

AT A GLANCE

I kw. 2023

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH

Kluczowe informacje:

- Wysoka inflacja podwyższa czynsze za biura
- Wzrost opłat eksploatacyjnych uderza w najemców
- Luka podażowa w miastach regionalnych coraz bliżej
- Wydłużają się umowy najmu
- Popyt brutto za I kw. przekroczył wartości notowane przed pandemią

Na koniec pierwszego kwartału 2023 roku całkowite istniejące zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych wyniosły 6,47 mln m. kw. powierzchni. Niezmiennie największymi rynkami biurowymi w Polsce (po Warszawie) pozostają Kraków (1,75 mln m kw.), Wrocław (1,31 mln m kw.) oraz Trójmiasto (1,01 mln m kw.). Nowa podaż powierzchni biurowej w Regionach w I kw. 2023 roku wyniosła jedynie 68 tys. m kw., czyli ponad 70 p.p. mniej niż w analogicznym okresie 2022 r. Największą aktywnością deweloperów biurowych charakteryzował się Kraków, gdzie na rynek trafiły dwa projekty biurowe: Ocean Office Park B (28 600 m kw., Cavatina) oraz Fabryczna Office Park B5 (14 000 m kw., Inter-Bud). Oprócz rynku krakowskiego zasoby powierzchni biurowej zwiększyły się również we Wrocławiu, za sprawą oddania do użytkowania biurowca Centrum Południe 3 (21 000 m kw., Skanska) oraz w Trójmieście, dzięki dostarczeniu na rynek biurowca Officer (4700 m kw., Panorama/Allcon). Ponad 60% powierzchni pozostającej obecnie w budowie powinno trafić na rynek jeszcze w 2023 r., 22% w kolejnym roku, a jedynie 16% w 2025 r. Luka podażowa na rynkach regionalnych zbliża się wielkimi krokami.



KLUCZOWE DANE

6,47 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

68,1 tys. m²
NOWA PODAŻ
I kw.

535 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2023-2025)

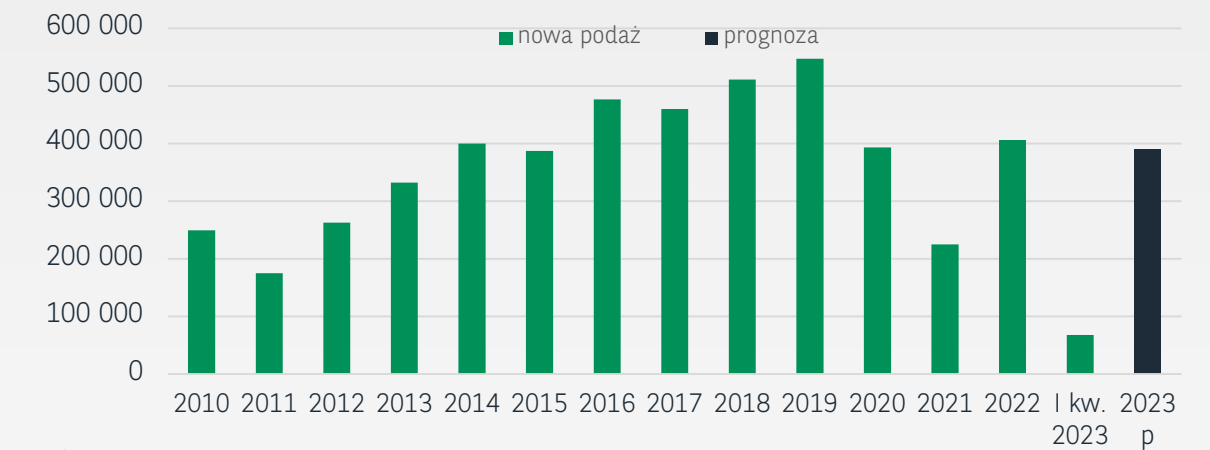
15,9%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

175 tys. m²
POPYT BRUTTO I kw.

