

Raport roczny rozszerzony | 2021 r.

Rynek biurowy

Polska | Marzec 2021 r.

Spis treści

Warszawa	2
Katowice	5
Kraków	8
Lublin	11
Łódź	14
Poznań	17
Szczecin	20
Trójmiasto	23
Wrocław	26
Rynek pracy	29
Wynagrodzenia	30
Prognozy	31

Warszawa

Stolica Polski, będąca największym ośrodkiem gospodarczym kraju jest także liderem regionu Europy Środkowo-Wschodniej pod względem lokalizacji dla biznesu.

Miasto kusi atrakcyjnym rynkiem pracy, który dzięki wysokim wynagrodzeniom stale przyciąga nowe osoby szukające zatrudnienia, w tym przyjezdnych z zagranicy. Warszawa zajmuje pierwsze miejsce w Polsce pod względem liczby centrów nowoczesnych usług biznesowych, w których pracuje ponad 64 tys. osób. Potencjał miasta dostrzegany jest również przez inwestorów, czego przykładem jest wejście na warszawski rynek firm Alcon, Elanco Solutions Center Huawei, czy Securitas Intelligence Services Poland w minionym roku – znaczących graczy z sektora BPO/SSC na całym świecie.

W kontekście oferty inwestycyjnej na terenie Warszawy pozostają nadal bardzo atrakcyjne tereny do zagospodarowania. Jednym z ciekawszych projektów jest rewitalizacja położonej na prawym brzegu Wisły części dzielnic Praga-Północ, Praga-Południe oraz fragmentu Targówka, które łącznie zajmują powierzchnię 1 423 ha (2,75% powierzchni Warszawy).

Uruchomienie drugiej linii metra łączącej wschodnią część miasta z zachodnią spowodowało przyspieszenie zagospodarowania wolnych działek w dzielnicach takich jak Wola, czy Targówek, a trwająca budowa kolejnych stacji zaktywizuje obszary osiedli na Bródnie i Bemowie.



1,79 mln

Populacja



1,8%

Stopa bezrobocia



6 802 PLN

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie

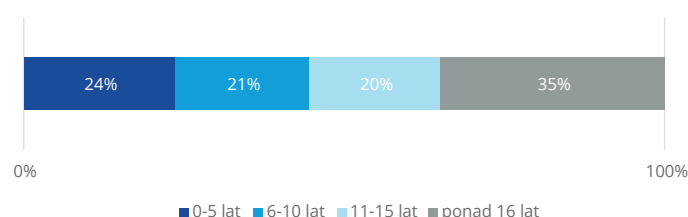
Dane ogólne

Liczba szkół wyższych	64
Liczba studentów	219 000
Liczba absolwentów	50 600
Zatrudnienie w sektorze BPO	64 000
Liczba centrów BPO	279

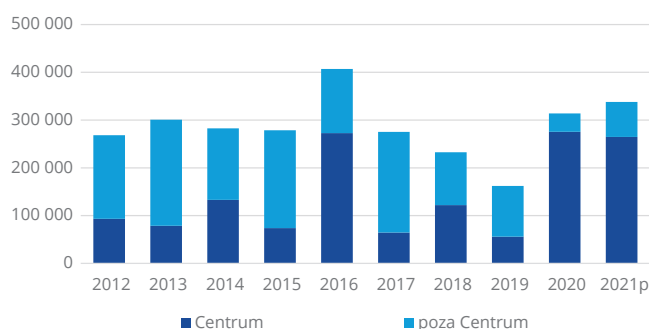
Podsumowanie 2020

Wskaźniki rynkowe	2020
Podaż (m ²)	5,91 mln
Nowa podaż (m ²)	314 000
Współczynnik pustostanów (%)	9.9
Popyt (m ²)	602 000
Powierzchnia w budowie (m ²)	555 800
Czynsze (EUR/m ² /miesiąc)	16-24,5

Powierzchnia biurowa wg wieku (m²)



Nowa podaż 2012-2021 (m²)



Źródło: Colliers, styczeń 2021

*p - prognoza



Podaż

Warszawa jest największym rynkiem biurowym w Polsce, oferującym ponad 5,9 mln m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Na mapie miasta widać zarówno dźwigi pracujące przy inwestycjach komercyjnych i mieszkaniowych, jak i szereg zmian infrastrukturalnych (rozbudowę II linii metra i kilku linii tramwajowych czy dalsze prace nad Południową Obwodnicą Warszawy i mostem Południowym). W fazie realizacji na rynku warszawskim z terminem oddania na lata 2021-2022 pozostaje ok. 555,8 tys. m².

Największe projekty znajdujące się w budowie na koniec 2020 r. to m.in.: projekt biurowy Forest (71 tys. m², HB Reavis), wieża w kompleksie biurowym Varso Place (66,3 tys. m², HB Reavis), oraz Warsaw Unit (59 tys. m², Ghelamco). Koncentracja projektów w budowie przypada przede wszystkim na Centrum i jego zachodnią część - okolice Ronda Daszyńskiego oraz Centralny Obszar Biznesu.

W minionym roku do użytku oddano 15 projektów o łącznej powierzchni 314 tys. m². Jest to wynik dwukrotnie wyższy od rekordowo niskiego odzwierciedlającego okres luki podażowej na rynku odnotowanego w 2019 r. Do największych projektów dostarczonych należą The Warsaw HUB B i C (89 tys. m², Ghelamco), Varso 1 i 2 (46,6 tys. m², HB Reavis) oraz Mennica Legacy Tower (47,9 tys. m², Golub Gethouse).

Nowe projekty są zlokalizowane głównie w strefach Centrum (73% - 229 tys. m²) i COB (15% - 46,6 tys. m²). Wśród stref pozacentralnych aktywność deweloperską zarejestrowano na Mokotowie (22,6 tys. m²), w strefie Jerozolimskie (11,9 tys. m²) oraz strefie Wschód (4 tys. m²).

Popyt

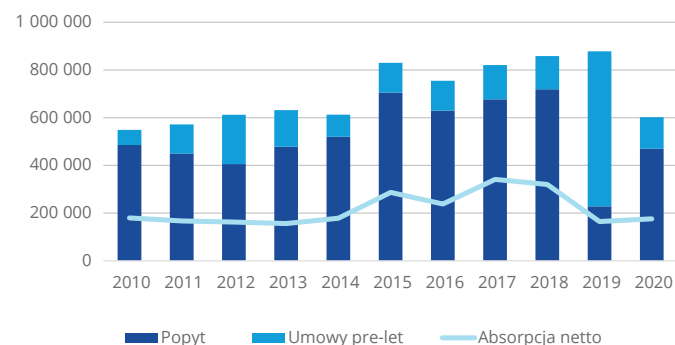
Całkowity wolumen transakcji najmu osiągnął wartość ponad 602 tys. m², więc był o 29% niższy niż w 2019 r. co było bezpośrednim rezultatem spowolnienia gospodarczego i odkładania decyzji najemców o relokacjach związanym z pandemią COVID-19 i zmianą trybu pracy na zdalny.

W strukturze najmu w 2020 r. największy udział przypadł nowym transakcjom - 54% oraz renegocjacjom - 37% (wzrost o 4 p.p. r/r).

Największe projekty w budowie

Budynek	Developer	Powierzchnia (m ²)
Forest	HB Reavis	71 400
Varso Tower	HB Reavis	66 300
Waraw Unit	Ghelamco	59 000
Generation Park Y	Skanska	58 700
Fabryka Norblina	Capital Park	40 000

Popyt 2012-2020 (m²)



Popyt - główne sektory najemców



Największe umowy najmu w 2020

Budynek	Najemca	Powierzchnia (m ²)	Typ umowy
Generation Park Y	PZU	46 500	Pre-let
DSV HQ	DSV	20 000	Nowa umowa
Domaniewska Office Hub	Poczta Polska	19 800	Renegocjacja i ekspansja
Konstruktorska Business Center	PZU	17 500	Renegocjacja
Fabryka Norblina	Allegro	16 100	Pre-let
Gdański Business Center IA	najemca poufny	12 400	Renegocjacja
Forest	Leroy Merlin	12 300	Pre-let
The Warsaw HUB C	najemca poufny	9 700	Ekspansja
Fabryka Norblina B	JTI	8 500	Pre-let
Baletowa Business Park	Netia	8 000	Pre-let

Źródło: Colliers, styczeń 2021

Ekspansje wyniosły 9%. Udział kontraktów pre-let był również wysoki i wyniósł ponad 22%.

Najwięcej umów podpisano w strefach: Centrum (ponad 247,7 tys. m²), Mokotów (156,9 tys. m²) oraz w Centralnym Obszarze Biznesu (66,5 tys. m²). Najwyższą aktywnością w Warszawie charakteryzowały się sektory bankowości, ubezpieczeń i inwestycji (18%), usług (15%) oraz produktów i usług IT (14%).

Największymi transakcjami w 2020 r. były: umowa przednajmu PZU w wieży Generation Park Y (46,5 tys. m²), umowa najmu DSV w DSV HQ (20 tys. m²), ekspansja i renowacja Poczty Polskiej w budynku Domaniewska Office Hub (19 tys. m²) oraz renowacja PZU w budynku Konstruktorska Business Center (17,5 tys. m²).

Przeciętna wielkość transakcji w 2020 r. wyniosła ok. 1,2 tys. m², czyli o 8% mniej niż w 2019 r.

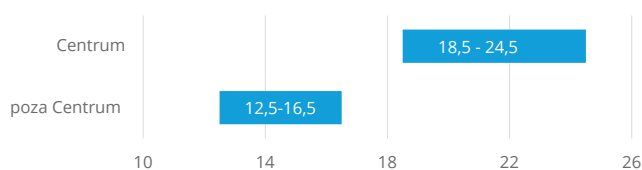
Pustostany

Na koniec 2020 r. współczynnik pustostanów wzrósł o 2,1 p.p. w stosunku do IV kw. 2019 r. i wyniósł 9,9%. Powodem zwiększenia dostępności powierzchni jest znacząca ilość nowo oddanej powierzchni po 3 latach luki podażowej na rynku biurowym w stolicy.

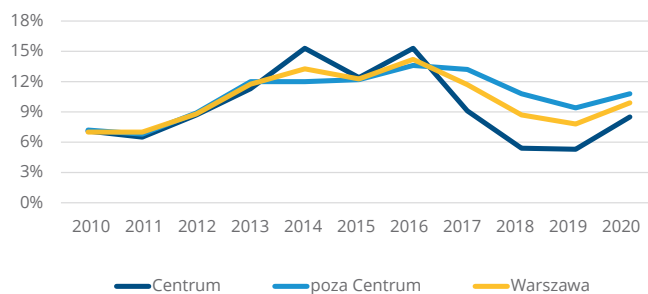
Czynsze

Stawki najmu za powierzchnie biurowe odnotowały korektę po wzrostach w ostatnich latach. Stawki w strefach centralnych wynoszą obecnie od 18,5 do 24,5 EUR/m²/miesiąc, natomiast w projektach pozacentralnych są niższe i kształtują się na poziomie 12,5-16,5 EUR/m²/miesiąc.

Czynsze EUR/m²/miesiąc



Współczynnik pustostanów 2010-2020



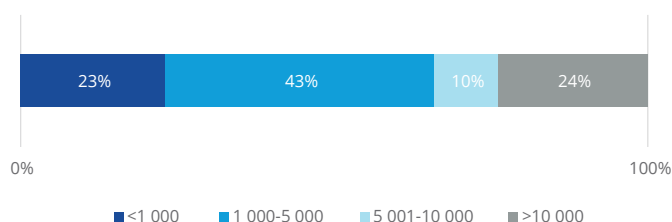
Dostępna powierzchnia (m²)

583 500

Poziom wynajęcia projektów oddanych w 2020

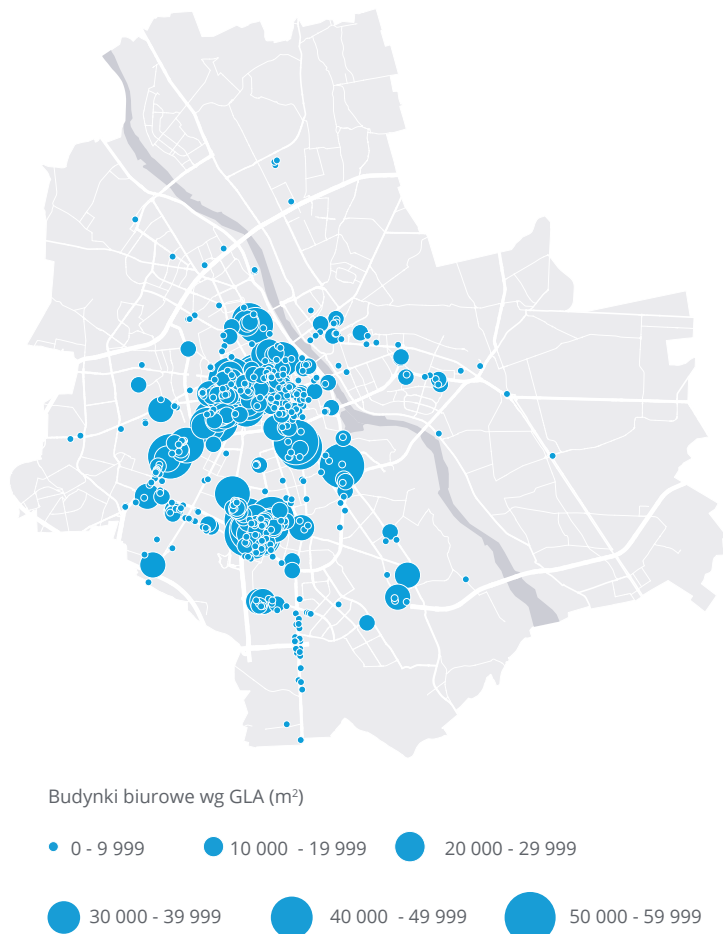
86%

Popyt wg wielkości umowy (m²)



Źródło: Colliers, styczeń 2021

Koncentracja istniejącej powierzchni biurowej w Warszawie



Katowice

Katowice są stolicą Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, którą 1 lipca 2017 r. utworzyło 41 miast i gmin. Powstanie jedyne w Polsce związku metropolitarne otwiera nowe możliwości rozwoju zarówno dla poszczególnych miast, jak i całego regionu, który zamieszkuje ponad 2,2 mln mieszkańców. Wyjątkowa jest także lokalizacja na skrzyżowaniu dwóch autostrad A1 i A4 oraz bliskość trzech międzynarodowych lotnisk.

Pozycję Katowic wzmacniają liczne uczelnie wyższe – w mieście kształci się obecnie 53,900 tys. studentów. Co ważne, szkoły dostosowują swój program do charakteru organizacji działających w regionie, ze szczególnym uwzględnieniem sektora nowoczesnych usług biznesowych. Mocną stroną tej lokalizacji jest także rozwój firm z branży IT oraz centrów badawczo-rozwojowych.

Niezwykły charakter metropolii sprzyja wielu inwestycjom, zarówno tym poprawiającym jakość życia mieszkańców, jak i związanym z biznesem. Działająca od kilku lat Strefa Kultury, w skład której wchodzi Hala Widowiskowo-Sportowa „Spodek” czy Międzynarodowe Centrum Kongresowe (MCK), sprawia, że Katowice są gospodarzem największych imprez, wydarzeń, targów oraz konferencji w Polsce. Co roku w mieście odbywa się Europejski Kongres Gospodarczy. Rozszerza się również baza hotelowa.



291 800

Populacja



1,7%

Stopa bezrobocia



6 176 PLN

Przeciętne
miesięczne
wynagrodzenie

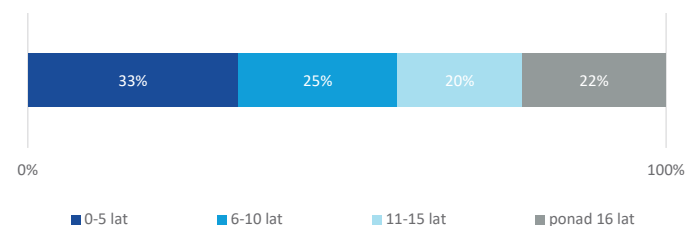
Dane ogólne

Liczba szkół wyższych	11
Liczba studentów	52 000
Liczba absolwentów	13 950
Zatrudnienie w sektorze BPO	25 800
Liczba centrów BPO	110

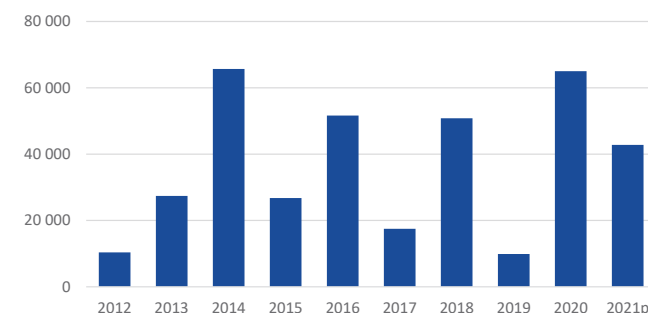
Podsumowanie 2020

Wskaźniki rynkowe	2020
Podaż (m ²)	590 000
Nowa podaż (m ²)	61 300
Współczynnik pustostanów (%)	9,2
Popyt (m ²)	65 000
Powierzchnia w budowie (m ²)	222 600
Czynsze (EUR/m ² /miesiąc)	13,5 - 15,5

Powierzchnia biurowa wg wieku (m²)



Nowa podaż 2012-2021 (m²)



Źródło: Colliers, styczeń 2021

*p - prognoza

Podaż

Zasoby biurowe Katowic wynoszą prawie 590 tys. m². W minionym roku do użytku oddano 61,3 tys. m² biur, co było wynikiem rekordowym i ponad sześciokrotnie wyższym niż w 2019 r. Rozwój podaży następuje cyklicznie – zazwyczaj po roku obfitującym w nowe otwarcia budynków następuje obniżenie aktywności deweloperów pozwalające na absorpcję istniejącej powierzchni biurowej.

