

# AT A GLANCE

## I kw. 2021

### RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH

#### Kluczowe informacje

- Renegocjacje notują najwyższy udział w strukturze popytu w regionach
- Wrocław z najwyższym poziomem popytu najemców spośród miast regionalnych
- Katowice liderem pod względem ilości metrów biur w budowie

”

Ostatnie 3 lata na regionalnych rynkach biurowych odznaczały się rekordową aktywnością najemców i przyzwyczyły nas do dobrych wyników. Ostatni rok przyniósł spowolnienie, jednak wydaje się, że jego skutki nie muszą mieć charakteru długotrwałego. W zależności od dalszej sytuacji zdrowotnej, tempa szczepień, działań i restrykcji rządowych oraz zmieniających się preferencji najemców sytuacja na rynku będzie się zmieniać na lepsze. W kolejnych miesiącach wiele firm zapowiada powrót do biur na co, jak pokazują badania, czeka większość pracowników. Biura pozostają niezbędnym elementem dla funkcjonowania firm, będąc punktem centralnym, niemal sercem każdej organizacji. Jednak można oczekiwać, że najemcy będą wymagać większej elastyczności, co do okresu najmu oraz wynajmowanej powierzchni, jak i opcji podnajęcia powierzchni biurowej.



ponad 5,8 mln m<sup>2</sup>  
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA  
BIUROWA

46 tys. m<sup>2</sup>  
NOWA PODAŻ

12,9%  
ŚR. WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW

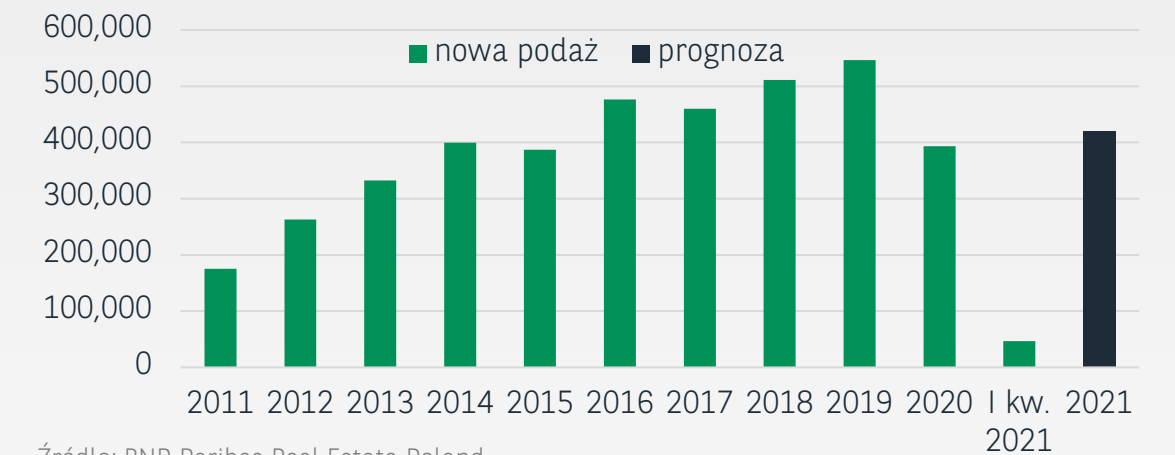
695 tys. m<sup>2</sup>  
POWIERZCHNIA W  
BUDOWIE (2021-2022)

22,6 tys. m<sup>2</sup>  
ABSORPCJA

98 tys. m<sup>2</sup>  
POPYT BRUTTO

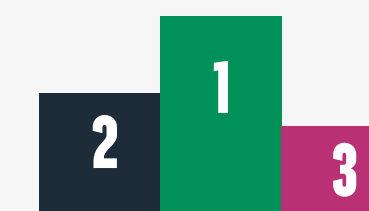
54 tys. m<sup>2</sup>  
POPYT NETTO

#### Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych (m<sup>2</sup>)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

#### 3 największe zasoby biurowe w regionach



1. Kraków 27%\*  
2. Wrocław 21%  
3. Trójmiasto 16%

\*udział miasta regionalnego w całkowitej dostępnej powierzchni biurowej w regionach

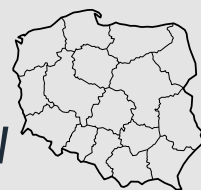
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

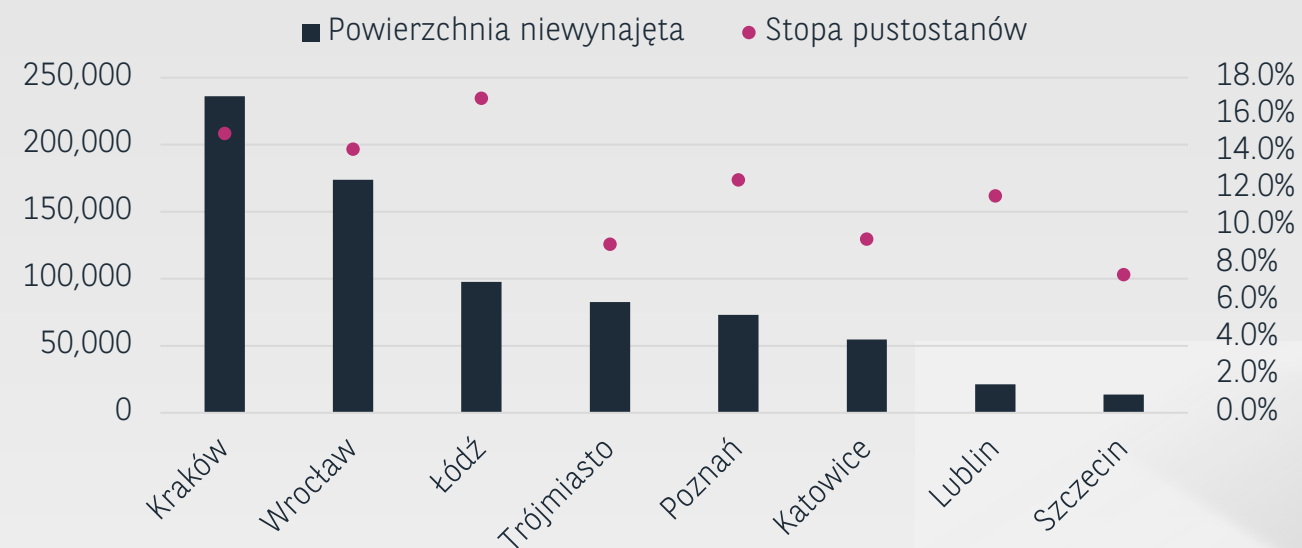
Na koniec I kwartału 2021 roku współczynnik pustostanów oszacowany dla ośmiu głównych rynków regionalnych kształtował się na poziomie **12,9%**, co daje łącznie 753 000 m kw. powierzchni biurowej dostępnej do wynajęcia od zaraz (poziom wyższy zarówno od tego w poprzednim kwartale – o 0,2 p.p. jak i od odnotowanego w analogicznym okresie ubiegłego roku o 3,4 p.p.). Najwyższy współczynnik powierzchni niewynajętej odnotowano w Łodzi (16,9%), zaś najniższy w Szczecinie – 7,4%. W III i IV kwartale 2020 r., łódzki rynek powiększył się odpowiednio o 12 000 m kw. i 21 000 m kw. nowej powierzchni biurowej, co przelożyło się na wzrost współczynnika pustostanów do poziomu: 14,3% (III kw.) i 16,4% (IV kw.). W I kwartale 2021 roku w Łodzi nie dostarczono nowej powierzchni, ale 97 700 m kw. pozostało niewynajętych, w związku z czym współczynnik pustostanów wzrósł do poziomu 16,9%.

## Wskaźnik pustostanów



## AT A GLANCE I kw. 2021

12,9% średnia stopa pustostanów w Regionach



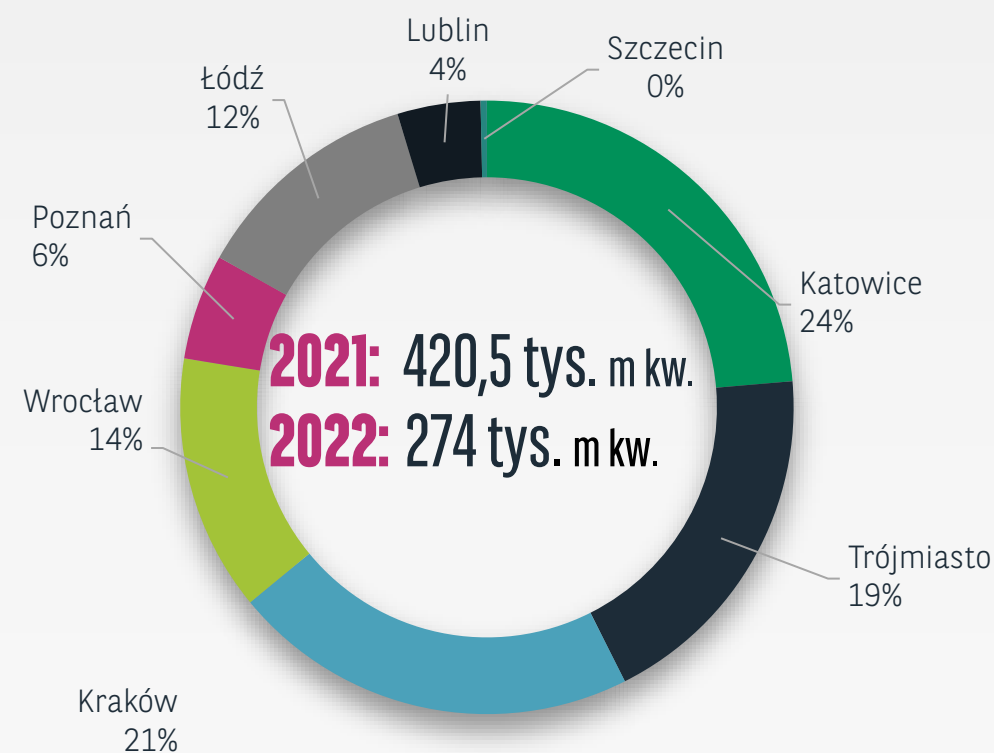
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Budynki biurowe oddane do użytkowania I kw.

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m²)	DEWELOPER
1	Palio A	Trójmiasto	16 486	Cavatina
2	Equal Business Park D	Kraków	11 650	Cavatina
3	LPP Fashion Lab I	Trójmiasto	8500	LPP
4	Ocean Office Park A1	Kraków	7775	Cavatina
5	Lubicz I Business Centre	Kraków	2000	Globalworth

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Powierzchnia biurowa w budowie



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Największe budynki biurowe w budowie

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m²)	DEWELOPER	OTWARCIE
1	Global Office Park A1 & A2	Katowice	55 100	Cavatina	II kw. 2022
2	.KTW II	Katowice	42 000	DJ Estate	I kw. 2021
3	3T Office Park	Gdynia	38 500	3T Office Park	I kw. 2021
4	Mid Point 71	Wrocław	36 900	Echo Inv.	IV kw. 2021
5	Nowy Rynek D	Poznań	35 800	Skanska	III kw. 2021

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Komentarz eksperta



**Mikołaj Laskowski**  
Head of Office Agency  
BNP Paribas Real Estate Poland

Dane za I kwartał 2021 roku pokazują, że nadal mamy do czynienia z rynkiem najemcy, do czego przyczyniają się rosnące wskaźniki pustostanów w miastach regionalnych. W obecnej sytuacji właściciele budynków weryfikują swoje założenia finansowe i są bardziej skłonni do większych ustępstw w procesie negocjacji, co przekłada się na wymierne korzyści dla najemców. Absorpcja w I kw. wyniosła 22 600 m kw. i stanowiła ok. 25% absorpcji odnotowanej w analogicznym okresie 2020 r. Jest to wciąż stosunkowo niski wynik, biorąc pod uwagę wskaźnik pustostanów.

## Komentarz eksperta

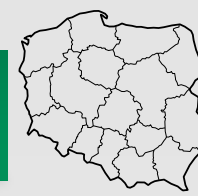


**Klaudia Okoń**

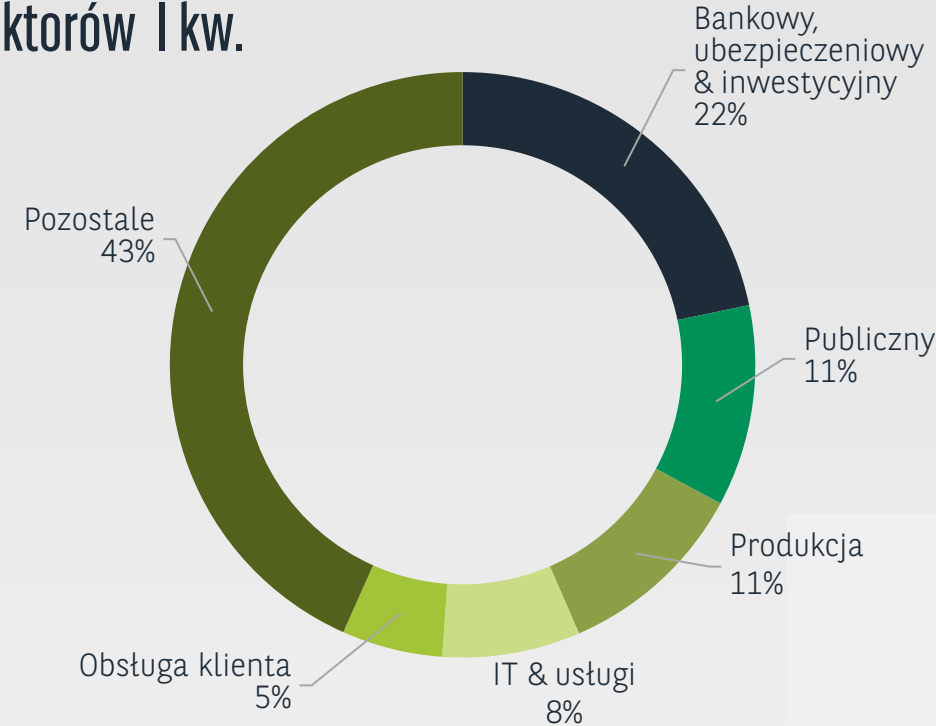
Konsultant  
Business Intelligence Hub & Consultancy  
BNP Paribas Real Estate Poland

W okresie od stycznia do marca 2021 roku na ośmiu rynkach regionalnych przedmiotem najmu było prawie 98 300 m kw. Najwyższy udział w strukturze popytu w tym okresie przypadł na renowacje – 45%. Nowe umowy stanowiły 42%, powierzchnia wykorzystana przez właścicieli na własny użytek stanowiła 9%, a ekspansje - 5%. Największymi transakcjami zawartymi od stycznia do marca 2021 roku były umowy zawarte w Krakowie i Trójmieście, w tym: renowacja umowy klienta poufnego z branży IT w budynkach Galileo, Newton i Edison w Krakowie na 11 300 m kw. oraz odnowienie umowy Intel w Tryton Business House w Gdańsku na 9800 m kw.

## AT A GLANCE I kw. 2021

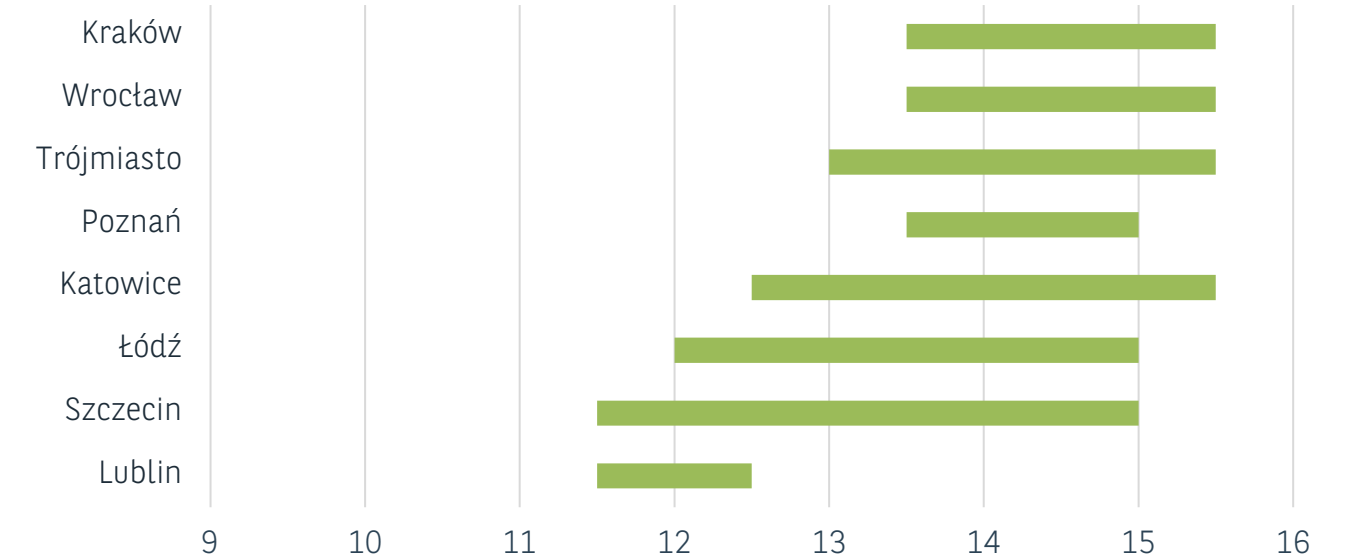


### Struktura popytu brutto według sektorów I kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### Wywoławcze stawki czynszu typu „prime” (EUR/m<sup>2</sup>/m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

W I kwartale 2021 roku wywoławcze stawki czynszu w miastach regionalnych pozostały na stabilnym poziomie, choć rynek najemcy może spowodować wzrost spreadu pomiędzy czynszami bazowymi i efektywnymi w kolejnych kwartałach.

### Popyt brutto wg regionów



1. Trójmiasto 39% (Gdańsk 30%, Gdynia 9%)

2. Kraków 27%

3. Wrocław 22%

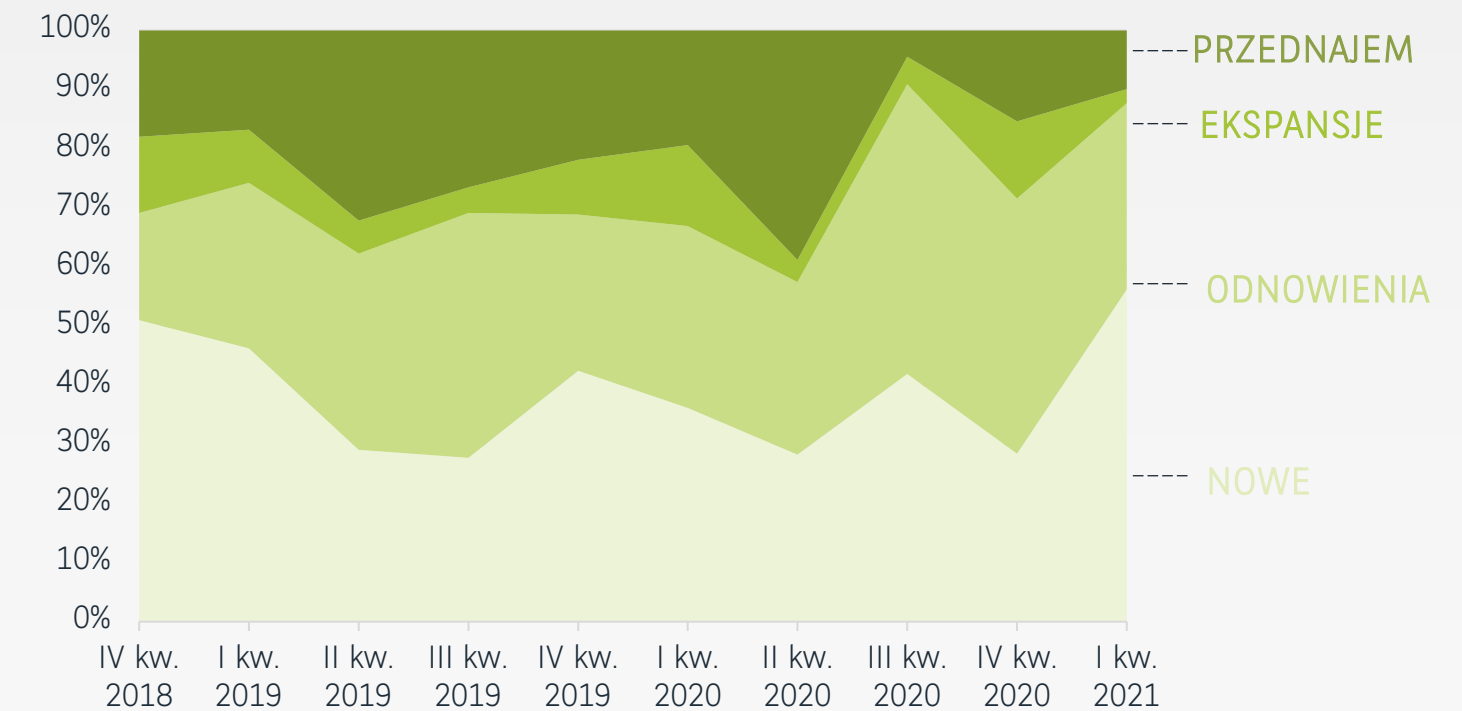
W I kwartale 2021 roku popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe osiągnął 98 300 m kw. Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się Trójmiasto, a w szczególności Gdańsk, Kraków i Wrocław.

### Top 5 transakcji najmu

	NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m <sup>2</sup> )	TYP UMOWY
1	Klient poufny	Galileo, Newton, Edison	Kraków	11 346	odnowienie
2	Intel	Tryton Business House	Gdańsk	9840	odnowienie
3	LPP	LPP Fashion Lab I	Gdańsk	8500	potrzeby własne
4	Klient poufny	Baltic Business Centre	Gdynia	7000	odnowienie
5	Idea Getin Leasing	Carbon Tower	Wrocław	4559	nowa

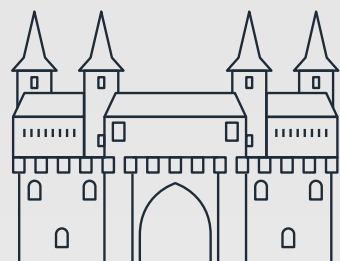
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### Struktura popytu brutto I kw. w regionach



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

# RYNEK BIUROWY W KRAKOWIE



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Kraków – liderem wśród miast regionalnych pod względem istniejącej powierzchni biurowej oraz drugim miastem z najwyższym zainteresowaniem najemców powierzchnią biurową.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

**1 574 000 m<sup>2</sup>**  
ISTNIEJĄCA  
POWIERZCHNIA BIUROWA

**155 400 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE

**13,5-15,5 EUR**  
CZYN SZ WYWOŁAWCZY  
TYPU „PRIME”

**21 500 m<sup>2</sup>**  
NOWA PODAŻ

**15,0%**  
ŚR. WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW

**26 700 m<sup>2</sup>**  
POPYT BRUTTO

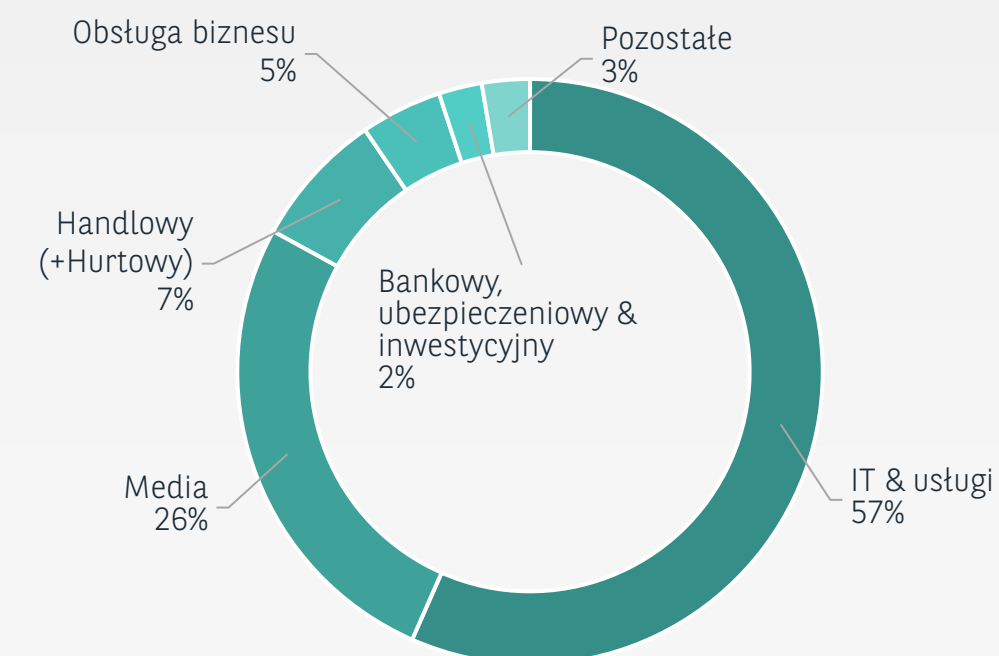
Na koniec I kw. 2021 roku zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Krakowie powiększyły się o 21 500 m kw., za sprawą oddania do użytkowania trzech projektów. Dzięki temu zasoby biurowe w tym regionie przekroczyły 1,5 mln m. kw. Pomimo dostarczenia na rynek nowej podaży wskaźnik pustostanów wzrósł jedynie o 1,0 p.p. Było to wynikiem wysokiego zainteresowania najemców biurami w Krakowie, gdzie w okresie styczeń-marzec 2021 r. wynajęto 26 700 m kw. W strukturze popytu dominowały nowe umowy (50%) i odnowienia umów (48%). Największą transakcją zawartą w I kw. 2021 r. w miastach regionalnych była renegotjacja zawarta przez poufnego najemcę y z sektora IT w budynkach Galileo, Newton i Edison w Krakowie.

## Wskaźniki makroekonomiczne Kraków

	<b>Populacja (2019 r.)</b>	<b>779 100</b>
	<b>Stopa bezrobocia (marzec 2021 r.)</b>	<b>3,3%</b>
	<b>Średnie wynagrodzenie (PLN brutto, 2019 r.)</b>	<b>5878,79</b>
	<b>Studenci (2019 r.)</b>	<b>129 300</b>
	<b>Liczba uczelni (2019 r.)</b>	<b>20</b>

Źródło: GUS

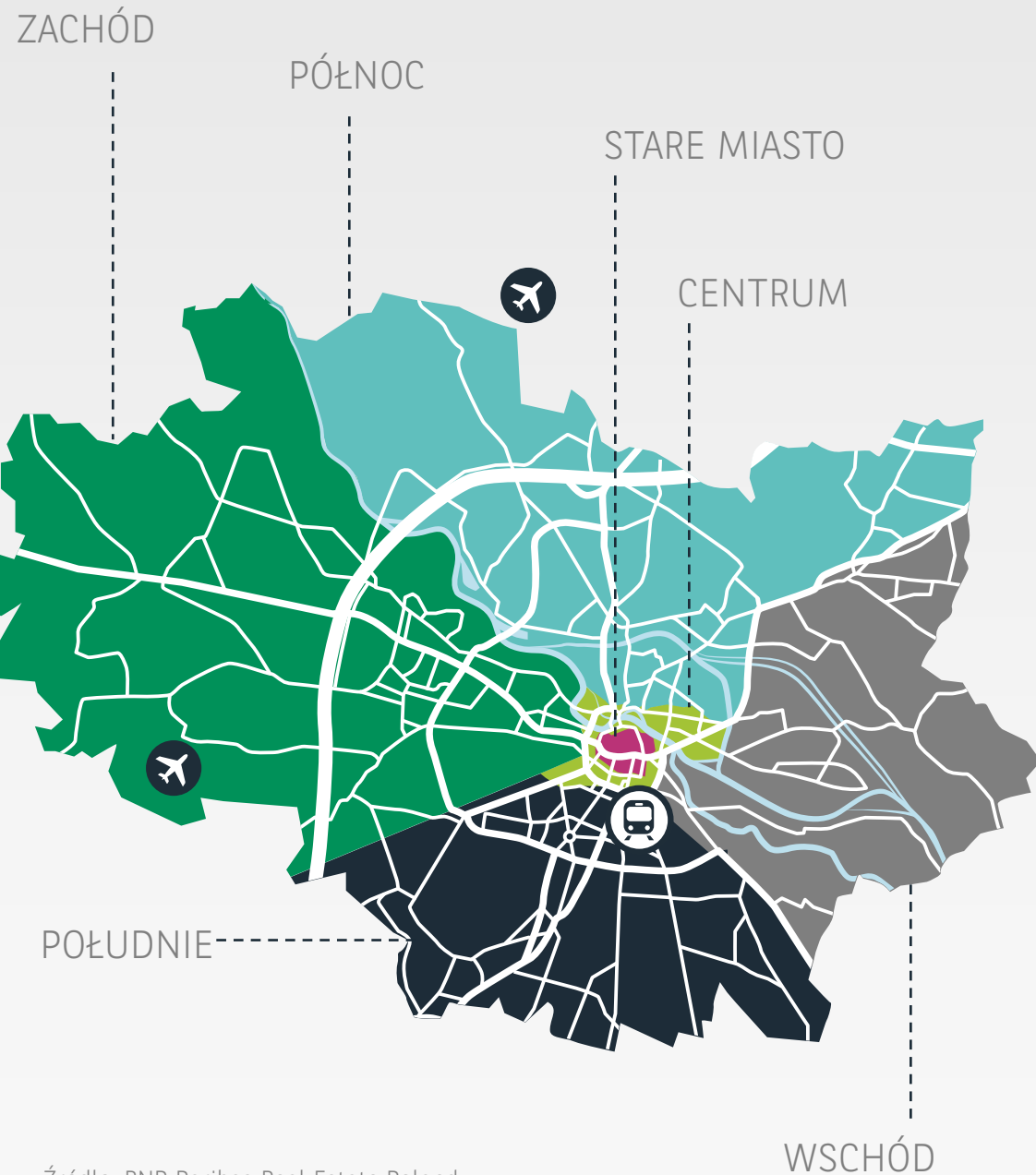
## Struktura popytu brutto według sektorów I kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AT A GLANCE I kw. 2021

# RYNEK BIUROWY WE WROCŁAWIU



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wrocław, drugie co do wielkości zasobów biurowych miasto regionalne, uplasował się na trzecim miejscu pod względem zainteresowania najemców w I kw. 2021 r.



KLUCZOWE DANE

**1 226 300 m<sup>2</sup>**  
ISTNIEJĄCA  
POWIERZCHNIA BIUROWA

**0 m<sup>2</sup>**  
NOWA PODAŻ

**97 900 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE

**14,2%**  
ŚR. WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW

**13,5-15,5 EUR**  
CZYN SZ WYWOŁAWCZY  
TYPU „PRIME”

**21 500 m<sup>2</sup>**  
POPYT BRUTTO



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

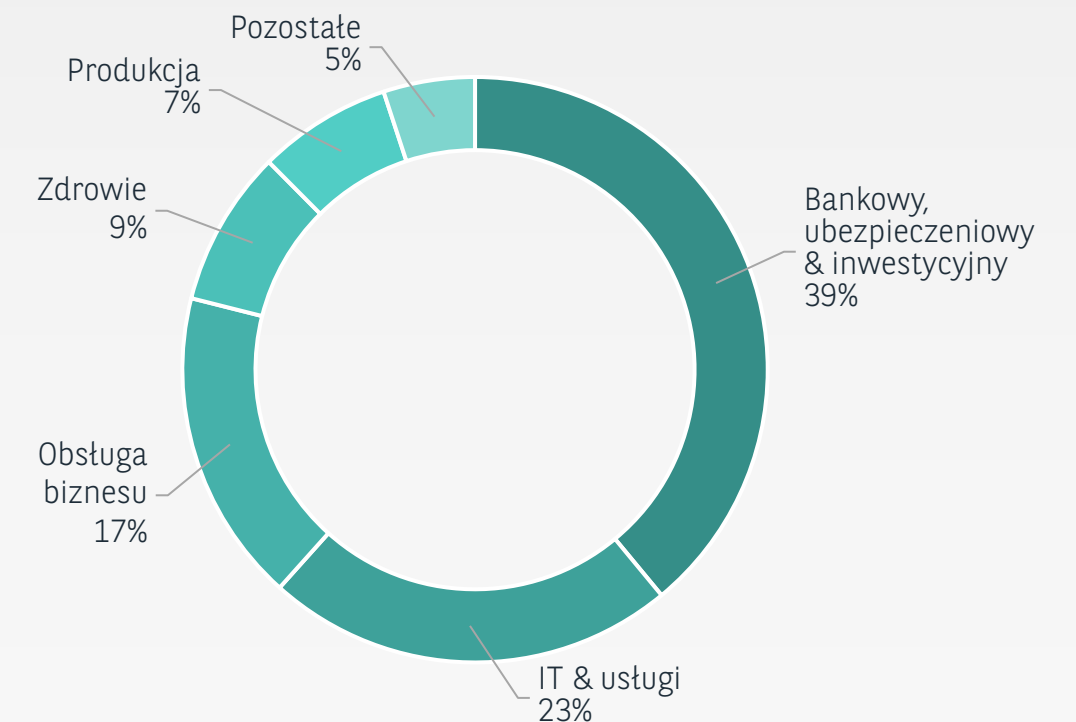
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu w I kw. 2021 r. nie zwiększyły się w stosunku do IV kw. 2020. Pomimo tego stolica Dolnego Śląska pozostaje drugim największym rynkiem regionalnym pod względem podaży nowoczesnej powierzchni biurowej. Wskaźnik pustostanów na koniec I kw. wyniósł 14,2%, co oznacza jego spadek o 0,8 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału. Popyt brutto był trzecim najwyższym popytem zarejestrowanym spośród miast regionalnych i wyniósł 21 500 m kw. W strukturze popytu dominowały nowe umowy (67%), odnowienia umów stanowiły 23%, a ekspansje 9%.

## Wskaźniki makroekonomiczne Wrocław

	Populacja (2019 r.)	642 900
	Stopa bezrobocia (marzec 2021 r.)	2,6%
	Średnie wynagrodzenie (PLN brutto, 2019 r.)	5757,54
	Studenci (2019 r.)	110 100
	Liczba uczelni (2019 r.)	24

Źródło: GUS

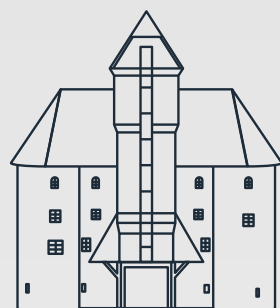
## Struktura popytu brutto według sektorów I kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

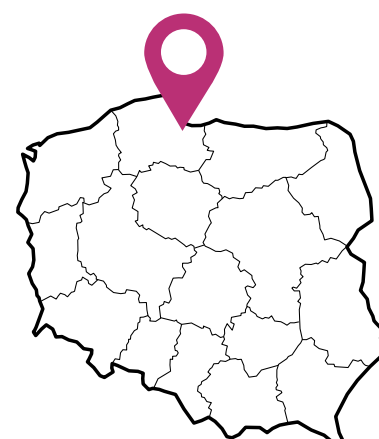
AT A GLANCE I kw. 2021

# RYNEK BIUROWY W TRÓJMIĘŚCIE



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Trójmiasto – rynek regionalny cieszący się największą popularnością wśród najemców w I kw. 2021 r., z popytem zarejestrowanym na poziomie 37 900 m kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

**913 600 m<sup>2</sup>**  
ISTNIEJĄCA  
POWIERZCHNIA BIUROWA

**137 000 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE

**13-15,5 EUR**  
CZYN SZ WYWOŁAWCZY  
TYPU „PRIME”

**25 000 m<sup>2</sup>**  
NOWA PODAŻ

**9,1%**  
ŚR. WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW

**37 900 m<sup>2</sup>**  
POPYT BRUTTO

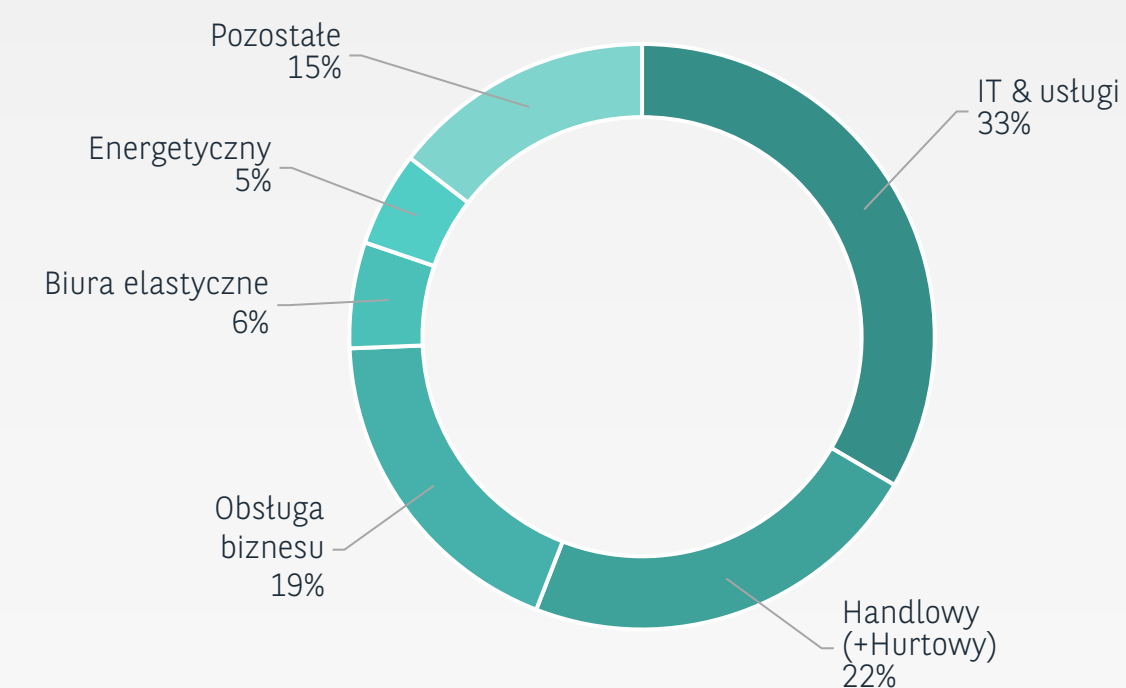
Na koniec I kw. 2021 roku zasoby biurowe w Trójmieście powiększyły się o prawie 25 000 m kw., za sprawą oddania do użytkowania dwóch projektów: Palio A (16 500 m kw., Cavatina) i LPP Fashion Lab I (8500 m kw., LPP). Dzięki temu podaż biur w tym regionie wyniosła 913 600 m. kw. (wzrost o 30% w stosunku do poprzedniego kwartału). Pomimo dostarczenia na rynek dwóch nowych obiektów wskaźnik pustostanów spadł o 0,4 p.p. Było to wynikiem wysokiego zainteresowania najemców biurami w Trójmieście, gdzie w okresie styczeń-marzec 2021 r. wynajęto 37 900 m kw. W strukturze popytu dominowały odnowienia umów (52%) i powierzchnie na potrzeby własne właściciela (22%).

## Wskaźniki makroekonomiczne Gdańsk

	<b>Populacja (2019 r.)</b>	<b>470 900</b>
	<b>Stopa bezrobocia (marzec 2021 r.)</b>	<b>3,9%</b>
	<b>Średnie wynagrodzenie (PLN brutto, 2019 r.)</b>	<b>6154,35</b>
	<b>Studenci (2019 r.)</b>	<b>65 400</b>
	<b>Liczba uczelni (2019 r.)</b>	<b>13</b>

Źródło: GUS

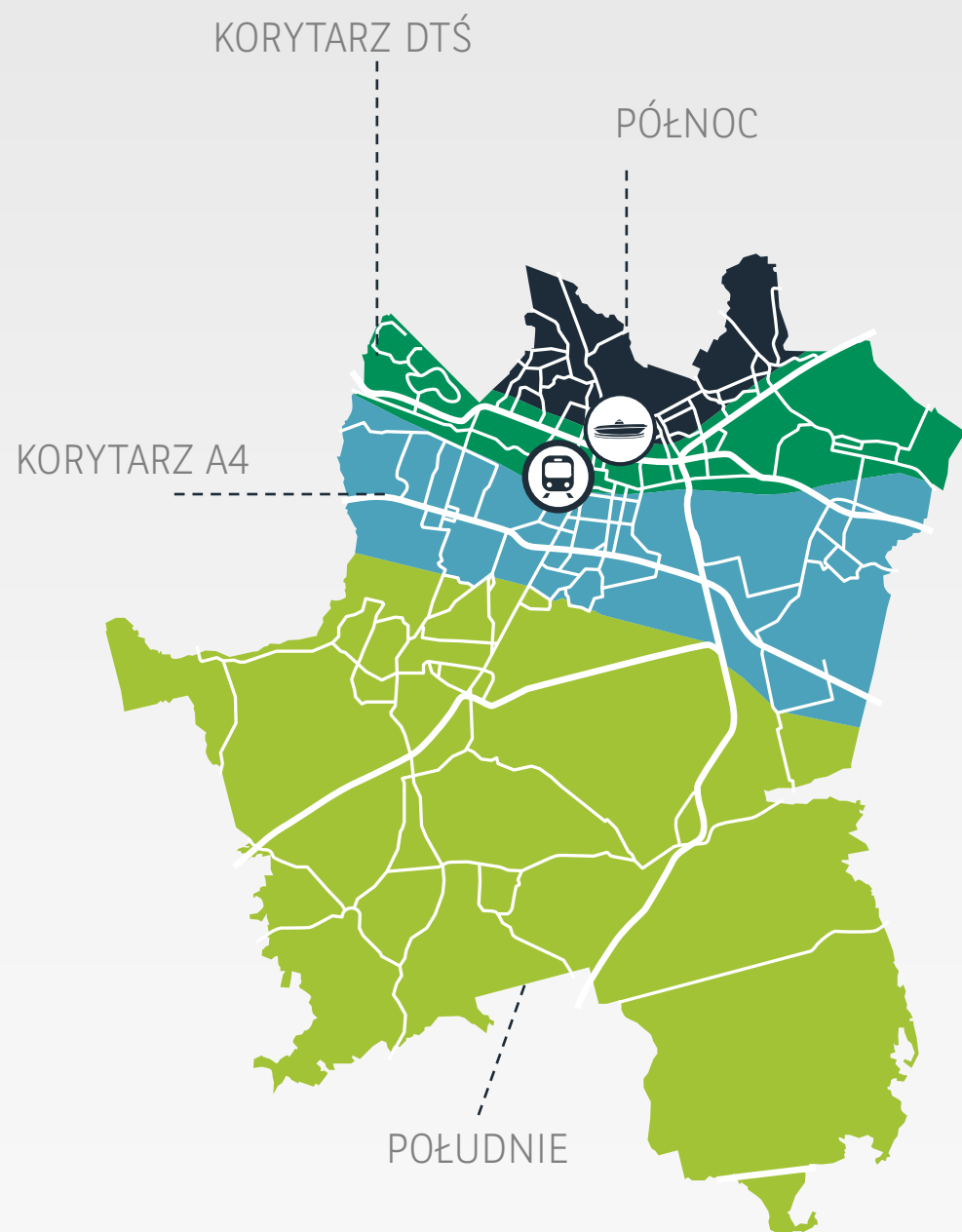
## Struktura popytu brutto według sektorów I kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AT A GLANCE I kw. 2021

# RYNEK BIUROWY W KATOWICACH



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Katowice – regionalny rynek biurowy z największą ilością m kw. w budowie. „Czarny koń” regionów korzystający z zainteresowania najemców z branż BPO/SSC południem Polski.



**584 500 m<sup>2</sup>**  
ISTNIEJĄCA  
POWIERZCHNIA BIUROWA

**0 m<sup>2</sup>**  
NOWA PODAŻ

**171 200 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE

**9,3 %**  
ŚR. WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW

**12,5-15,5 EUR**  
CZYN SZ WYWOŁAWCZY  
TYPU „PRIME”

**4300 m<sup>2</sup>**  
POPYT BRUTTO



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

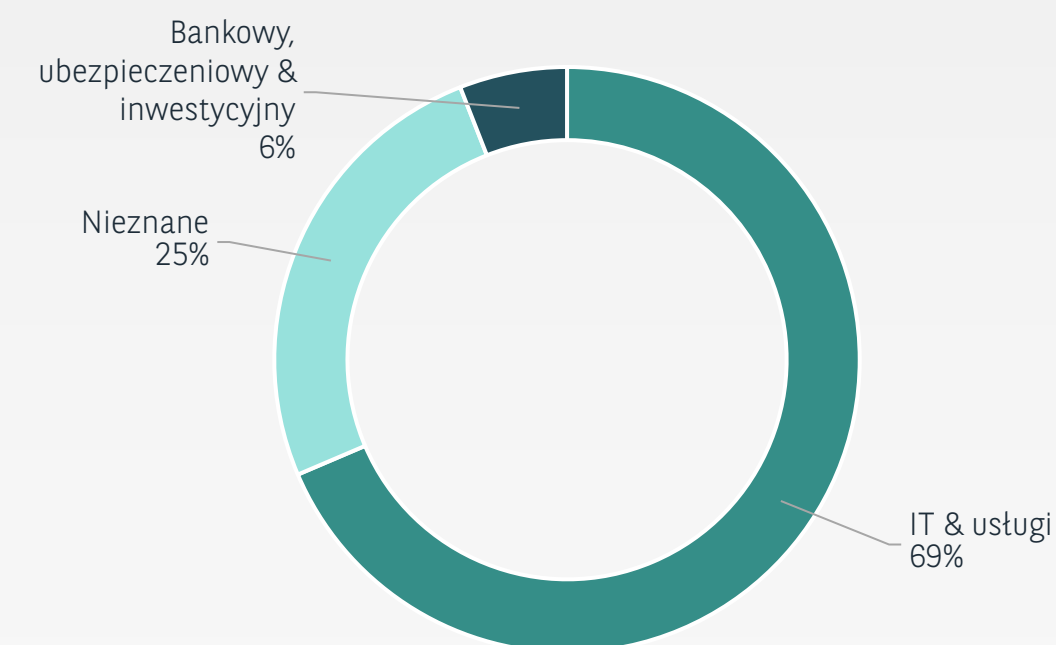
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Katowicach w I kw. 2021 r. nie zwiększyły się i wyniosły 584 500 m kw. Katowice, kolejny kwartał z rzędu, pozostają liderem pod względem ilości powierzchni biurowej w budowie – do końca 2022 r. rynek ma się powiększyć o 171 200 m kw. nowej powierzchni. Największym projektem biurowym, realizowanym obecnie pośród miast regionalnych jest .KTW II w Katowicach o powierzchni 42 000 m kw. oraz projekt Global Office Park A1 i A2, budowany w dwóch fazach, o łącznej powierzchni 55 000 m kw. Wskaźnik pustostanów nieznacznie wzrósł w porównaniu do poprzedniego kwartału (o 0,1 p.p.) i wyniósł 9,3%, popyt brutto z kolei - 4300 m kw., a w strukturze dominowały nowe umowy (50%) oraz ekspansje (43%).

## Wskaźniki makroekonomiczne Katowice

	Populacja (2019 r.)	292 800
	Stopa bezrobocia (marzec 2021 r.)	1,9%
	Średnie wynagrodzenie (PLN brutto, 2019 r.)	6175,80
	Studenci (2019 r.)	52 500
	Liczba uczelni (2019 r.)	20

Źródło: GUS

## Struktura popytu brutto według sektorów I kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



# AT A GLANCE

## I kw. 2021

### AUTOR

#### Klaudia Okoń

Konsultant  
Business Intelligence Hub & Consultancy  
[klaudia.okon@realestate.bnpparibas](mailto:klaudia.okon@realestate.bnpparibas)

#### Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor Działu Business Intelligence Hub & Consultancy  
[malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas](mailto:malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas)

### KONTAKTY

#### Mikołaj Laskowski

Head of Office Agency  
[mikolaj.laskowski@realestate.bnpparibas](mailto:mikolaj.laskowski@realestate.bnpparibas)

#### Erik Drukker

Prezes Zarządu  
Europa Środkowo-Wschodnia  
[erik.drukker@realestate.bnpparibas](mailto:erik.drukker@realestate.bnpparibas)

#### Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami  
Europa Środkowo-Wschodnia  
Członek Zarządu  
[michal.pszkit@realestate.bnpparibas](mailto:michal.pszkit@realestate.bnpparibas)

#### Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor Działu Wycen  
Europa Środkowo-Wschodnia  
[izabela.mucha@realestate.bnpparibas](mailto:izabela.mucha@realestate.bnpparibas)

#### Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych Polska  
[mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas](mailto:mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas)

KEEP UP-TO-DATE WITH  
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,  
WHEREVER YOU ARE



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
#BEYONDBUILDINGS



All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.

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

ul. Grzybowska 78,  
00-844 Warsaw  
Tel. +48 22 653 44 00

[www.realestate.bnpparibas.pl](http://www.realestate.bnpparibas.pl)