

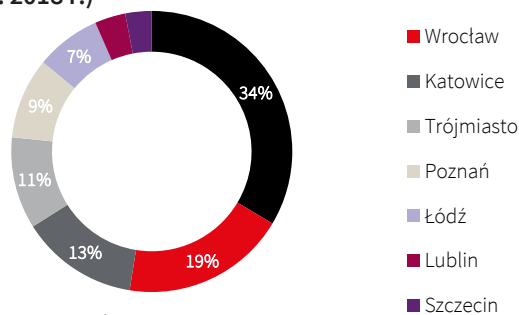
# Rynek biurowy w Polsce

Po wyjątkowo udanym roku 2017 rynek nieruchomości biurowych nie traci rozpędu. Firmy z sektora bankowego i finansowego ponownie potwierdziły znaczącą rolę miast regionalnych w ich strategii rozwoju i podpisały trzy największe umowy najmu pierwszego kwartału. Na wzrost zapotrzebowania na biura istotnie wpływają chęć poprawy środowiska pracy w celu przyciągnięcia najlepszych pracowników oraz rosnący wybór wysokiej jakości nieruchomości w całym kraju.

Start - upy, agencje kreatywne, jak również w coraz większym stopniu duże korporacje, poszukują niestandardowych przestrzeni biurowych. Na te potrzeby znakomicie odpowiadają zaadaptowane budynki przemysłowe, co potwierdza decyzja firmy Clariant, która zdecydowała się wynająć przestrzeń w kompleksie Monopolis (byłej wytwórni wódki) w Łodzi. Jest też grono firm, które poszukują nowych, charakterystycznych inwestycji – czego dowodzi otwarcie nowego centrum Fujitsu Global Delivery Center Poland w budynku .KTW w Katowicach. Kolejnym czynnikiem napędzającym wzrost rynków regionalnych jest zróżnicowany rozwój korporacji pod kątem lokalizacji. Niektóre firmy, rozwijając się, poszukują nowych rynków do ekspansji lub kolejnych lokalizacji w miastach, w których już działają. W ten sposób przyczyniają się do wzrostu aktywności deweloperskiej na różnych rynkach. Przykładem takiego działania jest podpisanie przez State Street umowy przednajmu w budynku .big w Krakowie.

Kraków pozostaje liderem wśród miast regionalnych i popyt na biura jest najwyższy właśnie w stolicy Małopolski. Warto jednak podkreślić, że to we Wrocławiu podpisano największą transakcję najmu pierwszego kwartału. W Katowicach odnotowano znaczący wzrost popytu w porównaniu z rokiem poprzednim. Cieszą też liczne ekspansje wśród firm na wszystkich rynkach oraz ciągły wzrost zatrudnienia.

## Podział popytu (regionalny rynek biurowy) (I kw. 2018 r.)



Źródło: JLL, PORF, I kw. 2018 r.

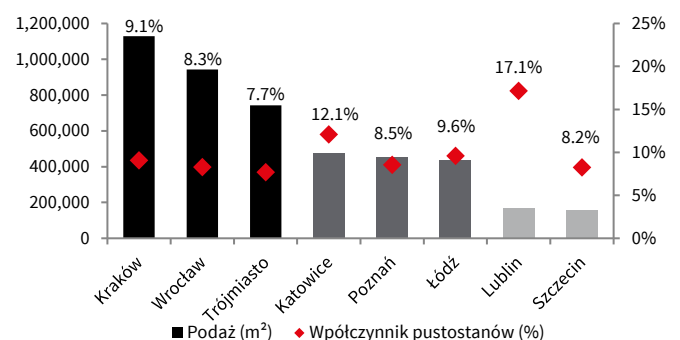
W rezultacie, łączny popyt na głównych rynkach biurowych poza Warszawą wyniósł 127 100 m<sup>2</sup>, z czego 36 500 m<sup>2</sup> stanowiły przednajmy, a 61 000 m<sup>2</sup> nowe umowy najmu w istniejących budynkach. Odnowienia objęły 16 100 m<sup>2</sup>, podczas gdy umowy ekspansji dotyczyły 13 500 m<sup>2</sup>.

Do największych umów należały: nowa umowa Santander Consumer Banku na 10 000 m<sup>2</sup> w Business Garden we Wrocławiu, umowa przednajmu State Street na 9000 m<sup>2</sup> w inwestycji .big w Krakowie, odnowienie umowy przez BGŻ BNP Paribas na 8500 m<sup>2</sup> w budynku Avatar w Krakowie oraz umowa przednajmu Fujitsu Global Delivery Center Poland na 6300 m<sup>2</sup> w .KTW w Katowicach. Te transakcje w dalszym stopniu potwierdzają zapotrzebowanie na nowe inwestycje biurowe, szczególnie ze strony międzynarodowych korporacji.

Duże zainteresowanie nowoczesnymi biurami skutkuje wzmożoną aktywnością deweloperską na polskim rynku. W I kw. 2018 r. na rynek dostarczono 129 100 m<sup>2</sup>, głównie w ramach dużych projektów. Do najważniejszych inwestycji ukończonych w tym czasie należą: Olivia Star (Olivia Business Centre) w Trójmieście - wieża biurowa oraz najwyższy budynek w północnej Polsce, stanowiący dowód dynamicznego rozwoju regionalnych rynków biurowych, a także O3 Business Campus III (Echo Investment) w Krakowie oraz .KTW (TDJ Estate) w Katowicach.

W miastach regionalnych w realizacji jest obecnie 1,1 miliona m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, a spadek poziomu pustostanów pokazuje, że jest zapotrzebowanie na nowe inwestycje. Aktywność budowlana koncentruje się głównie w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście. Te trzy ośrodki skupiają aż 67% wolumenu realizowanej nowej podaży, niemniej jednak wszystkie miasta regionalne odnotowały wzrost aktywności deweloperskiej.

## Podaż vs. współczynnik pustostanów w I kw. 2018 r.



Źródło: JLL, PORF, I kw. 2018 r.

Współczynnik pustostanów łącznie głównych miast regionalnych po raz kolejny się obniżył i w I kw. 2018 r. wyniósł 9,3%. Wynika to z nieustannie poprawiających się warunków rynkowych oraz silnego popytu na biura, zwłaszcza ze strony sektora nowoczesnych usług biznesowych. Sześć z ośmiu głównych rynków regionalnych odnotowało spadek współczynników pustostanów z kwartału na kwartał. Największe z nich odnotowano w Lublinie (2,5 p.p.), Szczecinie (1,8 p.p) oraz we Wrocławiu (1,2 p.p.). Z kolei nieznaczny wzrost odnotowano w Łodzi i Katowicach.

## Trójmiasto

	743 500
	7,7
	13 400
	12,75-14
	45 700

## Warszawa

	5 279 100
	10,8
	202 100
	20,5-23,0 / 11-15
	23 700

## Łódź

	437,800
	9,6
	9500
	11,5-13,2
	0

## Szczecin

	157 100
	8,2
	3900
	11,5-14
	0

## Lublin

	170 900
	17,1
	4500
	10,5-11,5
	0

## Poznań

	454 900
	8,5
	11 800
	13,6-14,5
	0

## Katowice

	477 400
	12,1
	17 200
	12,5-14,5
	18 200

## Wrocław

	942 400
	8,3
	24 100
	13,7-14,5
	36 600

## Kraków

	1 128 100
	9,1
	42 600
	13,5-14,6
	28 500

Źródło: JLL, PORF, I kw. 2018 r.

Podaż (m<sup>2</sup>)   Pustostany (%)   Popyt (m<sup>2</sup>)   Czynsze (€/m<sup>2</sup>/miesiąc)   Nowa podaż (m<sup>2</sup>)

Czynsze w większości miast regionalnych utrzymują się na stabilnym poziomie. Warto jednak zaznaczyć, że w pierwszym kwartale można było zaobserwować również tendencję wzrostową w trzech miastach. Były to Katowice (stawki na poziomie 12,5-14,5 €/m<sup>2</sup>/miesiąc), Poznań (13,6-14,5 €/m<sup>2</sup>/miesiąc) i Szczecin (€11,5-14 / m<sup>2</sup> / miesiąc). Obecnie najwyższe czynsze transakcyjne charakteryzują Kraków (13,5 - 14,6 €/m<sup>2</sup> / miesiąc) i Wrocław (13,7 - 14,5 €/m<sup>2</sup> / miesiąc), podczas gdy najniższe odnotowuje Lublin (10,5 - 11,5 €/m<sup>2</sup> / miesiąc). W nadchodzących kwartałach mogą nastąpić kolejne niewielkie zmiany.



*Łukasz Dziędzic*

Research Analyst  
Research & Consultancy  
lukasz.dziedzic@eu.jll.com  
+48 22 167 0433



*Mateusz Polkowski*

Head of Research & Consultancy  
Associate Director  
mateusz.polkowski@eu.jll.com  
+48 22 167 0042

**bazabiur.pl**

jll.pl