

Polska: Nowe Lokalizacje Biurowe

Maj 2014

Analiza nowych lokalizacji biurowych w Polsce
Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Olsztyn, Opole,
Radom, Rzeszów i Toruń



20 years
in Poland

Rozwój rynku nowoczesnych powierzchni biurowych w Polsce rozpoczął się od największego polskiego miasta – Warszawy. Z biegiem czasu deweloperzy stopniowo zaczęli się również interesować innymi największymi miastami w Polsce – Krakowem, Wrocławiem, Trójmiastem, Katowicami, Poznaniem i Łodzią, a później Szczecinem i Lublinem. Dziś te dziewięć ośrodków biurowych zaliczanych jest do najbardziej dynamicznie rozwijających się rynków w całym regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Dostępność wielu lokalizacji biurowych wyróżnia Polskę na tle innych krajów regionu.

Naturalnym kierunkiem dalszego rozwoju rynku biurowego wydają się być mniejsze ośrodki miejskie, które dzięki swojemu potencjałowi będą zyskiwać na znaczeniu i sukcesywnie pozyskiwać nowe inwestycje, szczególnie z sektora nowoczesnych usług dla biznesu. Takie miasta jak Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Olsztyn, Opole, Radom, Rzeszów czy Toruń coraz częściej oferują biura spełniające wymagania centrów usług, czy zapasowych centrów kryzysowych, które poszukują powierzchni biurowej do 1 000 m².

Na atrakcyjność tych rynków wpływają, m.in.: dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej, korzystne koszty nieruchomości czy dynamicznie rozwijająca się infrastruktura drogowa oraz biurowa. Co więcej, lokalizacje te oferują możliwość zaistnienia na rynku jako główny pracodawca w branży, a nie jako jedna z wielu firm jak w przypadku największych ośrodków miejskich.

DOSTĘPNOŚĆ WOLNEJ POWIERZCHNI
BIUROWEJ W ANALIZOWANYCH
LOKALIZACJACH

2012
24 150 m²

2014
42 250 m²

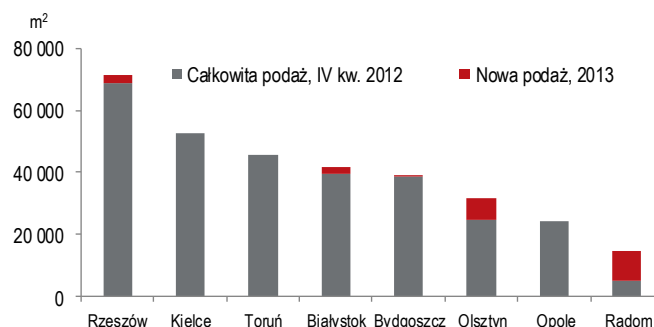

75%
WZROST
2012-2014

Podaż

Przeanalizowane miasta skupiają aktualnie ponad 321 500 m² nowoczesnych biur. Jest to powierzchnia porównywalna z zasobami Katowic czy Poznania i stanowi jedynie 4,4% całkowitej podaży biurowej w Polsce.

Zdecydowana większość oferowanych biur w tych ośrodkach, w porównaniu z powierzchnią dostępną na głównych rynkach w Polsce, reprezentuje przeważnie średni standard. Ten obraz się jednak zmienia, tylko w 2013 roku dwa duże projekty klasy A zwiększyły zasoby biurowe w tych miastach: Cezal Business Center A (6 600 m²) w Olsztynie oraz Radom Office Park A (4 850 m²) w Radomiu. Ograniczony zasób powierzchni biurowej przeznaczony na wynajem przyczynił się do powstawania nieruchomości użytkowanych na własne potrzeby firm (m.in. banków).

Całkowita i nowa podaż

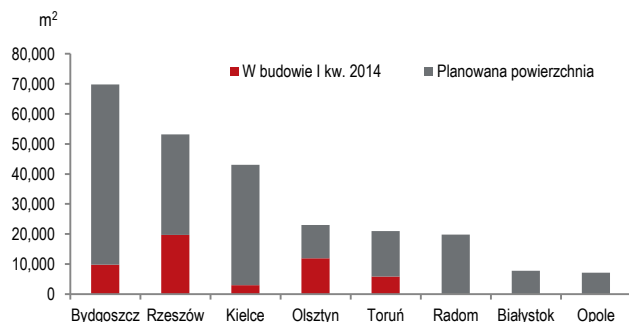


Źródło: JLL, I kw. 2014

Niemniej jednak zauważalna jest zwiększona aktywność deweloperów w tych ośrodkach miejskich, którzy realizują aktualnie około 50 300 m². Większość tych powierzchni trafi na rynki w Rzeszowie (19 700 m²), Olsztynie (11 900 m²) oraz Bydgoszczy (9 800 m²).

Dodatkowo w planach pozostaje kolejne 194 400 m² biur, co stanowi 70% wzrost w porównaniu do II kw. 2012. Największe projekty planowane są w Kielcach (Biznes Park - cztery budynki po 8 000 m² każdy), Rzeszowie (projekt Dołowa, trzy budynki o łącznej powierzchni 17 000 m²) oraz Bydgoszczy (SCANPARK Business Center II - rozbudowa kompleksu o kolejne 27 800 m² nowoczesnej powierzchni biurowej oraz Riverside Business Center, dwa budynki o łącznej powierzchni 18 900 m²).

Powierzchnia biurowa w budowie oraz planowana



Źródło: JLL, I kw. 2014

Nowe projekty w budowie oraz planowane są zazwyczaj dogodnie zlokalizowane w ramach miasta oraz oferują bardzo dobry dostęp zarówno komunikacją miejską jak i samochodem.

Popyt

Polskie jak i międzynarodowe firmy z sektora nowoczesnych usług dla biznesu, zatrudniające do 150 pracowników, stopniowo zaczynają być głównym motorem napędowym popytu w tych lokalizacjach. W naszej opinii analizowane miasta są atrakcyjną alternatywą dla firm zainteresowanych wejściem na polski rynek (przy założeniu wspomnianego powyżej poziomu zatrudnienia) i/lub przeniesieniem swoich mniej zaawansowanych funkcji biznesowych z głównych rynków biurowych w Polsce.

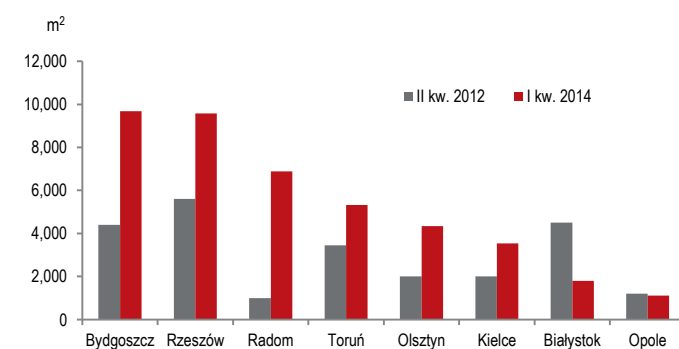
Zarówno deweloperzy jak i władze samorządowe dostrzegają ogromny potencjał w tworzeniu preferencyjnych warunków dla przyszłych najemców, szczególnie z sektora nowoczesnych usług dla biznesu.

Współczynnik powierzchni niewynajętej

Wolumen wolnej od ręki powierzchni biurowej w analizowanych miastach jest umiarkowany (42 250 m²). Większość wolnych biur (62%) znajduje się w trzech miastach: Bydgoszczy, Rzeszowie oraz Radomiu. Łącznie osiem ośrodków oferuje jednak niewiele powierzchni ponad 1 000 m² (12 opcji w budynkach istniejących oraz 4 w projektach będących w budowie). Rzeszów oraz Bydgoszcz oferują najwięcej powierzchni tego typu.

Jednakże, jak wspomniano wcześniej, opisywane lokalizacje przyciągają przeważnie małe oraz średniej wielkości przedsiębiorstwa z sektora BPO/SSC/R&D, które poszukują mniejszych unitów (500 m² i więcej). Dostępność takiej powierzchni jest już stosunkowo wysoka (24 opcje w budynkach istniejących oraz 5 w projektach w budowie). Oczywiście każde z opisanych miast powinno być analizowane indywidualnie biorąc pod uwagę uwarunkowania geograficzne, jakość oraz ilość powierzchni biurowej oraz wiele innych czynników.

Dostępna powierzchnia w analizowanych miastach



Źródło: JLL, I kw. 2014



Marcin Nowak
Delivery Centre Director
Infrastructure Services Eastern Europe
Capgemini

“Opole to jedna z pięciu lokalizacji w Polsce, w której obecne jest Capgemini. Miasto stanowi rewelacyjne uzupełnienie ciągu aglomeracji południowo-zachodniej Polski, w których działa nasza firma. Dzięki dobremu położeniu na mapie komunikacyjnej kraju oraz szerokiemu dostępowi do wykształconych, młodych ludzi Opole tworzy przyjazny klimat inwestycyjny, umożliwiający funkcjonowanie dużych międzynarodowych firm, między innymi z sektora nowoczesnych usług dla biznesu.

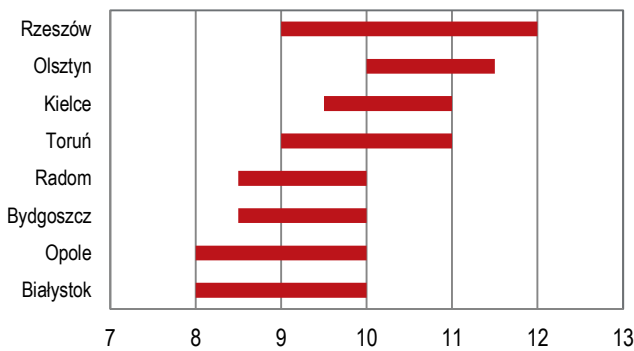
Zespół Capgemini w Opolu tworzy w tej chwili prawie 100 osób, które zajmują się obsługą projektów z obszaru Infrastructure Services na rzecz klientów niemieckojęzycznych. Nasi pracownicy są odpowiedzialni za wsparcie informatyczne począwszy od standardowej obsługi firm, po zaawansowane procesy technologiczne związane z infrastrukturą informatyczną naszych klientów. Pozytywne wyniki centrum to dobry prognostyk na przyszłość. Dzięki temu z roku na rok zwiększa się skala realizowanych projektów oraz rośnie portfolio marek, dla których pracujemy. A to z kolei przekłada się na wzrost liczby zatrudnionych.”

Czynsze

Najwyższe czynsze transakcyjne w analizowanych miastach wahają się od 8 do 12 €/ m²/ miesiąc. Jednakże, budynki takie jak SkyRes Warszawska w Rzeszowie (w budowie), Marbud Centrum Biznesu w Toruniu czy Cezal Business Center A w Olsztynie (oba istniejące) za wybrane powierzchnie biurowe kwotują wyższe czynsze bazowe – nawet 12,5-13 €/ m²/ miesiąc.

Stawki czynszu oraz kosztów eksploatacyjnych na tych rynkach zazwyczaj podawane są w PLN.

Najwyższe czynsze transakcyjne – szacunki (€/ m² / miesiąc)



