

# Rynek biurowy

## Zarys ogólny

- > Na koniec I poł. 2017 r. całkowita podaż na dziewięciu głównych rynkach w Polsce osiągnęła poziom prawie 9,3mln m<sup>2</sup>.
- > W ciągu sześciu miesięcy deweloperzy oddali do użytku ponad 300 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, z czego 130 tys. m<sup>2</sup> w stolicy. Wśród miast regionalnych najwyższy wzrost zasobów odnotował rynek krakowski (80,9 tys. m<sup>2</sup>).
- > Aktywność deweloperska pozostaje na wysokim poziomie - w budowie znajduje się ponad 1,7mln m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej. Ponad 40% przypada na stolicę - 720 tys. m<sup>2</sup>, natomiast w miastach regionalnych nadal najwięcej projektów powstaje w Krakowie (290 tys. m<sup>2</sup>), Wrocławiu (260 tys. m<sup>2</sup>) i Łodzi (150 tys. m<sup>2</sup>).
- > Współczynnik pustostanów dla Polski odnotował niewielki spadek do poziomu 11,9% wobec 12,1 % na koniec I kw. 2017 r. Inwestycje dostarczone na rynek w I półroczu zostały wynajęte w 53%.
- > Wolumen transakcji zawartych w I poł. roku ukształtował się na poziomie 723 tys. m<sup>2</sup>, co stanowi wzrost o 15% w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku.

## Główne wskaźniki (I poł. 2017 r.)

Miasto	Istniejąca podaż (m <sup>2</sup> )	Nowa podaż (m <sup>2</sup> )	Pustostany	Powierzchnia w budowie (m <sup>2</sup> )	Popyt (m <sup>2</sup> )	Stawki czynszu EUR (m <sup>2</sup> /miesiąc)
Warszawa	5 161 100	131 400	13,9%	720 000	391 400	12-22
Kraków	992 200	80 900	9,2%	290 000	98 300	13,2-15,5
Wrocław	873 100	22 800	8,5%	260 000	91 700	13-16
Trójmiasto	645 500	10 900	7,8%	140 000	73 800	13-16,50
Katowice	458 800	14 200	12,7%	28 000	17 000	12,5-14,5
Poznań	443 300	15 500	12,2%	68 000	12 700	12,5-15,5
Łódź	397 500	33 700	6,0%	150 000	29 700	12,5-13,5
Szczecin	156 100	0	14,3%	38 000	2 400	11-14
Lublin	150 900	10 500	12,3%	55 000	5 900	10-13
<b>Razem</b>	<b>9 278 500</b>	<b>319 900</b>	<b>11,9%</b>	<b>1 749 000</b>	<b>722 900</b>	

Źródło: Colliers International na podst. PORF, I poł. 2017 r.

- > Umowy podpisane w budynkach planowanych oraz w fazie budowy stanowiły około 22% całkowitego popytu, co przełożyło się na ponad 157 tys. m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni w tych projektach.
- > W strukturze popytu dominowały nowe umowy, które stanowiły blisko 56%. Udział renegotjacji/przedłużeń w wolumenie transakcji wyniósł około 30%.
- > W omawianym okresie absorpcja netto powierzchni biurowej wyniosła 342 tys. m<sup>2</sup>, z czego 119 tys. m<sup>2</sup> przypadło na Warszawę. Wśród rynków regionalnych najwyższy poziom absorpcji odnotowały Wrocław (58 tys. m<sup>2</sup>) oraz Kraków (51 tys. m<sup>2</sup>).
- > Czynsze bazowe utrzymywały się na niezmiennym poziomie. W Warszawie stawki za powierzchnię biurową wynosiły od 12 do 22 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, natomiast w miastach regionalnych od 10 do 16,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

## Podaż

- > Od początku roku warszawski rynek biurowy powiększył swoje zasoby o 131 tys. m<sup>2</sup>. Ukończonych zostało 16 budynków, z których największy był kompleks Business Garden w strefie Żwirki i Wigury (5 budynków o łącznej powierzchni najmu: 54,8 tys. m<sup>2</sup>). Pozostałe oddane biurowce to m.in. Ethos (12,1 tys. m<sup>2</sup>) w Centralnym Obszarze Biznesu, Neopark A (10,6 tys. m<sup>2</sup>) na Mokotowie oraz Equilibrium (9,9 tys. m<sup>2</sup>) w strefie Zachód. Ponad 85% nowej powierzchni zostało dostarczone w strefach poza centrum miasta.

- > Na rynkach regionalnych oddano w sumie 34 projekty biurowe o łącznej powierzchni około 190 tys. m<sup>2</sup>. Zdecydowana większość ukończonych inwestycji to projekty o powierzchni najmu poniżej 10 tys. m<sup>2</sup>.
- > Rynkiem regionalnym z największym przyrostem nowej podaży był Kraków, gdzie do użytku oddano 12 budynków biurowych. Największy z nich to Astris (13 tys. m<sup>2</sup>), pierwszy biurowiec Zabłocie Business Park A (10,9 tys. m<sup>2</sup>) oraz kolejny budynek kompleksu Bonarka for Business G (10 tys. m<sup>2</sup>).
- > Ponad 10 tys. m<sup>2</sup> oddało się w ramach 3 projektów w Lublinie, gdzie ostatni taki wzrost podaży zarejestrowano w 2014 r.

## Popyt

- > Wolumen transakcji zarejestrowanych w I poł. 2017 r. w Warszawie wyniósł 391,4 tys. m<sup>2</sup>, co jest najlepszym półrocznym wynikiem w historii rynku. Najwięcej umów (prawie 30% całkowitego popytu) zostało podpisanych w strefie Centrum (115,4 tys. m<sup>2</sup>). Łączny popyt brutto w ścisłym centrum ukształtował się na poziomie 183,9 tys. m<sup>2</sup>. W strefach poza centralnymi zawarto transakcje na ponad 207 tys. m<sup>2</sup>. W stolicy przeważały nowe umowy z 54% udziałem oraz przedłużenia i renowacje – 36% całkowitego wolumenu.

### Największe transakcje najmu, I poł. 2017 r.

Najemca	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Lokalizacja
Millenium Bank	18 300	Harmony Office Centre A, Warszawa
Credit Agricole	15 450	Business Garden II, Wrocław
Energa Group	15 100	Olivia Business Center, Gdańsk
Brown Brothers Harriman	14 700	Orange Office Park, Kraków
Citi Service Center Poland	13 600	Generation Park X, Warszawa
Alior Bank	13 400	Łopuszańska Business Park, Warszawa
Astra Zeneca	13 200	Postępu 14
Capgemini	13 100	Business Garden I, Wrocław
EY	10 500	Sagittarius Business House, Wrocław
HCL	10 400	O3 Business Campus II, Kraków

Źródło: Colliers International na podst. PORF, I poł. 2017 r.

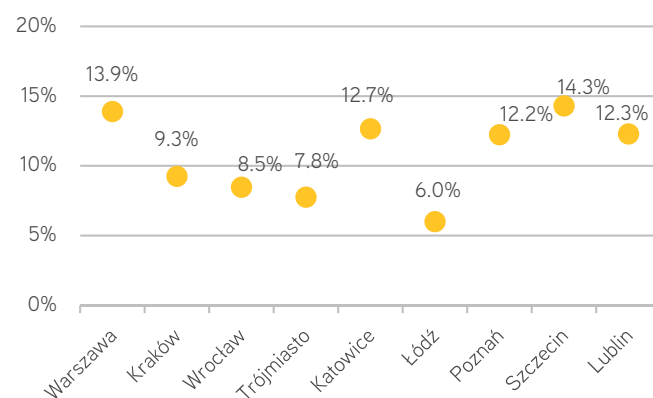
- > Na rynkach regionalnych popyt brutto w I poł. 2017 r. ukształtował się na poziomie 331,4 tys. m<sup>2</sup>, o 23 % więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Najwięcej umów zostało zawartych w Krakowie (30% całkowitego wolumenu) i we Wrocławiu (28% popytu brutto). Umowy najmu w projektach w budowie wyniosły 90 tys. m<sup>2</sup>.

- > Podobnie jak w stolicy nowe umowy zdominowały rynki regionalne a ich udział wyniósł 56%.

## Dostępne powierzchnie

- > Poziom pustostanów dla Warszawy spadł o 0,1 p.p i wyniósł na koniec II kw. 2017 r. 13,9%, co przełożyło się na 715,8 tys. m<sup>2</sup> dostępnej powierzchni. Niewielki spadek zarejestrowano także w strefach poza centrum miasta z 14,7% do 14,3%. Pustostany w centrum kształtują się na poziomie 13,2%.
- > Współczynnik powierzchni niewynajętej dla całego kraju wyniósł na koniec II kw. 2017 r. 11,9%. Na rynkach regionalnych najniższe pustostany odnotowano w Łodzi (6,0%) oraz Trójmieście (7,8%). Mniej powierzchni do wynajęcia niż w I kw. 2017 r. odnotowano także we Wrocławiu, Katowicach i Poznaniu. Najwięcej wolnej powierzchni znajduje się obecnie w Szczecinie (14,3%) i Lublinie (12,3%).

### Współczynnik pustostanów na głównych rynkach biurowych w Polsce w I poł. 2017 r.



Źródło: Colliers International na podst. PORF, I poł. 2017 r.

## Prognozy

- > W Polsce obserwowana jest nadal rosnąca aktywność deweloperów. Obecnie w budowie znajduje się rekordowa powierzchnia nowych biur - 1,7 mln m<sup>2</sup>. W samej Warszawie w trakcie realizacji jest ponad 720 tys. m<sup>2</sup>. Największe inwestycje zaplanowane są do oddania do użytku w latach 2019-2020: Varso, The Warsaw HUB oraz Mennica Legacy Tower.
- > Na rynkach regionalnych najwięcej projektów w fazie budowy jest w Krakowie (290 tys. m<sup>2</sup>) i we Wrocławiu (260 tys. m<sup>2</sup>).
- > Obecna sytuacja na rynku sprzyja najemcom. Deweloperzy oferują coraz ciekawsze projekty biurowe oraz duże pakiety zachęt. Na rynku obserwujemy również coraz więcej modernizacji starszych obiektów, które mają problem z utrzymaniem poziomu wynajmu.

# OfficeMAP<sup>®</sup>

NASZA WYSZUKIWARKA

TWOJE NOWE BIURO

NASZA WIEDZA

Szukasz nowego biura? Planujesz konsolidację kilku oddziałów pod jednym adresem, a może chcesz otworzyć biuro w innym mieście? Odwiedź OfficeMAP i znajdź informacje, których potrzebujesz, lub skontaktuj się z naszym ekspertem: +48 22 331 78 00. Znajdź swoje nowe biuro!

[www.officemap.pl](http://www.officemap.pl)



# 554 biura w 68 krajach na 6 kontynentach

Stany Zjednoczone: **153**

Kanada: **34**

Ameryka Łacińska: **24**

Azja Pacyfik: **231**

EMEA: **112**

## KONTAKT:

**Dominika Jedrak**  
Director  
Research and Consultancy Services  
+48 666 819 242  
dominika.jedrak@colliers.com

Colliers International  
Pl. Piłsudskiego 3  
00-078 Warszawa  
+48 22 331 78 00



## 2,3 mld €

roczny przychód  
w 2016

## 170 mln m<sup>2</sup>

powierzchni  
w zarządzaniu

## 15 000

pracowników

## Colliers International

*Colliers International Group Inc. (NASDAQ i TSX: CIGI) jest globalną firmą doradczą działającą w obszarze rynku nieruchomości komercyjnych. Posiada biura w 68 krajach, w których zatrudnia 15 000 pracowników. Colliers International oferuje pełen zakres usług podmiotom związanym z rynkiem nieruchomości. Firma doradza najemcom, właścicielom nieruchomości oraz inwestorom na całym świecie. Oferuje pośrednictwo w zakresie wynajmu i sprzedaży, globalne rozwiązania korporacyjne, obsługę transakcji inwestycyjnych i rynków kapitałowych, zarządzanie projektami, usługi w zakresie workplace solutions, zarządzanie nieruchomościami oraz majątkiem spółek, wycenę nieruchomości, a także badania rynku dostosowane do potrzeb klientów oraz doradztwo strategiczne. Colliers International znalazł się w rankingu Global Outsourcing 100 – liście czołowych firm działających w sektorze outsourcingu. Spółka została wyróżniona już po raz dziesiąty z rzędu, czyli więcej niż którakolwiek spośród firm doradzających na rynku nieruchomości. Autorem rankingu jest International Association of Outsourcing Professionals.*

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

*Colliers International w Polsce działa od 1997 roku i posiada biura w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Gdańsku, Katowicach i Łodzi, w których łącznie zatrudnia ponad 250 specjalistów. Firma została uhonorowana wieloma prestiżowymi nagrodami przyznanymi m.in. w konkursach: Eurobuild, CIJ Journal, CEE Quality Awards, International Property Awards. Ostatnio otrzymane przez Colliers wyróżnienia to nagroda Outsourcing Star dla jednej z firm nieruchomościowych najprężniej działających w sektorze outsourcingu oraz Gazele Biznesu przyznawane najdynamiczniej rozwijającym się firmom w Polsce.*

[www.colliers.pl](http://www.colliers.pl)

Accelerating success.

Wszelkie prawa zastrzeżone © 2017 Colliers International.

Informacja zawarte w niniejszym dokumencie zostały pozyskane ze źródeł uważanych za rzetelne. Pomimo dłożenia należytych starań, nie gwarantujemy precyzności tych informacji. W związku z powyższym, zachęcamy czytelników do konsultacji informacji i treści zawartych w tym raporcie z ich profesjonalnymi doradcami.