Wśród oddanych w 2020 r. projektów znalazły się 2 fazy Face2Face Business Campus (budynek A – 19,6 tys. m², budynek B – 26,2 tys. m²), DL Piano (11,5 tys. m²) oraz Global Office Park C (4 tys. m²). Projekty ukończone w ostatnich 5 latach stanowią 33% istniejących zasobów.

Lokalizacja istniejących budynków biurowych to okolice głównych arterii komunikacyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem ul. Chorzowskiej oraz al. Korfantego, al. Murckowskiej, al. Górnośląskiej i al. Roździeńskiego.

Na koniec 2020 r. w budowie znajdowało się ponad 222 tys. m². Lokalni, jak i międzynarodowi deweloperzy tj. Cavatina, Ghelamco, GPP, Maksimum, TDJ Estates and Trigranit rozpoczynają swoje projekty, które będą ukończone stopniowo w kolejnych latach.

W ciągu ostatnich lat obserwujemy dynamiczny rozwój rynku gliwickiego, co powoduje rosnące zainteresowanie miastem, zwłaszcza wśród inwestorów i firm z branży IT oraz nowych technologii. Obecnie Gliwice dysponują łącznie ponad 93 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Podaż jest generowana głównie przez lokalnych deweloperów. Duża część dostępnych zasobów to obiekty zajmowane przez ich właścicieli.

Popyt

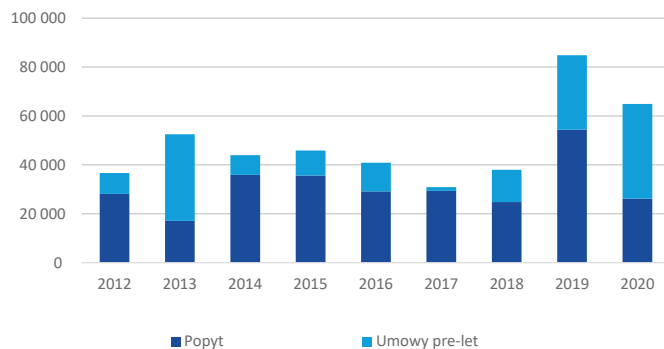
W 2020 r. popyt na rynku katowickim wyniósł 65 tys. m², co oznacza spadek o 23% w porównaniu do rekordowego poziomu z 2019 r. Największy udział w rynku miały nowe umowy (69%), renegocjacje stanowiły 17% a ekspansje 14% całkowitego popytu.

Najemcy wykazywali duże zainteresowanie projektami w budowie. W ramach umów pre-let

Największe projekty w budowie

Budynek	Developer	Powierzchnia (m ²)
Global Office Park	Cavatina	53 730
KTW II	TDJ Estate	39 900
Craft	Ghelamco	26 700
Silesia 4 Business I	Trigranit	25 000

Popyt 2012-2020 (m²)



Popyt - główne sektory najemców



Wybrani najemcy w Katowicach

Najemca	Budynek
Bank BNP Paribas	CB Francuska B
Capgemini	Face2Face Business Campus
Diebold Nixdorf	Brynów Center
Honeywell	Face2Face Business Campus
ING Tech Poland	Global Office Park
mBank	.KTW
Orange Polska S.A.	Face2Face Business Campus
Perform Group	Face2Face Business Campus
Santander	Silesia Star II B
Unilever	Nowe Katowickie Centrum Biznesu

Źródło: Colliers, styczeń 2021

wynajęto 38,7 tys. m², co stanowiło 60% całkowitego popytu. Jest to najwyższa wartość wśród wszystkich miast regionalnych.

Przeciętna wielkość transakcji wyniosła 1,6 tys. m². Wśród największych umów podpisanych w 2020 r. wymienić należy: pre-leasing ING Tech Poland w Global Office Park (16,6 tys. m²) oraz nową umowę Capgemini w Face2Face Business Campus B (11 tys. m²). Około 87% zawartych kontraktów dotyczyło umów poniżej 3 tys. m².

W 2020 r. najwięcej powierzchni wynajęły firmy z sektora usług (32%) oraz sektora bankowości, ubezpieczenia i inwestycje (29%).

Pustostany

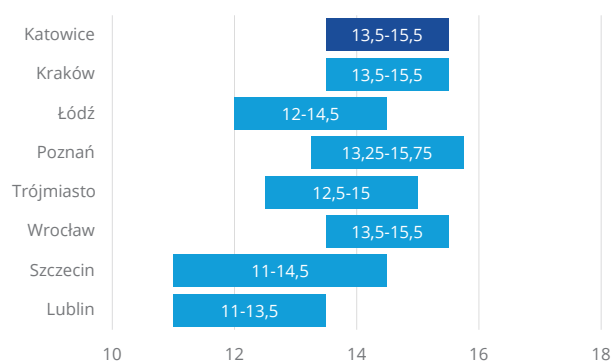
Współczynnik powierzchni niewynajętej w ostatnich kwartałach wykazywał trend wzrostowy, i na koniec grudnia 2020 r. wyniósł 9,2% (wzrost o 3,6 p.p. w porównaniu do IV kw. 2019 r.).

Nieuchronnym efektem rekordowego poziomu nowej podaży oraz ograniczonego popytu jest wzrost współczynnika pustostanów.

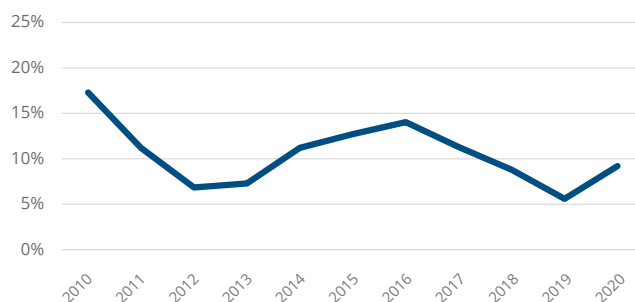
Czynsze

Stawki najmu w najlepszych budynkach w mieście wahają się od 13,5 do 15,5 EUR/m²/miesiąc, zaś w projektach klasy B czynsze kształtują się na poziomie 9-12 EUR/m²/miesiąc. Katowice stanowią zatem konkurencyjny rynek najmu z dużym potencjałem.

Czynsze EUR/m²/month



Współczynnik pustostanów 2010-2020



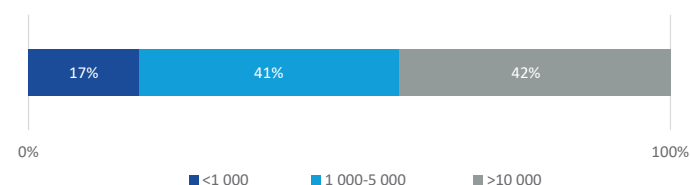
Dostępna powierzchnia (m²)

54 000

Poziom wynajęcia projektów oddanych w 2020

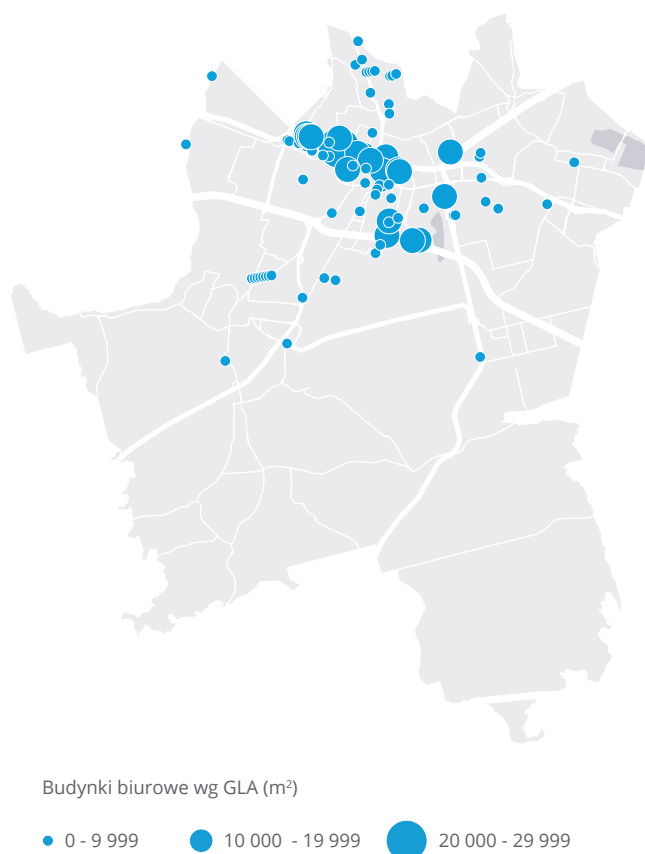
29%

Popyt wg wielkości umowy (m²)



Źródło: Colliers, styczeń 2021

Koncentracja istniejącej powierzchni biurowej w Katowicach



Kraków

Stolica Małopolski liczy blisko 781 tys. mieszkańców, co stanowi niemal 23% całkowitej liczby ludności województwa małopolskiego.

Położony na południu Polski, Kraków jest drugim co do wielkości ośrodkiem gospodarczym w kraju i ponadregionalnym centrum naukowym, które kształci obecnie 130 tys. studentów. Co roku mury uczelni wyższych opuszcza ok. 36,8 tys. absolwentów.

Kraków jest liderem na rynku nowoczesnych usług biznesowych w Polsce. Odnotowane w tym sektorze zatrudnienie w 2020 r. wyniosło 77,7 tys. osób.

Stale powiększające się zasoby powierzchni biurowej oraz dostępność wykwalifikowanej kadry pracowników to czynniki wpływające na atrakcyjność biznesową miasta. Kraków cieszy się szczególnym zainteresowaniem firm z sektora BPO/SSC.

Walory historyczne, liczba organizowanych wydarzeń rozrywkowych i kulturalnych, unikalna architektura oraz lokalizacja zapewniają wysoką jakość życia w mieście, nawet w czasie pandemii.



781 000

Populacja



3,1%

Stopa bezrobocia



5 879 PLN

Przeciętne
miesięczne
wynagrodzenie

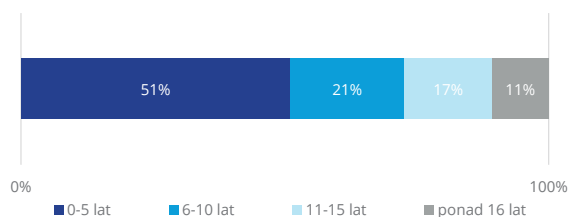
Dane ogólne

Liczba szkół wyższych	20
Liczba studentów	129 900
Liczba absolwentów	36 800
Zatrudnienie w sektorze BPO	77 700
Liczba centrów BPO	234

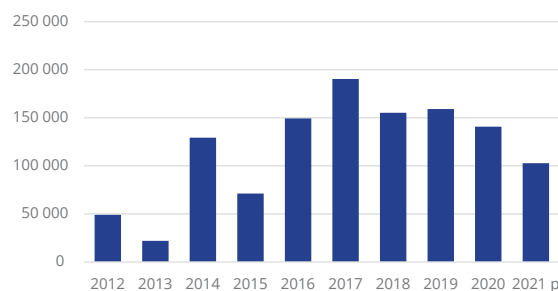
Podsumowanie 2020

Wskaźniki rynkowe	2020
Podaż (m ²)	1,55 mln
Nowa podaż (m ²)	140 700
Współczynnik pustostanów (%)	14,0
Popyt (m ²)	157 700
Powierzchnia w budowie (m ²)	112 800
Czynsze (EUR/m ² /miesiąc)	13,5-15,5

Powierzchnia biurowa wg wieku (m²)



Nowa podaż 2012-2021 (m²)



Źródło: Colliers, styczeń 2021

*p - prognoza

Podaż

Zasoby biurowe Krakowa przekroczyły w 2020 r. poziom 1,5 mln m². Miasto jest drugim po Warszawie centrum biurowym w Polsce, które od lat charakteryzuje się dynamicznym rozwojem. Budynki ukończone w ciągu ostatnich pięciu lat stanowią ponad 50% istniejącej podaży.

W 2020 r. w Krakowie do użytku oddano ponad 140,7 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej w ramach 13 projektów. Jest to o 12% mniej niż w 2019 r. Ukończone w 2020 r. budynki powiększyły zasoby biurowe przede wszystkim w strefie centralnej (53,6 tys. m²) oraz północno-wschodniej (49,8 tys. m²).

Wśród największych projektów oddanych do użytku znalazły się m.in. takie budynki jak HighFive 4 (23,5 tys. m²), Podium Park B (16,4 tys. m²), Unity Tower (15,6 tys. m²), Tertium Business Park C (13,3 tys. m²), DOT Office L1 (13,1 tys. m²), Zabłocie Business Park B (12,8 tys. m²), Fabryczna Office Park B3 (11,1 tys. m²) czy Wadowicka 3 bud. B (10,2 tys. m²).

Na koniec 2020 r. w fazie realizacji, z planowanym terminem oddania na lata 2021-2022, znajdowało się 112,8 tys. m². Największe powstające budynki to m. in.: Tertium Business Park B (13 tys. m²) oraz The Park Cracow bud. 1 (12,5 tys. m²), Equal Business Park D (12 tys. m²) i HighFive 3 (10,6 tys. m²). W fazie planowania z terminem oddania na lata 2021-2023 jest kolejne 204,5 tys. m².

Popyt

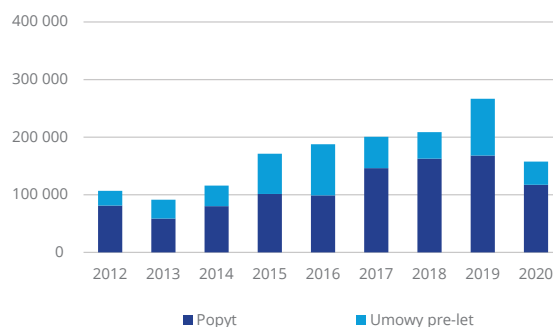
Kraków jest liderem wśród miast regionalnych pod względem wynajętej w 2020 r. powierzchni biurowej. Łączny popyt brutto ukształtował się na poziomie 157,7 tys. m². Jest to o 41% mniej niż w rekordowym pod tym względem 2019 r.

Największy udział wśród wszystkich kontraktów podpisanych w 2020 r. miały renegocjacje, które stanowiły 46% całkowitego popytu. Jest to wzrost o 13 p.p. w porównaniu do 2019 r. Nowe umowy stanowiły 45%, a ekspansje 9%. Na etapie budowy budynków biurowych w ramach transakcji pre-let najemcy wynajęli 40,3 tys. m², co stanowiło 26% całkowitego popytu.

Największe projekty w budowie

Building	Developer	GLA (m ²)
Tertium Business Park B	Grupa Buma	13 000
The Park Cracow bld. 1	White Star	12 500
Equal Business Park D	Cavatina	12 000
HighFive 3	Skanska	10 600

Popyt 2012-2020 (m²)



Popyt - główne sektory najemców

39%

Produkty i usługi IT

16%

Energia/Przemysł

13%

Usługi

8%

Handel

Wybrani najemcy w Krakowie

Najemca	Budynek
Ailleron	Podium Park
Amer Sports	Aleja Pokoju 5
Amway Business Centre	HighFive 4
Danish Crown	O3 Business Campus III
Getinge	Orange Office Park
Hays	Aleja Pokoju 5
KPMG	O3 Business Campus I
Lufthansa Global Business	Wadowicka 3B
Nokia	Bobrzyńskiego, Buma Square
Ocado Technology	HighFive 4
Shell Energy Retail	HighFive 4

Źródło: Colliers, styczeń 2021

Wśród największych transakcji podpisanych w 2020 r. wymienić należy renegotiację ABB w budynku Axis (20 tys. m²), przednajem poufnego najemcy w Tertium Business Park C (14,5 tys. m²), przednajem Lufthansa Global Business Services w Wadowickiej 3B (8,3 tys. m²), i renegotiację firmy Ericsson w DOT Office E (8 tys. m²).

Zawarte w minionym roku umowy najmu ukształtowały wielkość przeciętnej transakcji na poziomie ok. 1,8 tys. m². Jest to o 18% mniej niż w 2019 r. Zdecydowaną większość stanowiły kontrakty zawierane na powierzchnię większą niż 1 tys. m² (45%). W 2020 r. w Krakowie zawarto dwie umowy na powierzchnię powyżej 10 tys. m².

Zdecydowanym liderem wśród najemców był sektor IT (39% wolumenu). Sektor energii/przemysłu (reprezentowany przez renegotiację ABB) oraz sektor usług wynajęły odpowiednio 16% i 13%.

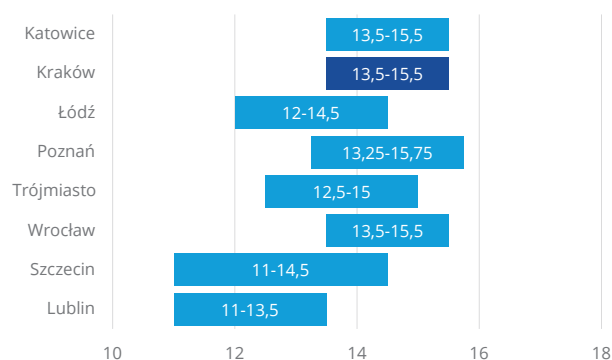
Pustostany

Na koniec 2020 r. współczynnik pustostanów zwiększył się o 3,3 p.p. w stosunku do IV kw. 2019 r. i wyniósł 14%, co przełożyło się na 217,5 tys. m² dostępnej powierzchni. Wzrost współczynnika pustostanów był wynikiem ograniczonego popytu oraz dużej ilości nowej podaży dostarczonej na rynek w 2020 r.

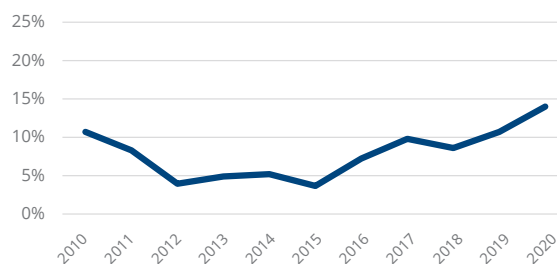
Czynsze

Czynsze za powierzchnię biurową utrzymują się na podobnym poziomie od kilku kwartałów. W nowoczesnych projektach klasy A wynoszą od 13,5 do 15,5 EUR/m²/miesiąc. W starszych budynkach - od 10 do 12,5 EUR/m²/miesiąc.

Czynsze EUR/m²/miesiąc



Współczynnik pustostanów 2010-2020



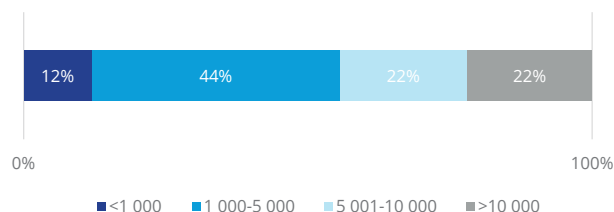
Dostępna powierzchnia (m²)

217 500

Poziom wynajęcie projektów oddanych w 2020

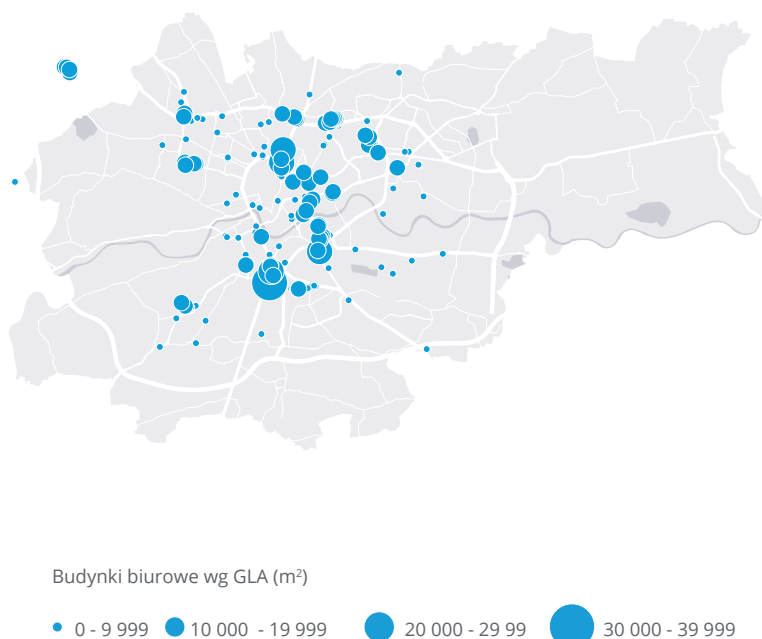
60%

Popyt wg wielkości umowy (m²)



Źródło: Colliers, styczeń 2021

Koncentracja istniejącej powierzchni biurowej w Krakowie



Lublin

Położony we wschodniej Polsce Lublin jest stolicą województwa lubelskiego i jednocześnie największym ośrodkiem gospodarczym i kulturalno-akademickim w regionie. Miasto zamieszkuje 339,5 tys. osób, co stanowi ok. 16% ogólnej liczby mieszkańców całego województwa. Lublin znajduje się w pierwszej dziesiątce najliczniejszych miast w Polsce.

Na terenie Lublina funkcjonuje Specjalna Strefa Ekonomiczna EURO-PARK MIELEC Podstrefa LUBLIN, która obecnie działa w ramach Polskiej Strefy Inwestycji, powołanej do życia w czerwcu 2018 r. Strefa oferuje inwestorom prowadzenie działalności gospodarczej na preferencyjnych warunkach.

Bardzo dużym atutem miasta jest kapitał ludzki. W Lublinie znajduje się dziewięć uczelni wyższych, z czego aż cztery to uniwersytety. W mieście kształcą się łącznie 60,3 tys. studentów, a co roku mury uczelni opuszcza 15,8 tys. absolwentów. Ze względu na ogromny potencjał akademicki Lublin to również atrakcyjne miejsce dla lokalizacji wyspecjalizowanych usług dla biznesu. Zatrudnienie w sektorze BPO/SSC odnotowane w 2020 r. wyniosło ok. 7,9 tys. osób. Miasto cieszy się szczególnym zainteresowaniem firm z sektora IT oraz nowoczesnych technologii.

Rozwijająca się infrastruktura, powiększające się zasoby powierzchni biurowej, dostępność wykwalifikowanej kadry oraz stosunkowo niskie koszty życia sprawiają, że Lublin jest postrzegany jako jedno z najbardziej atrakcyjnych inwestycyjnie miast w Polsce, zarówno przez inwestorów krajowych, jak i zagranicznych.



339 500

Populacja



5,5%

Stopa bezrobocia



5 055 PLN

Przeciętne
miesięczne
wynagrodzenie

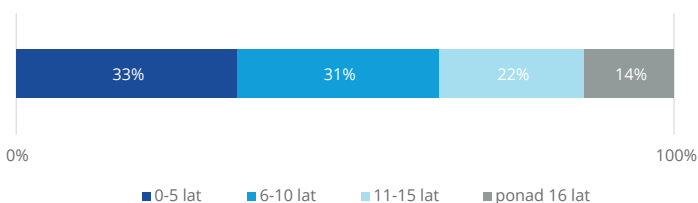
Dane ogólne

Liczba szkół wyższych	9
Liczba studentów	60 300
Liczba absolwentów	15 800
Zatrudnienie w sektorze BPO	7 900
Liczba centrów BPO	72

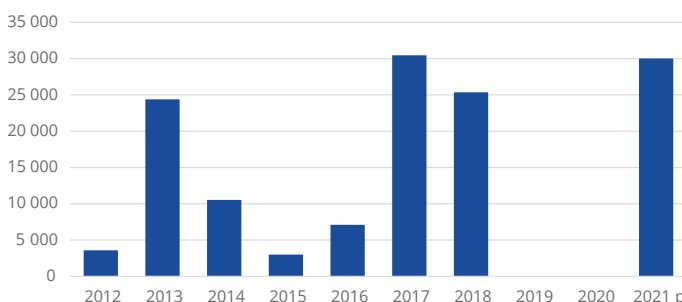
Podsumowanie 2020

Wskaźniki rynkowe	2020
Podaż (m ²)	183 200
Nowa podaż (m ²)	0
Współczynnik pustostanów (%)	7,8%
Popyt (m ²)	8 800
Powierzchnia w budowie (m ²)	30 000
Czynsze (EUR/m ² /month)	11-13,5

Powierzchnia biurowa wg wieku (m²)



Nowa podaż 2012-2021 (m²)



Źródło: Colliers, styczeń 2021

*p - prognoza



Podaż

Lublin jest ósmym pod względem podaży regionalnym rynkiem biurowym w Polsce oraz największym zagłębiem nowoczesnych biur we wschodniej części kraju. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na koniec 2020 r. wyniosły 183,2 tys. m² w ramach 41 nowoczesnych budynków biurowych.

Obecnie w Lublinie w fazie aktywnej budowy znajduje się ok. 30 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Są to 3 projekty: G7 Inter Office (9 tys. m²), CZ Office Park D (16,5 tys. m²) oraz Wojciechowska 9 (4,5 tys. m²).

W 2020 r. deweloperzy nie oddali do użytku żadnych nowych projektów biurowych.

Cechą charakterystyczną lubelskiego rynku biurowego jest fakt, że jest on w dużej mierze zdominowany przez lokalnych deweloperów. Wśród najemców dominują firmy z branży nowoczesnych usług dla biznesu oraz sektora IT, co wynika z ich szybkiego tempa wzrostu i w konsekwencji zwiększonego popytu na dodatkowe powierzchnie.

Potencjał Lublina jest coraz bardziej dostrzegany przez deweloperów. W najbliższych latach przewidujemy dalszy rozwój rynku oraz rosnące zainteresowanie ze strony najemców.

Popyt

Całkowity wolumen transakcji najmu w Lublinie wyniósł 8,8 tys. m², o 2% mniej niż w 2019 r.

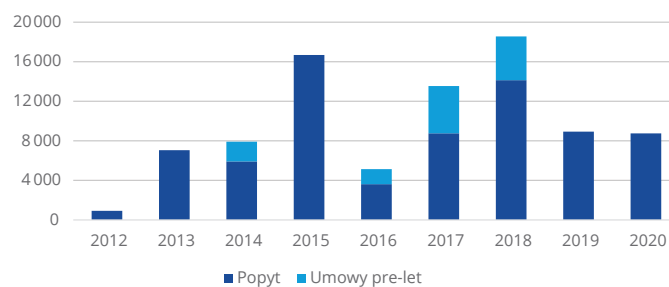
Wśród wszystkich kontraktów zdecydowanie dominowały nowe umowy, które stanowiły 75% całkowitego wolumenu transakcji. Renegocjacje umów wyniosły 25%. W 2020 r. nie odnotowano w Lublinie umów typu pre-let.

Wśród największych transakcji zawartych na rynku lubelskim w 2020 r. wymienić należy nową umowę Urzędu Miasta Lublin w budynku Spokojna 2 (3,4 tys. m²), renegocjację DataArt w budynku Zana 39a (2,2 tys. m²), nową umowę Generali w budynku Spokojna 2 (1,4 tys. m²), nową umowę Capgemini w CZ Office Park A (890 m²) oraz nową umowę firmy Internetowy Agent Ubezpieczeniowy w Zana Office II (508 m²).

Największe projekty w budowie

Budynek	Developer	Powierzchnia (m ²)
G7 Inter Office	JBU	9 000
CZ Office Park D	Centrum Zana	16 500
Wojciechowska (W9)	W9 Investment	4 500

Popyt 2012-2020 (m²)



Popyt - główne sektory najemców

38%

Sektor publiczny

27%

Produkty i usługi IT

22%

Bankowość, ubezpieczenia i inwestycje

13%

Usługi

Wybrani najemcy w Lublinie

Najemca	Budynek
BGK	Spokojna 2
Capgemini	CZ Office Park A
DataArt	Zana 39a
Generali	Spokojna 2
Lingaro	CZ Office Park A
Predica	Gray Office Park
PWC	CZ Office Park A
Santander Bank Polska	CZ Office Park A
Strabag	Point 75
Urząd Miasta Lublin	Spokojna 2

Źródło: Colliers, styczeń 2021

Liderem wśród najemców był sektor publiczny (38% wolumenu). Na drugim miejscu znalazł się sektor produktów i usług IT (27% wolumenu), a na trzecim sektor bankowość, finanse i inwestycje (22% wolumenu).

Przeciętna wielkość transakcji najmu ukształtowała się na poziomie ok. 1,3 tys. m². Trzy umowy dotyczyły modułów powyżej 1 tys. m², co stanowiło 80% całkowitego popytu.

Pustostany

Na koniec 2020 r. współczynnik powierzchni niewynajętej w Lublinie zmniejszył się o 1,5 p.p. w porównaniu do IV kw. 2019 r. i wyniósł 7,8%.

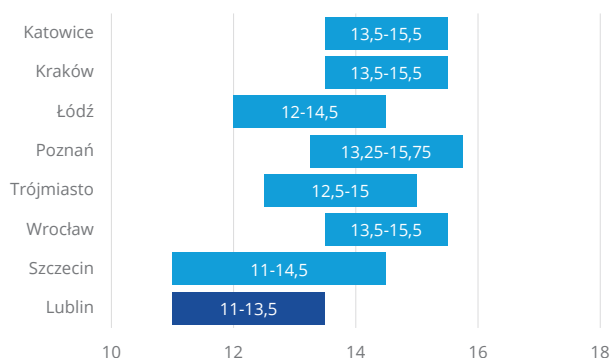
Obecnie w Lublinie pozostaje 14,3 tys. m² wolnych biur – zarówno w klasie A, jak i B/B+.

Czynsze

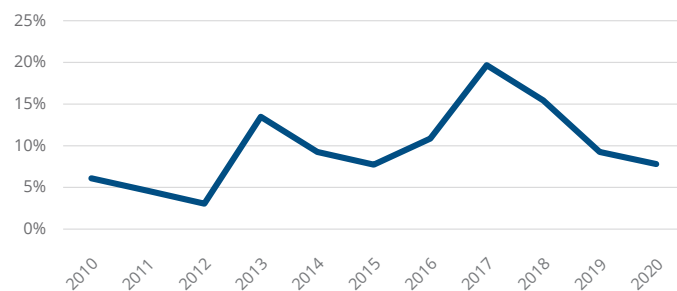
Lublin stanowi konkurencyjny rynek w stosunku do pozostałych miast regionalnych ze względu na korzystne warunki najmu. Czynsze za powierzchnię biurową utrzymują się na podobnym poziomie od kilku kwartałów.

W nowoczesnych projektach klasy A najemcy płacą od 11 do 13,5 EUR/m²/miesiąc. W starszych budynkach stawki to 9 -10,5 EUR/m²/miesiąc.

Czynsze EUR/m²/miesiąc



Współczynnik pustostanów 2010-2020



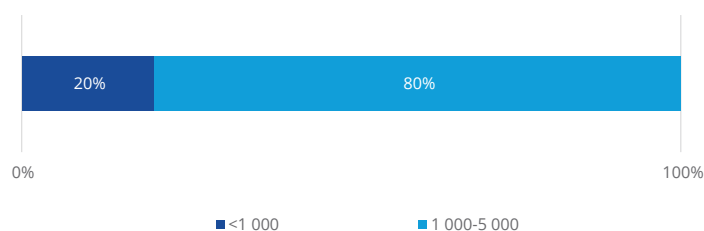
Dostępna powierzchnia (m²)

14 300

Poziom wynajęcia projektów oddanych w 2020

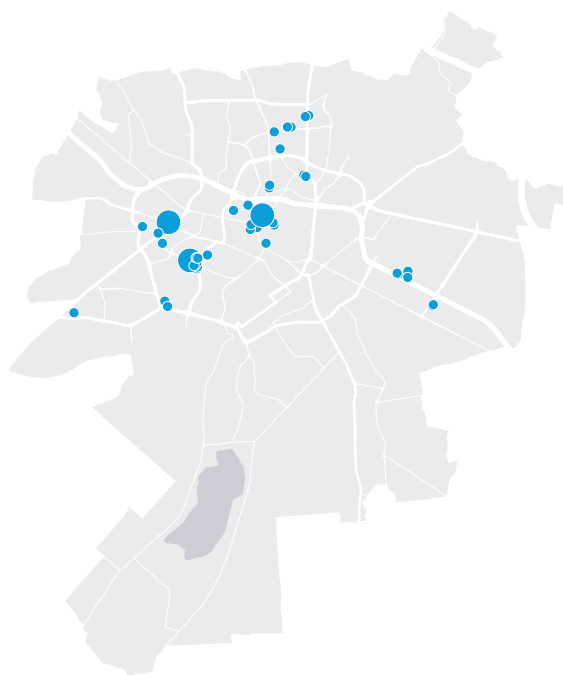
-

Popyt wg wielkości umowy (m²)



Źródło: Colliers, styczeń 2021

Koncentracja istniejącej powierzchni biurowej w Lublinie



Budynki biurowe wg GLA (m²)

500 - 10,000 10,001 - 20,000

Łódź

Łódzki Obszar Metropolitalny, trzecią największą aglomerację w Polsce, zamieszkuje ponad 1,1 mln osób. Liczba mieszkańców samej Łodzi w minionym roku wyniosła 677,3 tys. Miasto ewoluowało od ośrodka produkcyjnego do jednego z głównych centrów outsourcingowych i logistycznych w Polsce.

Na 19 łódzkich uczelniach kształci się 64,4 tys. studentów. Potencjał akademicki miasta, dostosowanie programów studiów do potrzeb łódzkich przedsiębiorców oraz bliskość stolicy wpływa pozytywnie na rozwój sektora nowoczesnych usług biznesowych. Ze względu na centralne położenie na skrzyżowaniu autostrad A1 i A2 motorem rozwoju lokalnej gospodarki pozostaje logistyka i transport. Na terenach wokół miasta wyrastają kolejne magazyny, a bezpośrednie połączenie kolejowe z Chinami napędza rozwój e-commerce w całym kraju.

Dzięki działaniom władz i konsekwentnej realizacji strategii rozwoju miasta, Łódź poprawiła w ostatnich latach swój wizerunek i pozycję biznesową.

W Łodzi trwa obecnie szeroki program rewitalizacji – zarówno kwartałów mieszkalnych w Śródmieściu, terenów przemysłowych, jak i Nowego Centrum Łodzi (NCL). Prowadzone są duże inwestycje infrastrukturalne, np. budowa tunelu kolejowego, łączącego dworce Łódź Fabryczna i Łódź Kaliska. W przyszłości będzie to miało pozytywny wpływ na rozwój kolejnych inwestycji i wizerunek miasta.



677 300

Populacja



5,9%

Stopa bezrobocia



5 321 PLN

Przeciętne
miesięczne
wynagrodzenie

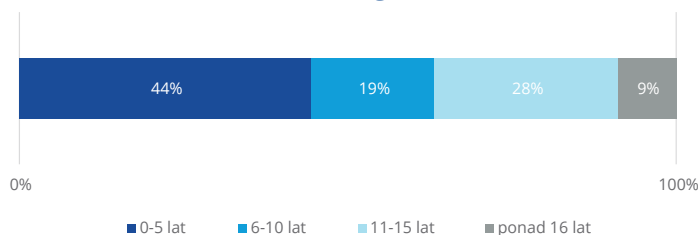
Dane ogólne

Liczba szkół wyższych	19
Liczba studentów	64 450
Liczba absolwentów	15 800
Zatrudnienie w sektorze BPO	25 900
Liczba centrów BPO	90

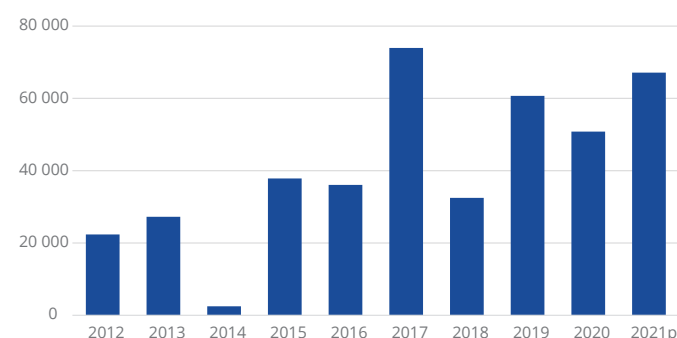
Podsumowanie 2020

Wskaźniki rynkowe	2020
Podaż (m ²)	578 500
Nowa podaż (m ²)	50 800
Współczynnik pustostanów (%)	16,4
Popyt (m ²)	62 400
Powierzchnia w budowie (m ²)	44 800
Czynsze (EUR/m ² /miesiąc)	12-14,5

Powierzchnia biurowa wg wieku (m²)



Nowa podaż 2012-2021 (m²)



Źródło: Colliers, styczeń 2021

*p - prognoza



Podaż

Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Łodzi na koniec 2020 r. wyniosła 578,5 tys. m². Rynek pod względem wielkości porównywalny jest do Poznania oraz Katowic. W 2020 r. oddano do użytku 50,8 tys. m². Były to takie projekty jak Hi Piotrkowska 155 (21 tys. m²), Brama Miasta A (ponad 14 tys. m²), Cross Point C (ponad 5 tys. m²), Łódź.Work (4,5 tys. m²), Zielony by Synergia (4,4 tys. m²).

Wyjątkową cechą Łodzi jest łączenie nowoczesności z tradycją przemysłową. W ramach szeroko rozumianego centrum coraz wyraźniej wyodrębniają się trzy huby biurowe: NCŁ, okolice skrzyżowania al. Mickiewicza i al. Piłsudskiego z ul. Piotrkowską, a także okolice skrzyżowania Marszałków - al. Piłsudskiego z al. Śmigłego-Rydza i ul. Kopcińskiego. Pozostałe projekty biurowe znajdują się w północno-zachodniej części miasta (Teofilów) oraz w strefie południowo-wschodniej (Dąbrowa).

Na koniec 2020 r. w budowie znajdowało się 44,8 tys. m² powierzchni biurowej planowanej do oddania na lata 2021-2022. Największe inwestycje pozostające w budowie to React (15,4 tys. m²), Fuzja (bud. J i I-01 - 9,7 tys. m²) oraz Monopolis M3 (8,6 tys. m²).

Warta odnotowania jest również dynamika lokalnych małych podmiotów, które rewitalizują tkankę miejską (kamienice, fabryki, pałace) adaptując ją do nowych funkcji, w tym biurowych.

Popyt

Łączny popyt brutto w Łodzi w 2020 r. ukształtował się na poziomie 62,4 tys. m². Jest to o 17% więcej niż w 2019 r.

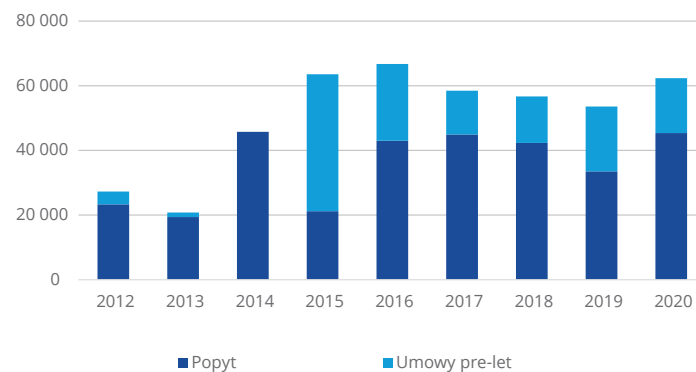
Dominującą część całkowitej aktywności najemców w 2020 r. stanowiły nowe transakcje – 59%. Renegocjacje i przedłużenia umów stanowiły 25%, a ekspansje dotychczasowych najemców 16%. Na etapie planowania oraz budowy budynków biurowych w ramach transakcji pre-let najemcy wynajęli 17 tys. m², co stanowiło 27% całkowitego popytu.

Najwięcej umów podpisali najemcy z sektora produktów i usług IT - 46%. Na drugim miejscu

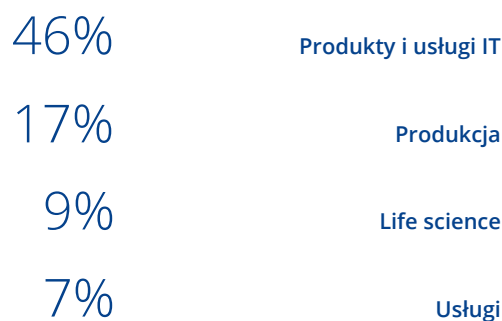
Największe projekty w budowie

Budynek	Developer	Powierzchnia (m ²)
React	Echo Investment	15 470
Fuzja (bud. J i I-01)	Echo Investment	9 730
Monopolis M3	Virako	8 650

Popyt 2012-2020 (m²)



Popyt - główne sektory najemców



Wybrani najemcy w Łodzi

Najemca	Budynek
ABB	Monopolis M1, Alexander Plaza
ACS Solutions Poland	Gdańska 47
Barry Callebaut	University Business Park B
Commerzbank	Ogrodnia Office
DHL Global Forwarding	Centrum Targowa 35
Fujitsu Technology Solutions	University Business Park B, Textorial Park
GFT	Brama Miasta B
Mobica	University Business Park A
Philips	Imagine I&II, Symetris Business Park
Takeda	Sterlinga Business Centre

Źródło: Colliers, styczeń 2021

znalazł się sektor produkcji (17%) a na trzecim sektor life science (9%).

Przeciętna wielkość transakcji najmu w 2020 r. wzrosła o 55% w porównaniu do 2019 r. i wyniosła 1,6 tys. m². Absorpcja powierzchni biurowej w Łodzi wyniosła 14,8 tys.m².

Wśród największych transakcji podpisanych w 2020 r. w Łodzi znalazły się pre-let Fujitsu Technology Solutions w budynku Fuzja (16,3 tys. m²), ekspansja i renegocjacja Barry Callebaut w University Business Park B (6 tys. m²), ekspansja i renegocjacja Takeda w Sterlinga Business Centre (5,7 tys. m²) nowa umowa GFT w Bramie Miasta A (4,7 tys. m²) czy nowa umowa firmy Philips w Imagine I&I (3,5 tys.m²).

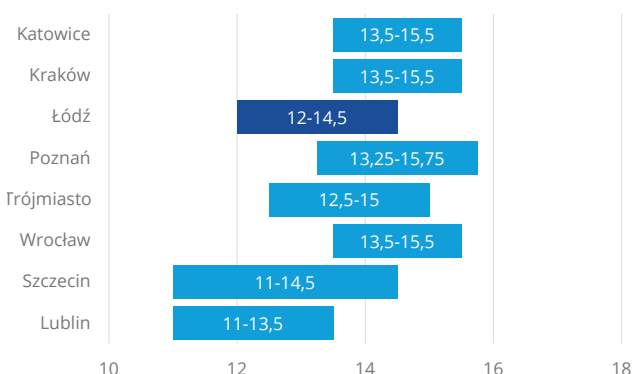
Pustostany

Na koniec 2020 r. współczynnik pustostanów wzrósł o 5,2 p.p. w porównaniu do IV kw. 2019 r. i wyniósł 16,4%, co przełożyło się na 94,6 tys. m² dostępnej powierzchni. Jest to najwyższy współczynnik pustostanów wśród miast regionalnych. Tak wysoki współczynnik pustostanów jest wynikiem dużej ilości nowej powierzchni oddanej do użytku w 2020 r. Prognozujemy, że wraz z oddawaniem do użytku kolejnych projektów współczynnik pustostanów może jeszcze rosnąć.

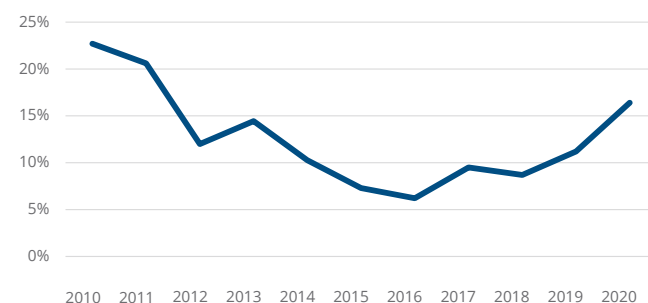
Czynsze

Łódź stanowi konkurencyjny rynek w stosunku do pozostałych miast - czynsze wywoławcze w najlepszych budynkach kształtują się na poziomie 12-14,5 EUR/m²/miesiąc. Starsze obiekty oferują niższe stawki w granicach 9-12,5 EUR/m²/miesiąc.

Czynsze EUR/m²/month



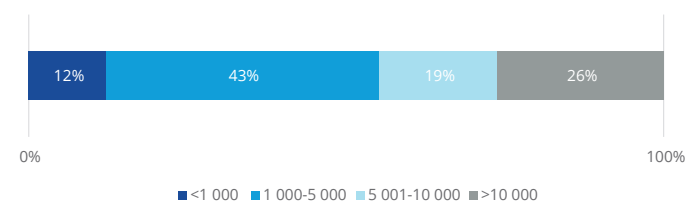
Współczynnik pustostanów 2010-2020



Dostępna powierzchnia (m²) 94 600

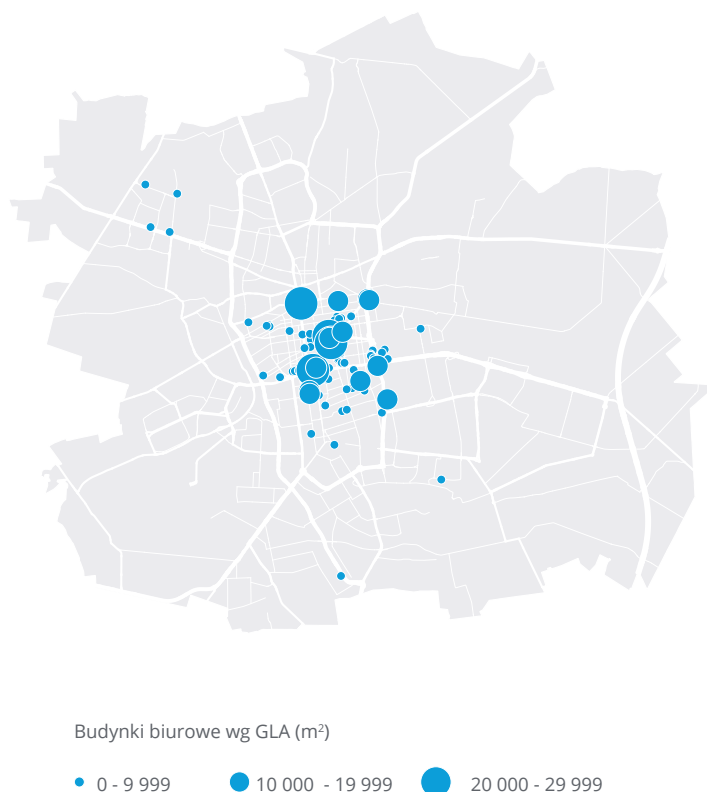
Poziom wynajęcie projektów oddanych w 2020 31%

Popyt wg wielkości umowy (m²)



Źródło: Colliers, styczeń 2021

Koncentracja istniejącej powierzchni biurowej w Łodzi



Poznań

Poznań to miasto o zróżnicowanej gospodarce, będące największym ośrodkiem miejskim w środkowo-zachodniej części kraju. Swoje biura mają tu firmy m.in. z branży motoryzacyjnej, logistycznej i nowoczesnych usług dla biznesu. Poznań cechuje korzystne położenie geograficzne, a także rozwinięta infrastruktura drogowa. Atutem miasta jest bliskość Berlina, Hamburga czy Drezna oraz liczne międzynarodowe połączenia lotnicze.

Na tle pozostałych regionów biurowych, Poznań wyróżnia się jako bardzo duży ośrodek akademicki. Poznańskie uczelnie zajmują czołowe pozycje w rankingach na najlepsze uczelnie w Polsce. Kształci się tu obecnie 102,2 tys. studentów, którzy stanowią potencjał kadrowy miasta. Poznań przyciąga inwestorów z różnych branż, a także inwestuje w działania edukacyjne zwiększające dopasowanie oferty do sektora nowoczesnych usług wspólnych.

Istotny jest także duży zasób dostępnych na terenie miasta terenów do zagospodarowania. Na uwagę zasługuje m.in. przestrzeń Wolne Tory, dla której opracowano koncepcję urbanistyczną, przewidującą wielofunkcyjną zabudowę i skomunikowanie z sąsiadującymi dzielnicami. Teren ten, o łącznej powierzchni 48 ha, położony jest w ścisłym centrum miasta, w sąsiedztwie głównego dworca kolejowego. Stanowi ogromną przestrzeń z potencjałem inwestycyjnym.



533 800

Populacja



2%

Stopa bezrobocia



5 713 PLN

Przeciętne
miesięczne
wynagrodzenie

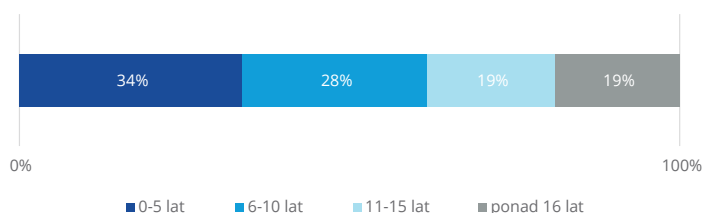
Dane ogólne

Liczba szkół wyższych	22
Liczba studentów	102 200
Liczba absolwentów	25 100
Zatrudnienie w sektorze BPO	18 200
Liczba centrów BPO	113

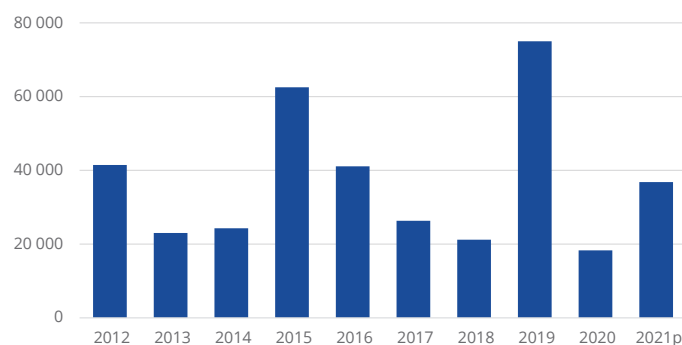
Podsumowanie 2020

Wskaźniki rynkowe	2020
Podaż (m ²)	582 900
Nowa podaż (m ²)	18 300
Współczynnik pustostanów (%)	13,0
Popyt (m ²)	63 200
Powierzchnia w budowie (m ²)	70 400
Czynsze (EUR/m ² /miesiąc)	13,25-15,75

Powierzchnia biurowa wg wieku (m²)



Nowa podaż 2012-2021 (m²)



Źródło: Colliers, styczeń 2021

*p - prognoza

Podaż

Wolumen nowej podaży w 2020 r. był ponad czterokrotnie niższy niż w 2019 r. Do użytku oddano 18,3 tys. m² w ramach dwóch projektów. Były to Giant Office (15,3 tys. m²) oraz Towarowa 39 (3 tys. m²).

Obecne zasoby biurowe Poznania wynoszą 582,9 tys. m². Prawie 40% powierzchni zlokalizowana jest w centrum miasta i ograniczona ulicami Solną, Małe Garbary, Matyi, Królowej Jadwigi, Roosevelta oraz od wschodu rzeką Wartą. Pozostałe dwa obszary koncentracji powierzchni biurowej to okolice Jeziora Maltańskiego oraz zachodnia część miasta, przy ul. Bułgarskiej, gdzie znajduje się kompleks Business Garden Poznań - największy park biurowy w mieście (86,7 tys. m²).

Obecnie w budowie znajduje się 70,4 tys. m² biur. Są to trzy projekty: Nowy Rynek D zlokalizowany w ścisłym centrum miasta i będący jednym z największych przedsięwzięć urbanistycznych w nowej historii Poznania (35,8 tys. m²), Andersia Silver (33,6 tys. m²) oraz projekt przy ul. Św. Michała 100 (ok. 1 tys. m²). W fazie planowania na lata 2022-2024 znajduje się kolejne 83,4 tys. m².

Do najbardziej interesujących inwestycji można zaliczyć projekt Stara Rzeźnia, nad którym pracuje Vastint. Przywróci on stare budynki dawnych zakładów mięsnych i przekształci obszar o powierzchni ok. 5,5 ha w centrum miasta w wielofunkcyjny kompleks o funkcjach biurowych, handlowych, mieszkaniowych a także artystyczno-wystawienniczych. Duży wpływ na rozwój miasta będzie miała również wieloetapowa inwestycja BPI Real Estate Poland i Revive w samym centrum Poznania na terenie dawnych koszar wojskowych, która zakłada połączenie funkcji mieszkaniowo-usługowo-biurowych a także rewitalizację zabytkowych budynków.

Popyt

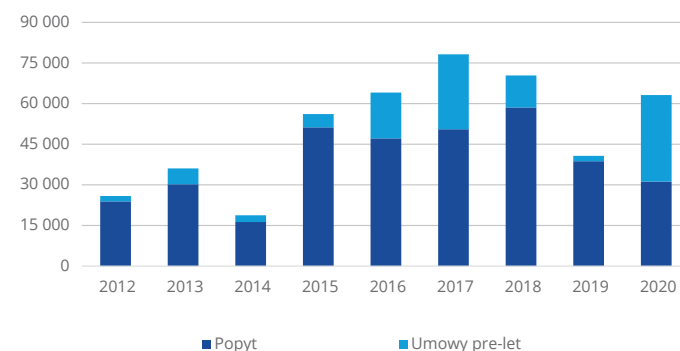
Całkowity wolumen transakcji najmu w 2020 r. wyniósł 63,2 tys. m² i w porównaniu do 2019 r. był wyższy o 55%.

Nowe umowy stanowiły 65% wolumenu najmu, renegecje i przedłużenia 23%, a ekspansje -

Największe projekty w budowie

Budynek	Developer	Powierzchnia (m ²)
Nowy Rynek D	Skanska	35 830
Andersia Silver	Andersia Retail	33 560

Popyt 2012-2020 (m²)



Popyt - główne sektory najemców

51%

Produkty i usługi IT

16%

Produkcja

9%

Usługi

7%

Bankowość,
ubezpieczenia
i inwestycje

Wybrani najemcy w Poznaniu

Najemca	Budynek
Allegro	Nowy Rynek D1
CenturyLink	Maraton A
Enel-Med	Kupiec Poznański
Generali/Concordia	Centrum Biurowe Podwale
GSK	Business Garden Poznań B6
Hochland	Business Garden Poznań B9
PKO BP	Business Garden Poznań B9
ROCKWOOL	Nowy Rynek D1
Starter 24	Nowe Jeżyce
Vorwerk	Giant Office

Źródło: Colliers, styczeń 2021

11% wolumenu najmu. W ramach umów pre-let wynajęto 31,9 tys. m² (51% całkowitego popytu). Wśród największych umów podpisanych w 2020 r. znalazły się dwie umowy pre-let w budynku Nowy Rynek D1 – Allegro - 26 tys. m² oraz ROCKWOOL na 5,9 tys. m². Pozostałe transakcje to m.in. ekspansja GSK w Business Garden Poznań B6 (3,4 tys. m²), renegotiacja Majorel w budynku Maraton A (3,2 tys. m²) czy renegotiacja Generali/Concordia w Centrum Biurowym Podwale (2,4 tys. m²).

Wśród sektorów o największej aktywności w 2020 r. wymienić należy sektor produktów i usług IT (51%). Najemcy z sektora produkcji odpowiadają za 16% wynajętej w 2020 r. powierzchni, natomiast z sektora usług – za 9%.

Przeciętna wielkość transakcji najmu w 2020 r. wyniosła 1,9 tys. m², czyli ponad dwa razy więcej niż w 2019 r. Absorpcja powierzchni biurowej na koniec 2020 r. wyniosła 3,3 tys. m².

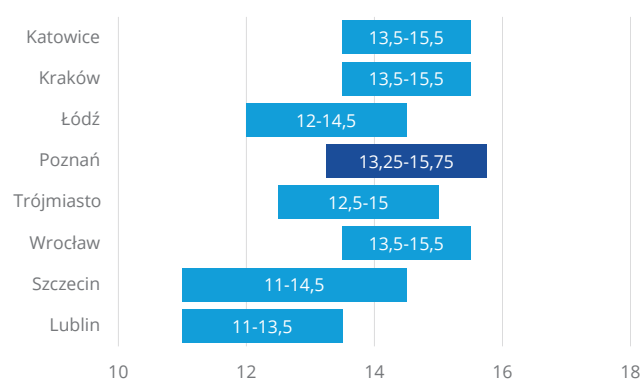
Pustostany

Na koniec 2020 r. współczynnik powierzchni wzrósł w porównaniu do IV kw. 2019 r. o 2,2 p.p. i wyniósł 13%, co przełożyło się na 75,9 tys. m² dostępnej powierzchni. Ok. 32% dostępnej powierzchni zlokalizowane jest w kompleksie Business Garden Poznań.

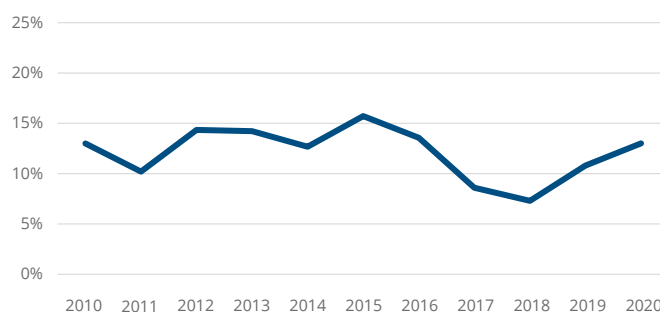
Czynsze

Czynsze za powierzchnię biurową utrzymują się na podobnym poziomie od kilku kwartałów. W nowoczesnych projektach klasy A najemcy muszą zapłacić od 13,25 do 15,75 EUR/m²/miesiąc. W starszych budynkach stawki wynoszą 10-12,5 EUR/m²/miesiąc.

Czynsze EUR/m²/miesiąc



Współczynnik pustostanów 2010-2020



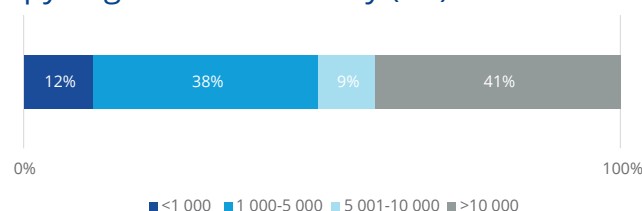
Dostępna powierzchnia (m²)

75 900

Poziom wynajęcia projektów oddanych w 2020

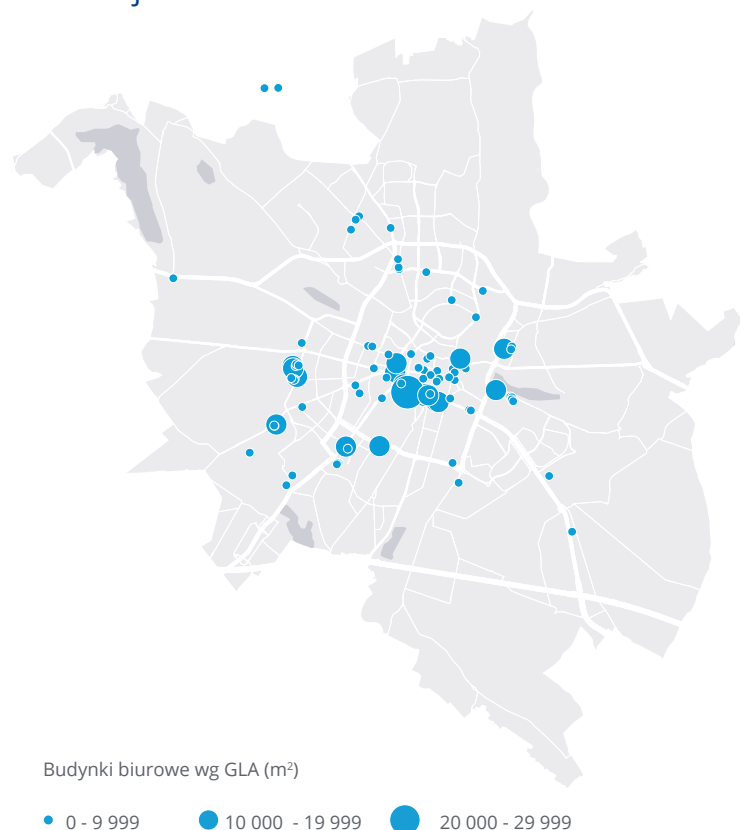
19%

Popyt wg wielkości umowy (m²)



Źródło: Colliers, styczeń 2021

Koncentracja istniejącej powierzchni biurowej w Poznaniu



Szczecin

Szczecin położony jest w północno-zachodniej Polsce i stanowi największy ośrodek gospodarczy w tej części kraju. Głównym atutem miasta jest atrakcyjna lokalizacja geograficzna - bliskość granicy niemieckiej, Berlina oraz krajów skandynawskich, głównych partnerów gospodarczych. Autostrada A6 i liczne drogi ekspresowe, międzynarodowe lotnisko oraz pełnomorski port Szczecin - Świnoujście podkreślają gospodarczy potencjał miasta. Centralny ośrodek centralny aglomeracji szczecińskiej zamieszkuje prawie 401 tys. osób. Miasto jest centrum akademickim północno-zachodniej Polski. Uczelnie wyższe w Szczecinie kształcą ponad 31,4 tys. studentów, a co roku ich mury opuszcza ok. 7,5 tys. absolwentów.

Szczecin z roku na rok zwiększa swoje znaczenie jako ośrodek kompetencyjny w zakresie obsługi procesów biznesowych i rozwoju nowych technologii. O atrakcyjności miasta, jako centrum biznesu świadczy decyzja o lokalizacji tutaj swoich centrów outsourcingowych (BPO/SSC) oraz siedzib firm z sektora IT, takich jak: Concentrix, getsix, GlobalLogic, intive, Metro Services, TietoEVERY, UniCredit Services czy Wilhelmsen Business Service Center. W ciągu ostatnich trzech lat przybyło ponad 2 tys. miejsc pracy w sektorze obsługi procesów biznesowych. W 2020 r. ponad 5,8 tys. ludzi pracowało dla tego sektora.

Władze miejskie dbają o jakość życia mieszkańców inwestując środki w rozbudowę infrastruktury drogowej, zieleni, komunikację zbiorową. Tereny zielone i woda zajmują ponad połowę powierzchni miasta, co tworzy bardzo korzystne i atrakcyjne warunki do życia dla Szczecinian.



401 000

Populacja



3,9%

Stopa bezrobocia



5 409 PLN

Przeciętne
miesięczne
wynagrodzenie

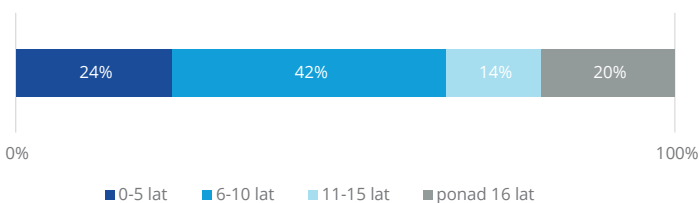
Dane ogólne

Liczba szkół wyższych	11
Liczba studentów	31 400
Liczba absolwentów	7 500
Zatrudnienie w sektorze BPO	5 800
Liczba centrów BPO	44

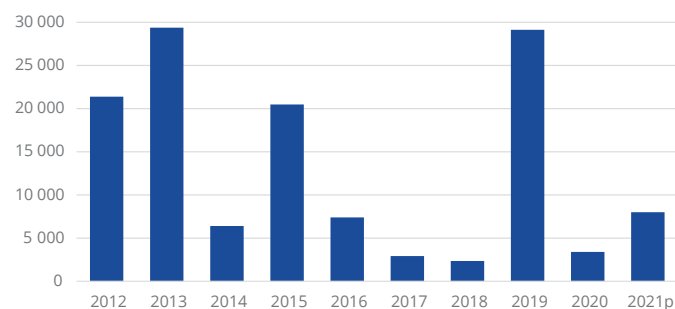
Podsumowanie 2020

Wskaźniki rynkowe	2020
Podaż (m ²)	183 400
Nowa podaż (m ²)	3 400
Współczynnik pustostanów (%)	6,9
Popyt (m ²)	9 300
Powierzchnia w budowie (m ²)	8 000
Czynsze (EUR/m ² /miesiąc)	11-14,5

Powierzchnia biurowa wg wieku (m²)



Nowa podaż 2012-2021 (m²)



Źródło: Colliers, styczeń 2021

*p - prognoza



Podaż

Istniejąca nowoczesna powierzchnia biurowa w Szczecinie to 183,4 tys. m², co plasuje miasto na przedostatnim miejscu wśród ośmiu biurowych rynków regionalnych. Jest to rynek będący na relatywnie wczesnym etapie rozwoju. Rozwój podaży następuje cyklicznie – zazwyczaj po okresie obfitującym w nowe inwestycje następuje obniżenie aktywności deweloperów, co jest naturalnym okresem potrzebnym na absorpcję istniejącej powierzchni biurowej.

W 2020 r. deweloperzy oddali do użytku 3,4 tys. m² w ramach projektu biurowego Stettiner. Było to znaczącym spadkiem po rekordowym roku 2019, gdy na rynek dostarczono 23,1 tys. m² w ramach pięciu projektów. Po roku wzmożonej aktywności deweloperów tempo oddawania nowej powierzchni powróciło do stabilnego poziomu pojedynczych ukończonych projektów rocznie.

Zdecydowana większość powierzchni biurowej w Szczecinie (ok. 80%) zlokalizowana jest w centrum miasta w okolicach Al. Wyzwolenia, Al. Niepodległości, jak również w rejonie Bramy Portowej. Tu skoncentrowane są zasoby biurowe i handlowe miasta.

Nową lokalizacją jest południowa część miasta - Gumieńce, gdzie w ostatnich latach oddano do użytku duże projekty biurowe - Cukrowa Office i Szczecin Business Plaza.

Na koniec września 2020 r. w budowie znajdowało się ok. 8 tys. m² w ramach Hanza Tower – projektu wieżowego J.W. Construction o charakterze mixed-use łączącego funkcje biurową, usługową i mieszkalną.

Popyt

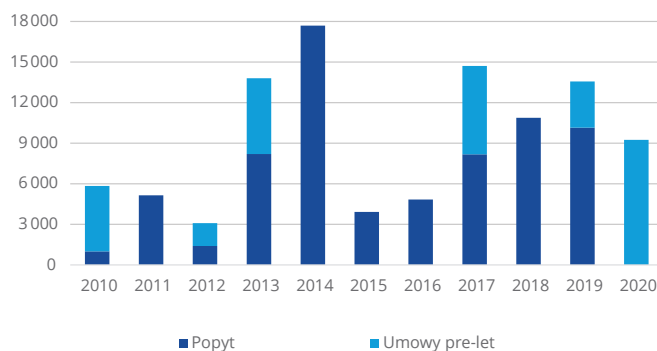
W Szczecinie utrzymuje się stabilny poziom zainteresowania ze strony najemców powierzchni biurowej. Popyt brutto w minionym roku wyniósł niemal 9,3 tys. m² i jest to spadek o 30% w porównaniu do roku 2019.

Największy udział wśród wszystkich kontraktów w 2020 r. miały nowe umowy – 60%. Renegocjacje i przedłużenia umów stanowiły 27% wolumenu co stanowi wzrost o 5 p.p. w porównaniu do

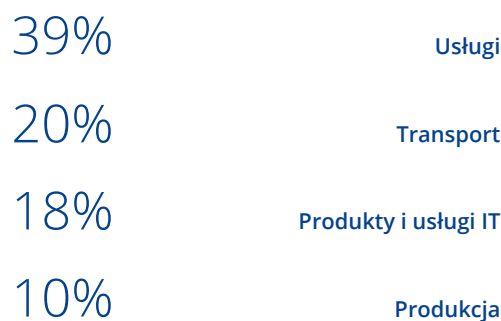
Największe projekty w budowie

Budynek	Developer	Powierzchnia (m ²)
Hanza Tower	J.W. Construction	8 000

Popyt 2012-2020 (m²)



Popyt - główne sektory najemców



Wybrani najemcy w Szczecinie

Najemca	Budynek
3shape	Szczecin Business Plaza
BrightOne	Posejdon
Concentrix	Posejdon
gestix	Storrady Park Offices
GlobalLogic	Piastów Office Center
intive	Maris
Metro Services	Posejdon
TietoEVERY	Piastów Office Center
UniCredit Services	Baltic Business Park
Wilhelmsen Business Service Center	PAZIM

Źródło: Colliers, styczeń 2021

2019 r. Ekspansje wyniosły natomiast 13%. Nie odnotowano umów w projektach na etapie budowy – ze względu na dużą ilość powierzchni oddanej do użytku w 2019 r. liczba projektów w budowie ogranicza się do jednego.

