

# RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

III kwartał 2013



# WARSZAWA

## Znaczenie rynku

W pierwszych trzech kwartałach 2013 roku dostarczono na rynek ponad 246 000 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej, kształtując całkowitą podaż na poziomie ponad 4,07 milionów m kw. Do końca 2013 nowa podaż ma wynieść ok 300 000 m kw., osiągając wynik najwyższy w porównaniu z kilkoma ostatnimi latami.

## Ogólny zarys

Tendencja wzrostowa podaży nowoczesnej powierzchni biurowej ma również utrzymać się w 2014. Rok ten według prognoz ma dostarczyć podobny poziom powierzchni, z czego ok 30 % zostało już wynajęte.

## Czynsze

W III kwartale poziom czynszów oscylował między 21-25 EUR/m kw. w COB i 13-16 EUR/m kw. miesięcznie poza centrum. Czynsze kształtują się niezmiennie w całym 2013 roku, jednak dynamiczny wzrost podaży może spowodować presję na obniżenie czynszów w przyszłości, zarówno z Centralnym Obszarze Biznesu jak i poza nim.

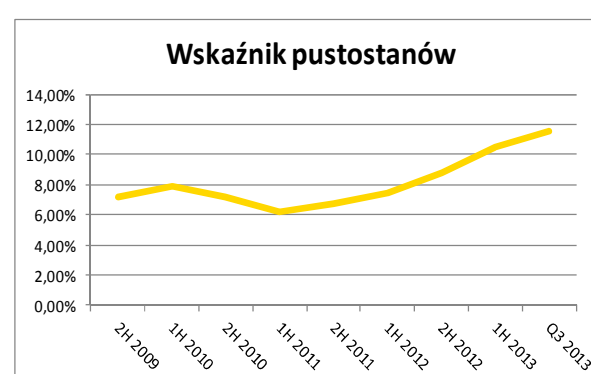
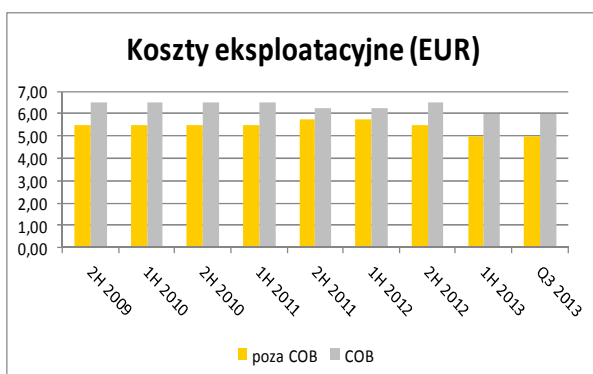
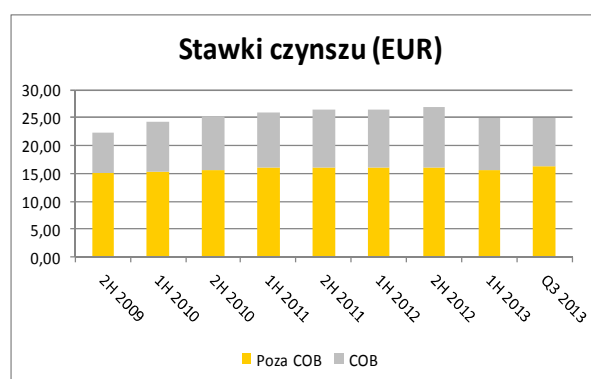
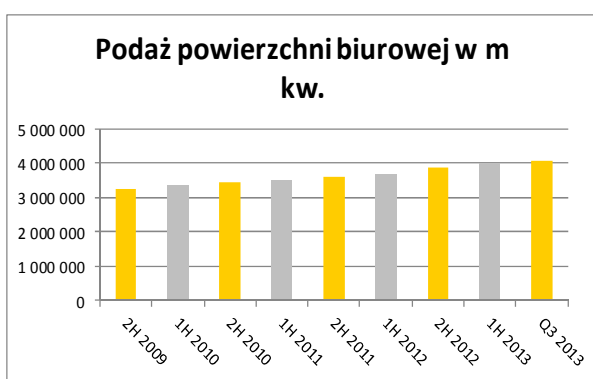
## Wskaźnik pustostanów

Na koniec III kwartału 2013 roku wskaźnik pustostanów wzrósł nieznacznie do poziomu 10,9 %. Wzrost ten jest spowodowany ciągłym wzrostem aktywności deweloperów na rynku stolicy.



### Trendy 2014

Podaż	↗
Popyt	→
Czynsze	→
Pustostany	→



Źródło wykresów: Walter Herz Research

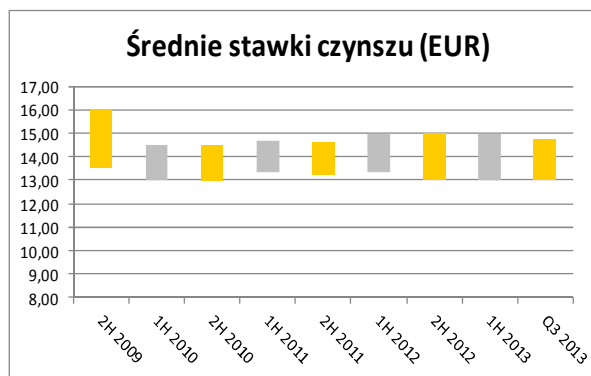
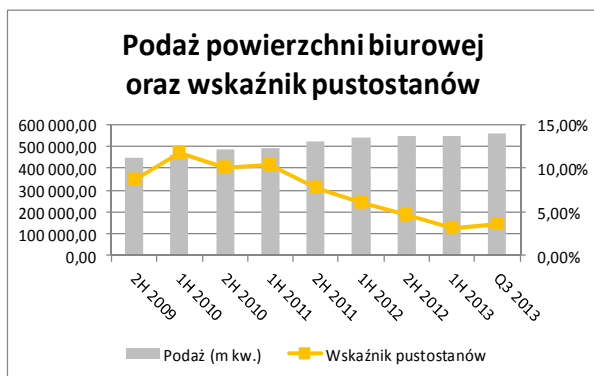
# KRAKÓW

## Ogólny zarys

Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej po kilku okresach braku nowych inwestycji wzrosła do 562 000 m kw. dzięki ukończeniu biurowca Quattro Business Park III dostarczającego 12 200 m kw. nowej powierzchni. Ukończenie projektu spowodowało nieznaczny wzrost poziomu pustostanów w badanym okresie do 3,6%.

## Czynsze

Wyjściowe stawki czynszu oscylują niezmiennie od kilku kwartałów w przedziale 13 a 15 EUR/ m kw. miesięcznie.



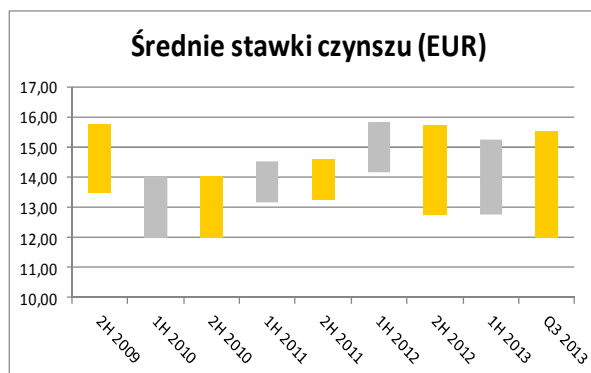
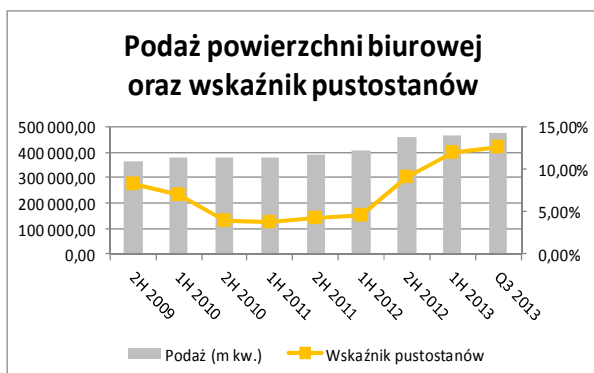
# WROCŁAW

## Ogólny zarys

Wrocław jako rynek cieszący się dużym zainteresowaniem ze strony firm z sektora BPO / SSC stale rozwija się pod względem dostępnej nowoczesnej powierzchni biurowej i na koniec III kwartału dysponował zasobami na poziomie 475 000 m kw. W tym okresie największym oddanym projektem był West House 1B o powierzchni biurowej 6 000 m kw. Nowe inwestycje nieznacznie zwiększyły poziomu pustostanów, który osiągnął 12,5% w III kwartale 2013 roku.

## Czynsze

Stawki czynszu kształtowały się na poziomie 12-15,5 EUR/m kw. miesięcznie



Źródło wykresów: Walter Herz Research

# TRÓJMIASTO

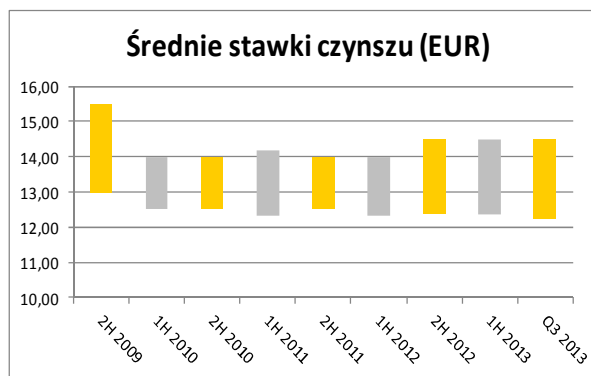
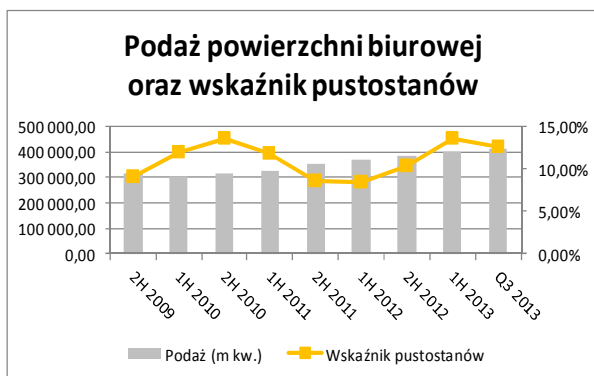
## Ogólny zarys

Region Trójmiejski może poszczycić się kolejnym parkiem biznesowym. Dwa pierwsze budynki kompleksu Euro Office Park w Gdańsku zostały oddane w III kwartale 2013 dostarczając około 10 000 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Po ukończeniu całej inwestycji w styczniu 2014 dostarczy ona dodatkowe 9 000 m kw. Na koniec III kwartału całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej wynosiła 412 000 m kw., a poziom pustostanów spadł o jeden pp do 12,5%.



## Czynsze

Średnia wartość czynszów utrzymuje się niezmiennie na poziomie 12,5-14,5 EUR/ m kw. miesięcznie.



# POZNAŃ

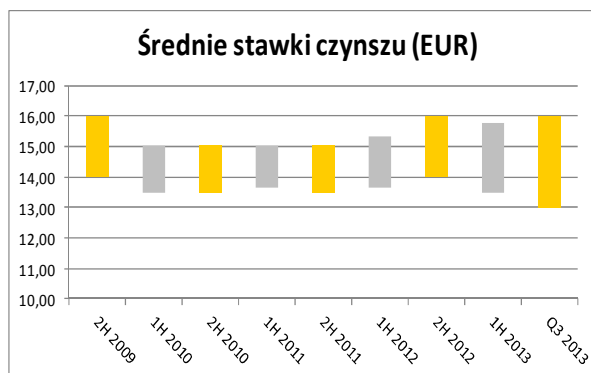
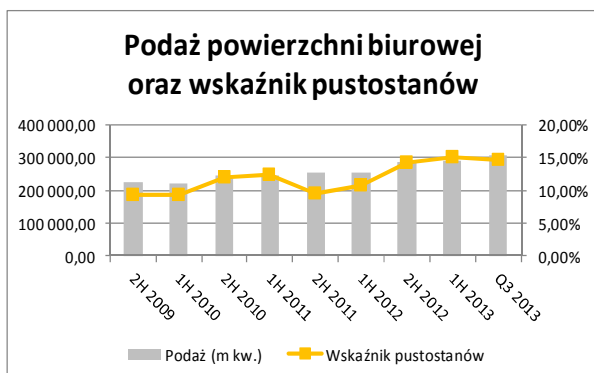
## Ogólny zarys

W III kwartale 2013 roku podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Poznaniu wzrosła do poziomu 305 600 m kw. dzięki oddaniu do użytkowania pierwszego w mieście zielonego budynku biurowego Malta House o powierzchni użytkowej 14 700 m kw. Biurowiec spełnia wszelkie standardy wymagane przez system klasyfikacji LEED. Wskaźnik pustostanów wyniósł 14,7%.



## Czynsze

Przeciętne wyjściowe stawki czynszów kształtowały się w badanym okresie niezmiennie na poziomie 13,5-16 EUR/ m kw. miesięcznie.



Źródło wykresów: Walter Herz Research

# ŁÓDŹ

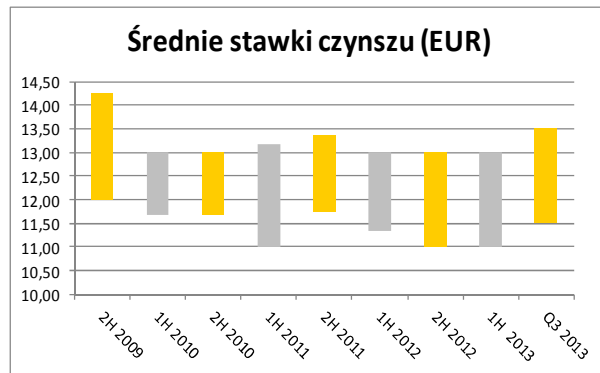
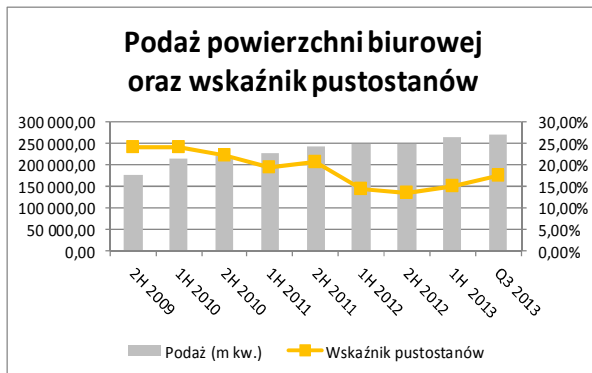
## Ogólny zarys

Zasób nowoczesnej powierzchni biurowej w Łodzi zwiększył się do poziomu 268 900 m kw. dzięki otwarciu centrum biznesowego MediaHUB o powierzchni prawie 4 000 m kw. Ten unikatowy projekt z sąsiedztwem hotelu DoubleTree by Hilton Łódź z kinem, basenem i SPA zapewnia wysoki standard dla firmy z sektora nowych technologii. W Łodzi wskaźnik pustostanów utrzymuje się na wysokim poziomie 17,4%.



## Czynsze

Średnie stawki czynszów w mieście oscylują niezmiennie w granicach 11,5-13,5 EUR/ m kw. miesięcznie.



# KATOWICE

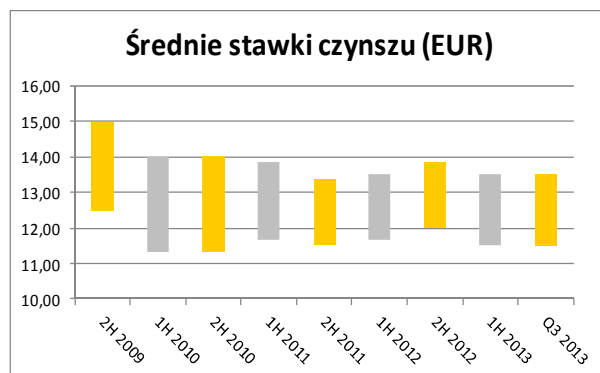
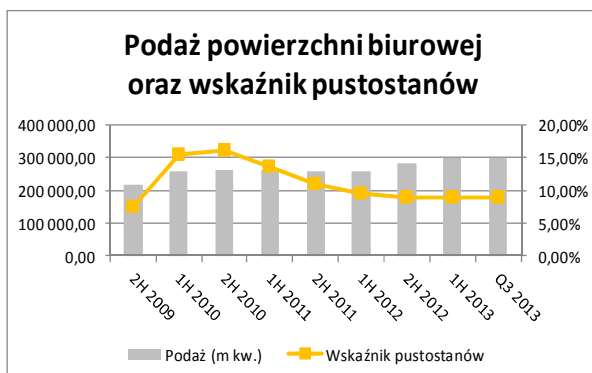
## Ogólny zarys

W III kwartale 2013 roku podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Katowicach osiągnął poziom 300 000 m kw. Miasto jest głównym centrum biznesowym w województwie śląskim i obecnie powstaje tu wiele nowych inwestycji deweloperskich. Jest bardzo atrakcyjne dla firm z sektora BPO/SSC czego dowodem jest umowa przednajmu powierzchni przez IBM. Poziom pustostanów pozostaje na niezmiennym poziomie 9% od trzech kwartałów.



## Czynsze

Katowice oferują konkurencyjne stawki czynszów w porównaniu z innymi miastami regionalnymi które formują się w przedziale 11,5 -13,5 EUR/ m kw. miesięcznie.



Źródło wykresów: Walter Herz Research

**Walter Herz sp. z o.o. sp. k**

Ul. Ogrodowa 37

00-873 Warszawa

tel. (22) 11 200 11

[office@walterherz.com](mailto:office@walterherz.com)

[www.walterherz.com](http://www.walterherz.com)