

PODNAJMY

**Analiza trendu
na warszawskim rynku biurowym**

Colliers International, październik 2020

SYTUACJA NA WARSZAWSKIM RYNKU BIUROWYM

Dane podsumowujące 3 kw. 2020 na warszawskim rynku biurowym wskazują na wpływ spowolnienia ekonomicznego wywołanego globalną pandemią.

Po trzech latach luki podażowej na rynku warszawskim od początku 2020 roku oddało się do użytku **12 projektów biurowych** oferujących **238 tys. m²**. Ostatni kwartał bieżącego roku może przynieść ukończenie kolejnych **150 tys. m²** nowoczesnej powierzchni.

W minionym kwartale odnotowano najniższy kwartalny popyt na powierzchnie biurowe w 2020 roku – **113 tys. m²** zostało wynajętych przez najemców. Całkowity wolumen podpisanych transakcji w bieżącym roku wyniósł **447 tys. m²**, co jest połową rocznego popytu odnotowanego w 2019 roku. W strukturze zawartych umów w 3 kw. 2020 roku uwidacznia się wzrost udziału renegotjacji – **48%**, tyle samo wyniosły nowe transakcje.

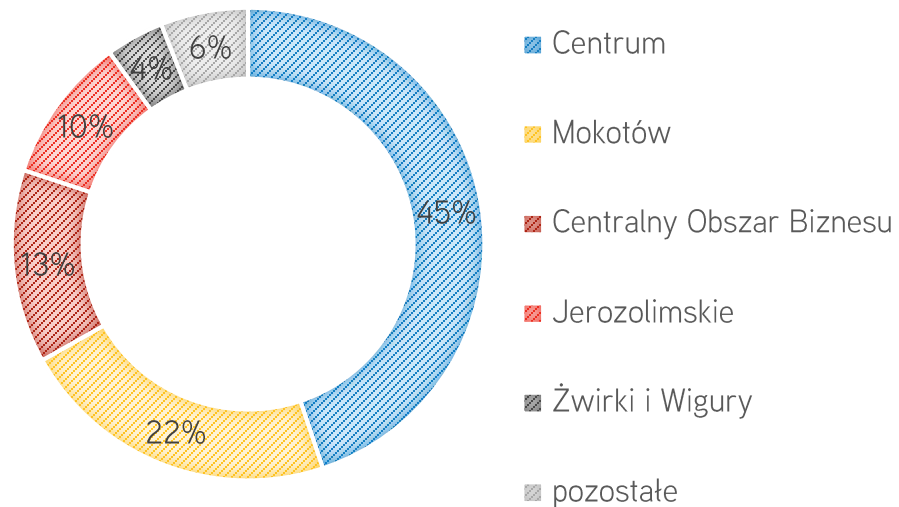
W wyniku dostarczenia dużej ilości nowej powierzchni współczynnik pustostanów wyniósł **9,6%**, co jest najwyższym wynikiem od dwóch lat.

STREFY BIUROWE W WARSZAWIE



ROSNĄCA PODAŻ PODNAJMÓW

LOKALIZACJA OFERT PODNAJMU NA WARSZAWSKIM RYNKU BIUROWYM WG WOLUMENU POWIERZCHNI



Sytuacja globalnej pandemii wywiera wpływ na wszystkie sfery życia i gospodarki, również na obszar nieruchomości komercyjnych.

Niniejsza publikacja prezentuje wyniki [analizy ofert powierzchni biurowej przeznaczonej na podnajem](#) na warszawskim rynku w okresie od marca do października 2020.

Podnajem wynajmowanej powierzchni biurowej może być [efektywną metodą obniżenia kosztów operacyjnych najemcy](#). Jest to typowa reakcja firm na spowolnienie gospodarcze, co pokazały kryzysy gospodarcze na rynkach europejskich i amerykańskich w latach 2001 oraz 2008-2009.

Podaż powierzchni biurowych oferowanych w formie podnajmu na koniec Q3 2020 stanowiła około **1.8%** całkowitej warszawskiej nowoczesnej podaży oraz jednocześnie prawie **1/5** wolumenu powierzchni niewynajętej.

Na koniec października 2020 w ramach ok. **100** ofert zlokalizowanych w **85** warszawskich budynkach biurowych oferowane jest na podnajem około **106 tys. m²** powierzchni.

TRENDY NA WARSZAWSKIM RYNKU BIUROWYM

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY – PROGNOZA 2020/2021

	TREND
NOWA PODAŻ	↗
PODAŻ PODNAJMÓW	↑
POPYT	↓
WAKATY	↗
CZYNSZE WYWOŁAWCZE	↘

Ze względu na koszt wyjścia z umowy najmu przed jej upłynięciem wystawienie części powierzchni biurowej na **podnajem** wydaje się **operacyjnie i formalnie łatwiejszym rozwiązaniem**.

Wraz z pogłębianiem się wpływu pandemii na sytuację gospodarczą i kondycję finansową firm – redukcja zatrudnienia, spadek przychodów i obrotów – wzrasta trend podnajmowania powierzchni.

Tylko między **2 a 3 kwartałem 2020** powierzchnia biurowa dostępna na podnajem **wzrosła dwukrotnie**. Spodziewana jest kontynuacja trendu rosnącego, wiele firm przesuwając decyzje związane z redukcją zasobów biurowych na koniec roku. Wprowadzenie hybrydowego trybu pracy, jak również redukcja zatrudnienia pracowników w obliczu przedłużającego się spowolnienia gospodarczego będzie mieć wpływ na **wzrost podaży podnajmów**.

Dodatkowym czynnikiem wpływającym na nadchodzącą falę podnajmów jest upowszechniona zdalność i łatwość prowadzenia czynności operacyjnych w biznesie przez pracowników bazujących we własnych domach.

PODNAJMY WEDŁUG LOKALIZACJI

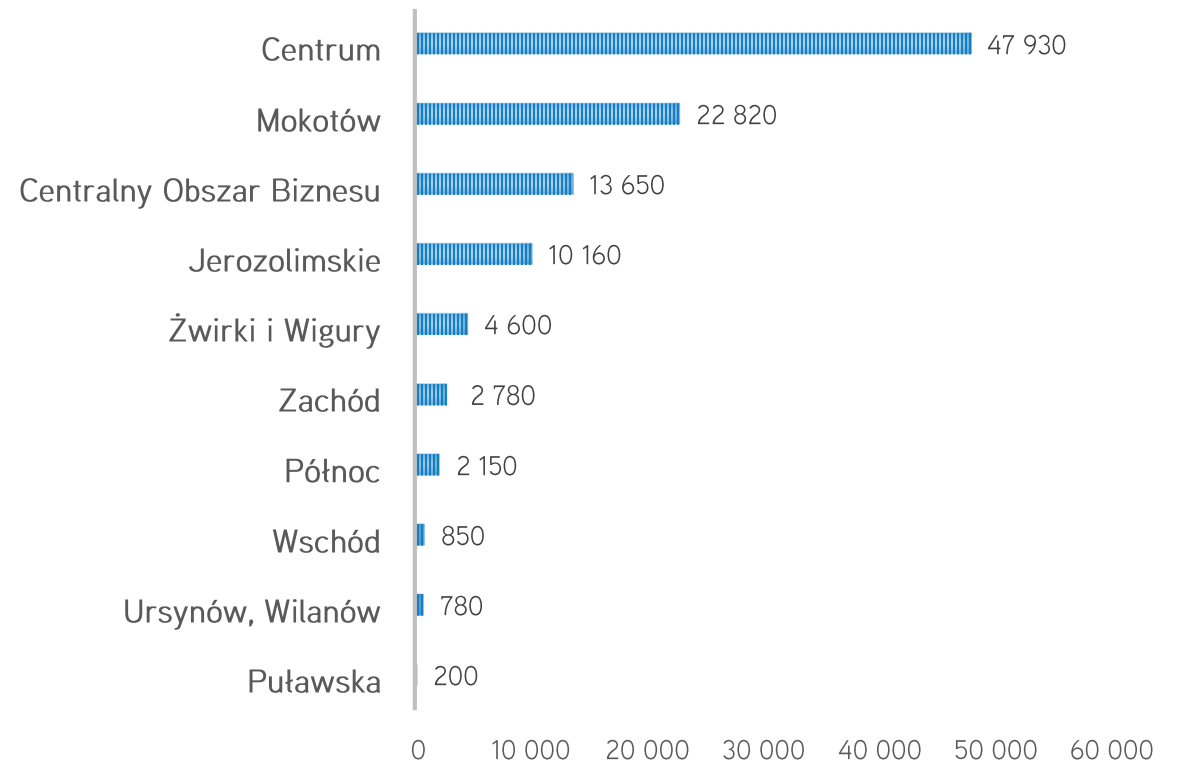
Zdecydowana większość (58%) powierzchni oferowanej na podnajem zlokalizowana jest w dwóch strefach centralnych – Centrum oraz w Centralnym Obszarze Biznesu, gdzie również koncentruje się znaczący wolumen podaży w budowie – nawet 500 tys. m², które zostaną dostarczone na rynek w kolejnych 3 latach.

