

Rynek biurowy w Polsce

IV kw. 2016

3,9

mln m²

nowoczesnej powierzchni biurowej

Główne wskaźniki dla Krakowa, Wrocławia,
Trójmiasta, Katowic, Poznania, Łodzi, Lublina oraz Szczecina

819 700

m² w budowie

491 400

m² nowa podaż
w 2016 r.

585 700

m² popyt brutto
w 2016 r.

152 100

pracowników zatrudnionych w
centrach nowoczesnych usług
biznesowych

502 400

m² absorpcja
netto w 2016 r.

632

liczba centrów nowoczesnych
usług biznesowych

Rynek biurowy w Polsce

(poza Warszawą)

Rok 2016 był wyjątkowy dla regionalnych rynków biurowych: aktywność budowlana oraz absorpcja netto znacznie przewyższyły warszawskie wartości.

Głównymi czynnikami składającymi się na tak dobry rezultat były znaczące transakcje zawarte na większości rynków w Polsce oraz stabilny poziom czynszów. Dynamiczny i nieprzerwany rozwój ośmiu głównych miast (poza Warszawą) był widoczny we wszystkich aspektach rynku. W 2016 do niezmiennych liderów, Krakowa oraz Wrocławia, dołączyła Łódź, której znakomity wynik był spowodowany zainteresowaniem dużych, międzynarodowych firm. Dzięki liczным transakcjom Łódź zakończyła rok osiągając najniższą wartość wskaźnika pustostanów. Rok 2017 niewątpliwie będzie cechował się szybkim wzrostem i dalszym rozwojem rynku.

W 2016 r. popyt wyniósł prawie 585 700 m². Niekwestionowanymi liderami rynku biurowego pozostają Kraków oraz Wrocław (z popytem równym odpowiednio 187 800 m² oraz 124 500 m²), co łącznie stanowiło 53% całego wolumenu. Około 38% podpisanych transakcji stanowiły umowy przednajmu (222 000 m²). Na nowe kontrakty w istniejących budynkach

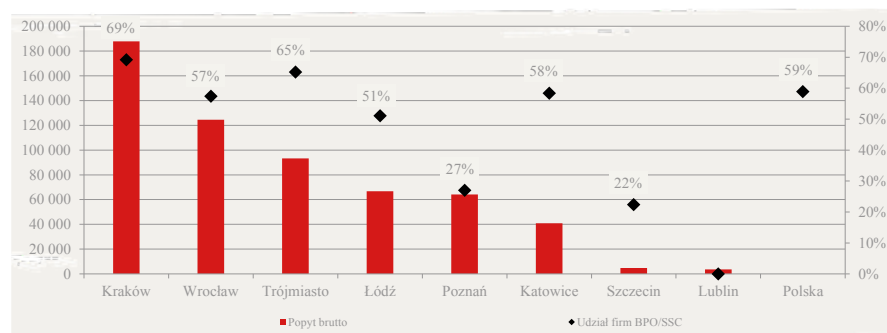
przypadło 33% (190 700 m²), natomiast na odnowienia najmu 16% (94 700 m²). Ekspansje wyniosły 78 300 m².

Wśród największych transakcji w 2016 r. znalazły się umowy: 16 000 m² w budynku na potrzeby własne Kaufland i odnowienie Credit Suisse na 10 800 m² w Grunwaldzki Center we Wrocławiu, nowa umowa Intel na 10 800 m² w Tryton Business House w Trójmieście, umowa przednajmu Aon na 10 700 m² w Enterprise Park w Krakowie, przednajem BNY Mellon na 10 500 m² w Sagittarius Business House we Wrocławiu, przednajem Euroclear na 10 000 m² w Bonarka for Business G w Krakowie. Warto również wspomnieć o dwóch transakcjach firmy Ericsson: przednajmie na 8 000 m² w DOT Office E w Krakowie oraz nowej umowie na

8 400 m² w University Business Park w Łodzi.

