

SPOKOJNE LATO W BIUROWYCH REGIONACH

W trzecim kwartale zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej poza Warszawą powiększyły się o niespełna 20 tys. m kw. W tym czasie najemcy wynajęli ponad 113 tys. m kw. powierzchni, w większości podpisując nowe umowy bądź renegotjując warunki dotychczasowych kontraktów. Pracownicy powoli wracali do biur, najemcy organizowali się w nowej, hybrydowej rzeczywistości, a właściciele biurowców i zarządcy coraz głośniejszą zaczęli mówić o rosnących kosztach mediów. Tak rysuje się trzeci kwartał na regionalnych rynkach biurowych w podsumowaniu przygotowanym przez ekspertów BNP Paribas Real Estate.

Pod koniec kwartału łączna powierzchnia biur w regionach zbliżyła się do poziomu 6 mln m kw., a największymi lokalnymi ośrodkami biurowymi pozostają: Kraków (27 proc. całkowitej dostępnej powierzchni), Wrocław (21 proc.) oraz Trójmiasto (16 proc.). Od lipca do sierpnia na listę nowych biurowców wpisały się zaledwie 4 budynki – dwa w Katowicach i po jednym w Łodzi i Krakowie – o łącznej powierzchni 19,3 tys. m kw. Ożywienia w nowej podaży można spodziewać się w obecnym kwartale. W regionach buduje się około 280 tys. m kw. nowych biur z przewidywanym terminem oddania do użytkowania jeszcze w tym roku. Najwięcej w Krakowie i w stolicy Dolnego Śląska. Eksperti BNP Paribas Real Estate zwracają uwagę, że rynki biurowe w regionach coraz większą uwagę przykładają do kwestii ESG (Environmental, Social, Governance), dostrzegając w nich nie tylko aspekty środowiskowe czy etyczne, ale również ekonomiczne.

– Biurowce muszą być odpowiedzialne klimatycznie i społecznie. Inwestorzy, deweloperzy, zarządcy i najemcy coraz częściej zdają sobie sprawę, że ESG i uwzględnianie czynników środowiskowych, odpowiedzialności społecznej i ładu korporacyjnego to nie krótkotrwała moda czy greenwashing, ale nasza nowa normalność. Wpływ na to mają nie tylko nowe regulacje, ale też zmiana naszego podejścia do otoczenia i środowiska. Oczywiście, jesteśmy dopiero na początku pewnej transformacji, ale już dziś widzimy, że projekty ze znacznym ESG będą miały większą wartość i pozwolą lepiej zarobić – mówi Mikołaj Laskowski, Head of Office Agency, BNP Paribas Real Estate.

Liderem wynajmu w trzecim kwartale okazał się Kraków, w którym odnotowano popyt w wysokości prawie 31 tys. m kw. Z nieco gorszym wynikiem na podium znalazł się Wrocław, ponad 28 tys. m kw., a także biura w Gdańsku, Gdyni i Sopocie, które przyciągnęły najemców na prawie 21 tys. m kw. powierzchni. W sumie od lipca do końca września najemcy podpisali umowy na ponad 113 tys. m kw. powierzchni, a od początku roku na łącznie ponad 379 tys. m kw. Z analizy struktury popytu za trzeci kwartał wynika, że został on zdominowany przez nowe umowy najmu, które stanowiły aż 66 proc. wszystkich transakcji. 26 proc. przypadło na renegotjacje, a tylko 8 proc. na ekspansje. Najaktywniejszym sektorem wynajmującym powierzchnie biurowe było IT i usługi (28 proc.) oraz firmy specjalizujące się w produkcji (18 proc.).

– Pomimo zwiększonego zainteresowania ze strony najemców, zwłaszcza, jeśli porównamy je do 2020 roku, nadal widzimy dużą ostrożność przy podejmowaniu decyzji. To wpływa i będzie wpływać na wydłużenie czasu potrzebnego na wynajem większości projektów. Konsekwentnie, najbardziej aktywne w poszukiwaniu biur pozostają firmy z



sektora IT i nowoczesnych usług dla biznesu, nawet w sytuacji, w której obowiązującym modelem pracy jest w nich hybryda, albowiem te sektory są zaprzyjaźnione z mieszanym modelem pracy od dawna – mówi **Klaudia Okoń**, **Konsultant w dziale Business Intelligence Hub & Consultancy**.

Z analizy przygotowanej przez Business Intelligence and Consultancy HUB wynika, że po trzech kwartałach na 8 największych biurowych rynkach regionalnych było łącznie 806 tys. m kw. wolnych powierzchni. Przełożyło się to na średni wskaźnik pustostanów na poziomie 13,5 proc., o zaledwie 0,1 p.p. więcej niż drugim kwartale i 1,6 p.p. więcej niż a analogicznym okresie przed rokiem. Najwięcej wolnych biur pod koniec września znajdowało się w Łodzi, najmniej w Szczecinie.

Trzeci kwartał okazał się stabilny dla wywoławczych stawek czynszów, które nie odbiegały od tych notowanych w pierwszym i drugim kwartale. Autorzy raportu zwracają jednak uwagę, że rynek należący do najemcy i rosnące oczekiwania względem zachęt powodują skuteczną obniżkę czynszów efektywnych.

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. Zatrudniająca 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**