



**rynek
nieruchomości
biurowych**

mBank



mBank

Wprowadzenie

Wybuch pandemii w 2020 roku nieodwracalnie zmienił rynek nieruchomości biurowych. Od tego czasu sektor przeszedł transformację. Wprowadzenie pracy hybrydowej wpłynęło na preferencje najemców m.in. w zakresie warunków zawartych umów, rodzajów poszukiwanych powierzchni. Mimo trudności (m.in. w odnotowanym spadku ilości nowych transakcji) rynek powoli się odbudowuje.

Kolejnym czynnikiem istotnie oddziałującym na sektor jest wzrost świadomości zrównoważonego rozwoju. Pożądane są obiekty spełniające narzucone normy oraz z nadanymi certyfikatami.

2023 rok na rynku biurowym upłynął pod znakiem kilku kluczowych zjawisk: wzrosła aktywność najemców, wolumen powierzchni w budowie pozostaje na niskim poziomie, stawki czynszów notują nieznaczne wzrosty. Przed rynkiem wiele wyzwań. Sektor szybko się zmienia i ewoluuje, jednak jak pokazują dotychczasowe obserwacje, jego uczestnicy potrafią szybko dostosować się do zmian.

Zapoznaj się z naszą analizą sektora biurowego. Zapraszamy.

Spis treści

Ogólna charakterystyka rynku biurowego w Polsce	3
Klasyfikacja obiektów biurowych	5
Warszawski rynek biurowy	6
Krakowski rynek biurowy.....	8
Wrocławski rynek biurowy	9
Łódzki rynek biurowy.....	10
Poznański rynek biurowy.....	11
Prognozy.....	12
Budynek biurowy zgodny z ESG – jak to zmierzyć?	13

Ogólna charakterystyka rynku biurowego w Polsce

GŁÓWNE FAKTY

Stawki czynszu

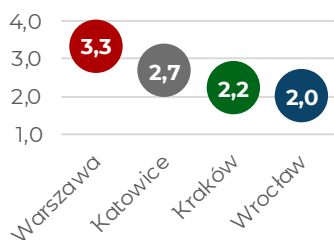


Warszawa:
13,5-26 €/1m²/miesiąc

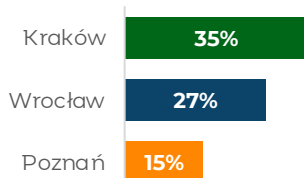
Miasta regionalne:
12,5-16,5 €/1m²/miesiąc



Największe nasycenie (per capita)



Największa podaż (miasta regionalne)



Ogólna sytuacja na rynku

Polski rynek biurowy od kilku lat przechodzi transformację. Firmy czują odpowiedzialność za **zrównoważony rozwój i ekologiczne biura**, które spełniają wymagania współczesnych pracowników.

W tym raporcie dokonujemy podziału na teren **Warszawy**, głównych miast regionalnych (**Kraków, Poznań, Wrocław, Łódź**) oraz ośrodków aspirujących (m.in. Katowice, Lublin, Szczecin, Trójmiasto). Obecnie obserwujemy istotne zróżnicowanie rynków regionalnych. Do dwóch wiodących miast (**Kraków i Wrocław**) dołączają **Trójmiasto** oraz **Katowice**. Katowice są dobrze skomunikowane, pozwolenia wydawane są dość szybko, życie jest tam tańsze, a zasoby ludzkie i mieszkaniowe większe. Katowice mogą stać się konkurencją dla największych rynków regionalnych.

Czynsze

Stawki pozostały na dość stabilnym poziomie. Odnotowano niewielkie wzrosty. Najwyższe poziomy czynszów osiągają prestiżowe inwestycje zlokalizowane w Warszawie (18-26 €/1m²). Jeśli weźmiemy pod uwagę cały rynek, zauważymy duże dysproporcje między czynszami w Warszawie (12-26 €/1m²), a czynszami w miastach regionalnych (11,5-17 €/1m²).

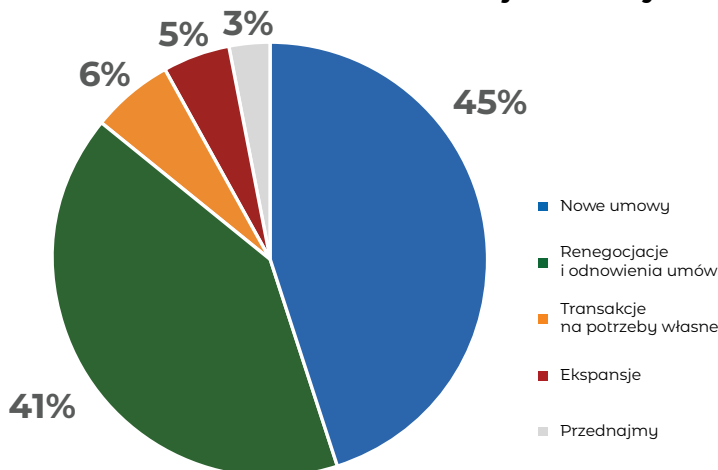
Pustostany

Na koniec IV kw. 2023 roku w Polsce poziom pustostanów wyniósł 14,1% i był o 0,1 pp. wyższy w porównaniu z III kw. 2023 roku oraz o 0,6 pp. wyższy niż w IV kw. 2022 roku. Dla rynków regionalnych wyniósł 17,5% (IV kw. 2023). Najniższy poziom pustostanów występuje w budynkach w wieku od 3 do 10 lat. Najwyższy widzimy w obiektach do 2 lat oraz powyżej 10 lat. Wynika to m.in. z ograniczania przez firmy wydatków ponoszonych podczas adaptacji nowych powierzchni.

Umowy

Aktywność najemców utrzymała się na poziomie zbliżonym do poprzedniego roku. W 2023 roku odnotowano wzrost na poziomie 1%. Pod względem rodzaju zawartych umów w całym 2023 roku najczęściej podpisano nowych umów (45%). Na kolejnym miejscu uplasowały się renowacje (41%). Wyjątkiem jest IV kw., kiedy renowacje stanowiły 55% ogółu.

Rodzaj zawieranych umów w 2023 roku

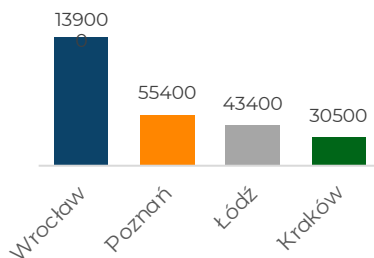


źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu NEWMARK Polska

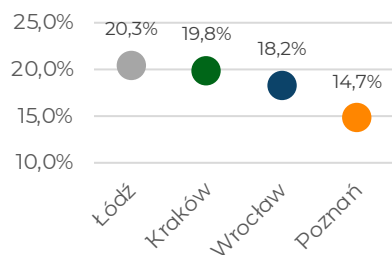
GŁÓWNE FAKTY



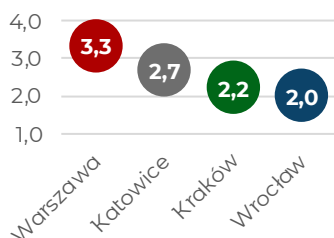
Powierzchnia w budowie w miastach regionalnych



Pustostany w miastach regionalnych



Popyt w Warszawie i miastach regionalnych (mln m²)



Nowa podaż

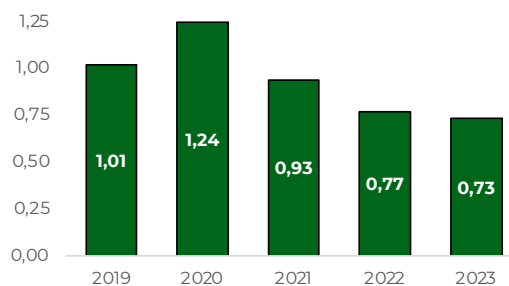
Wielkość projektów zrealizowanych w 2023 roku była o 47% mniejsza względem zeszłego roku. Może to wynikać z ostrożnościowego podejścia inwestorów do nowych projektów.

Podium otwierają Kraków i Wrocław. Na kolejnym miejscu znalazła się Warszawa.

Największą aktywność deweloperów odnotowano w III kw. 2023 roku. Oddano wtedy do użytkowania ponad 42% wolumenu nowej podaży budynków biurowych w całym ubiegłym roku.

W ostatnich latach zauważalny jest spadek wolumenu nowych inwestycji. Wiąże się to m.in. ze wzrostem kosztów budowy oraz niestabilną sytuacją ekonomiczną.

Nowa powierzchnia biurowa w Polsce w latach 2019–2023 [mln m²]



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

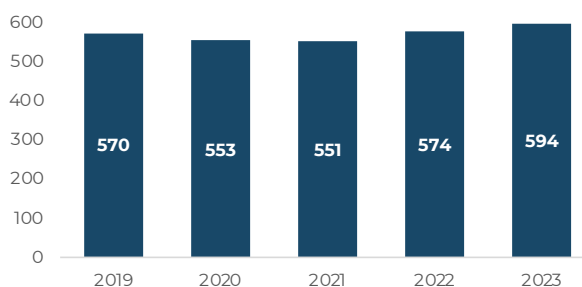
Największe realizacje w 2023 roku:

- rozbudowa kompleksu **Ocean Office Park** w Krakowie. Powstał budynek Ocean Office Park II o p.u. 28 600 m². Inwestor: Cavatina,
- biurowiec **Craft** w Katowicach o p.u. 26 700 m². Inwestor: Ghelamco,
- kompleks **Nowy Rynek E** w Poznaniu. W ramach zakończenia budowy kolejnego etapu oddano do użytkowania 25 100 m². Inwestor: Skanska.

Obiekty w budowie

Aktualnie w **Warszawie** w trakcie realizacji jest ok. **236 000 m²** (dla porównania na początku 2020 roku było to ok. **750 000 m²**). W **miastach regionalnych** z kolei w budowie jest około **345 000 m²**, w porównaniu do **850 000 m²** przed wybuchem pandemii.

Wydane pozwolenia na budowę budynków biurowych w Polsce w latach 2019–2023 [szt.]



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Klasyfikacja obiektów biurowych

Nie istnieje jednorodna i zdefiniowana klasyfikacja biurowców, wynikająca z przepisów prawa krajowego czy międzynarodowego. W praktyce rynkowej wyróżnia się dwie, najbardziej powszechne klasyfikacje:

klasyfikacja BOMA (Building Owners and Managers Association)

klasa A

Do najważniejszych cech należą m.in.:

- atrakcyjna lokalizacja w centrum miasta
- wiek nieprzekraczający paru lat nowoczesne systemy administrowania,
- nowoczesny, niestandardowy wygląd zewnętrzny, dbałość o środowisko

klasa B

Budynki należące do tej kategorii występują najliczniej. Cechy:

- lokalizacja poza centrum miasta
- obiekty starsze od biurowców klasy A, do około 10 lat, po częściowych modernizacjach, utrzymujące dość wysoki standard wykończenia

klasa C

Obiekty o niższym komforcie użytkowania. Cechy:

- lokalizacja na terenach peryferyjnych
- niski standard wykończenia, wiek powyżej 10 lat, w ich skład wchodzi także obiekty przemysłowe po przeprowadzonych adaptacjach, niskie stawki czynszu

Modern Office Standards

Klasyfikuje budynki ze względu na to, czy spełniają określone kryteria (wymagania obligatoryjne i kryteria dodatkowe). Przykładowo, aby uzyskać klasę A, budynek powinien spełniać przynajmniej 19 z 22 wymagań (w tym 14 obowiązkowych i 5 dodatkowych). Klasyfikacja uwzględnia obiekty: A, B oraz B+.

Kryteria obowiązkowe (wybrane):

- nowoczesne lobby/recepcja
- parking w obiekcie, postój dla taksówek
- szybkie windy
- energooszczędne oświetlenie i nowoczesne sufity
- systemy: ogrzewanie, wentylacja i klimatyzacja
- podniesione podłogi (o prześwicie 90 mm)

- konstrukcja obiektu, która spełnia wytyczne dotyczące wytrzymałości stropów itp.
- rozwiązania minimalizujące hałas,
- BMS – system zarządzania budynkiem
- przestrzeń oraz kablowanie dla instalacji IT
- źródła zasilania na wypadek awarii

Kryteria dodatkowe (wybrane):

- charakterystyczny budynek lub marka – rozpoznawalność na tle miasta
- funkcjonalny układ wnętrza, możliwość elastycznego zarządzania przestrzenią
- funkcje towarzyszące (np. pow. handlowe, usługowe)

GŁÓWNE FAKTY

Warunki najmu w nowych budynkach

Opłata eksploatacyjna:
18-38 zł/1m²/miesiąc



Okres bezczynszowy:
1,5-2 miesiące



Budżet na fit-out:
250-750 €/1m²



Zasoby:
6,2 mln m²



Powierzchnia biurowa w budowie:
234 000 m²



Wskaźnik pustostanów:
10,40%



Nowa podaż:
61 000 m²



Popyt:
749 000 m²



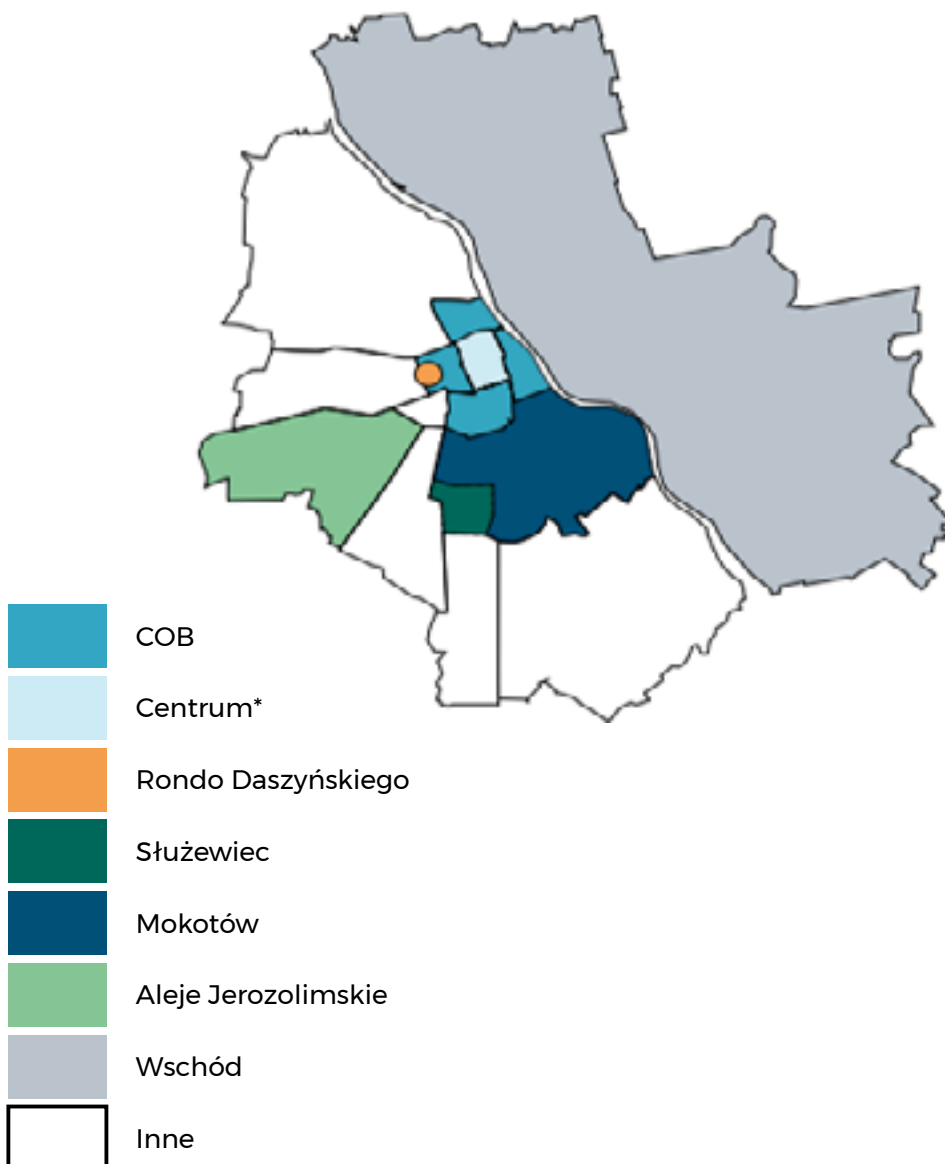
Dane na koniec IV kw. 2023 r.

Warszawski rynek biurowy

Charakterystyka rynku

- W 2023 roku w Warszawie oddano do użytkowania rekordowo mało nowej powierzchni biurowej (61 000 m²). Mimo to Warszawa nadal utrzymuje pozycję lidera rynku biurowego.
- W 2023 roku najemcy podpisali umowy na powierzchnię wynoszącą 750 000 m². To około 13% mniej niż w analogicznym okresie w 2022 roku.
- Powierzchnia dostępna od ręki spadła o ok. 11%. Obecnie wynosi 647 000 m².
- Eksperci prognozują, że w najbliższym czasie może pojawić się **problem z dostępnością dużych powierzchni**, zlokalizowanych w nowoczesnych biurowcach w strefach centralnych. Obecnie na rynku dostępne są tylko 2 projekty z dostępną powierzchnią wynoszącą 5 000 m². Natomiast ok. 40% obiektów, których budowa zakończy się w 2024 roku, ma już najemców.
- Warszawski rynek biurowy wszedł w prognozowany okres luki podażowej.
- Z powodu ograniczonej podaży w 2024 roku prawdopodobnie wzrosną stawki czynszów.

Główne obszary koncentracji



Do najważniejszych obszarów biurowych należą: COB (Centralny Obszar Biznesu), Centrum (obrzeża COB), Rejon Ronda Daszyńskiego, Służewiec.

REJON	ZASOBY (m ²)	W BUDOWIE (m ²)	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNSZE WYWOŁAWCZE
COB	994 700,00	36 000,00	9,6	18-27 €/1m ²
CENTRUM*	1,04 mln	0,00	9,5	15-23 €/1m ²
RONDO DASZYŃSKIEGO	746 000,00	172 000,00	5,5	15-23 €/1m ²
SŁUŻEWIEC	1,07 mln	0,00	20,1	10-15 €/1m ²
MOKOTÓW	403 000,00	0,00	7,8	12-16 €/1m ²
ALEJE JEROZOLIMSKIE	762 100,00	8 300,00	9,2	12-15 €/1m ²
WSCHÓD	280 700,00	11 000,00	7,7	11-15 €/1m ²
INNE	934 300,00	7 000,00	7,1	11-16 €/1m ²

COB (Centralny Obszar Biznesu)

- Obszar wyznaczony przez ulice: **al. Solidarności** (granica północna), **Hoża** (granica południowa), **Nowy Świat i Krakowskie Przedmieście** (granica wschodnia), **al. Jana Pawła II** (granica zachodnia).
- Charakteryzuje się on: gęstą zabudową, dominacją funkcji biurowej oraz handlowo-usługowej, dobrą komunikacją, wysokimi cenami gruntów.
- Biurowce zlokalizowane w Centralnym Obszarze Biznesu zawsze otrzymują klasę A dla lokalizacji.
- Najważniejsze biurowce: Varso Tower, Skysawa, Q22, Rondo 1, Spektrum Tower, Warsaw Financial Center oraz Metropolitan.

Największe inwestycje

- Nowe inwestycje znajdują się w rejonie Ronda Daszyńskiego.
- Trend spadku zainteresowania obszarem Służewca (tzw. Mordoru) utrzymuje się.
- Do największych realizowanych inwestycji, których budowa zakończy się w ciągu najbliższych 2 lat, należą: The Bridge (Ghelamco Poland, 47 000 m²), Studio A (Skanska, 24 000 m²) oraz Office House – pierwszy budynek w ramach kompleksu Towarowa 22 (Echo Investment, 31 100 m²).

Towarowa 22

- Projektanci założyli, że chcą stworzyć obszar wielofunkcyjny. Teren inwestycyjny wynosi 6,5 ha. W skład inwestycji wchodzi budynki handlowo-usługowe, mieszkalne i biurowe. Istotnym elementem inwestycji będzie park miejski.
- Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich budynków wyniesie 200 000 m². Dawniej znajdowały się tu zakłady poligraficzne i centrum handlowe.
- Całkowity koszt inwestycji to ok. **830 mln €**. Zakończenie budowy całego kompleksu przewidziano na 2028 rok.
- Inwestor: **AFI Management, Echo Investment**.
- Obecnie powstaje pierwszy obiekt pod nazwą **Office House**. Budowa rozpoczęła się w kwietniu 2023 roku. Jej zakończenie zaplanowano na czerwiec 2025 roku. Obiekt o 9 piętrach będzie oferował 31 000 m² powierzchni biurowej. Na parterze będą powierzchnie handlowe i usługowe. Budynek powstaje zgodnie z **wymogami certyfikacji ekologicznej BREEAM** na najwyższym poziomie „Outstanding”. Spełni też wytyczne certyfikatu WELL, który ocenia wpływ budynków na zdrowie i dobre samopoczucie ludzi, a także certyfikacji WiredScore i SmartScore analizujących rozwiązania technologiczne.

GLÓWNE FAKTY

Warunki najmu w nowych budynkach

Opłata eksploatacyjna:
16-29zł/1m²/miesiąc



Okres bezczynszowy:
1-1,5 miesiąca



Budżet na fit-out:
380-500€/1m²



Zasoby:
1,81 mln m²



Powierzchnia biurowa w budowie:
30 500 m²



Wskaźnik pustostanów:
19,80%



Nowa podaż:
97 000 m²



Popyt:
201 000 m²



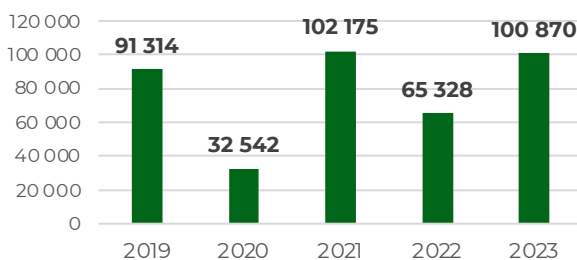
Dane na koniec IV kw. 2023 r.

Krakowski rynek biurowy

Charakterystyka rynku

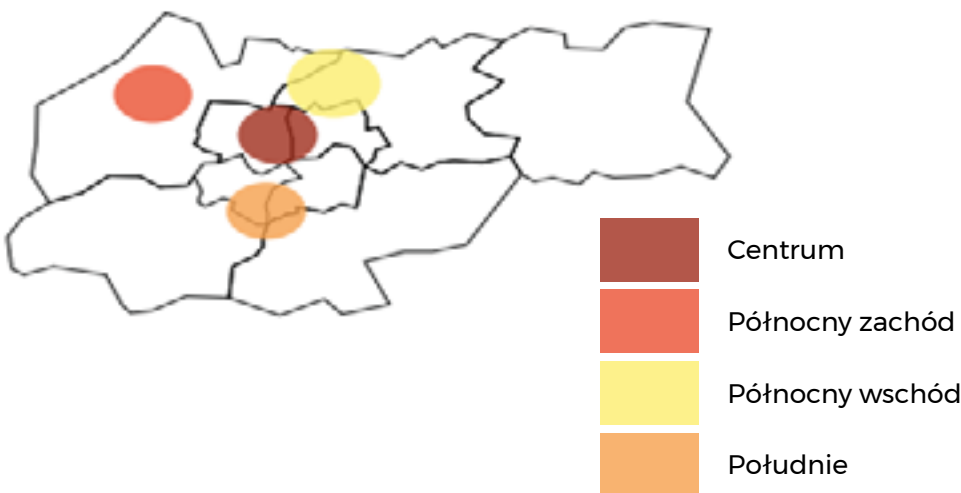
- Na początku roku obserwowaliśmy powrót popytu do poziomu sprzed pandemii. Rynek biurowy nadal pozostaje w fazie rozwoju.
- Stawki czynszów utrzymały się na stałym poziomie. Obecnie dla klasy A wynoszą one 14,5-16,5 €/m², a klasy B - 11,0-12,0 €/m². Wzrosły koszty eksploatacyjne.
- Wzrost opłat eksploatacyjnych utrzyma się, natomiast stawki czynszów efektywnych mogą być niższe niż dotychczas. Będzie to efektem stosowania zachęt dla potencjalnych najemców (wakacje czynszowe, budżet na fit-outy).
- Aktualnie spadła liczba biurowców w budowie.
- W 2023 roku Kraków był trzecim miastem w Polsce pod względem wolumenu popytu.
- Do III kw. 2023 roku podpisano umowy na ponad 121 000 m² pow. biurowej. Najaktywniejsi najemcy reprezentują sektory technologii, finansów i nowoczesnych usług wspólnych.
- Rosnące koszty adaptacji powierzchni spowodowały wydłużenie okresu najmu (w szczególności w nowych biurowcach).

Nowa powierzchnia biurowa w latach 2019-2023 [m²]



źródło: opracowania branżowe

Główne obszary koncentracji



Największe inwestycje zrealizowane w 2023r.

Projekt **Ocean Office Park B** przy ul. Klimeckiego o powierzchni biurowej 28 600 m² oraz **Kreo** przy ul. Wadowickiej o powierzchni 24 100 m².

Największe inwestycje w trakcie realizacji

Biurowce: **Nowy Format, Wita Stwosza, Tischnera Green Town** czy nowa inwestycja **Cavatina Holding Ocen Office Park** (ok. 150 000 m² powierzchni biurowej).

GŁÓWNE FAKTY

Warunki najmu w nowych budynkach

Opłata eksploatacyjna:
16-31 zł/1m²/miesiąc



Okres bezczynszowy:
1,5 miesiąca



Budżet na fit-out:
450-550€/1m²



Zasoby:
1,35 mln m²



Powierzchnia biurowa w budowie:
139 000 m²



Wskaźnik pustostanów:
18,20%



Nowa podaż:
75 700 m²



Popyt:
165 500 m²



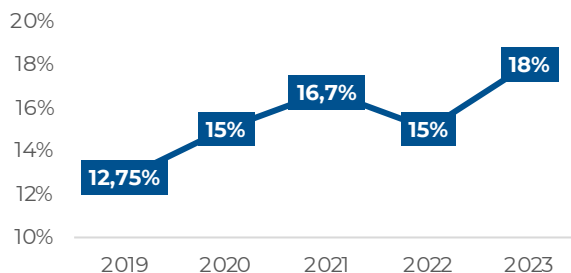
Dane na koniec IV kw. 2023 r.

Wrocławski rynek biurowy

Charakterystyka rynku

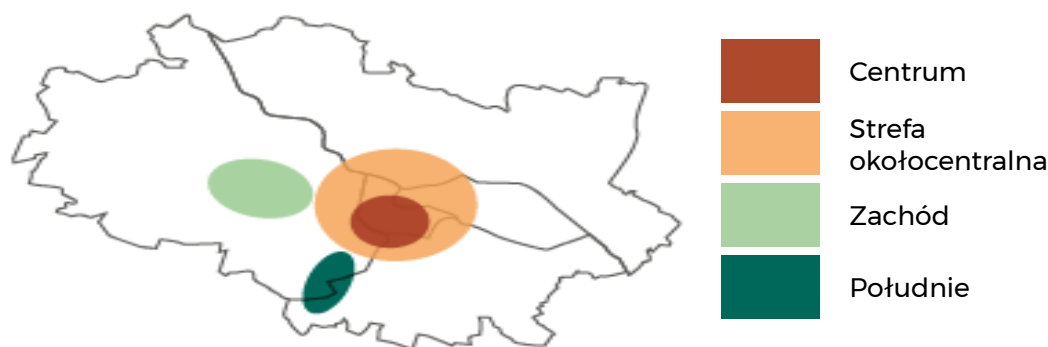
- W 2023 roku we Wrocławiu oddano do użytkowania 75 700 m² nowej powierzchni biurowej. Ponad połowa skoncentrowana była wokół inwestycji Infinity oraz modernizacji obiektu Renoma. W budowie pozostaje niespełna 140 000 m² powierzchni z terminem ukończenia w latach 2024–2026.
- W całym 2023 roku najemcy wynajęli 165 500 m² powierzchni. Warto zauważyć, że wynik ten jest drugim najwyższym wśród miast regionalnych i stanowi 23% całkowitego wolumenu transakcji zanotowanych w tych ośrodkach. Największy udział (blisko 60%) stanowiły nowe umowy. Renegocjacje odpowiadały za blisko 33% wolumenu transakcji, zaś pozostałe 7% stanowiły ekspansje.
- Największe transakcje (o powierzchni powyżej 10 000 m²) dotyczyły Wrocławskiego Parku Biznesu Bierutowska Park III (odnowienie przez poufnego najemcę) oraz Centrum Południe III (nowa umowa zawarta przez BNY Mellon).
- W 2023 roku najemcy podpisali umowy na 750 000 m² powierzchni. To około 13% mniej niż w analogicznym okresie w 2022 roku.

Poziom pustostanów w latach 2019–2023



źródło: opracowania branżowe [stan na koniec okresu]

Główne obszary koncentracji



Największe inwestycje zrealizowane w 2023r.

Inwestycja Infinity – głównie powierzchnia biurowa i funkcje towarzyszące. Ma certyfikat BREEAM Excellent. Składa się z 7 kondygnacji naziemnych i 3 podziemnych. Pow. całkowita: 22 364 m² (w tym: 18 727 m² pow. biurowej).

Największe inwestycje w trakcie realizacji

Od 2022 roku do użytku oddane zostają kolejne etapy kompleksu Quorum, który składa się z pięciu obiektów w założeniu wielofunkcyjnych (mixed-used), zlokalizowanych w ścisłym centrum. Ponad 90% inwestycji o łącznej powierzchni wielofunkcyjnej 100 000 m² to powierzchnia biurowa, ale w kompleksie będzie także 340 mieszkań. W realizacji ciągle pozostaje 18 000 m² powierzchni biurowej (Quorum Office Park A), która ma zostać ukończona w 2024 roku.

GŁÓWNE FAKTY

Warunki najmu w nowych budynkach

Opłata eksploatacyjna:
15-28 zł/1m²/miesiąc



Okres bezczynszowy:
1-1,5 miesiąca



Budżet na fit-out:
300-500€/1m²



Zasoby:
0,64 mln m²



Powierzchnia biurowa w budowie:
43 000 m²



Wskaźnik pustostanów:
20,30%



Nowa podaż:
2000 m²



Popyt:
55 000 m²



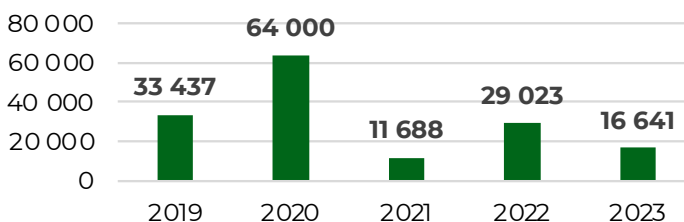
Dane na koniec IV kw. 2023 r.

Łódzki rynek biurowy

Charakterystyka rynku

- Rynek średnio rozwinięty. Najwięcej obiektów biurowych znajduje się w centrum oraz dzielnicy Widzew.
- Ze względu na ograniczone zainteresowanie inwestorów odroczone część planowanych budów lub zdecydowano się zmienić funkcję budynków (na np. mieszkaniową).
- Według szacunków ekspertów w 2024 roku przybędzie ok. 40 000 m² nowej powierzchni biurowej.
- W związku z rosnącymi kosztami budowy czynsze w nowych budynkach mogą osiągnąć wyższy poziom niż dotychczas.
- Czynsze wywoławcze od paru kwartałów utrzymują się na dość stabilnym poziomie.
- Umowy najmu jedynie w ok. 25% dotyczyły przedłużenia obowiązujących zobowiązań z renegotiacją dotychczasowych warunków.
- W 2023 roku w całym mieście powstało 6 nowych budynków (ok. 16 500 m²), w 2 przeprowadzono rozbudowę (ok. 2 200 m²).

Poziom pustostanów w latach 2019-2023



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Główne obszary koncentracji



Największe inwestycje zrealizowane w 2023r.

Do najważniejszych zrealizowanych inwestycji należy budynek biurowy, który powstał w kompleksie Fuzja (1 900 m²). Inwestorem jest Echo Investment.

