

INFORMACJA PRASOWA

Warszawa, dn. 04.06.2020

**Rynek biurowy post-covidowej ery**

Autor: Bartłomiej Zagrodnik, Managing Partner/CEO w Walter Herz

**Rynek biurowy zwolnił, ale jego perspektywy nie są złe**

Po tym, jak firmy sprawnie przestawiły tryb pracy na zdalny, dziś możemy obserwować kolejne fale powrotów do biur. Po okresie stagnacji, widoczne jest też większe zainteresowanie powierzchniami biurowymi. Najemcy wykazują chęć renegocjacji warunków najmu, jak również rearanżacji zajmowanych powierzchni. Należy przy tym zauważyć, że jeszcze bardziej wzrosła rola lokalizacji przy wyborze nieruchomości.

Generalnie na kształt rynku biurowego najsilniej wpływają dziś dwie tendencje, tj. dążenie do optymalizacji kosztów w celu redukcji ryzyka finansowego oraz starania zmierzające do zapewnienia możliwie największego bezpieczeństwa osobom powracającym do biur.

Od samego początku kwarantanny mieliśmy do czynienia z wysoką aktywnością najemców, którzy zwracali się do wynajmujących z zapytaniami o obniżki czynszów. Jeżeli chodzi o naszych klientów rzadko spotykaliśmy się jednak z sytuacją, by firmy chciały zrywać umowy najmu lub w drastyczny sposób zmniejszać powierzchnię biurową, by ograniczyć wydatki. Pomocne były w tym na pewno wcześniej wdrożone rozwiązania płynnościowe, jak możliwość przesunięcia płatności i harmonogramów, czy rozłożenie na raty oraz czasowa obniżka czynszu, a także redukcje i podnajmy powierzchni.

Sporej części firm lockdown jednak nie przeszkodził w realizacji planów. Nie tylko nie wdrożyły żadnych procedur związanych z redukcją kosztów, ale sprawnie domykały procesy związane z relokacją swoich biur lub podjęte wcześniej renegocjacje umów najmu.

**Powszechna weryfikacja zapotrzebowania na biura**

Trzeba natomiast przyznać, że większość najemców jest teraz dużo bardziej ostrożna w podejmowaniu decyzji. Firmy uważnie przyglądają się wszystkim pozycjom kosztowym. Wdrażają projekty weryfikacyjne pod kątem zapotrzebowania na powierzchnie, opierając się na założeniach dotyczących nowego sposobu funkcjonowania i trybu pracy. Jakie będą ich realne potrzeby będzie można się jednak przekonać w kolejnej fazie, kiedy ludzie wrócą do biur i ujawnią się nowe nawyki oraz oczekiwania pracowników. Dodatkowo, sytuacja jest wciąż dynamiczna. W kolejnych miesiącach liczne firmy ucierpią jeszcze z powodu wstrzymania zleceń czy zamówień od klientów.

Spodziewamy się większej liczby renegocjacji i optymalizacji wydatków niż dotychczas, w przeważającej mierze związanych z poszukiwaniem oszczędności. Może to przynieść większą popularność obiektom biurowym w lokalizacjach poza centrum oraz wzrost zainteresowania biurami typu flex, które muszą po załamaniu rynku zmienić nieco swoją formułę. Nie będzie jednak wyprowadzek z biur na dużą skalę.

Mieliśmy do czynienia z zagrożeniem, którego nikt się nie spodziewał. Teraz powoli zmienia się sposób myślenia o pracy w przestrzeniach biurowych, bo podobna sytuacja może się powtórzyć. Firmy zastanawiają się nad przemodelowaniem, zarówno samych biur, w których trzeba dziś zapewnić więcej przestrzeni, jak i prognozują zmiany związane z nową organizacją pracy. W wielu przypadkach powierzchnie zostaną przeprojektowane, a szczególny nacisk położony będzie na bezpieczeństwo i higienę.

**Biura niezbędne do interakcji i pracy zespołowej**

Wymogi wiążące się z ochroną osobistą oraz utrzymaniem dystansu pomiędzy stanowiskami pracy sprawiają, że biura funkcjonować będą teraz w innych trybach godzinowych i cyklach miesięcznych. W ten sposób powstaną nowe modele biznesowe w zarządzaniu powierzchnią biurową. Wiele firm zdecyduje się prawdopodobnie na rozpraszanie struktur i większe znaczenie zyska system łączący pracę biurową z pracą zdalną.

Należy jednak przyznać, że COVID-19 nie przyniósł nic nowego, przyspieszył jedynie istniejące już wcześniej trendy. Dla firm z sektora IT home office nie jest przecież nowością. Już wcześniej w dużym stopniu, nie tylko ta branża właśnie tak pracowała. W zależności jednak od profilu firmy praca zdalna jest mniej lub bardziej efektywnym rozwiązaniem. Niemniej, dziś pewne jest, że będzie coraz szerzej praktykowana. Mówi się o 30 proc. osób, które już na stałe będą pracowały z domu.

Lepszy przepływ informacji i stopień interakcji można jednak często uzyskać dzięki obecności zespołów w biurze. Jest to szczególnie ważne w przypadku terminowych projektów i skomplikowanych zadań. Tradycyjne biuro jako miejsce spontanicznej wymiany myśli będzie więc nadal odgrywało główną rolę. Bardziej prawdopodobne wydaje się zatem utrzymanie biur, które są siedzibami firm i mniejszych oddziałów lokalnych, które uzupełnione zostaną stanowiskami pracy świadczonej zdalnie.

Obecna sytuacja przyczyni się również do przyśpieszenia digitalizacji wielu procesów, a co za tym idzie także zmiany sposobu świadczenia usług. Coraz większe znaczenie w planowaniu będzie miało też wykorzystanie zaawansowanych aplikacji na smartfony, które pomagają usprawnić funkcjonalność biur i komunikację między pracownikami.

**Nieunikniony spadek popytu**

Jeśli zaś chodzi o chłonność rynku, moim zdaniem spadnie popyt na biura i wzrośnie poziom pustostanów w Polsce. Dzięki temu wiele krajowych rynków biurowych zyska balans i złapie rozsądne wskaźniki, co tylko je uzdrowi. Do marca bieżącego roku segment biurowy rozwijał się bowiem w nienotowanym wcześniej tempie. Padały kolejne rekordy dotyczące popytu i podaży. Skutki wywołanego przez COVID-19 kryzysu odczuły natomiast najbardziej centra handlowe i hotele. Biura nie ucierpiały tak dotkliwie.

Długofalowo jednak także rynek biurowy będzie musiał zmierzyć się z dużym spadkiem popytu. Zmieni się też zasadniczo strategia wyboru lokalizacji przez najemców. W tej chwili decyzje związane z wynajęciem nowego biura, czy przedłużeniem umowy najmu są najczęściej przez firmy odsuwane w czasie.

Recesja nie ominie naszego kraju, ale w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej może nie być tak silna, jak w strefie euro. Dlatego w dłuższej perspektywie spowolnienie gospodarcze nie powinno mieć większego wpływu na atrakcyjność inwestycyjną naszego rynku. Polska pozostanie interesująca dla inwestorów lokujących kapitał w segmencie nieruchomości komercyjnych, co jest tym bardziej prawdopodobne jeśli weźmiemy pod uwagę wysoką rentowność obiektów zlokalizowanych w naszym kraju.

**Rozwój uzależniony od finansowania inwestycji**

Dużym wyzwaniem dla całego sektora będzie natomiast finansowanie inwestycji. Realizowane dziś projekty mają już wsparcie finansowe i mogą się pochwalić zaawansowanym poziomem komercjalizacji. Jak trudne będzie zdobycie finansowania dla kolejnych inwestycji dopiero się okaże. Bardzo wyraźnie widoczne jest bowiem zaostrzanie polityki kredytowej przez banki, a nawet wstrzymywanie finansowania. To zapewne odbije się na wynikach rynku w kolejnych kwartałach, jeśli sytuacja nie wróci do normy. Tym bardziej, że sektor nieruchomości komercyjnych, w dużym stopniu finansowany z kredytów, nie może liczyć w Polsce na alternatywne źródła finansowe, jak przedsięwzięcia inicjowane w innych krajach.

I w tym właśnie upatruję główne źródło trudności dla branży i dalszego rozwoju rynku biurowego. Jeśli banki zablokują dopływ kapitału na inwestycje, jego rozwój zostanie zatrzymany. Nie ma natomiast dużego kłopotu z realizacją bieżących projektów. W Polsce budowy nie zostały ustawowo zamknięte, jak we Włoszech, czy Hiszpanii. Prace budowlane, choć w ograniczonym zakresie, prowadzone są nieprzerwanie. Także ze względu na ciepłą zimę. Na tempo budów duży wpływ miał natomiast powrót do domu pracowników zza wschodniej granicy i ograniczony zakres funkcjonowania urzędów.

o Walter Herz

Walter Herz jest wiodącym na rynku, polskim podmiotem prowadzącym działalność w sektorze nieruchomości komercyjnych na terenie całego kraju. Od 7 lat firma świadczy kompleksowe oraz strategiczne doradztwo: najemcom, inwestorom i właścicielom nieruchomości. Zapewnia pełną obsługę dla sektora prywatnego, jak i publicznego. Eksperci Walter Herz wspierają klientów w poszukiwaniu i wynajmie powierzchni biurowych, doradzają w przypadku projektów inwestycyjnych oraz projektów hotelowych.

Poza siedzibą w Warszawie, firma posiada odziały w Krakowie i Gdańsku. Firma Walter Herz jest twórcą Akademii Najemcy, pierwszego w Polsce projektu, który wspiera i edukuje najemców powierzchni komercyjnych z całej Polski, szkolenia są stacjonarne, prowadzone w największych miastach w kraju. W trosce o najwyższy poziom etyczny świadczonych usług wprowadziła Kodeks Dobrych Praktyk.