Luty 2019 r.

Rynek biurowy w Polsce

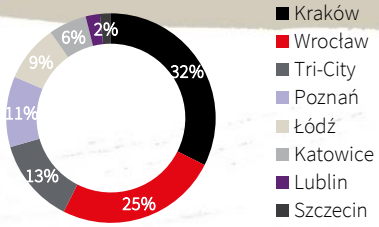
2018 r. odznaczał się dynamicznym rozwojem gospodarczym. Cztery polskie miasta zakwalifikowały się do Top 100 Super Cities (ranking Tholons), a CEOWORLD Magazine ocenił Polskę jako drugi najlepszy kraj do inwestowania i prowadzenia biznesu (World's Best Countries To Invest In Or Do Business For 2018). Analizie poddanych zostało 11 czynników, takich jak: siła robocza, infrastruktura, jakość życia, ochrona inwestorów czy podatki. Te świetne wyniki bezpośrednio przekładają się na dynamiczny rozwój rynku biurowego w całym kraju. Nie tylko międzynarodowe korporacje już obecne w Polsce wzmocniły swoją działalność, m.in. Santander we Wrocławiu i Poznaniu, Credit Agricole we Wrocławiu, czy Capgemini w Krakowie, ale również nowe firmy postanowiły zadebiutować w polskich miastach, m.in.: Service Hub, WorlRemit, Varroc Lighting Systems otworzyły swoje centra w Krakowie, Fujitsu Global Delivery Centre w Katowicach (jako drugie po Łodzi), a Olympus, Smith & Nephew i Schaeffler zdecydowały się na wynajem biur we Wrocławiu.

CEOWORLD Magazine opublikował również listę 50 najbardziej przyjaznych startupom państw na świecie (50 Most Startup Friendly Countries In The World), w której Polska awansowała o sześć miejsc, zajmując siódmą pozycję na świecie i trzecią w Europie. Według „Polskie Startupy 2018", Wrocław był drugim najlepszym miastem pod kątem aktywności nowopowstałych firm, podczas gdy w Krakowie rocznie organizowanych jest ponad 500 wydarzeń związanych z tematyką startup/prop-tech („Polskie Startupy 2017").

Działalność startup'ów rozwija się w zawrotnym tempie, co oznacza, że potrzebują one lokalizacji z możliwością elastycznego dobierania dodatkowych stanowisk pracy, dostępu do stref kreatywnych, czy miejsc, w których można nawiązywać nowe kontakty. Dla takich firm znakomitym rozwiązaniem są elastyczne przestrzenie biurowe. Jak pokazuje rynek, 2018 r. był rekordowy zarówno dla startupów, jak i dla tzw. „flexów". Obecnie główni operatorzy elastycznych przestrzeni biurowych oferują poza Warszawą blisko 60 000 m^2.

Biorąc pod lupę popyt w 2018 r. – Kraków niezmiennie pozostał liderem wśród miast regionalnych. Całkowity wolumen transakcji wyniósł 208 800 m^2 i stanowił 32% popytu na rynkach regionalnych, gdzie aktywność najemców wyniosła w 2018 r. ponad 644 800 m^2. Do największych transakcji zawartych w tym roku należą trzy umowy podpisane przez Santander: 17 000 m^2 na potrzeby własne we Wrocławiu, odnowienie i ekspansja na 14 800 m^2 w Business Garden Poznań, jak również nowa umowa na 10 000 m^2 w Business Garden we Wrocławiu. Ponadto odnotowano również: odnowienie umowy IBM na 17 800 m^2 w Wojdyła Business Park we Wrocławiu, odnowienie umowy przez Nokię na 16 200 m^2 w Green Towers we Wrocławiu, renegocjacja i ekspansja umowy przez Aptiv na 14 700 m^2 w Enterprise Park w Krakowie oraz odnowienie umowy przez Nokia Solutions & Networks na 14 100 m^2 w West Gate we Wrocławiu.

Podział popytu (regionalny rynek biurowy, 2018 r.)

