

Rynek Biurowy w Regionach I kw. 2023 r.

Pierwsze trzy miesiące 2023 roku upłynęły na regionalnych rynkach biurowych pod znakiem wciąż dużego popytu ze strony najemców, rosnącej dostępności biur i dalszego spowolnienia aktywności deweloperskiej. Rynki nadal dostosowują się do nowej rzeczywistości powstałej w wyniku upowszechnienia się modelu pracy hybrydowej oraz wzrostu znaczenia elastyczności w zakresie aranżacji, jak i funkcjonalności biura.

Na koniec pierwszego kwartału 2023 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu największych rynkach regionalnych poza Warszawą wyniosły prawie 6,5 mln mkw. W tym czasie zostały one uzupełnione nową podażą na poziomie ponad 68 000 mkw., co pozwoliło miastom regionalnym jeszcze bardziej zwiększyć dystans dzielący je od stolicy, która oferuje łącznie 6,26 mln mkw. biur. W pierwszych trzech miesiącach 2023 roku deweloperzy ukończyli cztery biurowce, w tym dwa w Krakowie (Ocean Office Park B i Fabryczna Office Park B5) oraz po jednym w Trójmieście (Officer) i we Wrocławiu (Centrum Południe 3).

Pierwszy kwartał 2023 roku przyniósł spadek wolumenu powierzchni biurowej będącej w budowie. W trakcie realizacji znajdują się projekty o łącznej powierzchni ok. 530 000 mkw. – to o ponad 8% mniej niż w czwartym kwartale 2022 roku. Spadek ten, pomimo utrzymującej się stosunkowo wysokiej aktywności najemców, wynika między innymi ze znaczącego udziału umów przedłużanych i renegotjowanych w ogólnym wolumenie transakcji oraz dużej ilości powierzchni biurowej dostępnej do wynajęcia od zaraz w budynkach ukończonych w ostatnich 5 latach (prawie 420 000 mkw., co stanowi prawie 41% wszystkich pustostanów w regionach).

W pierwszym kwartale 2023 roku najemcy na głównych rynkach regionalnych wynajęli prawie 175 000 mkw., co jest wynikiem porównywalnym z ostatnim kwartałem 2022 roku (o 0,2% więcej), ale o ponad 13% lepszym niż pierwszym kwartale 2022 roku. Pod względem aktywności najemców miniony kwartał ustępował tylko pierwszym kwartałom roku 2020 i 2017, w których wynajęto odpowiednio 213 700 mkw. i 178 500 mkw. W okresie od stycznia do marca 2023 roku w miastach regionalnych odnotowano tylko jedną transakcję o powierzchni ponad 10 000 mkw., a wszystkie pozostałe umowy dotyczyły biur o powierzchni nieprzekraczającej 5001 mkw. Największy udział w popycie miały firmy z sektora IT i produkcyjnego. Przypadło na nie odpowiednio 25% i 13% całkowitego wolumenu transakcji najmu. Na trzecim miejscu znalazła się branża logistyczna z 7-procentowym udziałem.

Pod względem rodzaju transakcji zawartych w pierwszym kwartale 2023 roku odnotowano zbliżony udział nowych umów (45,7%) oraz renegotjacji i odnowień kontraktów (43,8%). Natomiast pozostałe 10,5% stanowiły ekspansje (6,5%), transakcje na potrzeby własne (2,8%) oraz przednajmy (1,1%). W analizowanym kwartale po raz kolejny wzrósł udział renegotjacji i odnowień umów (z 40% z IV kw. 2022 r.) przy jednoczesnym znacznym spadku odsetka umów przednajmu (z 7,6% w IV kw. 2022 r.).

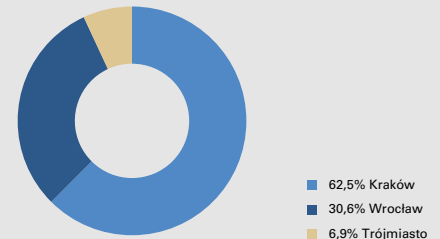
Na koniec pierwszego kwartału 2023 roku wskaźnik pustostanów na głównych regionalnych rynkach biurowych wyniósł 15,9%, co stanowi wzrost o 0,6 p.p. w porównaniu z czwartym kwartałem 2022 roku i 0,4 p.p. w porównaniu z pierwszym kwartałem ubiegłego roku. Stopy pustostanów wzrosły na pięciu rynkach (w Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Szczecinie i Lublinie), natomiast nieznacznie spadły w dwóch miastach (w Łodzi i Trójmieście), a w Katowicach pustostany utrzymały się na dotychczasowym poziomie. Łącznie na ośmiu głównych rynkach regionalnych najemcy mają do dyspozycji rekordowe ponad 1 mln mkw. wolnej powierzchni biurowej.

Duża dostępność powierzchni biurowej w budynkach zarówno istniejących, jak i będących w budowie powoduje, że czynsze pozostają na dotychczasowym poziomie i w najbliższych kwartałach nie spodziewamy się zmiany tego trendu. Niemniej właściciele budynków oferujących nowoczesne rozwiązania technologiczne i z zakresu ESG mogą być mniej skłonni do negocjacji stawek czynszowych.

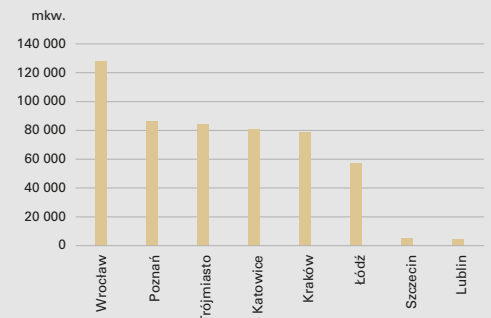
NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE BIUROWE

KWARTAŁ	OBIEKT	NAJEMCA	POWIERZCHNIA MKW.	TYP TRANSAKCJI
I kw.	Olivia Prime, Trójmiasto	Sii	10 100	Renegocjacje
I kw.	React, Łódź	Alorica	5000	Nowa umowa
I kw.	Bema Plaza, Wrocław	UPS	4600	Renegocjacje
I kw.	C200, Trójmiasto	Poufny najemca z sektora IT	4500	Renegocjacje

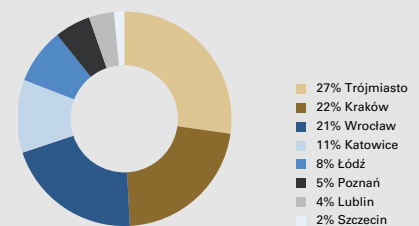
Nowa podaż wg miast, I kw. 2023



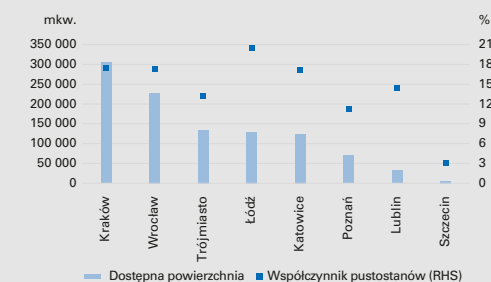
Powierzchnia w budowie wg miast, I kw. 2023



Popyt wg miast, I kw. 2023



Dostępna powierzchnia i współczynnik pustostanów wg miast, I kw. 2023



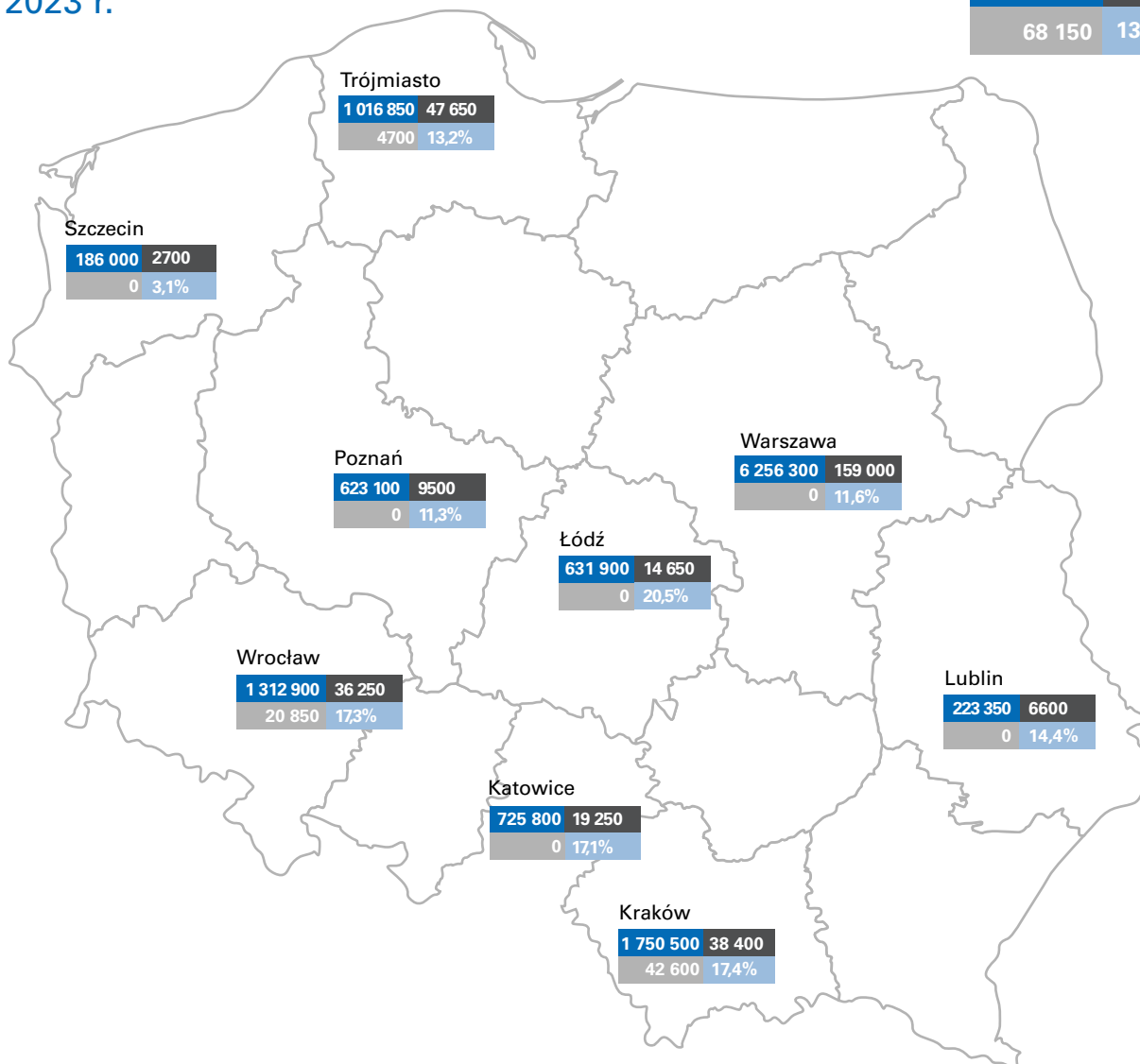
Źródło: Newmark Polska

Rynek Biurowy w Regionach

I kw. 2023 r.

Polska

12 726 700	334 000
68 150	13,8%



6 470 400 mkw.

↑ 3,2% r.d.r.

Zasoby

Na koniec pierwszego kwartału 2023 roku ponad 63% całkowitych zasobów powierzchni biurowej na rynkach regionalnych znajdowało się w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście. Każde z tych trzech miast oferuje ponad 1 mln mkw. nowoczesnych biur. Na przeciwnym biegunie znajdują się Lublin i Szczecin, które oferują łącznie prawie 410 000 mkw. Na pozostałe miasta (Poznań, Katowice i Łódź) przypada prawie 31% całkowitych zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej zlokalizowanej w regionach.

68 150 mkw.

↓ 72% r.d.r.

Nowa Podaż

W pierwszym kwartale 2023 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej powiększyły się tylko w Krakowie, Trójmieście i we Wrocławiu. Spośród wszystkich miast regionalnych Kraków odnotował największy wolumen nowej podaży w analizowanym okresie, wynoszący prawie 42 600 mkw. Na kolejnych pozycjach uplasowały się odpowiednio Wrocław (20 850 mkw.) i Trójmiasto (4700 mkw.). W pozostałych miastach regionalnych deweloperzy nie ukończyli żadnych nowych projektów biurowych.

175 000 mkw.

↑ 13,1% r.d.r.

Popyt

W okresie od początku stycznia do końca marca 2023 roku najwięcej powierzchni biurowej, bo aż 47 650 mkw., najemcy wynajęli w Trójmieście. Na drugiej pozycji uplasował się Kraków z ponad 38 400 mkw. podpisanych umów. Natomiast we Wrocławiu aktywność najemców wyniosła prawie 36 250 mkw. Na te trzy miasta przypadło prawie 70% całkowitego popytu zarejestrowanego w regionach w pierwszym kwartale.

15,9%

↑ 0,4 p.p. r.d.r.

Wskaźnik Pustostanów

Na koniec pierwszego kwartału 2023 roku najwyższy poziom pustostanów odnotowano w Łodzi (20,5%), Krakowie (17,4%) i Wrocławiu (17,3%). Natomiast najwięcej dostępnych biur było w Krakowie (305 300 mkw.), we Wrocławiu (227 500 mkw.) i w Trójmieście (134 500 mkw.) – na te miasta przypadało prawie 64,8% całkowitej wolnej powierzchni biurowej w regionach. Najniższy współczynnik pustostanów zaobserwowano w Szczecinie, gdzie wyniósł on 3,1%, przekładając się na 5800 mkw. niewynajętej powierzchni.