

**PRZYSZŁOŚĆ POWIERZCHNI BIUROWYCH.  
SKUTKI PANDEMII COVID-19  
ORAZ POTENCJALNE KIERUNKI ZMIAN  
NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH**

*PATRYCJA DRAĞ*

 0000-0002-3156-2896

*DOMINIKA NIEMIEC*

 0000-0002-9956-3588

## **Wprowadzenie**

Pandemia COVID-19 znacząco odbiła się na rynku nieruchomości biurowych zarówno w Polsce, jak i na całym świecie. Wynajmujący, deweloperzy oraz najemcy wykazywali się zachowawczą postawą, co skutkowało spowolnieniem całego rynku biurowego. Wynajmujący, w obliczu wszechobecnej pracy zdalnej i walki o najemców, zostali zmuszeni do zmian strategii najmu oraz poprawy warunków bezpieczeństwa w swoich biurowcach. Deweloperzy i inwestorzy stanęli przed koniecznością podjęcia decyzji o tempie wprowadzania na rynek nowych inwestycji oraz ponownej analizy rentowności budynków. Wszystkie te elementy złożyły się na dynamiczne przyspieszenie zmian obserwowanych przy organizacji pracy w poprzednich latach. Jak wynika z zebranych danych profesjonalnych firm badających sytuację na rynku nieruchomości biurowych, od początku 2021 r. można zaobserwować znaczne jego ożywienie. Wiele wstrzymanych przez pandemię projektów zostało ponownie wznowionych, a to pozwala patrzeć optymistycznie na nadchodzące lata.

## Rynek nieruchomości biurowych w Europie

W Wielkiej Brytanii po wybuchu pandemii COVID-19 popyt na nieruchomości biurowe widocznie spadł. Jednak firma Deloitte już w połowie 2021 r. twierdziła, że powierzchnia nowo budowanych biurówców rośnie<sup>1</sup>. Ta znaczna poprawa sytuacji w Wielkiej Brytanii może wynikać m.in. z wykorzystywania załamania na rynku biurowym do poszukiwania lepszych siedzib dla firm.

We Francji w 2020 r. wartość inwestycji spadła o ponad 40 proc., a rynek najmu zredukował się o 45 proc. Pandemia COVID-19 przyniosła francuskiemu rynkowi nieruchomości biurowych liczne zmiany<sup>2</sup>. Zauważalnym trendem był wzrost popytu na zielone przestrzenie, zapotrzebowanie na systemy dezynfekcji i filtrowania powietrza oraz wzbogacanie miejsc pracy o kompleksy gastronomiczne czy rozrywkowe.

W Niemczech w 2020 r. rynek budownictwa komercyjnego (w tym biurowego) odnotował kilkuprocentowy spadek obrotów. Przeniesienie znacznej części pracowników biurowych do pracy zdalnej objawiło się m.in. spadkiem niemieckiego PKB oraz kryzysem branży gastronomicznej (zwłaszcza cateringowej)<sup>3</sup>.

## Rynek nieruchomości biurowych w Polsce

Pandemia COVID-19 znacząco wpłynęła na polski rynek nieruchomości, w tym powierzchni biurowych. Wszelkie decyzje podejmowane przez użytkowników powierzchni biurowych od 2020 r. były motywowane szybko zmieniającą się sytuacją związaną

---

<sup>1</sup> Bankier.pl, *Rynek biur w Europie ucierpiał w pandemii. Najgorzej na południu*, <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Rynek-biur-w-Europie-ucierpial-w-pandemii-Najgorzej-na-poludniu-8132487.html> [dostęp: 16.08.2022].

<sup>2</sup> Ibidem.

<sup>3</sup> Ibidem.

z ograniczeniami lub nawet całkowitym zakazem fizycznej obecności pracowników w biurach. W dalszej części niniejszego opracowania skupiono się na zaistniałych zmianach i ich potencjalnych konsekwencjach dla rynku biurowego.

Jak wynika z danych zebranych przez firmy zajmujące się rynkiem nieruchomości, tj. REDD, Cushman & Wakefield, JLL, CBRE, Colliers, rynek nieruchomości biurowych odczuł skutki pandemii COVID-19, ale cały czas rośnie. W pierwszej połowie 2021 r. podaż powierzchni biurowych wyniosła ok. 353 tys. m kw. (tj. 25 proc. r./r.)<sup>4</sup>. Taki wzrost podaży na rynku krajowym wynika zwłaszcza z niskiej bazy pierwszej połowy 2020 r. Pod koniec drugiego kwartału 2021 r. w budowie było 1,16 mln m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej planowanej do oddania w latach 2021–2024<sup>5</sup>. Pod koniec marca 2022 r. dostarczono na rynek biurowy 22 projekty deweloperskie o łącznej powierzchni 336,9 tys. m kw., które powiększyły zasoby rynkowe do ponad 12,5 mln m kw.<sup>6</sup>

Absorpcja powierzchni biurowej oddanej do użytku w ostatnich kwartałach i niedługo gotowej do oddania zajmie kilka kolejnych lat. Biorąc pod uwagę obecną sytuację pandemiczną, geopolityczną i mniejszą aktywność najemców, spodziewać można się ograniczenia liczby nowych projektów wprowadzonych na rynek z terminem

---

<sup>4</sup> IBSnews, *Popyt na wynajem powierzchni biurowych powinien odrodzić się w połowie 2022 roku*, Forsal.pl, <https://forsal.pl/nieruchomosci/komercyjne/artykuly/8260696,popyt-na-wynajem-biur-powinien-odrodzic-sie-w-polowie-2022-roku.html> [dostęp: 27.10.2021].

<sup>5</sup> E. Bingül, *Ponad milion mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce aktualnie w budowie – Cushman & Wakefield podsumowuje II kwartał 2021 roku na polskim rynku biurowym*, <https://infowire.pl/generic/release/686767/ponad-milion-mkw-nowoczesnej-powierzchni-biurowej-w-polsce-aktualnie-w-budowie-cushman-wakefield-podsumowuje-ii-kwartal-2021-roku-na-polskim-rynku-biu> [dostęp: 26.10.2021].

<sup>6</sup> M. Rykowska, *Pomiędzy pandemią a wojną – rynek biurowy w obliczu zmian. Trendy po I kw. 2022 r. na rynku biurowym w Polsce*, Axiimmo.com, <https://www.axiimmo.com/raporty-i-publikacje/pomiedzy-pandemia-a-wojna-rynek-biurowy-w-obliczu-zmian-1-kw-2022> [dostęp: 18.08.2022].

oddania do użytku w latach 2023–2024, co doprowadzi do wystąpienia efektu luki podażowej w tym okresie<sup>7</sup>. Obecna sytuacja geopolityczna za wschodnią granicą Polski ma przełożenie na marżę deweloperską, co wpływa na decyzje o wstrzymaniu realizacji niektórych nowych projektów. Dodatkowym czynnikiem oddziałującym negatywnie na decyzję o rozpoczęciu nowych inwestycji jest wciąż rosnąca inflacja – wzrost ceny materiałów budowlanych i wykonawstwa. Pomimo to w pierwszym kwartale 2022 r. zanotowano rekordową aktywność najemców, spowodowaną najpewniej kumulacją transakcji, a także poprawiającą się sytuacją pandemiczną<sup>8</sup>.

Wzrost stopy pustostanów w Polsce uwarunkowany jest wieloma czynnikami, ale w znacznej mierze zależy od wieku oraz lokalizacji danego budynku. Wiąże się również z popytem na usługi biznesowe produkowane w zasobie komercyjnym, jaki jest zgłaszany przez gospodarkę danego kraju. Wzrost liczby pustostanów biurowych łączy się zaś głównie ze zmianami modelu pracy, zwłaszcza wprowadzeniem pracy zdalnej. Miasta regionalne szczególnie odczuły zachodzące na rynku biurowym zmiany<sup>9</sup>. Jak wskazuje Cushman & Wakefield, wzrost wskaźnika pustostanów w drugim kwartale 2021 r. mógł być spowodowany wysokim poziomem podaży oddawanych do użytku inwestycji<sup>10</sup>. Wydaje się, że częściowy powrót do pracy stacjonarnej i ustabilizowanie

---

<sup>7</sup> K. Rosiński, *Polski rynek biurowy w dobie pandemii. Warszawa znacznie zawyża statystyki*, Money.pl, <https://www.money.pl/gospodarka/polski-rynek-biurowy-w-dobie-pandemii-warszawa-znacznie-zawyza-statystyki-6649505407732608a.html> [dostęp: 27.10.2021].

