

INFORMACJA PRASOWA Warszawa, dn. 16.12.2020

# Sektor państwowy idzie po komercyjne biura

**Sektor publiczny, w obrębie którego zatrudnionych jest w Polsce przeszło 3 mln osób, staje się coraz silniejszym graczem na rynku nieruchomości biurowych**

Już w ostatnich latach mogliśmy obserwować wzrastającą aktywność instytucji publicznych i spółek skarbu państwa w obszarze komercyjnym. Według danych zawartych w raporcie „Możliwości na rynku nieruchomości komercyjnych dla sektora publicznego 2020” opublikowanego przez Walter Herz, w ostatnich latach w zależności od miasta najemcy z tej grupy odpowiedzialni byli za 2 do około 10 proc. wynajętych powierzchni biurowych. Najwyższy ze wskaźników odnotowany został w Warszawie, gdzie jednostek administracji państwowej mieści się najwięcej.

– W ostatnich miesiącach natomiast sektor państwowy wyraźnie zwiększył swój udział na warszawskim rynku biurowym. W pierwszych trzech kwartałach bieżącego roku instytucje i administracja oraz spółki z udziałem skarbu państwa wygenerowały ponad 20 proc. wolumenu najmu w Warszawie. Wzrost zainteresowania komercyjną powierzchnią biurową w nowoczesnych obiektach ze strony tego najemcy podyktowany jest przede wszystkim potrzebą dostosowania miejsca pracy do obowiązujących dziś wymagań. Nowe budynki zapewniają zaawansowane rozwiązania techniczne, wysoki standard infrastruktury IT, umożliwiający digitalizację i gwarantujący większe bezpieczeństwo danych, a także łatwy dostęp do urzędów i instytucji osób niepełnosprawnych. Przeprowadzki ze starszych biurowców klasy C przynoszą także niższe koszty eksploatacyjne i zdrowszą przestrzeń do pracy – informuje Bartłomiej Zagrodnik, Managing Partner/CEO w Walter Herz. – Z drugiej strony, dla wynajmujących sektor państwowy to cenny klient. Postrzegany jako wiarygodny najemca, o stabilnej kondycji finansowej, co wynika z mniejszej podatności na zmiany gospodarcze. Zgłaszający zapotrzebowanie na duża powierzchnię biurową – dodaje Bartłomiej Zagrodnik.

**Wysokie zapotrzebowanie**

Do największych transakcji najmu zawieranych w ostatnich latach przez jednostki publiczne należał m.in. wynajem 20 tys. mkw. powierzchni w biurowcu Domaniewska Office Hub przez Pocztę Polską, 15 tys. mkw. biur w budynku West Station przez PKP, 14,8 tys. mkw. powierzchni w biurowcu Piękna 2.0 przez KNF, czy 10,3 tys. mkw. biur w CEDET-cie przez Fundację PFR. W Krakowie natomiast do największych transakcji należał najem 5,5 tys. mkw. powierzchni w budynku Moon Office przez Narodowe Centrum Nauki i 5,4 tys. mkw. biur w biurowcu Astris przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, a w Katowicach powierzchni 7,6 tys. mkw. w A4 Business Park przez PKP Cargo.

Podmioty z sektora publicznego wyróżnia specyficzne zapotrzebowanie. Jednym z nich jest na przykład aranżacja kancelarii tajnej, pomieszczenia, które jest często wymogiem urzędów i ministerstw. Przygotowywane jest według dokładnych wytycznych i opiniowane przez odpowiednie służby państwowe. Innym wymogiem jest na przykład tworzenie archiwów albo biur podawczych dostępnych z zewnątrz w przypadku, kiedy instytucja obsługuje petentów. Jednostki administracyjne, pracujące w tradycyjnym modelu, wymagają najczęściej powierzchni w układzie gabinetowym, zwykle z wykończeniem pod klucz.

Większość podmiotów publicznych preferuje też wyrażenie czynszu w złotówkach, podczas gdy standardem rynkowym są umowy w euro. Takie podejście dyktują względy budżetowe i chęć zniwelowania ryzyka walutowego.

