



# WHAT'S NEXT?

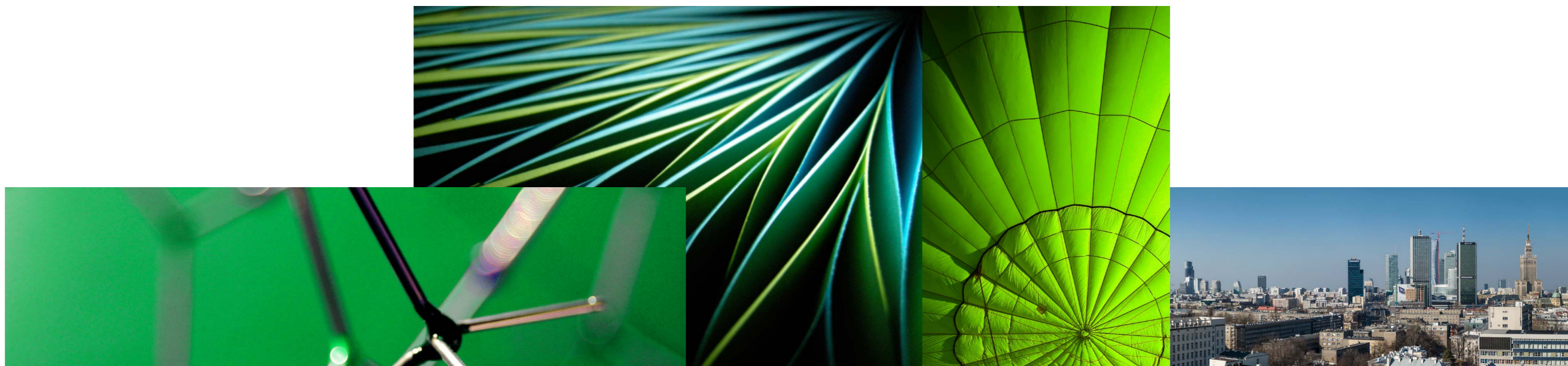
BADANIE PREFERENCJI NAJEMCÓW BIUROWYCH 2013  
OFFICE OCCUPIERS' SURVEY 2013

CBRE | RESEARCH | POLAND



## SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	<u>02</u>
PREFERENCJE NAJEMCÓW POWIERZCHNI BIUROWEJ	<u>03</u>
ZIELONE BUDOWNICTWO	<u>06</u>
NOWE LOKALIZACJE NA BIUROWEJ MAPIE WARSZAWY	<u>08</u>
POWIERZCHNIA BIUROWA DZIŚ I JUTRO	<u>10</u>
PODSUMOWANIE	<u>12</u>



## CONTENTS

<u>14</u>	INTRODUCTION
<u>15</u>	PREFERENCES OF OFFICE TENANTS
<u>18</u>	GREEN CERTIFICATES
<u>20</u>	NEW OFFICE LOCATIONS
<u>22</u>	OFFICE SPACE TODAY AND TOMORROW
<u>24</u>	CONCLUSION

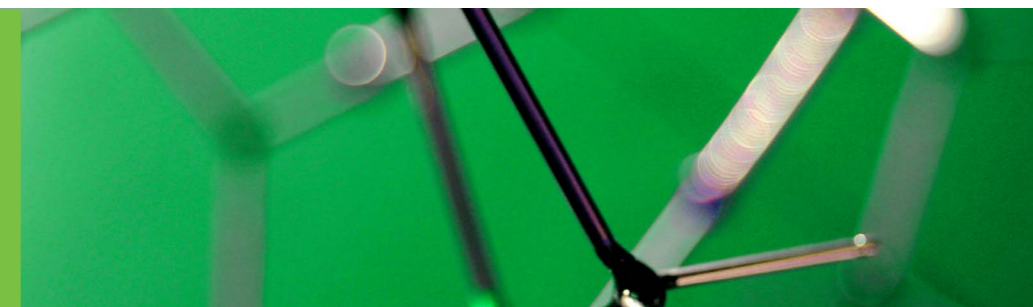
# WPROWADZENIE

**NOWOCZESNE BIURO URASTA POWOLI DO RANGI MIEJSCA, WOKOŁO KTÓREGO ROZGRYWA SIĘ ZNA CZNA CZĘŚĆ ŻYCIA ZATRUDNIONEGO.**



# PREFERENCJE NAJEMCÓW POWIERZCHNI BIUROWEJ

**POMIMO OSŁABIENIA TEMPA WZROSTU PKB W POLSCE, DUŻA CZĘŚĆ NAJEMCÓW PLANUJE ZWIĘKSZYĆ ZATRUDNIENIE.**

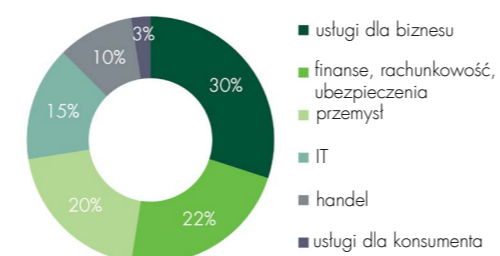


Przez ponad 20 lat funkcjonowania rynek nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce przeszedł daleko idące zmiany. Pierwsze nowoczesne budynki biurowe zrealizowane zostały na początku lat dziewięćdziesiątych i bardzo często wyraźnie odbiegają od współcześnie obowiązującego standardu rynkowego. W wielu przypadkach obiekty te przechodzą obecnie gruntowne modernizacje, bądź też są wyburzane w celu stworzenia miejsca dla nowych inwestycji, które dużo lepiej odpowiadają dzisiejszym realiom rynkowym.

Ewolucja na rynku nieruchomości biurowych dotyczy jednak nie tylko strony podażowej, ale również popytowej. Wraz z napływem zagranicznych przedsiębiorstw na polskim rynku biurowym pojawiła się również nowa idea organizacji miejsca pracy. Działalność, która do tej pory bardzo często prowadzona była w kilkuosobowych, zamkniętych pokojach, została dostosowana do koncepcji przestrzeni otwartej, zwanej popularnie open space. Z biegiem czasu zmieniły się też potrzeby typowych najemców biur, którzy coraz częściej zaczęli przywiązywać wagę do otoczenia budynku biurowego w postaci kantin, restauracji, kawiarni, parkingów rowerowych, czy też miejsc umożliwiających spędzenie wolnego czasu po pracy. Nowoczesne biuro przestaje być jedynie przestrzenią, na której pracownik świadczy usługi dla swojego pracodawcy, urastając do rangi miejsca, wokoło którego rozgrywa się znaczna część życia zatrudnionego.

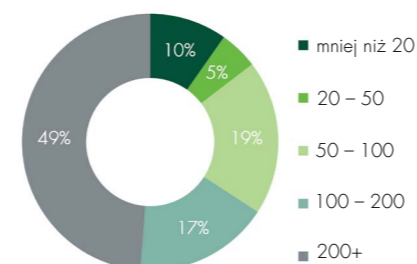
Przedmiotem niniejszego raportu jest prezentacja najważniejszych trendów w zakresie potrzeb zgłaszanych obecnie przez najemców powierzchni biurowych. W tym celu firma CBRE przeprowadziła ankietę wśród przedsiębiorstw mieszczących się w nowoczesnych budynkach biurowych. Respondenci mieli odpowiedzieć na pytania dotyczące zarówno ich bieżących preferencji, jak również planów związanych z przyszłą działalnością. Grupa, która została poddana badaniu, składała się głównie z przedsiębiorstw z siedzibą w Warszawie. Firmy działają w różnych sektorach gospodarki oraz charakteryzują się różną skalą zatrudnienia. Chociaż zdecydowana większość ankietowanych posiada swoją główną siedzibę w stolicy, wnioski płynące z badania są również istotne w przypadku rynków regionalnych.

W jakim sektorze działa Państwa przedsiębiorstwo?



Źródło: CBRE

Ilu pracowników zatrudnia Państwa organizacja?



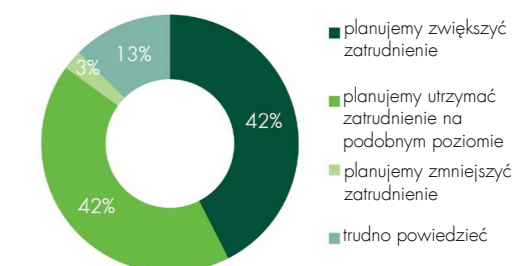
Źródło: CBRE

Pomimo wyraźnego osłabienia tempa wzrostu PKB w Polsce, który wyniósł 2% w 2012 r., przedsiębiorstwa z siedzibą w nowoczesnych budynkach biurowych w większości przypadków planują zwiększenie zatrudnienia, bądź co najmniej utrzymanie go na podobnym poziomie (42% odpowiedzi w obu przypadkach). Zaledwie 3% respondentów deklaruje w najbliższym czasie zmniejszenie liczby pracowników biurowych.

Biorąc pod uwagę, iż umowy najmu w nowoczesnych budynkach podpisane są zazwyczaj na okres 5 lat, przed decyzją o relokacji bądź renegotjacji umowy najmu, przedsiębiorstwa muszą sprecyzować swoje plany odnośnie zatrudnienia w ciągu kolejnych lat. Ze względu na fakt, iż na jednego pracownika przypada przeciętnie 8 – 12 mkw. powierzchni biurowej, wzrost zatrudnienia w firmach z siedzibą w nowoczesnych biurach jest podstawowym motorem rozwoju rynku.

By zrealizować swoje plany dotyczące zwiększenia zatrudnienia, najemcy nowoczesnych biur już teraz starają się zabezpieczyć powierzchnię pod przyszły rozwój. Znajduje to bezpośrednie odzwierciedlenie w poziomie wynajętej powierzchni. W 2012 r. w Warszawie wynajęto 608.000 mkw. powierzchni biurowej, co oznacza, iż rekord 573.000 mkw. wynajętych w 2011 r. został przekroczony. W wielu polskich aglomeracjach, takich jak Kraków, Wrocław czy też Trójmiasto, poziom powierzchni wynajętej w 2012 r. również przekroczył wynik osiągnięty w 2011 r.

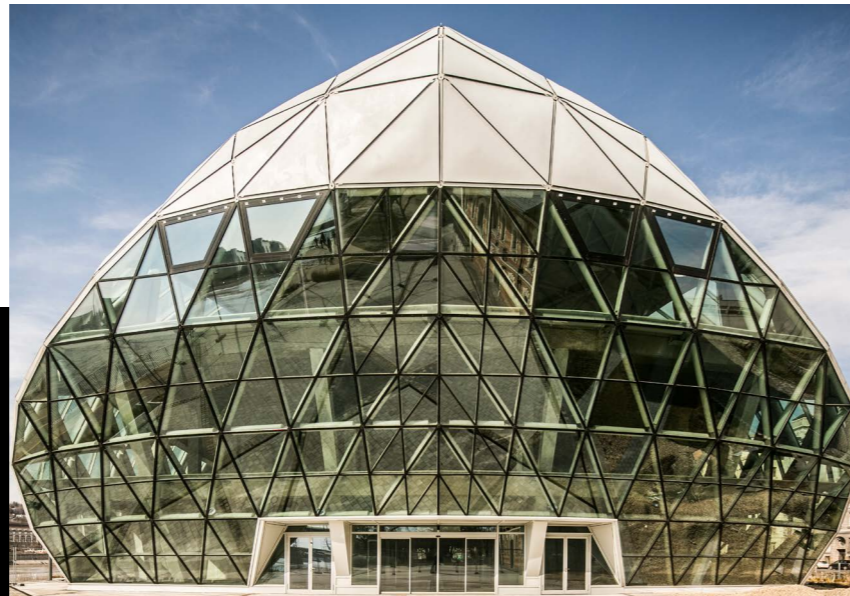
Jakie są Państwa plany dotyczące zmiany zatrudnienia?



Źródło: CBRE

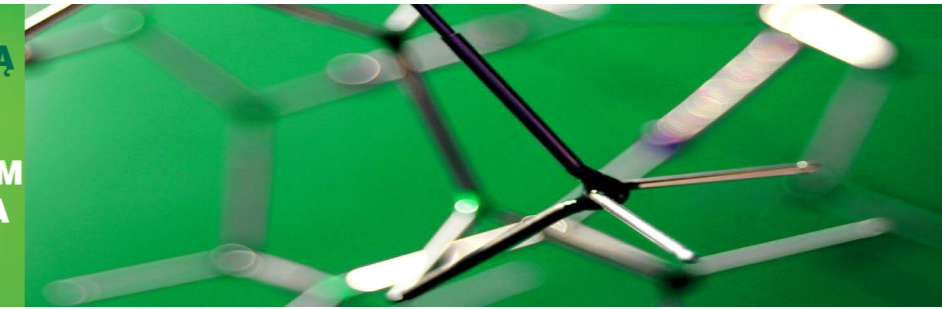
W odpowiedzi na wysokie zainteresowanie ze strony najemców, w ostatnich latach w całej Polsce rozpoczęto realizację wielu nowych inwestycji biurowych. Jednak podaż nowej powierzchni biurowej powoli wzrasta powyżej zapotrzebowania zgłaszanego ze strony najemców. W ciągu najbliższych dwóch lat dostarczone zostanie zdecydowanie więcej powierzchni, niż rynek jest w stanie wchłonąć w krótkim horyzoncie czasowym. Według stanu na koniec 2012 r. w Warszawie budowano ponad 640.000 mkw., natomiast w 8 największych miastach regionalnych 530.000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, co przekłada się na odpowiednio 16% oraz 21% istniejących zasobów. Dla przedsiębiorstw oznacza to przede wszystkim większą możliwość wyboru potencjalnej siedziby, dla

**NA DECYZJĘ O WYBORZE BIURA WPLYWAJĄ TRZY PODSTAWOWE GRUPY KRYTERIÓW – LOKALIZACJA, WARUNKI FINANSOWE ORAZ STANDARD TECHNICZNY OFEROWANEJ POWIERZCHNI.**



Wysoka waga przywiązywania do elastyczności przestrzeni biura wynika przede wszystkim z dużej wrażliwości przedsiębiorstw na koniunkturę. Powierzchnia musi być elastyczna, by nie stanowić przeszkody, gdy pojawi się potrzeba zwiększenia zatrudnienia w danej firmie.

**ZE WZGLĘDU NA ZWIĘKSZONĄ NIEPEWNOŚĆ, WARUNKI FINANSOWE POZOSTAJĄ NAJWAŻNIEJSZYM KRYTERIUM LOKALIZACJI DLA WIELU NAJEMCÓW.**



deweloperów natomiast konieczność dostosowywania obiektów do potrzeb potencjalnych najemców, w celu uzyskania przewagi na tle rosnącej konkurencji.

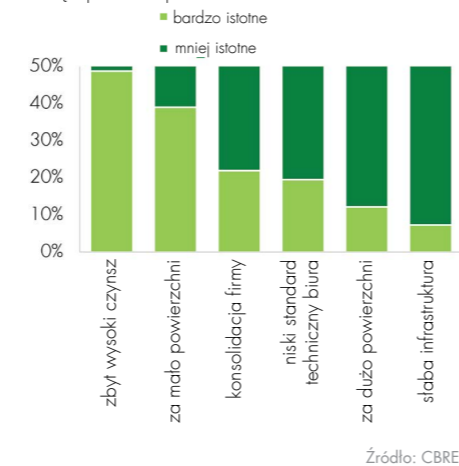
Plany dotyczące zwiększenia zatrudnienia w znacznym stopniu rzutują na preferencje przedsiębiorstw względem lokalizacji biura. Aż 39% ankietowanych za istotny powód zmiany dotychczasowej siedziby uznaje zbyt mało powierzchni biurowej w obecnej lokalizacji. Jednak, w związku z niepewną sytuacją w zakresie tempa rozwoju polskiej gospodarki w krótkim okresie, kwestie wydatków związanych z funkcjonowaniem biura urastają do najważniejszego kryterium wyboru przyszłej lokalizacji. Czynniki te zostały wskazane jako istotne przez 49% respondentów. Relatywnie dużo badanych firm uznało za ważne w tym kontekście procesy konsolidacji działalności przedsiębiorstwa oraz niski standard techniczny obecnego biura (odpowiednio 22% oraz 20% biorących udział w ankiecie).

Na decyzję o wyborze potencjalnej siedziby wpływają trzy podstawowe grupy kryteriów - lokalizacja, warunki finansowe oraz standard techniczny oferowanej powierzchni.

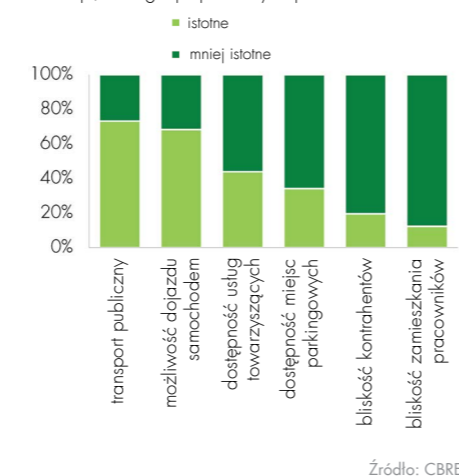
Przy wyborze lokalizacji biura do najważniejszych czynników wymienionych przez respondentów należą kwestie komunikacji – zarówno w znaczeniu transportu publicznego, jak również prywatnych środków transportu, które określone zostały jako istotne przez odpowiednio 73% oraz 68% badanych. 44% ankietowanych wskazało dostępność usług towarzyszących, natomiast 34% dostępność darmowych miejsc postojowych w okolicy budynku za ważną w tym zakresie. Bliskość siedzib kontrahentów oraz odległość od miejsc zamieszkania pracowników zostały uznane w większości przypadków za mniej znaczące.

Do najważniejszych elementów standardu technicznego budynku biurowego respondenci zaliczyli łatwość aranżacji powierzchni, dostępność miejsc parkingowych w obiekcie, doświetlenie przestrzeni oraz dużą powierzchnię piętra. Wszystkie z wymienionych czynników zostały określone jako istotne przez ponad 50% ankietowanych. Za elementy o mniejszym znaczeniu uznane zostały reprezentacyjne lobby recepcyjne oraz obecność prestiżowych najemców w budynku. Obie pozycje wskazane zostały jako znaczące przez mniej niż 30% respondentów.

Jakie będą powody zmiany dotychczasowej lokalizacji, bądź zmiany ilości wynajmowanej powierzchni w bieżącej lokalizacji?



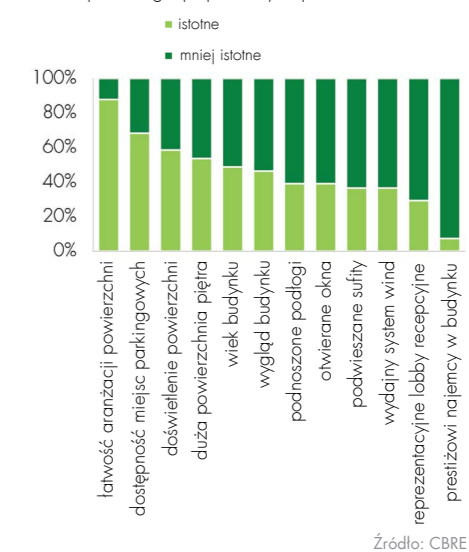
W jakim stopniu następujące czynniki dotyczące lokalizacji budynku biurowego były istotne w trakcie relokacji / renowacji umowy najmu?



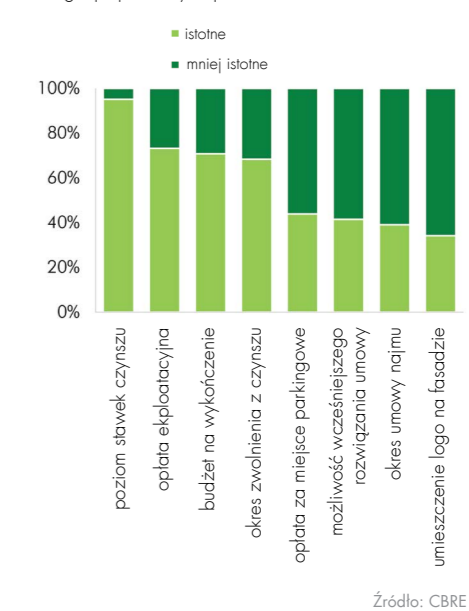
Preferencje ankietowanych względem warunków finansowych podzielić można na trzy wyraźne grupy istotności. Zdecydowanie najważniejszym czynnikiem pozostaje poziom stawek czynszowych za powierzchnię biurową, który określony został za bardzo ważny przez prawie wszystkich respondentów. Do drugiej grupy należy poziom opłaty eksploatacyjnej, budżet na wykończenie powierzchni oraz okres zwolnienia z czynszu. Wymienione elementy uznane zostały za istotne przez ok. 70% odpowiadających. Pozostałe z analizowanych czynników uzyskały zdecydowanie mniejsze zainteresowanie. Mimo wszystko, żadna z odpowiedzi nie uzyskała wyniku niższego niż 30%, co świadczyć może o wysokiej świadomości przedsiębiorstw względem typowych zapisów umów najmu.

Podsumowując, wyraźną tendencją wśród ankietowanych najemców jest dążenie do utrzymania, bądź też zwiększenia zatrudnienia. Jednak, ze względu na relatywnie wysoki poziom niepewności co do kondycji polskiej gospodarki w krótkim okresie czasu, warunki finansowe pozostają podstawowym kryterium wyboru lokalizacji biura dla większości przedsiębiorstw. Przeprowadzone badania pozwoliły wyraźnie zidentyfikować inne czynniki, które mogą wpłynąć na decyzje lokalizacyjne firm. Z punktu widzenia położenia budynku w mieście najważniejszym elementem pozostają kwestie transportu publicznego jak też prywatnego, zarówno w rozumieniu dojazdu samochodem, jak również możliwości znalezienia miejsca parkingowego. Pod względem warunków technicznych za najbardziej atrakcyjne uznawane są dobrze doświetlone, duże powierzchnie, zapewniające możliwość łatwej, elastycznej aranżacji.

W jakim stopniu następujące czynniki dotyczące standardu budynku biurowego były istotne w trakcie relokacji / renowacji umowy najmu?



W jakim stopniu następujące czynniki dotyczące warunków finansowych były istotne w trakcie relokacji / renowacji umowy najmu?



# ZIELONE BUDOWNICTWO



Do niedawna fakt posiadania przez dany budynek zielonego certyfikatu pozwalał na uzyskanie pewnej przewagi konkurencyjnej, głównie ze względu na ograniczoną liczbę podobnych projektów na rynku. Jednak z biegiem czasu, wraz ze zwiększoną ilością certyfikowanej powierzchni w budowie, przewaga ta powoli traci na znaczeniu.

Proces certyfikacji może zostać przeprowadzony na różnym etapie realizacji projektu, a nawet po jego ukończeniu. W przypadku, gdy deweloper zdecyduje się na budowę zgodnie z zasadami zrównoważonego budownictwa jeszcze na etapie prac projektowych, wzrost kosztów danego obiektu jest szacowany na zaledwie 1-3%. Mimo

**CERTYFIKACJA EKOLOGICZNA NIE POWINNA STANOWIĆ CELU SAMEGO W SOBIE, LECZ ŚRODEK DO UDOWODNIENIA, IŻ DANY BUDYNEK POZOSTANIE NOWOCZESNY W DŁUŻSZYM OKRESIE CZASU.**

wszystko, wielu właścicieli rozpoczyna proces ubiegania się o certyfikat już po oddaniu danego obiektu do użytkowania, gdy procedura ta jest zdecydowanie bardziej złożona i przez to droższa. Najbardziej znanym przykładem takiego działania jest certyfikacja warszawskiego budynku Rondo 1, który ukończony został w 2006 r., natomiast certyfikat LEED z oceną GOLD w kategorii Operations and Maintenance otrzymał na początku 2011 r.

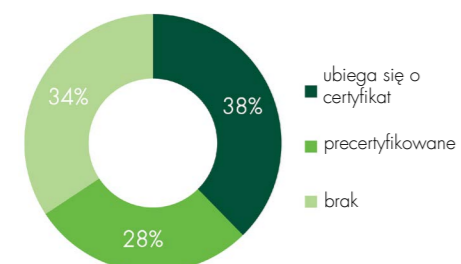
Chociaż 66% badanych przyznaje, iż kwestia energooszczędności i zrównoważonego budownictwa jest istotna z punktu widzenia misji ich przedsiębiorstwa, zaledwie 3% deklaruje gotowość płacenia wyższego czynszu jeżeli budynek, w którym miałyby się znaleźć ich siedziba, posiadałby certyfikację ekologiczną. Dla 5% certyfikacja budynku jest koniecznością, co wynika głównie z globalnej polityki danego przedsiębiorstwa. Zdecydowana większość firm, które wzięły udział w badaniu deklaruje gotowość ponoszenia wyższych opłat z tytułu czynszu za certyfikowaną powierzchnię tylko wtedy, gdy wiązałyby się z nią wymierne korzyści. 67% badanych uznaje, iż atrakcyjną zachętą byłaby stosunkowo niższa opłata eksploatacyjna.

Dla najemców oraz inwestorów instytucjonalnych niezwykle istotnym kryterium oceny danego obiektu biurowego jest jego zdolność do opierania się zużyciu, zarówno rynkowemu, jak też funkcjonalnemu. Jednym z podstawowych założeń certyfikacji ekologicznej było stworzenie obiektywnego standardu technicznego obiektów, który zapewniałby relatywną odporność budynków na postępujące zużycie. Z tego właśnie względu, certyfikacja ekologiczna nie powinna stanowić celu samego w sobie, lecz być środkiem do udowodnienia, iż dany budynek pozostanie nowoczesny w dłuższym okresie czasu. W związku z tym zasadne wydaje się prowadzenie ciągłego dialogu z potencjalnymi najemcami w celu podkreślenia wymiernych korzyści związanych z ich obecnością w certyfikowanym budynku.

Tematem, który w ostatnim czasie zdecydowanie zyskał na popularności w kontekście dyskusji o rynku biurowym w Polsce jest zrównoważone budownictwo. Zielone certyfikaty (czyli w Polsce LEED, BREEAM oraz GreenBuilding) zyskały wyraźne zainteresowanie wśród deweloperów. Chociaż zaledwie 6% istniejącej powierzchni biurowej w Warszawie oraz 5% w największych miastach regionalnych w Polsce posiada certyfikację ekologiczną, sytuacja wygląda zupełnie inaczej w przypadku obiektów w budowie. W Warszawie, aż 66% realizowanej obecnie powierzchni biurowej otrzymało już wstępną certyfikację, bądź też się o nią ubiega. W największych miastach regionalnych ok.30% powierzchni w budowie powstaje zgodnie z zasadami zrównoważonego budownictwa.

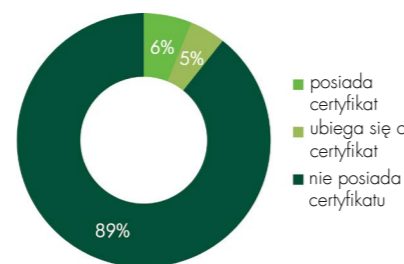
## ZIELONE BUDYNKI W WARSZAWIE

Budowana powierzchnia biurowa w Warszawie



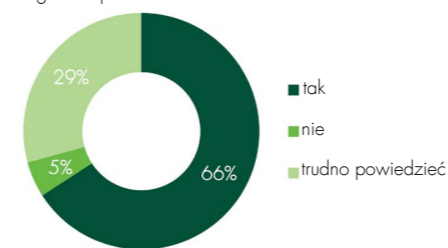
Źródło: CBRE

Istniejąca powierzchnia biurowa w Warszawie



Źródło: CBRE

Czy kwestia energooszczędności i zrównoważonego budownictwa jest istotna dla funkcjonowania Państwa organizacji?



Źródło: CBRE

Czy zgodziliby się Państwo płacić wyższy czynsz, jeżeli budynek, w którym znalazłoby się Państwa biuro byłby certyfikowany?



Źródło: CBRE

# NOWE LOKALIZACJE NA BIUROWEJ MAPIE WARSZAWY

Trzy największe obszary biurowe Warszawy, czyli okolice Służewca Przemysłowego, rejon Alei Jerozolimskich oraz centrum miasta, skupiają w sumie ponad 2,9 mln mkw. powierzchni biurowej, co przekłada się na ponad 75% zasobu biurowego całej stolicy. W związku z silnym wzrostem podaży nowoczesnych biur w ciągu ostatniej dekady, infrastruktura towarzysząca w wielu częściach miasta nie rozwija się wystarczająco szybko, by sprostać rosnącej liczbie pracowników biurowych.

Mimo wszystko, największe obszary biurowe Warszawy w dalszym ciągu przyciągają większą część stołecznego popytu na biura. W ciągu 2012 r. w okolicach Służewca Przemysłowego wynajęto 237.000 mkw., natomiast w centrum miasta 170.000 mkw. powierzchni biurowej, czyli odpowiednio 39% oraz 28% powierzchni wynajętej w całej Warszawie. Podstawowym czynnikiem przyciągającym najemców do największych stref biurowych stolicy jest przede wszystkim wysoka dostępność powierzchni biurowej przy relatywnie niskich stawkach czynszu. Dla coraz większej liczby przedsiębiorstw utrudnienia komunikacyjne oraz problemy ze znalezieniem bezpłatnych miejsc parkingowych stanowią poważny argument przemawiający za poszukiwaniem alternatywnych lokalizacji dla własnych siedzib.

## WŚRÓD NAJEMCÓW OBSERWOWANY JEST WYRAŹNY WZROST ZAINTERESOWANIA WOLĄ ORAZ ŻOLIBORZEM.

Zdecydowana większość respondentów nie chce zmienić swojej obecnej siedziby, lub też rozważa zmianę tylko w ramach tej samej strefy biurowej. 10% ankietyowanych deklaruje chęć przeprowadzki z centrum miasta do lokalizacji pozacentralnych, jednak żadne z badanych przedsiębiorstw nie wyraziło chęci przeniesienia swojego biura z obrzeży do centrum miasta. Powyższe wyniki mogą sugerować, iż ze względu na potencjalne oszczędności, coraz większa liczba użytkowników biur rozważa lokalizację o niższych poziomach stawek czynszu. W ciągu ostatnich lat największymi przedsiębiorstwami, które zdecydowały się przenieść swoje siedziby na tereny poza centrum, były Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa oraz Orange. Pierwsza z wymienionych spółek w 2009 r. wynajęła 14.500 mkw. w Poleczki Business Park. Druga natomiast przeniesie się do nowego budynku o powierzchni 43.700 mkw. położonego przy Alejach Jerozolimskich, opuszczając dwa zajmowane przez siebie biurowce w centrum miasta.

Dzielnice takie jak Śródmieście, Mokotów czy też Ochota w dalszym ciągu pozostają podstawowymi lokalizacjami rozważanymi przez najemców. Wyraźną tendencją jest jednak relatywnie wysokie zainteresowanie Wolą oraz Żoliborzem. W związku z faktem, iż niewielki odsetek ankietyowanych ma swoją obecną siedzibę na terenie obydwu dzielnic, w najbliższym czasie można spodziewać się wzrostu poziomu powierzchni wynajętej na ich obszarze. Na znaczeniu w tym zakresie powinien zyskać w szczególności rejon bliskiej Woli, który, w związku z realizacją drugiej linii metra, może zdecydowanie zyskać na atrakcyjności pod kątem wydajności infrastruktury transportu publicznego.

W dłuższym okresie czasu rozwój nowych obszarów koncentracji powierzchni biurowej zależeć będzie w głównej mierze od nowych inwestycji infrastrukturalnych w stolicy. Budowa drugiej linii metra, nowych mostów, czy też tras szybkiego ruchu



**W DŁUŻSZYM HORYZONCIE CZASOWYM NALEŻY SPODZIEWAĆ SIĘ WZROSTU POPYTU W TAKICH REJONACH WARSZAWY JAK BIELANY CZY TEŻ PRAGA.**

może spowodować wzrost liczby projektów biurowych w tych obszarach Warszawy, które obecnie charakteryzują się relatywnie niższą aktywnością. W dłuższym horyzoncie czasowym należy spodziewać się wzrostu popytu w takich rejonach Warszawy jak Bielany czy też Praga.

Pomimo głębokich zmian, jakie miały miejsce na rynku biurowym w ciągu ostatniej dekady, Polska ciągle zaliczana jest do krajów rozwijających się. Fakt ten jest szczególnie widoczny w kontekście skłonności przedsiębiorstw do podpisywania umów na różnym etapie realizacji budynków biurowych.

Na rozwiniętych rynkach biurowych tzw. przednajem, czyli umowy podpisywane przed ukończeniem danego obiektu, mają zdecydowanie większy udział w strukturze popytu. W Polsce, ze względu na dużą niechęć

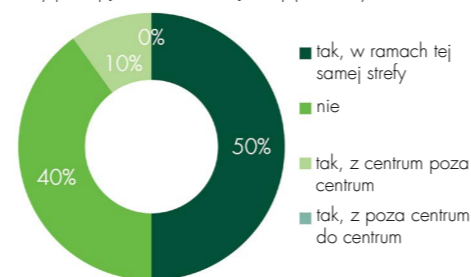
przedsiębiorstw do wynajmowania powierzchni na wczesnym etapie realizacji, poziom przednajmu jest relatywnie niższy. Umowę najmu w trakcie budowy byłoby w stanie podpisać 39% respondentów, w przypadku nierozpoczętych budynków odsetek chętnych spada do poziomu 20%.

Chociaż wysoki poziom przednajmu jest, w wielu przypadkach, warunkiem koniecznym do uzyskania finansowania bankowego, wielu deweloperów decyduje się na budowę spekulacyjną, czyli bez zabezpieczenia w postaci podpisanych umów najmu. Wraz z postępowaniem realizacji projektu wyraźnie wzrasta zainteresowanie ze strony potencjalnych najemców.

Według stanu na koniec 2012 r. w Warszawie realizowane było ponad 640.000 m kw. powierzchni biurowej, z czego 70% na zasadzie spekulacji. Projekty spekulacyjne związane są z deficytem w ryzykiem znalezienia najemcy w trakcie budowy. By uniknąć dodatkowych czynników ryzyka, deweloperzy rzadko decydują się na realizację tego typu projektów w nowych lokalizacjach. Oznacza to, że większość nowych inwestycji powstaje w obszarach o wysokiej koncentracji biur i, tym samym, wysokiej konkurencji.

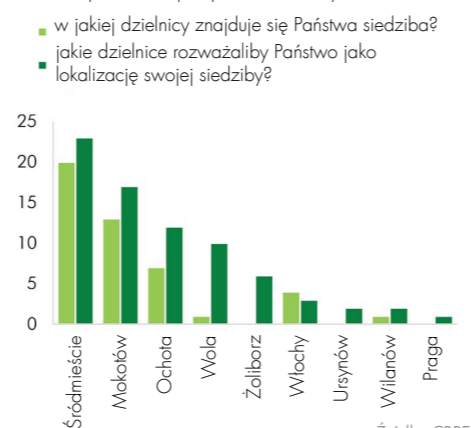
Jednak biorąc pod uwagę potrzebę rozwoju nowych dzielnic biurowych oraz preferencje najemców względem podpisywanych umów najmu, zasadna wydaje się realizacja obiektów biurowych w obszarach o relatywnie niższej konkurencji oraz rozwiniętym systemie transportu publicznego takich jak Wola, Żoliborz, Praga, czy też Powiśle.

Czy planują Państwo zmianę swojej siedziby?



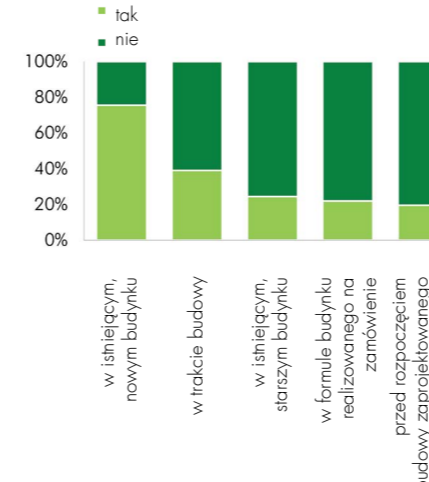
Źródło: CBRE

Preferencje lokalizacji najemców biurowych



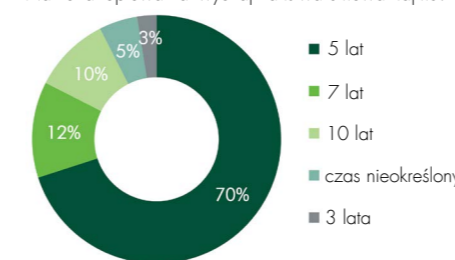
Źródło: CBRE

Czy byłoby Państwo w stanie podpisać umowę najmu na następujących etapach realizacji budynku biurowego?



Źródło: CBRE

Na ile lat opiewa zazwyczaj Państwa umowa najmu?



Źródło: CBRE

# POWIERZCHNIA BIUROWA DZIŚ I JUTRO

Wraz z napływem do Polski zagranicznych przedsiębiorstw, rozpoczęła się powolna zmiana typowej aranżacji przestrzeni biurowej z układu gabinetowego na przestrzeń otwartą, czyli tzw. open space. Z punktu widzenia przedsiębiorstwa, tego typu rozwiązanie jest zazwyczaj niezwykle korzystne, gdyż umożliwia z jednej strony ograniczenie niezbędnej powierzchni biurowej, z drugiej natomiast pozwala na sprawniejszy przepływ informacji oraz pomysłów między pracownikami w skutek wyeliminowania fizycznych barier dzielących poszczególne jednostki organizacyjne.

Ze względu na specyfikę działalności poszczególnych przedsiębiorstw, zastosowanie tej koncepcji nie jest możliwe w każdym przypadku, jednak szereg firm posiadających swoje siedziby w nowoczesnych obiektach biurowych zdecydowało się na skorzystanie z szerokiej palety zalet aranżacji otwartej.

Wśród badanych przedsiębiorstw największą popularnością cechuje się aranżacja typu open space, która dominuje w biurach 61% ankietowanych. Układ gabinetowy przeważa co prawda w przypadku 34% respondentów, jednak aż połowa z nich deklaruje, iż w najbliższym czasie planowana jest zmiana w tym zakresie. Powyższe dane mogą sugerować, iż zmiana typowego modelu biura, która w Warszawie rozpoczęła się w połowie lat dziewięćdziesiątych, do chwili obecnej nie została jeszcze w pełni zakończona. W ostatnim czasie na rynku pojawia się jednak alternatywa o nazwie innovative office, która dominuje obecnie w biurach zaledwie 3% ankietowanych.

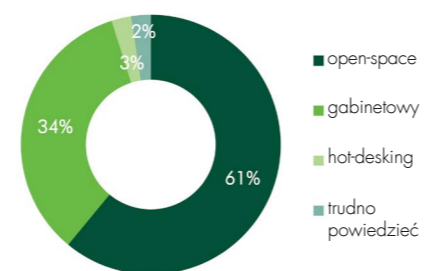
Źródłem nowej idei aranżacji przestrzeni biurowej jest próba ograniczenia kosztów związanych z zajmowaną powierzchnią. W związku z rosnącą mobilnością pracowników, licznymi podróżami służbowymi oraz koniecznością pracy w siedzibie kontrahenta, wiele przedsiębiorstw dotkniętych jest podobnym problemem – w trakcie przeciętnego dnia pracy wiele biurek pozostaje niewykorzystanych. W ujęciu statystycznym, poziom wykorzystania stanowisk pracy rzadko przekracza 70%. Ze względu na szereg czynników, współczynnik ten powinien w dłuższej perspektywie czasu odnotowywać trend spadkowy.

Z jednej strony, rosnąca popularność technologii mobilnych sprawia, iż dostęp do zasobów przedsiębiorstwa staje się możliwy z każdego miejsca posiadającego dostęp do sieci. Przy coraz bardziej zadaniowej specyfice pracy, dla wielu pracodawców przestaje mieć znaczenie miejsce, z którego jest wykonywana. Dlatego też z biegiem czasu rósł będzie odsetek pracujących z domu.

Z drugiej strony, praca biurowa coraz częściej organizowana jest w międzydepartamentowych zespołach, które tworzone są na potrzeby danego projektu. Członkowie zespołów bardzo często potrzebują szybkiej zmiany otoczenia, aby z jednej strony móc wziąć udział w spotkaniu całej grupy, z drugiej natomiast mieć możliwość pracy w pełnym skupieniu.

Ze względu na zmieniającą się specyfikę pracy stworzono koncept, według którego najbardziej mobilni pracownicy nie mają przypisanego swojego stałego stanowiska – przychodząc do pracy rezerwują jedno z wolnych miejsc. Dzięki temu dane

Jaki typ aranżacji przeważa w Państwa biurze?

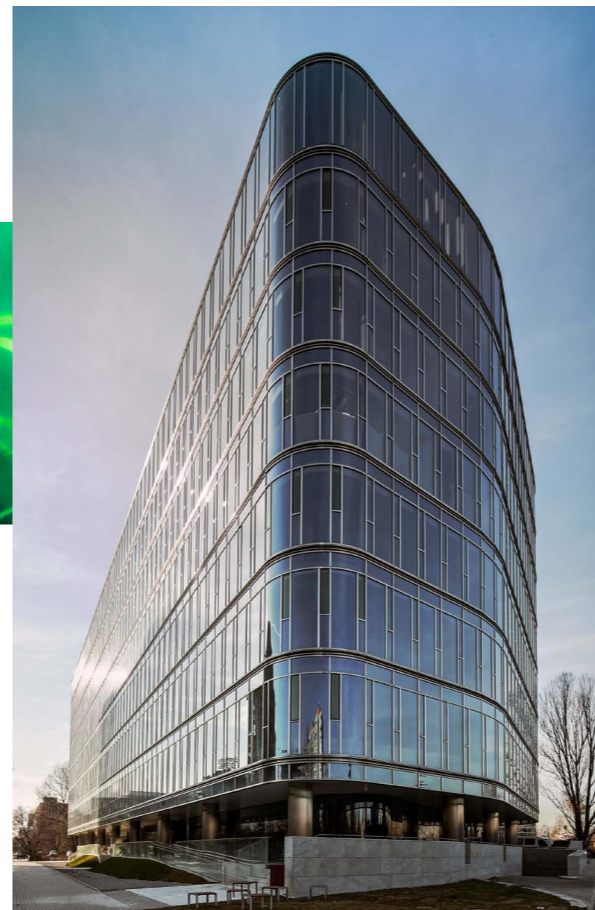


Źródło: CBRE

Czy w trakcie funkcjonowania Państwa przedsiębiorstwa zmienił się typ aranżacji biura?



Źródło: CBRE



przedsiębiorstwo może posiadać mniej stanowisk pracy, niż zatrudnia pracowników. Powstała nadwyżka przestrzeni biurowej jest zazwyczaj przeznaczana pod dodatkowe pomieszczenia:

- wewnętrznne pokoje spotkań z rzutnikami, tablicami i otoczeniem sprzyjającym pracy kreatywnej
- dodatkowe przestrzenie socjalne, wykorzystywane z trakcie przerw lub mniej formalnych spotkań
- wyciszzone, niewielkie pokoje do pracy wymagającej skupienia
- dodatkowe pokoje konferencyjne
- ponadstandardowej wielkości kuchnia

## ARANŻACJA TYPU OPEN-SPACE DOMINUJE W BIURACH ANKIETOWANYCH, NA POPULARNOŚCI ZYSKUJE ALTERNATYWA O NAZWIE INNOVATIVE OFFICE.

Chociaż kwestia nowoczesnej aranżacji biura jest uznawana za jeden z najważniejszych trendów na rynku w kontekście jego przyszłego rozwoju, jej wprowadzenie spotyka się bardzo często z dużą dozą niechęci zarówno ze strony pracodawcy, jak również zatrudnionych.

Poza kwestią utraty prywatności, obawy pracowników dotyczą zazwyczaj potencjalnych problemów ze znalezieniem wolnego miejsca, koniecznością nieustannego przenoszenia swoich dokumentów, jak też poufności prowadzenia rozmów telefonicznych w otwartym środowisku pracy. Z kolei z punktu widzenia pracodawcy, aranżacja według koncepcji innovative office wiąże się bardzo często z niepokojem o produktywność zatrudnionych. Brak stałego stanowiska pracy oraz wysoki odsetek pracowników mobilnych oznacza, iż zarządzający zespołem ma w mniejszym stopniu fizyczną kontrolę nad tym, co robi dany pracownik. Początki funkcjonowania według nowej aranżacji wiążą się zazwyczaj z dozą niepewności zarówno wśród zatrudnionych, jak też pracodawcy. Jednak po pewnym czasie zaczynają oni dostrzegać liczne korzyści związane z nowym układem biura. Możliwość szybkiej zmiany otoczenia oraz nowopowstałe udogodnienia zwiększają zazwyczaj kreatywność, produktywność oraz poprawiają współpracę pomiędzy zatrudnionymi.

Biorąc pod uwagę popularność rozwiązania typu innovative office na bardziej rozwiniętych rynkach biurowych, należy spodziewać się, iż tendencja ta będzie zyskiwać coraz większe zainteresowanie wśród przedsiębiorstw działających w Polsce. Z punktu widzenia deweloperów oznacza to zwiększone znaczenie elastyczności dostarczanej powierzchni biurowej. Możliwość przeprowadzenia szybkich zmian aranżacyjnych oraz dostosowywania infrastruktury budynkowej do rozmaitych pomieszczeń z dużym prawdopodobieństwem zyskają na istotności w dłuższym horyzoncie czasowym. Z tego właśnie względu, zasadna wydaje się realizacja budynków biurowych z myślą o najnowszych trendach w aranżacji biur, by zminimalizować proces zużycia rynkowego nowych obiektów.

# PODSUMOWANIE

Przeprowadzone badania dowodzą, iż mimo spowolnienia w zakresie tempa wzrostu PKB w Polsce, najemcy nowoczesnych powierzchni biurowych planują w dalszym ciągu zwiększać zatrudnienie zarówno w Warszawie, jak również w największych miastach regionalnych. Jednak w związku z relatywnie wysoką ilością spekulacyjnej powierzchni biurowej w budowie, współczynnik pustostanów w ciągu najbliższych dwóch lat powinien charakteryzować się stopniowym wzrostem w przypadku większości polskich aglomeracji. Zwiększona dostępność istniejącej powierzchni biurowej będzie dobrą wiadomością dla najemców, którzy z jednej strony dysponować będą szerszą paletą możliwości wyboru swojej siedziby, z drugiej natomiast silniejszą kartą przetargową w negocjacjach z deweloperami.

Biorąc pod uwagę rosnącą konkurencję wśród deweloperów powierzchni biurowych, dostosowywanie specyfikacji technicznej budynków biurowych do potrzeb potencjalnych najemców będzie w najbliższym czasie kluczowym elementem. Z punktu widzenia użytkowników do najbardziej istotnych elementów standardu budynku należy duża powierzchnia piętra, doświetlenie przestrzeni oraz elastyczność aranżacji powierzchni biurowej.

Ze względu na niepewność co do koniunktury gospodarczej w najbliższej przyszłości, kwestie finansowe wydają się mieć olbrzymi wpływ na decyzje odnośnie lokalizacji przedsiębiorstw. Najemcy przywiązują szczególną wagę do stawek czynszu oraz kosztów eksploatacji powierzchni biurowej.

Przy wyborze siedziby nie bez znaczenia pozostaje również lokalizacja budynku. Firmy najchętniej chciałyby lokować swoje siedziby w obszarach o dobrze rozwiniętej sieci drogowej oraz transportu publicznego. Ważnym czynnikiem z punktu widzenia otoczenia biura jest również dostępność bezpłatnych miejsc parkingowych oraz usług towarzyszących.

Coraz większe znaczenie technologii bezprzewodowych, zwiększająca się mobilność pracowników oraz rosnąca zadaniowość pracy biurowej przyczyniają się do stopniowej ewolucji typowej aranżacji powierzchni biurowej. Pomimo „że kiedyś nie wyobrażano sobie zmiany z układu gabinetowego na openspace, tak teraz wielu użytkownikom biur trudno jest zaakceptować zmianę w postaci braku własnego biurka. Jednak mimo wszystko ewolucja w stronę układu biura typu innovative office zaczyna zdecydowanie zyskiwać na popularności na rozwiniętych rynkach biurowych. Należy spodziewać się, iż w dłuższej perspektywie czasowej idea nowoczesnego układu biura urośnie do rangi typowej aranżacji również i w Polsce.

W ostatnich latach, zauważalnym trendem w zakresie budownictwa biurowego jest realizacja projektów według standardów zrównoważonego budownictwa. Chociaż ilość powierzchni certyfikowanej w budowie wyraźnie rośnie, najemcy nie są gotowi płacić więcej za budynki z certyfikatem ekologicznym, o ile nie będą wiązały się z tym wymierne korzyści. Dla większości z nich najlepszą zachętą byłaby niższa opłata eksploatacyjna.

W ciągu najbliższych lat konkurencja na rynku biurowym w Polsce może zdecydowanie wzrosnąć. Wraz z nowymi wyzwaniami, które staną zarówno przed najemcami, deweloperami, doradcami jak również inwestorami, konieczność komunikacji pomiędzy wszystkimi uczestnikami rynku będzie wyraźnie zyskiwać na znaczeniu.



## KOMENTARZ JONATHANA STEERA DYREKTORA DZIAŁU DORADZTWA BUDOWLANEGO, CBRE



Wyniki przeprowadzonych badań potwierdzają trendy zauważone już jakiś czas temu przez socjologów oraz ekspertów działających na rynku nieruchomości komercyjnych. By sprostać najnowszym tendencjom, deweloperzy będą zmuszeni do ponownego przemyślenia formatu obiektów biurowych, które mają zostać dostarczone na rynek. Z drugiej strony, najemcy będą musieli przeprowadzić szczegółowe analizy dotyczące metod pracy zatrudnionych oraz ich wpływu na specyfikę wynajmowanej powierzchni biurowej.

Kwestia zrównoważonego budownictwa znajduje swoje odzwierciedlenie nie tylko w temacie ekologii, ale również w takich dziedzinach jak wydatki poniesione na budowę, czy też wpływ obiektu biurowego na pracownika. Certyfikacja typu Shell and Core (czyli konstrukcji budynku) jest oczywiście niezwykle istotna, jednak nie daje długotrwałej gwarancji, iż dany budynek będzie użytkowany w zgodzie z zasadami zrównoważonego budownictwa. Zmiana podejścia w tym obszarze wydaje się niezbędną.

Doradztwo w zakresie organizacji miejsca pracy jest rozwiniętą gałęzią usług na dojrzałych rynkach biurowych. Wraz z rozwojem rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce należy spodziewać się, iż tego typu forma doradztwa zyska na znaczeniu w najbliższej przyszłości. Pomoc świadczona przez ekspertów do spraw organizacji miejsca pracy jest istotna przede wszystkim dla najemców w celu optymalizacji formatu wynajmowanej powierzchni. Jednak z drugiej strony, doradztwo w tym zakresie jest znaczące także dla deweloperów w celu dostosowania potencjalnego obiektu biurowego do wymogów elastycznego miejsca pracy oraz nowoczesnych rozwiązań technologicznych, które idą w parze wraz ze zmieniającymi się wymogami najemców.

Trudna sytuacja ekonomiczna, jak również powolna reakcja rynku nieruchomości na zmiany w zakresie potrzeb użytkowników sprawiają, iż rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce stał się niezwykle dynamiczny. Pytanie czy będzie on w stanie stawić czoła nowym wyzwaniom pozostaje otwarte.



# INTRODUCTION

**MODERN OFFICE CHANGES INTO A PLACE IN WHICH A SIGNIFICANT PART OF THE EMPLOYEE'S LIFE TAKES PLACE.**

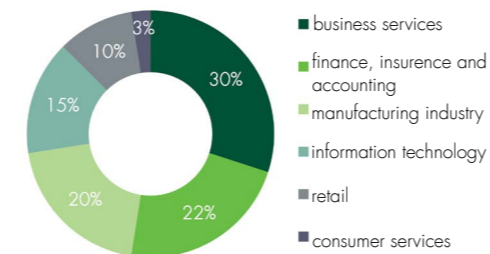


For over 20 years of operating, the modern office market in Poland has undergone some far-reaching changes. First modern office buildings were developed at the beginning of the 90s and are often far from meeting the current market standards. In many cases, these developments are undergoing thorough modernisation or are being demolished in order to make way for new investments which are better suited to the current market reality.

The evolution of the office market affects not only the demand side but also the supply side. Together with the inflow of foreign businesses, a new idea for workplace organisation has appeared in the Polish office market. Work, which until recently took place in cellular offices, has evolved to the open space concept. Over time, the needs of typical office tenants have also changed. Office occupiers started paying attention to the surroundings of office buildings, such as canteens, restaurants, cafes, bicycle parking places or venues, where it is possible to spend free time after work. The modern office is no longer merely a space in which an employee performs activities for the employer. It has rather changed into a place in which a significant part of worker's life takes place.

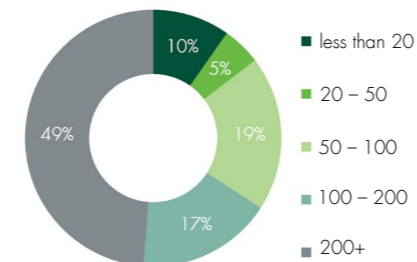
The scope of this study is to present the most important trends regarding tenant expecting for office space. In order to do that, CBRE has conducted a survey among enterprises located in modern office buildings. The respondents were to answer questions regarding both their current preferences and plans related to their future activities. The group to participate in the study consisted mostly of entities based in Warsaw. The selected firms operate in various sectors of the economy and are characterised by diverse scales of employment. Although the majority of respondents have their principal place of business in Warsaw, the findings of the survey are also important in the case of regional markets.

What sector does your enterprise operate in?



Source: CBRE

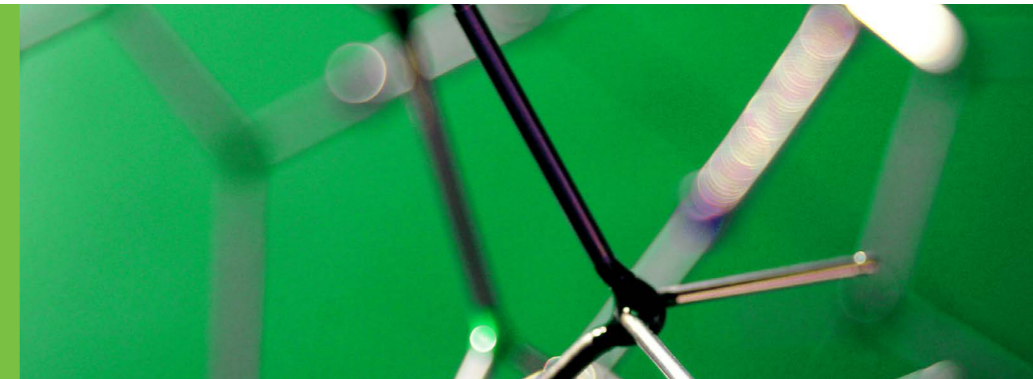
How many employees does your organisation employ?



Source: CBRE

# PREFERENCES OF OFFICE TENANTS

**DESPITE THE SLOWDOWN OF GDP GROWTH IN POLAND, BUSINESSES SEATED IN MODERN OFFICES COMMONLY PLAN TO INCREASE EMPLOYMENT**



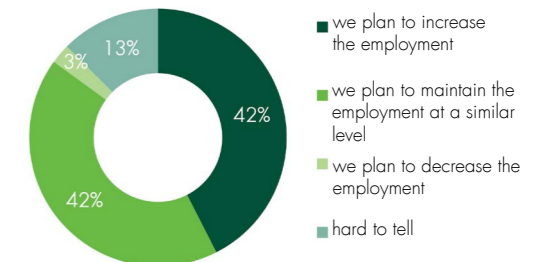
Despite the significant slowdown in GDP growth rate in Poland, which amounted to 2% in 2012, businesses seated in modern office buildings in most cases plan to increase the number of people employed or at least maintain it at a similar level (42% in both cases). Only 3% of respondents declare that they would decrease the number of the office workers in the near future.

Given the fact that lease agreements in modern buildings are usually signed for 5 years, before making the decision on relocating or renegotiating the lease agreement, an organisation must estimate the level of employment in the years to come. Due to the fact that on average there are 8 - 12 sqm of office space per employee, the growth of employment in firms located in modern offices is the primary driver of market growth.

In order to carry out their plans concerning employment growth, tenants of modern office buildings are already trying to secure space for further development. It is directly reflected by the occupancy rate. In Warsaw, 608,000 sqm of office space was leased throughout 2012, which means that the record set in 2011, when a total of 573,000 sqm was leased in the capital, has been broken. In many Polish agglomerations, such as Cracow, Wroclaw or Tri-city, the level of space leased during 2012 surpassed the results from 2011.

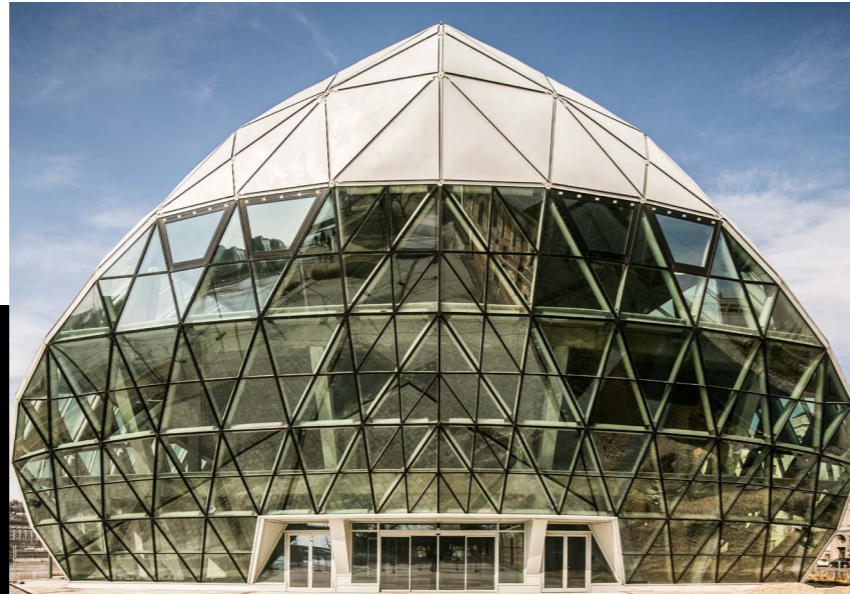
In response to the high interest of tenants, many new office investments were started in Poland in the recent years. However, the stock of new office space is slowly starting to exceed the demand of tenants. Within the nearest two years, much more space will be delivered than the market is able to absorb in such a short time. According to data from the end of 2012, there were over 640,000 sqm under construction in Warsaw, whereas in the largest regional cities this number was 530,000 sqm, which translates respectively into 16% and 21% of the existing stock. For occupiers it means much greater choice in terms of selecting a potential new place of business, while for developers it means the necessity of adapting buildings to the needs of potential tenants so as to gain advantage over the growing competition.

What are your plans on changes in employment?



Source: CBRE

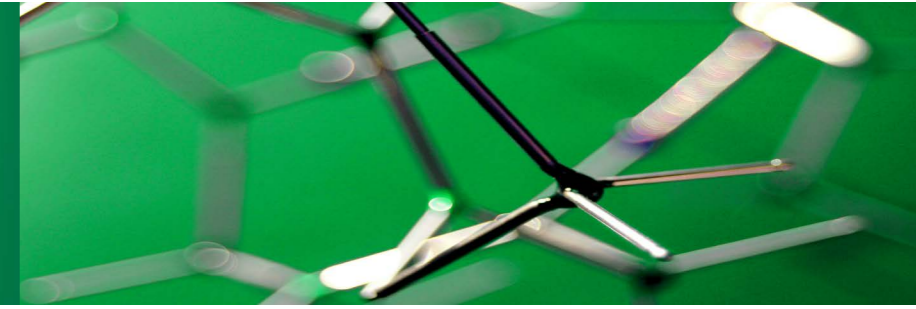
Plans regarding increasing employment to a large extent affect entrepreneurs' preferences concerning the location of an office. 39% of respondents state that the insufficiency of office space in their current location would be an important reason for changing the present place of business. However, due to the uncertain situation in terms of the Polish economy space of growth in the short term, the issue of cost related to the operation of an office is becoming the most important criterion when choosing a future location. This factor has been identified as important by 49% of respondents. A relatively large number of firms surveyed have indicated consolidation of enterprise operations and the low technical standard of their current office as important in this context (respectively 22% and 20% of the respondents).



**THE DECISION TO MOVE OFFICE PREMISES IS INFLUENCED BY THREE BASIC CRITERIA – LOCATION, FINANCIAL CONDITIONS AND THE TECHNICAL STANDARD OF THE OFFERED SPACE**

To conclude, there is a visible tendency of the surveyed tenants to maintain or increase the level of employment. However, due to a relatively high uncertainty level in terms of the condition of the Polish economy in the short time perspective, financial conditions remain the basic criterion when choosing the location of an office in the case of most businesses.

**DUE TO INCREASED UNCERTAINTY, FOR MANY TENANTS, FINANCIAL CONDITIONS REMAIN THE BASIC CRITERION WHEN CHOOSING THE LOCATION OF THEIR NEW OFFICE.**



The conducted research allowed for clear identification of other factors which may influence the decision of firms selecting a location. In terms of location, the most important factors include public and private transport, both in terms of access by car and the possibility of finding a parking space. As far as technical conditions are concerned, large, well lit spaces which allow for easy and flexible space arrangement are considered the most attractive.

The decision on selecting a potential place of business is influenced by three basic groups of criteria – location, financial conditions and the technical standard of the offered space.

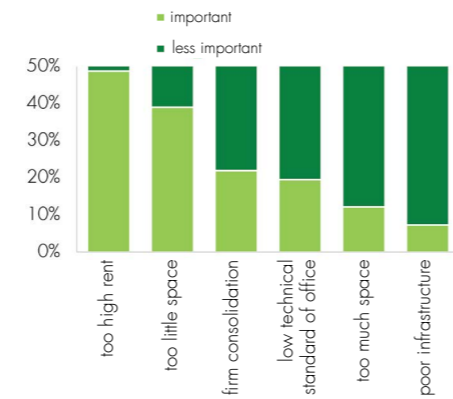
When choosing the location of an office, the most important factors enumerated by the respondents were transport related issues – both public and private transport means, which have been identified as important respectively by 73% and 68% of the respondents. 44% of the surveyed pointed out the availability of associated services, while 34% indicated the availability of free parking spaces near the building as important. The distance from clients' places of business and the distance from employees' places of residence have been, in most cases, concerned as less important.

According to the respondents, among the most important elements of the technical standard of an office building is the possibility of easy space arrangement, the availability of parking spaces in the building, the lighting of working space and large floor space. All of the above-mentioned factors have been identified as important by over 50% of the respondents. A representative reception lobby and presence of prestigious tenants in the building have been recognised as less important. Both factors have been indicated as significant by less than 30% of the respondents.

The importance of flexible office space is primarily the result of high sensitivity of enterprises to the economic situation. Space must be flexible so that it does not hinder increasing the employment in a given company should the need arise.

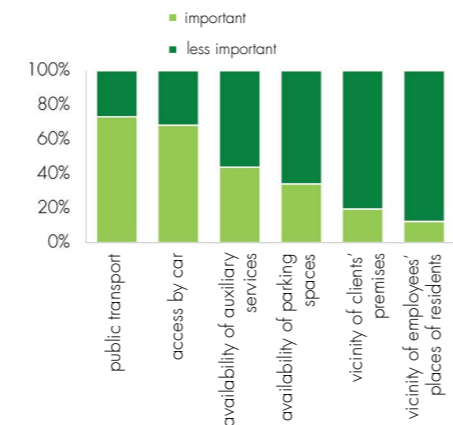
The preferences of respondents as far as financial terms are concerned may be divided into three clear groups of importance. Definitely the most important factor is the level of rent for office space, which has been identified as very important by almost all respondents. In the second group, there are service charge levels, the budget for finishing works and a rent-free period. Those elements have been recognised as important by approx. 70% of those surveyed. Other analysed factors aroused much less interest. Nevertheless, none of the answers received a result lower than 30%, which may prove a high level of awareness of entrepreneurs as far as typical provisions of the lease agreement are concerned.

What will be the reasons for changing the present location or changing the amount of space leased in the current location?



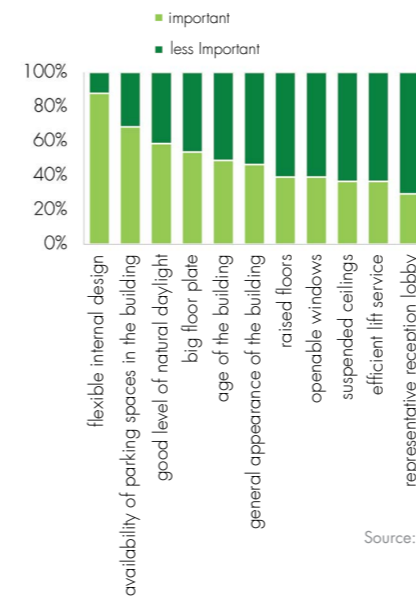
Source: CBRE

To what extent were the following factors related to the building's location important when relocating / renegotiating the lease agreement?



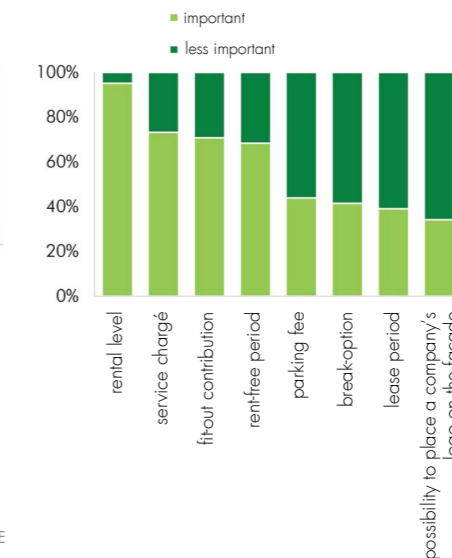
Source: CBRE

To what extent were the following factors related to the building's location important when relocating / renegotiating the lease agreement?



Source: CBRE

To what extent were the following factors related to the building's location important when relocating / renegotiating the lease agreement?



Source: CBRE

# GREEN CERTIFICATES



Until recently, the fact of having a green certificate allowed a building to achieve a certain competitive advantage, mostly because of the limited number of similar projects in the market. However, over time, as the amount of certified space under development increases, this advantage is losing importance. Nonetheless, green certification is now expected by many international and local occupiers and is a major criterium for a purchaser/investor.

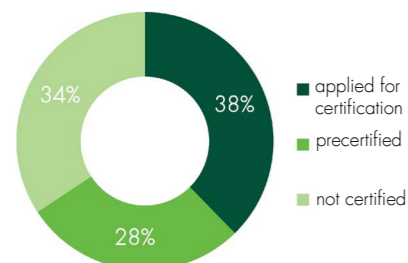
The certification process can be carried out at various stages of project development or

**ECOLOGICAL CERTIFICATION SHOULD NOT BE THE AIM ITSELF, BUT RATHER A MEAN TO PROVE THAT A GIVEN BUILDING IS SUSTAINABLE IN THE LONG-TERM.**

The topic, which has recently gained in popularity in the context of the office market discussion in Poland, is sustainable building. The so-called green certificates (in Poland LEED, BREEAM and Greenbuilding) have caught the interest of developers. Although only 6% of existing office space in Warsaw and 5% in the largest regional cities in Poland have ecological certificates, it is entirely different in the case of buildings under development. In Warsaw, 66% of currently developed office space has been either granted preliminary certification or has applied for it. In the largest regional cities, approx. 30% of space under construction is being developed in accordance with green development policy.

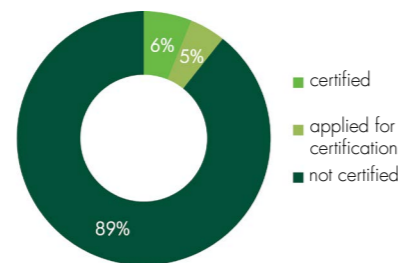
## GREEN CERTIFICATES IN WARSAW

Space under development in Warsaw



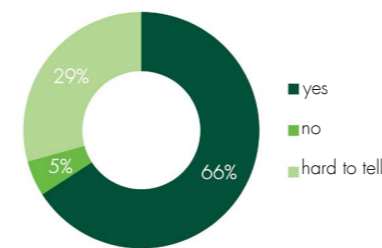
Source: CBRE

Existing office space in Warsaw



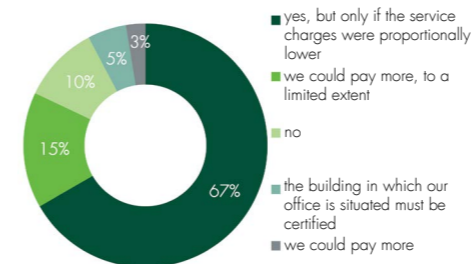
Source: CBRE

Is the issue of energy saving and sustainable development important for the operation of your organisation?



Source: CBRE

Would you agree to pay higher rent, if the building, in which your office was to be situated, was green certified?



Source: CBRE

even after the building has been completed. In the case the developer decides to build in accordance with sustainable development principles at the design stage, it is estimated that the given project's costs will increase only by 1-3%. Nonetheless, many owners apply for the certificate after the commissioning of a given building, when the procedure is much more complicated and thus more expensive. The best known example of this is the certification of the office building in Warsaw – Rondo 1, which was completed in 2006 and at the beginning of 2011 was granted the LEED GOLD certificate in the Operations and Maintenance category.

Although 66% of respondents state that the issues of energy saving and sustainable building are important from the point of view of their business mission, only 3% declare readiness to pay higher rent if the building, in which their office was to be located, had ecological certificates. For 5%, building certification is a necessity resulting mostly from the global policy of a given firm. Most companies which took part in the survey declare willingness to pay higher rents for certified space only if it was related to measurable profits. 67% of the respondents think that relatively lower service charges would be an attractive incentive.

For institutional tenants and investors, a tremendously important criterion of a given office building evaluation is its ability to withstand obsolescence, both in terms of the market and functionality. One of the basic assumptions of ecological certification was to create an objective technical standard of buildings, which would guarantee a building's relative resistance to obsolescence caused by continuous use. Therefore, ecological certification should not be an aim in itself, but rather a mean to prove that the given building will continue to be ecologically sustainable even in the long-term perspective. Thus, the continuous dialogue with potential tenants about measurable profits they achieve from being in a certified building seems crucial.

# NEW OFFICE LOCATIONS

The three largest office areas in Warsaw, namely Służewiec Przemysłowy, area of Aleje Jerozolimskie and the city centre, altogether contain over 2,9 million sqm of office space, which is over 75% of the office space available in the entire capital. Due to a heavy increase in the supply of modern offices within the last decade, the associated infrastructure in many parts of the city has not developed fast enough to cope with the increasing number of office employees.

Nonetheless, the largest office areas in Warsaw still attract the biggest share of demand for offices in the capital. Throughout 2012 in the area of Służewiec Przemysłowy, 237,000 sqm of office space were rented while in the city centre it was 170,000 sqm, or respectively 39% and 28% of space rented in the whole of Warsaw. The basic factor that attracts tenants to the largest office zones in the capital is primarily high availability of office space with relatively low rent levels. For the increasing number of enterprises, the problems related to traffic and finding free parking spaces is an important argument for searching for an alternative location for their offices.

The majority of respondents do not want to change their current office or are considering a change of location only within the same office zone. 10% of the

## INTEREST IN WOLA AND ŻOLIBORZ IS VISIBLY INCREASING.

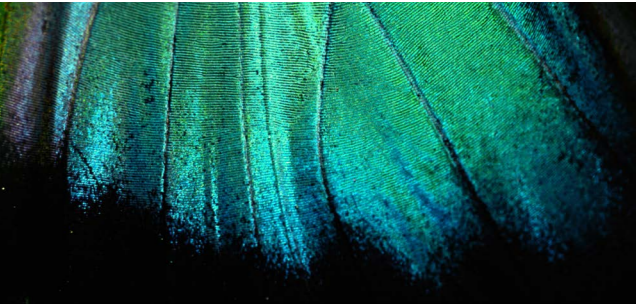
respondents have declared a willingness to move out from the city centre to non-central locations, but none of the surveyed enterprises expressed a willingness to move their office from the outskirts to the centre of the city. The above results may suggest that due to potential savings, an increasing number of office tenants consider locations which propose lower rent levels. Within recent years, the largest enterprises which decided to move their registered offices out of the centre were Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (The Agency for Restructuring and Modernisation of Agriculture) and Orange. The former leased 14,500 sqm in Polezki Business Park. The latter is moving to a new building with an area of 43,700 sqm, which is situated in Aleje Jerozolimskie, thus leaving two largely vacant office buildings in the city centre they had previously occupied.

Districts such as Śródmieście, Mokotów and Ochota are still the basic locations considered by tenants. There is also a relatively high interest in the Wola and Żoliborz districts. Due to the fact that a low percentage of respondents have their offices within these two districts, a rise in the level of leased space may be expected there. Particularly the area of Wola closest to the city center should gain in importance, which, owing to the construction of the second line of the underground may become more attractive in terms of the efficiency of public transport infrastructure.

In the longer term, the development of new office areas for office space will, to a large extent, depend on new infrastructure investment in Warsaw. The construction of the second line of the underground, new bridges or high-speed traffic roads may cause an increase in the number of office projects in those areas of Warsaw which currently are characterised by relatively low activity. In the long term, an increase of supply in such areas of Warsaw as Bielany or Praga is also to be expected.



**IN THE LONG TERM, AN INCREASE OF SUPPLY IN SUCH AREAS OF WARSAW AS BIELANY OR PRAGA IS TO BE EXPECTED.**



Despite significant changes which took place on the office market within the last decade, Poland is still considered a developing country. This fact is particularly visible in the context of businesses willing to sign agreements at various stages of office building development.

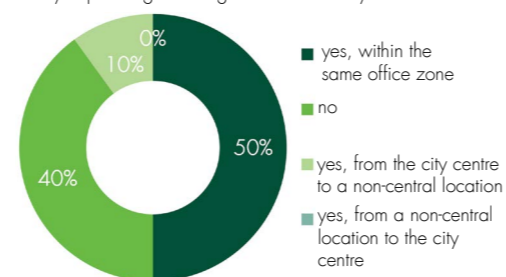
In mature office markets, the so-called pre-let agreements, i.e. agreements which are signed before the completion of a given building constitute a larger share in the structure of demand. In Poland, due to the reluctance of enterprises to lease space at early stages of development, the level of pre-lease agreements is relatively lower. 39% of the respondents would be able to sign the lease agreement while the construction process is still in place, and in the case of buildings whose construction did not start yet, the number drops to 20%.

Although the high level of pre-letting is, in many cases, a condition necessary to obtain bank financing, many developers decide to build speculatively, i.e. without prior signing of lease agreements. Together with the progress at the construction site, potential tenants' interest increases.

As at the end of 2012, in Warsaw there were over 640,000 sqm of office space under development, out of which 70% was speculative investment. Speculative projects are, by definition, related with the risk of finding tenants during the construction process. In order to avoid additional risk factors, developers rarely decide to develop such projects in new locations. It means that most new investments are being constructed in the high office concentration zones, which translates into heavy competition.

However, taking into account the need for the development of new office districts, and the preferences of tenants concerning lease agreements, it seems justified to anticipate more office development in areas with relatively low competition and developed public transport systems, such as Wola, Żoliborz, Praga or Powiśle.

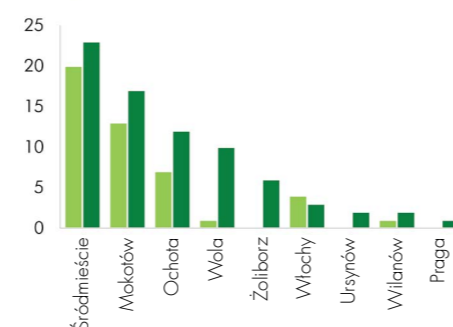
Are you planning to change the location of your office?



Source: CBRE

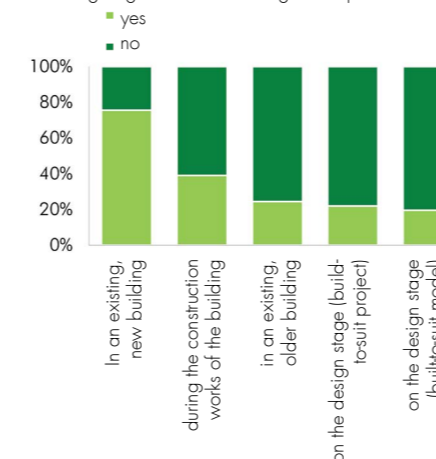
Location preferences of office space tenants

- which district is your office situated in?
- which districts would you consider as location of your office?



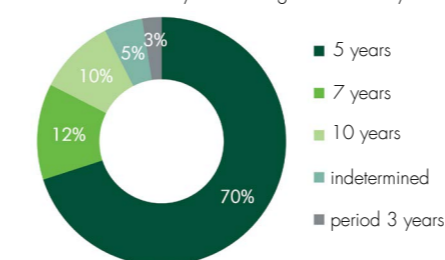
Source: CBRE

Would you be able to sign a lease agreement at the following stages of office building development?



Source: CBRE

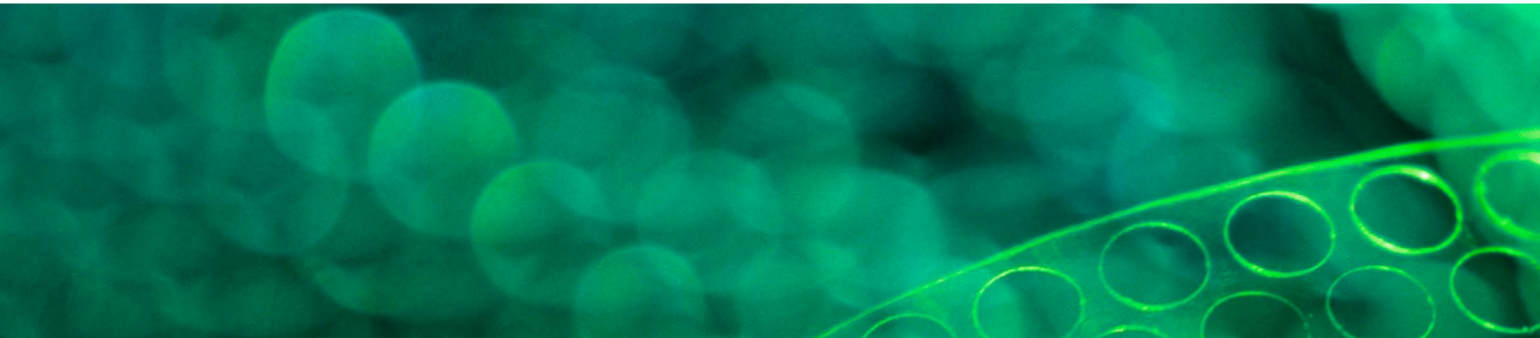
What is the term of your lease agreement usually?



Source: CBRE

# OFFICE SPACE TODAY AND TOMORROW

The flow of foreign businesses into Poland started the gradual change of a typical office space layout from closed plan to open plan. From an enterprise's point of view, such a solution is usually very profitable, because on the one hand it enables reduction of required office space, and on the other allows for more effective flow of information and solutions between employees owing to the elimination of physical barriers separating each organisational unit.



Because of the specificity of each enterprise, using this conception is not possible in every case, however a number of firms which have their offices in modern office buildings have decided to take advantage of open plan layouts.

Among the surveyed companies, open plan layout is the most popular one. It dominates in the offices of 61% of the respondents. The closed space layout is the major one for 34% of respondents currently adopt closed-plan layouts, however, half of them declare that they are planning a change in this respect. The above data may suggest that the change of the typical model of an office, which, in Warsaw, started in the mid-nineties, has still not been completed yet. Recently, a new alternative emerged in the market, named innovative workplace, which currently only 3% surveyed offices currently adopt.

The reason for the new idea of office layout is an attempt to capture a more collaborative, integrated culture. In addition costs related to occupied space are often reduced. Due to the increasing mobility of employees, numerous business travels and the necessity of working in the client's place of business, many enterprises are affected by a similar problem – during a typical workday many desks remain unused. In statistical terms, the occupancy level of workplaces is rarely over 70%. Because of a number of reasons, this factor is likely to see a declining trend in the longer time perspective.

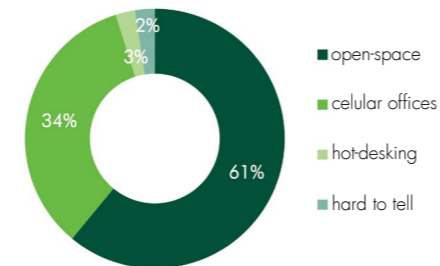
On the one hand, the growing popularity of mobile technologies makes access to enterprise resources possible from every place connected to the network. With the ever increasing task-oriented character of work, many employers no longer care in what place it is performed. Therefore, the number of homeworkers will likely increase.

On the other hand, office work is more often organised in inter-department teams created for the needs of a particular project. Team members often need a quick change of the work environment to be able to participate in a team meeting on the one hand, and to have the possibility of focusing fully on their task but in a different location within the office.

Because of the changing specificity of work, a concept was created according to which the most mobile employees do not have their own workstation assigned - when they come to work, they simply take one of the free places. It allows a business to have fewer workstations than employees. The resulting surplus of office space is usually used for additional rooms:

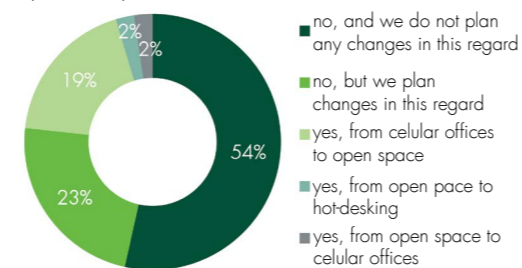
- interior meeting rooms with projectors, table and environment that supports creative work,
- additional social areas, used during breaks or less formal meetings,
- soundproofed, small rooms for work which requires concentration,
- additional conference rooms,
- large social points like a kitchen or lounge area.

What is the dominating type of space layout in your office?

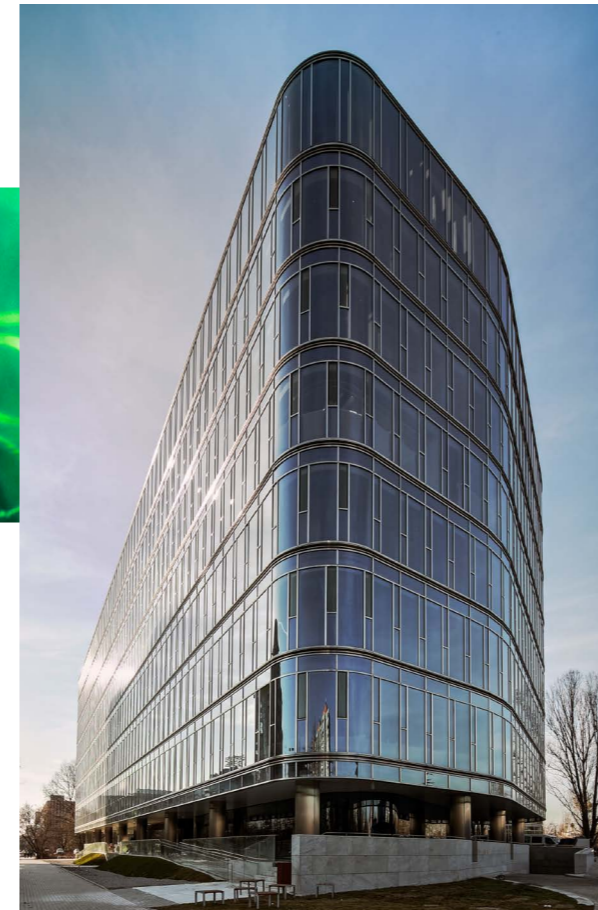


Source: CBRE

Did the type of office space layout changed during the operation of your business?



Source: CBRE



Although the issue of modern office layout is considered one of the most important trends in the market in terms of its future development, introducing it is often treated with reluctance by both employers and employees.

Apart from the issue of losing privacy, the concerns of employees are related to potential problems with finding a free place, the necessity of constantly moving one's documents as well as privacy of phone calls in the open space layout. From the employer's point of view, the innovative office layout is often related to concerns about employees' productivity. No fixed workstations and a significant share of mobile workers means that

**OPEN-SPACE IS DOMINATING IN THE OFFICES OF THE SURVEYED COMPANIES. HOWEVER, THE INNOVATIVE OFFICE LAYOUT IS GAINING ON POPULARITY AMONG TENANTS.**

the team manager has lower physical control over what a given employee does. The beginnings of the new layout are often related to a certain dose of uncertainty among both employees and the employer. However, after some time they start seeing numerous benefits stemming from the new office layout. The possibility of a fast change of the work environment and new amenities usually increases creativeness, productivity and improves cooperation between employees.

Taking into account the popularity of innovative office solutions in the more developed office markets, one should expect that this trend is going to gain more and more interest in Poland. From the developers' point of view, it means greater importance of the flexibility of provided office space. The possibility of introducing quick changes to the layout and adapting the building infrastructure to various rooms are likely to gain in importance in the long term. Therefore, it seems justified to develop office buildings with the latest trends in office layout in mind, in order to minimise market obsolescence.

# CONCLUSION

The research shows that despite the slowdown of GDP growth in Poland, tenants of modern office space are still planning to increase employment both in Warsaw and in the largest regional cities. However, due to a relatively high amount of speculative office space under construction, the vacancy rate over the next two years is likely to rise. The increased availability of office space will be good news for tenants who, on the one hand, will have a wider selection when choosing their office, and on the other hand, will be given a stronger bargaining chip when negotiating with developers.

Taking the growing competition among office space developers into consideration, adapting the technical specification of office buildings to the needs of potential tenants is going to be the key factor in the nearest future. From the users' point of view, the most important elements of a building's standard include large floor-planes, sufficient lighting of space and flexibility of the office layout.

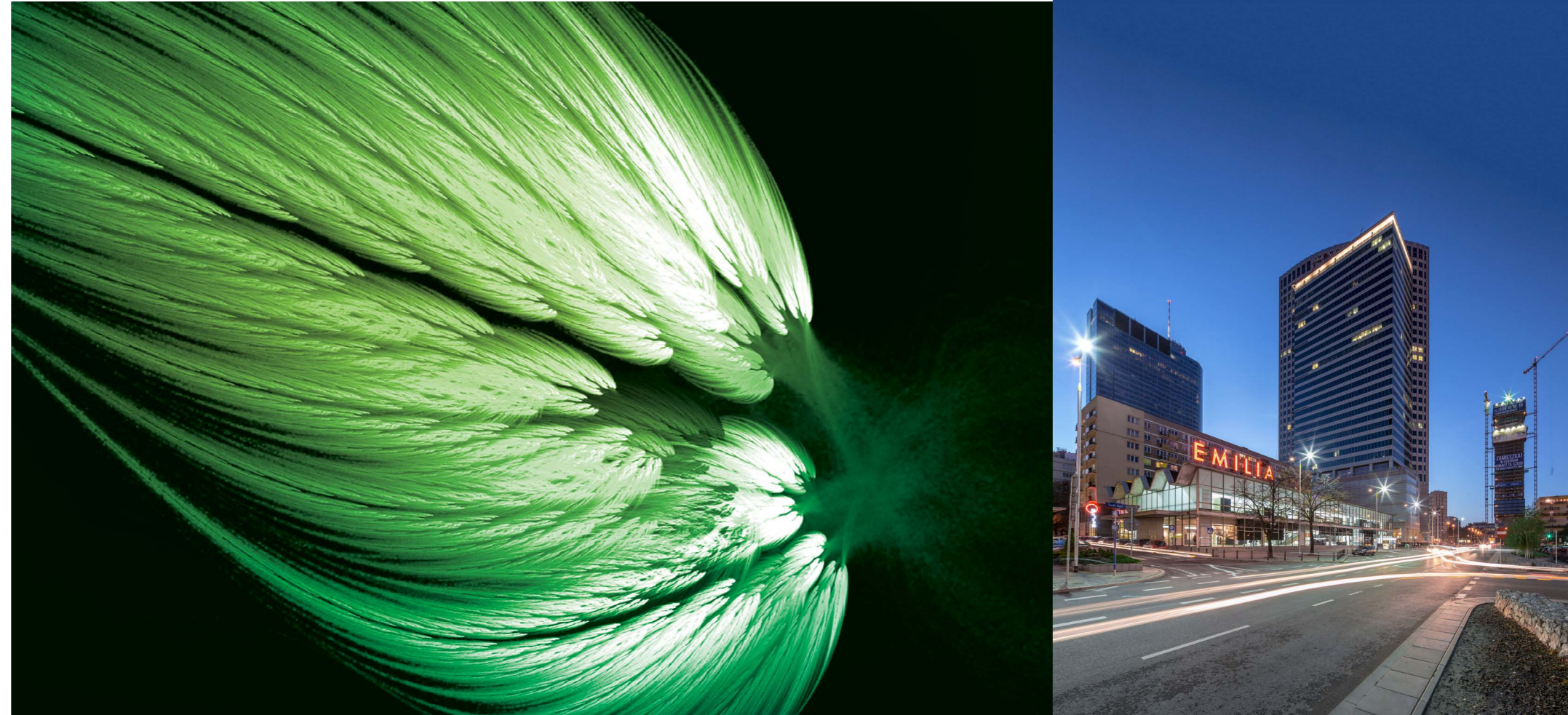
Due to an uncertain economic outlook, financial concerns tremendous impact on the decisions about choosing the location of a business. Tenants pay particular attention to office space rent levels and service charges.

The location of a building is also important when choosing an office. Firms prefer to locate their offices in places characterised by the well-developed road and public transport networks. An important factor in terms of the office surroundings is the availability of free parking spaces and associated services.

The growing importance of wireless technologies, rising mobility of employees and increasing task-oriented character of work contribute to a gradual evolution of typical office space layout. Even though a change from the closed plan to open space layout was once unimaginable, now many office workers find it difficult to accept a change consisting in having no desk of their own. Nevertheless, the evolution towards the innovative office layout is becoming more and more popular in developed office markets. One should expect that in the long term the idea of a modern office layout will become a typical form of interior design also in Poland.

In the recent years, development of projects in accordance with sustainable building standards has become a noticeable trend. Although the amount of space certified in the construction phase is growing, tenants are not ready to pay more for buildings with ecological certificates unless it is related to measurable profits. For the majority, lower service charges would be the greatest incentive.

Within the next two years, competition in the office space market in Poland is likely to increase. With the new challenges which both tenants, developers, consultants and investors will have to face, the need for communication between all market participants is going to significantly gain in importance.



**JONATHAN STEER**  
DIRECTOR, BUILDING CONSULTANCY, CBRE



The research findings support the early trends identified by property market and social researchers. To meet the latest trends, developers will need to reconsider the standard product that they are putting on the market and occupiers will be forced to undertake a deeper analysis of their methods of working and how this translates into their office space needs.

Sustainability not only relates to environmental factors but also occupational and financial sustainability. Shell and core sustainability certificates, whilst positive in themselves, do not address the long term occupation and management of buildings and multiple fit out projects that follow. A new outlook is required.

Workplace consultancy is an established business line in more developed property markets and there is clearly a need for this service to be provided in Poland in the near future. Not only to support occupiers in determining their spatial needs but also to advise developers to ensure that new properties can accommodate the more flexible ways of working of their tenants as well as having the capacity in technical installations.

The difficult economic environment as well as the slow reaction of the property market to occupier demands has created a very dynamic situation. The question is whether the property market in Poland can respond to these new challenges.

Disclaimer  
CBRE Sp. z o.o. confirms that information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt their accuracy, we have not verified them and make no guarantee, warranty or representation about them. It is your responsibility to confirm independently their accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.

## Kontakt / Contact:

CBRE  
Rondo ONZ 1  
00-124 Warsaw  
Poland  
+ 48 22 544 8000  
www.cbre.pl

Doradztwo i badania rynku  
Research and Consultancy

### Joanna Mroczek

Director  
joanna.mroczek@cbre.com  
+48 500 000 583

### Konrad Heidinger

Consultant  
konrad.heidinger@cbre.com  
+ 48 519 134 205

Doradztwo budowlane  
Building Consultancy

### Jonathan Steer

Director  
jonathan.steer@cbre.com  
+ 48 608 652 173

Agencja biurowa  
Office Agency

### Daniel Bienias

Director  
daniel.bienias@cbre.com  
+ 48 501 433 618

### Łukasz Kałedkiewicz

Director  
lukasz.kaledkiewicz@cbre.com  
+ 48 501 501 586

## Nasze usługi:

- ▶ Doradztwo budowlane - zarządzanie projektami
- ▶ Doradztwo inwestycyjne – rynki kapitałowe
- ▶ Obsługa finansowa nieruchomości klienta
- ▶ Doradztwo deweloperskie
- ▶ Obsługa klientów korporacyjnych
- ▶ Nieruchomości przemysłowe i magazynowe - pośrednictwo w wynajmie i sprzedaży
- ▶ Nieruchomości biurowe - pośrednictwo w wynajmie i sprzedaży
- ▶ Zarządzanie portfelami nieruchomości
- ▶ Zarządzanie nieruchomościami
- ▶ Badania rynku i analizy projektów
- ▶ Nieruchomości handlowe - pośrednictwo w wynajmie i sprzedaży
- ▶ Wyceny

## Our services:

- ▶ Building Consultancy
- ▶ Capital Markets
- ▶ Corporate Outsourcing
- ▶ Development Consultancy
- ▶ Global Corporate Services
- ▶ Industrial and Logistics
- ▶ Office Agency
- ▶ Portfolio Management
- ▶ Property and Asset Management
- ▶ Research and Consultancy
- ▶ Retail and Leisure
- ▶ Valuation