

MARKETBEAT

RYNEK BIUROWY W MIASTACH REGIONALNYCH

III KW. 2018 R.

4 812 700 MKW.
CAŁKOWITY ZASÓB
POWIERZCHNI BIUROWEJ

+0,4 PP.**
9,7%

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW
W III KW. 2018 R.

12,00-14,50
EUR/MKW./MIESIĄC

WYJŚCIOWA STAWKA
NAJMU W NAJLEPSZYCH
LOKALIZACJACH
W III KW. 2018 R.

+36%*

123 200 MKW.

POPYT NETTO W III KW. 2018 R.

+14%*

176 400 MKW.

NOWA PODAŻ W III KW. 2018 R.

+17%*

159 500 MKW.

POPYT BUTTO W III KW. 2018 R.

+24%*

141 400 MKW.

ABSORPCJA W III KW. 2018 R.

Najważniejsze wydarzenia

Jednym z czynników wpływających na popyt na powierzchnie biurowe w miastach regionalnych jest ekspansja firm z sektora usług dla biznesu. Wynajmują one powierzchnie w kolejnych lokalizacjach coraz bardziej decentralizując i dogęszczając sieć oddziałów, czego przykładem są takie firmy jak EPAM, Atos czy Sii.

Dzięki zauważalnemu trendowi decentralizacji firm z sektora usług dla biznesu, zwiększa się aktywność w mniejszych ośrodkach, takich jak Rzeszów, Bydgoszcz, Toruń, Gliwice czy Częstochowa, gdzie w III kw. 2018 r. zarejestrowano nowe transakcje najmu.

Skanska rozpoczyna realizację swojego pierwszego projektu w Gdańsku. Biurowiec Wave będzie oferował blisko 48 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, a planowana data oddania pierwszej fazy do użytku to 2020 rok.

Największy przyrost powierzchni niewynajętej kwartał do kwartału został zanotowany w Krakowie (+1,33 pp.), a największy spadek w Poznaniu (-1,15 pp.).

Absorpcja netto po pierwszych trzech kwartałach 2018 roku wyniosła 400 000 mkw. i w porównaniu do analogicznego okresu w 2017 roku była wyższa o ponad 22%. Relatywnie wysoki wskaźnik jest w dużym stopniu efektem dostarczenia powierzchni biurowej zabezpieczonej umowami przednajmu zawartymi w 2017 roku.

* W stosunku do analogicznego okresu w 2017 roku
** W stosunku do II kwartału 2018 roku

PODSUMOWANIE

W pierwszych trzech kwartałach 2018 roku w miastach regionalnych mogliśmy obserwować umiarkowaną aktywność najemców, generowaną w większości przez firmy obecne już na tych rynkach. Całkowity popyt na powierzchnię biurową w ośmiu największych miastach regionalnych od stycznia do września 2018 roku wyniosła 421 400 mkw. i była o 9% niższa w porównaniu do analogicznego okresu w rekordowym 2017 roku, ale jednocześnie o 4% wyższa od średniej trzyletniej. Największym zainteresowaniem najemców w trzecim kwartale cieszyły się Kraków (46 000 mkw.), Trójmiasto (40 400 mkw.) oraz Wrocław (38 100 mkw.).

Do największych transakcji zawartych na ośmiu największych rynkach regionalnych w III kw. 2018 roku możemy zaliczyć renegecje umowy Capgemini w Krakowie (11 850 mkw. w Rondo Business Park), umowę przednajmu zawartą w Trójmieście przez firmę Sii (10 100 mkw. w Olivia Prime A), a także umowę ekspansji Credit Agricole we Wrocławiu (9 850 mkw. w Business Garden I).

Całkowity zasób powierzchni biurowej w miastach regionalnych w III kw. 2018 r. wyniósł 4,81 mln mkw. i zwiększył się o 176 400 mkw. w 21 budynkach. Do największych projektów oddanych do użytku w III kw. 2018 r. możemy zaliczyć budynek Olivia Prime A w Gdańsku (28 000 mkw.), zlokalizowany w Łodzi budynek Ogrodowa Office (24 700 mkw.), pierwszą fazę projektu Podium Park w Krakowie (15 700 mkw.) oraz budynek Award Business Park we Wrocławiu (13 850 mkw.). Według szacunków międzynarodowej firmy doradczej Cushman & Wakefield do końca roku do użytku może zostać oddane prawie 140 000 mkw. nowej powierzchni biurowej, dzięki czemu całkowity zasób powierzchni biurowej w miastach regionalnych zbliży się do poziomu 5 milionów mkw.

