

# AT A GLANCE

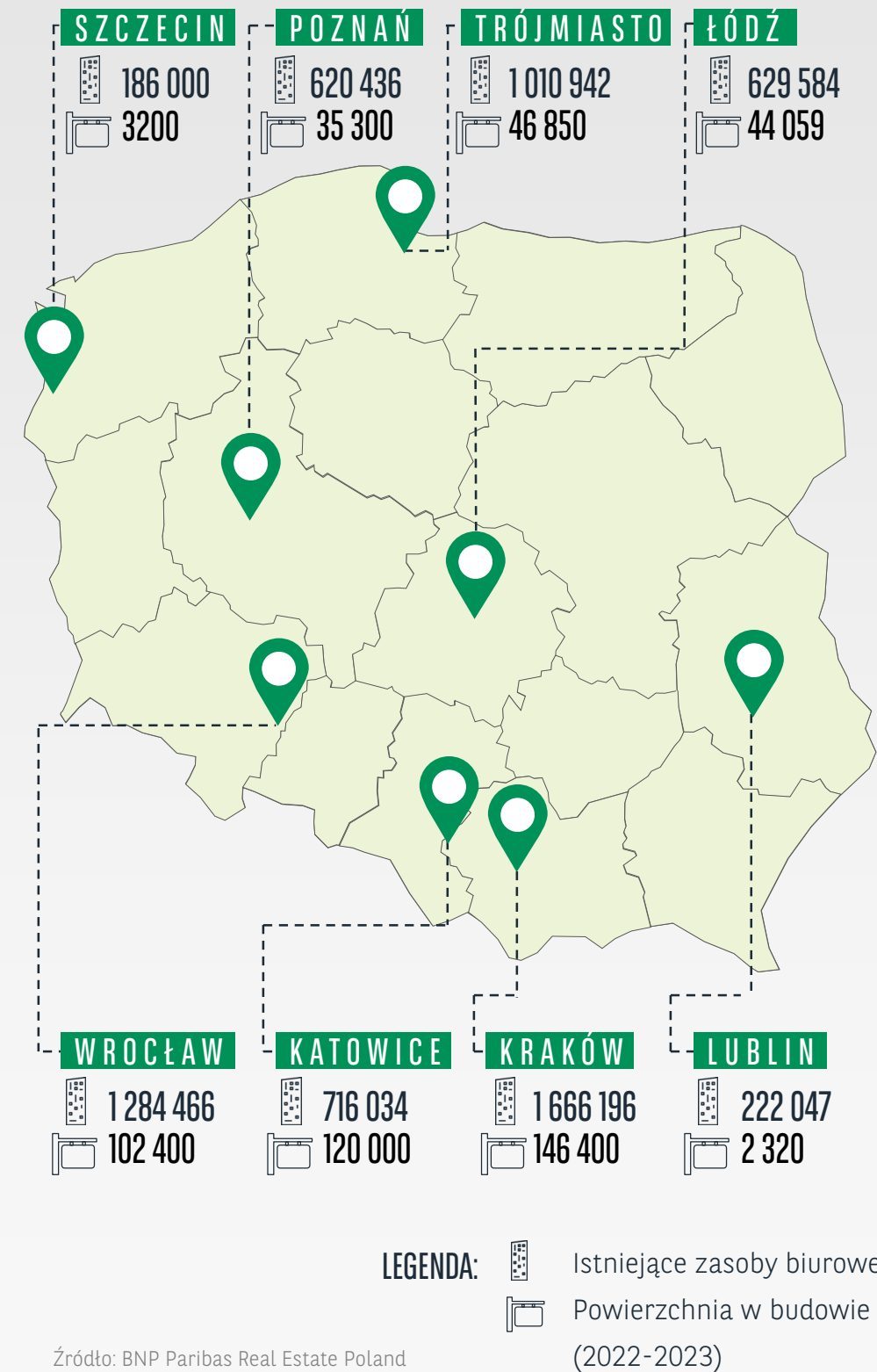
## II kw. 2022

## RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH

### Kluczowe informacje:

- Kraków z największą ilością nowej podaży w drugim kwartale
- Zasoby biurowe Trójmiasta przekroczyły 1 mln m kw.
- Trzy największe umowy kwartału zawarte na rynku krakowskim
- Współczynnik powierzchni niewynajętej spada (kw./kw.)
- Rynek biurowy w regionach z oznakami luki podażowej

„*Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w 8 największych miastach regionalnych w II kw. 2022 roku wyniosła blisko 6,34 mln m kw. Do użytkowania oddano 10 obiektów o łącznej powierzchni 68 300 m kw., z czego najwięcej w Krakowie (ok. 26 300 m kw.), Trójmieście (18 800 m kw.) oraz Łodzi (18 800 m kw.). Wśród nowo oddanych budynków biurowych największy to I faza projektu The Park Kraków (11 700 m kw.), wybudowany przez White Star. W budowie pozostaje aktualnie ponad 500 tys. m kw., z których prawie 200 tys. jest planowane do oddania do końca 2022 roku. Zmniejszająca się ilość nowych projektów skutkuje coraz bardziej ograniczonym wyborem najlepszej jakości powierzchni biurowych w niektórych miastach regionalnych. Jednocześnie obserwujemy wyraźny wzrost popytu oraz znaczące nasilenie się zainteresowania najemców elastycznymi formami najmu w biurach serwisowanych oraz coworkingowych. W niektórych lokalizacjach w kraju zaczyna brakować wolnych miejsc w takich przestrzeniach.*”



ok. **6,34 mln m<sup>2</sup>**  
ISTNIEJĄCA  
POWIERZCHNIA BIUROWA

**68,3 tys. m<sup>2</sup>**  
NOWA PODAŻ II kw.

**15,2%**  
ŚR. WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW

**500 tys. m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE (2022-2023)

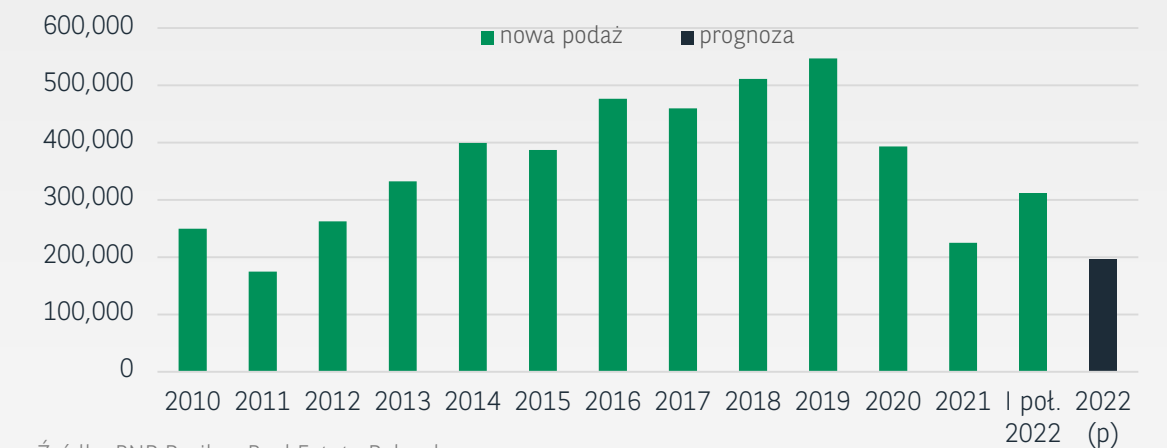
**231,3 tys. m<sup>2</sup>**  
ABSORPCJA R/R

**189,6 tys. m<sup>2</sup>**  
POPYT BRUTTO II kw.

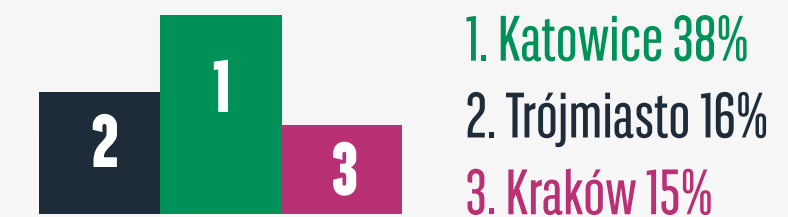
**122,8 tys. m<sup>2</sup>**  
POPYT NETTO II kw.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych (m<sup>2</sup>)



### 3 miasta z największą podażą w I poł. 2022 r.



” II kw. 2022 roku przyniósł spadek średniego wskaźnika pustostanów na ośmiu głównych rynkach regionalnych, który systematycznie choć powoli wzrastał od początku II kw. 2020 r. Na koniec czerwca do wynajęcia od zaraz pozostawało 961 000 m kw. powierzchni biurowej, co odpowiada stopie pustostanu na poziomie 15,2% (spadek o 0,3 p.p. kw./kw. oraz wzrost o 1,8 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu w 2021 roku). Najwyższy współczynnik pustostanów odnotowano w Łodzi – 18,6%, najniższy w Szczecinie – 4,9%. Najwyższy wzrost wskaźnika kw./kw. zanotował Szczecin (o 1,9 p.p.), co wiąże się z faktem dostarczenia na rynek nowej powierzchni biurowej, która nie została zaabsorbowana przez rynek. Należy jednak pamiętać, że Szczecin to najmniejszy, a w związku z tym wrażliwy na każdy ruch w relacji popyt/podaż, rynek biurowy w Polsce. Poznań z kolei jako jedyny nie odnotował zmiany w odniesieniu do współczynnika pustostanów (kw./kw.)

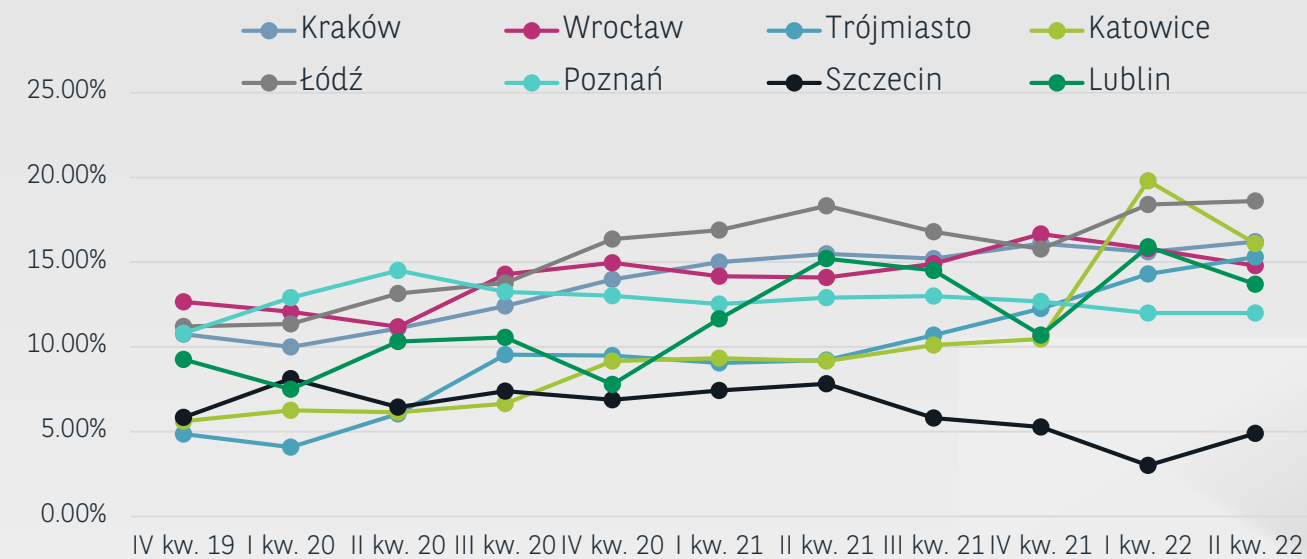
## Wskaźnik pustostanów



## AT A GLANCE

II kw. 2022

15,2% średnia stopa pustostanów w regionach w II kw. 2022 r.



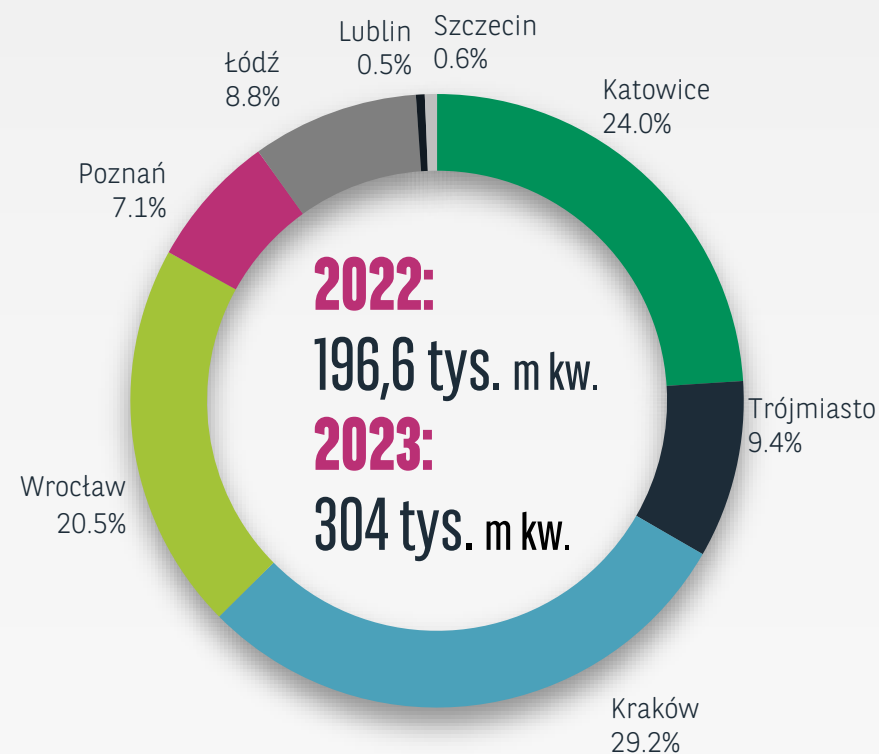
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Największe budynki biurowe oddane do użytkowania II kw. 2022 r.

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m <sup>2</sup> )	DEWELOPER
1	The Park Kraków I	Kraków	11 784	White Star
2	MK29	Kraków	11 000	Caishen Capital Group
3	K2	Gdynia	10 919	Vastint
4	Fuzja C	Łódź	9595	Echo Inv.
5	Fuzja D	Łódź	9145	Echo Inv.

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 <sup>2</sup> )	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	Quorum Office Park D	Wrocław	16 000	Cavatina	III kw. 2022
5	Biurowiec Elte GPS	Kraków	15 200	ELTE GPS	IV kw. 2022

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Komentarz eksperta



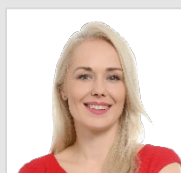
### Michał Karolkiewicz

Konsultant, Office Agency  
BNP Paribas Real Estate Poland

## Flexy w regionach na fali wzrostowej

W okresie pandemii COVID-19 home office był dominującą formą pracy w wielu firmach. Biura elastyczne świeciły wtedy pustkami. Odbicie na rynku biur elastycznych przyszło jesienią 2021 r. i trend wzrostowy utrzymuje się nadal, a niektórzy przewidują, że osiągnie boom podobny do tego z 2019 r. Biur typu flex przybywa praktycznie na wszystkich rynkach regionalnych: CitySpace – operator powierzchni elastycznych – wszedł ostatnio z ofertą do Łodzi. Po Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Katowicach i Gdańsku, Łódź jest kolejnym miastem, w którym koncept należący do Echo Investment rozpoczyna działalność. W drugim kwartale swój debiut miała też nowa marka biur elastycznych – Loftmill, która powstała na fundamentach krakowskiego operatora biur serwisowanych, Rise.pl.