Uwzględniając dostępną powierzchnie oferowaną na podnajem, urealniony wskaźnik wakatów biurowych wzrósł w strefach centralnych z 8,4% do 11% na koniec Q3 2020.

Średnia wielkość oferty podnajmu w strefie COB wynosi niespełna 1 tys. m². Zdecydowana większość podnajmów zlokalizowana jest w starszych budynkach o ugruntowanej pozycji rynkowej, zazwyczaj w lokalizacjach cieszących się dużym zainteresowaniem najemców i znakomitą dostępnością.

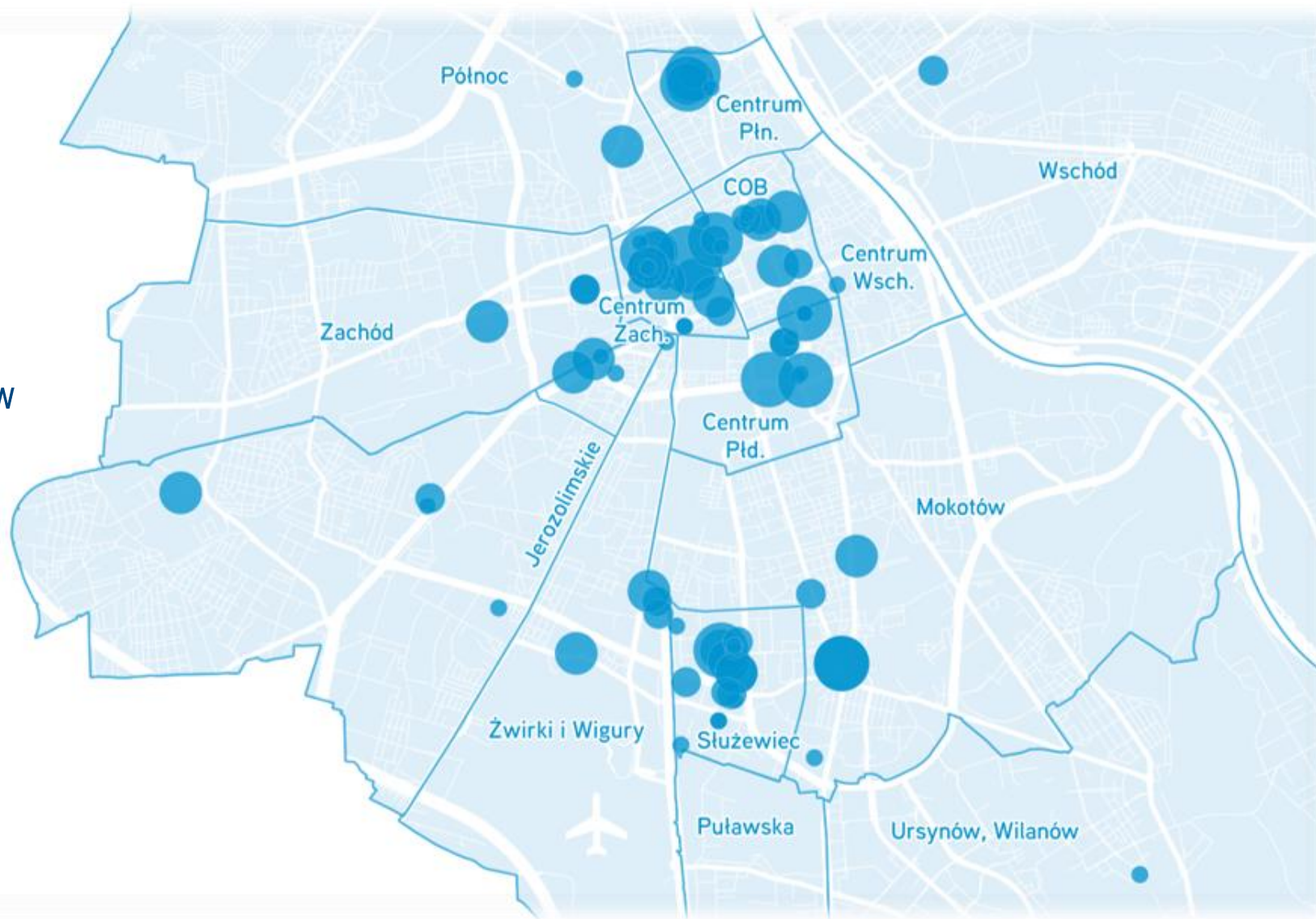
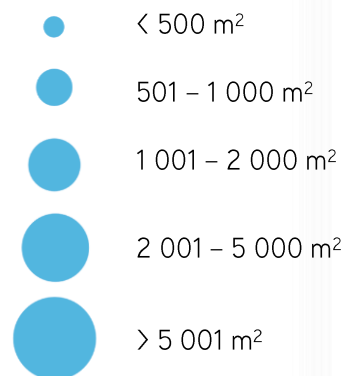
Większa część podnajmów (56%) oferowanych klientom w strefie Centrum zlokalizowana jest w podstrefie Centrum Zachodnie, czyli okolicach Ronda Daszyńskiego. Przeciętna oferta podnajmu jest wyższa i wynosi 1 480 m². Odnotowano także oferty podnajmów w budynkach w budowie – stanowią one około 14% podaży.

LOKALIZACJA OFERT PODNAJMU WG WOLUMENU POWIERZCHNI



PODNAJMY WEDŁUG LOKALIZACJI - MAPA

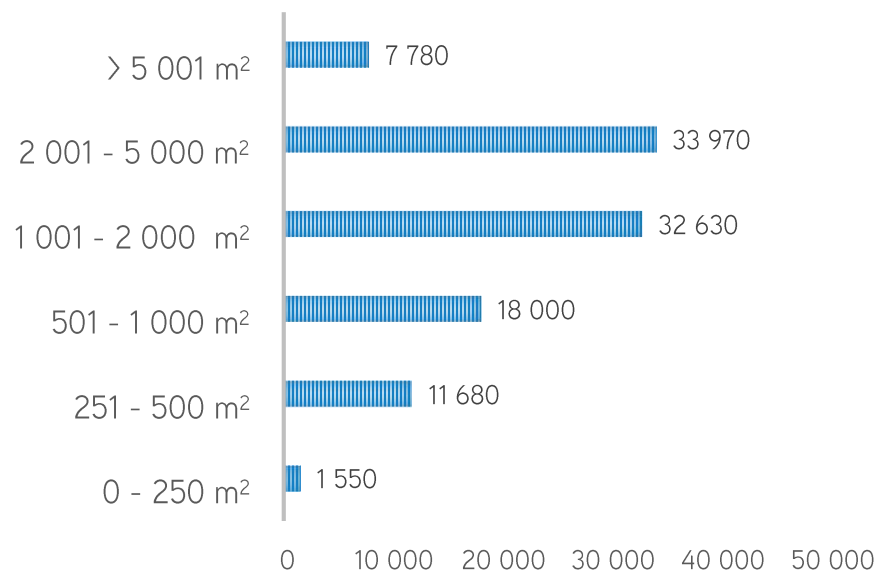
OFERTY PODNAJMÓW WG. WIELKOŚCI MODUŁÓW



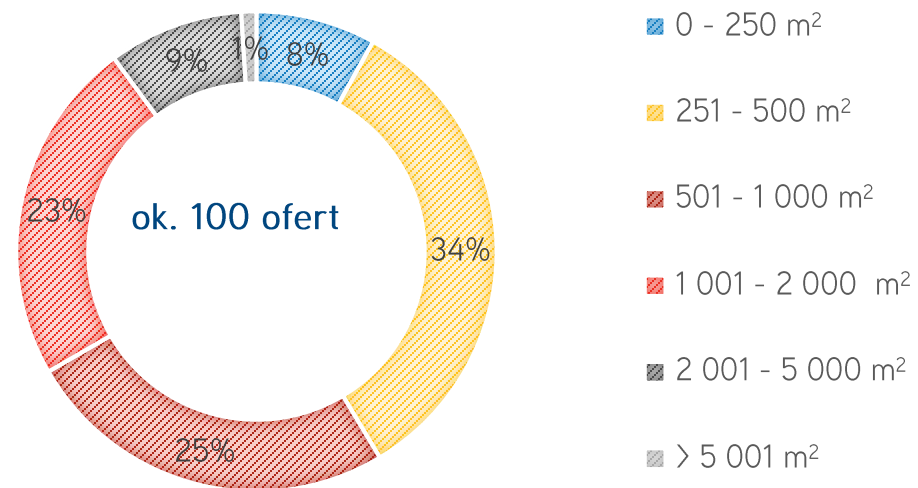
SEGMENTACJA ZE WZGLĘDU NA WIELKOŚĆ OFERTY PODNAJMU

Analizując oferty podnajmów ze względu na moduły powierzchni należy zwrócić uwagę na przeważający udział ofert o wielkości ponad **1 tys. m²**. Stanowią one **79%** wolumenu podaży. W przeważającej części przypadków większe moduły mogą być rozbijane na kilku klientów.

CAŁKOWITA PODAŻ PODNAJMÓW WG WIELKOŚCI MODUŁÓW

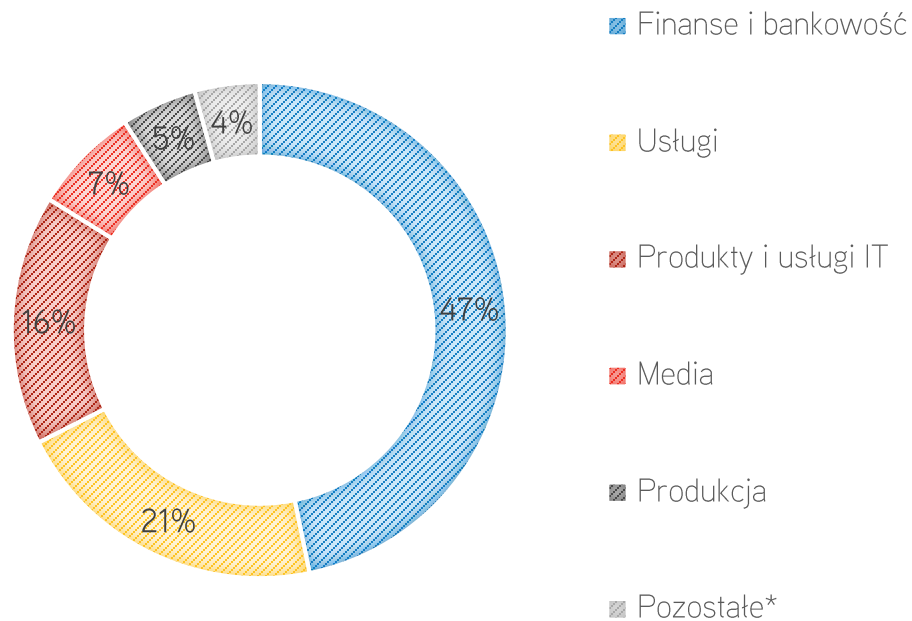


LICZBA OFERT WG WIELKOŚCI POWIERZCHNI W CAŁKOWITEJ PODAŻY



Okolo **42% liczby** ofert dotyczy podnajmów w przedziale do **500 m²**. Takie oferty mogą być interesującą alternatywą dla firm, które zlokalizowane były w budynkach o niskim standardzie powierzchni biurowej lub mieszkaniach.

ANALIZA BRANŻOWA PODNAJMUJĄCYCH

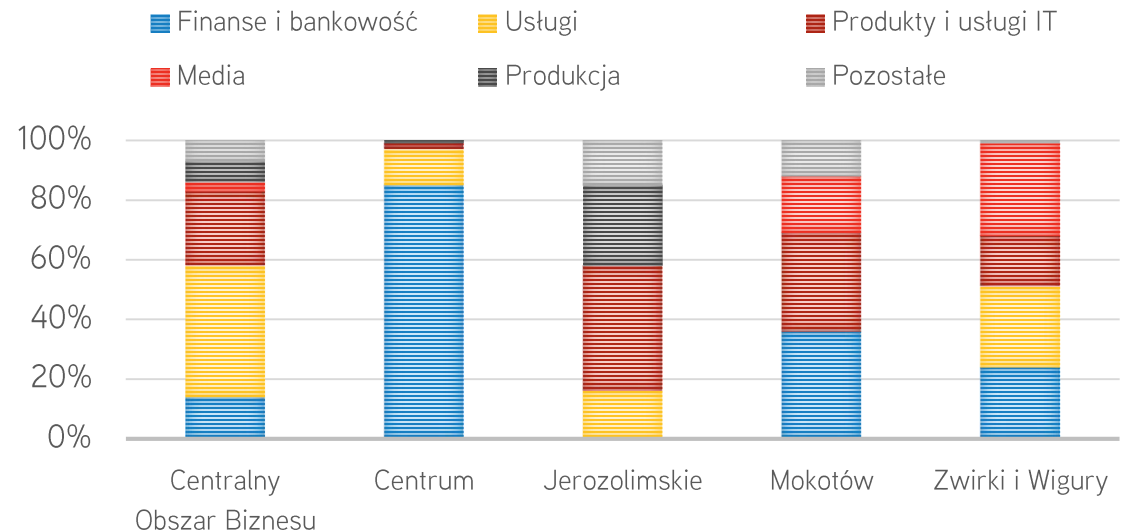


Opracowanie na podstawie danych z 51 firm oferujących powierzchnię na podnajem, czyli połowie rynkowego wolumenu ofert

* Pozostałe czyli Zdrowie, Logistyka, Handel i Branża Budowlana

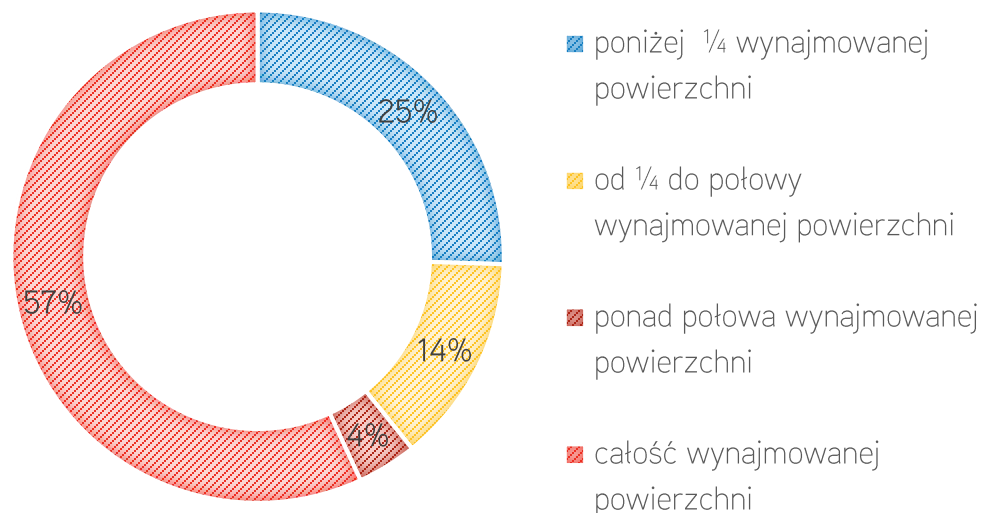
Połowa firm podnajmujących aktualnie powierzchnię biurową udzieliła informacji na temat branży, w której operuje. W tej grupie 51 firm najwięcej ofert na podnajem (47%) pochodzi od przedstawicieli sektora bankowego, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych.

Dominujące sektory podnajmujących różnią się ze względu na strefy biurowe zgodnie z typologią i lokalizacją hubów biznesowych w Warszawie.



ANALIZA WIELKOŚCI POWIERZCHNI PODNAJEMOWANYCH

UDZIAŁ POWIERZCHNI OFEROWANEJ NA PODNAJEM W CAŁKOWITEJ POWIERZCHNI NAJMU



Opracowanie na podstawie danych z 51 firm oferujących powierzchnię na podnajem, czyli połowie rynkowego wolumenu ofert

Połowa z firm oferujących swoją powierzchnię biurową na podnajem udostępniła informację na temat jej szacunkowego procentowego udziału w całkowitym wynajmowanym metrażu.

Najwięcej przypadków w analizie stanowią przedsiębiorstwa, które zdecydowały się podnająć całość wynajmowanej powierzchni według umowy najmu – **100%**. Odpowiada to w sumie potencjalnemu zwolnieniu ok. **25 500 m²** powierzchni biurowej.

Wśród tych firm dominują sektory:

- Usługi – ten sektor odpowiada za **1/3** odpowiedzi o zwolnieniu 100% powierzchni biura na podnajem, wśród ankietowanych są firmy HR, firmy szkoleniowe, doradcze i marketingowe;
- Finanse i bankowość – banki relokujące się do innych budynków w ramach centralizacji zasobów biurowych, firmy ubezpieczeniowe i fundusze inwestycyjne;
- Firmy reprezentujące sektor Produkcji, Mediów oraz Produktów i Usług IT ze względu na łatwość i powszechność pracy zdalnej.

WARUNKI PODNAJMÓW

Wyjściowe stawki czynszu podnajmów zazwyczaj określone są jako **przedmiot negocjacji** z konkretnym klientem.

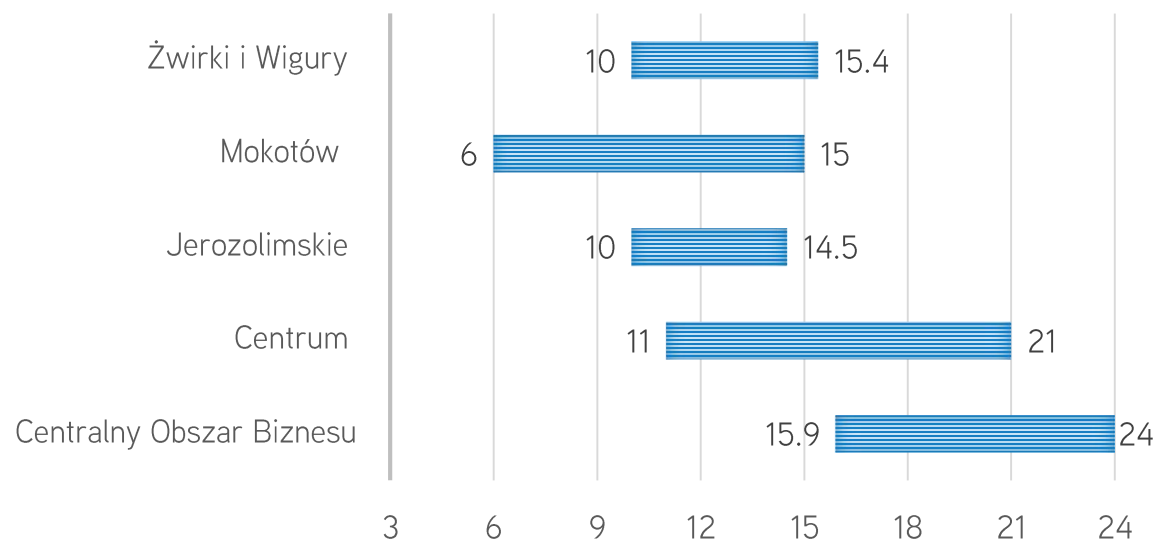
Analiza warunków ofert podnajmu aktualnych na rynku na koniec Q3 2020 wskazuje na **potencjalne oszczędności** w stosunku do czynszów efektywnych typowych dla ofert najmu budynków w analizowanych strefach biurowych.

Szacowany poziom oszczędności rozpatrywany każdorazowo dla danego podnajemcy z konkretnymi warunkami podnajmu może sięgnąć **15-30%** w stosunku do kosztów regularnego najmu w analizowanym budynku.

Podnajemca przejmuje wysokość stawki opłat serwisowych i parkingowych właściciela umowy.

Typowy okres umowy dla zebranych z rynku aktualnych ofert podnajmów na rynku jest różny – można podnająć powierzchnię na od **6 miesięcy** do nawet **ponad 5 lat**.

PODNAJMY – CZYNSZE OFERTOWE TYPOWE DLA STREF



PROCES PODNAJMU POWIERZCHNI BIUROWEJ

	PODNAJMUJĄCY - AKTUALNY NAJEMCA WYSTAWIAJĄCY POWIERZCHNIĘ NA PODNAJEM
KIEDY WARTO ROZWAŻYĆ PODNAJEM	<ul style="list-style-type: none"> (a) Potrzeby powierzchniowe Twojej firmy uległy zmniejszeniu i szukasz oszczędności; (b) Twoja firma tymczasowo nie korzysta z powierzchni, którą wynajęła z myślą o ekspansji zatrudnienia; (c) Wynajęta powierzchnia stała się nieadekwatna do potrzeb, oczekiwań i możliwości finansowych Twojej firmy.
UMOWA NAJMU	Jeżeli umowa najmu zawiera prawo najemcy do podnajmu, należy dokładnie zrozumieć (najlepiej podejmując otwarty dialog z wynajmującym) czym uwarunkowana jest zgoda wynajmującego na podnajem i procedurę jej przyznawania.
STRONA TECHNICZNA I KOSZTY	Gdy w grę wchodzi podnajem części powierzchni, konieczne jest zweryfikowanie fizycznych i technicznych możliwości podziału powierzchni oraz nakładów finansowych z tym związanych.
BADANIE RYNKU	Aby podnajem okazał się sukcesem, wyjście na rynek z ofertą podnajmu należy poprzedzić analizą ofert najmów i podnajmów w danym budynku i okolicy.
TRANSAKCJA	Oprócz warunków biznesowych w transakcji podnajmu ważne są: <ul style="list-style-type: none"> (a) dobranie podnajemcy zgodnie z zapisami umowy najmu i uwarunkowaniami wynajmującego; (b) zabezpieczenia na wypadek niewywiązywania się przez podnajemcę z obowiązków umownych lub uszkodzenia powierzchni. Zważywszy, że podnajem to sposób na ograniczenie zobowiązań najemcy, warto pamiętać, że czasem lepiej zaoszczędzić mniej, niż nie zaoszczędzić nic.
WYNAJMUJĄCY	Zgoda wynajmującego na podnajem może zostać wyrażona w formie: <ul style="list-style-type: none"> (a) podpisu wynajmującego pod umową podnajmu; (b) pisemnej zgody uzyskanej przed zawarciem umowy podnajmu.

PROCES PODNAJMU POWIERZCHNI BIUROWEJ

	PODNAJEMCA - NOWY UŻYTKOWNIK WCHODZĄCY NA PODNAJMOWANĄ POWIERZCHNIĘ
KIEDY WARTO ROZWAŻYĆ PODNAJEM	<ul style="list-style-type: none"> (a) Potrzeby powierzchniowe Twojej firmy mogą ulec zmianie i potrzebujesz zachować elastyczność; (b) Potrzebujesz powierzchni, która oferuje korzystną relację kosztów do jakości; (c) Potrzebujesz powierzchni, która wymaga minimalnych nakładów finansowych i czasowych z Twojej strony, dostępnej relatywnie szybko.
UMOWA NAJMU	Jedną z pierwszych informacji, jaką należy zweryfikować w rozmowach z potencjalnym podnajmującym, jest fakt posiadania prawa do podnajmu wpisanego do umowy najmu, następnie czym uwarunkowana jest zgoda wynajmującego na podnajem i jaka jest procedura jej przyznawania.
STRONA TECHNICZNA I KOSZTY	Gotowość aranżacji, a czasem nawet dostępność mebli i sprzętu AV są jednymi z głównych zalet podnajmów. Potencjalny podnajmujący powinien udostępnić do analizy rzuty aktualnej aranżacji oraz przedstawić plan i wstępny kosztorys ewentualnego podziału powierzchni.
BADANIE RYNKU	Aktualnie w Warszawie oferowane jest na podnajem ponad 100 tys. m kw. powierzchni biurowej. Przed podjęciem decyzji w sprawie konkretnej lokalizacji warto zapoznać się z pełną ofertą.
TRANSAKCJA	Negocjując warunki biznesowe takie jak okres podnajmu, stawka czynszu, ewentualne zachęty, koszty związane z rearanżacją/odświeżeniem powierzchni, parkingi, opcje wcześniejszego wyjścia z podnajmu lub jego przedłużenia warto zweryfikować też sytuację finansową podnajmującego oraz należy zapoznać się z umową najmu, której zapisy będą również obowiązywać podnajemcę.
WYNAJMUJĄCY	Przed zawarciem umowy podnajmu należy zapoznać się z pisemną zgodą wynajmującego na podnajem. W przypadku, gdy warunki biznesowe podnajmu zostały uzgodnione, lecz okres podnajmu jest krótszy niż potrzeby podnajemcy, istnieje w większości przypadków możliwość podjęcia rozmów z wynajmującym pod kątem cesji umowy.



DOMINIKA JĘDRAK

Director
Research and Consultancy Services
dominika.jedrak@colliers.com
+48 666 819 242

OLGA DRELA

Senior Analyst
Research and Consultancy Services
olga.drela@colliers.com
+48 882 014 561

PAWEŁ SKAŁBA

Senior Partner | Director of Office Agency
Office Agency | Tenant Representation
pawel.skalba@colliers.com
+48 604 121 543

MICHAŁ PROŃSKI

Associate Director
Office Agency | Tenant Representation
michal.pronski@colliers.com
+48 728 921 494

