

AT A GLANCE

II kw. 2023



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH

Kluczowe informacje:

- Aktywność najemców utrzymuje się na stabilnym poziomie
- Deweloperzy wykazują ostrożność przy rozpoczynaniu nowych inwestycji
- Wysokie koszty eksploatacji zachęcają do wprowadzania usprawnień i optymalizacji zajmowanej powierzchni biurowej
- Czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe utrzymują się na wysokim poziomie



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

6,51 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

48,1 tys. m²
NOWA PODAŻ
II kw.

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

16,8%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

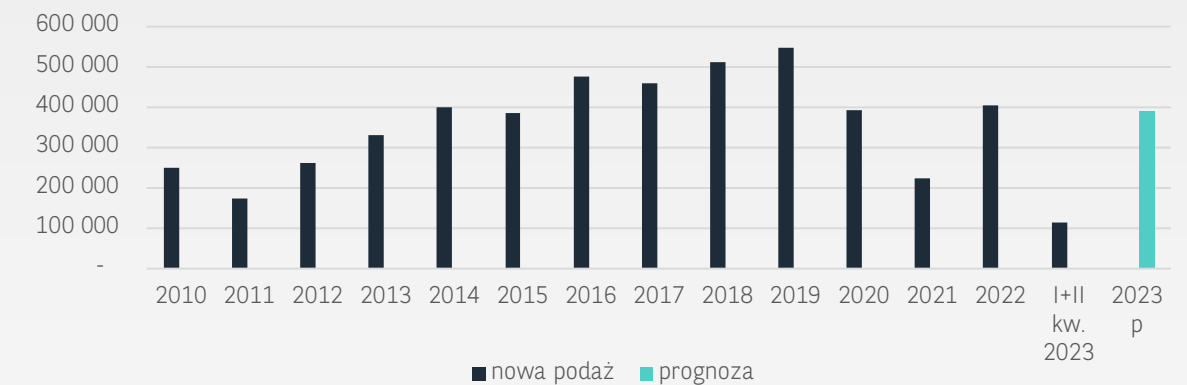
334,1 tys. m²
POPYT BRUTTO I poł.

166 tys. m²
POPYT BRUTTO II kw.

44,5 tys. m²
ABSORPCJA R/R

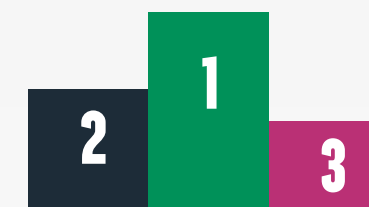
Na koniec drugiego kwartału 2023 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu największych rynkach regionalnych poza Warszawą (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin, Szczecin) przekroczyły 6,51 mln m kw. W okresie od stycznia do końca czerwca deweloperzy na regionalne rynki biurowe dostarczyli w 10 budynkach łącznie ponad 116 000 m kw., z czego 41% (48 100 m kw.) trafiło na rynek w drugim kwartale. Wśród największych realizowanych w pierwszej połowie roku inwestycji znalazły się takie biurowce jak: Ocean Office Park B (Kraków, I kw.), Nowy Rynek E (Poznań, II kw.) czy Centrum Południe 3 (Wrocław, I kw.). Powyższe obiekty obejmują łącznie ponad 64% całkowitej nowej podaży z ciągu ostatnich sześciu miesięcy. Znaczna dostępność powierzchni biurowej w budynkach istniejących powoduje, że deweloperzy odraczają decyzje o rozpoczęciu budowy do momentu podpisania umowy przednajmu na znaczną powierzchnię w planowanej inwestycji. W II kwartale 2023 roku na rynku regionalnym odnotowano duży udział nowych umów najmu w całkowitym popycie, który, włączając umowy przednajmu wyniósł 70% całkowitego popytu.

Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych (m²)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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



1. Poznań 67%
2. Wrocław 24%
3. Trójmiasto 4%

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec czerwca 2023 roku na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia od zaraz pozostawało 1 115 500 m kw. powierzchni biurowej, co odpowiada współczynnikowi pustostanów na poziomie 17,1% (wzrost o 1,2 p.p. kw./kw. oraz wzrost o 1,9 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu w 2022 roku). Najwyższy wskaźnik niewynajętej powierzchni odnotowano w Łodzi – 23,4%, a najniższy w Szczecinie – 4,4%. Większość rynków regionalnych zanotowała wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętej, a największy z nich zanotowano w Katowicach i Łodzi (o 2,9 p.p. kw./kw.). Rynek biurowy w Lublinie i we Wrocławiu zanotował natomiast spadek wskaźnika pustostanów (odpowiednio o 1,3 p.p. i 1,2 p.p. kw./kw.). Stolica Dolnego Śląska pomimo oddania do użytkowania biurowca Brama Oławska, którego poziom wynajęcia był na poziomie tylko ok. 50%, nie tylko nie zanotowała wzrostu wskaźnika pustostanów, ale okazała się rynkiem biurowym, który cieszył się największym zainteresowaniem najemców w II kw. 2023 r.