Źródło : JLL, I kw. 2014



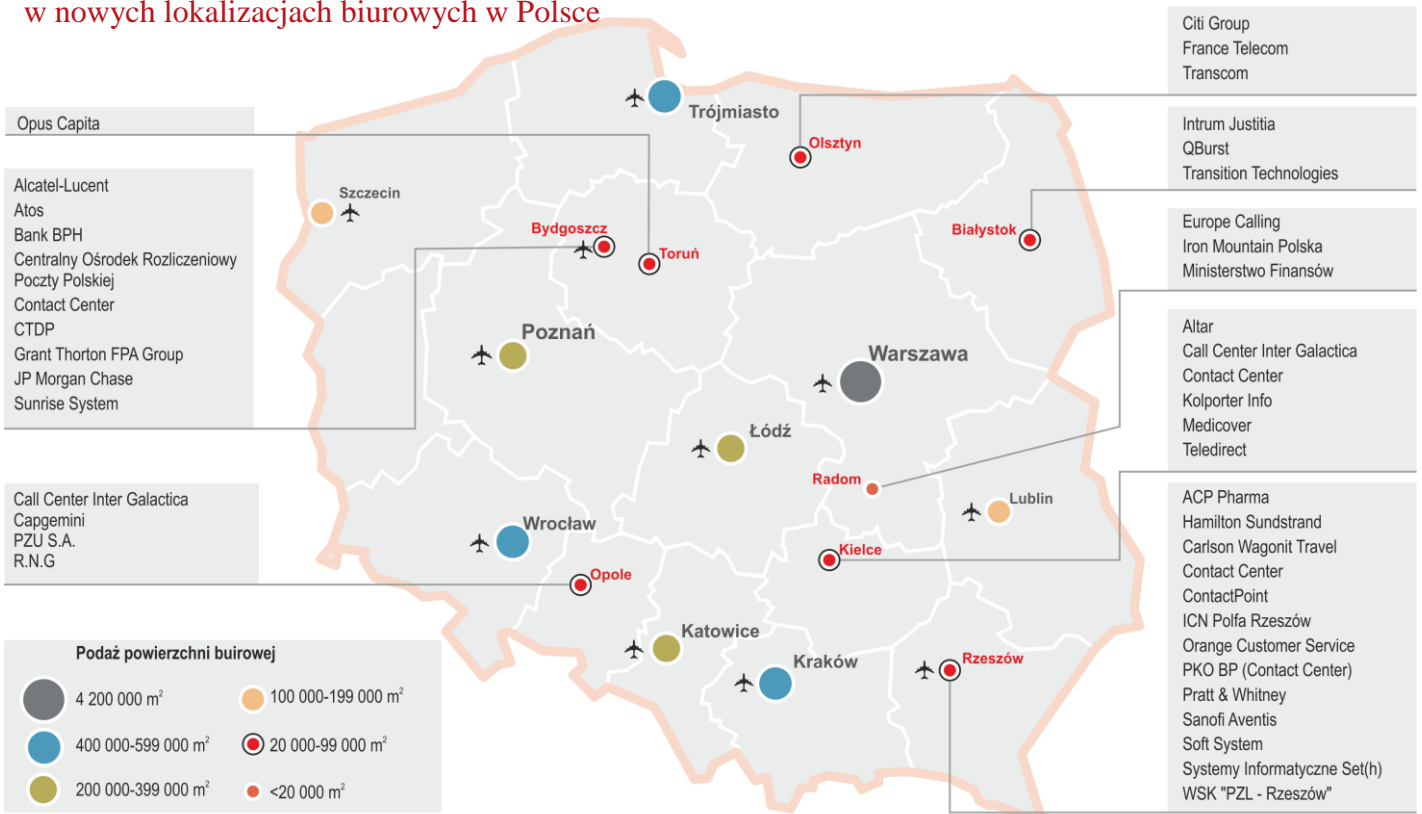
Andrzej Dulka
Prezes Zarządu
Alcatel-Lucent Polska

“Alcatel-Lucent - światowy lider innowacji w zakresie najbardziej zaawansowanych rozwiązań technologicznych jest wieloletnim i zaufanym partnerem operatorów i przedsiębiorstw telekomunikacyjnych w Polsce.

W Bydgoszczy zatrudniamy ponad 900 wysoko wykwalifikowanych inżynierów i specjalistów. Jest to centrum produkcji i eksportu najbardziej zaawansowanych systemów, usług i oprogramowania do największych operatorów telekomunikacyjnych w Ameryce Północnej, Azji, Afryce, Australii i oczywiście Europie. Nasi pracownicy pracują nad rozwojem oprogramowania w ośrodku badawczo-rozwojowym aplikacji softwarowych (Bell Labs R&D), świadczą zaawansowane usługi projektowe (Global Network Engineering & Integration Center - GNEIC) oraz zdalnego monitorowania sieci telekomunikacyjnych (Global Network Operations Center - GNOC). Inny oddział firmy (Industrial Competence Center - ICC) integruje m.in. sprzęt dostępowy wykorzystujący m.in. kable światłowodowe, niezbędne do dostarczenia ultra szybkiego Internetu.

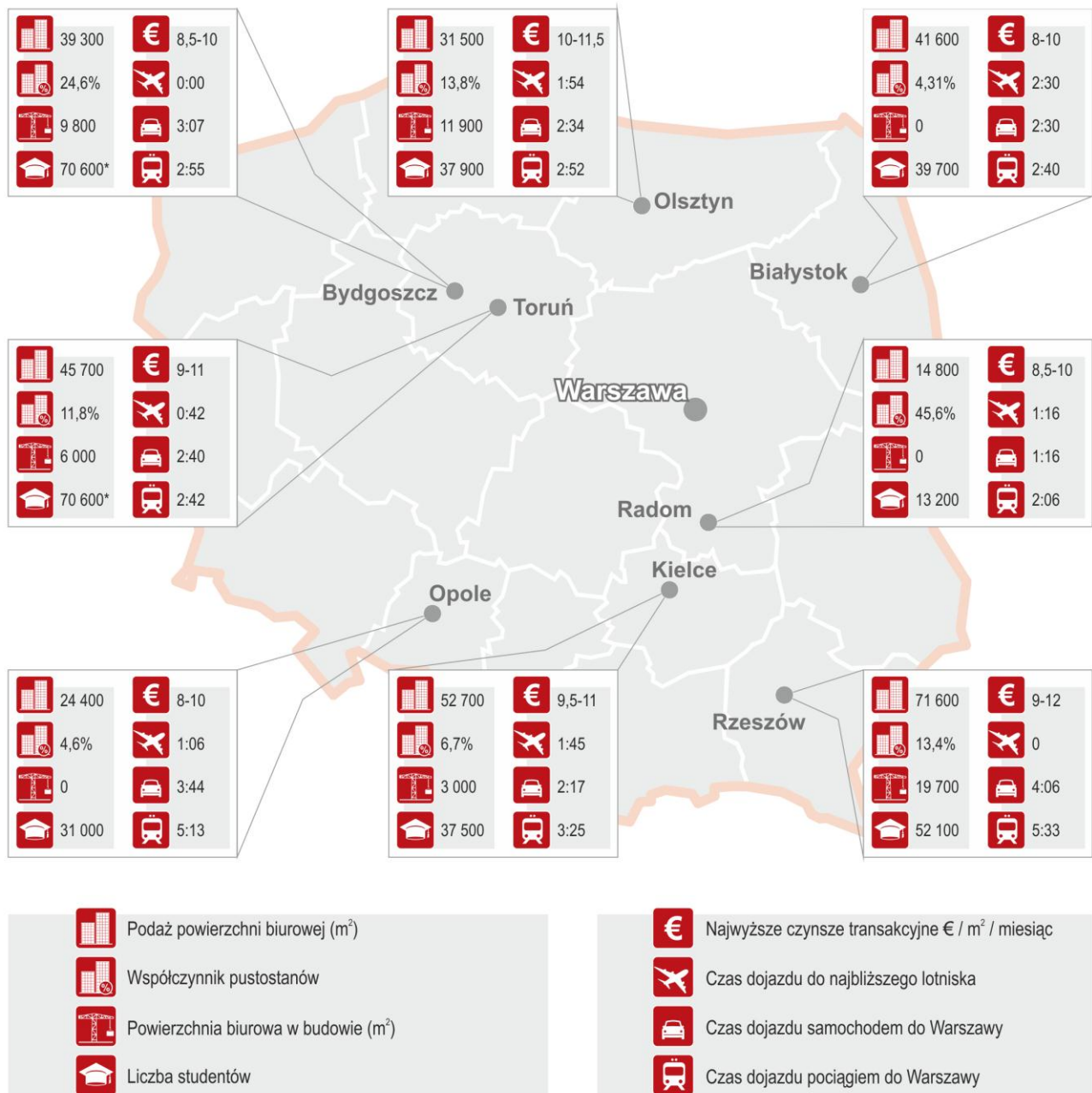
Rozwiązania te są dedykowane dla klientów w Polsce i na całym świecie. Bydgoszcz jest bez wątpienia ważnym ośrodkiem usługowym i produkcyjno-rozwojowym Alcatel-Lucent, na globalnej mapie działalności firmy.”

Wybrane firmy z sektora BPO/SSC/ITO/R&D w nowych lokalizacjach biurowych w Polsce



Źródło: JLL, PAIiZ, I kw. 2014

Rynek biurowy w liczbach



* Dane zbiorcze dla Bydgoszczy i Torunia

Jones Lang LaSalle

Anna Młyniec
 Head of Office Agency
 and Tenant Representation
 ul. Królewska 16
 00-103 Warszawa
 Tel. +48 22 318 0000
 anna.mlyniec@eu.jll.com

Jones Lang LaSalle

Mateusz Polkowski
 Associate Director
 Research & Consultancy
 ul. Królewska 16
 00-103 Warszawa
 Tel. +48 22 318 0042
 mateusz.polkowski@eu.jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.

bazabiur.pl

