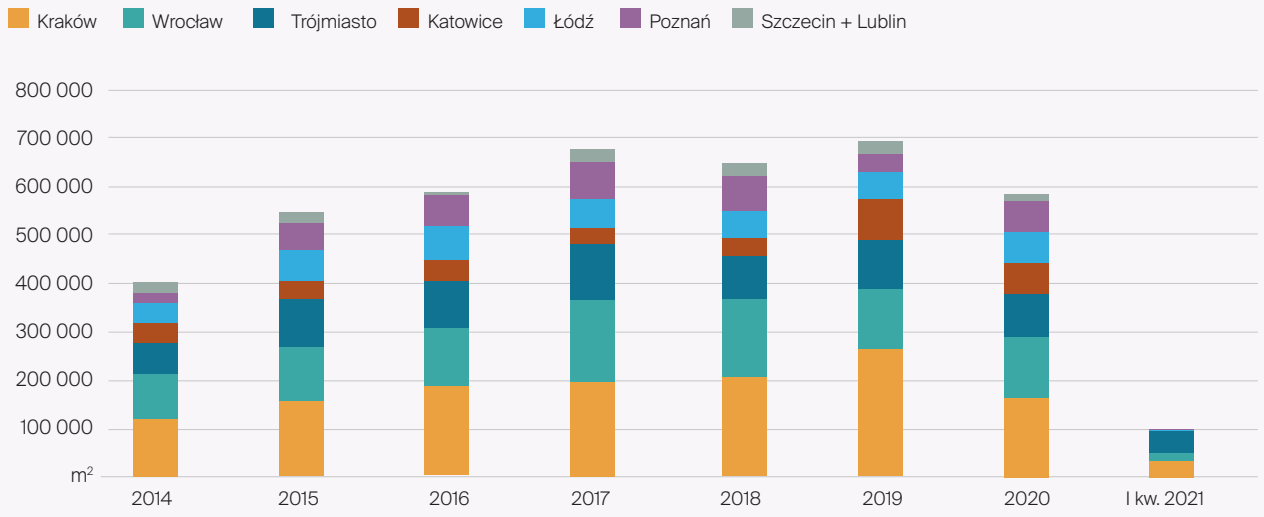
LUBLIN

Lublin oferuje około 185.000 m² powierzchni biurowej. Wzmożona aktywność deweloperów odnotowana w latach 2017 oraz 2018 przyniosła zdecydowane wzrosty współczynnika pustostanów, stąd nastąpiło spowolnienie w realizacji nowych projektów w kolejnych latach. Ostatnim obiektem oddanym do użytku w Lublinie jest niewielki biurowiec Point 75 o powierzchni biurowej ok. 1.800 m² (ukończony w II kw. 2018 roku). Wobec braku nowych projektów na rynku, deweloperzy rozpoczynają kolejne przedsięwzięcia, jednak ze względu na panującą niepewność w sektorze biurowym realizacja projektów wydłuża się. Obecnie w Lublinie w budowie znajduje się około 40.000 m² i jeśli deweloperzy zdołają utrzymać zaplanowane terminy, większość realizowanej powierzchni zostanie ukończona w 2021 roku. Trudna sytuacja na rynku spowodowana pandemią poskutkowała wyciszeniem aktywności najemców oraz zwolnieniem się znacznej ilości powierzchni biurowej w kilku projektach. Obecnie wskaźnik pustostanów wynosi 11,7%, oznacza to jego wzrost w stosunku do poprzedniego kwartału o 4 pp., natomiast w porównaniu z I kw. 2020 wzrósł o 4,4 pp.

SZCZECIN

Szczecin z zasobami wynoszącymi ok. 184.000 m² razem z Lublinem jest najmniejszym spośród analizowanych rynków biurowych w Polsce. Po wyjątkowo ożywionej aktywności deweloperów odnotowanej w 2019 roku, nastąpiło spowolnienie pod względem nowej podaży na szczecińskim rynku. W okresie od stycznia do marca 2021 roku około 1.000 m² powierzchni biurowej było przedmiotem najmu, przy czym były to wyłącznie renegocjacje umów. Był to poziom o około 80% niższy w porównaniu z ubiegłym kwartałem, jednak porównywalny z analogicznym okresem ubiegłego roku. Na koniec I kw. 2021 roku odnotowano niewielki wzrost dostępnej powierzchni biurowej do wynajęcia od zaraz, wynikiem tego jest współczynnik pustostanów na poziomie 7,4%. Tym samym Szczecin pozostaje rynkiem o najniższym współczynniku pustostanów wśród głównych ośrodków biznesowych w Polsce.

Wykres 5: Popyt w miastach regionalnych



Źródło: Knight Frank

RYNEK INWESTYCYJNY

Stopy kapitalizacji za najlepsze aktywa:

4,75%
sektor biurowy

5,50%
sektor handlowy

5,00%
sektor magazynowy

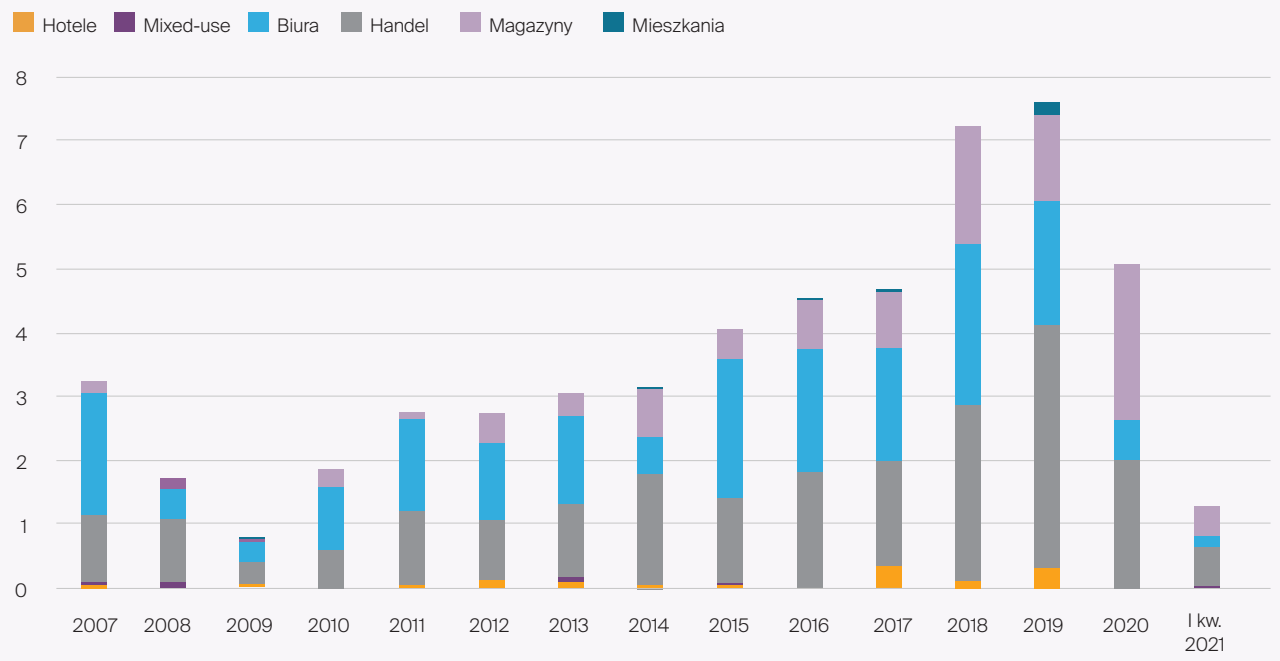
1,3 mld EUR
wolumen transakcji inwestycyjnych (I kw. 2021)

Rekordowe zainteresowanie aktywami magazynowymi

Rok 2020, pomimo panującej pandemii COVID-19 i jej ogromnego wpływu na gospodarkę światową, zamknął się dobrym wynikiem przekraczającym 5,3 mld EUR. Rynek nieruchomości radzi sobie relatywnie dobrze, a apetyt inwestorów i zagranicznych funduszy pozostaje wciąż wysoki. Wolumen transakcji osiągnięty na początku 2021 roku jedynie odzwierciedla dobrą sytuację na rynku komercyjnym oraz odporność sektora na kolejne obostrzenia i zawirowania gospodarcze wynikające z pandemii COVID-19.

W ciągu pierwszych trzech miesięcy 2021 roku wolumen transakcji osiągnął wynik bliski 1,3 mld EUR, a najwyższą aktywność odnotowano w sektorach magazynowym i biurowym, gdzie strategie inwestorów pozostają niezmienne, oparte na pewnym zysku i niskim ryzyku.

Wykres 1: Wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce (w mld EUR)



Źródło: Knight Frank

Wolumen inwestycji biurowych w I kwartale 2021 roku osiągnął wartość bliską 600 mln EUR, odnotowując nieznaczny spadek z analogicznym okresem 2020 roku, z czego jedynie połowę wartości stanowiły przejęcia w Warszawie. W pierwszym kwartale przeprowadzono 5 transakcji przejęcia obiektów biurowych w Warszawie i 6 transakcji w miastach regionalnych, a największe z nich to zakup Alchemia Neon w Gdańsku przez niemiecki fundusz DWS, sprzedaż Villa Offices do KGAL, czy zakup portfela 11 obiektów Grupy BUMA przez Partners Capital / REINO Partners.

Kolejne 36% w strukturze wolumenu transakcji w I kw. 2021 przypadło na sektor magazynowy, który w ostatnim czasie osiąga rekordowe wyniki pod względem podaży i popytu. Najlepszy historycznie wynik osiągnięty w 2020 na rynku inwestycyjnym wyniósł 2,6 mld EUR, co w dużej mierze było reakcją inwestorów na rozwój rynku e-commerce, jeszcze silniejszy w erze pandemii COVID-19 oraz zmieniające się sentymenty rynkowe. Aktywność inwestorów na początku 2021 roku była równie wysoka, kształtując wolumen przejęć na poziomie 450 mln EUR.

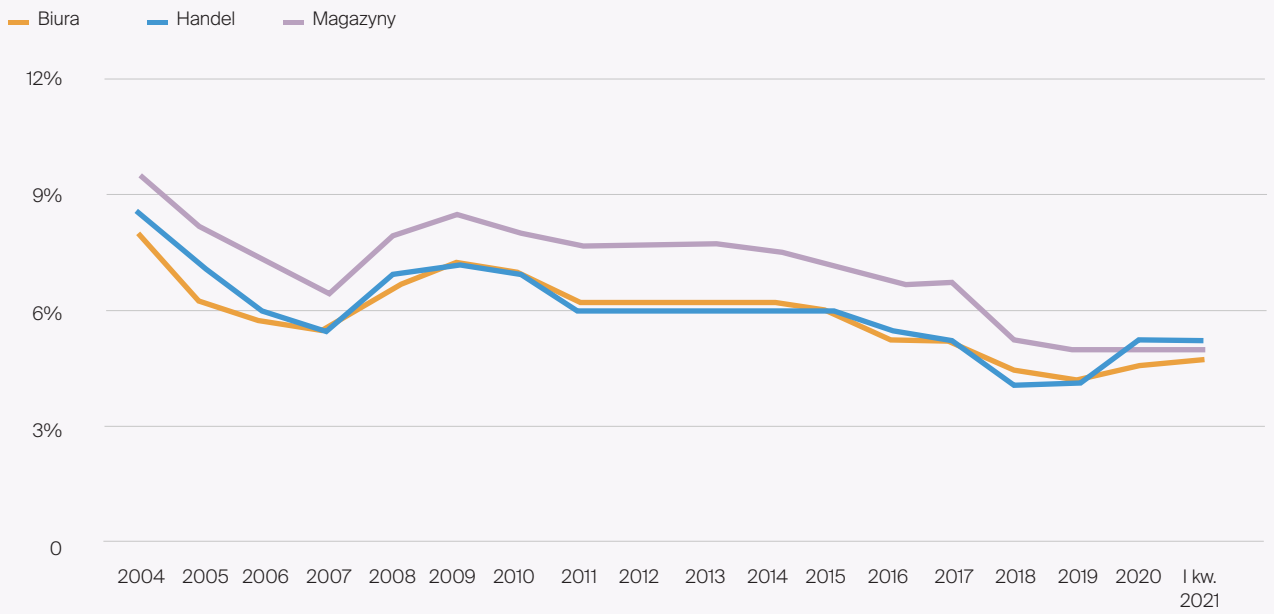
Najbardziej pożądanymi aktywami wciąż pozostają portfele magazynowe, a także projekty BTS z długimi umowami najmu. Przykłady zamkniętych transakcji w minionym kwartale są następujące: zakup BTS Castorama w Strykowie przez Savills Investment Management, sprzedaż 7R City Flex w Rzeszowie do PAREF, a także zakup Duo Portfolio projektów 7R w Siemianowicach i Sosnowcu przez M7 RE oraz zakup portfela Panattoni przez fundusz Ares Management RE.

Na rynku handlowym wartość transakcji inwestycyjnych w I kwartale 2021 wyniosła 185 mln EUR, co stanowiło 15% wolumenu inwestycji i było na znacznie niższym poziomie niż w latach poprzednich. Wynik tego sektora uzasadnia obecna sytuacja gospodarcza, brak możliwości prowadzenia działalności handlowej w dużych obiektach, zwalnianie najemców z czynszu czy brak wsparcia dla właścicieli centrów handlowych. W konsekwencji, obecnie cały sektor handlu tradycyjnego stoi przed szeregiem wyzwań. Obronną ręką w czasie pandemii w obszarze handlu wyszły parki handlowe i niewielkie obiekty typu convenience. W ostatnim czasie widoczne jest zainteresowanie czy chęć lokowania kapitału w centra handlowe, ale raczej z myślą o ich repozycjonowaniu lub przebudowie. Większość udziału w strukturze transakcji na rynku handlowym w I kwartale 2021 roku miał portfelowy zakup czterech nieruchomości przez EPP za kwotę ponad 100 mln EUR.

Obecna sytuacja gospodarcza na świecie spowodowana pandemią ma znaczący wpływ na wysokość stóp kapitalizacji. Już teraz widoczna jest ich korekta w każdym sektorze, jednak w segmencie magazynowym ich wzrost jest najmniejszy. Najlepsze obiekty typu big box wyceniane są na poziomie 6,25%, a nieruchomości typu prime BTS z długimi umowami najmu przy stopach 5,00% - 5,50%.

W sektorze biurowym aktywa typu prime obecnie mogą uzyskać stopę kapitalizacji na poziomie około 4,75%, podczas gdy na początku 2020 roku, negocjacje toczyły się w przedziale około 4,25% - 4,35%. Druga połowa 2021 roku jest jeszcze dużą niewiadomą, ale można spodziewać się, że nieruchomości w Polsce będą cieszyć się dużym zainteresowaniem funduszy z Europy, Chin czy Singapuru. W nadchodzącym czasie sytuacja rynkowa będzie wypadkową wielu czynników, przede wszystkim rozwoju pandemii na świecie, utrzymania obostrzeń, reżimu sanitarnego, powrotu pracowników do biur, co w głównej mierze będzie kształtowało nowe trendy na rynku biurowym.

Wykres 2: Stopy kapitalizacji dla produktów „prime”



Źródło: Knight Frank

CZY BIURO JEST NAM POTRZEBNE?

Pandemia COVID-19 stała się kluczowym czynnikiem zmiany w sektorze biurowym. Co prawda wciąż zatrzymuje nas ona w domach, ale zmiany w świecie biur nabierają tempa.

Lockdown wprowadzony wiosną doprowadził do przymusowej pracy z domu. Początkowo, brak obowiązku dojeżdżania do pracy i łatwiejsze łączenie życia zawodowego i prywatnego skłoniły wielu pracowników do zakwestionowania konieczności pracy z biura, a najemców - do rozważań czy biuro faktycznie jest niezbędne czy nie jest jedynie generatorem kosztów.

