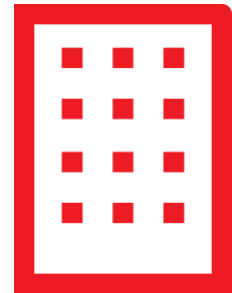


Rynek biurowy



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

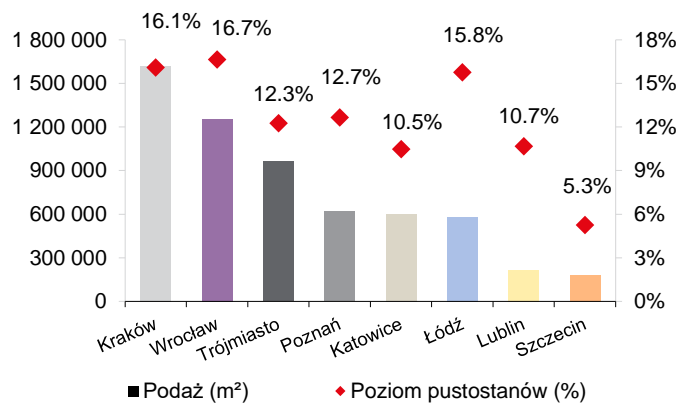
Kolejny rok, te same wyzwania

Drugi rok pandemii koronawirusa nie przyniósł przełomu na rynku nieruchomości biurowych. Pomimo dużych nadziei związanych z wprowadzeniem programu szczepień, kolejne warianty Covid-19 zahamowały powrót do biur na szerszą skalę. Wiele firm utrzymało rekomendację pracy zdalnej, jednak z uwagi na negatywne konsekwencje długotrwałej pracy z domu, standardem stał się tryb hybrydowy.

Pandemia znacząco wpłynęła na zmianę preferencji pracowników w zakresie organizacji pracy na rzecz rozwiązań łączących tryb zdalny i stacjonarny. Brak standardów oraz konieczność wypracowania optymalnego modelu współpracy skłoniły znaczną grupę najemców do wstrzymania strategicznych decyzji dotyczących portfolio biurowego. W rezultacie obserwowaliśmy istotny udział renegeacji i przedłużeń bieżących kontraktów w całkowitym wolumenie transakcji.

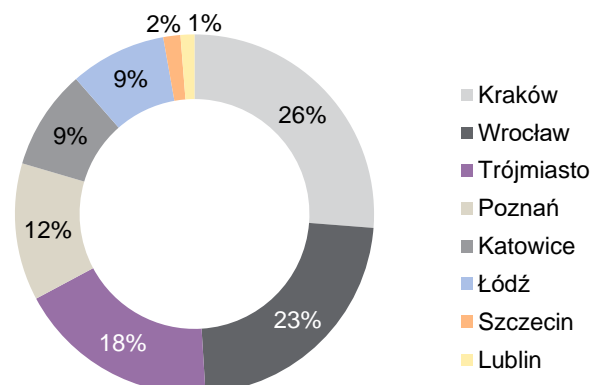
W przypadku zawierania umów najmu w obecnych realiach rynkowych – bez względu czy jest to nowy kontrakt czy renegeacja – kluczowym elementem dla wielu firm jest zabezpieczenie opcji ekspansji bądź redukcji wynajmowanej powierzchni. Wynika to bezpośrednio z faktu, iż firmy nadal pozostają w fazie opracowywania nowych strategii środowiska pracy i nie mogą

Podaż vs współczynnik pustostanów (główne rynki regionalne w Polsce, IV kw. 2021)



Źródło: JLL, IV kw. 2021

Podział popytu (największe rynki biurowe w Polsce poza Warszawą, 2021)

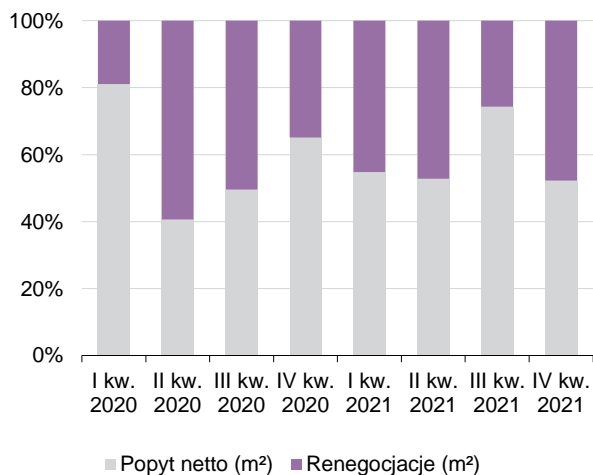


Źródło: JLL, IV kw. 2021

jednoznacznie oszacować zapotrzebowania na biura w perspektywie kolejnych 2-3 lat.

Po relatywnie słabych pierwszych trzech kwartałach, największe rynki regionalne w Polsce odnotowały mocne zamknięcie roku z aktywnością na poziomie 214 600 m² w IV kw. W efekcie, w całym 2021 r. popyt brutto wyniósł blisko 595 000 m² i był zbliżony do wyników zarejestrowanych w 2020 r. Podobnie jak w zeszłym roku miasta regionalne odnotowały wysoki udział renowacji bieżących umów najmu, który wyniósł 43% w całym 2021 r. To właśnie przedłużenia kontraktów stanowiły największe transakcje zawarte w ciągu ostatnich 12 miesięcy, m.in. 24 000 m² dla najemcy z sektora IT w Green Horizon w Łodzi, 17 400 m² dla firmy z sektora finansowego w kompleksie Business Garden w Poznaniu czy łącznie ponad 23 000 m² renowowanych przez firmę IT w Krakowie i Wrocławiu.

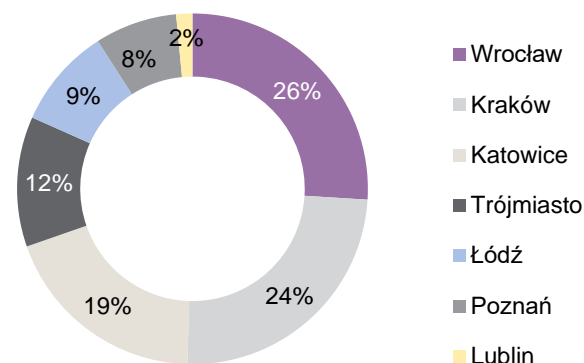
Udział (%) renowacji w wolumenie transakcji (największe rynki regionalne w Polsce)



Źródło: JLL, IV kw. 2021

Druga połowa roku charakteryzowała się rosnącą aktywnością ze strony firm z sektora nowoczesnych usług biznesowych. Choć skala nowo powstających centrów jest mniejsza – zwykle 30-50 osób – zauważamy silny trend wzrostowy z uwagi na rozbudowywanie struktur i dołączanie nowych funkcji. Wśród transakcji zawartych przez firmy z sektora BPO/SSC w 2021 r. można wymienić m.in. 12 300 m² wynajęte przez 3M w MidPoint 71 we Wrocławiu, 4 600 m² dla Dyson w Unity Square One w Krakowie, 2 800 m² dla Boehringer Ingelheim

Powierzchnia w budowie (największe rynki regionalne w Polsce, IV kw. 2021)



Źródło: JLL, IV kw. 2021 r.

w Centrum Południe we Wrocławiu czy 1 600 m² dla Wella w Bramie Miasta w Łodzi.

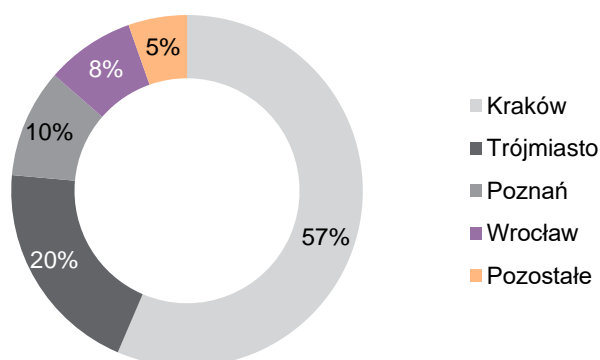
Nowa podaż oddana do użytku w 2021 r. wyniosła 226 000 m², czyli ponad 40% mniej niż w 2020 r. Zgodnie z przewidywaniami nie wszystkie projekty planowane na IV kw. 2021 zostały ukończone w terminie (brak kluczowego najemcy, opóźnienia związane z procesem administracyjnym bądź budowlanym) i zostaną dostarczone na rynek dopiero na początku tego roku. W całym 2021 r. najwięcej nowej powierzchni ukończono w Trójmieście (73 200 m²), Krakowie (60 700 m²) i Poznaniu (37 500 m²). Obecnie w budowie znajduje się 870 000 m², z czego około 400 000 m² jest planowane na 2022 r. Z uwagi na znaczącą ilość powierzchni w fazie realizacji deweloperzy nadal ostrożnie podchodzą do nowych inwestycji, jednak II poł. roku przyniosła start kilku projektów na największych rynkach (Kraków, Wrocław, Trójmiasto).

