

Monika Rykowska	Justyna Magrzyk-Flemming	Agata Czarnaeka	Dominika Jędrak	Ewa Derlatka-Chilewicz	Mateusz Polkowski	Elżbieta Czerpak	Agnieszka Giermakowska	Wioleta Wojtczak
Axi Immo	BNP Paribas Real Estate	CBRE	Colliers	Cushman & Wakefield	JLL	Knight Frank	Newmark Polska	Savills
+48 725 900 100	+48 511 155 274	+48 500 000 053	+ 48 22 331 7800	+48 606 116 006	+48 602 171 471	+48 22 596 5050	+48 734 141 435	+48 600 422 216

Warszawa, 20 października 2023 r.

Warsaw, 20th October 2023

PINK OPUBLIKOWAŁ DANE DOTYCZĄCE RYNKU BIUROWEGO NA GŁÓWNYCH RYNKACH REGIONALNYCH ZA III KWARTAŁ 2023 ROKU

PINK RELEASES DATA ON THE OFFICE MARKET IN REGIONAL MARKETS FOR Q3 2023

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 trzeci kwartał 2023 roku. Źródłem informacji są firmy doradcze działające na rynku nieruchomości komercyjnych (Axi Immo, 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.

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 Q3 2023. The data is sourced from advisory companies from the commercial real estate sector (Axi Immo, 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.

- Na koniec trzeciego kwartału 2023 roku całkowite istniejące zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych wyniosły 6 631 300 m kw. Niezmiennie największymi rynkami biurowymi w Polsce (po Warszawie) pozostawały Kraków (1 776 600 m kw.), Wrocław (1 354 000 m kw.) oraz Trójmiasto (1 046 800 m kw.).
- W trzecim kwartale 2023 roku do użytkowania oddano obiekty o łącznej powierzchni 119 700 m kw. Największymi zrealizowanymi projektami były: Craft (Ghelamco, 26 700 m kw.) w Katowicach, Kreo (Ghelamco, 24 000 m kw.) w Krakowie oraz rozbudowa Nowej Renomy we Wrocławiu (Globalworth, 23 400 m kw.).
- Na koniec września 2023 roku na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia od zaraz było oferowane około 1 145 000 m kw. powierzchni biurowej, co odpowiada współczynnikowi pustostanów na poziomie 17,3% (wzrost o 0,5 p.p. kw./kw. oraz wzrost o 2,1 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu w 2022 roku). Najwyższy wskaźnik niewynajętej powierzchni odnotowano w Katowicach – 23,2%, a najniższy w Szczecinie – 5,2%.

- At the end of Q3 2023, the total modern office stock in the eight major regional markets amounted to 6,631,300 sq m. The largest office markets in Poland (following Warsaw) were Kraków (1,776,600 sq m), Wrocław (1,354,000 sq m) and the Tri-City (1,046,800 sq m).
- In Q3 2023, the new supply reached 119,700 sq m of office space. The largest projects delivered to the market were Craft (Ghelamco, 26,700 sq m) in Katowice, Kreo (Ghelamco, 24,000 sq m) in Kraków and enlargement of Nowa Renoma in Wrocław (Globalworth, 23,400 sq m).
- At the end of Q3 2023, approximately 1,145,000 sq m of vacant space was offered in the eight major regional markets, resulting in the vacancy rate of 17.3% (increase by 0.5 pp. q./q. and by 2.1 pp. compared to the corresponding period in 2022). The highest vacancy rate was recorded in Katowice – 23.2%, while the lowest in Szczecin – 5.2%.

Monika Rykowska	Justyna Magrzyk-Flemming	Agata Czarnecka	Dominika Jędrak	Ewa Derlatka-Chilewicz	Mateusz Polkowski	Elżbieta Czerpak	Agnieszka Giermakowska	Wioleta Wojtczak
Axi Immo	BNP Paribas Real Estate	CBRE	Colliers	Cushman & Wakefield	JLL	Knight Frank	Newmark Polska	Savills
+48 725 900 100	+48 511 155 274	+48 500 000 053	+ 48 22 331 7800	+48 606 116 006	+48 602 171 471	+48 22 596 5050	+48 734 141 435	+48 600 422 216

- Całkowity wolumen transakcji najmu zarejestrowanych w trzecim kwartale 2023 roku wyniósł 198 400 m kw., co jest o prawie 20% większym wynikiem względem ubiegłego kwartału oraz o ponad 85% więcej względem analogicznego kwartału roku 2022. Najwięcej powierzchni biurowej zostało wynajęte w Trójmieście (58 400 m kw.), Krakowie (38 300 m kw.) oraz Wrocławiu (33 800m kw.)
- W trzecim kwartale 2023 roku najwyższy udział odnotowany w strukturze transakcji najmu przypadł nowym umowom (z uwzględnieniem umów przednajmu i powierzchni wynajętych na potrzeby własne przez właścicieli budynku), które stanowiły 58% aktywności. Renegocjacje i przedłużenia obowiązujących kontraktów odpowiadały za 37,5% zarejestrowanego popytu, a ekspansje za 4,5%.
- Do największych transakcji zawartych w trzecim kwartale 2023 zaliczamy dwie transakcje w Gdańsku: wynajęcie na potrzeby własne właściciela budynku całości powierzchni swojej siedziby (budynek IGK6) przez firmę Intel o wielkości 23 000 m kw. oraz przedłużenie umowy najmu poufnego najemcy z sektora energetycznego w budynku Olivia BC: Business Gate o powierzchni 16 900 m kw., trzecią największą transakcją było przedłużenie najmu przez firmę EY w budynku Sagittarius we Wrocławiu o powierzchni 11 000 m kw.

- The total take-up stood at 198,400 sq m in Q3 2023, which is a 20% higher result comparing to the previous quarter and 85% higher result comparing to the 3rd quarter of 2022. The largest volume of space was leased in Tri-City (58,400 sq m), Kraków (38,300 sq m.) and Wrocław (33,800 sq m).
- In Q3 2023, the highest share in transaction volume was attributed to new deals (including pre-let transactions and owner occupier transactions), which accounted for 58% of the total activity, renewals of current lease agreements accounted for 37.5% of take-up while expansions made up 4.5%.
- Among the largest transactions signed in Q3 2023 were two deals in Gdańsk: owner occupier transaction for the whole area of own headquarter building (IGK6) leased by Intel with a size of 23,000 sq m, and renegotiation deal of confidential company from energy sector in Olivia BC: Business Gate building with a deal area of 16,900 sq m, the third largest deal was renegotiation transaction conducted by EY company in Sagittarius building in Wrocław with deal area of 11,000 sqm.

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych