

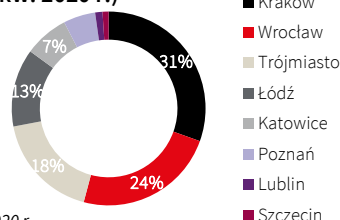
Rynek biurowy w Polsce

Rok 2020 cechują nieustanne zmiany, które stanowią wyzwanie dla gospodarki na całym świecie, w tym dla sektora biurowego. Latem firmy zaczęły stopniowo wracać do pracy z biur. Część pracowała w trybie zmianowym, inni pracodawcy zdecydowali o powrocie jedynie części swoich pracowników. Teraz, wraz z gwałtownym wzrostem liczby zachorowań na COVID-19, wiele firm przechodzi z powrotem do pracy zdalnej. Tego typu decyzje podejmowane są, aby zapewnić pracownikom bezpieczeństwo, zachowując jednocześnie ciągłość biznesu. Ponadto, ze względów finansowych, niektóre firmy zdecydowały się na podnajem części swoich powierzchni.

Rosnąca liczba ofert podnajmów jest obecnie jednym z najbardziej widocznych trendów na rynku biurowym w Polsce. Z ponad 116 000 m² takiej podaży na głównych rynkach biurowych poza Warszawą, 30% znajduje się we Wrocławiu, 23% w Trójmieście i 22% w Krakowie. Oferty te wahają się od poniżej 100 m² do nawet ok. 5000 m². Dzięki temu, zarówno małe przedsiębiorstwa, jak i duże korporacje, mają możliwość wynajęcia tradycyjnego biura na krótszy okres i często za niższy czynsz, niż w przypadku tradycyjnej umowy najmu. Jednak ograniczone możliwości zmiany aranżacji lub często ściśle narzucone, nietypowe okresy najmu mogą spowodować, że firmy nie zdecydują się na taką opcję.

Dla firm poszukujących możliwości zmiany długości najmu i liczby stanowisk pracy, dobrym rozwiązaniem mogą być powierzchnie elastyczne. Po wielu miesiącach pracy zdalnej, utrzymanie maksymalnej wydajności może być wyzwaniem – zarówno dla niektórych firm, jak i indywidualnych przedsiębiorstw. Potrzebujemy spontanicznych spotkań z innymi ludźmi oraz codziennej interakcji, aby zwiększyć naszą kreatywność i dlatego biuro zawsze będzie punktem centralnym każdej firmy.

Podział popytu (największe rynki biurowe w Polsce poza Warszawą, I-III kw. 2020 r.)



Źródło: JLL, III kw. 2020 r.

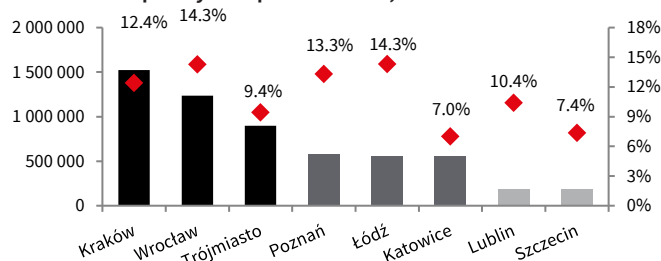
Wskutek pandemii całkowity wolumen popytu w III kwartale był niższy o ok. 40% r-d-r. Jednak zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe w okresie od stycznia do września 2020 r. sięgnęło 459 400 m², co r-d-r było wynikiem niższym jedynie o 11%. Taki rezultat można zawdzięczyć w dużej mierze rynkowi wrocławskiemu, łódzkiemu i trójmiejskiemu, gdzie aktywność najemców w pierwszych trzech kwartałach 2020 r. była odpowiednio o 66%, 46% i 11% wyższa w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Popyt w I-III kw. 2020 r. wynikał głównie z odnowień umów najmu, które w samym III kw. 2020 r. stanowiły 52% aktywności najemców. Ze względu na obecną sytuację firmy często decydują się na przedłużenie umów najmu, a nie na relokację. Do największych odnowień umów najmu należą transakcje zawarte przez Nokii we Wrocławiu (w dwóch

budynkach o łącznej powierzchni ponad 28 500 m²) oraz ABB w Krakowie (20 000 m²). Warto również wspomnieć o aktywności najemców z sektora IT. 43% popytu oraz 11 z 15 największych transakcji w analizowanym okresie stanowiły umowy podpisane przez firmy technologiczne. Do największych z nich zalicza się umowy przynajmniej Fujitsu na 16 300 m² w Technology Solutions w Fuzji w Łodzi oraz poufnego najemcy na 14 500 m² w Tertium Business Park C w Krakowie.

W I-III kw. 2020 r. na rynki regionalne trafiło 29 nowych budynków o łącznej powierzchni 305 100 m² (z czego 42% oddano do użytku w samym III kwartale). Do największych ukończonych inwestycji zalicza się: Olivia Prime B (25 000 m², zrealizowana przez Olivia Business Centre), oraz trzy budynki Skanska Property Poland: Centrum Południe we Wrocławiu (23 700 m²), Wave A w Trójmieście (26 600 m²) oraz czwarty budynek kompleksu HighFive w Krakowie (23 000 m²).

Obecnie poza Warszawą powstaje ok. 700 000 m². Jest to mniej niż przed COVID-19, kiedy podaż w budowie wahała się od 800 000 m² do nawet 900 000 m². Wynika to głównie z faktu, że deweloperzy kontynuują trwające prace budowlane, ale nie rozpoczynają nowych inwestycji. Obecnie aktywność deweloperska koncentruje się głównie w Katowicach, Krakowie i Trójmieście (gdzie po zakończeniu wszystkich bieżących budów zasoby biurowe mogą przekroczyć milion m²). Do największych realizowanych inwestycji poza Warszawą należą: Global Office Park firmy Cavatina i wieża .KTW II firmy TDJ Estate (obie w Katowicach), MidPoint 71 firmy Echo Investment (we Wrocławiu) oraz 3T Office Park firmy Allcon Investment (w Trójmieście). Choć aktywność deweloperska w Polsce trwa nadal, niektóre terminy realizacji mogą ulec zmianie. Ponadto kilka inwestycji zostało tymczasowo wstrzymanych, a ich wznowienie planowane jest na kolejne miesiące.

Podaż vs współczynnik pustostanów, III kw. 2020 r.



Źródło: JLL, III kw. 2020 r.

Wskaźnik pustostanów na ośmiu rynkach regionalnych wynosi obecnie 11,9%, co oznacza wzrost o 2,8 p.p. r-d-r i 1,7 p.p. w ujęciu kwartalnym. Wzrost ten wynika m.in. z zakończenia w III kw. 2020 r. inwestycji, będących wynajętych niespełna w połowie. Najniższym wskaźnikiem pustostanów mogą się pochwalić Katowice (7,0%), podczas gdy najwyższe wskaźniki są obecnie w Łodzi i we Wrocławiu (w obu przypadkach 14,3%).

Obecnie najwyższe czynsze transakcyjne charakteryzują Kraków (14-15,5 € / m² / miesiąc), a najniższe Lublin (10,5-11,5 € / m² / miesiąc).

Szczecin

	184 200
	7,4
	4600
	11,5-14
	3400

Trójmiasto

	898 800
	9,4
	82 100
	13,8-15
	60 300

Warszawa

	5 822 400
	9,6
	447 400
	18-24 / 11-16
	238 300

Poznań

	579 900
	13,3
	24 500
	13,6-15
	15 300

Łódź

	560 000
	14,3
	59 700
	12,5-14
	30 500

Wrocław

	1 235 000
	14,3
	108 800
	13,5-15
	57 200

Lublin

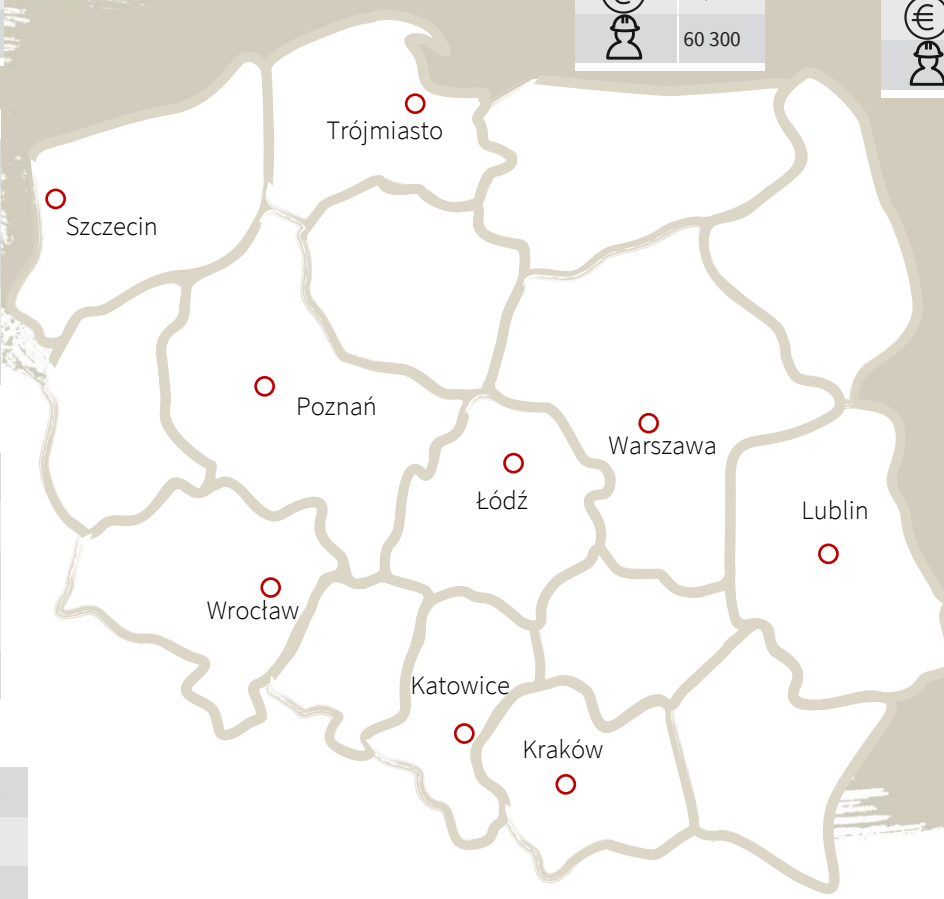
	185 800
	10,4
	5600
	10,5-11,5
	0

Katowice

	559 500
	7,0
	34 000
	13,6-14,5
	31 100

Kraków

	1 521 400
	12,4
	140 000
	14-15,5
	107 300



Źródło: JLL, III kw. 2020 r.

* I-III kw. 2020 r.

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

Aktywność inwestorów w sektorze biurowym utrzymuje się na wysokim poziomie. Od stycznia do września br. sfinalizowano 26 transakcji biurowych o łącznej wartości ponad 1,54 mld euro. Był to trzeci najwyższy rezultat osiągnięty w pierwszych dziewięciu miesiącach roku, ustępujący jedynie rekordowym wynikom z 2018 i 2019 r. 61% inwestycji biurowych zostało zrealizowanych w Warszawie, a największą część z pozostałych 39% przypadała kolejno na Kraków, Katowice i Wrocław. Imponujący wynik został osiągnięty dzięki bardzo dynamicznej pierwszej połowie roku, kiedy zakończono szereg transakcji, rozpoczętych jeszcze w 2019 r. Wyniki za III kw. wskazują na spowolnienie pod względem liczby nowych transakcji, spowodowane m.in. przez obostrzenia dotyczące podróżowania oraz zwiększony poziom niepewności. Widoczne jest to zwłaszcza na rynkach regionalnych. W I poł. 2020 r. odnotowano tam szereg znaczących transakcji, takich jak nabycie High Five II (bud. 4 i 5) czy sprzedaż Equal Business Park (A, B, C). Tymczasem w III kw. poza Warszawą sfinalizowano tylko jedną transakcję. Oczekuje się, że aktualnie odroczone procesy umów kupna-sprzedaży będą kontynuowane w IV kwartale oraz w przyszłym roku, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w wynikach za 2021 r.



Hanna Dąbrowska

Research Analyst
Research & Consultancy
hanna.dabrowska@eu.jll.com
+48 22 167 0837



Mateusz Polkowski

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

jll.pl

bazabiur.pl