

REGIONY PRACUJĄ NAD STRATEGIAMI POWROTU DO BIUR – FIRMA DORADCZA BNP PARIBAS REAL ESTATE PODSUMOWAŁA SYTUACJĘ NA REGIONALNYCH RYNKACH BIUROWYCH PO I PÓŁROCZU 2021 R.

Na koniec pierwszego półrocza biura w regionach liczyły prawie 5,96 mln mkw. co oznacza, że łączna wielkość zasobów w ośmiu głównych miastach goni podaż Warszawy. Na przestrzeni drugiego kwartału deweloperzy oddali do użytku ponad 80 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni, a w budowie wciąż pozostaje ponad 630 tys. mkw. Autorzy raportu podkreślają, że najemcy z jednej strony wciąż wykazują dużą ostrożność, ale z drugiej, są coraz bardziej zainteresowani wznowianiem rozmów dotyczących wynajęcia powierzchni.

– Wyniki biurowych regionów z ostatniego kwartału jasno pokazują, że zarówno najemcy i deweloperzy wciąż z dużą rozważą planują ruchy i podejmują decyzje. Dobrymi prognostykami mogą być już wypracowane i powoli wdrażane strategie powrotów do pracy z biura, a także całkiem nieźle przystosowane i zabezpieczone do nowych realiów powierzchni. Coraz częściej słyszy się też o pomysłach na to,



jak zachęcać pracowników do powrotu do biur. W drugim kwartale to wszystko przełożyło się na większe zainteresowanie powierzchniami ze strony najemców. W najbliższym czasie spodziewamy się też skracania samych procesów decyzyjnych, czyli obserwujemy te same mechanizmy, które widać na stołecznym rynku biurowym – **mówi Mikołaj Laskowski Head of Office Agency, BNP Paribas Real Estate Poland.**

Od początku roku zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w miastach regionalnych urosły o 126 tys. mkw. W drugim kwartale roku najwięcej nowych biur (36 tys. mkw.) oddano w kolejnym etapie inwestycji, którą firma Skanska realizuje w Poznaniu. Projekt Nowy Rynek będzie składał się z pięciu budynków o różnej funkcjonalności i łącznej powierzchni wynoszącej ponad 100 tys. mkw. W tym samym czasie pozwolenia na użytkowanie dostały dwa biurowce w Krakowie oraz po jednym w Katowicach i we Wrocławiu. W drugim kwartale gotowy na nowych najemców był również jeden obiekt biurowy w Trójmieście – rynku, który w 2021 r. ma szansę przekroczyć barierę miliona metrów kwadratowych.

Obecnie trwają prace przy budowie ponad 630 tys. mkw. biur, których oddanie planowane jest na drugą połowę 2021 i rok kolejny. Ekspersi z BNP Paribas Real Estate zwracają uwagę, że niektóre planowane inwestycje mogą zostać przesunięte w czasie.

Według raportu AAG – Rynek biurowy w regionach Q2 2021 r., od kwietnia do końca czerwca popyt na nowoczesne biura na ośmiu najbardziej znaczących rynkach w regionach osiągnął poziom niemal 166 tys. mkw. W strukturze popytu dominowały renegocjacje kontraktów (47 proc.) oraz nowe umowy z umowami przednajmu łącznie (45 proc.). Ekspansje stanowiły 8 proc., a powierzchnie wynajmowane przez właścicieli na własne potrzeby nie przekroczyły 1 proc. całkowitego wolumenu. Na czele stawki rynków cieszących się największą popularnością uplasowała się stolica małopolski (47 tys. mkw. wynajętej powierzchni), wyprzedzając wyraźnie Katowice (35 tys. mkw.) i rynek trójmiejski (34 tys. mkw.).

– W ostatnich latach miasta regionalne wyrosły na ważne centra biznesowe, a w związku z tym i ośrodki biurowe. Stały się zagłębiem dla firm z branż IT, outsourcingu i telekomunikacji, a także zapleczem dla sektora TSL i e-commerce.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

Co naturalne, pandemia spowodowała pytania o zapotrzebowanie na przestrzenie biurowe i spowolniła decyzyjność kontraktów w zakresie nowych i długoterminowych zobowiązań, ale rynków regionalnych nie zatrzymała. Dziś widzimy, że najemcy przede wszystkim poszukują większej elastyczności i rozwiązań, które są bardziej dopasowane do strategii biznesowych na jutro i na pojutrze – **mówi Małgorzata Fibakiewicz, Dyrektor Działu Business Intelligence Hub BNP Paribas Real Estate Poland.**

Pandemia spowodowała, że dla wielu biurowców w regionach najem powierzchni stoi pod znakiem weryfikacji planów dotyczących zapotrzebowania na powierzchnie, które w większości zajmowane są przez firmy z sektorów SSC/BPO/R&D oraz IT. A te zazwyczaj posiadają umowy podpisane na duże metraże. Małgorzata Fibakiewicz zaznacza, że w drugim kwartale pozytywną informacją był prawie 45 proc. wzrost popytu w porównaniu z analogicznym okresem rok wcześniej, co jest zjawiskiem odwrotnym do obserwowanego na stołecznym rynku i może oznaczać chęć zabezpieczenia sobie nowoczesnych powierzchni w konkurencyjnych cenowo lokalizacjach.

Na liście największych transakcji w analizowanym okresie znalazły się m.in. renegocjacja umowy połączona z ekspansją firmy Rockwell Automation w kompleksie A4 Business Park II w Katowicach (19,5 tys. mkw.), a także przedłużenie kontraktu przez najemcę reprezentującego sektor finansowy i zajmującego biura w budynku przy ul. Kapelanka 42a w Krakowie (15,6 tys. mkw.). Z raportu wynika, że wskaźnik pustostanów – w porównaniu kwartał do kwartału – wzrósł o 0,8 p.p. z 12,6 proc. do 13,4 proc., natomiast w porównaniu z analogicznym okresem 2020 r. powiększył się o 3,2 p.p. Najwięcej wolnych biur ma Łódź (18,3 proc. pustostanów), a najmniej Szczecin, który charakteryzuje się stabilnym popytem i najmniejszą podażą wśród analizowanych miast regionalnych. Wzrost wskaźnika, głównie za sprawą oddania do użytku nowych budynków, odnotowano również w Poznaniu i Krakowie.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

O BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate jest jedną z wiodących międzynarodowych firm doradczych w zakresie nieruchomości. Oferuje swoim klientom kompleksowy zakres usług obejmujący cały cykl życia nieruchomości: inwestycje budowlane, transakcje, doradztwo, wyceny, zarządzanie nieruchomościami oraz zarządzanie inwestycjami. Zatrudniającą 5400 pracowników, BNP Paribas Real Estate wspiera inwestorów instytucjonalnych, najemców/wynajmujących, deweloperów, sektor publiczny oraz inwestorów prywatnych dzięki doskonałej znajomości lokalnych rynków w 32 krajach (poprzez swoje oddziały i firmy partnerskie) w Europie, na Bliskim Wschodzie i w Azji. BNP Paribas Real Estate, jako część grupy BNP Paribas, wygenerowało w 2019 roku przychody na poziomie 1,01 bln €.

Śledź nas na     

Więcej informacji: www.realestate.bnpparibas.pl

Twitter: [@BNPPRE_PL](https://twitter.com/BNPPRE_PL)

Real Estate for a changing world

Kontakt dla mediów :

JUSTYNA MAGRZYK-FLEMMING – Head of Marketing & PR Central Eastern Europe

Tel: +48 22 653 44 00 Mobile: +48 511 155 274 E-mail: justyna.magrzyk-flemming@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**