



**AT A GLANCE
Q4 2019**

**RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH
W MIASTACH REGIONALNYCH**



- **2019 rokiem rekordowego wolumenu nowej podaży**
- **Kraków umacnia się na pozycji dominującego rynku regionalnego**
- **Katowice liderem pod względem powierzchni w budowie**

Nowa podaż – regiony nie zwalniają tempa

W rezultacie rekordowo dużego wolumenu nowej powierzchni biurowej dostarczonej w 2019 r., na koniec grudnia wielkość podaży na ośmiu głównych rynkach regionalnych przekroczyła 5,6 mln m kw., po raz pierwszy wyprzedzając pod tym względem Warszawę.

W 2019 r. w samym Krakowie oddano do użytku tyle samo powierzchni biurowej co na rynku stołecznym. Również na rynku wrocławskim wielkość nowej podaży nieznacznie tylko odbiegała od rezultatu odnotowanego w stolicy.

Najbliższe lata będą z kolei stały pod znakiem szybkiego rozwoju dwóch mniejszych rynków, Katowic oraz Trójmiasta, gdzie w 2019 r. rozpoczęto realizację wielu znaczących inwestycji. W ciągu 2019 r. średni wskaźnik wakatów wzrósł do 9,6% na koniec IV kwartału. Wzrost ten jest głównie spowodowany rekordową wielkością dostarczonej nowej powierzchni biurowej.

Wolumen popytu netto w miastach regionalnych w roku 2019 osiągnął poziom zbliżony do wyniku z roku poprzedniego. Niemal połowę tej wartości stanowiła powierzchnia wynajęta w budynkach będących jeszcze na etapie budowy (tzw. pre-let).

RYNEK BIUROWY W LICZBACH



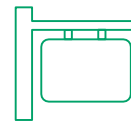
5,6 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA
BIUROWA



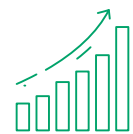
546 900 m²
NOWA PODAŻ,
I KW. – IV KW. 2019 R.



771 800 m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE



9,6%
ŚREDNIA STÓPA
PUSTOSTANÓW



11,2%
ROCZNY PRZYRÓST
POWIERZCHNI
BIUROWEJ

PODAŻ

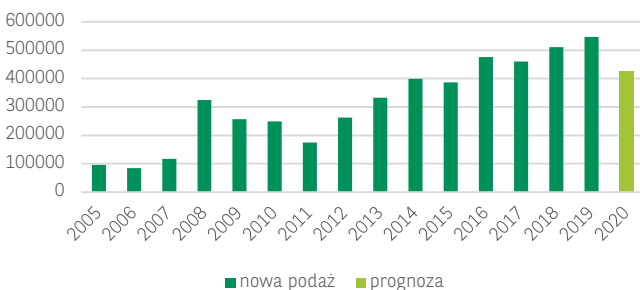
W 2019 r. w ośmiu głównych miastach regionalnych oddano do użytku rekordową wielkość nowoczesnej powierzchni biurowej wynoszącą 547 tys. m kw., z czego ponad połowa przypadła na dwa dominujące rynki – Kraków i Wrocław. W samym czwartym kwartale ukończono budowę biurowców oferujących aż 238 tys. m kw. powierzchni.

Od początku roku rynek krakowski powiększył się o 159 100 m kw. powierzchni biurowej, co jest wynikiem tylko o 3 100 m kw. mniejszym niż wolumen nowej podaży odnotowany na czterokrotnie większym rynku warszawskim. Do największych inwestycji ukończonych w Krakowie należą m.in. Tischnera Office (32 800 m kw.), pierwsze dwie fazy kompleksu Fabryczna Office Park (29 100 m kw.) oraz biurowiec V.Offices (21 700 m kw.). Wolumen nowej podaży oddanej do użytku we Wrocławiu osiągnął wielkość zbliżoną (147 300 m kw.), na którą w dużej mierze złożył się jeden projekt – sześć budynków dostarczonych w ramach drugiej fazy (76 800 m kw.) kompleksu Business Garden Wrocław.

Warto też wspomnieć o rynku biurowym w Poznaniu, który w stosunku do stanu na koniec 2018 r. powiększył się o prawie 18%, będąc najszybciej rozwijającym się rynkiem regionalnym. Dostarczono na nim około 86 tys. m kw. powierzchni biurowej w postaci m.in. Business Garden Poznań (46 100 m kw.) oraz dwóch faz kompleksu Nowy Rynek (30 700 m kw.).

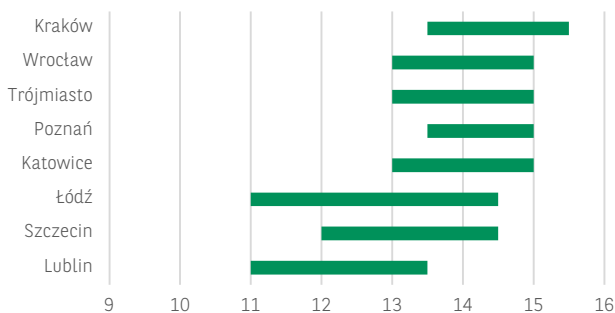
Do innych znaczących projektów zrealizowanych w ciągu 2019 r. należą: kolejny etap gdańskiej Alchemii – Neon (33 700 m kw.) i pierwsza faza kompleksu Brama Miasta w Łodzi (25 500 m kw.).

Roczna podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych



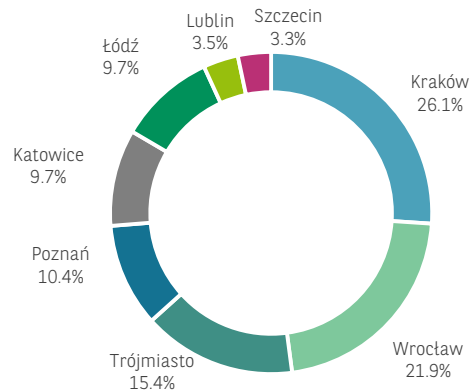
Źródło: BNP Paribas Real Estate

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



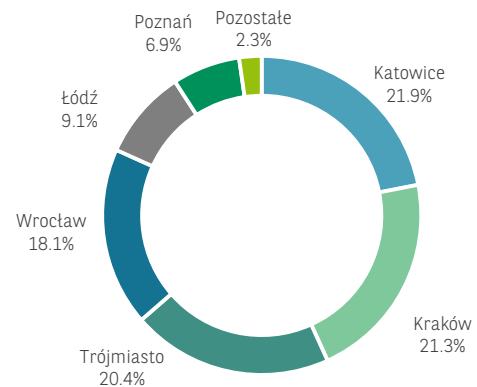
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Istniejąca powierzchnia biurowa w miastach regionalnych (%)



Źródło: BNP Paribas Real Estate

Powierzchnia w budowie w podziale na miasta regionalne (%)



Źródło: BNP Paribas Real Estate

POPYT

W 2019 r. popyt netto w miastach regionalnych wyniósł 462 900 m kw. co jest wynikiem zbliżonym do rezultatu z roku poprzedniego.

Zdecydowanie największym zainteresowaniem najemców cieszył się Kraków, który odpowiadał za 39% całkowitego popytu netto. W ciągu 2019 r. na ośmiu rynkach regionalnych odnotowano sześć transakcji najmu na powierzchnie biurowe o wielkości ponad 10 000 m kw., z czego cztery zostały zawarte w Krakowie. Największa umowa dotyczyła kompleksu Fabryczna Office Park (Kraków), gdzie firma UBS wynajęła 19 300 m kw.

W 2019 r. około 46% popytu netto stanowiła powierzchnia wynajęta w budynkach będących jeszcze na etapie budowy (tzw. pre-let)

OBIEKTY W BUDOWIE

Na koniec czwartego kwartału 2019 r. na ośmiu rynkach regionalnych było w budowie 772 tys. m kw. powierzchni biurowej, z czego dostarczenie 426 tys. m kw. planowane jest na 2020 r. Najwyższy poziom aktywności deweloperów odnotowujemy w Katowicach i Trójmieście, na które przypada ponad 42% powierzchni będącej w trakcie budowy. Wśród największych z realizowanych projektów są m. in. kompleks Face2Face (45 tys. m kw. w dwóch budynkach) i .KTW II (42 000 m kw.) w Katowicach oraz gdyński 3T Office Park (38 500 m kw.).

STOPY PUSTOSTANÓW

W rezultacie oddania do użytku dużego wolumenu nowej powierzchni biurowej, wskaźnik pustostanów wzrósł na koniec 2019 r. do 9,6% czyli o 1,2 p. proc w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku. Najwyższy wskaźnik wakatów odnotowano we Wrocławiu (12,7%), natomiast najniższy w Trójmieście (4,9%).

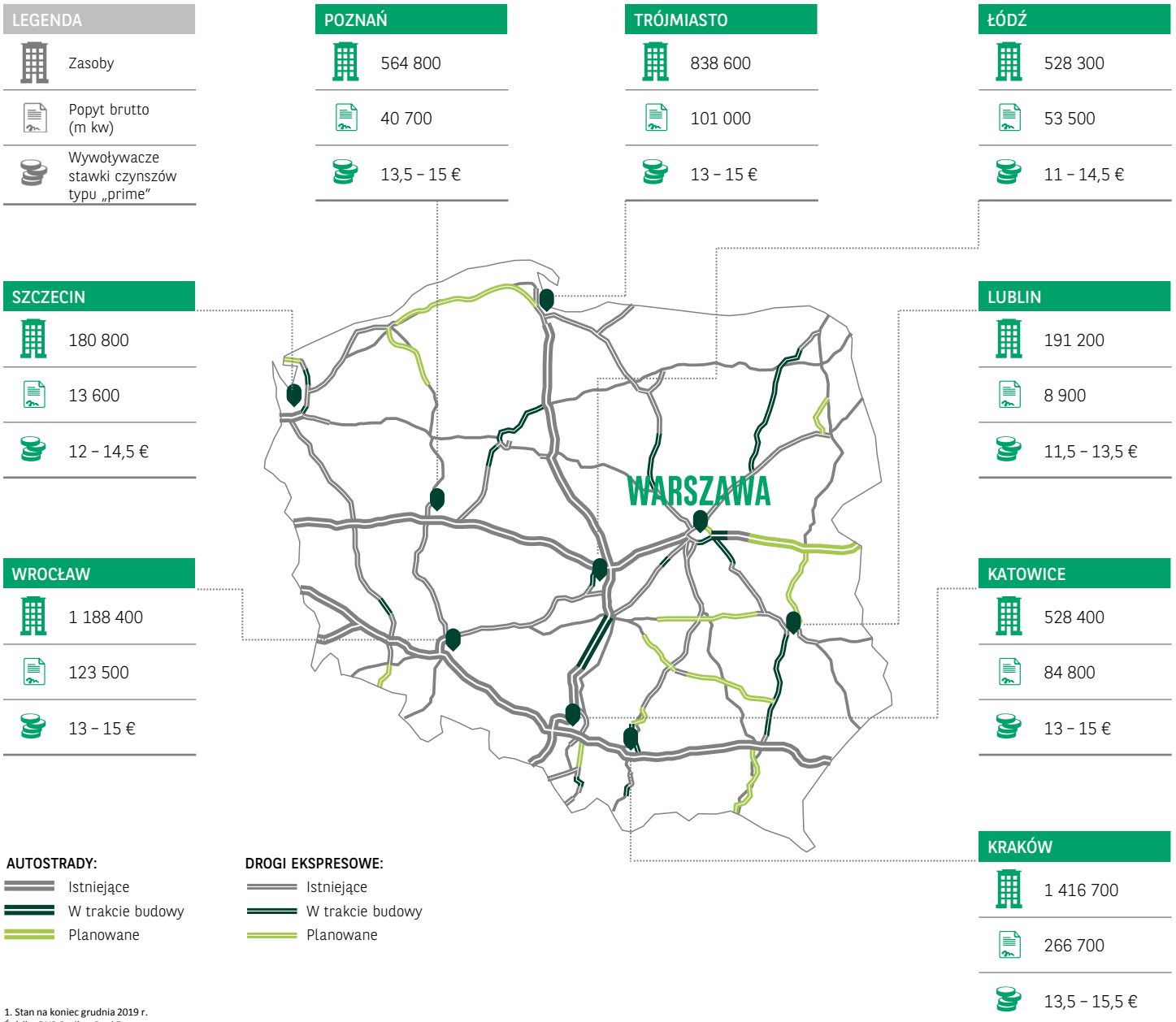
W ciągu 2019 r. najwyższy wzrost poziomu pustostanów nastąpił w Poznaniu i Wrocławiu, co jest rezultatem dostarczenia dużego wolumenu nowej powierzchni biurowej.

Brak nowych inwestycji biurowych w 2019 r. pozwolił na absorpcję znaczącej ilości wolnej powierzchni w Lublinie, gdzie w ciągu roku wskaźnik pustostanów systematycznie spadał do poziomu 9,3% na koniec grudnia, o 6,1 p. proc mniej niż przed rokiem.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW, IV KW. 2019



STREFY



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

NAJWIĘKSZE OBIEKTY BIUROWE ODDANE DO UŻYTKU W CIĄGU OSTATNICH 12 MIESIĘCY

BUDYNEK	POW. BIUROWA (M KW.)	MIASTO	DATA OTWARCIA	DEWELOPER
Business Garden Wrocław II	76 800	Wrocław	IV kw. 2019	Vastint
Business Garden Poznań	46 100	Poznań	I kw. 2019	Vastint
Alchemia IV – Neon	33 700	Gdańsk	IV kw. 2019	Torus
Tischnera Office	32 800	Kraków	IV kw. 2019	Cavatina
Nowy Rynek A, B	30 700	Poznań	II kw, IV kw. 2019	Inter-bud

Źródło: BNP Paribas Real Estate

NAJWIĘKSZE PROJEKTY BIUROWE W BUDOWIE

BUDYNEK	POW. BIUROWA (M KW.)	MIASTO	DEWELOPER	PLANOWANE OTWARCIE
Face 2 Face	44 800	Katowice	Echo Investment	2020
.KTW II	42 000	Katowice	TDJ Estate	2022
3T Office Park	38 500	Gdynia	3T Office Park	2021
Mid Point 71	36 900	Wrocław	Echo Investment	2021
Nowy Rynek D	35 800	Poznań	Skanska	2021

Źródło: BNP Paribas Real Estate

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU, 2019

NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (M KW.)	RODZAJ UMOWY
UBS	Fabryczna Office Park	Kraków	19 300	przednajem
Motorola	Green Office	Kraków	17 100	odnowienie
Sabre	Tischnera Office	Kraków	16 000	przednajem
Akamai1	Vinci Office Building	Kraków	15 000	odnowienie + ekspansja
Google	Quatro Business Park	Kraków	12 700	odnowienie + ekspansja

Źródło: BNP Paribas Real Estate

AUTOR

Szymon Dołęga

Konsultant, Dział Analiz Rynkowych i Doradztwa
Europa Środkowo-Wschodnia
szymon.dolega@realestate.bnpparibas

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

a.l. Jana Pawła II 25, 00-854 Warszawa
Tel. +48 22 653 44 00
www.realestate.bnpparibas.pl

KONTAKTY

Erik Drukker

CEO
Europa Środkowo-Wschodnia
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania
Nieruchomościami
Europa Środkowo-Wschodnia
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Małgorzata Fibakiewicz

Dyrektor Zarządzający
ds. sektora nieruchomości biurowych
i projektów strategicznych
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

Mikołaj Laskowski

Dyrektor Działu Wynajmu
Powierzchni Biurowych
Mikolaj.laskowski@realestate.bnpparibas

Fabrice Paumelle

Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych
Europa Środkowo-Wschodnia
fabrice.paumelle@realestate.bnpparibas

Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor Działu Wycen
Europa Środkowo-Wschodnia
izabela.mucha@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski

Dyrektor Działu Rynki Kapitałowe
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

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