140 tys. m²
ABSORPCJA R/R

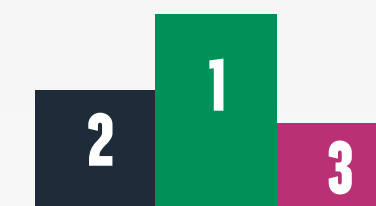
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych (m²)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

3 miasta z największą nową podażą w I kw. 2023 r.



1. Kraków 62%
2. Wrocław 31%
3. Trójmiasto 7%

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec pierwszego kwartału 2023 roku na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia od zaraz pozostawało 1 029 700 m kw. powierzchni biurowej, co odpowiada wskaźnikowi pustostanów na poziomie 15,9% (wzrost o 0,6 p.p. kw./kw. oraz wzrost o 0,4 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu w 2022 roku). Najwyższy wskaźnik pustostanów odnotowano niezmiennie w Łodzi – 20,5%, choć kw./kw. zanotował on spadek o 0,5 p.p., najniższy z kolei w Szczecinie – 3,1% (i jest to jedyne miasto ze stopą pustostanów poniżej 10,0%). Trzy rynki regionalne zanotowały wzrost wskaźnika, z czego największy dotyczył rynku biurowego we Wrocławiu (o 1,8 p.p. kw./kw.) oraz w Krakowie (o 1,4 p.p. kw./kw.). Oba wzrosty współczynnika w tych miastach wiązały się ze wzrostem wolumenu zasobów biurowych, które w momencie oddania do użytkowania nie były w pełni wynajęte. Największy spadek wskaźnika z kolei zarejestrowano w Szczecinie (o 2,7 p.p.) i Lublinie (o 2,2 p.p.), czyli na dwóch najmniejszych analizowanych rynkach biurowych w Polsce.

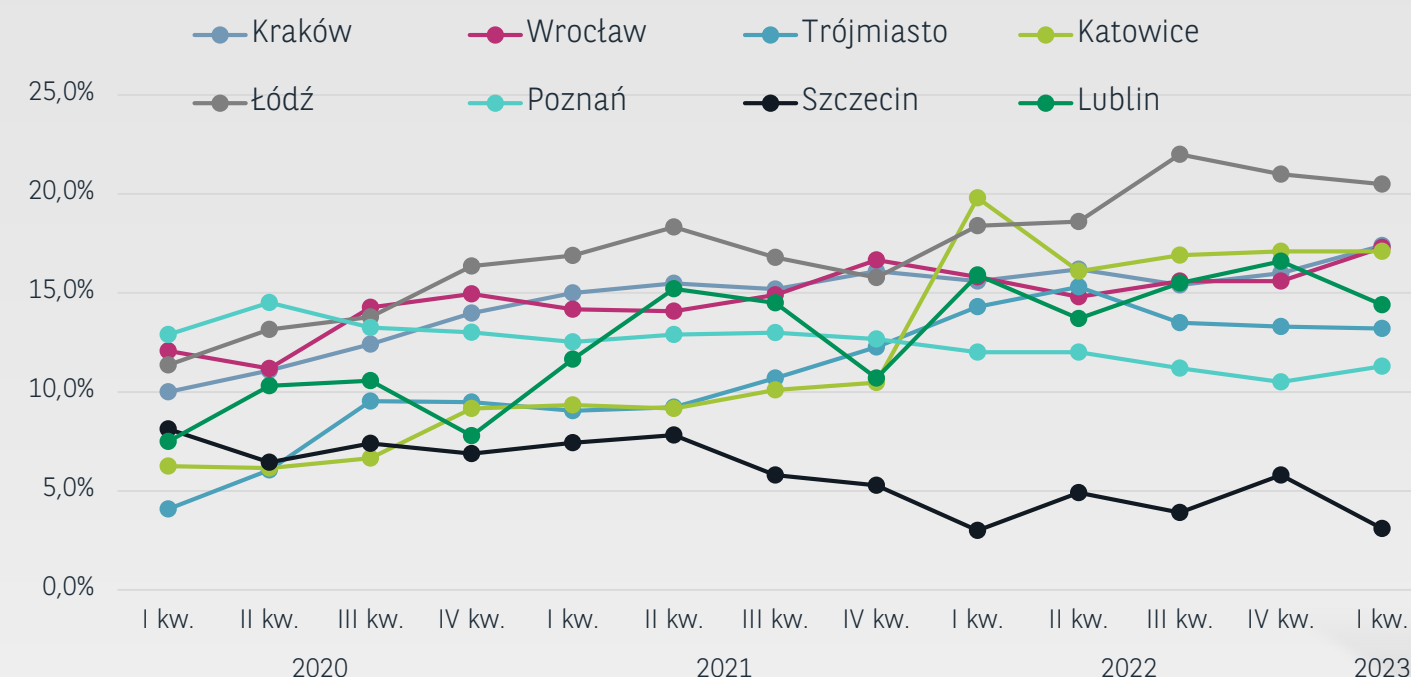
Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE

I kw. 2023

15,9% średnia stopa pustostanów w miastach regionalnych w I kw. 2023 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Budynki biurowe oddane do użytkowania I kw. 2023 r.

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
1	Ocean Office Park B	Kraków	28 600	Cavatina Holding
2	Centrum Południe 3	Wrocław	20 850	Skanska
3	Fabryczna Office Park B5	Kraków	14 000	Inter-Bud
4	Officer	Gdynia	4700	Panorama/Allcon

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta

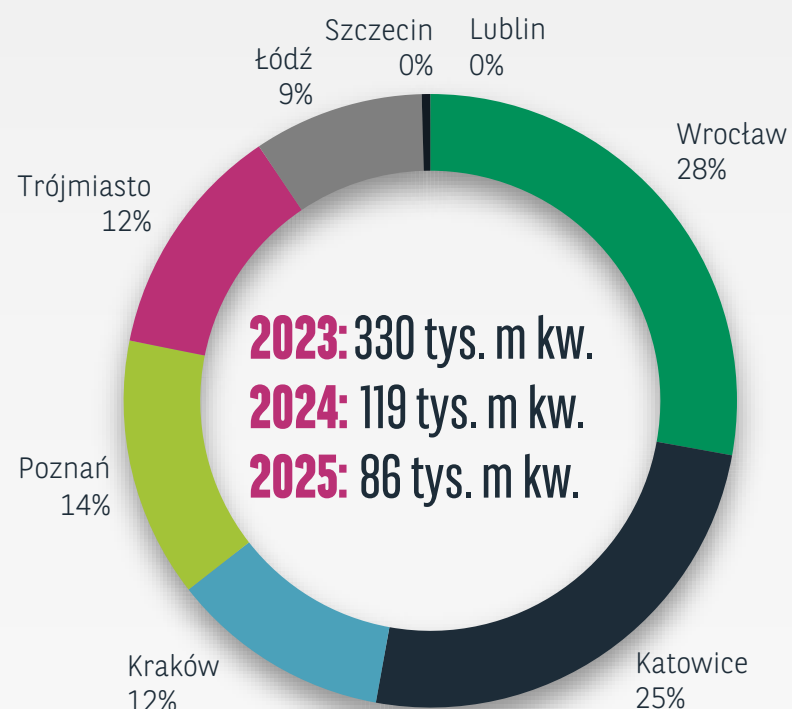


Agnieszka Witkowska

Konsultant, Reprezentacja Najemcy, Sektor Biurowy
BNP Paribas Real Estate Polska

Ostatnie trzy lata na rynku biurowym nie tylko w Regionach, ale i w Warszawie przyniosły wiele zmian. Pandemia COVID-19, która spowodowała opustoszenie biur, praca zdalną, inwazja Rosji na Ukrainę, wysoka inflacja i rosnące ceny energii, to kluczowe czynniki, które wpłynęły na trendy realizacji biurowych. Obecnie jesteśmy świadkami procesu redefiniowania przestrzeni biurowych. Najemcy, wspierani nowymi uregulowaniami Kodeksu Pracy, dostosowują tam gdzie jest to możliwe, swoje powierzchnie do pracy zdalnej i hybrydowej. Przestrzeń domowa stała się dla wielu osób miejscem do pracy, natomiast biura z uwagi na rzadkość widywania współpracowników, głównie miejscem spotkań biznesowych. Biuro, przy obecnym modelu pracy, konkuruje z domem pracownika. Musi więc zostać wyposażone w takie narzędzia i rozwiązania techniczne, których nie zapewnia przestrzeń mieszkalna, a jednocześnie powinno gwarantować wysokie poczucie komfortu pracy.

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 ²)	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 E	Poznań	26 450	Skanska	IV kw. 2023
4	KREO	Kraków	24 100	Ghelamco	II kw. 2023
5	Infinity	Wrocław	18 700	Avestus	III kw. 2023

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



Dorota Fabisiak

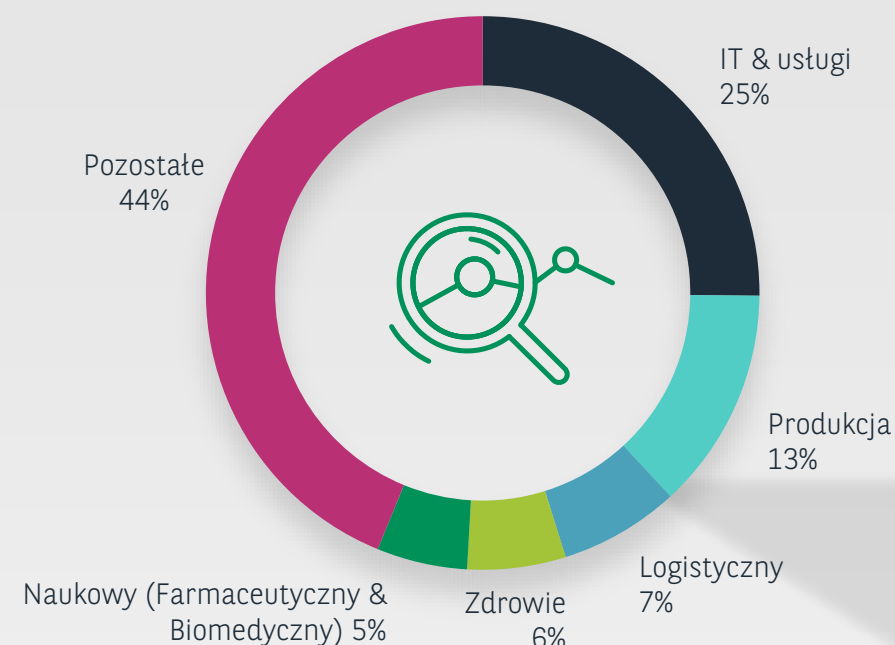
Zastępca Dyrektora, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Wysoka inflacja to jeden z głównych czynników wpływających na budżetowanie kosztów związanych z najmem powierzchni biurowej. Dodatkowo indeksacja stawek czynszowych na początku roku, wzrost kosztów eksploatacyjnych i stawki płacy minimalnej, kształtowały rynek biurowy w I kw. 2023 r. Szacujemy, że w związku z tym wzrost stawki kosztów eksploatacyjnych może wynieść średnio ok. 30%, choć w niektórych budynkach może wynieść nawet ok 50%. Oprócz wyższych cen najmu, obserwujemy również wzrost kosztów aranżacji powierzchni biurowych, wynikający z trudności z pozyskaniem materiałów budowlanych, które są następstwem zerwanych łańcuchów dostaw, kolejnym czynnikiem są też dynamicznie rosnące ceny. W obliczu zblizającej się luki podażowej i wysokich cen wykończenia powierzchni biurowych, najemcy coraz częściej decydują się na podpisanie dłuższych umów najmu - nawet na okres 6-7 lat wobec standardowych 5 lat. Przemawiają za tym możliwe do osiągnięcia oszczędności finansowe i potrzeba ustabilizowania przepływów pieniężnych w kolejnych latach.



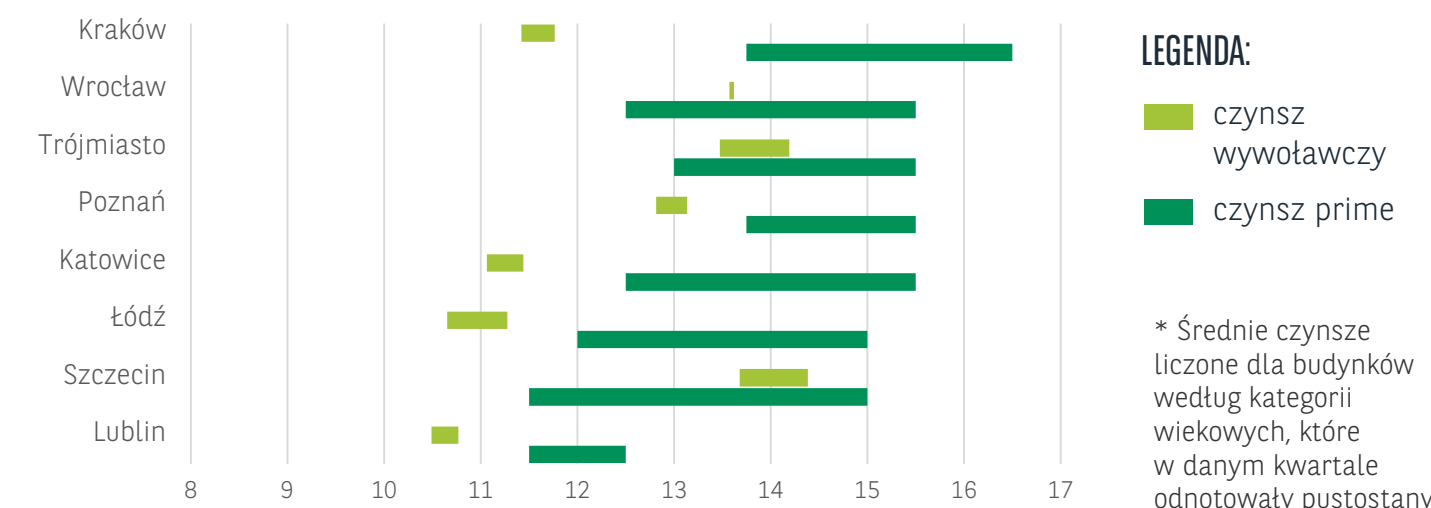
AT A GLANCE I kw. 2023

Struktura popytu brutto według sektorów I kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

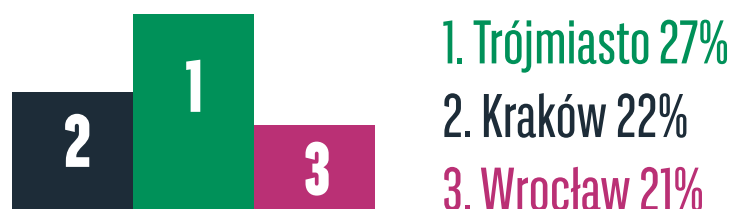
Średnie* stawki czynszu wywoławczego vs czynsze „prime” (EUR/m kw./m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na większości głównych rynków regionalnych 2022 rok przyniósł wzrost stawek czynszu dla najlepszych nieruchomości. Obecnie przy wzrostach opłat eksploatacyjnych i rosnących stawkach czynszu część właścicieli biurowców wymaga dłuższej umowy najmu, aby zabezpieczyć środki pod wykończenie powierzchni tzw. fit-out. W najbliższej przyszłości możemy spodziewać się, że przy renegotjacji umów czy podczas podpisywania nowych kontraktów będziemy świadkami transakcji na min. 7 lat.

Popyt brutto wg regionów I kw. 2023 r.



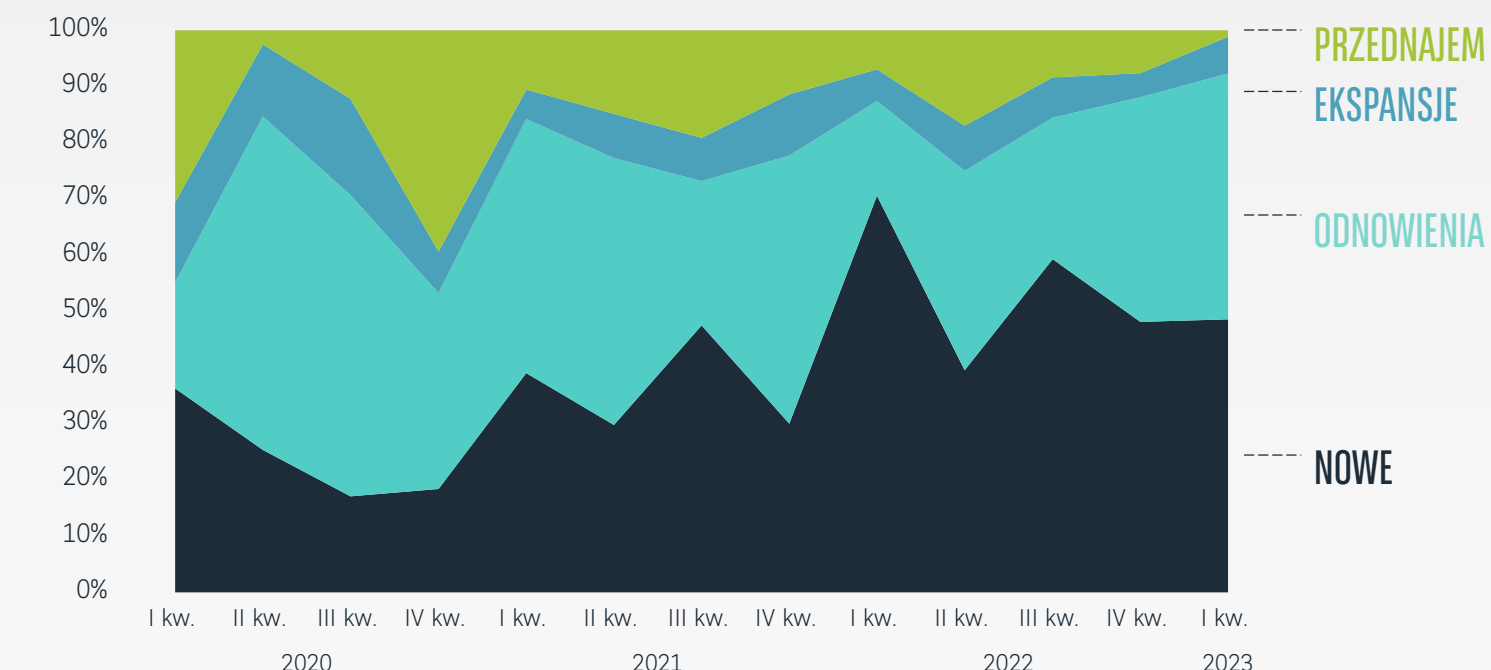
W I kw. 2023 r. łączny popyt brutto w miastach regionalnych wyniósł prawie 175 tys. m kw., co oznacza jego wzrost o 13 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu 2022 r. Tym samym aktywność najemców w regionach wróciła do poziomu sprzed pandemii, a nawet go przewyższyła (wzrost o 35 p.p. w stosunku do I kw. 2019 r.).

Top 5 transakcji najmu I kw. 2023 r.

	NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
1	Sii	Olivia Prime	Gdańsk	10 100	odnowienie
2	Alorica	React	Łódź	5000	nowa
3	UPS	Bema Plaza	Wrocław	4600	odnowienie
4	Klient poufny	C200	Gdańsk	4500	odnowienie
5	Allcon	Officer	Gdynia	4200	potrzeby własne właściciela budynku

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto w miastach regionalnych



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



AT A GLANCE

I kw. 2023

AUTOR

Klaudia Okoń

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

KONTAKTY

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektorka Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Prezes Zarządu
erik.drukker@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

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