**Raport w nadzwyczajnych czasach. Pełny obraz rynku biurowego w Polsce w I kw. 2020 roku**

**Początek 2020 roku przejdzie do historii. Pierwszy kwartał zaczął się od rekordowych wartości, a zakończył niepewnością na rynku spowodowaną epidemią COVID-19. Cios dla światowej gospodarki może przełożyć się na rynek nieruchomości biurowych. Jako pierwsi w Polsce publikujemy dane z Q1 2020. Z tymi danymi będziemy porównywać wyniki po epidemii.**

Całkowity zasób nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce osiągnął na koniec I kw. 2020 roku blisko 14 milionów mkw. Eksperci REDD – jako jedyni w Polsce – wzięli pod uwagę budynki oddane do użytku oraz komercjalizowane w budowie. Dane dotyczą budynków klas A, B i C. – Chcemy pokazać pełny obraz rynku biurowego w Polsce – mówi **Piotr Smagała, Managing Director, REDD.**

**Warszawa to numer jeden**

Największym rynkiem jest oczywiście Warszawa, gdzie zasoby komercjalizowanej powierzchni biurowej w budynkach oddanych i w budowie wyniosły 7,6 mln mkw.

Największymi regionalnymi rynkami biurowymi pozostały Kraków (1,48 miliona mkw.), Wrocław (1,28 miliona mkw.), Trójmiasto (0,82 miliona mkw.) oraz Katowice i obszar metropolitalny (0,79 mln mkw.). Kolejnymi rynkami są Poznań (0,57 miliona mkw.) oraz Łódź (0,53 miliona mkw.). Nowa podaż na koniec I kw. 2020 roku wyniosła w Polsce 48 106 mkw. w 4 budynkach.

**Na koniec I kw. 2020 roku** w budowie znajdowało się 114 projektów o łącznej powierzchni 1,7 miliona mkw., z czego największa liczba nowych inwestycji powstanie w Warszawie (44), Krakowie (19), Trójmieście (10) , Katowicach (10), Wrocławiu (9) Łodzi (6) i Poznaniu (5).

Najemcy w pierwszym kwartale 2020 roku wynajęli łącznie prawie 395 tys. mkw. Najwyższy wskaźnik pustostanów w Polsce zanotowano na wrocławskim rynku. 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 kw., co jest znaczącym odstępstwem od miast regionalnych. Wśród nich najdroższy jest Kraków, gdzie za najwyższej klasy budynek trzeba zapłacić 21,20 EUR/m kw.

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.

**Rynek biurowy i co dalej?**

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

– W bazie prawie 2 tys. budynków widzimy coraz więcej pojawiającej się powierzchni, co może sugerować rozwiązywane umowy. Widzimy również rosnące zainteresowanie powierzchniami elastycznymi (coworkami). Powodem może być rodząca się niechęć do długoterminowych zobowiązań. Firmy chcą optymalizacji kosztów. W sytuacji kryzysowej być może będą wolały przenieść się na jakiś czas do biura elastycznego bez deklaracji wynajmu na kilka lat – komentuje​ **Piotr Smagała, Managing Director, REDD.**

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 – podsumowuje **Piotr Smagała, Managing Director, REDD.**

**REDD Real Estate Digital Data** jest największą bazą danych o rynku nieruchomości biurowych w Polsce. Misją ekspertów REDD jest dostarczanie najbardziej transparentnych i rzetelnych danych.

Korzystając z zaawansowanych technologicznie narzędzi REDD udostępnia informacje o warunkach najmu, aktualnej ofercie powierzchni komercyjnych do wynajęcia, wysokości stawek czynszów czy trendów i prognoz dotyczących sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych. Każda transakcja zaczyna się w REDD!