

# STOŁECZNE BIURA NADAL NA WIRAŻU

Jak będą wyglądać biura, gdy skończy się pandemia? Na warszawskim rynku biur, po pięciu kwartałach kryzysu zdrowotnego, pytanie to wciąż pozostaje bez jednoznacznej odpowiedzi. Z jednej strony utrzymująca się ostrożność w podejmowaniu decyzji i wyczekiwanie na rozwój sytuacji obserwowane od kilku kwartałów, z drugiej widoczna elastyczność wynajmujących, duże nadzieje związane z wysokim poziomem zaszczepienia w stolicy, odmrożenie procesów leasingowych i zdecydowanie rosnąca potrzeba oraz chęć powrotu do pracy w biurach. O głównych trendach na stołecznym rynku biur, w podsumowaniu drugiego kwartału, piszą analitycy z BNP Paribas Real Estate.

– Liczby za ostatni kwartał nie oddają złożoności sytuacji, w której znalazł się cały sektor biurowy. Można powiedzieć, że kryzys wywołany pandemią właściwie przyspieszył pewne procesy, które prędzej czy później i tak stanowiłyby o kierunkach rozwoju sektora. Trudność sytuacji polega na tym, że już dziś potrzebujemy mądrych i odważnych pomysłów na biura nie tylko bardziej zielone i bardziej zrównoważone, ale również na biura zdrowsze, bezpieczniejsze, lepiej przemyślane pod kątem nowych modeli i stylów pracy. Jesteśmy u kresu biurowych monofunkcji i monodzielnic. Pandemia podpowiedziała, gdzie szukać impulsów do tworzenia projektów i miejsc, które są lepsze dla pracowników, żyją różnorodnością i wpływają na otoczenie, a przy tym realizują cele biznesowe – **komentuje Małgorzata Fibakiewicz, Dyrektor Działu Business Intelligence Hub, BNP Paribas Real Estate Poland.**

Z raportu przygotowanego przez BNP Paribas Real Estate wynika, że łączny wolumen transakcji odnotowanych w II kwartale roku jest o ponad jedną czwartą niższy niż w analogicznym okresie przed rokiem, kiedy to podpisano umowy na wynajem 194 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Rozmiar zadyszki, która złapała stołeczne biura, najlepiej ilustruje porównanie tegorocznego drugiego kwartału do drugiego kwartału w przedpandemicznym 2019 roku, w którym wynajęto o ponad 45% powierzchni więcej.

Autorzy raportu zwracają uwagę, że znaczący udział we wszystkich transakcjach miały renegocjacje i przedłużenia umów, a ich udział w popycie brutto wyniósł 48%. Kontrakt tego typu – na ponad 20 tys. mkw. – w budynku Senator podpisał się klient poufny z branży energetycznej i była to największa umowa podpisana w II kwartale. Decyzję o pozostaniu dłużej w swoim



dotychczasowym biurowcu podjęła też firma Jansen Cilag, która w Wiśniowy Business Park wynajęła 7,5 tys. mkw.

Niestandardowo wysoki poziom odnawianych umów i efektywne osłabienie popytu na nową powierzchnię biurową przełożyły się w II kwartale na słabsze wyniki absorpcji i rosnący średni poziom pustostanów, który po raz kolejny zanotował kwartalny wzrost do ponad 12,4% z 11,4% odnotowanym w kwartale pierwszym.

Dobrym prognozą z pierwszego półrocza jest zaobserwowany wzrost aktywności ze strony najemców, wznawianie procesów leasingowych i powroty do negocjacji. Na efekty tej działalności trzeba będzie jednak poczekać jeszcze kilkanaście miesięcy, bo tyle średnio trwa finalizacja kontraktów. Choć z drugiej strony jest miejsce na zdecydowanie szybsze procesy najmu trwające po kilka miesięcy, co podyktowane jest koniecznością podjęcia szybkiej decyzji po okresie jej wstrzymania.

