



# TRENDY NA RYNKU BIUROWYM 2023

---

RAPORT Z BADANIA







# SPIS TREŚCI

3. O Walter Herz
4. Słowo wstępu
5. Respondenci
6. Branża
7. Badanie w pigułce
8. Wyniki badania
16. Korelacje
27. Wnioski
28. Podsumowanie
29. Baza wiedzy
30. Kontakt



## O WALTER HERZ

**J**esteśmy wiodącą polską firmą doradcą, działającą z pasją w sektorze nieruchomości komercyjnych, ze statuetką CIJ Awards 2022 oraz HOF Awards jako najlepsza agencja w Europie Środkowo-Wschodniej w 2023.

Od ponad 10 lat doradzamy inwestorom, właścicielom nieruchomości oraz najemcom. Wspieramy klientów w poszukiwaniu i wynajmie powierzchni biurowych, magazynowych oraz handlowych. Świadczymy również usługi doradztwa inwestycyjnego przy zakupie i sprzedaży nieruchomości komercyjnych oraz terenów inwestycyjnych.

Nasz dział analiz przeprowadził ponad 60 badań autorskich, przygotował ponad 100 raportów o rynku nieruchomości oraz ponad 20 000 merytorycznych publikacji.

Zapraszamy do zapoznania się z autorskim badaniem Walter Herz na temat rynku biurowego.





# SŁOWO WSTĘPU

**P**rzez ostatnie lata na rynku biurowym pojawiło się wiele wyzwań. Skala realizowanych w Polsce inwestycji biurowych jest dziś znacznie mniejsza niż w poprzednich latach, a zapotrzebowanie na powierzchnie wciąż rośnie. Kryzys gospodarczy spowodował również rosnące koszty wynajmu i wykończenia powierzchni. Dlatego największym wyzwaniem dla firm w ostatnich latach było pogodzenie wielu potrzeb biznesowych, usystematyzowanie pracy zdalnej w oparciu o dostosowane do potrzeb organizacji, funkcjonalne i przyjazne biuro, a przy tym mocna kontrola finansów.

Przy wielu pytaniach i trudnościach jakie się pojawiły na rynku, Walter Herz zdecydowało się przeprowadzić w pierwszym kwartale 2023 roku autorskie badanie, którego celem było zweryfikowanie w jakim kierunku zmierza rynek biurowy w Warszawie, co jest kluczowe dla najemców w poszczególnych branżach oraz określenie jaką funkcję będzie pełniło biuro w najbliższych latach.

## O badaniu

Ankieta skierowana została do kadry menedżerskiej oraz wyższej kadry zarządzającej, przedstawicieli firm z 27 branż.

Badanie miało na celu określenie satysfakcji najemców z obecnej powierzchni biurowej oraz rozpoznanie ich oczekiwań związanych z aktualnymi potrzebami i trendami na rynku biurowym.

Raport wykonany został na podstawie analizy danych z badania ankietowego, które przeprowadzone zostało w formie online. Ankieta składała się z 15 pytań, otwartych i zamkniętych.

Odpowiedzi pozyskane od 60 przedstawicieli biznesu pozwalają wyciągnąć opiniotwórcze wnioski i wpływają na wysoki walor jakościowy badania.

Prezentowane dane dotyczą rynku warszawskiego.

# RESPONDENCI

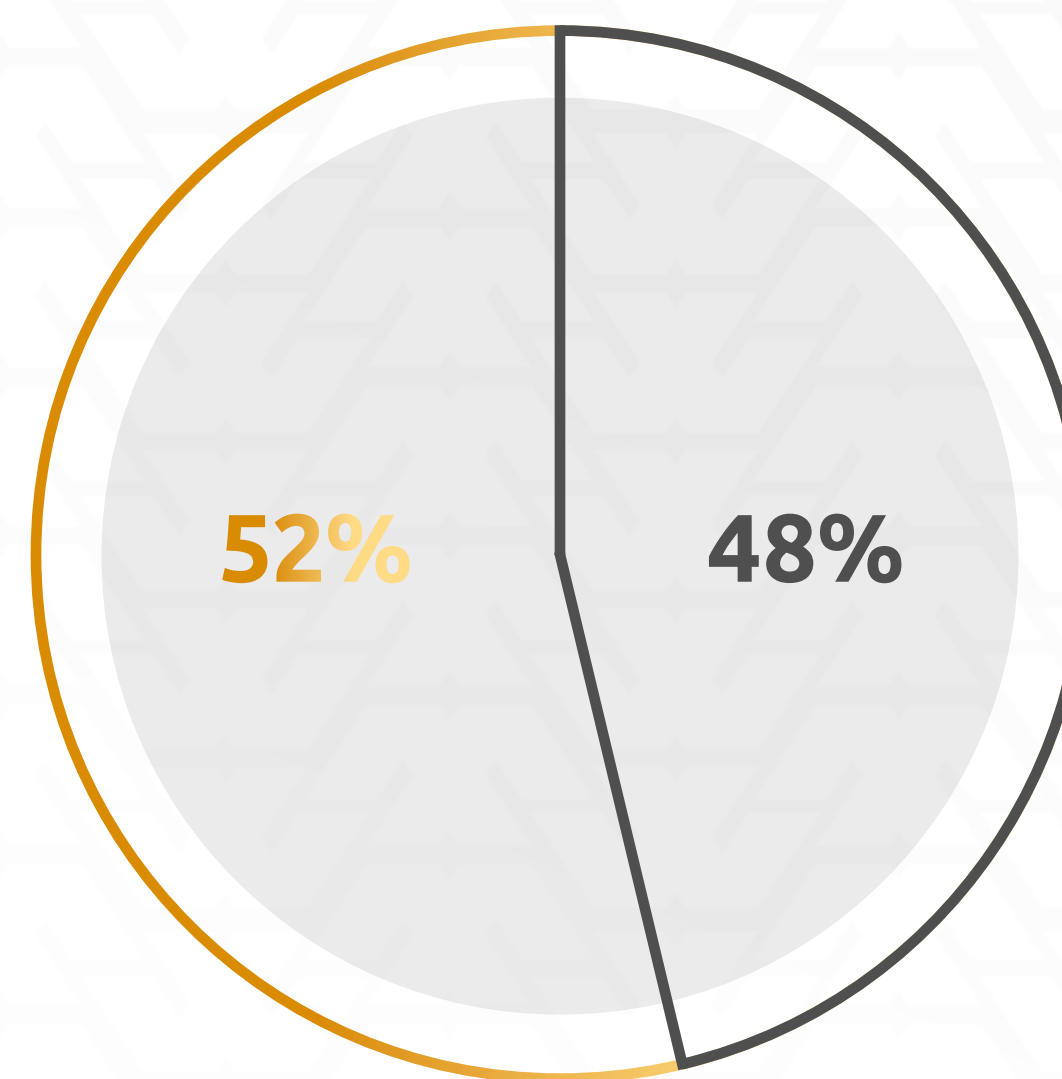
60 przebadanych firm to w dużej mierze odpowiedzi uzyskane od wyższej kadry zarządzającej stanowiącej aż 52% badanych oraz kadry menedżerskiej z warszawskich firm stanowiących 48% respondentów badania.

Najwięcej ankietowanych - aż 38%, pracuje w średnich firmach, zatrudniających od 50 do 249 pracowników.

Kolejna grupa to firmy małe, czyli zatrudniające od 10 do 49 osób - 34% badanych.

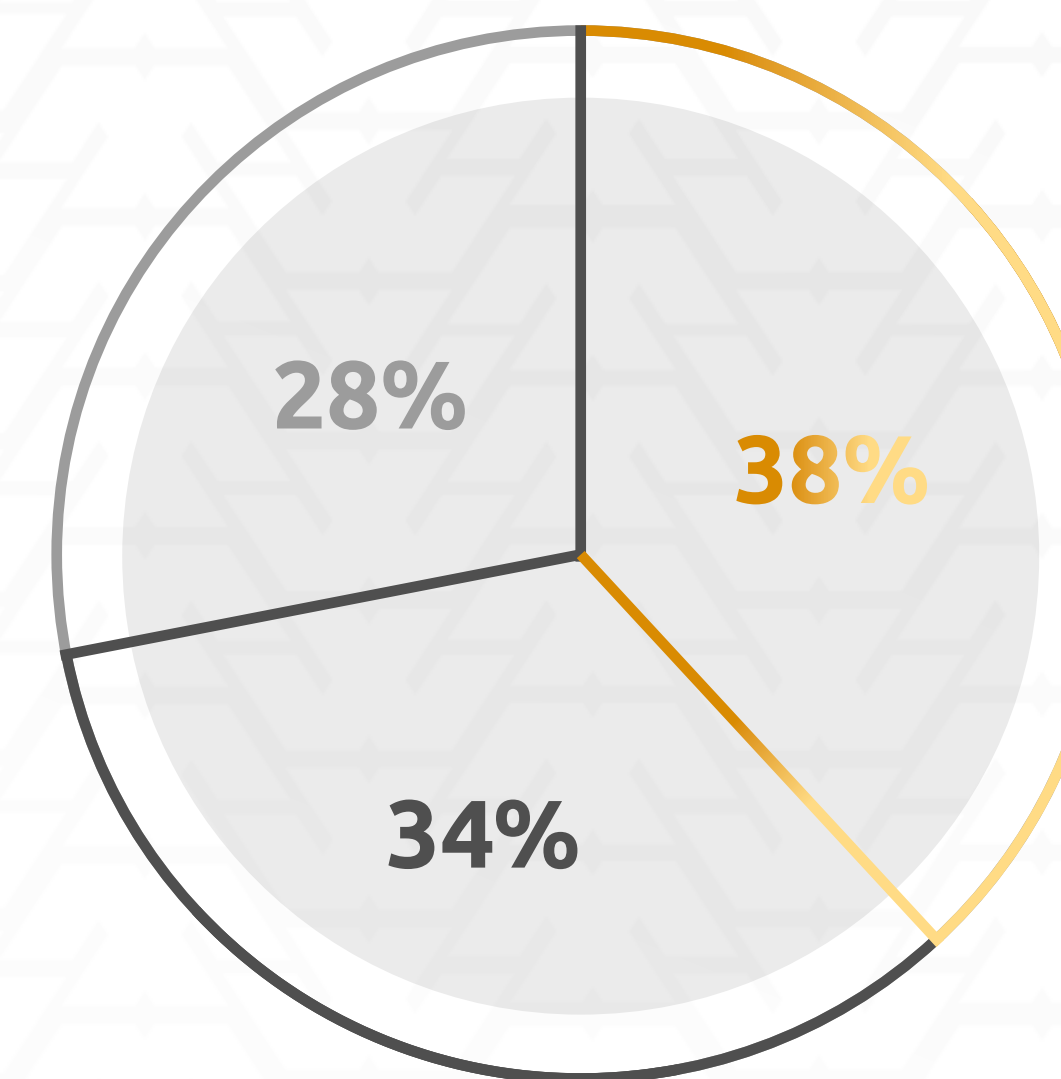
Natomiast 28% ankietowanych to pracownicy dużych firm, zatrudniających 250 i więcej pracowników.

Stanowisko respondenta



- Manager
- Wyższa kadra zarządzająca

Wielkość firm

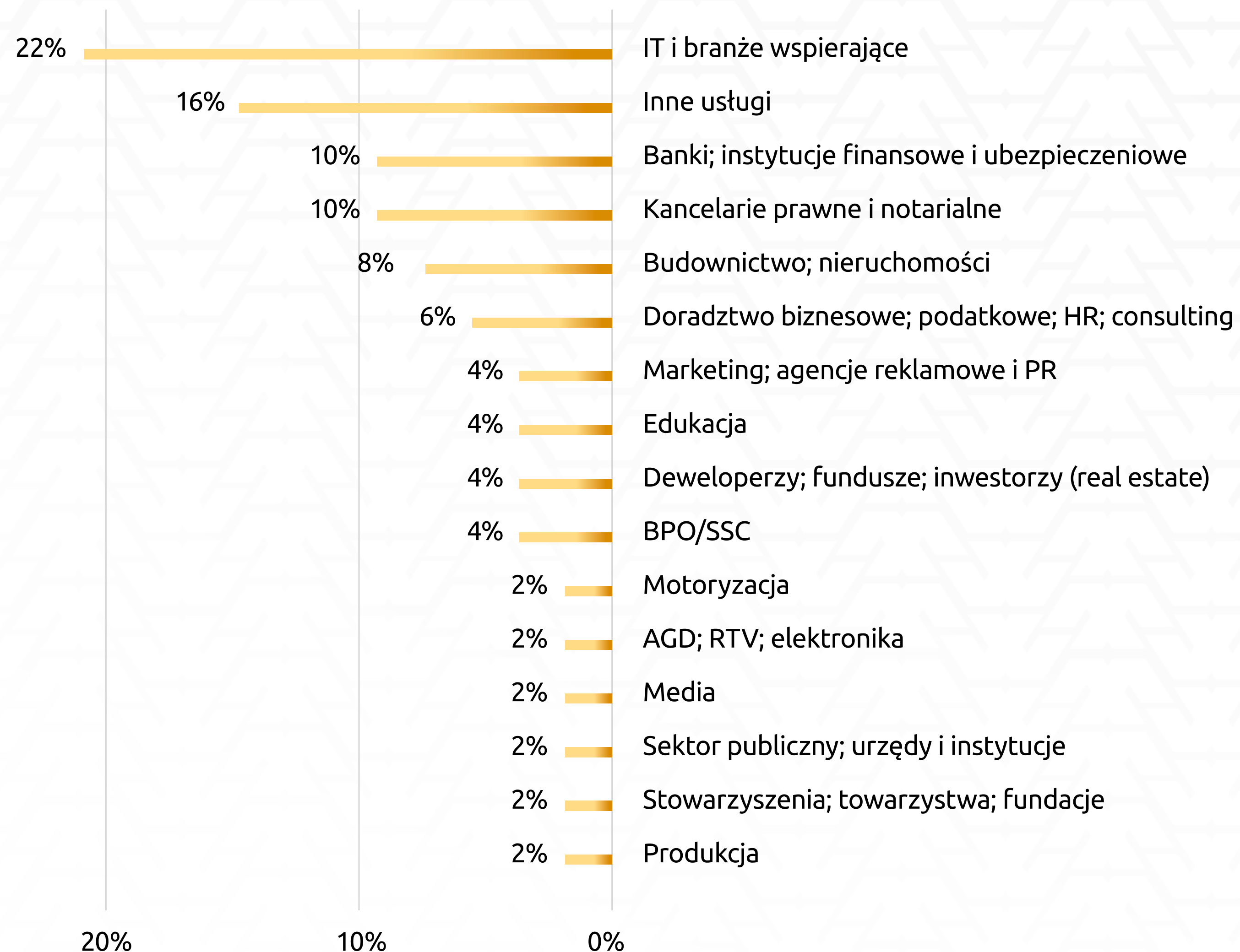


- Średnia (50-249 pracowników)
- Mała (10-49 pracowników)
- Duża (250 i więcej pracowników)



# BRANŻA

Z badań wynika, że najczęściej respondentów (22%) pochodzi z branży IT i branż wspierających, a następnie z innych usług (16%) oraz kancelarii prawnych i notarialnych (10%) a także banków, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych (10%). Pozostałe branże reprezentowane były przez mniejszą liczbę respondentów. Ankietowani pochodzą z różnych sektorów, co może wpłynąć na różnorodność ich odpowiedzi i punktów widzenia w zależności od specyfiki ich działalności.



# BADANIE W PIGUŁCE

#1

**60** przebadanych firm z Warszawy – wypowiedzi kadry zarządzającej

#2

**72%** odpowiedzi to opinie średnich i dużych firm

#3

**70%** przebadanych firm deklaruje ekspansje biznesu

#4

**Biuro powinno spełniać wiele funkcji.** Powinno łączyć i godzić wiele potrzeb biznesowych i pracowniczych

#5

**24%** respondentów zmieniło biuro w ciągu ostatnich 24 miesięcy

#6

Głównym powodem zmiany biura był zły standard budynku

#7

**59%** firm zostało w obecnym biurze (rearanżacja i renegocjacje umowy)

#8

Głównym powodem **pozostania w biurze** są warunki finansowe i relacje z obecnym wynajmującym

#9

**Lokalizacja** i dostęp do komunikacji miejskiej to najważniejsze kryterium wyboru biura

#10

**34%** respondentów planuje poszukiwanie nowego biura

#11

**Badanie workplace** najczęściej przeprowadzają duże firmy >250 pracowników

#12

**74%** firm jest zadowolonych z biura po analizie workplace



# WYNIKI BADANIA

---





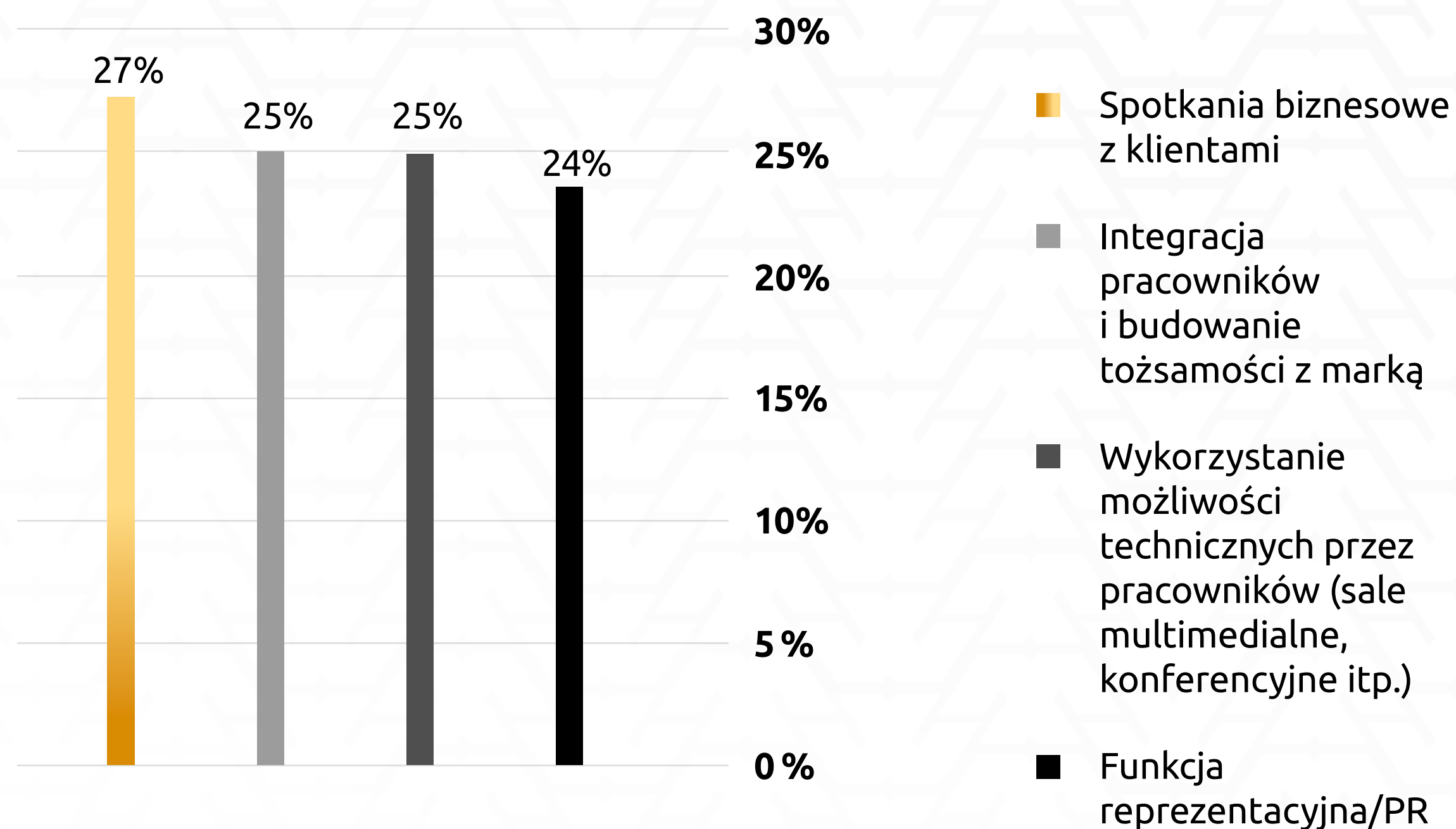
**P**ytanie dotyczące roli przestrzeni biurowej w organizacji wykazało, że dla kadry zarządzającej najważniejszą funkcją przestrzeni biurowej są spotkania biznesowe z klientami, które stanowią 27% odpowiedzi.

Równie ważna dla ankietowanych była funkcja biura związana z integracją pracowników i budowaniem tożsamości z marką - 25% odpowiedzi. W dalszej kolejności dla 24% ankietowanych przestrzeń biurowa pełni funkcję reprezentacyjną/PR, a dla kolejnych 24% stanowi miejsce wykorzystania możliwości technicznych przez pracowników (sale multimedialne, konferencyjne, itp.).

Odpowiedzi na pierwsze pytanie (wielokrotnego wyboru) wskazują, że dla kadry zarządzającej biuro powinno spełniać wiele funkcji, łączyć potrzeby biznesu, klientów i pracowników.

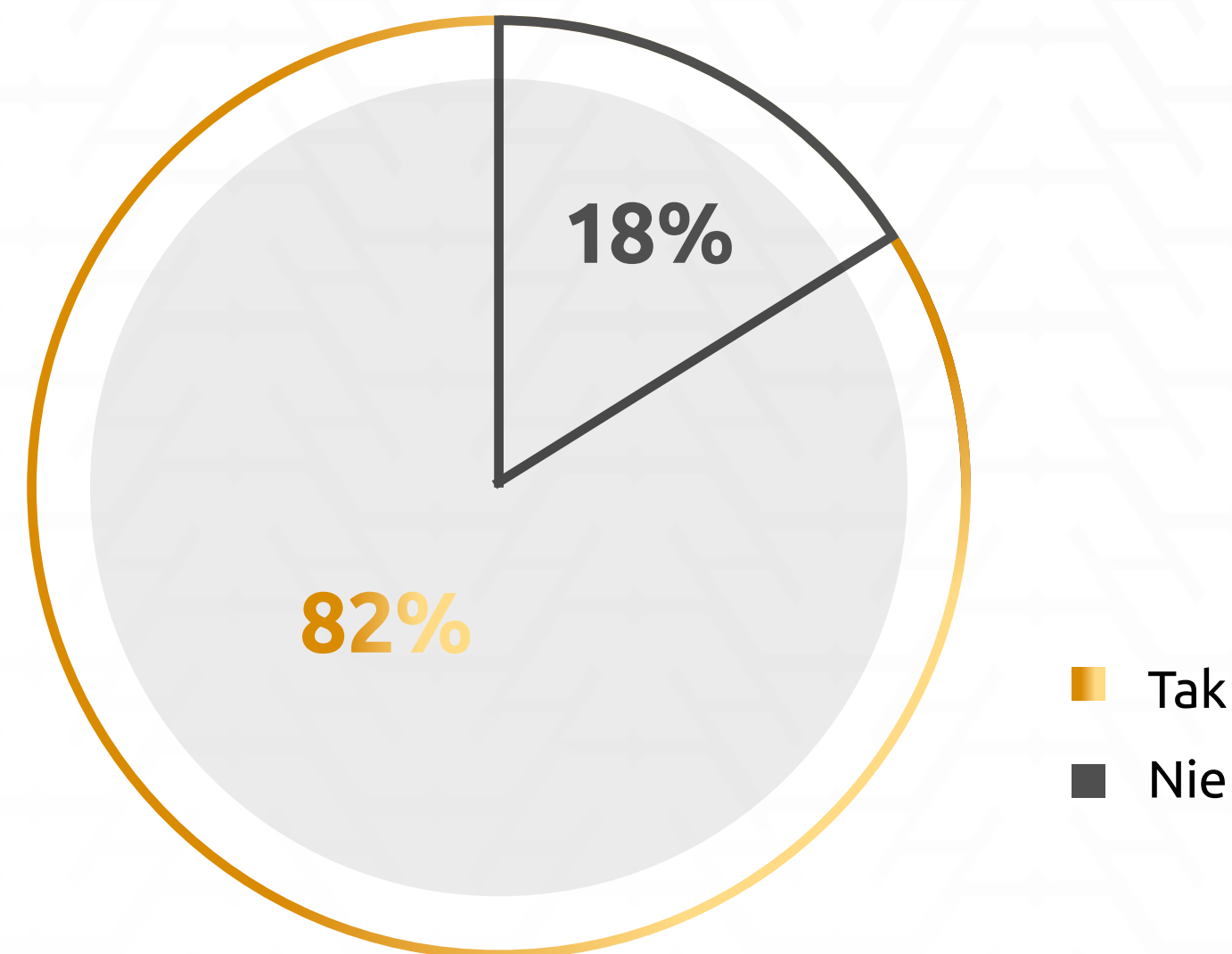
Tym samym, organizacje powinny zadbać i zainwestować w profesjonalne doradztwo w celu zweryfikowania realnych potrzeb firmy, dostosowanych do możliwości jakie daje obecnie rynek, z uwzględnieniem kosztów wykonania przestrzeni biurowej, spełniającej wszelkie potrzeby.

### Jaką rolę w Państwa organizacji pełni przestrzeń biurowa?



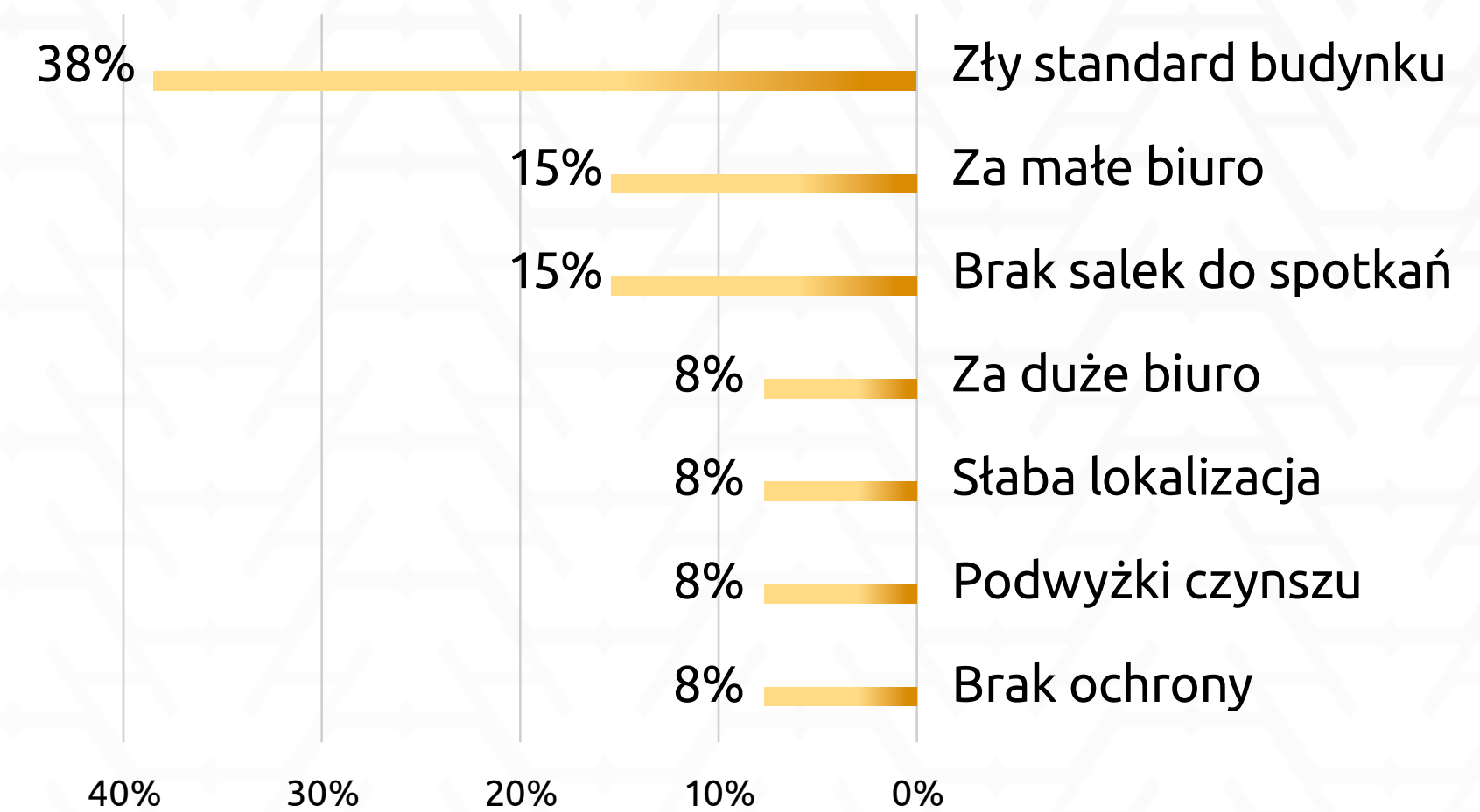


### Czy obecne biuro spełnia Państwa oczekiwania?



82% ankietowych odpowiedziało, że obecne biuro spełnia ich potrzeby. Z pozostałych odpowiedzi wynika, że 56% z tej grupy deklaruje dalszą ekspansję, a co za tym idzie, będą poszukiwać nowej powierzchni, pomimo satysfakcji z obecnego biura, bądź poszukiwać nowej powierzchni. Z badań również wynika, że spora grupa, bo aż 74% respondentów, przeszła analizę środowiska pracy i w związku z tym obecne biuro spełnia ich oczekiwania.

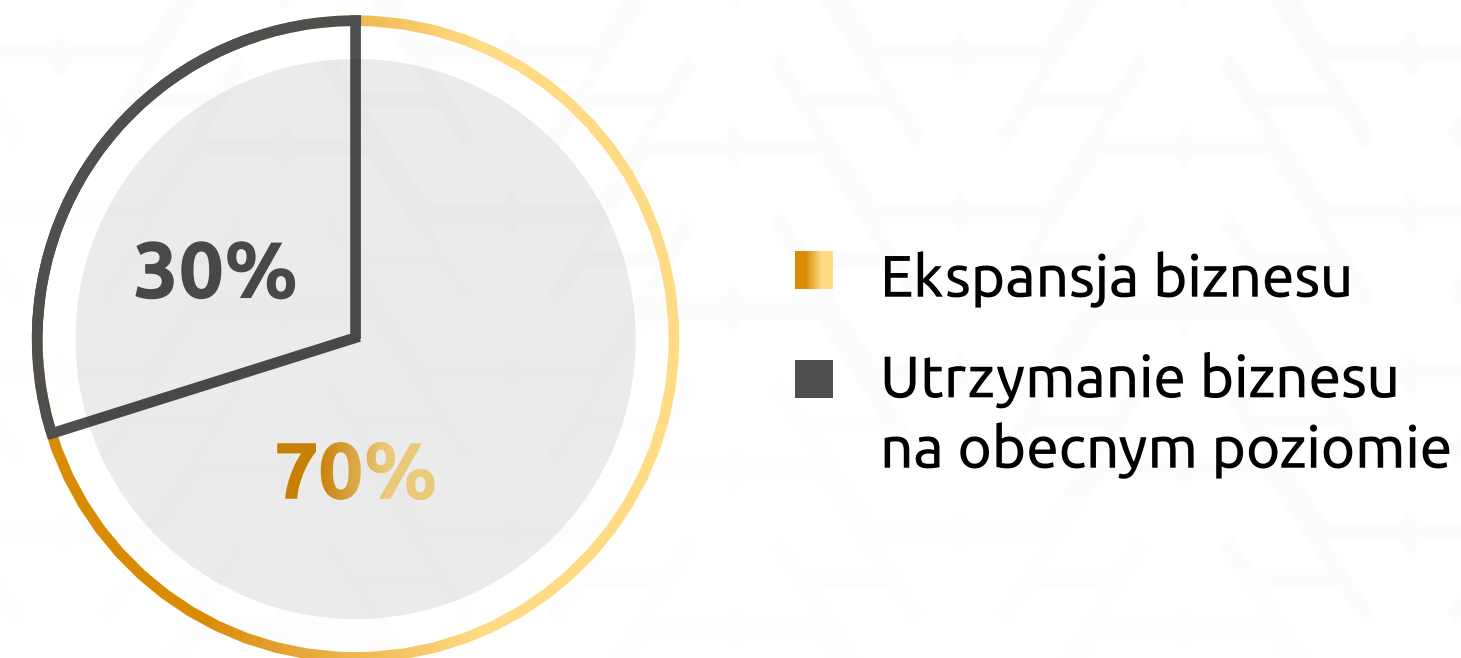
### Dlaczego biuro nie spełnia obecnych oczekiwań?



**R**espondenci, którzy odpowiedzieli, że biuro nie spełnia ich oczekiwań wskazywali jako najczęstszy powód ich niezadowolenia zły standard budynku - został on wskazany przez 38% udzielających odpowiedzi. Kolejnymi problemami są: zbyt małe biuro i brak sal do spotkań, które zostały wskazane przez 15% respondentów. Pozostałe niedogodności takie jak brak ochrony, słaba lokalizacja, za duże biuro oraz podwyżki czynszu zostały wskazane przez łącznie 32% respondentów, którzy odpowiedzieli, że ich obecne biuro nie spełnia oczekiwań.



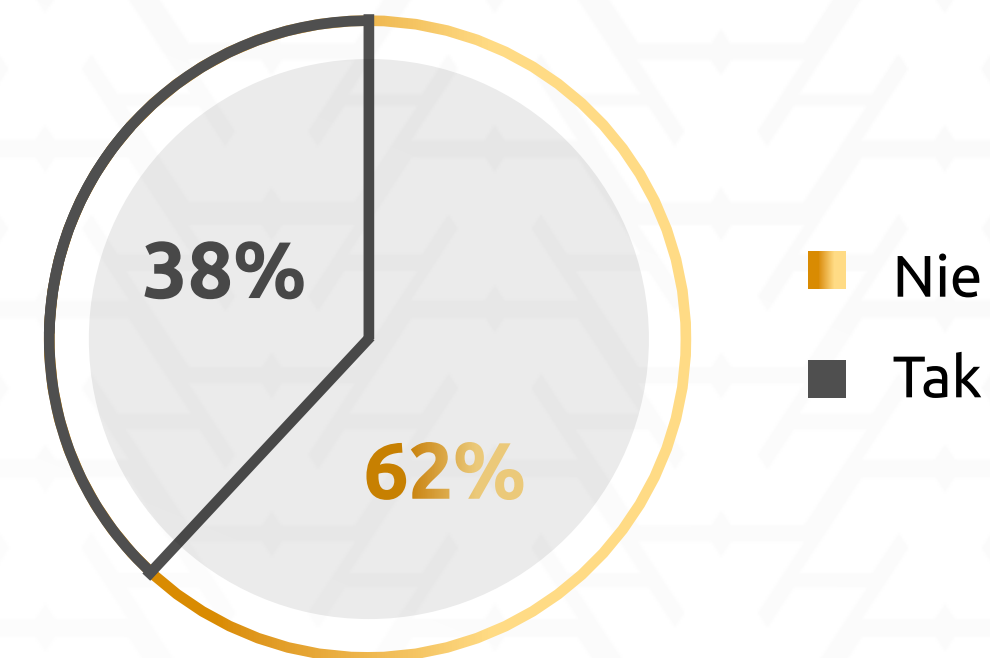
### Jaki jest kierunek działań związanych z Państwa organizacją?



Zdecydowana większość badanych, bo aż 70%, wskazała, że priorytetem dla organizacji jest ekspansja biznesu. Natomiast 30% respondentów stwierdziło, że dla organizacji ważne jest utrzymanie biznesu na obecnym poziomie.

Wyniki badania pozwalają optymistycznie spojrzeć na rozwój warszawskiego biznesu i stwierdzić, że większości badanych zależy na dalszym rozwoju organizacji poprzez ekspansję biznesu, co może oznaczać poszerzanie oferty, otwieranie nowych rynków, zwiększenie zasięgu działań oraz poszukiwanie nowej powierzchni biurowej.

### Czy przeprowadzali Państwo badanie workplace (analizę środowiska pracy)?

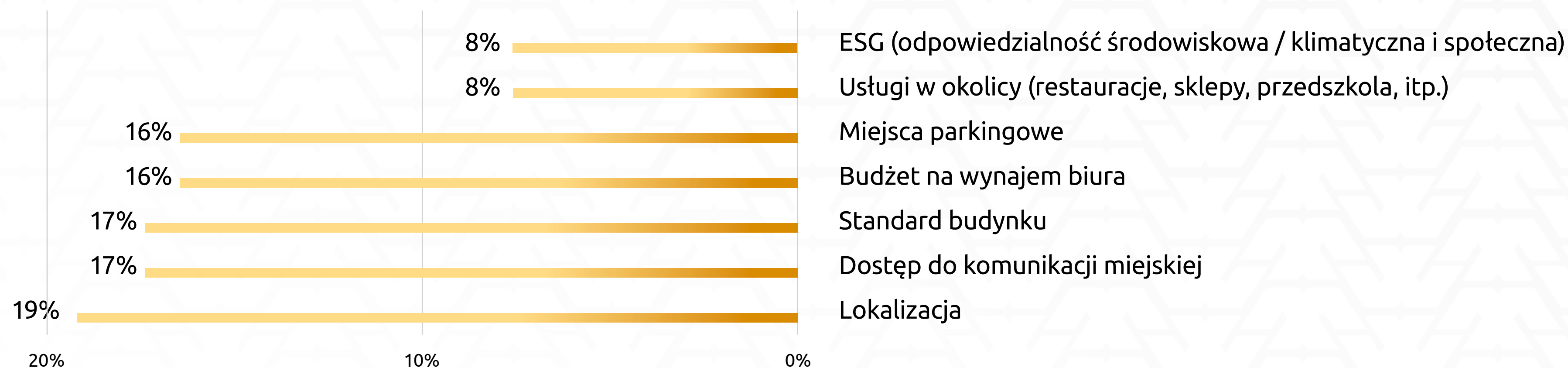


Większość badanych, bo aż 62%, odpowiedziało, że w ich organizacji nie przeprowadzono analizy środowiska pracy. Natomiast 38% potwierdziło, że w ich organizacji przeprowadzono takie badanie.

W większości organizacji wciąż brakuje analizy środowiska pracy, co może wpływać na jakość pracy i satysfakcję pracowników. Przeprowadzenie badania workplace powinno pomóc zidentyfikować problemy związane z warunkami pracy i zaproponować rozwiązania, które poprawią komfort i efektywność pracy. Z drugiej strony, warto zauważyć, że 38 % firm to świadome organizacje, które przeprowadziły takie badanie.



### Jakie czynniki są dla Państwa kluczowe przy wyborze biura?



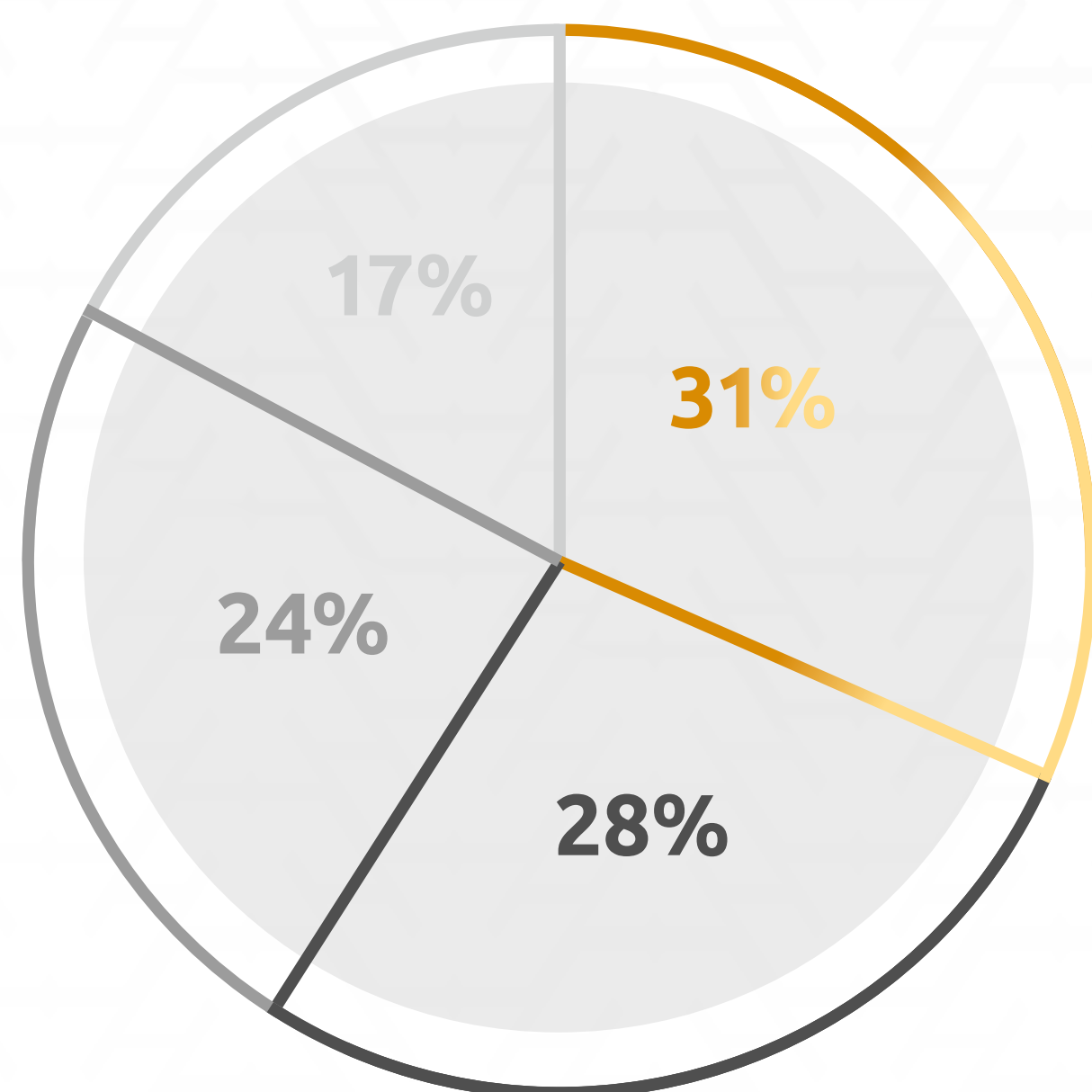
**N**ajważniejszymi kryteriami dla naszych respondentów są: lokalizacja, dostęp do komunikacji miejskiej oraz standard budynku. Te czynniki zostały wymienione przez odpowiednio 19% i ex aequo po 17% ankietowanych. Na trzecim miejscu znalazł się budżet na wynajem biura oraz miejsca parkingowe (po 16%).

Natomiast zaledwie 8% respondentów zwraca uwagę na kwestie związane z ESG, czyli odpowiedzialnością społeczną, środowiskową i klimatyczną. Takie samo znaczenie dla respondentów mają usługi w okolicy.

Wnioski wskazują, że dla większości osób wybierających biuro ważne są przede wszystkim kwestie praktyczne, takie jak lokalizacja, dostęp do komunikacji miejskiej i standard budynku. Warto zwrócić uwagę na to, że budżet na wynajem biura jest również bardzo istotny, ale dla mniejszej grupy respondentów. Z kolei kwestie związane z ESG, choć coraz bardziej popularne wśród firm, wciąż nie są priorytetem przy wyborze biura. Obecnie w większości to duże międzynarodowe korporacje zwracają uwagę na aspekty zrównoważonego rozwoju, społeczną odpowiedzialność biznesu, efektywność energetyczną i inne kwestie związane z ochroną środowiska oraz etycznym zarządzaniem. Ten globalny trend zaczyna pojawiać się również w mniejszych organizacjach.

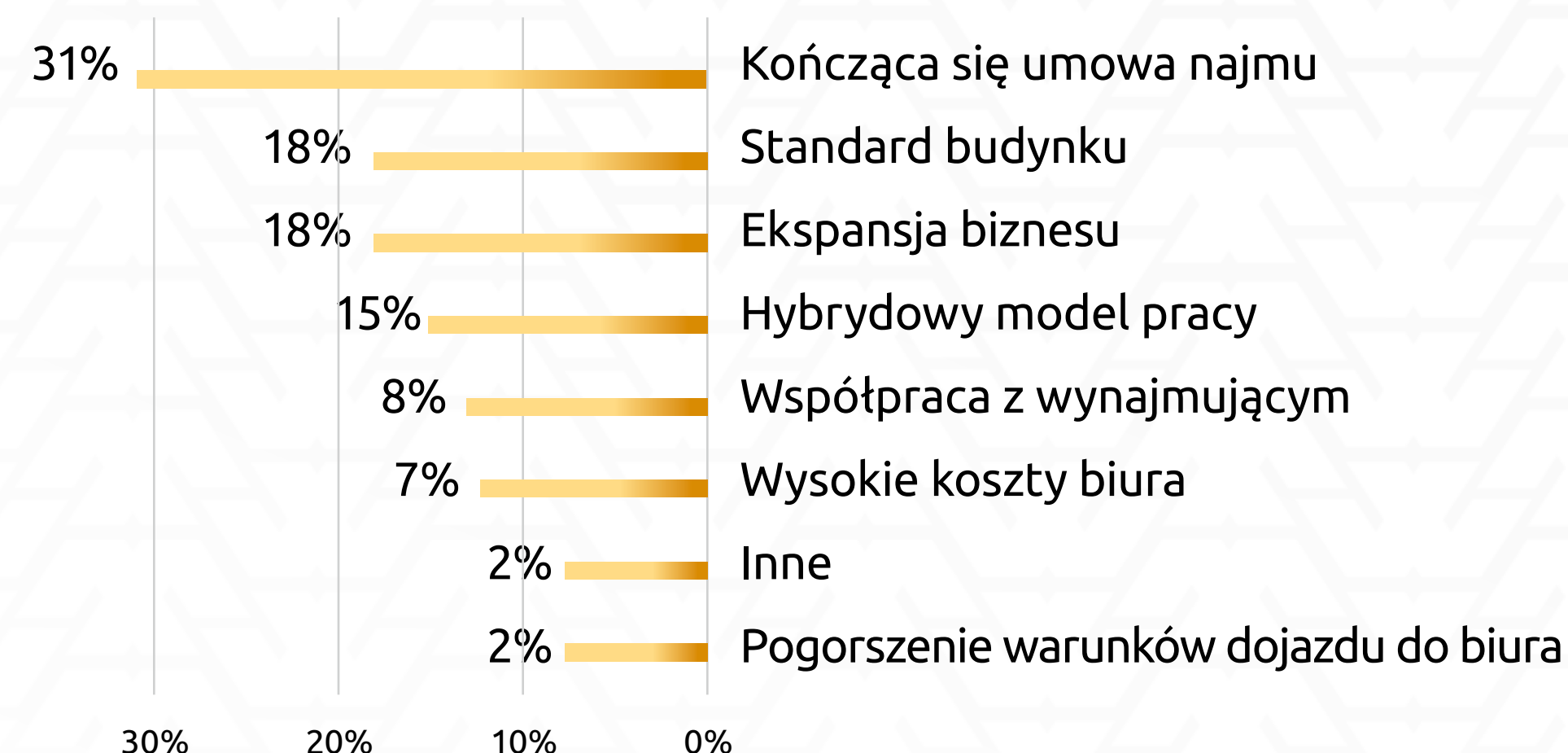


**Czy w ciągu ostatnich 24 miesięcy przeprowadzali Państwo poniższe działania?**



- Rearanżację biura
- Relokację do innego biura
- Renegocjację umowy najmu
- Żadne z powyższych

**Co wpłynęło na podjęcie przez Państwa decyzji o zmianie biura?**



**W**yniki wskazują, że organizacje w do usunięcia większości dokonały zmian związanych z przestrzenią biurową. Najczęściej podjętymi działaniami były rearanżacja oraz renegocjacja umowy najmu. Relokacja do innego biura była mniej popularna, ale i tak została wymieniona przez prawie 25% respondentów. Bliżko 20% badanych nie podjęło żadnych z wymienionych działań, co może wskazywać brak potrzeby zmian.



### Co wpłynęło na podjęcie przez Państwa decyzji o zmianie biura?

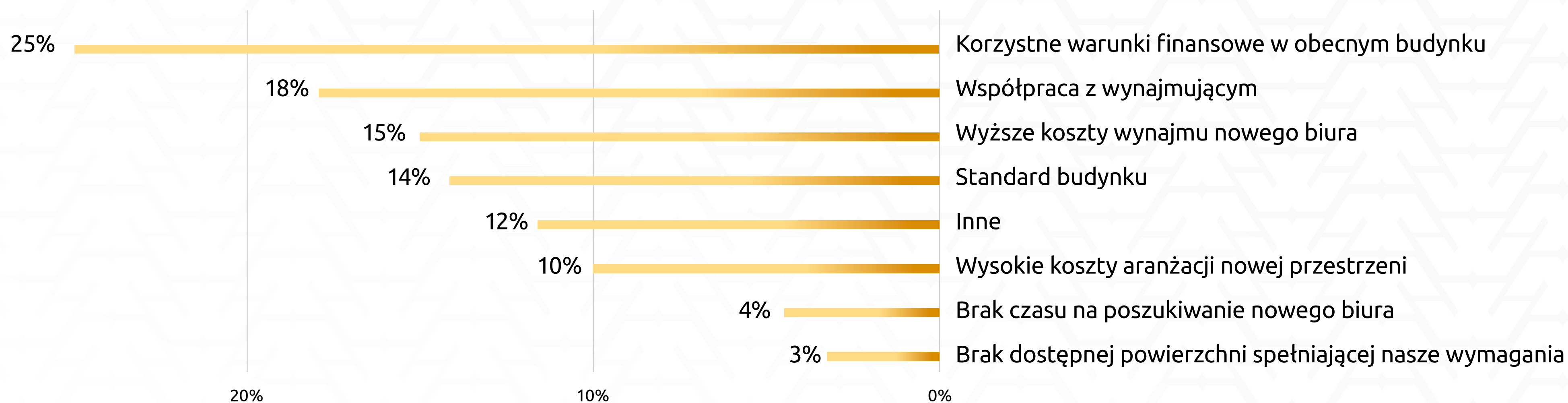


24% respondentów wskazało, że zmieniło biuro, a najczęstszym powodem podjęcia takiej decyzji była kończąca się umowa najmu, co stanowiło aż 31% odpowiedzi. Na drugim miejscu znalazły się ex aequo standard budynku i ekspansja biznesu (po 18%). Hybrydowy model pracy, czyli rzadsze korzystanie z biura przez pracowników, również wpłynęło na podjęcie decyzji o zmianie biura, co zadeklarowało 15% badanych. Pozostałe czynniki, takie jak współpraca z wynajmującym czy wysokie koszty biura, a także pogorszenie warunków dojazdu do pracy były mniej istotne i stanowiły mniejszą część odpowiedzi.

Wnioski z powyższego badania wskazują, że decyzja o zmianie biura zazwyczaj związana jest z kończąca się umową najmu, co może wynikać z braku chęci kontynuowania współpracy z dotychczasowym wynajmującym lub chęci znalezienia bardziej korzystnych warunków wynajmu biura. Standard budynku oraz ekspansja biznesu również okazały się ważnymi czynnikami wpływającymi na podjęcie takiej decyzji.



