

NOWOCZESNE BIURO



Nie ma jednej recepty na sukces

Nie da się ukryć, że większość pracowników niechętnie wraca do biur po pandemii i preferuje pracę w trybie zdalnym. W związku z tym pracodawcy podejmują różne działania, mające ich do tego zachęcić. Szukają także nowych rozwiązań organizacyjnych, aby wspólnymi siłami wypracować kompromis zadowalający obie strony. Ogromną rolę pełnią w tym procesie zarządcy obiektów, którzy szyją rozwiązania na miarę danego najemcy.

Grażyna Capiga

członek zarządu, Sopla

Ładne biuro to za mało

Bardzo dużo zależy od samego biura. Znaczenie ma nie tylko estetyczny wygląd pomieszczenia czy dobry dojazd do niego – coraz liczniejsza grupa osób oczekuje od miejsca pracy czegoś więcej. Podczas pandemii pracownicy przyzwyczaili się do różnych udogodnień, na które nie zawsze mogli sobie pozwolić w biurze. Przykładem może być większa elastyczność, brak dress codu,

możliwość przygotowania ciepłego posiłku czy wyprowadzenia psa na szybki spacer w godzinach pracy. Trzeba jednak pamiętać, że warunki zatrudnienia są w Polsce bardzo zróżnicowane – dla niektórych wymarzonego benefitem może być ogólnodostępna mikrofala i bezpłatna kawa, a dla innych specjalnie przygotowane strefy relaksu. Oczekiwania są różne w zależności od warunków pracy. To, co dla pracownika korporacji jest standardem, dla innych znajduje się nadal w sferze marzeń. Niektórym trudno uwierzyć w to, że ciągle są firmy,

w których pracownicy sami muszą zaopatrzyć się w kawę czy herbatę, gdy tymczasem korporacje oferują swoim pracownikom darmowe posiłki, pokoje z masażem czy pokoje gier. Niektóre miejsca pracy zgodziły się na przychodzenie do pracy z dziećmi lub zwierzętami.

Nie tylko praca

Dużym powodzeniem cieszą się także różnego rodzaju eventy, które nie tylko urozmaicają dzień pracy, ale ułatwiają też integrację ze współpracownikami. Coraz częściej organizowane są wydarzenia lub zbiórki promujące postawy ekologiczne i zdrowy tryb życia. Część pracodawców organizuje nawet gry terenowe – tego typu inicjatywy nie tylko zachęcają do przyjazdu do biura, ale także wzmacniają relacje w zespołach i uczą komunikowania się ze sobą. Na zarządzanych przez nas kompleksach realizowane są różne eventy. W ostatnim roku było to m.in. wspólne świętowanie Międzynarodowego Dnia bez Samochodu – użytkownicy kompleksu

mogli skorzystać z bezpłatnego serwisu rowerowego, a także spróbować wielu przepysznych dań z oferty obecnych na miejscu food trucków. W ramach tegorocznego World Green Building Week w jednym z budynków odbyła się zbiórka zużytych baterii. W zamian za ich przyniesienie, uczestnicy akcji otrzymali piękne rośliny doniczkowe. Wszelkie wydarzenia wykraczające poza obowiązki zawodowe cieszą się dużym powodzeniem. Podczas tego typu wydarzeń frekwencja w biurach zawsze jest wysoka.

Który benefit wybrać?

W doborze oraz realizacji udogodnień, które będą dostosowane zarówno do możliwości finansowych pracodawcy, jak i do oczekiwań pracowników, powinien pomóc profesjonalny zarządca budynku. To on najlepiej wie, jakie możliwości działania daje konkretna nieruchomość. Dobry zarządca jest w stałym kontakcie z najemcami, dzięki czemu zna ich potrzeby i rozumie wyzwania z nimi związane.

Tylko w ten sposób może zaproponować pracodawcom rozwiązania skrojone na miarę. Niestety w tym przypadku nie istnieje jedna recepta na sukces. Trudno jednoznacznie stwierdzić, które rozwiązania sprawdzają się najlepiej, ponieważ wiele zależy od branży firmy oraz od samych pracowników i ich sytuacji życiowej. Z naszych rozmów z najemcami wynika, że pracownicy najbardziej doceniają możliwość wyboru modelu pracy – fakt, że nikt im nic nie narzuca. Dużym powodzeniem cieszą się też darmowe posiłki, dostępność miejsc parkingowych oraz elastyczne godziny pracy. Często wybieranym i powszechnie docenianym kompromisem stał się model pracy hybrydowej, np. w stosunku 2 dni pracy zdalnej, 3 dni w biurze.

Jedno jest pewne – firmy, którym zależy na powrocie pracowników do biur choćby na część etatu, powinny podjąć odpowiednie działania, aby ich do tego zachęcić. Miejsce pracy powinno motywować do przyjazdu, a nie stanowić jedynie część przykrego obowiązku.

Hybrydowa praca w nowoczesnym biurze

Czy to technologia wymusiła nowy sposób zarządzania przestrzenią biurową?

Nie. Technologia jest jedynie narzędziem, z którego korzystamy i które umożliwiło nam wprowadzenie zmian w sposób płynny. Pandemia zmusiła nas wszystkich do postawienia sobie pytania, czy musimy pojawiać się w biurze, żeby świadczyć pracę? Ostatnie lata pokazały, że nie musimy. Świat się nie zawalił, podczas gdy wszystkie biura stały puste i dużą część naszej pracy byliśmy w stanie wykonywać spoza nich. To dzięki technologii było to możliwe. To nie oznacza jednak, że nie ponieśliśmy żadnych kosztów takiej zmiany.

Po co organizacjom potrzebne są biura, które kosztują i wymagają opieki?

Rezygnacja z biura jest kusząca, tak jak wizja świadczenia pracy jedynie zdalnie. Technologia znacznie ułatwiła prowadzenie spotkań, wymianę informacji czy współpracę pomiędzy osobami znajdującymi się w różnych lokalizacjach, często w swoich domach oddalonych od siebie nawet o setki kilometrów.

Zmniejszenie powierzchni biura to szybkie zmniejszenie kosztów. Łatwo jest sięgnąć po taką oszczędność na przykład, gdy firma przeżywa problemy finansowe. Jest to jednak rozwiązanie na krótką metę. Jeśli pracownicy mają cały czas pracować zdalnie, to może być to mechanizm, który podcina skrzydła i w dłuższej perspektywie odbije się na wydajności i jakości pracy, a więc również na przychodach. To tak, jak gdyby zrezygnować z podwyżek wynagrodzeń, aby poprawić swoją kondycję finansową i nie patrzeć na długoterminowy wpływ takiej decyzji.

Kultura organizacyjna ING Hubs Poland skupia się wokół relacji, współpracy, dzielenia się wiedzą. Jak praca hybrydowa na nią wpływa?

Praca hybrydowa to pojemne określenie. Może to być



Świat się nie zawalił, podczas gdy wszystkie biura stały puste i dużą część naszej pracy byliśmy w stanie wykonywać spoza nich. To dzięki technologii było to możliwe. To nie oznacza jednak, że nie ponieśliśmy żadnych kosztów takiej zmiany.

O nowoczesnym zarządzaniu przestrzenią biurową w czasach powszechnej pracy hybrydowej z Mariuszem Sosną, dyrektorem Business Support Cluster oraz członkiem zespołu zarządzającego ING Hubs Poland, rozmawia Katarzyna Fulek-Szajkowska.



w 90 proc. zdalna praca z nikłym odsetkiem pojawiania się w biurze. Ja natomiast poprzez pracę prawdziwie hybrydową rozumiem taką, która składa się mniej więcej w równym stopniu rozłożonego czasu pomiędzy pracą zdalną i pracą w biurze. To jest forma elastyczności, kompromisu pomiędzy potrzebami organizacji z jednej strony i potrzebami pracownika z drugiej. Nie jest też tak, że pracownicy już zupełnie nie chcą pracować z biura. Bardzo często oczekują, żeby pracodawca jednak zapewnił miejsce do pracy, które będzie komfortowe i bezpieczne. Nie każdy ma zapewnione takie warunki w domu. Część pracowników przyjeżdża do biura, żeby spotkać się z innymi, ale równie wielu przyjeżdża do biura po to, żeby móc w spokoju popracować i to sprowadza nas do takiej konkluzji, że biuro nie może spełniać tylko jednej funkcji. Biuro musi wypełniać wszystkie potrzeby pracowników, które umożliwiają efektywne świadczenie pracy.

Dla organizacji, które swoją pracę opierają na kreatywności, zespołowości, rozwiązywaniu problemów, dostarczaniu wartości dodanej, na budowaniu efektów poprzez synergii różnych kompetencji – biuro jest sercem firmy, które pozwala spotkać się i budować efekty oparte o współpracę zespołów. ING Hubs Poland od samego początku swoją przewagę konkurencyjną buduje na przedsiębiorczości, odwadze w kwestionowaniu utartych schematów, na

rozwiązywaniu problemów i braniu odpowiedzialności za nowe projekty czy produkty. Taka kultura organizacyjna jest bardzo trudna do utrzymania, jeżeli każdy z pracowników pracuje indywidualnie.

Do czego potrzebna jest komunikacja na żywo pracownikom z firmy technologicznej, którzy pracują wyłącznie przy komputerach?

Bez takiej współpracy zatracimy swoją tożsamość. Nasi pracownicy nie będą rozumieli czym jest nasza firma, na czym nam zależy, jakie cele chcemy zrealizować i dlaczego. Ucierpi na tym również innowacyjność, która jest podstawą naszego działania. Model hybrydowy jeszcze nie jest idealny. On się wciąż wykuwa, choć jest już bardzo zaawansowany. Często w biurze mamy więcej spokoju niż w domu, w którym są także dzieci, czasem partner, który także jest w pracy. Dlatego biuro jest także miejscem, w którym można w spokoju usiąść i popracować nad trudnym zagadnieniem, gdzie przez kilka godzin można skupiać się wyłącznie nad zadaniem. Dla wielu osób jest po prostu miejscem, do którego można się wyrwać, zmienić otoczenie. Z drugiej strony po 3 latach możliwości pracy z domu ciężko sobie wyobrazić, żeby codziennie zniknąć z niego na 10 godzin. Z drugiej strony to zrozumiałe, że dla wielu z nas priorytetem jest czas spędzany z bliskimi. Wszędzie jednak musi być równowaga.

Komfortowo wyposażone biura, dobra atmosfera, dbałość o wellbeing to swego rodzaju zachęty dla pracowników, czy standard?

Na pewno jest to element zachęty. Jednak wiem też, że jest bardzo duża grupa ludzi, których zachęcać nie trzeba. Osobiście nie uważam, że najważniejszym elementem biura powinny być atrakcje. Pracownicy nie powinni przychodzić do pracy ze względu na możliwość pogrania w piłkarzyki. Wyposażenie biura powinno sprawić, aby jak najefektywniej i jak najwygodniej świadczyć swoją pracę. Nie wpadajmy w taką pułapkę. Ostatnio miałem okazję zwiedzić stadion Borussia Dortmund. Bardzo spodobała mi się szatnia piłkarzy. Wygląda bardzo skromnie – gołe ściany, siedzenia dla piłkarzy i tyle. Zapytałem, dlaczego? Odpowiedź była bardzo prosta. Oni wychodzą z założenia, że piłkarze mogą sobie sami zapewnić wszelkie dodatkowe atrakcje a na stadion przychodzą w określonym celu: dać z siebie wszystko na meczu i wygrać. Czyli móc skupić się, aby wykonać swoją pracę jak najlepiej, przebrać się i wyjść. A zbyt wiele elementów dodatkowych jedynie by ich odciągało od tego, co najważniejsze.

Jednym z kluczowych elementów strategii grupy ING jest to, aby działała ona w sposób zrównoważony. Jak w tę strategię może wpisywać się hybrydowy model pracy?

Może on odgrywać bardzo ciekawą rolę dzięki swojej ela-

styczności. Do niedawna mieliśmy olbrzymie powierzchnie biurowe, w której każdy pracownik miał swoje biurko, siedział przy nim 8 godzin i musiał do pracy przyjechać i odjechać często swoim samochodem. Pozostałe 16 godzin stała pusta. Dziś możemy elastycznie podchodzić do przestrzeni biurowych: zmniejszając ich powierzchnię, ale i zmieniając sposób ich wykorzystywania. Możemy stosować rozwiązania oszczędzające energię, efektywniej gospodarować różnego rodzaju mediami czy choćby odpadami. Możemy też zmniejszyć nasz ślad węglowy, który pozostawiamy poprzez transport. Parametry związane z ochroną środowiska są dla nas absolutnie kluczowe podczas wyboru lokalizacji i rodzaju biura. Wybieramy te, które gwarantują nam najwyższe poziomy certyfikacji.



Część pracowników przyjeżdża do biura, żeby spotkać się z innymi, ale równie wielu przyjeżdża do biura po to, żeby móc w spokoju popracować i to sprowadza nas do takiej konkluzji, że biuro nie może spełniać tylko jednej funkcji. Biuro musi wypełniać wszystkie potrzeby pracowników, które umożliwiają efektywne świadczenie pracy.

W przypadku ING Hubs Poland technologia to podstawa. Zapewne pracują Państwo na najnowszych rozwiązaniach?

