



CBRE

Regionalny rynek biurowy

REGIONY SZANSĄ DEWELOPERÓW

Q3 2018 Market View | CBRE Research

REGIONALNY RYNEK BIUROWY

Rynek biurowy w miastach regionalnych znajduje się w fazie nieustannego rozwoju i przewiduje się, że całkowity zasób powierzchni biurowej przekroczy ponad 5 milionów m kw. w 2019 roku. Pomimo wzmożonej ilości nowej podaży na wielu rynkach występują niedobory powierzchni biurowej. Przykładem może być Trójmiasto, w którym stopa pustostanu spadła poniżej 7,00% i wynajmujący zyskują znaczną przewagę rynkową.

W ciągu ostatnich trzech kwartałów, na rynku agencyjnym odnotowano transakcje najmu o wartości ponad **421.300 m kw.** powierzchni biurowej w siedmiu czołowych polskich miastach regionalnych. Z czego **159.500 m kw.** zostało wynajęte w trzecim kwartale. Na wybranych rynkach regionalnych po trzech kwartałach 2018 r. zauważalne są następujące trendy:

1 ILOŚĆ DOSTĘPNEJ POWIERZCHNI DO NATYCHMIASTOWEGO WYNAJĘCIA WE WSZYSTKICH MIASTACH ŁĄCZNIE JEST MNIEJSZA NIŻ W WARSZAWIE.

Poziom pustostanu we wszystkich miastach regionalnych spadł do **78.700 m kw.** Oscyluje on wokół tego poziomu niezmiennie od pięciu kwartałów i jest o ponad **115.800 m kw.** niższy niż w Warszawie.

Łączny współczynnik pustostanów dla miast regionalnych wyniósł **9,6%**, co stanowi spadek o blisko **0,3 p.p.** w ujęciu rocznym. W Trójmieście i Poznaniu stopa pustostanu spadła poniżej 7%, mocno zmniejszając szansę na wynajęcie dużej powierzchni. Brak dostępnej powierzchni skutuje wzrostem popytu na obiekty w budowie, co przekłada się na zwiększony udział umów przednajmu.

2 NAJEMCY W REGIONACH STAWIAJĄ KLUCZOWY NACISK NA WIEK I JAKOŚĆ BUDYNKÓW.

W 3 kw. 2018 r, nowe budynki w chwili oddania do użytkowania były już skomercjalizowane w blisko **50%**. Z kolei na wszystkich rynkach regionalnych (poza Lublinem) w budynkach młodszych niż 5 lat zarejestrowano poziom wynajęcia wyższy niż **90%**. Bardzo wysokie poziomy komercjalizacji świadczą o dużym zainteresowaniu nowymi budynkami w miastach regionalnych oraz znacznej absorpcji nowoczesnych projektów.

3 PROGNOZOWANA REKORDOWA ABSORPCJA W MIASTACH REGIONALNYCH.

Poziom łącznej absorpcji dla miast regionalnych w roku 2018 osiągnął blisko **399.700 m kw.** To aż 89% całej absorpcji za rok 2017, która była dotychczas najlepszym wynikiem miast regionalnych. Biorąc pod uwagę historyczne dane za 4 kwartał poprzednich lat, prognozowane jest przekroczenie poziomu **500.000 m kw.** absorpcji w miastach regionalnych na koniec roku.

Tabela 1. Powierzchnia biurowa w miastach regionalnych - statystyki

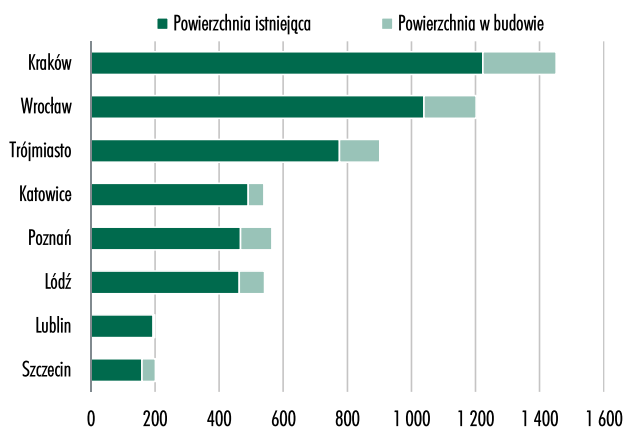
Podsumowanie	
Zasób powierzchni biurowej	4,812.700 m kw.
Nowa podaż w 1 poł 2018 r.	256.500 m kw.
Prognozowana podaż w Q3 2018 r.	175.000 m kw.
Powierzchnia biurowa w budowie	805.400 m kw.
Współczynnik pustostanów	9,6%
Poziom najmu w Q3 2018 r.	159.500 m kw.

Źródło: CBRE, 3 kw. 2018

PODAŻ I POPYT NA REGIONALNYM RYNKU BIUROWYM

Pod koniec trzeciego kwartału 2018 roku, łączny zasób nowoczesnej powierzchni biurowej w miastach regionalnych wyniósł **4,81 milionów m kw.**, co oznacza **10%** wzrost w porównaniu do stanu na koniec 2017 roku.

Wykres 1. Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych ('000 m kw.)

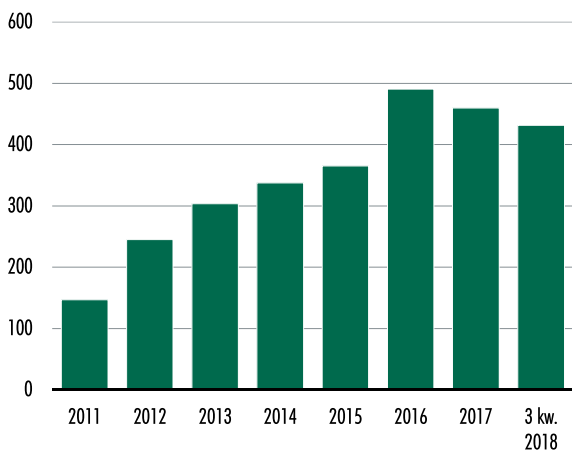


Źródło: CBRE, 3 kw. 2018

Podaż

W trzecim kwartale oddano do użytkowania **20** projektów biurowych, które razem dostarczyły na rynek w miastach regionalnych **175.000 m kw.** Najmocniejszy wzrost podaży obserwowaliśmy w Krakowie, blisko **36%** całej nowo oddanej powierzchni, oznaczało to dla tego rynku wzrost o ponad **63.000 m kw.** Równie mocny udział w nowych projektach miały Wrocław i Trójmiasto, po **16%**. Natomiast współczynnik komercjalizacji w nowych projektach (młodszych niż 5 lat), odnotowano szczególnie wysoki w Łodzi **96%** oraz Szczecinie **94%**. Najniższy zaś w Lublinie **62%**.

Wykres 2. Nowa podaż powierzchni w miastach regionalnych ('000 m kw.)



Źródło: CBRE, 3 kw. 2018

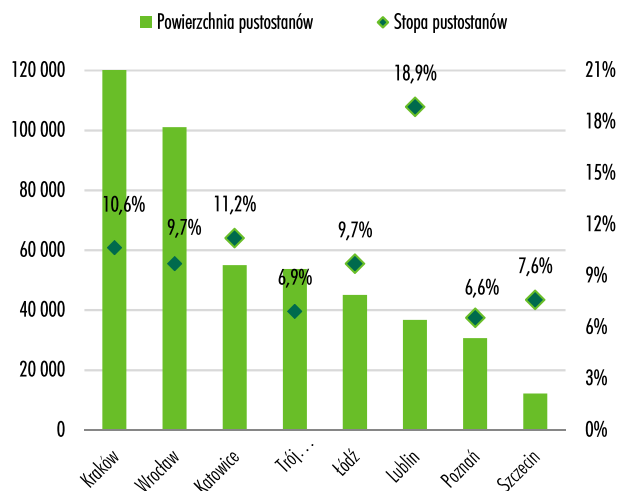
Absorpcja

W pierwszych 3 kwartałach na rynku regionalnym wchłonęło się blisko **399.700 m kw.** Jest to aż **19%** więcej w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim. Niekwestionowanym liderem wzrostu pozostaje Wrocław, w którym absorpcja po 3 kwartałach wyniosła **116.300 m kw.** i była o **56%** wyższa niż w całym roku 2017.

Popyt

W 3 kw. 2018 odnotowano transakcje najmu o łącznej powierzchni **159.500 m kw.** Jest to wynik o **18%** wyższy niż w poprzednim kwartale obecnego roku. Największy poziom najmu w miastach regionalnych odnotowano w Krakowie, blisko **46.000 m kw.** Szczególnie wyróżniający był wzrost ilości transakcji w Trójmieście. Ich łączna powierzchnia wyniosła blisko **40.000 m kw.** Był to drugi największy wynik z miast regionalnych w tym kwartale. Rynek **Trójmiasta** szybko goni mające ponad 1 milion m kw. powierzchni i wysoki stabilny popyt Kraków oraz Wrocław.

Wykres 3. Powierzchnia niewynajęta wg miast (m kw./%)



Źródło: CBRE, 3 kw. 2018

Pustostany

Łączny współczynnik pustostanów już 4 kwartał z rzędu pozostaje poniżej poziomu 10%. W dwóch miastach, Trójmieście i Poznaniu, spadł on poniżej 7%. Co więcej dla Poznania poziom dostępnej powierzchni w budynkach powyżej 10,000 m kw. powierzchni biurowej wyniósł jedynie 5%, natomiast w Trójmieście niewiele ponad 6%. Są to rekordy komercjalizacji budynków i świadczą o niespotykanej jak dotąd skali popytu na biura regionalne.