### Co wpłynęło na podjęcie przez Państwa decyzji o pozostaniu w obecnym biurze?



**Z** przeprowadzonej ankiety wynika, że 59% respondentów pozostało w obecnym biurze. Głównym czynnikiem wpływającym na decyzję były korzystne warunki finansowe w obecnym budynku (25%), na drugim miejscu znajduje się współpraca z wynajmującym (18%). Wyższe koszty wynajmu nowego biura stanowią barierę dla 15% badanych, natomiast standard budynku jest istotny w tym przypadku dla 14% badanych. 10% respondentów wskazało wysokie koszty aranżacji nowej przestrzeni jako powód pozostania w obecnym biurze. Z kolei 4% badanych zadeklarowało brak czasu na poszukiwanie nowe-

go biura, a jedynie 3% wskazało brak dostępnej powierzchni spełniającej ich wymagania. Dla 12% badanych na decyzję o pozostaniu w obecnym biurze miały wpływ inne czynniki.

Z podanych odpowiedzi nasuwa się wniosek, że warunki finansowe oraz współpraca z wynajmującym są kluczowe dla decyzji o pozostaniu w obecnym biurze, a koszty aranżacji nowej przestrzeni oraz brak czasu na poszukiwanie nowego biura są mniej istotnymi czynnikami wpływającymi na tę decyzję.

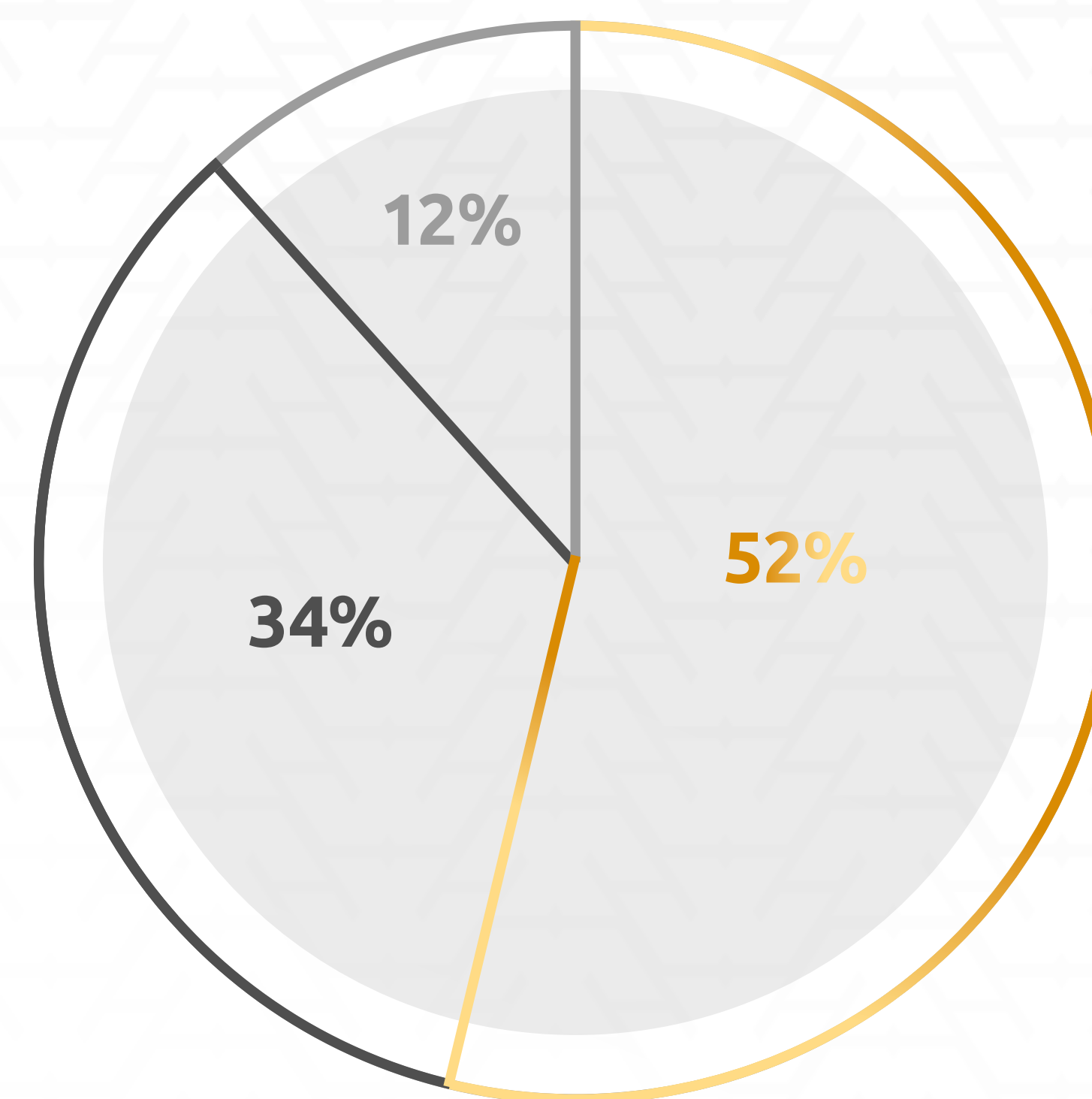


**P**ytanie dotyczące planów poszukiwania nowego biura wykazało, że ponad połowa ankietowanych (54%) nie planuje zmiany miejsca siedziby firmy. Jednak 34% respondentów wskazało, że chce poszukiwać nowego biura w obecnym mieście, a 12% planuje otwarcie nowego oddziału w innym mieście i tam poszukuje przestrzeni biurowej.

Większość respondentów nie planuje zmiany biura, ale organizacje, które myślą o zmianie, skupiają się głównie na poszukiwaniu nowej przestrzeni w obecnym mieście. Planowane otwarcie nowych oddziałów może być sygnałem rozwoju firmy lub potrzeby rozszerzenia działalności na nowe rynki.

- Nie planujemy
- Planujemy w obecnym mieście
- Planujemy w innym mieście - otwarcie nowego oddziału

### Czy planują Państwo poszukiwanie nowego biura?





# KORELACJE

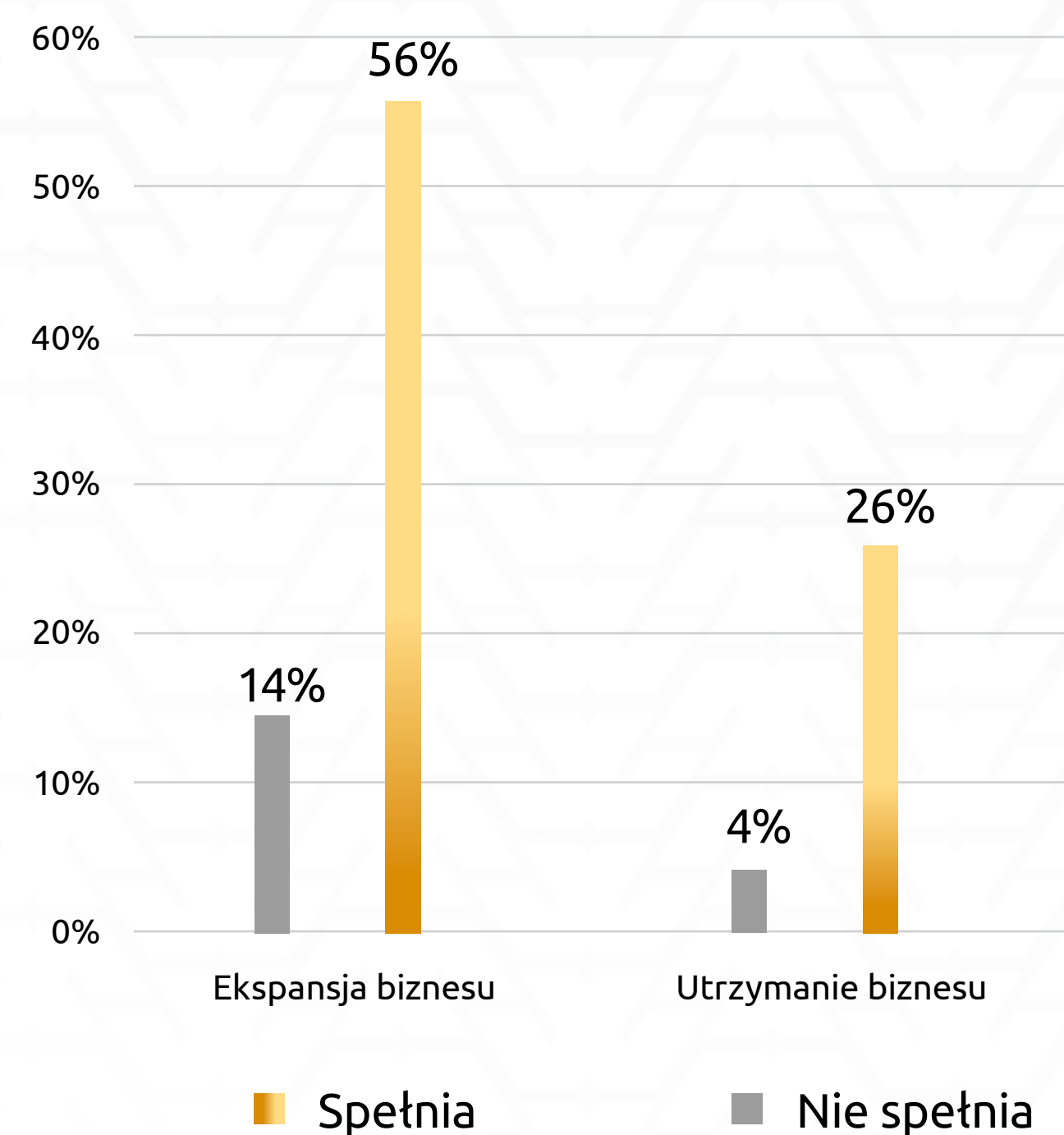
---



**KORELACJA: Spełnienie oczekiwań co do obecnego biura, a kierunek rozwoju organizacji.**

**W**iększość respondentów (82%) uważa, że obecne biuro spełnia ich oczekiwania. Spośród tych osób 56% wskazało na ekspansję biznesu jako kierunek działań firmy, natomiast 26% na utrzymanie biznesu jako kierunek działań firmy. Z kolei 14% respondentów stwierdziło, że obecne biuro nie spełnia ich oczekiwania i wskazało na ekspansję biznesu jako kierunku działań firmy. Tylko 4% uczestników badania uważa, że obecne biuro nie spełnia ich oczekiwania i kierunek działań firmy powinien być skierowany na utrzymanie biznesu.

56% firm, które są zadowolone z obecnego biura deklaruje jednocześnie ekspansję biznesu, co może oznaczać, że będą poszukiwać nowej powierzchni pomimo satysfakcji z obecnego biura bądź dobierać kolejną powierzchnię.



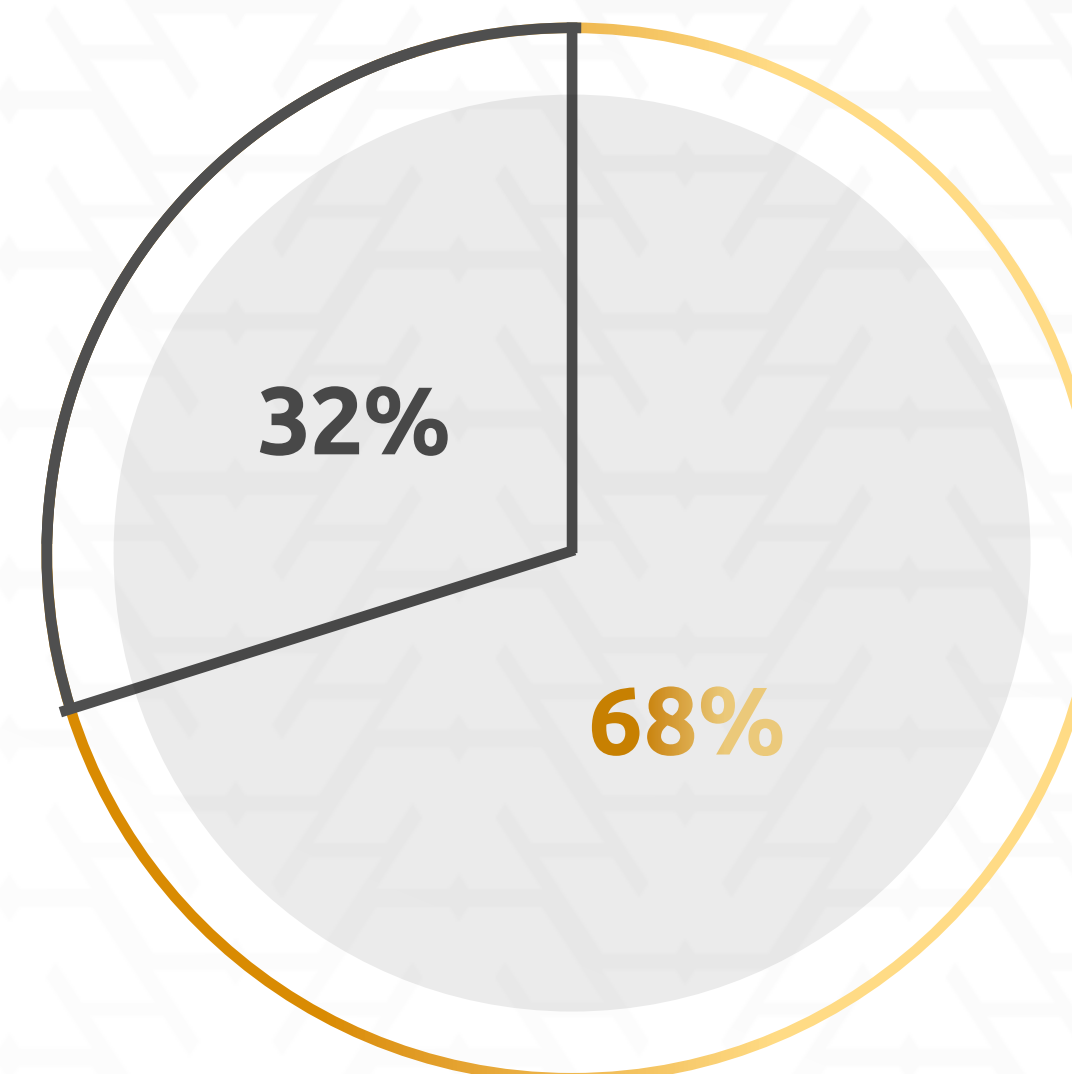


### KORELACJA: Kierunek działań firm usatysfakcjonowanych z obecnego biura.

**P**rzeprowadzono ankietę wśród firm, które wyraziły swoją satysfakcję z obecnego biura, w celu zbadania kierunku działań tych przedsiębiorstw. Poniżej przedstawiamy wyniki ankietowych odpowiedzi.

Zdecydowana większość firm (68%) zadeklarowała plany ekspansji biznesu. Oznacza to, że przedsiębiorstwa zamierzają rozwijać swoją działalność, zwiększać skalę i osiągać większe rezultaty. Jest to istotny sygnał, który wskazuje na optymizm i pewność sukcesu w obecnym środowisku biznesowym.

Pozostałe 32% firm wyraziło zamiar utrzymania biznesu na obecnym poziomie. Oznacza to, że te organizacje są zadowolone z dotychczasowych wyników i widzą wartość w kontynuowaniu swojej działalności na obecnym rynku. Dla tych firm utrzymanie stabilności i efektywności jest priorytetem.



- Ekspansja biznesu
- Utrzymanie biznesu na obecnym poziomie

Większość firm zadeklarowała dążenie do ekspansji biznesu. To pozytywne sygnały, które odzwierciedla rosnące zaufanie i pewność siebie wśród przedsiębiorstw. Warto zauważyć, że istnieje również grupa firm, która skupia się na utrzymaniu obecnego poziomu działalności. Obie grupy mają różne cele i priorytety, co może wynikać z różnic w strategiach i perspektywach rozwoju.

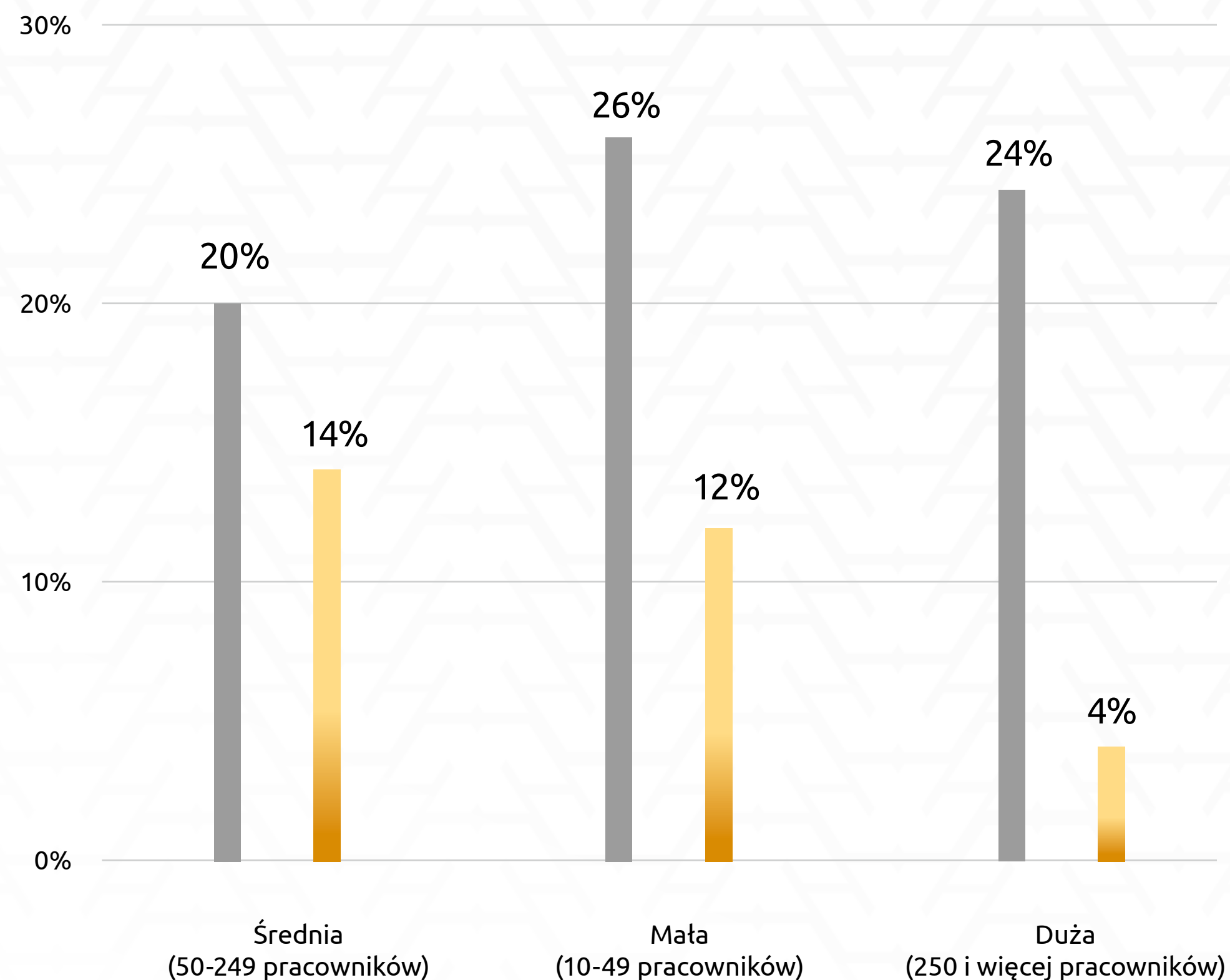


### KORELACJA: Wielkość firmy, a kierunek działań

20% respondentów z małych firm (10-49 pracowników) deklarowała ekspansję biznesu, a 14% utrzymanie na dotychczasowym poziomie. 26% respondentów ze średnich firm (50-249 pracowników) wskazało ekspansję biznesu, a 12% jego utrzymanie. Wśród respondentów z dużych firm (250 i więcej pracowników) ekspansję planuje 24%, a utrzymanie biznesu 4%.

Analizując te odpowiedzi, można zauważyć, że większe firmy (średnie i duże) mają tendencję do planowania większej ekspansji biznesu niż małe firmy. Ponadto, małe firmy mają wyższe oczekiwania co do utrzymania swojego biznesu niż większe firmy.

Możemy zatem wnioskować, że większe firmy mają większy potencjał do ekspansji, mają bowiem większe zasoby i bardziej stabilną pozycję rynkową. Z drugiej strony, mniejsze firmy muszą być bardziej ostrożne i skupić się na utrzymaniu swojego biznesu, ponieważ mają mniejsze zasoby i większe ryzyko niepowodzenia.



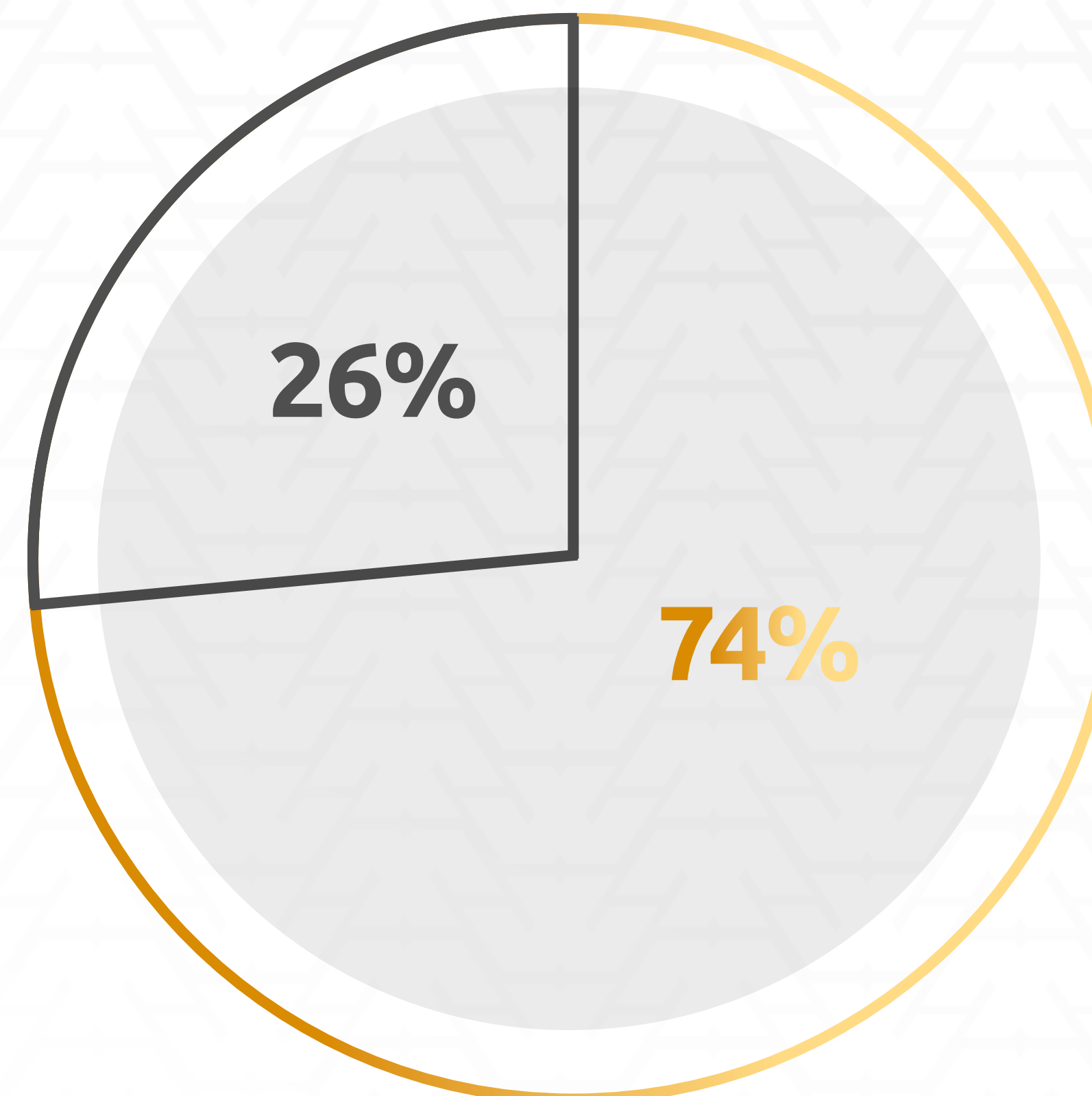
- Ekspansja biznesu
- Utrzymanie biznesu na obecnym poziomie



### KORELACJA: Poziom zadowolenia wśród firm po badaniu workplace

**B** badanie workplace to badanie środowiska pracy. Ma ono na celu zarysowanie potrzeb firm jak i samych pracowników, aby zoptymalizować i zmaksymalizować ich efektywność, jednocześnie poprawiając ich komfort. Wyniki pokazują dobre praktyki w firmach po przeprowadzeniu takiego badania. Blisko  $\frac{3}{4}$  firm stwierdza, że po przeprowadzeniu takiego badania biuro spełnia ich oczekiwania. Pozostałe osoby zadeklarowały, że ich obecne biuro nie spełnia ich oczekiwań. Na takie wnioski w znacznym stopniu mogło wpłynąć właśnie badanie, które pokazały słabe strony obecnego biura.

