

Rynek powierzchni biurowych w Polsce



Instytut Keralla Research - Raport sygnałny Sygn. 29.09.2016/330

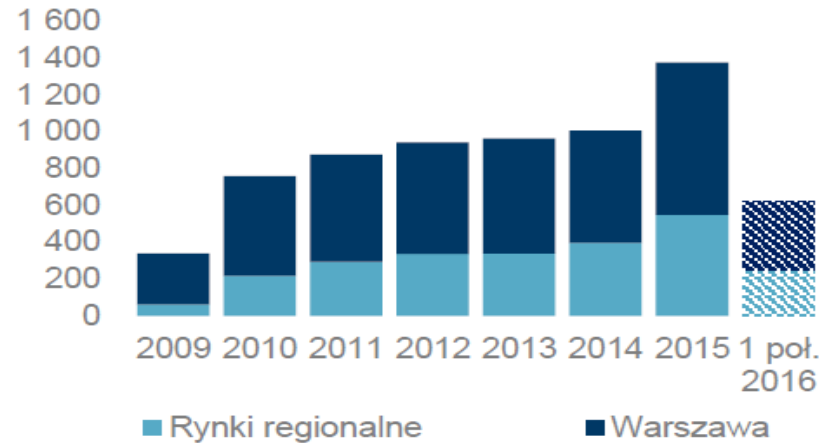
1.1. Rynek nowej powierzchni biurowej w Polsce rekordowy w pierwszym półroczu 2016 roku

- ➔ Podaż nowej powierzchni biurowej w pierwszych sześciu miesiącach tego roku wyniosła niemal **572 tys. m kw.*** Dotychczas nie odnotowano tak dużego przyrostu nowej powierzchni biurowej w Polsce w analogicznych okresach lat ubiegłych - wynika z najnowszego raportu Kushman&Wakefield. Ponad połowa nowo wybudowanej powierzchni przypada na Warszawę (**58 proc.**) - oddano tam **350 tys. m kw.** biur.
- ➔ Na koniec czerwca 2016 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej wyniosły **8,7 mln m kw.**, z czego w stolicy jest blisko **5 mln m kw.** Spośród pozostałych miast, największy rynek powierzchni znajduje się w Krakowie (**833 tys. m. kw.**) i we Wrocławiu (**757 tys. m. kw.**).
- ➔ W ostatnich 5 latach **zasób powierzchni biurowych w największych miastach regionalnych podwoił się.** Najważniejszym czynnikiem wzrostu był rozwój sektora usług outsourcingowych (BPO/SSC). Według szacunków ekspertów, firmy operujące w tym sektorze generują połowę zapotrzebowania na powierzchnie biurowe.
- ➔ Największym zainteresowaniem cieszą się nowe powierzchnie biurowe **o wysokim standardzie.**

* Dane dotyczą Warszawy i ośmiu miast regionalnych (Katowice, Kraków, Trójmiasto, Łódź, Wrocław, Poznań, Lublin, Szczecin).

1.2. Rośnie udział rynków regionalnych w wolumenie transakcji najmu

Roczny wolumen transakcji na największych rynkach powierzchni biurowej w Polsce (w tys. m kw.)



Źródło: Cushman & Wakefield

- W pierwszym półroczu 2016 r. wynajęto 620 tys. m kw. powierzchni biurowych. Oznacza to 2 proc. wzrost r/r.
- Największą aktywność najemców zanotowano w Warszawie, gdzie dokonano transakcji na łącznie 60 proc. wszystkich powierzchni wynajętych w tym okresie w Polsce.
- Na rynkach regionalnych podpisano umowy na wynajem 248 tys. m kw. biur, co oznacza wzrost o 12 proc. r/r. Największe zainteresowanie nowymi biurami było w Krakowie i Wrocławiu, gdzie wynajęto odpowiednio 112 i 36,5 tys. m kw.

1.3. Największa transakcja pierwszej połowy 2016 roku zawarta we Wrocławiu

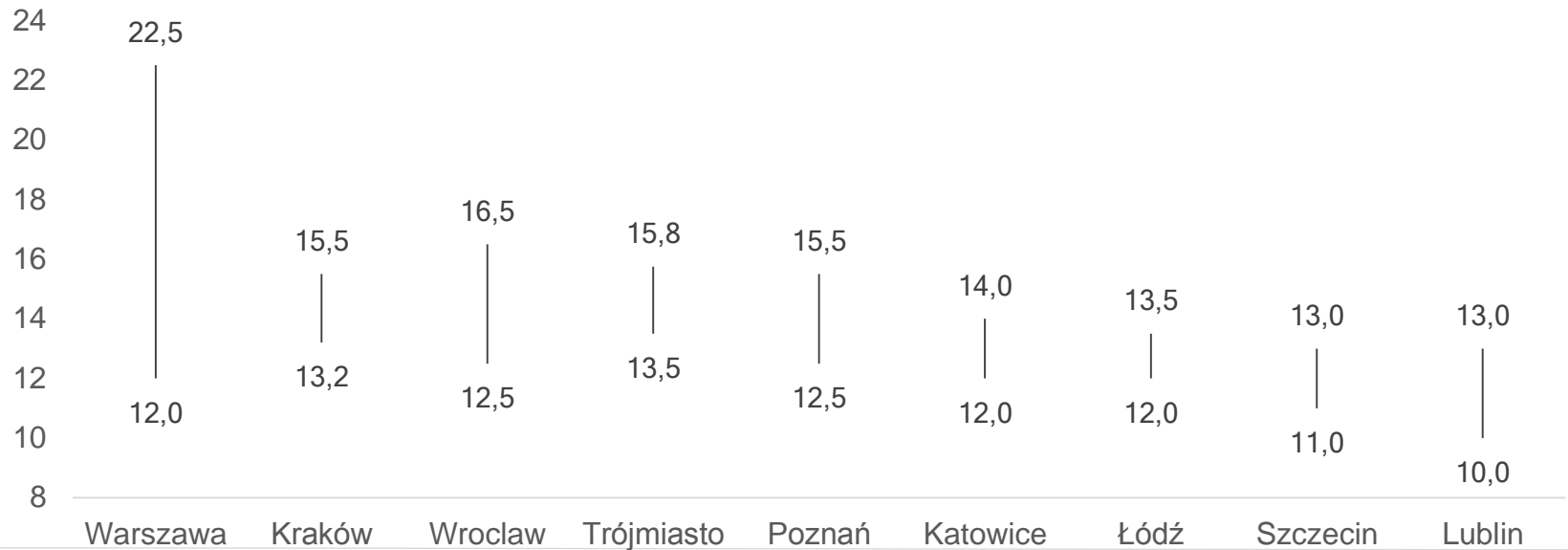
Największe transakcje wynajmu

Najemca	Powierzchnia (tys m kw.)	Lokalizacja
Credit Suisse	10.8	Wrocław, Grunwaldzki Center
AON	10.7	Kraków, Enterprise Park E
Euroclear Bank	10.0	Kraków, Bonarka for Business G
ABB	10.0	Kraków, Axis
Philip Morris HQ	8.0	Kraków, Philip Morris, Europejskie Centrum Usług Wspólnych

- ➡ Choć najwięcej transakcji wynajmu powierzchni biurowych w pierwszym półroczu było na rynku warszawskim (ok. 359 tys. m kw.), to pięć największych transakcji zawarto poza stolicą.
- ➡ Umowę na wynajem największej powierzchni biurowej podpisał Credit Suisse. Dotyczy ona 10.8 tys. m kw. zlokalizowanych we Wrocławiu w biurowcu Grunwaldzki Center.
- ➡ Cztery kolejne największe transakcje dotyczyły powierzchni biurowych zlokalizowanych w Krakowie.

1.4. Największa rozpiętość stawek czynszu najmu występuje w stolicy

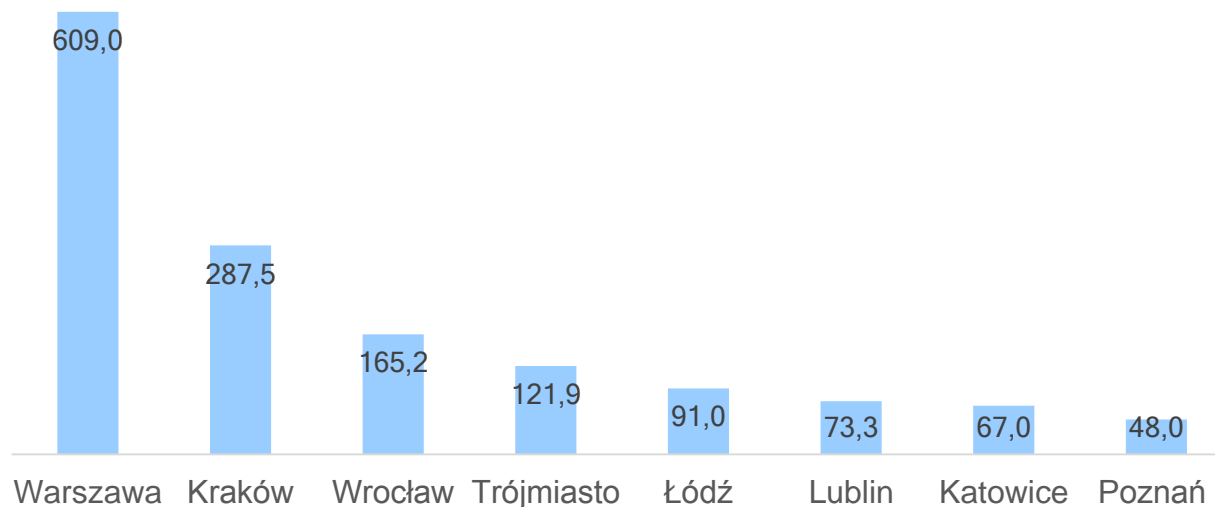
Minimalne i maksymalne ceny najmu (m kw./EUR)



- ➔ Największa rozpiętość cen najmu występuje na rynku nieruchomości biurowych w stolicy, gdzie cena czynszu waha się pomiędzy 12 a 22,5 EUR za m kw.
- ➔ Najmniejsze zróżnicowanie stawek notuje rynek w Łodzi - metr powierzchni kosztuje od 12 do 13.5 EUR za m kw.
- ➔ Stawki czynszu w miastach regionalnych oscylują między 12 a 16 EUR za m kw., z wyjątkiem Szczecina i Lublina, w których minimalne ceny wynajmu kształtują się na poziomie niższym niż 12 EUR.

1.5. W fazie budowy jest ponad milion m kw. powierzchni biurowej

Powierzchnie biurowe w budowie w I połowie 2016 r. (tys. m kw.)



- ➔ Według ekspertów Colliers, w budowie znajduje się w Polsce ponad 1,4 mln m kw. powierzchni biurowej*.
- ➔ W stolicy powstaje ponad 600 tys. m kw. biur, w Krakowie - 287, 5 tys., natomiast we Wrocławiu - 165 tys. m kw.
- ➔ Szacuje się, że w drugiej połowie 2016 roku do użytku zostanie oddane kolejne 310 tys. m. kw. Największy udział w tym wolumenie mają: Warszawa (87,8 tys. m kw.), Kraków (46,8 tys. m kw.) i Katowice (44,7 tys. m kw.). W Katowicach i Krakowie oznacza to ponad 10-proc. wzrost nowej powierzchni biurowej.

* Dane na dzień 30 czerwca 2016 r.

1.6. Keralla Research Instytut Badań i Rozwiązań B2B



Źródło: CBRE „Poland Office Destinations 2015”
Cushman&Wakefield „Property Times: Rynek biurowy w fazie wzrostu”
Colliers International „Rynek biurowy Polska I poł. 2016”

Keralla Research Instytut Badań i Rozwiązań B2B
Wrocław, ul. Kazimierza Wielkiego 67
Tel. 71 335 77 82
www.keralla.pl
kontakt@keralla.pl