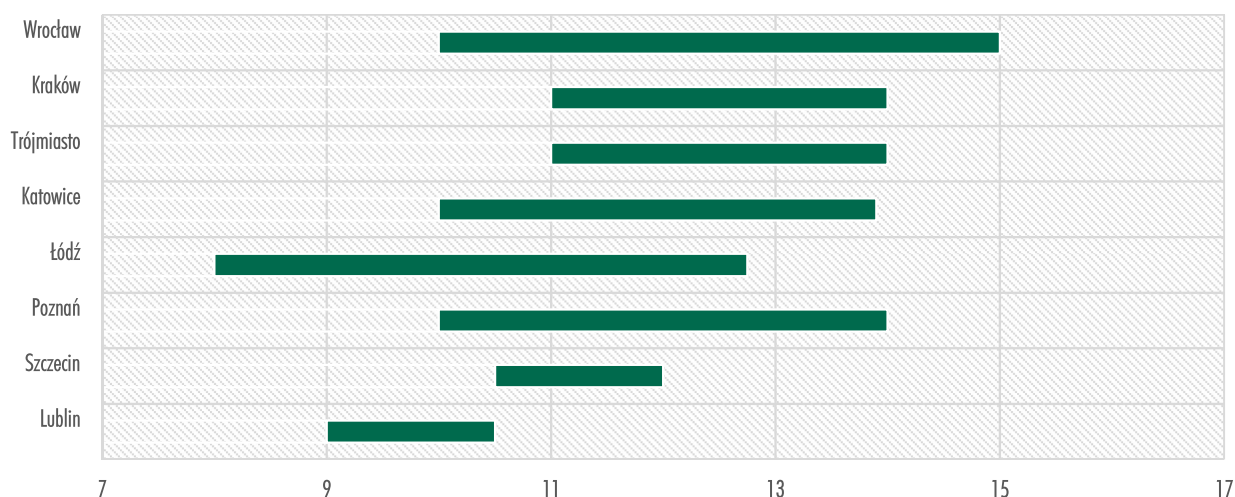
CZYNsze NA REGIONALNYM RYNKU BIUROWYM

Stawki czynszów w miastach regionalnych nie uległy zmianie w porównaniu do poprzedniego roku. Czynsze bazowe w miastach regionalnych osiągnęły poziom **10,50 – 15,00 EUR / m kw. / miesiąc**, w zależności od miasta. Najwyższe stawki odnotowano we Wrocławiu i odpowiadają one czynszom w najlepszych projektach na warszawskim Służewcu. Najniższe czynsze zostały zarejestrowane w Lublinie, gdzie rynek urósł o ponad 35% w ciągu bieżącego roku.

Ze względu na rosnącą absorpcję i niski poziom dostępnej powierzchni, przewidywana jest presja na wzrost czynszów na przełomie roku 2018/2019. Spodziewany jest również wzrost udziału umów przednajmu na rynku.

Zachęty dla najemców odzwierciedlają różnicę między czynszami bazowymi i efektywnymi są szacowane na poziomie ok. 10-15% uwzględniając w tym okresy najmu wolne od płacenia czynszu. Po dodaniu budżetów na wykończenie powierzchni różnice mogą przekraczać 30%.

Wykres 4. Stawki czynszu w miastach regionalnych (EUR/ m kw./ miesiąc)



Źródło: CBRE, 3 kw. 2018

Tabela. 2. Największe projekty biurowe w budowie

Planowane otwarcie	Miasto	Projekt	Deweloper	Powierzchnia (m kw.)
2019	Wrocław	Business Garden II etap	Vastint Polska	79.000
2021	Katowice	Face2Face	Echo Investment	46.100
2019	Poznań	Business Garden II etap	Vastint Polska	39.000
2019	Trójmiasto	Neon – IV etap Alchemii	Torus	33.700
2019	Kraków	Tischnera Office	Cavatina	33.600
2020	Kraków	Unity Centre	GD&K	33.500
2019	Łódź	Brama Miasta Budynek B	Skanska Property Poland	26.400
2019	Trójmiasto	Olivia Prime B	Olivia Business Centre	25.000
2019	Poznań	Nowy Rynek faza I	Skanska Property Poland	25.000

Źródło: CBRE, 3 kw. 2018

CBRE USŁUGI DLA SEKTORA BIUROWEGO

Lukasz Kałedkiewicz

Senior Director

Head of Office Sector

Advisory & Transactions

+48 501 501 586

lukasz.kaledkiewicz@cbre.com

RESEARCH AND CONSULTANCY

Agata Czarnecka

+48 500 000 053

agata.czarnecka@cbre.com

INVESTMENT PROPERTIES

Przemysław Felicki

+48 507 088 499

przemyslaw.felicki@cbre.com

ASSET SERVICES

Sebastian Biedrzycki

+48 608 662 515

sebastian.biedrzycki@cbre.com

LEASING

Kamil Tyszkiewicz

+48 500 100 019

kamil.tyszkiewicz@cbre.com

VALUATION ADVISORY

Maciej Wójcikiewicz

+48 501 746 503

maciej.wojcikiewicz@cbre.com

PROJECT & COST MANAGEMENT

Artur Pakuła

+48 667 725 852

artur.pakula@cbre.com

WORKPLACE CONSULTANCY

Igor Czmyr

+48 734 442 862

igor.czmyr@cbre.com

DEBT & STRUCTURED FINANCE

Piotr Pikiewicz

+48 785 830 192

piotr.pikiewicz@cbre.com

LAND & DEVELOPMENT ADVISORY

Piotr Bojar

+48 601 801 270

piotr.bojar@cbre.com

Żeby dowiedzieć się więcej odwiedź stronę internetową Global Research Gateway pod adresem: www.cbre.com/researchgateway, inne strony CBRE dostępne pod adresem www.officego.pl lub www.industrialgo.pl.



CBRE RESEARCH

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.