

AT A GLANCE

III kw. 2023

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH

Kluczowe informacje:

- Rekordowy kwartał pod względem wolumenu wynajętej powierzchni biurowej w 2023 roku
- Trend wzrostowy wskaźnika pustostanów utrzymany
- Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce powiększa się
- Czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe nadal utrzymują się na wysokim poziomie



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

6,63 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

119,7 tys. m²
NOWA PODAŻ
III kw.

458 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2023-2026)

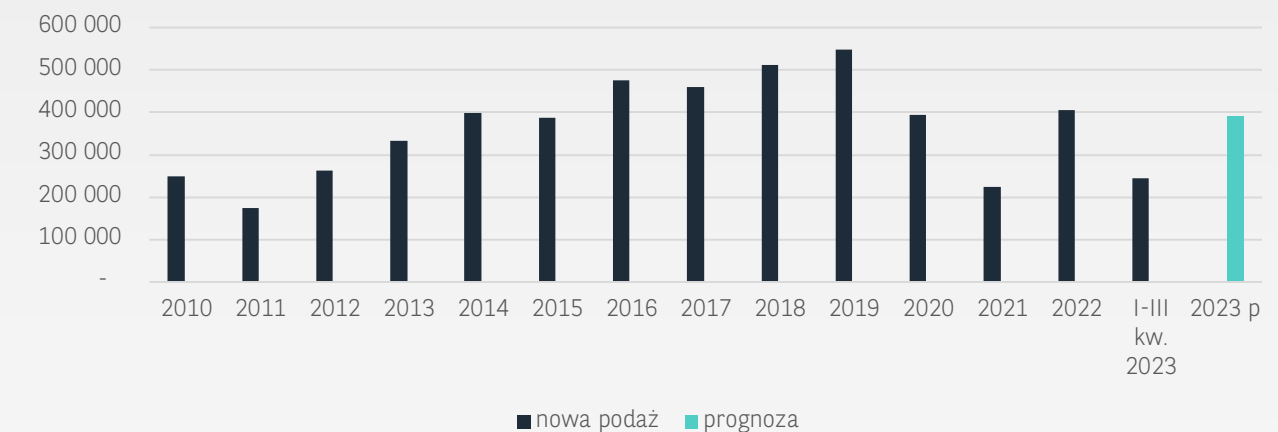
17,3%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW
**+0,5 p.p.
kw./kw.**

198,4 tys. m²
POPYT BRUTTO III kw.

531,7 tys. m²
POPYT BRUTTO I-III kw.

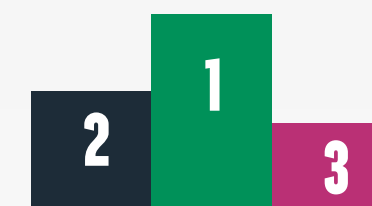
Na koniec trzeciego kwartału 2023 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu największych rynkach regionalnych poza Warszawą przekroczyły 6,6 mln m kw. W okresie od stycznia do końca września deweloperzy dostarczyli łącznie prawie 236 000 m kw. w 16 budynkach, z czego prawie 51% (119 700 m kw.) trafiło na rynek w trzecim kwartale br. Wśród największych zrealizowanych inwestycji znalazły się takie biurowce jak: Ocean Office Park B (Kraków, I kw.), Craft (Katowice, III kw.), Nowy Rynek E (Poznań, II kw.) czy Kreo (Kraków, III kw.). Do końca 2023 roku deweloperzy planują dostarczyć jeszcze ponad 130 000 m kw., co oznacza, że nowa podaż w czwartym kwartale może osiągnąć najwyższy poziom w całym 2023 roku. Jednak deweloperzy nadal pozostają ostrożni w rozpoczynaniu nowych inwestycji biurowych i dążą do podpisania znacznej umowy lub umów przedajmu w planowanej inwestycji. W pierwszych trzech kwartałach 2023 roku najwięcej podpisano nowych umów (49%), a na kolejnym miejscu uplasowały się renegocjacje i odnowienia umów z 35-procentowym udziałem w wolumenie transakcji najmu. Natomiast pozostałe 16% stanowiły ekspansje i transakcje na potrzeby własne (po 6% każde) oraz przedajmy (4%).

Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych (m²)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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



1. Wrocław 36%
2. Katowice 22%
3. Kraków 20%

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec września 2023 roku na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia od zaraz oferowane było ponad 1,1 mln m kw. powierzchni biurowej, co odpowiada wskaźnikowi pustostanów na poziomie 17,3% (wzrost o 0,5 p.p. kw./kw. oraz wzrost o 2,1 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu w 2022 roku). Od drugiego kwartału 2022 roku wskaźnik pustostanów na głównych regionalnych rynkach biurowych znajduje się w trendzie wzrostowym. Najwyższy wskaźnik niewynajętej powierzchni odnotowano w Katowicach – 23,2%, a najniższy w Szczecinie – 5,2%. Pięć rynków regionalnych zanotowało wzrost wskaźnika pustostanów kw./kw., a największy wzrost odnotował rynek katowicki, gdzie wskaźnik wzrósł aż o 3,1 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału. Rynek ten w III kwartale 2023 r. powiększył swoje zasoby biurowe o 26 700 m kw., za sprawą oddania do użytkowania budynku Craft, wynajętego jedynie w około 12%, co miało niewielki wpływ na wzrost wskaźnika pustostanów w tym mieście. Z kolei rynek biurowy w Łodzi, który od II kw. 2022 r. rejestrował najwyższy wskaźnik pustostanów, w okresie lipiec-wrzesień 2023 r. zanotował jego spadek o 0,8 p.p. kw./kw.

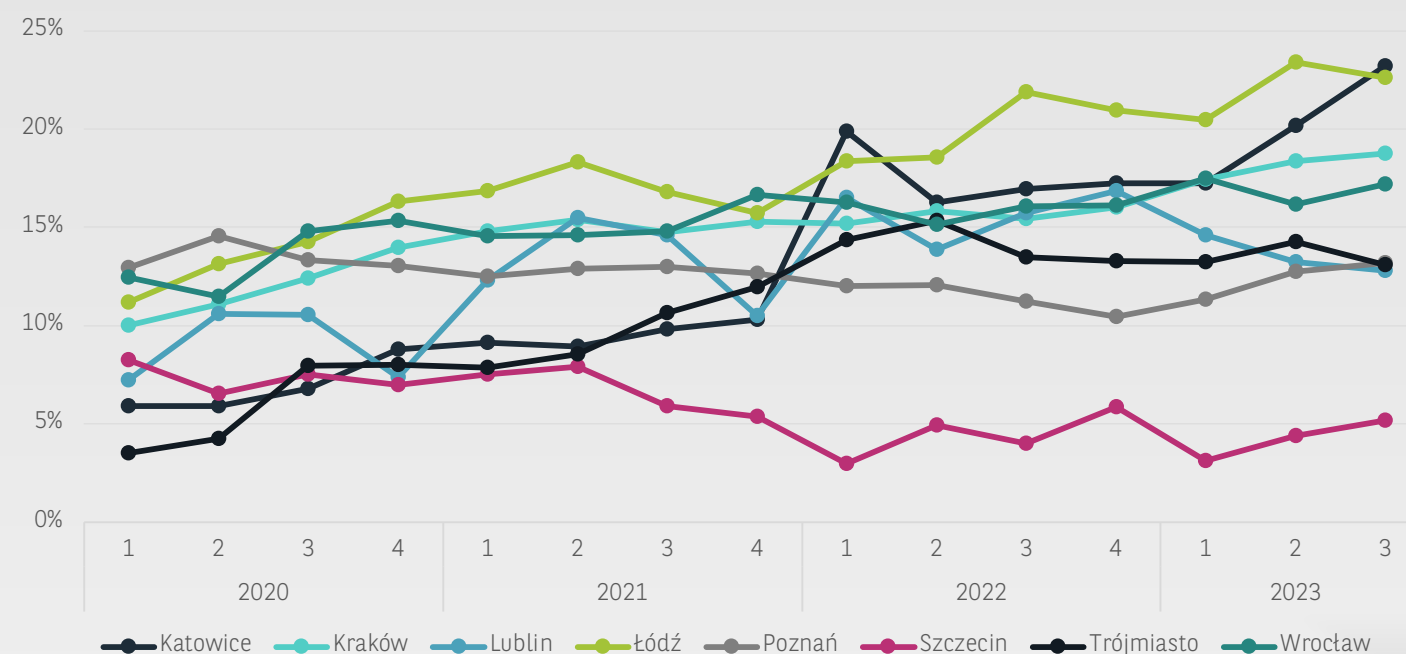
Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE

III kw. 2023

17,3% średnia stopa pustostanów w miastach regionalnych w III kw. 2023 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Budynki biurowe oddane do użytkowania III kw. 2023 r.

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
1	Craft	Katowice	26 700	Ghelamco
2	Kreo	Kraków	24 000	Ghelamco
3	Nowa Renoma	Wrocław	23 400	Globalworth
4	Intel HQ	Trójmiasto	23 000	Intel
5	Infinity	Wrocław	19 700	Avestus
6	Kurzy Młyn	Szczecin	3000	Marina Developer

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta

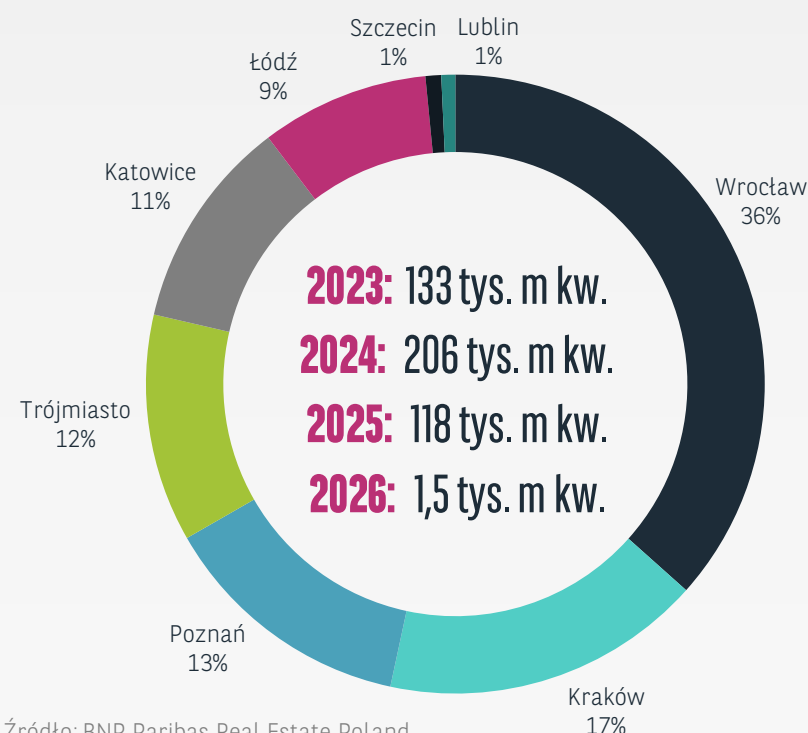


Agnieszka Witkowska

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

Według najnowszego raportu ABSL „Sektor Nowoczesnych Usług Biznesowych w Polsce 2023” liczba zatrudnionych osób w sektorze usług dla biznesu na koniec I kw. 2023 r. przekroczyła 435 tys. Polska pozostaje jednym z najatrakcyjniejszych na świecie rynków dla sektora usług biznesowych. Pomimo globalnych wyzwań, z którymi przez ostatnie lata przyszło nam się mierzyć, od 2019 r. w Polsce przybyło blisko 100 tys. miejsc pracy w tej branży, co w ujęciu rocznym oznacza wzrost o około 8%. Dane Związku Liderów Sektora Usług Biznesowych (ABSL) wskazują, że głównym motorem wzrostu stają się usługi wysokospecjalistyczne. W czerwcu br. centra nowoczesnych usług biznesowych były zlokalizowane w 87 miastach w Polsce. W 18 z nich łączna liczba miejsc pracy w sektorze przekroczyła 1000 osób, a w ośmiu 10 tys. Kraków pozostaje liderem pod względem liczby zatrudnionych w sektorze osób. Wzrost zatrudnienia w tym sektorze nie przekłada się wprost proporcjonalnie na zwiększenia wynajmu powierzchni biurowej, najemcy dążą do optymalizacji powierzchni oraz wdrażają model pracy hybrydowej.

Powierzchnia biurowa w budowie 2023-2026



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Największe budynki biurowe w budowie 2023-2026 r.

