

RYNEK BIUROWY W POLSCE

ALTERNATYWNE LOKALIZACJE DLA NAJEMCÓW Z SEKTORA BSS

WPROWADZENIE

RYNEK BIUROWY W POLSCE - ALTERNATYWNE LOKALIZACJE DLA NAJEMCÓW Z SEKTORA BSS

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce to już ponad 11,2 miliona mkw. na dziewięciu rynkach. Największym rynkiem jest Warszawa (50%), po której możemy wskazać osiem głównych rynków regionalnych: Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź, Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia*, Lublin oraz Szczecin.

Tak duża liczba aktywnych rynków biurowych jest ewenementem na skalę europejską. Na tę sytuację wpływa przede wszystkim rozwój sektora usług wspólnych, który w ostatnich dziesięciu latach był jednym z głównych czynników napędzających rozwój rynku biurowego. Według danych ABSL** w 2019 całkowite zatrudnienie w branży przekroczyło 307 000 osób w ponad 1400 centrach.

Około 10% wszystkich zatrudnionych w sektorze usług wspólnych to osoby pracujące w firmach mających swoje siedziby poza dziewięcioma głównymi rynkami. Obserwowany rozwój tych lokalizacji jest efektem między innymi dostępności

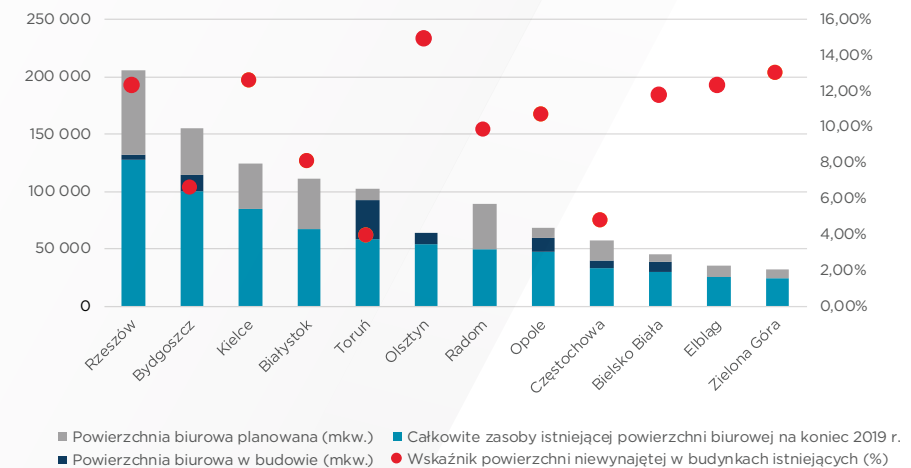
wykwalfikowanych pracowników, relatywnie dużej puli studentów i absolwentów, niższych kosztów operacyjnych oraz poprawy infrastruktury transportowej pomiędzy analizowanymi rynkami a głównymi hubami komunikacyjnymi.

Wraz z coraz większym nasyceniem sektora usług wspólnych w głównych ośrodkach firmy coraz śmielej przyglądają się alternatywnym lokalizacjom. Z tego powodu Cushman & Wakefield zidentyfikował dwanaście rynków, na których obecnie obserwujemy aktywność zarówno polskich, jak i międzynarodowych organizacji. W tej grupie znalazło się dwanaście miast: Białystok, Bielsko-Biała, Bydgoszcz, Częstochowa, Elbląg, Kielce, Olsztyn, Opole, Radom, Rzeszów, Toruń oraz Zielona Góra.

* na którą w analizach C&W brane pod uwagę są miasta powyżej 100 tysięcy mieszkańców: Bytom, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Katowice, Rudę Śląską, Sosnowiec, Tychy oraz Zabrze.

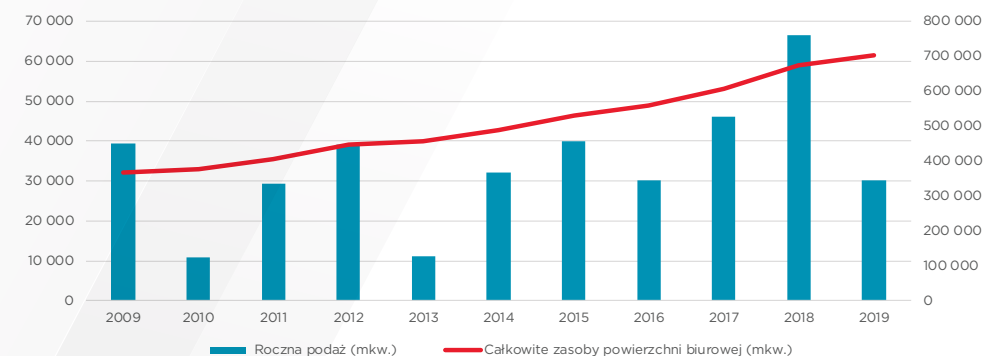
** ABSL, Raport „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2019”

ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ W ANALIZOWANYCH MIASTACH



Źródło: Cushman & Wakefield

ROZWÓJ ZASOBU POWIERZCHNI BIUROWEJ W ANALIZOWANYCH MIASTACH



Źródło: Cushman & Wakefield

WPROWADZENIE

RYNEK BIUROWY W POLSCE - ALTERNATYWNE LOKALIZACJE DLA NAJEMCÓW Z SEKTORA BSS

Według analizy Cushman & Wakefield całkowite zasoby powierzchni biurowej w wymienionych wyżej miastach na koniec 2019 roku wynosiły łącznie 703 400 mkw. w 200 budynkach biurowych. Zasoby te są zdwersyfikowane i należą do nich zarówno nowoczesne budynki biurowe, jak i projekty wybudowane na własne potrzeby, kamienice przekształcone na funkcje biurowe oraz budynki znajdujące się w specjalnych strefach ekonomicznych. Ogólnopolski rozwój sektora biurowego i relatywnie duża aktywność deweloperów są również widoczne w analizowanych miastach, w których obecnie w budowie znajduje się blisko 92 600 mkw. powierzchni biurowej, a kolejne 295 100 mkw. zostało zidentyfikowane jako potencjalne projekty mogące trafić na rynek w krótkim lub średnim okresie (od 3 do 5 lat). Warto nadmienić, że znaczna większość projektów jest obecnie realizowana przez lokalne firmy, ale można też wskazać

kilka inwestycji należących do podmiotów o ugruntowanej pozycji na polskim rynku nieruchomości biurowych (np. Cavatina, Warimpex).

Relatywnie duża aktywność deweloperów na tych rynkach jest efektem umiarkowanej dostępności powierzchni biurowej spowodowanej rosnącym popytem ze strony najemców. Na koniec 2019 roku, wskaźnik powierzchni niewynajętej w analizowanych miastach wahał się pomiędzy 3,9% a 14,9%, przy czym średnia stopa pustostanów została oszacowana na poziomie 10,0%.

W najbliższych latach będziemy mogli dalej obserwować wzrost branży usług wspólnych, która w opinii Cushman & Wakefield przyspieszy wraz z przejściem większości rozwiniętych gospodarek w fazę spowolnienia lub recesji spowodowanej wybuchem światowej pandemii. Polska jest liderem regionu w zakresie obsługi sektora usług wspólnych i powinna utrzymać swoją pozycję jako

pożądana lokalizacja dla firm szukających oszczędności poprzez przeniesienie części swoich procesów do tańszych lokalizacji. Największe miasta utrzymają swoją dominującą pozycję w tym sektorze, a lokalizacje alternatywne będą rozwijać się w zależności od stopnia spełnienia oczekiwań inwestorów co do powierzchni biurowej, dostępu do wykwalifikowanych pracowników i oferty wsparcia działań proinwestycyjnych przez władze poszczególnych miast.

ALTERNATYWNE LOKALIZACJE DLA NAJEMCÓW Z SEKTORA BSS

BYDGOSZCZ

Całkowite zasoby powierzchni biurowej	100 000 mkw.
Dostępna powierzchnia	6 600 mkw.
Wskaźnik powierzchni niewynajętej	6,6%
Stawki czynszów	35-55 PLN/mkw./miesiąc

TORUŃ

Całkowite zasoby powierzchni biurowej	58 500 mkw.
Dostępna powierzchnia	2 300 mkw.
Wskaźnik powierzchni niewynajętej	3,9%
Stawki czynszów	35-45 PLN/mkw./miesiąc

ZIELONA GÓRA

Całkowite zasoby powierzchni biurowej	24 700 mkw.
Dostępna powierzchnia	3 200 mkw.
Wskaźnik powierzchni niewynajętej	13,0%
Stawki czynszów	35-40 PLN/mkw./miesiąc

OPOLE

Całkowite zasoby powierzchni biurowej	47 400 mkw.
Dostępna powierzchnia	5 000 mkw.
Wskaźnik powierzchni niewynajętej	10,7%
Stawki czynszów	35-45 PLN/mkw./miesiąc

ELBLĄG

Całkowite zasoby powierzchni biurowej	25 900 mkw.
Dostępna powierzchnia	3 200 mkw.
Wskaźnik powierzchni niewynajętej	12,3%
Stawki czynszów	35-40 PLN/mkw./miesiąc

OLSZTYN

Całkowite zasoby powierzchni biurowej	53 900 mkw.
Dostępna powierzchnia	8 100 mkw.
Wskaźnik powierzchni niewynajętej	14,9%
Stawki czynszów	40-50 PLN/mkw./miesiąc

BIAŁYSTOK

Całkowite zasoby powierzchni biurowej	67 200 mkw.
Dostępna powierzchnia	5 500 mkw.
Wskaźnik powierzchni niewynajętej	8,1%
Stawki czynszów	30-45 PLN/mkw./miesiąc

RADOM

Całkowite zasoby powierzchni biurowej	49 300 mkw.
Dostępna powierzchnia	4 800 mkw.
Wskaźnik powierzchni niewynajętej	9,8%
Stawki czynszów	35-40 PLN/mkw./miesiąc

KIELCE

Całkowite zasoby powierzchni biurowej	85 000 mkw.
Dostępna powierzchnia	10 700 mkw.
Wskaźnik powierzchni niewynajętej	12,6%
Stawki czynszów	37-42 PLN/mkw./miesiąc

RZESZÓW

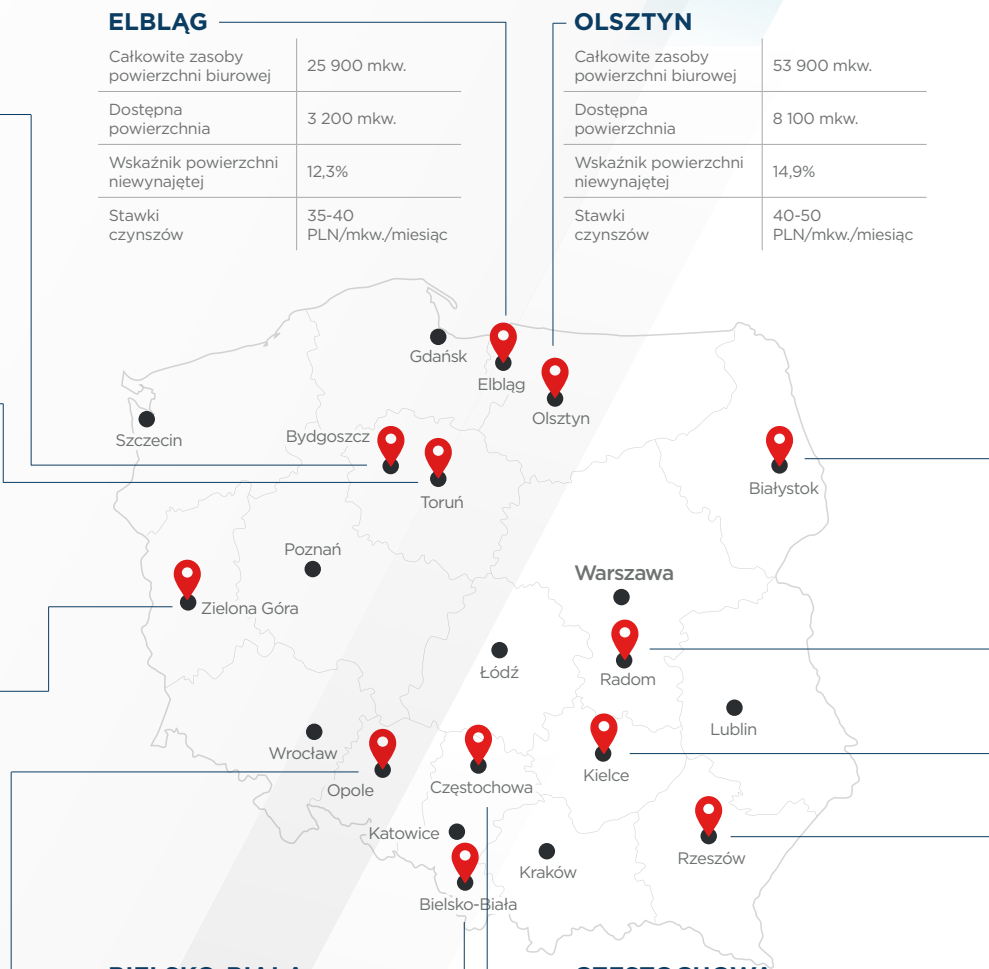
Całkowite zasoby powierzchni biurowej	127 700 mkw.
Dostępna powierzchnia	15 700 mkw.
Wskaźnik powierzchni niewynajętej	12,3%
Stawki czynszów	35-55 PLN/mkw./miesiąc

