Umiarkowany popyt na biura w miastach regionalnych

|  |
| --- |
| Kontakt dla prasy:  Iwona Skalska  [iwona.skalska@nmrk-global.com](mailto:iwona.skalska@nmrk-global.com)  **+48 603 068 326** |

### Warszawa (9 maja 2024 r.) – Według raportu firmy doradczej Newmark Polska „Office Occupier – Rynek biurowy w regionach, I kwartał 2024” pierwsze trzy miesiące 2024 roku upłynęły na regionalnych rynkach biurowych pod znakiem umiarkowanego popytu ze strony najemców, którzy w większości byli zainteresowani renegocjowaniem umów najmu. Jednocześnie powierzchnia niewynajęta stanowi już prawie 18% istniejących zasobów biurowych w regionach, a towarzyszy temu spadek aktywności deweloperskiej, która koncentruje się w trzech miastach, tj. w Katowicach, Poznaniu i Wrocławiu, na które przypada 75% wolumenu realizowanych inwestycji biurowych.

Na koniec pierwszego kwartału 2024 roku największe rynki regionalne poza Warszawą, które dysponują łącznie ponad 6,7 mln mkw. biur, wyprzedziły stolicę pod względem wielkości zasobów już o prawie 0,5 mln mkw. Mimo to nowa podaż w miastach regionalnych w okresie od stycznia do końca marca wyniosła zaledwie 31 200 mkw., co jest najniższym wynikiem odnotowanym na tych rynkach w pierwszym kwartale od 2012 roku. W pierwszych trzech miesiącach 2024 roku deweloperzy ukończyli w regionach tylko dwa biurowce: Quorum Office Park A we Wrocławiu (18 200 mkw.) oraz Brain Park C w Krakowie (13 000 mkw.).

- Pierwszy kwartał 2024 roku przyniósł kolejny spadek wolumenu powierzchni biurowej będącej w budowie. W trakcie realizacji znajdują się projekty o łącznej powierzchni ok. 240 000 mkw. – to o ponad 19% mniej niż w czwartym kwartale 2023 roku i ponad 68% mniej w porównaniu ze średnim poziomem aktywności deweloperów w ostatnich 10 latach, kiedy to rocznie powstawało średnio ok. 744 000 mkw. biur. Znaczna dostępność nowoczesnej powierzchni biurowej w istniejących biurowcach oraz wzrost zainteresowania najemców optymalizacją zarówno zajmowanej powierzchni biurowej, jak i prowadzonej działalności przekładają się na mniejszy popyt na biura. To z kolei przyczynia się do większej ostrożności deweloperów przy rozpoczynaniu nowych inwestycji biurowych – mówi **Joanna Bartosiewicz, Senior Associate w Dziale Reprezentacji Najemców Biurowych w Newmark Polska.**

W pierwszym kwartale 2024 roku najemcy na głównych rynkach regionalnych wynajęli prawie 140 000 mkw., co oznacza spadek o ponad 33% w porównaniu z ostatnim kwartałem 2023 roku i o prawie 17% w ujęciu rocznym. W okresie od stycznia do marca 2024 roku w miastach regionalnych odnotowano tylko dwie duże transakcje o powierzchni ponad 10 000 mkw. Średnia wielkość podpisywanych umów najmu nie przekroczyła 900 mkw., co świadczy o tym, że najemcy decydują się na coraz mniejsze powierzchnie do wynajęcia. Największy udział w popycie miały firmy z sektora IT i produkcyjnego. Przypadło na nie odpowiednio 29% i 18% całkowitego wolumenu transakcji najmu. Na trzecim miejscu znalazła się branża handlowa z 9-procentowym udziałem.

- Renegocjacje i odnowienia umów najmu od dłuższego czasu mają znaczący udział w wolumenie transakcji zawieranych na głównych rynkach regionalnych – w pierwszym kwartale 2024 roku sięgnął on aż 46,6%. Na drugiej pozycji znalazły się nowe umowy, na które przypadło 45,8% całkowitego popytu zarejestrowanego w okresie od stycznia do końca marca br. Natomiast pozostałe 7,6% stanowiły ekspansje (4,8%) oraz transakcje na potrzeby własne (2,8%) – dodaje **Agnieszka Giermakowska, Dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa, Lider ds. ESG, Newmark Polska.**

W drugim kwartale 2020 roku średni współczynnik pustostanów na głównych regionalnych rynkach biurowych przekroczył granicę 10% i od tego czasu systematycznie rośnie. Na koniec marca 2024 roku wyniósł 17,8%, co stanowi wzrost o 0,3 p.p. w porównaniu z czwartym kwartałem 2023 roku i o 1,9 p.p. w ujęciu rocznym. W trzech miastach (Krakowie, Katowicach i Łodzi) wskaźniki pustostanów przekroczyły 20%, a we Wrocławiu utrzymuje się on nieznacznie poniżej tego poziomu. Łącznie na ośmiu głównych rynkach regionalnych wolumen niewynajętej powierzchni biurowej wzrósł do rekordowego poziomu niemal 1,2 mln mkw., co stanowi prawie 18% całkowitych zasobów nowoczesnych biur w regionach.

- Duża dostępność powierzchni biurowej w budynkach istniejących powoduje, że czynsze utrzymują się na stabilnym, stosunkowo wysokim poziomie (16,00-17,00 euro/mkw./miesiąc) i w najbliższych kwartałach nie spodziewamy się zmiany tego trendu. Ponadto właściciele budynków wyposażonych w nowoczesne technologie oraz spełniających kryteria ekologiczne i społeczne (ESG) są mniej skłonni do negocjacji stawek czynszowych czy zaoferowania znaczących zachęt, takich jak dłuższe okresy bezczynszowe lub dopłaty do wykończenia wynajmowanej powierzchni – podsumowuje **Urszula Sobczyk, Dyrektor Działu Wycen firmy Newmark Polska.**

### O Newmark Polska

Newmark Polska jest Globalnym Partnerem Newmark, członkiem Globalnej Sieci Newmark. Należy do grupy wiodących firm doradczych na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Zapewnia kompleksowe usługi agencyjne w zakresie reprezentacji najemców pozbawione ryzyka konfliktu interesów, jak również obsługi transakcji na rynkach kapitałowych, badań rynku i doradztwa, wycen nieruchomości, projektowania i zarządzania projektami oraz workplace strategy. Na czele firmy Newmark Polska stoi Piotr Kaszyński. Jej siedziba mieści się w Warszawie, a biura regionalne znajdują się we Wrocławiu, Trójmieście i Krakowie. Zespół Newmark Polska korzysta z globalnej platformy Newmark (Nasdaq: NMRK), która posiada biura na całym świecie i oferuje pełną gamę usług na każdym etapie cyklu życia nieruchomości. Więcej informacji o Newmark Polska na stronie: www.nmrk.pl