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER	OTWARCIE
1	Quorum Office Park B	Wrocław	53 200	Cavatina	IV kw. 2024
2	Silver Andersia	Poznań	37 800	Von der Heyden Group	II kw. 2025
3	WI-MA	Łódź	30 000	Cavatina	IV kw. 2024
4	Grundmanna Office Park A	Katowice	20 700	Cavatina	IV kw. 2025
5	Nowy Format I	Kraków	20 000	Skanska	I kw. 2025

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



Dorota Mielke

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

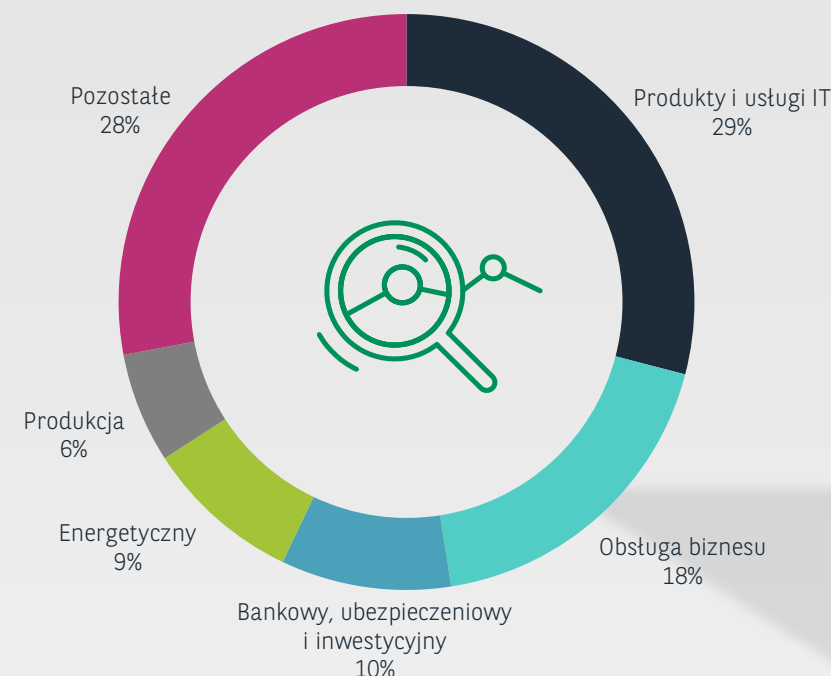
Trzeci kwartał na regionalnym rynku biurowym był rekordowy pod względem wolumenu wynajętej powierzchni w 2023 roku.

Pomiędzy lipcem a końcem września najemcy podpisali umowy na ponad 198 400 m kw., co stanowi około 37% popytu zarejestrowanego w trzech pierwszych kwartałach 2023 roku. Z kolei łączny popyt brutto za ten sam okres wyniósł ponad 530 000 m kw. i był wyższy o 18,5 p.p. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2022 roku. Analizując średni wolumen zawartych transakcji najmu w ostatnim kwartale roku w ostatnich pięciu latach (= ok. 185 000 m kw.), możemy przypuszczać, że aktywność najemców za cały 2023 rok będzie zbliżona do rekordowej aktywności odnotowanej w 2019 roku. Na rynku jednak nadal obserwujemy ostrożność najemców oraz dążenie do optymalizacji zajmowanej powierzchni biurowej. Najemcy dokładnie analizują swoje potrzeby, poszukując budynków efektywnych energetycznie i środowiskowo, oraz optymalizacji kosztów wykończenia powierzchni, co prowadzi do wydłużenia procesów.



