



**REDD**  
REAL ESTATE DIGITAL DATA

# OFFICE MARKET SNAPSHOT **Q1 2020**



# Raport w nadzwyczajnych czasach

Rynek nieruchomości jest rynkiem o perspektywie długoterminowej, dlatego trudno po kilku tygodniach jednoznacznie ocenić, jakie będą skutki epidemii COVID-19. Liczby analizowane przez algorytmy REDD pokazują jednak pierwsze efekty.

W bazie prawie 2 tys. budynków widzimy coraz więcej pojawiającej się wolnej powierzchni, co może sugerować rozwiązywane umowy. Widzimy również rosnące zainteresowanie coworkami. Powodem może być rodząca się niechęć do długoterminowych zobowiązań. Firmy chcą optymalizacji kosztów. W sytuacji kryzysowej być może będą wołały przenieść się na jakiś czas do biura elastycznego bez deklaracji wynajmu na kilka lat.

Home office – w niespotykanej dotąd skali – może również spopularyzować zdalny tryb pracy. Jeśli pracodawcy nie odczują spadku jakości pracy swoich pracowników, dla rynku biurowego

może to oznaczać spadek zapotrzebowania na powierzchnię biurową oraz lepsze jej wykorzystanie przez najemców.

Oddajemy w Państwa ręce kwartalny raport Platformy REDD, największego dostawcy danych z rynku nieruchomości biurowych w Polsce. Jako pierwsi w Polsce podsumowujemy Q1 na rynku biurowym w 2020 roku. Był to ostatni kwartał przed epidemią COVID-19. Z tymi danymi będziemy porównywać wyniki po epidemii.

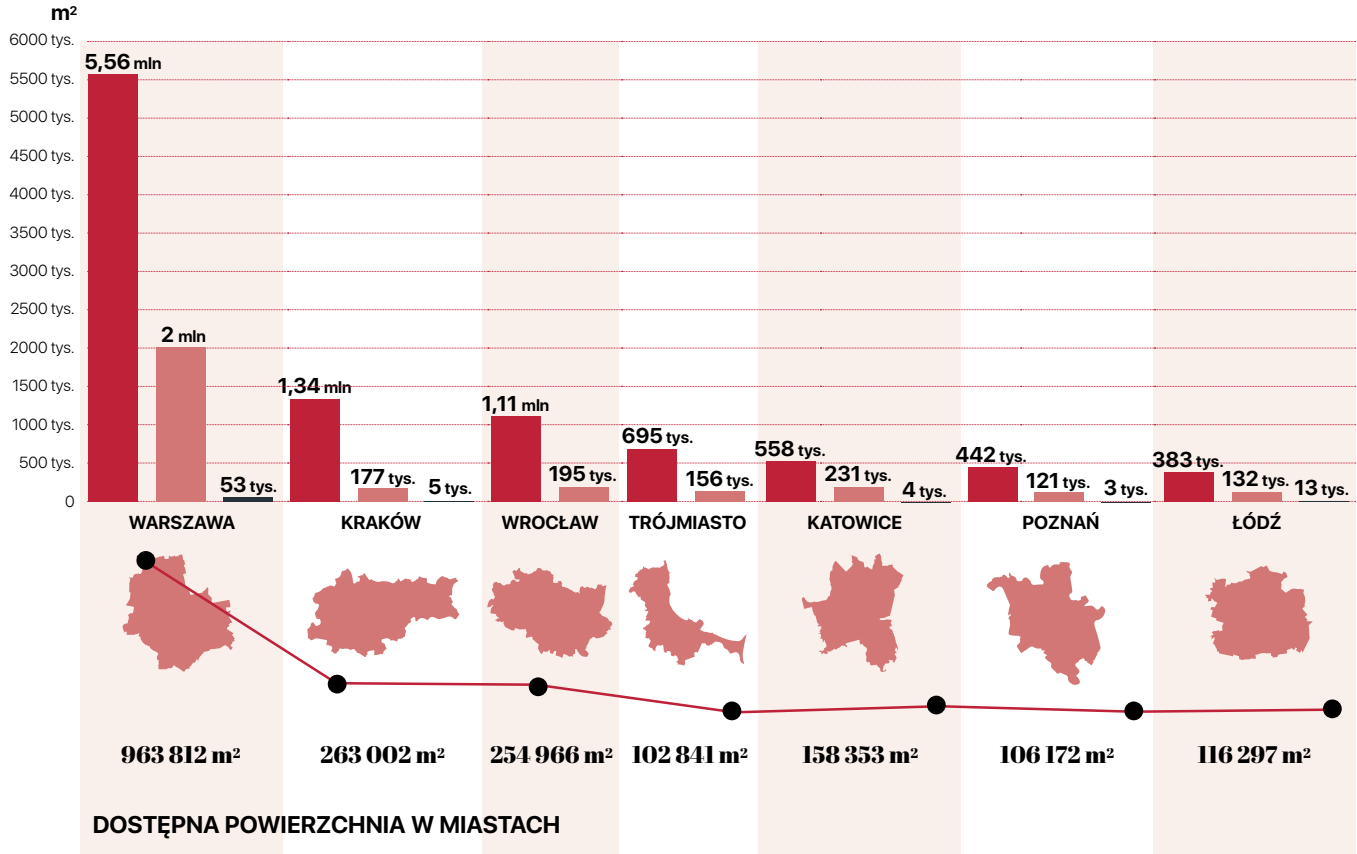


A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to read 'Piotr Smagała'.

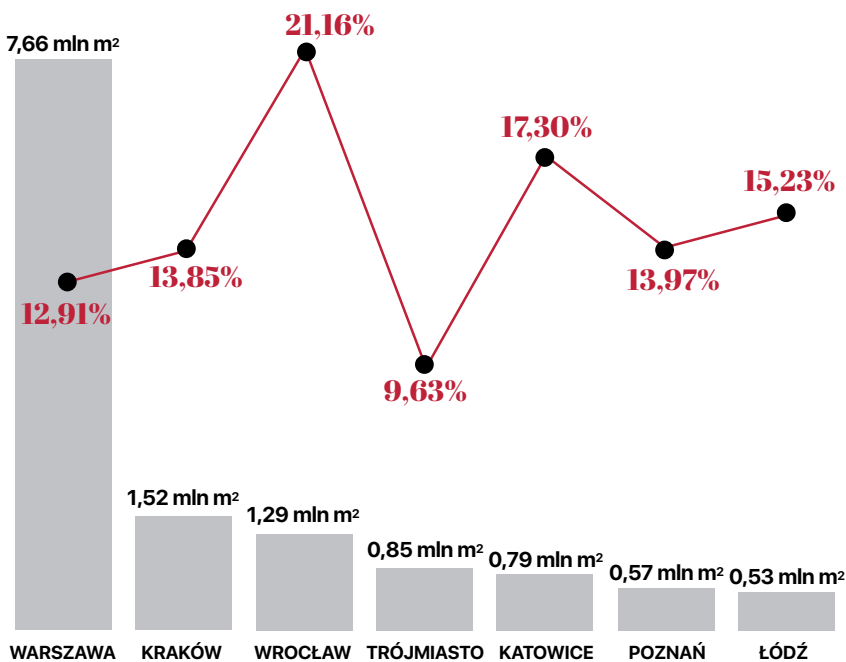
**Piotr Smagała,**  
Managing Director, REDD



**Wykres 1. Zasoby powierzchni biurowej z podziałem na klasy a/b/c w budynkach oddanych i w budowie**



**Wykres 2. Współczynniki pustostanów i powierzchnia netto w miastach w budynkach oddanych i w budowie**



**13 833 528 m²**

ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ W POLSCE

**1 698 343 m²**

W BUDOWIE

**48 106 m²**

NOWA PODAŻ

**394 896 m²**

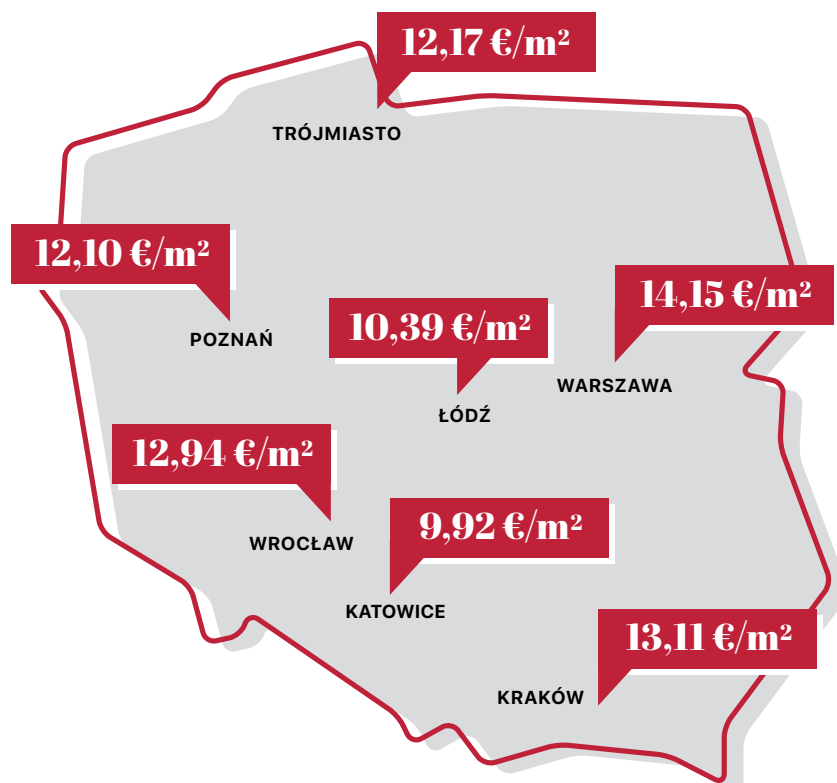
POPYT

W I kw. 2020 roku najwyższy wskaźnik pustostanów w Polsce zanotowano na wrocławskim rynku biurowym. W budynkach oddanych oraz w budowie wyniósł 21,16%. Najniższy z kolei zanotowano w Trójmieście – 9,63%.

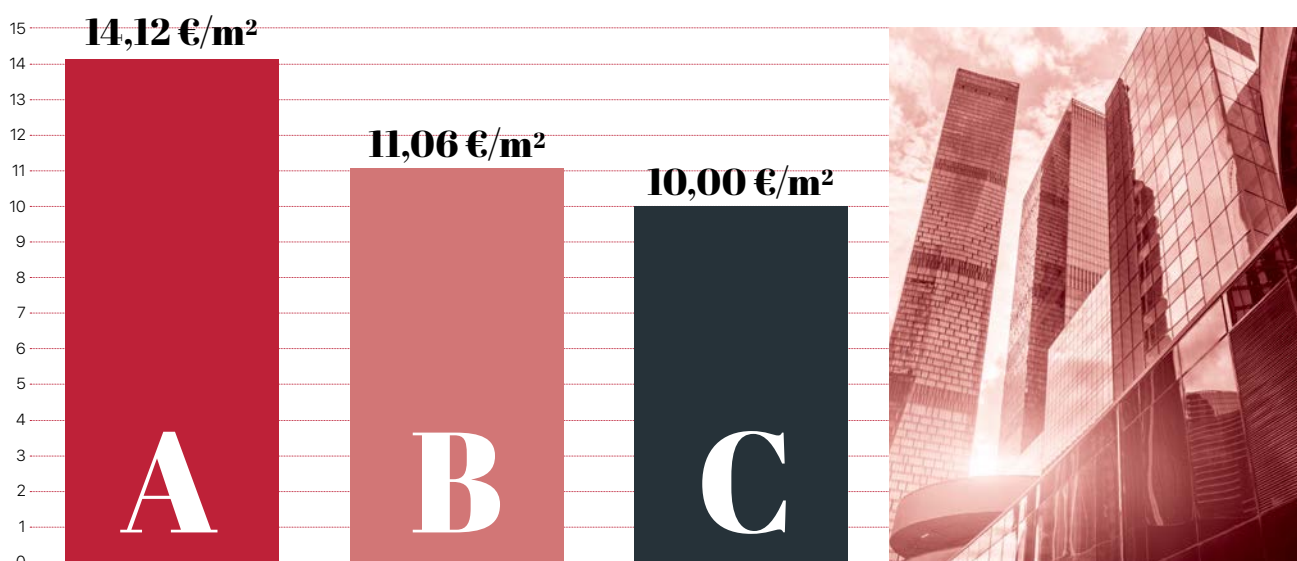
Systematycznie zwiększająca się jakość dostępnej powierzchni powoduje wzrost czynszów. Obecnie w najbardziej prestiżowych budynkach klasy A w centrum Warszawy czynsze ofertowe dochodzą do poziomu 31 EUR/m<sup>2</sup>, co jest znaczącym odstępstwem od miast regionalnych. Wśród nich najdroższy jest Kraków, gdzie za najwyższej klasy budynek trzeba zapłacić 21,20 EUR/m<sup>2</sup>.

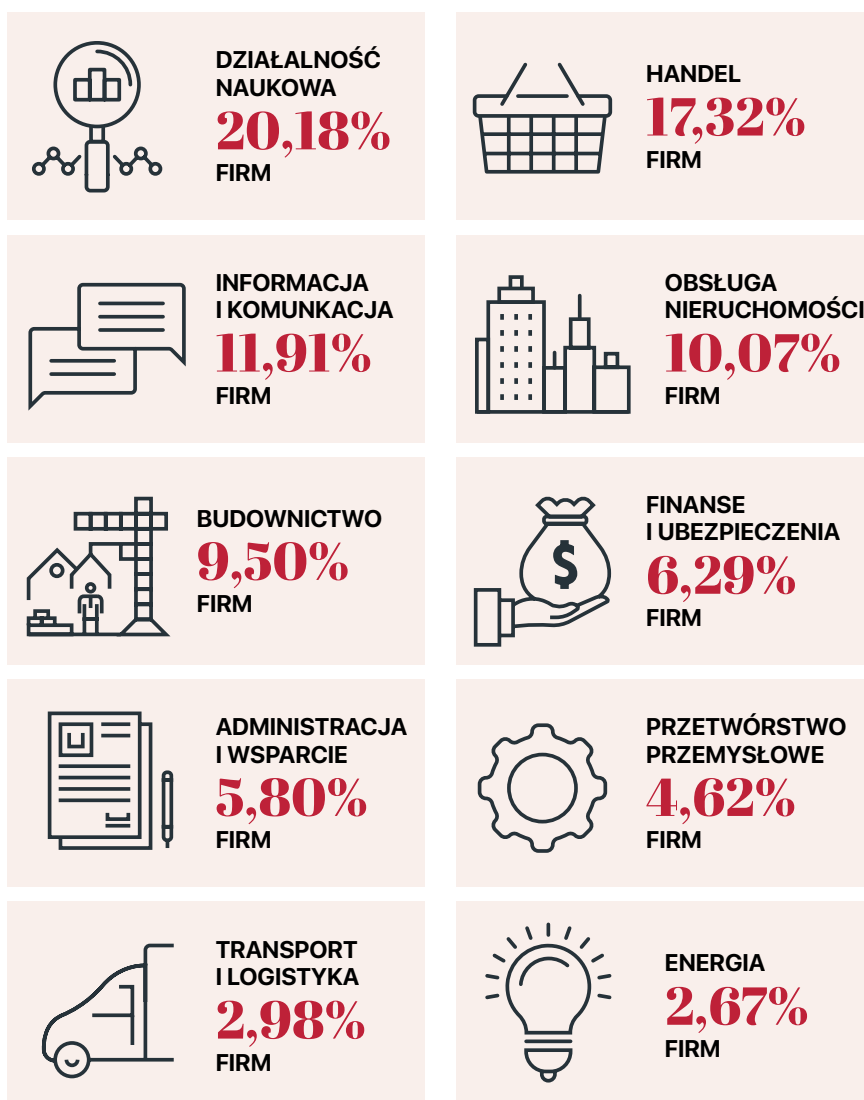
Najniższy czynsz oferowany jest w budynkach klasy B i C. Na mapie przedstawiamy średnie liczby czynszu w budynkach klasy A, B i C na podstawowych rynkach.

**Wykres 3. Średnie stawki czynszów w poszczególnych miastach**



**Wykres 4. Średnie stawki czynszu wg klas budynków**



**Wykres 5. Liczba transakcji wg miast****Wykres 6. Top10 sektorów najemców**

# 98 mln €

Za tyle Skanska sprzedała budynek "Z" kompleksu Generation Park firmie Deka Immobilien

# 4

CPI Property Group sfinalizował w I kw. 2020 roku już 4 transakcje: Equator I, Equator II i Equator I, Moniuszki 1A

# 280 tys. m<sup>2</sup>

Tyle wynosi całkowita powierzchnia najmu w biurach CPIPG w Warszawie.

### Wykres 7. Średnie ceny najmów wg sektorów działalności

OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI	18,61 €
FINANSE I UBEZPIECZENIA	18,40 €
GÓRNICTWO I WYDOBYWANIE	18,22 €
ENERGIA	18,17 €
BUDOWNICTWO	18,01 €
ODPADY	17,77 €
DZIAŁALNOŚĆ NAUKOWA	17,48 €
ZAKWATEROWANIE I GASTRONOMIA	17,40 €
INFORMACJA I KOMUNIKACJA	17,32 €
PRZETWÓRSTWO PRZEMYSŁOWE	17,15 €
ROLNICTWO, LEŚNICTWO, ŁOWIECTWO	17,11 €
EDUKACJA	16,89 €
USŁUGI	16,83 €

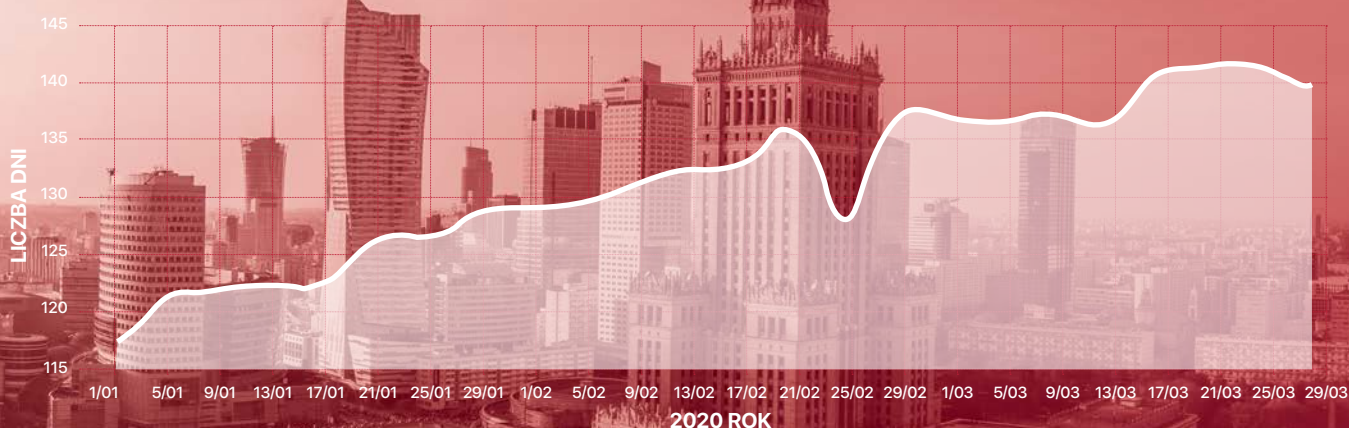
### Czy wiesz, że...

**REDD Index** to liczony w dniach wskaźnik średniego czasu, jaki potrzebny jest na wynajęcie powierzchni biurowej. Wskaźnik pokazuje dynamikę rynku nieruchomości komercyjnych w oparciu o dane dostępne w Platformie REDD, na podstawie analizy odnotowanych w wybranym okresie transakcji.

Średnia czasu potrzebnego na wynajęcie powierzchni biurowej liczona jest na podstawie ostatnich 90 dni dla każdego dnia miesiąca. REDD Index pozwala sprawdzić jak długo powierzchnie biurowe w trzech przedziałach wielkości czekały na wynajęcie od momentu pojawienia się ich jako dostępnych na rynku.

### Wykres 8. REDD Index Polska

**142,31 dni**  
4,89 dni ↑ 3%



# REDD

REAL ESTATE DIGITAL DATA

[www.reddplatform.com](http://www.reddplatform.com)

Plac Trzech Krzyży 10/14

00-499 Warszawa

[info@reddplatform.com](mailto:info@reddplatform.com)

+48 600 757 999

© 2020. REDD Real Estate Digital Data

REDD Real Estate Digital Data jest największą bazą danych o rynku nieruchomości biurowych w Polsce. Korzystając z zaawansowanych technologii udostępnia informacje o warunkach najmu, aktualnej ofercie powierzchni komercyjnych do wynajęcia, wysokości stawek czynszów czy trendów i prognoz dotyczących sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych.

Publikacja została przygotowana przez REDD Real Estate Digital Data i ma wyłącznie charakter informacyjny. Autor nie ponosi odpowiedzialności za zawartość publikacji ani za możliwe konsekwencje jakichkolwiek działań podjętych w oparciu o dostarczone w niej informacje, o ile informacje te nie zostaną później potwierdzone na piśmie. Kopiowanie, modyfikowanie i używanie wszelkich jej części lub całości, jak również wykorzystywanie informacji zawartych w publikacji jako podstawy do jakiegokolwiek umowy, prospektu emisyjnego lub innego dokumentu, bez uprzedniej zgody REDD jest zabronione. Mimo że podjęto wszelkie starania w celu zapewnienia dokładności publikacji, REDD nie ponosi żadnej odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wynikające z jej użytkowania. Treść jest ściśle prawnie chroniona prawami autorskimi, a reprodukcja całości lub części w jakiegokolwiek formie jest możliwa z powołaniem się na źródło.