

Wrocławski Rynek Biurowy. 3 kwartał 2016 r.

Wrocławski rynek biurowy zbliża się do 800.000 mkw.

 **Zasób powierzchni**
770.700 mkw.

 **Pustostany**
10,2%

 **Poziom najmu**
26.300 mkw.

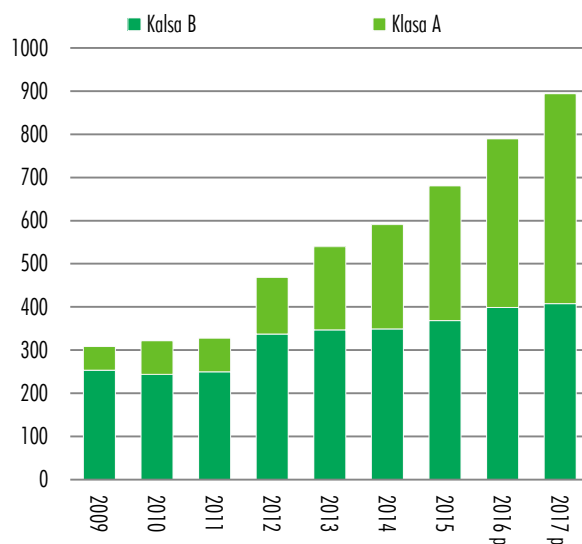
 **Absorpcja**
11.700 mkw.

Obraz 1. Przykład budynku klasy A we Wrocławiu



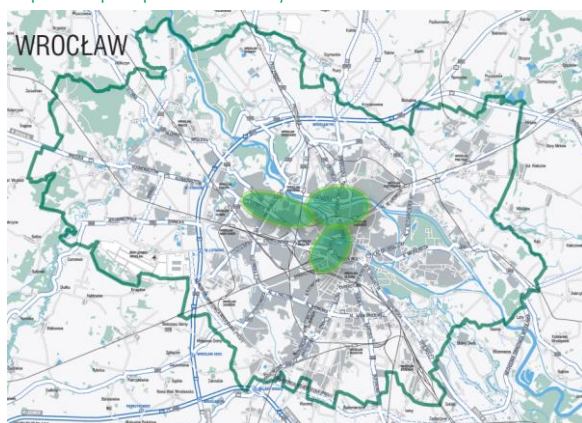
*Strzałki wskazują kierunek zmiany wobec analogicznego okresu ubiegłego roku.

Wykres 1. Podaż powierzchni biurowej we Wrocławiu (tys. mkw.)



Źródło: CBRE, 3 kw. 2016, p – prognoza

Mapa 1. Skupiska powierzchni biurowych



Najbardziej atrakcyjne lokalizacje dla najemców we Wrocławiu znajdują się przy granicach centrum miasta, gdzie znajdują się nowoczesne budynki, takie jak Grunwaldzki Center, Bema Plaza i Globis.

Tabela 1. Powierzchnia biurowa we Wrocławiu

Podsumowanie	
Zasób powierzchni biurowej	770.700 mkw.
Nowa podaż w 3 kw. 2016 r.	13.700 mkw.
Prognozowana podaż w 2016 r.	109.100 mkw.
Powierzchnia biurowa w budowie	131.300 mkw.
Współczynnik pustostanów	10,2%
Poziom najmu w 3 kw. 2016 r.	26.300 mkw.

Źródło: CBRE, 3 kw. 2016

Podaż

Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu wynosi obecnie 770.700 mkw., co klasyfikuje Wrocław jako trzeci największy rynek w Polsce, po Warszawie i Krakowie. Od początku 2016 roku prawie 62.000 mkw. powierzchni biurowej zostało oddane do użytkowania w 8 nowych budynkach. Ilość powierzchni biurowej w budowie pozostaje pokaźna i przewiduje się, że w kolejnych latach będzie utrzymany poziom około 100.000 mkw. w budowie. Większość nowo powstających budynków we Wrocławiu to budynki klasy A. Ponieważ najemcy coraz częściej poszukują biur w budynkach o lepszym standardzie, przewiduje się, że udział budynków klasy A na rynku będzie wzrastał.

