

Małgorzata Fibakiewicz	Joanna Mroczek	Dominika Jędrak	Katarzyna Lipka- Nawrocka	Mateusz Polkowski	Elżbieta Czerpak	Agnieszka Giermakowska	Wioleta Wojtczak
BNP Paribas Real Estate	CBRE	Colliers	Cushman & Wakefield	JLL	Knight Frank	Newmark Polska	Savills
+48 608 650 045	+48 500 000 583	+ 48 22 331 7800	+48 606 993 860	+48 22 167 0000	+48 22 596 5050	+48 734 141 435	+48 600 422 216

Warszawa, 25 stycznia 2022 r.

PINK OPUBLIKOWAŁ DANE DOTYCZĄCE RYNKU BIUROWEGO NA GŁÓWNYCH RYNKACH REGIONALNYCH ZA CZWARTY KWARTAŁ 2021 ROKU

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK) opublikowała dane dotyczące rynku powierzchni biurowych na ośmiu głównych rynkach regionalnych w Polsce (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin, Szczecin) za czwarty kwartał 2021 roku. Źródłem informacji są firmy doradcze działające na rynku nieruchomości komercyjnych (BNP Paribas Real Estate, CBRE, Colliers, Cushman&Wakefield, JLL, Knight Frank, Newmark Polska, Savills), a podsumowanie dotyczy istniejących zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej, nowych obiektów oddanych do użytku, wielkości transakcji wynajmu oraz ilości powierzchni niewynajętej.

- Na koniec czwartego kwartału 2021 roku całkowite istniejące zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych wyniosły 6 038 800 m kw. Niezmiennie największymi rynkami biurowymi w Polsce (po Warszawie) pozostawały Kraków (1 617 600 m kw.), Wrocław (1 253 100 m kw.) oraz Trójmiasto (963 300 m kw.).
- W 2021 roku do użytkowania oddano obiekty o łącznej powierzchni 226 300 m kw., z czego najwięcej w Trójmieście (ok. 73 200 m kw.), Krakowie (60 700 m kw.) oraz Poznaniu (37 500 m kw.). W czwartym kwartale 2021 roku deweloperzy dostarczyli siedem projektów o łącznej powierzchni ponad 79 000 m kw., wśród nich największy to 3T Office Park (38 200 m kw.) wybudowany przez 3T Office Park w Gdyni.
- Na koniec czwartego kwartału 2021 roku na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia od zaraz pozostawało 853 650 m kw. powierzchni biurowej, czego wynikiem jest stopa pustostanu na poziomie 14,1% (wzrost o 0,6p.p. kw./kw. oraz wzrost o 1,4 p.p. w porównaniu do końca 2020 roku). Najwyższy współczynnik pustostanów odnotowano we Wrocławiu – 16,7%, najniższy w Szczecinie – 5,3%.
- Całkowity wolumen transakcji najmu zarejestrowanych w 2021 roku wyniósł 594 500 m kw., co jest wartością o 2,1% większą niż przed rokiem. Natomiast w samym czwartym kwartale 2021 roku wynajęto o 63% więcej powierzchni niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. W całym 2021 roku najwięcej powierzchni zostało wynajęte w Krakowie (156 000 m kw.) i Wrocławiu (135 400 m kw.).

- W 2021 roku najwyższy udział w strukturze popytu przypadł nowym umowom: 49% (włączając umowy przednajmu oraz powierzchnie na potrzeby własne właściciela nieruchomości). Renegocjacje i przedłużenia obowiązujących kontraktów odpowiadały za 43% zarejestrowanego popytu, a ekspansje za 8%. W samym czwartym kwartale 2021 roku największy udział stanowiły odnowienia umów – 48%, natomiast na nowe umowy (wliczając umowy przednajmu oraz na potrzeby własne) oraz ekspansje przypadło odpowiednio 41% i 11%.
- Wśród największych transakcji zawartych w 2021 roku należy wymienić umowę odnowienia poufnego najemcy z sektora IT w kompleksie biurowym Green Horizon w Łodzi (24 100 m kw.), umowę odnowienia oraz ekspansji Rockwell Automation w budynku A4 Business Park w Katowicach (19 500 m kw.), odnowienie umowy poufnego klienta z sektora finansowego w kompleksie Business Garden Poznań (17 400 m kw.), odnowienie umowy poufnego klienta z sektora finansowego w obiekcie Kapelanka 42a w Krakowie (15 600 m kw.), transakcję odnowienia poufnego klienta z sektora usługowego w biurowcu Kazimierz Office Center w Krakowie (12 800 m kw.) oraz przednajem 3M Service Center EMEA w biurowcu MidPoint71 we Wrocławiu (12 300 m kw.).

Małgorzata Fibakiewicz	Joanna Mroczek	Dominika Jędrak	Katarzyna Lipka- Nawrocka	Mateusz Polkowski	Elżbieta Czerpak	Agnieszka Giermakowska	Wioleta Wojtczak
BNP Paribas Real Estate	CBRE	Colliers	Cushman & Wakefield	JLL	Knight Frank	Newmark Polska	Savills
+48 608 650 045	+48 500 000 583	+ 48 22 331 7800	+48 606 993 860	+48 22 167 0000	+48 22 596 5050	+48 734 141 435	+48 600 422 216

Warsaw, 25th January 2022

PINK RELEASES DATA ON THE OFFICE MARKET IN REGIONAL MARKETS FOR Q4 2021

Polish Chamber of Commercial Real Estate (PINK) has published figures summarizing office market in eight major regional markets in Poland (Kraków, Wrocław, the Tri-City, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin, Szczecin) for Q4 2021. The data is sourced from advisory companies from the commercial real estate sector (BNP Paribas Real Estate, CBRE, Colliers, Cushman&Wakefield, JLL, Knight Frank, Newmark, Savills) and includes information on existing modern office stock, new completions, take-up volumes and vacancy rates.

- At the end of Q4 2021, the total modern office stock in the eight major regional markets amounted to 6,038,800 sq m. The largest office markets in Poland (following Warsaw) were Kraków (1,617,600 sq m), Wrocław (1,253,100 sq m) and the Tri-City (963,300 sq m).
- In 2021, 226,300 sq m of office space was completed, mostly in Tri-City (73,200 sq m), Kraków (60,700 sq m) and Poznań (37,500 sq m). In Q4 2021 there were seven projects delivered to the market offering more than 79,000 sq m, with the largest one being 3T Office Park (38,200 sq m) developed by 3T Office Park in Gdynia.
- At the end of Q4 2021 in the eight major regional markets 853,650 sq m remained vacant, resulting in a vacancy rate of 14.1% (increase by 0.6 pp q./q. and increase by 1.4 pp compared to the end of 2020). The highest vacancy rate was recorded in Wrocław - 16.7%, when the lowest in Szczecin – 5.3%.
- The total volume of leasing activity in 2021 amounted to 594,500 sq m, which is 2.1% more than last year. However, in the fourth quarter of 2021 alone the volume was 63% up y-o-y. Since January 2021 the largest volume of space was leased in Kraków (156,000 sq m) and Wrocław (135,400 sq m).

- In the annual take-up, the highest share in transaction volume was attributed to new deals: 49% (including pre-lets transactions and owner-occupier deals). Renewals of current lease agreements attributed to 43% while expansions to 8%. In the Q4 2021 alone, renewals accounted for the largest share – 48%, whereas new agreements (including prelist and owner occupier deals) and expansions accounted for 41% and 11%, respectively.
- The largest transactions executed in 2021 include lease renegotiation by a confidential tenant from the IT sector in Green Horizon in Łódź for 24,100 sq m, lease renewal and expansion by Rockwell Automation in A4 Business Park in Katowice for 19,500 sq m, lease renewal by a confidential tenant from the financial sector in Business Garden Poznań for 17,400 sq m, another lease renewal by a confidential tenant from the financial sector in Kapelanka 42a in Kraków for 15,600 sq m, the renegotiation of 12,800 sq m in the Kazimierz Office Center building in Kraków by a confidential tenant from the business services sector and a pre-let transaction by 3M Service Center EMEA in MidPoint71 in Wrocław (12,300 sq m).