

MARKETBEAT

# POLSKI RYNEK BIUROWY

II kw. 2020 r.

**Katarzyna Lipka**

*Associate Director*

*Consulting & Research Manager*

+48 606 993 860

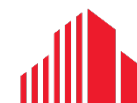
[katarzyna.lipka@cushwake.com](mailto:katarzyna.lipka@cushwake.com)

**Jan Szulborski**

*Senior Consultant*

+48 722 202 933

[jan.szulborski@cushwake.com](mailto:jan.szulborski@cushwake.com)



**CUSHMAN &  
WAKEFIELD**

II kw. 2020 r.

	Dane	Zmiana %*
Całkowite zasoby powierzchni biurowej	11 459 600 mkw.	▲ +6 %
Nowa podaż	282 400 mkw.	▼ -11 %
Popyt brutto	669 600 mkw.	▼ -5 %
Popyt netto	460 700 mkw.	▼ -7 %
Wskaźnik pustostanów	8,9%	▼ -0,1 pp.
Bazowa stawka najmu w najlepszych lokalizacjach dla analizowanych miast	<b>Warszawa: 24 EUR/mkw./m-c</b> <b>Miasta regionalne: 12-15 EUR/mkw./m-c</b>	
Absorpcja	216 300 mkw.	▼ -4 %
Wolumen inwestycyjny w sektorze biurowym w Polsce	1 330 mln EUR	▼ -21 %

Okres kwarantanny spowodowany wybuchem pandemii Covid-19 doprowadził do przejścia większości firm w tryb pracy zdalnej i ograniczenie aktywności biznesowej. Ponadto, polska gospodarka prawdopodobnie po raz pierwszy od 1989 roku wejdzie w fazę recesji, co spowoduje zmianę krajobrazu gospodarczego, który w najbliższych miesiącach wpłynie również na rynek nieruchomości biurowych. Zgodnie z ostatnimi prognozami Oxford Economics PKB w Polsce w 2020 roku spadnie o 3,5% (r/r). Według oficjalnych danych GUS, w drugim kwartale 2020 roku konsumpcja spadła o 4,5% w ujęciu rocznym. Niemniej jednak, wraz z dalszym luzowaniem ograniczeń, przewiduje się mocne odbicie obu wskaźników w kolejnych kwartałach.

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na dziewięciu największych rynkach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia, Poznań, Łódź, Lublin i Szczecin) w pierwszej połowie 2020 roku wyniosły blisko 11,5 miliona mkw. i wzrosły o 6% w stosunku do analogicznego okresu w 2019 roku.

Nowa podaż w Warszawie w pierwszym półroczu 2020 roku wyniosła 106 800 mkw. w pięciu budynkach. W miastach regionalnych oddano do użytku łącznie 175 600 mkw. w piętnastu projektach, z czego do największych możemy zaliczyć budynek Olivia Prime B w Gdańsku (25 000 mkw. – Olivia Business Center), High Five w Krakowie (23 500 mkw. – Skanska), pierwszy budynek kompleksu Face2Face w Katowicach (19 600 mkw. – Echo Investment) oraz Giant Office w Poznaniu (Giant – 15 300 mkw.). W czasie trwania kwarantanny nie wprowadzono żadnych rozporządzeń ograniczających prace budowlane. Niemniej jednak, ze względu na wydłużenie procesów administracyjnych, ograniczoną dostępność pracowników oraz ryzyko przerwania łańcucha dostaw, oddanie do użytku niektórych projektów zostało przesunięte z drugiego na trzeci kwartał 2020 r.

Na koniec czerwca 2020 roku w budowie znajdowało się 106 projektów o łącznej powierzchni 1,6 miliona mkw., z czego największa liczba nowych inwestycji powstaje w Warszawie (28), Krakowie (21), Trójmieście (17), Łodzi (14) oraz Katowicach (13). Większość projektów jest obecnie realizowana zgodnie z harmonogramem. Niemniej jednak, na większości rynków spodziewamy się wystąpienia efektu luki podażowej w latach 2022-2023 ze względu na ograniczanie decyzji o rozpoczęciu realizacji nowych projektów do momentu ustabilizowania sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie. Wyjątkiem będą projekty w całości finansowane z środków własnych.

Pogarszająca się koniunktura gospodarcza doprowadziła do wzrostu poziomu pustostanów, który pomimo tego, że w ujęciu rocznym jest niższy niż w analogicznym okresie w 2019 roku, to kwartał do kwartału wzrósł dla całego rynku o 0,6 pp. i w drugim kwartale 2020 roku wyniósł 8,9%. Ponadto, na skutek niepewności gospodarczej spowodowanej wybuchem pandemii Covid-19 zarejestrowany został wzrost liczby podnajmów oferowanych na rynku. Według szacunków Cushman & Wakefield na koniec drugiego kwartału 2020 roku, blisko 120 000 mkw. powierzchni biurowych było oferowanych w tej formie, co nie jest uwzględnione w statystykach dotyczących dostępnej powierzchni.

W pierwszej połowie 2020 roku najemcy wynajęli łącznie 669 600 mkw., co jest wartością o 5% niższą niż w analogicznym okresie 2019 roku. Warto zaznaczyć, że większość transakcji zawartych w pierwszym półroczu to ciągle procesy, które rozpoczęły się przed wybuchem pandemii. Największą transakcją na warszawskim rynku biurowym była umowa przednajmu PZU w budynku Generation Park Y (46 500 mkw.), a w miastach regionalnych – renowacja umowy przez ABB w budynku Axis (20 000 mkw.).

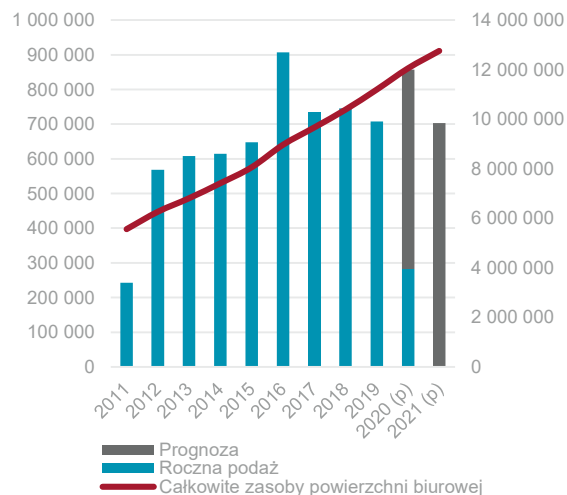
Pomimo pogarszającego się sentymentu wśród uczestników rynku stawki bazowe za najlepsze powierzchnie biurowe nie uległy zmianie i znalazły się na poziomie 24 EUR/mkw./miesiąc dla ścisłego centrum w Warszawie. Z kolei w miastach regionalnych czystsze kształtowały się na poziomie 12-15 EUR/mkw./miesiąc w zależności od miasta. Utrzymanie stawek na niezmiennym poziomie jest wynikiem zamknięcia części transakcji na warunkach sprzed rozpoczęcia pandemii. W kolejnych kwartałach możemy spodziewać się korekty warunków komercyjnych, jeśli popyt na powierzchnie biurowe spadnie, a gospodarka nadal będzie utrzymywać się na zwolnionych obrotach.

\*zmiana w stosunku do analogicznego okresu w 2019 roku

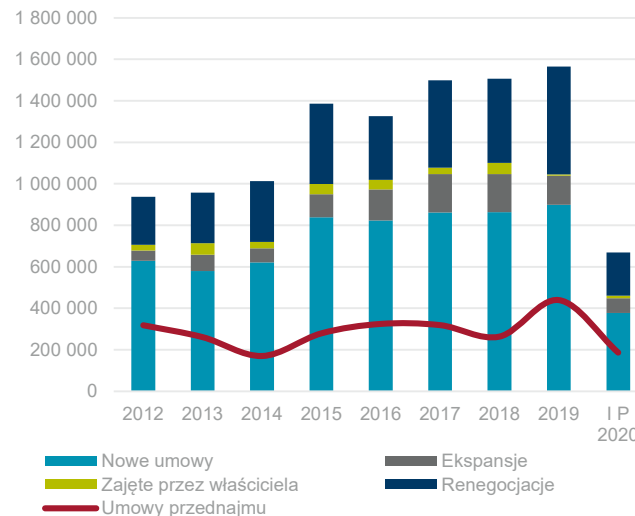
# POLSKI RYNEK BIUROWY

II kw. 2020 r.

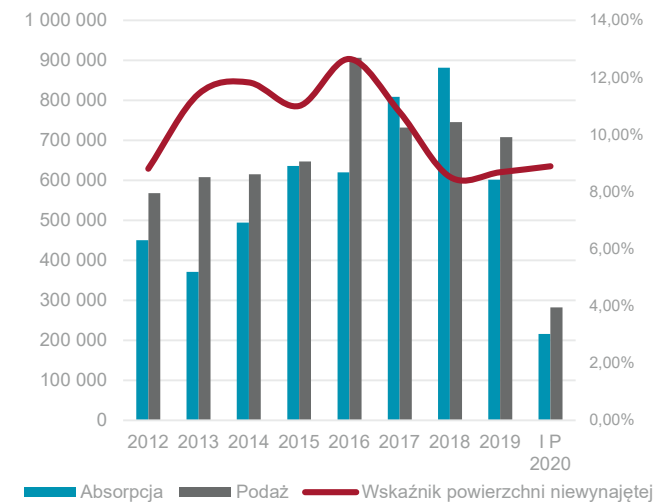
## PODAŻ I ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ W POLSCE



## POPYT WEDŁUG TYPU TRANSAKCJI



## ABSORPCJA, PODAŻ I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



## NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE

Budynek	Miasto	Najemca	Powierzchnia (mkw.)	Typ umowy
Generation Park	Warszawa	PZU	46 500	Umowa przednajmu
DSV HQ	Warszawa	DSV	20 050	Nowa umowa
Axis	Kraków	ABB	20 000	Renegocjacje
Domaniewska Office Hub	Warszawa	Poczta Polska	19 000	Ekspansja i renegeocjacje
Konstruktorska Business Center	Warszawa	Poufny najemca	17 500	Renegocjacje

## ODDANE PROJEKTY

Budynek	Miasto	Powierzchnia (mkw.)	Deweloper
Varso II	Warszawa	39 900	HB Reavis
Chmielna 89	Warszawa	25 200	Cavatina
Olivia Prime B	Gdańsk	25 000	Olivia Business Centre
High Five IV	Kraków	23 500	Skanska
DSV HQ	Warszawa	20 050	DSV

# POLSKI RYNEK BIUROWY

II kw. 2020 r.

## SZCZECIN

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	184 200
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	3 700
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	3 400
Wskaźnik pustostanów (%)	6,4%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,30

## POZNAŃ

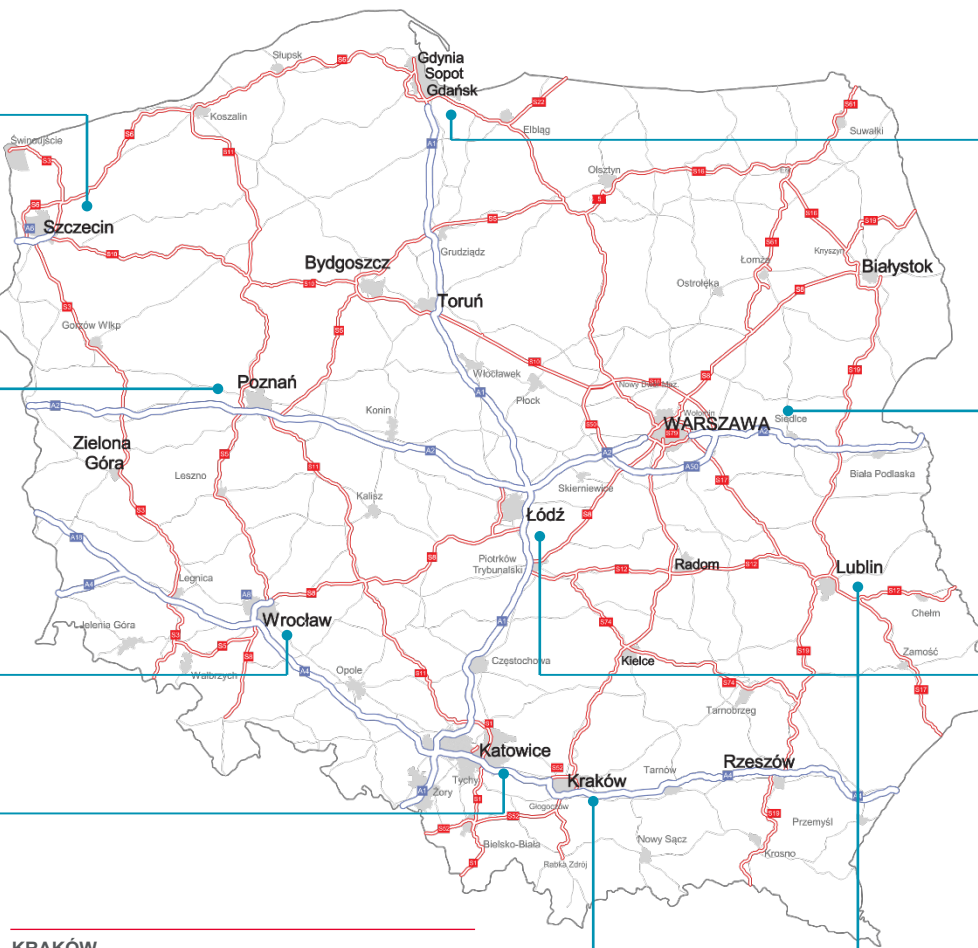
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	581 900
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	17 300
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	15 300
Wskaźnik pustostanów (%)	14,5%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	14,50

## WROCLAW

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 186 100
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	62 600
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	8 300
Wskaźnik pustostanów (%)	11,2%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	15,00

## KATOWICE

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	559 500
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	26 500
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	31 100
Wskaźnik pustostanów (%)	6,1%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	14,00



## KRAKÓW

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 483 300
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	114 500
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	69 100
Wskaźnik pustostanów (%)	11,1%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	15,00

## TRÓJMIASTO

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	868 400
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	51 700
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	29 900
Wskaźnik pustostanów (%)	6,1%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	14,00

## WARSZAWA

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	5 687 800
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	334 800
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	106 800
Wskaźnik pustostanów (%)	7,9%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	24,00

## ŁÓDŹ

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	548 000
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	52 900
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	18 500
Wskaźnik pustostanów (%)	13,2%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50

## LUBLIN

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	185 800
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	5 500
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	-
Wskaźnik pustostanów (%)	10,3
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	12,00

# POLSKI RYNEK BIUROWY

NASZE USŁUGI DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI POWIERZCHNI BIUROWYCH

## DZIAŁ POWIERZCHNI BIUROWYCH

### KRZYSZTOF MISIAK

*International Partner,  
Head of Poland*

[krzysztof.misiak@cushwake.com](mailto:krzysztof.misiak@cushwake.com)

## WYCENY I DORADZTWO

### MARK FREEMAN

*Partner,  
Head of Valuation & Advisory*

[mark.freeman@cushwake.com](mailto:mark.freeman@cushwake.com)

## RYNKI KAPITAŁOWE

### SOREN RODIAN-OLSEN

*Partner,  
Head of Capital Markets Poland*

[soren.olsen@cushwake.com](mailto:soren.olsen@cushwake.com)

## PROJECT & DEVELOPMENT SERVICES

### ANDREW FRIZELL

*Partner, Head of Project  
& Development Services CEE*

[andrew.frizell@cushwake.com](mailto:andrew.frizell@cushwake.com)

## ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

### ZUZANNA PACIORKIEWICZ

*Partner, Head of Operations, Poland  
EMEA Asset Services*

[zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com](mailto:zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com)

## DORADZTWO I ANALIZY RYNKOWE

### KATARZYNA LIPKA

*Associate Director,  
Consulting & Research Manager*

[katarzyna.lipka@cushwake.com](mailto: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. 51 tysięcy pracowników w 400 biurach i 70 krajach na całym świecie. W 2018 roku jej przychody wyniosły 8,2 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.pl](http://www.cushmanwakefield.pl) lub na Twitterze: @CushWakeCE.