

# Polska: Rynek biurowy dla sektora nowoczesnych usług dla biznesu

2014



## Polska, jako lokalizacja usług dla biznesu

W ciągu ostatnich kilku lat Polska stała się liderem pod względem wielkości zatrudnienia w sektorze nowoczesnych usług dla biznesu w Europie Środkowo-Wschodniej i ważnym punktem na mapie globalnego offshoringu. Na początku 2014 r. branża zatrudniała 128 tysięcy osób, czyli więcej niż wynosi liczba zatrudnionych w górnictwie, które do niedawna uważane było za jedną z głównych gałęzi polskiej gospodarki. Świadczy to o tym, że Polska zmierza mocniej w kierunku usług.

Zatrudnienie w sektorze nowoczesnych usług dla biznesu wzrastało w ostatnich latach o 10-20% rocznie i ta tendencja utrzyma się w 2014 r. Nowe inwestycje i reinwestycje przyspieszą ten wzrost w najbliższych latach, co jest dowodem nie tylko na profesjonalizację i ciągle podnoszenie jakości usług oferowanych przez centra w Polsce, ale również rosnące zaufanie inwestorów.

W chwili obecnej, Polska ma 3,4% udział w globalnym zatrudnieniu w branży nowoczesnych usług dla biznesu, co oznacza, że zajmuje pierwsze miejsce w Europie Środkowo-Wschodniej, drugie w Europie oraz szóste na świecie.<sup>1</sup>

Według rankingu Hackett Group, znajdujemy się na trzecim miejscu pod względem atrakcyjności lokalizacyjnej dla centrów usług dla biznesu tj. razem z Chinami i Indiami pozostajemy w czołówce regionów inwestycyjnych dla branży. Hackett Group podaje, że coraz więcej takich inwestycji planowanych jest właśnie w naszym kraju. Ponadto, według ostatniej edycji raportu Everest Group, Polska, jako jedyna w Europie Środkowo-Wschodniej została określona, jako rynek dojrzały, dołączając do państw takich jak Brazylia, Chiny czy Indie.

Tholons - Wiodące lokalizacje dla inwestycji z sektora nowoczesnych usług dla biznesu

	2014	2013	
Kraków	9	10	↑ +1
Warszawa	32	36	↑ +4
Wrocław	65	75	↑ +10

Co więcej, przez wiele lat firmy z sektora usług postrzegały nasz kraj jako miejsce długoterminowych inwestycji, w którym mogą się dynamicznie rozwijać, a nie lokalizację, gdzie zoptymalizują i obniżą koszty swojej działalności.

W kwietniu 2014 r. w Polsce funkcjonowało 470 centrów (dane ABSL) i według badań Everest Group (luty 2014) oznacza to, że w naszym kraju znajduje się aż 44% wszystkich centrów zlokalizowanych w Europie Środkowo-Wschodniej. Jesteśmy zdania, że ich liczba będzie systematycznie wzrastać. Coraz więcej firm decyduje się zarówno na reinwestycje, jak również na nowe inicjatywy biznesowe, co z pewnością przyspieszy ten wzrost.



Krzysztof Luty  
Director  
DFDS Polska

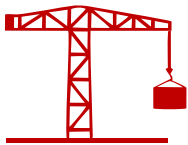
Nasze centrum usług wspólnych w Poznaniu obsługuje procesy księgowo większości krajów, w których DFDS prowadzi swoją działalność. W chwili obecnej zatrudniamy 200 osób. Zdecydowaliśmy się na uruchomienie centrum usług w Polsce ze względu na wiele aspektów. Decyzję biznesową poprzedziło gruntowne zbadanie kilku lokalizacji, także znajdujących się poza Polską. Głównym powodem, dlaczego firma DFDS zdecydowała się na Poznań, był dostęp do wykwalifikowanych pracowników posługujących się wieloma językami obcymi, wysoka jakość życia i dobra infrastruktura – zarówno komunikacyjna, jak i biurowa. Obecność innych firm z branży SSC oraz sprzyjający inwestorom klimat, również miały spore znaczenie. Widząc jak wielu nowych inwestorów zainteresowanych jest miastem jesteśmy przekonani, że branża ta ma nadal duży potencjał wzrostu w Poznaniu.

<sup>1</sup> Źródło: fDi Markets from the Financial Times, 2003-13; FDI inflow of greenfield projects for Shared Services, Technical Support and Customer Contact.

# Rynek Nieruchomości

Polska jest jednym z najszybciej rozwijających się rynków w Europie, czemu dowodzi 1,2 mln m. kw. powierzchni biurowej w budowie. Co więcej, podaż na poziomie 7,1 mln m. kw. plasuje nas na pierwszym miejscu w Europie Środkowo-Wschodniej.

Opcje doboru lokali biurowych są szerokie, rozpoczynając od tych w Warszawie, poprzez Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Szczecin i Lublin, kończąc na dużo mniejszych ośrodkach biurowych. Żaden inny kraj w Europie Środkowo-Wschodniej nie zachęca tyloma zróżnicowanymi lokalizacjami dopasowanymi do potrzeb i wymogów najemców z sektora nowoczesnych usług dla biznesu, a więc zapewniającymi bezpieczeństwo operacji, elastyczność i wydajność.



## 1 180 000 m. kw.

Powierzchni biurowej w budowie w Polsce

### Wysoka jakość powierzchni biurowej

Zarówno lokalni jak i międzynarodowi deweloperzy są świadomi, że tylko odpowiedni standard ich inwestycji przyciąga najemców reprezentujących firmy z sektora nowoczesnych usług. Większość budynków biurowych w Polsce to budynki klasy A (podnoszone podłogi, klimatyzacja, BMS, okablowanie teleinformatyczne, możliwość wyboru operatora telekomunikacyjnego oraz wiele innych), które oferują efektywny podział powierzchni oraz dowolność aranżacyjną. Dzięki nim ekspansja lub reorganizacja biura staje się bardzo wygodna i wydajna dla najemcy.



## 580 000 m. kw.

Powierzchni biurowej dostarczonej na rynek w Polsce w 2013 r.

### Dostępność powierzchni biurowej: szeroki wybór opcji

Firmy poszukujące powierzchni na wynajem powinny wziąć pod uwagę zarówno tą, która jest aktualnie wolna w istniejących budynkach (ponad 850 000 m. kw. w Polsce, z czego 68% przypada na Warszawę, 8% na Trójmiasto oraz 6,5% na Wrocław) oraz tą dostępną w biurach znajdujących się w budowie (895 000 m. kw. rozlokowanych pomiędzy Warszawą a rynkami regionalnymi).

Utrzymująca się wysoka aktywność budowlana to kolejny sygnał dla najemców o poszerzającej się ofercie najmu w krótko i średnioterminowej perspektywie. W ciągu następnego sześciu miesięcy zasoby powierzchni biurowej w Polsce powiększą się o 375 000 m. kw. Ponadto, w samej Warszawie, w wyniku bardzo wysokiej aktywności deweloperów, potencjalni najemcy mają coraz szerszy wybór opcji najmu. W odróżnieniu od poprzednich lat, deweloperzy koncentrują swoją uwagę na centralnych rejonach stolicy, gdzie obecnie buduje się 50% powierzchni (m.in. Warsaw Spire – będący największym projektem w budowie).



## 1 000 000 m. kw.

Wolumen umów najmu w Polsce w 2013 r.

Specyfika regionalnych rynków najmu jest niejednorodna i dlatego też nie można analizować ich łącznie. Przykładem są Kraków i Katowice. Współczynnik powierzchni niewynajętej utrzymuje się w tych miastach na niskim poziomie przy stosunkowo wysokim poziomie aktywności budowlanej (współczynnik powierzchni niewynajętej: 4,5% i 7,5%; powierzchnia w budowie: 136 500 m. kw. i 54 300 m. kw.). W Szczecinie, wysoka aktywność deweloperów w 2011 i w 2012 r. spowodowały nadpodaż na rynku. Wolumen pustostanów na poziomie 20% utrzymuje się nieprzerwanie od II poł. 2013 r. Na nowych rynkach biurowych tj. w Białymstoku, Bydgoszczy, Kielcach, Olsztynie, Opolu, Radomiu, Rzeszowie czy Toruniu, możliwości wyboru pozostają jeszcze relatywnie ograniczone, w szczególności dla najemców poszukujących modułów powyżej 1 000 m. kw.

### Czynsze

Czynsze w Polsce znajdują się na większości rynków pod lekką presją zniżkową. Najwyższe czynsze transakcyjne za najlepsze lokalizacje wahają się między 11 a 15 EUR / m. kw. / m-c. Na rynkach rozwijających się są one jeszcze bardziej atrakcyjne i utrzymują się na poziomie 8 do 13 EUR / m. kw. / m-c. W następstwie wysokiej aktywności budowlanej można spodziewać się, że w niektórych miastach w Polsce czynsze pozostaną w tendencji spadkowej.



Jakub Sylwestrowicz  
National Director, Head of Tenant  
Representation  
JLL

W 2013 r. firmy z sektora nowoczesnych usług dla biznesu wynajęły poza Warszawą ok. 200 000 m. kw. biur, co stanowi ok. 50% całkowitego popytu. W całej Polsce popyt ze strony tego segmentu gospodarki sięgnął 20%.

Z szacunków JLL wynika, że międzynarodowe firmy z sektora nowoczesnych usług dla biznesu działające w Polsce zajmują obecnie ok. 1 200 000 m. kw. powierzchni biurowej.

# Wybrane firmy sektora nowoczesnych usług dla biznesu w Polsce



## Aglomeracja katowicka

ArcelorMittal
Capgemini
Contact Center
IBM
ING Services Poland
ista
Kroll Ontrack
Mentor Graphics
NGA Human Resources
Oracle
PERFORM
PwC
Rockwell Automation
Saint-Gobain
Sii
Steria
Unilever
Wipro

## Bydgoszcz

Alcatel-Lucent
Atos
Mobica
Teleplan

## Kraków

ACS a Xerox Company
Alexander Mann Solutions
Amer Sports
Amway
Aon Hewitt
Asea Brown Boveri (ABB)
Brown Brothers
Harriman (BBH)

Capgemini
Capita
CH2M Hill
Cisco
Delphi Poland
EDF
Electrolux
EPAM Systems
Euroclear
GE Healthcare
HCL Poland
Heineken
Herbalife
Hitachi Data Systems
HSBC
IBM BTO
International Paper
Lufthansa (Airline Accounting Center)
Lundbeck
Luxoft
MESP Central Europe
Motorola Solutions
Philip Morris International
R.R. Donnelley
Rolls-Royce
RWE
Sabre
Samsung
Serco
Shell Shared Service
Centre Kraków
State Street
UBS

## Lublin

Convergys
Genpact
Mobica
Orange
Sii

## Łódź

Clariant
Fujitsu Technology Solutions
GE Power Controls
Infosys
McCormick
Nordea
Rule Financial
Samsung
SouthWestern
Takeda
Tate & Lyle
TomTom
Veolia

## Poznań

arvato Poland
Bridgestone
Carl Zeiss
Carlsberg
CenturyLink
Ciber
Dalkia Services
DFDS
Duni
Ikea
Franklin Templeton
GlaxoSmithKline Services

Grant Thornton
Jerónimo Martins
Kennametal
Lorenz Snack-World
MAN
Mars
McKinsey
Newell Rubbermaid
Propex
Roche
Sii
Unilever
Wikia

## Szczecin

Genpact
Convergys
Coloplast
Metro Services
Mobica
Netto
Unicredit

## Trójmiasto

Arla Foods
Bayer
Competence Call Center
Compuware
First Data
Geoban
Intel
Jeppesen
Kemira
Lufthansa Systems
Metsä Group
Powel AS
Sony Global Business Services
Thomson Reuters
ThyssenKrupp
Transcom
WNS Global Services

## Warszawa

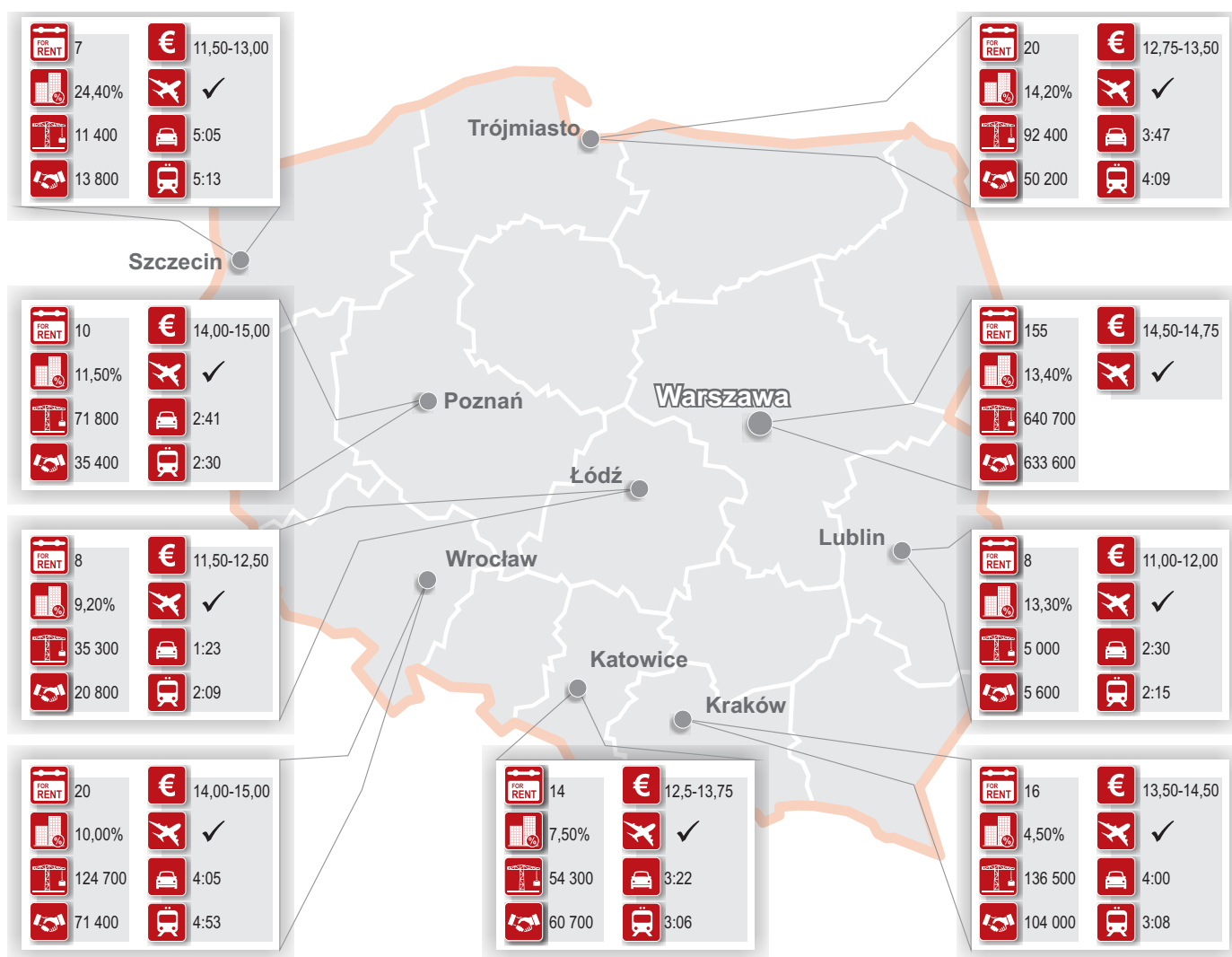
Accenture
Axiom
AVON
Baker Tilly Poland
BNP Paribas
Citi Service Center
Coca Cola Poland Services

Colgate Palmolive Services Poland
Contract Administration
Goldman Sachs
HP
JLL
Group Services
Linklaters
Lionbridge
Mercer
Mettler-Toledo
Opus Capita
Pandora
Procter & Gamble
ProService AT
Royal Bank of Scotland (RBS)
Schneider Electric
Stanley Black & Decker
Teleperformance
TNT Express
UCMS Group
Wincor Nixdorf
Xerox Business Services

## Wrocław

Becton Dickinson
BNY Mellon
Capgemini
Credit Suisse
Dolby
EY
Google
HP (Global e-Business Operations)
IBM Global Services Delivery Centre
McKinsey
Merck
Nokia Solutions and Networks
Parker Hannifin
Qatar Airways
QIAGEN
Ruukki
Siemens
Tieto
Unic Group
Viessmann
Volvo

# Rynek biurowy w liczbach



- Liczba opcji najmu 1 000 m² w perspektywie do końca 2014 r.
- Współczynnik powierzchni niewynajętej
- Liczba m² powierzchni biurowej w budowie
- Wolumen zarejestrowanych umów najmu zawartych w 2013 r.

- Najwyższe czynsze transakcyjne €/m²/m-c; Warszawa - czynsze poza Centrum
- Bezpośredni dostęp do portu lotniczego
- Czas podróży samochodem do Warszawy
- Czas podróży pociągiem do Warszawy

Źródło: JLL, Googlemaps, PKP.

Czas podróży koleją do niektórych miast powinien ulec skróceniu po oddaniu do użytku nowej infrastruktury kolejowej i wprowadzeniu pociągów Pendolino.

JLL

**Anna Młyniec**  
Head of Office Agency  
and Tenant Representation  
ul. Królewska 16  
00-103 Warszawa  
Tel. +48 22 318 0000  
anna.mlyniec@eu.jll.com

JLL

**Mateusz Polkowski**  
Associate Director  
Research & Consultancy  
ul. Królewska 16  
00-103 Warszawa  
Tel. +48 22 318 0042  
mateusz.polkowski@eu.jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.

bazabiur.pl