Giganci technologiczni pojawili się na pierwszych stronach gazet ze „strategiami przeniesienia pracy do domów na stałe" wieszcząc koniec sektora biurowego. Jednym z nich był Twitter, który zadeklarował, że jego pracownicy będą mogli już stale korzystać z pracy zdalnej, aczkolwiek większość firm zdecydowała się w długim okresie utrzymać biura.

Po kilku miesiącach pracy zdalnej zachwyt pracowników prowizorycznymi biurami w domach zaczął słabnąć. Powoli zastępowało go zmęczenie Zoomem i Teamsem. Pojawił się głód kontaktów z ludźmi twarzą w twarz, a monotonia codzienności zaczęła bardziej doskwierać. Entuzjazm wywołany pracą w domu zmienił się w poczucie „mieszkania w pracy".

Gdy lockdown został złagodzony, zaczęła powracać względna równowaga. Pracownicy już nie tylko mogli wrócić do biura, ale w wielu przypadkach bardzo tego chcieli. Przeprowadzono szereg badań opinii publicznej, które wskazywały, że około 80% pracowników brakowało interakcji ze współpracownikami, a wielu tzw. ekspertów odpuściło już spekulacje o „śmierci rynku biurowego".

Model pracy oparty wyłącznie na pracy zdalnej eliminuje relacje społeczne nawiązywane w biurze pozbawiając pracowników „miejsca spotkań", ale też obniża ich skłonność do kontaktu z ludźmi, kreatywność, otwartość na innowacje, punktualność i kulturę zespołową.

Wobec powyższego można zakładać, że obecny kryzys nie wyeliminuje zapotrzebowania na przestrzeń biurową, ale pomoże nam docenić jej wartość społeczną. Chociaż sukces pracy zdalnej w czasie lockdownu i zmieniające się preferencje pracowników mogą skłonić część firm do zmniejszenia ilości wynajmowanej powierzchni biurowej, potrzeba posiadania fizycznego miejsca spotkań dla pracowników pozostanie. Biuro bowiem ma kluczowe znaczenie dla tworzenia i utrzymywania kultury firmy. Jest ono niezbędne, jeśli firma stawia na innowacje i kreatywność, ponieważ jest miejscem, w którym pracownicy uczą się od siebie, rozwijają i wzajemnie inspirują, a powstające tam relacje społeczne często decydują o ich przyszłej współpracy.

> Możemy być kreatywni wszędzie, ale fizyczne przebywanie razem jest o wiele skuteczniejsze w stymulowaniu myślenia
>
> **- Tracy Brower, Forbes.**

GDZIE PRACOWNICY CHCIELIBY PRACOWAĆ?

8% **ankietowanych wybrałoby pracę z domu**

80% **pracowników preferuje elastyczny model umożliwiający łączenie pracy w biurze z pracą zdalną**

Aby zidentyfikować oczekiwane kierunki zmian w sektorze biurowym, zaczęliśmy od analizy nowych potrzeb pracowników. Knight Frank przeprowadził ankietę na LinkedIn, w której wzięło udział 2.134 respondentów. Wyniki ankiety skierowanej do pracowników biur jednoznacznie wskazują, że pandemia przyspieszy rozpowszechnienie się elastycznego modelu pracy, ale jednocześnie potwierdzają, że biura pozostaną niezbędnym elementem modelu pracy. Niemal 80% respondentów jest zdania, że po pandemii COVID-19 chciałoby pracować w modelu łączącym pracę zdalną z pracą z biura. Jedynie 8% ankietowanych wybrałoby pracę z domu, a 12% chciałoby pozostać przy dotychczasowym modelu pracy wyłącznie w biurze.

Analizując preferencje pracowników i aspekty społeczne związane z pracą, model wyłącznie pracy zdalnej nie jest zrównoważonym rozwiązaniem dla długoterminowych celów biznesowych związanych z kulturą firmy, szkoleniami, rozwojem czy innowacjami. W rezultacie, wiele firm, nawet jeśli decyduje się na redukcję wynajmowanej powierzchni biurowej, analizuje nowe modele pracy przy założeniu utrzymania powierzchni biurowej, aby zaoferować pracownikom możliwość korzystania z biura.

PO CO NAM BIURA?

- **Biura zapewniają nam relacje społeczne**
  Umożliwiając nam kontakt twarzą w twarz ze współpracownikami, nawet utrzymując dystans społeczny, biuro pomaga zaspokoić tę potrzebę.
- **Biura czynią nas bardziej innowacyjnymi**
  Biuro jest pełne bodźców, gdzie często przez przypadek, wpadamy na nowe pomysły. Te nieplanowane spotkania nie zdarzają się, gdy pracujemy w domu.
- **Biura inspirują nas do kreatywności**
  Możemy być kreatywni wszędzie, ale fizyczne przebywanie razem jest o wiele skuteczniejsze w stymulowaniu myślenia.
  Nie oznacza to, że kreatywność ma miejsce wyłącznie w grupach, ale aby uzyskać pełny efekt, firmy muszą zapewnić oba środowiska.
- **Biura tworzą i utrzymują kulturę firmy**
  Kultura firmy to istotny element, który wiąże, przyciąga i zatrzymuje zespoły. Jednak kiedy pracownicy pracują zdalnie, tworzenie kultury firmy, która wykracza poza biuro, może być wyzwaniem.
- **Biura mogą zwiększyć naszą produktywność i odpowiedzialność**
  Niektórych z nas motywują inni ludzie wokół. Środowisko biurowe pełne współpracowników będzie dla tych osób znacznie bardziej inspirujące niż pusta kuchnia.
- **Biura pomagają nam czuć się dostrzeganymi i cenionymi**
  Poczucie „bycia niesłyszalnym” może osłabić motywację niektórych pracowników.

Pandemia COVID-19 absolutnie stała się punktem zwrotnym dla sektora biurowego i rynku pracy. Z jednej strony przyspieszyła spopularyzowanie modelu pracy elastycznej, ale z drugiej przyczyniła się do określenia na nowo funkcji biura, podkreślając siłę spotkań twarzą w twarz i wagę dobrego samopoczucia w biurze. Z pewnością biura zmienią się stając się przestrzenią w pierwszej kolejności do współpracy, która jest wykorzystywana do spotkań twarzą w twarz, omawiania nowych pomysłów i wspólnego rozwiązywania problemów.

W wyniku zmieniających się oczekiwań i zachodzących aktualnie zmian, przestrzeń biurowa przestaje być produktem, a staje się USŁUGĄ. Duży wpływ na tą ewolucję będzie miała elastyczność, postawienie na doświadczenie użytkownika (user experience) i przyjęcie założenia, że przestrzeń, którą oferujemy do pracy, może przyciągać i zatrzymywać najbardziej wartościowych pracowników.

KONTAKTY W POLSCE:
+22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH
Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE
L-REP **Izabela Potrykus-Czachowicz**
izabela.potrykus@pl.knightfrank.com

T-REP **Karol Grejbus**
karol.grejbus@pl.knightfrank.com

Regiony: Kraków, Katowice, Wrocław
Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT
Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT COMPLIANCE
Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

PROJECT MANAGEMENT
Urszula Łuszpińska
urszula.luszpinska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- doradztwo strategiczne,
- niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:

Kierunku zmian w sektorze biurowym. Perspektywa najemcy. 2021

Review 2020 & Outlook 2021 RYnek nieruchomości komercyjnych. 2021

Koszty i opłaty eksploatacyjne w budynkach biurowych: 2011-2019

Less Waste w biurze 2020

Raporty Knight Frank dostępne są na stronie **knightfrank.com.pl/badanie-rynku/**

© Knight Frank Sp. z o.o. 2021

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

Broszura została wydrukowana na papierze Cocoon Eco, który jest produkowany w 100% z makulatury w technologii przyjaznej dla środowiska naturalnego.