

AT A GLANCE

I kw. 2024

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Kluczowe informacje I kw. 2024 r.:

- Wolumen transakcji najmu zarejestrowanych w I kw. obniża się
- Regiony rejestrują podobny wolumen transakcji co rynek biurowy w Warszawie
- Kolejne rekordy w poziomie wakatów
- Nowe umowy i odnowienia obecnych umów notują taki sam udział w wolumenie transakcji (po 47%)
- 4 dniowy tydzień pracy



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

6,7 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

31,2 tys. m²
NOWA PODAŻ
I kw.

335 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2024-2026)

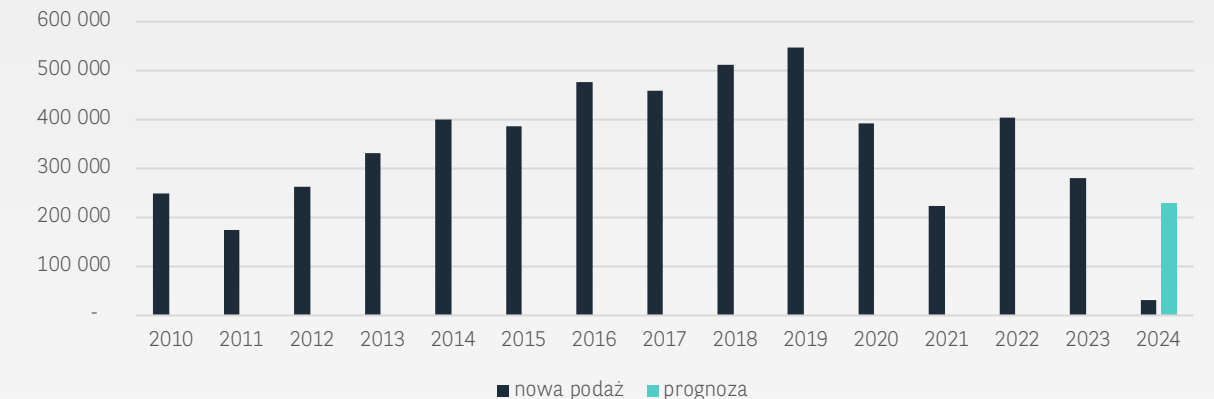
17,8%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

+0,3 p.p.
kw/kw.

140 tys. m²
POPYT BRUTTO I kw.

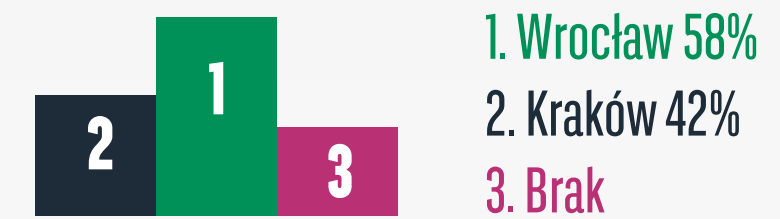
74,8 tys. m²
POPYT NETTO I kw.

Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych (m²)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

3 miasta z największą nową podażą w I kw. 2024 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

”

Na koniec pierwszego kwartału 2024 roku całkowite istniejące zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin, Szczecin) wyniosły ponad 6,7 mln m kw. Największym rynkiem biurowym w Polsce, zaraz po Warszawie, pozostaje Kraków dysponujący powierzchnią 1,82 mln m kw., zaraz za nim Wrocław – z 1,37 m kw. oraz Trójmiasto z 1,04 m kw. W pierwszym kwartale 2024 roku do użytkowania oddano obiekty o łącznej powierzchni 31 200 m kw. Projektami zrealizowanymi w tym okresie były: Quorum Office Park A we Wrocławiu (Cavatina Holding, 18 200 m kw.) oraz Brain Park C w Krakowie (Echo Investment, 13 000 m kw.). Zgodnie z zapowiedziami deweloperów więcej powierzchni biurowej w perspektywie kolejnych kwartałów ma zostać oddane do użytkowania w miastach regionalnych (335 tys. m kw.) niż w Warszawie (280 tys. m kw.). Dalsze decyzje o ewentualnej budowie czy rozbudowie projektów biurowych zależeć będą od popytu na powierzchnię biurową i sytuacji makroekonomicznej.

Na koniec marca 2024 roku na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia od zaraz było oferowane około 1 192 100 m kw. powierzchni biurowej, co odpowiada współczynnikowi pustostanów na poziomie 17,8% (wzrost o 0,3 p.p. kw./kw. oraz wzrost o 1,9 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu w 2023 roku). W I kw. 2024 roku regionalne rynki biurowe nadal notują rekordy, jeśli chodzi o poziom wakatów w istniejących biurowcach. Począwszy od drugiego kwartału 2022 roku wskaźnik pustostanów na głównych regionalnych rynkach biurowych znajduje się w trendzie wzrostowym. Na koniec marca 2024 roku najwyższy wskaźnik powierzchni niewynajętej odnotowano w Łodzi – 21,3%, a najniższy w Szczecinie – 5,5%. Rynek biurowy w Łodzi zanotował również największy wzrost wskaźnika pustostanów – o 1,0 p.p. kw./kw., natomiast Katowice zanotowały najwyższy spadek wskaźnika – 1,0 p.p. kw./kw. Wraz z ograniczeniem aktywności deweloperów w budowie nowych projektów biurowych w regionach, do końca 2024 roku prognozujemy spadek powierzchni niewynajętej na tych rynkach.

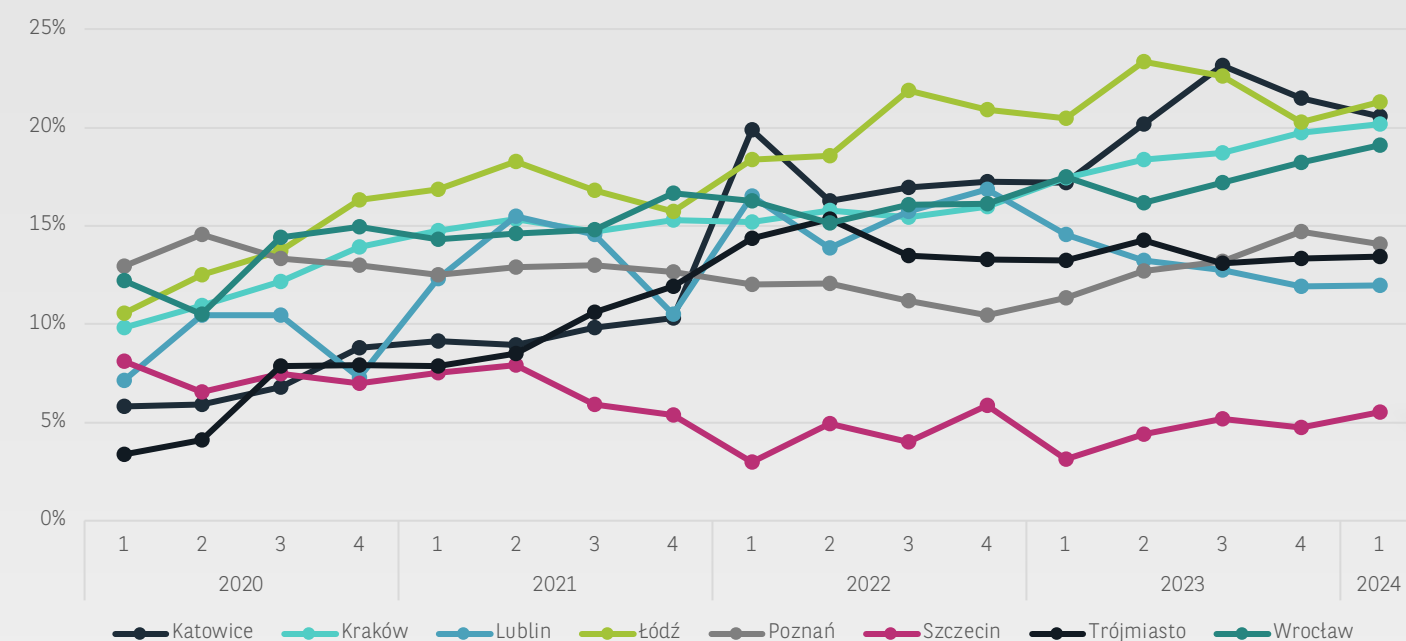
Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE

I kw. 2024

17,8% średnia stopa pustostanów w miastach regionalnych w I kw. 2024 r.



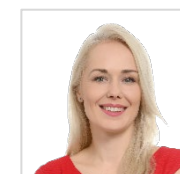
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Budynki biurowe oddane do użytkowania I kw. 2024 r.

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
1	Quorum Office Park A	Wrocław	18 200	Cavatina Holding
2	Brain Park C	Kraków	13 000	Echo Inv.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



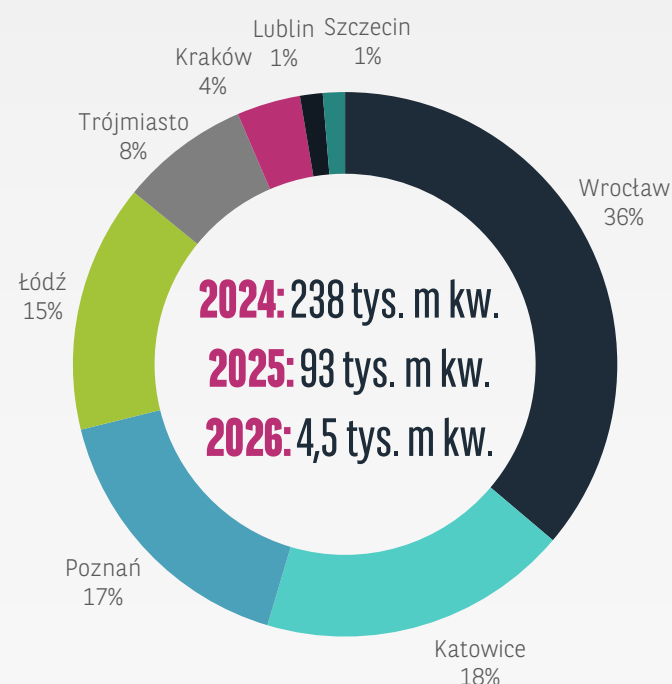
Małgorzata Fibakiewicz

Starsza Dyrektorka, Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

4 dniowy tydzień pracy w Polsce

Choć czterodniowy tydzień pracy nie jest jeszcze w Polsce normą, to mamy już w kraju pierwsze firmy, które pilotażowo wprowadzają takie rozwiązanie. Jest wśród nich marka Herbapol, która zapowiedziała wprowadzenie czterodniowego tygodnia pracy 1 stycznia 2025 r. Według szacunków Eurostatu zajmujemy drugie miejsce w Unii Europejskiej pod względem liczby przepracowanych godzin w tygodniu ze średnią 40,4 godz. Polki i Polacy są jednym z tych społeczeństw Europy, które najdłużej pracują, jednak nie zawsze przekłada się to na efektywność pracy. Jak wynika z badań przeprowadzonych w Wielkiej Brytanii, skrócenie czasu pracy o 20 proc. w skali tygodnia bez utraty wynagrodzenia doprowadziło do spadku poziomu stresu, zwiększenia lojalności pracowników wobec pracodawcy oraz wyraźnie poprawiło równowagę między życiem zawodowym a prywatnym. Nie wpłynęło natomiast na pogorszenie wydajności pracy. Z kolei z punktu widzenia pracodawców i państwa perspektywa 4-dniowego tygodnia pracy, mimo wspomnianych pozytywnych wyników programów pilotażowych, budzi jednak obawy o konkurencyjność. Polska gospodarka latami rozwijała się i nadal się rozwija dzięki temu, że produktywność pracy rosła szybciej niż jej koszty. Polska nadal musi gonić zachodnią Europę, szczególnie pod względem produktywności stanowiącej jeden z głównych czynników konkurencyjnej gospodarki.

Powierzchnia biurowa w budowie 2024-2026



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Największe budynki biurowe w budowie 2024-2026 r.

	BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER	OTWARCIE
1	Quorum Office Park B	Wrocław	53 200	Cavatina	IV kw. 2024
2	AND2	Poznań	37 800	Von der Heyden Group	II kw. 2025
3	WI-MA	Łódź	30 000	Cavatina	IV kw. 2024
4	Grundmanna Office Park A	Katowice	20 700	Cavatina	IV kw. 2024
5	ECO City Katowice I&II	Katowice	16 500	Eco City Katowice	I kw. 2025

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

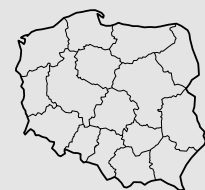
Komentarz eksperta



Ewa Nicewicz

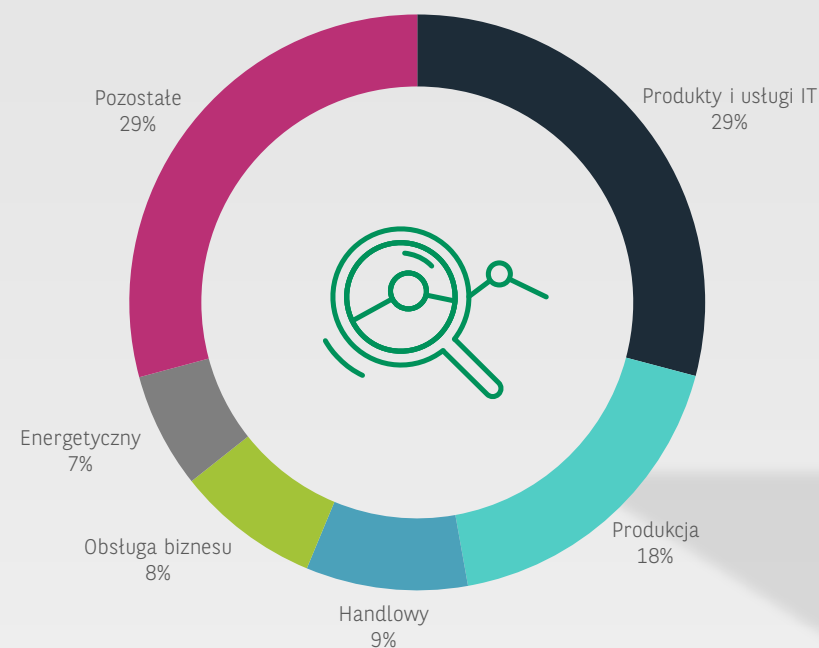
Starsza Konsultantka, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Zmniejszający się wolumen powierzchni biurowej w budowie, dalsza optymalizacja zarówno powierzchni najmu jak i ogólnych kosztów funkcjonowania biura to czynniki charakteryzujące rynek biurowy w Polsce w 2023 roku. W ubiegłym roku deweloperzy dostarczyli łącznie ok. 280 000 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej, co jest nadal wysokim wynikiem, w charakteryzującej się dużą ilością pracy zdalnej erze postpandemicznej. Z kolei w I kw. nowego roku jedynie 31 200 m kw. powiększyło wolumen powierzchni biurowej w regionach, w dwóch projektach zrealizowanych we Wrocławiu i Krakowie. Niemniej, sytuacja zmieni się diametralnie w latach 2024 – 2026, gdy zrealizują się prognozy nowej podaży w wysokości łącznie ok. 330 000 m kw. W latach 2022-2023 najemcy, w obliczu wysokich kosztów relokacji i aranżacji wnętrz, jak i niepewnej sytuacji gospodarczej, w znacznej mierze odnawiali aktualne trwające umowy. W okresie styczeń-marzec 2024 r. udział nowych umów i odnowienia dotychczasowych kontraktów był niemal równy i wyniósł po ok 47%. Cztery z pięciu największych transakcji w tym okresie dotyczyło właśnie odnowienia istniejących kontraktów.



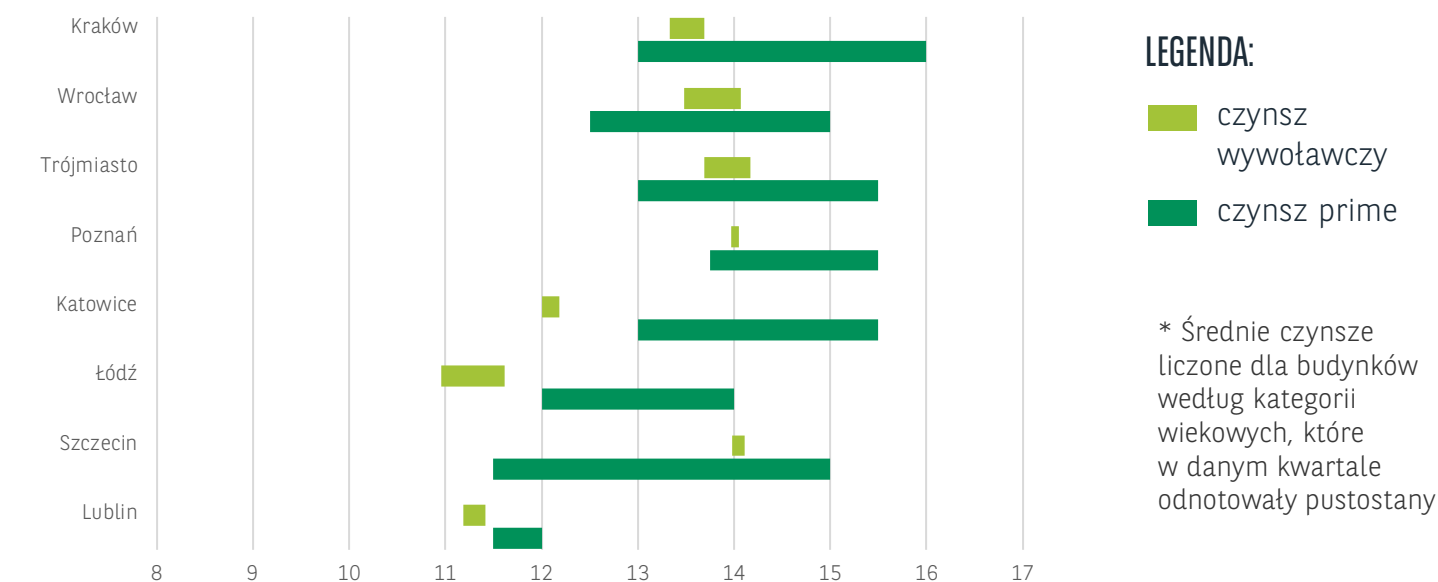
AT A GLANCE I kw. 2024

Struktura popytu brutto według sektorów, I kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Średnie* stawki czynszu wywoławczego vs czynsze „prime” (EUR/m kw./m-c)

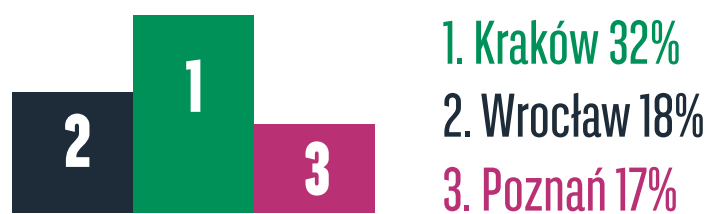


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe na głównych, regionalnych rynkach biurowych utrzymują się na wysokim poziomie i sięgają nawet 16,00-17,00 EUR/m kw./miesiąc.