Aktywność deweloperów w pierwszych trzech kwartałach 2018 roku była wyższa o ponad 40% w porównaniu do średniej 3-letniej dla tego okresu i doprowadziła do wzrostu poziomu powierzchni niewynajętej. Wskaźnik powierzchni niewynajętej w III kw. 2018 r. wyniósł 9,7%, co stanowi wzrost o 0,4 pp. w porównaniu do poprzedniego kwartału. Analizując poszczególne miasta, wskaźnik powierzchni niewynajętej wahał się od 6,6% w Poznaniu do 18,9% w Lublinie.

Wzrost wolnej powierzchni mógł być większy gdyby nie relatywnie duża aktywność najemców odzwierciedlona w poziomie absorpcji netto, która w pierwszych trzech kwartałach 2018 roku wyniosła 400 000 mkw. i była o ponad 22% wyższa od wartości zarejestrowanej w analogicznym okresie ubiegłego roku.

W trzecim kwartale 2018 roku w większości analizowanych lokalizacji stawki czynszów utrzymały się na stabilnym poziomie i wyniosły między 12 a 14,5 EUR/mkw. miesięcznie. Na większości rynków obserwujemy presję 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 dostępna powierzchnia biurowa, nowa i planowana podaż oraz liczba aktywnych najemców.

Największe budynki oddane do użytku w miastach regionalnych w III kw. 2018 r.

Nazwa budynku	Miasto	Powierzchnia	Deweloper
Olivia Prime A	Trójmiasto	28 000 mkw.	OBC
Ogrodowa Office	Łódź	24 700 mkw.	Warimpex
Podium Park I	Kraków	15 700 mkw.	Decon Investment
Award Business Park	Wrocław	13 850 mkw.	ABP
Tertium Business Park I	Kraków	12 500 mkw.	Buma

Źródło: Cushman & Wakefield

Największe transakcje w miastach regionalnych w III kw. 2018 r.

Nazwa budynku	Miasto	Najemca	Powierzchnia	Typ umowy
Rondo Business Park	Kraków	Capgemini	11 850 mkw.	Renegecje
Olivia Prime A	Trójmiasto	Sii	10 100 mkw.	Przed najem
Business Garden I	Wrocław	Credit Agricole	9 850 mkw.	Ekspansja
Retro Office House	Wrocław	Olympus	5 700 mkw.	Nowa umowa
Green Towers	Wrocław	3M	5 350 mkw.	Nowa umowa

Źródło: Cushman & Wakefield

SZCZECIN

Zasoby powierzchni biurowej	159 400 mkw.
Popyt na powierzchnię biurową w I-III kw. 2018 r.	8 900 mkw.
Powierzchnia oddana do użytku w I-III kw. 2018 r.	2 350 mkw.
Wskaźnik pustostanów na koniec III kw. 2018 r.	7,6%
Czynsz bazy EUR/mkw./miesiąc	13,20

POZNAŃ

Zasoby powierzchni biurowej	467 250 mkw.
Popyt na powierzchnię biurową w I-III kw. 2018 r.	49 500 mkw.
Powierzchnia oddana do użytku w I-III kw. 2018 r.	12 300 mkw.
Wskaźnik pustostanów na koniec III kw. 2018 r.	6,6%
Czynsz bazy EUR/mkw./miesiąc	14,50

WROCLAW

Zasoby powierzchni biurowej	1 039 400 mkw.
Popyt na powierzchnię biurową w I-III kw. 2018 r.	96 500 mkw.
Powierzchnia oddana do użytku w I-III kw. 2018 r.	131 800 mkw.
Wskaźnik pustostanów na koniec III kw. 2018 r.	9,7%
Czynsz bazy EUR/mkw./miesiąc	14,50

KATOWICE

Zasoby powierzchni biurowej	490 550 mkw.
Popyt na powierzchnię biurową w I-III kw. 2018 r.	33 300 mkw.
Powierzchnia oddana do użytku w I-III kw. 2018 r.	31 400 mkw.
Wskaźnik pustostanów na koniec III kw. 2018 r.	11,2%
Czynsz bazy EUR/mkw./miesiąc	13,75

TRÓJMIASTO

Zasoby powierzchni biurowej	775 000 mkw.
Popyt na powierzchnię biurową w I-III kw. 2018 r.	66 200 mkw.
Powierzchnia oddana do użytku w I-III kw. 2018 r.	77 200 mkw.
Wskaźnik pustostanów na koniec III kw. 2018 r.	6,9%
Czynsz bazy EUR/mkw./miesiąc	14,00

ŁÓDŹ

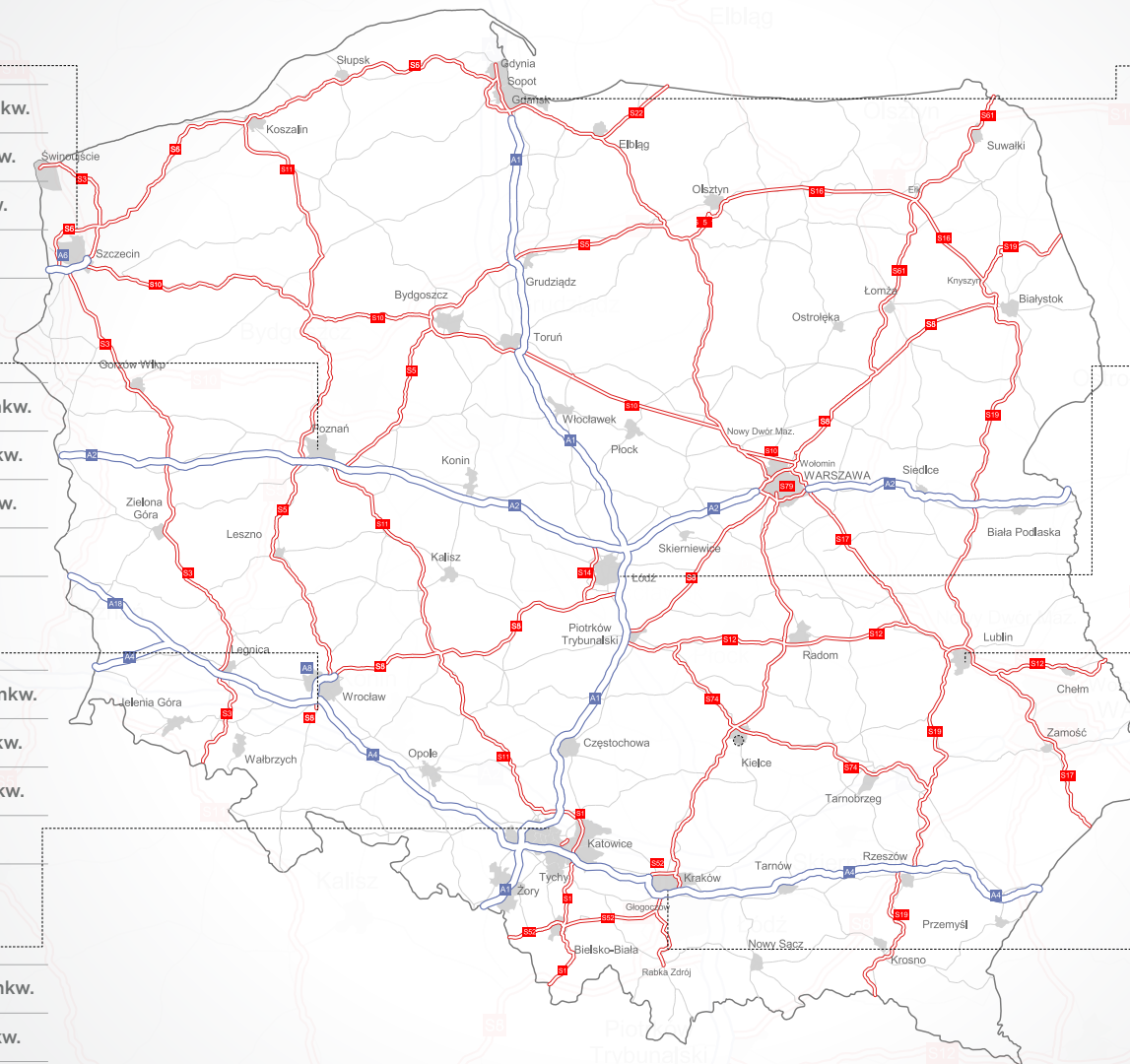
Zasoby powierzchni biurowej	464 400 mkw.
Popyt na powierzchnię biurową w I-III kw. 2018 r.	32 600 mkw.
Powierzchnia oddana do użytku w I-III kw. 2018 r.	31 600 mkw.
Wskaźnik pustostanów na koniec III kw. 2018 r.	9,7%
Czynsz bazy EUR/mkw./miesiąc	13,50

LUBLIN

Zasoby powierzchni biurowej	194 400 mkw.
Popyt na powierzchnię biurową w I-III kw. 2018 r.	11 100 mkw.
Powierzchnia oddana do użytku w I-III kw. 2018 r.	23 500 mkw.
Wskaźnik pustostanów na koniec III kw. 2018 r.	18,9%
Czynsz bazy EUR/mkw./miesiąc	12,00

KRAKÓW

Zasoby powierzchni biurowej	1 222 300 mkw.
Popyt na powierzchnię biurową w I-III kw. 2018 r.	121 600 mkw.
Powierzchnia oddana do użytku w I-III kw. 2018 r.	122 700 mkw.
Wskaźnik pustostanów na koniec III kw. 2018 r.	10,6%
Czynsz bazy EUR/mkw./miesiąc	14,50



DEFINICJE

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej

Obiekty biurowe zbudowane po 1989 roku lub zmodernizowane przynajmniej do standardu klasy B.

Popyt brutto

Łączny wolumen transakcji najmu, obejmujący nowe umowy, umowy typu pre-let (przednajmu), rozszerzenia dotychczasowej powierzchni, umowy wynajmu powierzchni przez właściciela budynku, jak również przedłużenia dotychczasowych umów / renegotjacji.

Popyt netto

Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem przedłużeń dotychczasowych umów / renegotjacji.

Absorpcja

Zmiana netto zajmowanej przez najemców powierzchni uwzględniająca zmianę wielkości powierzchni niewynajętej oraz nowej podaży w analizowanym okresie.

Czynsz za najlepsze lokale

Najwyższy czynsz wywoławczy oczekiwany za lokale o standardowej powierzchni (500-1 000 mkw.), uwzględniając popyt w każdej lokalizacji, dla obiektów o najwyższej jakości oraz specyfikacji, w najlepszych lokalizacjach na rynku, dla umów pięcioletnich.

O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradczą świadczącą usługi na rynku nieruchomości komercyjnych. Wspiera najemców i właścicieli nieruchomości w realizacji ich planów biznesowych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości oraz zatrudnia 48 tysięcy pracowników w ok. 400 biurach i 70 krajach na całym świecie. W 2017 roku jej przychody wyniosły 6,9 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 na stronie www.cushmanwakefield.pl oraz na Twitterze: @CushWakeCE.

AUTOR PUBLIKACJI

Jan Szulborski

Consultant
Consulting & Research

Tel: +48 722 202 933
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



NASZE USŁUGI DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI BIUR

WYCENY I DORADZTWO

Mark Freeman

Partner
Head of Valuation & Advisory

mark.freeman@cushwake.com

RYNKI KAPITAŁOWE

Soren Rodian Olsen

Partner
Capital Markets

soren.olsen@cushwake.com

PROJECT & DEVELOPMENT SERVICES

Andrew Frizell

Partner
Head of Project
& Development Services CEE

andrew.frizell@cushwake.com

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Zuzanna Paciorkiewicz

Head of Operations
Asset Services Poland

zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com

REPREZENTACJA NAJEMCY I WYNAJMUJĄCEGO

Krzysztof Misiak

Partner
Head of Office Agency Poland
& Board Member

krzysztof.misiak@cushwake.com