

PIERWSZE OZNAKI LUKI PODAŻOWEJ W BIUROWYCH REGIONACH

Na koniec września całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych zbliżyły się do poziomu 6,4 mln m kw. Kwartalny raport rynku biurowego, przygotowany przez BNP Paribas Real Estate Poland, wskazuje na znaczny udział nowych umów w strukturze popytu, a także na duże zainteresowanie nowoczesnymi biurami przemysłowymi pod kątem pracy hybrydowej. Ważnym sygnałem jest uwidocznienie się na niektórych rynkach luki podażowej.

Łączne zasoby istniejącej, nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu kluczowych rynkach regionalnych na koniec trzeciego kwartału wyniosły prawie 6,4 mln m kw. Bez zaskoczeń obyło się na podium największych – po Warszawie – biurowych destynacji. Najwięcej biur do zaoferowania na koniec września miał Kraków (1,6 mln m kw.), dalej Wrocław (1,3 mln m kw.) i rynek Trójmiejski (ponad 1 mln m kw.).

W minionym kwartale w regionach oddano do użytku wyłącznie dwa nowe budynki biurowe we Wrocławiu. Powiększyły one łączny wolumen rynku o nieco ponad 20 tys. m kw. powierzchni. Pozwolenie na użytkowanie otrzymał pierwszy budynek wrocławskiego kompleksu Quorum, który buduje Cavatina Holding. Na sześciu kondygnacjach biurowiec oferuje 16,2 tys. m kw. powierzchni klasy A, z czego ponad połowa ma już swoich najemców, należących głównie do sektora IT. Razem z pozwoleniem na użytkowanie budynek otrzymał certyfikat BREEAM na poziomie Excellent. Warto zaznaczyć, że Quorum jest największą inwestycją mixed-use realizowaną na Dolnym Śląsku.

Drugą premierą kwartału, również we Wrocławiu, było oddanie do użytkowania biurowca L'UNI. Prawie 4 tys. m kw. biur zmieściło się w neorenesansowym budynku dawnego wydziału Farmacji Akademii Medycznej.

*– W niektórych regionach luka podażowa staje się faktem, a najemcy przygotowują się do walki i zabezpieczania sobie odpowiednich powierzchni. Dotyczy to w szczególności wysokiej klasy, dobrze zlokalizowanych biurowców klasy A. Oczekiwane spowolnienie podaży ma przełożenie na długofalowe planowanie. Na niektórych rynkach znalezienie, urządzenie i wejście do nowego biura w czasie krótszym niż pół roku będzie trudne do wykonania – mówi **Klaudia Okoń**, Konsultant w Business Intelligence Hub, BNP Paribas Real Estate Poland.*

Na koniec kwartału w regionach było 967,2 tys. m kw. powierzchni do wynajęcia, co odpowiada stopie pustostanów na poziomie 15,2%. Eksperci zwracają uwagę na nieznaczny wzrost odsetka niewynajętych biur w ujęciu kwartalnym, który wyniósł zaledwie 0,05 p.p. Na czele miast z największymi zasobami wciąż czekającymi na najemców pozostała Łódź. Współczynnik pustostanów przebił w mieście włókniarzy psychologiczną barierę wynosząc na koniec trzeciego kwartału 22%. Po przeciwnej stronie tabeli znalazł się Szczecin, w którym najemcy mogą wybierać z 3,9% wolnych zasobów.

Raport podsumowujący powierzchnie biurowe w regionach w trzecim kwartale 2022 roku pokazuje, że popyt między lipcem, a końcem września wyniósł 106,3 tys. m kw. i był niższy o ponad 40% od całkowitego wolumenu transakcji



najmu zarejestrowanych kwartał wcześniej. Najwięcej biur wynajęło się w Krakowie (24,8 tys. m kw.), Trójmieście (24,3 tys. m kw.) oraz Wrocławiu (23,3 tys. m kw.). W strukturze popytu dominowały nowe umowy, na które przypadło 68% podpisanych kontraktów, wliczając w to umowy przednajmu oraz umowy zabezpieczające powierzchnię na potrzeby właścicieli budynków. Renegocjacje i przedłużenia obowiązujących kontraktów odpowiadały za 25 % popytu, a ekspansje za 7 %.

Eksperti BNP Paribas Real Estate Poland wskazują, że w raportowanym kwartale najbardziej aktywną grupą najemców były firmy z sektora IT, które odpowiadały łącznie za 36% popytu w regionach. Krakowski biurowiec Ocean Office Park D zyskał umowę przednajmu na wynajem powierzchni 4,7 tys. m kw. dla poufnego klienta IT, z kolei w Katowicach na ekspansję zdecydował się gamingowy gigant Keyword Studios.

W katowickim biurze lidera w branży gier pracuje już 1000 osób, kolejne zajmą biurka ustawione na 3,8 tys. m kw. Na przedłużenie dotychczasowej umowy i wynajem 3,7 tys. m kw. we wrocławskim biurowcu Green2Day zdecydowała się inna firma IT, TietoEvry. W transakcji, reprezentując właściciela budynku, doradzali konsultanci z działu biurowego BNP Paribas Real Estate Poland.

*– Pracownicy potrzebują dziś innych biur, także w regionach. Nowym wyzwaniem jest organizacja miejsc pracy optymalnych pod kątem pracy hybrydowej i innego, bardziej elastycznego wykorzystania dostępnej powierzchni. Przebrzmiały ideę open space zastępują przestrzenie dające przede wszystkim możliwość współpracy, ale także dbające o zdrowie czy komfort psychiczny. Lepsze projektowanie jest bardziej eko, dba o dobre oświetlenie, powietrze i rozwiązuje problem, jakim jest na przykład hałas. Taki kierunek myślenia pomaga skutecznie przyciągać do pracy talenty – mówi **Agnieszka Witkowska**, Reprezentacja Właściciela, sektor biurowy, BNP Paribas Real Estate Poland.*

W trzecim kwartale sfinalizowała się umowa sprzedaży pakietu biurowych nieruchomości w regionach – Carbon Tower we Wrocławiu oraz Ocean Office Park A i Tischnera Office w Krakowie – należących do Cavatina Holding. Za około 66 tys. m kw. GLA ze średnim poziomem wynajęcia sięgającym ok. 90% nowy właściciel, Lone Star zapłacił około 139 mln Euro.

O BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate jest jedną z wiodących międzynarodowych firm doradczych w zakresie nieruchomości. Oferuje swoim klientom kompleksowy zakres usług obejmujący cały cykl życia nieruchomości: inwestycje budowlane, transakcje, doradztwo, wyceny, zarządzanie nieruchomościami oraz zarządzanie inwestycjami. Zatrudniającą 4500 pracowników, BNP Paribas Real Estate wspiera inwestorów instytucjonalnych, najemców/wynajmujących, deweloperów, sektor publiczny oraz inwestorów prywatnych dzięki doskonałej znajomości lokalnych rynków w 30 krajach (poprzez swoje oddziały i firmy partnerskie) w Europie, na Bliskim Wschodzie i w Azji.

Śledź nas na     

Więcej informacji: www.realestate.bnpparibas.pl
Twitter: [@BNPPRE_PL](https://twitter.com/BNPPRE_PL)
Real Estate for a changing world

Kontakt dla mediów :

JUSTYNA MAGRZYK-FLEMMING – Head of Marketing & PR

Tel: +48 22 653 44 00 Mobile: +48 511 155 274 E-mail: justyna.magrzyk-flemming@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**

