

AT A GLANCE

III kw. 2022

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH

Kluczowe informacje:

- **Niska podaż i hamujący popyt** - dwa czynniki charakteryzujące sektor biurowy na 8 rynkach regionalnych
- **Wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej** (kw./kw.)
- **Luka podażowa** zaczyna być widoczna na niektórych rynkach
- **Cavatina** sprzedała trzy projekty biurowe

„Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w 8 największych miastach regionalnych w III kw. 2022 roku wyniosła ponad 6,35 mln m kw. Do użytkowania oddano jedynie 2 obiekty we Wrocławiu, o łącznej powierzchni 20 200 m kw. Miasta regionalne w ostatnim dziesięcioleciu charakteryzowały się dynamicznym wzrostem zasobu powierzchni biurowej, który w poszczególnych miastach wzrósł średnio 2,5-4-krotnie. Całkowite zasoby powierzchni biurowej w takich miastach jak Kraków czy Wrocław, w niespełna dziesięć lat przekroczyły milion m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej, na koniec III kw. 2022 r. oferując odpowiednio 1,65 i 1,32 miliona m kw. Dynamiczny wzrost podaży był odpowiedzią na coraz większe zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe. Obserwowany obecnie spadek popytu na powierzchnie biurowe, w związku z chwilowym zawieszeniem realizacji planów rozwojowych przez najemców oraz niepewną sytuację gospodarczą, doprowadziły do wstrzymania rozpoczęcia nowych inwestycji zaplanowanych do realizacji w latach 2020-2021. To w dłuższej perspektywie, doprowadzi do wystąpienia luki podażowej w latach 2023-2025.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



ok. 6,35 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

20,2 tys. m²
NOWA PODAŻ
III kw.

15,2%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

638,4 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2022-2024)

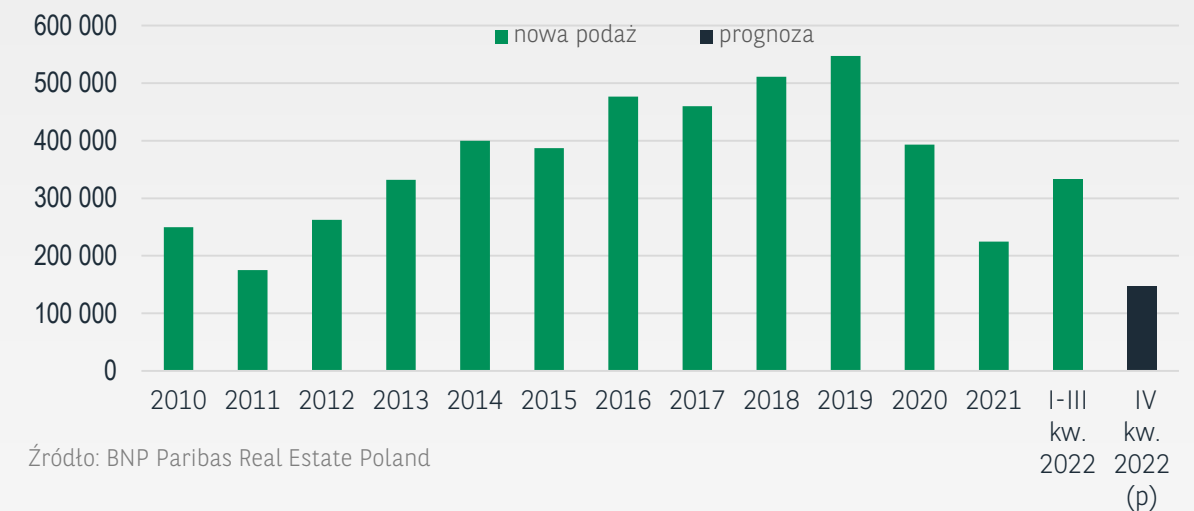
241,4 tys. m²
ABSORPCJA
R/R

106,3 tys. m²
POPYT BRUTTO III kw.