Oczywiście lubimy nowinki technologiczne. Uważam też, że lepiej nauczyć pracownika zmiany swoich nawyków i odpowiedniej pracy z już dostępnymi narzędziami. Na przykład ktoś wysłał od wielu lat mejle z plikami, podczas gdy jest to nieefektywne i można zupełnie inaczej udostępnić pliki i pracować nad nimi wspólnie. Praca hybrydowa wymaga takiego współdziałania. Myślę, że bylibyśmy w stanie zwiększyć swoją efektywność dużo bardziej niż poprzez wdrażanie kolejnych nowinek. To nie oznacza, że nie będziemy testować nowości, bo wdrażanie nowości technologicznych mamy w swoim DNA.



Rośnie popyt, rosną ceny

Skala realizowanych w Polsce inwestycji biurowych jest dziś znacznie mniejsza niż w poprzednich latach, a zapotrzebowanie na powierzchnie wciąż duże.

Trzy lata po pandemii, po przejściu na hybrydowy model pracy na rynku biurowym możemy mówić o zastojach inwestycyjnym. Niesprzyjająca realizacja nowych projektów koniunktura gospodarcza w Polsce i na świecie, presja inflacyjna oraz rosnące koszty budowy i finansowania inwestycji spowodowały, że inwestorzy sporadycznie inicjują teraz budowę nowych projektów biurowych.

– Na rynku widoczna jest duża ostrożność w podejmowaniu decyzji, mimo że popyt na biura utrzymuje się na wysokim poziomie. W 2022 roku warszawski rynek biurowy wrócił do najlepszych okresów pod względem popytu. Ograniczona nowa podaż i duże zainteresowanie wynajmem spowodowały, że w Warszawie nastąpił spory spadek wolnej powierzchni. W tym roku spodziewamy się kontynuacji tego trendu, za którym pójdą podwyżki stawek czynszowych. Nieduży wzrost cen wynajmu widoczny był już pod koniec minionego roku, a w tym roku mamy do czynienia z dalszą waloryzacją stawek. W odróżnieniu od Warszawy, w regionach nie ma tak silnego podłoża dla presji na podwyżki z uwagi na większą dostępność powierzchni – mówi Bartłomiej Zagrodnik, Managing Partner, CEO, Walter Herz.

Optymalizacja kosztów

Doradcy Walter Herz spodziewają się, że w tym roku popyt na biura nieznacznie zmaleje ze względu na rosnące koszty wynajmu i wykończenia powierzchni. Stoi za tym coraz powszechniejsza weryfikacja zapotrzebowania na przestrzeń do pracy związana z jej nowym modelem. Najemcy rewidują zapotrzebowanie na biura, optymalizują wielkość zajmowanych powierzchni, jednocześnie podnosząc ich standard. Walter Herz prognozuje, że w tym

roku wzrośnie również poziom zainteresowania rozwiązaniami, które pozwalają na zmniejszenie opłat eksploatacyjnych i zużycia mediów. Właściciele budynków koncentrować się będą na wprowadzaniu rozwiązań z zakresu ESG. Pozwoli to zaspokoić coraz bardziej zastraszające się wytyczne unijne, ale przede wszystkim wprowadzić oszczędności i obniżyć koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości. W związku z rosnącymi wymaganiami środowiskowymi w najbliższym czasie podejmowane będą również realizacje mające na celu modernizację starszych obiektów biurowych.

Warszawa z rekordowym popytem

Popyt na powierzchnie biurowe w Warszawie w ubiegłym roku był rekordowo wysoki, plasował się na podobnym poziomie, jak w czasie największej prosperity rynku przed pandemią. Przyczynił się do tego także biznes przenoszony zza naszej wschodniej granicy. Z danych Walter Herz wynika, że w 2022 roku do najemców trafiło około 846 tys. mkw. biur, o jedną trzecią więcej niż rok wcześniej. Firmy celowały przede wszystkim w lokalizacje centralne, gdzie zakontraktowane zostało około 60 proc. powierzchni. – Należy jednak zwrócić uwagę, że w ostatnim kwartale ubiegłego roku najemcy wyjątkowo byli zainteresowani bardziej biurami usytuowanymi poza centrum Warszawy, gdzie wynajęte zostało prawie dwa razy więcej powierzchni niż w centralnym obszarze miasta. Oznacza to, że firmy zaczynają poszukiwać oszczędności, o czym świadczą także również rosnący udział renowacji umów w całkowitym wolumenie najmu – informuje Jarosław Zdzitowiecki, Associate Partner / Head of Tricity w Walter Herz. W 2022 roku rynek warszawski zwiększył zasoby biurowe o prawie

236 tys. m² powierzchni. Został oddany m.in. wysokościowiec Varso Tower w kompleksie Varso Place z 64 tys. m² powierzchni i wieża Forest Tower z ponad 51 tys. m² oraz biurowiec Pi80 z 32 tys. m² powierzchni i budynki w kompleksie Skysawa, które dostarczyły łącznie przeszło 31 tys. mkw.

Deficyt warszawskich biur

W budowie pozostaje o połowę mniej biur niż rok wcześniej. W trakcie realizacji jest w stolicy ponad 203 tys. m² powierzchni, podczas gdy w szczycie hossy rynkowej w 2019 roku było to 800 tys. m². Trwa budowa inwestycji The Bridge, Lixa, Vibe i Drucianka Campus, a w przygotowaniu do realizacji są m.in. projekty Upper One, T22, czy The Form.

Przyrost podaży biurowej w tym i przyszłym roku w stolicy, jak szacuje Walter Herz, spadnie do poziomu około 80 tys. m². Duża chłonność warszawskiego rynku powoduje natomiast, że maleje współczynnik pustostanów, który wynosi dziś około 10,7 proc. To zjawisko odwrotne do obserwowanego w największych, europejskich ośrodkach biznesowych, co świadczy o dużym potencjale lokalizacji.

Rynki regionalne ze sporą nową podażą

Na rynkach regionalnych sytuacja jest nieco inna niż w Warszawie. Buduje się więcej, poziom pustostanów (ponad 15 proc.) nie spada i może jeszcze wzrosnąć w miarę oddawania do użytkowania kolejnych projektów.

Pod koniec 2022 roku w regionach było w budowie około 620 tys. m² powierzchni. Najwięcej we Wrocławiu – ponad 190 tys. m². W Katowicach deweloperzy mieli w realizacji 130 tys. m² powierzchni, a w Krakowie przeszło 100 tys. m² nowych biur.

W 2022 roku w regionach oddano ponad 405 tys. m² powierzchni, na rynki weszło o prawie 80 proc. więcej nowych biur niż rok wcześniej, ale i o 25 proc. mniej niż w czasie hossy. Najbardziej wzrósł rynek w Katowicach, Krakowie i Wrocławiu.

– Rok 2023 upłynie pod znakiem optymalizacji w sektorze nieruchomości biurowych. Na rynkach w całej Polsce spodziewamy się lekkiego obniżenia popytu ze względu na pogarszające się warunki gospodarcze i rosnące ceny. Zarówno najemcy, jak i właściciele nieruchomości mierzą się aktualnie z wyższymi kosztami utrzymania powierzchni. Rosnące ceny energii oraz koszty pracy przełożyły się na wyższe stawki opłat eksploatacyjnych. W tym roku będziemy zatem świadkami jeszcze głębszego dostosowywania przez firmy wielkości wynajmowanych powierzchni biurowych do rzeczywistych potrzeb – mówi Mateusz Strzelecki, Partner, Head of Tenant Representation w Walter Herz.

Popyt równoważy przyrost powierzchni w regionach

W zeszłym roku na rynkach regionalnych, poza Warszawą wynajęte zostało łącznie około 624 tys. m² powierzchni biurowych, nieco więcej niż w 2021 roku i nieznacznie mniej niż w rekordowo dobrym pod tym względem 2019 roku. Największa aktywność najemców zarejestrowana została w Krakowie, gdzie podpisano umowy na prawie 200 tys. m² biur. We Wrocławiu zakontraktowane zostało 137 tys. m² powierzchni, a w Trójmieście około 100 tys. m². Miniony rok, zarówno pod względem aktywności deweloperów, jak i najemców do udanych może zaliczyć Wrocław. W aglomeracji w budowie jest ponad 154 tys. m² powierzchni biurowych, najwięcej spośród rynków regionalnych. W 2022 roku zasoby stolicy Dolnego Śląska zwiększyły się o około 65 tys. m² biur, co oznacza przeszło trzykrotnie lepszy wynik w porównaniu z 2021 rokiem. Do użytkowania zostały oddane m.in. inwestycje MidPoint i Quorum Office Park D, a na etapie budowy są Ininity, i Centrum Południe III. W Krakowie w 2022 roku został m.in. ukończony pierwszy etap Brain Park, pierwszy budynek kompleksu The Park Kraków, MK29, czy ostatni budynek Hi-

ghive i kolejny biurowiec w inwestycji Fabryczna Office Park. Oddane zostało łącznie około 100 tys. mkw. nowych biur.

W budowie na krakowskim rynku pozostaje około 115 tys. m² powierzchni. Największe projekty w trakcie realizacji to kolejne etapy kompleksu Ocean Office Park. Kreo, Fabryczna Office Park, Brain Park, Mogilska 35, The Park Kraków.

W 2022 roku w Trójmieście deweloperzy oddali do użytku 50 tys. m² biur. Nowa podaż na trójmiejskim rynku była o jedną trzecią mniejsza niż rok wcześniej. Na gdański rynek weszły m.in. biurowce Format, Airport City Gdańsk Alpha, Palio Office Park B i Oficyna, a w Gdyni inwestycja K2.

W budowie na przełomie roku było w Trójmieście około 80 tys. m² powierzchni biurowych. Trwa realizacja m.in. Waterfront II w Gdyni oraz projektu Punkt, C300, Palio Office Park C w Gdańsku.

2022 rok był dla Katowic lepszy niż poprzedni pod względem popytu, do najemców trafiło 63 tys. m² powierzchni. Ubiegły rok był natomiast dla katowickiego rynku rekordowy pod względem wolumenu powierzchni oddanej do użytku, na rynek weszło ponad 127 tys. m² biur. Ukończone zostały m.in. projekty Global Office Park i budynek .Ktw II o łącznej powierzchni prawie 100 tys. m².

Na koniec 2022 roku na katowickim rynku w budowie pozostawało przeszło 100 tys. m² biur. Wśród realizowanych inwestycji jest budynek Craft i kompleks Eco City Katowice.

W Poznaniu w ubiegłym roku zawarte zostały umowy najmu na ponad 48 tys. m² powierzchni biurowych. W stolicy Wielkopolski dała się zauważyć spora aktywność najemców. W ciągu dwóch ostatnich lat w Poznaniu nie oddano żadnego budynku biurowego. Nowy Rynek budynek E ma zostać ukończony w połowie bieżącego roku. W budowie jest projekt Andersia Silver, którego oddanie planowane jest w 2025 roku. W fazie realizacji pozostaje łącznie ponad 93 tys. m² powierzchni. W Łodzi nowa podaż w połączeniu z relatywnie niskim popytem przyczyniły się do znacznego wzrostu współczynnika pustostanów, który na koniec 2022 roku wyniósł 21 proc. W 2022 roku deweloperzy dostarczyli około 43 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Największymi zrealizowanymi projektami były budynki C i D w kompleksie Fuzja i inwestycja React I.

Na koniec 2022 roku na etapie realizacji było na łódzkim rynku ponad 48 tys. m² powierzchni biurowych. W trakcie budowy jest Widzewska Manufaktura i kolejny budynek Fuzji.

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na dziewięciu największych rynkach w Polsce przekraczają 12,7 mln m² powierzchni.

Jak podwyżki opłat eksploatacyjnych wpłynęły na sektor nieruchomości biurowych?

W 2023 r. odnotowano rekordowe wzrosty opłat eksploatacyjnych w budynkach biurowych w stosunku do lat ubiegłych – na rynku warszawskim ceny osiągnęły poziom nawet 45 zł miesięcznie za metr kwadratowy. Eksperti Colliers przeprowadzili analizę blisko 100 nieruchomości biurowych pod kątem wysokości stawki opłat eksploatacyjnych w 2022 i 2023 i przygotowali raport „Rosnące opłaty eksploatacyjne w budynkach biurowych”, w którym wyjaśnili sposób kalkulowania opłat eksploatacyjnych, ich elementy składowe oraz przyczyny wzrostów. W opracowaniu przedstawiono także dobre praktyki umożliwiające optymalizację kosztów.

W przypadku najemców nieruchomości kluczowym elementem umowy najmu są opłaty eksploatacyjne, które wraz z czynszem i opłatami za media, stanowią znaczącą część miesięcznych wydatków.

– Wzrost opłat eksploatacyjnych odbija się realnie na kosztach prowadzenia działalności firm wynajmujących powierzchnie biurowe. Zadaniem zarządcy budynku jest przeprowadzenie najemców przez ten proces w sposób transparentny, zwłaszcza w kontekście dynamicznych zmian gospodarczych. Kluczowe jest wcześniejsze informowanie o prognozowanych zmianach cen i ich przyczynach, szczególnie, że na ostateczną stawkę opłaty eksploatacyjnej ma wpływ wiele czynników – tłumaczy Agnieszka Krzekotowska, senior partnerka, Dział Zarządzania Nieruchomościami w Colliers.



Co generuje wzrosty?

Rekordowe wzrosty stawek opłat są skutkiem wysokich cen energii elektrycznej, ciepła i wody, wzrostów cen towarów spowodowanych inflacją, wzrostem podatków i opłat lokalnych, a także wzrostu płacy minimalnej i w konsekwencji kosztu usług opartych o pracę ludzką (np. ochrona, sprzątanie). Za przykład może posłużyć utrzymanie czystości, gdzie koszty wzrosły o 16 proc., co wynikało ze zwiększenia stawki płacy minimalnej oraz wysokiej inflacji (ceny produktów higienicznych są dziś nawet o 30 proc. droższe). Podobnie sytuacja wygląda w przypadku kosztu ochrony i obsługi recepcji, których wzrost kształtuje się na zbliżonym poziomie. Z kolei koszty utrzymania technicznego obiektu wzrosły nie tylko ze wzglę-

du na inflację, ale również przerwaniu łańcucha dostaw oraz zwiększone koszty transportu – wzrosty cen części zamiennych sięgają od 30 do nawet 100 proc.

Warszawa najdroższa

W analizie Colliers pod uwagę zostało wziętych blisko 50 budynków zlokalizowanych w Warszawie oraz 50 budynków zlokalizowanych na głównych rynkach regionalnych. Badania ekspertów wykazały, że średni wzrost stawki opłat eksploatacyjnych w warszawskich biurowcach wyniósł około 30 proc. w stosunku do 2022 r. W niektórych budynkach odnotowano podwyżki opłat eksploatacyjnych nawet do niespotykanych wcześniej 45 zł za metr kwadratowy powierzchni. Natomiast średni wzrost stawki opłat eksploatacyjnych w biurach w miastach regionalnych wyniósł około 21 proc. w stosunku do 2022 r. Uśredniając, w Polsce opłaty eksploatacyjne w obiektach biurowych wzrosły w stosunku do 2022 r. o 26 proc.

Ceny energii elektrycznej

Od 2021 r. Polska mierzy się z niepewnością na rynku węgla i emisji CO₂, co bezpośrednio przełożyło się na koszty wytworzenia energii elektrycznej w kraju. Od IV kw. 2021 r. cena energii wzrosła średnio trzykrotnie, a realny wpływ miała na to inwazja Rosji na Ukrainę, która wywołała przerwanie łańcuchów dostaw surowców energetycznych. Teraz do cenowych wyzwań dochodzą oczekiwania

Unii Europejskiej względem dekarbonizacji.

Z przeprowadzonych przez Colliers analiz opłat eksploatacyjnych na 20 projektach biurowych, zbliżonych do siebie pod względem wielkości i specyfiki wynika, że największe wzrosty kwotowe w ciągu roku odnotowano w kosztach energii elektrycznej i ciepła. Koszty energii elektrycznej wzrosły średnio o 4,9 zł na metr kwadratowy powierzchni biurowej, natomiast w niektórych budynkach ta grupa kosztowa zwiększyła swój udział w budżecie eksploatacyjnym z około 12-15 proc. do ponad 40 proc.

– Konieczne jest nowe spojrzenie na to, jak kupujemy energię i z jakich produktów korzystamy. Na bazie wiedzy i doświadczenia na rynku energii wypracowaliśmy kilka modeli, za pomocą których wspieramy właścicieli w wykorzystywaniu energii z zielonych źródeł, adresując zarówno potrzebę bardziej przewidywalnej ceny jej zakupu, jak i prowadzenia biznesu w zgodzie ze standardami zrównoważonego rozwoju. Ilość energii produkowanej z OZE w Polsce jest ograniczona w stosunku do potrzeb budynków komercyjnych. Rentowność biznesu będzie zależeć od podnoszenia efektywności energetycznej oraz poszukiwania źródeł zielonej energii. Celem jest gospodarowanie energią w sektorze nieruchomości



ści komercyjnych w taki sposób, aby zminimalizować jej zużycie – mówi Dariusz Chrzanowski, dyrektor w Dziale Energy Services w Colliers.

Optymalizacja kosztów

Rosnące ceny energii elektrycznej i gazu sprawiają, że najemcy, właściciele biurów oraz zarządcy nieruchomości w 2023 r., muszą stawić czoła wyzwaniom budżetowym. W niektórych przypadkach koszty te mogą wzrosnąć nawet kilkukrotnie. Niemniej jednak istnieją sposoby, aby je zoptymalizować. Eksperti Colliers prowadzą audyty kosztów eksploatacyjnych, dzięki którym klienci mają możliwość kontroli działań podejmowanych w budynkach, porównania składowych opłat i wdrożenia optymalizacji.

– W rozmowach z najemcami zwracamy szczególną uwagę na pogłębianie ich świadomości w kontekście proekologicznych zachowań i naszego wpływu na środowisko, ale też odnośnie głównych składowych opłat eksploatacyjnej i możliwych ich wzrostów na przestrzeni lat. Poznanie natury funkcjonowania budynku ułatwia najemcom planowanie wewnętrznych budżetów oraz wpływa na pogłębienie zaufania w relacji współpracy



na linii wynajmujący / zarządcą – najemca – mówi Agnieszka Milczarek, dyrektorka w Dziale Zarządzania Nieruchomościami w Colliers.

Stabilny rynek

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK) opublikowała dane dotyczące rynku powierzchni biurowych na ośmiu głównych rynkach regionalnych w Polsce (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin, Szczecin) za pierwszy kwartał 2023 r.

Źródłem informacji są firmy doradcze działające na rynku nieruchomości komercyjnych (BNP Paribas Real Estate, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank, Newmark Polska, Savills), a podsumowanie dotyczy istniejących zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej, nowych obiektów oddanych do użytku, wielkości transakcji wynajmu oraz ilości powierzchni niewynajętej.

Największe rynki bez zmian

Na koniec pierwszego kwartału 2023 r. całkowite istniejące zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach

regionalnych wyniosły 6 470 400 m². Niezmiennie największymi rynkami biurowymi w Polsce (po Warszawie) pozostawały Kraków (1 750 500 m²), Wrocław (1 312 900 m²) oraz Trójmiasto (1 016 800 m²). W pierwszym kwartale 2023 r. do użytkowania oddano obiekty o łącznej powierzchni 68 100 m². Największymi zrealizowanymi projektami były Ocean Office Park B (deweloper Cavatina Holding, 28 600 m²) oraz Fabryczna Office Park B5 (Inter-Bud, 14 000 m²) ukończone w Krakowie, a także Centrum Południe 3 (Skanska Property Poland, 20 850 m²) we Wrocławiu. Poza tymi dwoma

rynkami, zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wzrosły również w Gdyni po oddaniu do użytku budynku Officer (Panorama Development, 4 700 m²).

Wzrost niewynajętych powierzchni

Na koniec pierwszego kwartału 2023 r. na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia od zaraz pozostawało 1 029 700 m² powierzchni biurowej, co odpowiada współczynnikowi pustostanów na poziomie 15,9 proc. (wzrost o 0,6 p.p. kw./kw. oraz wzrost o 0,4 p.p. w porównaniu do

analogicznego okresu w 2022 r.). Najwyższy wskaźnik niewynajętej powierzchni odnotowano w Łodzi – 20,5 proc., a najniższy w Szczecinie – 3,1 proc. (jedynie miasto ze stopą pustostanów poniżej 10,0 proc.).

Całkowity wolumen transakcji najmu zarejestrowanych w pierwszym kwartale 2023 r. wyniósł 175 000 m², co jest wynikiem zbliżonym do rezultatu z ubiegłego kwartału, a także był wyższy o 13 proc. w porównaniu z analogicznym okresem 2022 r. Najwięcej powierzchni zostało wynajęte w Trójmieście (47 600 m²),

w Krakowie (38 400 m²) i we Wrocławiu (36 200 m²).

Najwięcej

W pierwszym kwartale 2023 r. najwyższy udział w strukturze transakcji najmu przypadł nowym umowom: 50 proc. (włączając umowy przednajmu oraz powierzchnie na potrzeby własne właściciela nieruchomości). Renegocjacje i przedłużenia obowiązujących kontraktów odpowiadały za 44 proc. zarejestrowanego popytu, a ekspansje za 6,5 proc. Powierzchnia wynajęta na użytek własny właścicieli budynków stanowiła 3 proc. kwartalnego popytu. Do największych transakcji zawartych w pierwszym kwartale 2023 r. zaliczamy: renegocjację kontraktu z firmą Sii w budynku Olivia Prime w Gdańsku (10 100 m²), nową umowę najmu zawartą przez Alorica w budynku React w Łodzi (5000 m²) oraz odnowienie umowy najmu przez UPS we wrocławskim budynku Bema Plaza (4600 m²).

