

REGIONY W BUDOWIE, POWSTAJE GRUBO PONAD 700 TYŚ. M KW. NOWOCZESNYCH BIUR

Około 715 tys. m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej pozostawało w budowie na koniec minionego roku na ośmiu największych rynkach w kraju, wskazuje w swoim raporcie firma doradcza BNP Paribas Real Estate Poland. Ekspertzy zwracają uwagę na dalsze umacnianie się hybrydowego modelu pracy, rosnącą popularność różnych form biur elastycznych, a także na wzrost znaczenia rozwiązań wpisujących się w ESG. Istotnym czynnikiem kształtującym rynek w najbliższej przyszłość będą rosnące koszty utrzymania, które przełożą się na wyższe stawki bazowe czynszów i wyższe opłaty eksploatacyjne.

Łącznie na ośmiu najbardziej znaczących rynkach biurowych w regionach podaż nowoczesnej powierzchni biurowej przekroczyła granicę 6 mln m kw. W ostatnim roku udało się na nich podpisać umowy na wynajem na łącznie blisko 600 tys. m kw. powierzchni. Najbardziej pracowity okazał się ostatni kwartał na który złożyły się kontrakty na łącznie 215 tys. m kw. biur. Autorzy raportu podkreślają, że w 2021 roku w strukturze popytu dominowały nowe umowy (47 proc.), potem odnowienia umów najmu (43 proc.) i ekspansje (10%). Nieco inaczej sytuacja przedstawiała się w samym IV kwartale, gdzie udział odnowień kontraktów – wynoszący 48 proc. – okazał się wyższy niż nowo podpisanych umów (41 proc.).

Regionalnym liderem ponownie okazał się Kraków, w którym znajduje się największa podaż nowoczesnej powierzchni (ponad 1,6 mln m kw.) i który wzbudził największe zainteresowanie najemców, odpowiadając za 26 proc. całkowitego popytu z 2021 roku. Drugim największym ośrodkiem biurowym jest Wrocław z istniejącą powierzchnią biurową przekraczającą 1,25 mln m kw. Na trzecim miejscu jest rynek trójmiejski, którego motorem napędowym w 2021 roku okazały się IT & usługi oraz obsługa biznesu, w sumie odpowiedzialne za blisko 60 proc. popytu brutto, który w całym 2021 roku wyniósł 108 tys. mkw.

Z raportu BNP Paribas Real Estate Poland wynika, że na koniec 2021 roku na najemców czekało nieco ponad 850 tys. m kw. powierzchni, gotowej do przyjęcia nowych najemców od zaraz. Stopa pustostanów na koniec grudnia 2021 roku wyniosła 14,1 proc. i była wyższa o 1,4 p.p. niż rok wcześniej. W porównaniu do przedostatniego kwartału 2021 roku wskaźnik pustostanów również zanotował wzrost o 0,6 p.p. Ekspertzy BNP Paribas Real Estate Poland wskazują, że w minionym roku najłatwiej było znaleźć wolne biuro w stolicy Dolnego Śląska, gdzie współczynnik pustostanów wyniósł 16,7 proc. Na drugim końcu skali znalazł się Szczecin, gdzie w zasobach – najmniejszych spośród analizowanych miast regionalnych - znalazło się tylko 5,3 proc. wolnej powierzchni.

W 2021 roku biurowe rynki regionalne urosły o ponad 225 tys. m kw. nowoczesnej powierzchni. Najbardziej, bo o ponad 73 tys. m kw., powiększyły się zasoby Trójmiasta. Drugi na podium był Kraków (60 tys. m kw.), a trzeci, ze



znaczącą różnicą do czołówki, Poznań (37,5 tys. m kw.). Z raportu wynika, że ostatni kwartał był dość pracowity i skutkowało oddaniem do użytku łącznie ponad 79 tys. m kw. nowy biur w siedmiu obiektach. Wśród nich zdecydowanie największym okazał się gdyński kompleks 3T Office Park.

– 2021 rok w znacznej mierze był rokiem prolongat. Z sześciu największych podpisanych umów, pięć było przedłużeniem dotychczasowych kontraktów, a jedna umową przednajmu. Widzimy, że pomimo deklaracji firm i pracowników odnośnie chęci powrotu do biur, wielu najemców nadal bardzo ostrożnie podchodzi do tematu. Biuro tymczasem okazuje się tu kluczowym czynnikiem w kontekście rozwoju, tworzenia nowych miejsc pracy czy podejmowania strategicznych decyzji związanych z różnymi modelami pracy, uwzględniającymi pracę zdalną czy hybrydową – podkreśla **Michał Karolkiewicz**, Konsultant, z działu Wynajmu powierzchni Biurowych, BNP Paribas Real Estate.

Największą transakcją w 2021 roku zawarto w kompleksie Green Horizon w Łodzi. Było nią odnowienie umowy najemcy reprezentującego sektor IT & Usługi, który przedłużył umowę na ponad 24 tys. m kw. powierzchni. Następna w kolejce było przedłużenie umowy z ekspansją przez firmę Rockwell Automation (19,5 tys. m kw.) w biurowcu A4 Business Park III we Wrocławiu, a trzecią w kolejności odnowienie umowy przez poufnego najemcę z sektora finansowego (17,4 tys. m kw.) w kompleksie Business Garden Poznań.

Autorzy raportu zwracają uwagę, że w 2021 roku najemcy, pracownicy, zarządcy, deweloperzy i przede wszystkim same biura dość sprawnie dostosowały się do hybrydowego modelu pracy. Efektem są na nowo przemyślane i zaaranżowane przestrzenie, które w każdym momencie efektywnie wspierają pracowników i zespoły w wykonywaniu różnych zadań.

– Kryzys zdrowotny i niepewność dotycząca dalszego rozwoju pandemii, ale także zmiany w stylach pracy, większa mobilność, rozwój technologii i wzrost znaczenia ekonomii współdzielenia dały dobry grunt do rozwoju różnych form elastycznych rozwiązań biurowych. Ostatni rok pokazał, że przy biurkach w przestrzeniach flex pracuje się nie tylko w stolicy, ale coraz chętniej także w miastach regionalnych – podkreśla **Małgorzata Fibakiewicz**, Head Business Intelligence Hub, BNP Paribas Real Estate Poland.

Z analizy BNP Paribas Real Estate Poland wynika, że w najbliższych kwartałach istotnym kryterium wyboru biura, obok lokalizacji i parametrów komercyjnych, będą rozwiązania odpowiadające na potrzeby zrównoważonego rozwoju i ESG. Będzie to szczególnie istotne w przypadku starszych budynków w kolejnych już cyklach najmu. Chcąc wypełnić obowiązujące standardy będą wymagać one zmian i niezbędnych nakładów inwestycyjnych.

O BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate jest jedną z wiodących międzynarodowych firm doradczych w zakresie nieruchomości. Oferuje swoim klientom kompleksowy zakres usług obejmujący cały cykl życia nieruchomości: inwestycje budowlane, transakcje, doradztwo, wyceny, zarządzanie nieruchomościami oraz zarządzanie inwestycjami. Zatrudniająca 5400 pracowników, BNP Paribas Real Estate wspiera inwestorów instytucjonalnych, najemców/wynajmujących, deweloperów, sektor publiczny oraz inwestorów prywatnych dzięki doskonałej znajomości lokalnych rynków w 32 krajach (poprzez swoje oddziały i firmy partnerskie) w Europie, na Bliskim Wschodzie i w Azji. BNP Paribas Real Estate, jako część grupy BNP Paribas, wygenerowało w 2019 roku przychody na poziomie 1,01 bln €.

Sledź nas na     

Więcej informacji: www.realestate.bnpparibas.pl
Twitter: [@BNPPRE_PL](https://twitter.com/BNPPRE_PL)
Real Estate for a changing world

Kontakt dla mediów :

JUSTYNA MAGRZYK-FLEMMING – Head of Marketing & PR
Tel: +48 22 653 44 00 Mobile: +48 511 155 274 E-mail: justyna.magrzyk-flemming@realestate.bnpparibas



Real Estate
for a changing
world