

AT A GLANCE

II kw. 2021

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH



Kluczowe informacje

- Popyt na powierzchnię biurową w miastach regionalnych wzrósł o prawie 45% w stosunku do II kw. 2020 r.
- Renegocjacje notują najwyższy – 47% – udział w strukturze popytu
- 70% umów najmu zawarto w 3 miastach: Krakowie, Katowicach i Trójmieście



ok. 5,96 mln m²
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA
BIUROWA

80 tys. m²
NOWA PODAŻ

13,4%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

633 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2021-2022)

ok. 118 tys. m²
ABSORPCJA R/R

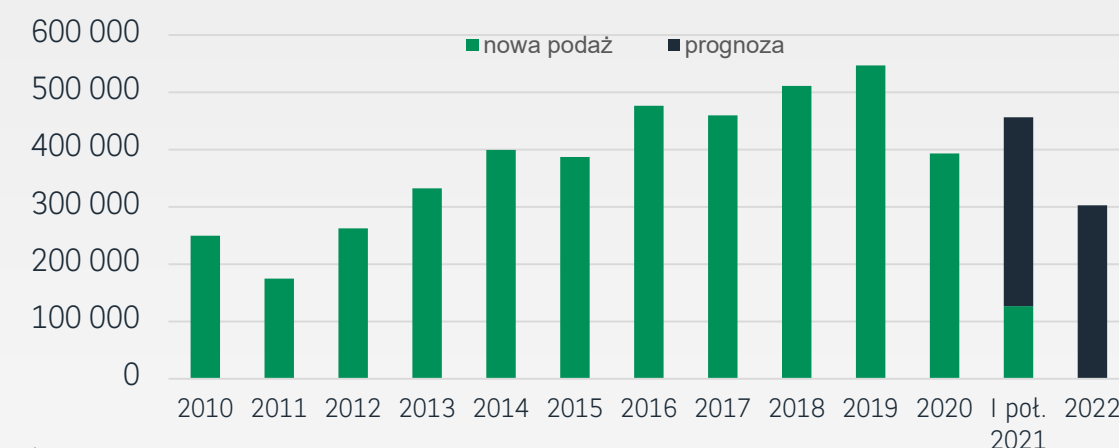
166 tys. m²
POPYT BRUTTO

**ponad
88 tys. m²**
POPYT NETTO

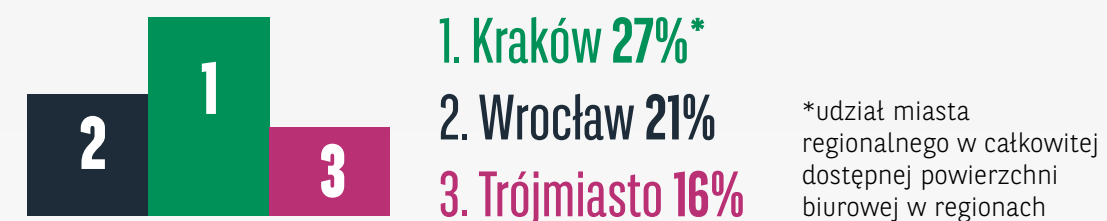
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec pierwszego półrocza 2021 r. biura w regionach liczyły prawie 5,96 mln m kw. co oznacza, że łączna wielkość zasobów w ośmiu głównych miastach goni podaż Warszawy. Od początku roku zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w miastach regionalnych urosły o 126 tys. m kw. W tym samym czasie pozwolenia na użytkowanie dostały dwa biurowce w Krakowie oraz po jednym w Katowicach i we Wrocławiu. W drugim kwartale gotowy na nowych najemców był również jeden obiekt biurowy w Trójmieście – rynku, który w 2021 r. ma szansę przekroczyć barierę miliona metrów kwadratowych. Zasoby biurowe pozostające w budowie w ośmiu głównych miastach regionalnych przekraczają 630 tys. m kw., z czego ponad 30% realizowanych jest w samych tylko Katowicach.

Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych (m²)



3 największe zasoby biurowe w regionach



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

”

W II kwartale 2021 roku średni wskaźnik pustostanów w regionie wzrósł o 0,8 p.p. w stosunku do ubiegłego kwartału. Najwyższy poziom zanotowała Łódź – 18,3% – na co niewątpliwie wpływ miała ujemna absorpcja kwartalna. Najwyższy wzrost zarejestrował Lublin – z 11,7% do 15,2%, jednak wzrost ten jest czysto matematyczny i wynika z dodania do wolumenu podaży m kw. z częściowym pustostanem. Najniższy wskaźnik odnotowano ponownie w Szczecinie, gdzie mimo bardzo ograniczonego popytu – poniżej 5000 m kw. – i dzięki niezmiennemu popytowi, poziom pustostanów pozostaje względnie stabilny i wynosi ok. 14 000 m kw. Drgnięcia wskaźnika w górę zarejestrowano w Krakowie, Poznaniu i Trójmieście, na co przełożenie miały nowe obiekty oddane do użytkowania. Z kolei Wrocław i Katowice mogą się pochwalić drgnięciem wskaźnika w dół, w obu przypadkach o 0,1 p.p.

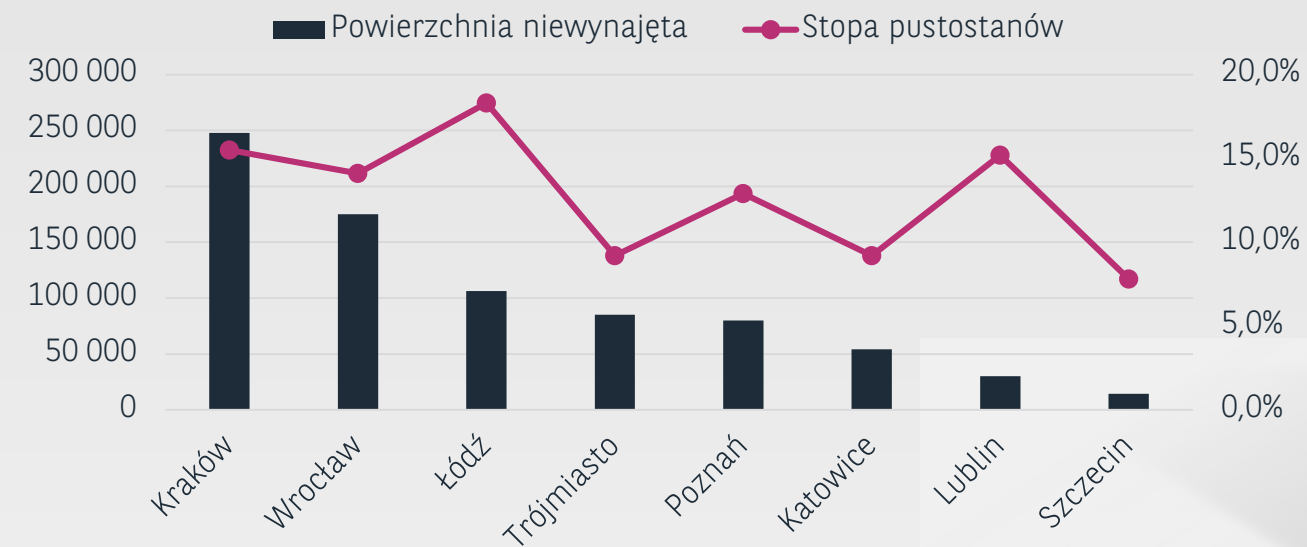
Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE

II kw. 2021

13,4% średnia stopa pustostanów w Regionach



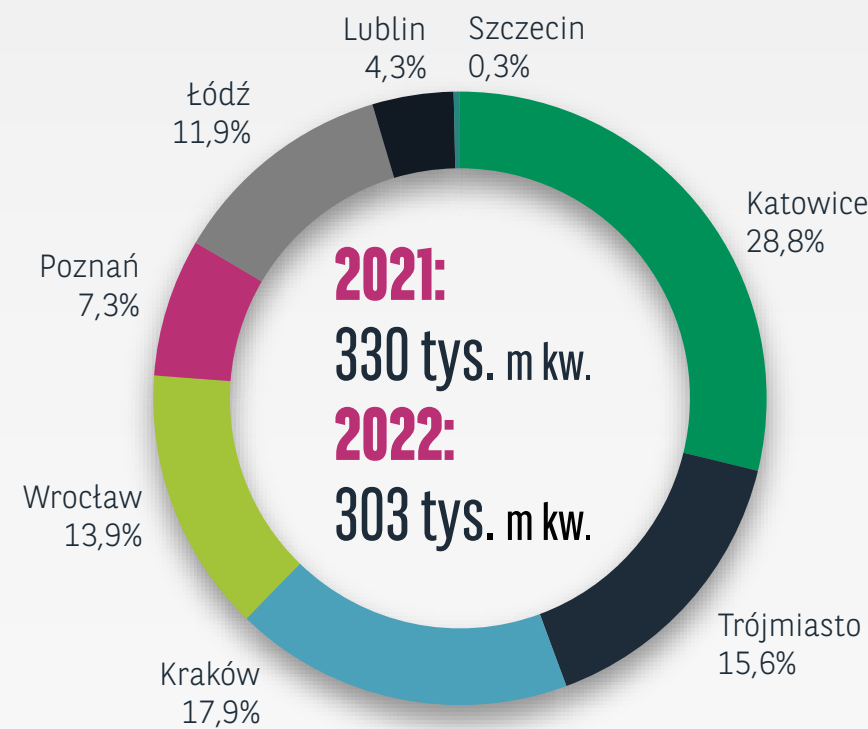
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Budynki biurowe oddane do użytkowania II kw.

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m²)	DEVELOPER
1	Nowy Rynek D	Poznań	35 800	Skanska
2	Tertium Business Park III	Kraków	13 350	Buma
3	Krakowska 35	Wrocław	11 800	Atal
4	Garnizon GATO	Trójmiasto	10 000	Hossa.biz
5	Aleja Pokoju 81	Kraków	7600	Atal

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Powierzchnia biurowa w budowie



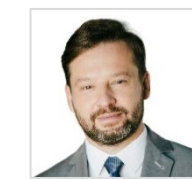
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Największe budynki biurowe w budowie

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m²)	DEVELOPER	OTWARCIE
1	Global Office Park A1 & A2	Katowice	55 100	Cavatina	II kw. 2022
2	.KTW II	Katowice	42 000	DJ Estate	I kw. 2022
3	3T Office Park	Gdynia	38 500	3T Office Park	III kw. 2021
4	Mid Point 71	Wrocław	36 900	Echo Inv.	IV kw. 2021
5	Brain Park Phase I	Kraków	30 000	Echo Investment	III kw. 2022

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



Mikołaj Laskowski

Head of Office Agency
BNP Paribas Real Estate Poland

Wyniki biurowych regionów z ostatniego kwartału jasno pokazują, że zarówno najemcy i deweloperzy wciąż z dużą rozważą planują ruchy i podejmują decyzje. Dobrymi prognozykami mogą być już wypracowane i powoli wdrażane strategie powrotów do pracy z biura, a także całkiem niezłe zabezpieczone i przystosowane do nowych realiów powierzchnie. Coraz częściej słyszymy też o pomysłach na to, jak zachęcać pracowników do powrotu do biur. W drugim kwartale to wszystko przełożyło się na większe zainteresowanie powierzchniami ze strony najemców. W najbliższym czasie spodziewamy się też skracania samych procesów decyzyjnych, czyli obserwujemy te same mechanizmy, które widać na stołecznym rynku biurowym.

Komentarz eksperta



Klaudia Okoń

Konsultant Business Intelligence Hub & Consultancy
BNP Paribas Real Estate Poland

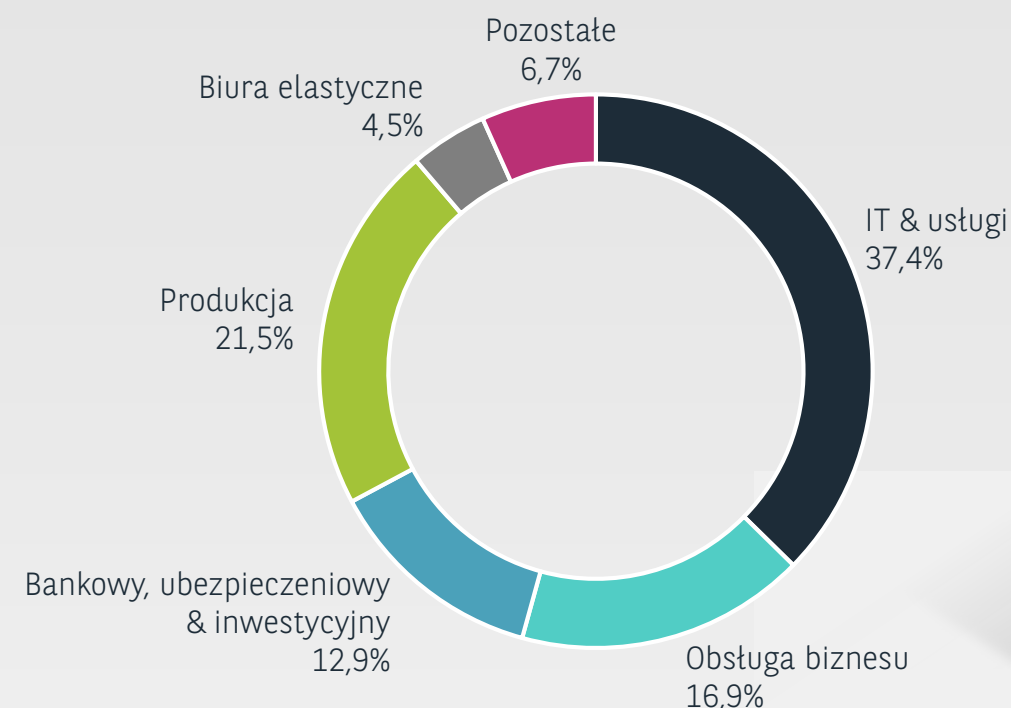
Od II kw. popyt na nowoczesne biura na ośmiu najbardziej znaczących rynkach w regionach osiągnął poziom niemal 166 tys. m kw. W strukturze popytu dominowały renegotjacje kontraktów (47%) oraz nowe umowy z umowami przednajmu włącznie (45%). Ekspansje stanowiły 8%, a powierzchnie wynajmowane przez właścicieli na własne potrzeby nie przekroczyły 1% całkowitego wolumenu. Rozdział % na miasta nie jest natomiast jednorodny. We Wrocławiu i Trójmieście przeważały nowe umowy, podczas gdy np. w Krakowie czy Poznaniu, najemcy decydowali się bardziej na odnowienia umów. Wysoki udział odnowień w strukturze popytu nie musi być tylko efektem pandemii, a zwyczajnie podlegać pewnej cykliczności przedłużeń, zwłaszcza dużych transakcji.

AT A GLANCE

II kw. 2021

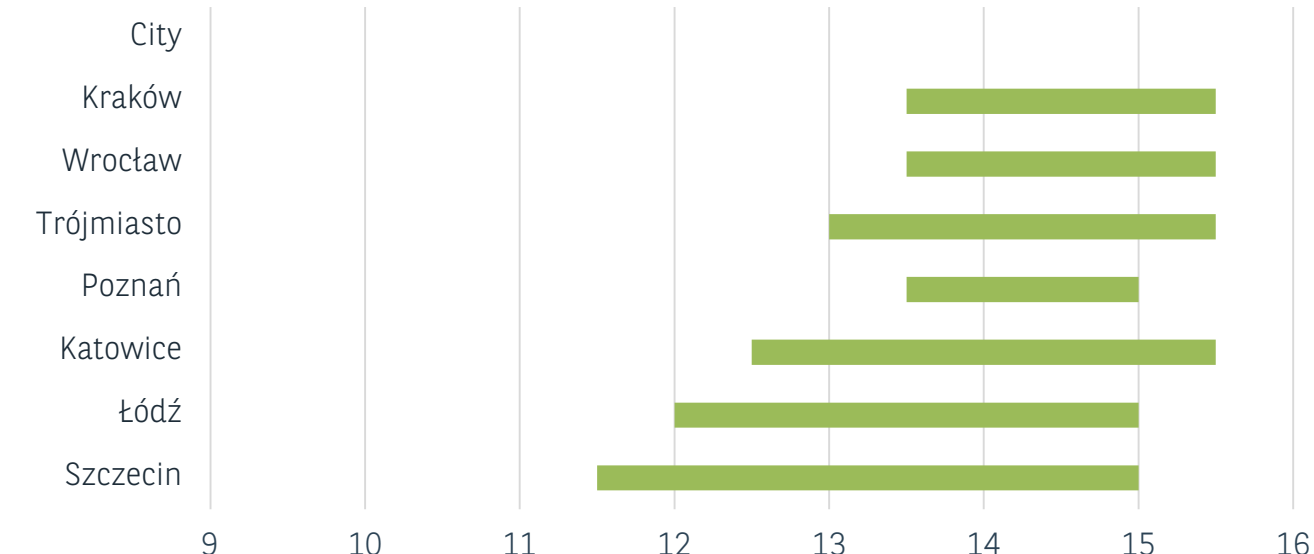


Struktura popytu brutto według sektorów II kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wywoławcze stawki czynszu typu „prime” (EUR/m²/m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

W I połowie 2021 roku wywoławcze stawki czynszu w miastach regionalnych pozostały na stabilnym poziomie, niemniej rynek najemcy powoduje wzrost oczekiwań w zakresie jeszcze atrakcyjniejszych pakietów zachęt, które powodują obniżanie czynszów efektywnych.

Popyt brutto wg regionów



1. Kraków 29%

2. Katowice 21%

3. Trójmiasto 20,7%

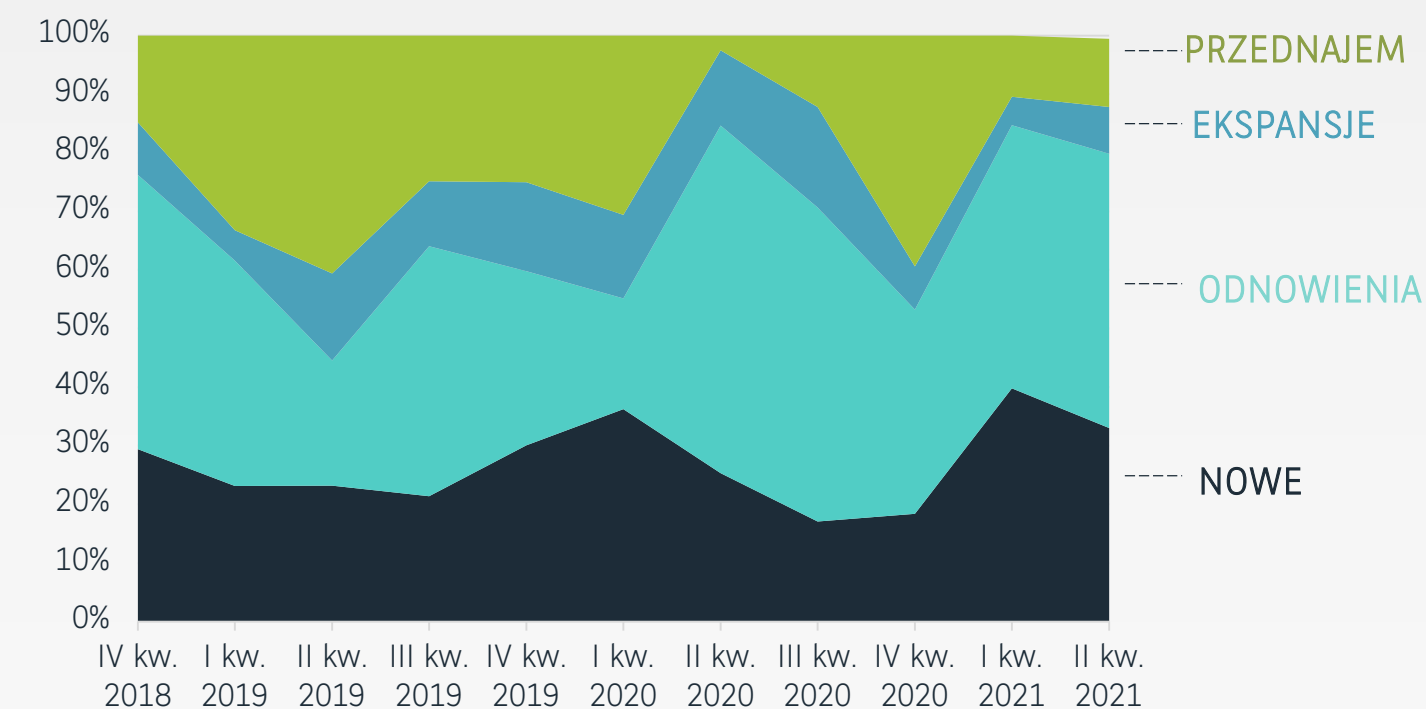
W II kwartale 2021 roku popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe osiągnął prawie 166 000 m kw. Kraków, Katowice oraz Trójmiasto wygenerowały prawie 70% całego popytu w regionach.

Top 5 transakcji najmu

	NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m²)	TYP UMOWY
1	Rockwell Automation	A4 Business Park III	Katowice	19 500	odnowienie + ekspansja
2	Klient poufny	Kapelanka 42a	Kraków	15 600	odnowienie
3	Klient poufny	Kazimierz Office Centre	Kraków	12 700	odnowienie
4	3M	MidPoint71	Wrocław	12 300	nowa
5	Heineken SSC	Podium Park A	Kraków	8600	nowa

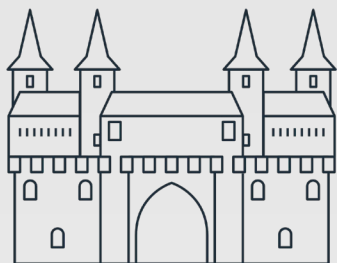
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto I kw. w regionach



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

RYNEK BIUROWY W KRAKOWIE



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Kraków – regionalny lider pod względem istniejącej podaży nowoczesnej powierzchni biurowej, a także zainteresowania najemców (27% zrealizowanego popytu w regionach).



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

1 599 173 m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

132 294 m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2021-2022)

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

20 950 m²
NOWA PODAŻ

15,5%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

47 400 m²
POPYT BRUTTO

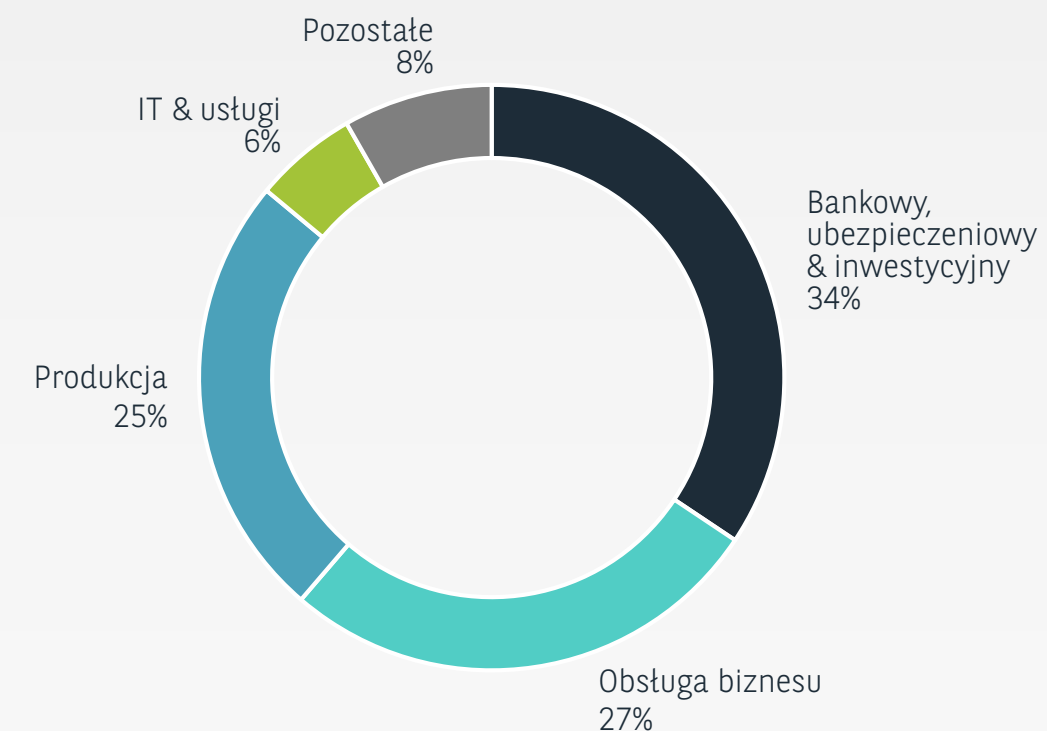
Na koniec II kw. 2021 roku zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Krakowie powiększyły się o prawie 21 000 m kw., za sprawą oddania do użytkowania dwóch projektów, w tym Tertium Business Park III. Dzięki temu podaż w tym mieście zbliża się do poziomu 1,6 mln m kw. W efekcie dostarczenia na rynek nowej podaży wskaźnik pustostanów wzrósł, ale tylko o 0,5 p.p., dzięki temu, że w okresie od kwietnia do czerwca 2021 wynajęto 47 400 m kw. W strukturze popytu dominowały odnowienia umów (ok. 62%), zadziało się tak na skutek dwóch dużych odnowień umów najmu klientów poufnych z sektora finansowego i obsługi biznesu (łącznie ponad 28 000 m kw.), zawartych odpowiednio w budynkach Kapelanka 42 oraz Kazimierz Office Center.

Wskaźniki makroekonomiczne Kraków

	Populacja (31.12.2020)	780 000
	Stopa bezrobocia (czerwiec 2021 r.)	3,3%
	Średnie wynagrodzenie (PLN brutto, czerwiec 2021 r.)	7063
	Studenci (2019 r.)	129 300
	Liczba uczelni (2019 r.)	20

Źródło: GUS

Struktura popytu brutto według sektorów II kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AT A GLANCE II kw. 2021

RYNEK BIUROWY WE WROCŁAWIU



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wrocław – drugie miasto pod względem zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej w regionach, które przekroczyło 1,2 mln m kw. Miasto zajęło czwartą pozycję, za Krakowem, Katowicami i Trójmiastem, jeśli chodzi o zainteresowanie najemców.



1 242 563 m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

11 810 m²
NOWA PODAŻ



84 389 m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2021-2022)

14,1%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

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

24 400 m²
POPYT BRUTTO

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

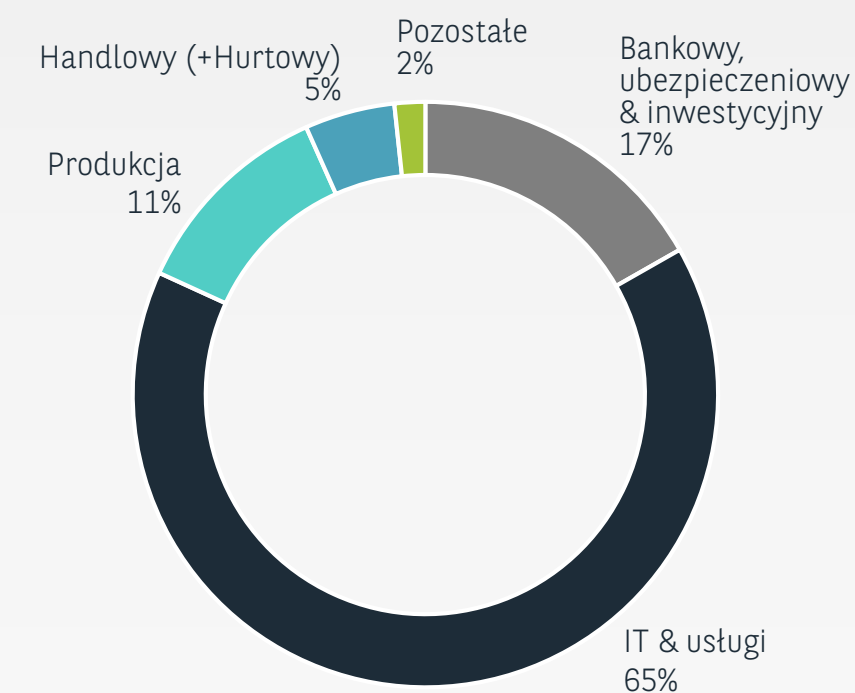
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu w II kw. 2021 r. zwiększyły się o prawie 12 000 m kw. Biurowiec przy Krakowskiej 35 był pierwszym i jak dotąd jedynym budynkiem oddanym do użytku w 2021 roku we Wrocławiu. Wskaźnik pustostanów na koniec II kw. wyniósł 14,1%, co oznacza jego marginalny spadek w stosunku do I kw. 2021 (14,2%). Popyt brutto był czwartym najwyższym popytem zarejestrowanym spośród miast regionalnych i wyniósł 24 400 m kw. W strukturze popytu dominowały nowe umowy (69%), a odnowienia umów stanowiły 31%. Największą umową w regionie była nowa umowa na ponad 12 000 m kw. zawarta w budynku MidPoint 71 przez 3M Service Center EMEA.

Wskaźniki makroekonomiczne Wrocław

	Populacja (31.12.2020 r.)	641 900
	Stopa bezrobocia (czerwiec 2021 r.)	2,5%
	Średnie wynagrodzenie (PLN brutto, czerwiec 2021 r.)	6022
	Studenci (2019 r.)	110 100
	Liczba uczelni (2019 r.)	24

Źródło: GUS

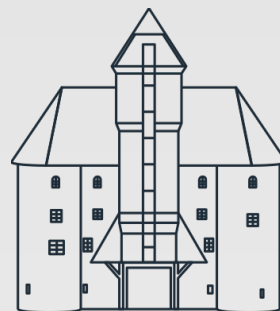
Struktura popytu brutto według sektorów II kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AT A GLANCE II kw. 2021

RYNEK BIUROWY W TRÓJMIĘŚCIE



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Trójmiasto – całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej przekroczyły już 900 tys. m kw. i zbliżają się do 1 mln m kw., goniąc Kraków i Wrocław. Aglomeracja trójmiejska znalazła się na podium jeśli chodzi o popyt brutto, który w II kw. wyniósł 34 300 m kw.



923 955 m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

10 000 m²
NOWA PODAŻ



115 036 m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2021-2022)

9,2%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

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

34 300 m²
POPYT BRUTTO

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

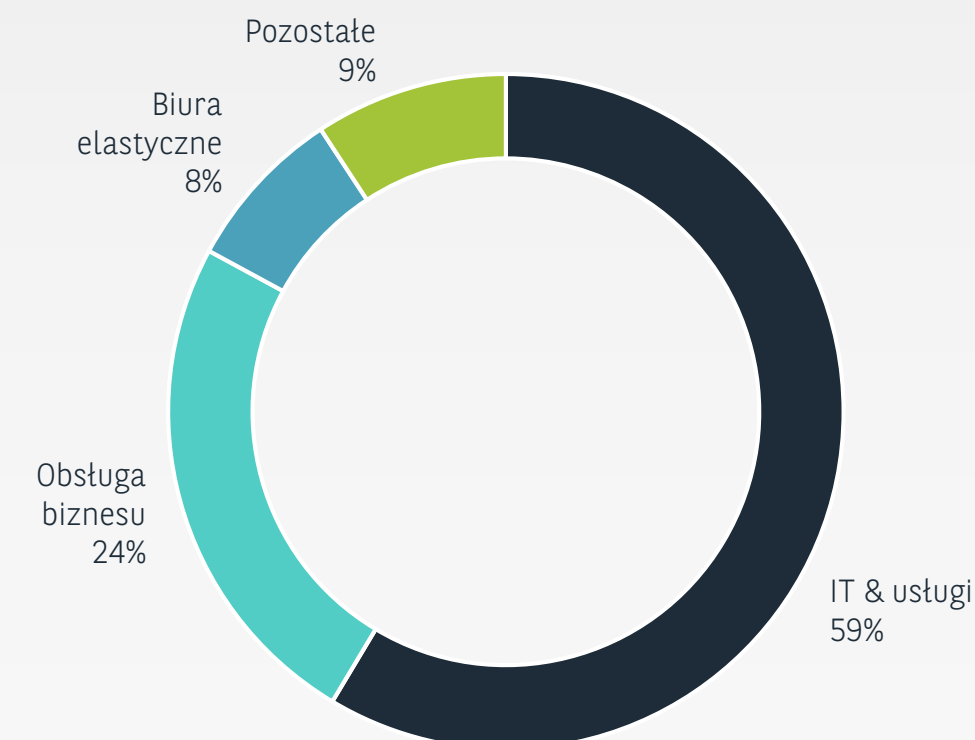
Na koniec II kw. 2021 roku zasoby biurowe w Trójmieście powiększyły się o prawie 10 000 m kw., dzięki oddanemu do użytkowania budynkowi Garnizon GATO, którą to inwestycję zrealizował deweloper Hossa.biz. Dzięki temu, podaż biur w tym regionie wzrosła o 10 000 m kw. Pomimo dostarczenia na rynek nowego obiektu, wskaźnik pustostanów nieznacznie drgnął w górę, tylko o 0,1 p.p. Taki stan rzeczy był możliwy dzięki wysokiemu (na tle innych miast regionalnych) popytowi brutto, który wyniósł ponad 34 300 m kw. Strukturę popytu zdominowały nowe umowy (55%). Przedłużenia istniejących umów to z kolei ponad 33%, a ekspansje to prawie 12%. Największą umową regionu było jednak odnowienie poufnego najemcy z sektora obsługi biznesu, który w budynku Yoko wynajmuje ponad 6000 m kw.

Wskaźniki makroekonomiczne Gdańsk

	Populacja (31.12.2020 r.)	470 900
	Stopa bezrobocia (czerwiec 2021 r.)	3,7%
	Średnie wynagrodzenie (PLN brutto, 2019 r.)	6154
	Studenci (2019 r.)	65 400
	Liczba uczelni (2019 r.)	13

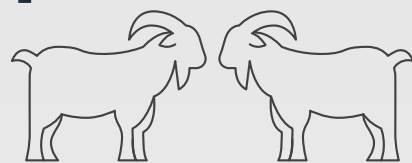
Źródło: GUS (Brak danych zagregowanych dla Trójmiasta)

Struktura popytu brutto według sektorów II kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

RYNEK BIUROWY W POZNANIU



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Poznań – czwarty rynek regionalny pod kątem całkowitych zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej. W II kw. 2021 powiększył się o prawie 39 000 m kw., dzięki oddaniu do użytkowania biurowca Nowy Rynek D, zrealizowanego przez Skanska.



618 747 m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

35 800 m²
NOWA PODAŻ



6 178 m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2021-2022)

12,9%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

13,5 – 15 EUR
CZYNŚZ WYWOŁAWCZY
TYPU „PRIME”

14 917 m²
POPYT BRUTTO

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

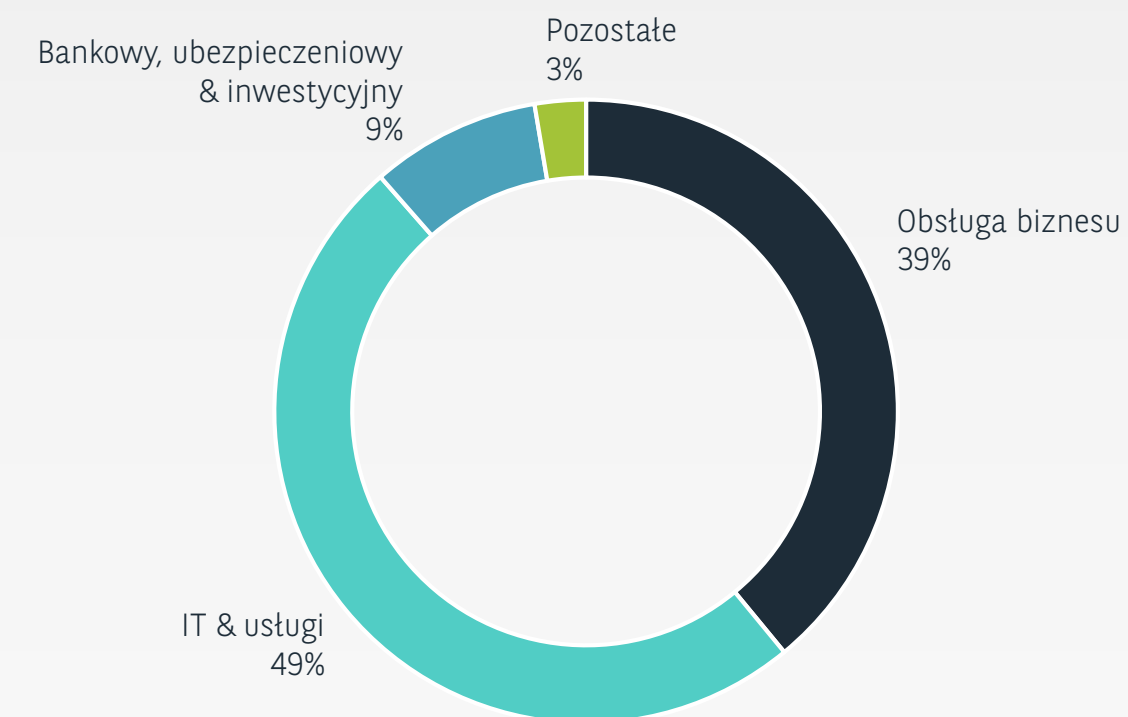
Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Poznaniu na koniec II kw. 2021 wyniosła blisko 620 000 m kw., za sprawą oddanego do użytkowania czwartego etapu kompleksu biurowego Nowy Rynek (D) o powierzchni 35 800 m kw. Wskaźnik pustostanów na koniec czerwca wzrósł o 0,4 p.p. z 12,5% notowanego w ubiegłym kwartale. Stało się tak za sprawą znaczącej nowej podaży i raczej umiarkowanego popytu w mieście. Całkowity wolumen podpisanych umów najmu nie przekroczył bowiem 15 000 m kw. Prawie 49% w strukturze popytu zajęły odnowienia, a nowe umowy i ekspansje odpowiednio 38% i 13%. Dwie największe umowy to przednajem na 3500 m kw. w Andersia Tower oraz odnowienie umowy na powierzchnię ponad 3400 m kw. w budynku Maraton. Obaj najemcy reprezentują sektor IT & Usługi.

Wskaźniki makroekonomiczne Poznań

	Populacja (31.12.2020 r.)	532 048
	Stopa bezrobocia (czerwiec 2021 r.)	2,0%
	Średnie wynagrodzenie (PLN brutto, czerwiec 2021 r.)	6167
	Studenci (2019 r.)	113 200
	Liczba uczelni (2019 r.)	24

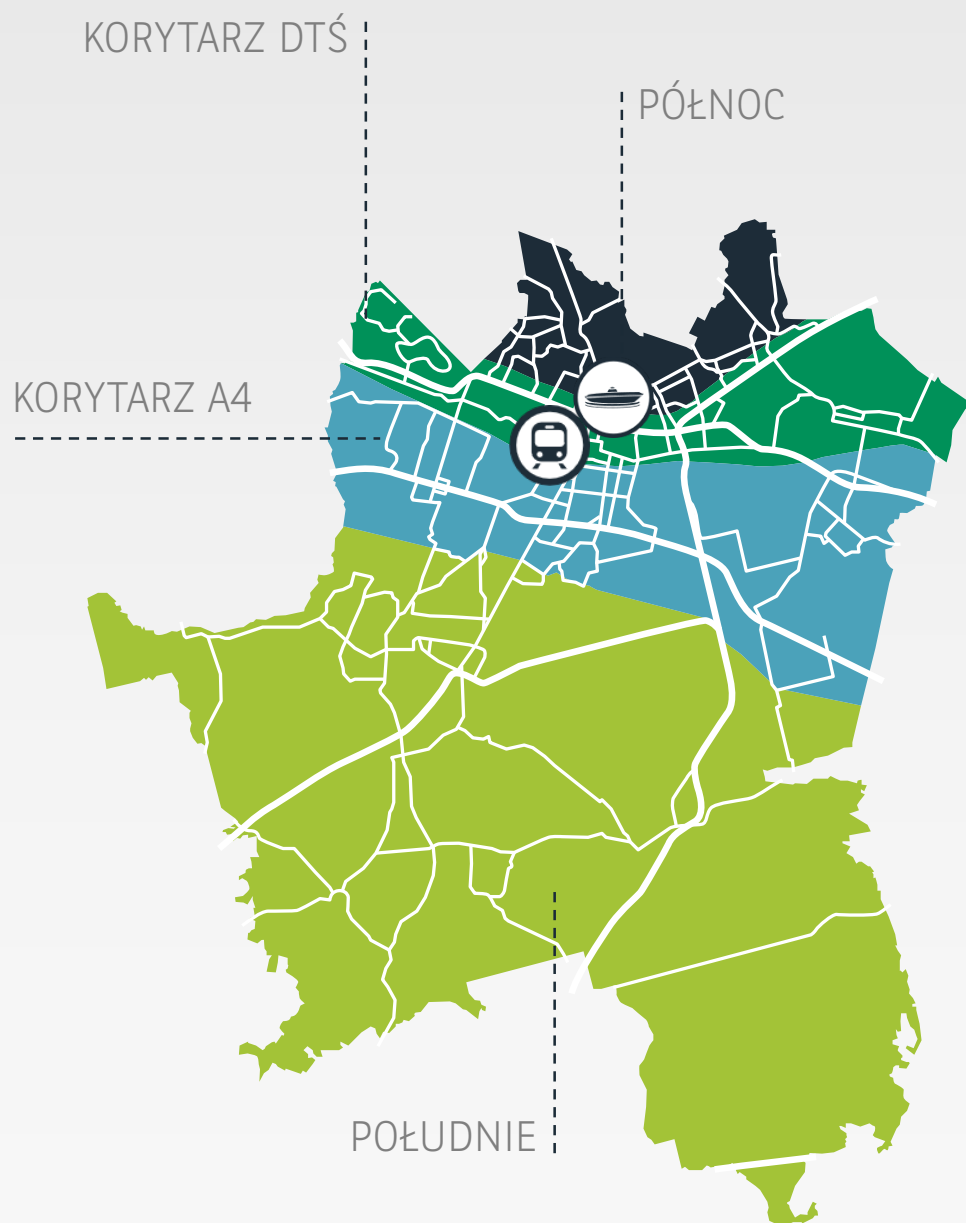
Źródło: GUS

Struktura popytu brutto według sektorów II kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

RYNEK BIUROWY W KATOWICACH



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Katowice – obecnie piąty rynek biurowy w regionie pod względem zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej, jakkolwiek pierwszy pod kątem ilości metrów w budowie. Razem z Krakowem stanowi najpopularniejszy ośrodek biurowy wśród sektora SSC/BPO.



591 025 m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

1 536 m²
NOWA PODAŻ

212 950 m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2021-2022)

9,2%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

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

34 975 m²
POPYT BRUTTO



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

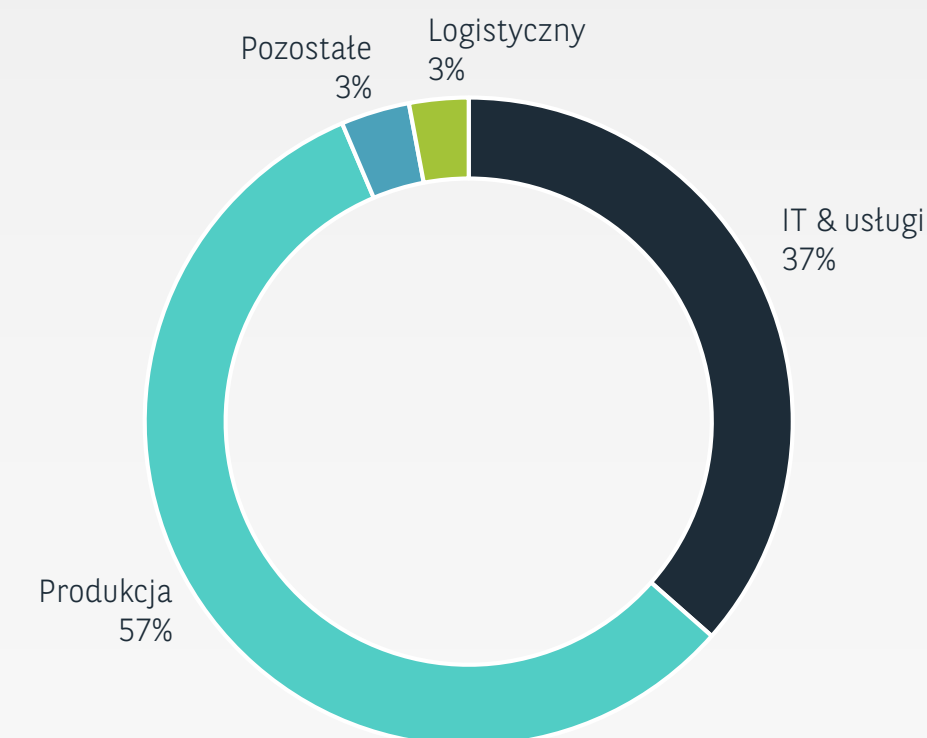
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Katowicach w II kw. 2021 r. zwiększyły się nieznacznie, bo zaledwie o jeden oddany do użytkowania projekt biurowy – 3Qubes – o powierzchni nieco ponad 1500 m kw. Katowice pozostają miastem, w którym aktualnie budują się najwięcej powierzchni biurowej, z największym z obecnie realizowanych projektów w Polsce – .KTW II o powierzchni 42 000 m kw. Wskaźnik pustostanów spadł w II kw. o 0,1 p.p. do poziomu 9,2%. Katowice w okresie kwiecień – czerwiec 2021 roku odnotowały drugi najwyższy popyt biurowy brutto – 34 795 m kw. Ten jednak został zdominowany przez renegocjacje (prawie 46%), a w samych Katowicach zadziałała się największa w tym kwartale transakcja odnowienia umowy wraz z powiększeniem, zawarta przez Rockwell Automation w budynku A4 Business Park III, na łączną powierzchnię blisko 19 500 m kw.

Wskaźniki makroekonomiczne Katowice

	Populacja (31.12.2020 r.)	290 600
	Stopa bezrobocia (czerwiec 2021 r.)	1,9%
	Średnie wynagrodzenie (PLN brutto, czerwiec 2021 r.)	6325
	Studenci (2019 r.)	52 500
	Liczba uczelni (2019 r.)	20

Źródło: GUS

Struktura popytu brutto według sektorów II kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



AT A GLANCE

II kw. 2021

AUTOR

Klaudia Okoń

Konsultant
Business Intelligence Hub & Consultancy
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor Działu Business Intelligence Hub
& Consultancy
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Mikołaj Laskowski

Head of Office Agency
mikolaj.laskowski@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

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

Michał Pszkit

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

Izabela Mucha, MRICS

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

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych Polska
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

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



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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

AAG BIURA REGIONALNE | II KW. 2021