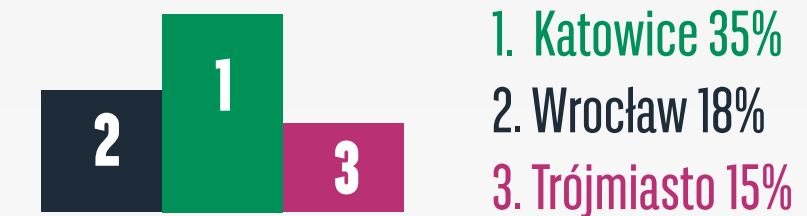
79,7 tys. m²
POPYT NETTO III kw.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych (m²)



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



III kw. 2022 roku przyniósł niewielki wzrost średniego wskaźnika pustostanów na ośmiu głównych rynkach regionalnych. Jego tendencję wzrostową obserwujemy od początku II kw. 2020 r.

Na koniec września do wynajęcia od zaraz pozostawało 967 200 m kw. powierzchni biurowej, co odpowiada stopie pustostanu na poziomie 15,2% (wzrost o 0,05 p.p. kw./kw. oraz wzrost o 1,7 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu w 2021 roku). Najwyższy współczynnik pustostanów odnotowano niezmiennie w Łodzi, gdzie przebił psychologiczną barierę i wyniósł 22,0%, najniższy niezmiennie zanotowano w Szczecinie – 3,9%. Połowa rynków regionalnych zanotowała wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętej, w tym Wrocław. To właśnie tam oddano do użytkowania dwa nowe biurowce: L'Uni, z poziomem wynajęcia ok. 35% i Quorum Office Park D, gdzie poziom wynajmu sięgnął ok. 54%. Największy spadek wskaźnika powierzchni niewynajętej kw./kw. odnotowano w Trójmieście.

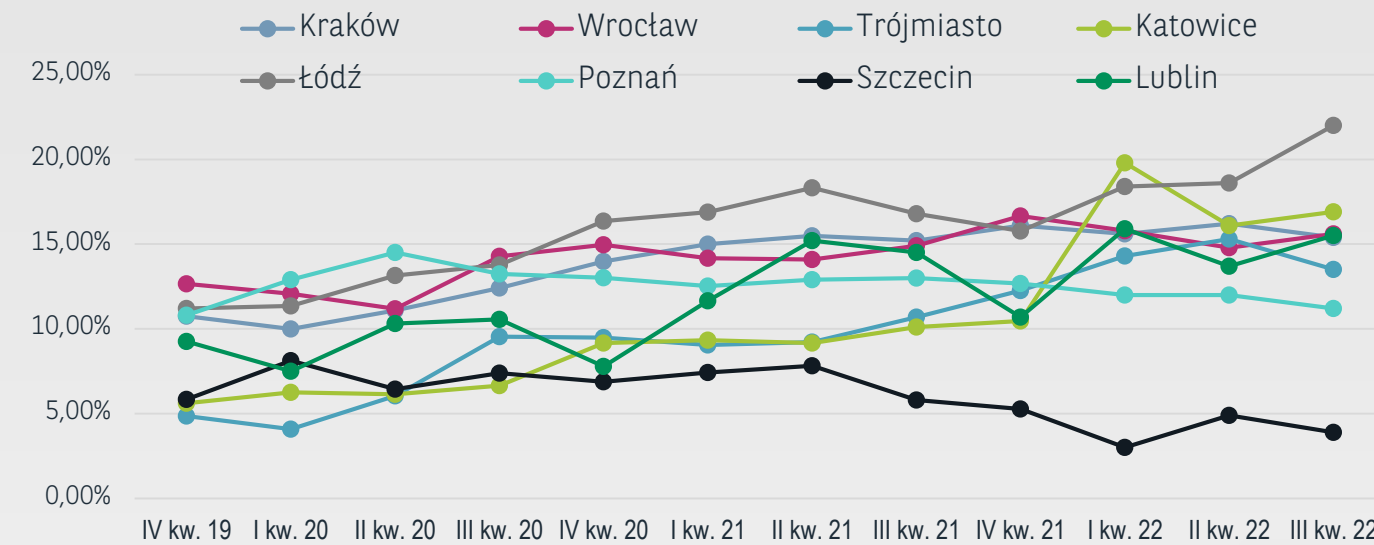
Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE

III kw. 2022

15,2% średnia stopa pustostanów w Regionach w III kw. 2022 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

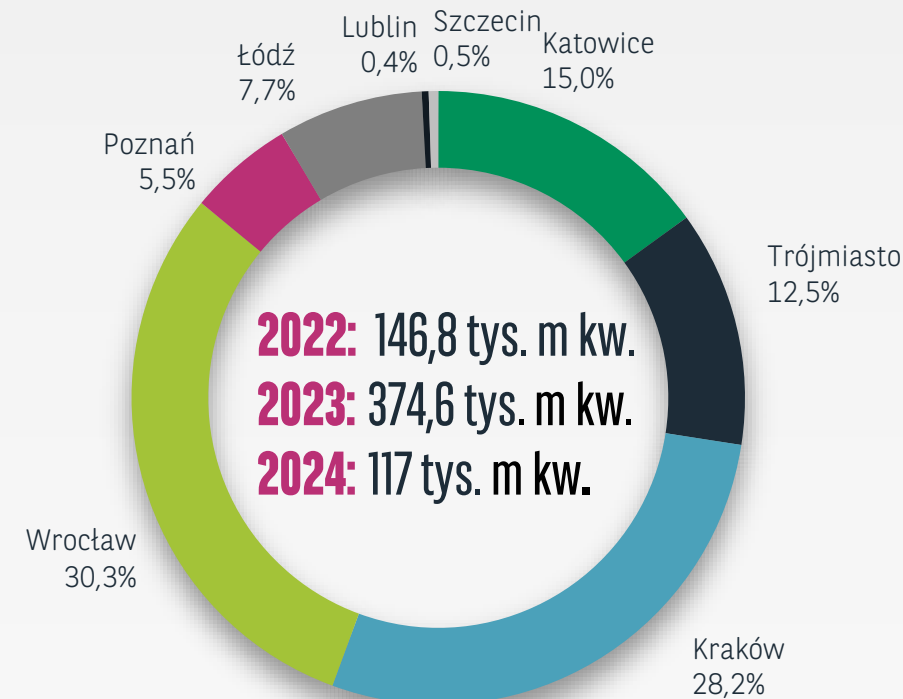
Budynki biurowe oddane do użytkowania III kw. 2022 r.

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
1	L'Uni	Wrocław	3950	JP Weber
2	Quorum Office Park D	Wrocław	16 231	Cavatina

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

W III kw. 2022 r. do użytkowania oddano tylko 2 budynki biurowe o łącznej powierzchni 20 200 m kw., oba zlokalizowane we Wrocławiu. Pierwszym z nich jest biurowiec L'Uni, mieszczący się w neorenesansowym budynku dawnego wydziału Farmacji Akademii Medycznej. Budynek został całkowicie zmodernizowany i wykończony w najwyższym standardzie, a jego nazwa nawiązuje do francuskiego słowa „L'Université”, które nierozdzielnie łączy się z historią tego miejsca. Drugim z nich jest biurowiec Quorum Office Park D, zrealizowany przez Cavatina.

Powierzchnia biurowa w budowie 2022-2024



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	Brain Park II	Kraków	17 000	Echo Inv.	IV kw. 2022
3	Biurowiec Elte GPS	Kraków	15 200	ELTE GPS	IV kw. 2022
4	Brain Park I	Kraków	14 000	Echo Inv.	IV kw. 2022
5	C300 Office	Gdańsk	13 800	Inopa	IV kw. 2022

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



Agnieszka Witkowska

Konsultant, Landlord Representation, Office Sector
BNP Paribas Real Estate Poland

