

AT A GLANCE

IV kw. 2023

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH

Kluczowe informacje 2023 r.:

- Rekordy w poziomie wakatów w istniejących biurowcach na regionalnych rynkach biurowych
- Wolumen powierzchni biurowej w budowie zmniejsza się
- Dalsza optymalizacja wynajmowanej powierzchni biurowej, jak i ogólnych kosztów funkcjonowania biura
- „Drogi pieniądz” hamuje ekspansję najemców, rynek zdominowała ostrożność



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

6,67 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

44,7 tys. m²
NOWA PODAŻ
IV kw.

366,8 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2024-2026)

17,5%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

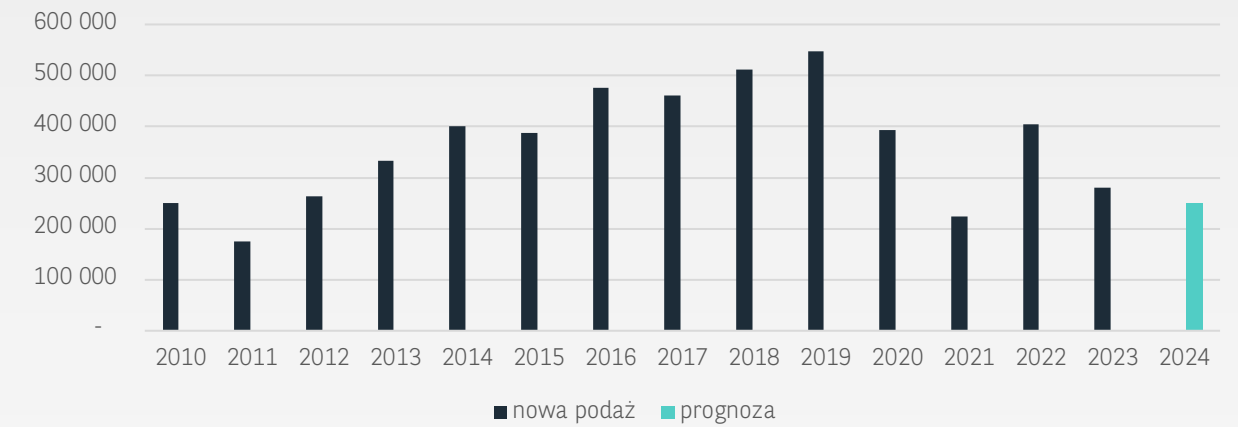
+0,2 p.p.
kw/kw.

219,1 tys. m²
POPYT BRUTTO IV kw.

750,1 tys. m²
POPYT BRUTTO I-IV kw.

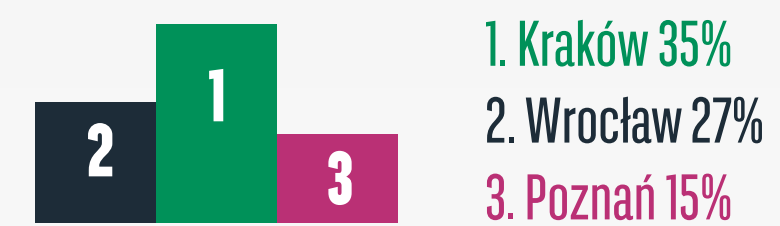
Na koniec czwartego kwartału 2023 roku całkowite istniejące zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych wyniosły 6 675 300 m kw. W całym 2023 roku deweloperzy dostarczyli na rynek biurowy łącznie prawie 280 000 m kw. w 21 budynkach, z czego około 16% (44 700 m kw.) trafiło na rynek w samym tylko czwartym kwartale br. Wśród największych inwestycji zrealizowanych w okresie styczeń-grudzień 2023 r. 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.). Wśród największych zrealizowanych projektów w IV kw. znalazły się: Mogilska 35 Office (Warimpex, 11 900 m kw.) oraz The Park Kraków II (White Star, 11 700 m kw.) – oba zlokalizowane w Krakowie, a także nowa siedziba firmy Tetos (Tetos, 10 800 m kw.) w Poznaniu. Zgodnie z zapowiedziami deweloperów więcej powierzchni w perspektywie kolejnych kwartałów ma zostać oddane do użytkowania w miastach regionalnych (366,8 tys. m kw.) niż w Warszawie (238 tys. m kw.). Niemniej jednak sytuacja związana z powierzchnią w budowie jest bardzo dynamiczna. Na dziś mniejsza podaż powierzchni biurowej i perspektywa szybkiej absorpcji powierzchni będącej już w budowie, może zachęcić deweloperów do startu kolejnych inwestycji.

Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych (m²)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

3 miasta z największą nową podażą w 2023 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec grudnia 2023 roku na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia od zaraz było oferowane około 1 168 400 m kw. powierzchni biurowej, co odpowiada wskaźnikowi pustostanów na poziomie 17,5% (wzrost o 0,2 p.p. kw./kw. oraz wzrost o 2,2 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu w 2022 roku). W 2023 roku regionalne rynki biurowe odnotowały swoje rekordy, jeżeli chodzi o poziom wakatów w istniejących biurowcach (przekroczyły łącznie 1,1 mln m kw.). Od drugiego kwartału 2022 roku wskaźnik pustostanów na głównych regionalnych rynkach biurowych znajduje się w trendzie wzrostowym. Na koniec 2023 roku najwyższy wskaźnik powierzchni niewynajętej odnotowano w Katowicach – 21,5%, a najniższy w Szczecinie – 4,8%. Rynek biurowy w Łodzi zanotował największy spadek wskaźnika pustostanów – o 2,3 p.p. kw./kw., natomiast Poznań zanotował najwyższy wzrost wskaźnika – 1,5 p.p. kw./kw. Wraz z ograniczeniem aktywności deweloperów w budowie nowych projektów biurowych w regionach, do końca 2024 roku prognozujemy spadek powierzchni niewynajętej na tych rynkach.

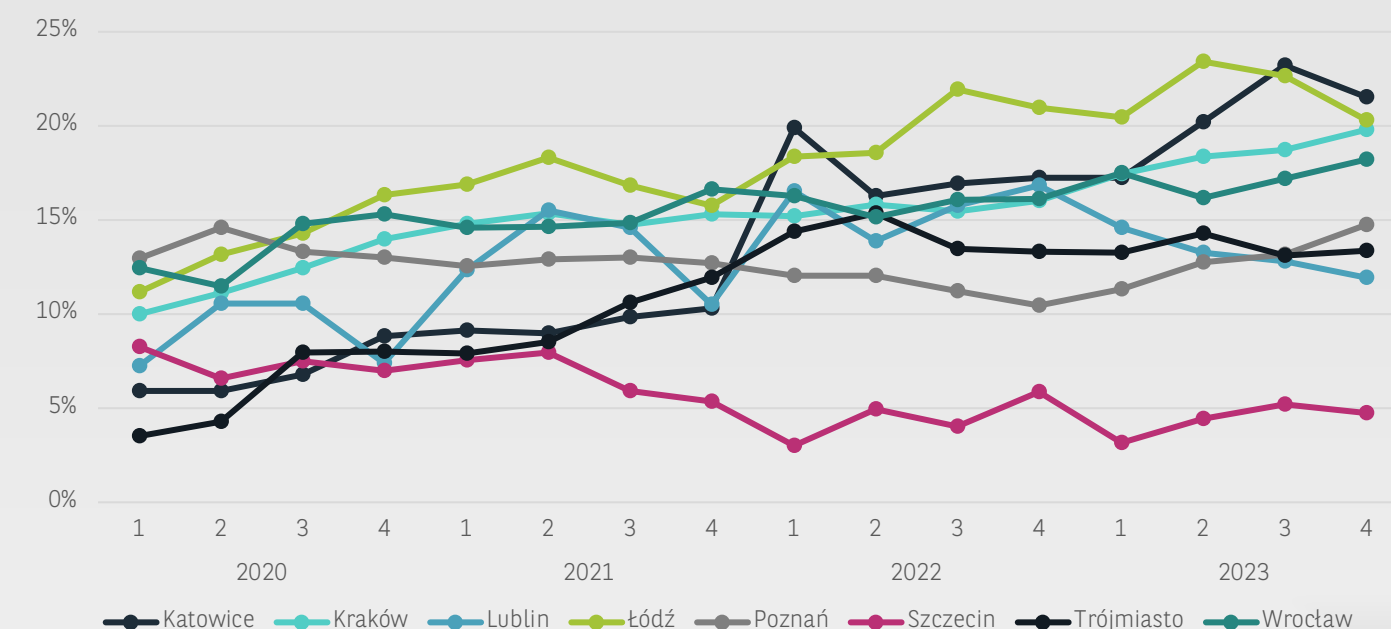
Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE

IV kw. 2023

17,5% średnia stopa pustostanów w miastach regionalnych w IV kw. 2023 r.



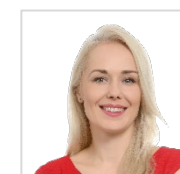
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Budynki biurowe oddane do użytkowania IV kw. 2023 r.

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
1	Mogilska 35 Office	Kraków	11 900	Warimpex Polska
2	The Park Kraków II	Kraków	11 700	White Star
3	Tetos HQ	Poznań	10 800	Tetos
4	Ocean Office Park D	Kraków	7000	Cavatina
5	Oliwa 501	Gdańsk	3300	Moderna Investment

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta

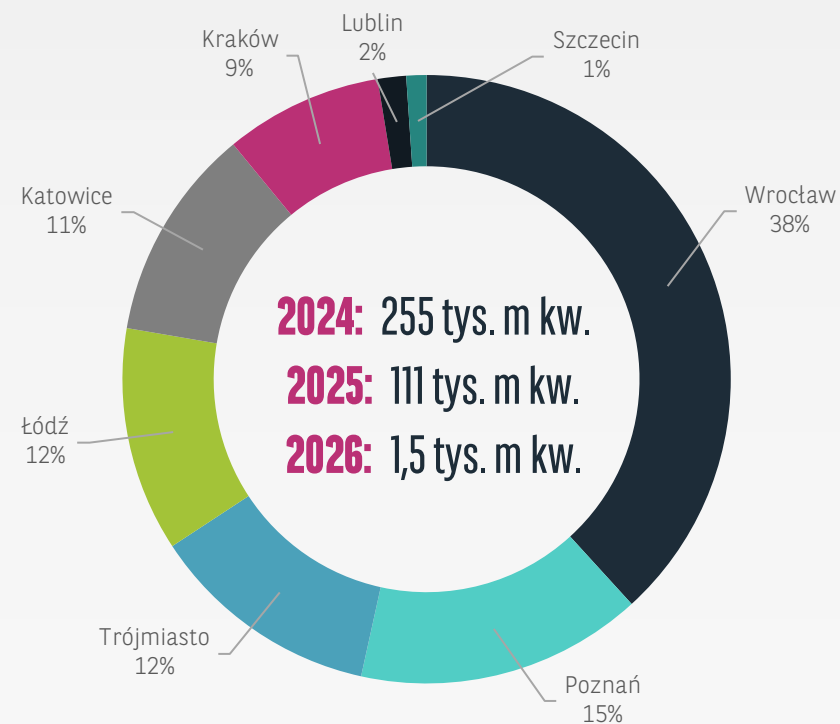


Małgorzata Fibakiewicz

Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

W ciągu ostatnich 2-3 lat większość firm zmniejszyła swoją powierzchnię biurową o ok. 20-30%, w porównaniu do umów które były zawierane przed pandemią. Dzisiaj przeważnie pracuje się w modelu hybrydowym, zakładającym od dwóch do trzech dni pracy z biura. Jednocześnie biuro zmieniło swoją funkcję – jest dziś miejscem do współpracy, dzięki czemu przestrzenie biurowe przeszły olbrzymią zmianę. Po pandemii przewidywano, że Polacy będą kupowali większe mieszkania, żeby mieć osobny pokój przeznaczony na home office. Jednak z uwagi na obecne ceny mieszkań niewiele osób stać na takie rozwiązanie, zatem biura w mieszkaniu nie spowodowały rewolucji. Co ciekawe natomiast, przestrzenie biurowe zaczynają coraz bardziej przypominać mieszkania. Firmy, chcąc zachęcić pracowników do powrotu do biura coraz większą wagę przywiązują do udogodnień wspierających dobre samopoczucie pracownika, tak fizyczne, jak psychiczne – pokoje do szeroko rozumianego relaksu czy przestrzenie dopasowane do różnych charakterów zadań w ciągu dnia pracy to tylko niektóre z przykładów. Dodatkowo oferta gastronomiczna, fitness, centrum medyczne w biurowcu czy dofinansowywane i jakościowe posiłki – m.in. takich usług oczekują pracownicy wracający do biur.

Powierzchnia biurowa w budowie 2024-2026



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Największe budynki biurowe w budowie 2024-2026 r.

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER	OTWARCIE
1	Quorum Office Park B	Wrocław	53 200	Cavatina	IV kw. 2024
2	AND2	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. 2024
5	Quorum Office Park A	Wrocław	17 800	Cavatina	I kw. 2024

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta

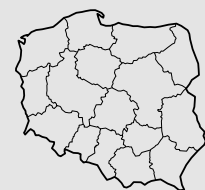


Dorot Mielke

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

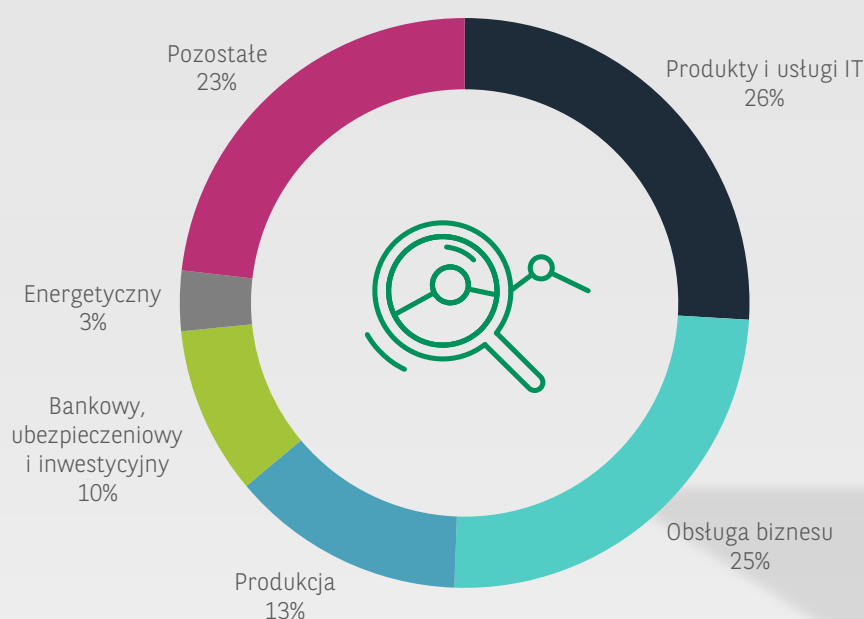
Spośród najważniejszych czynników, które kształtowały rynek biurowy w miastach regionalnych w całym 2023 roku należy wymienić zmniejszający się wolumen powierzchni biurowej w budowie oraz dalszą optymalizację posiadanej powierzchni przez najemców.

Na koniec grudnia 2023 r. w budowie pozostawało prawie 367 tys. m kw. powierzchni biurowej, czyli 40% mniej niż w analogicznym okresie 2022 roku. Aktywność najemców utrzymuje się na w miarę stabilnym poziomie. W całym 2023 roku na ośmiu głównych rynkach biurowych w Polsce podpisano umowy na ponad 750 tys. m kw., czyli o 20% więcej niż przed rokiem. Najemcy nadal dostosowują swoją powierzchnię biurową do wymagań pracy hybrydowej co powoduje, że trend wynajmowania powierzchni na zapas mamy już za sobą. Optymalizacja zajmowanej powierzchni przekłada się na zmniejszenie średniej wartości tego wskaźnika, która na koniec 2023 roku wynosiła 938 m kw., podczas gdy rok wcześniej 996 m kw. Aktywność najemców w 2024 roku będzie zależała od ogólnej sytuacji makroekonomicznej oraz dalszych planów ekspansji poszczególnych firm. Dodatkowo wiele organizacji będzie dążyć do zgodności ze standardami ESG.



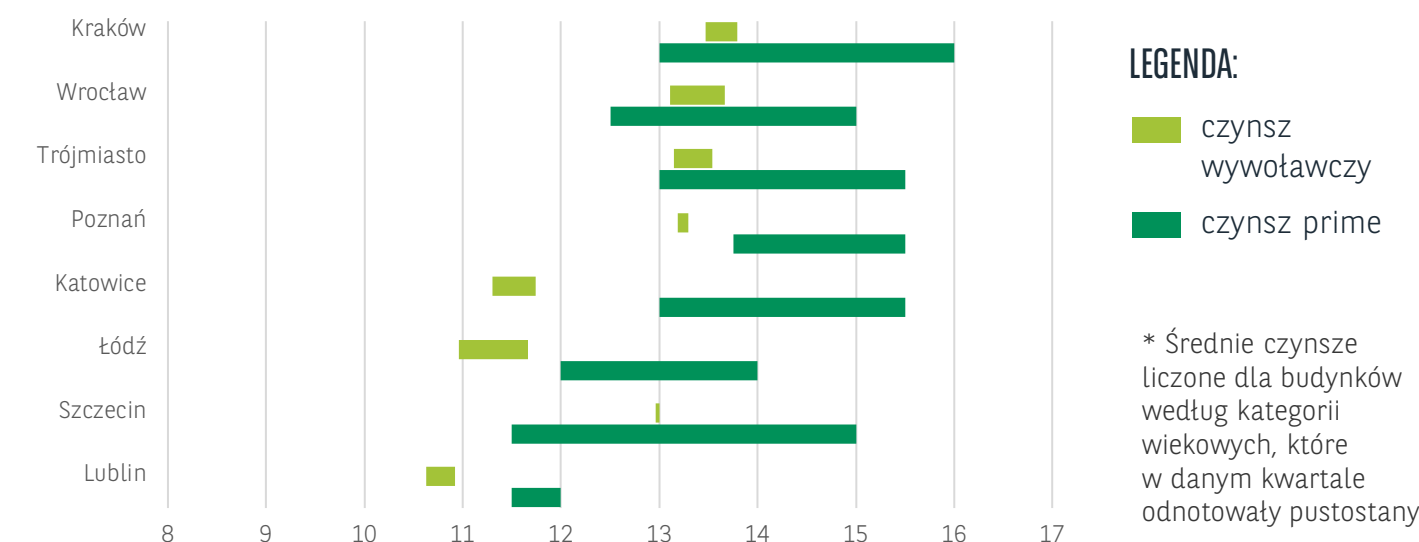
AT A GLANCE IV kw. 2023

Struktura popytu brutto według sektorów, IV kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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

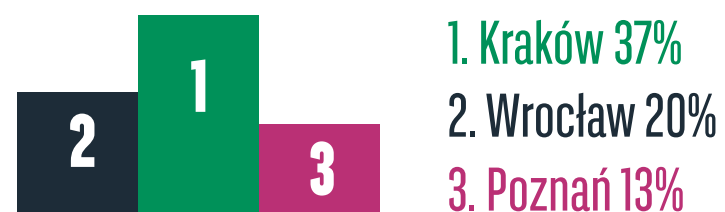


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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

Najwyższe stawki zanotowano w Krakowie, gdzie na koniec grudnia wynosiły pomiędzy 13 a 16 EUR za m kw. za miesiąc oraz we Wrocławiu, gdzie ich poziom oscylował pomiędzy 12,5 a 15 EUR za m kw. za miesiąc. Najniższe czynsze wśród miast regionalnych występują obecnie w Lublinie, gdzie wynoszą od 11,5 do 12 EUR za m kw. miesięcznie.

Popyt brutto wg regionów IV kw. 2023 r.



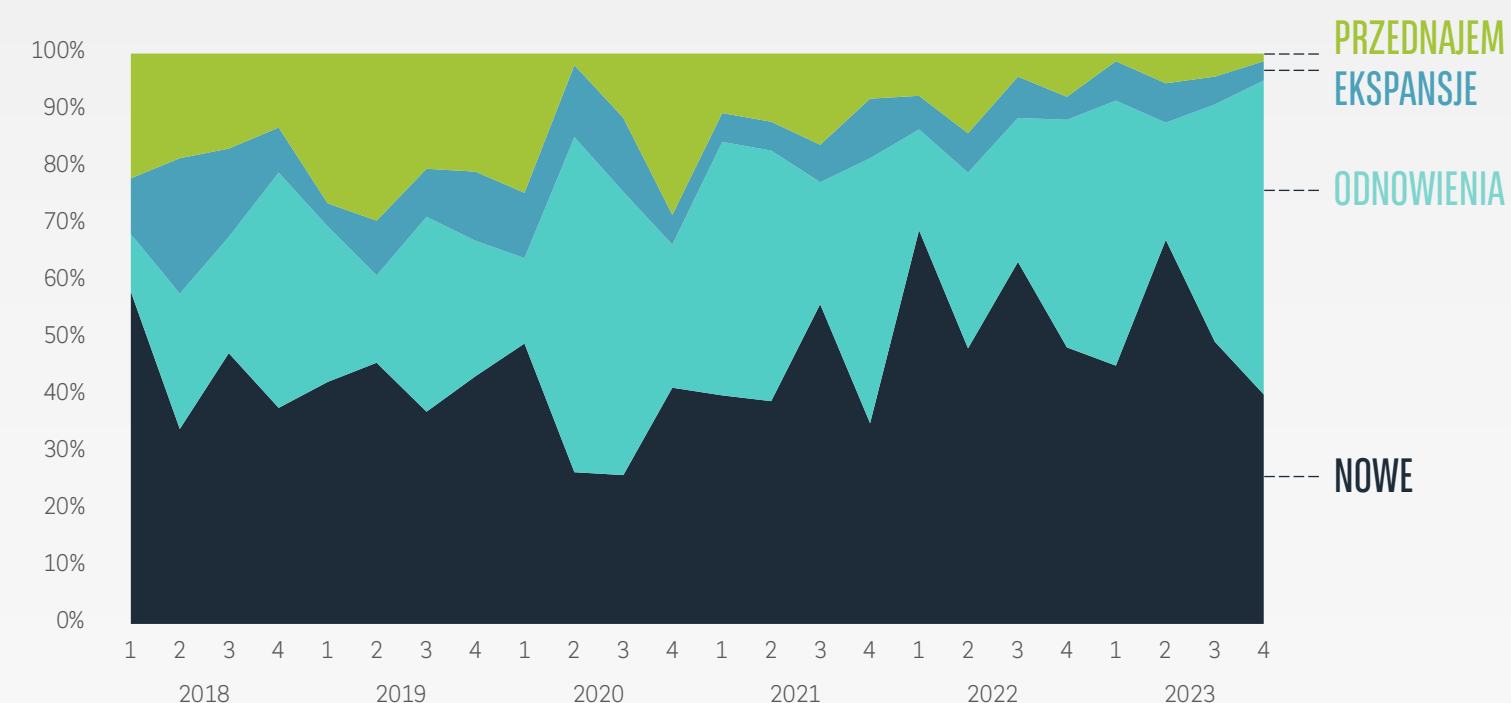
Całkowity wolumen transakcji najmu zarejestrowanych w czwartym kwartale 2023 roku wyniósł 219 100 m kw., co jest wynikiem o 11% większym względem ubiegłego kwartału oraz o 25% większym względem analogicznego kwartału roku 2022. Najwięcej powierzchni biurowej zostało wynajęte w Krakowie (80 200 m kw.), Wrocławiu (43 300 m kw.) oraz Poznaniu (27 700 m kw.).

Top 5 transakcji najmu IV kw. 2023 r.

NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
1. Pofnny	Tertium Business Park I	Kraków	14 000	odnowienie
2. Pofnny	Wrocławski Park Biznesu Bierutowska Park III	Wrocław	14 000	odnowienie
3. London Stock Exchange Group	3T Office Park	Gdynia	8800	nowa
4. Pofnny	Quattro Business Park D	Kraków	7600	odnowienie
5. Amway Bussiness Centre-Europe	HighFive 4	Kraków	6500	odnowienie

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto w miastach regionalnych



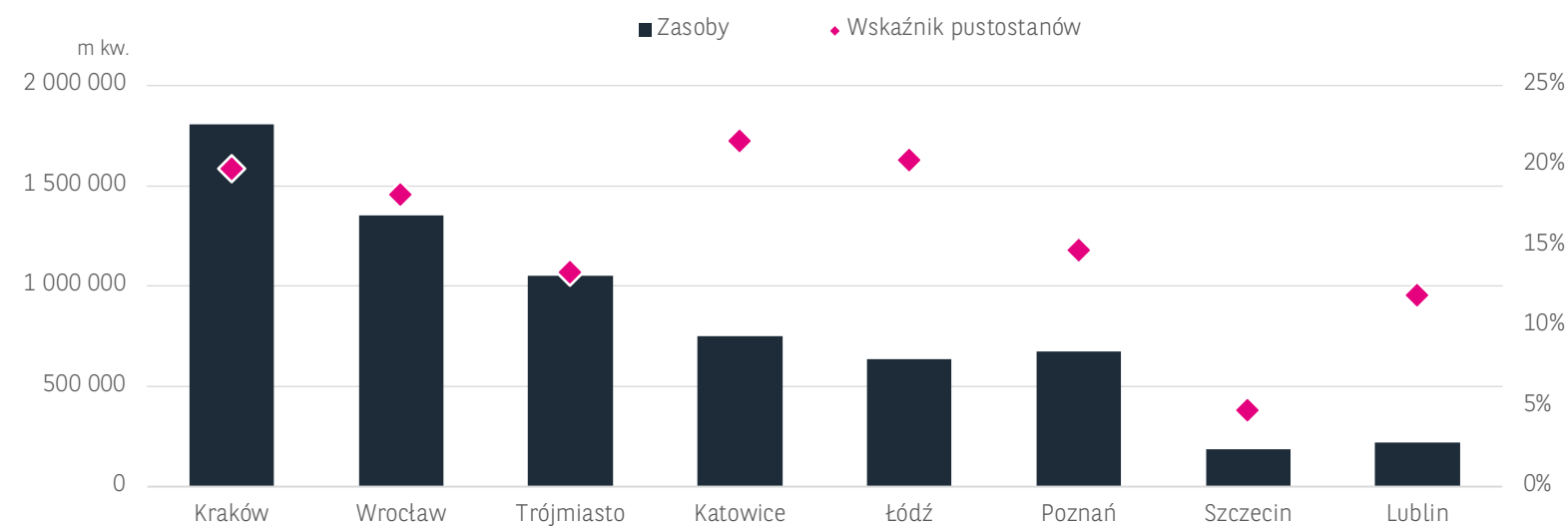
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



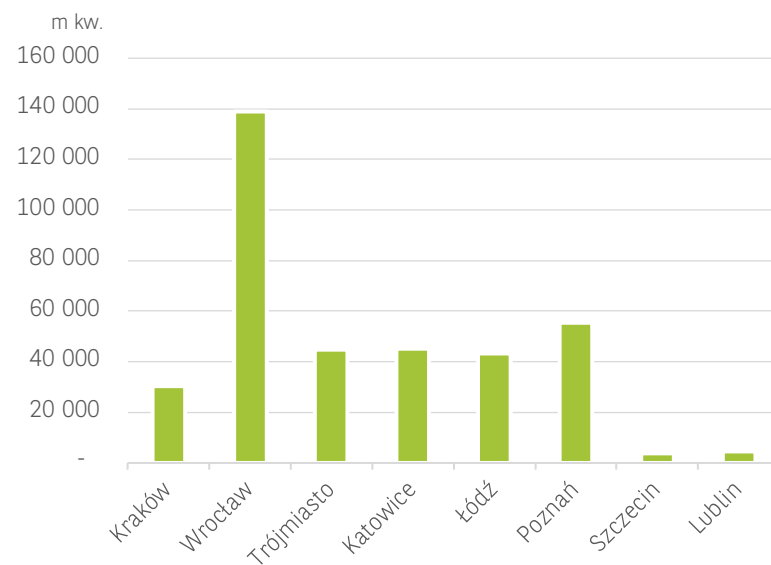
AT A GLANCE

IV kw. 2023

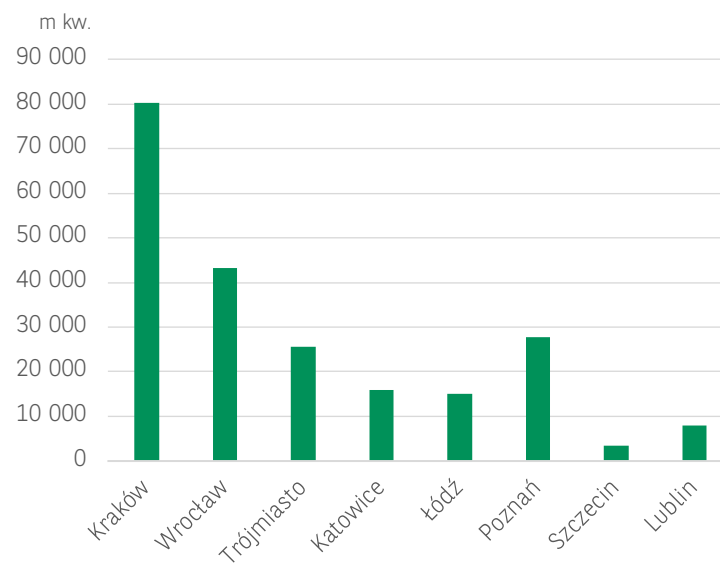
Zasoby i wskaźnik pustostanów



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