



Home&Market

POWIERZCHNIA BIUROWA ROKU 2024

Rynek nowoczesnych biur w Polsce dynamicznie ewoluje, dostosowując się do zmieniających się potrzeb najemców i trendów globalnych. Kluczowe znaczenie zyskują teraz energooszczędne rozwiązania, które pozwalają firmom nie tylko ograniczyć koszty operacyjne, ale także zmniejszyć ślad węglowy, co

ma coraz większe znaczenie w kontekście ESG. Wyróżniające się obiekty biurowe stają się wizytówkami innowacyjnych rozwiązań w zakresie zrównoważonego rozwoju. Popularność zdobywają biura hybrydowe, elastyczne przestrzenie coworkingowe oraz inwestycje w inteligentne technologie budynkowe.

Raport wskazuje, że w najbliższych latach kluczowym trendem będzie dalszy rozwój biur zgodnych z zasadami ekologii, co odpowiada na rosnące oczekiwania zarówno inwestorów, jak i najemców dążących do większej efektywności energetycznej oraz nowoczesnego podejścia do środowiska pracy.



Biurowiec: **FABRYCZNA FLEX**
 Developer: **GRUPA INTER-BUD**



Fabryczna Flex to przestrzeń biurowa, która wyróżnia się połączeniem nowoczesności, funkcjonalności i dbałości o design, co czyni ją jednym z liderów na polskim rynku coworkingowym. Zlokalizowana w Krakowie, na zrewitalizowanym obszarze Fabryczna City, w miejscu dawnej fabryki wódek Polmos, przestrzeń ta doskonale łączy industrialne dziedzictwo z nowoczesnymi trendami architektonicznymi.

Z perspektywy ergonomii, Fabryczna Flex oferuje ponad 1200 stanowisk pracy. Na uwagę zasługują liczne strefy do pracy grupowej i indywidualnej, 40 sal konferencyjnych oraz chillout roomy, które zapewniają komfort pracy i relaksu na najwyższym poziomie.

Innowacyjne rozwiązania technologiczne, takie jak inteligentne systemy zarządzania przestrzenią, wspierają efektywność pracowników i optymalizują wykorzystanie dostępnych zasobów.

Fabryczna Flex to również przestrzeń sprzyjająca kreatywności i współpracy – oferuje zarówno biura prywatne, jak i strefy coworkingowe. Takie połączenie nowoczesności, ergonomii i funkcjonalności sprawia, że jest to jedna z czołowych przestrzeni biurowych w Polsce, idealna zarówno dla startupów, jak i dużych przedsiębiorstw.

Biurowiec: **GLOBAL OFFICE PARK**
 Developer: **CAVATINA HOLDING**



Global Office Park zlokalizowany przy skrzyżowaniu ulic Mickiewicza i Dąbrówki w Katowicach to pierwszy realizowany na tak dużą skalę projekt wielofunkcyjny na Śląsku. Kompleks składa się z dwóch wież biurowych i jednej wieży mieszkaniowej osadzonych na wspólnym 5-kondygnacyjnym podium, w którym znajdują się liczne lokale gastronomiczne, handlowe i usługowe. Wieże biurowe liczące po 25 pięter i 100 m wysokości, zapewniają dostęp do wysokiej klasy powierzchni do pracy. Budynek mieszkaniowy zaoferuje zaś 670 mieszkań o zróżnicowanym metrażu. Na przeciwko wielofunkcyjnego kompleksu znajduje się również klasyczny w formie, 6-kondygnacyjny budynek biurowy liczący ponad 4 tys. m² wysokiej klasy powierzchni do pracy. Wszyscy użytkownicy inwestycji mają przestrzeń do wytchnienia od pracy i zgiełku miasta na terenie zielonych tarasów. Strefy zieleni i relaksu zajmą aż 2,3 tys. m² powierzchni kompleksu.

TWOJA FIRMA W SERCU POLSKI – wynajmij powierzchnię w LIM Center!

Jeśli marzysz o prestiżowym miejscu dla swojego biznesu, LIM Center to idealne rozwiązanie.

Jednym z największych atutów LIM Center jest jego wyjątkowa lokalizacja. Położony tuż naprzeciwko Dworca Centralnego, oferuje szybki dostęp do wszystkich kluczowych środków transportu. Nowoczesny kompleks biurowo-hotelowy oferuje szeroką gamę powierzchni biurowych oraz lokali handlowych, które spełnią oczekiwania nawet najbardziej wymagających przedsiębiorców. Dzięki strategicznej lokalizacji i bogatej infrastrukturze LIM Center staje się doskonałym miejscem do rozwoju biznesu.

Biura dopasowane do Twoich potrzeb

W LIM Center znajdziesz biura o powierzchni od 30 m² do 1 tys. m², co pozwala na dopasowanie przestrzeni zarówno do potrzeb małych zespołów, jak i dużych korporacji. Dzięki elastycznym opcjom wynajmu możesz dostosować powierzchnię do swojego biznesu, niezależnie od tego, czy potrzebujesz kameralnego biura, czy większej przestrzeni dla dynamicznie rozwijającego się zespołu, zapew-

niając komfort pracy i sprzyjając efektywności.

Lokale handlowe w doskonałej lokalizacji

LIM Center to także idealne miejsce dla handlu i usług. Nasze lokale handlowe, o powierzchni od 21 m² do 441 m², znajdują się w galerii handlowej zlokalizowanej w kompleksie. Jest to doskonała okazja dla firm, które chcą prowadzić działalność handlową lub usługową w sercu tętniącej życiem Warszawy. Dzięki stałemu napływowi klientów, zarówno biznesowych, jak i turystycznych, Twoja firma może zyskać nowych odbiorców i zwiększyć swoją rozpoznawalność. Przestrzeń handlowa w LIM Center zapewnia doskonałą widoczność i dostępność, co stanowi klucz do sukcesu na konkurencyjnym rynku.

Dane w sercu Warszawy

LIM DC oferuje doskonałą łączność ze światem telekomunikacyjnym, potencjał i elastyczność do rozwoju oraz wsparcie techniczne dostępne 24/7/365. Nasz budynek to miejsce z odpowiednio przygo-



owaną infrastrukturą techniczną, którą Klienci mogą wynająć, aby umieścić sprzęt telekomunikacyjny. Rozwiązania kolokacyjne w LIM DC zapewniają bezpieczeństwo i stabilność dzięki zastosowanym wysokim standardom technicznym i organizacyjnym. Szczegółowe informacje znajdują się na stronie: www.limdc.pl

Dzięki elastycznej ofercie, doskonałej lokalizacji oraz bogatej infrastrukturze teletechnicznej, transportowej i usługowej, LIM Center to idealne miejsce dla firm, które chcą działać w sercu stolicy. Zapraszamy do zapoznania się z naszą ofertą i skorzystania z wyjątkowej okazji na wynajem przestrzeni, która podniesie prestiż Twojego biznesu.

Więcej informacji: www.lim.pl

Materiał partnera



Biurowiec: **LAKESIDE**
 Deweloper: **ATENOR**



Lakeside to Warszawski zespół budynków biurowych w obrębie dzielnicy Mokotów przy Szturmowej 2. Budynek jest projektem inwestycyjnym Atenor Poland, pracownią w której powstał projekt jest grupa 5 architektów, natomiast firma budowlana PORR jest generalnym wykonawcą. LAKESIDE posiada doskonałą komunikację z najważniejszymi punktami w Warszawie, a strategiczne położenie budynku zapewnia również wygodne połączenia międzynarodowe. Jednak to, co czyni miejsce wyjątkowym, to wszechobecna zieleń, która wypełnia każdy zakątek inwestycji. Kompleks składa się z dwóch połączonych obiektów i posiada łącznie 22 700 m² powierzchni całkowitej. Powierzchnia typowego piętra wynosi ok. 4 tys. m². Biurowce wyróżniają się charakterystyczną bryłą, która przypomina nierówno ułożone pudełka.

Biurowiec: **LIM CENTER**



LIM Center to kultowy kompleks w sercu Warszawy, który od ponad 30 lat łączy w sobie funkcje biurowe, hotelowe i handlowe. Powstały w 1989 r. budynek, zaprojektowany przez wybitnych polskich architektów, szybko stał się symbolem dynamicznych przemian gospodarczych w Europie Wschodniej. Część biurowa oferuje elastyczne przestrzenie o zróżnicowanych metrażach, dostosowane do potrzeb nowoczesnych firm. W Warsaw Presidential Hotel goście mogą cieszyć się luksusem i najwyższymi standardami obsługi, kontynuując tradycje, które przez lata przyciągały prezydentów i gwiazdy show-biznesu. Z kolei przestrzeń handlowa, mieszcząca się w galerii w samym sercu kompleksu, stanowi doskonałe miejsce na rozwój działalności usługowej i handlowej. Połączenie tych funkcji sprawia, że LIM Center to unikalne miejsce, które łączy biznes z komfortem i luksusem, zapewniając doskonałe warunki dla firm, ich klientów i gości.

