

Monika Rykowska	Justyna Magrzyk-Flemming	Katarzyna Gajewska	Dominika Jędrak	Ewa Derlatka-Chilewicz	Mateusz Polkowski	Dorota Lachowska	Agnieszka Giermakowska	Wioleta Wojtczak
Axi Immo	BNP Paribas Real Estate Poland	CBRE	Colliers	Cushman & Wakefield	JLL	Knight Frank	Newmark Polska	Savills
+48 725 900 100	+48 511 155 274	+48 693 330 163	+ 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, 24 stycznia 2024 r.

Warsaw, 24th January 2024

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

PINK RELEASES DATA ON THE OFFICE MARKET IN REGIONAL MARKETS FOR Q4 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 czwarty kwartał 2023 roku. Źródłem informacji są firmy doradcze działające na rynku nieruchomości komercyjnych (Axi Immo, BNP Paribas Real Estate Poland, 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 Q4 2023. The data is sourced from advisory companies from the commercial real estate sector (Axi Immo, BNP Paribas Real Estate Poland, 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 czwartego kwartału 2023 roku całkowite istniejące zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych wyniosły 6 675 300 m kw. Niezmiennie największymi rynkami biurowymi w Polsce (po Warszawie) pozostawały Kraków (1 807 300 m kw.), Wrocław (1 354 000 m kw.) oraz Trójmiasto (1 050 100 m kw.).
- W czwartym kwartale 2023 roku do użytkowania oddano obiekty o łącznej powierzchni 44 700 m kw. Wśród największych zrealizowanych projektów były: Mogilska 35 Office (Warimpex, 11 900 m kw.) oraz The Park Kraków II (White Star, 11 700 m kw.) – oba zlokalizowane w Krakowie oraz nowa siedziba firmy Tetos (Tetos, 10 800 m kw.) w Poznaniu.
- Na koniec grudnia 2023 roku na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia od zaraz było oferowane około 1 168 400 m kw. powierzchni biurowej, co odpowiada współczynnikowi pustostanów na poziomie 17,5% (wzrost o 0,2 p.p. kw./kw. oraz wzrost o 2,2 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu w 2022 roku). Najwyższy wskaźnik niewynajętej powierzchni odnotowano w Katowicach – 21,5%, a najniższy w Szczecinie – 4,8%.

- At the end of Q4 2023, the total modern office stock in the eight major regional markets amounted to 6,675,300 sq m. The largest office markets in Poland (following Warsaw) were Kraków (1,807,300 sq m), Wrocław (1,354,000 sq m) and the Tri-City (1,050,100 sq m).
- In Q4 2023, the new supply reached 44,700 sq m of office space. The largest projects delivered to the market were Mogilska 35 Office (Warimpex, 11,900 sq m) and The Park Kraków II (White Star, 11,700 sq m) - both in Kraków and the new headquarters of Tetos company in Poznań (Tetos, 10,800 sq m).
- At the end of Q4 2023, approximately 1,168,400 sq m of vacant space was offered in the eight major regional markets, resulting in a vacancy rate of 17.5% (increase by 0.2 pp. q./q. and by 2.2 pp. compared to the corresponding period in 2022). The highest vacancy rate was recorded in Katowice – 21.5%, while the lowest was registered in Szczecin – 4.8%.

Monika Rykowska	Justyna Magrzyk-Flemming	Katarzyna Gajewska	Dominika Jędrak	Ewa Derlatka-Chilewicz	Mateusz Polkowski	Dorota Lachowska	Agnieszka Giermakowska	Wioleta Wojtczak
Axi Immo	BNP Paribas Real Estate Poland	CBRE	Colliers	Cushman & Wakefield	JLL	Knight Frank	Newmark Polska	Savills
+48 725 900 100	+48 511 155 274	+48 693 330 163	+ 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 czwartym kwartale 2023 roku wyniósł 219 100 m kw., co jest wynikiem o 11% większym względem ubiegłego kwartału oraz o 25% więcej względem analogicznego kwartału roku 2022. Najwięcej powierzchni biurowej zostało wynajęte w Krakowie (80 200 m kw.), Wrocławiu (43 300 m kw.) oraz Poznaniu (27 700 m kw.).
- W czwartym kwartale 2023 roku najwyższy udział odnotowany w strukturze transakcji najmu przypadł renegotiacjom i przedłużeniom obowiązujących kontraktów – 53%. Nowe umowy (z uwzględnieniem umów przednajmu) stanowiły 39% aktywności najemców, transakcje na potrzeby właścicieli budynków – 5% a ekspansje - 3%.
- Wśród największych transakcji zawartych w czwartym kwartale 2023 były odnowienie umowy najmu na 14 000 m kw. przez poufnego najemcę z sektora IT w budynku Tertium Business Park I w Krakowie, renegotiacja 14 000 m kw. podpisana przez poufnego najemcę z sektora produkcja we Wrocławskim Parku Biznesu Bierutowska Park III we Wrocławiu oraz nowa umowa London Stock Exchange Group najmu 8 800 m kw. w 3T Office Park w Trójmieście.

- The total take-up stood at 219,100 sq m in Q4 2023, which is an 11% higher result compared to the previous quarter and a 25% higher result compared to the 4th quarter of 2022. The largest volume of space was leased in Kraków (80,200 sq m), Wrocław (43,300 sq m) and Poznań (27,700 sq m).
- In Q4 2023, the highest share in transaction volume was attributed to renewals of current lease agreements which accounted for 53%. The new deals (including pre-let transactions) totalled 39% of the total tenants' activity, while owner-occupier transactions 5% and expansions made up 3%.
- Among the largest transactions signed in Q4 2023 were the renewal of a lease contract for 14,000 sq m by a confidential tenant from the IT products and services sector in Tertium Business Park I in Kraków and renegotiation for 14,000 sq m signed by a confidential tenant from the manufacturing sector in Wrocławski Park Biznesu Bierutowska Park III in Wrocław, as well as new deal of London Stock Exchange Group for 8,800 sq m in 3T Office Park in Tri-City.

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych