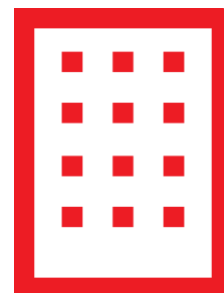


Rynek biurowy



Kraków | Wrocław | Trójmiasto | Katowice | Łódź |
Poznań | Lublin | Szczecin

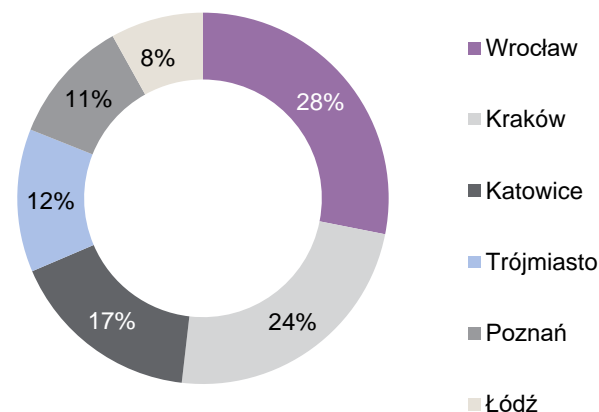
Najemcy stawiają na jakość

Rok 2022 był kolejnym okresem pełnym wyzwań zarówno dla gospodarki jak i dla rynku biurowego w Polsce. W pokłosiu pandemii COVID-19, większość firm kontynuuje stosowanie hybrydowego modelu pracy. Choć niektórzy pracodawcy zauważają wśród swoich pracowników słabnąca „więź” z korporacją, to wprowadzanie obowiązku całkowitego powrotu do biura może okazać się wyzwaniem. Lwia część firm (przede wszystkim z sektora usług wspólnych oraz IT) na stałe wprowadziła politykę pracy hybrydowej, co może stanowić atrakcyjną i konkurencyjną ofertę dla osób, dla których taka możliwość stanowi istotny element przy wyborze oferty.

Dodatkowo, w związku z rosnącymi stopami procentowymi, cenami energii i materiałów oraz kosztami pracy, deweloperzy ostrożniej podchodzą do rozpoczynania nowych inwestycji. W przypadku znacznej części planowanych projektów start budowy jest uzależniony od pozyskania kluczowego najemcy. Na koniec IV kw. 2022 r. w realizacji znajdowało się ok. 600 000 m², co w porównaniu do np. 2018 r. kiedy budowie podlegało ponad 1 mln. m², potwierdza znaczące spowolnienie ze strony inwestorów. W wyniku takiego poziomu aktywności deweloperów oraz obecnej sytuacji, od roku 2024 przewiduje się lukę nowej podaży na największych rynkach biurowych w Polsce poza Warszawą.

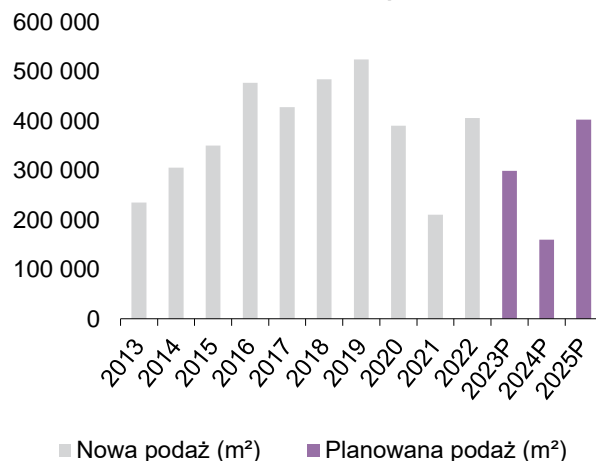
Warto jednak pamiętać, że alternatywą dla nowych inwestycji będą odnowienia starszych, niższej jakości budynków. Wskutek takich

Powierzchnia w budowie (największe rynki regionalne w Polsce, IV kw. 2022 r.)



Źródło: JLL, IV kw. 2022 r.

Nowa podaż (największe rynki regionalne w Polsce, 2013 r. – 2025P r.)

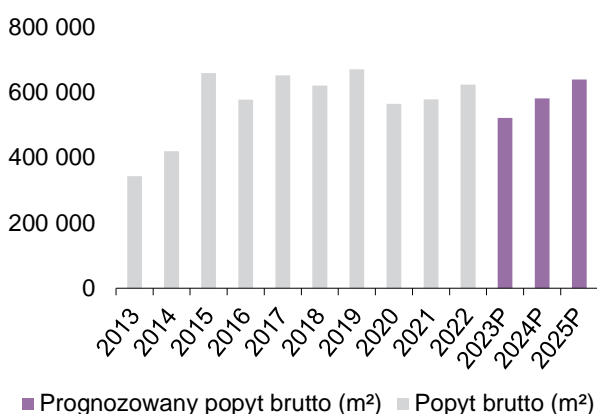


Źródło: JLL, IV kw. 2022 r.

zmian, w ofercie nie tylko znajdzie się więcej wysokiej jakości przestrzeni, ale również przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań możliwe będzie wygenerowanie oszczędności m.in. w zużyciu energii.

W IV kw. 2022 r. nowoczesne zasoby biurowe na największych rynkach regionalnych w Polsce wzbogaciło 73 800 m² w 12 inwestycjach, z których największymi były: Brain Park A i B (31 100 m²) oraz Fabryczna Office Park B4 i H1 (21 800 m²) – oba projekty znajdują się na terenie Krakowa. Łącznie w 2022 r. deweloperzy ukończyli blisko 405 300 m² nowych biur. Najwięcej powierzchni dostarczono w Katowicach (127 300 m²) i Krakowie (100 500 m²).

Popyt na biura (największe rynki regionalne w Polsce, 2013 r. – 2025P r.)



Źródło: JLL, IV kw. 2022 r.

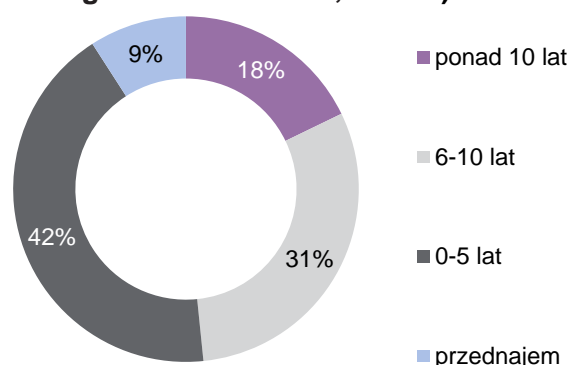
Po delikatnym spowolnieniu aktywności najemców w III kw., ostatnie trzy miesiące 2022 r. znów przyniosły ożywienie po stronie firm. W rezultacie wolumen popyt w ujęciu rocznym wyniósł ponad 623 200 m² (+5% r-d-r). Pokazuje to, że nie można mówić o spadku zainteresowania biurami w skali roku. Prognozowana całkowita aktywność najemców na kolejne lata może utrzymać się na zbliżonych poziomach do tych z ostatnich trzech lat.

Największe transakcje zawarte w 2022 r. to renowacja umowy poufnego najemcy w Green Day we Wrocławiu na 14 800 m², relokacja Capgemini w Krakowie (przednajem, 13 800 m², Fabryczna Office Park) i nowa umowa podpisana przez PWC w Katowicach w budynku .KTW II na 12 900 m².

Zarówno w stolicy jak i na rynkach regionalnych widoczna jest tzw. „ucieczka do jakości”. Popyt na biura pozostaje w znacznym stopniu generowany przez relokacje najemców do lepszych jakościowo obiektów biurowych.

W 2022 r. ponad 50% wolumenu aktywności najemców zostało podpisanych w budynkach mających maksymalnie 5 lat, z czego 10% stanowiły umowy przednajmu, czyli podpisane w obiektach, które nie zostały jeszcze oddane do użytku.

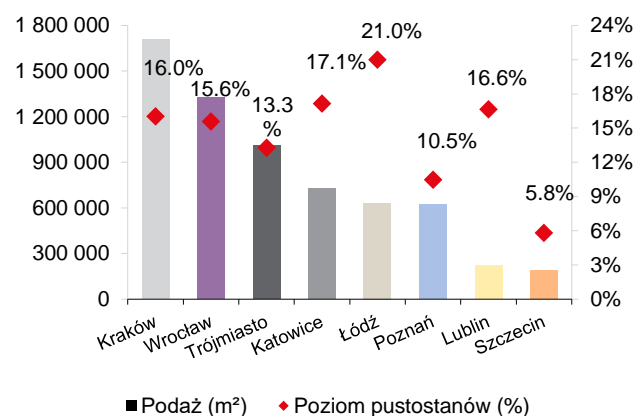
Popyt na biura wg wieku budynku (największe rynki regionalne w Polsce, 2022 r.)



Źródło: JLL, IV kw. 2022 r.

Z uwagi na wspomniany trend relokacji najemców do biurowców o wyższym standardzie, obserwujemy zwiększającą się ilość powierzchni na wynajem w starszych budynkach biurowych, a co za tym idzie stopniowo zmieniającą się strukturę wakatów.

Podaż vs współczynnik pustostanów (główne rynki regionalne w Polsce, IV kw. 2022 r.)



Źródło: JLL, IV kw. 2022 r.

Na koniec 2022 r. współczynnik pustostanów dla ośmiu głównych rynków regionalnych wyniósł 15,3%. Indeks pozostał na porównywalnym poziomie względem ubiegłego kwartału, jednak nadal był wyższy o 1,2 p.p. wobec analogicznego okresu w 2021 roku. Wraz z dostarczeniem na rynek nowych projektów biurowych, wskaźnik pustostanów będzie wykazywał tendencję wzrostową w trakcie 2023 r., natomiast jego stopniowe obniżanie się może nastąpić wraz z luką nowej podaży szacowanej na rok 2024.

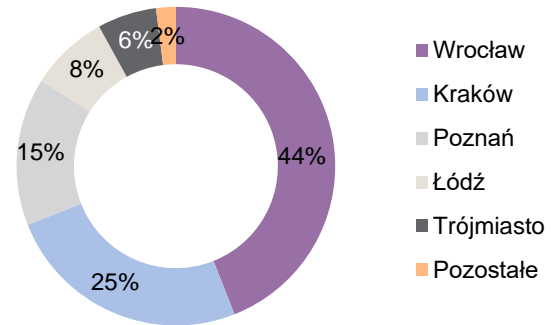
Rok 2022 przyniósł na większości głównych rynków biurowych wzrost stawek czynszu dla najlepszych nieruchomości o 0,25-0,50 €/ m² /miesiąc. Na koniec grudnia 2022 r. najwyższe czynsze odnotowano w Krakowie (14,00-16,00 €/ m² / miesiąc), Wrocławiu (14,00-15,50 €/ m² / miesiąc) i Trójmieście (13,50-15,50 €/ m² / miesiąc).

Na rynku utrzymuje się presja wzrostowa na stawki czynszu za najlepsze powierzchnie biurowe. Jest to efekt zarówno zwiększającego się zainteresowania tego typu przestrzenią ze strony najemców jak również wysokich kosztów związanych z aranżacją wnętrza, czy budowy w przypadku nowych obiektów.

Niższej jakości budynki, chcąc stać się konkurencyjnymi dla A-klasowych nieruchomości oferują niższe stawki za wynajem. Warto jednak pamiętać, że w większości tego typu biurów rozwiązania technologiczne nie są tak nowoczesne jak w nowo budowanych inwestycjach. W przypadku braku zastosowania m.in. energooszczędnych instalacji, należy liczyć się z wyższymi kosztami za media, a co za tym idzie – z większymi stawkami opłat eksploatacyjnych.

Choć w stolicy trend ten pojawił się już wcześniej, to w ostatnim czasie na największych rynkach biurowych poza Warszawą, coraz częściej spotykane są umowy podpisane na 7 a nawet 10 lat. Z perspektywy wynajmujących, krótsze umowy nie są w stanie pokryć kosztów, niezbędnych do poniesienia w procesie przygotowywania powierzchni dla najemcy. W efekcie zawierania transakcji na dłuższy okres, właściciele nieruchomości w ramach zachęty oferują odpowiednio wyższy budżet na fit-out.

Wolumen inwestycyjny w sektorze biurowym (największe rynki regionalne w Polsce, 2022r.)



Źródło: JLL, IV kw. 2022 r.

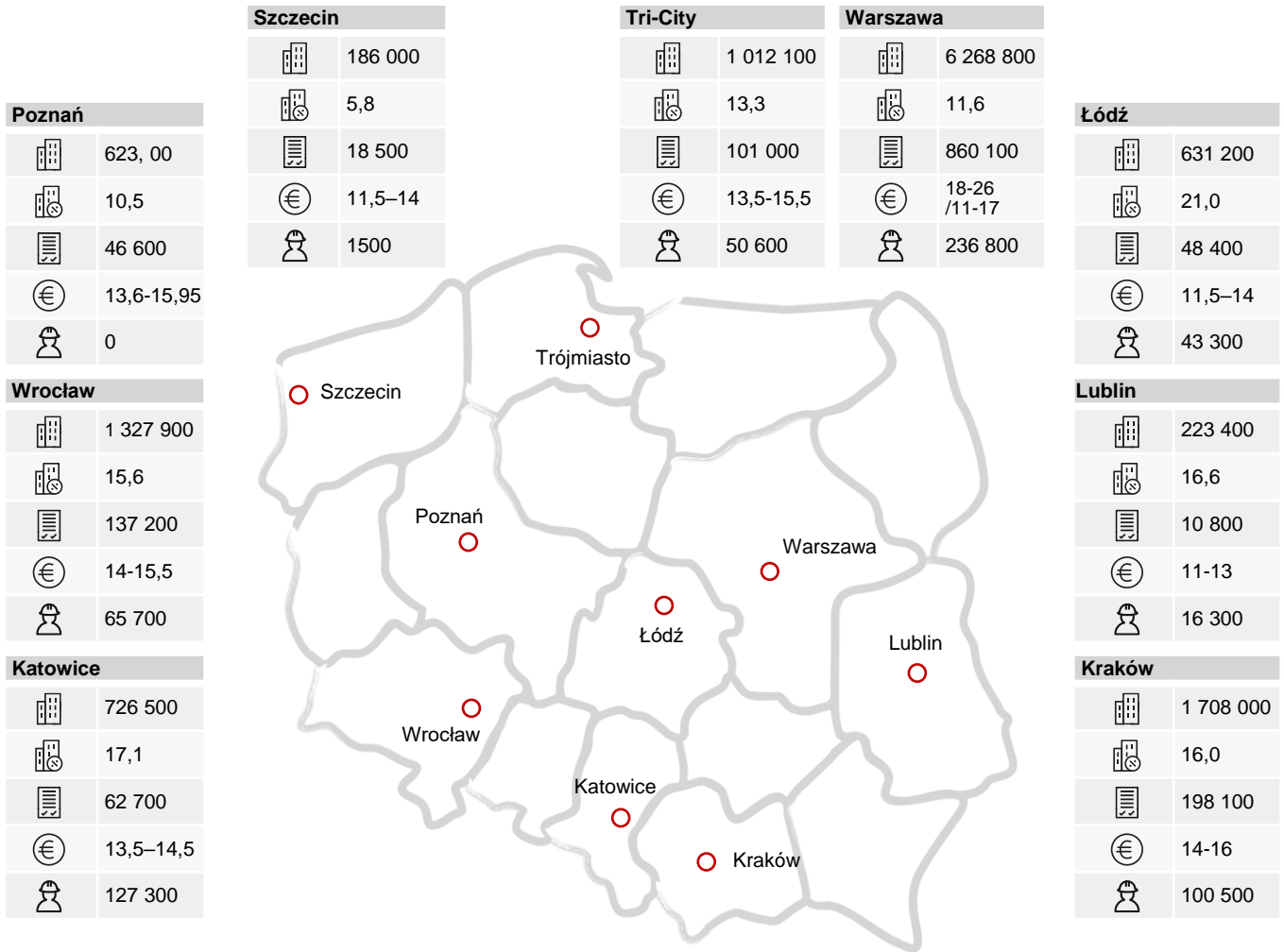
Na koniec grudnia 2022 r., całkowity biurowy wolumen inwestycyjny w Polsce osiągnął 2,2 mld euro, przekraczając całoroczny wolumen z poprzedniego roku o 26%. Tak duży wolumen w sektorze biurowym został osiągnięty dzięki dwóm warszawskim transakcjom o bezprecedensowej skali, jak również dzięki szeregowi transakcji w miastach regionalnych dotyczących głównie nieruchomości typu „core” i „core+”.

Transakcje zawarte na rynkach regionalnych odpowiadały za ponad 50% całkowitego wolumenu odnotowanego w 2022 r. Znacząca jego część przypadła na Kraków i Wrocław.

Cavatina sprzedała Lone Star: Tishnera Office (Kraków), Ocean Office Park (Kraków) i Carbon Tower (Wrocław). Łączna wartość tego portfela przekroczyła 139 mln €. Kolejną istotną transakcją we Wrocławiu była sprzedaż Centrum Południe przez Skanska do Stena. Transakcja ta obejmowała również nabycie biurowca High Five (budynek 3) w Krakowie. Łączna cena za obie nieruchomości wyniosła około 127 mln €. Jednak prawdziwą przełomową transakcją było nabycie biurowca Nowy Rynek D w Poznaniu przez Eastnine. Zakup poznańskiej nieruchomości był pierwszą transakcją szwedzkiego inwestora w Polsce. Cena sprzedaży jest szacowana na ok. 121 mln € i stanowi najwyższą wartość sprzedaży pojedynczego biurowca, jaką zarejestrowano poza Warszawą. Największą transakcją IV kwartału było przejęcie kompleksu Face2Face zrealizowanego przez Echo Investment i zakupionego przez Investika & Bud Holdings za 113 mln €.

Stopa kapitalizacji dla Krakowa i Wrocławia, które pozostają głównymi miastami regionalnymi, wynoszą obecnie ok. 6,00%.

Podstawowe wskaźniki dla głównych rynków biurowych w Polsce



Podaż (m²)
 Pustostany (%)
 Popyt brutto (m²)
 Czynsze (€/m²/miesiąc)
 Nowa podaż (m²)

Źródło: JLL, IV kw. 2022 r.

Kontakt
 Mateusz Polkowski, Head of Research & Consultancy, mateusz.polkowski@jll.com
 Karol Patynowski, Senior Director, Tenant Representation, karol.patynowski@jll.com
 Marcin Sulewski, Head of Office Investment, Capital Markets, JLL, marcin.sulewski@jll.com
 Hanna Wyrzykowska, Senior Research Analyst, Research & Consultancy, hanna.wyrzykowska@jll.com

© 2023 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. Dane zawarte w niniejszym raporcie oparte są na materiałach/źródłach, które są uważane za wiarygodne i nie zostały niezależnie zweryfikowane przez JLL. JLL nie udziela żadnej gwarancji co do dokładności, kompletności lub przydatności całości lub części raportu, który został sporządzony wyłącznie jako ogólne wskazówki i nie stanowi porady. Żadna część niniejszego raportu nie może być powielana ani przekazywana w jakiegokolwiek formie lub w jakikolwiek sposób bez uprzedniej pisemnej zgody JLL. JLL, jej kadra kierownicza i pracownicy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek straty, zobowiązania, szkody lub wydatki wynikające bezpośrednio lub pośrednio z wykorzystania lub ujawnienia raportu lub działania podjęte w oparciu o niniejszy raport. JLL zastrzega sobie prawo do dochodzenia roszczeń w postępowaniu karnym i cywilnym w przypadku nieuprawnionego użycia, dystrybucji lub naruszeń praw własności intelektualnej.