NAJWIĘKSZE BIURO SERWISOWANE w Krakowie



Ponad 9500 m² powierzchni



Biurka dedykowane i hot-desk



Przestrzenie korporacyjne
ze strefami relaksu



Biura dla 4-96 osób



38 sal konferencyjnych



www.fabrycznaflex.pl

 **GRUPA
INTER-BUD**

Fabryczna Flex
Aleja Pokoju 18D,
Kraków

+48 797 569 255
+48 789 156 236
kontakt@fabrycznaflex.pl

Biurowiec: **THE WARSAW HUB**
Developer: **GHELAMCO POLAND**



The Warsaw HUB to największy projekt Ghelamco Poland. Kompleks trzech budynków, który powstał w biznesowym centrum Warszawy, oferuje 113 tys. m² wielofunkcyjnej powierzchni. Po raz pierwszy na polskim rynku nieruchomości do wizualizacji projektów wykorzystano innowacyjną technologię HoloLens. The Warsaw HUB to najbardziej innowacyjny projekt w historii Ghelamco, pełen nowych technologii, przyjazny zarówno startupom, jak i korporacjom. To także przykład wysokiej klasy architektura o funkcji miastotwórczej, konsekwentnie realizowanej przez Ghelamco, pioniera tej koncepcji na polskim rynku. Inwestycja wykracza daleko poza ramy typowego kompleksu biurowego. To centralny punkt, w którym zbiegają się wszystkie potrzeby nowoczesnych, innowacyjnych firm. The Warsaw HUB powstał w szybko rozwijającej się części Warszawy, czyli u zbiegu ulic Towarowej i Prostej. Po Warsaw Spire to kolejny projekt Ghelamco, który tworzy nowe biznesowe centrum Warszawy, w pobliżu Ronda Daszyńskiego. Inwestycja zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie ważnego węzła komunikacyjnego, łączącego II linię metra z licznymi przystankami tramwajowymi i autobusowymi, w pobliżu dworca kolejowego Warszawa Ochota.

zapowiedź

W listopadowym wydaniu miesięcznika Home&Market, opublikujemy specjalny materiał redakcyjny pt.

MENEDŻER ROKU W FINANSACH

w którym opublikujemy listę najlepszych finansistów.

Zainteresowanych zapraszamy do kontaktu

Agnieszka.prasowska@federalmediacompany.com

Aleksandra.piekarska@federalmediacompany.com



TRENDY, KTÓRE ZMIENIAJĄ RYNEK BIUROWY

Globalne przekształcenia gospodarcze wpływają na sposób funkcjonowania firm i projektowania miejsc pracy. Raport* „25 trendów, które zmienią Twoje biuro w 2025 roku” opisuje wiodące trendy, determinujące kierunek rozwoju rynku biurowego w Polsce.

Analiza naświetla główne czynniki zmian zachodzących w sektorze biurowym. Zawarte w raporcie informacje mogą stanowić inspirację do tworzenia efektywnych i optymalnych kosztowo przestrzeni biurowych, które są odpowiedzią na nowy system pracy. Można w nim też znaleźć informacje o innowacjach w projektowaniu i zarządzaniu przestrzenią oraz rozwiązaniach technologicznych wchodzących do biur, a także o nowych zapisach wprowadzanych do umów – mówi Mateusz Strzelecki, Part-

ner/Head of Tenant Representation w Walter Herz.

Rynek biur

Główne trendy, które kształtują dzisiejszy rynek biurowy, opisuje Jarosław Zdzitowiecki, szef oddziału Walter Herz w Trójmieście. – Upowszechnienie się pracy hybrydowej sprawia, że nasila się tendencja związana z wyborem przez najemców mniejszych powierzchni oraz koncentrowaniem się firm na budynkach oferujących wysoką jakość, zlokalizowanych w atrakcyjnym otoczeniu, w centralnych częściach miast. Na znaczeniu zyskują wygodne biura,

wykorzystujące nowoczesne rozwiązania techniczne i oferujące przyjazne środowisko – przyznaje Jarosław Zdzitowiecki.

Biura stają się miejscem spotkań, budowania relacji, ducha zespołu i atmosfery w firmie. Przestrzenią, która dzięki odpowiedniej aranżacji, sprzyja integracji zespołowej.

Charakterystyczna dla rynku biurowego jest niska podaż nowej powierzchni. Coraz trudniej o dobry, przyciągający pracowników adres. Nowych inwestycji jest ograniczona ilość. Popyt na najlepsze powierzchnie w centrach miast przewyższa podaż.

Wyzwaniem dla uczestników rynku są rosnące koszty fit-outów i service charges. Utrwała się tendencja do ograniczania kosztów związanych z wykończeniem i aranżacją nowych biur. Rośnie udział renegocjacji w strukturze najmu.