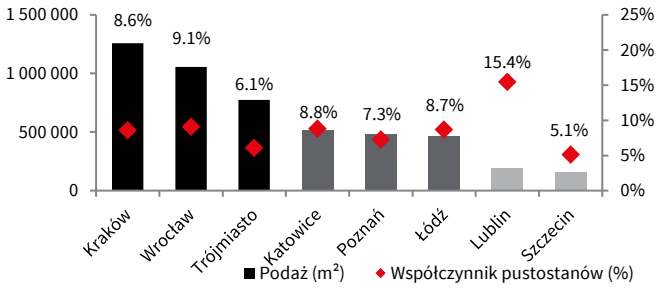


Źródło: JLL, 2018 r.

Rynek biurowy nie zwalnia tempa. Już w dwóch miastach (Krakowie i Wrocławiu) zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wynoszą ponad milion m^2, w Trójmieście 775 000 m^2, a w Katowicach podaż przekroczyła 500 000 m^2. W 2018 r. w Polsce (poza Warszawą) pozwolenie na użytkowanie uzyskało 57 budynków o łącznej powierzchni 511 200 m^2 (wzrost 10% r-d-r). Do największych ukończonych inwestycji należą takie obiekty jak: Olivia Star i Olivia Prime A (Olivia Business Centre) w Trójmieście, Sagittarius Business House we Wrocławiu (wybudowany przez Echo Investment, sprzedany Warburg-HIH Invest); Ogrodowa Office w Łodzi (wybudowany przez Warimpex) oraz Equal Business Park w Krakowie (wybudowany przez Cavatina).

Aktywność deweloperów w miastach regionalnych wynosi obecnie 900 000 m^2. Najwięcej buduje się w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście. Te trzy ośrodki skupiają aż 65% wolumenu realizowanej nowej podaży, niemniej jednak wszystkie miasta regionalne odnotowały wzrost aktywności deweloperskiej. Największym powstającymi obecnie kompleksem biurowym jest Business Garden we Wrocławiu (II faza) o całkowitej powierzchni najmu 70 000 m^2, cieszący się dużym zainteresowaniem wśród najemców.

Podaż vs współczynnik pustostanów, IV kw. 2018 r.



Źródło: JLL, IV kw. 2018 r.

Średni poziom pustostanów w głównych miastach regionalnych w IV kw. 2018 r. wyniósł 8,4%. We wszystkich głównych rynkach w Polsce odnotowało spadki współczynnika niewynajętej powierzchni rok do roku. Największe z nich dotyczyły Szczecina (-4,9 p.p., dzięki czemu jest on teraz miastem z najniższym poziomem pustostanów w Polsce), Lublina (-4,2 p.p.) i Katowic (-2,5 p.p).

Rynek biurowy w Polsce

Luty 2019 r.

JLL

Trójmiasto	
Podaż	775 000
Pustostany (%)	6,1
Popyt	84 400
Czynsze	12,75–14
Nowa podaż	77 200

Szczecin	
Podaż	159 400
Pustostany (%)	5,1
Popyt	10 900
Czynsze	11,5–14
Nowa podaż	2400

Poznań	
Podaż	479 100
Pustostany (%)	7,3
Popyt	70 400
Czynsze	13,6–14,5
Nowa podaż	21 200

Wrocław	
Podaż	1 054 200
Pustostany (%)	9,1
Popyt	161 600
Czynsze	13,7–14,5
Nowa podaż	146 600

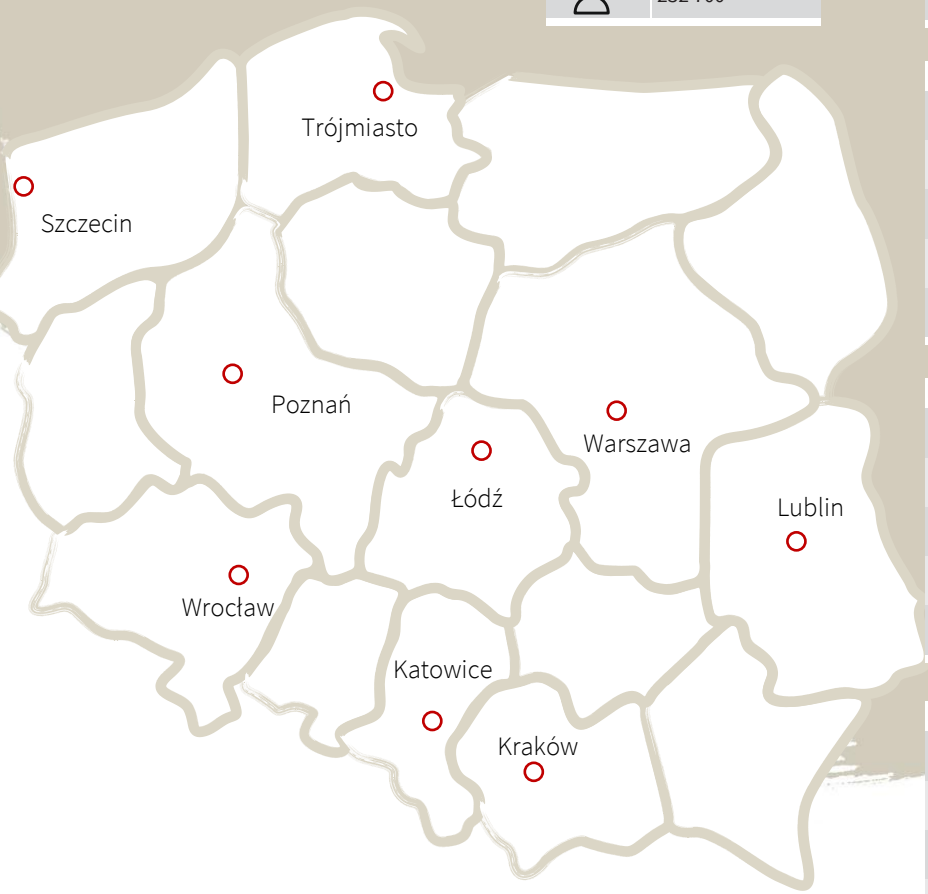
Warszawa	
Podaż	5 461 700
Pustostany (%)	8,7
Popyt	858 400
Czynsze	20,5–23,5 / 11–15
Nowa podaż	232 700

Łódź	
Podaż	468 900
Pustostany (%)	8,7
Popyt	56 700
Czynsze	11,5–13,5
Nowa podaż	32 500

Lublin	
Podaż	194 200
Pustostany (%)	15,4
Popyt	14 100
Czynsze	10,5–11,5
Nowa podaż	25 400

Katowice	
Podaż	519 300
Pustostany (%)	8,8
Popyt	38 000
Czynsze	12,75–14,5
Nowa podaż	50 800

Kraków	
Podaż	1 257 500
Pustostany (%)	8,6
Popyt	208 800
Czynsze	13,5–14,6
Nowa podaż	155 200



Źródło: JLL, IV kw. 2018 r.

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

Czynsze w większości miast regionalnych utrzymują się na stabilnym poziomie. Warto jednak zaznaczyć, że w 2018 r. można było zaobserwować również tendencję wzrostową w Łodzi (stawki na poziomie 11,5-13,5 € / m² / miesiąc), Katowicach (12,75-14,5 € / m² / miesiąc), Poznaniu (13,6-14,5 € / m² / miesiąc) i Szczecinie (€ 11,5-14 / m² / miesiąc). Obecnie najwyższe czynsze transakcyjne charakteryzują Kraków (13,5 - 14,6 € / m² / miesiąc) i Wrocław (13,7 - 14,5 € / m² / miesiąc), podczas gdy najniższe odnotowuje Lublin (10,5 – 11,5 € / m² / miesiąc). W nadchodzących kwartałach mogą nastąpić kolejne niewielkie zmiany.



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



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

bazabiur.pl

jll.pl

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2018. 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.