

# AT A GLANCE

## IV kw. 2022

### RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH

#### Kluczowe informacje:

- Regiony wyprzedziły Warszawę pod względem wielkości zasobów powierzchni biurowej na koniec 2022 r.
- Pustostany pozostają na stałym poziomie i stanowią 15,3% dostępnej powierzchni
- Rośnie popyt na powierzchnie biurowe, rynek przekroczył poziom 600 tys. m kw. wynajętej powierzchni w całym 2022 r.



LEGENDA: Istniejące zasoby biurowe w m kw. Powierzchnia w budowie w m kw. (2023-2025)

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



KLUCZOWE DANE

ok. 6,43 mln m<sup>2</sup>  
ISTNIEJĄCA  
POWIERZCHNIA BIUROWA

73,8 tys. m<sup>2</sup>  
NOWA PODAŻ  
IV kw.

15,3%  
ŚR. WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW

619,0 tys. m<sup>2</sup>  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE (2023-2025)

267,9 tys. m<sup>2</sup>  
ABSORPCJA  
R/R

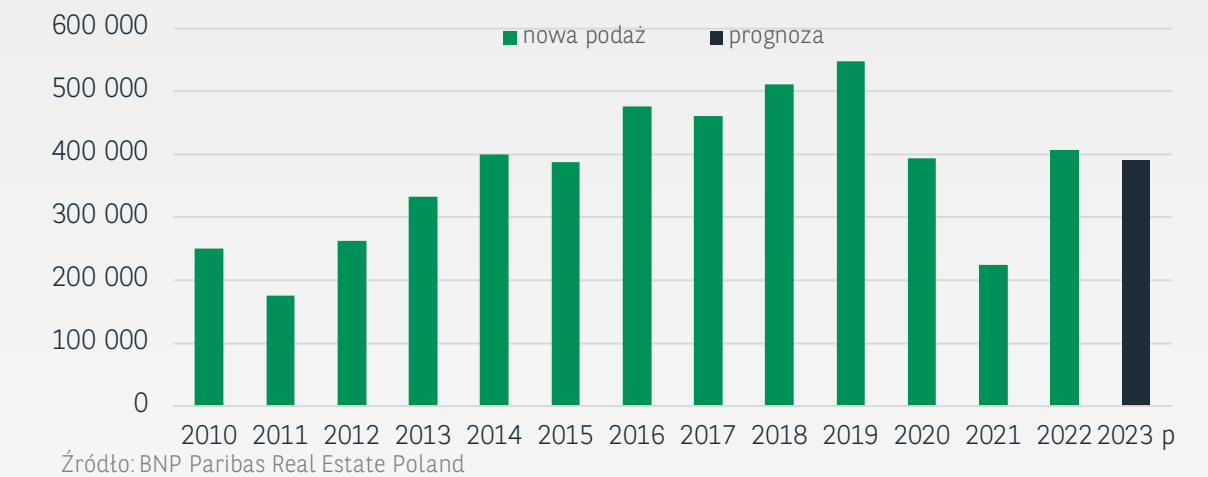
174,6 tys. m<sup>2</sup>  
POPYT BRUTTO IV kw.

623,2 tys. m<sup>2</sup>  
POPYT BRUTTO 2022

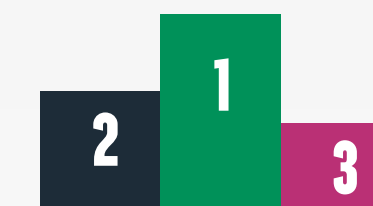
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec IV kw. 2022 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu największych rynkach regionalnych (poza Warszawą) przekroczyły 6,4 mln m kw. Oznacza to, że regiony wyprzedziły pod tym względem stolicę. Nowa podaż powierzchni biurowej w regionach w całym 2022 roku wyniosła 405 250 m kw., czyli prawie 80% więcej niż w 2021 r., ale blisko o ¼ mniej niż w rekordowym 2019 r. Pierwszy kwartał 2022 r. charakteryzował się największą aktywnością deweloperów biurowych, na rynek trafiło wtedy ok. 60% całkowitego wolumenu nowej podaży za 2022 rok. Wśród największych ukończonych inwestycji w 2022 roku znalazły się: budynki A1 i A2 kompleksu Global Office Park w Katowicach (łącznie 55 200 m kw., I kw.), .KTW II w Katowicach (39 900 m kw., I kw.), Midpoint71 we Wrocławiu (36 200 m kw., I kw.) oraz budynki A i B w ramach kompleksu Brain Park w Krakowie (łącznie 31 000 m kw., IV kw.). Aktywność deweloperów w regionach na koniec 2022 roku utrzymywała się na podobnym poziomie co kwartał wcześniej i stanowiła ponad 60% średniej aktywności z lat 2015-2019, które na rynkach regionalnych były rekordowe.

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



#### 3 miasta z największą nową podażą w 2022 r.



1. Katowice 32%  
2. Kraków 25%  
3. Wrocław 16%

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec 2022 roku pustostany na ośmiu głównych rynkach regionalnych utrzymywały się na stałym poziomie około 15,3 proc. (wzrost o 0,1 p.p. kw./kw. oraz wzrost o 1,2 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu w 2021 roku). Na koniec grudnia do wynajęcia od zaraz pozostawało 985 100 m kw. powierzchni biurowej. Najwyższy wskaźnik pustostanów odnotowano niezmiennie w Łodzi – 21,0%, choć kw./kw. zanotował on spadek o 0,1 p.p., najniższy z kolei w Szczecinie – 5,8% (i jest to jedyne miasto ze stopą pustostanów poniżej 10,0%). Pięć rynków regionalnych zanotowało wzrost wskaźnika, z czego największy dotyczył rynku biurowego w Szczecinie (o 1,9 p.p. kw./kw.). W Krakowie wskaźnik pustostanów zanotował wzrost jedynie o 0,6 p.p. kw./kw. pomimo oddania do użytkowania 52,8 tys. m kw. nowej powierzchni biurowej. Poziom wynajęcia powierzchni biurowej w nowej podaży w Krakowie był wysoki i osiągnął prawie 80%, co oznacza że zainteresowanie najemców nową powierzchnią biurową na tym rynku jest wysokie.

