

At a glance II połowa 2017

Rynek biurowy w 8 aglomeracjach w Polsce

Rok 2017 niezaprzeczalnie należał do miast regionalnych. Dynamiczny rozwój sektora biurowego był najbardziej widoczny w Krakowie. Jednak Trójmiasto i Łódź nie ustępują liderowi pod względem tempa wzrostu. W kolejnych latach na pewno wyróżni się też Wrocław, który obecnie może się pochwalić największym wolumenem powierzchni biurowej w trakcie realizacji. Głównym motorem napędowym pozostają sektory BPO i SSC, korzystające z bogatego zaplecza akademickiego i konkurencyjnych kosztów pracy w miastach regionalnych.



1 DWUCYFROWY WZROST

Całkowite zasoby powierzchni biurowej w miastach regionalnych powiększyły się w 2017 roku o ponad 10%. Najwięcej nowej powierzchni dostarczono w Krakowie (185 300 m kw.), Trójmieście (102 600 m kw.) i Łodzi (61 000 m kw.). Spowodowało to wzrost poszczególnych rynków o odpowiednio 18%, 17% i 16%. Około 66% nowej podaży zostało oddane w II połowie roku.



445 000 m²

Powierzchnia biurowa dostarczona na 8 głównych rynków regionalnych w 2017r.

2 BUDUJĄ NAJWIĘKSI I ŁÓDŹ

Na koniec 2017 roku łączna powierzchnia biurowa w budowie w ośmiu głównych miastach regionalnych wyniosła ponad 866 tys. m kw., z czego 67% powstaje na trzech głównych rynkach tj. w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście.

Pod względem ilości realizowanej powierzchni wyróżnia się również Łódź, gdzie ukończenie trwających inwestycji spowoduje powiększenie rynku o 27% do końca 2019 roku.

Do największych budowanych obiektów zaliczają się Alchemia IV Neon w Gdańsku, Brama Miasta B w Łodzi i Tischnera Office w Krakowie.



848 700 m²

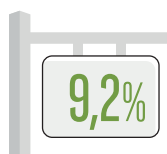
w budowie

3 PUSTOSTANY SPADAJĄ

Wysokie zainteresowanie najemców sprawiło, że średnia stopa pustostanów dla miast regionalnych obniżyła się o 2,1 p.p. w stosunku do końca 2016 r. i wynosi obecnie 9,2%.

Spadek pustostanów odnotowano w większości miast. Istotny wzrost udziału dostępnej powierzchni nastąpił jedynie w Lublinie i Krakowie, co spowodowane było dostarczeniem na rynek nowych obiektów, których proces komercjalizacji jeszcze się nie zakończył.

Najmniej niewynajętej powierzchni biurowej znajduje się w Łodzi (7,4%) oraz w Trójmieście (8,3%). Najwięcej z kolei pozostaje w Lublinie (19,8%) i Poznaniu (10,9%).



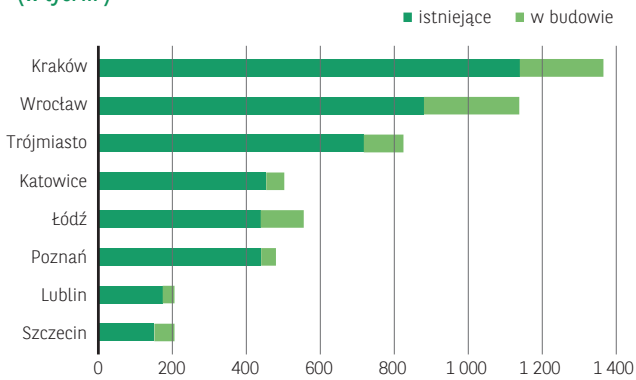
Stopa pustostanów w miastach regionalnych, II poł 2017 r.

4 WARUNKI NAJMU STABILNE

Wysoki wzrost podaży powierzchni biurowej równoważy się z rosnącym popytem najemców. W reżutacie, w większości miast wywoławcze stawki czynszów utrzymują się na stabilnym poziomie. Nieznaczną redukcję zaobserwować można jedynie na najmniejszych rynkach biurowych – w Szczecinie i Lublinie oraz w obiektach mających od dłuższego czasu problemy z zapewnieniem wysokiego wskaźnika najmu. Najwyższe stawki czynszu za powierzchnię biurową obserwowane są w Krakowie i Wrocławiu. Najtańszą powierzchnię znaleźć można w Lublinie oraz w niektórych obszarach Łodzi.

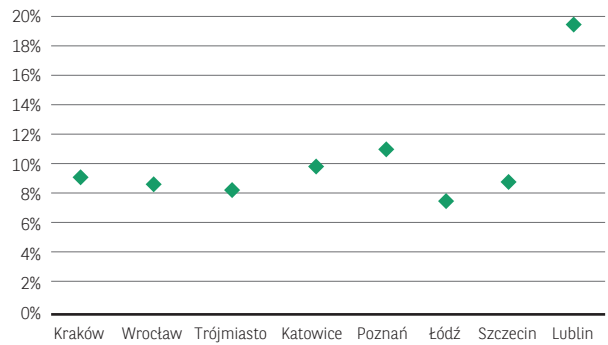
Firmy poszukujące atrakcyjniejszych warunków najmu powinny rozważyć ofertę obiektów w budowie, gdzie istnieje zazwyczaj szersze pole do negocjacji. Przeciętnie poziom wynajęcia powierzchni w budowie wynosi 22,1%.

Całkowite zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych (w tys. m²)



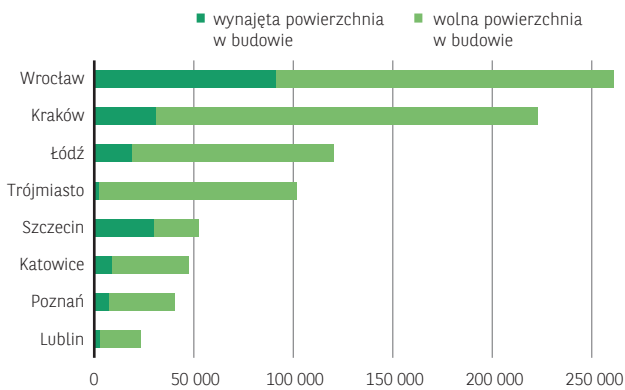
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Stopa pustostanów w miastach regionalnych



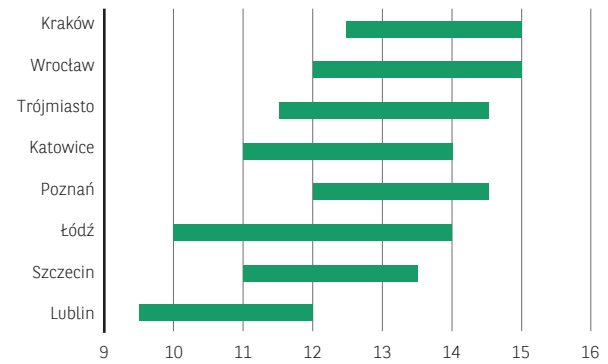
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Poziom wynajęcia powierzchni w trakcie budowy (m²)



Źródło: BNP Paribas Real Estate

Zakres stawek czynszów dla większości oferowanych powierzchni (€/m²/mies.)



Źródło: BNP Paribas Real Estate



Diamante Plaza, Kraków

Źródło: biblioteka zdjęć BNP Paribas Real Estate.

➤ GŁÓWNE REGIONALNE RYNKI BIUROWE

KRAKÓW

- W 2017 roku zasoby powierzchni biurowych w Krakowie powiększyły się o ponad 185 000 m kw., co pozwoliło na przekroczenie bariery miliona m kw. i dalszy dynamiczny wzrost.
- Największe obiekty oddane do użytku to budynki B i C kompleksu O3 Business Campus o łączenie powierzchni 38 400 m kw., oraz Equal Business Park B (17 100 m kw.).
- Ogromne zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe sprawiło, że pomimo oddania rekordowej ilości nowej powierzchni stopa pustostanów zmalała z 10,2% na koniec czerwca do 8,5 % w grudniu 2017 r.
- Według najnowszego rankingu Tholons Services Globalization City Index 2017 Kraków jest drugim w Europie i ósmym na świecie najlepszym miastem na lokalizację usług typu BPO i SSC.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI TRENDY* (➔)

Ludność ¹	766 700
Stopa bezrobocia – Kraków / Małopolskie ²	2,8% / 5,4%
Liczba studentów w mieście ¹	154 300
Średnie miesięczne wynagrodzenie (PLN) ³	4 964

 **1 146 100 m²**
Zasoby powierzchni biurowych

 **8,5%** ➔
Stopa pustostanów

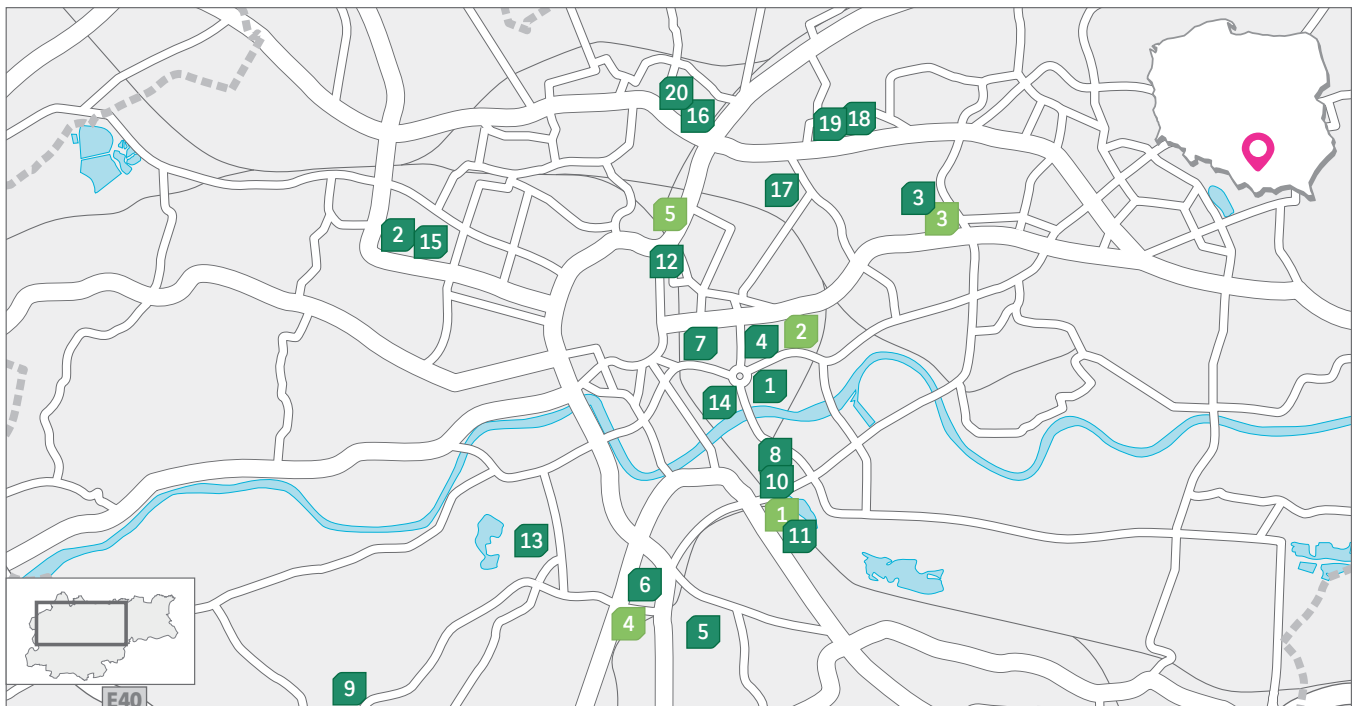
 **221 200 m²**
Powierzchnie biurowe w budowie³

 **12,5-15 EUR** ➔
Zakres stawek czynszów (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy

Źródło: GUS, BNP Paribas Real Estate, 1. Stan na czerwiec 2017 r., 2. Stan na grudzień 2017 r., 3. Średnia na listopad 2017 r.

WYBRANE BIUROWCE



Źródło: BNP Paribas Real Estate

ISTNIEJĄCE	
1. Al. Pokoju 5	al. Pokoju 5
2. Avatar	ul. Armii Krajowej 28
3. Avia	ul. M. Życzkowskiego 20
4. Axis	ul. Przy Rondzie 4
5. Bonarka for Business	ul. Puzkarska 7
6. Buma Square Business Park	ul. Wadowicka 6-8
7. Centrum Biurowe Lubicz	ul. Lubicz 23
8. Diamante Plaza	ul. J. Dekerta 24
9. DOT Office	ul. Czerwone Maki 5a
10. Enterprise Park	al. Powstanców Wielkopolskich 13e
11. Equal Business Park	ul. Wielicka 30
12. High Five	ul. Pawia 7, 9
13. Kapelanka 42	ul. Kapelanka 42
14. Kazimierz Office Center	ul. Podgórska 36

ISTNIEJĄCE	
15. Korona Office Complex	ul. Armii Krajowej 18
16. O3 Business Campus A	ul. Opolska 114
17. Pilot Tower (Alma Tower)	ul. Pilotów 6
18. Quattro Business Park	ul. T. Bora Komorowskiego 25d
19. Rondo Business Park	ul. Lublańska 34
20. Vinci Office Center	ul. Opolska 100

W BUDOWIE	
1. Equal Business Park C	ul. Wielicka 28
2. Fabryczna Office Park B1	ul. Fabryczna
3. Podium Park A	ul. Jana Pawła II 43
4. Tischnera Office	ul. Tischnera
5. V.Offices	ul. 29 Listopada 20

WROCLAW

- Stolica Dolnego Śląska plasuje się na drugiej pozycji wśród miast regionalnych, a pod względem ilości powierzchni biurowych w budowie nawet wyprzedza Kraków.
- Do największych budowanych projektów należą: kolejna faza kompleksu Business Garden Wrocław, składająca się z 6 budynków o łącznej powierzchni 78 600 m kw., Sagittarius (25 000 m kw.) oraz Carbon Tower (19 100 m kw.).
- Niezmiennie wysoki poziom zainteresowania powierzchnią biurową we Wrocławiu oraz niski wolumen nowej podaży sprawiły, że w porównaniu z końcem 2016 r. współczynnik wolnej powierzchni zmniejszył się znacząco i wynosi obecnie 8,7%.
- Do największych projektów ukończonych w 2017 roku zaliczają się Bielany Business Point (12 000 m kw.) i część biurowa Centrum Handlowego Wroclavia (7 500 m kw.).
- W rankingu Tholons Services Globalization City Index 2017 Wrocław zajął 78 miejsce i tym samym znalazł się wśród 100 najlepszych miast na świecie na lokalizację usług typu BPO i SSC.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI TRENDY* (↗)

Ludność ¹	638 400
Stopa bezrobocia – Wrocław / Dolnośląskie ²	2,2% / 5,7%
Liczba studentów w mieście ¹	119 600
Średnie miesięczne wynagrodzenie (PLN) ³	4 943

 **882 000 m²**
Zasoby powierzchni biurowych

 **8,7%** ↗
Stopa pustostanów

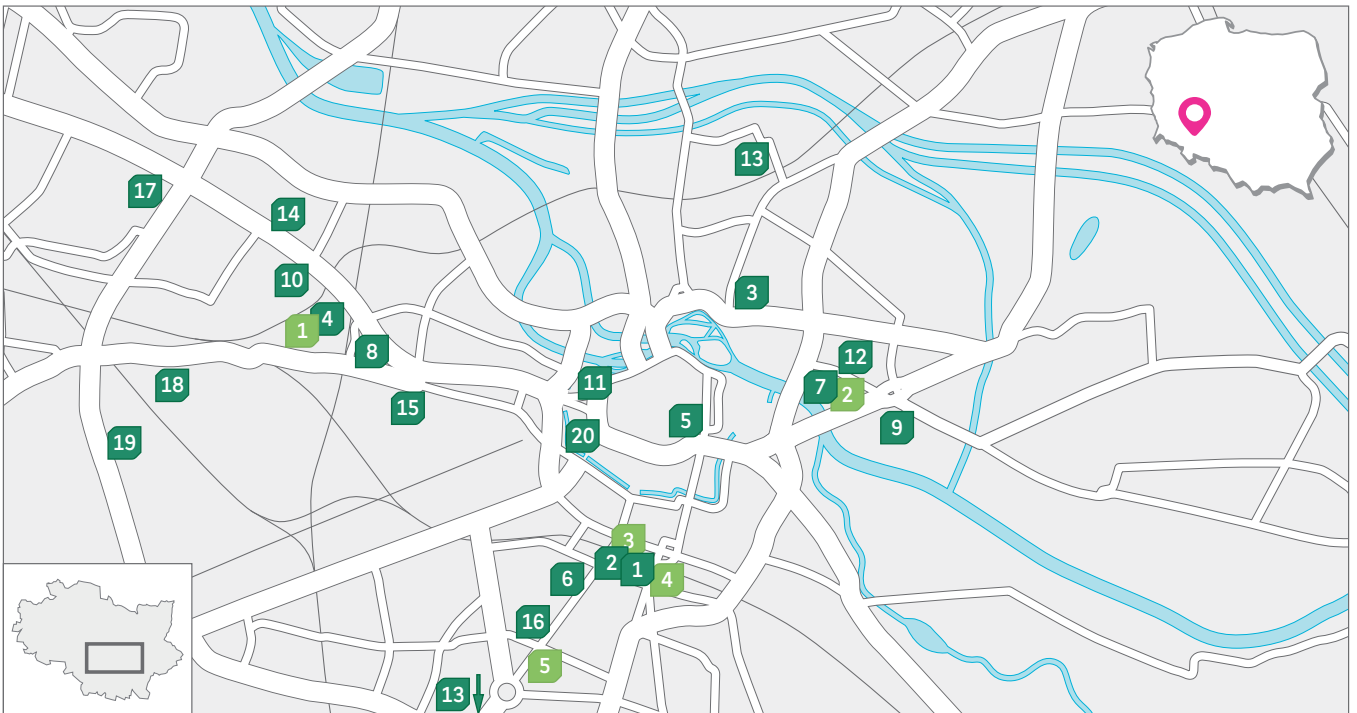
 **260 700 m²**
Powierzchnie biurowe w budowie³

 **12-15 EUR** →
Zakres stawek czynszów (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy

Źródło: GUS, BNP Paribas Real Estate, 1. Stan na czerwiec 2017 r., 2. Stan na grudzień 2017 r., 3. Średnia na listopad 2017 r.

WYBRANE BIUROWCE



Źródło: BNP Paribas Real Estate

ISTNIEJĄCE	
1. Aquarius Business House I, II	ul. Swobodna 3
2. Arkady Wrocławskie	ul. Powstańców Śląskich 2-4
3. Bema Plaza	pl. J. Bema 2
4. Business Garden Wrocław 1-3	ul. Legnicka 48-50
5. Dominikański	ul. Oławska 33
6. Globis Wrocław	ul. Powstańców Śląskich 7a
7. Green Day	ul. Szczytnicka 9
8. Green Towers	ul. Strzegomska 36
9. Grunwaldzki Center	pl. Grunwaldzki 23-27
10. Legnicka Business House	ul. Legnicka 56
11. Nicolas Business Center	ul. św. Mikołaja 18-20
12. Nobilis Business House	ul. Marii Skłodowskiej Curie 18-20
13. Promenady Wrocławskie - Zita	ul. Słonimskiego 1A
14. Quattro Forum	ul. Legnicka 51-53

ISTNIEJĄCE	
15. Silver Forum	ul. Strzegomska 2-4
16. Sky Tower	ul. Powstańców Śląskich 95
17. West Gate	ul. Lotnicza 12
18. West House	ul. Strzegomska 140-148
19. Wołyńska Business Park	ul. Muchoborska 8
20. Wroclavia Tower	ul. św. Antoniego 7-11

W BUDOWIE	
1. Business Garden Wrocław 4-9	ul. Irysowa 1
2. Green 2 Day	ul. Szczytnicka 9
3. Retro Office House	ul. Piłsudskiego
4. Sagittarius	ul. Borowska 2
5. Wielka 27	ul. Wielka 27

TRÓJMIASTO

- Największy rynek biurowy północnej Polski dzieli się na dwa główne obszary: Gdańsk i Gdynię, gromadzące odpowiednio 72% i 25% powierzchni biurowej Trójmiasta. Pozostałe 3% przypada na Sopot.
- W 2017 r., za sprawą oddania obiektów o łącznej powierzchni ponad 100 000 m kw., zasoby powierzchni biurowej Trójmiasta powiększyły się o 16,5%. Do największych z ukończonych obiektów należą Olivia Star (43 700 m kw.) oraz budynek Argon kompleksu Alchemia (36 000 m kw.).
- Dostarczenie w drugim półroczu 2017 r. znaczącej ilości nowej powierzchni spowodowało wzrost stopy pustostanów do poziomu 8,3%. Jednak w dalszym ciągu jest to jeden z najniższych wyników w Polsce.
- W budowie pozostaje ponad 100 000 m kw. powierzchni biurowej, a największymi realizowanymi obiektami są budynek Neon kompleksu Alchemia (33 700 m kw.) i Olivia Prime (30 000 m kw.).
- Trójmiasto jako rynek biurowy cieszy się dużym zainteresowaniem najemców ze względu na największe zaplecze akademickie w tej części Polski oraz wysoką jakość życia.


GŁÓWNE WSKAŹNIKI TRENDY* (↗)

Ludność ¹	802 700
Stopa bezrobocia – Trójmiasto / Pomorskie ²	2,9% / 5,5%
Liczba studentów w mieście ¹	97 500
Średnie miesięczne wynagrodzenie (PLN) ³	5 476

 **723 100 m²**
Zasoby powierzchni biurowych

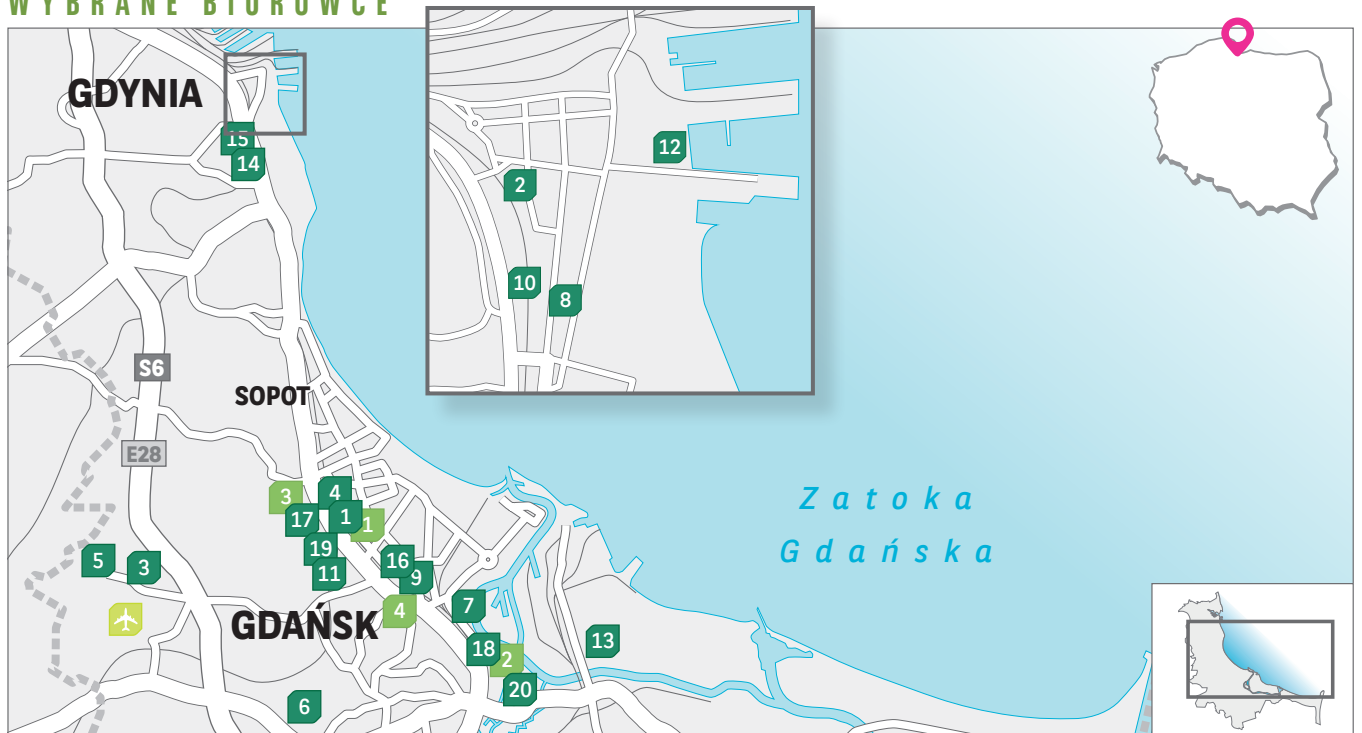
 **8,3%** ↗
Stopa pustostanów

 **101 400 m²**
Powierzchnie biurowe w budowie³

 **11,5-14,5 EUR** →
Zakres stawek czynszów (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy
Źródło: GUS, BNP Paribas Real Estate, 1. Stan na czerwiec 2017 r., 2. Stan na grudzień 2017 r., 3. Średnia na listopad 2017 r.