Na koniec IV kw. 2021 r. współczynnik pustostanów dla ośmiu głównych rynków regionalnych wyniósł 14,1%, czyli o 1,4 p.p. więcej niż w analogicznym okresie 2020 roku. W nadchodzących kwartałach poziom pustostanów będzie kontynuował trend wzrostowy z uwagi na wysoki poziom nowej podaży i stopniowo odbudowujący się popyt. Poza tradycyjną powierzchnią na wynajem, firmy nadal mogą korzystać z opcji dostępnych na rynku podnajmu. Na koniec IV kw. w ofercie znajdowało się ponad 154 000 m², co oznacza względną stabilizację w porównaniu do III kw.

W ciągu roku stawki czynszu za najlepsze powierzchnie biurowe utrzymały się na stabilnym poziomie w większości lokalizacji biurowych. Najwyższe czynsze wśród głównych rynków regionalnych zarejestrowano w Krakowie (14-15,5 € / m² / miesiąc) i Wrocławiu (13,5-15,5 € / m² / miesiąc), a najniższe w Lublinie (10,5-11,5 € / m² / miesiąc). Z uwagi na presję kosztową spodziewamy się wzrostu stawek ofertowych za najlepsze powierzchnie biurowe, jednakże wysoki przyrost nowej podaży w 2022 r., a co za tym idzie również wyższy poziom pustostanów, może w niektórych lokalizacjach opóźnić tempo wzrostu.

Sektor biurowy pozostaje jedną z głównych sił napędowych rynku inwestycyjnego w Polsce. Tylko w czwartym kwartale obroty w tym segmencie osiągnęły 438 mln €, co przełożyło się na całoroczny wolumen przekraczający 1,7 mld €. Aktualnie, inwestorzy zainteresowani są głównie dobrze zlokalizowanymi budynkami klasy A, gwarantującymi długoterminowy przychód oraz wynajętymi przez „bezpiecznych” najemców. W rezultacie, transakcje w zeszłym roku finalizowano w większości na głównych rynkach biurowych – Warszawie i Krakowie.

Wolumen inwestycyjny w sektorze biurowym (największe rynki regionalne w Polsce, 2021)



Źródło: JLL, IV kw. 2021 r.

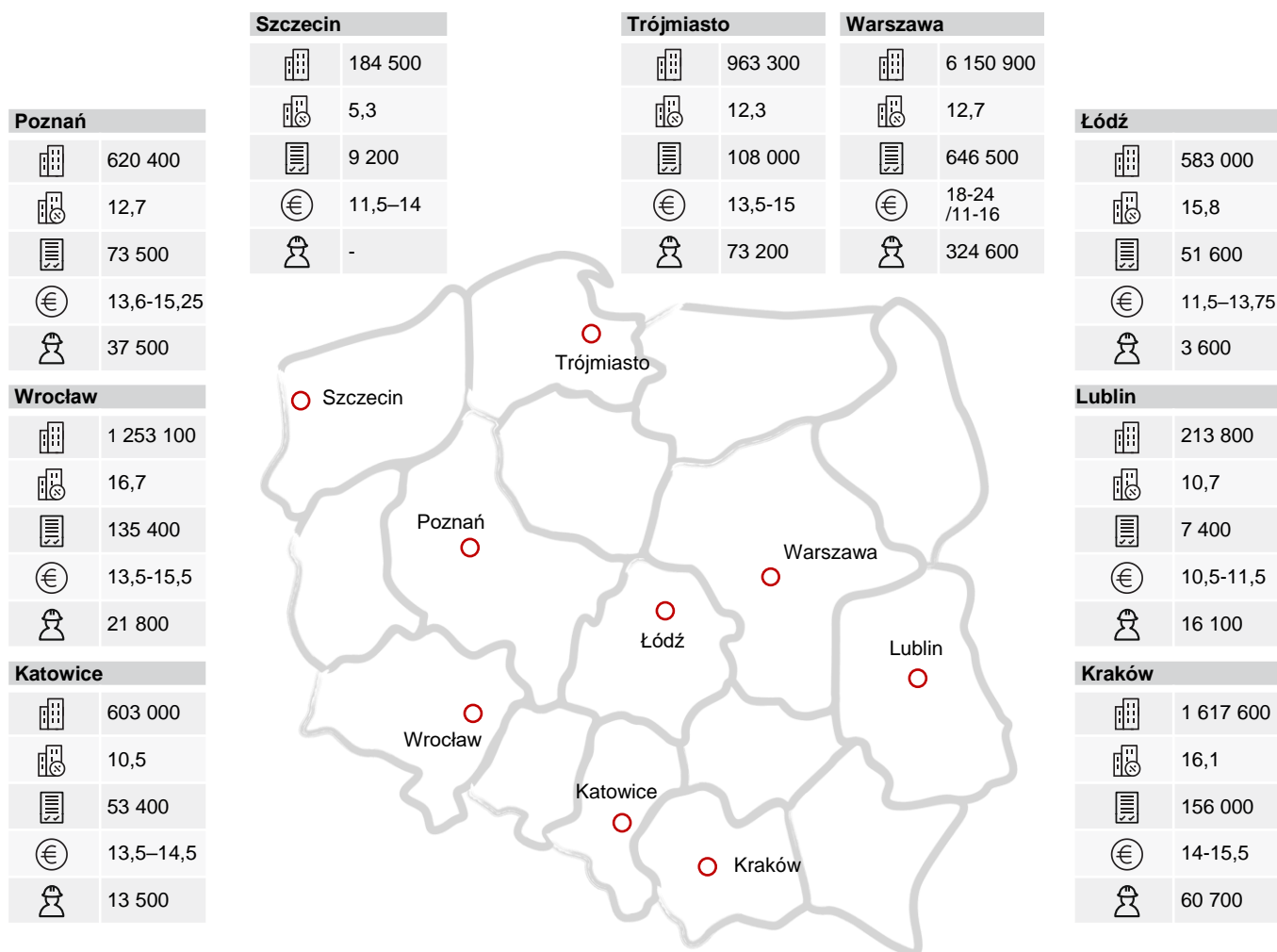
Transakcje sfinalizowane na głównych rynkach regionalnych w Polsce odpowiadały za 28% całkowitych obrotów w 2021 r. Kraków, gdzie zlokalizowana jest większość nieruchomości z portfolio Grupy Buma, odnotował najwyższy poziom aktywności inwestycyjnej poza Warszawą. Całość portfolio grupy Buma (łącznie z budynkami we Wrocławiu) zostało nabyte przez Partners Group za ponad 200 mln €. Również na rynku krakowskim zarejestrowano drugą największą transakcję biurową poza Warszawą – nabycie dwóch projektów (Axis oraz i Kapelanka 42A) przez CORUM AM od NIAM za około 96 mln €.

Wolumen transakcyjny w Trójmieście wyniósł blisko 96 mln €, głównie dzięki sprzedaży biurowca Alchemia Neon przez Torus do funduszu DWS za ponad 80 mln €. Inne znaczące transakcje to przejęcie projektu Szyperska Office Center w Poznaniu przez fundusz Investika oraz sprzedaż Bramy Portowej w Szczecinie przez Vastint do FLE.

Na koniec grudnia stopa kapitalizacji dla najlepszych obiektów w głównych miastach regionalnych (Kraków i Wrocław) była szacowana na poziomie 5,75%.

Początek 2022 roku zapowiada się bardzo pracowicie. Na skutek finalizacji transakcji ogłoszonej pod koniec ubiegłego roku Generation Park Y zostanie przejęte przez Hansainvest. Z kolei, Google jest blisko przejęcia części biurowej the Warsaw Hub. Poza Warszawą natomiast dojdzie do finalizacji przez Skanska sprzedaży portfela składającego się z High5ive 3 oraz Centrum Południe. Kupującym w tym przypadku jest Stena Group, a wartość transakcji to ok. 128 mln €. W rezultacie, już w styczniu można stwierdzić, że obecny rok ma szansę stać się jednym z najlepszych w historii pod względem całkowitej wartości transakcji biurowych.

Podstawowe wskaźniki dla głównych rynków biurowych w Polsce



Podaż (m²)

Pustostany (%)

Popyt brutto (m²)

Czynsze (€/m²/miesiąc)

Nowa podaż (m²)

Źródło: JLL, I-IV kw. 2021

Kontakt

Mateusz Polkowski
Head of Research &
Consultancy
mateusz.polkowski@eu.jll.com

Karol Patynowski
Senior Director
Tenant Representation
karol.patynowski@eu.jll.com

Ewa Grudzień
Senior Research Analyst
Research & Consultancy
ewa.grudzien@eu.jll.com