Zdecydowanym liderem wśród najemców był sektor szeroko pojętych usług dla biznesu – 39% wolumenu. Sektor transportu oraz sektor produktów i usług IT wynajęły odpowiednio 20% i 18%.

Największe transakcje obejmowały nową umowę Metro Services Poland w budynku Posejdon (2,8 tys. m²) oraz wynajem powierzchni poufnego najemcy w Bramie Portowej I (930 m²).

Przeciętna wielkość transakcji najmu zawartych w 2020 r. spadła o połowę w stosunku do poprzedniego roku i wyniosła ok. 610 m². Jedna umowa dotyczyła modułu powyżej 1 tys. m², co stanowiło 30% całkowitego popytu.

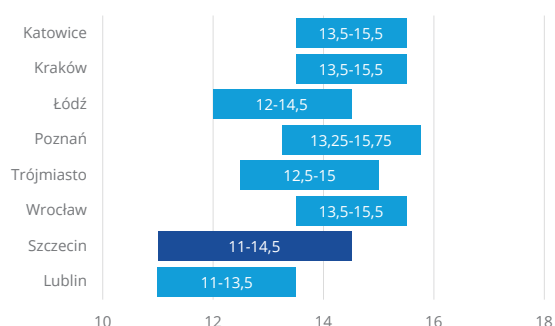
Pustostany

Współczynnik pustostanów w 2020 r. utrzymywał się na stabilnie niskim poziomie. Na koniec IV kw. 2020 r. wyniósł 6,9%, co w porównaniu z IV kw. 2019 r. oznacza wzrost o 1,1 p.p. Jest to najniższa stopa pustostanów wśród wszystkich rynków regionalnych.

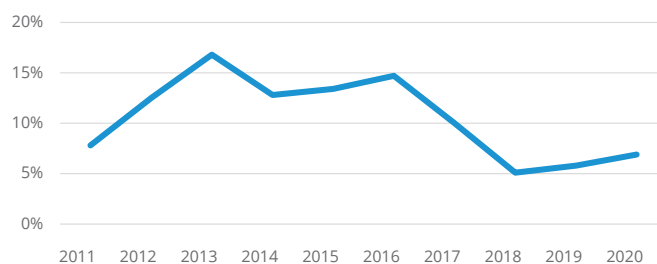
Czynsze

Czynsze za powierzchnię biurową utrzymują się na podobnym poziomie od kilku lat. W nowoczesnych projektach klasy A najemcy muszą zapłacić od 11 do 14,5 EUR/ m²/miesiąc. W starszych budynkach klasy B stawki wynoszą 7-11 EUR/m²/miesiąc.

Czynsze EUR/m²/miesiąc



Współczynnik pustostanów 2010-2020



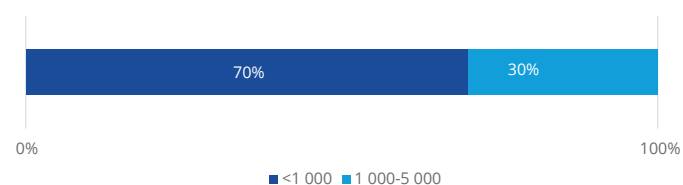
Dostępna powierzchnia (m²)

12 600

Poziom wynajęcia projektów oddanych w 2020

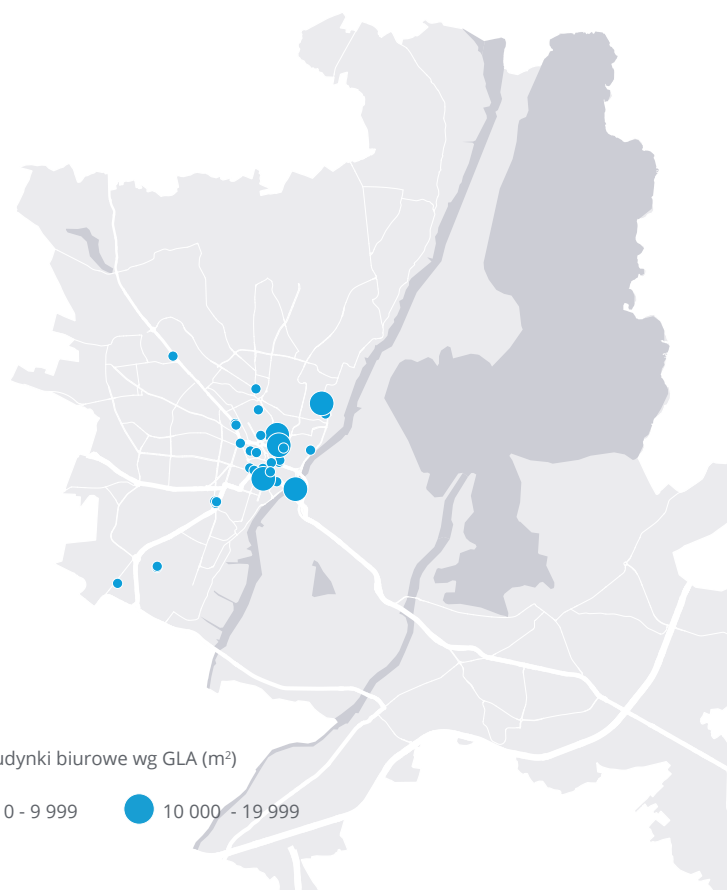
59%

Popyt wg wielkości umowy (m²)



Źródło: Colliers, styczeń 2021

Koncentracja istniejącej powierzchni biurowej w Szczecinie



Trójmiasto

Aglomeracja trójmiejska stanowi unikalne połączenie trzech ośrodków biznesowych: Gdańska, Gdyni i Sopotu. Położona na północy kraju metropolia liczy 753 tys. mieszkańców a ich liczba rośnie.

Trójmiasto oferuje liczne tereny sportowe i rekreacyjne, bezpośredni dostęp do Morza Bałtyckiego, wiele obiektów kulturalno-rozrywkowych oraz bardzo cenione, zdrowotne walory nadmorskiego powietrza. Wysoka jakość życia mieszkańców została potwierdzona w licznych rankingach.

Trójmiasto to także duża liczba uczelni wyższych oraz wyróżniająca się na tle Polski, stale rozwijająca się branża portowa i stoczniowa. W Gdańsku zlokalizowany jest - największy na Morzu Bałtyckim i jeden z największych w Europie - terminal kontenerowy DCT Gdańsk.

Ze względu na specyficzne położenie, Trójmiasto stanowi także wyjątkową lokalizację dla firm z branży usług wspólnych, oferując np. dostępność języków skandynawskich.

Na terenie aglomeracji znajduje się kilka obszarów z dużym potencjałem rozwoju, m.in. Młode Miasto w Gdańsku, teren położony w śródmieściu Gdyni po dawnej Stoczni Remontowej Nauta czy Pomorskie Centrum Inwestycyjne w pobliżu Portu Północnego w Gdańsku.



753 000

Populacja



3,5%

Stopa bezrobocia



6 154 PLN

Przeciętne
miesięczne wynagrodzenie

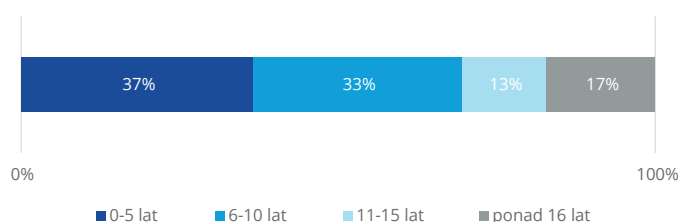
Dane ogólne

Liczba szkół wyższych	18
Liczba studentów	75 800
Liczba absolwentów	19 300
Zatrudnienie w sektorze BPO	27 900
Liczba centrów BPO	158

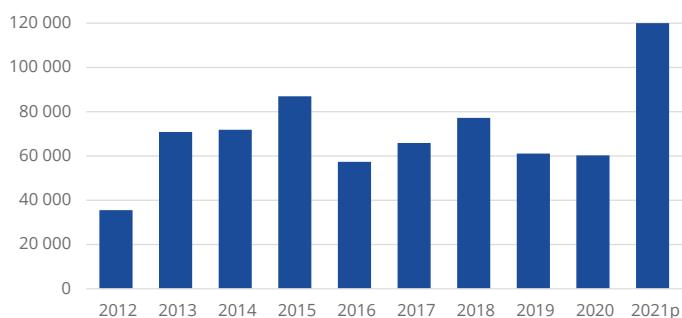
Podsumowanie 2020

Wskaźniki rynkowe	2020
Podaż (m ²)	888 600
Nowa podaż (m ²)	60 250
Współczynnik pustostanów (%)	9,5
Popyt (m ²)	87 700
Powierzchnia w budowie (m ²)	132 200
Czynsze (EUR/m ² /miesiąc)	12,5-15

Powierzchnia biurowa wg wieku (m²)



Nowa podaż 2012-2021 (m²)



Źródło: Colliers, styczeń 2021

*p - prognoza

Podaż

Zasoby biurowe aglomeracji na poziomie 888,6 tys. m² plasują Trójmiasto na trzecim miejscu wśród miast regionalnych. Najwięcej istniejącej powierzchni zlokalizowane jest w Gdańsku - 78%, pozostałe 18% w Gdyni i 4% w Sopocie.

Koncentracja powierzchni biurowej występuje wzdłuż trasy Szybkiej Kolei Miejskiej, Drogi Gdyńskiej oraz al. Grunwaldzkiej. Projekty biurowe występują też w okolicach gdańskiego lotniska oraz w centrum Gdańska.

W 2020 r. do użytku oddano 60,3 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej w ramach sześciu projektów biurowych, co jest wynikiem porównywalnym z 2019 r. Wśród największych oddanych projektów znalazły się siódma faza kompleksu Olivia Business Centre – Olivia Prime B (25 tys. m²) oraz Wave A (23,6 tys. m²). Większość projektów ukończono w Gdańsku, a tylko jeden w Sopocie – Rzemieślnicza 15 (2,5 tys. m²).

W budowie na koniec 2020 r. znajdowało się 132,2 tys. m². Wśród największych projektów w fazie realizacji były m.in. trzy budynki 3T Office Park w Gdyni (38,2 tys. m²), Palio Office Park A (15,8 tys. m², Cavatina), Format (15 tys. m², Torus) oraz biurowiec C300 (13,8 tys. m², Euro Styl).

Popyt

W 2020 r. popyt brutto na powierzchnię biurową w Trójmieście zmniejszył się o 12% w porównaniu do 2019 r. i wyniósł 87,7 tys. m².

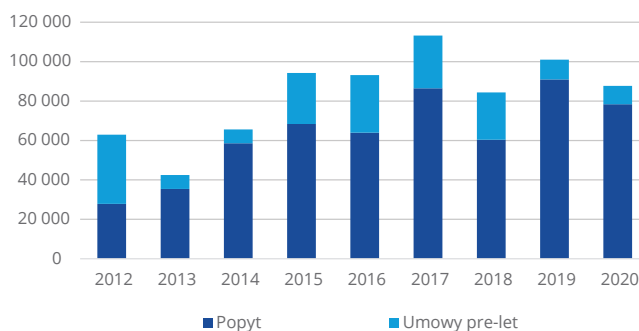
Dominującą częścią wszystkich transakcji były nowe umowy, których udział wyniósł 46%. Renegocjacje i przedłużenia stanowiły 37% rocznego popytu a ekspansje dotychczasowych najemców - 15%. Transakcje pre-let odnotowane w 2020 r. wyniosły 9,3 tys. m².

Wśród największych transakcji na rynku wymienić należy m.in. nową umowę Amazon w budynku Alchemia IV Neon (12,1 tys. m²), renegocjację firmy Nordea w Tensor Office Park w Gdyni (8,8 tys. m² w trzech budynkach) oraz renegocjację i ekspansję Arla Foods w Centrum Biurowym Neptun (6,2 tys. m²).

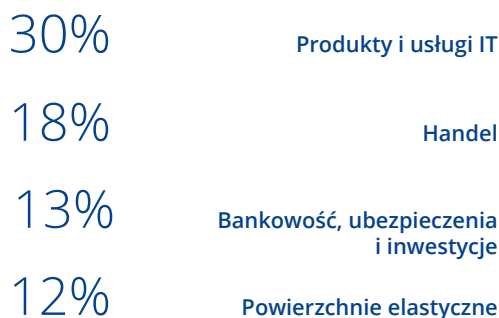
Największe projekty w budowie

Budynek	Developer	Powierzchnia (m ²)
3T Office Park	3T Office Park	38 200
Palio A	Cavatina	15 800
Format	Torus	15 700
C300	Euro Styl	13 800
K2	Vastint	11 400

Popyt 2012-2020 (m²)



Popyt - główne sektory najemców



Wybrani najemcy w Trójmieście

Najemca	Budynek
Airhelp	Olivia Star
Amazon	Alchemia
Arla Foods	Centrum Biurowe Neptun
IHS Global	C200
Intel	Tryton Business House
Nordea	Olivia Star, Tensor
PwC	Olivia Star
Sii	Olivia Prime
Spaces	Wave A
State Street	Alchemia

Source: Colliers, styczeń 2021 r.

Pod względem aktywności sektorów dominowali najemcy z sektora produktów i usług IT, których udział w całkowitym popycie wyniósł 30%. Na drugim miejscu znalazł się sektor handlowy (18%), a na trzecim sektor bankowość, ubezpieczenia i inwestycje (13%).

Przeciętna wielkość transakcji najmu zawartych w 2020 r. wyniosła ok. 1,3 tys. m² i zmniejszyła się o 12% w porównaniu z zeszłym rokiem. Cztery umowy dotyczyły modułów powyżej 5 tys. m², co stanowiło 36% całkowitego popytu.

Niepewność związana ze stanem gospodarki i rozwojem pandemii wymusza na części najemców korporacyjnych konserwatywne podejście do planów rozwojowych, a co za tym idzie wstrzymanie procesów najmu. Ten trend może trwać do końca roku.

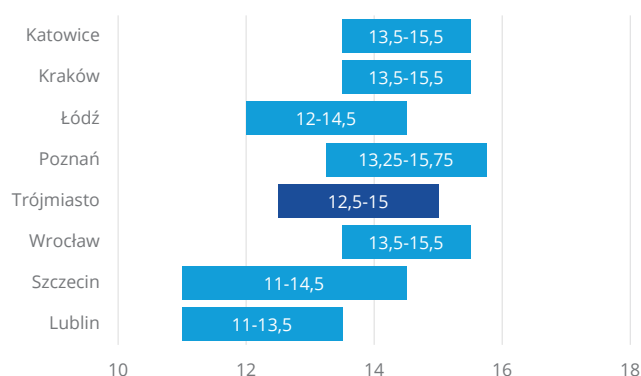
Pustostany

Wskaźnik pustostanów wzrósł istotnie w porównaniu z rokiem poprzednim, w którym osiągnął rekordowo niski poziom 4,9%. Na koniec IV kwartału 2020 r. osiągnął wartość 9,5%, co jest jednym z najniższych wyników wśród głównych aglomeracji. W Trójmieście znajduje się obecnie 84 tys.m² dostępnej powierzchni. Współczynnik pustostanów w Gdańsku wyniósł 10,4%, a w Gdyni 5,3%.

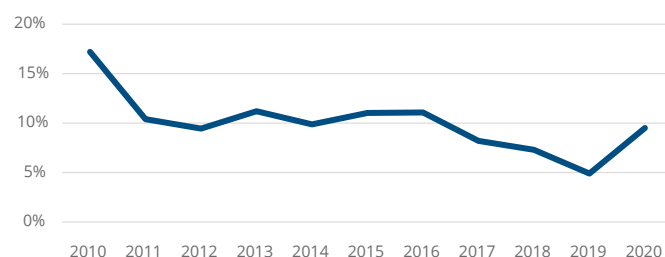
Czynsze

W najlepszych budynkach klasy A czynsze za powierzchnię biurową wynoszą 12,5-15 EUR/m²/miesiąc. Istnieją jednak lokalizacje, gdzie np. za widok z najwyższych pięter najemcy muszą zapłacić więcej. Stawki najmu w projektach klasy B/B+ są niższe i kształtują się na poziomie od 8,5 do 12 EUR/m²/miesiąc.

Czynsze EUR/m²/miesiąc



Współczynnik pustostanów 2010-2020



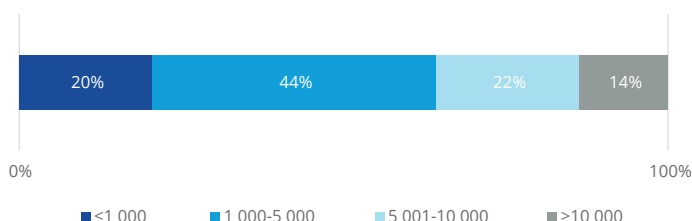
Dostępna powierzchnia (m²)

84 300

Poziom wynajęcie projektów oddanych w 2020

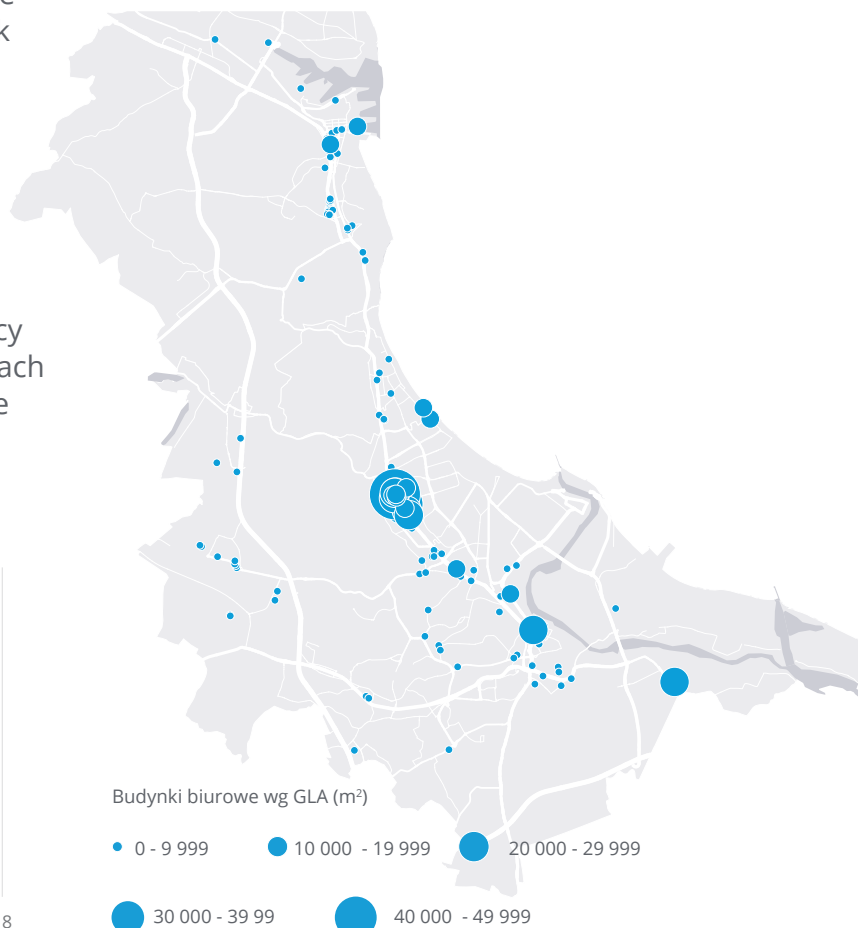
42%

Popyt wg wielkości umowy (m²)



Źródło: Colliers, styczeń 2021

Koncentracja istniejącej powierzchni biurowej w Trójmieście



Wrocław

Wrocław położony jest w południowo-zachodniej części kraju, co zapewnia inwestorom bliskość rynków niemieckiego i czeskiego. Stolicę Dolnego Śląska zamieszkuje 643,8 tys. osób. Wraz z aglomeracją wrocławską stanowi jeden z najszybciej rozwijających się obszarów miejskich w Polsce. Uczelnie wyższe we Wrocławiu kształcą łącznie 108,5 tys. studentów, a co roku ich mury opuszcza niespełna 28,5 tys. absolwentów.

Atrakcyjne położenie geograficzne, autostrada A4 i liczne drogi ekspresowe, a także międzynarodowe lotnisko oraz szereg nowych inwestycji miejskich stanowią główne atuty biznesowe miasta. Wrocław jest trzecim największym ośrodkiem skupiającym firmy z sektora usług wspólnych. Zatrudnienie w branży znajduje tu 51,9 tys. osób pracujących w 188 centrach BPO/SSC.

Stolica Dolnego Śląska cieszy się niesłabnącym zainteresowaniem ze strony inwestorów. Liczne nagrody, wieloletnie doświadczenie oraz szerokie probiznesowe wsparcie publicznych instytucji zapewniają stały napływ nowych firm. W mieście widać dynamiczny rozwój takich branż, jak: IT, biotechnologia, inżynieria, chemia i farmacja.

Wrocław został doceniony w międzynarodowym rankingu Quality of Living firmy doradczej Mercer, w którym brano pod uwagę m.in. sytuację polityczną, poziom oświaty, transportu, opieki medycznej, środowisko naturalne oraz ofertę kulturalną, konsumencką i mieszkaniową.



643 800

Populacja



2,4%

Stopa bezrobocia



5 785 PLN

Przeciętne
miesięczne
wynagrodzenie

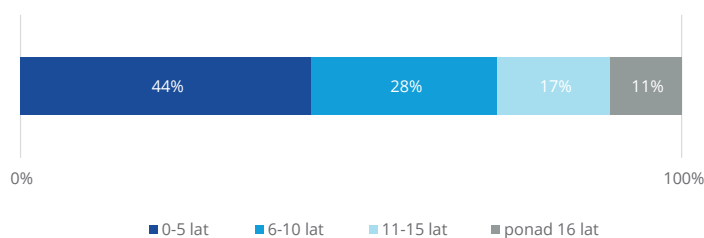
Dane ogólne

Liczba szkół wyższych	25
Liczba studentów	108 500
Liczba absolwentów	28 500
Zatrudnienie w sektorze BPO	51 900
Liczba centrów BPO	188

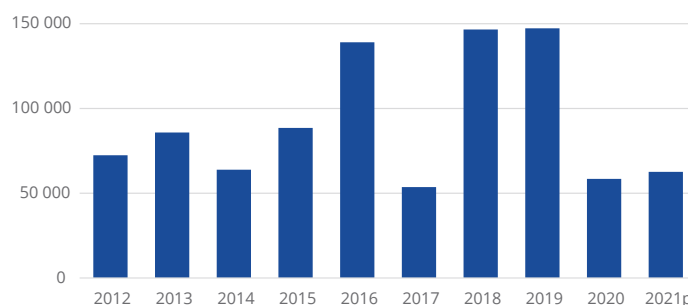
Podsumowanie 2020

Wskaźniki rynkowe	2020
Podaż (m ²)	1,23 mln
Nowa podaż (m ²)	50 800
Współczynnik pustostanów (%)	15,0%
Popyt (m ²)	128 400
Powierzchnia w budowie (m ²)	77 400
Czynsze (EUR/m ² /month)	13,5-15,5

Powierzchnia biurowa wg wieku (m²)



Nowa podaż 2012-2021 (m²)



Źródło: Colliers, styczeń 2021

*p - prognoza

Podaż

Istniejąca powierzchnia biurowa na rynku wrocławskim to ponad 1,2 mln m², co plasuje miasto na drugim miejscu wśród biurowych rynków regionalnych.

W 2020 r. deweloperzy oddali do użytku 58,5 tys. m² w ramach 4 projektów. Były to Centrum Południe (23,6 tys. m²), I faza West 4 Business Hub (14,4 tys. m²), City Forum: City 2 (12,1 tys. m²) oraz Techland (8,3 tys. m²).

We Wrocławiu można wyróżnić kilka obszarów o największej koncentracji powierzchni biurowej. Większość zasobów (40%) zlokalizowana jest w Centralnym Obszarze Biznesu, który możemy podzielić na ścisłe centrum i obszar okołocentralny. Kolejną lokalizacją jest Zachodni Obszar Biznesu (wzdłuż ul. Legnickiej i ul. Strzegomskiej), na który przypada ok. 38% zasobów. We Wrocławiu funkcjonuje też Południowa Oś Biznesu – wzdłuż ul. Powstańców Śląskich (9% istniejącej powierzchni). Pozostałe projekty znajdują się poza granicami wyznaczonych stref biurowych.

W fazie budowy na koniec 2020 r. we Wrocławiu znajdowało się 77,4 tys. m² nowoczesnych biur. Wśród największych powstających projektów wymienić należy Mid Point 71 (36 tys. m²), Wrocławski Park Biznesu III (17,4 tys. m²), Wrocławski Park Biznesu – Nowa Strzegomska (10 tys. m²) czy Wielką 27 (9 tys. m²).

Popyt

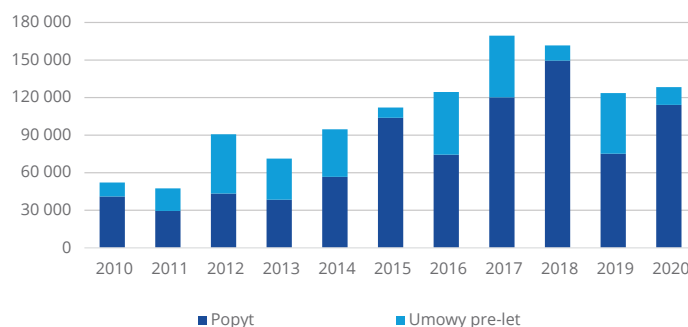
We Wrocławiu utrzymuje się również wysoki poziom zainteresowania ze strony najemców powierzchni biurowej – popyt brutto w minionym roku wyniósł 128,4 tys. m². Jest to o 4% więcej niż w 2019 r.

W 2020 r. w strukturze zawieranych umów we Wrocławiu odnotowano wyraźny wzrost udziału renegocjacji, które stanowiły aż 53% wszystkich kontraktów (wzrost o 17 p.p. w porównaniu do 2019 r.). Nowe umowy odpowiadały za 21% popytu, ekspansje za 17% a umowy na potrzeby właściciela – 9%. Ponad 14,2 tys. m² wynajęte zostało w projektach na etapie budowy, co stanowi 11% całkowitego wolumenu najmu.

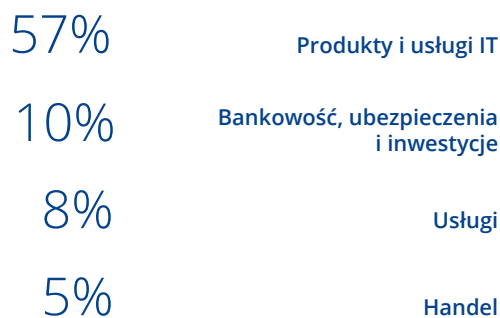
Największe projekty w budowie

Budynek	Developer	Powierzchnia (m ²)
MidPoint 71	Echo Investment	36 000
WPB faza II	Devco	17 400
WPB - Nowa Strzegomska	Devco	10 000
Wielka 27	i2 Development	9 000
Księcia Witolda	i2 Development	5 000

Popyt 2012-2020 (m²)



Popyt - główne sektory najemców



Wybrani najemcy we Wrocławiu

Najemca	Budynek
Accenture	West House 1B
CH Robinson	Centrum Południe
Amrest	Centrum Południe
Archicom	City Forum - City One
City Space	West 4 Business Hub
DOLBY	Business Garden I
Fresenius Kabi	Nowy Targ
Sii	Sky Tower
Sennder	Centrum Południe
Nokia Solutions & Networks	West Link & West Gate

Źródło: Colliers, styczeń 2021

Zdecydowanym liderem wśród najemców był sektor IT (57% wolumenu). Na drugim miejscu znalazł się sektor bankowość, finanse i ubezpieczenia (10% wolumenu), a na trzecim sektor usług (8% wolumenu).

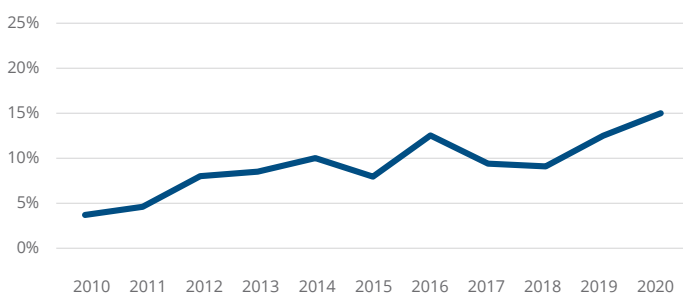
Największe transakcje obejmowały: renegocjację Nokia Solutions and Networks w West Link oraz West Gate (29 tys. m²), renegocjację poufnej najemcy w Dominikańskim bud. B (12,1 tys.m²) oraz renegocjację DXC Technology w Renomie (10,7 tys. m²).

Przeciętna wielkość transakcji najmu zawartych w 2020 r. wyniosła ok. 2,1 tys. m² (wzrost o 44% w porównaniu do 2019 r.). Pięć umów dotyczyło modułów powyżej 10 tys. m², co stanowiło 48% całkowitego popytu. Absorpcja powierzchni biurowej na koniec 2020 r. wyniosła blisko 3 tys. m².

Pustostany

Na koniec 2020 r. współczynnik pustostanów wzrósł w porównaniu do IV kw. 2019 r. o 2,5 p.p. i wyniósł 15%, co przełożyło się na 183,4 tys. m² dostępnej powierzchni

Współczynnik pustostanów 2010-2020



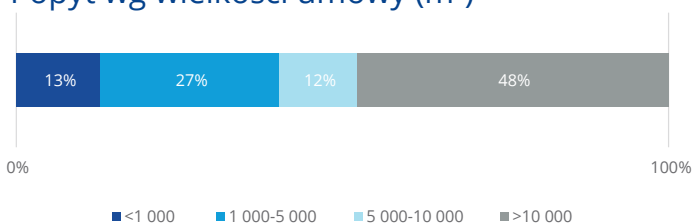
Dostępna powierzchnia (m²)

183 400

Poziom wynajęcia projektów oddanych w 2020

50%

Popyt wg wielkości umowy (m²)

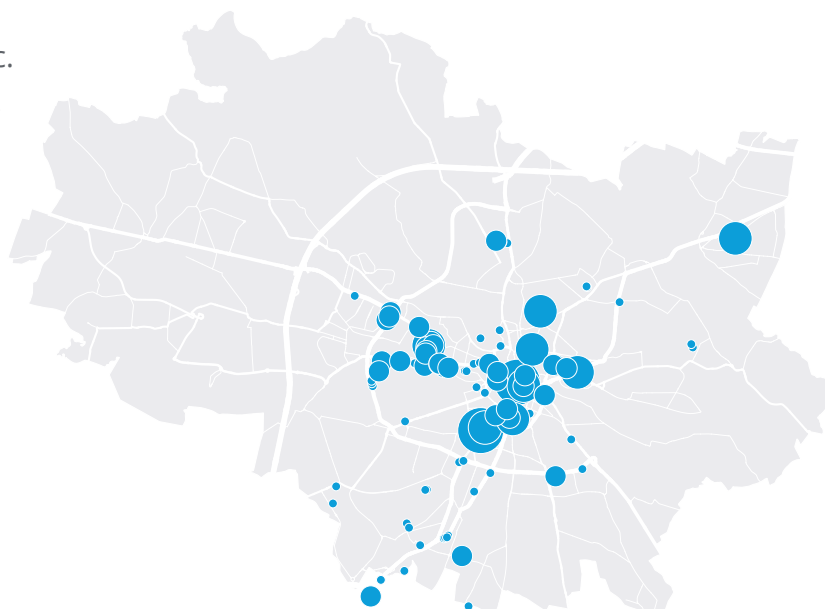


Źródło: Colliers, styczeń 2021

Czynsze

Czynsze za powierzchnię biurową utrzymują się na podobnym poziomie od kilku kwartałów. W nowoczesnych projektach klasy A najemcy muszą zapłacić od 13,5 do 15,5 EUR/m²/miesiąc. W starszych budynkach klasy B stawki wynoszą 8-12,5 EUR/m²/miesiąc.

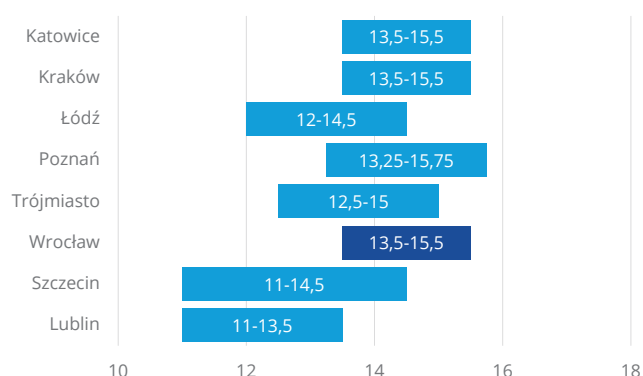
Koncentracja istniejącej powierzchni biurowej we Wrocławiu



Budynki biurowe wg GLA (m²)

0 - 9 999 10 000 - 19 999 20 000 - 29 999 30 000 - 39 999

Czynsze EUR/m²/miesiąc



"Rynek pracy w obszarze stanowisk biurowych, administracyjnych, specjalistycznych i managerskich dość skutecznie opierał się negatywnym skutkom pandemii COVID-19 w 2020 r. Oczywiście nowa sytuacja wymogła na pracodawcach dostosowanie warunków pracy biurowej do obostrzeń pandemicznych, na ogromną skalę dopuszczając pracę zdalną. Początkowe obawy związane ze zmniejszeniem produktywności pracowników, którzy pozostają poza bezpośrednim nadzorem przełożonych, okazały się nieuzasadnione, a „new normal” na stałe zagościł w wielu organizacjach."

Ten trend będzie kontynuowany w 2021 r. Najprawdopodobniej część firm zdecyduje się na funkcjonowanie w tej formie również po zniesieniu ograniczeń. Brak wyraźnych ruchów kadrowych zmniejszył obawy wspomnianej grupy pracowników dotyczące możliwości utraty zatrudnienia. O ile na początku pandemii takiego scenariusza obawiało się 45% osób, to w trzecim kwartale 2020 r. wskaźnik ten spadł do 31%.

Wśród specjalistów nadal powodów do zmartwień nie mają przede wszystkim informatycy, na których zapotrzebowanie nie słabnie. Mogą spodziewać się ofert co najmniej tak atrakcyjnych, jak dotychczas. Pracę znajdą nie tylko w największych aglomeracjach, ale również w ośrodkach takich jak Bydgoszcz, gdzie rozwijający się sektor IT nadal będzie oferował dużo interesujących możliwości zatrudnienia i bardzo atrakcyjne wynagrodzenia.

Rośnie też zapotrzebowanie na inżynierów oraz techników, choć w większości przypadków są to pojedyncze nowe rekrutacje – dobry inżynier i specjalista na tym rynku pracy jest zawsze pożądanym. Nadal cenieni będą więc specjaliści ze znajomością języków obcych, a Ci ze znajomością języka niemieckiego – szczególnie na zachodzie kraju ze względu na bliskość granicy i działalność globalnych centrów usługowych obsługujących rynek niemiecki.

Relatywnie najczęściej zwiększenia zatrudnienia spodziewają się firmy z sektora BPO/SSC (27%). Perspektywa nowych miejsc pracy w dużej mierze dotyczy sektora nowoczesnych usług dla biznesu w Krakowie. Stolica Małopolski jest liderem tej

branży. W ciągu czterech lat w nowoczesnych centrach świadczących usługi informatyczne, księgowe i z zakresu obsługi klienta poziom zatrudnienia rósł dynamicznie o blisko 60%. W ostatnim roku liderem wzrostów liczby tworzonych miejsc pracy był właśnie Kraków. I choć oferty pracy skierowane są do specjalistów, nie zawsze wymagane są od nich wysokie kwalifikacje. Często miejsca pracy obsadzane są przez studentów lub absolwentów, osoby zaczynające zdobywać doświadczenie zawodowe. Jedynym istotnym wymogiem jest znajomość języków obcych, najlepiej innych niż angielski. Zapotrzebowanie na pracowników w sektorze SSC/BPO może nieco zrównoważyć redukcje zatrudnienia w sektorach często wybieranych przez studentów jako dorywcze miejsca pracy – przede wszystkim w sektorze gastronomicznym i turystycznym. Na ożywienie inwestorów z tej branży, po przestoju spowodowanym niepewnością związaną z rozprzestrzenianiem się pandemii COVID-19, liczy na pewno np. Lublin, gdzie wciąż nietrudno znaleźć wykwalifikowanych specjalistów.

Redukcje zatrudnienia najczęściej prognozują firmy z sektorów finansowego i usługowego (po 11%). Ograniczenia zatrudnienia w sektorze finansowym w mniejszym stopniu będą dotyczyć dużych miast, w większym natomiast mniejszych ośrodków. W dalszym ciągu spodziewamy się bowiem spadku liczby lokalnych placówek bankowych i zmniejszenia zapotrzebowania na pracowników obsługi bezpośredniej. Rosnąć będzie za to liczba ofert pracy dla specjalistów z zakresu księgowości.

Zdecydowana większość (76%) przedsiębiorców zamierza utrzymać wynagrodzenie na obecnym poziomie. W porównaniu do wyników z połowy roku widać dwukrotny wzrost liczby pracodawców, którzy planują podwyżki, ale i tak daleko tym zapowiedziom do planów z końca 2019 r., gdy niemal co druga firma planowała wzrost wynagrodzeń. Znacząco zmniejszył się natomiast odsetek pracodawców, którzy będą ciąć pensje i zbliża się do poziomu, który znamy z poprzednich lat (1-2%).

Paweł Kopeć
Head of Enterprise Solutions Center
Randstad Polska

Wynagrodzenia

	Małopolskie	Śląskie	Dolnośląskie	Wielkopolskie	Łódzkie	Pomorskie	Mazowieckie
F&A: GL	min/max	min/max	min/max	min/max	min/max	min/max	min/max
Junior Accountant	4 500/6 000	4 700/60 00	4 700/6 000	4 400/5 500	4 200/5 000	3 500/4 500	5 200/6 000
Accountant	5 500/7 000	5 500/6 600	5 500/6 600	5 000/6 500	4 600/5 800	4 800/6 000	6 000/8 000
Senior Accountant	7 000/8 500	6 500/8 000	6 500/8 000	7 000/9 000	5 600/7 300	6 700/7 500	7 000/9 500
Team Leader (5-15 osób)	9 500/13 000	9 500/13 000	9 500/13 000	8 500/12 000	8 000/11 500	8 100/11 000	10 000/13 000
Manager (do 50 osób)	13 000/20 000	15 000/21 000	15 000/21 000	11 000/16 000	11 500/16 000	11 000/18 000	17 000/24 000
F&A: AP/AR	min/max	min/max	min/max	min/max	min/max	min/max	min/max
Junior Accountant	4 500/6 000	4 700/6 000	4 700/6 000	4 400/5 500	4 200/5 000	3 500/4 500	52 00/6 000
Accountant	5 500/7 000	5 500/6 600	5 500/6 600	5 000/6 500	4 600/5 800	4 800/6 000	6 000/8 000
Senior Accountant	7 000/8 500	6 500/8 000	6 500/8 000	7 000/9 000	5 600/7 300	6 700/7 500	7 000/9 500
Team Leader (5-15 osób)	9 500/13 000	9 500/13 000	9 500/13 000	8 500/12 000	8 000/11 500	8 100/11 000	10 000/13 000
Manager (do 50 osób)	13 000/20 000	15 000/21 000	15 000/21 000	11 000/16 000	11 500/16 000	11 000/18 000	17 000/24 000
IT	min/max	min/max	min/max	min/max	min/max	min/max	min/max
1st line support	4 500/6 500	4 000/5 500	5 000/7 000	4 500/6 000	4 000/5 500	4 500/6 000	4 500/6 500
2nd line support	5 000/8 200	6 000/7 500	7 000/12 000	6 000/9 000	6 000/8 000	5 500/8 000	6 500/8 000
3rd line support	8 000/14 000	8 500/11 500	9 500/16 000	8 000/13 000	8500/11 500	8 000/12 000	9 000/12 000
IT Admin	7 500/14 000	7 000/15 000	7 000/13 000	5 500/13 000	7 000/14 000	8 000/12 500	9 000/15 000
Network/Security	9 000/15 000	10 000/18 500	9 000/15 500	5 000/10 000	9 000/18 000	9 000/15 000	15 000/20 000
Business/Sys Analyst	8 000/15 000	7 500/14 000	12 000/17 000	6 300/9 500	6 000/13 000	9500/15 000	9 000/16 000
Developer	9 000/17 000	8 000/19 000	10 000/18 000	9 000/16 000	7 000/14 000	9 500/16 000	10 000/18 000
Tester	7 500/12 500	5 000/10 500	8 000/14 000	8 000/14 000	5 000/10 000	7 500/12 500	5 500/12 000
Team Leader (5-15 osób)	11 000/18 000	7500/15 000	11 000/18 000	10 000/18 000	5500/7 000	11 000/17 000	8 500/12 000
Project Manager (do 50 osób)	15 000/23 000	8 000/18 000	15 000/23 000	20 000/27 000	8 000/15 000	13 000/20 000	12 000/20 000
Customer Service	min/max	min/max	min/max	min/max	min/max	min/max	min/max
Junior Specialist	4 500/5 500	4 500/5 000	4 500/5 000	4 000/5000	4 000/4 800	3 500/4 500	4 500/5 000
Specialist	5 500/6 500	5 000/6 500	5 000/6500	4 500/6 000	4 800/6 000	4 500/6 000	5 000/6 500
Senior Specialist	6 500/7 500	6 000/7 500	6 000/7 500	5 500/8 000	5 500/7 000	5 400/7 500	6 500/8 000
Team Leader (5-15 osób)	8 500/12 000	8 500/11 500	8 500/11 500	7 000/9 000	7 500/10 000	8 000/11 000	8 500/12 000
Manager (do 50 osób)	13 000/18 000	13 000/19 000	13 000/19 000	9 000/15 000	10 000/15 000	10 000/16 000	13 000/19 000
R&D	min/max	min/max	min/max	min/max	min/max	min/max	min/max
Laboratory Specialist	5 000/7 000	4 000/6 000	5 000/7 000	5 000/7 000	5 000/7 000	5 000/7 000	5 000/7 000
Technologist	5 500/8 500	6 000/9 000	6 000/9 000	6 000/8 500	5 500/9 000	5 500/8 500	6 000/9 000
Design Engineer	6 000/8 500	6 000/9 000	6 500/8 500	6 500/10 000	6 500/10 000	6 300/9 500	6 300/10 000
Product Development	6 000/9 000	6 000/8 000	6 300/8 500	6 500/9 000	7 000/9 000	6 500/9 000	7 000/9 500
Senior Product Development	7 000/10 000	7 000/10 000	7 500/10 000	7 500/1 0000	8 000/10 000	7 000/10 000	7 500/10 000
Quality Engineer	6 000/8 500	6 000/10 000	6 500/9 000	65 00/9 000	6 500/9 000	6 500/9 000	7 000/10 000
R&D Manager	15 000/20 000	15 000/18 000	15 000/20 000	12 000/16 000	13 000/20 000	13 000/18 000	15 000/23 000

Źródło: Randstad, Wynagrodzenia miesięczne brutto w PLN, **F&A** - Finance and Accounting, **AP** - Accounts Payable, **AR** - Accounts Receivable, **GL** - General Ledger, **HR** - Human Resources, **IT** - Information Technology, **CS** - Customer Service, **R&D** - Research & Development,

Prognozy

"Bezpieczeństwo i dobre samopoczucie pracowników będą odgrywały kluczową rolę w kształtowaniu środowiska pracy m.in. wzrost powierzchni przewidzianej na jedno stanowisko pracy w celu umożliwienia dystansu pomiędzy pracownikami, szereg zmian sanitarnych zmniejszających ryzyko zakażeń, tj. częsta wymiana powietrza, dezynfekcja, bezdotykowe systemy otwierania drzwi itp."

Olga Drela | Associate Director
Dział Doradztwa i Badań Rynku, Colliers

"Pomimo pandemii większość projektów nie została wstrzymana. W 2020 r. w Warszawie deweloperzy oddali do użytku ponad 314 tys. m², czyli blisko dwa razy więcej niż w 2019 r."

Anna Maroń | Analityk
Dział Doradztwa i Badań Rynku, Colliers

- Redefinicja funkcji biura – biuro będzie traktowane jako miejsce umożliwiające interakcje, kreatywne spotkania, wymianę myśli i idei. W ramach nowej funkcji usprawni budowanie tożsamości zespołu i firmy, przynależność do organizacji. To właśnie tego według badań najbardziej brakuje pracownikom podczas pracy zdalnej.
- Rewizja zapotrzebowania firm na powierzchnie biurowe – firmy będą przeprowadzać analizę modeli pracy, zarówno w celu optymalizacji kosztów, jak i znalezienia najlepszego rozwiązania, które pomoże osiągnąć lepszą równowagę między pracą w biurze i pracą zdalną. Szacuje się, że powierzchnie wynajmowane mogą zmniejszyć się średnio o ok. 20%. Redukcja etatów będąca wynikiem spowolnienia gospodarczego w krótkim okresie również może doprowadzić do spadku popytu na powierzchnię biurową. Do pewnego stopnia będzie to niwelowane dążeniem do utrzymania niskiej gęstości pracowników w biurze.
- Wzrost udziału renegocjacji w strukturze zawieranych umów – w IV kw. 2020 r. stanowiły one 43% wszystkich podpisanych umów na rynku warszawskim. W porównaniu do analogicznego okresu rok temu jest to wzrost aż o 17 p.p. Na rynkach regionalnych największy udział renegocjacji w IV kw. 2020 r. odnotowano we Wrocławiu – 77%. Najemcy odkładają decyzje o relokacjach, zamiast tego preferują pozostanie w obecnych biurach przedłużając umowę na korzystnych warunkach.
- Korekta stawek czynszowych – zmniejszony popyt i wzrost ilości powierzchni niewynajętej przełoży się na korektę stawek czynszowych. W rezultacie zarówno czynsze bazowe jak i efektywne mogą spadać. Właściciele budynków z dużym udziałem pustostanów będą zabiegać o najemców oferując konkurencyjne i elastyczne warunki najmu oraz rozbudowane pakiety zachęt.
- Wzrost popularności coworkingu – w krótkiej perspektywie obserwujemy spowolnienie wywołane brakiem nowych klientów. W dłuższej perspektywie wydaje się jednak, że utrzymująca się popularność pracy zdalnej w połączeniu z potrzebą cięcia kosztów operacyjnych przełoży się na wzrost popularności przestrzeni coworkingowych. Trendem może okazać się także tworzenie elastycznych przestrzeni w ramach części niewynajętej powierzchni.

Kontakty

Paweł Skalba

Senior Partner
Director of Office Agency
Office Agency
+48 602 258 435
pawel.skalba@colliers.com

Barbara Pryszcz

Regional Director I Katowice
Office Agency
+48 604 121 368
barbara.pryszcz@colliers.com

Anna Galicka-Bieda

Partner
Regional Director I Kraków
Office Agency
+48 666 819 206
anna.galicka-bieda@colliers.com

Marcin Włodarczyk

Regional Director I Łódź
Office Agency
+48 882 014 548
marcin.wlodarczyk@colliers.com

Sebastian Bedekier

Partner
Regional Director I Poznań
Office Agency
+48 601 309 539
sebastian.bedekier@colliers.com

Błażej Kucharski

Regional Director I Gdańsk
Office Agency
+48 661 660 131
blazej.kucharski@colliers.com

Dorota Kościelniak

Regional Director I Wrocław
Office Agency
+48 882 014 573
dorota.koscielniak@colliers.com

O Colliers

Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI) jest wiodącą firmą oferującą szeroki wachlarz usług najwyższej jakości na rynku nieruchomości oraz zarządzanie inwestycyjne. Działając w 67 krajach, ponad 15 000 specjalistów współpracuje w celu maksymalizacji wartości nieruchomości dla najemców, właścicieli i inwestorów. Przez ponad 25 lat nasz doświadczony zespół liderów, posiadający blisko 20% udziałów firmy, zapewnił naszym akcjonariuszom roczny zwrot z inwestycji w wysokości prawie 20%. Z rocznymi przychodami firmy na poziomie \$3,0 mld (\$3,3 mld włączając spółki stowarzyszone) oraz aktywami w zarządzaniu o wartości \$40 mld, maksymalizujemy potencjał nieruchomości i przyspieszamy sukces naszych klientów i pracowników. Dowiedz się więcej na corporate.colliers.com, lub śledź nas na Twitterze @Colliers i LinkedInie.

Colliers w Polsce działa od 1997 roku i posiada biura w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Gdańsku, Katowicach i Łodzi, w których łącznie zatrudnia około 300 specjalistów. Firma została uhonorowana wieloma prestiżowymi nagrodami przyznanymi m.in. w konkursach: Eurobuild, CII Journal, CEE Quality Awards, International Property Awards. Wśród otrzymanych przez Colliers wyróżnień znajdują się m.in.: nagroda Outsourcing Star przyznawana firmom nieruchomościowym najprężniej działającym w sektorze outsourcingu oraz Gazele Biznesu wręczane najdynamiczniej rozwijającym się firmom w Polsce. Więcej o Colliers w Polsce na Colliers.pl oraz na naszych kanałach LinkedIn, Instagram, YouTube oraz Facebook.

Nota prawna

Niniejszy dokument zawiera informacje oparte przede wszystkim na danych Colliers, które mogą być pomocne w przewidywaniu trendów na rynku nieruchomości. Nie stanowi on jednak żadnej gwarancji i nie może być podstawą do odpowiedzialności za dokładność prognoz, danych liczbowych, lub wniosków w nim zawartych. Dane i analizy zawarte w dokumencie nie mogą stanowić podstawy do decyzji o inwestowaniu, lub jakichkolwiek innych celów. Pojawienie się nowego wirusa (SARS-Cov-2) i uznanie przez Światową Organizację Zdrowia sytuacji za globalną pandemię 11 marca 2020 r., wpłynęło na aktywność rynkową w wielu sektorach, tworząc niespotykany dotychczas zestaw okoliczności, na których można by oprzeć swoją ocenę. Niniejszy dokument nie stanowi, i nie może być uznany, za przykład doradztwa inwestycyjnego, czy doradztwa w zakresie wyceny, ani jako oferta kupna lub sprzedaży nieruchomości. Biorąc pod uwagę, że niemożliwym jest przewidzenie wpływu, jaki pandemia może wywrzeć na popyt i zmienność cenową na rynku nieruchomości, zalecamy przyjęcie, że nasze badania i analizy są znacznie bardziej wrażliwe na efekt niepewności rynkowej, pomimo naszej najwyższej staranności w zachowaniu solidnej i obiektywnej sprawozdawczości. Niniejsza publikacja jest chronioną prawem autorskim własnością firmy Colliers International Poland sp. z o.o. / lub jej licencjodawcy (ów).

©2021. Wszelkie prawa zastrzeżone. Colliers International Poland sp. z o.o.

Kontakt rynkowy

Paweł Skalba

Senior Partner
Director of Office Agency
Office Agency
+48 602 258 435
pawel.skalba@colliers.com

Autorzy raportu

Dominika Jędrak

Director
Research and Consultancy Services
+48 666 819 242
dominika.jedrak@colliers.com

Olga Drela

Associate Director
Research and Consultancy Services
+48 882 014 561
olga.drela@colliers.com

Anna Maroń

Analyst
Research and Consultancy Services
+48 882 014 433
anna.maron@colliers.com

Partner raportu



Paweł Kopeć

Head of Enterprise Solutions
Center
+48 605 216 184
pawel.kopiec@randstad.pl



Colliers
Plac Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa

colliers.com

