

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, 20 kwietnia 2023 r.

Warsaw, 20th April 2023

PINK OPUBLIKOWAŁ DANE DOTYCZĄCE RYNKU BIUROWEGO NA GŁÓWNYCH RYNKACH REGIONALNYCH ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2023 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 pierwszy kwartał 2023 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 pierwszego kwartału 2023 roku całkowite istniejące zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych wyniosły 6 470 400 m kw. Niezmiennie największymi rynkami biurowymi w Polsce (po Warszawie) pozostawały Kraków (1 750 500 m kw.), Wrocław (1 312 900 m kw.) oraz Trójmiasto (1 016 800 m kw.).
- W pierwszym kwartale 2023 roku do użytkowania oddano obiekty o łącznej powierzchni 68 100 m kw. Największymi zrealizowanymi projektami były Ocean Office Park B (deweloper Cavatina Holding, 28 600 m kw.) oraz Fabryczna Office Park B5 (Inter-Bud, 14 000 m kw.) ukończone w Krakowie, a także Centrum Południe 3 (Skanska Property Poland, 20 850 m kw.) we Wrocławiu. Poza tymi 2 rynkami, zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wzrosły również w Gdyni po oddaniu do użytku budynku Officer (Panorama Development, 4 700 m kw.).
- Na koniec pierwszego kwartału 2023 roku na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia od zaraz pozostawało 1 029 700 m kw. powierzchni biurowej, co odpowiada współczynnikowi pustostanów na poziomie 15,9% (wzrost o 0,6 p.p. kw./kw. oraz wzrost o 0,4 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu

PINK RELEASES DATA ON THE OFFICE MARKET IN REGIONAL MARKETS FOR Q1 2023

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 Q1 2023. 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 Q1 2023, the total modern office stock in the eight major regional markets amounted to 6,470,400 sq m. The largest office markets in Poland (following Warsaw) were Kraków (1,750,500 sq m), Wrocław (1,312,900 sq m) and the Tri-City (1,016,800 sq m).
- In Q1 2023, the new supply reached 68,100 sq m of office space. The largest projects delivered to the market were Ocean Office Park B (Cavatina Holding, 28,600 sq m) and Fabryczna Office Park B5 (Inter-Bud, 14,000 sq m) completed in Kraków, and Centrum Południe 3 (Skanska Property Poland, 20,850 sq m) in Wrocław. Apart from these two markets, the modern office stock increased also in Gdynia after the development of Officer (Panorama Development, 4,700 sq m).
- At the end of Q1 2023, approximately 1,029,700 sq m of vacant space was offered in the eight major regional markets, resulting in the vacancy rate of 15.9% (increase by 0.6 pp. q./q. and by 0.4 pp. compared to the corresponding period in 2022). The highest vacancy rate was recorded in Łódź – 20.5%, while the lowest in Szczecin – 3.1% (the only city with the vacancy rate below 10.0%).
- The total take-up amounted to 175,000 sq m in Q1 2023, which is a result similar to that of the previous quarter and 13% higher compared to the same

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

w 2022 roku). Najwyższy wskaźnik niewynajętej powierzchni odnotowano w Łodzi – 20,5%, a najniższy w Szczecinie – 3,1% (jedyne miasto ze stopą pustostanów poniżej 10,0%).

- Całkowity wolumen transakcji najmu zarejestrowanych w pierwszym kwartale 2023 roku wyniósł 175 000 m kw., co jest wynikiem zbliżonym do rezultatu z ubiegłego kwartału, a także był wyższy o 13% w porównaniu z analogicznym okresem 2022 roku. Najwięcej powierzchni zostało wynajęte w Trójmieście (47 600 m kw.), w Krakowie (38 400 m kw.) i we Wrocławiu (36 200 m kw.).
- W pierwszym kwartale 2023 roku najwyższy udział w strukturze transakcji najmu przypadł nowym umowom: 50% (włączając umowy przednajmu oraz powierzchnie na potrzeby własne właściciela nieruchomości). Renegocjacje i przedłużenia obowiązujących kontraktów odpowiadały za 44% zarejestrowanego popytu, a ekspansje za 6,5%. Powierzchnia wynajęta na użytek własny właścicieli budynków stanowiła 3% kwartalnego popytu.
- Do największych transakcji zawartych w pierwszym kwartale 2023 zaliczamy: renegocjację kontraktu z firmą Sii w budynku Olivia Prime w Gdańsku (10 100 m kw.), nową umowę najmu zawartą przez Alorica w budynku React w Łodzi (5 000 m kw.) oraz odnowienie umowy najmu przez UPS we wrocławskim budynku Bema Plaza (4 600 m kw.).

period of 2022. The largest volume of space was leased in the Tri-City (47,600 sq m), Kraków (38,400 sq m) and Wrocław (36,200 sq m).

- In Q1 2023, the highest share in transaction volume was attributed to new deals: 50% (including pre-let transactions and owner-occupier deals). Renewals of current lease agreements accounted for 44% of take-up while expansions – 6.5%. Office space leased for owner needs accounted for 3% of the quarterly demand.
- The largest transactions signed in Q1 2023 include: the renegotiation of a contract by Sii in Olivia Prime in Gdańsk (10,100 sq m), a new deal of Alorica in React in Łódź (5,000 sq m) and the renewal of lease agreement by UPS in Bema Plaza in Wrocław (4,600 sq m).

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych