

Occupier Economics



Michał Grabikowski

Head of Tenant Representation
in Wrocław Office

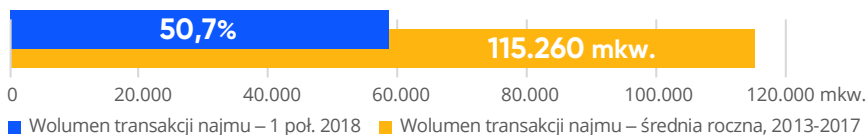
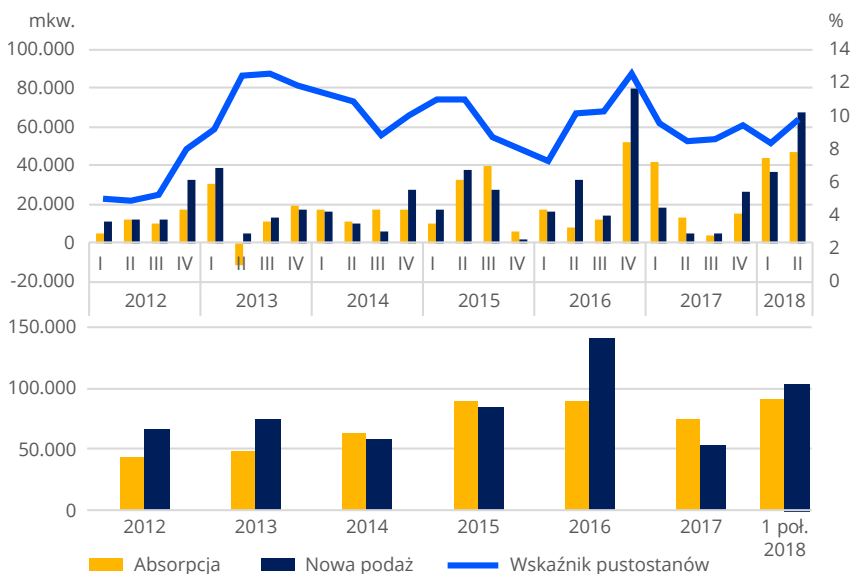
Okiem eksperta

Wrocław odgrywa kluczową rolę na mapie centrów BPO/SSC/R&D/IT. Dużym zainteresowaniem najemców cieszą się przede wszystkim powierzchnie w budynkach istniejących lub będących na zaawansowanym etapie realizacji. W związku z tym, mimo że mamy obecnie do czynienia z rynkiem najemcy, obserwujemy niewystarczającą podaż odpowiedniej i dostępnej od zaraz powierzchni biurowej. Pod tym względem największe trudności mają firmy poszukujące biur w okolicach centrum. Znacznie większe możliwości wyboru mają z kolei najemcy, którzy mogą zachećkać z przeprowadzką lub otwarciem nowego biura do 2019 roku, kiedy na rynek wejdą nowe projekty biurowe dysponujące jeszcze dużą ilością wolnej powierzchni”.

Największe transakcje najmu

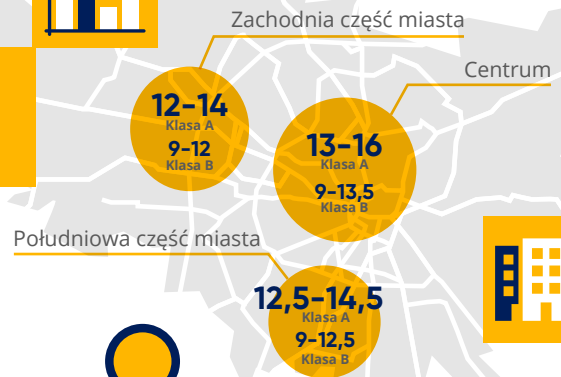
Obiekt	Najemca	mkw.	Typ transakcji
Biurowiec BZ WBK	BZ WBK	17.000	Powierzchnia własna
Business Garden I	Santander Consumer Bank S.A.	10.000	Nowa umowa
Skanska – Nowy Targ	Poufne	4.700	Nowa umowa
Eltron HQ	Eltron	4.100	Powierzchnia własna
Wrocławia Offices	PGS Software	2.900	Ekspansja

Trendy rynkowe



Ludność	638.600	↑	+0,14% r.d.r.
Przeciętne zatrudnienie	185.400	↑	+0,6% r.d.r.
Stopa bezrobocia	2,0%	↓	-0,5 p.p. r.d.r.
Przeciętne wynagrodzenie	5.100 zł	↑	+9,1% r.d.r.

Niniejszy raport został opracowany przez ekspertów firmy Cresa Polska Sp. z o.o. oraz podmiotów współpracujących w oparciu o powszechnie dostępne dane i informacje, które zostały zweryfikowane wyłącznie w zakresie niezbędnym do potwierdzenia ich rzetelności, jednak nie badano ich prawdziwości ani autentyczności, tym samym Cresa Polska Sp. z o.o. nie udziela żadnych gwarancji i nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody będące wynikiem decyzji podjętych w oparciu o treść i wnioski niniejszego raportu, który ma charakter wyłącznie informacyjny i nie może zastępować indywidualnych porad. Wszelkie prawa autorskie do raportu i jego poszczególnych elementów są zastrzeżone – jakiegokolwiek wykorzystywanie komercyjne lub w celach promocyjnych w całości lub w części wymaga zgody Cresa Polska Sp. z o.o. udzielonej w formie pisemnej.

Czynsze wywoławcze
(EUR/mkw./miesiąc)

1.011.400 mkw. Zasoby	▲ +15,8%
91.000 mkw. Absorpcja	▲ +65,0%
103.800 mkw. Nowa podaż	▲ +355,8%
58.500 mkw. Wolumen transakcji	▼ -37,6%
9,7% Wskaźnik pustostanów	▲ +1,3 p.p.

Wskaźnik nastrojów na rynku
najmu biur w Polsce**

24 pkt. Czerwiec 2018
(12 pkt. roczna średnia ruchoma) ▲ +33 pkt. r.d.r.

* Absorpcja – wzrost wielkości wynajętej powierzchni w określonym czasie.
** Wskaźnik nastrojów na rynku najmu stworzony został w oparciu o kwartalną ankietę RICS dla rynku nieruchomości komercyjnych i obliczany jest z uwzględnieniem czynników takich jak podaż, popyt i oczekiwania rynkowe. Wyższa wartość wskaźnika wskazuje na lepsze perspektywy dochodowe dla inwestorów i deweloperów.

Dr Bolesław Kołodziejczyk MBA, MRICS

Dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa
Cresa Polska
ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa
+48 661 111 070
boleslaw.kolodziejczyk@cresa.com

- W połowie 2018 roku zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na rynku wrocławskim osiągnęły poziom **1.01 mln mkw.**, co oznacza, że w ciągu ostatnich 12 miesięcy wzrosły o prawie 16%.
- Stopa pustostanów na koniec drugiego kwartału wyniosła **9,7%**, co jest rezultatem o 1,1 p.p. niższym od średniej z ostatnich 5 lat.
- Absorpcja w pierwszym półroczu przekroczyła **91.000 mkw.** i była o 65% wyższa niż w analogicznym okresie 2017 roku.
- Od stycznia do czerwca bieżącego roku do użytku oddano **8 projektów** o łącznej powierzchni 104.000 mkw., w tym między innymi Sagittarius (24.900 mkw., Echo Investment), West Link (13.900 mkw., Echo Investment) oraz Biurowiec BZ WBK (17.000 mkw., BZ WBK).
- Wolumen transakcji najmu wyniósł w pierwszym półroczu 2018 roku prawie **60.000 mkw.** Zdecydowaną większość stanowiły nowe umowy (80%), natomiast po 10% udziału osiągnęły ekspansje i renegecje.