Hale pełne boksów biurowych odchodzą w zapomnienie

Praca hybrydowa stała się normą, dlatego też najemcy będą poszukiwać obiektów zapewniających inteligentne technologie, przestrzeń do współpracy oraz strefy wpływające na zachowanie dobrostanu pracowników. Obiekty zaprojektowane z tą myślą znajdują się na szczycie listy priorytetów wielu organizacji. Podczas pandemii i pracy w domu, wiele osób skarżyło się na poczucie samotności. Dziś duży nacisk kładzie się na tworzenie stref sprzyjających pracy wspólnej oraz spontanicznym spotkaniom, budującym relacje w zespołach i wspomagającym ich kreatywność. Obecnie pracodawcy stoją przed wyzwaniem stworzenia przestrzeni, która będzie dla pracownika nie tylko miejscem wykonywania obowiązków służbowych, ale również unikalnym doświadczeniem.

Komentarz eksperta



Małgorzata Fibakiewicz

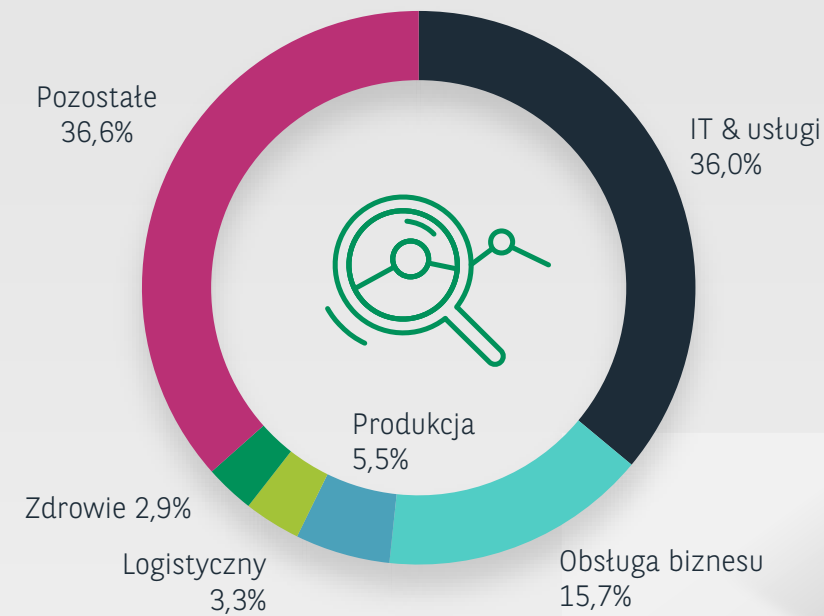
Dyrektor Działu Business Intelligence Hub & Consultancy
BNP Paribas Real Estate Poland

W III kwartale 2022 roku na rynku inwestycyjnym miała miejsce sprzedaż kilku obiektów biurowych, a łączny wolumen wyniósł ponad 500 mln EUR. Najdroższa transakcja dotyczyła co prawda rynku warszawskiego (Generation Park Y za 285 mln EUR), ale to właśnie w regionach miała miejsce sprzedaż trzech projektów biurowych należących do jednego z największych polskich deweloperów biurowych - Cavatina Holding. Carbon Tower we Wrocławiu oraz Ocean Office Park A i Tischnera Office w Krakowie nabył amerykański fundusz Lone Star. Biurowce łącznie oferują niemal 66 000 m kw. powierzchni do wynajęcia, a ich średni stopień wynajmu kształtuje się na poziomie około 90 proc. Apetyt inwestorów na biurowce regionalne niezmiennie dotyczy głównie nieruchomości kupowanych bezpośrednio od dewelopera.



