

Patrycja Dzikowska	Joanna Mroczek	Dominika Jędrak	Bolesław Kołodziejczyk	Katarzyna Lipka- Nawrocka	Mateusz Polkowski	Elżbieta Czerpak	Wioleta Wojtczak
BNP Paribas Real Estate	CBRE	Colliers International	Cresa	Cushman & Wakefield	JLL	Knight Frank	Savills
+48 602 542 549	+48 500 000 583	+48 22 331 7800	+48 22 470 7070	+48 606 993 860	+48 22 167 0000	+48 22 596 5050	+48 600 422 216

Warszawa, 15 czerwca 2020 r.

WYJAŚNIENIA DOTYCZĄCE DOSTĘPNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ

Dane o rynku nieruchomości komercyjnych są generowane w Polsce od prawie 20 lat wspólnym wysiłkiem agencji nieruchomości. Metodologia zbierania danych i uzgodnione definicje wynikają zarówno ze specyfiki rynku jak też ogólnosięwiatowych przyjętych standardów, umożliwiających porównywanie różnych lokalizacji i danych historycznych. Są też na bieżąco aktualizowane, tak aby odzwierciedlać stale zachodzące zmiany. Uzyskanie wspólnie akceptowanych danych na temat tego sektora gospodarki, na temat którego nie występują oficjalne statystyki, jest znaczącym wkładem w jego rozwój. Dzięki temu wiedza o rynku jest spójna, transparentna, porównywalna i wiarygodna dla różnych podmiotów na nim inwestujących.

W powszechnie publikowanych statystykach o rynku biurowym brane są pod uwagę tylko nowoczesne budynki klasy A i B, o powierzchni najmu powyżej 1 000 mkw., oddane do użytku, z reguły wybudowane po 1990 roku. Analizowane są tylko największe miasta, będące przedmiotem zainteresowania dużych międzynarodowych korporacji. Dzięki temu warunki najmu oraz standard oferowany przez właścicieli nowoczesnych budynków biurowych mogą być porównywalne geograficznie i analizowane w czasie.

Taka selekcja pozwala na przedstawienie dokładnego obrazu rynku i pozwala uniknąć porównania budynku klasy C w mieście o liczbie ludności poniżej 100.000, który oferuje krótkoterminowe umowy najmu z nowoczesnym budynkiem klasy A w dużym mieście, w którym minimalny okres najmu wynosi 5 lat.

Wskaźnik powierzchni niewynajętej bierze pod uwagę tylko powierzchnie faktycznie puste, dostępne od razu, nie uwzględnia wszystkich ofert dostępnych na rynku, ale w różnym czasie. Nie liczone są powierzchnie będące jeszcze w budowie lub ciągle zajęte przez najemcę.

Dane popytowe uwzględniają umowy przed-najmu w budynkach pozostających w budowie, jednak dopiero w momencie oddania do użytkowania budynki oferują powierzchnię dostępną „od zaraz”, a taka właśnie jest przedmiotem badań.

Z danych zebranych na koniec 1 kwartału 2020 wynika, że w Warszawie i w ośmiu największych miastach regionalnych było 901.680 mkw. (w Warszawie 418.030 mkw., a w miastach regionalnych 483.650 mkw.) dostępnej powierzchni biurowej. W porównaniu do poprzednich kwartałów te wielkości się nieznacznie zmniejszyły lub pozostały na podobnym poziomie.

Powszechnie wdrożona praca zdalna lub z domu nie spowodowała nagłego wzrostu wolnej powierzchni, ponieważ one nadal były zajęte i dostępne dla firm, które obowiązuje najczęściej długoterminowa umowa najmu.

Dane analizowane są cokwartalnie, nie pozwalają zatem na pokazanie stanu na dany moment. Niemniej jednak przywoływane w mediach duże ilości powierzchni biurowej, która rzekomo została zwolniona przez najemców w ostatnich miesiącach jest wyolbrzymiona i nie dotyczy bezpośrednio rynku nowoczesnych powierzchni biurowych.

Niezaprzeczalnie wiele branż, a więc i wielu najemców biurowych znalazło się obecnie w trudnej sytuacji. Nie można wykluczyć sytuacji, w których najemcy będą zwalniać powierzchnię. Należy jednak pamiętać, że sytuacja jest przejściowa oraz że umowa najmu, zawierana najczęściej na 5 lat, jest wiążąca i wypowiedzenie jej z powodów innych niż przewidziane nie jest prostą i szybką procedurą.

/-/