<sup>8</sup> J. Szulborski, *Podsumowanie I kwartału 2022 r. na polskim rynku biurowym*, CushmanWakefield.com, <https://www.cushmanwakefield.com/pl-pl/poland/insights/mb-office-q1-2022> [dostęp: 18.08.2022].

<sup>9</sup> M. Strzelecki, *Jak rynek biurowy odczuwa skutki pandemii? Próg opłacalności na rynku biurowym poszukiwany*, PolskiPrzemysł.com, <https://polskiprzemysl.com.pl/budownictwo/rynek-biurowy-w-czasach-pandemii/> [dostęp: 22.10.2021].

<sup>10</sup> K. Rosiński, *Polski rynek...*, op. cit.

pandemicznej rzeczywistości spowoduje wyhamowanie przyrostu pustostanów zarówno w regionie, jak i głównych miastach. Należy jednak zauważyć, że ze względu na działania zbrojne toczące się za wschodnią granicą Polski wzrosła liczba najemców, którzy emigrowali z terenów zagrożonych wojną. Przyczyniło się to do zwiększenia liczby zapytań o powierzchnię tymczasową (np. najmu na okres roku lub dwóch lat), co w dłuższej perspektywie powinno wpłynąć na ograniczenie wskaźnika pustostanów.

Ze względu na rozregulowanie rynku nieruchomości wywołane wybuchem pandemii w Polsce niezmiennie utrzymuje się dosyć wysoki poziom podnajmów powierzchni biurowych. Struktura popytu w pierwszej połowie 2021 r. charakteryzowała się również znacznym udziałem renegotjacji umów najmu.<sup>11</sup> Niski poziom popytu względem powierzchni biurowych wynikał przede wszystkim z zachowawczej postawy najemców wobec jakichkolwiek zmian, które mogłyby zwiększać ryzyko ponoszenia kosztów przy dynamicznej sytuacji gospodarczej<sup>12</sup>. Jednym ze skutków pandemii COVID-19 okazał się wzrost liczby renegotjacji umów najmu oraz rosnący współczynnik powierzchni biurowej udostępnionej w podnajem. Wynika z tego, że firmy przyjmowały dwie strategie – albo zachowywały obecny metraż biura, negocjując z wynajmującym dodatkowe ulgi i ustępstwa związane z rozliczeniami, albo udostępniały część powierzchni biurowej innym przedsiębiorcom w ramach podnajmu. Dane o podnajmie nie są uwzględniane w danych statystycznych dotyczących dostępnej powierzchni, ale realnie ją podwyższają<sup>13</sup>. Druga z opcji również zyskała na znaczeniu, wielu najemców decyduje się bowiem na przedłużenie, tj. renegotjacje umów najmu nieruchomości.

<sup>11</sup> E. Bingül, *Ponad milion...*, op. cit.

<sup>12</sup> *Rynek biurowy. Wzrost aktywności najemców*, Knight Frank, INFOR PL. [online:] <https://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/nieruchomosci/najem/5340704,Rynek-nieruchomosci-biurowych.html> [dostęp: 27.10.2021].

<sup>13</sup> M. Strzelecki, *Jak rynek...*, op. cit.

Z początkiem pandemii przedsiębiorcy decydowali się na krótkoterminowe przedłużenie umów. Trend niezawierania zobowiązań długoterminowych pozostał na rynku biurowym, nadal można dostrzec tendencję do podpisywania krótszych umów najmu powierzchni biurowych, np. na 2–3 lata.

Niższa niż dotychczas aktywność najemców na rynku nieruchomości biurowych nie wpłynęła znacząco na obniżenie cen najmu nieruchomości biurowych, aczkolwiek wynajmujący zachęcali do zawierania umów najmu pakietem ustępstw i udogodnień, np. okresowymi zwolnieniami z czynszu. Wszelkie zmiany, jakie zaszły na rynku powierzchni biurowych, będą miały wpływ również na deweloperów. Słabszy popyt na nowe biura, czy konkurencja ze strony podnajmujących mogą wywołać trudności w komercjalizacji budynków i wpłynąć na przyszłe plany co do kolejnych inwestycji. Pomimo dynamicznych zmian na rynku powierzchni biurowych obecna sytuacja działa na korzyść małych firm, które korzystając z umów podnajmu, mogą zamienić małe biura lub prywatne lokale na lepiej usytuowane, większe i nowocześniejsze budynki.

## **Kierunki zmian na rynku nieruchomości biurowych w Polsce**

Potrzeba natychmiastowego działania wywołana przez COVID-19 przyspieszyła wiele procesów, które od jakiegoś czasu zachodziły w sektorze powierzchni biurowych w Polsce. Aktualnie użytkownicy rynku nieruchomości biurowych sprawdzają, do czego biura ostatecznie będą potrzebne w przyszłości, a przez to część firm wstrzymuje się z decyzjami dotyczącymi najmu powierzchni i rozgląda za rozwiązaniami gwarantującymi oszczędność oraz elastyczność. Na ten moment opracowywane są możliwie optymalne dla pracowników modele pracy hybrydowej oraz plany ich wprowadzania w poszczególnych

firmach<sup>14</sup>. Warto mieć na uwadze, że ok. 15 proc. najemców aktywnych na rynku od początku pandemii to całkiem nowe podmioty, które w tym okresie otworzyły działalność<sup>15</sup>. Pandemia zmieniła rodzimy rynek biurowy, ale nie zaburzyła podstawowych zasad i standardów, jakie obowiązują w instytucjonalnym najmie i obrocie powierzchniami biurowymi. W kolejnej części niniejszego rozdziału zostaną przedstawione jedynie potencjalne kierunki zmian, które powoli zarysowują się na rynku biur. To, czy trendy te na stałe wpiszą się w kształtowanie polskich powierzchni biurowych, zostanie zweryfikowane w najbliższych latach.

## Coworkizacja i elastyfikacja

Przede wszystkim pandemia pokazała, że praca zdalna sprawdza się nie tylko w sytuacjach kryzysowych, może też z powodzeniem funkcjonować na dłuższą metę. Wbrew przypuszczeniom pracodawców praca z domu jest tak samo wydajna, dlatego należy przypuszczać, iż znacząca grupa pracodawców na stałe wprowadzi do swoich firm hybrydowy model czasu pracy<sup>16</sup>. W efekcie może okazać się, że wynajmowanie ogromnych powierzchni biurowych będzie zbyt kosztownym wydatkiem. W związku z tym prognozuje się, że zmiany będą dotyczyć nie tylko jakości przestrzeni, ale także samego zapotrzebowania na nią<sup>17</sup>. Można zatem mieć stuprocentową pewność,

---

<sup>14</sup> A. Usiarczyk, *Tylko nieliczni mogą sobie pozwolić na pracę zdalną*, „Rzeczpospolita”, 27.09.2021.

<sup>15</sup> K. Rosiński, *Polski rynek...*, op. cit.

<sup>16</sup> D. Jędrak, O. Dreła, A. Maroń, *Powrót do biura – szansa i wyzwanie*, Colliers.pl, [http://docs.colliers.pl/reports/Raport-Colliers\\_Powrot-do-biura\\_PL.pdf](http://docs.colliers.pl/reports/Raport-Colliers_Powrot-do-biura_PL.pdf) [dostęp: 24.10.2021].

<sup>17</sup> T. Bojęć, *Rynek nieruchomości biurowych po COVID-19 – dwa aspekty rozwoju*, realestatemagazine.pl, <https://www.realestatemagazine.pl/artykul/rynek-nieruchomosci-biurowych-po-covid-19-dwa-aspekty-rozwoju> [dostęp: 18.08.2022].

że w niedalekiej przyszłości funkcja biur ulegnie zupełnemu przededefiniowaniu. Jednakże nie ulega wątpliwości, że w dalszym ciągu będą one odgrywały kluczową rolę w działalności firm, bowiem praca zdalna, choć efektywna, na dłuższą metę nie wystarczy. Z przeprowadzonych badań wynika, że większość pracowników nie chce całkowicie rezygnować z przychodzenia do biura; podczas pandemii zmieniły się natomiast ich oczekiwania względem niego. Dla współczesnych pracowników posiadanie własnego biurka staje się sprawą drugorzędną, na pierwszy plan wysuwa się bowiem to, co się wokół tego biurka dzieje. Możemy zatem stwierdzić, że dojdzie do coworkizacji, która będzie skutkować powstawaniem elastycznych biur all inclusive. Wdrożenie tego trendu spowoduje, że rozkład pomieszczeń w nowych budynkach biurowych będzie znacząco odbiegał od obecnego rozmieszczenia: parter będzie pełnił funkcję przestrzeni wspólnej, gdzie pracownicy będą mogli się integrować z zespołem, z kolei na wyższych piętrach będą mieściły się sale konferencyjne oraz najważniejsze biura. Sporą innowacją okaże się to, że sale te będzie można wynajmować na godziny. Przedstawiony wariant biura doskonale wpasowuje się w kanon hybrydowego modelu pracy, który pracodawcy coraz chętniej wprowadzają. Obecnie zainteresowanie coworkingiem zyskuje na znaczeniu z uwagi na to, że umożliwia podpisanie umowy na krótszy termin, z często jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, oraz wynajęcie mniejszej powierzchni, co, zważywszy na obecną sytuację, dla niejednego pracodawcy może okazać się zbawienne. W konsekwencji znaczna liczba przedsiębiorców zaczęła traktować elastyczne powierzchnie biurowe jako atrakcyjną alternatywę dla tradycyjnego biura. Należy zatem stwierdzić, że pandemia przede wszystkim pokazała, jak istotna dla współczesnych najemców jest elastyczność. Analizując dane dotyczące całego rynku powierzchni biurowych w Polsce za 2021 r.<sup>18</sup> przedstawione przez

---

<sup>18</sup> M. Rykowska, *Rynek biurowy w Polsce w III kw. 2021r. – zapowiedź lepszych czasów – analiza*, Warszawa 2021.



firmę AXI IMMO, można zauważyć, że w minionym roku najemcy kompleksowych powierzchni biurowych starali się rozwiązywać albo renować umowy najmu. Od tamtego czasu sytuacja na rynku niewiele się zmieniła – wciąż jest na tyle niepewna, że pracodawcy nie chcą wiązać się umowami na najbliższe parę lat. Dzięki temu rozwiązania typu fleks zyskują mocniejszą pozycję na rynku nieruchomości. Trzeba jednak podkreślić, że coworking to zjawisko, które rozwijało się na długie lata przed wybuchem pandemii. Podczas konferencji zorganizowanej w 2019 r. pt. „Coworking in Poland – Where Next” wszyscy prelegenci jednoznacznie opowiedzieli się za tym, że elastyczne powierzchnie biurowe to kolejny etap dojrzałości rynku nieruchomości. W trakcie wspomnianego wydarzenia firma doradcza Cushman & Wakefield przedstawiła dane dotyczące rynku powierzchni elastycznych w Polsce<sup>19</sup>, z których wynika, że w 2018 r. w samej Warszawie otwarto łącznie 37,6 tys. m kw. nowej powierzchni coworkingowej. Analizując obecną sytuację, można stwierdzić, że pandemia nie tylko przyśpieszyła, ale także ugruntowała status elastycznych powierzchni na rynku nieruchomości.

## Agoryzacja

Kolejnym z zauważalnych trendów jest agoryzacja, która opiera się na tworzeniu społeczności w otwartych przestrzeniach biurowych. Już jakiś czas temu biuro przestało być pojmowane jedynie jako stanowisko pracy – stało się ono także miejscem spotkań i zacieśniania relacji interpersonalnych. Pandemia pokazała, że bezpośrednie kontakty międzyludzkie są bardzo ważnym elementem wpływającym na prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych zespołów pracowniczych, natomiast hybrydowy model pracy wpływa na dalsze poluzowanie kontaktów, dlatego kluczowym elementem stanie się

---

<sup>19</sup> K. Misiak, *Boom na powierzchnie coworkingowe w Polsce*, Warszawa 2019.

integrowanie pracowników. W konsekwencji zyskają oni możliwość nawiązywania nowych znajomości, także poza własną firmą. Można zatem przypuszczać, że kluczową funkcją biur będzie integrowanie pracowników. Jest to po części efekt rozpoczętego przed pandemią procesu priorytetyzacji zatrudnionych, już bowiem przed wybuchem pandemii można było dostrzec, że jakość biur pozostawia wiele do życzenia i poprawa stanu biurowców jest jedynie kwestią czasu. Tym bardziej że pandemia pokazała, jak wielkie znaczenie ma dobrostan pracowników i zależność między pracą a życiem prywatnym. W środowisku pracy odnosi się to do dobrze funkcjonujących relacji interpersonalnych, a także zielonych przestrzeni. Tu zarysowuje się kolejna zmiana funkcji biura, która polega na tworzeniu okazji do spotkań – nie tylko na gruncie zawodowym. Należy zatem stwierdzić, że sukces przedsięwzięcia na tym polu będzie ściśle związany z wielofunkcyjnością biur i na prowadzenie w najbliższych latach wysuną się ci pracodawcy, którzy zapewnią jak najlepsze warunki pracy.

## **Koncepcja *healthy building***

W ostatnim czasie kwestia higieny i zdrowia fizycznego stała się bardzo ważna, przy czym podkreślić należy, że zmiana w tym zakresie (bez względu na pandemię) była jedynie kwestią czasu. Obecnie biuro oprócz atrakcyjnego wystroju ma przede wszystkim troszczyć się o zdrowie pracowników, dlatego też kluczowym elementem biur w nowej normalności pozostanie bezpieczeństwo sanitarne. Jednym z już dostrzegalnych skutków pandemii jest pojawienie się koncepcji *healthy building*. Zakłada ona tworzenie zrównoważonych budynków dostosowanych do nowych standardów antyepidemicznych poprzez m.in. wdrażanie nowoczesnych systemów dezynfekcji, czy lepszą jakość wymiany powietrza. Wprowadzanie innowacyjnych rozwiązań mających na celu ochronę zdrowia

zatrudnionych stanie się jeszcze ważniejsze. W okresie pandemii nastąpił także wzrost świadomości znaczenia dobrostanu pracowników. Wszystko to łącznie wpisuje się w kategorię certyfikacji Well Building Standard, która promuje sposób projektowania budynków pod kątem zdrowia i dobrego samopoczucia użytkowników. Obecnie coraz więcej deweloperów uzyskuje ją dla powstających projektów biurowych.

Wszystkie przedstawione trendy zacierają w kierunku zrewolucjonizowania polskiego rynku powierzchni nieruchomości biurowych. Co prawda na ten moment konkretnych wniosków wyciągać nie można, aczkolwiek warto zwrócić uwagę, że większość przedstawionych kierunków zmian była kontynuacją tego, co rozpoczęło się przed wybuchem pandemii. Innymi słowy, pandemia COVID-19 jedynie przyspieszyła zmiany, które prawdopodobnie i tak by się dokonały, tyle tylko, że w znacznie dłuższej perspektywie. Biorąc pod uwagę, że rozwój rynku nieruchomości w Polsce postępuje bardzo szybko, warto potraktować te zarysowujące się zmiany jako kolejny etap rozwoju.

