

Justyna Magrzyk-Flemming	Agata Czarnecka	Dominika Jędrak	Katarzyna Lipka	Mateusz Polkowski	Elżbieta Czerpak	Agnieszka Giermakowska	Wioleta Wojtczak
BNP Paribas Real Estate	CBRE	Colliers	Cushman & Wakefield	JLL	Knight Frank	Newmark Polska	Savills
+48 511 155 274	+48 500 000 053	+ 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, 24 stycznia 2023 r.

Warsaw, 24th January 2023

PINK OPUBLIKOWAŁ DANE DOTYCZĄCE RYNKU BIUROWEGO NA GŁÓWNYCH RYNKACH REGIONALNYCH ZA CZWARTY KWARTAŁ 2022 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 2022 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 2022 roku całkowite istniejące zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych wyniosły 6 438 100 m kw. Niezmiennie największymi rynkami biurowymi w Polsce (po Warszawie) pozostawały Kraków (1,708,000 m kw.), Wrocław (1,328,000 m kw.) oraz Trójmiasto (1,012,100 m kw.).
- W czwartym kwartale 2022 roku do użytkowania oddano obiekty o łącznej powierzchni 73,800 m kw. Największymi projektami były Brain Park A oraz Brain Park B (deweloper Echo Investment, 13,900 m kw. oraz 17,100 m kw.) oraz kolejne fazy kompleksu biurowego Fabryczna Office Park – budynek B4 (Inter-Bud, 12,200 m kw.) oraz H1 (Inter-Bud, 9,600 m kw.). Wszystkie cztery wymienione projekty zlokalizowane są w Krakowie. Poza tym rynkiem, nowoczesna podaż powierzchni biurowej wzrosła po oddaniu do użytku nowych budynków również w Katowicach, Wrocławiu, Łodzi i Lublinie.
- Na koniec czwartego kwartału 2022 roku na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia od zaraz pozostawało 985,100 m kw. powierzchni biurowej, co odpowiada stopie pustostanu na poziomie 15,3% (wzrost o 0,1 p.p. kw./kw. oraz wzrost o 1,2 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu w 2021 roku). Najwyższy

PINK RELEASES DATA ON THE OFFICE MARKET IN REGIONAL MARKETS FOR Q4 2022

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 2022. 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 Polska, Savills) and includes information on existing modern office stock, new completions, take-up volumes and vacancy rates.

- At the end of Q4 2022, the total modern office stock in the eight major regional markets amounted to 6,438,100 sq m. The largest office markets in Poland (following Warsaw) were Kraków (1,708,000 sq m), Wrocław (1,328,000 sq m) and the Tricity (1,012,100 sq m)
- In Q4 2022, the new completions reached 73,800 sq m of office space. The largest projects were Brain Park A and Brain Park B (developed by Echo Investment, 13,900 sq m and 17,100 sq m) as well as the following stages of Fabryczna Office Park complex with building B4 (Inter-Bud, 12,200 sq m) as well as building H1 (Inter-Bud, 9,600 sq m). All those above mentioned projects are located in Kraków. Apart from this market, new deliveries have taken place also in Katowice, Wrocław, Łódź and Lublin.
- At the end of Q4 2022 in the eight major regional markets 985,100 sq m was offered as vacant space, resulting in a vacancy rate of 15.3% (increase by 0.1 pp. q./q. and increase by 1.2 pp. compared to the end of Q4 2021). The highest vacancy rate was recorded in Łódź – 21.0%, while the lowest in Szczecin – 5.8% (the only city with vacancy rate below 10.0%).
- The total volume of leasing activity in Q4 2022 amounted to 174,700 sq m, result by 65% higher than in the previous quarter, and 19% less in

Justyna Magrzyk-Flemming	Agata Czarnecka	Dominika Jędrak	Katarzyna Lipka	Mateusz Polkowski	Elżbieta Czerpak	Agnieszka Giermakowska	Wioleta Wojtczak
BNP Paribas Real Estate	CBRE	Colliers	Cushman & Wakefield	JLL	Knight Frank	Newmark Polska	Savills
+48 511 155 274	+48 500 000 053	+ 48 22 331 7800	+48 606 993 860	+48 22 167 0000	+48 22 596 5050	+48 734 141 435	+48 600 422 216

współczynnik pustostanów odnotowano w Łodzi – 21,0%, najniższy w Szczecinie – 5,8% (jedynie miasto ze stopą pustostanów poniżej 10,0%).

- Całkowity wolumen transakcji najmu zarejestrowanych w czwartym kwartale 2022 roku wyniósł 174,700 m kw., co jest wartością o 65% większą niż w kwartale ubiegłym i o 19% mniejszą niż w analogicznym okresie 2021 roku. Najwięcej powierzchni zostało wynajęte w Krakowie (65,300 m kw.), we Wrocławiu (52,800 m kw.) i w Gdańsku (14,000 m kw.).
- W czwartym kwartale 2022 roku najwyższy udział w strukturze popytu przypadł nowym umowom: 50% (włączając umowy przednajmu oraz powierzchnie na potrzeby własne właściciela nieruchomości). Renegocjacje i przedłużenia obowiązujących kontraktów odpowiadały za 40% zarejestrowanego popytu, a ekspansje za 4%. Powierzchnia wynajęta na użytek własny właścicieli budynków stanowiła 6% kwartalnego popytu.
- Do największych transakcji zawartych w czwartym kwartale 2022 zaliczamy: renegocjację kontraktu poufnego najemcy z branży finansów i bankowości w budynku Green Day we Wrocławiu (14,500 m kw.), nowa umowa najmu London Stock Exchange Group w 3T Office Park w Gdyni (8,300 m kw.) oraz odnowienie umowy najmu poufnego najemcy z branży finansów i bankowości we wrocławskim budynku Pegaz (5,700 m kw.).

corresponding period of 2021. The largest volume of space was leased in Kraków (65,300 sq m), Wrocław (52,800 sq m) and Gdańsk (14,000 sq m).

- In Q4 2022 the highest share in transaction volume was attributed to new deals: 50% (including pre-lets transactions and owner-occupier deals). Renewals of current lease agreements attributed to 40% while expansions to 4%. Office space leased for owner needs accounted for 6% of the quarterly demand.
- The largest transactions signed in Q4 2022 include: renegotiation of the contract signed by the confidential tenant from banking, investment and finance sector in Green Day building in Wrocław (14,200 sq m), a new deal of London Stock Exchange Group in 3T Office Park in Gdynia (8,300 sq m) and renewal of agreement by confidential client representing banking, investment and finance sector in Pegaz in Wrocław (5,700 sq m).

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych