



# RYNEK BIUROWY W POLSCE

ALTERNATYWNE LOKALIZACJE DLA NAJEMCÓW Z SEKTORA BSS

# WPROWADZENIE

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

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

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

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

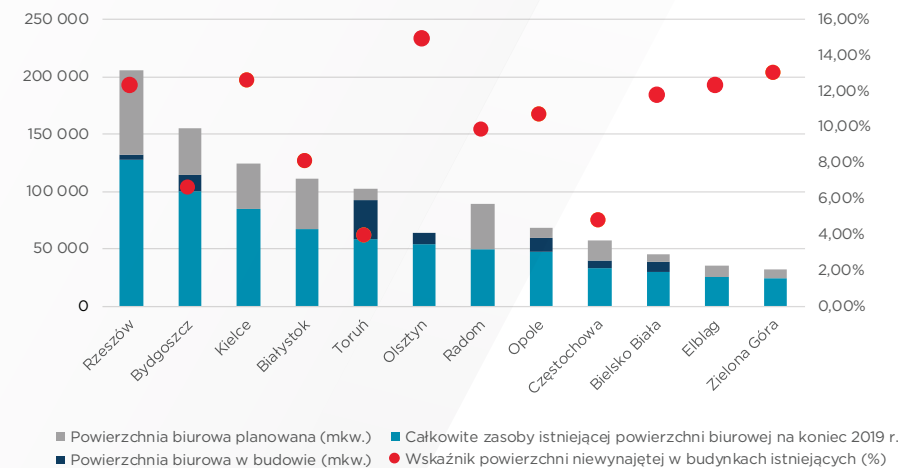
wykwalfikowanych pracowników, relatywnie dużej puli studentów i absolwentów, niższych kosztów operacyjnych oraz poprawy infrastruktury transportowej pomiędzy analizowanymi rynkami a głównymi hubami komunikacyjnymi.

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

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

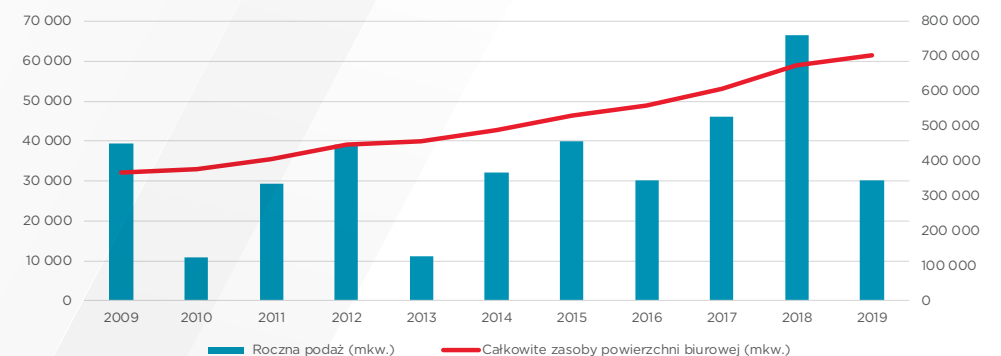
\*\* ABSL, Raport „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2019”

### ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ W ANALIZOWANYCH MIASTACH



Źródło: Cushman & Wakefield

### ROZWÓJ ZASOBU POWIERZCHNI BIUROWEJ W ANALIZOWANYCH MIASTACH



Źródło: Cushman & Wakefield

# WPROWADZENIE

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

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

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

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

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

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

# ALTERNATYWNE LOKALIZACJE DLA NAJEMCÓW Z SEKTORA BSS

## BYDGOSZCZ

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

## TORUŃ

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

## ZIELONA GÓRA

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

## OPOLE

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

## ELBLĄG

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

## OLSZTYN

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

## BIAŁYSTOK

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

## RADOM

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

## KIELCE

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

## RZESZÓW

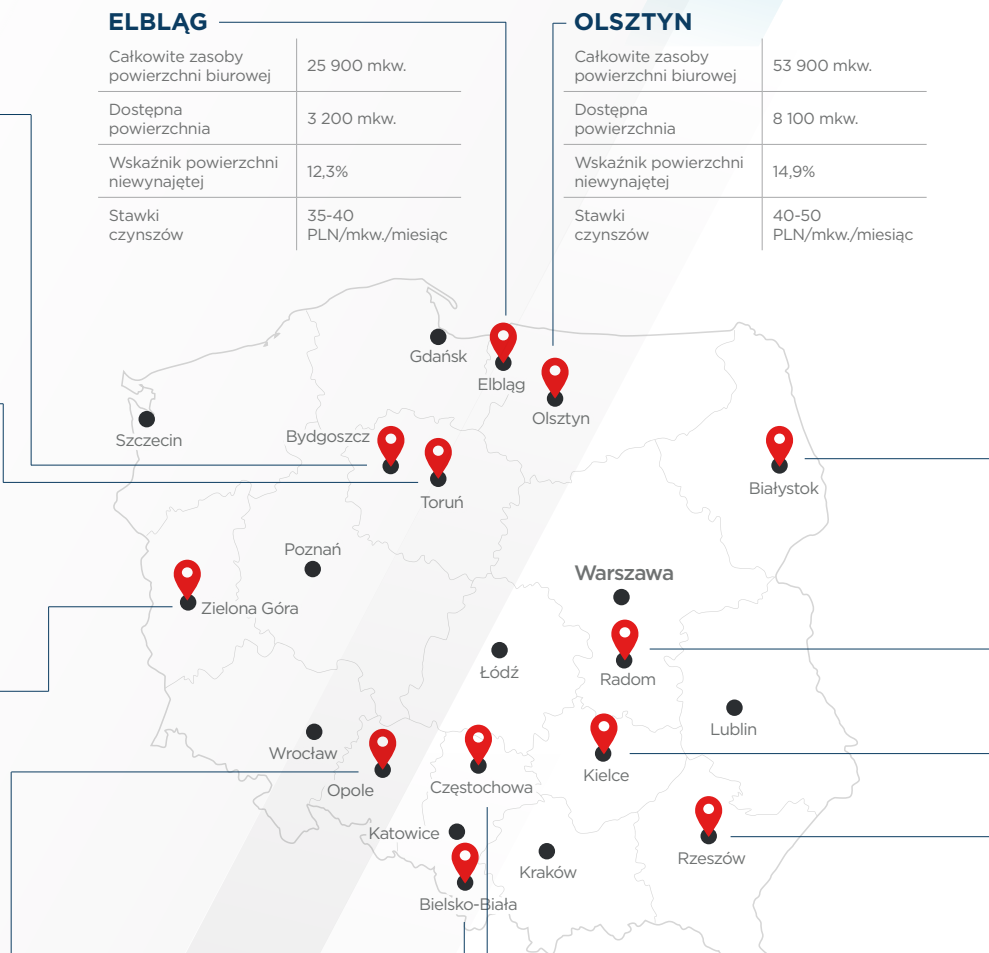
Całkowite zasoby powierzchni biurowej	127 700 mkw.
Dostępna powierzchnia	15 700 mkw.
Wskaźnik powierzchni niewynajętej	12,3%
Stawki czynszów	35-55 PLN/mkw./miesiąc

## BIELSKO-BIAŁA

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

## CZĘSTOCHOWA

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



# OPOLE



## Czym miasto przyciąga biznes?

Kluczowym atutem Opola jest jego potencjał akademicki, który wpływa na kształtowanie rynku pracy. Wyróżnia nas to, że w mieście funkcjonuje zarówno uniwersytet, jak i politechnika. Ponadto, kształcenie zawodowe jak i techniczne jest na wysokim poziomie, co potwierdzają ogólnokrajowe rankingi. Kolejnym istotnym czynnikiem jest lokalizacja miasta w bliskim sąsiedztwie autostrady A4 łączącej Opole z Europą Zachodnią. Ponadto, rozwinięta jest infrastruktura drogowa, kolejowa oraz rzeczna. Natomiast do najbliższych portów lotniczych dostaniemy się w ciągu godziny jazdy samochodem. Również zauważalna jest satysfakcja mieszkańców z jakości życia. Jesteśmy miastem ludzi młodych, a Opole nazywane jest stolicą polskiej piosenki, przez co oferuje liczne festiwale muzyczne, konferencje, targi, które corocznie przyciągają tysiące osób z całego kraju.

## Jak prezentuje się obecnie infrastruktura biznesowa?

Silną stroną miasta Opola jest nowoczesna przestrzeń biurowa, która jest dynamicznie rozbudowywana. Łączna powierzchnia biurowa w Opolu wynosi blisko 47 000 mkw., natomiast w budowie znajduje się ponad 13 400 mkw. W związku z tym miasto Opole jest atrakcyjną lokalizacją dla sektora nowoczesnych usług dla biznesu (BPO i SSC). Lokalizacja miasta między dwoma dużymi aglomeracjami powoduje, iż w wielu przypadkach międzynarodowe korporacje decydują się na otwarcie w Opolu biur wspierających główne procesy operacyjne. Na to rozwiązanie zdecydowały się już takie firmy jak: Capgemini, Stefanini oraz PwC. Ponadto, w Opolu realizowany jest projekt nowej dzielnicy biurowej, gdzie na terenie dawnej fabryki FSO budowana jest inwestycja Centrum Usług Publicznych, Krajowej Izby Skarbowej oraz kolejne inwestycje biurowe o łącznej powierzchni 25 000 mkw.

## Co może zachęcić potencjalnych inwestorów do rozwoju w mieście?

Na przestrzeni lat zbudowaliśmy Biuro Obsługi Inwestorów, w którym pracują ludzie silnie nastawieni na rozwój aktywności gospodarczej w mieście, a władze samorządowe dynamicznie reagują na nowopowstałe potrzeby biznesu. Każdemu inwestorowi zapewniamy indywidualne wsparcie w sprawnym przeprowadzeniu całego procesu inwestycyjnego. Mieszkańców Opola wyróżnia znakomita znajomość języków obcych, a w szczególności języka niemieckiego - około 70% mieszkańców potwierdza jego znajomość, co czyni nas atrakcyjną lokalizacją do realizacji procesów biznesowych z wykorzystaniem języków obcych. Jednak najistotniejszym czynnikiem dla potencjalnych inwestorów w obecnych czasach jest dostęp do pracowników oraz ich koszt, który w naszym regionie jest relatywnie niski. W tym aspekcie również jesteśmy ponadprzeciętnie atrakcyjni w skali kraju.

## ODPOWIEDZI UDZIELIŁ:

### **Sebastian Bąk**

Biuro Obsługi Inwestorów, Urząd Miasta Opola

## AGENCI ODPOWIEDZIALNI ZA RYNEK:

### **Marcin Siewierski**

Associate, Dyrektor Regionalny, Zachodnia Polska, Reprezentacja Najemcy i Wynajmującego, Dział Powierzchni Biurowych, Cushman & Wakefield

+48 722 202 214  
marcin.siewierski@cushwake.com

### **Tymoteusz Pluta**

Reprezentacja Najemcy i Wynajmującego, Dział Powierzchni Biurowych, Cushman & Wakefield

+48 722 202 005  
tymoteusz.pluta@cushwake.com

## NAJWAŻNIEJSZE DANE RYNKOWE\*



**47 400 MKW.**

Całkowite zasoby powierzchni biurowej



**12 400 MKW.**

Powierzchnia biurowa w budowie



**8 400 MKW.**

Powierzchnia biurowa planowana



**5 000 MKW.**

Dostępna powierzchnia biurowa



**10,7 %**

Wskaźnik pustostanów



**35-45 PLN/ MKW./MIESIĄC**

Stawki czynszów



**10-12 PLN/ MIESIĄC**

Wysokość kosztów eksploatacyjnych

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

## PODSTAWOWE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



### DEMOGRAFIA

**128 000**

Ludność\*

**77 900**

Ludność w wieku produkcyjnym\*



### EDUKACJA

**19 200**

Liczba studentów\*

**5 500**

Liczba absolwentów\*

**4**

Liczba uczelni wyższych\*



### GOSPODARKA

**21 700**

Liczba działających przedsiębiorstw\*\*

**58 000**

Zatrudnienie ogółem\*

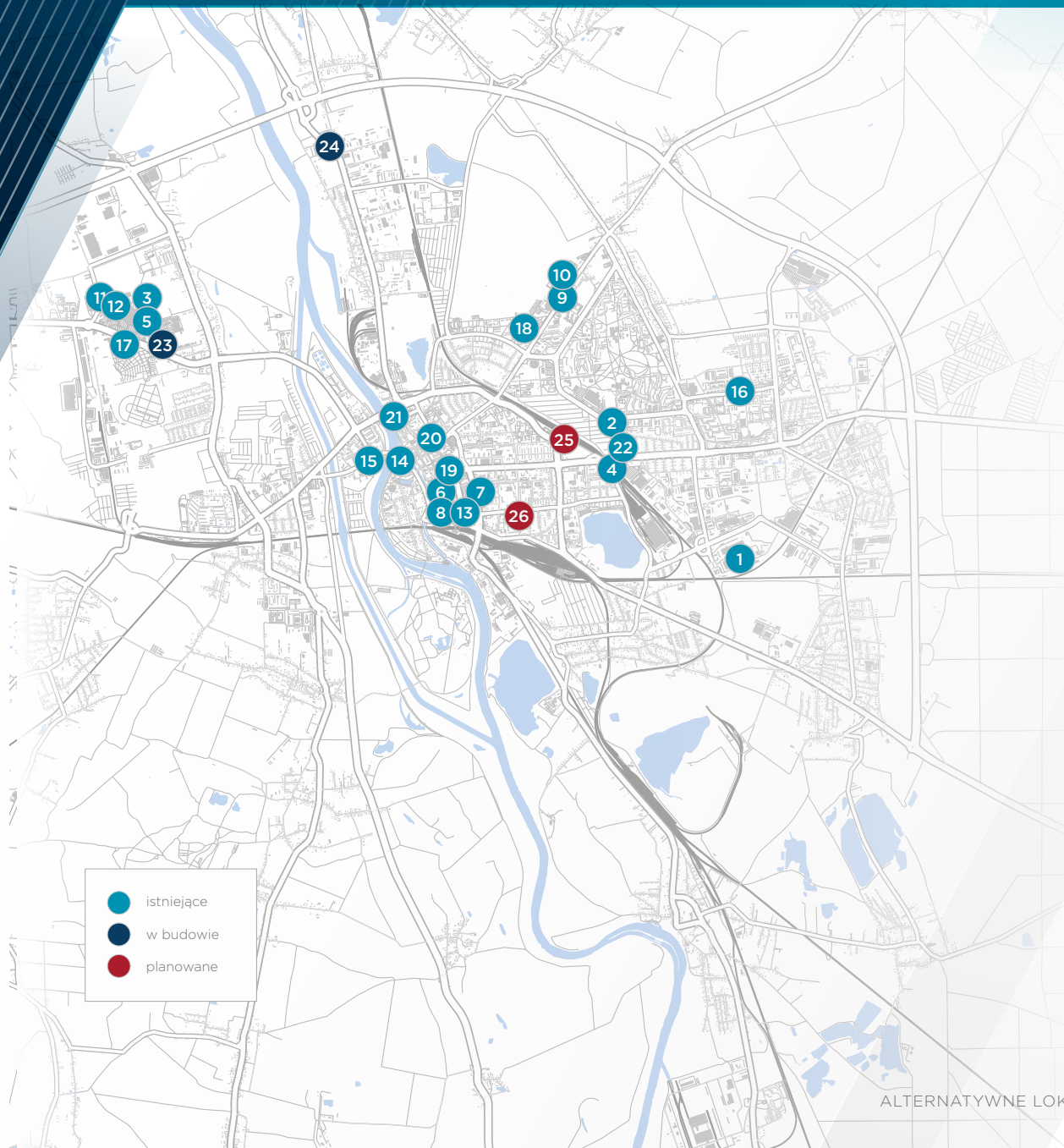
**Do 1 500**

Zatrudnienie w sektorze BPO/SSC\*\*\*

\* GUS, dane na koniec 2018 roku

\*\* GUS, dane na koniec 2019 roku

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



## BUDYNKI BIUROWE W OPOLU

	Budynek	Adres
1	● Opolskie Centrum Logistyczne	Głogowska 39/41
2	● Błękitna Wstęga	Horoszkiewiczza 6
3	● Office Center Opole II	Wrocławska 152B
4	● Ozimska Business Park	Ozimska 72a
5	● Office Center Opole I	Wrocławska 152A
6	● Katowicka 39	Katowicka 39
7	● Biurowiec Reymonta-Targowa	Reymonta 39
8	● Krakowska 38	Krakowska 38
9	● Artim I	Oleska 121
10	● Artim II	Oleska 121
11	● PNT I Budynek i Inkubator	Technologiczna 2
12	● PNT II Budynek Wysokich Technologii	Technologiczna 2
13	● Premium House	Kołątaja 5c
14	● Biurowiec Ostrówek	Ostrówek 5/7
15	● Define Offices	Spychalskiego 1A
16	● Solidarności (Art Trade)	Solidarności 26
17	● Centrum Biznesu Wrocławska	Wrocławska 133
18	● Nowe Chabry	Oleska 97H
19	● PZU	Ozimska 5
20	● Centrum Wysokich Technologii	Łangowskiego 4A
21	● SBR Rondo	Książąt Opolskich 29
22	● Ozimska 151	Ozimska 151
23	● Business Center	Wrocławska
24	● Atlantis Office	Budowlanych
25	● Ozimska - Sindbad	Ozimska
26	● 1 Maja / Katowicka	1 Maja

Źródło: Cushman & Wakefield



## 5 gwiazdek

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

NAJLEPSZA  
WYSZUKIWARKA  
POWIERZCHNI  
BIUROWYCH  
W POLSCE



Copyright © 2020 Cushman & Wakefield.

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



#### AUTORZY PUBLIKACJI:

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

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

[www.cushmanwakefield.pl](http://www.cushmanwakefield.pl)

#### O CUSHMAN & WAKEFIELD

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

#### NASZE USŁUGI DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI BIUR:

##### REPREZENTACJA NAJEMCY I WYNAJMUJĄCEGO

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

##### RYNKI KAPITAŁOWE

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

##### ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

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

##### WYCENY I DORADZTWO

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

##### PROJECT & DEVELOPMENT SERVICES

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

##### DORADZTWO I ANALIZY RYNKOWE

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