– Myślę, że rynek najgorsze ma za sobą. Widzimy, że wynajem w cieniu pandemii wygląda nieco inaczej, zwraca się uwagę na kwestie wcześniej nie poruszane w trakcie rozmów, jak np. podnajem powierzchni biurowej. Część procesów zainicjowanych w bieżącym roku jest zdecydowanie prowadzonych pod presją czasu, a część rozpoczynana jest z dużym wyprzedzeniem przed upływem okresu najmu. Rynek w II kwartale stoi pod znakiem znacznie większej liczby rozpoczętych procesów najmu oraz wizyt najemców na wybranych powierzchniach biurowych. Najważniejsze, że dało się odczuć, iż wiele firm podjęło już działania w celu analizy swoich wewnętrznych potrzeb, a na wynajem nowego biura patrzy przez pryzmat strategicznej, a więc długoterminowej decyzji w odniesieniu do swojej organizacji – **mówi Mikołaj Laskowski, Head of Office Agency, BNP Paribas Real Estate Poland.**

Stopniowe powroty do biur – których obłożenie w II kwartale według szacunków sięgało średnio do 30% – dowodzą, że pandemia nie zmieniła na trwałe modelu pracy na zdalny. Jednak tempo, w jakim pracownicy wracają do biur świadczy o tym, że wciąż sporo firm nie określiło jeszcze ostatecznej formuły, w jakim będzie funkcjonować w przyszłości i jaką rolę odegra w nim praca zdalna. To z kolei wstrzymuje ruchy związane z aranżacją powierzchni i przystosowaniem ich do nowych realiów. Zachowawczość wynikająca z obaw przed czwartą falą pandemii, a w konsekwencji, odkładanie decyzji na później, dla części najemców jest momentem, w którym stawiają sobie pytanie, czy potrzebują nowych powierzchni, a jeśli tak, to jak dużo.

W drugim kwartale Warszawa zyskała niespełna 60 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego prawie 57 tys. zostało oddanych w 45-piętrowym biurowcu przy Rondzie Daszyńskiego. Warsaw Unit na razie jest wynajęty w połowie, a głównym najemcą jest firma ubezpieczeniowa Warta. Analitycy BNP Paribas Real Estate zwracają uwagę, że na placach budów toczą się prace przy niespełna 360 tys. mkw. powierzchni, co w niedalekiej przyszłości – przy odbudowywanym sukcesywnie popycie – może wieszczyć lukę podażową w latach 2023-2024.



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate  
for a changing  
world

Podobnie jak w poprzednich kwartałach, najemcy wciąż poszukują rozwiązań gwarantujących im nie tylko oszczędności, najlepiej natychmiastowe, ale też większą elastyczność. Pandemia, jak każdy wcześniejszy kryzys, sprawiła, że transakcje podnajmu stały się częstym gościem na warszawskim rynku biurowym. Co istotne, dotyczą nie tylko małych modułów, ale także bardzo dużych powierzchni. Obok elastyczności w zakresie umowy najmu, podnajem daje też możliwość natychmiastowego wprowadzenia się na gotową powierzchnię, przez co najemcy ograniczają do minimum koszty związane z aranżacją powierzchni, co w dobie nieprzewidywalnie szybko rosnących cen materiałów i usług, ma niebagatelny wpływ na portfel najemcy. Szukając dodatkowych opcji firmy rozważają wynajem biur serwisowanych albo powierzchni w biurach co-workingowych, i wzrost takich transakcji również jest obserwowany z kwartału na kwartał.

#### O BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate jest jedną z wiodących międzynarodowych firm doradczych w zakresie nieruchomości. Oferuje swoim klientom kompleksowy zakres usług obejmujący cały cykl życia nieruchomości: inwestycje budowlane, transakcje, doradztwo, wyceny, zarządzanie nieruchomościami oraz zarządzanie inwestycjami. Zatrudniająca 5400 pracowników, BNP Paribas Real Estate wspiera inwestorów instytucjonalnych, najemców/wynajmujących, deweloperów, sektor publiczny oraz inwestorów prywatnych dzięki doskonałej znajomości lokalnych rynków w 32 krajach (poprzez swoje oddziały i firmy partnerskie) w Europie, na Bliskim Wschodzie i w Azji. BNP Paribas Real Estate, jako część grupy BNP Paribas, wygenerowało w 2019 roku przychody na poziomie 1,01 bln €.

Śledź nas na     

Więcej informacji: [www.realestate.bnpparibas.pl](http://www.realestate.bnpparibas.pl)  
Twitter: [@BNPPRE\\_PL](https://twitter.com/BNPPRE_PL)  
**Real Estate for a changing world**

#### Kontakt dla mediów :

JUSTYNA MAGRZYK-FLEMMING – Head of Marketing & PR Central Eastern Europe

Tel: +48 22 653 44 00 Mobile: +48 511 155 274 E-mail: [justyna.magryk-flemming@realestate.bnpparibas](mailto:justyna.magryk-flemming@realestate.bnpparibas)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**Real Estate  
for a changing  
world**