

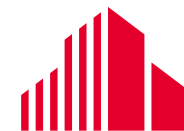


# MARKETBEAT

RYNEK BIUROWY  
W MIASTACH  
REGIONALNYCH

---

I KW. 2019 R.



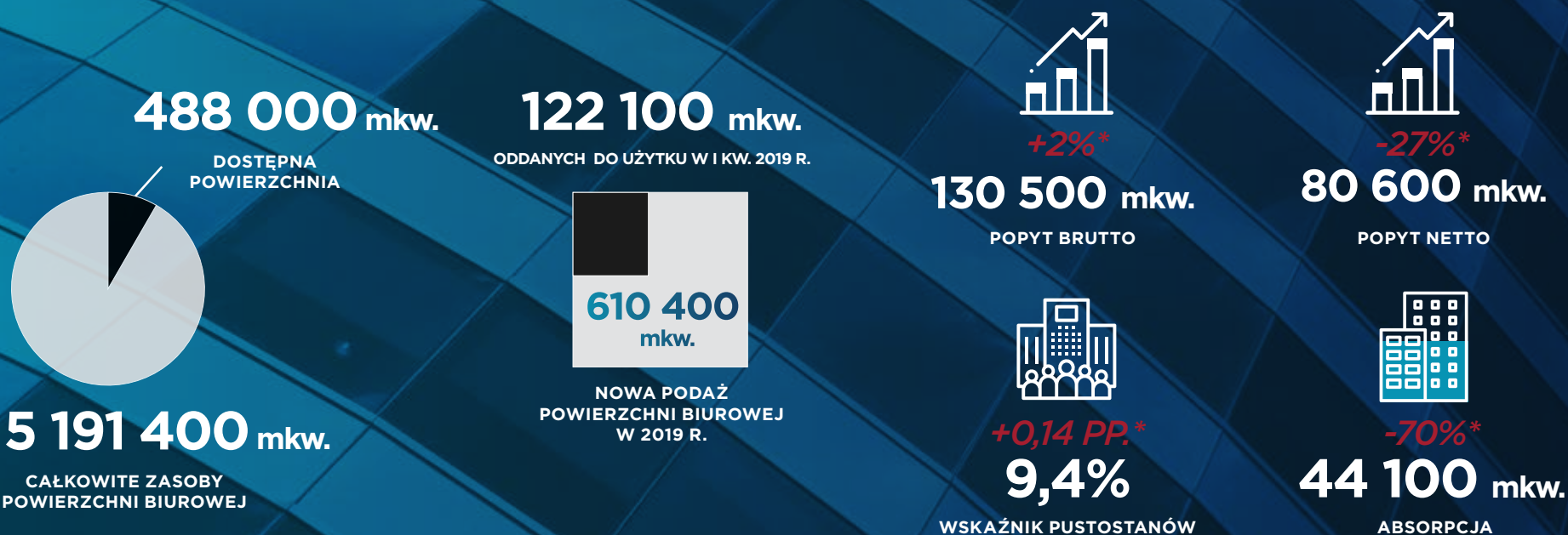
**CUSHMAN &  
WAKEFIELD**

# Regionalny rynek biurowy w I kw. 2019 r.

## NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA

- Aktywność inwestycyjna w sektorze biurowym w I kw. 2019 r. wyniosła 526 mln EUR w 12 transakcjach.
- Stopa kapitalizacji dla najlepszej klasy aktywów biurowych utrzymuje się na poziomie 5,75% w Krakowie i 6,00% we Wrocławiu.
- W I kw. 2019 r. analiza rynku biurowego w Katowicach została rozszerzona o zasoby całej Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii. W badaniu wzięto pod uwagę wyłącznie miasta powyżej 100 tys. mieszkańców: Bytom, Chorzów, Dąbrowę Górniczą, Gliwice, Katowice, Rudę Śląską, Sosnowiec, Tychy oraz Zabrze.
- W I kw. 2019 r. oddano do użytku drugą fazę inwestycji Poznań Business Garden w Poznaniu.
- Zasób powierzchni biurowej w miastach regionalnych do końca roku zbliży się do całkowitej podaży w Warszawie.

## RYNEK BIUROWY W MIASTACH REGIONALNYCH W I KW. 2019 R.



\* W stosunku do analogicznego okresu w 2018 roku  
Źródło: Cushman & Wakefield

# Regionalny rynek biurowy w I kw. 2019 r.

## POPYT

Aktywność najemców w miastach regionalnych w I kw. 2019 r. była zbliżona do wartości zarejestrowanej w tym samym okresie 2018 roku. Najemcy wynajęli łącznie 130 500 mkw. powierzchni biurowej, czyli tylko o 2% więcej niż w analogicznym okresie w roku ubiegłym. Nowe umowy stanowiły 54% wszystkich zawartych umów, a renegotjacje i ekspansje odpowiednio 38% i 6%. Powierzchnie zajęte przez właściciela stanowiły 2%. Najwięcej transakcji zawarto w Krakowie (56 050 mkw.), we Wrocławiu (31 900 mkw.) oraz w Łodzi (15 100 mkw.).

Do największych transakcji zarejestrowanych w I kw. 2019 roku można zaliczyć renegotjację umowy Akamai w Krakowie (11 200 mkw. w Vinci Office Building), umowę przednajmu Perform Media w Katowicach (6 400 mkw. w Face2Face Business Campus) oraz renegotjację umowy i ekspansję GlobalLogic w Krakowie (6 300 mkw. w Bonarka 4 Business F).

## PODAŻ

Całkowity zasób powierzchni biurowej na rynkach regionalnych w I kw. 2019 r. powiększył się o 122 200 mkw. w 16 budynkach i wyniósł 5,19 mln mkw. Największe projekty oddane do użytku to kompleks budynków składających się na drugą fazę Poznań Business Garden w Poznaniu (46 100 mkw.), V.Offices w Krakowie (21 650 mkw.) i City Forum: City One we Wrocławiu (11 200 mkw.).

W budowie znajduje się obecnie 1 080 300 mkw. biur, z czego około 610 400 mkw. zostanie oddane do użytku do końca bieżącego roku.

## PUSTOSTANY

Wskaźnik powierzchni niewynajętej po I kw. 2019 r. wyniósł 9,4% i w porównaniu do IV kw. 2018 r. wzrósł o blisko 1,05 pp. Taki przyrost powierzchni niewynajętej jest spowodowany oddaniem do użytku drugiej fazy kompleksu Poznań Business Garden (46 100 mkw.), który jeszcze nie został wynajęty. Najmniej dostępnej powierzchni biurowej znajduje się w Trójmieście (5,4%), a najwięcej w Poznaniu (15,8%).

## ABSORPCJA

W I kw. 2019 r. absorpcja powierzchni biurowej na rynkach regionalnych wyniosła 44 100 mkw. Ten relatywnie niski wynik był spowodowany oddaniem do użytku dużej ilości niewynajętej powierzchni biurowej oraz rozszerzeniem analizowanego rynku w Katowicach do obszaru całej Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii.

## CZYSZSZE

W większości analizowanych lokalizacji stawki czynszów utrzymały się na stabilnym poziomie i wyniosły między 12 a 15 EUR/mkw. miesięcznie. Na większości rynków odczuwalna jest presja na wzrost stawek czynszu, co wpisuje się w ogólny trend obserwowany na europejskim rynku nieruchomości biurowych.

Wzrost stawek czynszu w poszczególnych miastach zależy od takich czynników jak: dostępność powierzchni biurowej, nowa i planowana podaż, czy liczba aktywnych najemców.

## NAJWIĘKSZE BUDYNKI ODDANE DO UŻYTKU W MIASTACH REGIONALNYCH W I KW. 2019 R.

Nazwa budynku	Miasto	Powierzchnia (mkw.)	Deweloper
Poznań Business Garden II	Poznań	46 100	Vastint
V.Offices	Kraków	21 650	AFI Europe
City Forum: City One	Wrocław	11 200	Archicom
Heweliusza 18	Trójmiasto	10 000	Apollo Rida
Dot Office F1	Kraków	9 800	Buma

Źródło: Cushman & Wakefield

## NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE W MIASTACH REGIONALNYCH W I KW. 2019 R.

Nazwa budynku	Miasto	Najemca	Powierzchnia (mkw.)	Typ umowy
Vinci Office Building	Kraków	Akamai	11 200	Renegocjacje
Face2Face Business Campus	Katowice	Perform Media	6 400	Umowa przednajmu
Bonarka 4 Business F	Kraków	GlobalLogic	6 300	Renegocjacje i ekspansja
Nowy Targ	Wrocław	Schaeffler	6 180	Umowa przednajmu
Z1	Kraków	UBS Business Solutions	4 900	Renegocjacje

Źródło: Cushman & Wakefield

# Regionalny rynek biurowy w I kw. 2019 r.

## SZCZECIN

Zasoby powierzchni biurowej	160 900 mkw.
Popyt na powierzchnię biurową w I kw. 2019 r.	1 500 mkw.
Powierzchnia oddana do użytku w I kw. 2019 r.	1 500 mkw.
Wskaźnik pustostanów na koniec w I kw. 2019 r.	6,8%
Czynsz bazowy EUR/mkw./miesiąc	13,30

## POZNAŃ

Zasoby powierzchni biurowej	525 200 mkw.
Popyt na powierzchnię biurową w I kw. 2019 r.	3 900 mkw.
Powierzchnia oddana do użytku w I kw. 2019 r.	46 100 mkw.
Wskaźnik pustostanów na koniec w I kw. 2019 r.	15,8%
Czynsz bazowy EUR/mkw./miesiąc	14,75

## WROCŁAW

Zasoby powierzchni biurowej	1 065 500 mkw.
Popyt na powierzchnię biurową w I kw. 2019 r.	31 900 mkw.
Powierzchnia oddana do użytku w I kw. 2019 r.	11 200 mkw.
Wskaźnik pustostanów na koniec w I kw. 2019 r.	8,5%
Czynsz bazowy EUR/mkw./miesiąc	15,00

## KATOWICE\*

Zasoby powierzchni biurowej	680 800 mkw.
Popyt na powierzchnię biurową w I kw. 2019 r.	12 100 mkw.
Powierzchnia oddana do użytku w I kw. 2019 r.	0 mkw.
Wskaźnik pustostanów na koniec w I kw. 2019 r.	9,8%
Czynsz bazowy EUR/mkw./miesiąc	14,50

\* Obszar Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii

## TRÓJMIASTO

Zasoby powierzchni biurowej	790 000 mkw.
Popyt na powierzchnię biurową w I kw. 2019 r.	9 050 mkw.
Powierzchnia oddana do użytku w I kw. 2019 r.	15 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów na koniec w I kw. 2019 r.	5,4%
Czynsz bazowy EUR/mkw./miesiąc	14,00

## ŁÓDŹ

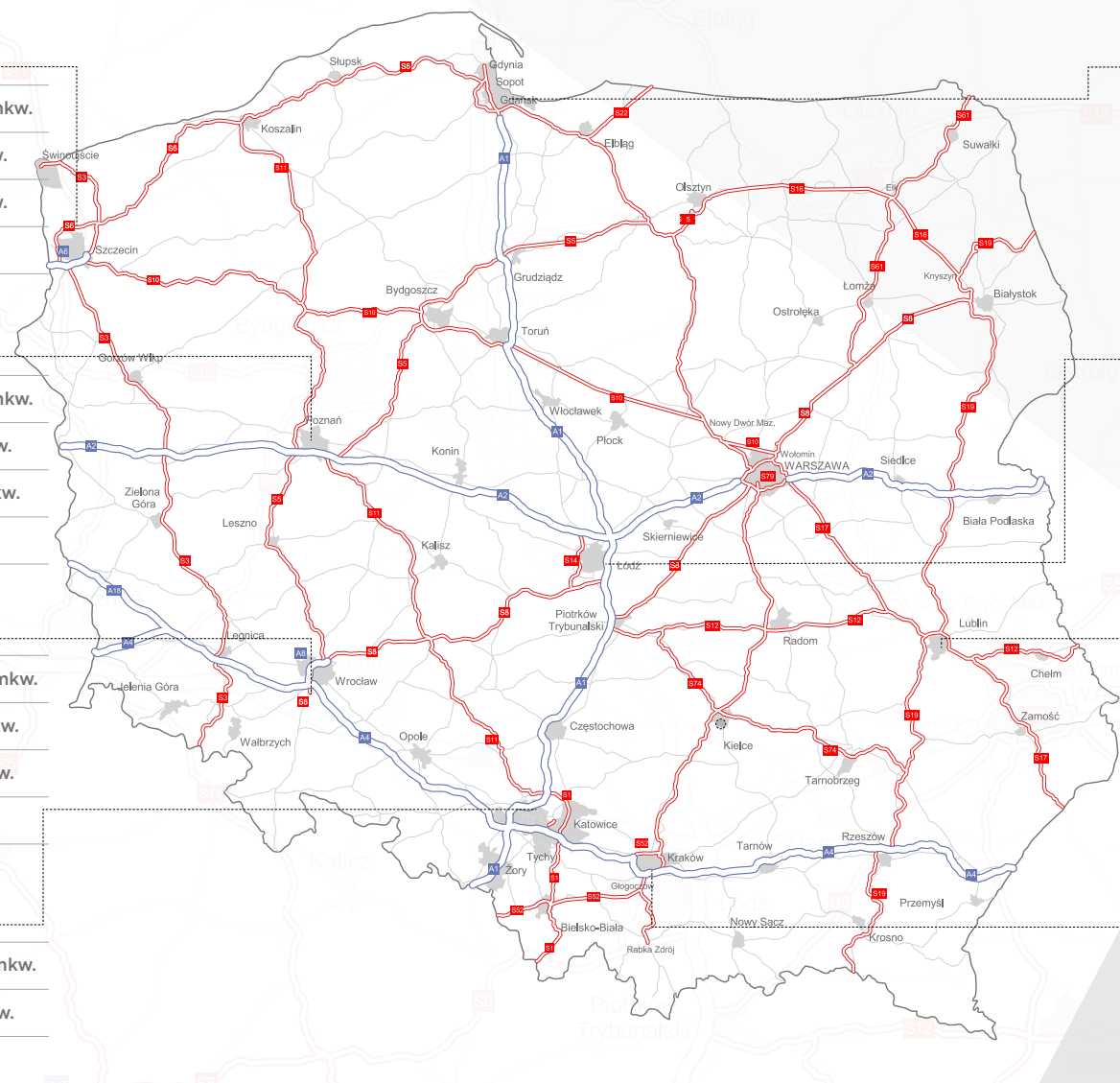
Zasoby powierzchni biurowej	471 200 mkw.
Popyt na powierzchnię biurową w I kw. 2019 r.	15 100 mkw.
Powierzchnia oddana do użytku w I kw. 2019 r.	2 300 mkw.
Wskaźnik pustostanów na koniec w I kw. 2019 r.	7,0%
Czynsz bazowy EUR/mkw./miesiąc	13,50

## LUBLIN

Zasoby powierzchni biurowej	194 200 mkw.
Popyt na powierzchnię biurową w I kw. 2019 r.	900 mkw.
Powierzchnia oddana do użytku w I kw. 2019 r.	0 mkw.
Wskaźnik pustostanów na koniec w I kw. 2019 r.	14,8%
Czynsz bazowy EUR/mkw./miesiąc	12,00

## KRAKÓW

Zasoby powierzchni biurowej	1 303 600 mkw.
Popyt na powierzchnię biurową w I kw. 2019 r.	56 050 mkw.
Powierzchnia oddana do użytku w I kw. 2019 r.	46 100 mkw.
Wskaźnik pustostanów na koniec w I kw. 2019 r.	10,1%
Czynsz bazowy EUR/mkw./miesiąc	14,50



## O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradczą świadczącą usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości, zatrudnia ok. 51 tysięcy pracowników w 400 biurach i 70 krajach na całym świecie. W 2018 roku jej przychody wyniosły 8,2 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne.

Więcej informacji można uzyskać na stronie: [www.cushmanwakefield.pl](http://www.cushmanwakefield.pl) lub na Twitterze: @CushWakeCE.

## AUTOR PUBLIKACJI

### Jan Szulborski

Consultant  
Consulting & Research

Tel: +48 722 202 933  
[jan.szulborski@cushwake.com](mailto:jan.szulborski@cushwake.com)

ul. Złota 59 | 00-120 Warszawa  
+48 22 222 30 00  
Plac Piłsudskiego 1 | 00-078 Warszawa  
+48 22 820 20 20  
[www.cushmanwakefield.pl](http://www.cushmanwakefield.pl)



## NASZE USŁUGI DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI BIUR

### WYCENY I DORADZTWO

**Mark Freeman**  
Partner, Head of  
Valuation & Advisory

[mark.freeman@cushwake.com](mailto:mark.freeman@cushwake.com)

### RYNKI KAPITAŁOWE

**Soren Rodian Olsen**  
Partner, Head of Capital  
Markets Poland

[soren.olsen@cushwake.com](mailto:soren.olsen@cushwake.com)

### PROJECT & DEVELOPMENT SERVICES

**Andrew Frizell**  
Partner, Head of Project  
& Development Services CEE

[andrew.frizell@cushwake.com](mailto:andrew.frizell@cushwake.com)

### ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

**Zuzanna Paciorkiewicz**  
Partner, Head of Operations  
Asset Services Poland

[zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com](mailto:zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com)

### REPREZENTACJA NAJEMCY I WYNAJMUJĄCEGO

**Krzysztof Misiak**  
International Partner,  
Head of Office Agency

[krzysztof.misiak@cushwake.com](mailto:krzysztof.misiak@cushwake.com)