**Rachunek ekonomiczny**

– Głównymi formami objęcia przestrzeni przez sektor państwowy jest najem powierzchni biurowej, zakup nieruchomości albo budowa własnego budynku. Budowa zdarza się rzadko choć przykładem w Warszawie może być np. realizacja biurowca pod siedzibę Transportowego Dozoru Technicznego przy ulicy Puławskiej, budynku dla Naukowej i Akademickiej Sieci Komputerowej przy Kolskiej, czy Naczelnego Sądu Administracyjnego przy Boduena – mówi Krzysztof Foks, Analyst w Walter Herz.

– Jeśli natomiast pokusilibyśmy się o symulację kosztu najmu, zakupu i budowy 5 tys. mkw. powierzchni biurowej klasy A zlokalizowanej na obrzeżach centrum Warszawy, najmniejszy wydatek przyniesie rzecz jasna najem. Jego koszt w wysokości 55,4 mln zł jest o blisko 30 proc. niższy od zakupu nieruchomości i o 13 proc. mniejszy niż pochłonęłaby budowa.   
Dodatkowo, w przypadku relokacji lub renegocjacji najmu istnieje możliwość odnowienia przestrzeni z wykorzystaniem budżetu na aranżację. Najemca nie musi angażować się w sprawy związane z administracją budynku. Organizacja może skupić się na swojej, głównej działalności. W perspektywie długoterminowej jednak, czasochłonny i wymagający proces budowy od zakupu gruntu do odebrania budynku może okazać się inwestycją najbardziej rentowną. Dokładne koszty można byłoby określić dopiero po szczegółowej analizie oferty rynkowej i wyborze konkretnych rozwiązań dostosowanych do zapotrzebowania danej instytucji publicznej – wyjaśnia Krzysztof Foks.

**Większy wybór**

Intensywny rozwój podaży biurowej na największych rynkach biurowych w kraju stwarza szerokie możliwości dla sektora publicznego. Przede wszystkim, dostępnych jest dziś więcej gotowych powierzchni w wysokiej klasy biurowcach, których w niektórych lokalizacjach jeszcze przed rokiem brakowało. Według danych Walter Herz, w połowie bieżącego roku średni współczynnik pustostanów biurowych w kraju wzrósł do poziomu 9 proc.

Większy wybór powierzchni wynika również z sukcesywnego przyrostu podaży, który wynosi przeciętnie około 8 proc. rocznie. W największych ośrodkach biznesowych w Polsce w budowie jest wciąż prawie 1,5 mln mkw. powierzchni biurowych, regularnie wprowadzanych na rynek.

Z kolei popyt na biura w pierwszym półroczu 2020 roku utrzymywał się na stabilnym poziomie. Do najemców trafiło łącznie mniej powierzchni niż w minionych latach, niemniej w sześciu największych miastach regionalnych chłonność w segmencie biurowym utrzymała się na rekordowym poziomie.

o Walter Herz

Walter Herz jest wiodącym na rynku, polskim podmiotem prowadzącym działalność w sektorze nieruchomości komercyjnych na terenie kraju. Od 8 lat firma świadczy kompleksowe i strategiczne usługi doradcze w całej Polsce. Eksperci Walter Herz doradzają inwestorom, właścicielom nieruchomości i najemcom. Firma zapewnia pełną obsługę, zarówno firmom z sektora prywatnego, jak i publicznego. Doradcy Walter Herz wspierają klientów w poszukiwaniu i wynajmie powierzchni biurowych oraz świadczą usługi doradcze przy realizacji projektów inwestycyjnych w sektorze komercyjnym i hotelowym.

Firma ma siedzibę w Warszawie oraz odziały regionalne w Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście i Łodzi. Walter Herz jest twórcą Akademii Najemcy, pierwszego w Polsce projektu, który wspiera i edukuje najemców powierzchni komercyjnych z całej Polski. Prowadzi szkolenia stacjonarne w największych miastach w kraju. W trosce o najwyższy poziom etyczny świadczonych usług wprowadziła Kodeks Dobrych Praktyk.