WYBRANE BIUROWCE



ISTNIEJĄCE	
1. Alchemia	al. Grunwaldzka 409-411
2. Alfa Plaza Business Center	ul. S. Batorego 28/32
3. Allcon @ Park	ul. J. Słowackiego 171
4. Arkońska Business Park	ul. Arkońska 2
5. BCB Business Park I, II	ul. Azymutalna 9
6. BPH Office Park	ul. Leszczynowa 6
7. C-200	ul. Marynarki Polskiej 169
8. Centrum Biurowe Hossa	ul. Władysława IV 43
9. Centrum Biurowe Neptun	al. Grunwaldzka 103a
10. ENTER	ul. Śląska 49
11. Gamma & Omega	al. Grunwaldzka 184-190
12. Gdynia Waterfront	ul. J. Waszyngtona 1
13. Koga	ul. Nowe Kaczeńce
14. Łużycka Office Park	ul. Łużycka 6

ISTNIEJĄCE	
15. Łużycka Plus	ul. Łużycka 3c
16. Office Island	al. Grunwaldzka 163
17. Olivia Business Centre	al. Grunwaldzka 470-472
18. Tryton Business House	ul. Jana z Kolna 11
19. Vigo	ul. K. Szymanowskiego 2
20. Waterside	ul. Długie Ogrody 6-14

W BUDOWIE	
1. Alchemia III – Neon	al. Grunwaldzka 409
2. Heweliszka 18	ul. Heweliusza 18
3. Olivia Prime	al. Grunwaldzka
4. Officycna A, B	al. Grunwaldzka 46

KATOWICE

- Katowice stanowią czwarty największy rynek biurowy wśród miast regionalnych, wyprzedzając nieznacznie Poznań i Łódź.
- W 2017 roku stolica drugiego największego obszaru miejskiego w Polsce przyciągała sukcesywnie kolejnych najemców, co przyczyniło się do spadku pustostanów z 16,8% na koniec 2016 roku do poziomu 9,8% odnotowanego w grudniu 2017 roku.
- W 2017 roku największym projektem biurowym oddanym do użytku był ukończony w kwietniu budynek BREMA o powierzchni ponad 6 000 m kw.
- Z kolei, największymi obiektami w trakcie realizacji są: I faza .KTW (18 250 m kw.) oraz budynek D kompleksu Silesia Business Park (10 600 m kw.).
- Władze Katowic aktywnie starają się kreować wizerunek miasta jako dogodnej lokalizacji dla biznesu, czego przykładem może być powstanie jednego z najnowocześniejszych centrów konferencyjnych w Polsce oraz aktywna pomoc w planowaniu rozwiązań transportowych dla nowo powstających inwestycji.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI TRENDY* (↗)

Ludność ¹	298 100 / 1 779 000**
Stopa bezrobocia – Katowice / Śląskie ²	2,2% / 5,2%
Liczba studentów w mieście ¹	93 800**
Średnie miesięczne wynagrodzenie (PLN) ³	5 395



460 200 m²
Zasoby powierzchni biurowych



9,8% →
Stopa pustostanów



47 600 m²
Powierzchnie biurowe w budowie³

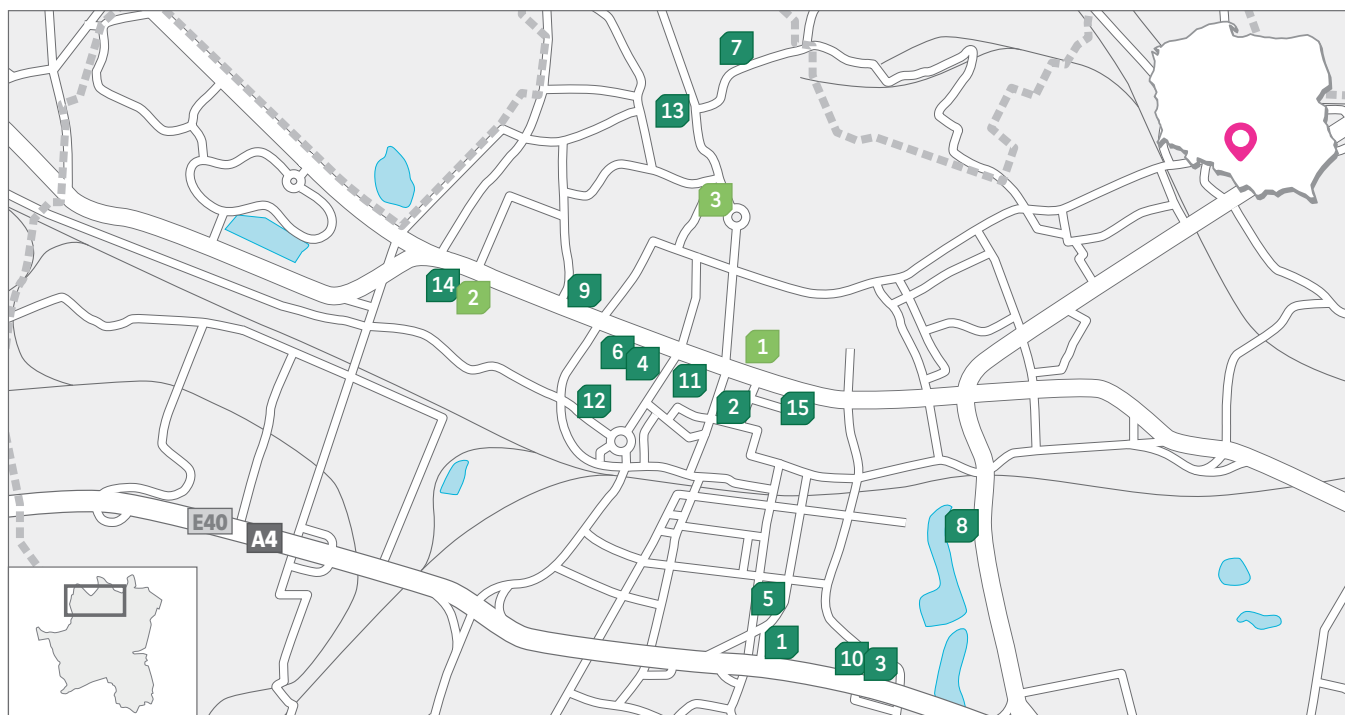


11-14 EUR →
Zakres stawek czynszów (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy, **dane dla konurbacji

Źródło: GUS, BNP Paribas Real Estate, 1. Stan na czerwiec 2017 r., 2. Stan na grudzień 2017 r., 3. Średnia na listopad 2017 r.

WYBRANE BIUROWCE



Źródło: BNP Paribas Real Estate

ISTNIEJĄCE

1. A4 Business Park I - III	ul. Francuska 42
2. Altus	ul. Uniwersytecka 13
3. Atrium	ul. Graniczna 54
4. Centrala ING Banku Śląskiego	ul. Sokolska 34
5. Centrum Biurowe Francuska A, B	ul. Francuska 34
6. Chorzowska 50	ul. Chorzowska 50
7. GPP Business Park	ul. Konduktorska 39
8. Green Park I-III	ul. Murckowska 20
9. Katowice Business Point	ul. P. Ściegiennego 3
10. Millenium Plaza	ul. J. Sowińskiego 46
11. Nowe Katowickie Centrum Biznesu	ul. Chorzowska 6

ISTNIEJĄCE

12. Opolska 22	ul. Opolska 22
13. Reinhold Center	al. W. Korfantego 138
14. Silesia Business Park A, B, C	ul. Chorzowska 152
15. Silesia Star I, II	al. W. Roździeńskiego 10

W BUDOWIE

1. .KTW I	al. W. Roździeńskiego 1
2. Silesia Business Park D	ul. Chorzowska
3. Tayama Office Center	al. W. Korfantego 110

ŁÓDŹ

- Realizacja Nowego Centrum Łodzi (NCL), czyli kompleksowego projektu urbanistycznego mającego na celu stworzenie m. in. dogodnej przestrzeni dla biznesu w centrum miasta, stała się siłą napędową rozwoju sektora biurowego w mieście.
- W 2017 roku oddane najemcom zostały obiekty o łącznej powierzchni 61 000 m kw., co pozwoliło Łodzi zrównać się z Poznaniem pod względem zasoby powierzchni biurowej.
- Aktualnie w Łodzi budowane są obiekty o łącznej powierzchni 120 100 m kw. Dostarczenie ich powiększy całkowite zasoby miasta o 27%.
- Największymi projektami w trakcie realizacji pozostają Brama Miasta B (33 300 m kw.), HI Piotrkowska 155 (21 000 m kw.) oraz Oгородowa Office (20 800 m kw.).
- Na koniec grudnia stopa pustostanów w mieście wyniosła 7,4% co jest najniższą wartością ze wszystkich miast regionalnych. Pokazuje to wysokie zainteresowanie najemców przyciąganych przez atrakcyjne stawki czynszów, szeroki dostęp do pracowników oraz jakość nowoczesnych budynków biurowych.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI TRENDY* (↗)

Ludność ¹	696 500
Stopa bezrobocia - Łódź / Łódzkie ²	6,4% / 6,8%
Liczba studentów w mieście ¹	74 000
Średnie miesięczne wynagrodzenie (PLN) ³	4 330



443 500 m²
Zasoby powierzchni biurowych



7,4% ↗
Stopa pustostanów



120,100 m²
Powierzchnie biurowe w budowie³

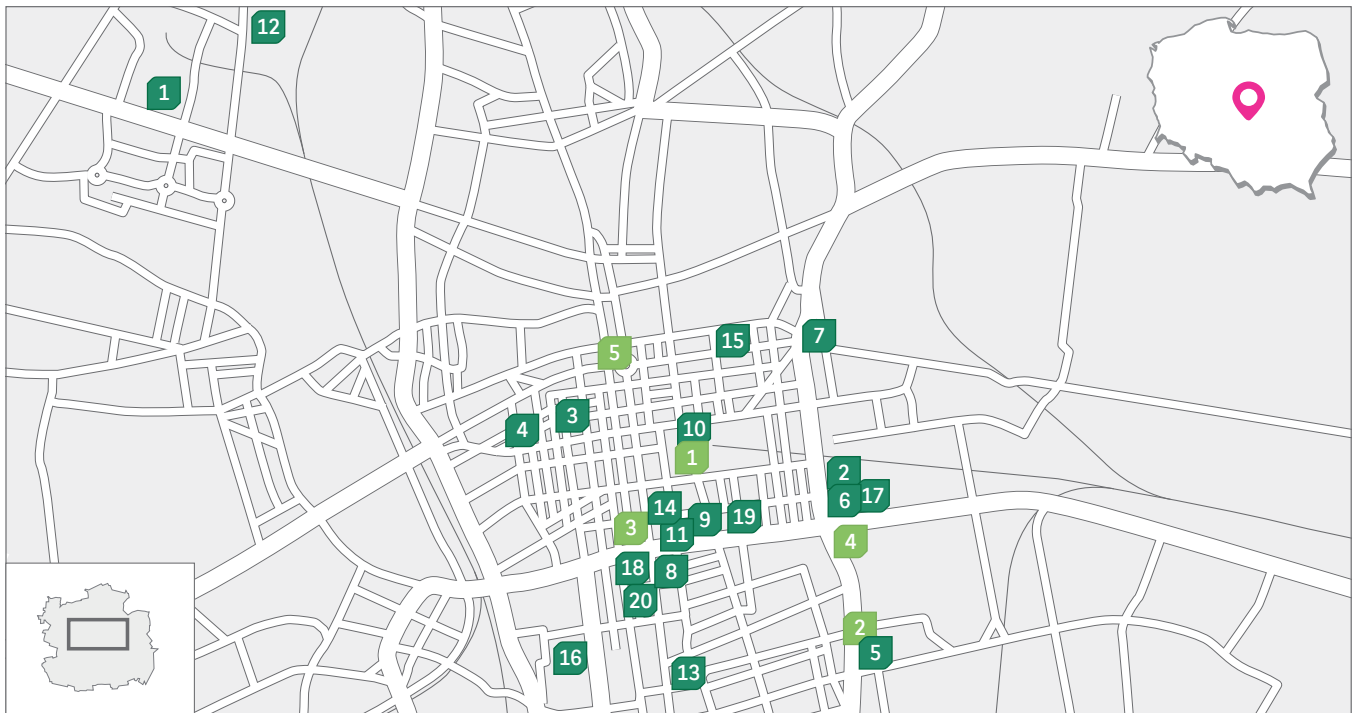


10-14 EUR ↗
Zakres stawek czynszów (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy

Źródło: GUS, BNP Paribas Real Estate, 1. Stan na czerwiec 2017 r., 2. Stan na grudzień 2017 r., 3. Średnia na listopad 2017 r.

WYBRANE BIUROWCE



Źródło: BNP Paribas Real Estate

ISTNIEJĄCE

1. Aleksander Plaza	ul. Aleksandrowska 67/93
2. Aviator	ul. S. Kopcińskiego 56
3. Business House Gdańska	ul. Gdańska 47
4. Business House Żeligowskiego	ul. L. Żeligowskiego 8/10
5. Cross Point	al. E. Rydza Śmigłego 20
6. Forum 76	al. J. Piłsudskiego 76
7. Green Horizon I, II	ul. Pomorska 106
8. Łódzkie Centrum Biznesu	al. J. Piłsudskiego 3
9. Łódź 1	al. J. Piłsudskiego 20/22
10. Nowa Fabryczna	ul. Składowa 31/37
11. Orion	ul. H. Sienkiewicza 85/87
12. Park Biznesu Teofilów	ul. Traktorowa 141/143
13. Piotrkowska 270	ul. Piotrkowska 270
14. Red Tower	ul. Piotrkowska 148/150

ISTNIEJĄCE

15. Sterlinga Business Centre	ul. S. Sterlinga 8a
16. Sukcesja	al. Politechniki 1
17. Symetris Business Park I	al. J. Piłsudskiego 86
18. Synergia	ul. Wólczarska 128
19. Targowa 35	ul. Targowa 35
20. University Business Park I, II	ul. Wólczarska 178

W BUDOWIE

1. Brama Miasta	ul. Kilińskiego
2. Cross Point B, D	al. Rydza-Śmigłego 20
3. HI Piotrkowska 155	ul. Piotrkowska 155
4. Imagine	al. Piłsudskiego / E. Rydza-Śmigłego
5. Oгородowa Office	ul. Oгородowa 8

POZNAŃ

- Poznański rynek biurowy powiększył się w 2017 r. o 12 500 m kw. za sprawą ukończenia biurowca Bałtyk.
- W trakcie realizacji znajdują się obiekty o łącznej powierzchni 40 500 m kw., z czego największymi projektami są: Pixel IV (9 000 m kw.) oraz Pixel V (8 500 m kw.) oraz budynek biurowy będący częścią projektu Nowy Rynek (10 000 m kw.).
- Poznań cechuje się jednym z najwyższych w kraju współczynników niewynajętej powierzchni, który w 2017 r. uległ jednak znacznemu obniżeniu. Na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy stopa pustostanów spadła o 4,1 p.p. i wynosi obecnie 10,9%.
- Charakterystyczna dla większości województwa wielkopolskiego jest bardzo niska stopa bezrobocia, wynosząca jedynie 1,4% w samym Poznaniu. Przekłada się to z jednej strony na poprawę jakości życia i zamożności społeczeństwa, z drugiej natomiast powoduje coraz większe trudności ze znalezieniem pracowników o odpowiednich kwalifikacjach.

GLÓWNE WSKAŹNIKI TRENDY* (↗)

Ludność ¹	540 400
Stopa bezrobocia – Poznań / Wielkopolskie ²	1,4% / 3,7%
Liczba studentów w mieście ¹	112 000
Średnie miesięczne wynagrodzenie (PLN) ³	5 107



443 100 m²
Zasoby powierzchni biurowych



10,9% ↘
Stopa pustostanów



40 500 m²
Powierzchnie biurowe w budowie³

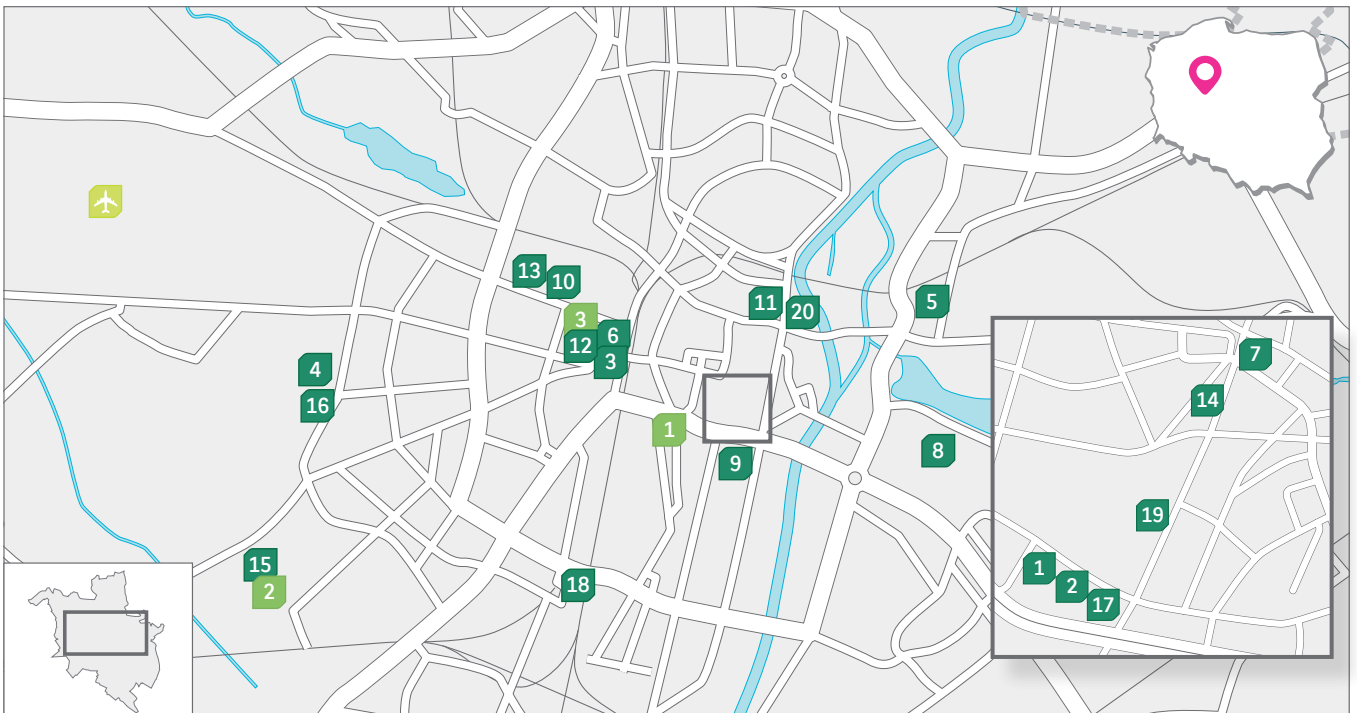


12-14,5 EUR ↗
Zakres stawek czynszów (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy

Źródło: GUS, BNP Paribas Real Estate, 1. Stan na czerwiec 2017 r., 2. Stan na grudzień 2017 r., 3. Średnia na listopad 2017 r.

WYBRANE BIUROWCE



Źródło: BNP Paribas Real Estate

ISTNIEJĄCE	
1. Andersia Business Center	pl. W. Andersa 7
2. Andersia Tower	pl. W. Andersa 3
3. Bałtyk	ul. F. Roosevelta 22
4. Business Garden Poznań	ul. Bułgarska 101
5. Centrum Biurowe Podwale	ul. S. Małachowskiego 10
6. Globis	ul. F. Roosevelta 18
7. Kupiec Poznański	pl. Wiosny Ludów 2
8. Malta Office Park A-D	ul. abp A. Baraniaka 88
9. Maraton Business Garden	ul. Królowej Jadwigi 43
10. Nobel Tower	ul. J. H. Dąbrowskiego 77
11. Nowe Garbary Office Center A, B	ul. Małe Garbary 9
12. Nowe Jeżyce	ul. J. Kraszewskiego 30
13. Omega	ul. J. H. Dąbrowskiego 81-85
14. P-2	ul. Półwiejska 2

ISTNIEJĄCE	
15. Pixel I	ul. Grunwaldzka 182
16. PGK Centrum I, II	ul. Marcelińska 90
17. Poznań Financial Center	pl. W. Andersa 5
18. Skalar Office Center	ul. Górecka 1
19. Stary Browar	ul. Półwiejska 32
20. Szyperska Office	ul. Szyperska 14

W BUDOWIE	
1. Nowy Rynek	ul. Matyi / Wierzbięca
2. Pixel IV, V	ul. F. Roosevelta 22
3. Zajezdnia Poznań	ul. Sienkiewicza

LUBLIN

- Lublin jest największym rynkiem biurowym wschodniej Polski. Cieszy się on zainteresowaniem najemców poszukujących niższych kosztów oraz szerszego dostępu do pracowników.
- Zasoby biurowe tego klastra powiększały się w 2017 r. o ponad 23%. Największym obiektem biurowym oddanym w ręce najemców był CZ Office Park A o powierzchni 20 000 m kw.
- Za sprawą oddania relatywnie dużej ilości nowej powierzchni na tym wciąż płytkim rynku, znacząco wzrósł udział pustostanów. Wynosi on obecnie 19,5%. Rynek potrzebuje czasu na wchłonięcie nowej powierzchni. W ciągu 2018 roku wskaźnik wynajęcia będzie się systematycznie poprawiał.
- W trakcie budowy znajdują się obecnie obiekty o łącznej powierzchni 23 000 m kw., z czego zdecydowaną większość stanowi biurowiec Spokojna 2 (18 500 m kw.).
- Odnotowano niewielkie obniżenie kosztów najmu powierzchni w porównaniu do 2016 roku. Trend ten dotyczy głównie obiektów z utrzymującym się wysokim udziałem powierzchni niewynajętej oraz oferujących niższy standard wykończenia.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI TRENDY* (↗)

Ludność ¹	340 200
Stopa bezrobocia – Lublin / Lubelskie ²	6,2% / 8,8%
Liczba studentów w mieście ¹	64 300
Średnie miesięczne wynagrodzenie (PLN) ³	4 296



183 600 m²

Zasoby powierzchni biurowych



19,5% ↘

Stopa pustostanów



23 000 m²

Powierzchnie biurowe w budowie³



9,5-12 EUR ↗

Zakres stawek czynszów (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy

Źródło: GUS, BNP Paribas Real Estate, 1. Stan na czerwiec 2017 r., 2. Stan na grudzień 2017 r., 3. Średnia na listopad 2017 r.

SZCZECIN

- Szczecin na tle pozostałych miast regionalnych to wciąż niewielki rynek biurowy, jednak z dużymi możliwościami rozwoju.
- Położenie miasta powoduje, że staje się on atrakcyjną lokalizacją dla firm skandynawskich i niemieckich poszukujących optymalizacji kosztów.
- W 2017 roku zaobserwowano dynamiczną absorpcję niewynajętych powierzchni. W okresie 12 miesięcy odnotowano spadek stopy pustostanów niemal o połowę. Na koniec 2016 roku 16,8% powierzchni pozostawało bez najemcy. Tymczasem w grudniu 2017 r. było to już 8,6%.
- Aktualnie w trakcie realizacji znajduje się 42 800 m kw. powierzchni biurowej skupionej w większości w projektach Posejdon (20 000 m kw.), Szczecin Business Plaza (11 100 m kw.) oraz Szczecin Odra Park (10 900 m kw.). Niemal 50% budowanej powierzchni znalazło już swojego najemcę, co potwierdza potencjał rozwojowy tego rynku.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI TRENDY* (↗)

Ludność ¹	405 400
Stopa bezrobocia – Szczecin / Zachodniopomorskie ²	3,2% / 8,7%
Liczba studentów w mieście ¹	37 300
Średnie miesięczne wynagrodzenie (PLN) ³	4 871



165 000 m²

Zasoby powierzchni biurowych



8,6% ↗

Stopa pustostanów



52 200 m²

Powierzchnie biurowe w budowie³



11-13,5 EUR ↗

Zakres stawek czynszów (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy

Źródło: GUS, BNP Paribas Real Estate, 1. Stan na czerwiec 2017 r., 2. Stan na grudzień 2017 r., 3. Średnia na listopad 2017 r.

BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate to wiodąca, międzynarodowa firma doradcza będąca liderem na wielu rynkach nieruchomości, świadcząca kompleksowe usługi obejmujące cały cykl życia nieruchomości w zakresie developmentu, transakcji, doradztwa, wycen, zarządzania nieruchomościami i zarządzania procesem inwestycyjnym. 3 900 ekspertów na terenie 36 krajów wdraża globalną wizję i dostarcza klientom specjalistyczną wiedzę popartą doświadczeniem na rynkach lokalnych.

Na terenie Europy Środkowo-Wschodniej BNP Paribas Real Estate świadczy usługi w zakresie: Rynki Kapitałowe, Zarządzanie Nieruchomościami, Wynajem Powierzchni Komercyjnych, Wyceny i Transakcje. Wszystkie serwisy wspierane są przez Dział Analiz Rynkowych i Doradztwa, który dostarcza informacji ułatwiając klientom BNP Paribas Real Estate podejmowanie najlepszych długoterminowych decyzji biznesowych.

Więcej informacji na stronach: www.realestate.bnpparibas.pl.

AUTOR

Szymon Dołęga Młodszy Konsultant, Dział Analiz Rynkowych i Doradztwa, szymon.dolega@bnpparibas.com

DANE KONTAKTOWE

Patrycja Dzikowska Dyrektor, Dział Analiz Rynkowych i Doradztwa, anna.staniszevska@bnpparibas.com

Małgorzata Fibakiewicz MIRCS Dyrektor, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych, malgorzata.fibakiewicz@bnpparibas.com

Tomasz Skrzypek Starszy Konsultant, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych, tomasz.skrzypek@bnpparibas.com

Michael Richardson MIRCS Dyrektor, Dział Klientów Korporacyjnych, Europa Środkowo-Wschodnia, michael.richardson@bnpparibas.com

Adrian Bojczuk Zastępca Dyrektora, Reprezentacja Wynajmującego, Dział Powierzchni Biurowych, adrian.bojczuk@bnpparibas.com

Patrick Delcol Prezes Zarządu, Europa Środkowo-Wschodnia, patrick.delcol@bnpparibas.com

Erik Drukker Dyrektor Zarządzający, Wynajem i Wyceny, Europa Środkowo-Wschodnia, erik.drukker@bnpparibas.com

Anna Baran MIRCS p.o. Dyrektora Działu Wycen, Europa Środkowo-Wschodnia anna.baran@bnpparibas.com

Michał Pszkit Dyrektor Operacyjny, Zarządzanie Nieruchomościami, michal.pszkit@bnpparibas.com

BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.

al. Jana Pawła II 25, 00-854 Warszawa

Tel. +48 22 653 44 00

www.realestate.bnpparibas.pl

Wszystkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, modyfikowanie lub wykorzystywanie treści niniejszej publikacji bez pisemnej zgody autorów jest zabronione na mocy przepisów obowiązującego prawa.