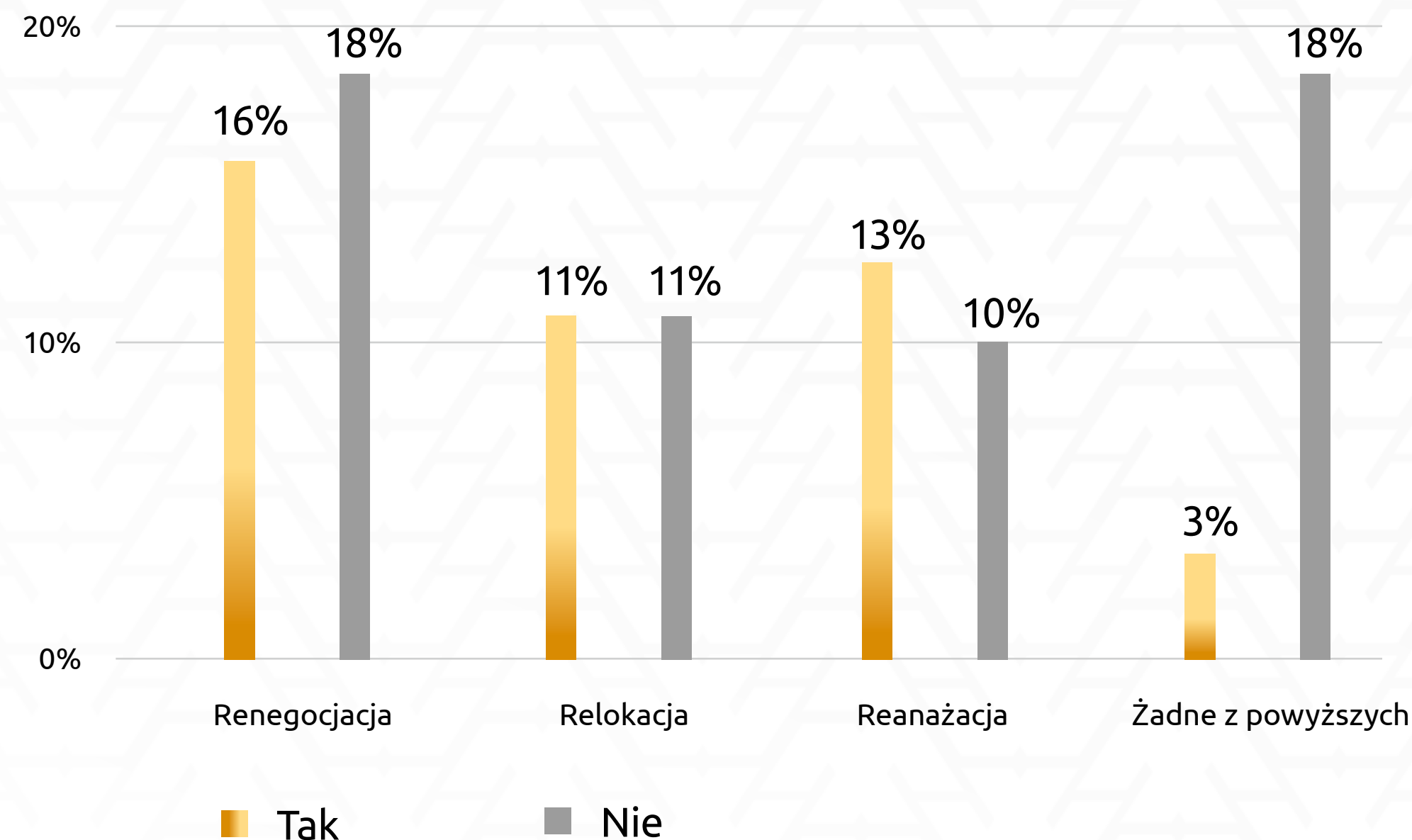
- Biuro spełnia oczekiwania
- Biuro nie spełnia oczekiwań





### KORELACJA: Workplace, a działania w ostatnich 24 miesiącach

Z badania wynika, że łącznie 43% firm przeprowadziło w ciągu ostatnich 24 miesięcy działania związane z zarządzaniem swoją przestrzenią biurową. Spośród firm, które przeprowadziły badanie workplace, 16% zdecydowało się na renowację umowy najmu, 13% na reorganizację przestrzeni a 11% na relokację. Renowacja (18%) również okazała się najpopularniejszym działaniem wśród firm, które nie przeprowadziły badania. Reorganizacja i relokacja miały po 10% udziałów w odpowiedziach.



Można zatem wysunąć wniosek, że przeprowadzenie badania workplace pomaga firmom lepiej zrozumieć potrzeby ich pracowników i zarządzać przestrzenią biurową w bardziej efektywny sposób. Renowacja umowy najmu okazała się najczęściej podejmowanym działaniem, co sugeruje, że firmy chcą utrzymać swoją obecną lokalizację i jednocześnie zmniejszyć koszty najmu.

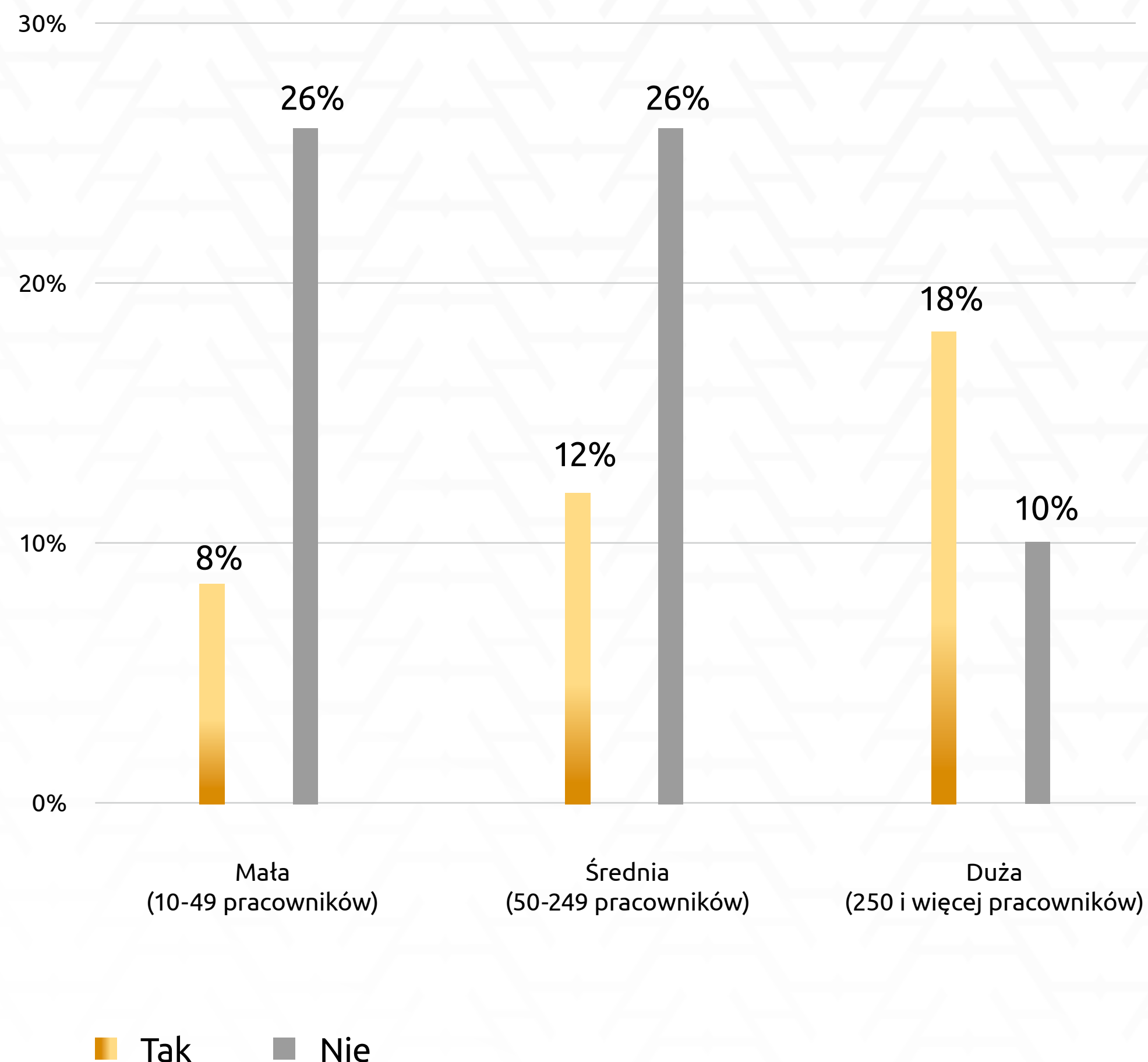
Reorganizacja i relokacja również są ważnymi narzędziami, które pozwalają firmom dopasować przestrzeń biurową do ich potrzeb. Mniej niż połowa firm przeprowadziła działania związane ze zmianą biur w ciągu ostatnich 24 miesięcy, co może oznaczać, że wiele firm nadal nie dostrzega korzyści z zarządzania przestrzenią biurową lub uważa, że koszty są zbyt wysokie.



### KORELACJA: Wielkość firmy, a badanie workplace

**Z** badania wynika, że więcej dużych firm przeprowadziło badanie workplace w porównaniu do firm mniejszych. Wyniki pokazują, że 18% przedstawicieli dużych firm potwierdza przeprowadzenie takiego badania, w porównaniu z 12% firm średnich i tylko 8% małych firm. Z drugiej strony, większa liczba małych i średnich firm - po 26% nie przeprowadziła badania, w porównaniu z dużymi firmami (10%).

Można wyciągnąć wniosek, że im większe firmy tym większe zasoby finansowe i ludzkie, co przyczynia się do możliwości wykonania badania workplace. Natomiast mniejsze firmy mogą być mniej skłonne lub mniej zdolne finansowo do przeprowadzenia takiego badania. Jednocześnie, brak badania workplace może być szkodliwe dla mniejszych firm, ponieważ nie pozwalają one na identyfikację problemów związanych z przestrzenią pracy i wprowadzenie zmian, które mogą zwiększyć wydajność i zadowolenie pracowników.





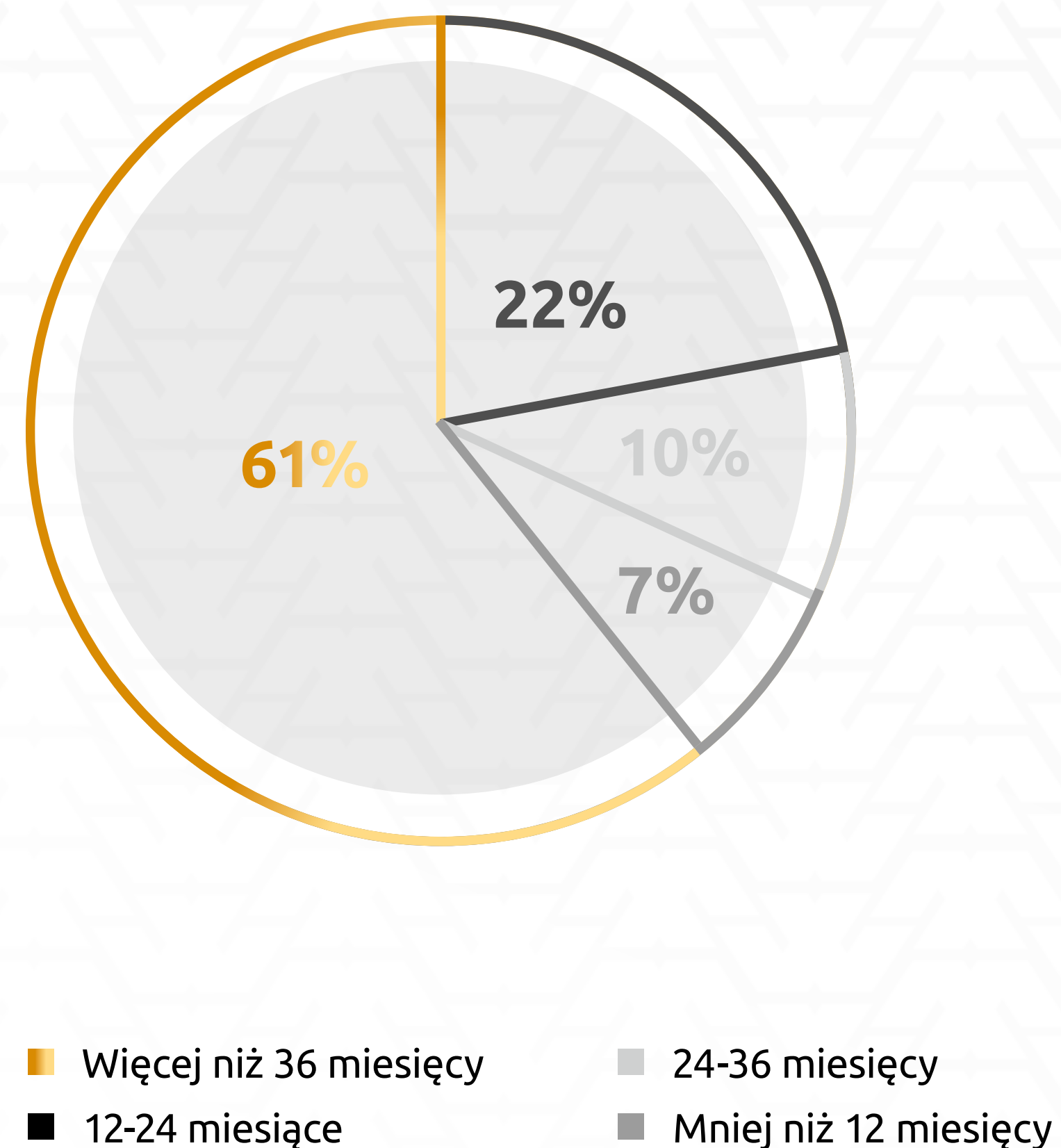
### KORELACJA: Zadowolenie z obecnego biura a czas do zakończenia umowy najmu

**N**ajwiększą grupę respondentów stanowią osoby, których firmy mają obecne biura na wynajem przez okres dłuższy niż 36 miesięcy. Odpowiada to 61% badanych, co wskazuje na ich długoterminowe zadowolenie z miejsca, w którym prowadzą swoją działalność.

22% respondentów wskazało, że ich obecne umowy najmu zakończą się w czasie od 12 do 24 miesięcy. To grupa, która jest zadowolona z obecnego biura, ale zbliżający się koniec umowy może skłonić ich do rozważenia zmiany lub renegeacji umowy najmu.

Kolejne 10% respondentów ma umowy najmu obowiązujące jeszcze przez 24-36 miesięcy. Warto zauważyć, że ta grupa również wykazuje zadowolenie z obecnego biura, ale nieco dłuższy okres do zakończenia umowy daje im pewność i stabilność na kolejne 2-3 lata.

Najmniejszą grupę respondentów (7%), stanowią osoby, których umowy najmu wygasną przed upływem 12 miesięcy. Ta grupa może wykazywać większą elastyczność w poszukiwaniu nowych możliwości i zmiany biura w krótkim okresie czasu. Bliski koniec umowy najmu może skłonić ich do zastanowienia się nad przyszłymi opcjami.

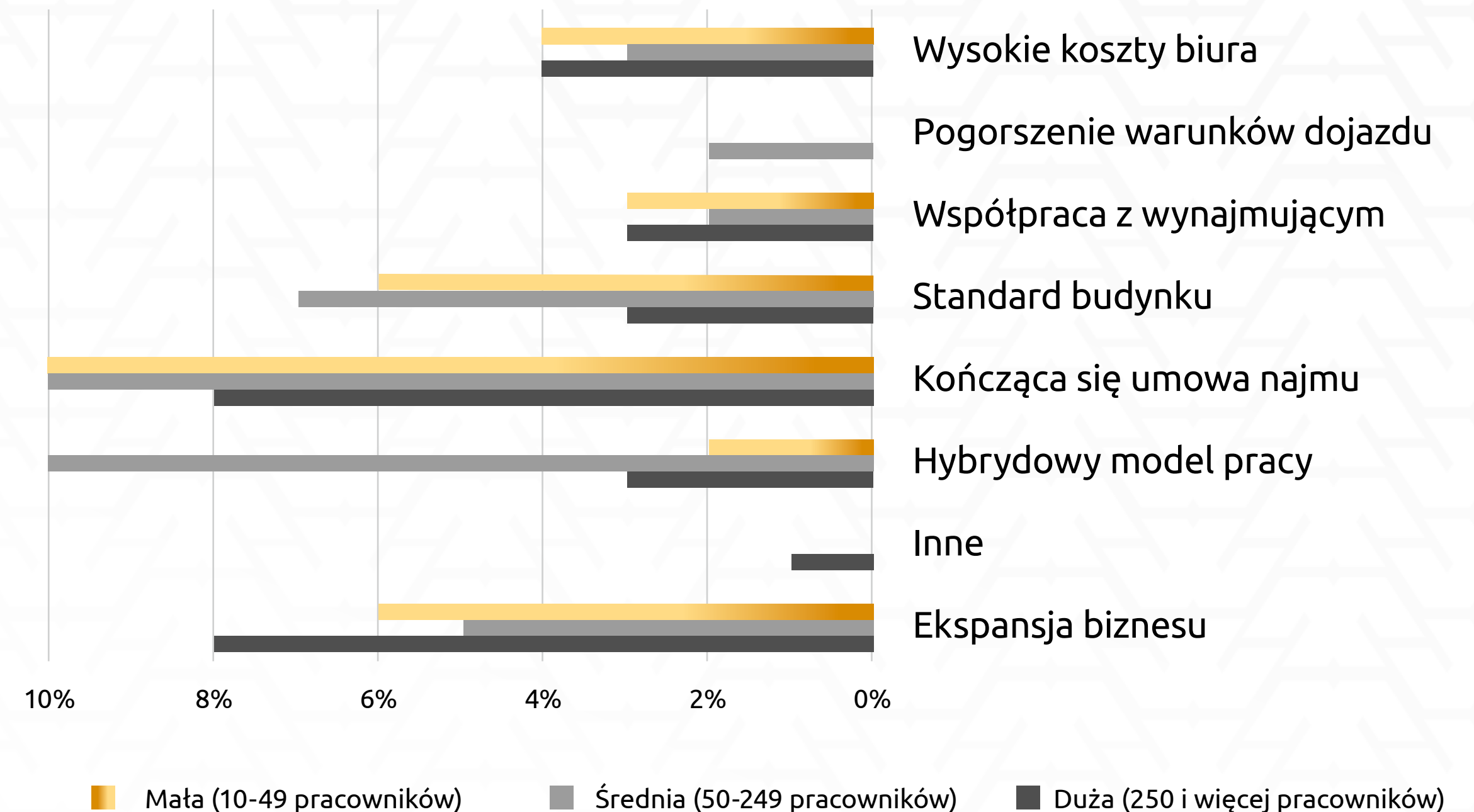




### KORELACJA: Wielkość firmy, a czynniki wpływające na decyzję organizacji o zmianie biura

**D**ecyzja o zmianie biura była najczęściej motywowana kończąca się umową najmu (8% w małych firmach, i po 10% w średnich i w dużych firmach). Hybrydowy model pracy (3% w małych firmach, 10% w średnich firmach i 2% w dużych firmach). Ekspansja biznesu jest ważnym czynnikiem dla decyzji o zmianie biura zarówno w małych (8%), średnich (5%) jak i dużych firmach (6%). Standard budynku jest istotny dla 3% małych, 7% średnich i 6% dużych firm. Inne czynniki, takie jak współpraca z wynajmującym, wpłynęły na decyzję o zmianie biura w mniejszym stopniu. Natomiast wysokie koszty biura miały podobne znaczenie w małych, średnich i dużych firmach (odpowiednio 4%, 3% i 4%).

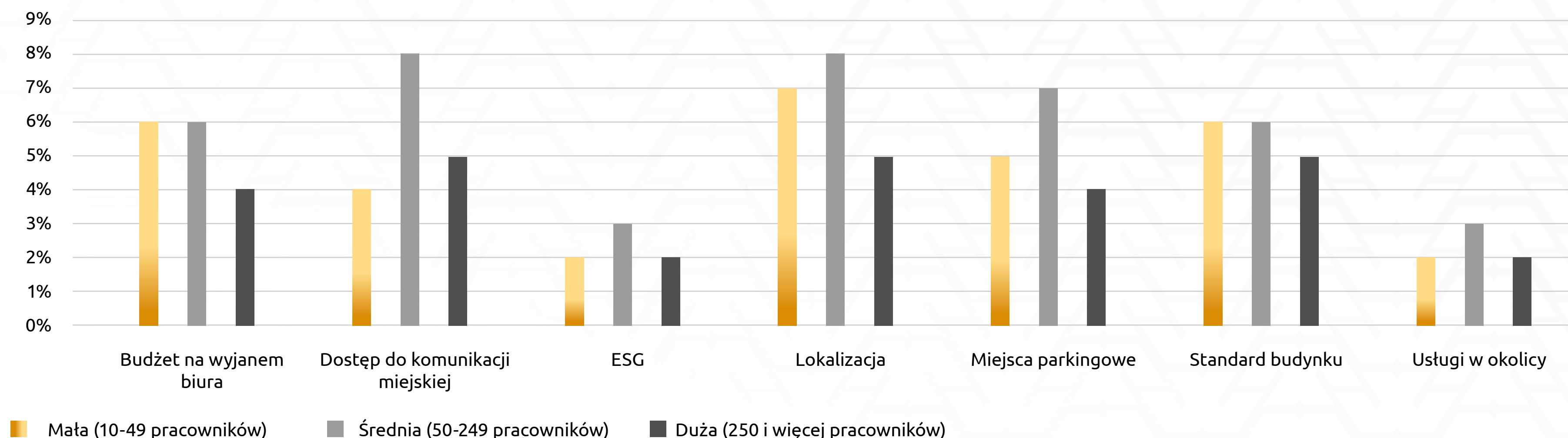
Kończąca się umowa najmu, hybrydowy model pracy i ekspansja biznesu były najczęstszymi przyczynami zmiany biura. Może to świadczyć o zmieniających się potrzebach i oczekiwaniach pracowników, którzy coraz częściej oczekują elastyczności i możliwości pracy zdalnej. Ekspansja biznesu jest istotnym czynnikiem dla wszystkich trzech grup firm.



Zrozumienie tych różnic może pomóc organizacjom dostosować swoje strategie związane z przeprowadzką biura w zależności od ich wielkości i specyficznych potrzeb.



### KORELACJA: Wielkość firmy, a czynniki kluczowe przy wyborze biura



**D**la małych firm najważniejszymi czynnikami przy wyborze nowego biura są lokalizacja (7%), budżet na wynajem biura (6%) oraz standard budynku (6%). Miejsca parkingowe (5%) również mają dla nich duże znaczenie.

Dla średnich firm najważniejsze są lokalizacja (8%) i dostęp do komunikacji miejskiej (8%). Ważne są również miejsca parkingowe (7%) i standard budynku (6%).

Dla dużych firm najważniejszymi czynnikami są po równo 5%: lokalizacja, dostęp do komunikacji miejskiej i standard budynku (5%) oraz 4% - budżet na wynajem biura.

Na podstawie badania można wyciągnąć wniosek, że wybór biura zależy od indywidualnych potrzeb każdej firmy i jej wielkości. W przypadku małych firm istotne są przede wszystkim koszty, natomiast dla większych firm ważniejsza jest lokalizacja.



# WNIOSKI

---



# PODSUMOWANIE

## Nasze rekomendacje

- #1** Z badań Walter Herz wynika, że lokalizacja biura nadal stanowi najważniejsze kryterium wyboru powierzchni, tuż za warunkami finansowymi. W centrum Warszawy jest coraz mniej dostępnych powierzchni biurowych. Współczynnik pustostanów na koniec 1Q 2023 roku spadł w centralnym obszarze biznesowym miasta do poziomu około 10%, co wygenerowało nieduży wzrost stawek czynszowych w najlepszych lokalizacjach. W związku z tym większym zainteresowaniem będą się cieszyć starsze budynki, które są dobrze zlokalizowane. Deweloperzy zwracają się w Warszawie w stronę modernizacji starszych obiektów oraz zastępowania ich nowoczesnymi budynkami jak Upper One, który stanie w miejscu wyburzanego właśnie Atrium International.
- #2** 70% ankietowych planuje ekspansje biznesu, co jest bardzo optymistyczną informacją dla rozwoju gospodarki.
- #3** W 2022 roku rynek biurowy wrócił do najlepszych czasów pod względem popytu. Tendencja w roku 2023 jest nadal utrzymana. Ograniczona nowa podaż i duże zainteresowanie wynajmem spowodowały, że w Warszawie nastąpił spory spadek dostępnej powierzchni. W tym roku spodziewamy się kontynuacji tego trendu, za którym pójdą podwyżki stawek czynszowych. Nadal mamy do czynienia z waloryzacją cen.
- #4** Oczekiwania kadry zarządzającej z przebadanych firm co do funkcji biura są bardzo złożone i wynika z nich, że biuro ma spełniać wiele funkcji, każda na równie ważnym poziomie. Biuro ma spełniać zarówno funkcję reprezentacyjną, integracyjną, służyć spotkaniom z klientami oraz mieć mocno rozbudowaną infrastrukturę technologiczną, powinno być w dobrej cenie i w dobrej lokalizacji. Oznacza to, że bez profesjonalnego doradztwa, analizy workplace i znajomości obecnych możliwości na rynku biurowym ciężko będzie pogodzić tyle oczekiwań.
- #5** Jedynie 8% respondentów zaznaczyło ESG czyli odpowiedzialność społeczną, środowiskową i klimatyczną jako czynnik kluczowy przy wyborze biura. Przy bardzo mocnym, globalnym trendzie jest to nadal niewielki procent, który świadczy o niskiej świadomości warszawskich firm w tym zakresie.



# BAZA WIEDZY



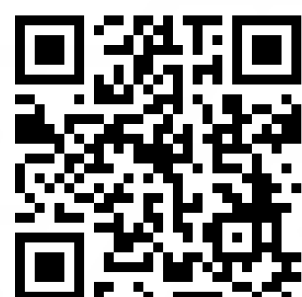
Poradniki

---



Webinary

---



Wywiady

---



Raporty

---



# KONTAKT



**Bartłomiej Zagrodnik**  
CEO / Managing Partner  
+48 602 513 365  
bartlomiej.zagrodnik@walterherz.com



**Mateusz Strzelecki**  
Partner / Head of Tenant Representation  
+48 668 818 188  
mateusz.strzelecki@walterherz.com



**Magdalena Zagrodnik**  
Head of HR & Marketing, Partner  
+48 608 851 995  
magdalena.zagrodnik@walterherz.com



**Anna Rysak**  
Analyst  
+48 570 606 601  
anna.rysak@walterherz.com





**Walter Herz**

---

**DZIĘKUJEMY**