Największe inwestycje w trakcie realizacji

Do najważniejszych obiektów w trakcie realizacji można zaliczyć: **Widzewską Manufakturę** (32 000 m²) realizowaną przez Cavatina Holding oraz kolejny budynek z kompleksu **Fuzja** (8 300 m²). Według założeń projektantów na terenie zabytkowych fabryk włókienniczych Scheiblera ma powstać mikrodzielnica, obszar wielofunkcyjny. Teren o pow. ok. 7 ha. W skład inwestycji wejdą budynki: odnowione oraz nowo wybudowane, mieszkalne, handlowo-usługowe, a także punkty gastronomiczne i rozrywkowe, hotel oraz ogólnodostępna przestrzeń z zielenią i elementami małej architektury.

GŁÓWNE FAKTY

Warunki najmu w nowych budynkach

Opłata eksploatacyjna:
16-28zł/1m²/miesiąc



Okres bezczynszowy:
1-1,5 miesiąca



Budżet na fit-out:
250-500 € /1m²



Zasoby:
0,67 mln m²



Powierzchnia biurowa w budowie:
55 000 m²



Wskaźnik pustostanów:
14,7%



Nowa podaż:
43 200 m²



Popyt:
77 500 m²



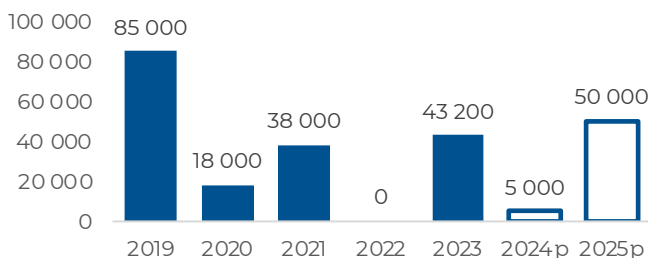
Dane na koniec IV kw. 2023 r.

Poznański rynek biurowy

Charakterystyka rynku

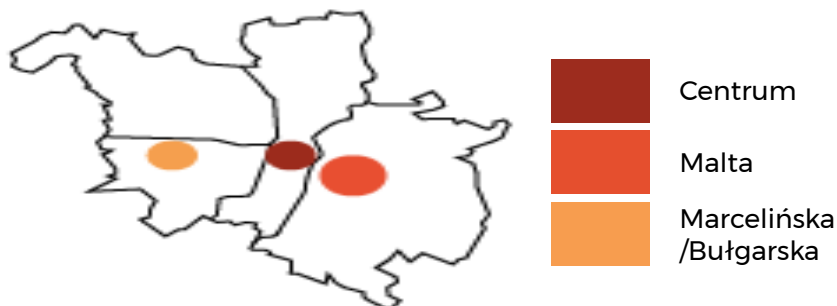
- W 2023 roku podaż powierzchni biurowej w Poznaniu zwiększyła się o 43 200 m². Dużą część z tego (28 500 m²) stanowi Budynek E kompleksu Nowy Rynek. To największy projekt biurowy w Polsce realizowany przez Skanska. W budowie jest ok. 55 000 m² powierzchni, skoncentrowanej w strefie centralnej, co stanowi aż 15% powierzchni biurowej w budowie dla miast regionalnych.
- W całym 2023 roku najemcy wynajęli 77 500 m² powierzchni, przy czym znaczną część w II i IV kwartale. Największy udział (64%) stanowiły nowe umowy, renegecje odpowiadały za blisko 34% wolumenu transakcji, zaś udział ekspansji był marginalny i wynosił ok. 2%.
- Poznański rynek biurowy nie ma dominujących podmiotów po stronie popytowej, w 2023 roku nie odnotowano zatem spektakularnych transakcji. Wywoławcze stawki czynszu utrzymują się na stabilnym poziomie, podobnie jak poziom pustostanów – wskaźnik powierzchni niewynajętej w porównaniu do roku 2022 wzrósł zaledwie o 1 pp.

Poziom pustostanów w latach 2019–2025 [m²]



źródło: opracowania branżowe | p=prognoza

Główne obszary koncentracji



Największe inwestycje zrealizowane w 2023r.

Realizacja budynku E w ramach kompleksu Nowy Rynek, która rozpoczęła się w kwietniu 2021 roku. Obiekt ma 15 kondygnacji i blisko 30 000 m² powierzchni biurowej. Zastosowane rozwiązania spełniają kryteria najbardziej wymagających certyfikacji: LEED Platinum, WELL Core & Shell, WELL Health & Safety Rating oraz Obiekt bez barier.

Największe inwestycje w trakcie realizacji

Biurowiec **AND2** – część kompleksu Andersia Silver. Po ukończeniu zaplanowanym na 2025 rok będzie najwyższym budynkiem w mieście. Obiekt zaoferuje najemcom 37 800 m² powierzchni biurowej do wykorzystania, co będzie stanowić aż 5% całkowitej powierzchni biur w Poznaniu. Andersia Silver będzie podzielona na 3 strefy: Platinum, Gold oraz Silver.

Prognozy

KRÓTKOTERMINOWE



Ograniczenie podaży

W ciągu ostatnich trzech lat obserwujemy spadek wolumenu nowej powierzchni biurowej. Trend ten jest widoczny zarówno w Warszawie, jak i w miastach regionalnych. W stolicy mamy obecnie ok. 236 000 m² w budowie, podczas gdy na początku 2020 roku było to blisko 750 000 m². Spadek liczby realizowanych inwestycji wynika z wysokiego poziomu kosztów budowy, ale jest także odpowiedzią na ograniczenie po stronie popytowej.



Stabilizacja stawek czynszu

Wyższe koszty budowy oraz zmienna sytuacja makroekonomiczna wywierają istotny wpływ na kształtowanie polityki czynszowej, przede wszystkim w nowo oddawanych obiektach. Wielkość czynszu w istniejących biurach zależy od atrakcyjności budynku dla potencjalnych najemców oraz sytuacji na konkretnym rynku.



Odnowienia zamiast relokacji

Najemcy coraz częściej decydują się, by odnawiać umowy najmu zamiast rozpoczynać proces relokacji i poszukiwać nowej siedziby w czasie luki podażowej. Wybór renowacji postrzegają jako bezpieczne i oszczędne rozwiązanie.

DŁUGOTERMINOWE



Praca zdalna

Okres pandemii uwypuklił korzyści płynące z elastycznych modeli pracy. Wiele firm skłania się ku modelowi hybrydowemu, który łączy pracę zdalną z obecnością w biurze. Zamiast tradycyjnych układów firmy wybierają przestrzenie dostosowywane do różnych potrzeb: sale konferencyjne, strefy współpracy, coworkingi. Inwestycje w nowoczesne technologie pozwalają na efektywniejsze zarządzanie biurami, co wpływa na koszty.



Rozwiązania z zakresu AI

Na rynku pojawią się nowe rozwiązania oparte o sztuczną inteligencję (AI). Inwestycje w nowoczesne technologie i narzędzia pozwalają na efektywniejsze zarządzanie biurami, co widoczne jest również w kosztach. Niemniej rozwiązania z zakresu AI muszą jednocześnie uwzględniać utrzymujące się obawy, dotyczące m.in. poufności danych.



ESG

Budynki biurowe projektowane i zarządzane w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju to potrzeba wynikająca z uwarunkowań zewnętrznych. W tym kierunku zmierza cały rynek nieruchomości komercyjnych.

Budynek biurowy zgodny z ESG – jak to zmierzyć?

Zgodnie z szacunkami Komisji Europejskiej wszystkie budynki odpowiadają za aż 42% finalnego zużycia energii, 30% zużycia wody oraz 38% emisji gazów cieplarnianych. To generuje ogromne koszty środowiskowe. Głównym celem ESG jest zachowanie równowagi pomiędzy czynnikami ekonomicznymi, społecznymi i środowiskowymi podczas projektowania, budowania i użytkowania budynku. Wdrożenie ESG w nowych budynkach biurowych jest obecnie koniecznością dla inwestorów, gdyż dzięki temu zyskują oni przewagę konkurencyjną na rynku.

Dowodem, że budynek zaprojektowany został zgodnie z zasadami ESG, jest odpowiedni certyfikat.

Wybrane certyfikaty

	BREEAM	LEED	WELL
Opis	Certyfikat nadawany przez Building Research Establishment. Powstał w 1990 r. w Wielkiej Brytanii. Wymaga zatrudnienia licencjonowanego asesora i jest odnawialny. Stosowany jest w 70 krajach. Standardem objętych jest już ponad 550 tys. certyfikowanych projektów.	Certyfikat nadawany przez US Green Building Council (USGBC). Powstał w 1998 roku w Stanach Zjednoczonych. Obecny w 167 krajach. 80 tys. certyfikowanych projektów.	Certyfikat opracowany przez amerykańską firmę Delos w latach 2007-2014. Operatorem jest International WELL Building Institute (IWBI). Można go łączyć z systemami BREEAM i LEED.
Oceniane kryteria	Woda, zdrowie i dobre samopoczucie, energia, transport, zarządzanie, innowacje, materiały, odpady, zanieczyszczenia, wykorzystanie terenu i ekologia.	Zasoby naturalne, efektywna gospodarka wodna, jakość środowiska wewnętrznego, zintegrowany proces projektowy, priorytety regionalne, energia i środowisko, lokalizacja i transport oraz innowacje.	Istnieją dwa warianty certyfikatu: WELL v1: powietrze, woda, odżywianie, światło, fitness, komfort termiczny, umysł, WELL v2: powietrze, woda, odżywianie, światło, ruch, komfort termiczny, akustyka, materiały, umysł, społeczność, innowacje.
Oceny	<10% – unclassified >10% – acceptable >25% – pass >40% – good >55% – very good >70% – excellent >85% – outstanding	Certified 40–49 punktów Silver 50–59 punktów Gold 60–79 punktów Platinum 80–110 punktów	Certified Silver 50–60% Gold 70–80% Platinum 90%–100%

Mimo że te certyfikaty nieco różnią się między sobą, ich wspólnym mianownikiem jest zachowanie równowagi między czynnikami ekonomicznymi, społecznymi i środowiskowymi podczas projektowania, budowy i użytkowania budynku.



Raport przygotowali:

Magdalena Nowak

Specjalista ds. monitoringu zabezpieczeń rzeczowych

Łukasz Stępkowski

Starszy Specjalista ds. analiz i uznawalności zabezpieczeń rzeczowych

Kontakt: analizyrynkunieruchomosci@mbank.pl

Dokument stanowi wyraz wiedzy autorów, która jest poparta informacjami z wiarygodnych rynkowych źródeł. Szczegółowe źródła wskazane są na poszczególnych stronach. Wszelkie oceny zawarte w raporcie wyrażają opinie autora na dzień ich sformułowania i publikacji. mBank S.A. nie ponosi odpowiedzialności za stosowanie w praktyce informacji objętych powyższym materiałem. Materiał ma charakter informacyjno-marketingowy i nie stanowi porady prawnej ani podatkowej.