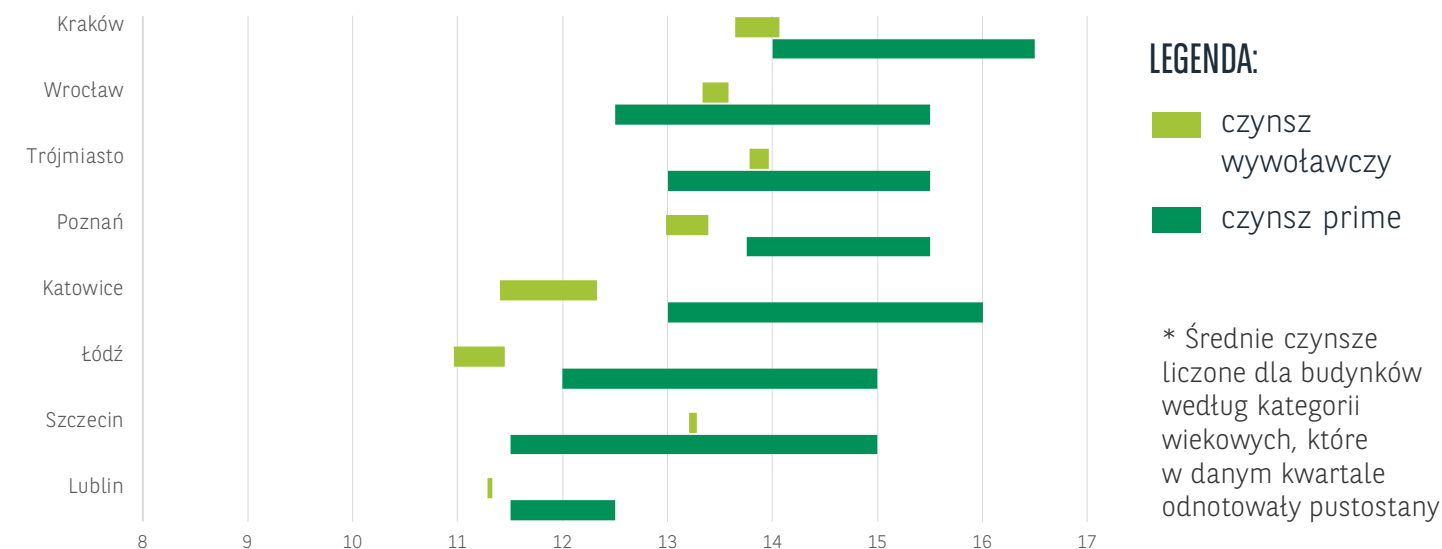
AT A GLANCE III kw. 2023

Struktura popytu brutto według sektorów, III kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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

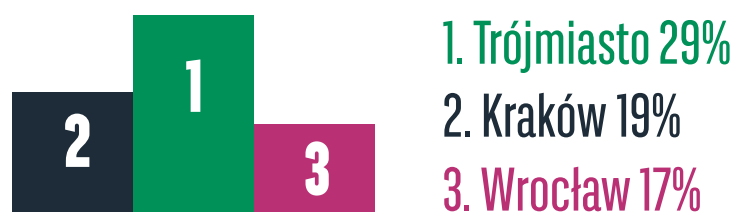


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe na głównych, regionalnych rynkach biurowych utrzymują się na wysokim poziomie i sięgają nawet 16,00- 17,00 EUR/m kw./miesiąc.

Ze względu na znaczną ilość powierzchni biurowej dostępnej w budynkach zarówno istniejących, jak i będących w budowie, przewidujemy, że stawki czynszowe w najbliższym czasie pozostaną na dotychczasowym poziomie. Jednakże właściciele budynków oferujących nowoczesne rozwiązania technologiczne i z zakresu ESG będą raczej mniej skłonni do negocjacji wysokości czynszów.

Popyt brutto wg regionów III kw. 2023 r.



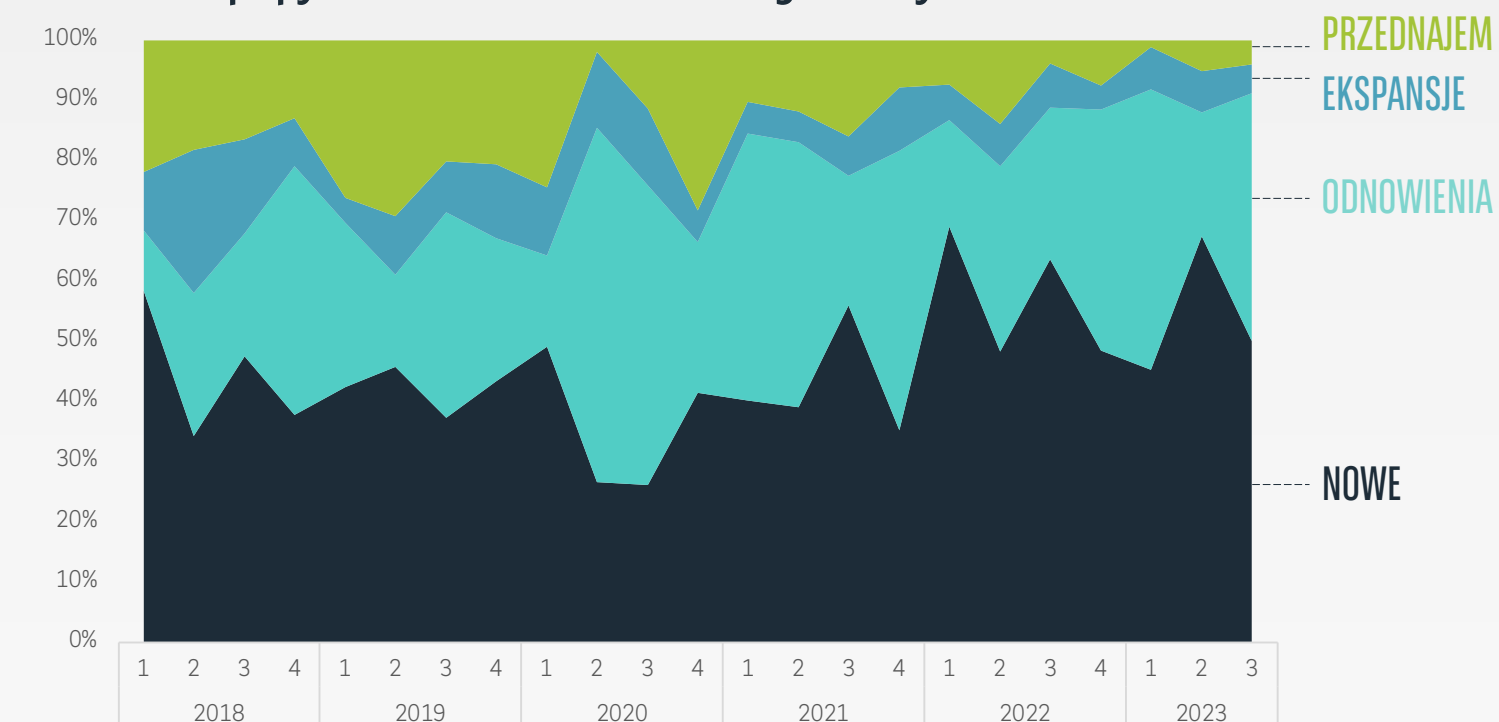
Całkowity wolumen transakcji najmu zarejestrowanych w III kwartale 2023 roku wyniósł 198 400 m kw., co stanowi wzrost o 20 p.p. względem ubiegłego kwartału oraz o wzrost o ponad 85 p.p. względem analogicznego kwartału 2022 roku. Najwięcej powierzchni biurowej zostało wynajęte w Trójmieście (58 400 m kw.), Krakowie (38 300 m kw.) oraz Wrocławiu (33 800 m kw.)

Top 5 transakcji najmu III kw. 2023 r.

NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
1 Intel	Intel HQ	Gdańsk	23 000	potrzeby własne właściciela
2 Energa	Olivia Business Centre	Gdańsk	16 900	odnowienie
3 EY	Sagittarius	Wrocław	11 000	odnowienie
4 Chilli KRK7	Kreo	Kraków	5730	nowa
5 Concentrix	Global Office Park A2	Katowice	5200	nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto w miastach regionalnych



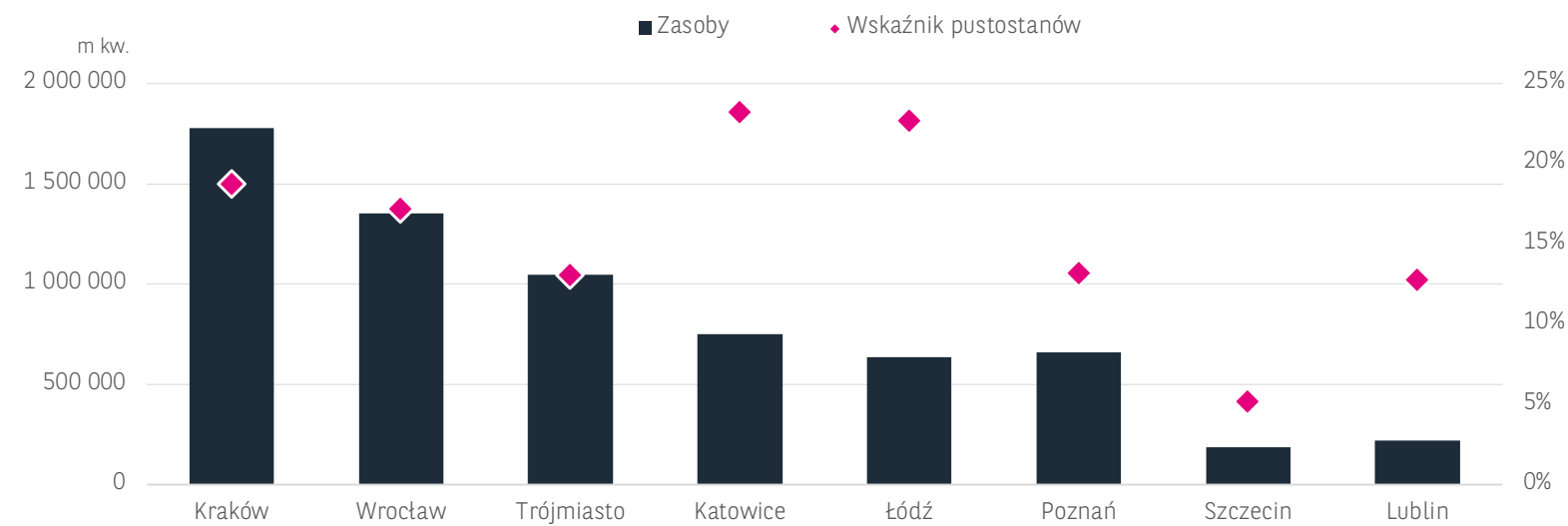
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



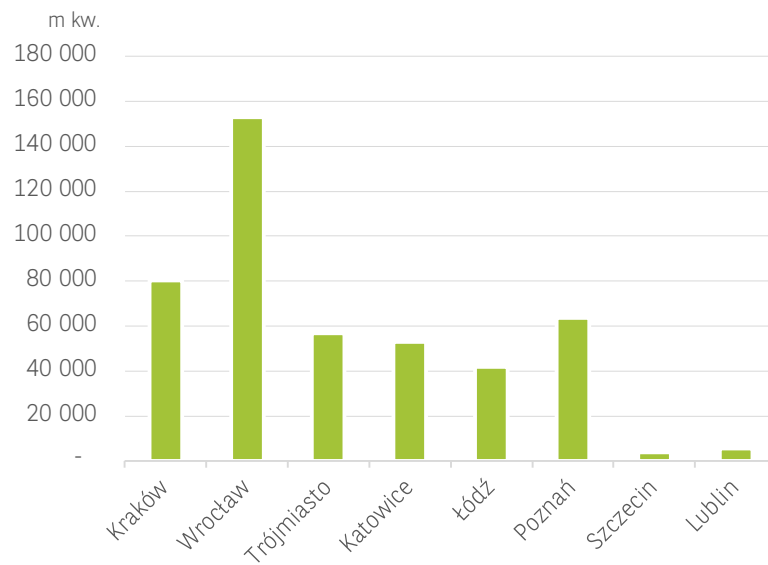
AT A GLANCE

III kw. 2023

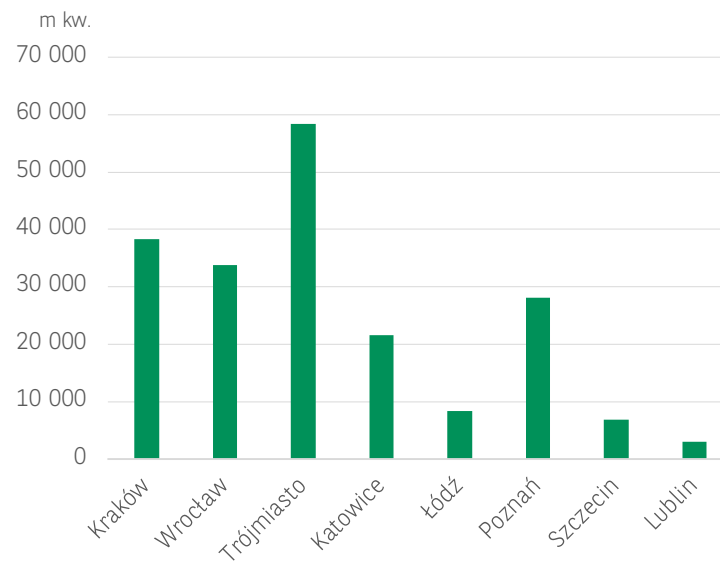
Zasoby i wskaźnik pustostanów



Powierzchnia biurowa w budowie



Podaż brutto



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

Piotr Rusinek, BSc (Hons), MRICS

Dyrektor, Działu Doradztwa Projektowego
piotr.rusinek@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor, Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

Dyrektor, Dział Zarządzania Nieruchomościami
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Arkadiusz Bielecki, MRICS

Dyrektor, Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas



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

KEEP UP-TO-DATE WITH
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,
WHEREVER YOU ARE



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS