

Rynek Biurowy w Regionach

I-IV KW. 2023 R.

Całkowita aktywność najemców biurowych w ostatnim kwartale 2023 roku w największych miastach regionalnych w Polsce przekroczyła 210 000 mkw., natomiast wolumen powierzchni pozostającej w budowie wyniósł niecałe 300 000 mkw. Tymczasem kwestie związane z ESG, poprawą funkcjonalności oraz efektywnym zarządzaniem powierzchnią biurową i optymalizacją kosztów najmu na trwałe wpisały się w język i strategię zarówno najemców, jak i deweloperów.

Na koniec 2023 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu największych rynkach regionalnych poza Warszawą osiągnęły poziom prawie 6,7 mln mkw. W okresie ostatnich 12 miesięcy deweloperzy dostarczyli łącznie ponad 279 600 mkw. w 21 budynkach. Największą aktywnością deweloperów charakteryzował się jednak trzeci kwartał, w którym oddano do użytkowania budynki biurowe stanowiące ponad 42% wolumenu nowej podaży za cały ubiegły rok. Wśród największych zrealizowanych w 2023 roku 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.).

Ostatni kwartał 2023 roku był kolejnym kwartałem z rzędu ze spadkiem wolumenu powierzchni biurowej w budowie. Na koniec grudnia w trakcie realizacji pozostawało ok. 300 000 mkw. – to o ponad 22% mniej niż w trzecim kwartale 2023 roku, prawie 47% mniej niż rok wcześniej i ponad 73% mniej w porównaniu z rekordowym 2017 r., kiedy to w budowie pozostawało prawie 1,1 mln mkw. biur. Zarówno znacząca dostępność powierzchni biurowej w już istniejących obiektach, jak i powszechna optymalizacja zajmowanej powierzchni sprawiają, że deweloperzy zachowują ostrożność przy rozpoczynaniu nowych inwestycji, szczególnie tych niezabezpieczonych umowami najmu.

W czwartym kwartale 2023 roku najemcy na głównych rynkach regionalnych wynajęli prawie 210 300 mkw., co stanowi wzrost o ponad 6% względem poprzedniego kwartału i najlepszy kwartalny wynik od początku roku. Z kolei całkowity popyt w 2023 roku wyniósł ponad 741 300 mkw. i był wyższy o prawie 19% niż w 2022 roku i o 7% w porównaniu z rekordowym rokiem 2019 (przed pandemią). Pomimo wzrostu zainteresowania wynajmem biur najemcy nadal koncentrują się na

optymalizacji zajmowanej powierzchni i stawiają na budynki charakteryzujące się wysoką efektywnością energetyczną i przyjaznością dla środowiska.

W całym 2023 roku najwięcej podpisano nowych umów (45%), a na kolejnym miejscu uplasowały się renegotjacje i odnowienia umów z 41-procentowym udziałem w wolumenie najmu. Natomiast pozostałe 14% stanowiły transakcje na potrzeby własne (6%), ekspansje (5%) oraz przednajmy (3%). Z kolei czwarty kwartał został zdominowany przez renegotjacje, których udział w całkowitym popycie przekroczył 55%. Według prognoz ekspertów w kolejnych kwartałach aktywność najemców w zakresie renegotjacji może utrzymywać się na stosunkowo wysokim poziomie ze względu na chęć uniknięcia kosztów relokacji i wykończenia nowej powierzchni.

Na koniec grudnia 2023 roku wskaźnik powierzchni niewynajętej na głównych rynkach regionalnych wyniósł 17,5%, co stanowi wzrost o 0,2 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem i o 2,2 p.p. w ujęciu rocznym. Na wszystkich rynkach oprócz Szczecina stopa pustostanów przekroczyła 10%, a na czterech z nich wynosi ponad 18%. Wolumen powierzchni niewynajętej w istniejących biurowcach cały czas rośnie i na koniec czwartego kwartału najemcy mieli do dyspozycji prawie 1,2 mln mkw. Ponadto na rynkach regionalnych dostępna jest też znacząca pula biur oferowanych w formie podnajmu.

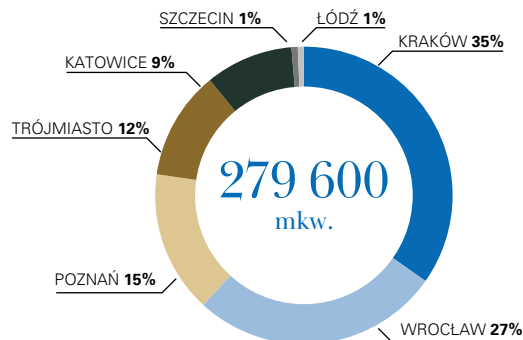
Czystsze za najwyższej jakości powierzchnie biurowe na głównych rynkach regionalnych utrzymują się na poziomie 16,00-17,00 euro/mkw./miesiąc. Dotyczy to w szczególności budynków biurowych wyposażonych w nowoczesne technologie i spełniających kryteria ekologiczne i społeczne (ESG), ponieważ ich właściciele wykazują ogólnie mniejszą skłonność do negocjowania wysokości stawek czynszów.

NAJWIĘKSZE TRANSAKcje BIUROWE

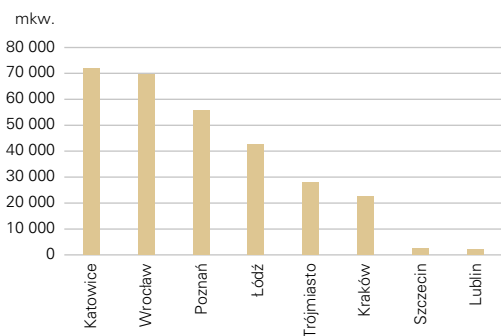
Kwartał	Obiekt	Najemca	Powierzchnia	Typ transakcji
III kw.	Intel HQ, Gdańsk	Intel	23 000 mkw.	Na potrzeby własne
II kw.	Centrum Południe 3, Wrocław	BNY Mellon	20 300 mkw.	Nowa umowa
III kw.	Olivia Business Centre: Olivia Gate, Gdańsk	Energa	16 900 mkw.	Renegocjacje
IV kw.	Tertium Business Park I, Kraków	Poufny najemca z sektora IT	14 000 mkw.	Renegocjacje
IV kw.	Wrocławski Park Biznesu Bierutowska Park III	Poufny najemca z sektora produkcyjnego	14 000 mkw.	Renegocjacje

NEWMARK
POLSKA

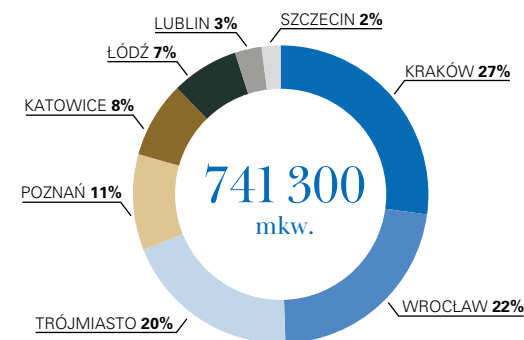
NOWA PODAŻ WG MIAST, I-IV KW. 2023



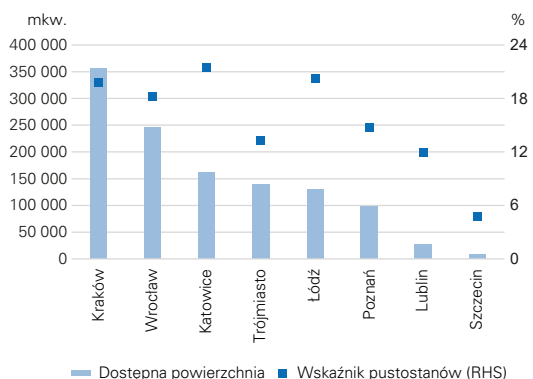
POWIERZCHNIA W BUDOWIE WG MIAST, I-IV KW. 2023



POPYT WG MIAST, I-IV KW. 2023 R.

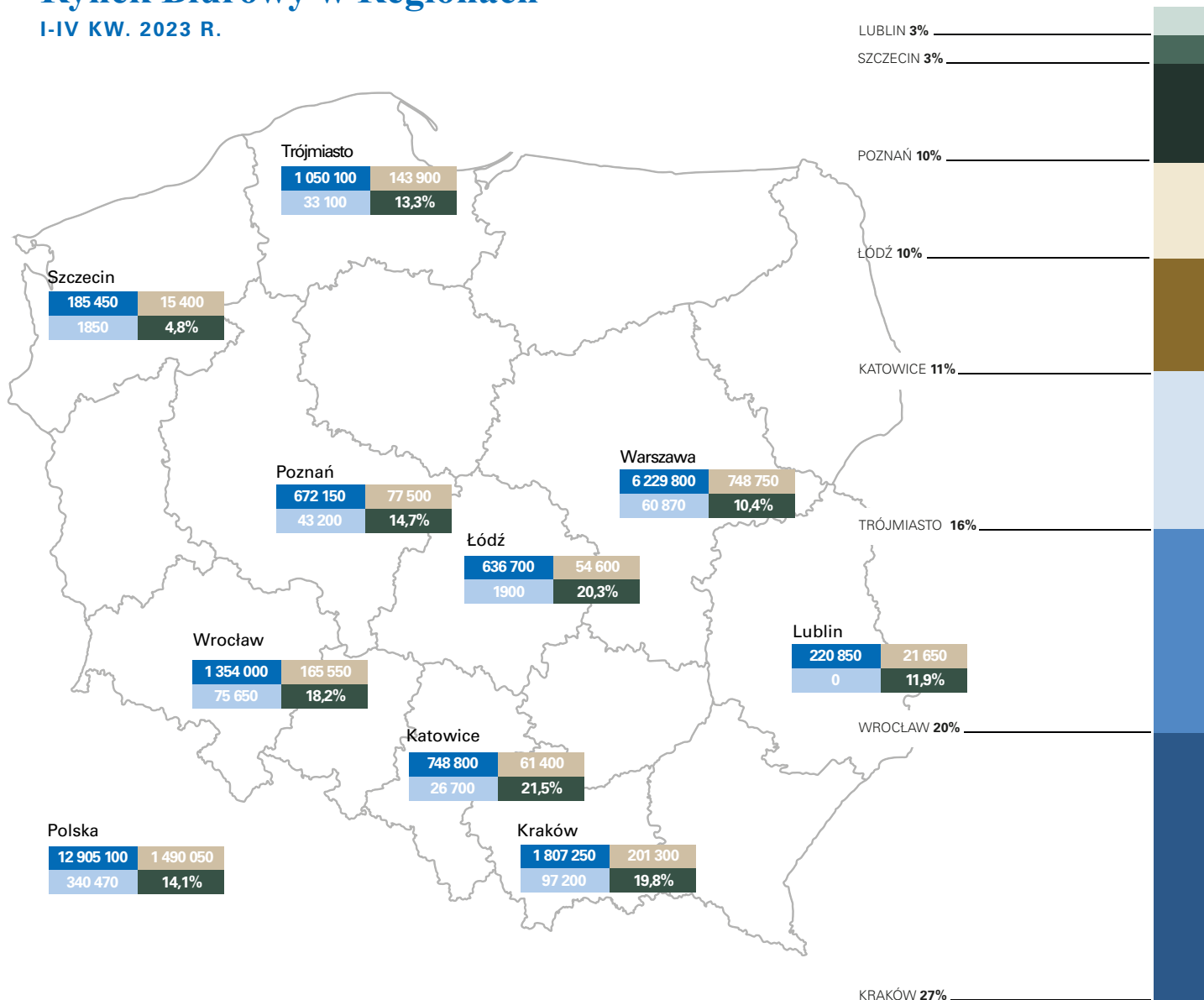


DOSTĘPNA POWIERZCHNIA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW WG MIAST, IV KW. 2023



Rynek Biurowy w Regionach

I-IV KW. 2023 R.



6 675 300 mkw.

▲ 3,7% r.d.r.

ZASOBY

Na koniec czwartego kwartału 2023 roku ponad 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.

279 600 mkw.

▼ 31% r.d.r.

NOWA PODAŻ

Spośród wszystkich miast regionalnych Kraków odnotował największy wolumen nowej podaży w okresie od stycznia do grudnia 2023 roku, wynoszący prawie 97 200 mkw. Na kolejnych pozycjach uplasowały się odpowiednio Wrocław (75 700 mkw.) i Poznań (43 200 mkw.). Z kolei w Łodzi i Szczecinie oddano do użytku łącznie niecałe 5000 mkw. nowej powierzchni biurowej.

741 300 mkw.

▲ 18,9% r.d.r.

POPYT

W 2023 roku najwięcej powierzchni biurowej, bo aż 201 300 mkw., najemcy wynajęli w Krakowie. Na drugiej pozycji uplasował się Wrocław z 165 550 mkw. podpisanych umów. Natomiast w Trójmieście aktywność najemców wyniosła ponad 143 900 mkw. Na te trzy miasta przypadało prawie 69% całkowitego popytu zarejestrowanego w regionach w 2023 roku.

17,5%

▲ 2,2 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Na koniec czwartego kwartału 2023 roku poziom pustostanów powyżej 20% odnotowano w Katowicach (21,5%) oraz w Łodzi (20,3%). Na trzecim miejscu znalazł się Kraków (19,8%). Najwięcej dostępnych biur było w Krakowie (357 200 mkw.) i we Wrocławiu (246 600 mkw.) – na te miasta przypada ponad połowa całkowitej wolnej powierzchni biurowej w regionach. Najniższy współczynnik pustostanów zaobserwowano w Szczecinie, gdzie wyniósł on 4,8%, przekładając się na 8800 mkw. niewynajętej powierzchni.