

AT A GLANCE

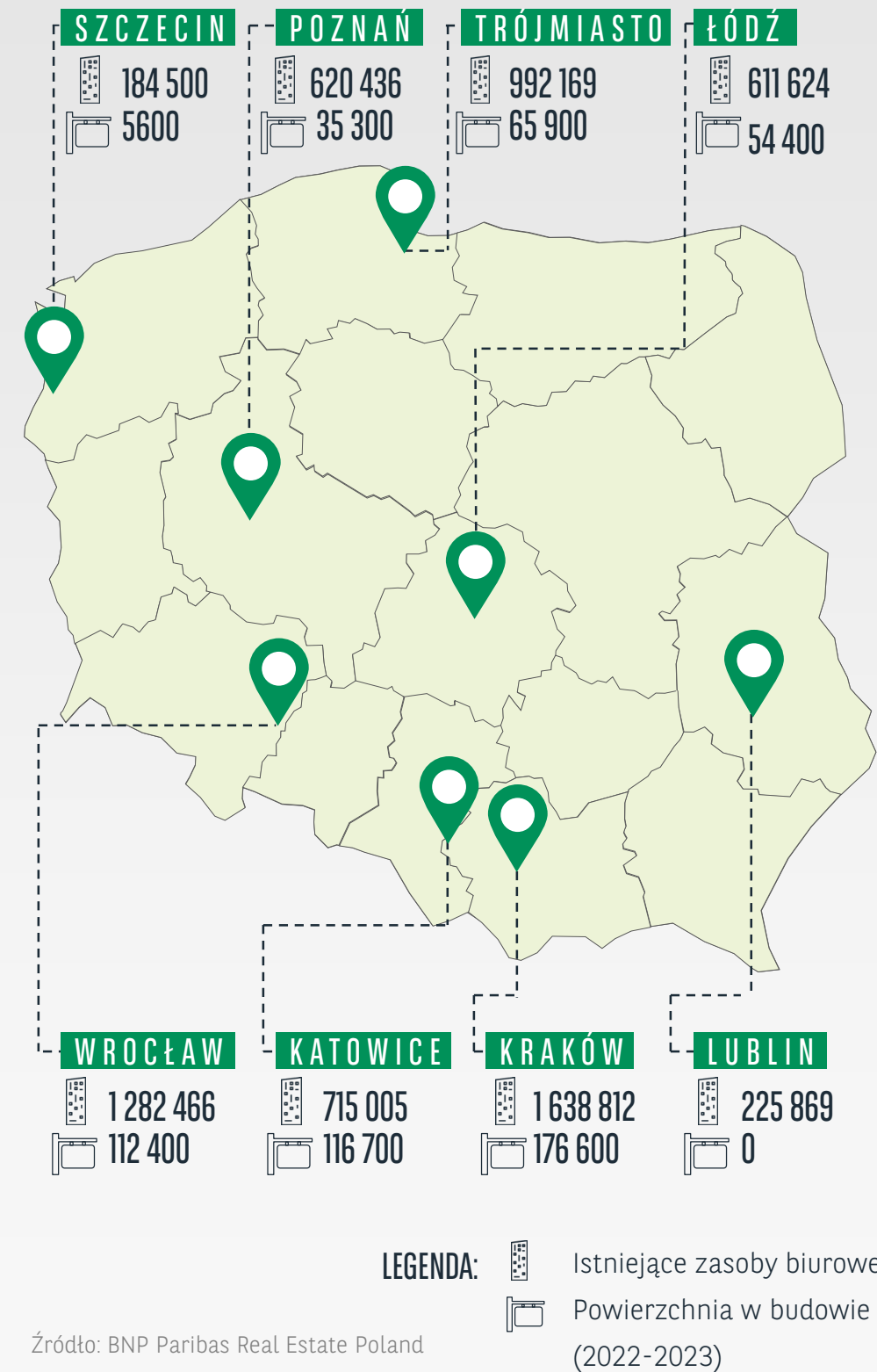
I kw. 2022

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH

Kluczowe informacje

- Rynek biurowy w regionach doświadcza tych samych wyzwań co Warszawa
- Rekordowa nowa podaż w I kw. 2022 r. – ponad 243,5 tys. m kw.
- Ponad 57% wzrost podaży w porównaniu do I kw. 2021
- Widmo luki podażowej w regionach motywuje najemców do zawierania umów najmu
- Rosną czynsze, rosną koszty utrzymania i rosną koszty fit-out

” Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w 8 największych miastach regionalnych w I kw. 2022 roku wyniosła ponad 6,27 mln m kw. Do użytkowania została oddana rekordowa kwartalna ilość powierzchni biurowej – ponad 243,5 tys. m kw. (dla porównania w całym 2021 r. w regionach dostarczono 226 300 m kw. nowych biur). Najwięcej nowej powierzchni zyskały Katowice, za sprawą kompleksu Global Office Park A1 & A2 (55 200 m kw.) i .KTW II (39 900 m kw.). W budowie aktualnie pozostaje ponad 567 tys. m kw., z których ponad 265 tys. jest planowane do oddania na koniec 2022 roku. Jednakże przerwane łańcuchy dostaw spowodowane, poza innymi czynnikami, sytuacją za naszą wschodnią granicą, odpływ ukraińskich pracowników czy rosnące ceny materiałów budowlanych mogą zrewidować te plany i spowodować przesunięcia w oddaniu budynków do użytkowania. Szansą dla naszych rynków regionalnych jest trwająca emigracja specjalistów IT, np. z Rosji (szacuje się, że ok. 300 tys. może opuścić kraj w najbliższych miesiącach), którzy mogą wzbogacić talent pool w miastach, gdzie rozwój rynków biurowych zdominowany jest przez sektor IT.



ok. 6,27 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

243,5 tys. m²
NOWA PODAŻ I kw.

15,5%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

567 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2022-2023)

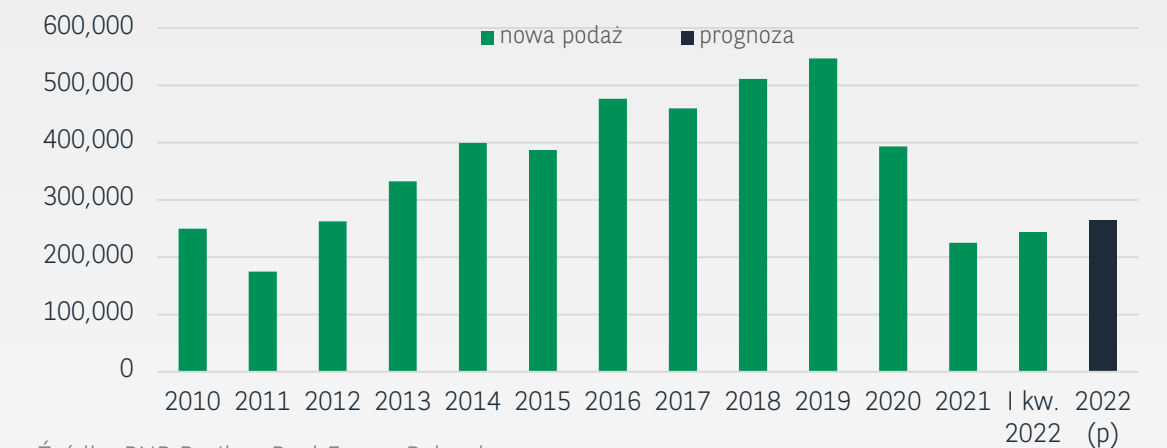
ok. 208,5 tys. m²
ABSORPCJA R/R

153,5 tys. m²
POPYT BRUTTO

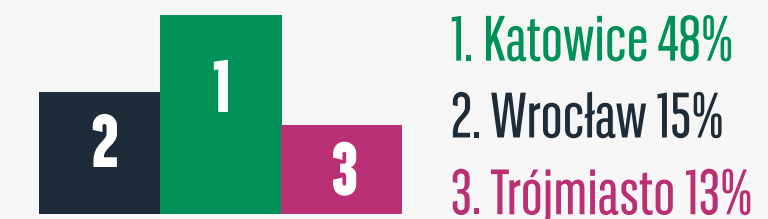
119,5 tys. m²
POPYT NETTO

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych (m²)



3 miasta z największą podażą w I kw. 2022 r.



