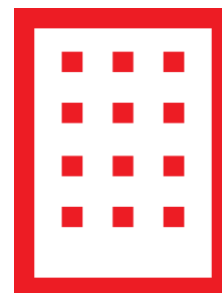


Rynek biurowy



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

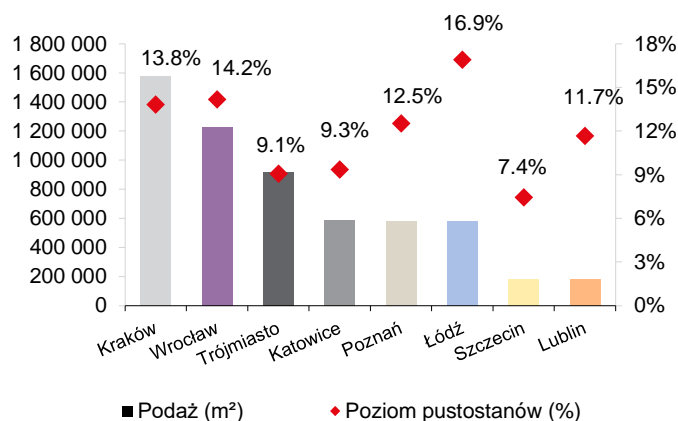
Sektor IT napędza popyt na biura w regionach

Ponowne wprowadzenie restrykcji dotyczących Covid-19 znacząco wpłynęło na procesy decyzyjne firm. W efekcie, w I kw. 2021 r. miasta regionalne odnotowały spowolnienie aktywności na rynku biurowym. W związku z utrzymującą się niepewnością, najemcy decydowali się na renegowację lub przedłużanie umów najmu na krótki okres, szczególnie w przypadku bliskich terminów ich wygaśnięcia.

Podobnie jak w roku 2020, aktywność najemców w I kwartale była napędzana przez firmy z sektora technologicznego, na które przypadło 36% całkowitego wolumenu transakcji. Największe umowy w I kw. 2021 r. zawierała branża IT, w tym m.in. poufny najemca w Krakowie (11 400 m², kompleks Korona), Intel w Gdańsku (9 800 m², Tryton Business House) oraz Unit4 we Wrocławiu (4 200 m², Globis).

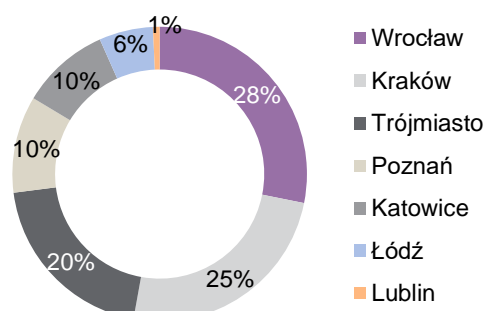
Jednym z kluczowych trendów w Polsce, który rozwinął się w trakcie pandemii, jest rosnąca liczba ofert podnajmów. W I kw. wolumen tego typu powierzchni poza Warszawą wynosił blisko 167 000 m², z czego 28% znajdowało się we Wrocławiu, 25% w Krakowie i 20% w Trójmieście. Dzięki zróżnicowaniu ofert od niespełna 100 m² do nawet 11 000 m², na takie rozwiązanie mogą zdecydować się zarówno małe firmy, jak i duże korporacje.

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



Źródło: JLL, I kw. 2021

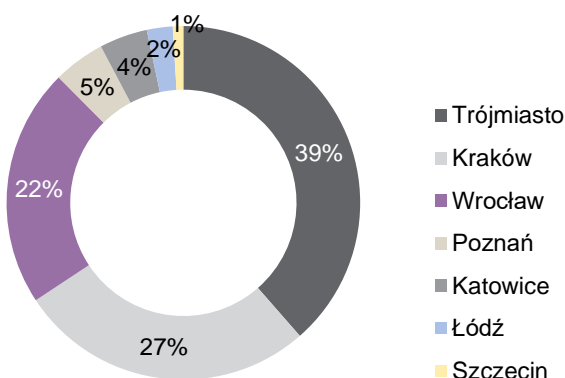
Powierzchnia na podnajem (największe rynki biurowe w Polsce poza Warszawą)



Źródło: JLL, I kw. 2021

Popyt na powierzchnie biurowe w I kw. 2021 r. wyniósł 98 300 m². Renegocjacje umów stanowiły 45% całkowitej aktywności, co potwierdza, że nadal wiele firm wstrzymuje kluczowe decyzje dotyczące zmian w portfolio biurowym z uwagi na niepewność związaną z ponownymi restrykcjami. Jak już wspomniano, popyt ze strony firmy z branży technologicznej stanowił 36% wolumenu transakcyjnego; na kolejnych miejscach znalazły się sektory usług dla biznesu (17%) i finansowy (11%).

Podział popytu (największe rynki biurowe w Polsce poza Warszawą)



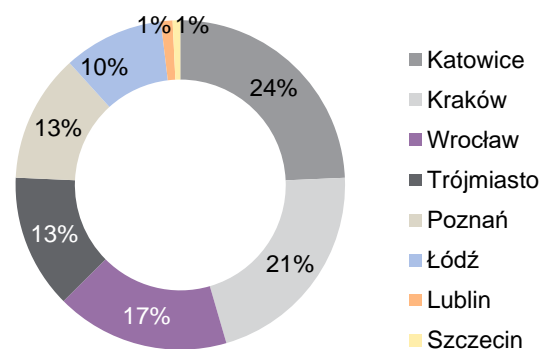
Źródło: JLL, I kw. 2021

Do największych transakcji, poza branżą IT, należały: 8 500 m² zajęte przez LPP w LPP Fashion Lab I (Gdańsk), 7 000 m² renegocjowane przez klienta poufnego z sektora BPO/SSC w Baltic Business Centre (Gdynia) oraz nowa umowa na 4 600 m² podpisana przez Idea Getin Leasing w Carbon Tower (Wrocław).

W I kw. 2021 r. rynki regionalne odnotowały znacznie niższy poziom nowej podaży niż w poprzednich kwartałach. Łącznie do użytku oddano jedynie 46 000 m². W Krakowie zakończono realizację trzech inwestycji: Equal Business Park D (11 700 m²), Ocean Office Park A1 (7 800 m²) oraz Lubicz I Business Centre (2 000 m²). Z kolei zasoby biurowe Trójmiasta wzrosły o 25 000 m² dostarczonych w dwóch obiektach: Palio A (16 500 m²) oraz LPP Fashion Lab I (8 500 m²).

Na koniec I kw. 2021 r. poziom powierzchni w budowie poza Warszawą wyniósł 800 000 m². Większość nowej podaży zostanie oddana do użytku w latach 2021/2022.

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



Źródło: JLL, I kw. 2021

Do największych realizowanych inwestycji należą: Global Office Park (Cavatina) oraz .KTW II (TDJ Estate) w Katowicach, MidPoint 71 (Echo Investment) we Wrocławiu, Nowy Rynek D & E (Skanska Property Poland) oraz Andersia Silver (Von der Heyden Group) w Poznaniu, a także 3T Office Park (SGPM Sp. z o.o.) w Trójmieście.

Ze względu na umiarkowany poziom nowej podaży w pierwszych trzech miesiącach 2021 r., ogólny wskaźnik pustostanów dla ośmiu rynków regionalnych pozostał na relatywnie stabilnym poziomie w ujęciu kwartalnym i wyniósł 12,6%, w porównaniu do 12,7% w IV kw. 2020 r. Większość analizowanych rynków biurowych odnotowała jedynie niewielkie zmiany w dostępności powierzchni biurowej. Jedynym wyjątkiem był Lublin, w którym zaobserwowano znaczący wzrost pustostanów o 3,9 p.p. do 11,7% w porównaniu do 7,8% w IV kw. 2020 r. Trend ten będzie się zmieniał w kolejnych kwartałach wraz z oddaniem do użytku ponad 300 000 m² nowej powierzchni biurowej w całej Polsce do końca 2021 roku.

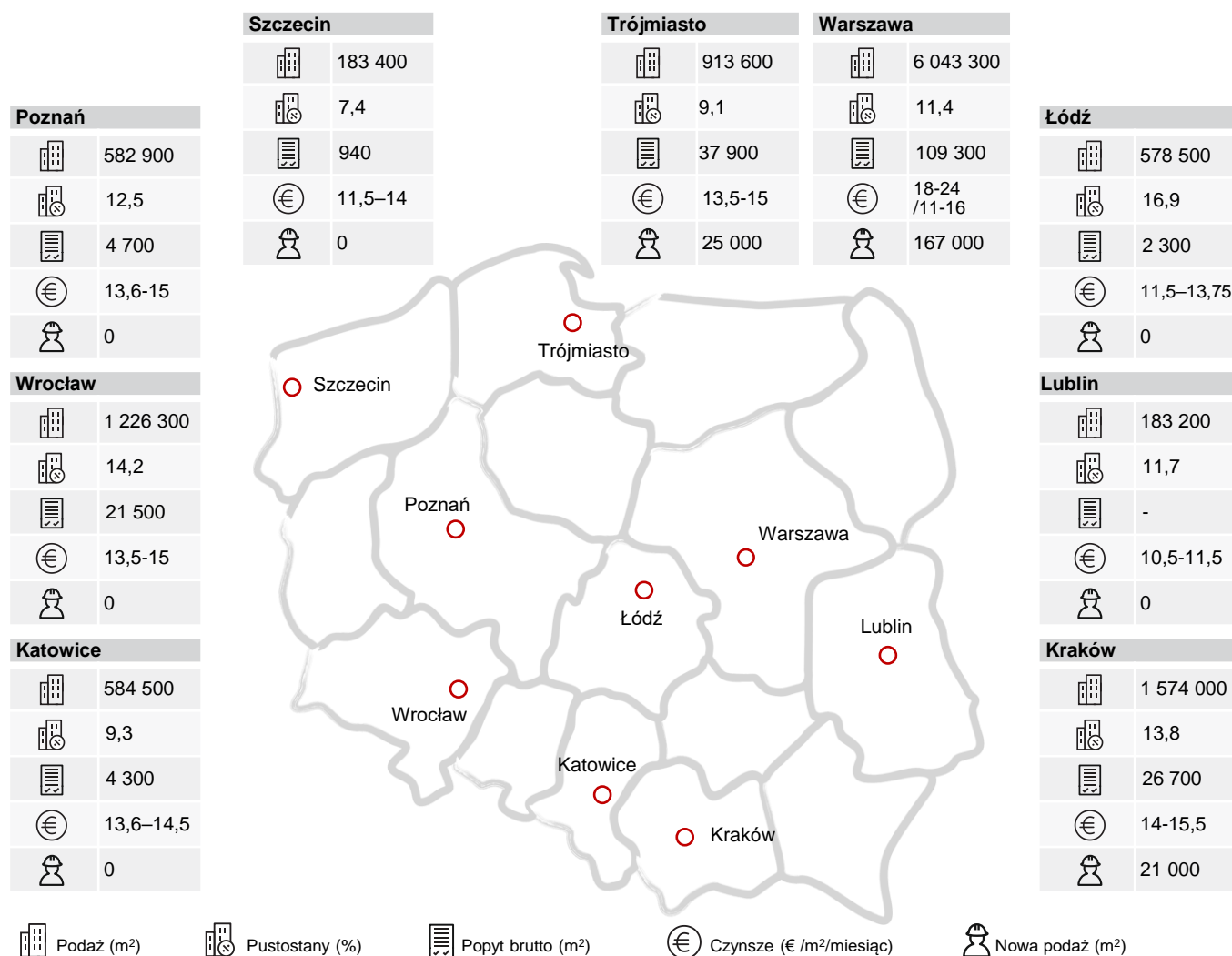
Na koniec I kw. 2021 r. najwyższe czynsze wśród rynków regionalnych odnotowano w Krakowie (14-15,5 € / m² / miesiąc), a najniższe w Lublinie (10,5-11,5 € / m² / miesiąc). W nadchodzących kwartałach czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe utrzymają się na stabilnym poziomie, natomiast wzrost nowej podaży oraz przyspieszający trend relokacji najemców do budynków lepszej jakości będą wywierać presję na obniżenie stawek czynszowych za powierzchnie biurowe klasy B.

Pomimo powszechności pracy zdalnej, zainteresowanie inwestorów nieruchomości biurowymi jest bardzo wysokie. W I kw. 2021 r. całkowite obroty w tym segmencie przekroczyły 605 mln EUR.

Początek 2021 r. charakteryzował się wyjątkowo wysoką aktywnością inwestycyjną na rynkach regionalnych. Wolumen transakcyjny poza Warszawą wyniósł aż 358 mln €, co stanowiło jeden z najlepszych początków roku w historii.

Tak spektakularny wynik został osiągnięty dzięki sprzedaży portfolio budynków w Krakowie i Wrocławiu przez Grupę Buma do Partners Group za ponad 200 mln €. Inne znaczące transakcje to sprzedaż przez Torus biurowca Alchemia Neon w Gdańsku do funduszu DWS za ponad 80 mln €, a także nabycie Bramy Portowej (Szczecin) przez FLE od Vastint.

Podstawowe wskaźniki dla głównych rynków biurowych w Polsce



Źródło: JLL, I 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

© 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones Lang LaSalle. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.