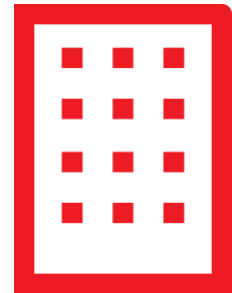


Rynek biurowy



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

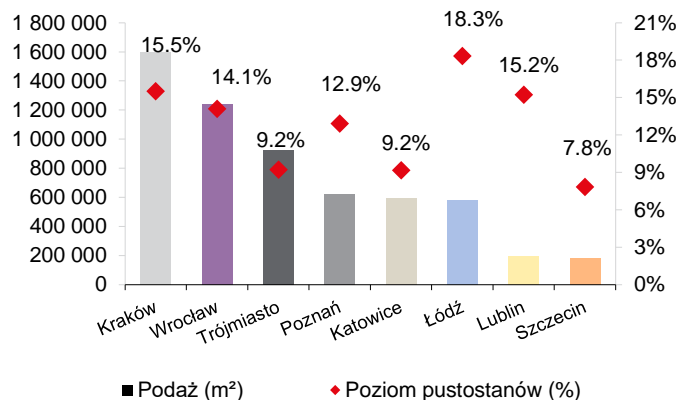
Na rynek powraca ostrożny optymizm

Znoszenie kolejnych restrykcji połączone z masową akcją szczepień spowodowały, że po dość słabym początku roku na rynek wraca ostrożny optymizm. Potwierdza to rosnąca aktywność najemców na rynkach regionalnych, którzy w II kw. 2021 r. wynajęli blisko 70% powierzchni więcej w porównaniu do pierwszego kwartału roku. Niemniej jednak, utrzymujący się na wysokim poziomie udział renegocjacji wskazuje, że niepewność związana z sytuacją pandemiczną nadal powstrzymuje najemców przed podejmowaniem strategicznych decyzji dotyczących portfolio.

Z uwagi na fakt, iż wiele firm jest obecnie na etapie analizy zapotrzebowania na powierzchnię biurową w odpowiedzi na zmieniający się model pracy, obserwujemy duże zainteresowanie najemców umowami zawieranymi na krótszy okres tj. 12-36 miesięcy. Dzięki temu rozwiązaniu najemcy chcą zabezpieczyć działalność operacyjną, zanim wypracują optymalną strategię nieruchomościową dostosowaną do wymagań danego biznesu oraz preferencji pracowników.

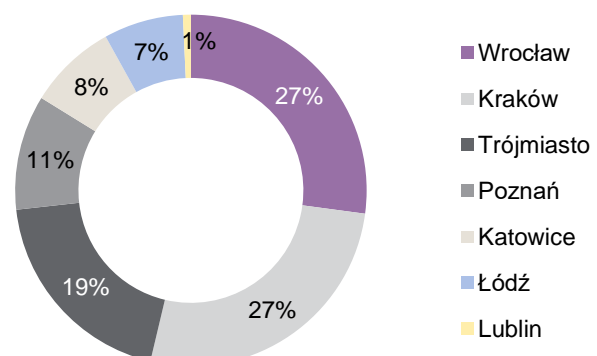
Po dość szybkich wzrostach pod koniec 2020 r., pierwsza połowa bieżącego roku przyniosła stabilizację na rynku podnajmów.

Podaż vs współczynnik pustostanów (największe rynki biurowe w Polsce poza Warszawą)



Źródło: JLL, II kw. 2021

Powierzchnia na podnajem (największe rynki biurowe w Polsce poza Warszawą)

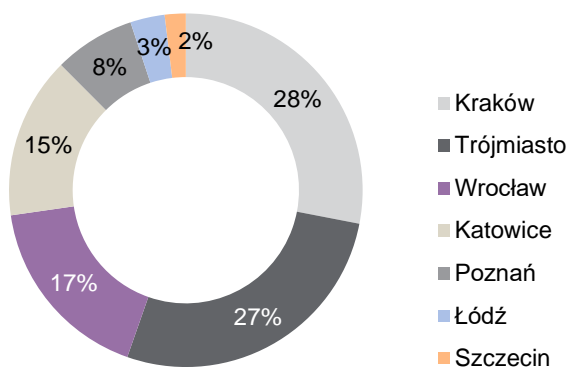


Źródło: JLL, II kw. 2021

Na koniec II kw. w ofercie na podnajem poza Warszawą było dostępne ponad 168 000 m², z czego 54% znajdowało się we Wrocławiu i Krakowie.

W I poł. 2021 r. popyt na ośmiu głównych rynkach biurowych w Polsce wyniósł 264 200 m² (-21% r-d-r), z czego blisko 70% przypadło na drugi kwartał. Najwyższa aktywność najemców została odnotowana w Krakowie (74 100 m²), Trójmieście (72 200 m²) oraz Wrocławiu (45 900 m²).

Podział popytu (największe rynki biurowe w Polsce poza Warszawą, I poł. 2021 r.)



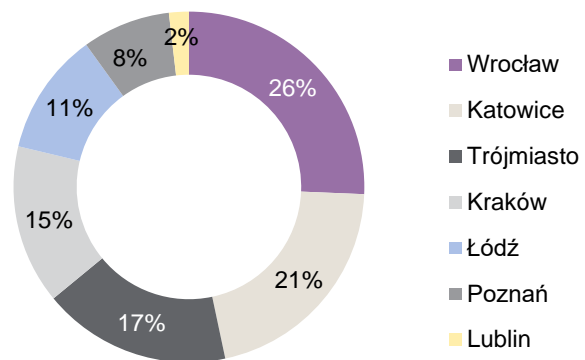
Źródło: JLL, II kw. 2021

Udział renegotjacji w całkowitym wolumenie ukształtował się na relatywnie wysokim poziomie 46%, dzięki kilku znaczącym transakcjom powyżej 10 000 m².

Jednocześnie, pomimo znaczącej aktywności deweloperskiej, udział umów pre-let w popycie wyniósł jedynie 10% wobec 26% w I poł. 2020 r. czy 38% w analogicznym okresie 2019 r.

W I połowie roku najwyższą aktywność na rynku wykazywały podmioty z sektorów IT (37%), usług dla biznesu (17%), produkcyjnego (14%) oraz finansowego (12%). Wśród największych transakcji zawartych w omawianym okresie należy wymienić: renegotjację i ekspansję o łącznej powierzchni 19 500 m² podpisane przez Rockwell Automation w A4 Business Park w Katowicach, 15 600 m² renegotjowane przez poufnego klienta z sektora usług dla biznesu w biurowcu Kapelanka 42 w Krakowie, 12 300 m² wynajęte przez firmę 3M

Powierzchnia w budowie (największe rynki biurowe w Polsce poza Warszawą)



Źródło: JLL, II kw. 2021

w biurowcu MidPoint 71 we Wrocławiu oraz 11 400 m² renegotjowane przez IBM w kompleksie Korona w Krakowie.

W I poł. 2021 r. do użytku oddano 11 budynków biurowych o łącznej powierzchni 126 500 m². Najwyższy poziom nowej podaży został odnotowany w Krakowie (42 400 m²), Poznaniu (35 900 m²) oraz Trójmieście (35,000 m²). Do największych inwestycji ukończonych w omawianym okresie należą Nowy Rynek D (35 800 m², Poznań), Palio A (16 500 m², Trójmiasto), Tertium Business Park III B (13 400 m², Kraków), Krakowska 35 (11 800 m², Wrocław) oraz Equal Business Park D (11 700 m², Kraków).

Obecnie na ośmiu głównych rynkach regionalnych w Polsce w budowie znajduje się ponad 760 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej planowanej do dostarczenia na rynek do końca 2023 r. Najwyższy poziom aktywności deweloperskiej obserwujemy we Wrocławiu, Katowicach, Trójmieście oraz Krakowie. Blisko 200 000 m² jest przewidziane do ukończenia w drugiej połowie bieżącego roku, jednak bierzemy pod uwagę, że niektóre projekty mogą zostać przełożone na kolejny rok lub czasowo zawieszono – szczególnie w przypadku rynków notujących szybki wzrost wskaźnika pustostanów.

Podobnie jak na rynku warszawskim, deweloperzy z dużą ostrożnością podchodzą do rozpoczynania nowych inwestycji. Jest to po części spowodowane znaczącą ilością powierzchni w budowie, jednak nie bez znaczenia pozostaje umiarkowana aktywność najemców oraz niepewność co do kształtowania się przyszłego modelu pracy w perspektywie średnio i długoterminowej.

Na koniec II kw. 2021 r. współczynnik pustostanów dla ośmiu głównych rynków regionalnych wyniósł 13,4%, co stanowiło wzrost o 0,8 p.p. w porównaniu do I kw. 2021 r. oraz o ponad 3 p.p. wobec analogicznego okresu roku poprzedniego.

W ciągu ostatnich 12 miesięcy większość rynków regionalnych odnotowała wzrosty wskaźnika pustostanów, z czego najwyższe dotyczyły Łodzi (+5,2 p.p.), Lublina (+4,9 p.p.) oraz Krakowa (+4,4 p.p.). Wyjątek od reguły stanowił Poznań, gdzie pustostany zmalały o 1,6 p.p. r/r do poziomu 12,9%. Na koniec II kw. wskaźnik powierzchni niewynajętej w inwestycjach oddanych do użytku w trakcie pierwszych sześciu miesięcy bieżącego roku wyniósł około 48%.

Na koniec II kw. 2021 r. najwyższe czynsze wśród głównych rynków regionalnych zarejestrowano w Krakowie (14-15,5 € / m² / miesiąc), a najniższe w Lublinie (10,5-11,5 € / m² / miesiąc). Najemcy nadal mogą liczyć na bardzo korzystne zachęty pozaczynszowe, szczególnie w przypadku inwestycji w fazie realizacji. W nadchodzących kwartałach czynsze bazowe za najlepsze powierzchnie biurowe nie odnotują znaczących wahań, natomiast rosnąca konkurencja ze strony nowo wybudowanych nieruchomości może przełożyć się na obniżenie poziomu czynszu w starszych obiektach biurowych klasy B. Na rynku utrzymuje się presja na stawki efektywne, zarówno w przypadku zawierania nowej umowy, jak i renegotjacji obowiązującego kontraktu.

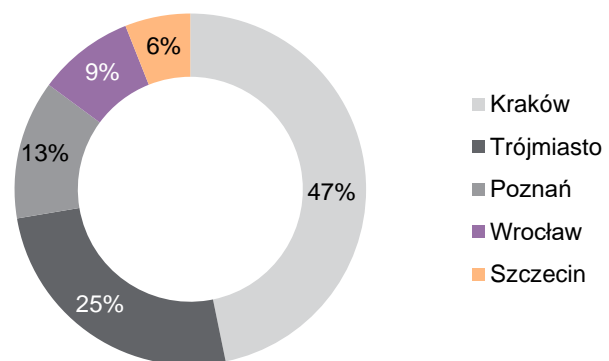
Pierwszy kwartał na biurowym rynku inwestycyjnym w Polsce okazał się jednym z najlepszych w historii.

Obroty były napędzane zarówno przez dużą transakcję portfelową obejmującą biurowce grupy BUMA, jak i szereg transakcji warszawskich. Drugi kwartał był już jednak dużo spokojniejszy, a całe półrocze zamknęło się z wynikiem 799 mln €. Jest to wynik o 40% słabszy niż ten z pierwszej połowy ubiegłego roku, ale jednocześnie o 4% wyższy niż 10-letnia średnia za pierwsze sześć miesięcy roku.

Transakcje sfinalizowane na głównych rynkach regionalnych w Polsce odpowiadały za 47% całkowitych obrotów w I poł. 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 €. 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.

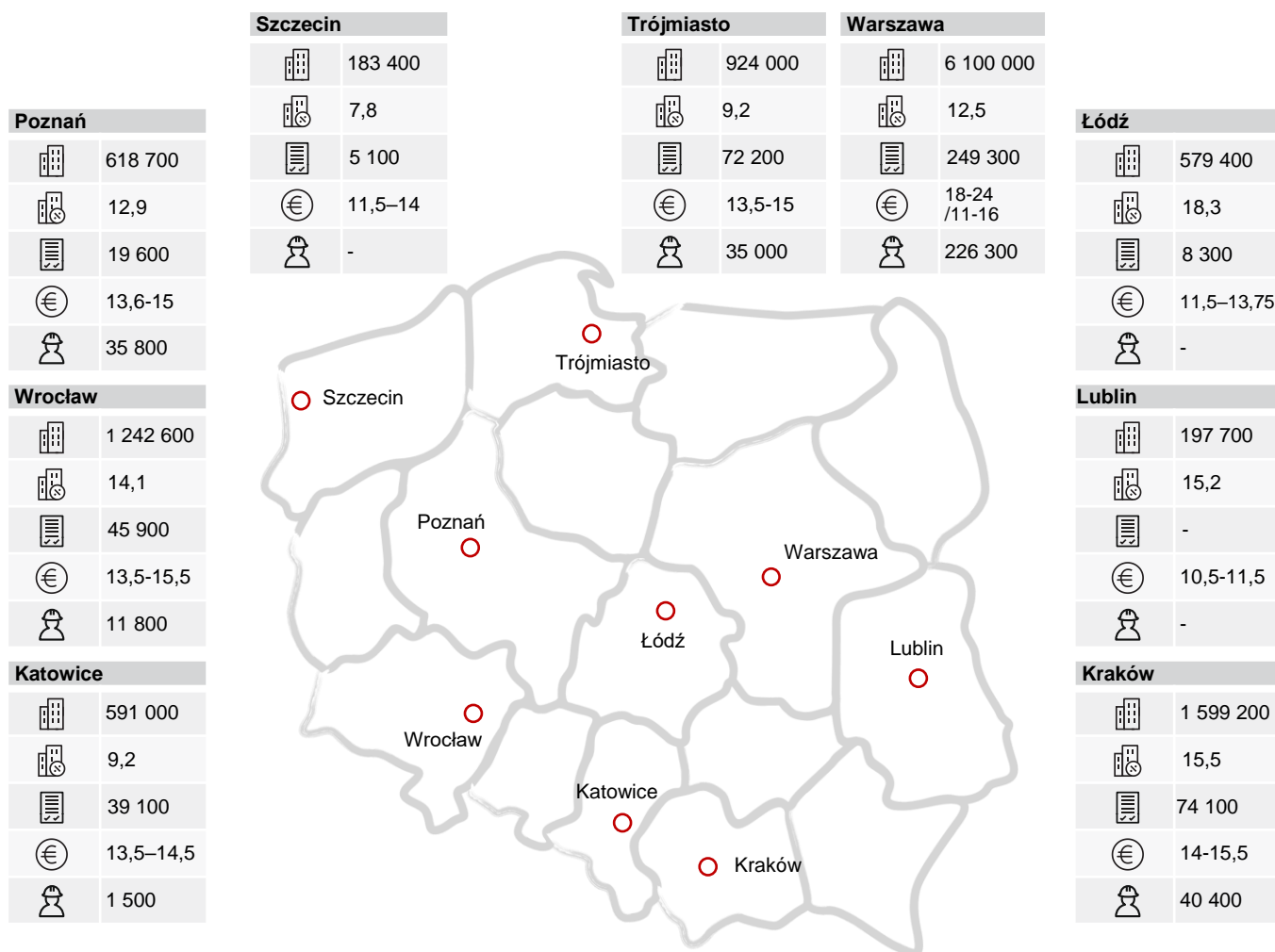
Na koniec pierwszego półrocza stopa kapitalizacji dla najlepszych obiektów w miastach regionalnych (Kraków i Wrocław) była szacowana na poziomie 5,75%.

Wolumen inwestycyjny w sektorze biurowym (największe rynki biurowe w Polsce poza Warszawą, I poł. 2021 r.)



Źródło: JLL, II kw. 2021 r.

Podstawowe wskaźniki dla głównych rynków biurowych w Polsce



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

Źródło: JLL, II 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