

MARKETBEAT

POLSKI RYNEK BIUROWY

Podsumowanie II kw. 2023 r.

Ewa Derlatka-Chilewicz

Head of Research

+48 606 116 006

ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com

Vitalii Arkhyenko

Consultant

+48 722 230 926

vitalii.arkhyenko@cushwake.com



Polska, II kw. 2023 r.

	Stan na 1 półrocze 2023	Zmiana %*
Całkowite zasoby powierzchni biurowej**	12 767 000 mkw.	+1%
Nowa podaż	135 000 mkw.	-69%
Popyt brutto	659 500 mkw.	-20%
Popyt netto	434 100 mkw.	-22%
Wskaźnik pustostanów**	14,2 %	+0,6 pp.
Bazowa stawka najmu w najlepszych lokalizacjach dla analizowanych miast**	Warszawa: 22.0-26.0 Regiony: 12.5-16.5 EUR/mkw./m-c	
Absorpcja	23 900 mkw.	-91%
Wolumen inwestycyjny w sektorze biurowym w Polsce	190,4 mln EUR	

W 2023 roku zgodnie z przewidywaniami NBP wzrost PKB wyniesie około 0,6%. Większe ożywienie gospodarcze powinno nastąpić w 2024 – 2,4% oraz 2025 – 3,3%. Presja inflacyjna powoli się obniża, w obecnym roku średnioroczny poziom wskaźnika cen jednak pozostanie wciąż wysoki – 11,9%. Warto zauważyć, że obecny poziom cen jest liczony na podstawie wysokiej zeszlórocznej bazy, co dodatkowo wskazuje na ponadnormowy poziom cen obserwowany w ostatnich latach. Korzystnym elementem mogącym przyspieszyć spadek inflacji jest umocnienie polskiej waluty obserwowane od początku bieżącego roku. Powrotu do niższych wartości oczekuje się w 2024 – 5,2% oraz w 2025 – 3,6%. Ostatnie dane GUS pokazują, że stopa bezrobocia w Polsce spadła do rekordowo niskiego poziomu (najniższego od sierpnia 1990 r.) i wynosi zaledwie 5 proc. Do końca roku możliwe jest utrzymanie wskaźnika na porównywalnym poziomie.

Na koniec II kw. 2023 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na największych rynkach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin i Szczecin) wynoszą niemal 12,8 miliona mkw. W pierwszej połowie 2023 r. skala oddanych projektów była relatywnie niewielka, z czego najwięcej powierzchni powstało w miastach regionalnych – Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście. Największe ukończone w ciągu ostatnich sześciu miesięcy budynki biurowe - to rozbudowa kompleksu Ocean Office Park w Krakowie o budynek Ocean Office Park II (28 600 mkw. – Cavatina), ukończenie kolejnego etapu poznańskiego kompleksu Nowy Rynek E (25 100 mkw. – Skanska) oraz oddanie trzeciego budynku wrocławskiego kompleksu Centrum Południe (20 900 mkw. – Skanska).

W ciągu ostatnich trzech lat na rynku widoczny jest spadek wolumenu nowej powierzchni realizowanych inwestycji. Mimo nieznacznego odbicia z uwagi na rozpoczęcie budowy pojedynczych biurowców w stolicy i miastach regionalnych, trend ten jest nadal widoczny zwłaszcza w Warszawie, gdzie obecnie w budowie znajduje się ok. 221 000 mkw. (dla porównania: na początku 2020 r. było to blisko 750 000 mkw.). W miastach regionalnych w realizacji jest około 450 000 mkw., w porównaniu do 850 000 mkw. sprzed pandemii.

Spadek liczby realizowanych nowych inwestycji wynika z utrzymania się wysokiego poziomu kosztów budowy i wykończenia powierzchni, niepewności spowodowanej wojną w Ukrainie oraz ogólnego trudniejszego klimatu gospodarczego w Polsce i na świecie. Według szacunków Cushman & Wakefield warszawski rynek biurowy w 2023 r. powiększył się o ok. 66 000 mkw., wchodząc jednocześnie w okres tzw. „luki podażowej”, który może potrwać nawet do 2025 r. W miastach regionalnych łączna podaż w 2023 r. może wynieść 350 000 mkw., co jest wartością o 15% niższą w porównaniu do średniej z ostatnich pięciu lat, a efekt „luki” w regionach będzie opóźniony względem rynku warszawskiego o około rok i zacznie oddziaływać już w 2024 r.

Całkowita aktywność najemców w pierwszej połowie 2023 roku wyniosła 325 700 mkw. i była niższa o 32% względem analogicznego okresu w 2022 r. Warto zauważyć, że w przypadku stolicy spadek wynika głównie z wysokiego efektu bazy zeszlórocznej z uwagi na zawarcia wielu transakcji wielkopowierzchniowych w roku 2022. Liczba transakcji natomiast była zaledwie 3% mniejsza od pierwszej połowy poprzedniego roku.

W pierwszym półroczu 2023 roku w strukturze popytu w Warszawie przeważały nowe umowy, które stanowiły ok. 61% wszystkich zawartych transakcji. Renegocjacje i ekspansje odpowiadały odpowiednio za 35% i 4% wszystkich zawartych umów.

Na rynkach regionalnych aktywność najemców była relatywnie duża, wynosząc niecałe 334 000 mkw. co stanowi jedynie 2% spadku względem pierwszego półrocza rekordowego dla rynków regionalnych zeszłego roku. Pokazuje to stopniową odbudowę zainteresowania najemców powierzchniami biurowymi na rynkach regionalnych. Podobnie jak na stołecznym rynku, w popycie dominowały nowe umowy najmu (60%).

Średni wskaźnik pustostanów w Polsce wyniósł 14,2%, co stanowi wzrost o 0,4 pp. względem I kw. 2023 r. i oznacza kontynuację trendu wzrostowego. W stolicy wskaźnik niewynajęcia spadł o 0,2 pp. względem poprzedniego kwartału i wyniósł 11,4%, natomiast wzrosty odnotowano w większości miast regionalnych poza Wrocławiem i Lublinem osiągając średni wskaźnik 16,8%. Na wszystkich rynkach biurowych objętych analizą dostępna powierzchnia wyniosła 1,81 mln mkw. co oznacza wzrost o 3% względem początku 2023 r.

Stawki za najlepsze powierzchnie biurowe w strefie Centrum w Warszawie wynosiły przeciętnie 22-26 EUR/ mkw./ miesiąc, najwyższe zaś osiągały poziom nawet 28 EUR/ mkw./ miesiąc, natomiast w lokalizacjach poza Centrum oscylowały w granicach 13,50-16,50 EUR/ mkw./ miesiąc. Zauważalny wzrost stawek czynszu w stolicy nastąpił w 2022 roku o wielkości około 1 EUR, głównie w lokalizacjach centralnych. W drugim kwartale 2023 czynsze w stolicy utrzymywały się na poziomie zbliżonym do końca roku poprzedniego. W miastach regionalnych najlepsze biura w centrum były oferowane średnio w przedziale cenowym 12,50-16,50 EUR/ mkw./ miesiąc, jednocześnie od początku roku obserwowany jest wzrost stawek czynszu zwłaszcza w budynkach nowo oddawanych.

Z obserwacji Cushman & Wakefield wynika, że nadal pod największą presją wzrostu stawek czynszu pozostają projekty w fazie budowy, co wynika ze znacznej ekspozycji na wzrost kosztów zarówno budowy jak i wykończenia powierzchni. Niemniej, ostateczny kształt polityki cenowej właścicieli budynków biurowych będzie w dużej mierze zależał od lokalizacji, jakości i poziomu obłożenia ich portfela, ale też czynników ekonomicznych.

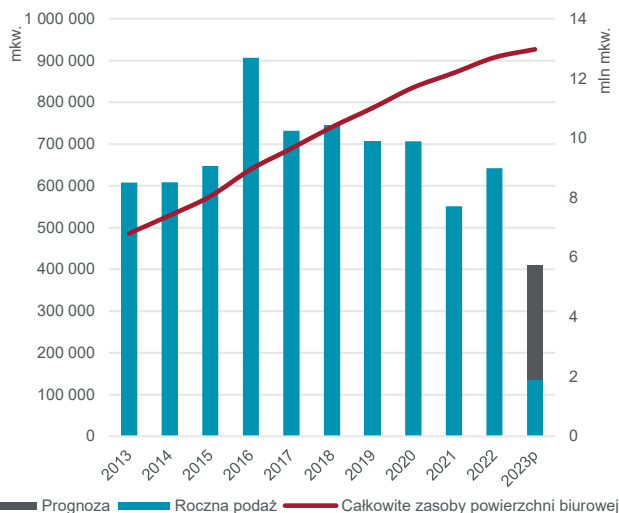
* Zmiana rok do roku

** Dane na koniec kwartału

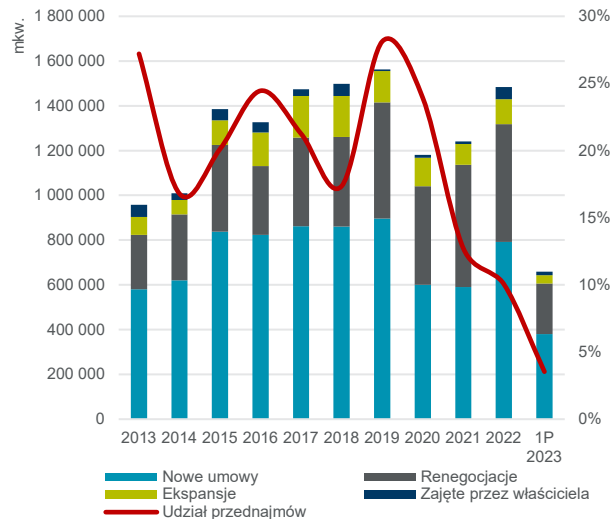
RYNEK BIUROWY

Polska, II kw. 2023 r.

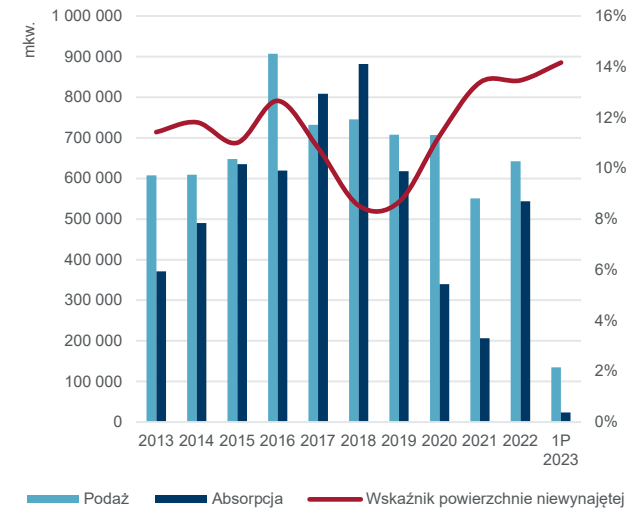
PODAŻ I ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ



POPYT WEDŁUG TYPU TRANSAKCJI



ABSORPCJA, PODAŻ I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



WYBRANE NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE

Najemca	Miasto	Budynek	Powierzchnia najmu	Typ umowy
BNY Mellon	Wrocław	Centrum Południe III	20 300	Nowa umowa
SII	Gdańsk	Olivia Prime	10 100	Renegocjacje
Accenture	Warszawa	Proximo II	8 800	Renegocjacje
DPD Polska	Warszawa	DPD HQ	8 700	Zajęte przez właściciela
Lionbridge	Warszawa	Taifun	7 100	Renegocjacje

PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA

Budynek	Miasto	Najwięksi najemcy	Powierzchnia budynku	Deweloper
Ocean Office Park II (B)	Kraków	Inpost, BorgWarner	28 600	Cavatina
Nowy Rynek E	Poznań	Wunderman TT, Merkeleon P	25 100	Skanska
Centrum Południe III	Wrocław	BNY Mellon	20 900	Skanska
Fabryczna Office Park B5	Kraków	Capgemini	14 000	Inter-bud

Polska, II kw. 2023 r.

SZCZECIN

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	186 000
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	6 300
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	4,4%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	12,75 - 13,30

POZNAŃ

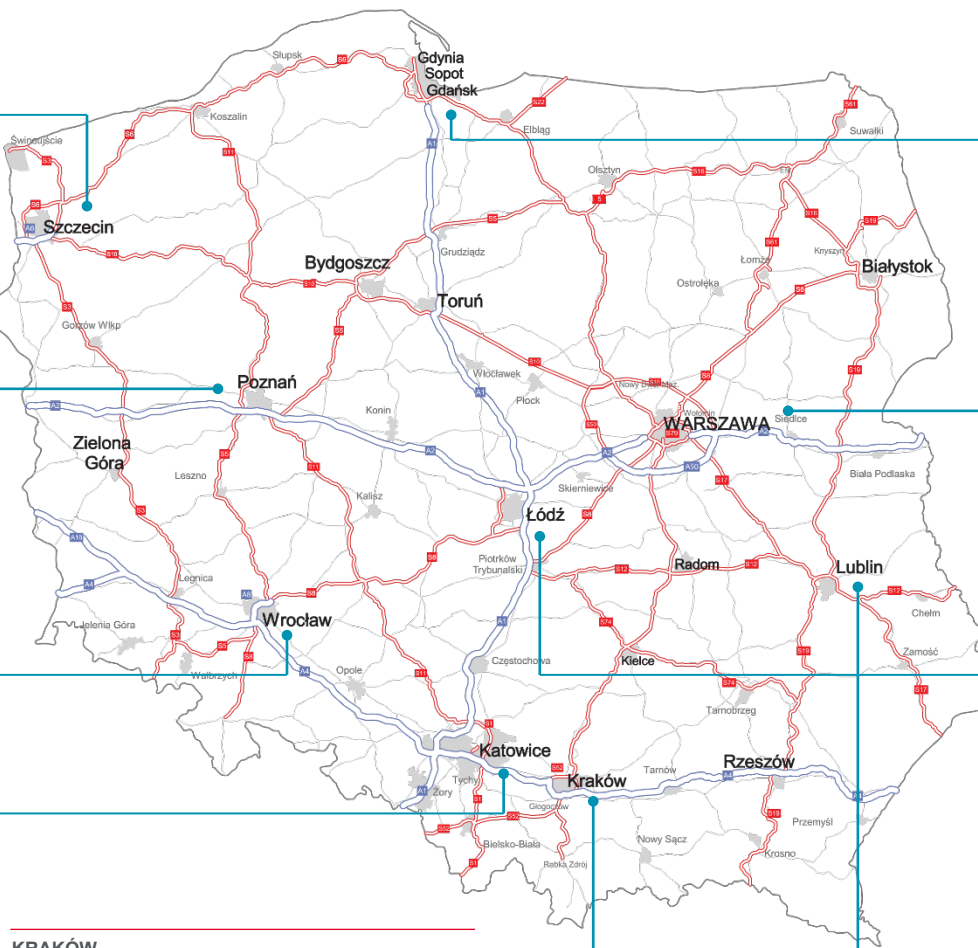
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	654 300
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	21 800
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	32 400
Wskaźnik pustostanów (%)	12,7%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 15,50

WROCLAW

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 314 600
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	88 100
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	32 600
Wskaźnik pustostanów (%)	16,1%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 15,50

KATOWICE

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	725 800
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	24 900
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	20,1%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 15,50

**KRAKÓW**

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 750 500
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	82 600
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	42 600
Wskaźnik pustostanów (%)	18,4%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	15,20 - 16,50

TRÓJMIASTO

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 023 800
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	68 600
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	6 800
Wskaźnik pustostanów (%)	14,3%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	14,00-15,00

WARSZAWA

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	6 253 800
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	325 700
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	18 700
Wskaźnik pustostanów (%)	11,4%
Czynsz bazowy w centrum	22,00 - 26,00
Czynsz bazowy poza centrum	13,50 - 16,50

ŁÓDŹ

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	635 400
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	30 700
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	1 900
Wskaźnik pustostanów (%)	23,4%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	12,50 - 13,50

LUBLIN

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	223 400
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	10 800
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	13,1%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	11,50 - 12,50



NASZE USŁUGI DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI POWIERZCHNI BIUROWYCH

DZIAŁ POWIERZCHNI
BIUROWYCH – WARSZAWA**PAULINA MISIAK**

Partner
Head of Warsaw Office
paulina.misiak@cushwake.com

DZIAŁ POWIERZCHNI
BIUROWYCH – RYNKI REGIONALNE**MICHAŁ GALIMSKI**

Partner
Head of Regional Markets
michal.galimski@cushwake.com

WYCENY
I DORADZTWO**MARK FREEMAN**

Partner
Head of Valuation & Advisory
mark.freeman@cushwake.com

RYNKI
KAPITAŁOWE**JEFF ALSON**

International Partner
Head of CEE Capital Markets
jeff.alson@cushwake.com

PROJECT & DEVELOPMENT
SERVICES**ANDREW FRIZELL**

International Partner
Head of Project & Development
Services CEE
andrew.frizell@cushwake.com

ZARZĄDZANIE
NIERUCHOMOŚCIAMI**ZUZANNA PACIORKIEWICZ**

International Partner
Co-Head of Asset Services, Business
Spaces, Asset Services CEE
zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com

BADANIA I ANALIZY RYNKOWE

EWA DERLATKA-CHILEWICZ

Associate Director
Head of Research
ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com

DORADZTWO STRATEGICZNE I
ESG**KATARZYNA LIPKA**

Associate Director
Head of Strategic Consulting &
ESG
katarzyna.lipka@cushwake.com

O CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradcą świadczącą usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości, zatrudnia ok. 52 tysięcy pracowników w 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2022 roku jej przychody wyniosły 10,1 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne. Więcej informacji można uzyskać na stronie: www.cushmanwakefield.com lub na Twitterze @CushWake

©2023 Cushman & Wakefield, wszystkie prawa zastrzeżone. Publikacja może zawierać błędy lub pominięcia, a szczegóły w niej przedstawione mogą ulec zmianie lub być wycofane bez zawiadomienia. Publikacja może podlegać szczególnym warunkom w zakresie publikacji informacji, ustanawianym przez osoby trzecie.

