



At a glance III kw. 2019

REGIONALNE RYNKI BIUROWE¹

Pod koniec września 2019 roku ilość nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wciąż przewyższała wolumen podaży na ośmiu głównych rynkach regionalnych, jednak wskutek tempa rozwoju oraz ilości powierzchni w trakcie budowy, różnica między tymi wielkościami sukcesywnie maleje. Oczekuje się, że w niedalekiej przyszłości miasta regionalne wyprzedzą stolicę pod względem rozmiarów całkowitych zasobów biurowych.



PODAŻ

REGIONY ROSNĄ SZYBCIEJ NIŻ WARSZAWA

W ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2019 r. na ośmiu głównych rynkach regionalnych oddano do użytku łącznie ponad 314,8 tys. m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Dla porównania, w tym samym czasie na rynku warszawskim dostarczono ponad dwukrotnie mniej – 142,3 tys. m kw.

W Krakowie w ciągu ostatnich trzech miesięcy nie został oddany do użytku żaden obiekt biurowy, mimo to pod względem dostarczonej powierzchni od początku bieżącego roku tamtejszy rynek pozostaje liderem. Powiększył się on o przeszło 90 tys. m kw., zlokalizowanych w dwunastu nowych obiektach. Największymi z nich były: VOffices (21 650 m kw.), pierwszy budynek kompleksu Fabryczna Office Park (12 600 m kw.) oraz Mogilska Office (12 500 m kw.).

Najszybciej rozwijającym się rynkiem w trzecim kwartale był Wrocław, powiększając się o 43 400 m kw., co stanowiło prawie 60% zrealizowanej w tym czasie powierzchni. W stolicy Dolnego Śląska do użytku oddano: Nowy Targ (19 400 m kw.), Carbon Tower (17 000 m kw.) oraz kilka mniejszych obiektów.

Do innych znaczących projektów zrealizowanych w ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2019 r. należą: pięć budynków kompleksu Poznań Business Garden o łącznej powierzchni 46 000 m kw., zlokalizowany również w Poznaniu pierwszy budynek kompleksu Nowy Rynek (21 000 m kw.) oraz położony tuż przy nowym dworcu Łódź Fabryczna biurowiec Brama Miasta B (25 500 m kw.).

OBIEKTY W BUDOWIE

NAJWIĘCEJ BIUR POWSTAJE W TRÓJMIĘŚCIE

Na ośmiu rynkach regionalnych w budowie znajduje się ok. 80 obiektów, których dostarczenie na rynek przyniesie do końca 2021 r. około 867 000 m kw. nowej powierzchni biurowej. Oznacza to, że po raz kolejny miasta regionalne wyprzedzają Warszawę pod względem wolumenu budowanej powierzchni.

Na koniec września 2019 r. ilość powierzchni w budowie w Trójmieście wyniosła 200,8 tys. m kw., w wyniku czego rynek ten pod względem wielkości zasobów w realizacji nieznacznie wyprzedził Kraków oraz Wrocław, określane jako rynki dominujące. Aż 2/3 powierzchni w budowie przypada na te trzy regiony.

POPYT

KRAKÓW NA CELOWNIKU NAJEMCÓW

W ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2019 r. popyt netto na powierzchnię biurową na rynkach regionalnych osiągnął 337,300 m kw., co jest wynikiem zbliżonym od rezultatu z analogicznego okresu ub. r. Zdecydowanie największe zainteresowanie najemców wzbudził Kraków, który odpowiadał za 45% całkowitego popytu netto zaobserwowanego w miastach regionalnych. Trójmiasto, Wrocław oraz Katowice również odnotowały dobre rezultaty. Na te trzy rynki przypadło odpowiednio 14%, 13% oraz 11% popytu netto. Najaktywniej swoje zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe zaspokajały firmy z sektora bankowo-inwestycyjnego oraz IT.

Okolo 50% popytu netto od początku roku stanowiła powierzchnia wynajęta w budynkach będących jeszcze na etapie budowy (tzw. pre-let). Aż w pięciu miastach regionalnych (Szczecin, Łódź, Katowice, Kraków oraz Wrocław) udział tego typu umów przekroczył 60%.

Miasta regionalne wciąż chętnie wybierane są przez operatorów sektorów BPO / SSC / IT / R&D jako lokalizacja alternatywna dla droższego rynku warszawskiego. Nasila się również trend lokowania w regionach drugiej po Warszawie siedziby firmy, skupiającej działalność, która nie musi być prowadzona ze stolicy. Niebagatelne znaczenie mają tu bardziej atrakcyjne stawki czynszu, które na rynkach regionalnych w najlepszej jakości budynkach wahają się od 11 – 13 euro w Lublinie do 13,5–15,5 euro w Krakowie.

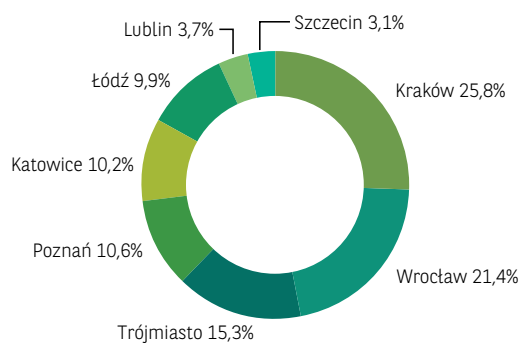
PUSTOSTANY

WSKAŹNIKI PUSTOSTANÓW STABILNE

Od początku 2019 r. wskaźnik pustostanów utrzymywał się na podobnym poziomie. Na koniec września odsetek niewynajętej powierzchni wyniósł 9,1%, o 0,3 p. proc. mniej w stosunku do zeszłego kwartału oraz o 0,6 p. proc. mniej w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku.

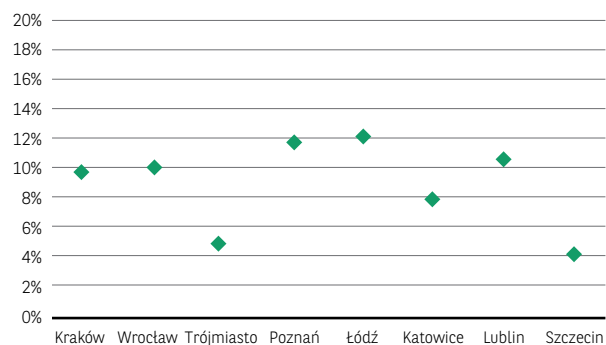
W stosunku do zeszłego kwartału dynamika zmian wskaźnika pustostanów oscylowała wokół jednego punktu procentowego. Niewielki wzrost udziału powierzchni niewynajętej odnotowano w Szczecinie, Wrocławiu oraz Katowicach. W Łodzi, mimo oddania do użytku 20 tys. m kw. nowej powierzchni biurowej, stopa pustostanów pozostała na niezmiennym poziomie 12,1%, będąc tym samym najwyższą spośród rynków regionalnych. Lublin w odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku odnotował spadek stopy pustostanów aż o 9,1 p. proc. Najniższy poziom powierzchni niewynajętej zarejestrowano w Trójmieście, gdzie bez najemcy pozostaje jedynie 4,8% istniejącej powierzchni.

Istniejące zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych w miastach regionalnych



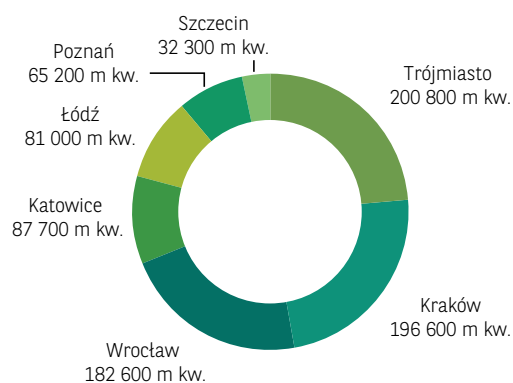
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Stopa pustostanów w miastach regionalnych



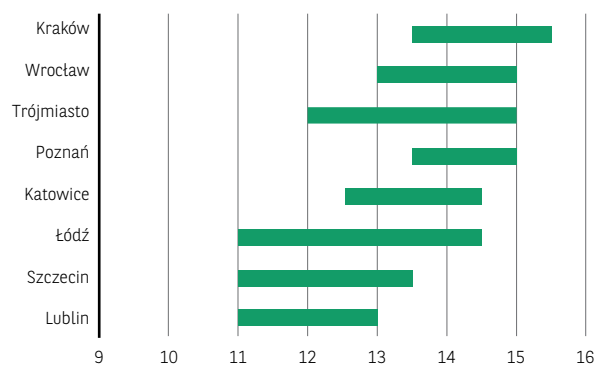
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Powierzchnia w budowie



Źródło: BNP Paribas Real Estate

Zakres wywoławczych stawek czynszów typu „prime” (€/m²/mies.)



Źródło: BNP Paribas Real Estate



Łódź Fabryczna

Źródło: biblioteka zdjęć BNP Paribas Real Estate.

Wybrane obiekty biurowe w miastach regionalnych oddane do użytku, I kw. – III kw. 2019 r.

OBIEKT	MIASTO	DEVELOPER	POWIERZCHNIA (M KW.)
Poznań Business Garden	Poznań	Vastint	46 000
Brama Miasta I	Łódź	Skanska	25 500
Nowy Rynek B	Poznań	Skanska	23 500
V.Offices	Kraków	AFI Europe	21 650
Nowy Targ	Wrocław	Skanska	19,400
Carbon Tower	Wrocław	Cavatina	17,600
Imagine I & II	Łódź	Avestus Real Estate	14,800
Fabryczna Office Park B1	Kraków	Inter-Bud	12 600
Mogilska Office	Kraków	Warimpex	12 500
City Forum: City One	Wrocław	Archicom	11 300

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Wybrane projekty w budowie na koniec III kw. 2019 r.

OBIEKT	MIASTO	DEVELOPER	POWIERZCHNIA (M KW.)
3T Office Park	Gdynia	3T Office Park	38 500
Nowy Rynek D	Poznań	Skanska	35 800
Alchemia IV: Neon	Gdańsk	Torus	33 700
Tischnera Office	Kraków	Cavatina Group	32 000
Face 2 Face – II faza	Katowice	Echo Investment	25 200
Business Garden Wrocław II building C-D	Wrocław	Vastint	25 200
Olivia Business Centre: Olivia Prime B	Gdańsk	Olivia Business Centre	25 000
Centrum Południe – I faza	Wrocław	Skanska	23 000
High Five 4	Kraków	Skanska	22 000
Wave – I faza	Trójmiasto	Skanska	21 600

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Wybrane umowy najmu, I kw. – III kw. 2019 r.

OBIEKT	MIASTO	NAJEMCA	POWIERZCHNIA (M KW.)	TYP UMOWY
Fabryczna Office Park	Kraków	UBS	19 300	przednajem
Green Office	Kraków	Motorola Solutions Systems Polska	17 100	renegocjacje
Tischnera Office	Kraków	Sabre	16 000	przednajem
Vinci Office Buidling	Kraków	Akamai	11 200	renegocjacje
Olivia Star	Gdańsk	Nordea	10 900	renegocjacje + ekspansja
Arkońska Business Park	Gdańsk	Jeppesen Poland	9 500	renegocjacje + ekspansja
A4 Business Park I	Katowice	IBM	8 650	renegocjacje
Podium Park B	Kraków	Ailleron	8 600	przednajem
Dot Office F2	Kraków	Shell	8 500	przednajem
Nowe Katowickie Centrum Biznesu	Katowice	Unilever	7 300	renegocjacje

Źródło: BNP Paribas Real Estate

GŁÓWNE WSKAŹNIKI¹

LEGENDA

-  ZASOBY
-  POPYT BRUTTO (M KW.)
-  STOPA PUSTOSTANÓW
-  WYWOŁAWCZE STAWKI CZYNSZÓW TYPU „PRIME”

SZCZECIN

-  162 700
-  5 200
-  6,0%
-  11,5 – 13,5 €

TRÓJMIASTO

-  792 400
-  74 200
-  4,8%
-  12,0 – 15,0 €

POZNAŃ

-  555 100
-  25 500
-  11,4%
-  13,5 – 14,5 €

ŁÓDŹ

-  517 700
-  40 900
-  12,1%
-  11,5 – 14,5 €

WROCŁAW

-  1 114 700
-  65 600
-  10,0%
-  13,0 – 15,0 €

LUBLIN

-  191 200
-  8 900
-  9,7%
-  11,0 – 13,0 €

KATOWICE

-  531 200
-  60 500
-  7,7%
-  12,5 – 14,5 €

KRAKÓW

-  1 347 900
-  234 000
-  9,5%
-  13,5 – 15,5 €

AUTOSTRADY:

-  ISTNIEJĄCE
-  W BUDOWIE
-  PLANOWANE

DROGI EKSPRESOWE:

-  ISTNIEJĄCE
-  W BUDOWIE
-  PLANOWANE

1. Stan na koniec września 2019 r.
Źródło: BNP Paribas Real Estate

AUTOR

Szymon Dołęga Consultant, Research & Consultancy Department, szymon.dolega@realestate.bnpparibas

DANE KONTAKTOWE

Michael Richardson, MRICS Acting Head of Office Agency, michael.richardson@realestate.bnpparibas

Monika Wakulska Associate Director, Office Agency, monika.wakulska@realestate.bnpparibas

Tomasz Skrzypek Senior Consultant, Office Agency, Kraków, tomasz.skrzypek@realestate.bnpparibas

Katarzyna Best-Kuczyńska Consultant, Office Agency, Tricity, katarzyna.best-kuczynska@realestate.bnpparibas

Erik Drukner Chief Executive Officer, Central and Eastern Europe, erik.drukner@realestate.bnpparibas

Patrycja Dzikowska Head of Research & Consultancy, CEE, patrycja.dzikowska@realestate.bnpparibas

Izabela Mucha MRICS Head of Valuation, Central and Eastern Europe, izabela.mucha@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit Head of Property Management, Central and Eastern Europe, Member of the Board for Poland, michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Piotr Krawczyński Head of Capital Markets, Central and Eastern Europe, piotr.krawczynski@realestate.bnpparibas

BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.

al. Jana Pawła II 25, 00-854 Warszawa, Polska

Tel. +48 22 653 44 00

www.realestate.bnpparibas.pl

Wszystkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, modyfikowanie lub wykorzystywanie treści niniejszej publikacji bez pisemnej zgody autorów jest zabronione na mocy przepisów obowiązującego prawa.