I kw. 2022 roku przyniósł dalszy wzrost średniego wskaźnika pustostanów na ośmiu głównych rynkach regionalnych do poziomu 15,5%, co oznacza, że ponad 970 tys. m kw. biur jest dostępnych do wynajmu od zaraz. W odniesieniu do poprzedniego kwartału współczynnik wzrósł o 1,4 p.p., natomiast w porównaniu do I kwartału roku ubiegłego, mówimy już o wzroście o 2,9 p.p. Najwyższy wzrost wskaźnika kw./kw. zanotowały Katowice (o 9,3 p.p.), co wynika z faktu, że w okresie styczeń-marzec 2022 r. zasoby biurowe w Katowicach powiększyły się aż o 6 nowych budynków, o łącznej powierzchni ponad 116 tys. m kw. Katowice są też miastem z aktualnie najwyższym poziomem niewynajętej powierzchni. Wynika to przede wszystkim z faktu, że zawierane nowe umowy nie dotyczą nowych najemców, a relokacje do nowych budynków generują wakat na budynkach już istniejących, które będą rekomercjalizowane.

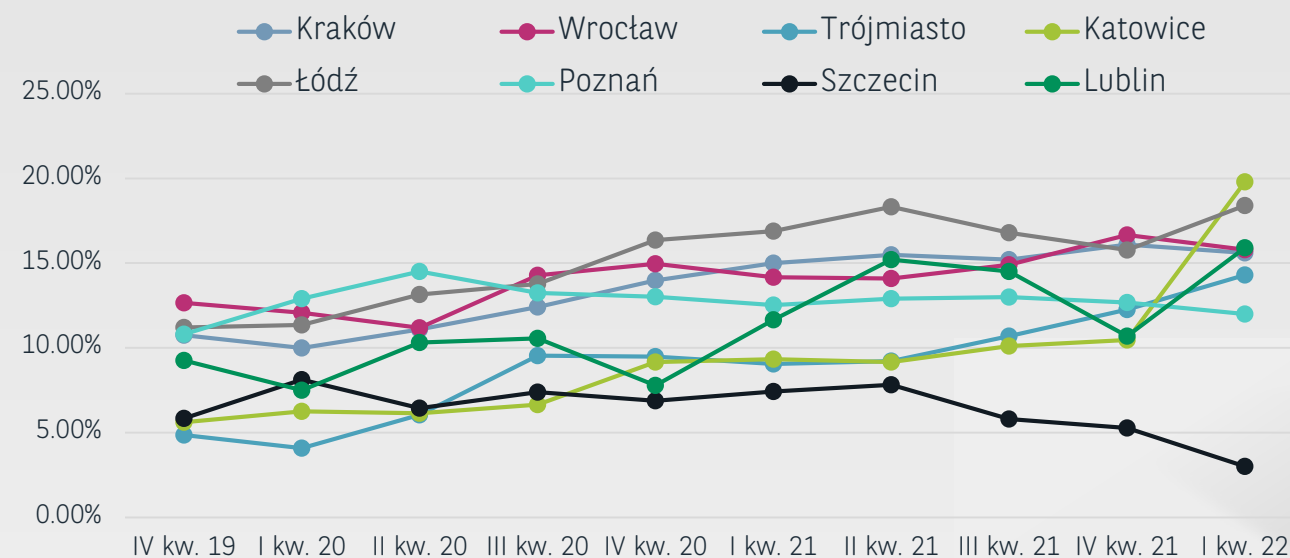
Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE

I kw. 2022

15,5% średnia stopa pustostanów w regionach w I kw. 2022 r.



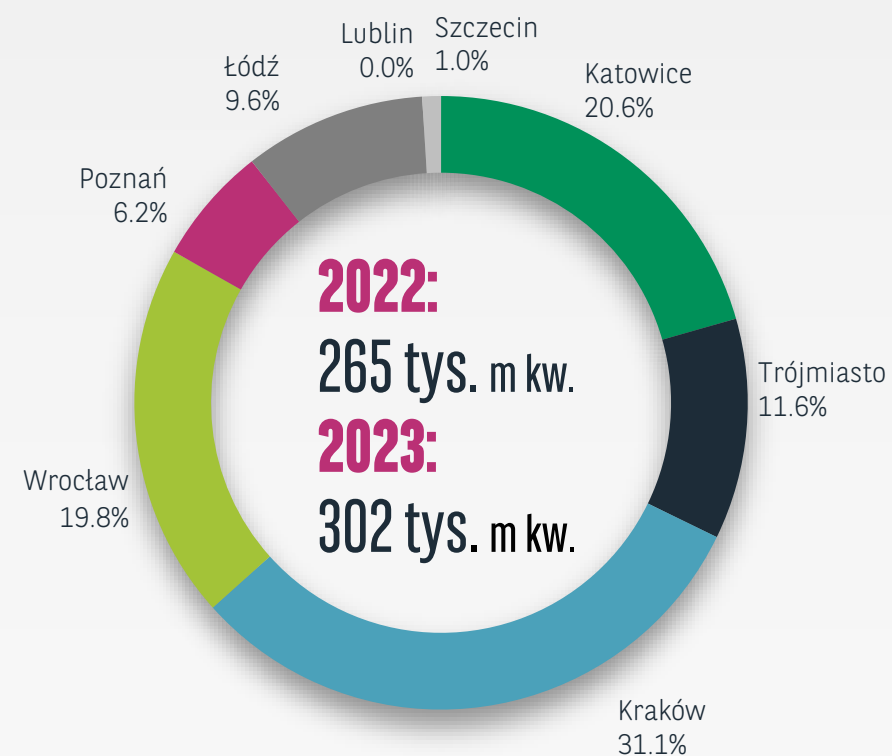
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Największe budynki biurowe oddane do użytkowania I kw. 2022 r.

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
1	Global Office Park A1&A2	Katowice	55 200	Cavatina
2	.KTW II	Katowice	39 900	TDJ Estate
3	Midpoint71	Wrocław	36 200	Echo Inv.
4	Format	Trójmiasto	16 000	Torus
5	CZ Office Park D	Lublin	15 000	Centrum Zana

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Powierzchnia biurowa w budowie 2022-2023



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Największe budynki biurowe w budowie z planowaną datą na 2022 r.

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER	OTWARCIE
1	Centrum Południe II	Wrocław	21 500	Skanska	IV kw. 2022
2	Ocean Office Park B	Kraków	19 000	Cavatina	IV kw. 2022
3	Infinity	Wrocław	18 700	Avestus RE	IV kw. 2022
4	MK 29	Kraków	18 500	Caishen Capital Group	III kw. 2022
5	Quorum Office Park D	Wrocław	16 000	Cavatina	III kw. 2022

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



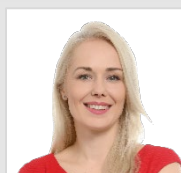
Michał Baranowski

Konsultant, Office Agency
BNP Paribas Real Estate Poland

Biura typu flex rozwijają się także w regionach

Już we wrześniu w gdańskim biurowcu Format deweloper Torus otworzy nowy koncept biur typu flex – Collab. Ten segment rynku biurowego wciąż jest w fazie rozwoju. Zdecydowanie o nasyceniu można mówić w kontekście Warszawy, być może Krakowa, ale pozostałe miasta są wciąż bardzo chłonne na tego typu usługi. Własne marki coworkingowe deweloperzy rozwijają już od dłuższego czasu: Echo Investment (marka Cityspace) i Skanska (Business Link), mają w portfolio ponad 40 tys. m kw. powierzchni elastycznych w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu. Tworząc własne coworki, deweloperzy czy właściciele nieruchomości niwelują istniejące pustostany, tworzą inkubatory dla rozwoju start-upów, a także dają szansę swoim najemcom na rozwój dla projektów wymagających elastyczności.

Komentarz eksperta



Małgorzata Fibakiewicz

Dyrektor Działu Business Intelligence Hub & Consultancy
BNP Paribas Real Estate Poland

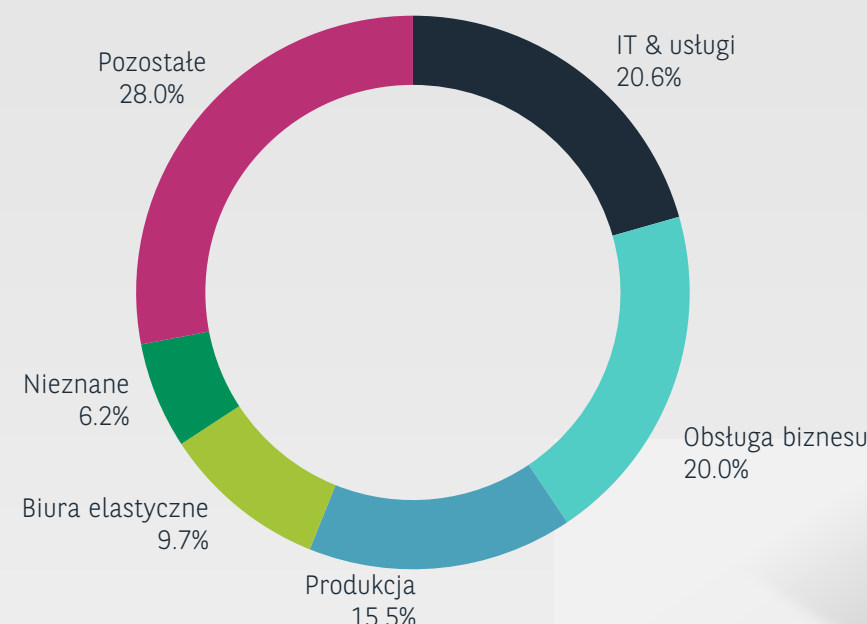
W pierwszym kwartale 2022 roku, popyt brutto na powierzchnie biurowe w ośmiu największych miastach regionalnych wyniósł ponad 153 tys. m kw.

To oznacza ponad 57% wzrost w porównaniu do wyniku zarejestrowanego w I kw. 2021 roku. W Katowicach zawarto największą transakcję kwartału, w wyniku której PWC przeniesie blisko 13 tys. m kw. do budynku .KTW II. W strukturze popytu w okresie styczeń – marzec 2022 r. Roku dominowały nowe umowy (68%), najemcy w obawie przed rosnącymi czynszami decydują się na zabezpieczenie powierzchni biurowej na przyszłość. Trzy branże zdominowały popyt generując łącznie 54% – IT & Usługi (ta najchętniej wybierała Katowice), Produkcja oraz Obsługa Biznesu.

AT A GLANCE I kw. 2022

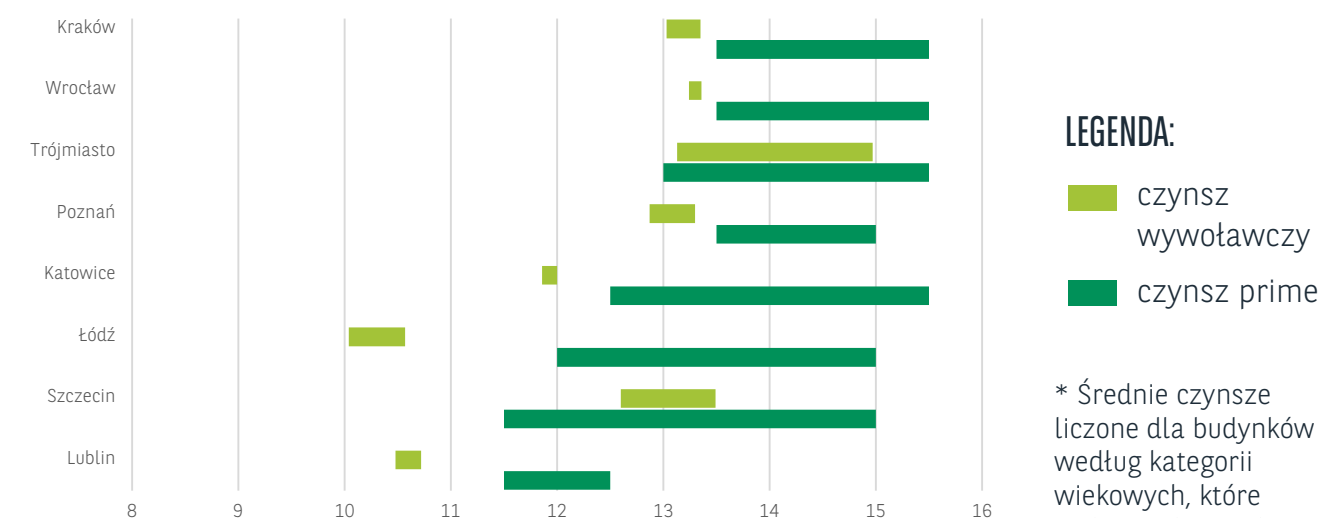


Struktura popytu brutto według sektorów I kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Średnie* stawki czynszu wywoławczego vs czynsze „prime” (EUR/m²/m-c)



LEGENDA:

■ czynsz wywoławczy
■ czynsz prime

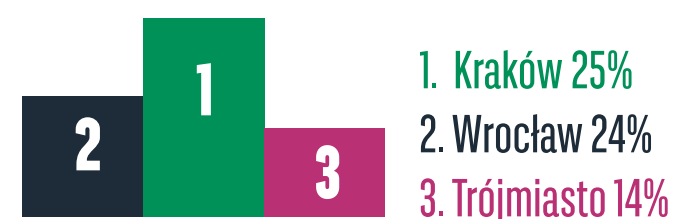
* Średnie czynsze liczone dla budynków według kategorii wiekowych, które w danym kwartale odnotowały pustostany

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Przez cały 2021 rok, wywoławcze stawki czynszu dla obiektów typu „prime” pozostawały stabilne. I kwartał 2022 r. przyniósł zmianę w postaci wzrostu stawek czynszów i opłat serwisowych, które wynikają głównie ze wzmożonej inflacji, rosnących kosztów utrzymania nieruchomości oraz drogiej waluty, w której płacone są czynsze.

Roczny popyt brutto wg regionów

(w okresie II kw. 2021 r. – I kw. 2022 r.)



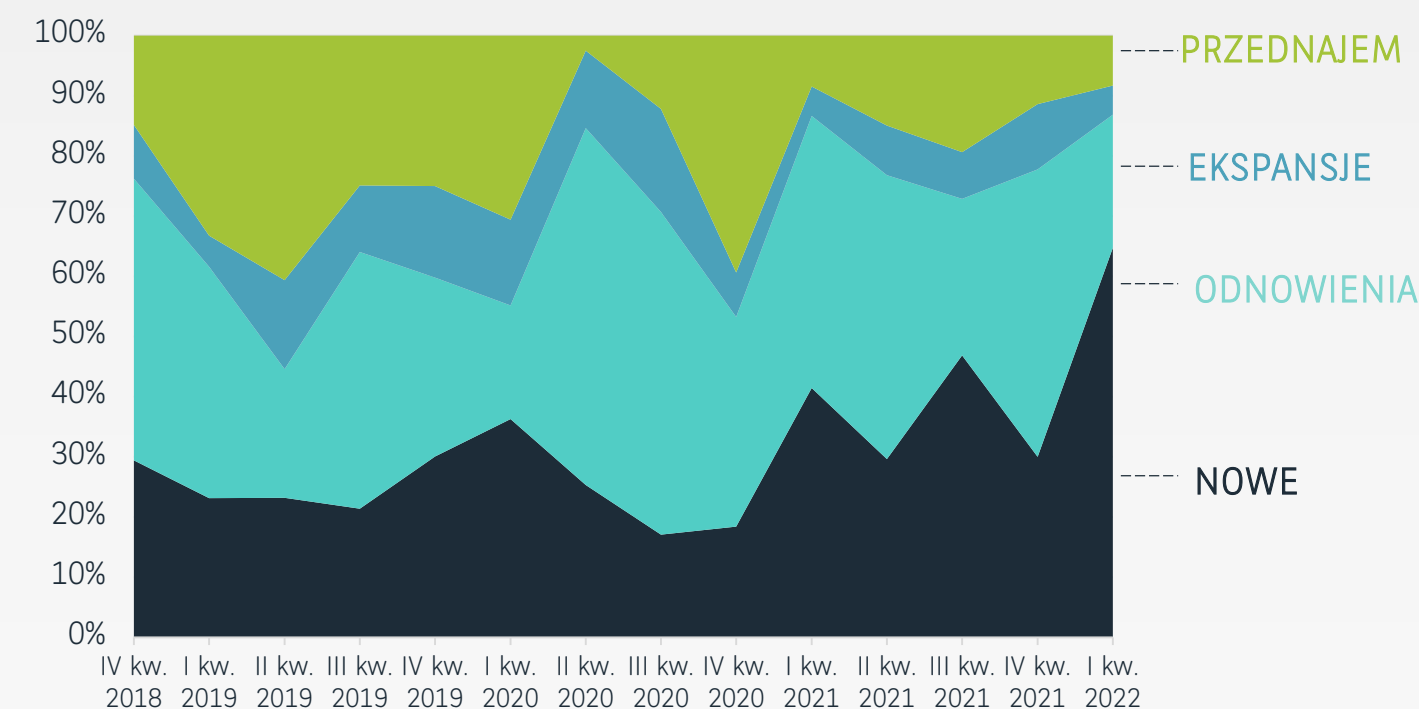
Kraków, Wrocław i Trójmiasto, czyli trzy największe rynki regionalne, odpowiadają za 63% całkowitego popytu zarejestrowanego w ostatnich 4 kwartałach. Na przeciwległym biegunie znajdują się z kolei trzy najmniejsze rynki regionalne (Łódź, Szczecin i Lublin), które łącznie odpowiadają za 14% popytu brutto.

Top 5 transakcji najmu

	NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
1	PWC	.KTW II	Katowice	12,877	nowa
2	Keywords Studios	Global Office Park A	Katowice	9299	nowa
3	Ericsson	Olimpia Software Pool	Łódź	7678	odnowienie
4	MPEC	Aleja Pokoju 81	Kraków	6929	potrzeby własne
5	Klient Poufny	Olvia Star	Gdańsk	5400	odnowienie

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto w I kw. w regionach



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



AT A GLANCE

I kw. 2022

AUTOR

Klaudia Okoń

Konsultant
Business Intelligence Hub & Consultancy
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor Działu Business Intelligence Hub
& Consultancy
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Mikołaj Laskowski

Dyrektor Office Agency
mikolaj.laskowski@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor Działu Wycen
izabela.mucha@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

KEEP UP-TO-DATE WITH
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,
WHEREVER YOU ARE



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS



All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.

**BNP Paribas Real Estate
Poland Sp. z o.o.**

ul. Grzybowska 78,
00-844 Warsaw
Tel. +48 22 653 44 00

www.realestate.bnpparibas.pl