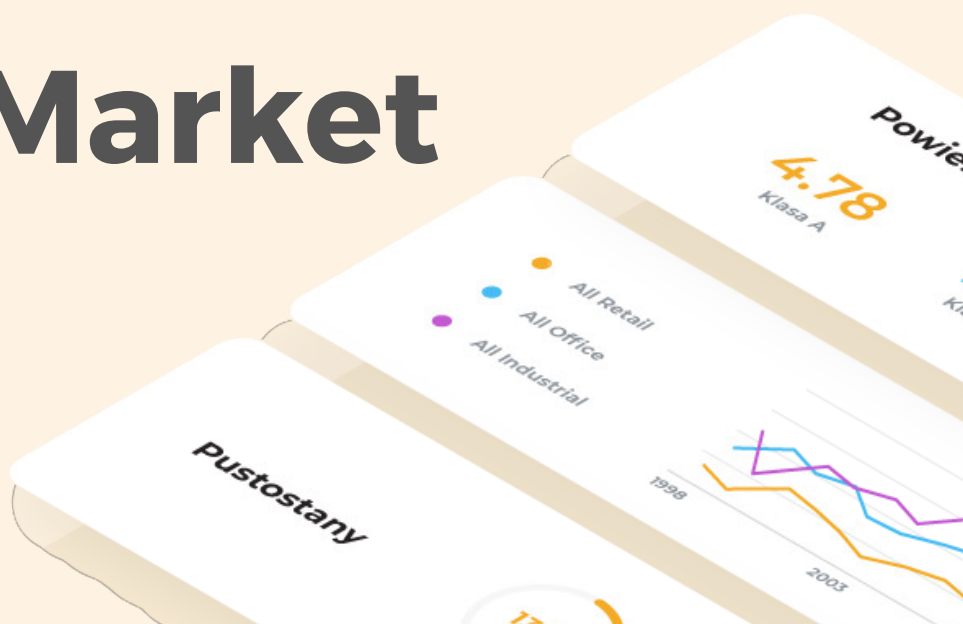


OFFICE MARKET PULSE

RAPORT Z RYNKU
BIUROWEGO
SIERPIEŃ 2023

Office Market Pulse



RYNEK BIUROWY - SIERPIEŃ 2023

Sierpień na rynku nieruchomości biurowych nie przyniósł znaczących zmian. Zauważalnym trendem wśród najemców jest szukanie powierzchni, które wyróżniają się odpowiednim standardem, jakością i udogodnieniami.

Na ośmiu głównych rynkach regionalnych dostępnych jest ponad 1 mln mkw. wolnej powierzchni biurowej dla najemców.

Obecnie najwięcej powierzchni w budowie znajduje się w Warszawie (211 000 m²), Gdańsku (47 000m²) oraz Krakowie (35 400 m²).

Duża dostępność powierzchni biurowej, zarówno w istniejących, jak i budowanych budynkach, sprawia, że stawki czynszowe utrzymują się na stałym poziomie, a w najbliższych kwartałach nie spodziewamy się zmiany tego trendu. Warto jednak zaznaczyć, że wysokie koszty budowy oraz znaczące koszty obsługi kredytów budowlanych mają wpływ na możliwości negocjacyjne inwestorów. W związku z tym, szczególnie właściciele nowych budynków, mogą być mniej skłonni do negocjacji cen najmu.



WARSZAWA

W sierpniu w Warszawie nadal obserwowano stabilny poziom, zarówno pod względem podaży, jak i popytu. Mimo, że rynek biurowy powoli zbliża się do przekroczenia 8 mln m² powierzchni biurowych to poziom pustostanów jest jednym z najniższych w Polsce (ok. 13%).

Aktualnie 12 budynków jest w budowie. Dostarczą one około 211 000 m² powierzchni biurowej w stolicy.

Nadal największym zainteresowaniem cieszą się biurowce w Centrum oraz na Woli. Średnia wysokość czynszów w Centrum to **21 euro**, ale nie zniechęca to najemców, którzy szukają najlepszej lokalizacji, co wpływa na utrzymanie niezmiennie najniższego poziomu pustostanów.



1.9 mln mieszkańców



7 880 000 m² powierzchni biurowej



984 budynków biurowych

Więcej nt. rynku biurowego w Warszawie przeczytasz tu:

OFFICE MARKET PULSE



Powierzchnia biurowa: cała Warszawa
7 820 000 m²

Klasa A	4 000 000 m ²
Klasa B	2 170 000 m ²
Klasa C	200 000 m ²

Klasa A - nowoczesne biurowce o wysokiej standardzie i wyposażeniu
Klasa B - nowoczesne biurowce o średnim poziomie jakości
Klasa C - starsze i niższym standardem lub słabszym wyposażeniem



KRAKÓW

W Krakowie średnie stawki czynszu w budynkach klasy A nadal oscylują w granicach **14 euro/m²**.

Ciągle też zauważalny jest wysoki poziom pustostanów w biurowcach klasy A (ok. 21%) w stosunku do klasy B (ok. 10%). Jest to największa różnica patrząc na wszystkie rynki biurowe w Polsce.

Duży wpływ na tą sytuację mają nowe powierzchnie, które pojawiały się w ostatnich miesiącach.

Aktualnie 3 budynki są w budowie. Dostarczą one około 35 400 m² powierzchni biurowej.

Tradycyjnie najchętniej wybieranymi przez najemców lokalizacjami jest Podgórze, Grzegórzki oraz Stare Miasto.



800 tys. mieszkańców



1 700 000 m² powierzchni biurowej



231 budynków biurowych

Więcej nt. rynku biurowego w Krakowie przeczytasz tutaj:

OFFICE MARKET PULSE



Powierzchnia biurowa: cała Warszawa
7 820 000 m²

Klasa A	4 000 000 m ²
Klasa B	2 570 000 m ²
Klasa C	250 000 m ²

Klasa A - nowoczesne biurowce o wysokiej standardzie / wyposażeniu
Klasa B - nowoczesne biurowce o umiarkowanym standardzie / wyposażeniu
Klasa C - starsze biurowce o niższym standardzie / wyposażeniu



WROCLAW

Wrocław - trzeci największy rynek biurowy w Polsce liczy 1 470 000 m² powierzchni biurowej. Poziom pustostanów w biurowcach klasy A wynosi około 20%, co jest jednym z wyższych wyników w Polsce.

Aktualnie 3 budynki są w budowie. Dostarczą one około 35 000 m² powierzchni biurowej. We Wrocławiu czynsze w budynkach klasy A wahały się w granicach od **12 euro/m² do 14 euro/m²**.

Największą podaż zanotowaliśmy w rejonie Centrum oraz Krzyki.



670 tys. mieszkańców



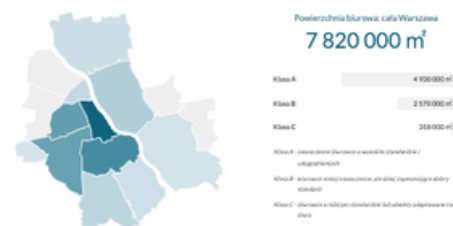
**1 470 000 m²
powierzchni biurowej**



**173
budynków biurowych**

**Więcej nt. rynku biurowego
we Wrocławiu przeczytasz tu:**

OFFICE MARKET PULSE





GDAŃSK

Gdańsk - czwarty największy rynek biurowy w Polsce liczy 1 040 000 m² powierzchni biurowej. Poziom pustostanów w biurowcach klasy A oscyluje niezmiennie w granicach 14%. Stawki czynszu dla całego miasta w budynkach klasy A wahają się w granicach od **12 euro/m² do 14 euro/m²**.

Aktualnie 5 budynków jest w budowie. Dostarczą one około 47 000 m² powierzchni biurowej.

Głównymi obszarami koncentracji przestrzeni biurowej są dzielnice Wrzeszcz, Śródmieście oraz okolice portu lotniczego.



485 tys. mieszkańców



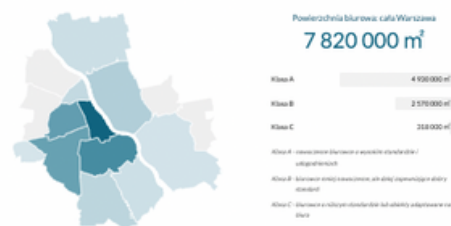
**1 040 000 m²
powierzchni biurowej**



**107
budynków biurowych**

**Więcej nt. rynku biurowego
w Gdańsku przeczytasz tutaj:**

OFFICE MARKET PULSE





Bądź na bieżąco!

Pragniemy dzielić się z innymi naszą wiedzą, trendami i najważniejszymi informacjami z sektora nieruchomości biurowych.

Jeśli jesteś zainteresowany otrzymywaniem od nas comiesięcznych informacji z rynku, trendów, jak również raportów dotyczących sektora nieruchomości biurowych - zapisz się do naszego newslettera.

[Dołączam do newslettera!](#)



Dane kontaktowe

Brookfield Partners Sp. z o.o.
Prosta 20, 00-850 Warszawa
22 243 04 88

www.brookfield.pl
www.officelist.pl
info@brookfield.pl
