



18 grudnia 2020

Rynek nieruchomości biurowych: Początek trudnych czasów?

- W 3q20 podaż nowych powierzchni w kraju była wyjątkowo wysoka, było to echem dobrych wyników sektora sprzed kilku lat. Wysokiej nowej podaży towarzyszyła bardzo niska absorpcja oraz niski popyt brutto. Pociągnęło to za sobą rosnące współczynniki pustostanów. Czynsze spadły w stolicy oraz pozostawały stabilne w regionach.

- Nowa podaż w 3q20 (261 tys. m²) była najwyższa od 2q18 oraz wyraźnie wyższa niż średnia za trzecie kwartały lat 2016-2019 (169 tys.m²).

- Widoczny jest już proces dostosowywania podaży do warunków Covid-19, większość inwestycji nie została przerwana, lecz nieznacznie opóźniona. W całym 2020 podaż wyniesie ok. 786 tys. m² (wzrost o ok. 11% r/r), osiągając 887 mln m² w 2021. Stanowi to jednak spadek wobec naszych oczekiwań podaży sprzed pół roku.

- Po 1h22 nowa podaż, zwłaszcza w stolicy zdecydowanie się obniży. W 2020 nowe rozpoczęcia budowy będą rekordowo niskie.

- W 3q20 kwartalna absorpcja w kraju wyniosła zaledwie 42 tys. m². Był to wynik gorszy o 70% r/r oraz o 75% gorszy od średniej z lat 2016-2019. Absorpcja była niska zarówno na rynkach regionalnych, jak i w stolicy.

- Obserwuje się zdecydowany spadek przednajmów w ostatnim kwartale, co powinno utrudniać wchodzenie nowo planowanych obiektów na rynek.

- Mimo wyraźnie widocznych negatywnych skutków epidemii wysoki stopień najmu obiektów wchodzących na rynek w następnych kwartałach powinien do końca 2021 utrzymać poziom absorpcji na dodatnim poziomie.

- Przypuszczamy, że przy coraz bardziej prawdopodobnym utrwaleniu modelu pracy zdalnej, być może wchodzimy w okres długotrwałej zmiany rynku powierzchni biurowych. Szacuje się, że w połowie września 2020 tylko ok. 40% pracowników świadczyło pracę z biur pracodawców. Utrzymanie tego stanu lub powrót do poniżej 60-70% ilości pracowników sprzed epidemii umocni negatywny wpływ na rynek biurowy.

- Na koniec 3q20 średni współczynnik pustostanów w kraju (10,73%) pozostawał na poziomie średniej z ostatnich 4 lat (10,77%), rosnąc jednak o 209 pb r/r oraz 169 pb k/k. Pustostany wzrosły gwałtownie w warszawskim CBD, po wejściu na rynek znacznej powierzchni wynajętej w około 67%.

- Przewidujemy, że problem niskiej absorpcji oraz rosnących pustostanów może być widoczny na rynku nawet do końca cyklu renegotjacji obecnie istniejących umów (ok. 5 lat).

- W 3q20 czynsze efektywne na rynkach regionalnych (Kraków, Wrocław) oraz w stolicy nieznacznie obniżyły się pozostając stabilne na pozostałych rynkach. W stolicy spadek wyniósł ponad 7%.

- W naszej ocenie reakcja na epidemię Covid-19 będzie miała znaczny i długoterminowy wpływ na poziom czynszów na rynku biurowym. Przewidujemy, że przebieg spadków czynszów będzie łagodny, ale silnie rozciągnięty w czasie.

Departament Analiz Ekonomicznych

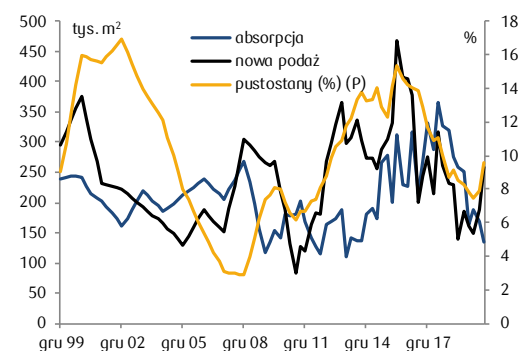
Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl
(22) 521 51 80

Marcin Morawiecki

@PKO_Research

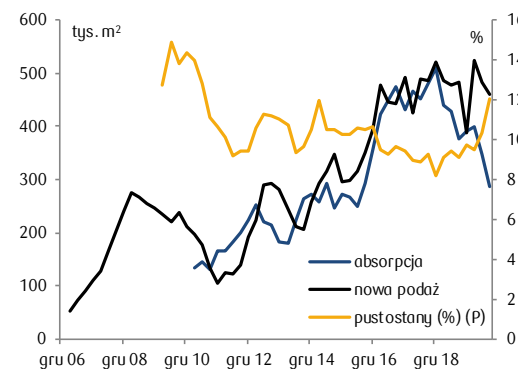
www.pkobp.pl/centrum-analiz

Najważniejsze wskaźniki – Warszawa



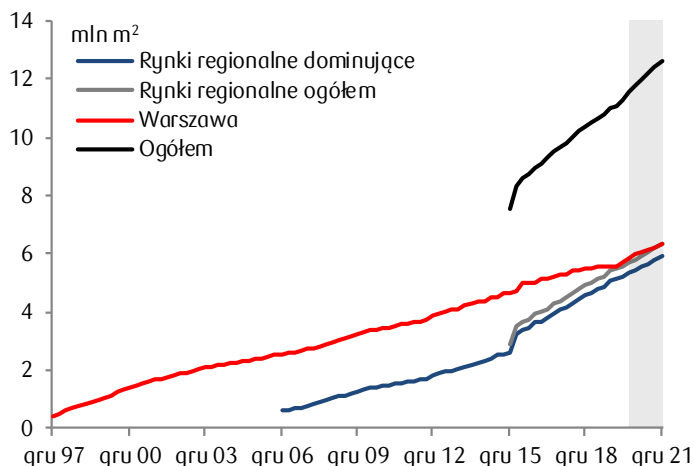
Źródło: Colliers International Polska, PwC.

Najważniejsze wskaźniki – rynki regionalne



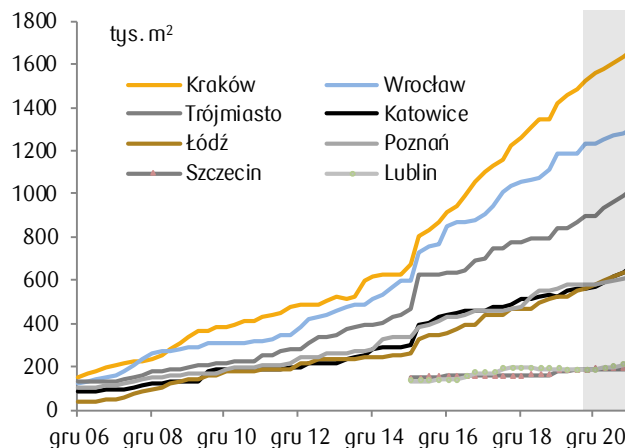
Źródło: Colliers International Polska.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej



Źródło: Colliers International Polska, PwC.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska.

W 3q20 podaż nowych powierzchni w kraju była najwyższa dla 3q z ostatnich 5 lat. Wysokiej nowej podaży towarzyszyła bardzo niska absorpcja oraz niski popyt brutto. Czysze spadły w stolicy oraz pozostawały stabilne w regionach.

Pod koniec 3q20 zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w kraju przekroczyły 11,5 mln m².

Nowa podaż w 3q20 (261 tys. m²) była najwyższa od 2q18 oraz wyższa niż średnia za trzecie kwartały lat 2016-2019 (169 tys. m²). Podaż była wysoka zarówno na rynkach regionalnych (129 tys. m²), jak i w stolicy (131 tys. m²).

Pomimo epidemii nowa podaż w kolejnych kwartałach do końca 2021 będzie stopniowo wzrastać. Zdecydowana większość projektów w budowie nie została wstrzymana, widoczne są natomiast opóźnienia w oddawaniu obiektów.

W całym 2020 podaż wyniesie ok. 786 tys. m² (wzrost o ok. 11% r/r), osiągając 887 mln m² w 2021. Na początku pandemii oczekiwaliśmy wzrostu r/r o 23% oraz podaży na poziomie zbliżonym do 1 mln m² w 2021. Widoczny jest więc proces dostosowywania się do warunków Covid-19. Wzrost w latach 2020-2021 nastąpi w Warszawie, przy nieznacznym spadku na rynkach regionalnych.

Wyjątkowo wysoka podaż w 3q20 przy bardzo niskiej absorpcji.

Nowa podaż (261 tys. m²) bardzo wysoka zarówno w stolicy, jak i w regionach.

Nowa podaż będzie jeszcze rosnąć.

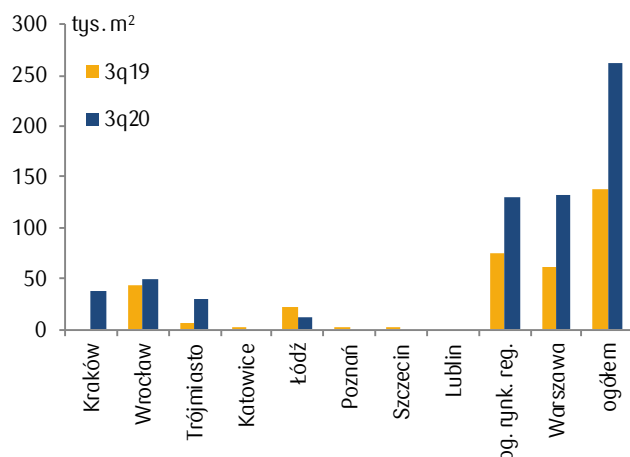
Nowa podaż będzie jednak niższa niż nasze przewidywania sprzed 6 miesięcy.

Nowoczesna powierzchnia biurowa – zasoby oraz nowa podaż

	Zasoby 3q20 (m2)	Nowa podaż 3q20 (m2)	Nowa podaż 3q19 (m2)	Nowa podaż dynamika r/r (%)	Nowa podaż (4q skum) 3q20 (m2)	Nowa podaż (4q skum) 3q19 (m2)	Nowa podaż (4q skum) dynamika r/r (%)	Nowa podaż średniorocznie 4q20-4q21 (m2) (P)
Kraków	1 521 429	38 160	0		176 015	121 650	44,7	110 080
Wrocław	1 235 004	48 941	43 415	12,7	144 544	74 781	93,3	50 080
Trójmiasto	898 804	30 360	6 053	401,6	97 908	23 453	317,5	98 240
Katowice	559 489	0	1 500	-100,0	31 135	29 316	6,2	82 000
Łódź	559 987	12 034	22 312	-46,1	41 113	52 360	-21,5	71 712
Poznań	579 917	0	1 081	-100,0	25 035	87 311	-71,3	29 440
Rynki regionalne dominujące	5 354 631	129 495	74 361	74,1	515 750	388 871	32,6	441 552
Szczecin	184 187	0	1 600	-100,0	21 472	5 060	324,3	6 400
Lublin	185 780	0	0		0	1 831	-100,0	24 000
Rynki regionalne drugorzędne	369 967	0	1 600	-100,0	21 472	6 891	211,6	30 400
Rynki regionalne ogółem	5 724 598	129 495	75 961	70,5	537 222	395 762	35,7	471 952
Warszawa (CBD)	2 387 514	112 987	17 283	553,7	219 633	52 646	317,2	367 520
Warszawa (NCL)	3 434 839	18 488	44 436	-58,4	38 523	132 341	-70,9	64 320
Warszawa	5 822 353	131 475	61 719	113,0	258 156	184 987	39,6	431 840
Warszawa + dominujące rynki regionalne	11 176 984	260 970	136 080	91,8	773 906	573 858	34,9	873 392
Ogółem	11 546 951	260 970	137 680	89,5	795 378	580 749	37,0	903 792

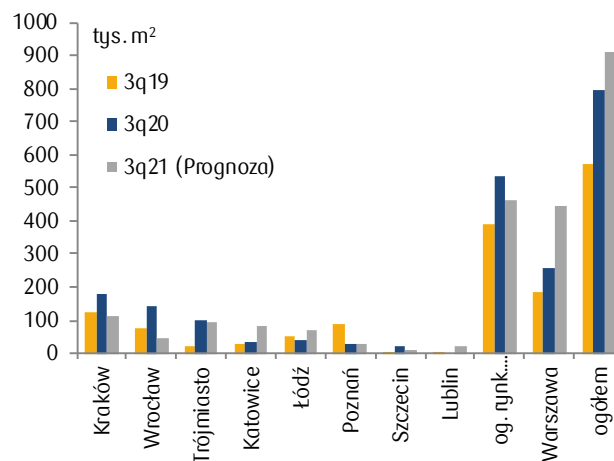
Źródło: Colliers International Polska.

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 403 tys. m² w 2020 (z 162 tys. m² w 2019) oraz wyniesie 375 tys. m² w 2021. W wyniku związanych z Covid-19 opóźnień na placach budowy część nowej podaży została przeniesiona o kilka kwartałów.

Po 1h22 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 są dalej rewidowane w dół. W 2020 nowe rozpoczęcia budowy będą rekordowo niskie.

W 3q20 kwartalna absorpcja w kraju wyniosła zaledwie 42 tys. m². Był to wynik gorszy o 70% r/r oraz o 75% gorszy od średniej z lat 2016-2019. Absorpcja była niska zarówno na rynkach regionalnych, jak i w stolicy. Był to również najgorszy kwartalny wynik absorpcji od co najmniej 2010. W 3q20 popyt brutto (239 tys. m²) był na bardzo niskim poziomie jak na 3 kw. roku (najmniej od 2011).

Mimo, że od 3q20 negatywne skutki epidemii są już bardzo widoczne, wysoki stopień przednagmu obiektów wchodzących na rynek w następnych kwartałach powinien nominalnie utrzymać poziom absorpcji na poziomie dodatnim do końca 2021. Jednocześnie będą występować rosnące problemy z wynajęciem obecnych wakatów oraz budynków wprowadzanych na rynek. W 3q20 przednagmu stanowiły zaledwie 4% wynajętej powierzchni.

Gwałtowne obniżenie podaży nastąpi w 2h22.

Bardzo niska absorpcja oraz popyt brutto w 3q20.

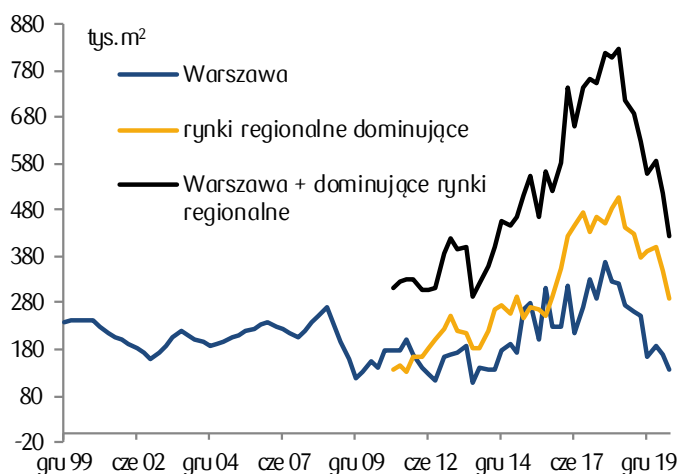
Absorpcja powinna pozostawać pozytywna również ze względu na wysoki stopień przednagmu obiektów w budowie.

Nowoczesna powierzchnia biurowa – pustostany, absorpcja, czynsze

	Współczynnik pustostanów 3q20 (%)	Współczynnik pustostanów 2q20 (%)	Współczynnik pustostanów 3q19 (%)	Absorpcja 3q20 (m2)	Absorpcja 3q19 (m2)	Absorpcja (4q skum) 3q20 (m2)	Absorpcja (4q skum) 3q19 (m2)	Czynsze efektywne (EUR)	Czynsze efektywne dynamika r/r
Kraków	12,41	11,09	9,45	13 828	8 013	112 173	127 764	13,80	-2,82
Wrocław	14,29	11,19	9,99	5 164	32 594	55 174	64 794	13,50	0,00
Trójmiasto	9,42	6,05	4,84	-1 782	15 375	54 311	38 260	14,00	-3,45
Katowice	7,02	6,14	7,71	-4 880	2 394	29 940	54 287	13,50	0,00
Łódź	14,33	13,16	12,12	3 889	18 565	24 774	35 621	12,50	0,00
Poznań	13,32	14,51	11,37	5 176	4 876	10 736	55 580	14,75	0,00
Rynki regionalne dominujące	12,08	10,34	9,13	21 395	81 816	287 108	376 305		
Szczecin	7,36	6,44	6,05	-1 708	244	17 752	5 587		
Lublin	10,42	10,31	9,75	-208	1 597	-6 170	14 935		
Rynki regionalne drugorzędne	8,90	8,38	8,05	-1 916	1 841	11 582	20 521		
Rynki regionalne ogółem	11,87	10,21	9,06	19 479	83 657	298 690	396 827		
Warszawa (CBD)	8,42	5,00	5,50	28 608	12 399	139 543	66 257	17,50	-7,89
Warszawa (NCL)	10,43	9,80	9,98	-4 876	45 372	-4 942	186 012	12,00	-7,69
Warszawa	9,60	7,88	8,25	23 732	57 771	134 601	252 270		
Warszawa + dominujące rynki regionalne	10,79	9,06	8,66	45 127	139 587	421 709	628 575		
Ogółem	10,73	9,04	8,64	43 211	141 428	433 291	649 096		

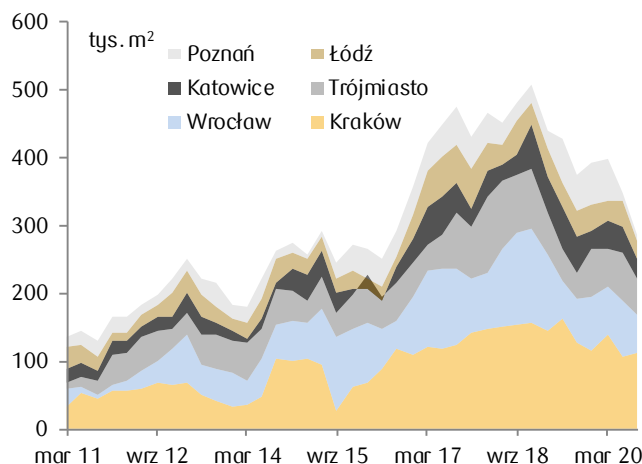
Źródło: Colliers International Polska, GUS, PKO Bank Polski.

Absorpcja w Polsce (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

Absorpcja na poszczególnych rynkach regionalnych (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

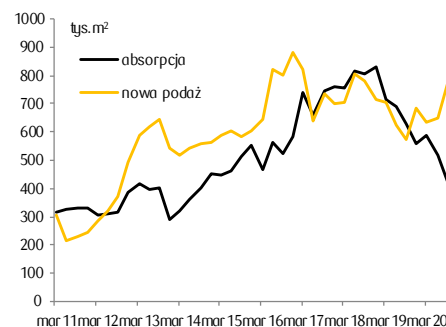
Przy coraz bardziej prawdopodobnym utrwaleniu się modelu pracy zdalnej, oraz prawdopodobnie nietrwałym dystansowaniu społecznym (również w biurach), wchodzimy być może w okres istotnej zmiany rynku powierzchni biurowych.

W obecnej sytuacji bardzo trudne jest prognozowanie poziomu absorpcji na rynku. Potencjalnie najbardziej brzemienne w skutki dla rynku biurowego będzie bezprecedensowe upowszechnianie się pracy zdalnej poza 2020. Szacuje się, że w połowie września 2020 tylko około 40% pracowników świadczyło pracę z biur pracodawców. Utrzymanie tego stanu rzeczy lub powrót do poniżej 60-70% stanu pracowników sprzed epidemii utrzyma negatywny wpływ na rynek biurowy.

Na koniec 3q20 średni współczynnik pustostanów w kraju (10,73%) pozostawał na poziomie średniej z ostatnich 4 lat (10,77%), rosnąc jednak o 209 pb r/r, oraz 169 pb k/k. Wzrost współczynnika pustostanów był najbardziej wyraźny w stołecznym CBD oraz na rynkach regionalnych, zwłaszcza we Wrocławiu oraz Trójmieście.

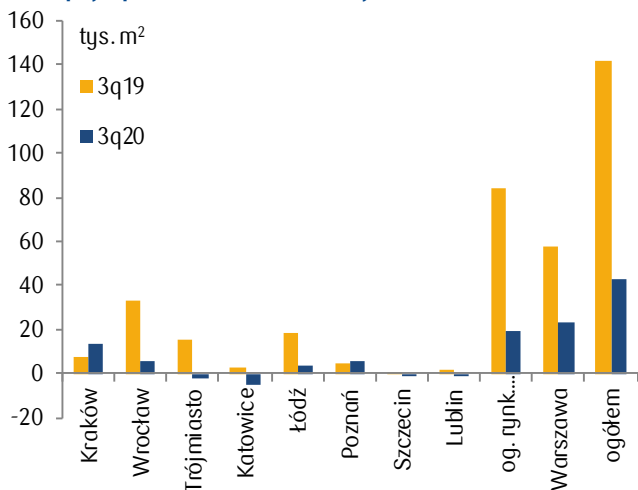
Pandemia prawdopodobnie trwale zmieni rynek biurowy w kraju.

Absorpcja na tle nowej podaży (4q skum.)

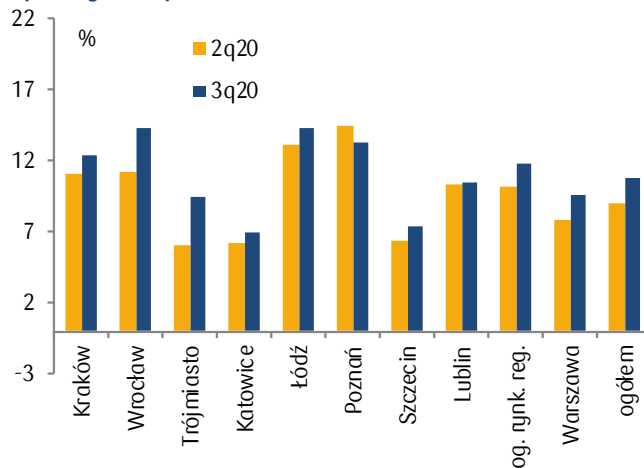


Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Absorpcja powierzchni biurowej

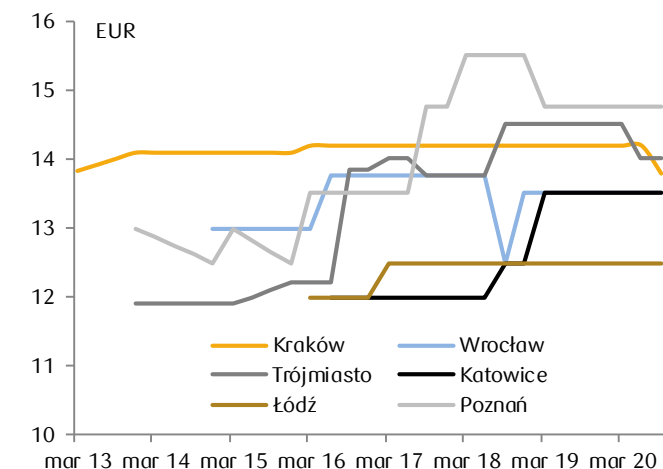


Współczynniki pustostanów



Źródło: Colliers International Polska.

Czynsze efektywne na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska.

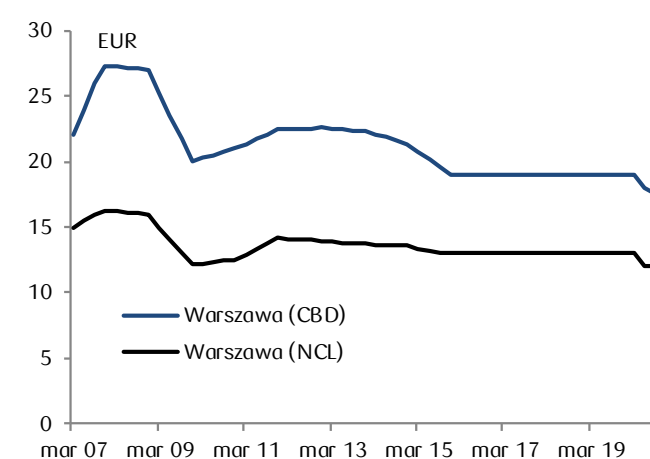
Związane z sytuacją epidemiczną pogorszenie sytuacji gospodarczej oraz utrwalanie się modelu pracy zdalnej powoduje, że trend spadkowy pustostanów ulegnie odwróceniu. W naszej ocenie najbardziej narażone na wzrost pustostanów będą miasta regionalne (zwłaszcza Kraków, Katowice oraz Trójmiasto). Przewidujemy,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

Zarówno w ujęciu kwartalnym, jak i rocznym na koniec 3q20 czynsze efektywne na rynkach regionalnych (Kraków, Wrocław) oraz w stolicy nieznacznie obniżyły się, spadek miał miejsce w trakcie 3q20.

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.

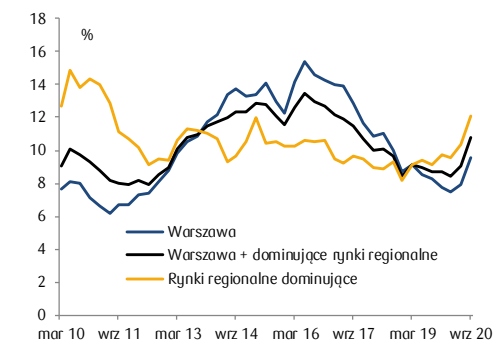
Źródło: Colliers International Polska.

Czynsze efektywne w Warszawie



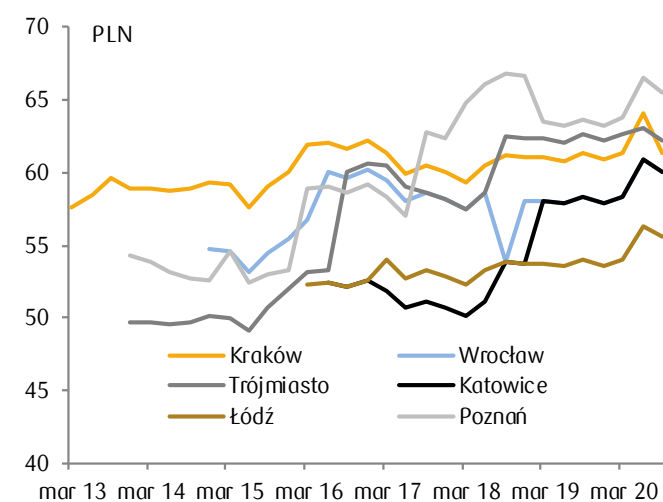
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Współczynniki pustostanów w Warszawie i na rynkach regionalnych



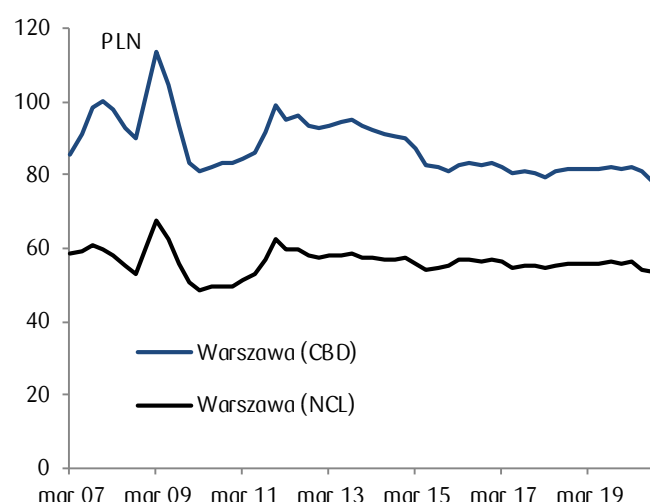
Źródło: Colliers International Polska.

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 wnętrz, 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.

Nasylenie – dla potrzeb raportu nasylenie 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 S.A.
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa
t: 22 521 80 84
email: DAE@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak

piotr.bujak@pkobp.pl

22 521 80 84

Zespół Analiz Nieruchomości

Wojciech Matysiak (kierownik)
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Aleksandra Majek
Marcin Morawiecki
Katarzyna Piętka-Kosińska

wojciech.matysiak@pkobp.pl
agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl
aleksandra.majek@pkobp.pl
marcin.morawiecki@pkobp.pl
katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl

22 521 51 80
22 521 81 22
22 521 80 84
22 521 72 24
22 521 65 15

Jesteś zainteresowany otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego? Napisz do nas: DAE@pkobp.pl

Nasze analizy znajdziesz również na Twitterze oraz na stronie internetowej Centrum Analiz PKO Banku Polskiego:

 [@PKO_Research](https://twitter.com/PKO_Research)



C
A

Materiał zatwierdził(a): Wojciech Matysiak

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.