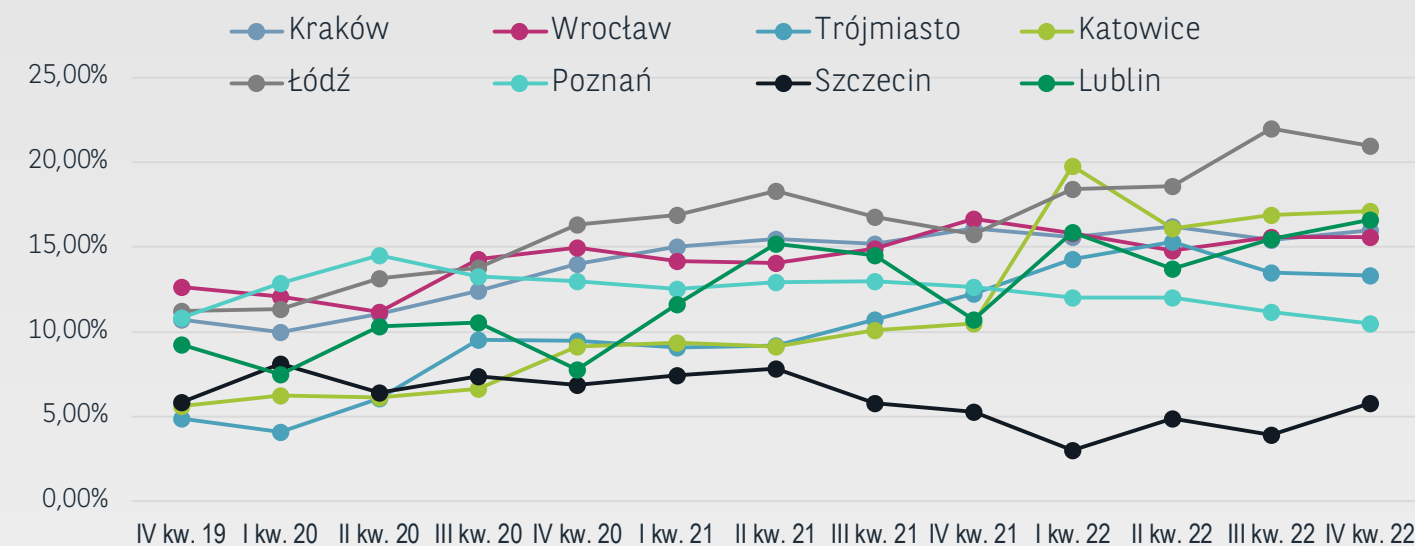
## Wskaźnik pustostanów



## AT A GLANCE

IV kw. 2022

**15,3%** średnia stopa pustostanów w Regionach w IV kw. 2022 r.



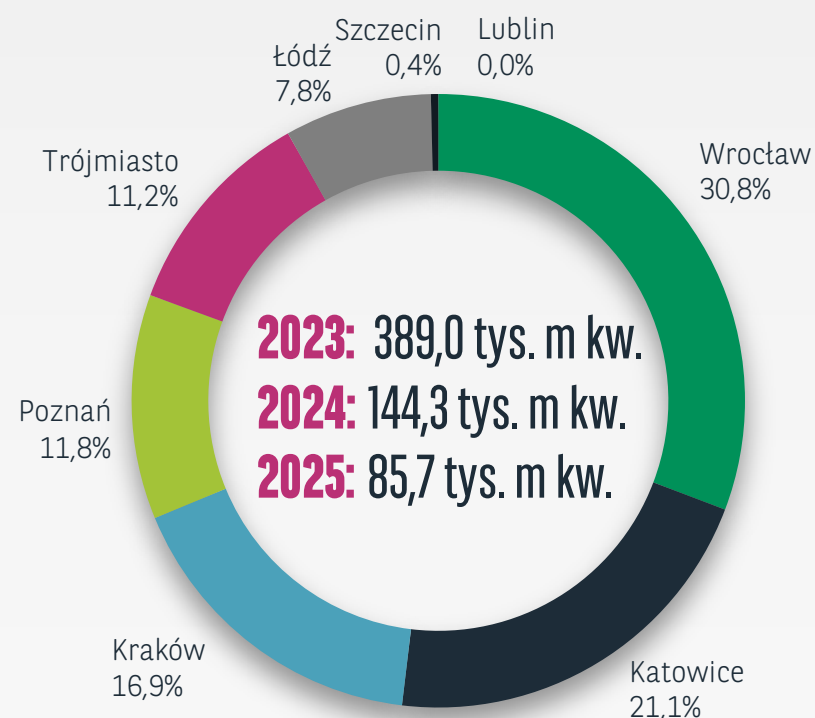
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m <sup>2</sup> )	DEWELOPER
1	Brain Park B	Kraków	17 100	Echo Investment
2	Brain Park A	Kraków	13 900	Echo Investment
3	Fabryczna Office Park B4	Kraków	12 200	Inter-Bud
4	Fabryczna Office Park H1	Kraków	9600	Inter-Bud
5	Supersam - przebudowa	Katowice	8300	Globalworth

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Powierzchnia biurowa w budowie 2023-2025



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Największe budynki biurowe w budowie z planowaną datą na 2023 r.

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m <sup>2</sup> )	DEWELOPER	OTWARCIE
1	WI-MA	Łódź	33 800	Cavatina Holding	IV kw. 2023
2	Carft	Katowice	26 700	Ghelamco	II kw. 2023
3	Nowy Rynek D	Poznań	26 450	Skanska	IV kw. 2023
4	KREO	Kraków	24 100	Ghelamco	I kw. 2023
5	Centrum Południe II	Wrocław	21 500	Skanska	I kw. 2023

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Komentarz eksperta



**Agnieszka Witkowska**

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

## Biura coraz droższe

Czynsze za biura na rynkach regionalnych wahają się od 10 do 15 EUR za m kw., rekordowa inflacja spowoduje znaczny ich wzrost w wyniku indeksacji. Najemcy dodatkowo muszą się liczyć z wysokimi kosztami adaptacji powierzchni, a coraz wyższe koszty mediów i energii przekładają się na rosnące poziomy opłat eksploatacyjnych. Rok 2023 na rynku najmu upłynie pod znakiem dążenia do optymalizacji kosztów. Utrzymujące się wysokie koszty wykończenia powierzchni oraz wzrost zainteresowania nowoczesnymi rozwiązaniami z zakresu energooszczędności sprawiają, że coraz częściej podpisywane są umowy najmu na dłuższe okresy – na 7 czy 10 lat w porównaniu z dotychczasowym standardem 3-5 lat. Ma to związek z koniecznością zrównoważenia wyższych nakładów ponoszonych przez właścicieli biurowców, jak i rosnącą świadomością najemców w zakresie bardziej odpowiedzialnego korzystania z biur.