Pustostany oraz stawki czynszu

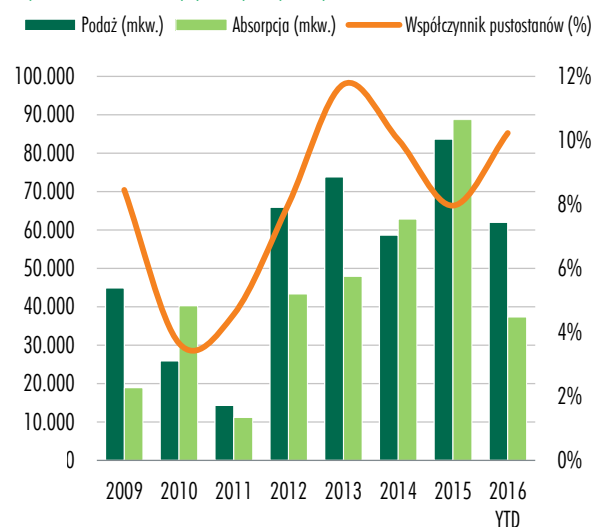
Wskaźnik pustostanów we Wrocławiu malał w okresie od 2013 do 2015. Pod koniec trzeciego kwartału 2016 wskaźnik wzrósł do 10,2%. Silny popyt na powierzchnie biurowe zachęcił wielu deweloperów do podjęcia spekulacyjnej decyzji o rozpoczęciu budowy. Co więcej oddanie do użytkowania budynków takich jak Pegaz czy Nicolas Business Center zwiększyło dostępność powierzchni biurowej w mieście.

Stawka czynszu za najbardziej atrakcyjne powierzchnie biurowe we Wrocławiu nie uległa zmianie od 2013 roku i jest na poziomie 15,0 EUR/mkw./m-c.. Poziom absorpcji i wolumen nowej podaży są zrównoważone we Wrocławiu, co przekłada się na stabilny poziom czynszów.

Poziom najmu

Popyt na powierzchnie biurowe we Wrocławiu jest stabilny. W pierwszych trzech kwartałach 2016 roku całkowity popyt wyniósł 78.800 mkw., z czego 20% stanowiły renegocjacje. Przewiduje się, że popyt w 2016 roku będzie na takim samym poziomie, lub nieznacznie przewyższy wolumen odnotowany w 2015 roku we Wrocławiu. Rok 2015 był rekordowy, całkowity wolumen transakcji we Wrocławiu w tym okresie osiągnął 113.300 mkw., co jest najwyższym odnotowany wynikiem w tym mieście. Popyt w 2015 roku stanowił 120% aktywności najemców odnotowanej w 2014. W trzech latach poprzedzających rekordowy 2015 rok, średni wolumen transakcji w danym roku we Wrocławiu oscylował około 90.000 mkw.

Wykres 2. Podaż, absorpcja i współczynnik pustostanów we Wrocławiu



Źródło: CBRE, 3 kw. 2016

KONTAKTY

Paweł Boczar

Associate Director. Advisory & Transaction Services
+48 608 670 805
pawel.boczar@cbre.com

Joanna Mroczek

Senior Director. Research & Marketing
+48 22 544 80 61
joanna.mroczek@cbre.com

FOLLOW US ON.



Odwiedź Global Research Gateway at
www.cbre.com/research-and-reports

Disclaimer: CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą z źródeł, które uważa za wiarygodne. Jakkolwiek prawdziwość informacji nie została przez CBRE zweryfikowana i związku z tym CBRE nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje te są prawdziwe. Jakkolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakikolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakikolwiek sposób raportów w całości lub w części.