Widoczne jest również poszukiwanie przez najemców możliwości kontroli opłat eksploatacyjnych. Opty-



malizacja powierzchni prowadzi natomiast do wzrostu oferty podnajmu biur.

Design

Mocno zmienia się również biurowy design i profil funkcjonalny miejsc pracy. Główne tendencje w tym obszarze definiuje Bogusz Parzyszek, CEO i założyciel firmy Workplace. – Wiodący trend w aranżacji biur ma związek z potrzebą budowania kultury firmy i świadomym kształtowaniem społecznych i organizacyjnych aspektów środowiska pracy. Pro-

jektowana przestrzeń ma skutecznie animować społeczność pracowniczą, sprzyjać integracji i współpracy – wyjaśnia Bogusz Parzyszek.

Bazą procesów projektowych staje się eksperymentowanie. Jednym z kierunków jest wdrażanie wytycznych neuronaukowych, co ma służyć regeneracji psychiczno-fizycznej poprzez design i zastosowane udogodnienia.

Azymut wyznacza projektantom zmiana narracji. Miejsca pracy dostosowuje się do potrzeb osób, które regularnie korzystają

DO OPTYMALIZACJI PRZESTRZENI BIUROWYCH I POPRAWY ICH EFEKTYWNOŚCI OPERACYJNEJ WYKORZYSTYWANE SĄ TECHNOLOGIE OPARTE NA ANALITYCE DANYCH I MODELI OBLICZENIOWYCH.

z biur, a zarzucane są próby przyłączenia do nich wszystkich pracowników.

– Do optymalizacji przestrzeni biurowych i poprawy ich efektywności operacyjnej wykorzystywane są technologie oparte na analityce danych i modeli obliczeniowych. Inteligentne zarządzanie miejscami pracy z udziałem np. systemów rezerwacyjnych, czytających rzeczywiste wykorzystanie powierzchni redukuje marnotrawstwo zasobów – informuje Bogusz Parzyszek.

Produktywna innowacyjność jest z kolei trendem, opartym na przekonaniu, że zaprojektowana przestrzeń powinna sprzyjać osiągnięciu stanu umysłu określanego jako produktywno-innowacyjny.

Fit-out and build

Alicja Muszalska, architektka w ISS – wiodącej firmie zajmującej się tworzeniem przyjaznych miejsc pracy i kompleksowym zarządzaniem obiektami – wymienia kluczowe wyznaczniki nowoczesnego fit-outu. Muszalska podkreśla, że nowoczesny fit-out biurowy opiera się między innymi na trwałości, umiarze



i użyteczności. Trwałość oznacza projektowanie przestrzeni na długoterminowe umowy najmu z wykorzystaniem wysokiej jakości, trwałych materiałów, w tym pochodzących z recyklingu, zgodnie z zasadami ESG.

Umiar to efektywność kosztowa i środowiskowa, obejmująca modyfikację istniejących mebli, recykling materiałów oraz zastosowanie rozwiązań ograniczających zużycie mediów i systemów BMS, oraz IoT.

Użyteczność kładzie nacisk na różnorodność i inkluzywność, wspierając politykę DEI, która sprzyja budowaniu więzi społecznych. Muszalska zwraca uwagę na to, jak istotne jest zarządzanie paradoksem polegające na balansowaniu między interesami społecznymi a środowiskowymi, np. minimalizując marnotrawstwo przy zapewnieniu różnych typów mleka.

– Spojrzenie na fit-out przez pryzmat długoterminowej inwestycji, nie tylko samej przestrzeni, ale także kultywowania relacji międzyludzkich, jest perspektywą unikalnie skandynawską. Dobrze zaprojektowana i zrealizowana aranżacja w oparciu o trendy w połączeniu z doskonałością usług facility management i zespołu, który dba o dobry stan powierzchni, dopełnia tylko harmonii jej użytkowania przez długi czas – dodaje Jan Pawlik, Workplace Management Director w ISS.

Technologia

W planowaniu biur kluczowa jest technologia. Najnowocześniejsze rozwiązania wdrażane w biurach opisuje Cezary Gromko,

AV Integrations Account Manager w firmie Brill AV Media. Jego zdaniem, jednym z najszybciej rozwijających się trendów związanych z realizacją projektów w obszarze aranżacji przestrzeni biurowych jest integracja studiów podcastowych. – Firmy dostrzegają ogromne korzyści płynące z wprowadzenia rozwiązań, wykraczających poza tradycyjne zastosowania technologii AV. Studia podcastowe znacznie poprawiają komunikację wewnętrzną w organizacjach, stanowiąc jednocześnie atrakcyjny benefit dla pracowników. Podcasty streamowane wewnętrznie mogą być wykorzystywane jako część strategii content marketingowej firmy – przyznaje Cezary Gromko.

Innym rozwiązaniem wprowadzanym do biur są monitory interaktywne, które pozwalają wizualizować pomysły i podbijają kreatywność pracy projektowej. Technologia USB-C umożliwia zaś połączenie biurowych laptopów, monitorów, zasilania oraz akcesoriów peryferyjnych za pomocą jednego kabla i pozostawienie „czystego stołu”.

Rozwój technologii LED oraz miniaturyzacja urządzeń sprawia,

**CORAZ WIĘCEJ NAJEMCÓW
STARA SIĘ WPROWADZAĆ
KLAUZULE UMOŻLIWIĄJĄCE
NEGOCJOWANIE
INDYWIDUALNYCH UMÓW
NA DOSTAWĘ ENERGII
ORAZ ZAPEWNIENIE
TECHNICZNYCH
MOŻLIWOŚCI DO
SAMODZIELNOŚCI W TYM
ZAKRESIE.**

że nowoczesne rozwiązania audio-video są bardziej dyskretne i estetyczne. Innowacyjne miejsca pracy wykorzystują też interaktywne przestrzenie w strefach relaksu, w których pracownicy mogą angażować się w różnorodne, kreatywne formy rozrywki i edukacji.

Zapisy prawne umów

O nowych zapisach w umowach mówi w raporcie Andrzej Szmigiel, Partner w spółce prawniczej DECISIVE Szmigiel, Papros, Gregorczyk. – Nowością w umowach najmu są klauzule dotyczące Service Level Agreement, które zabezpieczają poziom usług świadczonych przez wynajmujących. W umowach najmu coraz częściej pojawiają się również klauzule wymagające od wynajmujących posiadania odpowiednich certyfikatów dla budynków, stosowania energooszczędnych rozwiązań i zielonej energii – mówi Andrzej Szmigiel.

Coraz więcej najemców stara się wprowadzać klauzule umożliwiające negocjowanie indywidualnych umów na dostawę energii oraz zapewnienie technicznych możliwości do samodzielności w tym zakresie. Coraz większą wagę przykładają się też do precyzyjnego zdefiniowania i uwzględnienia kwestii siły wyższej. Nowe zapisy umów dotyczą również sankcji wprowadzonych przez USA i Unię Europejską w związku z działaniami reżimów totalitarnych, którymi objęte zostały niektóre podmoty. ■

** Raport został opracowany przez Walter Herz we współpracy z ekspertami z firm Workplace, ISS Polska, DECISIVE Szmigiel, Papros, Gregorczyk oraz Brill AV Media*

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY NA TLE INNYCH STOLIC EUROPY ŚRODKOWO-WSCHODNIEJ



W pierwszej połowie 2024 r. powierzchnia biurowa w regionie CEE zwiększyła się o 213 tys. m². Największy wzrost odnotowano w Budapeszcie (78 300 m²).

Liczba realizowanych projektów pozostaje ograniczona na większości rynków. Deweloperzy w dużej mierze uzależniają swoje plany inwestycyjne od zawarcia wstępnych umów najmu – liczba projektów spekulacyjnych pozostaje niska. Wyjątkiem jest Praga, gdzie liczba prowadzonych budów zwiększyła się niemal dwukrotnie w porównaniu do końca roku 2023.

Ogólny udział niewynajętych powierzchni, jakie są dostępne

w stolicach regionu CEE, zwiększył się minimalnie w I połowie 2024 r. i wyniósł 11,6 proc., w porównaniu do 11,5 proc. w IV kwartale 2023 r. W perspektywie średnioterminowej niższa liczba realizowanych projektów spowoduje spadek pustostanów. Mniejsza dostępność będzie bardziej odczuwalna w segmencie biur klasy prime, ponieważ najemcy coraz częściej przenoszą się do obiektów oferujących wyższą jakość.

Eksperti JLL oraz iO Partners przedstawiają analizę trendów na rynku biurowym w Polsce na tle innych krajów Europy Środkowo-Wschodniej.

Sytuacja na światowych rynkach

W pierwszej połowie 2024 r. łączny popyt na biura w Warszawie wyniósł 316 400 m². Była to wielkość porównywalna z tym samym okresem w 2023 r. Przedłużenia umów stanowiły 51 proc. łącznego wolumenu transakcji. W pierwszej połowie roku deweloperzy oddali do użytku w Warszawie ponad 60 tys. m² biur. Rok 2024 będzie kolejnym, charakte-



ryzującym się obniżoną podażą nowych obiektów – szacunki przewidują, że wyniesie ona około 100 tys. m².

W Bratystawie w pierwszej połowie roku zawarto umowy najmu na 105 700 m² powierzchni, zaś średnia pięcioletnia dla okresów półrocznych wynosi 95 400 m². Największą aktywność odnotowano w centralnej dzielnicy biznesowej, która oferuje szeroką gamę usług dla pracowników i charakteryzuje się wysokim poziomem dostępności.

W Budapeszcie popyt brutto wyniósł 238 200 m², co oznacza 22 proc. wzrost r/r. Popyt netto wyniósł 128 400 m². Przedłużenia

umów najmu stanowiły 46 proc., zaś nowe umowy – 34 proc. wszystkich transakcji.

W Bukareszcie popyt brutto wyniósł w I połowie 2024 r. ok. 156 400 m² i był o 5 proc. niższy niż w tym samym okresie 2023 r. Popyt netto również spadł w tym czasie o 8 proc., osiągając poziom 78 100 m². Przedłużenia i renegecje umów stanowiły 50 proc. łącznego wolumenu transakcji zawartych w pierwszej połowie 2024 r. Wynik ten był minimalnie (o 1,5 proc.) wyższy niż udział 48,5 proc. osiągnięty w pierwszej połowie 2023 r.

Na rynku biurowym w Pradze w pierwszej połowie roku odnotowano znaczący popyt na biura – wyniósł on 327 300 m². Popyt netto wyniósł natomiast 183 tys. m² i był wyższy o 33 proc. r/r. Wynikało to z faktu zawarcia znaczącej umowy najmu z jednym z największych czeskich banków.

Perspektywy dla rynku

– Spodziewamy się, że w drugiej połowie 2024 r. poziom popytu na biura będzie się stopniowo zwiększał dzięki poprawiającym się wskaźnikom

ekonomicznym. Najemcy są gotowi zapłacić ekstra za biuro-wiec najwyższej jakości, a także za przyjazne dla środowiska biura znajdujące się w dogodnych lokalizacjach. Wielu z nich nadal pozwala swoim pracownikom na pracę hybrydową. Wszystko to sprawia, że znaczną część aktywności na rynku stanowią przedłużenia aktualnych umów najmu. Wysokość nowej podaży pozostanie w kolejnych dwóch latach ograniczona. Mniejsza liczba realizowanych projektów przetoży się na dalszy wzrost stawek czynszu, szczególnie w obiektach typu prime. Pragnąc przyciągnąć nowych najemców lub utrzymać aktualne poziomy wynajęcia biur, starsze obiekty będą konkurować stawkami czynszu i elastycznością w długości okresów najmu – zauważa Mateusz Polkowski, Head of Research & Consultancy, JLL.

– Obecna sytuacja w sektorze biurowym w Europie Środkowo-Wschodniej odzwierciedla ostrożne, ale strategiczne podejście zarówno deweloperów, jak i najemców. Przy wskaźniku pustostanów utrzymującym się powyżej 10 proc. i ograniczeniu nowej podaży, spodziewamy się stopniowego zacieśniania rynku. Prawdopodobnie doprowadzi to do wzrostu stawek czynszów za najlepsze powierzchnie, szczególnie w dobrze zlokalizowanych obiektach wysokiej jakości. Ogólne ożywienie na rynku będzie jednak łagodzone przez utrzymującą się sytuację gospodarczą, a także dynamicznie rozwijające się hybrydowe modele pracy – komentuje Charles Boudet, CEO w iO Partners. ■

**W PIERWSZEJ POŁOWIE
ROKU DEWELOPERZY
ODDALI DO UŻYTKU
W WARSZAWIE PONAD
60 TYS. M² BIUR.**

SYTUACJA NA RYNKU BIUROWYM W POLSCE PO PIERWSZYM PÓŁROCZU 2024 ROKU

Poziom popytu na biura wykazuje oznaki stabilizacji, natomiast aktywność deweloperska pozostaje na niskim poziomie, który utrzyma się prawdopodobnie aż do końca 2026 r. – wynika z podsumowania pierwszej połowy 2024 r. na największych rynkach biurowych w Polsce przygotowanego przez międzynarodową agencję doradczą Cushman&Wakefield.

Na koniec II kwartału tego roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na dziewięciu największych rynkach w Polsce wyniosły niemal 13 mln m².

– Sumaryczna wielkość sfinalizowanych projektów biurowych wyniosła około 125 tys. m², a największej powierzchni oddało się w Warszawie, Wrocławiu i Krakowie. W ciągu ostatnich trzech lat na rynku widoczny jest spadek wolumenu nowej podaży. Pomimo rozpoczęcia budowy w tym czasie pojedynczych biurowców, ogólna skala realizowanych projektów nadal pozostaje na niskim poziomie. Przykładowo w Warszawie obecnie w budowie znajduje się ok. 215 tys. m², czyli niemal tyle ile w miastach regionalnych. Na największych rynkach poza stolicą aktywność deweloperska wynosi około 210 tys. m², w porównaniu do 850 tys. m² sprzed pandemii – komentuje **Ewa Derlatka-Chilewicz**, Head of Research, Cushman & Wakefield.



Największe budynki oddane do użytku to Quorum Office Park A we Wrocławiu (18 200 m² – Cavatina Holding), Lixa E w Warszawie (16 900 m² – Yareal), odnowienie warszawskiego biurowca Saski Crescent (15 500 m² – CA Immo) oraz ukończenie biurowca Vibe I w Warszawie (15 tys. m² – Ghelamco).

• Według naszych szacunków polski rynek biurowy powiększył się w tym roku o ok. 225 tys. m², wliczając dotychczas ukończone projekty. Przyszły rok będzie cechował się tylko nieznacznie wyższą aktywnością deweloperską. Prognozujemy, że na rynek trafi wtedy około 240 tys. m². Większy poziom wolumenu nowej powierzchni możliwy jest dopiero po 2026 r. – mówi **Vitalii Arkhopenko**, Analityk Rynku, Cushman & Wakefield.



Aktywność najemców na drodze do stabilizacji

Całkowita aktywność najemców w Warszawie w pierwszym półroczu 2024 r. wyniosła nieco ponad 316 tys. m² i była

niższa względem analogicznego okresu w 2023 r. jedynie o 2 proc.

– Zbliżony poziom popytu względem ubiegłego okresu jest efektem stopniowej stabilizacji w sektorze najmu i widocznego trendu optymalizacji zajmowanej powierzchni biurowej przez firmy obecne na rynku. W przypadku rynków regionalnych aktywność najemców do końca czerwca wyniosła 286 tys. m², co stanowi 14 proc. spadek r/r. Na stronę popytową w miastach regionalnych największy wpływ niezmiennie wywierały firmy z branży IT, ale też z sektora usługowego i produkcyjnego – tłumaczy **Jan Szulborski**, Business Development & Insight Manager, Cushman & Wakefield.



W pierwszej połowie 2024 r. w Warszawie w strukturze popytu przeważały re negocjacje, które stanowiły ok. 51 proc. wszystkich zawartych umów. Udział nowych umów był na poziomie 42 proc., z kolei ekspansje wyniosły około 7 proc. Struktura transakcji na rynkach regionalnych była zbliżona do rynku warszawskiego, również z przewagą re negocjacji – 49 proc., dużym udziałem nowych umów – 46 proc. i udziałem ekspansji na poziomie 5 proc. Absorpcja w drugim kwartale nieznacznie przewyższyła poziom oddanej powierzchni w regionach.

Nieznaczne zmiany w pustostanach, czynsze względnie stabilne

Średni wskaźnik pustostanów w Polsce na koniec II kwarta-

tu 2024 r. wyniósł 14,4 proc., co stanowi spadek o 0,1 pp. względem I kwartału 2024 tego roku, ale wzrost o 0,3 pp. względem II kwartału 2023 r. W stolicy wskaźnik niewynajęcia spadł o 0,1 pp. względem poprzedniego kwartału i wyniósł 10,9 proc. W miastach regionalnych największe spadki

w dostępności powierzchni zaobserwowano w Trójmieście i Wrocławiu, wzrosty natomiast w Łodzi i Szczecinie.

Średni wskaźnik niewynajęcia dla miast regionalnych wyniósł 17,7 proc. Na wszystkich rynkach biurowych objętych analizą dostępna powierzchnia to 1,87 mln

STAWKI ZA NAJLEPSZE POWIERZCHNIE BIUROWE W STREFIE CENTRUM W WARSZAWIE WYNOŚYŁY PRZECIĘTNIE 22-26 EURO/M²/MIESIĄC, NATOMIAST W LOKALIZACJACH POZA CENTRUM OSCYLOWAŁY W GRANICACH 13,50 16,50 EURO/M²/MIESIĄC.

m², co oznacza wzrost o 4 proc. względem pierwszej połowy ubiegłego roku.

Stawki za najlepsze powierzchnie biurowe w strefie centrum w Warszawie wynosiły przeciętnie 22-26 euro/m²/miesiąc, natomiast w lokalizacjach poza centrum oscylowały w granicach 13,50-16,50 euro/m²/miesiąc. W miastach regionalnych najlepsze biura w centrum były oferowane średnio w przedziale cenowym 12,50-16,50 euro/m²/miesiąc, jednocześnie stawki czynszu wyższe od średniej odnotowywane są w budynkach nowo oddawanych lub umiejscowionych w dobrych lokalizacjach.

– Wyższe koszty budowy, wykończenia powierzchni oraz finansowania inwestycji nadal wywierają znaczący wpływ na kształtowanie polityki czynszowej projektów nowo budowanych. Wysokość czynszu w biurach istniejących pozostaje uzależniona od atrakcyjności budynku dla potencjalnych najemców, zastosowanych w nim rozwiązań umożliwiających osiągnięcie celów ESG oraz sytuacji na konkretnym rynku – podsumowuje Ewa Derlatka-Chilewicz. ■





KOMFORTOWE, ELASTYCZNE I BUDUJĄCE WIZERUNEK

Zmienia się podejście firm do biur. Oprócz miejsca do pracy mają łączyć wiele funkcji, np. budować wizerunek organizacji, szybko odpowiadać na różne potrzeby pracowników, realizować zasady ESG.

Zmiany obejmują m.in. więcej przestrzeni wspólnych, hot desków, mebli modułowych, technologii ułatwiających zdalny kontakt, a także naturalnego światła i materiałów – wynika z raportu CBRE „Global Office Fit-Out Cost Guide 2024”. Choć spojrzenie na urządzenie biura zmienia się na całym świecie, to w zależności od regionu dominują różne tendencje. W Europie stawia się na zgodne z ESG renowacje zabytkowych budynków, amerykańskie miejsca do pracy mają za cel lepsze budowanie społeczności, a w Azji dominuje rozwój technologiczny, ale w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

– Zmiany, które obserwujemy na rynku biurowym, nie są jedynie modyfikacją priorytetów firm przy urządzeniu miejsca do pracy, ale nowym na nie spojrzeniem. Biura mają odzwierciedlać DNA organizacji, jej rozwój, kulturę jednocześnie oferując komfort pracownikom. Firmy starają się brać te elementy pod uwagę, przy jednoczesnym poszukiwaniu roz-

wiązań, które optymalizują koszty. Często decydują się na zmianę aranżacji wnętrza obecnego biura, zamieniając przestrzeń open space na powierzchnie networkingowe i coworkingowe, stawiają przy tym bardzo na aspekt zrównoważonego rozwoju i ekologię – mówi Iwona Pasik, architektka i dyrektorka w CBRE.

Optymalizacja kosztów to jeden z głównych trendów na rynku biurowym. Firmy poszukują rozwiązań, które są efektywne finansowo, ale pozwalają zachować funkcjonalność i efektywność przestrzeni.

Praca hybrydowa pokazuje kierunek

Dominujące nurty w urządzeniu przestrzeni są związane z efektywnym łączeniem pracy zdalnej z tą z biura. Pierwszy zakładka częstsze wykorzystanie hot desków czy miejsc wspólnej pracy, zamiast biurek przypisanych do konkretnej osoby. Drugi to nowoczesne technologie, dopasowane do miejsca, specyfiki pracy i wymagań pracowników,

od zaawansowanych systemów konferencyjnych po rozwiązania z obszaru internetu rzeczy. Oprócz tego firmy starają się, by przestrzeń biurowa była elastyczna i dawała możliwość różnej aranżacji, przy wykorzystaniu np. mebli modułowych.

Obowiązkowe staje się wdrażanie rozwiązań z obszaru zrównoważonego rozwoju, a w tym zapewnienie pracownikom komfortu. Idzie za tym częstsze wykorzystywanie naturalnego światła, roślin, czy naturalnych materiałów. Rośnie rola biura jako wizytówki firmy, dlatego powinno ono jak najlepiej odzwierciedlać jej kulturę i wartości. To czynnik, który odgrywa dużą rolę w przyciąganiu talentów.

Biura na świecie

Podejście do urządzania miejsc do pracy wszędzie ulega zmianom, ale w zależności od regionu można obserwować dominujące trendy. W Europie inwestorzy stawiają na dopasowanie starszych budynków do obecnych standardów, w tym ekologicznych, w sposób, który pozwoli zachować ich historyczny charakter. Oprócz tego wdrażają rozwiązania, które dają możliwość bardziej efektywnego wykorzystywania zasobów, np. energii czy wody. Amerykanie zmieniają przestrzeń tak, by jak najlepiej sprzyjała budowaniu społeczności w pracy, odpowiadając na potrzeby zróżnicowanych pracowników i stylów pracy. Natomiast w Azji ważnym trendem jest zrównoważony postęp technologiczny, a także tworzenie elastycznych, wydajnych biur, które będą odpowiadać na szybki rozwój miast. ■