## Komentarz eksperta



**Dorota Mielke**

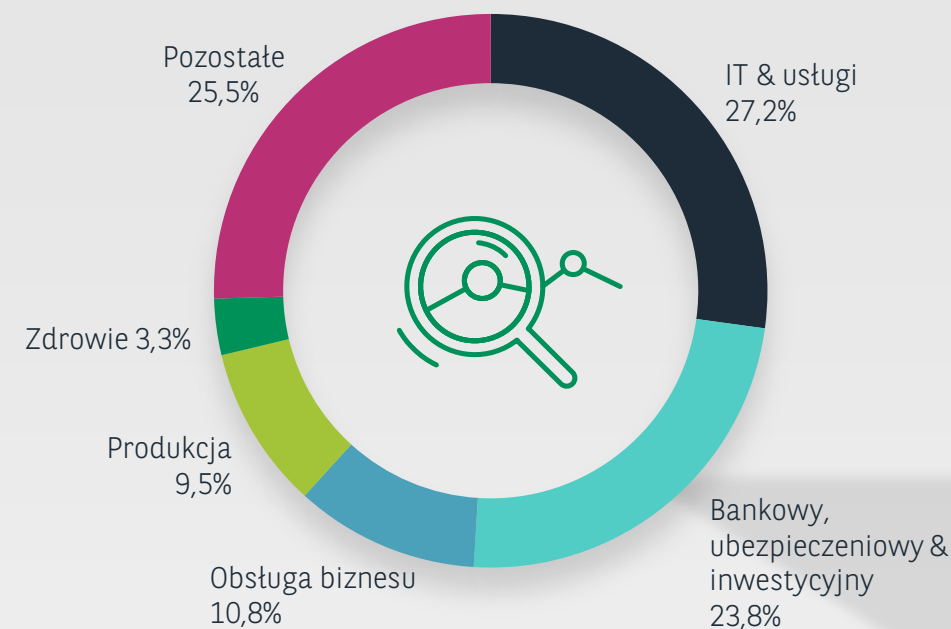
Zastępca Dyrektora, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych  
BNP Paribas Real Estate Poland

Rynki biurowe ośmiu największych miast poza Warszawą wracają do wyników notowanych przed pandemią i zdecydowanie się umacniają. Popyt na tych rynkach za cały 2022 rok przekroczył poziom 600 tys. m kw. i był o 5 proc. wyższy niż rok temu. Największą aktywność najemców zarejestrowano w Krakowie, gdzie wynajęli oni prawie 200 tys. m kw., warto również wspomnieć o Wrocławiu i Trójmieście, gdzie najemcy wynajęli odpowiednio 137 tys. m kw. i 101 tys. m kw. powierzchni biurowej w całym 2022 roku. Możemy mówić o stopniowym powrocie aktywności najemców w regionach do poziomu sprzed pandemii. Największy udział w popycie w miastach regionalnych miały firmy z sektora IT oraz usług dla biznesu – odpowiednio 26% i 19%. Z kolei w strukturze popytu w 2022 roku dominowały nowe umowy i przednajmy (59%), na kolejnym miejscu uplasowały się renegecje i odnowienia umów (30%), a ekspansje stanowiły jedynie 6%.



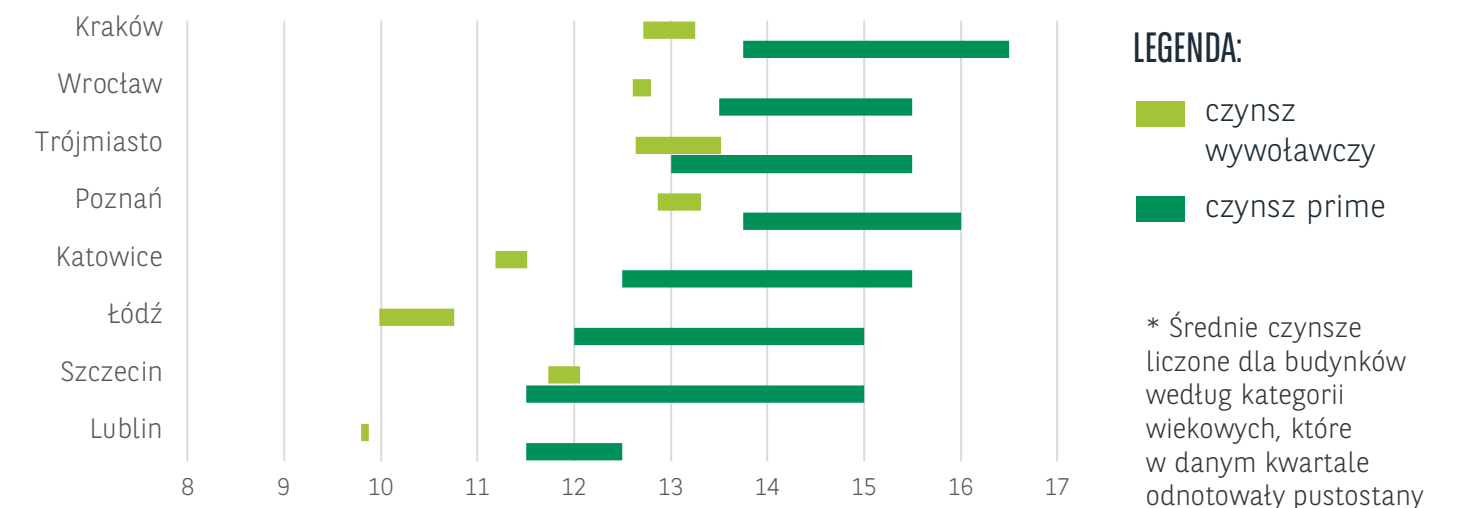
## AT A GLANCE IV kw. 2022

### Struktura popytu brutto według sektorów IV kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

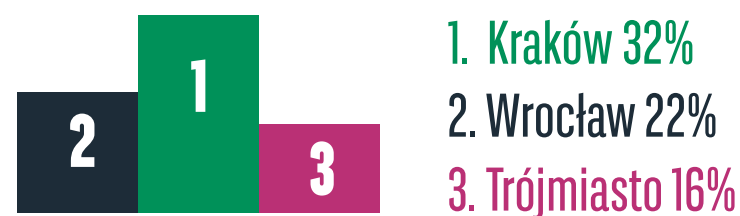
## Średnie\* stawki czynszu wywoławczego vs czynsze „prime” (EUR/m<sup>2</sup>/m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na większości głównych rynków regionalnych 2022 rok przyniósł wzrost stawek czynszu dla najlepszych nieruchomości. Deweloperzy w regionach zaczynają oferować dłuższe okresy najmu (7 lat), które w Warszawie są już coraz częściej spotykane. Zwiększona aktywność po stronie najemców po okresie pandemii, wysokie koszty związane z aranżacją powierzchni czy budowy nowych obiektów powodują presję wzrostową stawek czynszu za najlepsze powierzchnie biurowe. Taki stan utrzyma się w kolejnych kwartałach.

