

# Rynek biurowy

## Zarys ogólny

- > Na koniec 2017 r. podaż na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce osiągnęła poziom 9,7 mln m<sup>2</sup>. W minionym roku deweloperzy oddali do użytku 736,4 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej, blisko 18% mniej niż w 2016 r. Powodem tego spadku była mniejsza ilość ukończonej powierzchni biurowej w Warszawie (275 tys. m<sup>2</sup>), miasta regionalne odnotowały poziom nowej podaży zbliżony do roku 2016 r. – 455 tys. m<sup>2</sup>. Najwięcej projektów wśród miast poza stolicą zostało ukończonych w Krakowie (190 tys. m<sup>2</sup>).
- > Pod względem wynajętej powierzchni miniony rok był rekordowy. Całkowity wolumen transakcji najmu zawartych w 2017 r. wyniósł prawie 1,5 mln m<sup>2</sup>, co stanowi 11% wzrost w porównaniu do 2016 r. Większość popytu stanowiły nowe umowy (58%) a udział transakcji typu pre-let nadal utrzymywał się na dobrym poziomie około 22%. Rosnący popyt i niższe pustostany to także rekordowy wynik absorpcji netto, która w 2017 r. osiągnęła poziom ponad 742 tys. m<sup>2</sup>.
- > Obserwujemy nadal wysoką aktywność deweloperów. Obecnie ponad 1,8 mln m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej jest w fazie budowy. Najwięcej buduje się

w Warszawie, Krakowie i we Wrocławiu.

- > Współczynnik pustostanów dla projektów biurowych na dziewięciu największych rynkach Polski odnotował spadek do poziomu 10,8% wobec 12,7% na koniec IV kwartału 2016 r.
- > Czysze wywoławcze jak i stawki efektywne pozostały stabilne na większości rynków. Niewielkie wzrosty obserwowane są w przypadku nowych, wyróżniających się ciekawą architekturą i lokalizacją inwestycji biurowych. Średnie czynsze na rynku warszawskim kształtowały się pomiędzy 12 a 22 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, natomiast w miastach regionalnych od 10 do 17 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

## Rynek biurowy w największych miastach Polski

- > Warszawa – w stolicy ukończonych zostało 27 budynków biurowych o łącznej powierzchni ponad 275 tys. m<sup>2</sup>. Nowa podaż dostarczana była równomiernie w każdym z kwartałów. Na koniec 2017 r. największy wzrost zasobów odnotowały strefy: Mokotów (72,3 tys. m<sup>2</sup>) – gdzie oddano 6 projektów, Żwirki i Wigury (62,2 tys. m<sup>2</sup>) – głównie w wyniku ukończenia parku biurowego Business Garden (54,9 tys. m<sup>2</sup>) oraz strefa Centrum (52,5 tys. m<sup>2</sup>). Największe z oddanych w 2017 r. obiektów to: drugi etap West Station (35 tys. m<sup>2</sup>) przy Al. Jerozolimskich, D48 (23,4 tys. m<sup>2</sup>) w strefie Mokotów - Służewiec, pierwszy z budynków kompleksu Generation Park X (20,1 tys. m<sup>2</sup>) oraz projekt Bobrowiecka 8 (20 tys. m<sup>2</sup>).

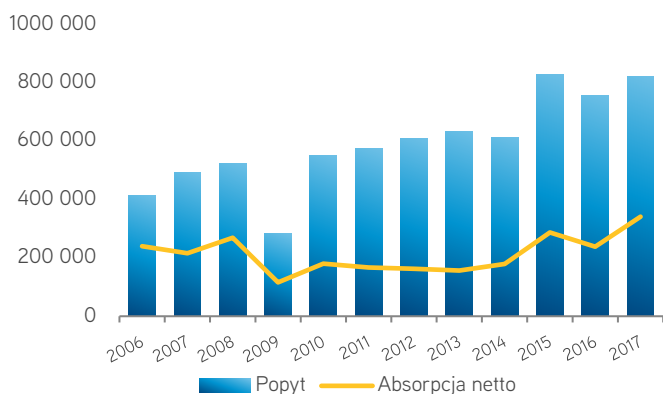
### Główne wskaźniki 2017 r.

Miasto	Istniejąca podaż (m <sup>2</sup> )	Nowa podaż 2017 (m <sup>2</sup> )	Pustostany	Powierzchnia w budowie (m <sup>2</sup> )	Popyt 2017 (m <sup>2</sup> )	Stawki czynszu (m <sup>2</sup> /miesiąc)
Warszawa	5 283 500	275 400	11,7%	787 000	820 100	12-22 EUR
Kraków	1 099 600	190 400	9,8%	306 500	200 800	13,2-15,5 EUR
Wrocław	905 800	53 600	9,4%	237 300	169 500	13-15,5 EUR
Trójmiasto	697 800	65 800	8,2%	173 000	113 200	12-15,5 EUR
Katowice	460 600	17 500	11,3%	60 300	30 900	12,2-14,5 EUR
Poznań	455 400	26 300	8,6%	106 200	78 200	13,5-17 EUR
Łódź	437 800	74 000	9,5%	114 100	58 500	12-13,5 EUR
Lublin	170 900	30 500	19,7%	26 800	8 800	11-13 EUR
Szczecin	157 100	2 900	10,0%	39 400	14 700	11-14 EUR
Razem	9 668 500	736 400	10,8%	1 850 600	1 494 700	

Źródło: Colliers International na podst. PORF

Popyt brutto odnotowany w minionym roku w Warszawie ukształtował się na bardzo dobrym poziomie, zbliżonym do poprzednich dwóch lat (2015-2016). Łączny wolumen transakcji wyniósł ponad 820 tys. m<sup>2</sup>, co stanowi 9% wzrost w stosunku do 2016 r. Bardzo dobry wynik osiągnęła również absorpcja powierzchni biurowej – 341 tys. m<sup>2</sup>. Najwięcej umów najmu zostało podpisanych w strefach: Centrum (208,5 tys. m<sup>2</sup>), Mokotów (204,5 tys. m<sup>2</sup>) oraz w Centralnym Obszarze Biznesu (163,8 tys. m<sup>2</sup>). Nowe umowy stanowiły ponad 63% popytu a transakcje typu pre-let prawie 18%.

### Popyt i absorpcja w Warszawie (m<sup>2</sup>)



Źródło: Colliers International

Na koniec IV kwartału 2017 r. współczynnik powierzchni niewynajętej wyniósł 11,7%, co stanowi spadek o 2,5 p.p. w porównaniu do końca 2016 r. Najwięcej powierzchni zostało wchłoniętej w dwóch centralnych strefach, gdzie spadek wyniósł 8,2 p.p. Przyczynił się do tego wysoki poziom popytu oraz dużo niższa niż w 2016 r. nowa podaż dostarczona na rynek. Czynniki bazowe utrzymywały się na stabilnym poziomie. W centralnej strefie najemcy musieli zapłacić od 17 do 22 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, natomiast poza centrum od 12 do 16 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

> Kraków – miniony rok to dla Krakowa czas rekordów. Do użytku trafiło najwięcej w historii rynku nowej podaży, ponad 190 tys. m<sup>2</sup> w 21 projektach. To najlepszy wynik wśród wszystkich miast regionalnych. Kraków jako pierwszy rynek poza stolicą przekroczył w 2017 r. granicę 1 mln m<sup>2</sup> istniejącej powierzchni biurowej. Do użytku trafiły głównie kolejne budynki istniejących już kompleksów, takie jak: Enterprise Park E i F (26,4 tys. m<sup>2</sup>), Bonarka for Business G (10 tys. m<sup>2</sup>), O3 Business Campus II (19,2 tys. m<sup>2</sup>), jak również nowe inwestycje: budynek Comarch (18,9 tys. m<sup>2</sup>), Astris (13 tys. m<sup>2</sup>) oraz Kotlarska 11 (11 tys. m<sup>2</sup>). Pod względem ilości podpisanych umów krakowski rynek również odnotował rekordowy poziom. Łączny wolumen transakcji najmu w 2017 r. w mieście wyniósł ponad 200 tys. m<sup>2</sup> - najwięcej w historii rynku. Transakcje typu pre-let stanowiły 27% popytu. W Krakowie nadal trwa boom budowlany, co przekłada się na ponad

300 tys. m<sup>2</sup> biur w fazie realizacji. Współczynnik pustostanów wzrósł w ciągu roku do poziomu 9,8%.

> Wrocław - to drugi pod względem dostępnej podaży rynek biurowy, oferujący 905,8 tys. m<sup>2</sup>. W ubiegłym roku ukończonych zostało kilka projektów poniżej 10 tys. m<sup>2</sup> oraz Green2Day (17,6 tys. m<sup>2</sup>), łącznie ponad 53 tys. m<sup>2</sup>. Popyt brutto osiągnął bardzo dobry wynik, o 36% wyższy niż w 2016 r. W minionym roku podpisało się łącznie prawie 170 tys. m<sup>2</sup>. Największy udział przypadł nowym umowom (63%) oraz renegotiacjom (27%). Transakcje w budynkach w budowie stanowiły blisko 30% popytu. Współczynnik pustostanów odnotował znaczący spadek o 3,1 p.p. r/r i wyniósł 9,4%. W fazie realizacji znajduje się obecnie 237 tys. m<sup>2</sup>, co jest drugim wynikiem wśród głównych rynków regionalnych.

### Największe transakcje najmu zawarte w 2017 r.

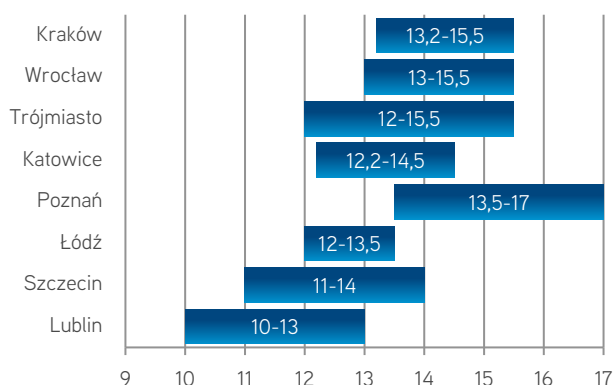
Najemca	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Lokalizacja
Poufny najemca	25 500	Nowy Rynek, Poznań
Citi Service Center Poland	18 500	Generation Park X, Warszawa
Millennium Bank	18 300	Harmony Office Centre A, Warszawa
J.P. Morgan Poland Services	15 600	Atrium Garden, Warszawa
Credit Agricole	15 500	Business Garden II, Wrocław
Credit Suisse	14 200	Grunwaldzki Center, Wrocław
Alior Bank	13 400	Łopuszańska Business Park B, Warszawa
Astra Zeneca	13 200	Postępu 14, Warszawa
Capgemini	13 100	Business Garden, Wrocław

Źródło: Colliers International na podst. PORF

> Trójmiasto – zasoby biurowe aglomeracji trójmiejskiej rosną na zbliżonym poziomie od 5 lat (średnio o ok. 70 tys. m<sup>2</sup> rocznie). W 2017 r. ukończonych zostało osiem projektów o łącznej podaży prawie 66 tys. m<sup>2</sup>. Do użytku trafiły trzy mniejsze projekty w Gdyni (łącznie 9,7 tys. m<sup>2</sup>, m.in. trzeci budynek kompleksu Tensor Z przy ul. Łużyckiej) oraz cztery inwestycje poniżej 10 tys. m<sup>2</sup> w Gdańsku (BCB Business Park II, Office Kokoszki, Yoko). Największym oddanym projektem był III etap Alchemii w Gdańsku (36 tys. m<sup>2</sup>). Aktywność deweloperska nie słabnie. W budowie jest 172 tys. m<sup>2</sup>, z czego 98 tys. m<sup>2</sup> zaplanowane jest do ukończenia na bieżący rok. Wolumen podpisanych transakcji najmu był najwyższy w historii rynku i osiągnął poziom 113 tys. m<sup>2</sup>. W porównaniu do 2016 r. wzrosła liczba renegotiacji i ekspansji powierzchni odpowiednio do 32% i 21%. Współczynnik powierzchni niewynajętej spadł do poziomu 8,2% (2,9 p.p. r/r).

- > Katowice – stolica metropolii Silesia w 2017 r. odnotowała niewielki przyrost nowej podaży (17,5 tys. m<sup>2</sup>). Przyczyniło się to do obniżenia współczynnika pustostanów do poziomu 11,3% (spadek o 2,8 p.p. r/r). Popyt brutto wyniósł 31 tys. m<sup>2</sup>, 24% mniej niż w 2016 r. W fazie realizacji jest 60 tys. m<sup>2</sup> biur, z czego prawie 1/3 oferowana jest w projekcie .KTWI (18 tys. m<sup>2</sup>) przy katowickim Spodku.
- > Poznań – w 2017 r. oddano w mieście cztery projekty o łącznej powierzchni 26 tys. m<sup>2</sup>. Największym był biurowiec Bałtyk (12,5 tys. m<sup>2</sup>). Wolumen transakcji najmu zarejestrowany w 2017 r. osiągnął rekordowy poziom 78 tys. m<sup>2</sup>, głównie za sprawą umowy przednajmu 25,5 tys. m<sup>2</sup> (najemca poufny). Współczynnik pustostanów wykazywał w ciągu roku trend spadkowy i na koniec IV kwartału 2017 r. wyniósł 8,6% (największy spadek wśród miast regionalnych – 4,9 p.p. r/r). W budowie znajduje się obecnie ponad 106 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego 61 tys. m<sup>2</sup> zaplanowane jest do oddania w tym roku.

### Stawki bazowe na głównych rynkach regionalnych (EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc)

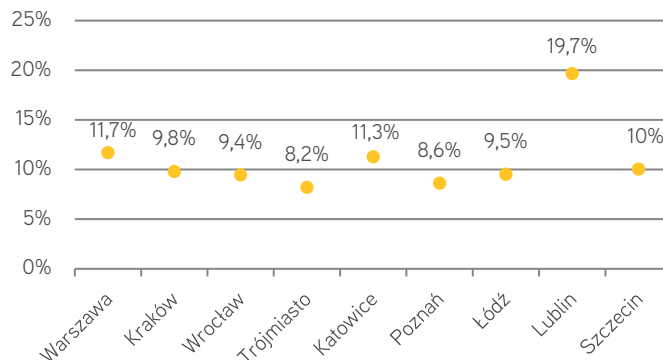


Źródło: Colliers International

- > Łódź – na koniec 2017 r. zasoby biurowe w Łodzi wzrosły do 438 tys. m<sup>2</sup> i zbliżyły się do poziomu Katowic czy Poznania. W ciągu roku do użytku oddano dziewięć inwestycji o łącznej powierzchni 74 tys. m<sup>2</sup>. Największe ukończone obiekty to: Przystanek mBank (24,7 tys. m<sup>2</sup>) oraz dwa etapy projektu Nowa Fabryczna (19,5 tys. m<sup>2</sup>). Popyt brutto był niższy niż w 2016 r. i wyniósł 58 tys. m<sup>2</sup>. Najwięcej stanowiły renowacje umów – 44%. Obserwowana jest wysoka aktywność deweloperów, w fazie realizacji na koniec roku pozostawało 114 tys. m<sup>2</sup> biur.
- > Szczecin i Lublin – dwa najmniejsze biurowe rynki regionalne oferują odpowiednio 157 tys. m<sup>2</sup> i 171 tys. m<sup>2</sup>. W minionym roku znaczący wzrost nowej podaży nastąpił w Lublinie, gdzie oddało się 30 tys. m<sup>2</sup>, głównie za sprawą I etapu kompleksu CZ Office Park (20 tys. m<sup>2</sup>). Deweloperzy budują w Szczecinie prawie 36 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej. W Lublinie w fazie realizacji są

cztery projekty o łącznej podaży 26 tys. m<sup>2</sup>. Największe pustostany odnotowane zostały w Lublinie (19,9%), natomiast w Szczecinie współczynnik powierzchni niewynajętych odnotował spadek (4,7 p.p. r/r) do poziomu 10%.

### Współczynnik pustostanów na głównych rynkach biurowych w Polsce w IV kwartale 2017 r.



Źródło: Colliers International na podst. PORF

### Prognozy

- > Na rynku biurowym nadal obserwujemy wysoką aktywność deweloperów. Obecnie w budowie w całej Polsce znajduje się ponad 1,8 mln m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej. Najwięcej projektów powstaje w Warszawie, ponad 770 tys. m<sup>2</sup>. Wśród miast regionalnych boom budowlany najbardziej widoczny jest w Krakowie i we Wrocławiu. Na 2018 r. zaplanowanych do oddania jest ok. 880 tys. m<sup>2</sup> biur, z czego większość (70%) poza Warszawą.
- > Zainteresowanie najemców powierzchnią biurową w Polsce będzie nadal wysokie. Zarówno stolica jak i miasta regionalne przyciągają nowe firmy a obecni już najemcy renowują umowy, często dokonując ekspansji powierzchni. Pozytywne dane makroekonomiczne oraz poprawiająca się jakość życia w polskich miastach zwracają uwagę potencjalnych najemców biur.
- > Stawki wywoławcze za powierzchnię biurową na większości rynków pozostaną stabilne. Więcej trzeba będzie zapłacić jedynie w przypadku nowych projektów o bardzo dobrej lokalizacji i wyróżniającej się architekturze.
- > Przy niskiej stopie bezrobocia trwa walka wśród pracodawców o pozyskanie talentów. Biuro staje się jednym z elementów motywacyjnych. Trend zmiany przestrzeni pracy będzie się umacniał, co pozytywnie wpłynie na popyt na powierzchnie biurowe.
- > Na uwagę zasługują także projekty wielofunkcyjne, których pojawiać się będzie coraz więcej, w szczególności w miejscach gdzie dostępność gruntów jest ograniczona a ceny działek wysokie.

# SZUKASZ NOWEJ NIERUCHOMOŚCI?

NASZE WYSZUKIWARKI	TWOJA NOWA LOKALIZACJA
NASZA WIEDZA	

Znajdź swój nowy  
lokal handlowy

**RetailMAP**

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

Znajdź swoje  
nowe biuro

**OfficeMAP**

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

Znajdź swój  
nowy magazyn

**Warehouses**

[www.warehouses.pl](http://www.warehouses.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 najszybciej 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.