Ponadto ze względu na znaczną ilość powierzchni biurowej dostępnej w budynkach zarówno istniejących, jak i będących w budowie, przewidujemy, że stawki czynszowe w najbliższym czasie pozostaną na dotychczasowym poziomie.

Popyt brutto wg regionów I kw. 2024 r.



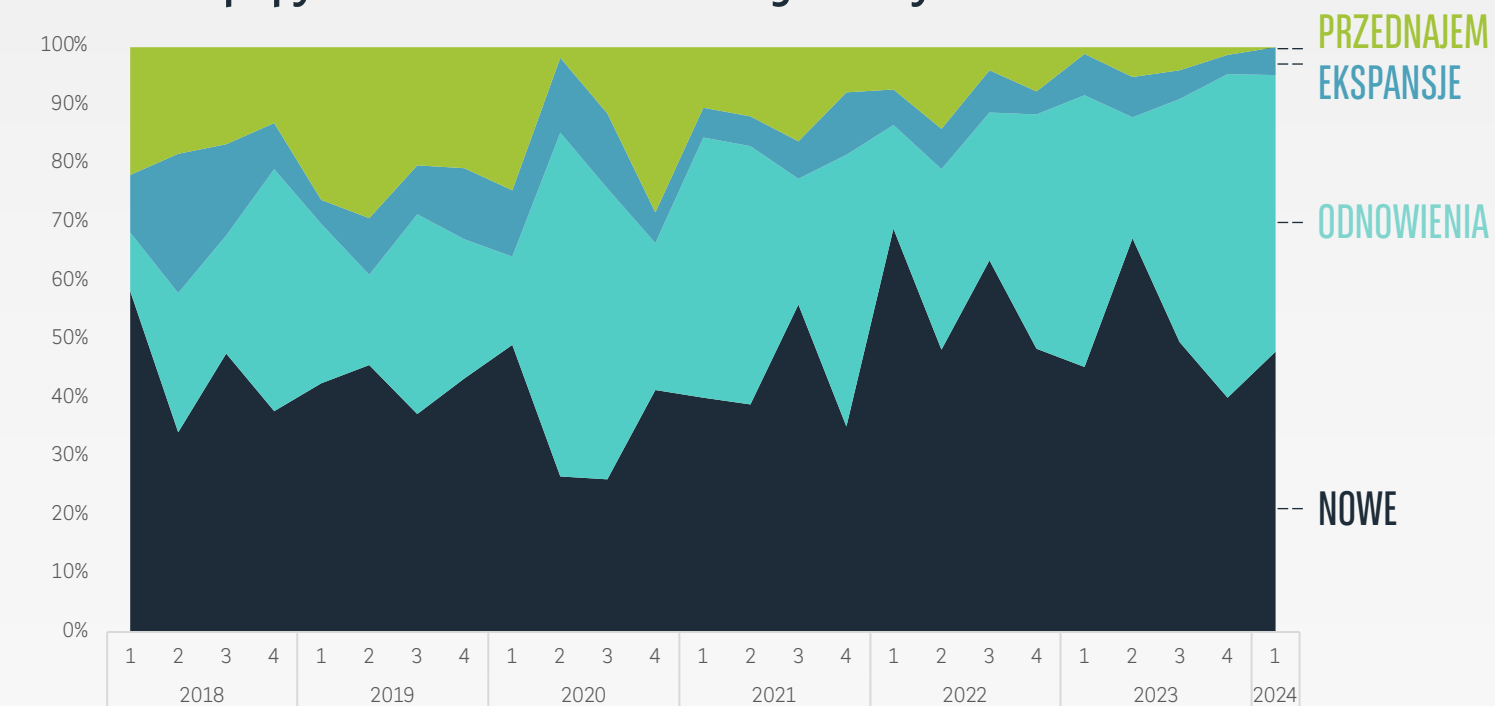
Całkowity wolumen transakcji najmu zarejestrowanych w pierwszym kwartale 2024 roku wyniósł prawie 140 000 m kw., co jest wynikiem o 36% gorszym względem ubiegłego kwartału oraz o 17% gorszym względem analogicznego kwartału roku 2023. W okresie styczeń-marzec 2024 r. najwięcej powierzchni biurowej zostało wynajęte w Krakowie (44 100 m kw.), Wrocławiu (25 000 m kw.) oraz Poznaniu (24 200 m kw.).