## Komentarz eksperta



### Małgorzata Fibakiewicz

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

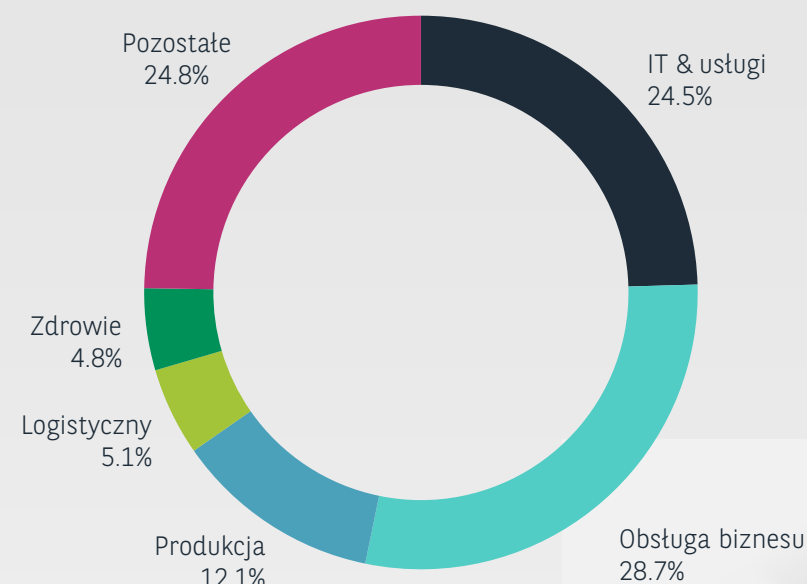
W drugim kwartale 2022 roku, popyt brutto na powierzchnie biurowe w ośmiu największych miastach regionalnych wyniósł 189,6 tys. m kw., co łącznie z pierwszym kwartałem sumuje się do 343 tys. m kw. wynajętej powierzchni biurowej.

To oznacza ponad 28% wzrost w porównaniu do wyniku zarejestrowanego w I poł. 2021 roku. W Krakowie zawarto 3 największe transakcje II kwartału: Capgemini (13 793 m kw.), Cisco Systems (12 536 m kw.) i Hitachi Energy (8 370 m kw.). W strukturze popytu, zarówno w II kwartale 2022 r, jak i w I półroczu 2022 r. dominowały nowe umowy (odpowiednio 57% i 61%). Najemcy w obawie przed rosnącymi czynszami oraz zbliżającą się regionalną luką podażową decydują się na zabezpieczenie powierzchni biurowej na przyszłość.

## AT A GLANCE II kw. 2022

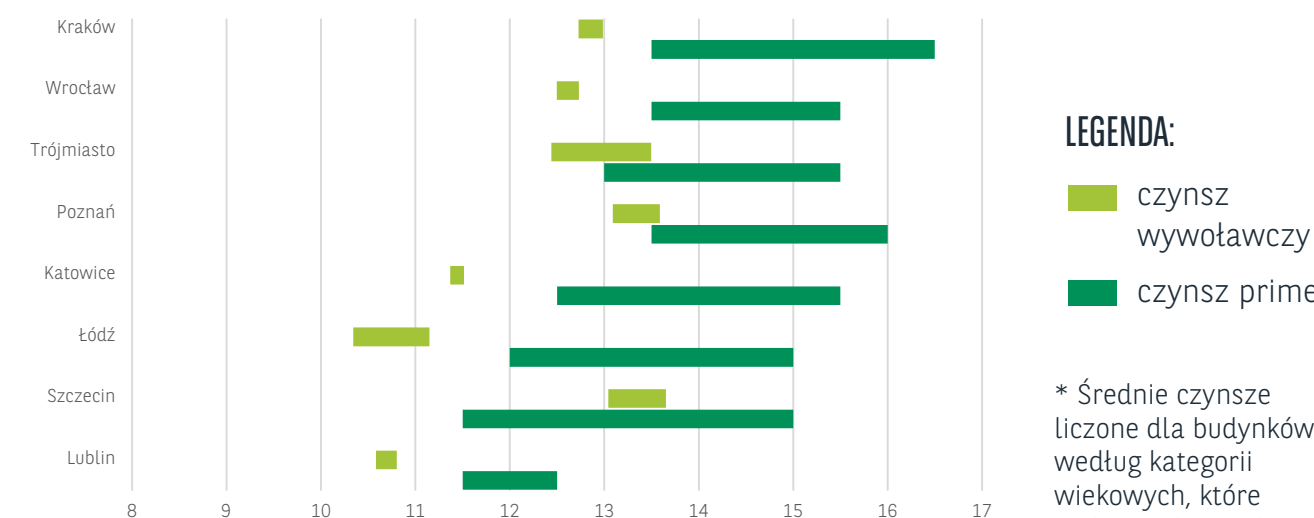


### Struktura popytu brutto według sektorów II kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### Średnie\* stawki czynszu wywoławczego vs czynsze „prime” (EUR/m<sup>2</sup>/m-c)



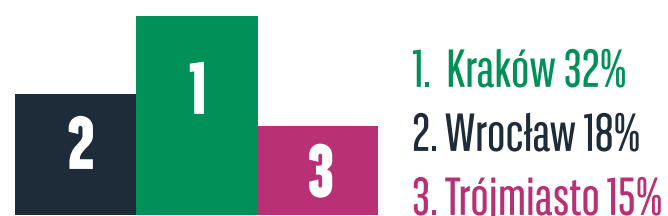
LEGENDA:  
■ czynsz wywoławczy  
■ czynsz prime

\* 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. Od początku 2022 roku obserwujemy trend wzrostowy, na który składa się szereg czynników, ogólnie podrażających koszty funkcjonowania biur. Dzisiaj rosną czynsze dla tych najemców, którzy podpisują umowy najmu. W 2023 roku podwyżka dotknie wszystkich, kiedy to wynajmujący zwaloryzują czynsze o inflację oraz rozliczą zaliczki na koszty eksploatacyjne.

### Popyt brutto wg regionów I poł. 2022 r.



Kraków, Wrocław i Trójmiasto, czyli trzy największe rynki regionalne, odpowiadają za 65% całkowitego popytu zarejestrowanego w I półroczu 2022.

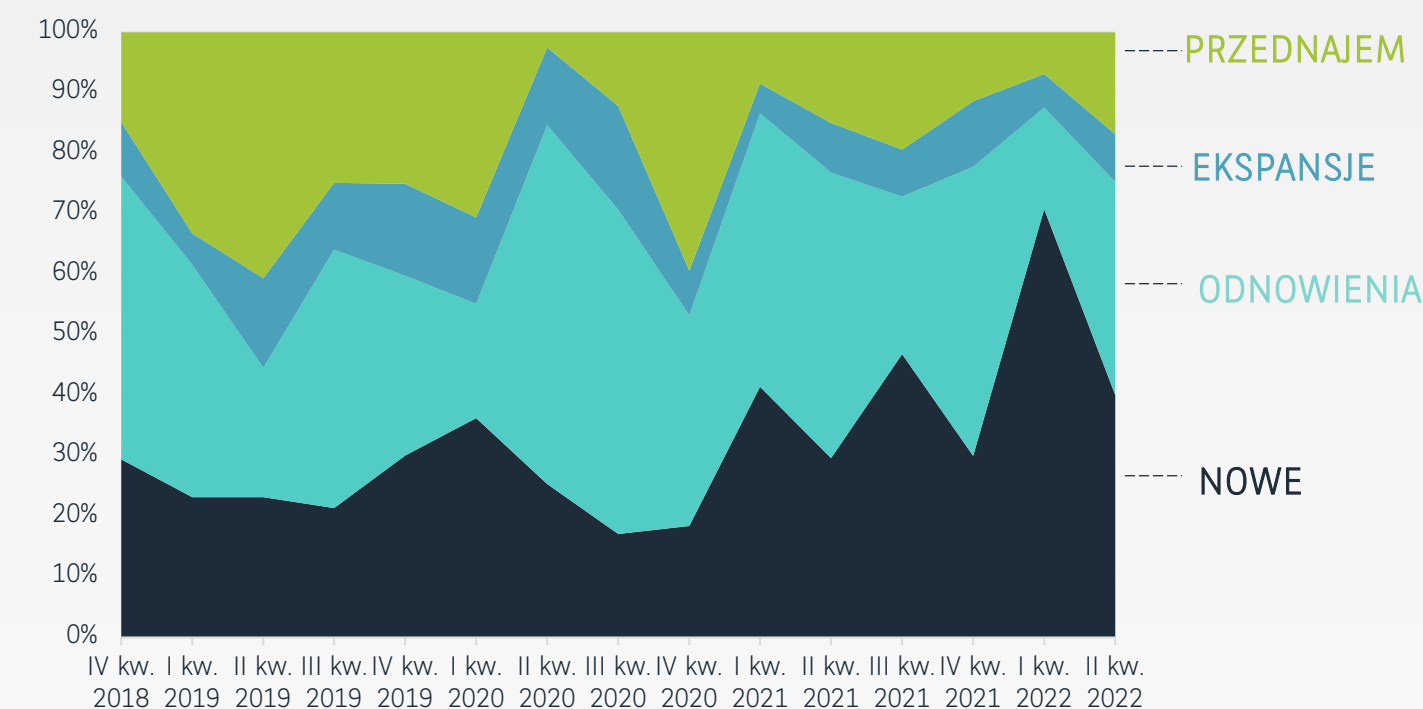
Na przeciwnym biegunie znajdują się z kolei trzy najmniejsze rynki regionalne (Łódź, Szczecin i Lublin), które łącznie odpowiadają za 15% popytu brutto.

### Top 5 transakcji najmu

NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m <sup>2</sup> )	TYP UMOWY
1. Capgemini	Fabryczna Office Park B5	Kraków	13 793	przednajem
2. Cisco Systems Poland	Enterprise Park C	Kraków	12 536	odnowienie
3. Hitachi Energy Poland	HighFive 1	Kraków	8 370	odnowienie
4. InPost	Ocean Office Park B	Kraków	8 300	nowa
5. OLX	Maraton A	Poznań	7 500	odnowienie

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### Struktura popytu brutto w II kw. w regionach



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



# AT A GLANCE

## II kw. 2022

### AUTOR

#### Klaudia Okoń

Konsultant  
Business Intelligence Hub & Consultancy  
[klaudia.okon@realestate.bnpparibas](mailto:klaudia.okon@realestate.bnpparibas)

#### Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor Działu Business Intelligence Hub  
& Consultancy  
[malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas](mailto:malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas)

### KONTAKTY

#### Mikołaj Laskowski

Dyrektor Office Agency  
[mikolaj.laskowski@realestate.bnpparibas](mailto:mikolaj.laskowski@realestate.bnpparibas)

#### Erik Drukker

Prezes Zarządu  
[erik.drukker@realestate.bnpparibas](mailto:erik.drukker@realestate.bnpparibas)

#### Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami  
Członek Zarządu  
[michal.pszkit@realestate.bnpparibas](mailto:michal.pszkit@realestate.bnpparibas)

#### Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor Działu Wycen  
[izabela.mucha@realestate.bnpparibas](mailto:izabela.mucha@realestate.bnpparibas)

#### Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych  
[mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas](mailto:mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas)

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



[www.realestate.bnpparibas.com](http://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](http://www.realestate.bnpparibas.pl)