Warto podkreślić, że siedem z dziewięciu transakcji na ponad 10 000 m² zawartych w Polsce dotyczyło nieruchomości znajdujących się w miastach regionalnych. Po raz kolejny motorem wzrostu popytu były firmy z sektora nowoczesnych usług biznesowych, których udział w łącznym wolumenie transakcji zawartych na rynkach biurowych poza Warszawą wyniósł 59%. W większości głównych miast, z wyjątkiem Poznania oraz Szczecina, udział tego sektora przekroczył 50%. Prognozy wzrostu dla tego sektora pozostają pozytywne, co przyczyni się do dalszego rozwoju rynku i zwiększenia zapotrzebowania na biura.

Udział firm BPO/SSC (%) w popycie brutto (m²)



Źródło: JLL, PORF, IV kw. 2016

Rynek biurowy Polsce

Rok 2016 przyniósł rekordową wartość nowoczesnej powierzchni dostarczonej na osiem głównych rynków biurowych znajdujących się poza Warszawą (491 400 m²). 59% nowej podaży przypadło na Kraków oraz Wrocław. Wolumen nowej powierzchni oddanej do użytku utrzymał się na dość wysokim poziomie również w Trójmieście oraz Katowicach. Największymi obiektami ukończonymi w zeszłym roku były: Business Garden I (36 600 m²) we Wrocławiu, Tryton Business House (21 300 m²) w Trójmieście, Axis (19 300 m²) i O3 Business Campus I (19 200 m²) w Krakowie oraz University Business Park B (18 700 m²) w Łodzi. Prognozy dotyczące nowej podaży w 2017 r. wskazują na podobną wartość do tej w 2016, dlatego należy oczekiwać kolejnego aktywnego roku na rynku biurowym. W 2017 r. planowane jest też

oddanie kilku dużych kompleksów, z których część jest już w znacznym stopniu wynajęta.

Aktywność budowlana utrzymuje się na dość wysokim poziomie. W realizacji jest obecnie 819 700 m² powierzchni biurowej, z czego 33% zostało już zabezpieczone umowami przednajmu. Kraków (259 000 m² w budowie) pozostaje na pierwszej pozycji, zajmując kolejne miejsca Trójmiasto oraz Wrocław charakteryzując się o 40% mniejszą aktywnością deweloperską. Wysokim poziomem powierzchni znajdującej się w budowie cechuje się także Łódź, którą wyróżnia najwyższy w Polsce odsetek wynajętej powierzchni w budowie (ponad 50%).

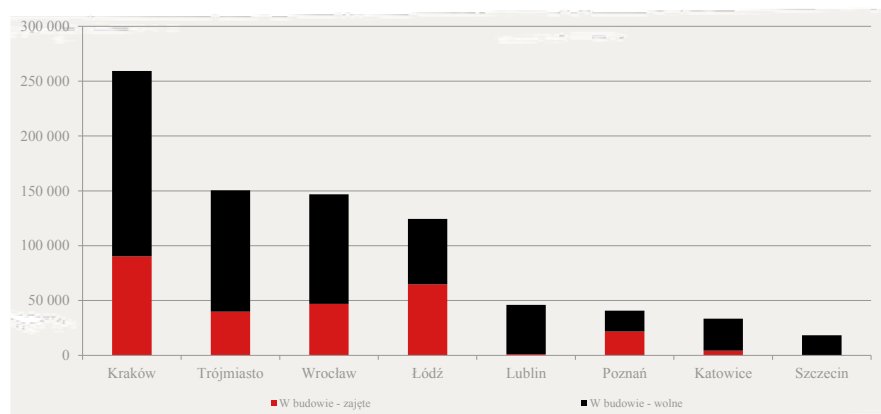
Większość regionalnych rynków biurowych odnotowała niewielkie

wahania wartości poziomu pustostanów w poszczególnych kwartałach 2016 r. W porównaniu do IV kw. 2015 r. spadek wskaźnika pustostanów zarejestrowano w Poznaniu oraz Łodzi, natomiast w większości innych miast odnotowano niewielki wzrost. Poziom pustostanów w Trójmieście pozostał stabilny.

Jedną z cech charakterystycznych ubiegłego roku była zmiana miasta z najniższym poziomem pustostanów. Przez ostatnie kilka lat na pozycji lidera znajdował się Kraków. W IV kw. 2016 r. to Łódź zajęła pierwsze miejsce (6,2 % w porównaniu do 7,2% w Krakowie). Ze względu na wysoki odsetek powierzchni w budowie, która została zabezpieczona umowami przednajmu, Łódź powinna utrzymać tę pozycję również w 2017 r. Łącznie na ośmiu głównych rynkach biurowych poza Warszawą do wynajęcia pozostaje 423 600 m² wolnej powierzchni.

Czynsze pozostawały na relatywnie stabilnym poziomie w IV kw., z niewielkimi zmianami zanotowanymi w Poznaniu. Obecnie najwyższe czynsze transakcyjne wahają się od €11 - €12 / m² / miesiąc w Lublinie do €14 - €14.5 / m² / miesiąc we Wrocławiu. Można oczekiwać, że czynsze w 2017 r. również pozostaną stabilne. Ze względu na dużą konkurencję na rynku najemcy mogą oczekiwać bogatszych pakietów zachęt.

Projekty w trakcie realizacji (m²)



Źródło: JLL, IV kw. 2016

Rynek biurowy w Polsce w 2016 (zbiorcze dane)

Szczecin

Podaż (m²): **156 150**

Pustostany (%): **14,7**

Popyt (m²): **4 800**

Czynsze (€/m²/miesiąc):
11,5-13

W budowie (m²):
18 300

Trójmiasto

Podaż (m²): **633 900**

Pustostany (%): **11,1**

Popyt (m²): **93 200**

Czynsze (€/m²/miesiąc):
12,75-13,5

W budowie (m²):
150 400

Warszawa

Podaż (m²): **5 045 350**

Pustostany (%): **14,2**

Popyt (m²): **754 900**

Czynsze (€/m²/miesiąc):
20,5-23,5/11-17,5

W budowie (m²):
675 000

Poznań

Podaż (m²): **427 800**

Pustostany (%): **13,6**

Popyt (m²): **64 100**

Czynsze (€/m²/miesiąc):
13,7-14,2

W budowie (m²):
40 700

Lublin

Podaż (m²): **140 400**

Pustostany (%): **10,9**

Popyt (m²): **3 600**

Czynsze (€/m²/miesiąc):
11-12

W budowie (m²):
46 100

Wrocław

Podaż (m²): **847 800**

Pustostany (%): **12,5**

Popyt (m²): **124 500**

Czynsze (€/m²/miesiąc):
14-14,5

W budowie (m²):
146 900

Łódź

Podaż (m²): **360 000**

Pustostany (%): **6,2**

Popyt (m²): **66 700**

Czynsze (€/m²/miesiąc):
11,5-12,9

W budowie (m²):
124 500

Katowice

Podaż (m²): **443 100**

Pustostany (%): **14,0**

Popyt (m²): **40 900**

Czynsze (€/m²/miesiąc):
11,5-13,5

W budowie (m²):
33 500

Kraków

Podaż (m²): **915 800**

Pustostany (%): **7,2**

Popyt (m²): **187 800**

Czynsze (€/m²/miesiąc):
13,5-14,5

W budowie (m²):
259 300



Kontakty

Anna Młyniec

Head of Office Agency and
Tenant Representation

+48 22 167 0000

anna.mlyniec@eu.jll.com

Mateusz Polkowski

Head of Research & Consultancy

+48 22 167 0000

mateusz.polkowski@eu.jll.com

Łukasz Dziedzic

Research Analyst

+48 22 167 0433

lukasz.dziedzic@eu.jll.com