BIELSKO-BIAŁA

Całkowite zasoby powierzchni biurowej	30 200 mkw.
Dostępna powierzchnia	3 600 mkw.
Wskaźnik powierzchni niewynajętej	11,8%
Stawki czynszów	35-55 PLN/mkw./miesiąc

CZĘSTOCHOWA

Całkowite zasoby powierzchni biurowej	33 600 mkw.
Dostępna powierzchnia	1 600 mkw.
Wskaźnik powierzchni niewynajętej	4,8%
Stawki czynszów	35-45 PLN/mkw./miesiąc



TORUŃ

 CUSHMAN &
WAKEFIELD



Czym miasto przyciąga biznes?

Doskonale przygotowane tereny inwestycyjne, położone w atrakcyjnych lokalizacjach, dostosowane do potrzeb zarówno dużych, średnich, jak i małych przedsiębiorców, wysoce wykwalifikowana kadra naukowa czy dogodny klimat do prowadzenia działalności gospodarczej to główne atuty, które przyciągają do Torunia ludzi biznesu. Nie bez znaczenia są również optymalne warunki życia, dobrze przygotowana infrastruktura techniczna oraz relatywnie niskie, w stosunku do innych miast, koszty nieruchomości, które stają się magnesem dla nowych inwestorów. To dzięki temu w Toruniu powstają nowoczesne firmy, a przedsiębiorcy, naukowcy, ludzie związani z kulturą czy sportem identyfikują się z tym miastem.

Jak prezentuje się obecnie infrastruktura biznesowa?

Mocną stroną Torunia jest obserwowany w ostatnim czasie dynamiczny rozwój lokalnego rynku nowoczesnych powierzchni biurowych, tworzących idealną przestrzeń do rozwijania różnego profilu działalności biznesowej. Na inwestorów czeka również niemal 100 ha atrakcyjnych terenów inwestycyjnych, położonych w dogodnych lokalizacjach, umożliwiających realizację nowych inwestycji bądź kooperację z podmiotami prowadzącymi już działalność w Toruniu. Są one doskonałym miejscem przeznaczonym pod budowę powierzchni biurowych, hal produkcyjnych, magazynów i centrów logistycznych. Dzięki tak bogatej ofercie inwestycyjnej jesteśmy w stanie sprostać potrzebom nawet najbardziej wymagających przedsiębiorców.

Co może zachęcić potencjalnych inwestorów do rozwoju w mieście?

Korzystny klimat gospodarczy oraz dobre warunki do życia i rozwoju przedsiębiorstw, lokalizacja miasta, a także wsparcie ze strony lokalnego samorządu - zaangażowanie w realizację projektów inwestycyjnych, pomoc w przeprowadzeniu przez procedury administracyjne oraz kompleksowa opieka proinwestycyjna - sprawiają, iż Toruń jest idealnym miejscem do lokowania biznesu. Pomoc dla podmiotów prowadzących w mieście działalność gospodarczą przejawia się również w obowiązujących zwolnieniach z podatku od nieruchomości dla przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy, czy realizujących nowe inwestycje. Przychylny podejście władz miasta w tym zakresie powoduje,

iż przedsiębiorcy osiągają realne korzyści inwestując w Grodzie Kopernika. Te wszystkie walory sprawiają, iż Toruń postrzegany jest jako miasto innowacji, stwarzające idealne warunki do rozwoju kreatywnych firm. Tutaj niecodzienne pomysły zmieniają się w dobrze prosperujący biznes.

ODPOWIEDZI UDZIELIŁ:

Łukasz Szarszewski

Dyrektor Centrum Wsparcia Biznesu
Urząd Marszałkowski Województwa Kujawsko-Pomorskiego

AGENCI ODPOWIEDZIALNI ZA RYNEK:

Adam Schroeder

Associate, Dyrektor Regionalny, Polska Północna, Reprezentacja Najemcy i Wynajmującego, Dział Powierzchni Biurowych, Cushman & Wakefield
+48 722 202 218
adam.schroeder@cushwake.com

Katarzyna Ciszewska

Młodszy Negocjator, Reprezentacja Najemcy i Wynajmującego, Dział Powierzchni Biurowych, Cushman & Wakefield
+48 722 202 196
katarzyna.ciszewska@cushwake.com

NAJWAŻNIEJSZE DANE RYNKOWE*



58 500 MKW.

Całkowite zasoby powierzchni biurowej



34 500 MKW.

Powierzchnia biurowa w budowie



9 000 MKW.

Powierzchnia biurowa planowana



2 300 MKW.

Dostępna powierzchnia biurowa



3,9 %

Wskaźnik pustostanów



35-45 PLN/ MKW./MIESIĄC

Stawki czynszów



8-12 PLN/ MIESIĄC

Wysokość kosztów eksploatacyjnych

* Źródło: Cushman & Wakefield, dane na koniec 2019 roku

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



DEMOGRAFIA

202 100

Ludność*

120 700

Ludność w wieku produkcyjnym*



EDUKACJA

26 100

Liczba studentów*

6 100

Liczba absolwentów*

4

Liczba uczelni wyższych*



GOSPODARKA

26 500

Liczba działających przedsiębiorstw**

68 300

Zatrudnienie ogółem*

DO 3 500

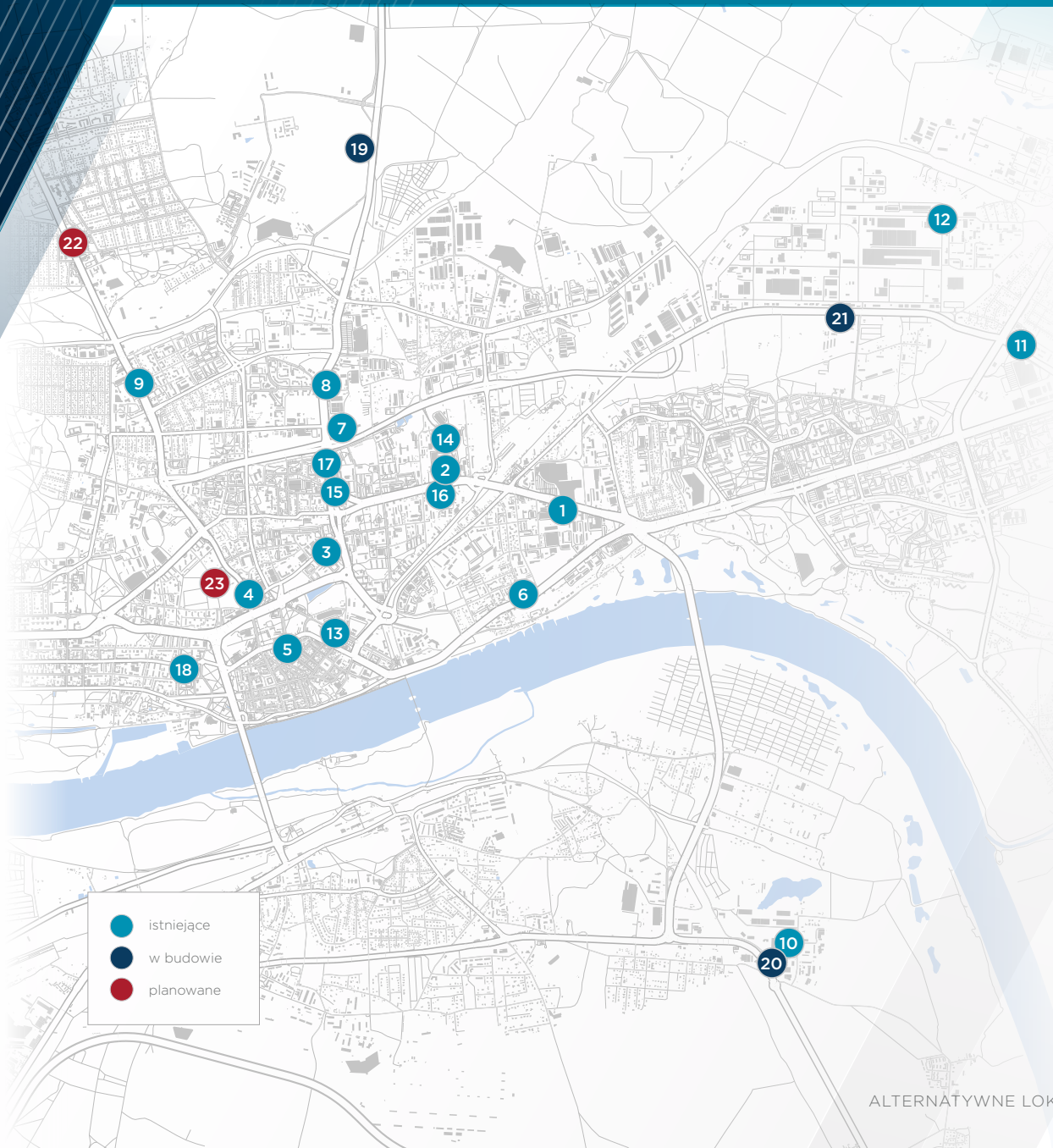
Zatrudnienie w sektorze BPO/SSC***

* GUS, dane na koniec 2018 roku

** GUS, dane na koniec 2019 roku

*** ABSL, Raport „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2019”

BUDYNKI BIUROWE W TORUNIU



- istniejące
- w budowie
- planowane

Budynek	Adres
1 ● Biurowiec TZMO	Żółkowskiego 20/26
2 ● Kościuszko Business Point	Kościuszki 73
3 ● Orbita Business Park	Grudziądzka 46/48
4 ● GC Skwer	Chełmińska, Grudziądzka 1/3
5 ● Nowy Arsenał Business Center	Dominikańska 9
6 ● Lubicka Office	Szosa Lubicka 54
7 ● Amicus Business Park	Grudziądzka 110/114
8 ● Grudziądzka 132	Grudziądzka 132
9 ● Instytut Kosmetyczny Dr Irena Eris	Chełmińska 166
10 ● Toruński Park Technologiczny	Włocławska 167
11 ● Centrum Biurowe Novus (Bolero)	Gdańska 4A
12 ● Biurowiec Gamet	Józefa Chrzanowskiego 33
13 ● Biurowiec FST	Dąbrowskiego 2
14 ● Dworcowa 7	Dworcowa 7
15 ● Santander Bank	Grudziądzka 74
16 ● Kościuszki 66	Kościuszki 66
17 ● Grudziądzka 93	Grudziądzka 93
18 ● Willa Senator	Moniuszki 10
19 ● Biurowiec Neuca	Forteczna
20 ● Biurowiec TARR	Włocławska 167
21 ● Bukowa Office	Curie-Sklodowskiej 86
22 ● Szosa Chełmińska	Szosa Chełmińska
23 ● Biurowiec Intelligent Business Centre Lab	Sportowa

Źródło: Cushman & Wakefield



5 gwiazdek

Najwyższa nota dla Działu Powierzchni Biurowych Cushman & Wakefield oraz remobile.pl w badaniu poziomu obsługi klienta, przeprowadzonym przez dziennik „Rzeczpospolita”.

NAJLEPSZA
WYSZUKIWARKA
POWIERZCHNI
BIUROWYCH
W POLSCE



Copyright © 2020 Cushman & Wakefield.

All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources considered to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.



AUTORZY PUBLIKACJI:

Jan Szulborski
Senior Consultant
Consulting & Research
+48 722 202 933
jan.szulborski@cushwake.com

Vitalii Arkhypenko
Junior Consultant
Consulting & Research
+48 722 230 926
vitalii.arkhypenko@cushwake.com

www.cushmanwakefield.pl

O CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradczą świadczącą usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości, zatrudnia ok. 53 tysiące pracowników w 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2019 roku jej przychody wyniosły 8,8 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne. Więcej informacji można uzyskać na stronie: www.cushmanwakefield.com lub na Twitterze: @CushWakeCE

NASZE USŁUGI DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI BIUR:

REPREZENTACJA NAJEMCY I WYNAJMUJĄCEGO

Krzysztof Misiak
International Partner,
Head of Poland
krzysztof.misiak@cushwake.com

RYNKI KAPITAŁOWE

Soren Rodian Olsen
Partner, Head of
Capital Markets Poland
soren.olsen@cushwake.com

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Zuzanna Paciorkiewicz
Partner, Head of Operations, Poland
EMEA Asset Services
zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com

WYCENY I DORADZTWO

Mark Freeman
Partner,
Head of Valuation Department
mark.freeman@cushwake.com

PROJECT & DEVELOPMENT SERVICES

Andrew Frizell
Partner, Head of Project
& Development Services CEE
andrew.frizell@cushwake.com

DORADZTWO I ANALIZY RYNKOWE

Katarzyna Lipka
Associate Director
Consulting & Research Manager
katarzyna.lipka@cushwake.com