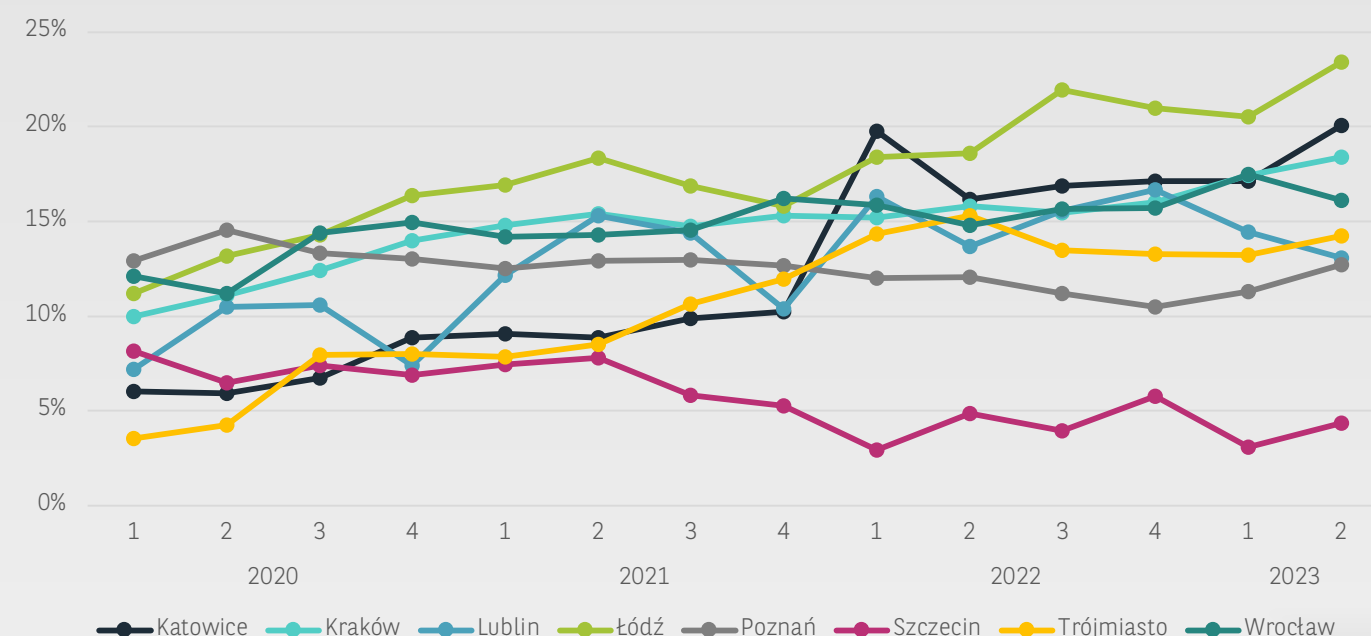
Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE

II kw. 2023

16,8% średnia stopa pustostanów w miastach regionalnych w II kw. 2023 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Budynki biurowe oddane do użytkowania II kw. 2023 r.

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
1	Nowy Rynek E	Poznań	25 100	Skanska
2	Brama Oławska	Wrocław	11 700	Tower Inwestycje
3	Pollux	Poznań	3800	Soltex
4	Mercator D	Poznań	3500	Mercatro
5	Matarnia Office Park A	Gdańsk	2100	Domesta
6	Fuzja J	Łódź	1900	Echo Inv.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta

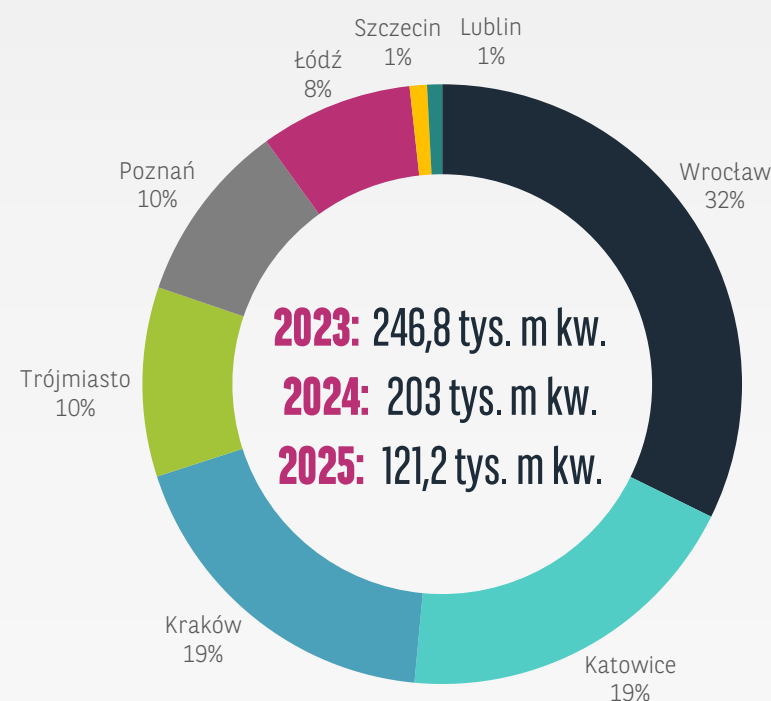


Agnieszka Witkowska

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

W miastach regionalnych pojawiło się zapotrzebowania na biura typu flex, które do tej pory kojarzone były wyłącznie ze stolicą. Większość operatorów biur elastycznych działa w takich miastach jak: Warszawa, Wrocław i Kraków, ale i Trójmiasto wyrasta na potęgę w tym segmencie. Obecnie w Gdańsku, Gdyni i Sopocie biura elastyczne zajmują ok. 25 tys. m kw., a do końca roku przybędzie dodatkowo ok. 5 tys. m kw. powierzchni. Wynajem biur elastycznych jest popularny zarówno wśród start-upów, jak i bardziej doświadczonych firm, które poszukują nowych rozwiązań. Nie brakuje też firm z sektora IT, nowych technologii, a także branży kreatywnej i marketingowej. Aktualnie kluczowi operatorzy działający na rynku Trójmiasta to: Chilliflex, O4 Network, Spaces Gdańsk, Quickwork, Regus, Collab, Leśna Hub, Good Space Coworking, City Space, Mind Dock Coworking.

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	Craft	Katowice	26 700	Ghelamco	III kw. 2023
2	KREO	Kraków	24 100	Ghelamco	III kw. 2023
3	Nowa Renoma	Wrocław	21 700	Globalworth	IV kw. 2023
4	Infinity	Wrocław	19 800	Avestus	III kw. 2023
5	Quorum Office Park A	Wrocław	17 800	Cavatina	IV kw. 2023

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



Dorota Mielke

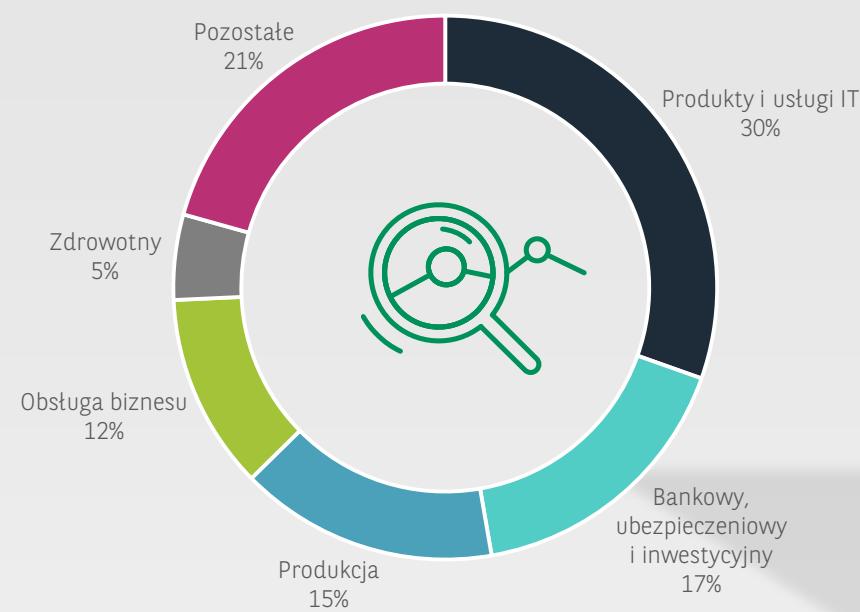
Z-ca Dyrektorki, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Aktywność najemców biurowych na regionalnych rynkach biurowych utrzymuje się na stabilnym poziomie, ale obserwujemy trend optymalizacji zajmowanej powierzchni biurowej. Większość najemców obecnie podpisuje umowy najmu na mniejsze biura w stosunku do wcześniej wynajmowanych powierzchni. Średnia wielkość transakcji w okresie styczeń-czerwiec wyniosła ok. 830 m kw., w porównaniu z 1000 m kw., które zarejestrowano w całym 2022 roku. Najemcy w znacznej części decydują się na przedłużenie kontraktów i pozostanie w obecnej lokalizacji. W efekcie, w pierwszym półroczu 2023 r. odnowienia bieżących umów na ośmiu głównych rynkach biurowych w Polsce stanowiły blisko 33%. Najemcy coraz częściej decydują się na usprawnienia w wynajmowanych powierzchniach biurowych w celu osiągnięcia oszczędności. Innym sposobem optymalizacji kosztów jest podnajem, który często towarzyszy spowolnieniom gospodarczym.



