

# PRZEGLĄD RYNKU BIUROWEGO

## WROCŁAW

### MAJ 2011

*Przygotowane przez:*  
**IK DEVELOPMENT**  
*ul. Karola Szajnochy 11/1b, 50-076 Wrocław*  
*Tel: +48 71 346 76 46, Fax: +48 71 346 76 40*  
[www.ikdevelopment.com.pl](http://www.ikdevelopment.com.pl)

## Wrocław – Dane makroekonomiczne

Jako stolica Dolnego Śląska i czwarte największe miasto Polski, Wrocław jest silnym ośrodkiem ekonomicznym, naukowym i kulturalnym. Powierzchnia miasta wynosi 293 km<sup>2</sup>, ludność: 635 900 mieszkańców. Miasto ma doskonałe położenie geograficzne, posiada dogodne połączenia komunikacyjne: międzynarodowy port lotniczy, połączenie autostradowe z Berlinem, międzynarodowe połączenia kolejowe. Tutaj lokują się międzynarodowe inwestycje sektora handlowego, finansowego, bankowego i przemysłu. Wrocław jest również miastem magicznym – miastem 12 wysp i 112 mostów.

Kluczowe czynniki sprawiające, że Wrocław jest atrakcyjnym miejscem dla inwestorów:

Lokalizacja – strategicznie usytuowany pomiędzy trzema dużymi miastami europejskimi: 340 km od Berlina, 250 km od Pragi, 500 km od Wiednia.

Ludzie – to miasto pełne młodych i dobrze wykształconych ludzi, znających wiele obcych języków. Studenci Wrocławia stanowią ponad 7% całkowitej liczby studentów w Polsce, jest ich obecnie we Wrocławiu ponad 130 000 na 22 uczelniach.

Inwestycje – potencjał lokalnego rynku wrocławskiego został dostrzeżony przez światowe firmy takie jak Santander, Capgemini, Lukas, LC Corp, Credit Agricole, Hewlett-Packard, Ernst & Young, Mc Kinsey & Company, Siemens, Volvo, Credit Suisse, GENPACT, Google czy LG Philips LCD.

### Główne wskaźniki dla Wrocławia

	Wrocław	Województwo Dolnośląskie	Polska
Ludność	635 900	2 877 000	38 197 000
Stopa bezrobocia (%)	5,3	12,6	11,8

*Dane GUS, maj 2011*

### Podaż powierzchni biurowej

Wrocław posiada obecnie ponad 400 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. W roku 2011 ilość nowej dostarczanej powierzchni biurowej będzie ciągle niewielka. Ograniczona podaż i znaczny wzrost zainteresowania wynajmem wpłynęły na obniżenie poziomu pustostanów, który wynosi obecnie 2%. Podaż powierzchni biurowych zwiększy się natomiast zdecydowanie w 2012 roku kiedy to zostanie zakończonych kilka większych inwestycji biurowych w mieście. Na wrocławski rynek w 2012 roku trafi ponad 100 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej.

## Poziom czynszu

W 2011 roku czynsze za wynajem powierzchni biurowych w budynkach klasy A oscylują na poziomie 13 EUR/m<sup>2</sup> netto. Stawki czynszu za powierzchnie zlokalizowane poza centrum w zależności od standardu i powierzchni wynajmowanej wynoszą 11-12 EUR/m<sup>2</sup> netto.

## Budynki biurowe we Wrocławiu - w trakcie realizacji

Nazwa	Adres	Powierzchnia biurowa (m <sup>2</sup> )	Klasa	Termin realizacji
<b>GREEN TOWERS</b>	ul. Strzegomska	Bud A 11 500 Bud B 11 500	A	Kwiecień 2012 Grudzień 2012
<b>AQUARIUS BUSINESS HOUSE</b>	ul. Swobodna/Borowska	I etap 15 500 II etap 9 500	A	IV kwartał 2012 II kwartał 2013
<b>SKY TOWER</b>	ul. Powstańców Śląskich	22 000	A+	I kwartał 2012
<b>CENTRUM BIUROWE KARKONOSKA</b>	ul. Karkonoska/Przyjaźni	11 900	A	IV kwartał 2012
<b>WROCŁAW BUSINESS PARK</b>	ul. Horbaczewskiego	15 000	A	IV kwartał 2012
<b>PROMENADA EPSILON</b>	ul. Rychtalska	6700	B+	II połowa 2012
<b>PL. STRZELECKI</b>	Plac Strzelecki	4000	B+	II połowa 2012
<b>DŁUGOSZA BUSINESS PARK</b>	ul. Długosza	4500	B+	III kwartał 2012

GREEN TOWERS	Lokalizacja	Opis
	<p>Biurowiec znajduje się w zachodniej biznesowej części miasta, w sąsiedztwie kompleksów biurowych, przy trasie prowadzącej do międzynarodowego portu lotniczego.</p>	<p>Green Towers to nowoczesny kompleks biurowy o łącznej powierzchni 23 000 m<sup>2</sup> złożony z dwóch 10-kondygnacyjnych budynków. Projekt jest precertyfikowany w systemie oceny budynków zrównoważonych LEED na poziomie platynowym.</p>
AQUARIUS BUSINESS PARK	Lokalizacja	Opis
	<p>Budynek realizowany jest w centrum Wrocławia. Lokalizacja zapewnia łatwy i szybki dojazd do lotniska, dworca kolejowego i głównych dróg wyjazdowych. W pobliżu znajduje się kilkanaście przystanków tramwajowych i autobusowych.</p>	<p>Projekt jest realizowany w dwóch etapach. W skład kompleksu o łącznej powierzchni biurowej 25 000 m<sup>2</sup> wejdą dwa 7-kondygnacyjne budynki z parkingiem podziemnym.</p>
CENTRUM BIUROWE KARKONOSKA	Lokalizacja	Opis
	<p>Południowa część miasta, przy głównej arterii wylotowej na autostradę A-4, dobre połączenie z obwodnicą śródmiejską. Dogodny dojazd do lotniska, 5 km od centrum miasta, bliskość Centrum Handlowego Bielany.</p>	<p>Kompleks trzech budynków biurowych o łącznej powierzchni 32 000 m<sup>2</sup>. Pierwszy etap – budynek 11 900 m<sup>2</sup>. Powierzchnia typowego piętra – 1 000 m<sup>2</sup>.</p>

PL STRZELECKI	Lokalizacja	Opis
	<p>Obiekt biurowy usytuowany w centrum Wrocławia, w odległości 2 km od Rynku. Lokalizacja zapewnia dogodną komunikację i pozwala na łatwy dojazd do głównych arterii komunikacyjnych miasta. Dogodny wyjazd w kierunku Poznania i Warszawy oraz łatwy dostęp do obwodnicy śródmiejskiej i autostradowej.</p>	<p>Budynek biurowy oferuje do wynajęcia ponad 4 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej oraz 720 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej na parterze z parkingiem podziemnym.</p>
DŁUGOSZA BUSINESS PARK	Lokalizacja	Opis
	<p>Obiekt zlokalizowany w północnej części miasta, w pobliżu trasy wylotowej w kierunku Warszawy oraz obwodnicy autostradowej. Dogodny dojazd wszystkimi środkami komunikacji miejskiej.</p>	<p>4-kondygnacyjny budynek biurowy oferujący 4 500 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej do wynajęcia. Lokale na parterze przeznaczone pod usługi. Parking podziemny.</p>