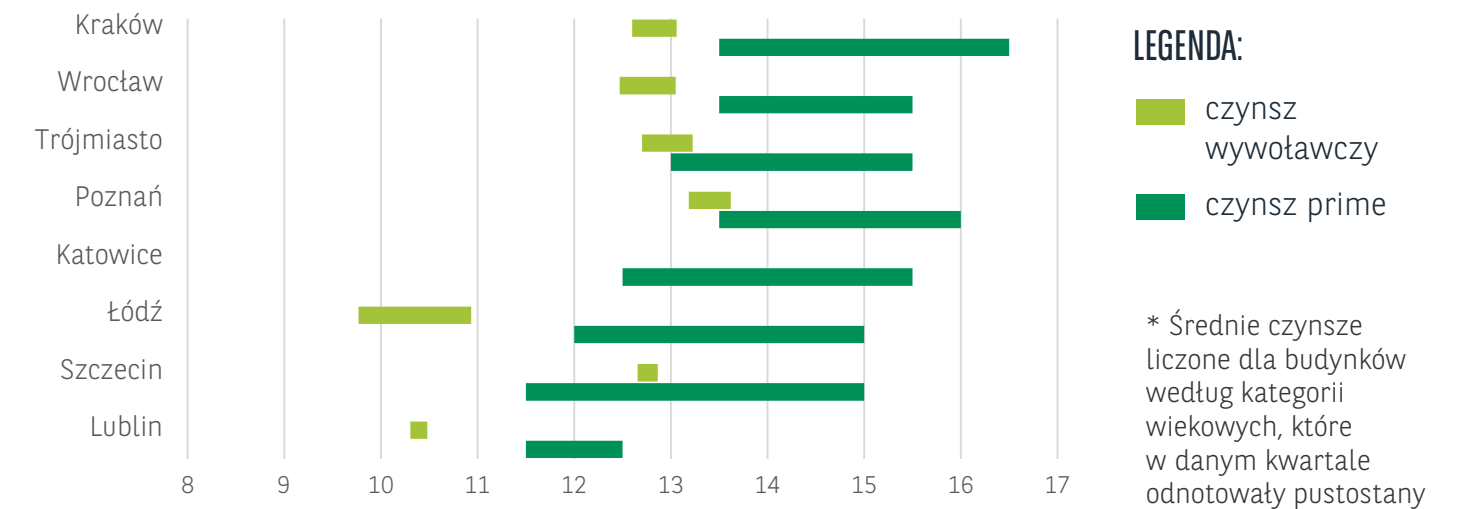
AT A GLANCE III kw. 2022

Struktura popytu brutto według sektorów III kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

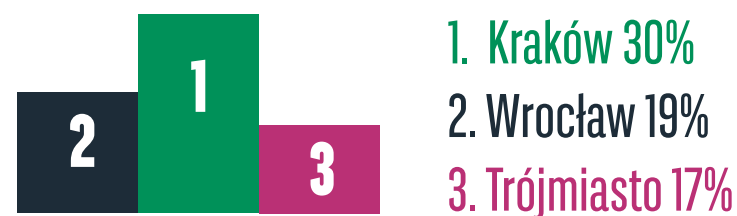
Średnie* stawki czynszu wywoławczego vs czynsze „prime” (EUR/m²/m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Projekty w budowie dotknięte są największą presją wzrostu stawek bazowych czynszu, co wynika ze wzrostu kosztów zarówno budowy, jak i wykończenia powierzchni. Na rynku obserwujemy coraz częściej zmiany parametrów umowy, takich jak długość jej trwania, zwolnienia z czynszu czy nakłady na wykończenie powierzchni biurowej. W kolejnych kwartałach czynniki kosztowe będą wywierały dalszy wpływ na wzrost stawek czynszów bazowych, dodatkowo potęgowaną przez zbliżającą się lukę podażową na rynkach regionalnych.

Popyt brutto wg regionów I-III kw. 2022 r.



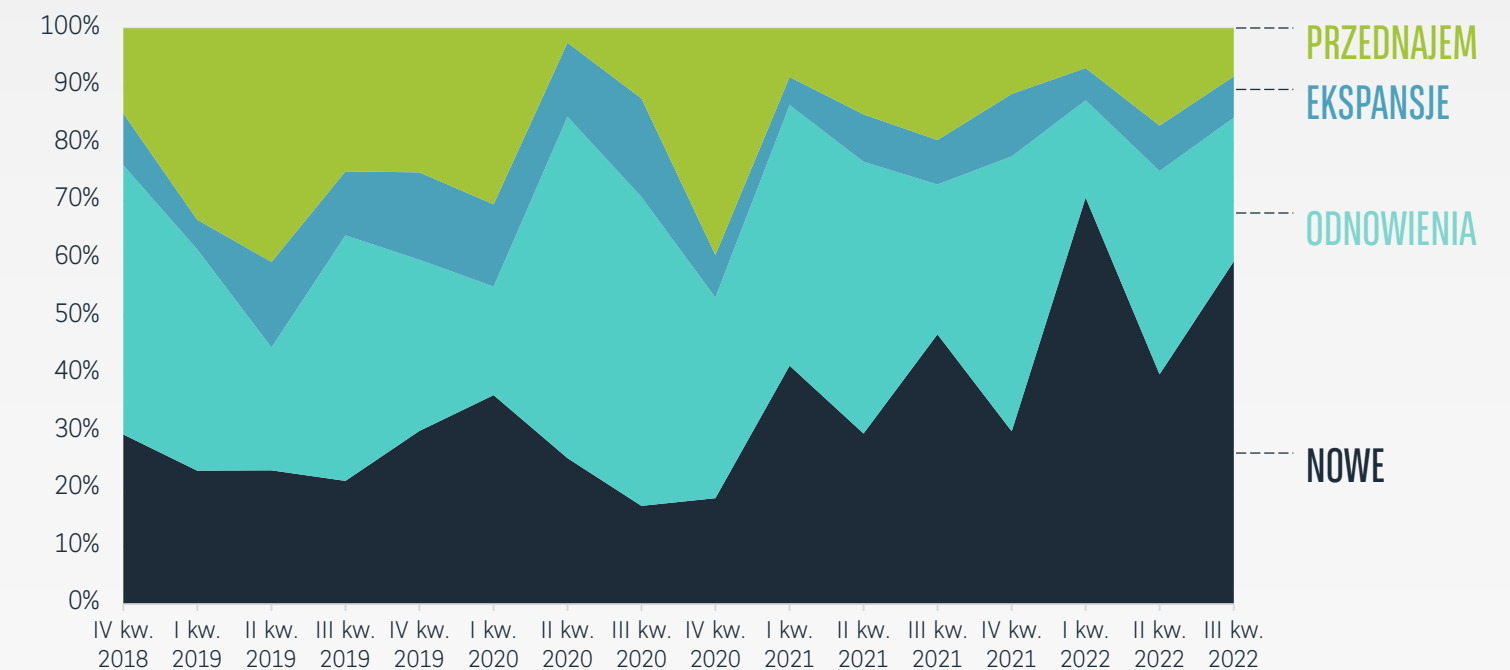
W pierwszych trzech kwartałach 2022 r. łączny popyt brutto w miastach regionalnych wyniósł prawie 450 600 m kw., co oznacza jego wzrost o 18,6 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu 2021 r. Kraków, Wrocław i Trójmiasto, czyli trzy największe rynki regionalne, odpowiadają za 65% całkowitego popytu zarejestrowanego w tym okresie.

Top 5 transakcji najmu

NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
1. Poufny	Ocean Office Park D	Kraków	4712	przednajem
2. Keywords Studios	Global Office Park A1	Katowice	3781	ekspansja
3. TietoEvry	Green 2Day	Wrocław	3733	odnowienie
4. TietoEvry	Piastów Office Centre C	Szczecin	3413	odnowienie
5. Poufny	Avia	Kraków	3259	nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto w III kw. w regionach



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



AT A GLANCE

III 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

Dorota Mielke

Zastępca Dyrektora
Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych
dorota.mielke@realestate.bnpparibas

Agnieszka Żygielo

Zastępca Dyrektora
Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych
agnieszka.zygielo@realestate.bnpparibas

Piotr Rusinek, BSc (Hons), MRICS

Dyrektor Działu Doradztwa Projektowego
piotr.rusinek@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

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

Erik Drukker

Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Arkadiusz Bielecki, MRICS

Dyrektor Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@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