

Rynek nieruchomości biurowych 1q20

• 1q20 charakteryzował się niską podażą, stosunkowo wysoką absorpcją, wysokim popytem brutto, malejącymi pustostanami oraz stabilnymi czynszami. Koniec kwartału przyniósł opuszczenie biurowców przez znaczną część pracowników, co może mieć głębokie i długotrwałe skutki dla rynku biurowego.

• Na koniec 1q20 zasoby nowoczesnej pow. biurowej w kraju wyniosły blisko 11,1 mln m². Nowa podaż w 1q20 w kraju (87 tys. m²) była najniższa od 1q12 i koncentrowała się na rynkach regionalnych. Niska nowa podaż tylko w niewielkim stopniu związana była z epidemią koronawirusa.

• Nowa podaż będzie wzrastać, osiągając bardzo wysokie poziomy w całym 2020 (874 tys. m²), a zwłaszcza w 2021 (976 tys. m²). W wyniku epidemii część projektów w realizacji zostanie opóźniona, a powyższe szacunki prawdopodobnie zostaną zrewidowane w dół. W najbliższych kwartałach ekspansja podaży będzie najbardziej widoczna w stolicy.

• W roku 2022 oraz późniejszych latach przewidujemy radykalne organiczne podaży, będzie to zauważalne zwłaszcza w stolicy.

• 1q20 był ostatnim kwartałem z relatywnie zdrowym poziomem absorpcji (86 tys. m²) w stosunku do wzrostu zasobów. Również popyt brutto był bardzo wysoki, jak na pierwszy kwartał roku. Dobry stopień przednajmu budynków wchodzących na rynek będzie, mimo reakcji na epidemię Covid-19, utrzymywał nominalny poziom absorpcji na dosyć wysokim poziomie. Popyt brutto ograniczony zostanie radykalnie, podobnie będzie z rynkiem podnajmu.

• Bezprecedensowo mocne upowszechnianie pracy zdalnej będzie miało potencjalnie długoterminowe oraz głęboko negatywne skutki dla rynku najmu. Szacuje się, że w połowie czerwca 2020 tylko około 30% pracowników świadczyło pracę z biur swoich pracodawców.

• Na koniec 1q20 średni współczynnik pustostanów w kraju (8,44%) pozostawał wyraźnie poniżej średniej z ostatnich 4 lat (10,77%), spadając r/r o 77 pb, a w ujęciu kw/kw o 22 pb. Spadek współczynnika pustostanów był najbardziej wyraźny w stolicy. 1q20 był w naszej ocenie ostatnim kwartałem malejących pustostanów. W kolejnych kwartałach wzrośnie podaż oraz widoczne będą pierwsze efekty pandemii.

• Najbardziej narażone na rosnące pustostany będą miasta regionalne (zwłaszcza Kraków oraz Trójmiasto). Sytuacja w stolicy pozostanie nieco lepsza. Przewidujemy, że problem niskiej absorpcji oraz rosnących pustostanów może być widoczny na rynku nawet do końca cyklu renegocjacji obecnie istniejących umów (około 5 lat).

• Mimo pandemii, zarówno w ujęciu kwartalnym, jak i rocznym czynsze efektywne na rynkach regionalnych oraz w stolicy pozostawały stabilne.

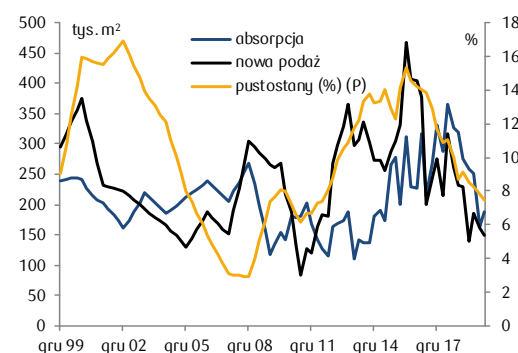
• Przewidujemy, że wraz z narastającymi pustostanami czynsze będą pod rosnącą presją. Przebieg spadków czynszów będzie prawdopodobnie łagodny, ale rozciągnięty w czasie.

Departament Analiz Ekonomicznych

Zespół Analiz Nieruchomości

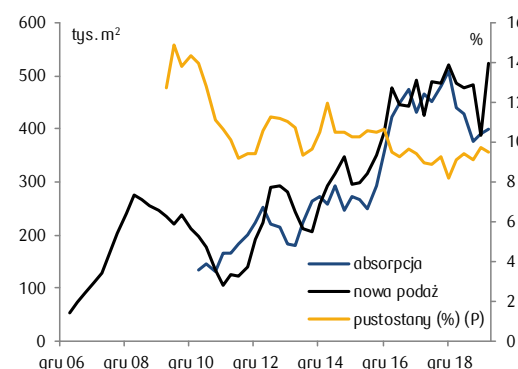
Marcin Morawiecki
marcin.morawiecki@pkobp.pl
(22) 521 72 24

Najważniejsze wskaźniki – Warszawa



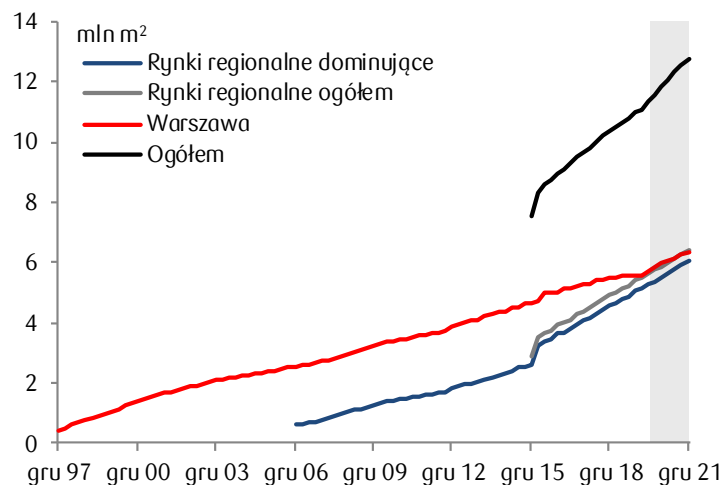
Źródło: Colliers International Polska, PwC.

Najważniejsze wskaźniki – rynki regionalne



Źródło: Colliers International Polska.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej



Źródło: Colliers International Polska, PwC.

W 1q20 podaż nowych powierzchni w kraju była najniższa w porównaniu z jakimkolwiek kwartałem z ostatnich 8 lat. Niskiej nowej podaży towarzyszyła stosunkowo wysoka absorpcja, bardzo dobry popyt brutto, spadające pustostany oraz stabilne czynsze. Jeżeli większość 1q20 można uznać za bardzo udany, to koniec kwartału przyniósł trzęsienie ziemi w postaci opuszczenia biur przez większość pracowników. Utrzymanie tej sytuacji poza okres pandemii może mieć głębokie, długotrwałe i negatywne skutki dla rynku biurowego.

Pod koniec 1q20 zasoby nowoczesnej pow. biurowej w kraju wyniosły blisko 11,1 mln m². Nowa podaż w 1q20 (87 tys. m²) była najniższa od 1q12 oraz na poziomie wyraźnie niższym niż średnia za pierwsze kwartały lat 2016-2019 (165 tys.m²). Podaż koncentrowała się na rynkach regionalnych (80 tys. m²), w stolicy wyniosła poniżej 7 tys. m².

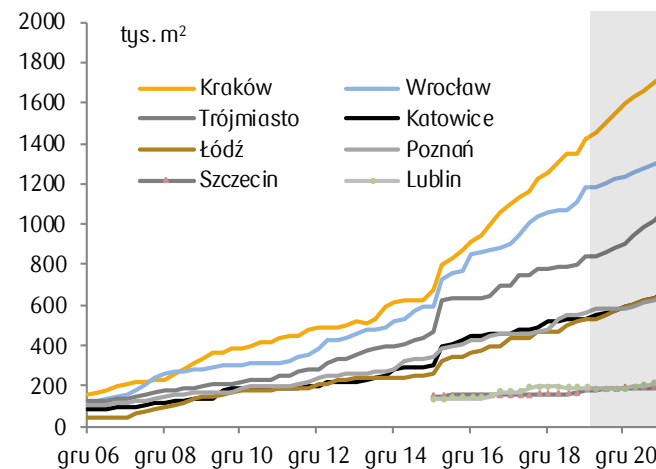
Mimo epidemii, nowa podaż w kolejnych kwartałach będzie stopniowo wzrastać, zdecydowana większość projektów w budowie nie została wstrzymana. W całym 2020 podaż wyniesie ok. 874 tys. m² (wzrost o ok. 23% r/r), osiągając 976 mln m² w 2021. Wzrost w latach 2020-2021 nastąpi w Warszawie przy nieznacznym spadku na rynkach regionalnych.

Nowoczesna powierzchnia biurowa – zasoby oraz nowa podaż

	Zasoby 1q20 (m2)	Nowa podaż 1q20 (m2)	Nowa podaż 1q19 (m2)	Nowa podaż dynamika r/r (%)	Nowa podaż (4q skum) 1q20 (m2)	Nowa podaż (4q skum) 1q19 (m2)	Nowa podaż (4q skum) dynamika r/r (%)	Nowa podaż średnio rcznie 2q20-4q21 (m2) (P)
Kraków	1 455 269	36 640	46 091	-20,5	148 391	172 793	-14,1	159 429
Wrocław	1 186 063	8 250	11 242	-26,6	144 280	121 254	19,0	75 086
Trójmiasto	838 553	0	15 000	-100,0	46 110	46 500	-0,8	127 143
Katowice	547 989	19 635	0		29 525	32 626	-9,5	59 429
Łódź	528 281	0	2 282	-100,0	58 391	36 148	61,5	65 543
Poznań	580 117	15 310	46 080	-66,8	57 416	67 223	-14,6	30 514
Rynki regionalne dominujące	5 136 272	79 835	120 695	-33,9	484 113	476 544	1,6	517 143
Szczecin	180 787	0	1 460	-100,0	21 672	3 860	461,5	4 571
Lublin	186 980	0	0		0	25 354	-100,0	17 143
Rynki regionalne drugorzędne	367 767	0	1 460	-100,0	21 672	29 214	-25,8	21 714
Rynki regionalne ogółem	5 504 040	79 835	122 155	-34,6	505 785	505 758	0,0	538 857
Warszawa (CBD)	2 189 073	6 700	18 713	-64,2	43 883	133 706	-67,2	372 000
Warszawa (NCL)	3 399 436	0	1 490	-100,0	104 777	95 508	9,7	97 143
Warszawa	5 588 509	6 700	20 203	-66,8	148 660	229 214	-35,1	469 143
Warszawa + dominujące rynki regionalne	10 724 781	86 535	140 898	-38,6	632 773	705 758	-10,3	986 286
Ogółem	11 092 549	86 535	142 358	-39,2	654 445	734 972	-11,0	1 008 000

Źródło: Colliers International Polska.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na rynkach regionalnych



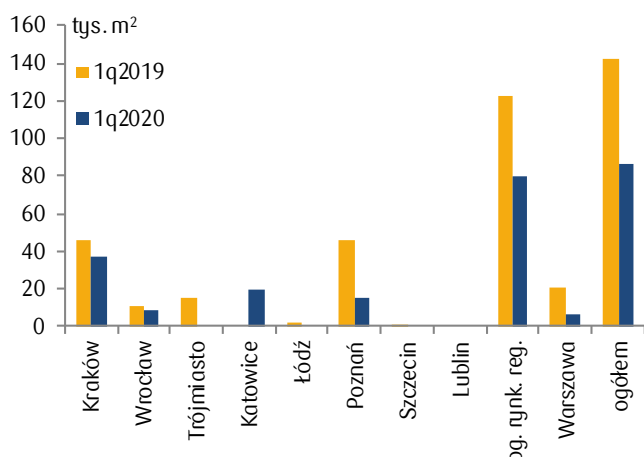
Źródło: Colliers International Polska.

Udany początek 2020 zakończony bezprecedensowym opuszczeniem biur przez pracowników.

W 1q20 podaż kwartalna koncentrowała się na rynkach regionalnych i była najniższa od 2012.

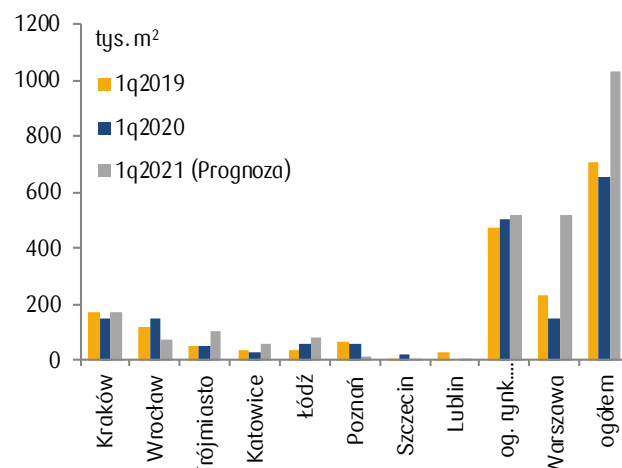
Nowa podaż będzie rosnąć w stolicy do końca 2021, jednocześnie nieznacznie spadając w regionach.

Nowa podaż powierzchni biurowej



Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż powierzchni biurowej (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

W Warszawie nowa podaż wzrosła zdecydowanie do rekordowych około 420 tys. m² w 2020 (z 162 tys. m² w 2019) oraz 407 tys. m² w 2021. W wyniku związanych z Covid-19 opóźnień na placach budowy część nowej podaży zostanie przeniesiona z 2020 na 2021. Epidemia również w regionach spowoduje niewielkie rewizje w dół prognoz podaży. Po 2021 nowa podaż, zwłaszcza w stolicy, zdecydowanie się obniży. Plany inwestycyjne stołecznych deweloperów z końca 2019 wskazywały, że będzie to trend co najmniej kilkuletni. Obecnie te plany będą dalej rewidowane w dół.

W 1q20 kwartalna absorpcja w kraju wyniosła 86 tys. m², był to wynik lepszy o 45% r/r, lecz słabszy o 25 tys. m² w porównaniu ze średnią z lat 2016/19. Absorpcja, podobnie jak i nowa podaż, koncentrowała się na rynkach regionalnych. W 1q20 popyt brutto (360 tys. m²) był na bardzo wysokim poziomie jak na 1 kw. roku (najwięcej od 1q17).

W naszej ocenie 1q20 był ostatnim kwartałem z relatywnie zdrowym poziomem absorpcji w stosunku do wzrostu zasobów. Wysoki stopień przednamu obiektów wchodzących na rynek w następnych kwartałach powinien nominalnie utrzymać poziom absorpcji na dosyć wysokim poziomie do końca 2020, od 2q20 widoczne będą już negatywne skutki epidemii. Występować jednocześnie będą rosnące problemy z wynajęciem obecnych wakatów oraz budynków wprowadzanych na rynek.

W Warszawie nastąpi wzrost nowej podaży w 2h20 – 2021, po czym podaż znacząco się skurczy, również na rynkach regionalnych.

Relatywnie wysoka absorpcja oraz popyt brutto w 1q20.

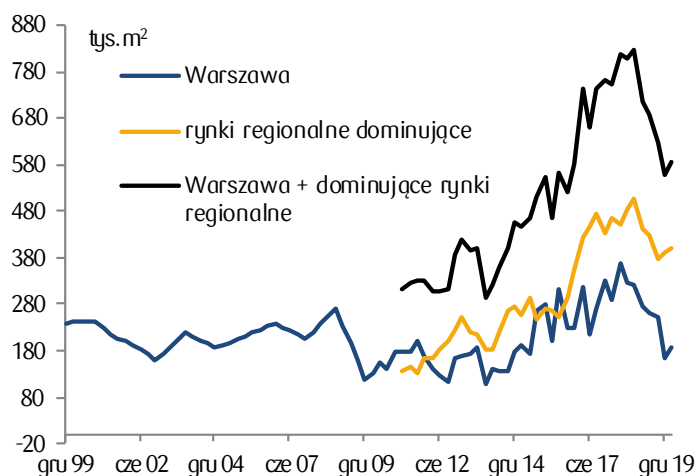
1q20 był prawdopodobnie ostatnim kwartałem ze zdrowym poziomem absorpcji.

Nowoczesna powierzchnia biurowa – pustostany, absorpcja, czynsze

	Wsółczynnik pustostanów 1q20 (%)	Wsółczynnik pustostanów 4q19 (%)	Wsółczynnik pustostanów 1q19 (%)	Absorpcja 1q20 (m2)	Absorpcja 1q19 (m2)	Absorpcja (4q skum) 1q20 (m2)	Absorpcja (4q skum) 1q19 (m2)	Czynsze efektywne (EUR)	Czynsze efektywne dynamika r/r
Kraków	10,00	10,74	10,11	45 259	22 122	137 994	146 145	14,20	0,0
Wrocław	11,84	12,50	8,48	5 788	16 766	70 565	110 730	13,50	0,0
Trójmiasto	4,08	4,86	5,43	6 544	18 997	57 242	60 834	14,50	0,0
Katowice	6,25	5,62	8,79	15 096	78	40 138	53 878	13,50	0,0
Łódź	11,35	11,21	7,03	-766	9 819	30 281	42 239	12,50	0,0
Poznań	12,90	10,81	15,83	1 533	-2 299	63 225	25 977	14,75	0,0
Rynki regionalne dominujące	9,52	9,70	9,14	73 454	65 483	399 444	439 803		
Szczecin	8,13	5,84	6,77	-4 146	-1 293	16 111	5 868		
Lublin	7,50	9,25	14,78	-574	1 283	7 442	23 910		
Rynki regionalne drugorzędne	7,81	7,59	11,15	-4 720	-10	23 553	29 778		
Rynki regionalne ogółem	9,41	9,56	9,28	68 734	65 473	422 998	469 581		
Warszawa (CBD)	4,93	5,34	6,28	11 990	-1 184	60 327	136 222	19,00	0,0
Warszawa (NCL)	9,12	9,36	10,99	5 676	-4 802	127 902	139 354	13,00	0,0
Warszawa	7,48	7,79	9,14	17 666	-5 986	188 229	275 576		
Warszawa + dominujące rynki regionalne	8,46	8,70	9,14	91 120	59 497	587 673	715 379		
Ogółem	8,44	8,66	9,21	86 400	59 487	611 226	745 157		

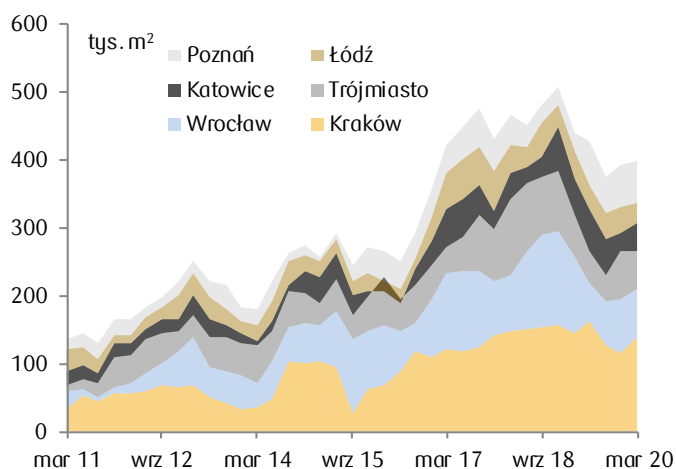
Źródło: Colliers International Polska, GUS, PKO Bank Polski.

Absorpcja w Polsce (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

Absorpcja na poszczególnych rynkach regionalnych (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

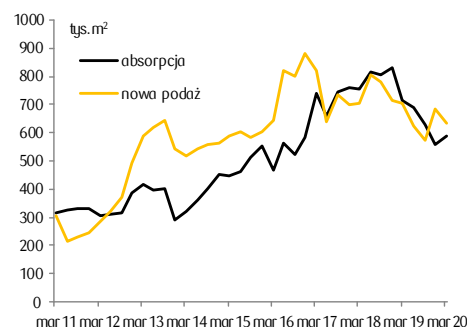
Przy możliwym utrwaleniu się modelu pracy zdalnej, lecz prawdopodobnie nie-trwałym dystansowaniu społecznym (również w biurach), wchodzimy być może w okres istotnej zmiany rynku powierzchni biurowych.

W obecnej sytuacji bardzo trudne jest prognozowanie poziomu absorpcji na poszczególnych rynkach. Sytuacja jest tylko w ograniczonym stopniu uzależniona od szybko zmieniającego się otoczenia makroekonomicznego. Potencjalnie najbardziej brzemienne w skutki dla rynku biurowego będzie bezprecedensowe upowszechnianie się pracy zdalnej w 2q20. Szacuje się, że w połowie czerwca 2020 tylko około 30% pracowników świadczyło pracę z biur pracodawców. Utrzymanie tego stanu rzeczy lub powrót do poniżej 60% stanu pracowników sprzed epidemii utrzyma negatywny wpływ na rynek biurowy.

Na koniec 1q20 średni współczynnik pustostanów w kraju (8,44%) pozostawał wyraźnie poniżej średniej z ostatnich 4 lat (10,77%), spadając o 77 pb r/r, oraz 22 pb k/k. Spadek współczynnika pustostanów był najbardziej wyraźny w stolicy.

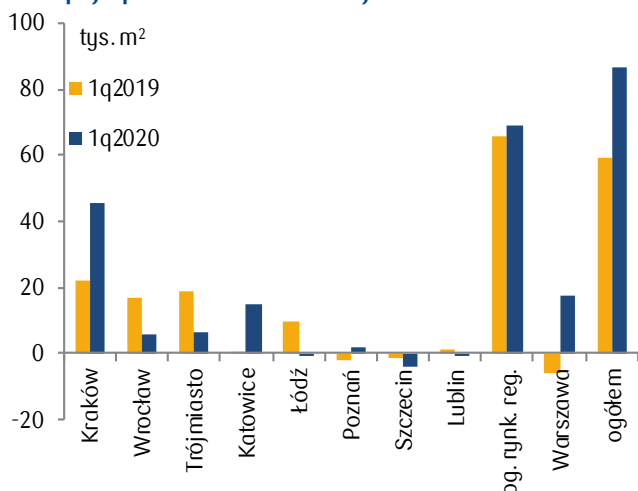
Pandemia prawdopodobnie trwale zmieni rynek biurowy w kraju.

Absorpcja na tle nowej podaży (4q skum.)



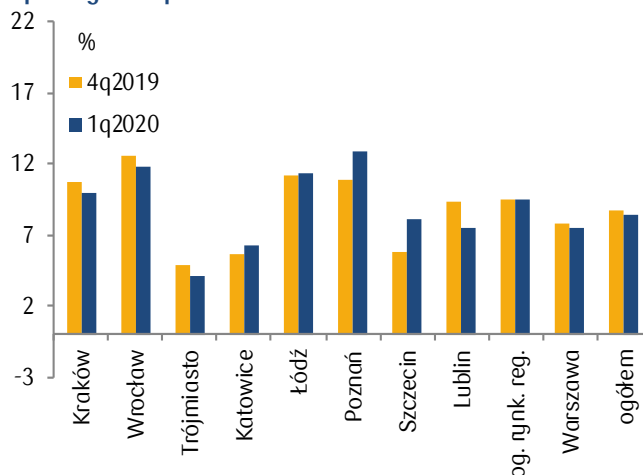
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Absorpcja powierzchni biurowej



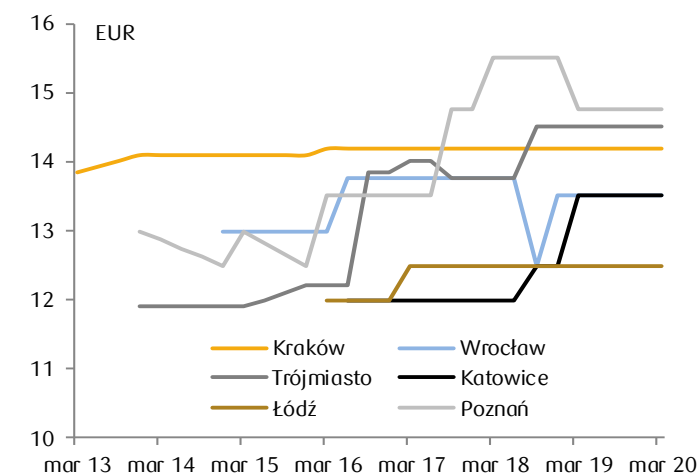
Źródło: Colliers International Polska.

Współczynniki pustostanów



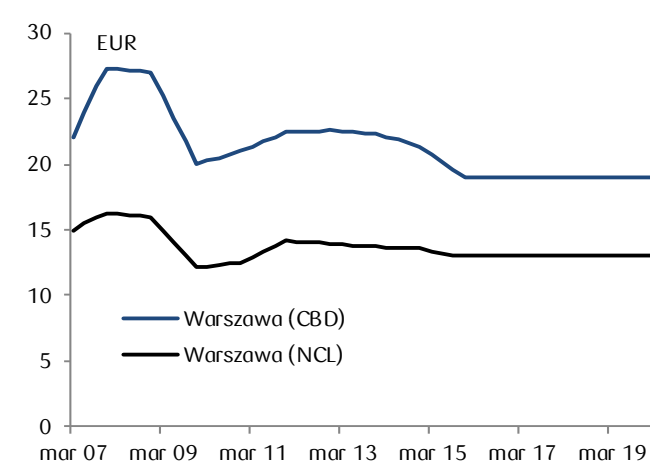
Źródło: Colliers International Polska.

Czynsze efektywne na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska.

Czynsze efektywne w Warszawie



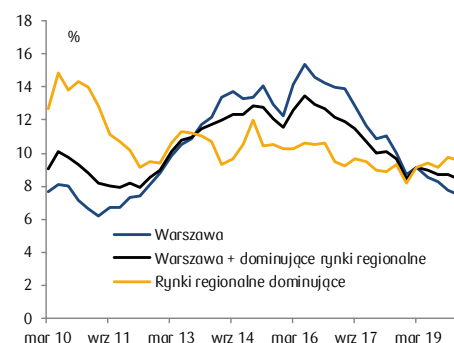
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Związane z sytuacją epidemiczną pogorszenie sytuacji gospodarczej oraz utrwalanie się modelu pracy zdalnej powoduje wg nas, że trend spadkowy pustostanów zostanie ulegnie odwróceniu. W naszej ocenie najbardziej narażone na wzrost pustostanów będą miasta regionalne (zwłaszcza Kraków oraz Trójmiasto). Przewidujemy, że problem niskiej absorpcji oraz rosnących pustostanów może być widoczny na rynku nawet do końca cyklu renegotjacji obecnie istniejących umów (około 5 lat).

Zarówno w ujęciu kwartalnym, jak i rocznym czynsze efektywne na rynkach regionalnych oraz w stolicy pozostawały stabilne. Czynsze w miastach regionalnych aż do końca 1q20 pozostawały w trendzie wzrostowym.

Reakcja na epidemię Covid-19, powodująca skokowy wzrost stosowania pracy zdalnej, będzie miała znaczny i prawdopodobnie długoterminowy wpływ na poziomy czynszów na rynku biurowym. Przewidujemy, że przebieg spadków czynszów będzie łagodny, ale silnie rozciągnięty w czasie. Powyższa prognoza zakłada utrzymanie wysokiego poziomu pracy zdalnej poza okres epidemii, co jest w naszej ocenie w dużym stopniu możliwe.

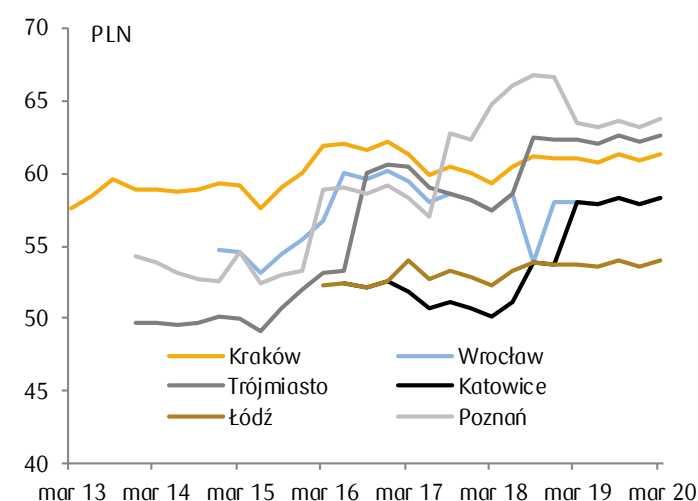
Współczynniki pustostanów w Warszawie i na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska.

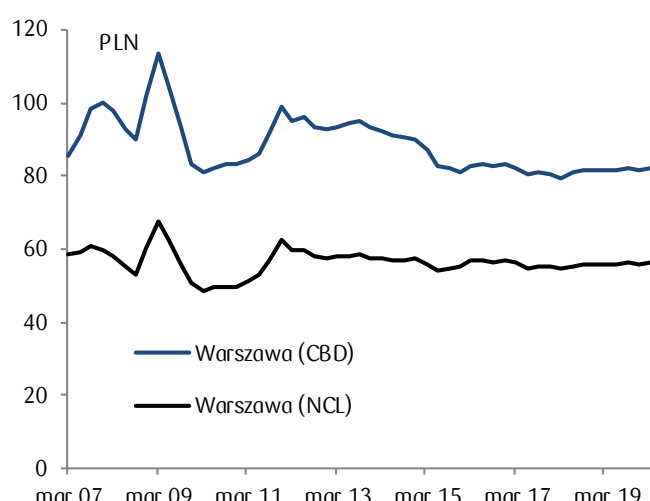
Przewidujemy łagodny, ale długoterminowy trend spadku czynszów na rynku biurowym.

Czynsze efektywne (PLN) na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska, PKO bank Polski.

Czynsze efektywne (PLN) w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska, PWC, PKO Bank Polski.

Słownik skrótów i pojęć

ABSL – Association of Business Service Leaders in Poland, Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych – organizacja prowadzi badania nad sektorem BPO/SSC w Polsce.

Absorpcja – Absorpcja stanowi popyt netto (na potrzeby raportu wyłącznie na nowoczesne powierzchnie biurowe) liczony jako różnica pomiędzy zasiedloną powierzchnią w okresie badania oraz w okresie poprzedzającym.

BPO/SSC – Business Process Outsourcing / Shared Service Centres – outsourcing procesów biznesowych/centrum usług wspólnych są rodzajami nowoczesnych usług biznesowych.

CBD – Centralny obszar biznesu, wg PORF ograniczony Wisłą, Trasą Łazienkowską, ulicami Raszyńską i Towarową oraz Trasą WZ.

Czynsze efektywne – liczone tak jak czynsze wywoławcze, ale uwzględniają: typowy margines negocjacyjny oraz zamortyzowane zachęty oferowane najemcom, takie jak zwolnienia z czynszów, ponadstandardowe wykończenie wnętrza, kontrybucja finansowa i inne.

Czynsze wywoławcze – w niniejszym raporcie czynsze wywoławcze kwotowane są jako stawki miesięczne netto (bez VAT) za 1m² powierzchni najmu. Czynsze nie uwzględniają opłat eksploatacyjnych, dodatkowo płatnych. W raporcie przedstawiono czynsze typu „Prime” liczone za najlepsze, ale typowe budynki biurowe (z wyłączeniem budynków typu butikowego). Czynsze wywoławcze liczone są dla typowej umowy najmu 1000 m² powierzchni najmu na 5 lat.

Klasa A/B – Klasami A oraz B są oznaczane nowoczesne zasoby biurowe w Polsce. Zasadniczo do budynków klas A oraz B kwalifikują się budynki wybudowane po 1990 lub kompleksowe modernizacje budynków starszych.

Klasa C – Budynki klasy C stanowią obiekty niekwalifikujące się do kategorii klas A oraz B, przeważnie są to budynki starsze, sprzed 1990.

Nasycenie – dla potrzeb raportu nasycenie liczone jako ilość m² nowoczesnej powierzchni biurowej podzielonej przez liczbę pracowników sekcji PKD generujących istotny popyt na powierzchnie biurowe.

NCL – obszar pozacentralny, wg PORF stanowiący pozostały obszar Warszawy.

NVR – Natural Vacancy Rate, naturalny współczynnik pustostanów.

PORF – Polish Office Research Forum, Forum Wymiany Danych Rynkowych, zrzeszające wiodące agencje nieruchomości komercyjnych w Polsce.

Rynki Regionalne – zgodnie z przyjętą w raporcie typologią – dominujące to Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź oraz Poznań; drugorzędne to Szczecin oraz Lublin.

Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski SA
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa
t: 22 521 80 84
f: 22 521 88 87
email: DAE@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak piotr.bujak@pkobp.pl 22 521 80 84

Zespół Analiz Sektorowych

analizy.sektorowe@pkobp.pl 22 521 81 22

dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek	agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl	22 521 81 22
dr Mariusz Dziwulski	mariusz.dziwulski@pkobp.pl	22 521 81 88
Michał Kolesnikow	michal.kolesnikow@pko.bp	22 521 81 23
Piotr Krzysztofik	piotr.krzysztofik@pkobp.pl	22 521 81 25
Wojciech Matysiak	wojciech.matysiak@pkobp.pl	22 521 51 80
Katarzyna Piętka-Kosińska	katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl	22 521 65 15
Filip Romanowski	filip.romanowski@pkobp.pl	22 521 87 39
Anna Senderowicz	anna.senderowicz@pkobp.pl	22 521 81 24

Zespół Analiz Makroekonomicznych

analizy.makro@pkobp.pl 22 521 67 97

Marta Petka-Zagajewska	marta.petka-zagajewska@pkobp.pl	22 521 67 97
dr Marcin Czaplicki, CFA	marcin.czaplicki@pkobp.pl	22 521 54 50
Urszula Kryńska	urszula.krynska@pkobp.pl	22 521 51 32
dr Michał Rot	michal.rot@pkobp.pl	22 580 34 22

Zespół Analiz Nieruchomości

Marcin Morawiecki marcin.morawiecki@pkobp.pl 22 521 72 24

Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał”) ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregośkolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach.

Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia którychkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych.

Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.

Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.