Top 5 transakcji najmu I kw. 2024 r.

NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
1 Żabka Polska	Nowy Rynek A	Poznań	10 300	odnowienie
2 Volvo Tech Hub	Brain Park C	Kraków	10 000	nowa
3 Poufny	Olivia Prime	Gdańsk	7800	odnowienie
4 FMC Technologies	Podium Park B	Kraków	6900	odnowienie
5 Dolby	Business Garden I	Wrocław	5030	odnowienie

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto w miastach regionalnych



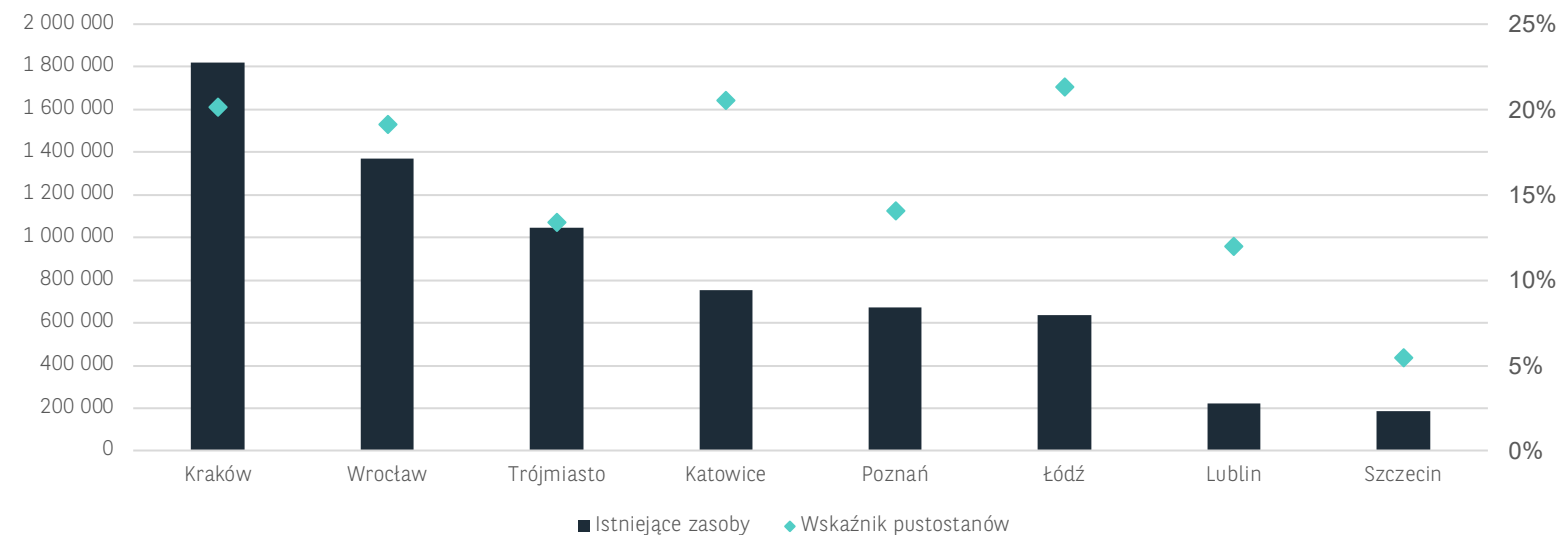
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



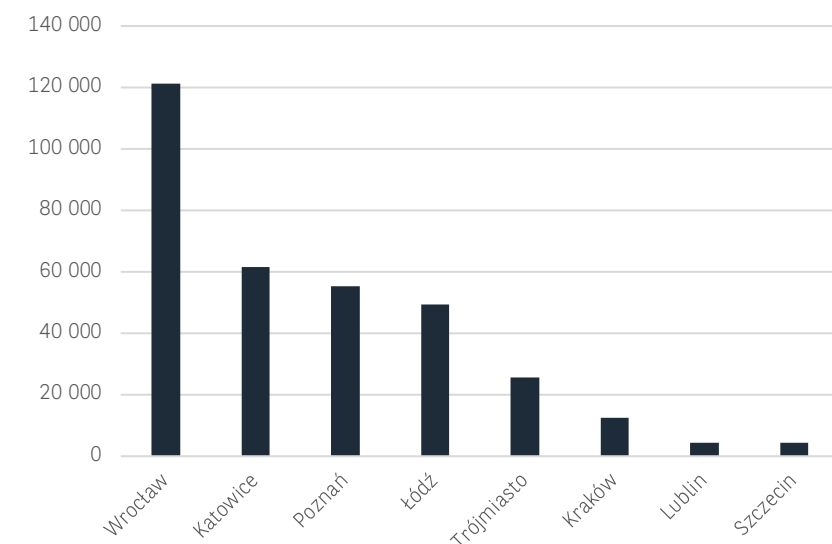
AT A GLANCE

I kw. 2024

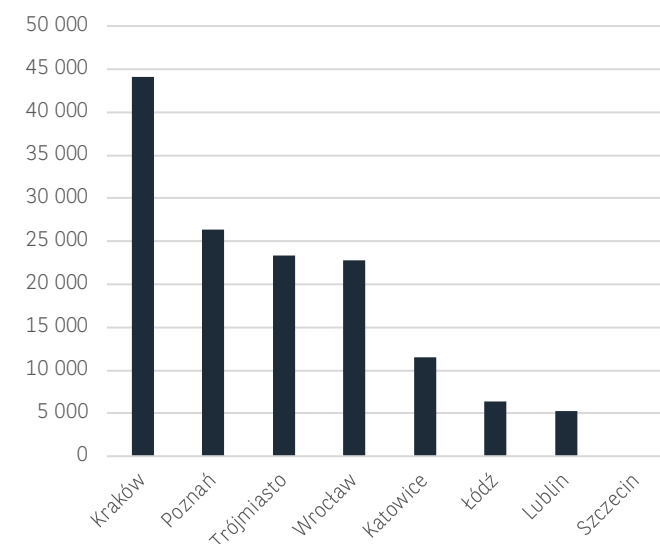
Zasoby i wskaźnik pustostanów (m²)



Powierzchnia biurowa w budowie (m²)



Podaż brutto (m²)



AUTOR

Klaudia Okoń

Starsza Konsultantka
Business Intelligence Hub & Consultancy
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Starsza Dyrektorka, Dyrektorka Działu
Wynajmu Powierzchni Biurowych
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

Piotr Rusinek, BSc (Hons), MRICS

Dyrektor, Działu Doradztwa Projektowego
piotr.rusinek@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Starszy Dyrektor, Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

Starszy Dyrektor, Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Arkadiusz Bielecki, MRICS

Dyrektor, Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas



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

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



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS