



Research | Maj 2024

# Rynek biurowy w Polsce

Kraków | Wrocław | Trójmiasto | Katowice | Łódź |  
Poznań | Lublin | Szczecin

# Rynek biurowy w Polsce

## Ograniczona aktywność deweloperów w latach 2024 - 2025 jako remedium na mniejszy popyt

Początek roku 2024 na wiodących rynkach regionalnych rozpoczął się zmniejszeniem zarówno popytu, jak i podaży. Pojawiło się na nich łącznie ok. 31 000 m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej, co jest wynikiem o 37 000 m<sup>2</sup> niższym, niż w analogicznym okresie zeszłego roku. Realizuje się zatem scenariusz, w którym w latach 2024 -2025 średnioroczna nowa podaż wyniesie ok. 110 000 m<sup>2</sup> - czyli o ok. 70% mniej w stosunku do rezultatów lat 2016-2020.

Rynek, po rekordowym roku 2023, dokonał swoistej kompensacji, w związku z czym I kwartał 2024 r. zanotował wyraźnie mniejszy popyt k/k. Jednocześnie poziom renowacji wyniósł 47%, a przednajmy w projektach w budowie spadły do zera.

Najpopularniejszymi wśród najemców były powierzchnie w obiektach istniejących, w wieku do 5 lat.

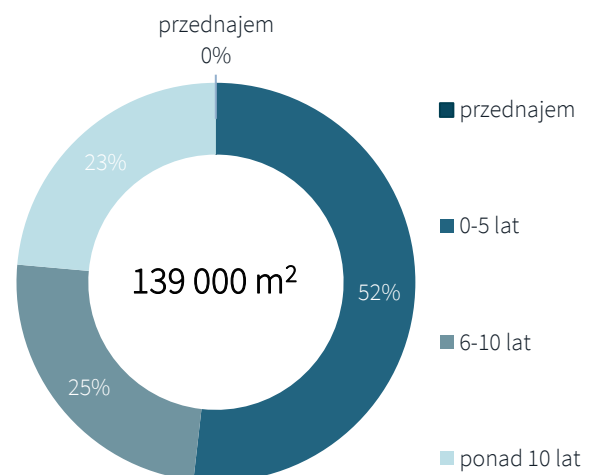
Na rynkach regionalnych dalej przybywa pustostanów. W ciągu pierwszych trzech miesięcy 2024 r., odnotowano na nich współczynnik w wysokości 17,8%, na co największy wpływ miały budynki starsze niż 10 lat. Ich udział stanowił ponad 55% wakatów ogółem i powierzchnie te są długotrwale niewynajmowane.

W perspektywie średniookresowej, czystsze i warunki wynajmu będą stabilne, choć podczas renowacji wynajmujący konkurowali coraz atrakcyjniejszymi zachętami dla najemców.

## Popyt

Pierwszy kwartał roku 2024 przyniósł obniżone zapotrzebowanie na powierzchnię biurową w polskich miastach regionalnych. Całkowity wolumen popytu wyniósł 139 000 m<sup>2</sup>, przy 47% poziomie renowacji oraz zerowej sumie podpisanych przednajmów. Porównując to do analogicznego okresu w roku wcześniejszym, jego łączny wynik jest niższy o ok. 29 000 m<sup>2</sup>. Natomiast biorąc pod uwagę fakt, że IV kw. 2023 r. był rekordowy (wynajęte ok. 210 000 m<sup>2</sup>) można przyjąć, że takie obniżenie jest efektem wzmożonej aktywności z końcówki minionego roku. W ostatnim kwartale najwyższe wolumeny transakcji na powierzchnie biurowe miały miejsce w Krakowie (32% całkowitego popytu), Wrocławiu (18%) i Poznaniu (17%).

## Popyt na biura wg wieku budynku (główne rynki regionalne w Polsce, Q1 2024 r.)



Źródło: JLL, I kw. 2024 r.

# Rynek biurowy w Polsce

Kraków i Wrocław pozostają liderami w wyścigu o najemców wśród miast regionalnych, będąc rynkami o największej dostępności obiektów najlepszej jakości.

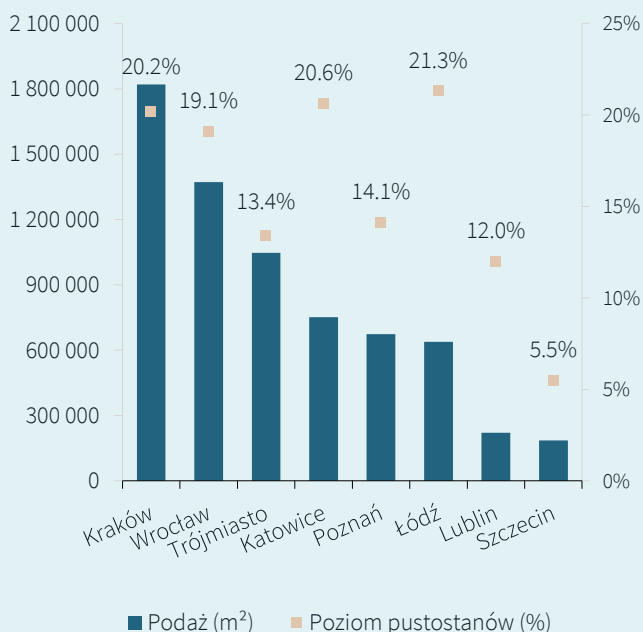
Najemcami, którzy wynajęli najwięcej powierzchni na rynkach regionalnych w Polsce w I kw. 2024 r. były firmy z sektora IT, które są odpowiedzialne za ponad 29% popytu - to ok. 40 000 m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni, głównie w Krakowie i Trójmieście. Kolejnymi wiodącymi sektorami wśród najemców były produkcja (18%) oraz usługi profesjonalne (8%). Warto w tym miejscu wyróżnić nową umowę najmu na 10 000 m<sup>2</sup> w Brain Park C, zawartą przez Volvo, która stanowiła niemal 25% całego popytu odnotowanego w Krakowie w opisywanym kwartale. Szeroko pojęty sektor BPO/SSC, wg naszych szacunków, odpowiadał za ponad 60% popytu.

## Podaż

Zasób nowoczesnej oferty biurowej w miastach regionalnych, choć w zwolnionym tempie, nadal wzrasta. Na koniec marca 2024 r. wyniósł on 6,71 mln m<sup>2</sup>. Niższa aktywność deweloperów na poziomie ponad 31 000 m<sup>2</sup> oddanych do użytkowania nowych biur (w porównaniu do 68 000 m<sup>2</sup> I kw. 2023 r.) jest efektem fazowania projektów inwestycyjnych. Biurowcami oddanymi do użytkowania w I kw. 2024 r. były: Quorum Office Park A (18 200 m<sup>2</sup>, Wrocław) i Brain Park C (13 000 m<sup>2</sup>, Kraków).

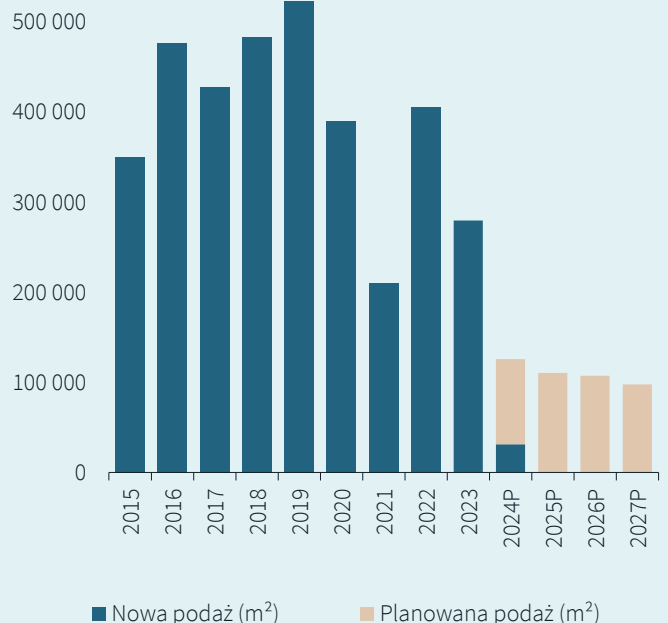
Projekty w budowie, wg stanu na marzec 2024 r., liczyły łącznie ponad 219 000 m<sup>2</sup> powierzchni, co jest podobnym wynikiem do tego z końca roku 2023.

## Istniejąca podaż vs wskaźnik pustostanów (główne rynki regionalne w Polsce, I kw. 2024 r.)



Źródło: JLL, I kw. 2024 r.

## Nowa podaż (główne rynki regionalne w Polsce, w m<sup>2</sup>)

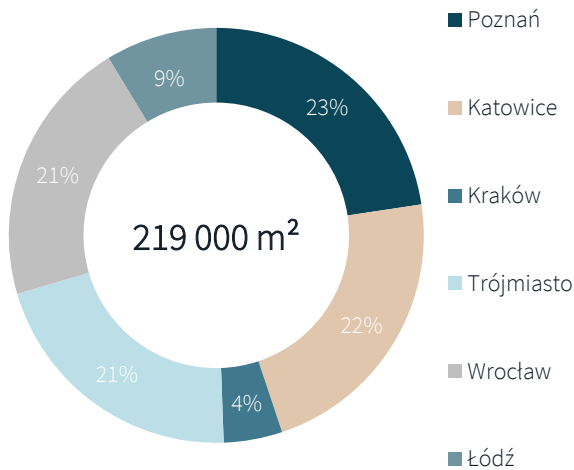


Źródło: JLL, I kw. 2024 r.



# Rynek biurowy w Polsce

## Powierzchnia biurowa w budowie (największe rynki regionalne w Polsce, I kw. 2024r.)



Źródło: JLL, I kw. 2024 r.

Deweloperzy, prowadząc mniej projektów inwestycyjnych chcą kompensować mniejsze zapotrzebowanie ze strony popytu, przez co decyzje o starcie nowych inwestycji są silnie uzależnione od pozyskania kluczowych najemców. Biorąc pod uwagę niepewną sytuację i nadpodaż powierzchni biurowej na rynkach regionalnych istnieje też duże prawdopodobieństwo, że część obiektów w budowie zostanie ukończona z opóźnieniem lub ich funkcja zostanie zmieniona.

Od początku roku 2024 rozpoczęto budowę ok. 8 000 m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej, w ramach jednego kompleksu we Wrocławiu. Aktywność budowlana koncentruje się na rynkach w Poznaniu, Katowicach i Trójmieście, gdzie w budowie było odpowiednio 49 500 m<sup>2</sup>, 49 000 m<sup>2</sup> oraz 46 000 m<sup>2</sup>.

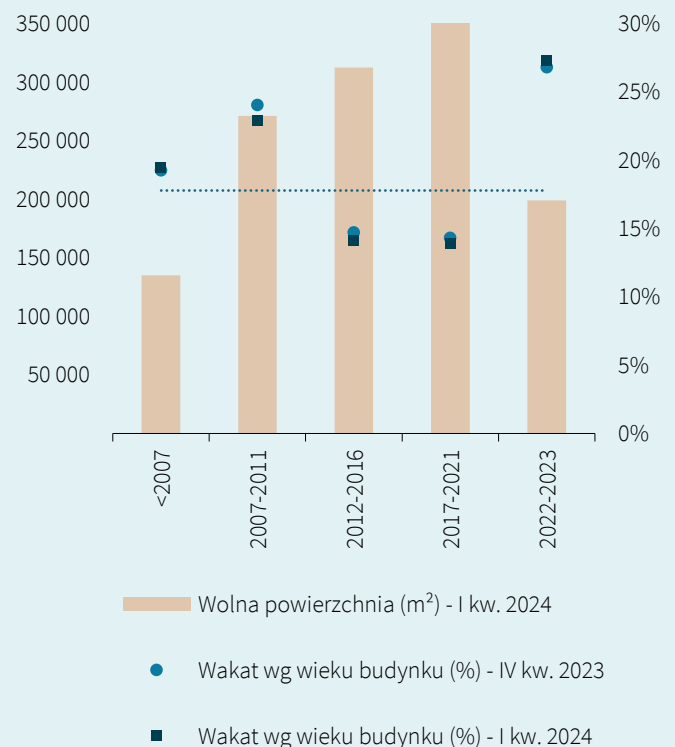
Wg naszych prognoz, w perspektywie długoterminowej, rok 2024 rozpoczyna okres ograniczonej o ok. 70% nowej podaży na rynkach regionalnych (do 110 000 m<sup>2</sup> średniorocznie) w stosunku do średnich z lat 2016-2020.

## Pustostany

Miasta regionalne w Polsce, w ciągu pierwszych trzech miesięcy 2024 r., odnotowały łączny współczynnik pustostanów w wysokości 17,8%, co oznacza wzrost o 0,3 p.p. k/k. Wskaźnik ten w dalszym ciągu utrzymuje się na wysokim poziomie, przede wszystkim w Łodzi, Katowicach i Krakowie, gdzie wynosił odpowiednio 21,3%, 20,6% i 20,2%. Wzrost wolumenu powierzchni niewynajętej utrzyma się w kolejnych miesiącach, a pustostany będą wchłaniane przez rynek jeszcze przez kolejne 3-5 lat.

Największy wpływ na ww. sytuację wywierają budynki starsze niż 10 lat, których powierzchnie niewynajęte stanowią ponad 55% wakatów ogółem, z czego większość jest długotrwale niezajmowana.

## Współczynnik pustostanów wg wieku budynku (główne rynki regionalne w Polsce)



Źródło: JLL, I kw. 2024 r.

# Rynek biurowy w Polsce

Niższa jakość użytkowa i efektywność energetyczna tych obiektów sprawiają, że pozyskiwanie nowych najemców jest trudniejsze i czasochłonne. W tej sytuacji, aby utrzymać najemców, wynajmujący będą musieli rozważyć renowację powierzchni wspólnych budynków oraz uatrakcyjnienie zachęt podczas renowacji.

Wysoki współczynnik pustostanów (26,8%) występuje również w grupie budynków nie starszych niż 2 lata. Warto zwrócić jednak uwagę, że w stosunku do całkowitej powierzchni niewynajętej na rynkach regionalnych jest to udział na poziomie 15%. Przy wspomnianej wcześniej niższej podaży nowych powierzchni biurowych zakładamy, że obiekty takie nie będą długotrwale dostępne na rynku, w przeciwieństwie do starszych, mniej nowoczesnych budynków.

W najlepszym położeniu w miastach regionalnych jest oferta biur w wieku 3-10 lat.

Jest to powierzchnia najlepszej jakości, dlatego najemcy są lojalni, nie wykazują tendencji

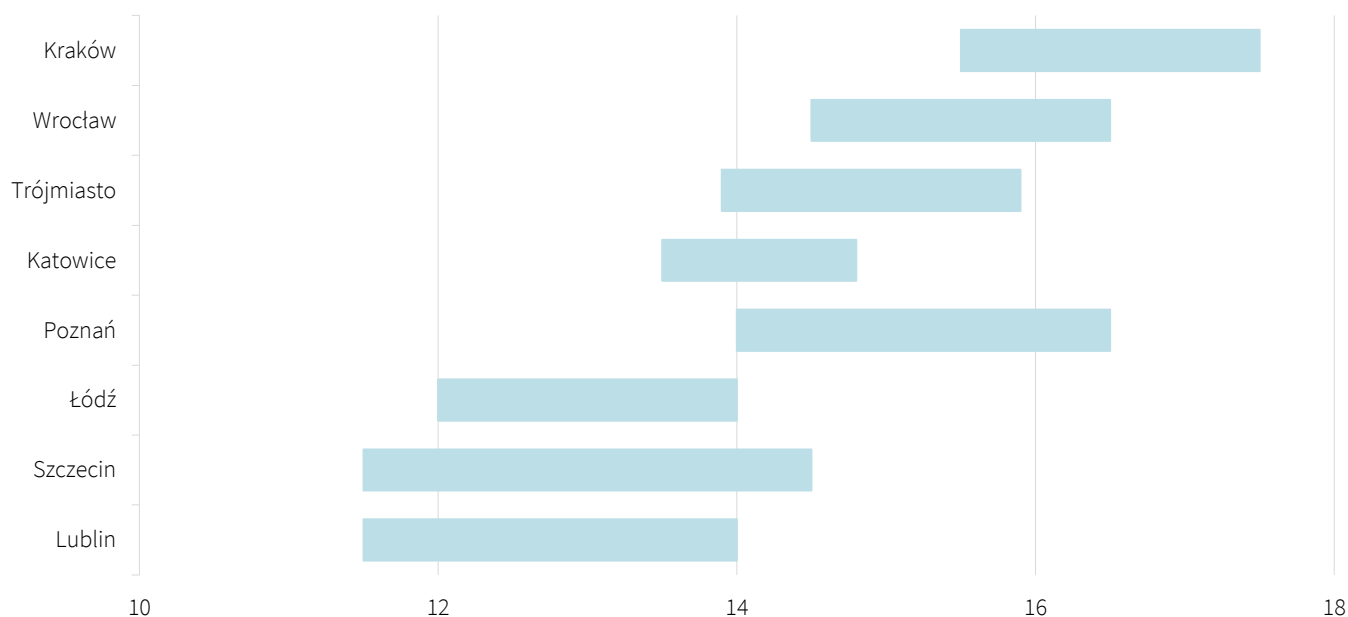
do tzw. „przejścia na jakość”, ponieważ to „przejście” już wcześniej zrealizowali. Dzięki temu firmy obecne w tych budynkach już spełniają współczesne wymagania ESG, a unikają wysokich kosztów relokacji i wykończenia nowych siedzib.

## Czynsze

Czynsze za powierzchnie biurowe najlepszej jakości w głównych polskich miastach regionalnych nieznacznie wzrosły na początku 2024 r. k/k, i znajdują się obecnie na poziomie od 11,5 do 17,5 € / m<sup>2</sup>/ m-c. Stagnacja w rozpoczęciu nowych inwestycji deweloperskich, wraz z wysokim udziałem renowacji umów, wpływają na stabilizację cen.

Średnia długość umów najmu w nowych budynkach wynosi 5-7 lat (coraz częściej również 10 lat). W obiektach starszych, w których widzimy duży udział renowacji, dostępne są bardziej elastyczne warunki wynajmu – dla nowych umów 3-5 lat, a dla renowacji na 2-5 lat.

## Czynsze bazowe (euro/ m<sup>2</sup>/ miesiąc)



Źródło: JLL, I kw. 2024 r.

# Rynek biurowy w Polsce

## Inwestycje

Rynek inwestycji biurowych zakończył I kw. 2024 r. z całkowitym wolumenem sprzedaży na poziomie około 100 milionów €. Jest to wynik zbliżony do analogicznego okresu ubiegłego roku. Podobnie jak w ostatnich kwartałach, prawie wszystkie transakcje biurowe dotyczyły rynku warszawskiego. Struktura kapitału zainwestowanego w biura pozostała zdominowana przez inwestorów z Europy Środkowo-Wschodniej.

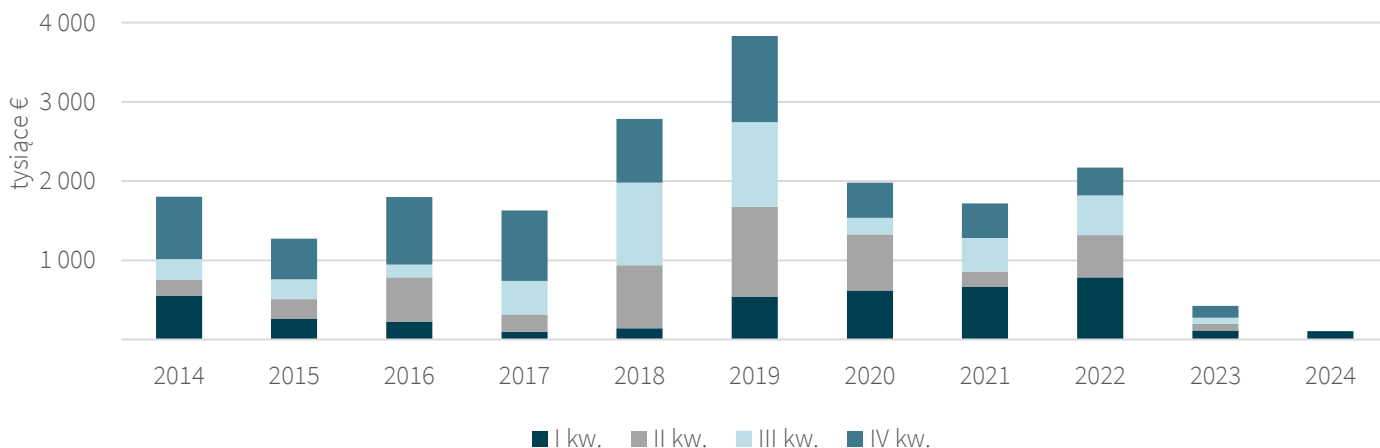
Największą transakcją biurową w I kw. 2024 r. była sprzedaż Concept Tower przez CPI Property Group do czeskiego inwestora - Wood & Company Real Estate Fund. Przejmowany budynek, wybudowany w 2012 r. w biznesowej części Woli, jest obecnie w pełni skomercjalizowany. Równie istotną transakcją było nabycie dwóch budynków kompleksu Lipowy Office Park, które zostaną przekształcone na cele mieszkaniowe i zakwaterowanie dla studentów. Futureal, który kupił cały kompleks składający się z czterech budynków w 2023 r., sprzedał na początku tego roku dwa z nich litewskiemu inwestorowi 1 Asset Management. Transakcja ta potwierdza globalny trend zmiany funkcji

starszych i położonych poza centrum aktywów biurowych.

Inne znaczące transakcje to sprzedaż biurowca Grójecka 5 przez Cromwell na rzecz Solida Capital, zakup Bliski Centrum przez MS Investments od Globalworth oraz sprzedaż Curtis Plaza, uznawanego za pierwszy nowoczesny budynek biurowy w Polsce. Budynek wybudowany w 1992 r. został sprzedany przez Curtis Development nieujawnionemu deweloperowi.

Oslabiona aktywność inwestorów oraz utrzymujący się wysoki koszt finansowania doprowadziły do wzrostu stóp kapitalizacji w 2023 r. Rosnąca liczba aktywnych oferentów, obserwowana w pierwszych miesiącach 2024 r., może być znakiem stabilizacji obecnego poziomu stóp kapitalizacji. Na koniec marca stawki dla najlepszych warszawskich aktywów biurowych, z umowami najmu przekraczającymi 5 lat, były szacowane na ok. 6,0%. Aktualne stopy kapitalizacji w Krakowie, który pozostaje głównym miastem regionalnym, mogą oscylować około 7,00%. Jednak potwierdzenie tych stawek nastąpi dopiero w momencie finalizacji pierwszych transakcji typu „prime”.






## Wolumen inwestycyjny w sektorze biurowym (€)








Źródło: JLL, I kw. 2024 r.

# Rynek biurowy w Polsce






## Podstawowe wskaźniki dla głównych rynków

Szczecin	
 Podaż (m <sup>2</sup> )	185 500
 Pustostany (%)	5,5
 Popyt brutto (m <sup>2</sup> )	0
 Czynsze (€/m <sup>2</sup> /miesiąc)	11,5–14,5
 Nowa podaż (m <sup>2</sup> )	0






  

Poznań	
 Podaż (m <sup>2</sup> )	674 000
 Pustostany (%)	14,1
 Popyt brutto (m <sup>2</sup> )	24 000
 Czynsze (€/m <sup>2</sup> /miesiąc)	14,0-16,5
 Nowa podaż (m <sup>2</sup> )	0






  

Wrocław	
 Podaż (m <sup>2</sup> )	1 372 000
 Pustostany (%)	19,1
 Popyt brutto (m <sup>2</sup> )	25 000
 Czynsze (€/m <sup>2</sup> /miesiąc)	14,5-16,5
 Nowa podaż (m <sup>2</sup> )	18 200























Trójmiasto	
 Podaż (m <sup>2</sup> )	1 047 000
 Pustostany (%)	13,4
 Popyt brutto (m <sup>2</sup> )	23 500
 Czynsze (€/m <sup>2</sup> /miesiąc)	13,9-15,9
 Nowa podaż (m <sup>2</sup> )	0


Łódź	
 Podaż (m <sup>2</sup> )	638 000
 Pustostany (%)	21,3
 Popyt brutto (m <sup>2</sup> )	6 500
 Czynsze (€/m <sup>2</sup> /miesiąc)	12,0–14,0
 Nowa podaż (m <sup>2</sup> )	0


  


Warszawa	
 Podaż (m <sup>2</sup> )	6 245 000
 Pustostany (%)	11,0
 Popyt brutto (m <sup>2</sup> )	139 500
 Czynsze (€/m <sup>2</sup> /miesiąc)	18,0-27,0 / 12,0-18,5
 Nowa podaż (m <sup>2</sup> )	48 700

Katowice		Kraków		Lublin	
 Podaż (m <sup>2</sup> )	751 000	 Podaż (m <sup>2</sup> )	1 820 000	 Podaż (m <sup>2</sup> )	221 000
 Pustostany (%)	20,6	 Pustostany (%)	20,2	 Pustostany (%)	12,0
 Popyt brutto (m <sup>2</sup> )	12 000	 Popyt brutto (m <sup>2</sup> )	44 000	 Popyt brutto (m <sup>2</sup> )	5 000
 Czynsze (€/m <sup>2</sup> /miesiąc)	13,5–14,8	 Czynsze (€/m <sup>2</sup> /miesiąc)	15,5-17,5	 Czynsze (€/m <sup>2</sup> /miesiąc)	11,5-14,0
 Nowa podaż (m <sup>2</sup> )	0	 Nowa podaż (m <sup>2</sup> )	13 000	 Nowa podaż (m <sup>2</sup> )	0

 Podaż (m<sup>2</sup>)

 Pustostany (%)

 Popyt brutto (m<sup>2</sup>)

 Czynsze (€/m<sup>2</sup>/miesiąc)

 Nowa podaż (m<sup>2</sup>)

# Kontakty

Z przyjemnością wesprzemy Cię w procesie podejmowania decyzji biznesowych, biorąc pod uwagę Twoje potrzeby i nasze eksperckie doświadczenie w branży.

## **Dorota Gruchala**

Senior Director, Regional Markets  
dorota.gruchala@jll.com

## **Marcin Sulewski**

Head of Office Investment  
marcin.sulewski@jll.com

## **Mateusz Polkowski**

Head of Research & Consultancy  
mateusz.polkowski@jll.com

## **Paweł Krzemiński**

Senior Research Analyst, Research & Consultancy  
pawel.krzeminski@jll.com

## **O JLL:**

JLL (NYSE: JLL) Jones Lang LaSalle Inc. (JLL) to światowy lider w sektorze usług związanych z nieruchomościami, który łączy w sobie globalną obecność z lokalną wiedzą specjalistyczną. Kierujemy się dewizą SEE A BRIGHTER WAY wobec naszych klientów, pracowników, planety i społeczności. Łącząc innowacyjną technologię ze specjalistyczną wiedzą, z której jesteśmy znani na całym świecie, otwieramy możliwości pozwalające tworzyć lepszą przyszłość dla wszystkich. JLL to firma z listy Fortune 500, osiągająca roczne przychody w wysokości 20,9 miliarda dolarów, działająca w ponad 80 krajach i zatrudniająca na całym świecie ponad 103 000 pracowników na dzień 31 grudnia 2022 r. JLL to marka i zastrzeżony znak towarowy Jones Lang LaSalle Incorporated. Więcej informacji można znaleźć na stronie [jll.com](https://www.jll.com)

© 2024 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Wszelkie prawa zastrzeżone. Informacje zawarte w tym dokumencie są własnością JLL i mogą być wykorzystywane wyłącznie w celu oceny niniejszej oferty. Niniejszy dokument i zawarte w nim informacje pozostają własnością JLL i powinny być traktowane jako poufne. Powielanie jakiegokolwiek części tego dokumentu jest dozwolone tylko w zakresie niezbędnym do jej oceny. Dokument nie powinien być udostępniany jakiegokolwiek stronie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody JLL. Wszelkie informacje zawarte w niniejszym dokumencie pochodzą z źródeł uznanych za wiarygodne; jednak JLL nie udziela gwarancji co do ich dokładności lub poprawności.