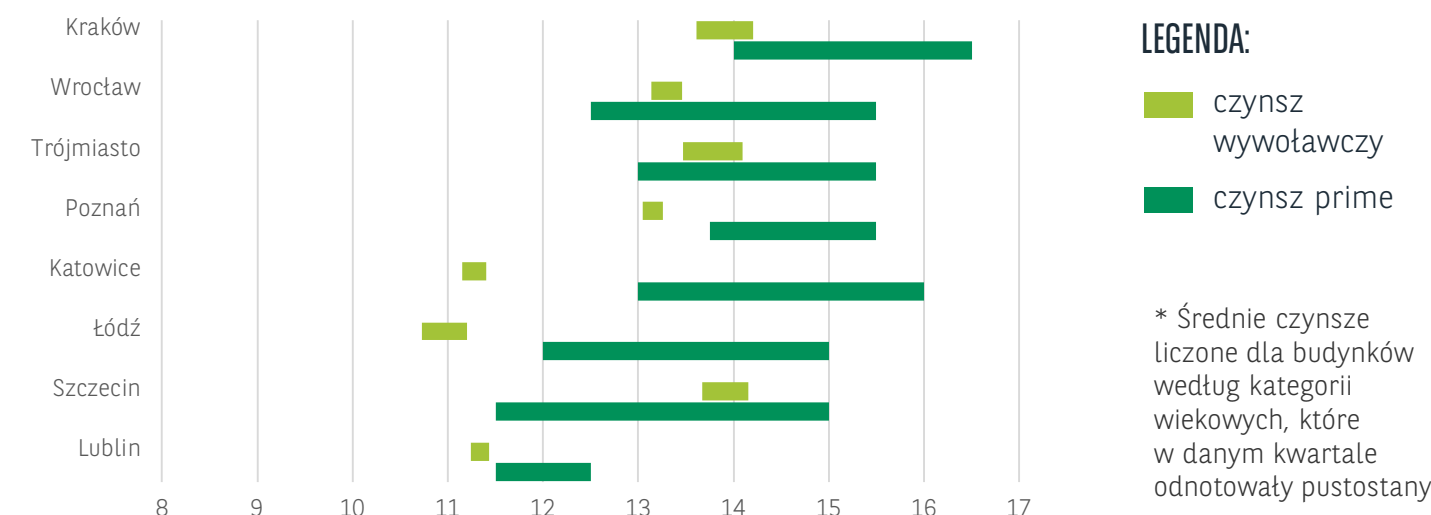
AT A GLANCE II kw. 2023

Struktura popytu brutto według sektorów, II kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

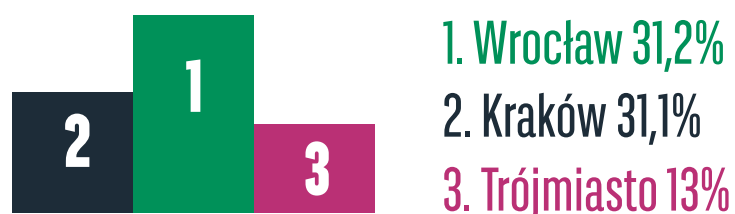
Średnie* stawki czynszu wywoławczego vs czynsze „prime” (EUR/m kw./m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe w miastach regionalnych, oferujące nowoczesne rozwiązania technologiczne, obejmujące zakres ESG oraz efektywności energetycznej, utrzymują się na wysokim poziomie. W najlepszych budynkach biurowych sięgają nawet 16,00-17,00 EUR/m kw./miesiąc. Ze względu na utrzymujące się wysokie koszty eksploatacyjne najemcy oraz właściciele nieruchomości coraz częściej decydują się na różnego rodzaju modernizacje w celu obniżenia kosztów eksploatacji.

Popyt brutto wg regionów II kw. 2023 r.



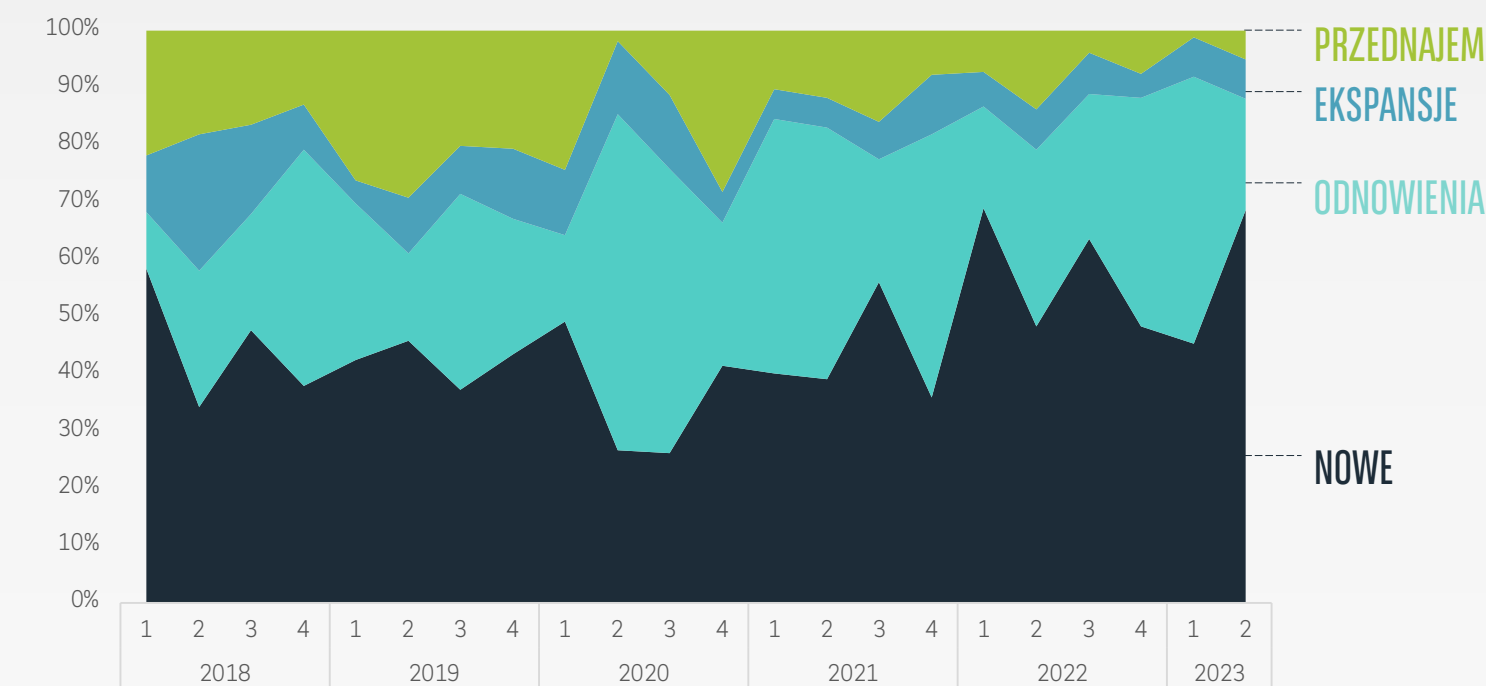
W II kw. 2023 r. łączny popyt brutto w miastach regionalnych wyniósł prawie 166 tys. m kw., co było wynikiem zbliżonym do popytu odnotowanego w pierwszym kwartale 2023 r. Z kolei popyt brutto w pierwszym półroczu sięgnął 333 800 m kw. i był niższy o niecałe 3% w porównaniu do pierwszej połowy 2022 roku.

Top 5 transakcji najmu II kw. 2023 r.

NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
1 BNY Mellon	Centrum Południe 3	Wrocław	20 300	nowa
2 Poufny	Podium Park B	Kraków	5200	odnowienie
3 UPM-Kymmene	CU Office A	Wrocław	4700	odnowienie
4 Passcon Sp. z o. o.	Wadowicka 3C	Kraków	4500	nowa
5 Keywords Studios	Quorum Office Park D	Wrocław	4000	nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto w miastach regionalnych



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



AT A GLANCE

II kw. 2023

AUTOR

Klaudia Okoń

Starsza Konsultantka
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, Dział 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