

Rynek Biurowy w Regionach

I-III KW. 2023 R.

W trzecim kwartale 2023 roku popyt na biura w regionach wyniósł prawie 200 000 mkw., natomiast wolumen powierzchni będącej w budowie nie przekraczał 400 000 mkw. Wysoki wskaźnik pustostanów w istniejących budynkach biurowych oznacza, że najemcy mają duży wybór dostępnych opcji. Zarówno deweloperzy, jak i najemcy nadal koncentrują się na kwestiach związanych z ESG, funkcjonalnością, elastycznością oraz optymalizacją zajmowanej powierzchni i kosztów najmu.

Na koniec trzeciego kwartału 2023 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu największych rynkach regionalnych poza Warszawą przekroczyły 6,6 mln mkw. W okresie od stycznia do końca września deweloperzy dostarczyli łącznie prawie 236 000 mkw. w 16 budynkach, z czego prawie 51% (119 700 mkw.) 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 blisko 150 000 mkw., co oznacza, że nowa podaż w czwartym kwartale osiągnie najwyższy poziom w całym bieżącym roku.

Po raz pierwszy od ponad 10 lat wolumen powierzchni biurowej w budowie spadł do poziomu poniżej 400 000 mkw. Na koniec trzeciego kwartału w trakcie realizacji pozostawało ok. 380 000 mkw. – to o ponad 17% mniej niż w drugim kwartale 2023 roku i prawie 35% mniej niż rok wcześniej. Pomimo posiadania sporych banków ziemi wielu deweloperów często odacza decyzję o rozpoczęciu budowy do momentu podpisania znaczącej umowy przednajmu w planowanej inwestycji. Ponad milion dostępnych metrów biur w już istniejących budynkach też wpływa na ogólną aktywność deweloperów.

Trzeci kwartał był rekordowy pod względem wolumenu wynajętej powierzchni biurowej w bieżącym roku. W tym czasie najemcy podpisali umowy na ponad 198 400 mkw., co stanowi ponad 37% całkowitego popytu odnotowanego w okresie od stycznia do końca września 2023 roku. Z kolei popyt brutto za pierwsze trzy kwartały 2023 roku wyniósł prawie 532 000 mkw. i był wyższy o 18,5% niż w porównywalnym okresie w 2022 roku. Biorąc pod uwagę średni wolumen zawartych transakcji najmu w czwartym kwartale w ostatnich pięciu latach (ok. 185 000 mkw.), możemy spodziewać się, że aktywność najemców za cały 2023

rok będzie zbliżona do odnotowanej w rekordowym roku 2019. Pomimo rosnącego zainteresowania najemców wynajmem biur trend polegający na dążeniu do optymalizacji zajmowanej powierzchni biurowej jest wciąż mocno widoczny. Najemcy dokładnie analizują swoje potrzeby, poszukując budynków efektywnych energetycznie i środowiskowo, a sam proces wynajmu się wydłuża.

W pierwszych trzech kwartałach 2023 roku najwięcej podpisano nowych umów (49%), a na kolejnym miejscu uplasowały się renowacje 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 przednajmy (4%).

Od drugiego kwartału 2022 roku wskaźnik pustostanów na głównych regionalnych rynkach biurowych znajduje się w trendzie wzrostowym. Na koniec trzeciego kwartału 2023 roku wyniósł on 17,3%, co oznacza wzrost o 0,5 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem i o 2,1 p.p. w ujęciu rocznym. Na czterech rynkach stopa pustostanów wzrosła powyżej 15%, a tylko na jednym nie przekracza 10%. Na ośmiu głównych rynkach regionalnych najemcy mają do dyspozycji łącznie ponad 1,1 mln mkw. wolnej powierzchni biurowej, czyli najwięcej od początku prowadzenia statystyk.

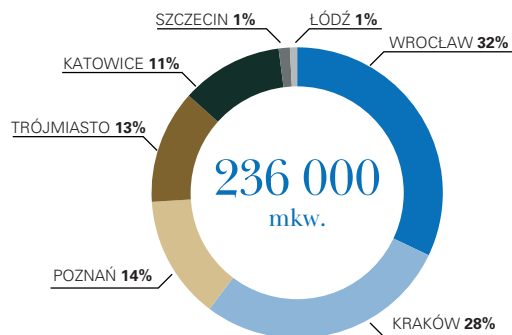
Czysze za najlepsze powierzchnie biurowe na głównych, regionalnych rynkach biurowych utrzymują się na wysokim poziomie i sięgają nawet 16,00-17,00 euro/mkw./miesiąc. Ponadto ze względu na znaczną ilość powierzchni biurowej dostępnej w budynkach zarówno istniejących, jak i będących w budowie, przewidujemy, że stawki czynszowe w najbliższym czasie pozostaną na dotychczasowym poziomie. Warto jednak podkreślić, że właściciele budynków oferujących nowoczesne rozwiązania technologiczne i z zakresu ESG będą raczej mniej skłonni do negocjacji wysokości czynszów.

NAJWIĘKSZE TRANSAKcje BIUROWE

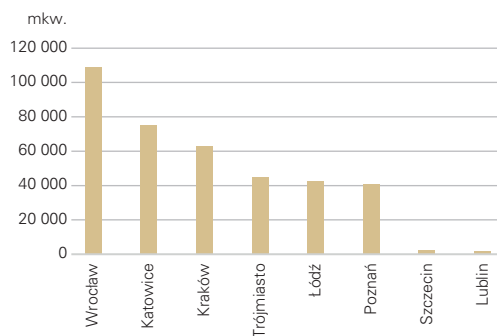
Kwartał	Obiekt	Najemca	Powierzchnia	Typ transakcji
III kw.	Intel HQ, Gdańsk	Intel	23 000 mkw.	Na potrzeby własne
II kw.	Centrum Południe 3, Wrocław	BNY Mellon	20 300 mkw.	Nowa umowa
III kw.	Olivia Business Centre: Olivia Gate, Gdańsk	Energia	16 900 mkw.	Renegocjacje
III kw.	Sagittarius, Wrocław	EY	11 000 mkw.	Renegocjacje
I kw.	Olivia Prime, Gdańsk	Sii	10 100 mkw.	Renegocjacje

NEWMARK
POLSKA

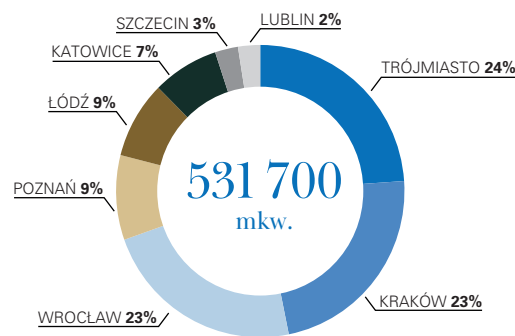
NOWA PODAŻ WG MIAST, I- III KW. 2023



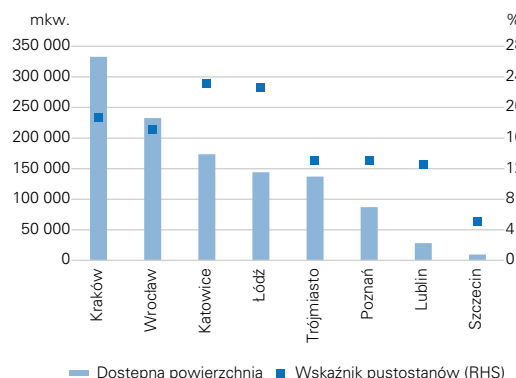
POWIERZCHNIA W BUDOWIE WG MIAST, I-III KW. 2023



STRUKTURA POPYTU, I-III KW. 2023 R.

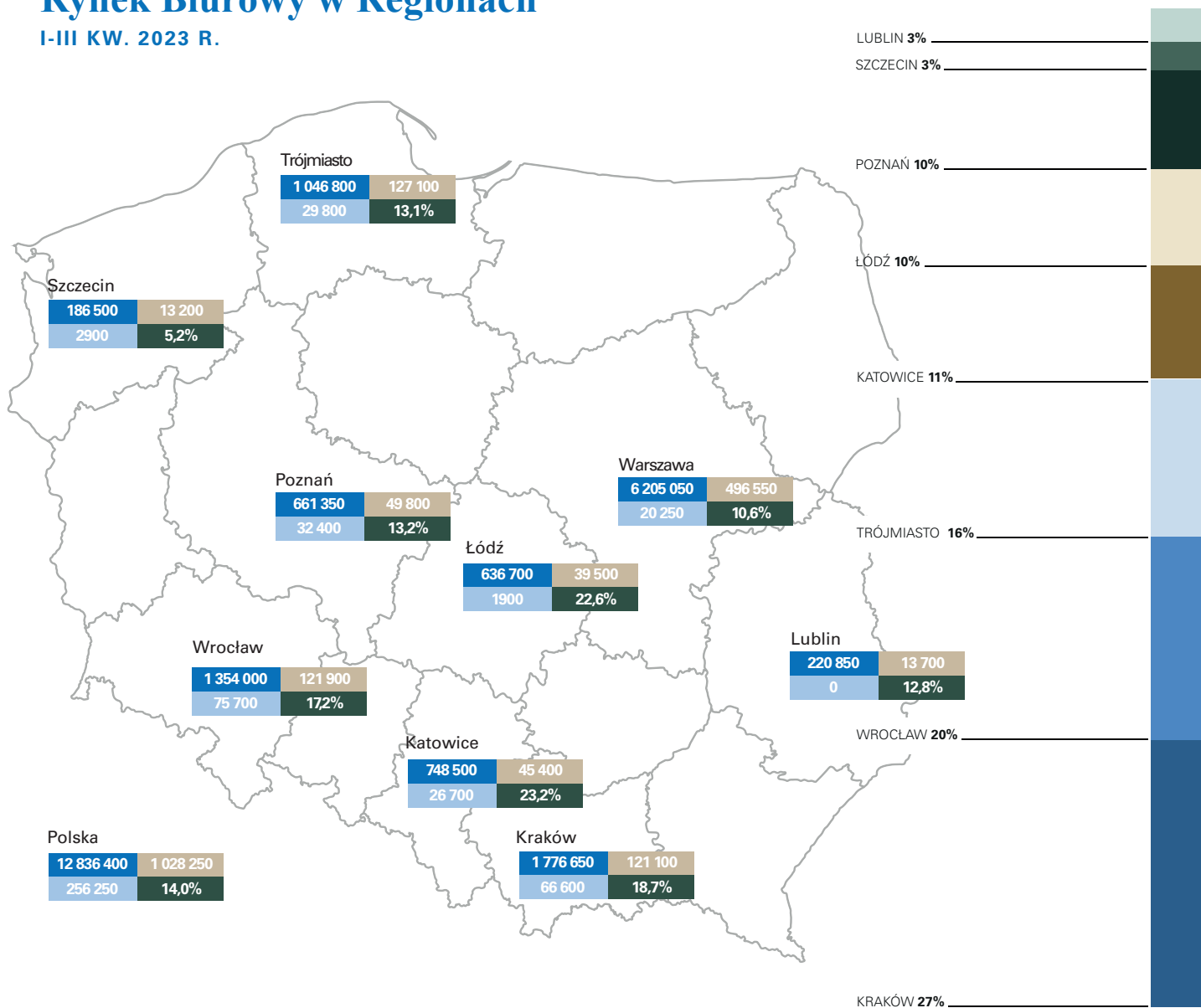


DOSTĘPNA POWIERZCHNIA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW WG MIAST, III KW. 2023



Rynek Biurowy w Regionach

I-III KW. 2023 R.



6 631 350 mkw.

▲ 4,3% r.d.r.

ZASOBY

Na koniec trzeciego kwartału 2023 roku prawie 63% całkowitych zasobów powierzchni biurowej na rynkach regionalnych znajdowało się w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście. Każde z tych trzech miast dysponuje ponad 1 mln mkw. nowoczesnych biur, a Kraków w szybkim tempie zbliża się do granicy 2 mln mkw. Na przeciwnym biegunie znajdują się Lublin i Szczecin, które oferują łącznie prawie 410 000 mkw. Na pozostałe miasta (Poznań, Katowice i Łódź) przypada prawie 31% całkowitych zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej zlokalizowanej w regionach.

236 000 mkw.

▼ 29,0% r.d.r.

NOWA PODAŻ

Spośród wszystkich miast regionalnych Wrocław odnotował największy wolumen nowej podaży w okresie od stycznia do końca września 2023 roku, wynoszący prawie 75 700 mkw. Na kolejnych pozycjach uplasowały się odpowiednio Kraków (66 600 mkw.) i Poznań (32 400 mkw.). Z kolei w Łodzi i Szczecinie oddano do użytku łącznie niecałe 5000 mkw. nowej powierzchni biurowej.

531 700 mkw.

▲ 18,5% r.d.r.

POPYT

W okresie od początku stycznia do końca września 2023 roku najwięcej powierzchni biurowej, bo aż 127 100 mkw., najemcy wynajęli w Trójmieście. Na drugiej pozycji uplasował się Wrocław z 121 900 mkw. podpisanych umów. Natomiast w Krakowie aktywność najemców wyniosła prawie 121 100 mkw. Na te trzy miasta przypadło ponad 69% całkowitego popytu zarejestrowanego w regionach w pierwszych trzech kwartałach 2023 roku.

17,3%

▲ 2,1 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Na koniec trzeciego kwartału 2023 roku poziom pustostanów powyżej 20% odnotowano w Katowicach (23,2%) oraz w Łodzi (22,6%). Na trzecim miejscu znalazł się Kraków (18,7%). Najwięcej dostępnych biur było w Krakowie (332 800 mkw.) i we Wrocławiu (232 800 mkw.) – na te miasta przypada prawie połowa całkowitej wolnej powierzchni biurowej w regionach. Najniższy współczynnik pustostanów zaobserwowano w Szczecinie, gdzie wyniósł on 5,2%, przekładając się na 9650 mkw. niewynajętej powierzchni.