## Popyt brutto wg regionów I-IV kw. 2022 r.



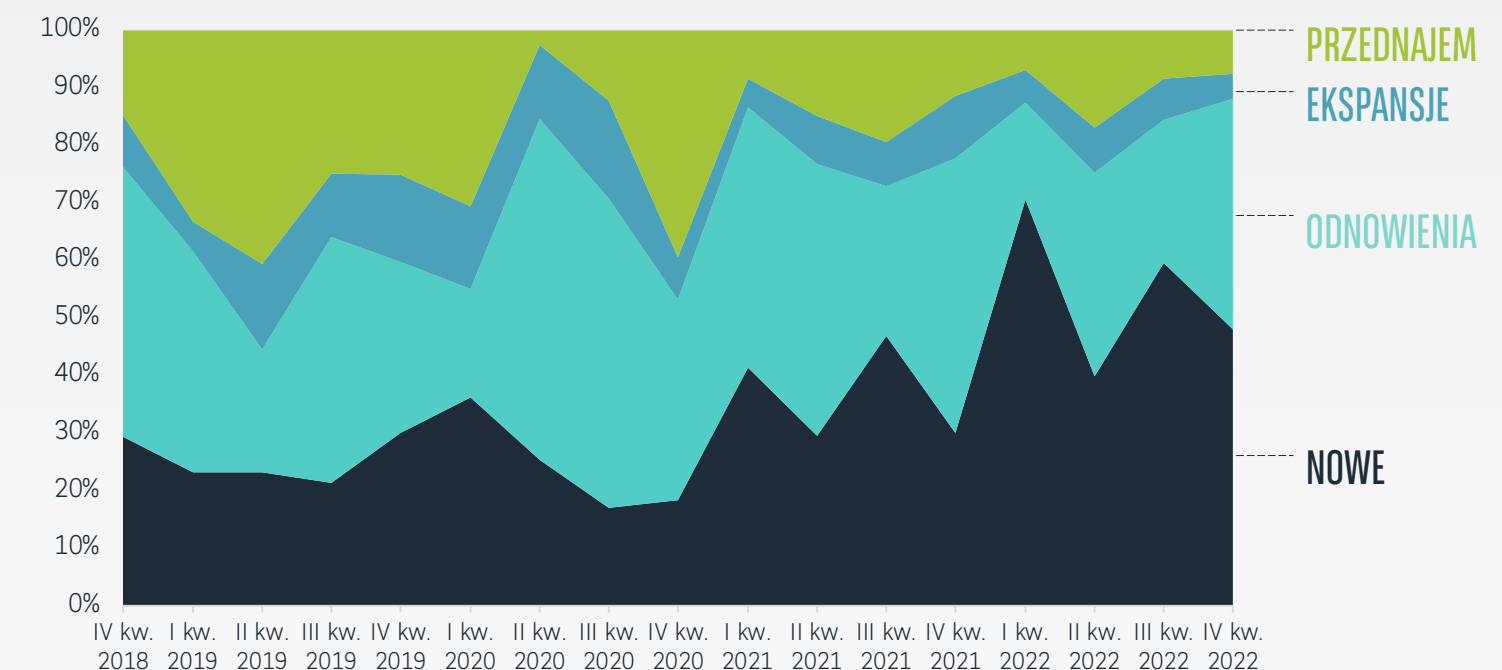
W całym 2022 r. łączny popyt brutto w miastach regionalnych wyniósł ponad 623 200 m kw., co oznacza jego wzrost o 5 p.p. w porównaniu do 2021 r. Oznacza to, że aktywność najemców w regionach wraca powoli do poziomu sprzed pandemii. Kraków, Wrocław i Trójmiasto, czyli trzy największe rynki regionalne, odpowiadają za 70% całkowitego popytu zarejestrowanego w całym 2022 roku.

## Top 5 transakcji najmu IV kw. 2022 r.

	NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m <sup>2</sup> )	TYP UMOWY
1	Poufny	Green Day	Wrocław	14 500	odnowienie
2	Poufny	Fabryczna Office Park H1	Kraków	9570	potrzeby własne właściciela budynku
3	LSEG	3T Office Park	Gdynia	8338	nowa
4	Poufny	Pegaz	Wrocław	5670	odnowienie
5	Epam	Brain Park B	Kraków	5520	nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Struktura popytu brutto w IV kw. w regionach



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



# AT A GLANCE

## IV kw. 2022

### AUTOR

#### Klaudia Okoń

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

### KONTAKTY

#### Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych  
[malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas](mailto:malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas)

#### Erik Drukker

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

#### Piotr Rusinek, BSc (Hons), MRICS

Dyrektor Działu Doradztwa Projektowego  
[piotr.rusinek@realestate.bnpparibas](mailto:piotr.rusinek@realestate.bnpparibas)

#### Michał Pszkit

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

#### Mateusz Skubiszewski, MRICS

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

#### Arkadiusz Bielecki, MRICS

Dyrektor Działu Wycen  
[arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas](mailto:arkadiusz.bielecki@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)