



Rynek biurowy Warszawa - trendy

Kolejny rok stabilnego rozwoju rynku biurowego. Na koniec 2018 r. całkowite zasoby biurowe w Polsce wyniosły 10 mln mkw.

Rynek nieruchomości biurowych w Polsce ma za sobą kolejny dobry rok, z popytem na poziomie porównywalnym do roku 2017 oraz rosnącym zainteresowaniem ze strony inwestorów. W 2018 roku popyt na powierzchnie biurowe w kraju wyniósł 1,5 mln mkw. Do użytku oddano 744 000 mkw. biur, natomiast w budowie pozostaje 1,6 mln mkw. powierzchni. Najatrakcyjniejszym rynkiem dla najemców pozostaje nadal Warszawa, w której wynajęto 858 000 mkw. Nowa podaż w stolicy wyniosła 233 000 mkw., tym samym całkowite zasoby biurowe Warszawy pod koniec roku osiągnęły blisko 5,5 mln mkw. W Warszawie odnotowano najniższy od lat poziom pustostanów – 8,7%, co jest wynikiem niższym o 4 p.p. w porównaniu do roku 2017. Rynek biurowy w stolicy zмага się z luką podażową, sytuacja zmieni się dopiero na przełomie lat 2020/2021, kiedy to na rynek trafi blisko 600 000 mkw. nowoczesnej powierzchni.

POLSKI RYNEK BIUROWY 2018

Całkowite zasoby

10 mln mkw.

Popyt brutto

◀ 1,5 mln mkw.

Nowa podaż

▲ 744 tys. mkw.

W budowie

▼ 1,6 mln mkw.

Współczynnik pustostanów

▼ 10,8%

Czynsze

▲

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY 2018

Całkowite zasoby

5,5 mln mkw.

Popyt brutto

▲ 858 tys. mkw.

Nowa podaż

▼ 233 tys. mkw.

W budowie

▼ 720 tys. mkw.

Współczynnik pustostanów

▼ 8,7%

Czynsze

▲

Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2018 r.

Coraz więcej powierzchni coworkingowych

Coworkingi podbijają polski rynek biurowy. Według badań Global Coworking Survey branża ta rośnie w tempie 20-25% rocznie. W Polsce pierwsze przestrzenie coworkingowe pojawiły się w 2009 roku a na koniec 2018 istniało ich w całym kraju ponad 300, z czego prawie 100 w Warszawie¹.

Popyt na elastyczne powierzchnie rośnie sukcesywnie od kilku lat. W 2018 roku operatorzy coworkingowi działający w Warszawie wynajęli ponad 100 tys. mkw. powierzchni, co stanowi ok. 12% całkowitego popytu na powierzchnie biurowe w mieście.

"W 2018 roku operatorzy coworkingowi działający w Warszawie wynajęli ponad 100 tys. mkw. powierzchni, co stanowi ok. 12% całkowitego popytu na powierzchnie biurowe w mieście."

W kolejnych latach przewiduje się dalszy dynamiczny wzrost zapotrzebowania na ten format z uwagi na zmieniający się rynek pracy, czyli m.in. rosnący procent elastycznych form zatrudnienia, możliwości pracy zdalnej, odsetek ludzi pracujących na własny rachunek (obecnie freelancerzy stanowią 60% osób pracujących

w coworkach), dynamicznie przybywające małe i średnie przedsiębiorstwa czy oczekiwania najmłodszych pokoleń pracowników.

Z powierzchni coworkingowych w dużej części korzystają też korporacje, np. z branży profesjonalnych usług dla biznesu czy sektora finansowego, które potrzebują tymczasowo zwiększyć zatrudnienie na czas danego projektu.

„Coworki” cieszą się coraz większą popularnością z uwagi na elastyczność, prestiżowe lokalizacje, piękne i nowoczesne wnętrza, profesjonalne usługi tj. recepcja, sale konferencyjne oraz sprzyjają współpracy pozwalającej często na skalowanie biznesu. Te wszystkie atuty stwarzają wystarczające warunki do efektywnego funkcjonowania małych czy dużych biznesów bez potrzeby podpisywania długookresowych umów najmu. Szacuje się, że w 2019 roku przybędzie w Polsce kolejne 100 000 mkw. powierzchni coworkingowych, co oznacza że na koniec przyszłego roku dla najemców będzie dostępne już ponad 200 000 mkw. elastycznej powierzchni. Do 2020 roku około 40% pracowników będzie pracować jako "Freelanserzy" lub krótkoterminowi pracownicy projektowi w korporacjach.

Powiększająca się luka podażowa

2018 rok charakteryzował się najniższym od 2012 roku wskaźnikiem pustostanów, który w stolicy wyniósł 8,7%. Jeszcze niższy poziom osiągnęły centralne części miasta, gdzie współczynnik wyniósł 5,4%. Deweloperzy oddali do użytku niemal 16% mniej powierzchni biurowych niż w 2017 r. Niewielka podaż vs. rosnący popyt, szczególnie na nowoczesne powierzchnie powoduje, że na rynku powstała luka podażowa. Niestety firmy, którym zależy na biurze

w centrum miasta, będą musiały uzbroić się w cierpliwość, ponieważ w 2019 dostępność powierzchni od zaraz również będzie ograniczona. Dopiero lata 2020 – 2021 przyniosą zmiany, ponieważ szacuje się, iż na rynek trafi ok. 600 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Oddanych zostanie kilka znaczących biurowców, takich jak Varso, Generation Park, The Warsaw Hub czy Skyliner.

¹2018 Global Coworking Survey

Wzmocnienie roli biura

Pokolenie millenialsów, które w przeciągu kolejnych 10 lat będzie stanowiło 75% zasobów pracowników na całym świecie² oraz wchodząca najmłodsza generacja „zetek”, wywierają mocny nacisk na pracodawcach zmieniając rynek pracy i pośrednio rynek biurowy. Firmy coraz częściej starają się tworzyć dla młodej kadry atrakcyjne warunki pracy nie tylko pod kątem płacowym, ale coraz częściej socjalnym. W walce o młode talenty standardem staje się tworzenie innowacyjnych i niestandardowych przestrzeni biurowych.

Dlatego w najbliższej przyszłości będą pojawiały się coraz to nowsze rozwiązania w projektowaniu biur. W 2019 w aranżacji powierzchni biurowych będzie królował nurt eko oraz domowy klimat w miejscu pracy, czyli dużo żywej roślinności (panele z roślin czy

mchu), wszechobecne elementy z naturalnego drewna, ciepłe kolory, jak najwięcej naturalnego światła czy stylizowanie biur na pomieszczenia domowe. Tego typu rozwiązania to nie tylko wygląd, promowanie bycia „eko” czy domowej atmosfery, ale również dążenie do zdrowszego i naturalnego środowiska pracy, gdzie będzie więcej tlenu, lepsza wilgotność powietrza czy klimat zupełnie odbiegający od skojarzeń związanych z biurem. Duża, wyposażona kuchnia gdzie można wspólnie gotować obiady czy przygotowywać śniadania? Salki konferencyjne stylizowane na salon? Recepcja czy korytarz przypominające ogród lub taras? Czyli jak najmniej biura w biurze.

Wzrost kosztów na aranżację biura

Rynek pracownika coraz bardziej wymusza na firmach tworzenie nowoczesnych i nieszablonowych przestrzeni biurowych, które obok innych benefitów stanowią kartę przetargową w przyciąganiu młodych pokoleń. Dlatego dużo ważniejszą rolę niż jeszcze kilka lat temu zaczyna odgrywać fit-out, czyli kompleksowa adaptacja powierzchni biurowej, uwzględniająca projektowanie i wykonanie prac budowlanych. Rosnącemu popytowi na tego typu usługi towarzyszy dynamiczny wzrost kosztów. W ostatnim roku producenci podnieśli ceny produktów średnio o 10%, czego powodem jest zmieniający się rynek surowców oraz drożejąca siła robocza. Podobnie sytuacja ma się z dostawcami usług, którzy również podnoszą ceny. Skutkiem tego jest wzrost kosztów aranżacji biura dwukrotnie na przestrzeni zaledwie 3 lat, średnio z 300 do 600 euro za mkw. Ponadto, w najlepszych projektach koszt fit-out sięga nawet 900 euro za mkw.

"Wzrost kosztów aranżacji biura dwukrotnie na przestrzeni zaledwie 3 lat, średnio z 300 do 600 euro za mkw. Ponadto, w najlepszych projektach koszt fit-out sięga nawet 900 euro za mkw."

Jednym z najważniejszych elementów fit-out'u jest ktrybucja, na którą składają się podstawowe aspekty projektu adaptacji biura tj. projektowanie przestrzeni biurowej, ściany (w tym szklane), sufity, podłogi, oświetlenie, instalacje elektryczne oraz sanitarne. Koszt wykonania instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych może stanowić nawet 40% całego budżetu wyposażenia biura.

"Koszt wykonania instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych może stanowić nawet 40% całego budżetu wyposażenia biura."

²Dane Bentley University 2018

Najemcy często nie zdają sobie sprawy, że kontrybucja to część podlegająca negocjacji z właścicielem budynku, na której klient może zaoszczędzić nawet do 20% poprzez optymalizację lub zmiany aranżacyjne. Skorzystanie z zewnętrznych specjalistów czy dodatkowych usług agencji doradczych na rynku nieruchomości komercyjnych może pozwolić najemcom, nie tylko na duże oszczędności, ale również wynegocjowanie lepszych warunków w zakresie kontrybucji.

Technologie w biurach przyszłości

Zmiana stylu pracy wymaga od firm inwestycji w nowe technologie, które pomagają nie tylko przyciągać do siebie pracowników, ale także zoptymalizują pracę w organizacji. Coraz częściej postrzegają przez pryzmat jej podążania za trendami technologicznymi, ale także optymalizują pracę. Dla coraz większej rzeszy pracowników, głównie millenialsów czy pokolenia Z stopień wdrażania nowych technologii przez firmy jest ważny i ma coraz częściej wpływ na decyzję o wyborze pracodawcy. Badanie 2016 Future Workforce Study pokazuje, że połowa pracowników uważa, że ich obecne miejsce pracy nie jest wystarczająco smart, a 42% respondentów twierdzi, że zrezygnuje z etatu, jeśli biuro nie spełnia nowoczesnych standardów³.

"Badania pokazują, że połowa pracowników uważa, że ich obecne miejsce pracy nie jest wystarczająco smart, a 42% respondentów twierdzi, że zrezygnuje z etatu, jeśli biuro nie spełnia nowoczesnych standardów."

Dlatego biura przyszłości to technologie pozwalające m.in. na sprawdzenie dostępności poszczególnych stref w biurze czy umożliwiające zdalną rezerwację sal

Na zwiększające się koszty aranżacji biura mają wpływ również dodatkowe usługi, na które w ostatnim czasie rośnie popyt ze strony najemców i które pomалу stają się tzw. „rynkowym standardem”. Na liście tej znajdują się usługi architektów, umeblowania biura czy wybór roślinności.

spotkań. Codziennością będzie wzajemna geolokalizacja pracowników w biurze i budynku, bezpośrednie drukowanie materiałów ze smartfona czy aplikacje pozwalające na indywidualną regulację natężenia światła. Eksperti Mordor Intelligence oszacowali, że do 2020 roku rozwój rynku smart inteligentnych biur już nie tylko kojarzących się stricte z zarządzaniem budynkiem, ale również działami HR czy codzienną pracą, będzie ponad 11 % rocznie⁴.



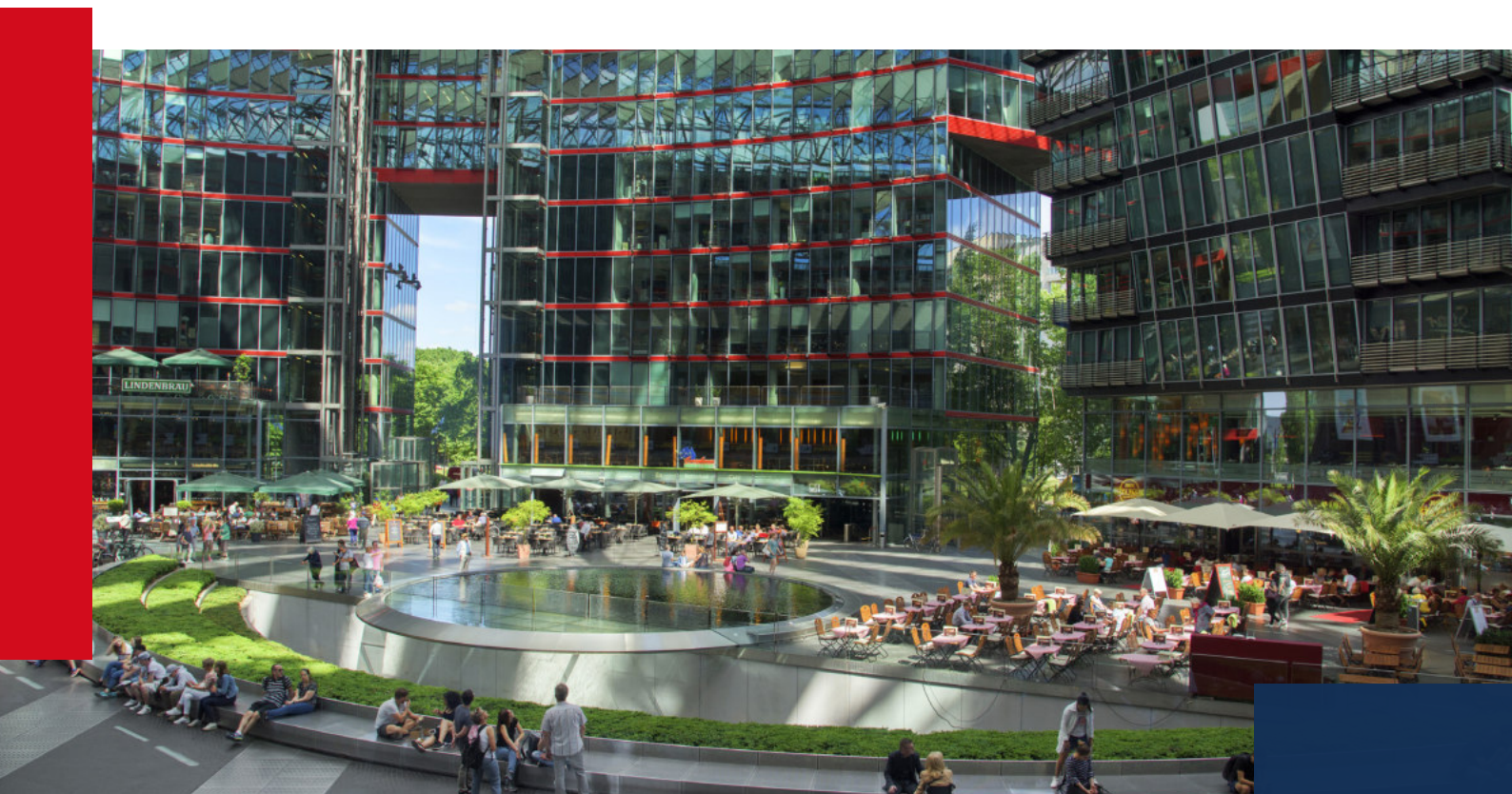
³ Dell & Intel Future Workforce Study Global Report 2016

⁴ Dane Mordor Intelligence

Nie samym biurem pracownik żyje...czyli miastotwórczość

Kluczowe znaczenie w przyciąganiu i utrzymywaniu talentów zyskuje lokalizacja biura, która dzisiaj nie oznacza tylko i wyłącznie dobrze skomunikowanego położenia obiektu. Coraz ważniejszą rolę odgrywa bowiem otoczenie jakie oferuje dane miejsce. Najemcy są w stanie zapłacić więcej za najem powierzchni w lokalizacji oferującej coś więcej niż dogodny dojazd do pracy i atrakcyjne wnętrza. Dlatego coraz częściej rezygnują z lokalizacji typowo biurowych na rzecz przestrzeni w miejscach z dostępem do miejskich usług, znacząco podnoszących komfort pracy, jak i życia prywatnego. Biuro oferujące wokół restauracje czy

puby, sklepy, przedszkola, banki oraz placówki medyczne jest znacznie atrakcyjniejsze dla pracowników, bowiem pozwala na wykonanie najważniejszych codziennych czynności w najbliższym otoczeniu biurowca bez potrzeby przemieszczania się i stania w korkach. Dlatego deweloperzy planując budowę inwestycji biurowych skupiają się coraz bardziej na lokalizacjach gdzie istnieje już tzw. „tkanka miejska”. Koncepty budynków konsultowane są przez deweloperów z samorządami miast, organizacjami pozarządowymi i artystycznymi działającymi na danym terenie, aby nowy obiekt miał naturalny potencjał miejsca spotkań poza godzinami pracy.



Otwieramy na zmiany od 10 lat na rynku nieruchomości komercyjnych

Axi Immo Group Sp.z o.o.

ul. Twarda 18, 00-105 Warszawa

+48 22 111 000 1

office@axiimmo.com

www.axiimmo.com