## **Podsumowanie**

W niniejszym opracowaniu dokonano analizy aktualnej sytuacji panującej na rynku nieruchomości biurowych. Opierała się ona przede wszystkim na wpływie pandemii na powierzchnie biurowe w poszczególnych krajach. Nakreślono aktualne dane firm badających sytuację rynku nieruchomości w Polsce. W drugiej części przedstawiono kierunki zmian, do których wielkimi krokami zmierza rynek. Naszym zdaniem wpływ pandemii uwidoczni się w następnych latach. Na ten moment nie można wysnuwać konkretnych wniosków. Trzeba zaznaczyć, że przedstawione trendy rynek zweryfikuje w najbliższej przyszłości.

## Bibliografia

- Bankier.pl, *Rynek biur w Europie ucierpiał w pandemii. Najgorzej na południu*, <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Rynek-biur-w-Europie-ucierpial-w-pandemii-Najgorzej-na-poludniu-8132487.html> [dostęp: 16.08.2022].
- Bingül E., *Ponad milion mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce aktualnie w budowie – Cushman & Wakefield podsumowuje II kwartał 2021 roku na polskim rynku biurowym*, <https://infowire.pl/generic/release/686767/ponad-milion-mkw-nowoczesnej-powierzchni-biurowej-w-polsce-aktualnie-w-budowie-cushman-wakefield-podsumowuje-ii-kwartal-2021-roku-na-polskim-ryнку-biu> [dostęp: 26.10.2021].
- Bojęć T., *Rynek nieruchomości biurowych po COVID-19 – dwa aspekty rozwoju*, realestatemagazine.pl, <https://www.realestatemagazine.pl/artykul/rynek-nieruchomosci-biurowych-po-covid-19-dwa-aspekty-rozwoju> [dostęp: 18.08.2022].
- BRIEF, *Polski rynek biurowy. Podsumowanie II kw. 2021 r.*, brief.pl, <https://brief.pl/ponad-milion-mkw-nowoczesnej-powierzchni-biurowej-w-polsce-aktualnie-w-budowie-cushman-wakefield-podsumowuje-ii-kwartal-2021-na-polskim-ryнку-biurowym/> [dostęp: 27.10.2021].
- IBSnews, *Popyt na wynajem powierzchni biurowych powinien odrodzić się w połowie 2022 roku*, Forsal.pl, <https://forsal.pl/nieruchomosci/komercyjne/artykuly/8260696,popyt-na-wynajem-biur-powinien-odrodzic-sie-w-polowie-2022-roku.html> [dostęp: 27.10.2021].
- Jędrak D., Drela O., Maroń A., *Powrót do biura – szansa i wyzwanie*, Colliers.pl, [http://docs.colliers.pl/reports/Raport-Colliers\\_Powrot-do-biura\\_PL.pdf](http://docs.colliers.pl/reports/Raport-Colliers_Powrot-do-biura_PL.pdf) [dostęp: 24.10.2021].
- Kuczera A., *Udział procentowy poszczególnych poziomów certyfikatów uzyskiwanych przez zielone budynki*, PLGBC.org.pl, <https://plgbc.org.pl/wp-content/uploads/2020/04/Certyfikacja-zielonych-budynkow-w-liczbach-2016.pdf> [dostęp: 29.10.2021].
- Misiak K., *Boom na powierzchni coworkingowe w Polsce*, Warszawa 2019.

- NBP, *Pozycja cykliczna na rynku nieruchomości komercyjnych, czyli dynamiczny rozwój powierzchni magazynowych oraz lawinowy spadek zapotrzebowania na lokale biurowe*, fxmag.pl, <https://www.fxmag.pl/artykul/pozycja-cykliczna-na-ryнку-nieruchomosci-komercyjnych-czyli-dynamiczny-rozwoj-powierzchni-magazynowych-oraz-lawinowy-spadek-zapotrzebowania-na-lokale-biurowe> [dostęp: 27.10.2021].
- PAP, *Pandemia zmieniła rynek powierzchni biurowych, ale go nie załamała*, pap.pl, <https://www.pap.pl/mediaroom/954827%2Cpandemia-zmieniła-rynek-powierzchni-biurowych-ale-go-nie-zalamała.html> [dostęp: 27.10.2021].
- PAP, *Rynek biur w Europie ucierpiał w pandemii: najgorzej we Włoszech i Hiszpanii. Ożywienie w Londynie*, pap.pl, <https://www.pap.pl/aktualnosc/news%2C890298%2Crynek-biur-w-europie-ucierpiał-w-pandemii-najgorzej-we-włoszech-i-hiszpanii> [dostęp: 26.10.2021].
- PLGBC, *Zeroemisyjne budynki przyszłością rynku nieruchomości biurowych*, <https://plgbc.org.pl/zeroemisyjne-budynki-przyszloscia-rynku-nieruchomosci-biurowych/?fbclid=IwAR1YQLCwSdXiljiw3i3rbfqo-wDtCb9cvz8dV-j8wWVTwDoqTSoDbi76VIGA> [dostęp: 17.10.2021].
- Podolak A., *Rynek biurowy w Warszawie przekroczył 6 mln m kw. powierzchni*, JLL.pl, <https://www.jll.pl/pl/trendy-i-analizy/inwestor/rynek-biurowy-w-warszawie-przekroczyl-6-mln-mkw-powierzchni> [dostęp: 26.10.2021].
- Rosiński K., *Polski rynek biurowy w dobie pandemii. Warszawa znacznie zawyża statystyki*, Money.pl, <https://www.money.pl/gospodarka/polski-rynek-biurowy-w-dobie-pandemii-warszawa-znacznie-zawyza-statystyki-6649505407732608a.html> [dostęp: 27.10.2021].
- Strzelecki M., *Jak rynek biurowy odczuwa skutki pandemii? Próg optymalności na rynku biurowym poszukiwany*, PolskiPrzemysł.com, <https://polskiprzemysl.com.pl/budownictwo/rynek-biurowy-w-czasach-pandemii/> [dostęp: 22.10.2021].
- Supernak B., *Liczba umów najmu biur w stolicy we IX najwyższa od początku pandemii*, Inwestycje.pl, <https://inwestycje.pl/nieruchomosci/liczba-umow-najmu-biur-w-stolicy-we-ix-najwyzsza-od-poczatku-pandemii> [dostęp: 27.10.2021].

- Rykowska M., *Pomiędzy pandemią a wojną – rynek biurowy w obliczu zmian. Trendy po I kw. 2022 r. na rynku biurowym w Polsce*, Axiimmo.com, <https://www.axiimmo.com/raporty-i-publikacje/pomiedzy-pandemia-a-wojna-rynek-biurowy-w-obliczu-zmian-1-kw-2022> [dostęp: 18.08.2022].
- Rykowska M., *Rynek biurowy w Polsce w III kw. 2021r. – zapowiedź lepszych czasów – analiza*, Warszawa 2021.
- Szulborski J., *Podsumowanie I kwartału 2022 r. na polskim rynku biurowym*, CushmanWakefield.com, <https://www.cushmanwakefield.com/pl-pl/poland/insights/mb-office-q1-2022> [dostęp: 18.08.2022].
- Terenyinvestycyjne.info, *Wpływ koronawirusa na rynek powierzchni biurowych w Polsce*, <https://www.terenyinvestycyjne.info/wiadomosci/biura/wplyw-koronawirusa-na-rynek-powierzchni-biurowych-w-polsce?page=2> [dostęp: 27.10.2021].
- Usiarczyk A., *Tylko nieliczni mogą sobie pozwolić na pracę zdalną*, „Rzeczpospolita”, 27.09.2021.
- Wenda W., *Odstąpienie od umowy deweloperskiej jako instrument ochrony praw nabywcy*, Warszawa 2018.
- Wenda W., *Przedkontraktowe obowiązki informacyjne dewelopera a zmiana przedsięwzięcia deweloperskiego po zawarciu umowy deweloperskiej*, „Studia Prawnicze. Rozprawy i Materiały” 2020, nr 2 (27).

## Wykaz aktów prawnych

- Informacja Rady Ministrów o skutkach obowiązywania ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232 poz. 1377) wraz z propozycjami zmian.
- Rekomendacje Zespołu Ministerstwa Sprawiedliwości ds. nowelizacji Prawa upadłościowego i naprawczego, 10 grudnia 2012 r., MS.gov.pl. [dostęp: 27.10.2022].