

AT A GLANCE

IV kw. 2021

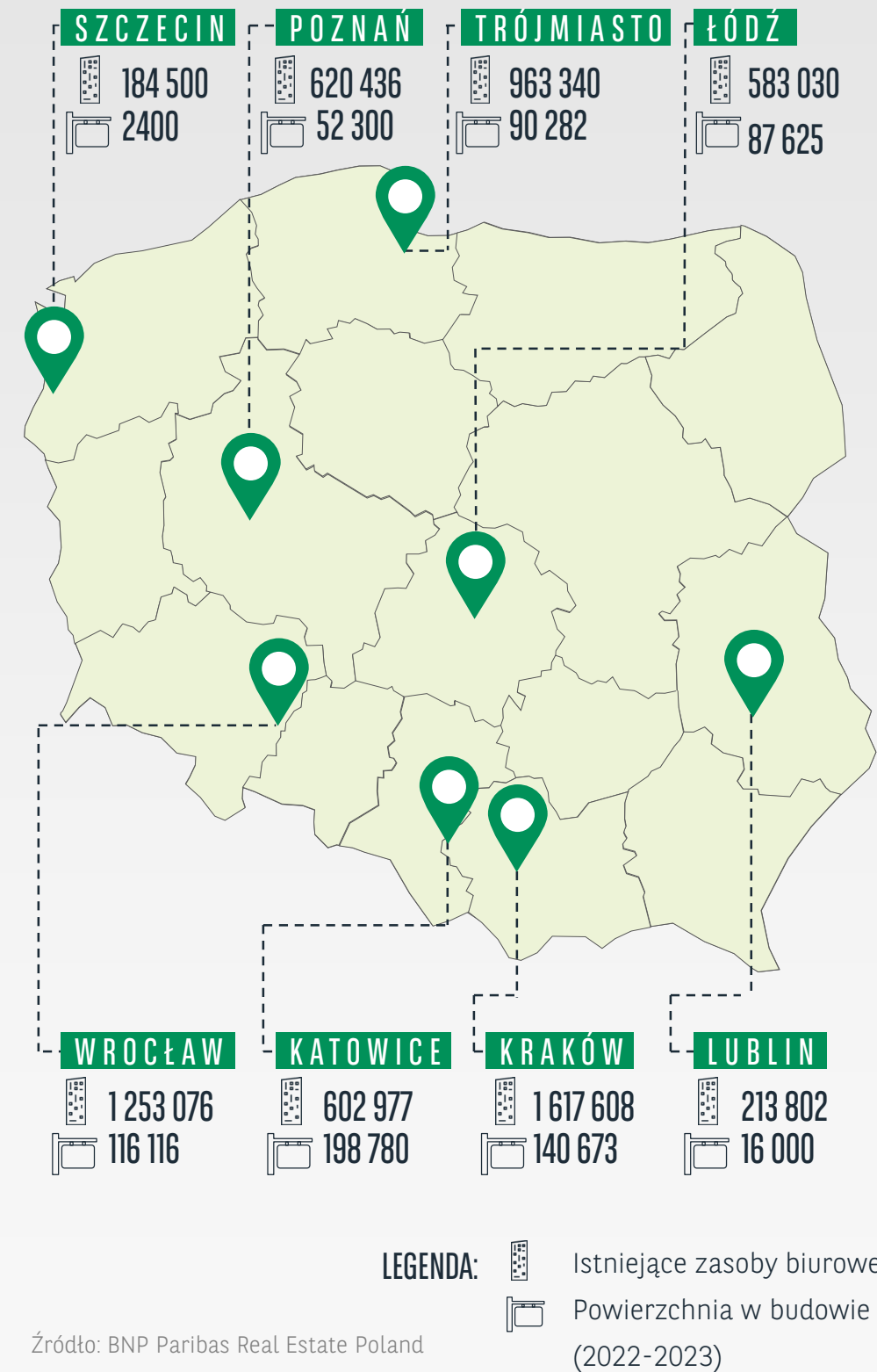
RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH

Kluczowe informacje

- Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w regionach przekroczyła 6 mln m kw.
- Wskaźnik pustostanów ponownie w górę – 14,1%
- Czy regiony czeka luka podażowa?
- Delikatny wzrost popytu w regionach rok do roku (2%)
- Rośnie udział odnowień umów najmu w strukturze popytu (+5% r/r).

” Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w 8 największych miastach regionalnych na koniec roku przebiła pułap 6 milionów m kw. W ostatnim kwartale roku do użytkowania zostało oddanych 7 biurowców o łącznej powierzchni ponad 79 tys. m kw., co daje całkowitą podaż w 2021 roku na poziomie 226 tys. m kw. W budowie aktualnie pozostaje ponad 715 tys. m kw., z których ponad 550 tys. jest planowane do oddania na koniec 2022 roku. Pozostałe metry to perspektywa 2023 roku. Po tym okresie poszczególne miasta regionalne staną przed analogicznym wyzwaniem, przed jakim już dziś stoi Warszawa – luką podażową. Mechanizmy jej powstawania są podobne. Ograniczony popyt, praca hybrydowa, wzrost popularności powierzchni typu „flex” oraz wciąż niepewny powrót pracowników do biur czy wreszcie rosnące koszty fit-out*, to wszystko sprawia, że deweloperzy z dużą ostrożnością uruchamiają kolejne projekty biurowe.

*według raportu Tetris, Emea Fit-out Cost Guide 2021 – średni wzrost o 6,6% r/r



ok. 6,03 mln m²
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA
BIUROWA

79 tys. m²
NOWA PODAŻ

14,1%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

715 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2022-2023)

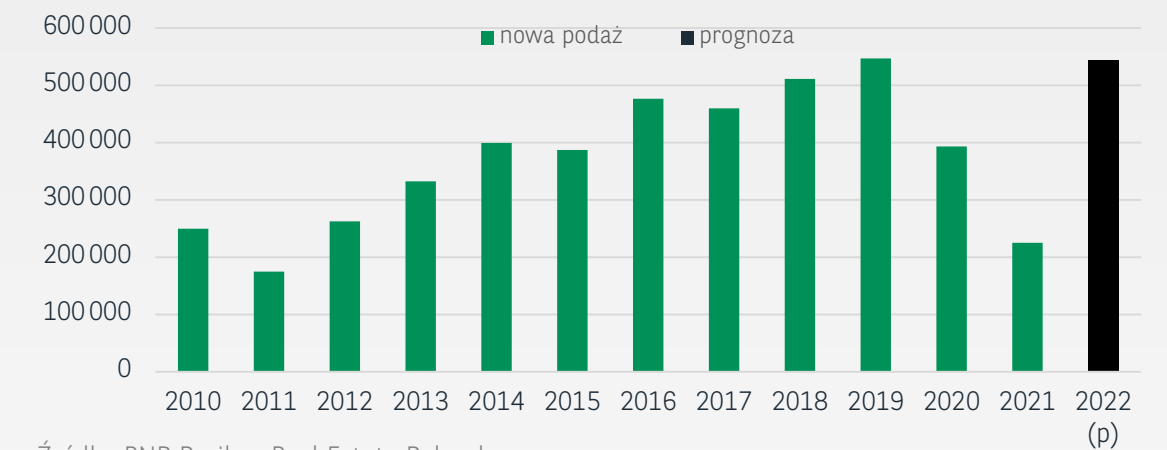
ok. 125 tys. m²
ABSORPCJA R/R

214,5 tys. m²
POPYT BRUTTO

112,1 tys. m²
POPYT NETTO

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych (m²)



3 miasta z największym rocznym przyrostem zasobów*



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

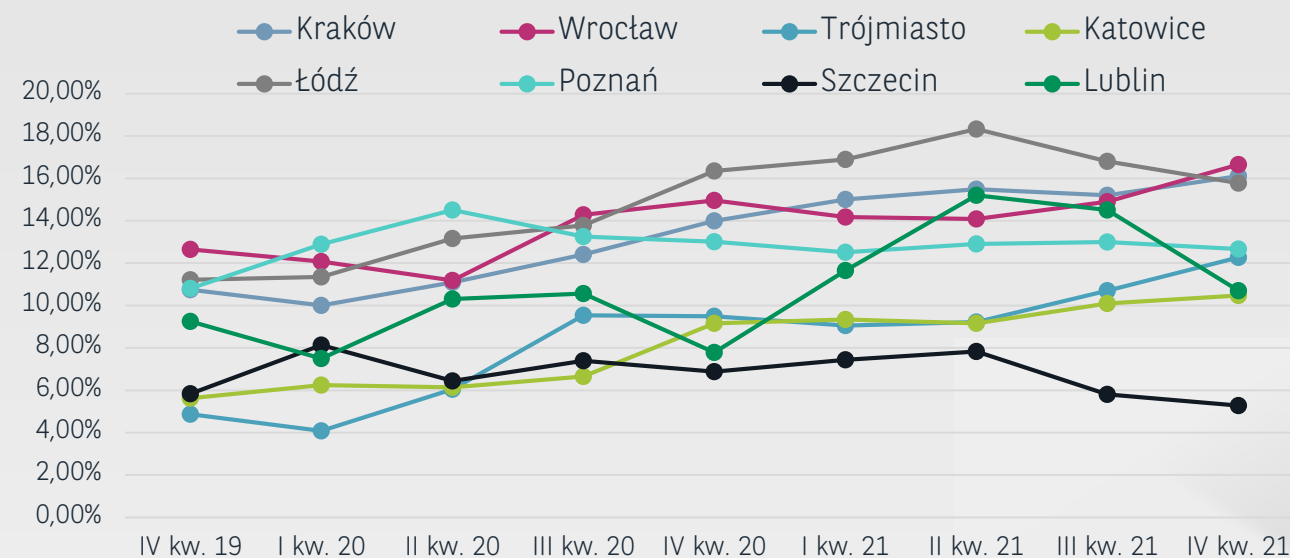
Końcówka 2021 roku przyniosła dalszy wzrost średniego wskaźnika pustostanów do poziomu 14,1%, co przy ponad 6 milionach m kw. przekłada się na ponad 850 tys. m kw. biur dostępnych do wynajmu. W odniesieniu do poprzedniego kwartału współczynnik wzrósł o 0,6 p.p., natomiast w porównaniu do IV kwartału roku ubiegłego, mówimy już o wzroście o 1,4 p.p. Najwyższy wzrost (o 1,7 p.p.) oraz najwyższy wskaźnik (16,7%) zanotował Wrocław, co oznacza zmianę w stosunku do kwartałów poprzednich, kiedy to na ogół na szczycie listy była Łódź. Mimo rekordowego popytu na powierzchnię we Wrocławiu, blisko połowa to odnowienia umów, z którymi w dzisiejszych warunkach najczęściej wiąże się optymalizacja powierzchni, która w znaczący sposób wpływa na poziom pustostanów. Najniższy wskaźnik jest w Szczecinie (5,3%) i tutaj też zanotowany najwyższy jego spadek o 0,5 p.p. w odniesieniu do poprzedniego kwartału.

Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE IV kw. 2021

14,1% średnia stopa pustostanów w regionach w IV kw. 2021 r.



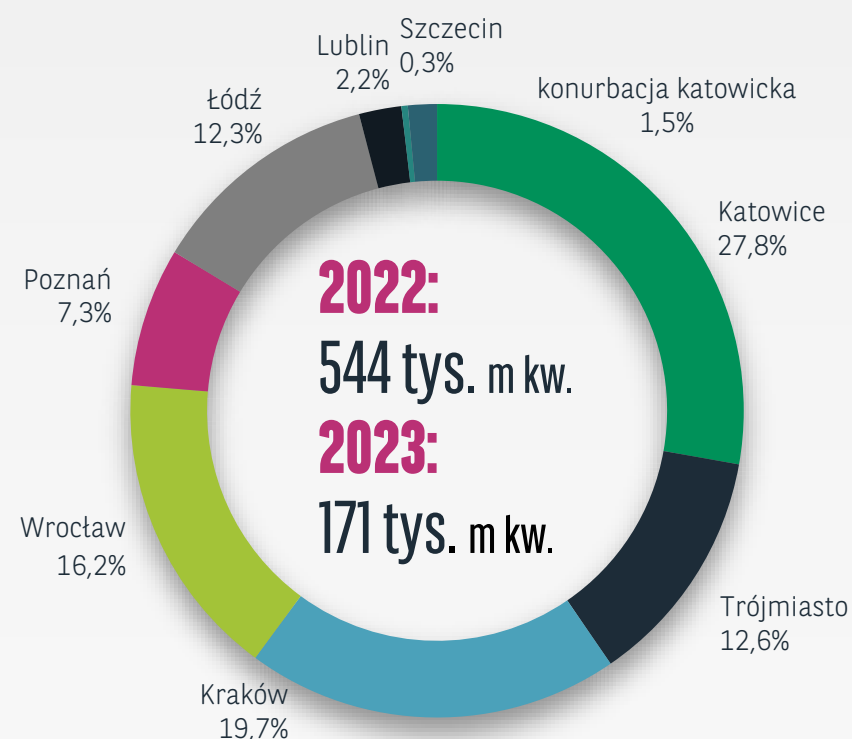
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Budynki biurowe oddane do użytkowania IV kw.

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
1	3T Office Park	Trójmiasto	38 200	3T Office Park
2	Wadowicka 3	Kraków	10 400	Buma
3	Wrocławski Park Biznesu	Wrocław	10 000	Devco
4	G7 Inter Office	Lublin	9200	G7 Inter Office
	W9	Lublin	6900	W9, Urban

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 ²)	DEWELOPER	OTWARCIE
1	Global Park A1&A2	Katowice	55 000	Cavatina	III kw. 2022
2	.KTW II	Katowice	42 000	TDJ Estate	I kw. 2022
3	Mid Point 71	Wrocław	36 900	Echo Investment	I kw. 2022
4	Brain Park Phase I	Kraków	30 000	Echo Investment	III kw. 2022
5	Craft	Katowice	26 700	Ghelamco	IV kw. 2022

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta

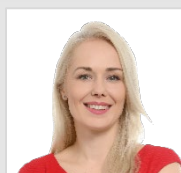


Michał Karolkiewicz

Consultant, Office Agency
BNP Paribas Real Estate Poland

Biura wciąż pozostają pod silnym wpływem zachodzących zmian, które są albo konsekwencją trwającej już blisko dwa lata pandemii, lub też zostały przez nią wzmocnione. Hybrydowy model pracy już na stałe wpisał się w polski rynek pracy. W dobie ciągłej niepewności związanej z dalszym rozwojem pandemii, staje się on opcją nie tylko pożądaną przez pracowników, ale i coraz chętniej oferowaną przez pracodawców, albowiem pozwala na zachowanie ciągłości działania. Oczekiwana elastyczność w każdym wymiarze spowodowała również wzmożony popyt na elastyczne rozwiązania biurowe. Obserwujemy zmiany stylu życia, wartości i zachowań społecznych, wywołane zmianą polityki pracy w domu podczas pandemii, a flex lepiej dostosowuje się do tych rewolucji niż tradycyjne biura, jakie znaleźliśmy dotychczas.

Komentarz eksperta



Małgorzata Fibakiewicz

Head of Business Intelligence Hub & Consultancy
BNP Paribas Real Estate Poland

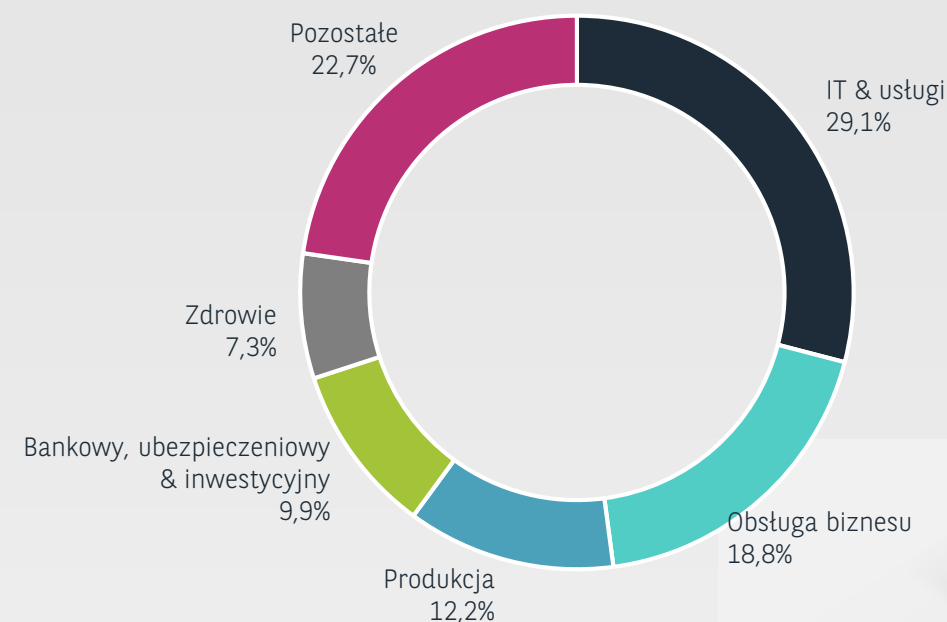
W ostatnim kwartale 2021 roku, popyt brutto na biura wyniósł prawie 215 tys. m kw., dzięki czemu rok 2021 zamknął się z wynikiem prawie 595 tys. m kw.

To oznacza niewielki, bo 2% wzrost w stosunku do wyniku na koniec 2020 roku. Wrocław był miastem, w którym zawarto transakcje na największą ilość metrów w IV kwartale roku, natomiast w całym 2021 roku, Wrocław ustąpił tylko miastu Kraków. Struktura popytu w 2021 roku była wprawdzie zdominowana przez nowe umowy oraz ekspansje (55%), niemniej ich udział w odniesieniu do roku 2020 zmniejszył się o 5% na rzecz odnowień umów najmu. Trzy branże zdominowały popyt generując łącznie 63% - IT & Usługi (ta najchętniej wybierana Wrocław), Obsługa Biznesu oraz Produkcja.

AT A GLANCE IV kw. 2021

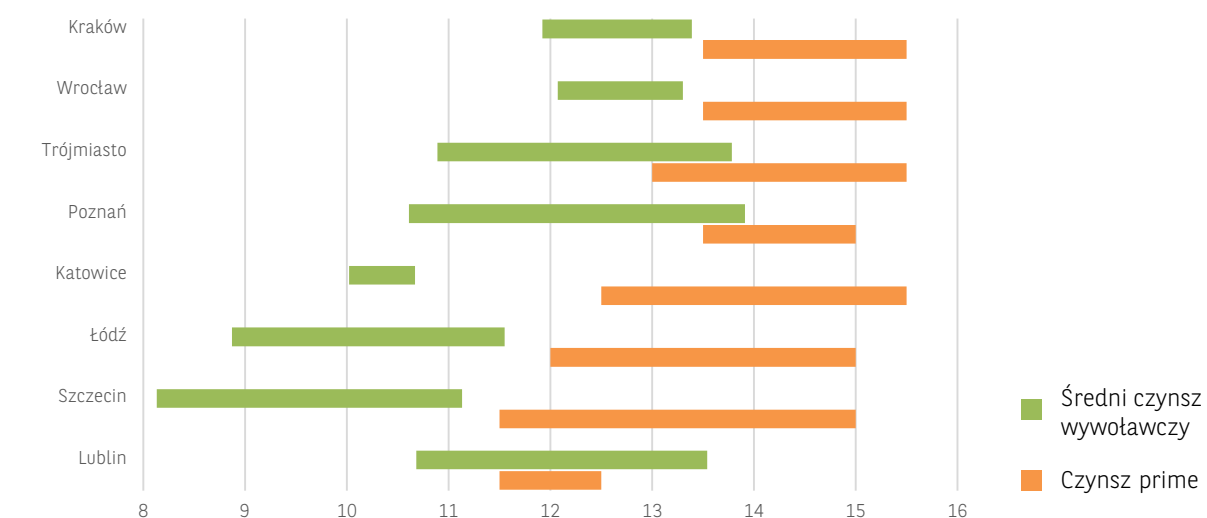


Struktura popytu brutto według sektorów IV kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Średnie* stawki czynszu wywoławczego vs czynsze „prime” (EUR/m²/m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Przez cały 2021 rok, wywoławcze stawki czynszu dla obiektów typu „prime” pozostawały stabilne. Rynek najemcy wymuszał atrakcyjne pakiety zachęt, które wpływały na poziomy czynszów efektywnych. Jakkolwiek, wzrosty kosztów powodowane m.in. inflacją i mediami, spowodują, że właściciele albo rozważą wzrost czynszu nominalnego albo mniej korzystne zachęty dla najemców.

* Średnie czynsze liczone dla budynków według kategorii wiekowych, które w danym kwartale odnotowały pustostany

Roczny popyt brutto wg regionów



1. Kraków, 26%
2. Wrocław, 23%
3. Trójmiasto, 18%

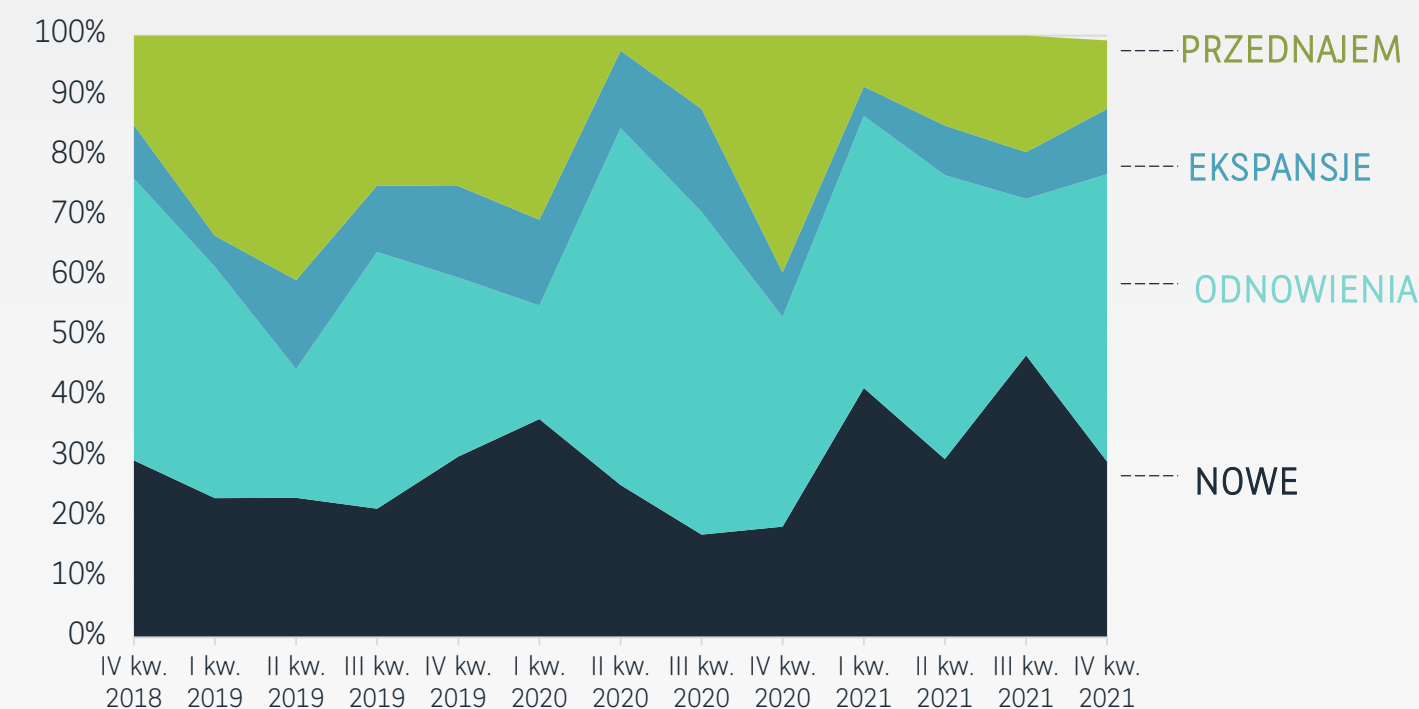
Trzy największe rynki regionalne przyciągnęły do siebie 67% całkowitego popytu w roku 2021. Trójmiasto odnotowało największy wzrost (+3%) w odniesieniu do 2020, Wrocław tylko +1%, a Kraków zarejestrował stratę -1%. Z pozostałych miast jedynie Poznań odnotował wzrost popytu (+1%) do wyniku 2020.

Top 5 transakcji najmu

	NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	TYP UMOWY
1	Klient poufny	Green Horizon	Łódź	24 100	Odnowienie
2	Klient poufny	Business Garden	Poznań	17 400	Odnowienie
3	Aon	Enterprise Park E	Kraków	11 400	Nowa
4	Klient poufny	Nowy Rynek E	Poznań	9600	Nowa
5	IBM	Wojdyła Business Park	Wrocław	8900	Odnowienie

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. 2021

AUTOR

Klaudia Okoń

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

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor Działu Business Intelligence Hub
& Consultancy
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Mikołaj Laskowski

Head of Office Agency
mikolaj.laskowski@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor Działu Wycen
izabela.mucha@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych Polska
mateusz.skubiszewski@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