

Regionalny rynek biurowy, 4 kw. 2016

Rozwój regionalnego rynku biurowego przyspiesza dzięki rosnącej aktywności najemców z sektora BPO/SSC



Zasób powierzchni
3,9 miliona mkw.



Pustostany
10,8%



Poziom najmu
586.600 mkw.



Absorpcja
385.000 mkw.

*Strzałki wskazują kierunek zmiany wobec analogicznego okresu ubiegłego roku

Obraz 1. Budynki ukończone w 2016 roku

O3 Business Campus I
Echo Polska Properties



19.200 mkw.
4% dostępne

Pegaz
UBM



21.000 mkw.
16% dostępne

Tryton Business House
Echo Polska Properties



21.300 mkw.
22% dostępne

Źródło: CBRE / PORF, 4 kw. 2016

Tabela 1. Powierzchnia biurowa w miastach regionalnych

Podsumowanie

Zasób powierzchni biurowej	3.924.900 mkw.
Nowa podaż w 2016	490.600 mkw.
Prognozowana podaż w 2017 r.	632.800 mkw.
Powierzchnia w budowie	859.700 mkw.
Współczynnik pustostanów	10,8%
Poziom najmu w 2016	586.600 mkw.

Źródło: CBRE / PORF, 4 kw. 2016

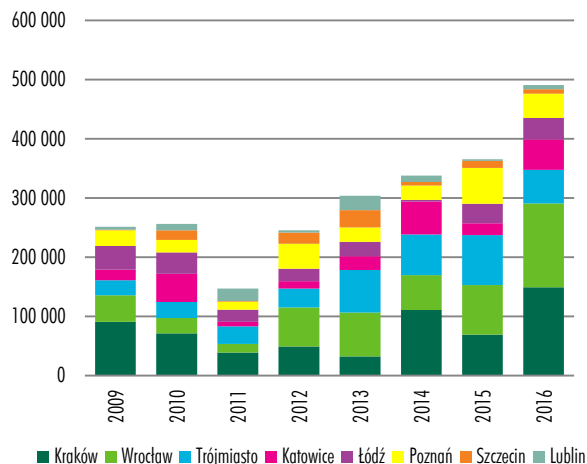
Podsumowanie

Silna ekspansja najemców z sektora BPO / SSC doprowadziła do dynamicznego rozwoju oraz polaryzacji regionalnego rynku nieruchomości biurowych. Łączny zasób powierzchni biurowej w największych polskich miastach (poza Warszawą) podwoił się w ciągu ostatnich 5 lat. Na koniec 2016 roku, regionalny rynek powierzchni biurowych był aktywny zarówno od strony podaży jak i popytu a całkowity zasób powierzchni biurowej wyniósł 3,9 miliona mkw. z roczną podażą na poziomie 490.600 mkw. Co więcej, popyt na powierzchnie biurową był rekordowo silny i osiągnął poziom 586.600 mkw., a absorpcja netto 385.000 mkw. Stawki bazowe za najlepsze powierzchnie biurowe są pod ciągłą kompresją, wynikającą z dużej aktywności deweloperów. Niemniej jednak, w największych miastach regionalnych nie uległy zmianie.

Podaż

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce wyniosła 8,97 miliona mkw., wliczając 3,92 miliona mkw. w miastach regionalnych. Od początku 2016 roku, zasób powierzchni biurowej w miastach regionalnych zwiększył się o 490.600 mkw. w 64 zrealizowanych obiektach. Do największych projektów w 2016 zaliczają się: Business Garden I we Wrocławiu (36.600 mkw.), Maraton Business Center w Poznaniu (23.700 mkw.), Tryton Business House w Trójmieście (21.300 mkw.), Pegaz we Wrocławiu (21.000 mkw.), Axis w Krakowie (19.300 mkw.) oraz O3 Business Campus I w Krakowie (19.200 mkw.). Pod koniec 2016, w budowie znajdowało się 75 projektów o całkowitej powierzchni biurowej wynoszącej 859.700 mkw. z czego 632.800 (74%) będzie oddana w 2017 roku.

Wykres 1. Nowa podaż powierzchni biurowych w miastach regionalnych w latach 2009 – 2016 (mkw.)



Źródło: CBRE / PORF, 4 kw. 2016

Tabela 2. Lista 10 największych projektów w budowie w miastach regionalnych (mkw.)

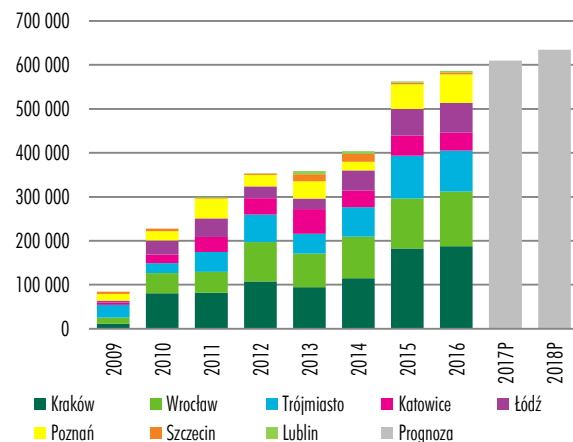
PLANOWANE ODDANIE	MIASTO	BUDYNEK	INWESTOR/ DEWELOPER	POWIERZCHNIA (MKW.)
2 kw. 2018	Kraków	Podium Park I-III	Decon Investment	50.700
3 kw. 2017	Trójmiasto	Alchemia III	Torus	39.000
2 kw. 2017	Trójmiasto	Olivia Star	Olivia Business Center	39.000
1 kw. 2018	Łódź	Ogrodowa Office	Warimpex	28.600
1 kw. 2018	Wrocław	Sagittarius Business House	Echo Investment	28.200
3 kw. 2017	Kraków	Comarch SSE 7	Comarch	27.700
3 kw. 2017	Łódź	Mbank HQ	Ghelamco	24.000
4 kw. 2017	Kraków	High Five I&II	Skanska	23.500
3 kw. 2018	Łódź	Hi Piotrkowska	Bacoli Properties	21.000
1 kw. 2018	Wrocław	Retro Office House	LC Corp	20.800

Źródło: CBRE, 4 kw. 2016

Popyt

2016 był rokiem rekordowej aktywności najemców na rynkach regionalnych. Pod koniec 2016, popyt brutto na powierzchnie biurowe wyniósł 585.600 mkw. co stanowiło 4% wzrost w porównaniu do 2015 roku. Największy poziom popytu został zarejestrowany w Krakowie (187.000 mkw.), Wrocławiu (124.500 mkw.) oraz Trójmieście (93.200 mkw.). Pod względem rodzaju transakcji, największy udział miały nowe umowy najmu (69%), z których około 55% stanowiły umowy przed najmu. Co więcej, 16% udział miały renowacje a ekspansja powierzchni stanowiła jedynie 8% podpisanych umów.

Wykres 2. Popyt w miastach regionalnych (mkw.)



Źródło: CBRE / PORF, 4 kw. 2016, P – Prognoza

Stawki czynszu

Pod koniec 2016 roku, stawki bazowe za najlepsze powierzchnie biurowe osiągnęły poziom od 10,50 do 15,00 EUR/ mkw./ miesięcznie. Spodziewamy się, że w 2017 roku, wzrost stawek bazowych, nie powinien mieć miejsca dzięki dużej ilości powierzchni biurowej w budowie. Najwyższe stawki czynszu bazowego zostały zarejestrowane we Wrocławiu i wyniosły 15 EUR/ mkw./ miesięcznie w A-klasowych, kamienicach w centrum miasta. Co więcej, stawki czynszu bazowego w Krakowie pozostały niezmienione pomimo wysokiego poziomu nowej podaży.

Pustostany

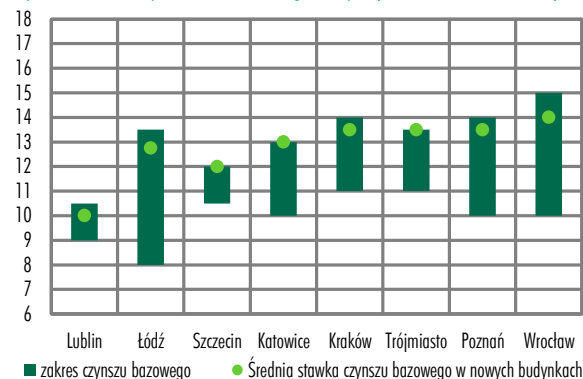
Aktywność najemców w rozwiniętych miastach pozostała na stosunkowo wysokim poziomie co ma swoje odzwierciedlenie w niskim wskaźniku pustostanów. Pod koniec 2016 roku, wskaźnik pustostanów w miastach regionalnych wyniósł 10,8%, a w poszczególnych miastach wahał się pomiędzy 6,2% w Łodzi a 14,0% w Katowicach. Najniższy wskaźnik pustostanów został zarejestrowany w Łodzi, co było głównie spowodowane zwiększającą się aktywnością najemców z sektora BPO/SSC. Niemniej jednak, poziom pustostanów w Łodzi może wzrosnąć dzięki relatywnie wysokiej ilości powierzchni biurowej, która zostanie oddana do użytku w latach 2017-2019: Ogródowa Office (28.600 mkw.), Hi Piotrkowska (21.000 mkw.), Brama Miasta (40.000 mkw.), Imagine (14.000 mkw.).

Tabela 3. Wybrane umowy najmu na rynku regionalnych w 2016 r. (mkw.)

KW.	MIASTO	BUDYNEK	NAJEMCA	POWIERZCHNIA (MKW.)	TYP UMOWY
4	Trójmiasto	Tryton Business House	Intel	10.800	Nowa umowa
1	Wrocław	Grunwaldzki Center	Credit Suisse	10.800	Renegocjacje
1	Kraków	Enterprise Park E	Aon	10.700	Przed najem
4	Wrocław	Sagittarius Business House	BNY Mellon	10.500	Przed najem
2	Kraków	Bonarka for Business G	Euroclear Bank	10.000	Przed najem
2	Kraków	Axis	ABB	10.000	Przed najem
1	Katowice	A4 Business Park III	Rockwell Automation	9.700	Przed najem
4	Łódź	University Business Park	Ericsson	8.400	Przed najem
2	Kraków	Orange Office Park Den Hague	Brown Brothers Harriman	7.500	Przed najem
2	Łódź	Primulator HQ	Primulator	7.300	Zajęte przez właściciela
3	Wrocław	West Link	Nokia Networks	7.000	Przed najem
4	Poznań	Skalar	ENEA	6.600	Renegocjacje + Ekspansja
3	Trójmiasto	Tensor Z	Nordea	6.400	Przed najem
4	Łódź	Nowa Fabryczna	Fujitsu Technology Solutions	6.250	Przed najem
4	Łódź	Nowa Fabryczna	Whirlpool	5.570	Przed najem

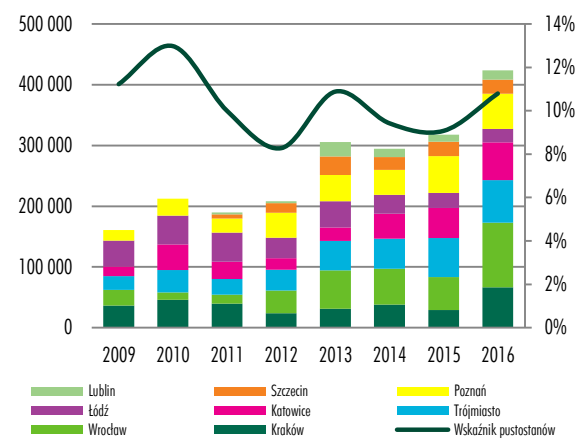
Źródło: CBRE/ PORF, 4 kw. 2016

Wykres 3. Zakres czynszu w miastach regionalnych (EUR/ mkw./ miesięcznie)



Źródło: CBRE/ PORF, 4 kw. 2016

Wykres 4. Poziom pustostanów w miastach regionalnych (mkw.)



Źródło: CBRE/ PORF, 4 kw. 2016

Obraz 2. Regionalne rynki biurowe – wybrane miasta



OBSZAR • ZASÓB BIUR (MKW.) • W BUDOWIE (MKW.) • PUSTOSTANY (%) • NAJWYŻSZE CZYNsze BAZOWE (EUR/MKW./MIESIĄC)

Źródło: CBRE/ PORF, 4 kw. 2016

Wybrane rynki biurowe

Kraków

Kraków jest największym rynkiem biurowym spośród miast regionalnych. Swój rozwój zawdzięcza stałemu napływowi nowych inwestorów z sektora BPO/SSC. Co więcej, równowaga pomiędzy nową podażą a absorpcją netto w ostatnich latach zachęcała wielu deweloperów do wejścia na krakowski rynek biurowy. Sytuacja ta spowodowała znaczny wzrost podaży w latach 2014 – 2016. Niemniej jednak, obecny poziom pustostanów oraz relatywnie wysoki poziom popytu powinien sprawić, iż Kraków nie będzie mieć problemów z zabsorbowaniem dodatkowej powierzchni.

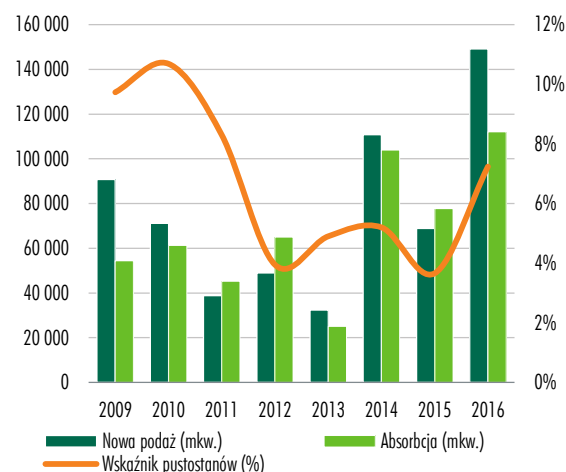
Wrocław

Wrocław jest jednym z najbardziej stabilnych rynków biurowych w Polsce. W latach 2012 – 2015, absorpcja netto rosła średnio o około 30% rocznie a w 2016 roku była na podobnym poziomie jak w rekordowym 2015 roku. Popyt na powierzchnie biurowe we Wrocławiu jest generowany głównie przez najemców już obecnych na rynku, którzy rozszerzają zakres swoich operacji. Niemniej jednak, napływ nowych inwestycji jest również znaczny. Silny rynek najemcy we Wrocławiu ma swoje odzwierciedlenie w dużej aktywności deweloperów w mieście, która w krótkim okresie może spowodować wzrost poziomu pustostanów.

Trójmiasto

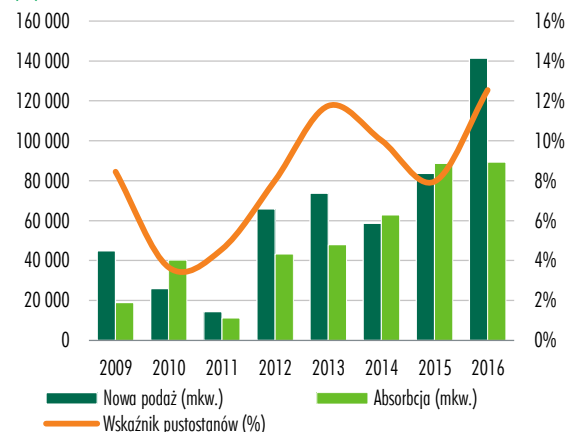
Trójmiasto jest kolejnym rozwiniętym rynkiem regionalnym, gdzie aktywność najemców ma swoje odzwierciedlenie w wysokim poziomie absorpcji. Przez ostatnie lata mogliśmy obserwować szereg dużych transakcji najmu podpisanych przez międzynarodowych najemców. Od 2013 roku, rynek powierzchni biurowych w Trójmieście zaabsorbował łącznie ponad 245.000 mkw. powierzchni biurowej, co jest jednym z najwyższych wyników z pośród wszystkich miast regionalnych. W 2017 roku, wskaźnik pustostanów powinien pozostać na stabilnym poziomie z tendencją spadkową dzięki relatywnie wysokiemu poziomowi absorpcji i aktywności deweloperów na porównywalnym poziomie.

Wykres 5. Nowa podaż (mkw.), absorpcja (mkw.) i wskaźnik pustostanów (%) w Krakowie



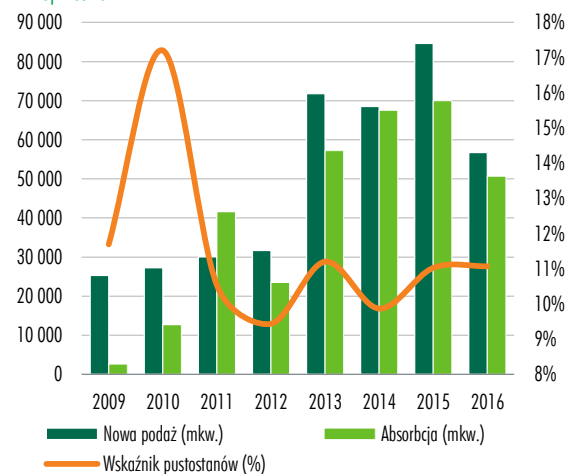
Źródło: CBRE / PORF, 4 kw. 2016

Wykres 6. Nowa podaż (mkw.), absorpcja (mkw.) i wskaźnik pustostanów (%) we Wrocławiu



Źródło: CBRE / PORF, 4 kw. 2016

Wykres 7. Nowa podaż (mkw.), absorpcja (mkw.) i wskaźnik pustostanów (%) w Trójmieście



Źródło: CBRE / PORF, 4 kw. 2016

Poznań

Od 2012 roku, stabilny wzrost aktywności najemców w sektorze biurowym w Poznaniu napędzany był przez najemców aktywnych już w mieście jak i najemców z sektora BPO/SSC wchodzących na polski rynek. W 2015 roku, absorpcja netto w Poznaniu wzrosła o prawie 60% w porównaniu do 2014 roku. Co więcej w latach 2014–2016, zależność pomiędzy nową podażą a absorpcją netto utrzymywała się na porównywalnym poziomie poza rokiem 2015, gdzie nowa podaż była większa o ponad 20.000 mkw. od absorpcji. Duża aktywność deweloperów w 2015 roku spowodowała tymczasowy wzrost poziomu pustostanów w 2015 roku. Niemniej jednak, w 2016 roku wskaźnik pustostanów wrócił na ścieżkę kompresji.

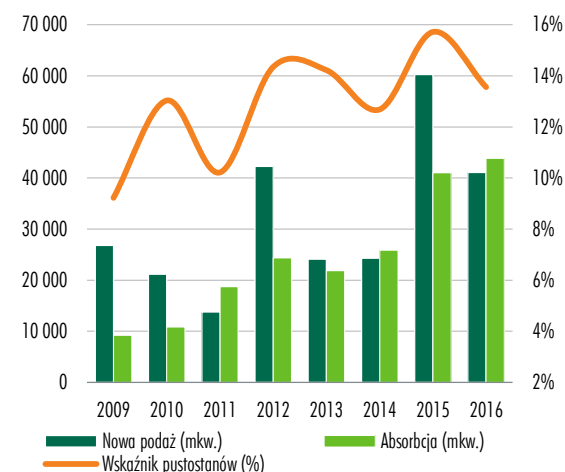
Łódź

Relatywnie wysoki poziom absorpcji netto obserwowany w Łodzi w ostatnich latach spowodował spadek poziomu pustostanów, który utrzymuje się od 2013 roku. Z kolei popyt na powierzchnie biurowe rośnie, a za nim podażą wysoka aktywność deweloperów. Od 2014 roku, Łódzki rynek biurowy zaabsorbował prawie 92.500 mkw. z w porównaniu do 71.900 mkw. nowej podaży. Powyższa zależność potwierdza, ciągły rozwój łódzkiego rynku biurowego, gdzie rynek jest w równowadze pomiędzy nową podażą a zainteresowaniem najemców. Co więcej, duże nakłady finansowe miasta na rozwój infrastruktury tworzą optymalne warunki do dalszego rozwoju.

Katowice

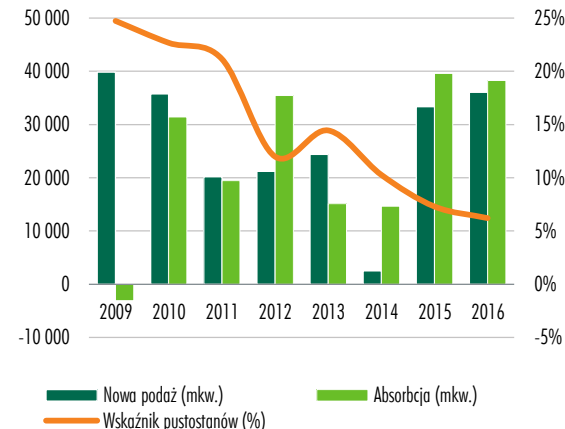
Na przestrzeni lat 2010 – 2016, absorpcja netto na rynku biurowym w Katowicach utrzymywała się na stabilnym poziomie poza chwilowym spadkiem w 2015 roku, który spowodowany był dużą aktywnością deweloperów w 2014 roku. Niemniej jednak, poziom absorpcji powrócił na poziom z 2014 już 2016 roku. Co więcej rynek biurowy w Katowicach zaabsorbował prawie 174.00 mkw. powierzchni biurowej w latach 2009 – 2016. dodatkowo, wraz ze zwiększającą się aktywnością najemców w Katowicach, liczba powierzchni biurowej oddanej do użytku w latach 2014, 2016 wzrosła gwałtownie, co wpłynęło na poziom pustostanów, który jest na ścieżce wzrostu od 2013 roku.

Wykres 8. Nowa podaż (mkw.), absorpcja (mkw.) i wskaźnik pustostanów (%) w Poznaniu



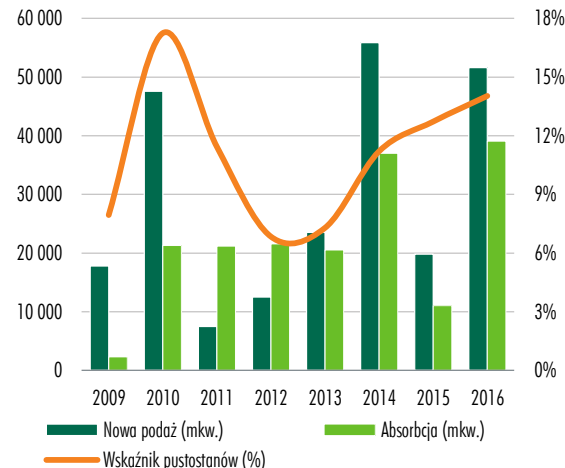
Źródło: CBRE / PORF, 4 kw. 2016

Wykres 9. Nowa podaż (mkw.), absorpcja (mkw.) i wskaźnik pustostanów (%) w Łodzi



Źródło: CBRE / PORF, 4 kw. 2016

Wykres 10. Nowa podaż (mkw.), absorpcja (mkw.) i wskaźnik pustostanów (%) w Katowicach



Źródło: CBRE / PORF, 4 kw. 2016

KONTAKTY

Lukasz Kałedkiewicz*Head of Advisory & Transaction Services*

+48 22 544 80 38

lukasz.kaledkiewicz@cbre.com**Kamil Tyszkiewicz***A&T Services – Południowa Polska,*

+48 22 544 80 16

kamil.tyszkiewicz@cbre.com**Rafał Sękowski***A&T Services – Kraków,*

+48 22 544 80 00

rafal.sekowski@cbre.com**Paweł Boczar***A&T Services – Wrocław,*

+48 71 316 39 00

pawel.boczar@cbre.com**Mariusz Wiśniewski***A&T Services – Północna Polska,*

+48 22 544 80 00

mariusz.wisniewski@cbre.com**Anna Trębicka***A&T Services - Centralna Polska,*

+48 22 544 80 90

anna.trebicka@cbre.com**Jan Szulborski***Research & Consultancy – Rynki regionalne*

+48 22 544 80 92

jan.szulborski@cbre.com

BIURO CBRE

CBRE sp. z o.o.

Rondo ONZ 1, 24 piętro

00-124 Warszawa

Aby dowiedzieć się więcej o CBRE Research lub uzyskać dostęp do innych publikacji, prosimy odwiedzić Global Research Gateway na stronie internetowej www.cbre.com/researchgateway

FOLLOW US ON.



officeGO.pl

industrialGO.pl



Disclaimer: CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą ze źródeł, które uważa za wiarygodne, jednakże prawdziwość informacji nie została przez CBRE zweryfikowana i związku z tym CBRE nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje te są prawdziwe. Jakiegokolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakiegokolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakiegokolwiek sposób raportów w całości lub w części.