

Rynek Biurowy w Regionach I poł. 2022 r.

W drugim kwartale bieżącego roku na regionalnych rynkach biurowych nadal obserwowany był relatywnie wysoki poziom popytu ze strony najemców, któremu towarzyszył stopniowy spadek wolumenu dostępnej powierzchni. Jednak ze względu na utrzymujące się wysokie koszty budowy oraz rosnące koszty finansowania nowych projektów biurowych aktywność deweloperów sukcesywnie się zmniejsza.

Na koniec II kw. 2022 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu największych rynkach regionalnych poza Warszawą (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin, Szczecin) wyniosły ponad 6,34 mln mkw. Po pierwszym kwartale, w którym oddano do użytku rekordową ilość ponad 243 500 mkw. biur, drugi kwartał przyniósł znaczący spadek wolumenu nowej podaży. W tym okresie deweloperzy ukończyli niewiele ponad 68 000 mkw. w 10 budynkach. Wśród największych ukończonych inwestycji w I poł. 2022 r. znalazły się: budynki A1 i A2 w ramach kompleksu Global Office Park w Katowicach (łącznie 55 200 mkw., I kw.), .KTW II w Katowicach (39 900 mkw., I kw.), Midpoint71 we Wrocławiu (36 200 mkw., I kw.), budynki C i D w ramach kompleksu Fuzja w Łodzi (łącznie 18 700 mkw., II kw.), Format w Trójmieście (16 000 mkw., I kw.) oraz CZ Office Park D w Lublinie (15 000 mkw., I kw.).

Kolejny kwartał z rzędu obserwujemy spadek powierzchni biurowej będącej w budowie na głównych rynkach regionalnych w Polsce. Na koniec II kw. 2022 r. w trakcie realizacji znajdowało się prawie 560 000 mkw., tj. o 10% mniej niż poprzednim kwartale i ponad 30% mniej w ujęciu rok do roku. Zarówno utrzymujące się wysokie koszty budowy, jak i rosnące koszty finansowania powodują, że coraz mniej nowych inwestycji jest obecnie rozpoczynanych.

Aktywność najemców rośnie z kwartału na kwartał. W II kw. 2022 r. całkowity popyt na głównych rynkach regionalnych wyniósł prawie 190 000 mkw., co oznacza wzrost o prawie 24% w porównaniu z poprzednim kwartałem i o ponad 12% względem II kw. 2021 r. W pierwszych sześciu miesiącach 2022 r. najemcy wynajęli łącznie prawie 343 000 mkw., co jest najwyższą wartością odnotowaną w historii regionalnych rynków biurowych w pierwszym półroczu. Prawie połowę popytu wygenerowały firmy z sektora usług dla biznesu oraz IT – odpowiednio 24,8% i 22,1%. Na trzecim miejscu znalazła się branża produkcyjna, której udział w całkowitym wolumenie transakcji najmu sięgnął 13,1%.

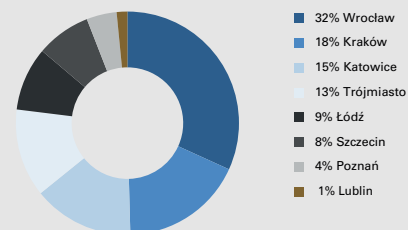
Podobnie jak w Warszawie, w regionach także odnotowano wzrost aktywności najemców w zakresie renegotiacji i odnowień umów najmu. Transakcje tego typu na rynkach regionalnych w II kw. 2022 r. stanowiły 35% całkowitego popytu (wzrost o 18 p.p. w stosunku do I kw. 2022 r.). W ciągu sześciu miesięcy bieżącego roku całkowity udział renegotiacji wyniósł 27,0%. Na nowe umowy przypadło 48,4% całkowitego popytu, natomiast pozostałe 24,6% stanowiły przednajmy (12,4%), ekspansje (6,9%) oraz transakcje na potrzeby własne (5,3%).

Na koniec II kw. 2022 r. poziom pustostanów na głównych regionalnych rynkach biurowych wyniósł 15,2% i był niższy o 0,3 p.p. w porównaniu z I kw. 2022 r. i wyższy o 1,7 p.p. rok do roku. Wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętej odnotowano w Szczecinie, Trójmieście, Krakowie i Łodzi, natomiast w Katowicach, Lublinie i Wrocławiu współczynnik pustostanów się obniżył. W Poznaniu poziom pustostanów pozostał bez zmian. Łącznie na ośmiu regionalnych rynkach biurowych najemcy mają do dyspozycji ponad 961 000 mkw. wolnej powierzchni – najwięcej w Krakowie i Wrocławiu.

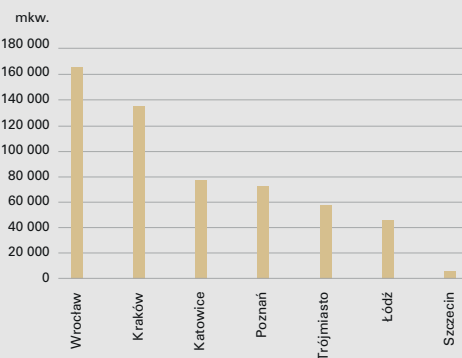
Na wszystkich regionalnych rynkach biurowych w Polsce nadal obserwujemy presję na wzrost czynszów przy jednoczesnym ograniczaniu pakietu zachęt oferowanych przez deweloperów i właścicieli budynków biurowych. Dotyczy to przede wszystkim najlepszych budynków i lokalizacji charakteryzujących się ograniczoną dostępnością powierzchni biurowej.

KWARTAŁ	OBIEKT	NAJEMCA	POWIERZCHNIA MKW.	TYP TRANSAKCJI
II kw.	Fabryczna Office Park B5	Capgemini	13 800	Przednajem
I kw.	.KTW II	PwC	12 900	Przednajem
II kw.	Enterprise Park C	Cisco Systems Poland	12 500	Odnowienie
I kw.	Global Office Park A1	Keywords Studios	9300	Nowa umowa

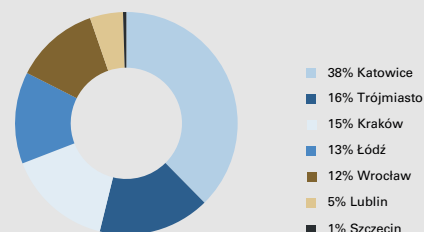
Popyt wg miast, I poł. 2022



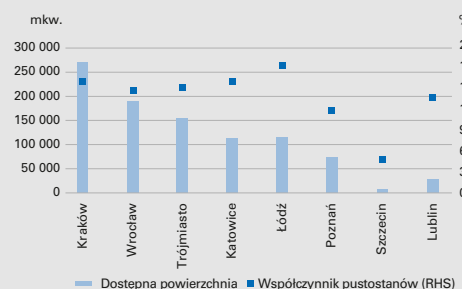
Powierzchnia w budowie wg miast, I poł. 2022



