

# AT A GLANCE

## III kw. 2021

## RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH

### Kluczowe informacje

- Rosnące koszty mediów niepokoją właścicieli biurowców i zarządców
- Praca hybrydowa i powroty pracowników do biur wciąż głównym tematem dyskusji
- Rośnie udział nowych umów i przednajmów w strukturze popytu (60% i 20%)
- ESG – troska o klimat przybiera na sile w sektorze biurowym

Na koniec III kwartału 2021 r. powierzchnia biur w miastach regionalnych wciąż pozostaje blisko granicy 6 mln m kw. W III kwartale pozwolenia na użytkowanie dostały dwa biurowce w Katowicach oraz po jednym w Krakowie i Łodzi, co łącznie zwiększyło podaż powierzchni biurowej w regionach jedynie o 19 300 m kw. Obecnie w budowie w regionach jest około 280 000 m kw. z terminem oddania do użytkowania do końca 2021 r. Najwięcej nowej powierzchni planowanej do oddania z końcem roku pozostaje w Krakowie i Wrocławiu. Najwyższy popyt wśród miast regionalnych w III kwartale odnotował Kraków (30 700 m kw.), Wrocław (28 500 m kw.) oraz Trójmiasto (20 900 m kw.).



ok. 5,96 mln m<sup>2</sup>  
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA  
BIUROWA

19,3 tys. m<sup>2</sup>  
NOWA PODAŻ

13,5%  
ŚR. WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW

607 tys. m<sup>2</sup>  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE (2021-2022)

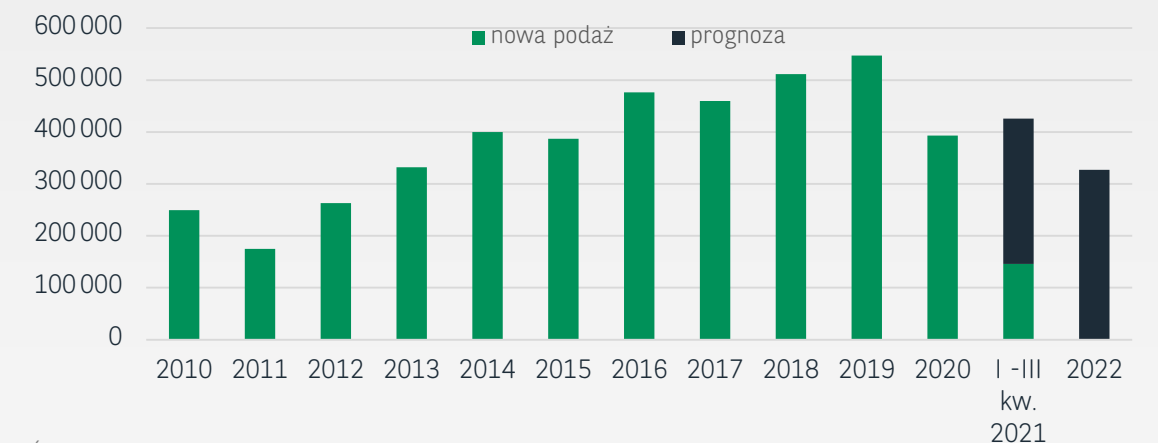
ok. 105 tys. m<sup>2</sup>  
ABSORPCJA R/R

113,1 tys. m<sup>2</sup>  
POPYT BRUTTO

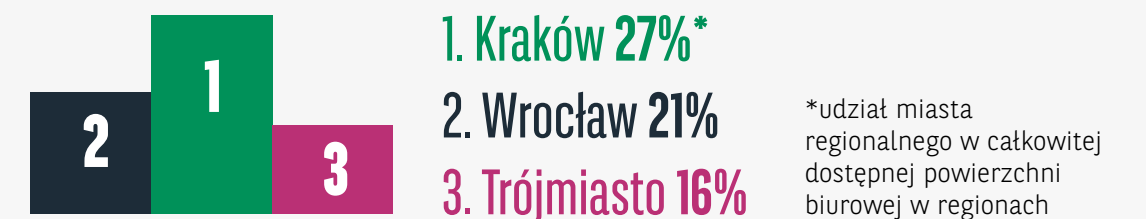
82 tys. m<sup>2</sup>  
POPYT NETTO

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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



### 3 największe zasoby biurowe w regionach





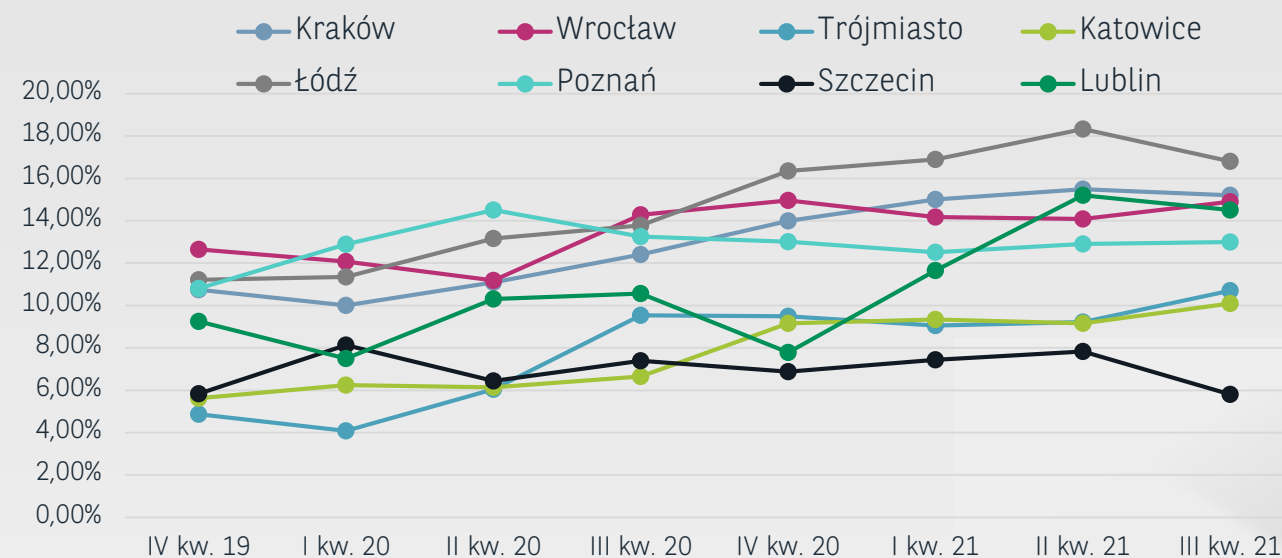
Na koniec III kwartału 2021 roku średni wskaźnik pustostanów oszacowany dla ośmiu głównych rynków regionalnych kształtował się na poziomie 13,5%, co daje łącznie 805 700 m kw. powierzchni biurowej dostępnej do wynajęcia od zaraz. W porównaniu do poprzedniego kwartału współczynnik wzrósł zaledwie o 0,1 p.p., natomiast w odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku wzrósł o 1,6 p.p. Najwyższy współczynnik powierzchni niewynajętej odnotowano niezmiennie w Łodzi (16,8%). Łódź pomimo dostarczenia na rynek nowego biurowca Dowborczyków 30 o powierzchni 3600 m kw. odnotowała spadek wskaźnika pustostanów kwartał do kwartału o 1,5 p.p. Najniższy wskaźnik pustostanów zanotowano ponownie w Szczecinie – 5,8% (10 600 m kw. dostępnej powierzchni do wynajęcia od zaraz). W porównaniu do II kwartału wskaźnik ten zmniejszył się w Szczecinie o 2,0 p.p.

## Wskaźnik pustostanów



## AT A GLANCE III kw. 2021

13,5% średnia stopa pustostanów w regionach w III kw. 2021 r.



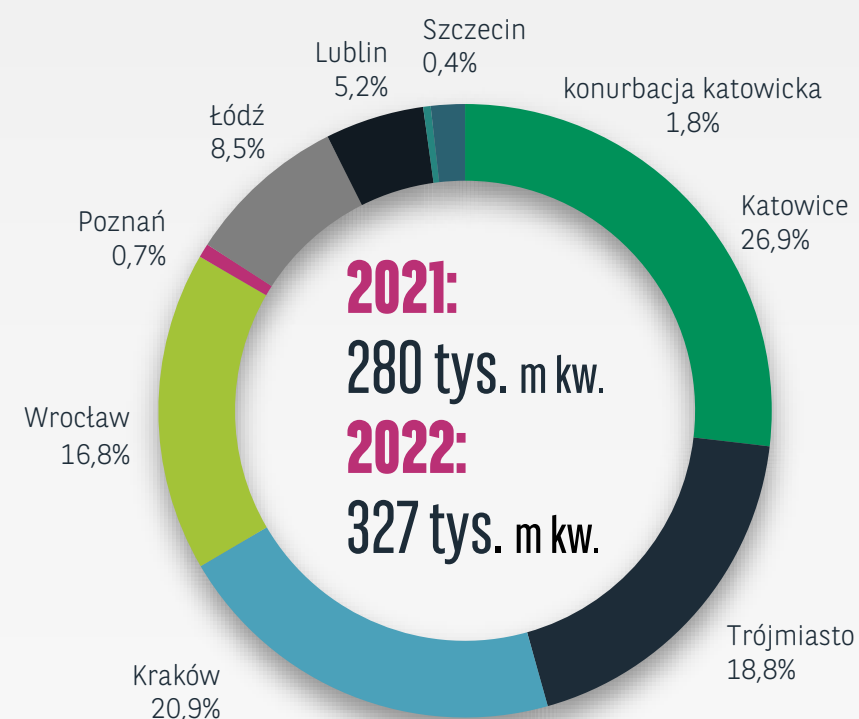
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Budynki biurowe oddane do użytkowania III kw.

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m <sup>2</sup> )	DEWELOPER
1	Kolońska Park	Katowice	7900	Dzida-Jazgar
2	Ocean Office Park A2	Kraków	5210	Cavatina
3	Dowborczyków 30/34	Łódź	3600	Domena
4	Młyńska 6	Katowice	2585	UBM Development

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Powierzchnia biurowa w budowie



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	Global Office Park A1 & A2	Katowice	55 100	Cavatina	II kw. 2022
2	.KTW II	Katowice	42 000	DJ Estate	I kw. 2022
3	Brain Park Phase I	Kraków	30 000	Echo Investment	III kw. 2022
4	Craft	Katowice	26 700	Ghelamco	IV kw. 2022
5	Fuzja I faza (C-D)	Łódź	19 000	Cavatina	I kw. 2022

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Komentarz eksperta



### Michał Karolkiewicz

Consultant, Office Agency  
BNP Paribas Real Estate Poland

Już od kilku lat obserwujemy w świecie biznesu rosnącą rolę ESG, czyli inicjatywę powołaną do życia w trosce o środowisko naturalne, społeczeństwo, a także utrzymanie ładu korporacyjnego, które stanowią podstawę zrównoważonego rozwoju. Coraz więcej właścicieli i zarządców budynków stara się o zielone certyfikaty, wiedząc, że te podnoszą atrakcyjność nieruchomości dla przyszłych użytkowników, pozytywnie wpływają na środowisko poprzez stosowanie różnorodnych pro-ekologicznych rozwiązań, wpływają na prestiż obiektu, a w ostatecznym rozrachunku – na jego wartość. Najemcy bowiem coraz częściej oczekują, aby nowe biurowce wpisywały się w kontekst dbałości o środowisko naturalne oraz o dobrostan pracowników, którzy będą korzystać z nowych biur.

## Komentarz eksperta



**Klaudia Okoń**

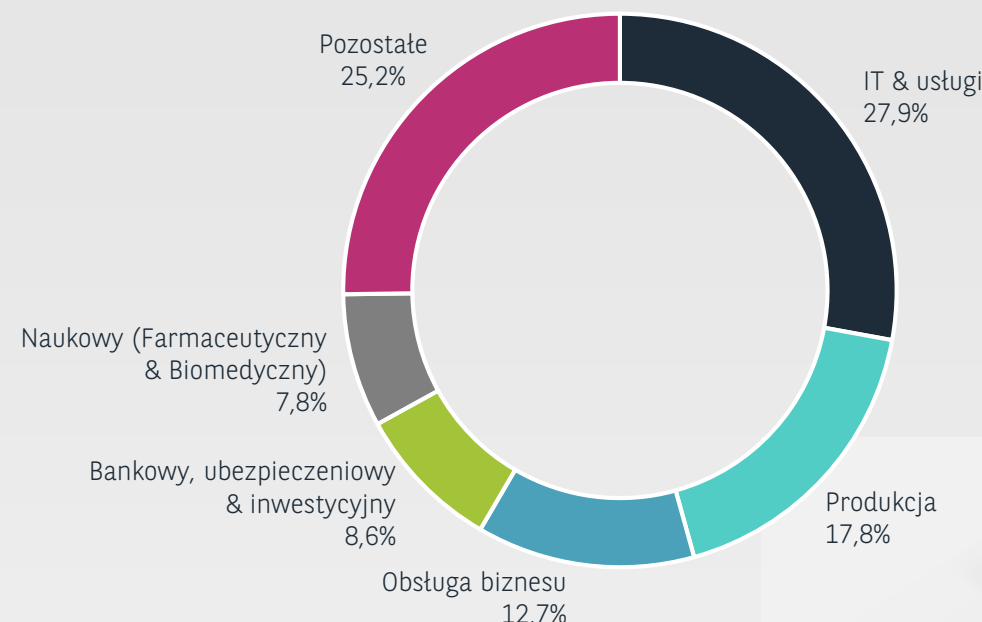
Konsultant Business Intelligence Hub & Consultancy  
BNP Paribas Real Estate Poland

W trzecim kwartale 2021 roku popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe na ośmiu rynkach regionalnych osiągnął 113 100 m kw. Łącznie od początku roku popyt na biura poza Warszawą wyniósł prawie 379 500 m kw., w samym III kwartale notując 113 100 m kw. Najwyższy udział w strukturze popytu w III kw. 2021 r. przypadł nowym umowom – 66%, udział renowacji wyniósł 26%, a ekspansje obejmowały zaledwie 8% wszystkich transakcji. Ponad połowa powierzchni biurowej wynajętej w miastach regionalnych w III kwartale znajdowała się w dwóch największych ośrodkach biurowych – w Krakowie i Wrocławiu. Największą transakcją kwartału była renowacja umowy przez poufnego najemcę z sektora finansowego w budynku Olivia Star w Gdańsku.

## AT A GLANCE III kw. 2021

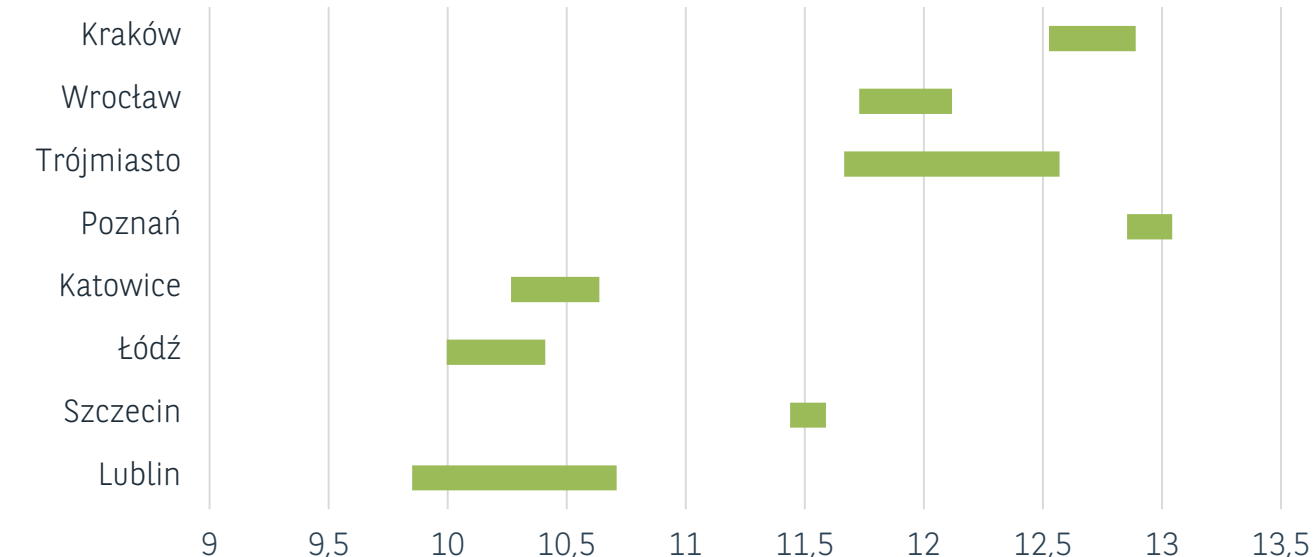


### Struktura popytu brutto według sektorów III kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### Średnie\* stawki czynszu wywoławczego (EUR/m<sup>2</sup>/m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

W I-III kw. 2021 roku średnie stawki czynszu wywoławczego w miastach regionalnych pozostały na stabilnym poziomie, niemniej rynek najemcy powoduje wzrost oczekiwań w zakresie jeszcze atrakcyjniejszych pakietów zachęt, które powodują obniżanie czynszów efektywnych.

\* Średnie czynsze liczone dla budynków, które w danym kwartale nie odnotowały pustostanów

### Popyt brutto wg regionów



1. Kraków 29%

2. Katowice 21%

3. Trójmiasto 20,7%

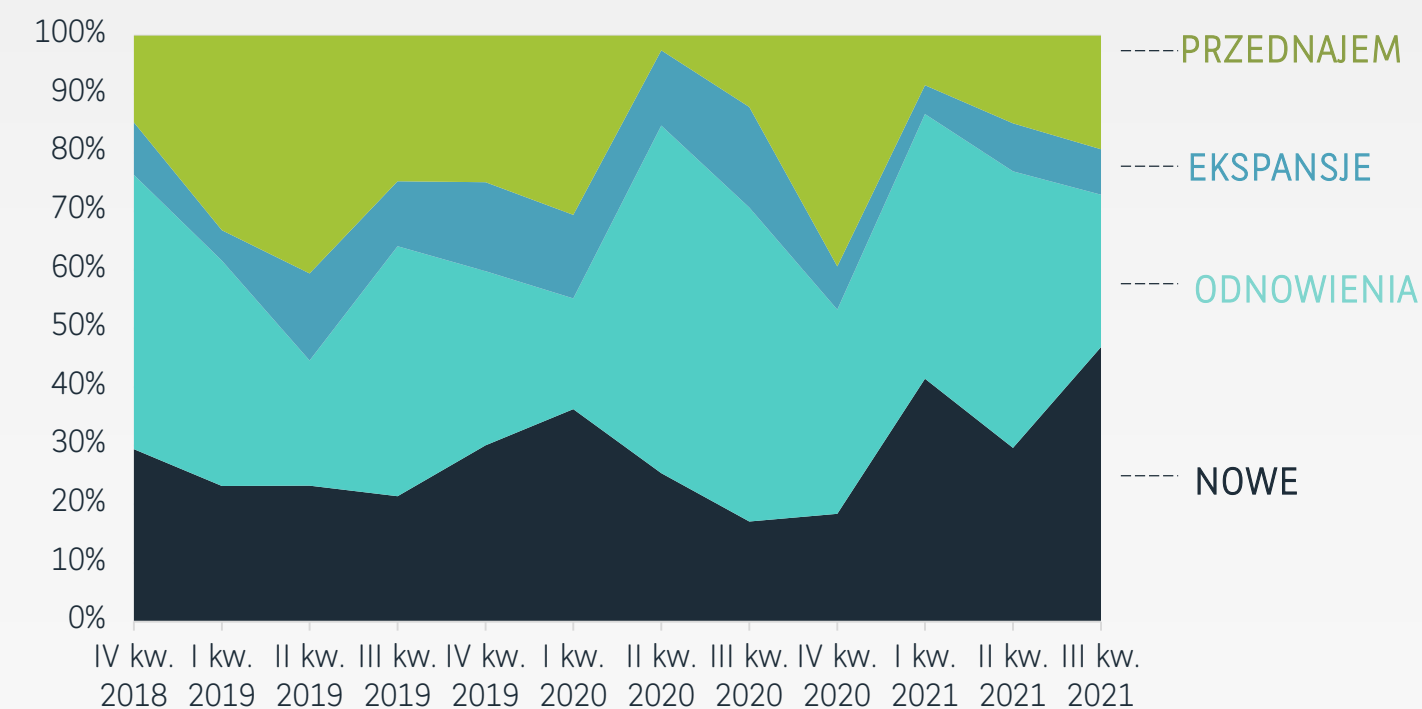
W III kwartale 2021 roku popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe w regionach był o 34% niższy niż w poprzednim kwartale. W stosunku do analogicznego kwartału w 2020, różnica wynosi 10%.

### Top 5 transakcji najmu

	NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m <sup>2</sup> )	TYP UMOWY
1	Klient poufny	Olivia Star	Gdańsk	5431	odnowienie
2	Pepsico Global Business Services	Brain Park A	Kraków	5300	przednajem
3	Klient poufny	MK29	Kraków	5066	przednajem
4	Impel	Promenady Business Park	Wrocław	4400	nowa
5	ENEA	Business Garden Poznań B8	Poznań	3413	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. 2021

### 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

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

#### Erik Drukker

Prezes Zarządu  
Europa Środkowo-Wschodnia  
[erik.drukker@realestate.bnpparibas](mailto:erik.drukker@realestate.bnpparibas)

#### Michał Pszkit

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

#### Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor Działu Wycen  
Europa Środkowo-Wschodnia  
[izabela.mucha@realestate.bnpparibas](mailto:izabela.mucha@realestate.bnpparibas)

#### Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych Polska  
[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)