



**AT A GLANCE
H1 2020**

**RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH
W MIASTACH REGIONALNYCH**



- **Kraków umacnia się na pozycji lidera rynków regionalnych, dominuje też pod względem powierzchni w budowie**
- **COVID – 19: Drugi kwartał 2020 roku z najwyższą od 2,5 roku stopą pustostanów oraz zmianami w strukturze popytu**

I poł. 2020 r. przyniosła przyrost zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu* rynkach regionalnych o ok. 175 600 m kw., z czego 55% dostarczono w II kw. Na koniec czerwca wielkość sektora biurowego w regionach osiągnęła prawie 5,6 mln m kw.

Kraków, gdzie ulokowana jest ponad ¼ zasobów istniejących w regionach, pozostaje pod tym względem zdecydowanym liderem. Miasto nadal umacnia swoją wiodącą pozycję, skupiając niemal 30% budowanej obecnie powierzchni. Najbliższe lata będą stały również pod znakiem dynamicznego rozwoju dwóch mniejszych rynków: Katowic oraz Trójmiasta, gdzie rozpoczęto realizację wielu znaczących inwestycji.

W I poł. 2020 r. zainteresowanie najemców powierzchnią biurową na rynkach regionalnych było wysokie i przyniosło ok. 333 000 m kw.

wolumenu popytu brutto, co jest wynikiem o 9% wyższym niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. W miastach regionalnych zawarto siedem transakcji najmu o powierzchni przekraczającej 10 000 m kw. każda, z czego trzy dotyczyły budynków będących jeszcze na etapie budowy (tzw. umowy przednajmu).

Na koniec czerwca średni wskaźnik pustostanów osiągnął 10,2%, po raz pierwszy od kilku lat przekraczając granicę 10%, co w dużej mierze jest rezultatem wysokiego wolumenu nowej podaży w ostatnich miesiącach. Obecne zawirowania spowodowane przez globalną pandemię są odzwierciedlone w zmianie struktury najmu – w II kw. br. wolumen transakcji odnowieniowych po raz pierwszy w historii przewyższył popyt netto.

RYNEK BIUROWY W LICZBACH (I POŁ. 2020 R.)



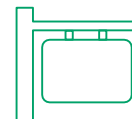
5,6 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA



175 600 m²
NOWA PODAŻ,
I POŁ. 2020 R.



817 000 m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE



10,2%
ŚREDNIA STOPA
PUSTOSTANÓW



333 000 m²
POPYT BRUTTO
I POŁ. 2020 R.

*Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź, Lublin, Szczecin

PODAŻ

W I poł. 2020 roku w miastach regionalnych oddano do użytku 175 600 m kw. powierzchni biurowej w 15 obiektach. Na drugi kw. przypadło ok. 55% tego wolumenu. Dla porównania, w Warszawie w I poł. roku dostarczono ok. 107 000 m kw. nowych biur.

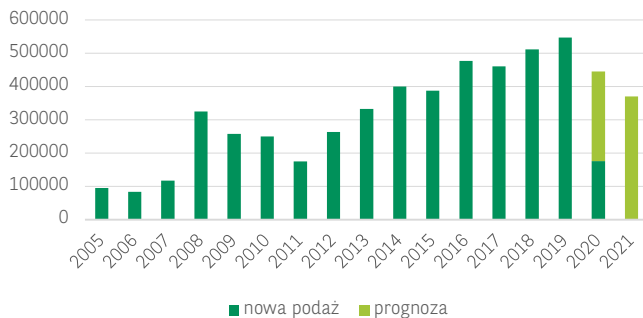
W Krakowie oddano do użytku pięć biurowców o całkowitej powierzchni biurowej wynoszącej ok. 69 000 m kw., co stanowi niemal 40% nowej podaży na rynkach regionalnych w analizowanym okresie. Do największych inwestycji ukończonych w Krakowie należą m.in.: High Five 4 (23 500 m kw.), Tertium Business Park II (13 300 m kw.) oraz DOT Office I1 (13 100 m kw.). Ostatnie lata przyniosły bardzo dynamiczny rozwój sektora nieruchomości biurowych w stolicy Małopolski. Wielkość zasobów od początku 2016 r. niemal się podwoiła, a do końca br. w mieście może powstać kolejne niemal 230 000 m kw. Drugim rynkiem pod względem wielkości nowej podaży w I poł. 2020 r. są Katowice, gdzie zasoby biurowe wzrosły o 31 000 m kw. za sprawą oddania do użytku dwóch biurowców: Face2Face A (19 600 m kw.) oraz DL Piano (11 500 m kw.).

Rynek w Trójmieście z 29 900 m kw. nowej powierzchni uplasował się na trzeciej pozycji. Oddano tu do użytku dwie inwestycje w Gdańsku – Olivia Prime B (25 000 m kw.) oraz Lastadia 2 (2 400 m kw.), jak również pierwszą od 2016 r. nową inwestycję biurową w Sopocie – Rzemieślnicza 15 (2 500 m kw.).

Do innych znaczących projektów zrealizowanych w pierwszej połowie 2020 roku należą m.in.: Giant Office w Poznaniu (15 300 m kw.) i Brama Miasta A w Łodzi (14 100 m kw.).

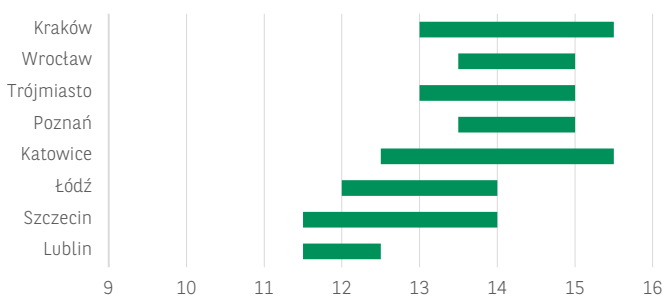
Na rynek lubelski nie dostarczono żadnego nowego obiektu biurowego.

PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ NA RYNKACH REGIONALNYCH (m²)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

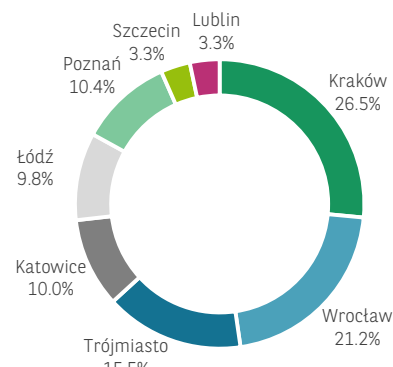
ZAKRES WYWOŁAWCZYCH STAWEK CZYNISZU TYPU „PRIME” (€/m²/mies.)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA BIUROWA W MIASTACH REGIONALNYCH

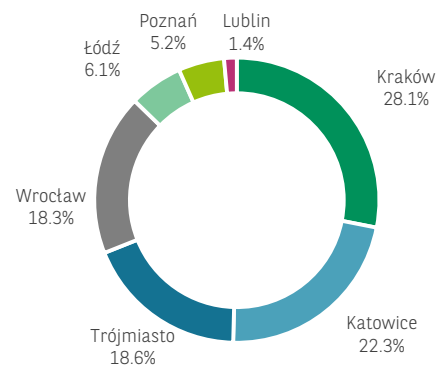
(%)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

POWIERZCHNIA W BUDOWIE W PODZIALE NA RYNKI REGIONALNE

(%)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

POPYT

Całkowity wolumen transakcji najmu w I poł. 2020 roku wyniósł 333 000 m kw. i był wyższy niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. W samym drugim kwartale, po raz pierwszy w historii, umowy odnowienia najmu stanowiły ponad połowę popytu brutto – 59%. Na nowe umowy przypadło 28%, a na ekspansje 13%.

W I poł. 2020 r. największym zainteresowaniem najemców cieszył się Kraków, który odpowiadał za ponad 34% popytu brutto. Zdecydowanie najaktywniej swoje zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe zaspokajały firmy z sektora IT i usług, odpowiadając za niemal połowę wolumenu zawartych transakcji.

Aż 47% popytu netto w I poł. 2020 r. stanowiła powierzchnia wynajęta w budynkach będących jeszcze na etapie budowy bądź w przygotowaniu do realizacji.

OBIEKTY W BUDOWIE

Na koniec II kw. 2020 r. na ośmiu rynkach regionalnych w budowie było ok. 817 tys. m kw. powierzchni biurowej, z czego do końca br. ma zostać dostarczone ponad 270 tys. m kw. Pod względem powierzchni w budowie zdecydowanie przewodzi Kraków z ok. 228 tys. m kw. powierzchni biurowej w trakcie realizacji. Dużym zainteresowaniem deweloperów cieszą się również dwa mniejsze rynki – Katowice i Trójmiasto na które przypada odpowiednio 181 600 m kw. i 151 000 m kw. powierzchni w budowie. Wśród największych realizowanych projektów są m. in.: .KTW II (42 000 m kw.) obok katowickiego Spodka, 3T Office Park (38 500 m kw.) w Gdyni oraz Mid Point 71 (36 900 m kw.) we Wrocławiu.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskutek relatywnie wysokiego wolumenu nowej podaży, na koniec II kw. 2020 r. średni wskaźnik wakatów w regionach po raz pierwszy od długiego czasu przebił pułap 10%. W stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku jak i I kw. 2020 r. wzrost o 0,8 p. proc.

Najwyższy wskaźnik odnotowano w Poznaniu (14,5%), natomiast najniższy w Trójmieście i Katowicach (6,1%).

Dynamika zmian wskaźnika pustostanów (kwartał do kwartału) różniła się w zależności od rynku. Wzrost poziomu powierzchni niewynajętej odnotowano na pięciu rynkach, z czego największy w Lublinie (2,8 p. proc.). We Wrocławiu, Katowicach oraz Szczecinie odnotowano spadek wskaźnika pustostanów, z czego największym może poszczycić się ostatni z nich (o 1,7 p. proc.).

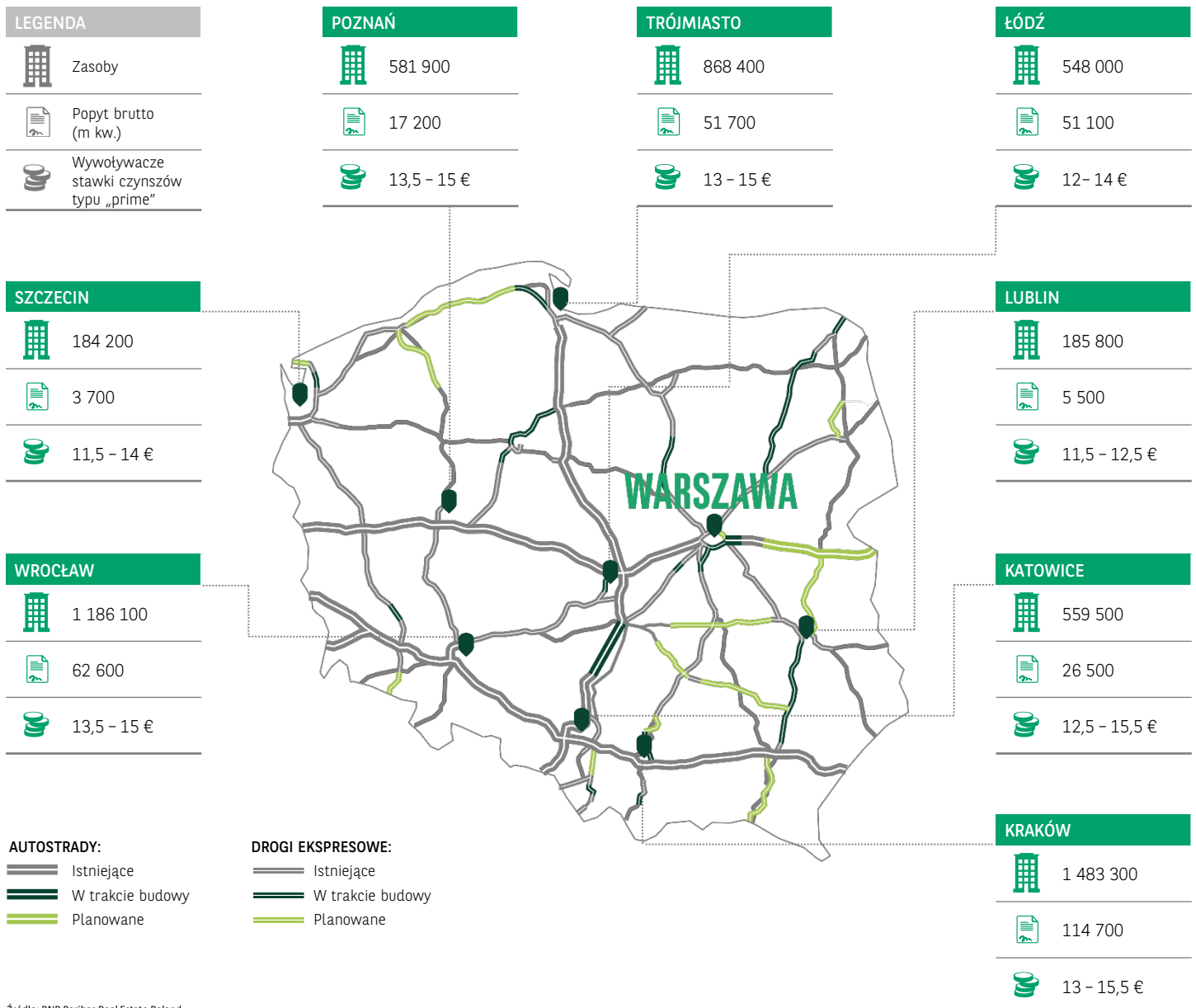
Obiekty oddane do użytku w II kw. b. r. były wynajęte średnio w ok. 60%. W Krakowie poziom wynajęcia dostarczonych biurów był najwyższy – niemal 100%.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW, I POŁ. 2020 (%)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

STREFY



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

OBIEKTY BIUROWE W MIASTACH REGIONALNYCH ODDANE DO UŻYTKU W I POŁ. 2020 R.

BUDYNEK	POW. BIUROWA (M KW.)	MIASTO	DATA OTWARCIA	DEWELOPER
Olivia Prime B	25 000	Gdańsk	II kw. 2020	Olivia Business Centre
High Five 4	23 500	Kraków	I kw. 2020	Skanska
Face2Face A	19 600	Katowice	I kw. 2020	Echo Investment
Giant Office	15 300	Poznań	I kw. 2020	Giant
Brama Miasta A	14 100	Łódź	II kw. 2020	Skanska

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

NAJWIĘKSZE PROJEKTY BIUROWE W BUDOWIE NA KONIEC I POŁ. 2020

BUDYNEK	POW. BIUROWA (M KW.)	MIASTO	DEWELOPER	PLANOWANE OTWARCIE
Global Office Park	58 800	Katowice	Cavatina Holding	2020-2022
.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, I POŁ. 2020

NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (M KW.)	RODZAJ UMOWY
ABB	Axis	Kraków	20 000	odnowienie
Fujitsu Technology Solutions	Fuzja	Łódź	16 300	nowa, przednajem
Klient poufny	Tertium Business Park II	Kraków	14 500	nowa, przednajem
Klient poufny	Alchemia IV Neon	Gdańsk	12 100	nowa
Capgemini	Face 2 Face II (Baildon BP) B	Katowice	11 000	nowa, przednajem

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AUTOR

Klaudia Okoń

Konsultant, Dział Analiz Rynkowych i Doradztwa
 Europa Środkowo-Wschodnia
klaudia.okona@realestate.bnpparibas

Patrycja Dzikowska

Dyrektor Działu Analiz Rynkowych i Doradztwa
 Europa Środkowo-Wschodnia
patrycja.dzikowska@realestate.bnpparibas

BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.
 al. Jana Pawła II 25, 00-854 Warszawa
 Tel. +48 22 653 44 00
www.realestate.bnpparibas.pl

KONTAKTY

Mikołaj Laskowski

Dyrektor Działu Powierzchni Biurowych
mikolaj.laskowski@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

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

Małgorzata Fibakiewicz

Dyrektor Zarządzający
 Dyrektor ds. sektora biurowego & projektów
 strategicznych
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski

Dyrektor Działu Rynki Kapitałowe
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Prezes Zarządu
 Europa Środkowo-Wschodnia
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Izabela Mucha, MRICS

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

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