Nowa podaż wg miast, I poł. 2022



Dostępna powierzchnia i współczynnik pustostanów wg miast, I poł. 2022

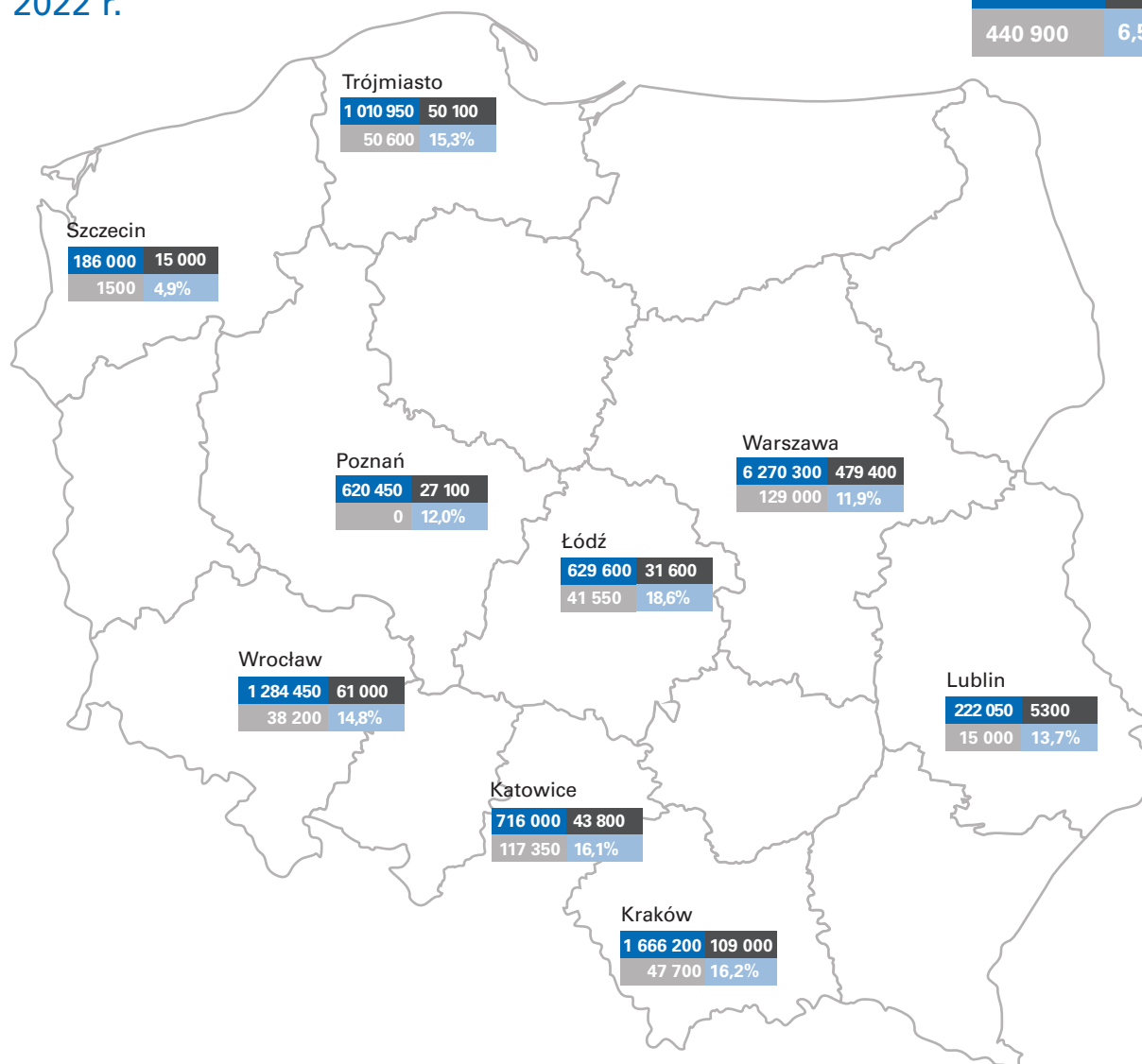


Źródło: Newmark Polska

Rynek Biurowy w Regionach I poł. 2022 r.

Polska

12 606 000	822 300
440 900	6,5%



6 335 700 mkw.

↑ 6,7% r.d.r.

Zasoby

Na koniec II kw. 2022 r. w Polsce były już trzy rynki biurowe, których zasoby powierzchni biurowej przekroczyły próg 1 mln mkw. Do Krakowa i Wrocławia dołączyło Trójmiasto. Na przeciwnym biegunie znajdują się Lublin i Szczecin, które oferują łącznie prawie 410 000 mkw. Na pozostałe miasta (Poznań, Katowice i Łódź) przypada ponad 31% całkowitych zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej zlokalizowanej w regionach.

342 900 mkw.

↑ 29% r.d.r.

Nowa Podaż

Spośród wszystkich miast regionalnych Katowice odnotowały największy wolumen nowej podaży w I poł. 2022 r., wynoszący ponad 117 000 mkw. Na kolejnych pozycjach uplasowały się odpowiednio Trójmiasto (50 600 mkw.), Kraków (47 700 mkw.) oraz Łódź (41 500 mkw.). Z kolei w Poznaniu deweloperzy nie ukończyli żadnego projektu biurowego.

311 900 mkw.

↑ 146% r.d.r.

Popyt

W I poł. 2022 r. najwięcej powierzchni biurowej, bo aż 109 000 mkw., najemcy wynajęli w Krakowie. Na drugiej pozycji uplasował się Wrocław z prawie 61 000 mkw. podpisanych umów. Natomiast w Trójmieście i Katowicach aktywność najemców przekroczyła 40 000 mkw. W II kw. największy wzrost popytu w porównaniu z poprzednim kwartałem odnotowano w Poznaniu (prawie 281%) i Krakowie (ponad 110%). Najmniejszą aktywność najemców zarejestrowano w Lublinie (5300 mkw.) i Szczecinie (15 000 mkw.).

15,2%

↑ 1,7 p.p. r.d.r.

Wskaźnik Pustostanów

Na koniec II kw. 2022 r. najwyższy poziom pustostanów odnotowano w Łodzi (18,6%), Krakowie (16,2%) i Katowicach (16,1%). Natomiast najwięcej dostępnych biur było w Krakowie (269 500 mkw.), we Wrocławiu (189 700 mkw.) i Trójmieście (154 900 mkw.) – na te miasta przypadało prawie 64% całkowitej wolnej powierzchni biurowej w regionach. Najniższy współczynnik pustostanów zaobserwowano w Szczecinie, gdzie wyniósł on 4,9%, przekładając się na 9050 mkw. niewynajętej powierzchni.