

Rynek nieruchomości biurowych: Ograniczona aktywność popytu i podaży

• W 3q21 podaż nowych powierzchni oraz absorpcja pozostawały niskie, Wywołało to bardzo umiarkowany wzrost pustostanów (o 10 pb k/k). Aktywność popytowa jak i podażowa koncentrowała się w stolicy. W kolejnych kwartałach będziemy świadkami wysokiej podaży w regionach. Czynsze wyrażone w EUR pozostawały stabilne.

• Nowa podaż w 3q21 (87 tys. m²) była wyjątkowo niska (najniższa za 3. kwartał roku od 2011) Podaż koncentrowała się bardzo mocno w stolicy (68 tys. m²). Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w kraju przekroczyły 12,11 mln m², po wzroście k/k o 83 tys. m².

• Licząc 4q skum nowa podaż wyniosła 603 tys. m² i była niższa o 24,2% r/r, oraz niższa od średniej wieloletniej (2017-1h21) o ok. 18%. Wiele wskazuje na to, że 3q21 wyznaczy lokalny dołek w cyklu i w następnych kwartałach nowa podaż będzie rosnąć. Wzrost będzie koncentrował się w miastach regionalnych. Okres wysokiej podaży w stolicy już się kończy co najmniej do drugiej połowy dekady.

• W 3q21 kwartalna absorpcja w kraju wyniosła zaledwie 61,8 tys. m², jednak miało to miejsce w otoczeniu niskich przyrostów zasobów. Absorpcja w 3q21 była wyjątkowo niska na rynkach regionalnych (6 tys. m²), w stolicy wzrosła o ponad 100% r/r i wyniosła 56 tys. m², czyli blisko poziomu z 3q19.

• Wyniki w ujęciu 4q skum są bardziej negatywne. Absorpcja na koniec 3q21 wyniosła 232 tys. m² przy jednoczesnej nowej podaży na poziomie 603 tys. m². Znaczny deficyt absorpcji wystąpił zarówno w stolicy, jak i na rynkach regionalnych.

• W 3q21 wskaźnik wyprzedzający, jakim jest popyt brutto (262 tys. m²), był nadal na stosunkowo niskim poziomie, jednak w ujęciu r/r poprawił się o 12,5%. W 3q21 odnotowano wyraźny wzrost popytu brutto w stolicy (35% r/r), na rynkach regionalnych wskaźnik ten nadal był w trendzie spadkowym (spadek o 8% r/r).

• Na koniec 3q21 średni współczynnik pustostanów w kraju (13%) pozostawał na poziomie powyżej średniej z ostatnich 4 lat (10,07%), rosnąc o 230 pb r/r, lecz zaledwie o 10 pb k/k.

• Wyraźne utrwalanie się modelu pracy zdalnej powoduje, że trend spadkowy pustostanów zwłaszcza na rynkach regionalnych, gdzie nowa podaż będzie utrzymywała się na wysokim poziomie przez najbliższe 2 lata, szybko nie ulegnie odwróceniu.

• Sytuacja w stolicy pozostaje zdecydowanie lepsza zarówno pod względem wskaźników popytowych, jak i szybko wyczerpującej się nowej podaży.

• W ujęciu rocznym na koniec 3q21 czynsze efektywne pozostały bez zmian na wszystkich rynkach z wyjątkiem Trójmiasta, gdzie czynsze obniżyły się o blisko 7%. W samym 3q21 czynsze efektywne pozostały bez zmian na wszystkich rynkach.

Departament Analiz Ekonomicznych

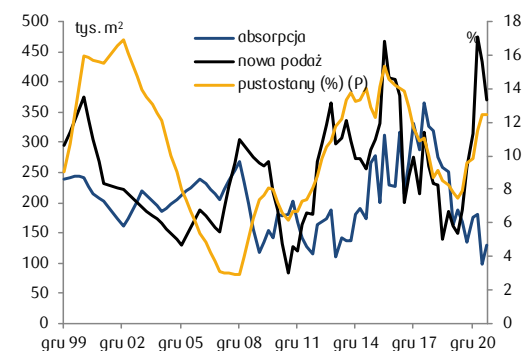
Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl
(22) 521 51 80

Marcin Morawiecki

@PKO_Research

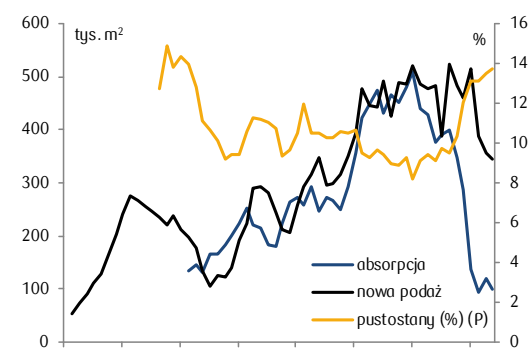
www.pkobp.pl/centrum-analiz

Najważniejsze wskaźniki – Warszawa



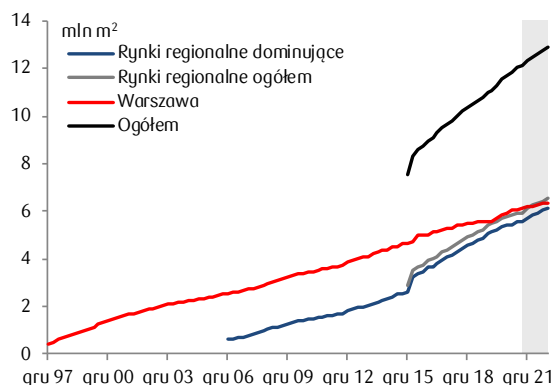
Źródło: Colliers International Polska, PwC.

Najważniejsze wskaźniki – rynki regionalne



Źródło: Colliers International Polska.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej



Źródło: Colliers International Polska, PwC.

W 3q21 podaż nowych powierzchni biurowych podobnie jak absorpcja, pozostawała niska. Wzrost pustostanów był umiarkowany. Aktywność rynkowa koncentrowała się w stolicy. W kolejnych kwartałach będziemy świadkami wysokiej podaży w regionach. Czynsze wyrażone w EUR pozostawały stabilne.

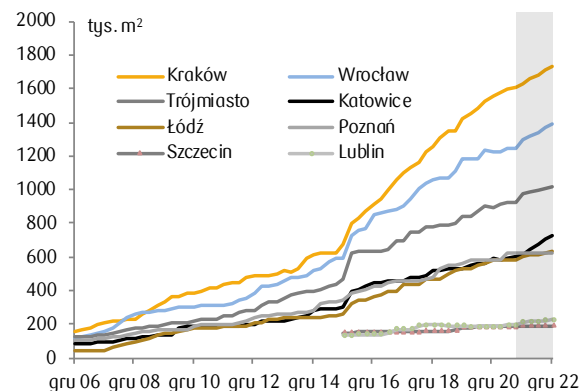
Pod koniec 3q21 zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w kraju przekroczyły 12,11 mln m².

Nowa podaż w 3q21 (87 tys. m²) była wyjątkowo niska (najniższa za 3 kwartał roku od 2011) Podaż koncentrowała się bardzo mocno w stolicy (68 tys. m²). Spadek nowej podaży ma jednak charakter krótkoterminowy. Po części spowodowany jest przez efekty drugiej rundy epidemii Covid-19.

Licząc 4q skum nowa podaż wyniosła na koniec 3q21 603 tys. m² i była niższa o 24,2% r/r oraz niższa od średniej wieloletniej (2017-1h21) o ok. 130 tys. m². Wiele wskazuje na to, że wynik za 3q21 oznaczał lokalny dołek w cyklu i w następnych kwartałach nowa podaż będzie rosła. Wzrost będzie koncentrował się w miastach regionalnych. Okres wysokiej podaży w stolicy już się kończy i nie wróci co najmniej do drugiej połowy dekady.

Dynamiczne wzrosty planowane na 2022 w Katowicach są szczególnie niepokojące dla stabilności tego rynku w okresie niskiej absorpcji. Nowa podaż w Łodzi, która jeszcze niedawno budziła obawy, została odłożona w czasie ze względu na silnie narastające pustostany na tym rynku.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska.

3q21 był kwartałem relatywnej stabilizacji na rynku oraz niewielkiej aktywności najmu, jak i podaży.

Bardzo niska nowa podaż w 3q21 koncentrowała się niemal wyłącznie w stolicy.

Po obecnym dołku nowa podaż będzie rosła (zwłaszcza w regionach).

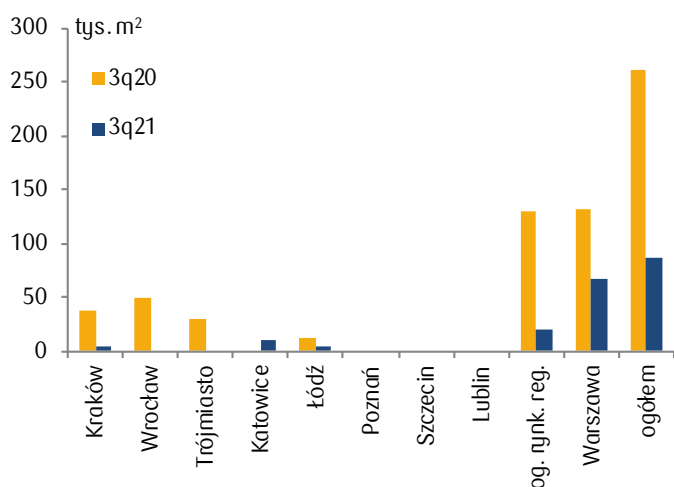
Nowa podaż w regionach może być niepokojąca.

Nowoczesna powierzchnia biurowa – zasoby oraz nowa podaż

	Zasoby 3q21 (m ²)	Nowa podaż 3q21 (m ²)	Nowa podaż 3q20 (m ²)	Nowa podaż dynamika r/r (%)	Nowa podaż (4q skum) 3q21 (m ²)	Nowa podaż (4q skum) 3q20 (m ²)	Nowa podaż (4q skum) dynamika r/r (%)	Nowa podaż średnio rcznie 4q21-4q22 (m ²) (P)
Kraków	1 604 508	5 210	38 160	-86,3	81 019	176 015	-54,0	105 600
Wrocław	1 242 563	0	48 941	-100,0	11 810	144 544	-91,8	117 360
Trójmiasto	923 495	0	30 360	-100,0	34 986	97 908	-64,3	74 480
Katowice	601 510	10 485	0		42 221	31 135	35,6	104 400
Łódź	583 030	3 600	12 034	-70,1	24 600	41 113	-40,2	37 920
Poznań	618 747	0	0		38 830	25 035	55,1	800
Rynki regionalne dominujące	5 573 854	19 295	129 495	-85,1	233 466	515 750	-54,7	440 560
Szczecin	183 400	0	0		0	21 472	-100,0	6 400
Lublin	197 744	0	0		0	0		23 600
Rynki regionalne drugorzędne	381 144	0	0		0	21 472	-100,0	30 000
Rynki regionalne ogółem	5 954 998	19 295	129 495	-85,1	233 466	537 222	-56,5	470 560
Warszawa (CBD)	2 703 544	67 600	112 987	-40,2	311 792	219 633	42,0	159 750
Warszawa (NCL)	3 456 378	0	18 488	-100,0	57 826	38 523	50,1	37 840
Warszawa	6 159 921	67 600	131 475	-48,6	369 618	258 156	43,2	197 590
Warszawa + dominujące rynki regionalne	11 733 775	86 895	260 970	-66,7	603 084	773 906	-22,1	638 150
Ogółem	12 114 919	86 895	260 970	-66,7	603 084	795 378	-24,2	668 150

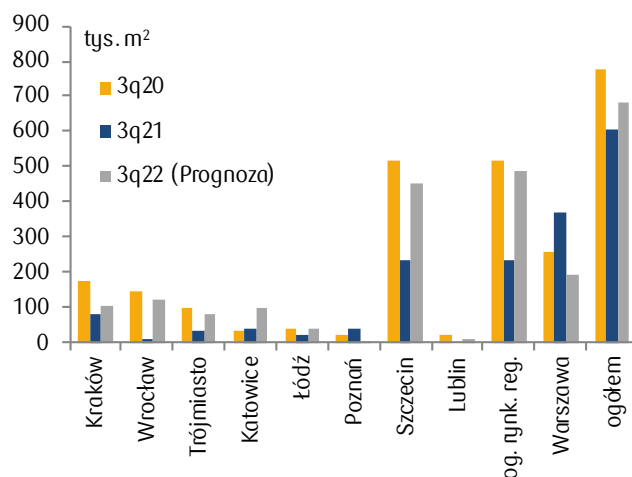
Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż powierzchni biurowej



Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż powierzchni biurowej (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

W 3q21 kwartalna absorpcja w kraju wyniosła zaledwie 61,8 tys. m², mimo że r/r wynik był lepszy o 43%. Absorpcja nadal była zdecydowanie poniżej nowej podaży oraz typowej absorpcji za 3 kwartał roku (średnia za lata 2016-2019 wyniosła 174 tys. m²). Absorpcja w 3q21 była wyjątkowo niska na rynkach regionalnych (6 tys. m²), w stolicy absorpcja wzrosła o ponad 100% r/r i wyniosła 56 tys. m², czyli blisko poziomu z 3q19, jak również podobna do wyniku nowej podaży.

Licząc 4q skum absorpcja na koniec 3q21 wyniosła 232 tys. m² przy jednoczesnej nowej podaży na poziomie 603 tys. m². Deficyt absorpcji wystąpił zarówno w stolicy, jak i na rynkach regionalnych.

W 3q21 wskaźnik wyprzedzający jakim jest popyt brutto (262 tys. m²) był nadal na stosunkowo niskim poziomie, wskaźnik ten poprawił się r/r o 12,5%. W 3q21 odnotowano wyraźny wzrost popytu brutto w stolicy (35% r/r), na rynkach regionalnych wskaźnik ten nadal był w trendzie spadkowym (spadek o 8% r/r). Licząc 4q skum popyt brutto ogółem wyniósł jednak zaledwie 1,067 mln m², co jest istotnym spadkiem w porównaniu z okresem sprzed Covid-19, kiedy typowy roczny popyt brutto wynosił 1,5-1,6 mln m².

Absorpcja jest bardzo niska na rynkach regionalnych (przy niskiej podaży), poprawia się w stolicy.

Bardzo silny deficyt absorpcji w porównaniu z nową podażą.

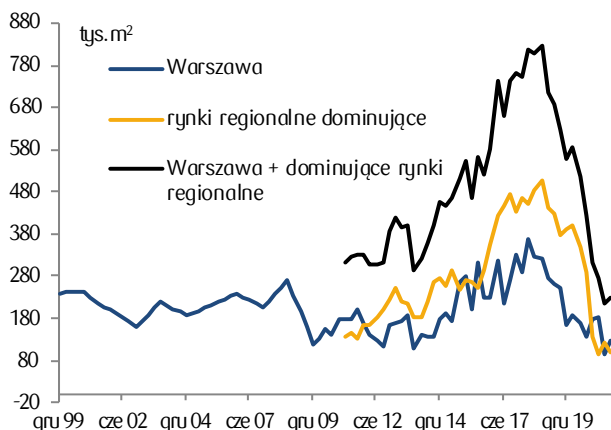
Popyt brutto poprawia się w stolicy, lecz nadal jest bardzo słaby w regionach.

Nowoczesna powierzchnia biurowa – pustostany, absorpcja, czynsze

	Współczynnik pustostanów 3q21 (%)	Współczynnik pustostanów 2q21 (%)	Współczynnik pustostanów 3q20 (%)	Absorpcja 3q21 (m ²)	Absorpcja 3q20 (m ²)	Absorpcja (4q skum) 3q21 (m ²)	Absorpcja (4q skum) 3q20 (m ²)	Czynsze efektywne (EUR)	Czynsze efektywne dynamika r/r
Kraków	15,16	15,49	12,41	9 783	13 828	28 547	112 173	13,80	0,00
Wrocław	14,89	14,08	14,29	-9 957	5 164	-953	55 174	13,50	0,00
Trójmiasto	10,68	9,22	9,42	-13 931	-1 782	10 756	54 311	13,50	-6,90
Katowice	10,14	9,16	7,02	3 655	-4 880	20 291	29 940	13,50	0,00
Łódź	16,83	18,32	14,33	11 640	3 889	5 142	24 774	12,50	0,00
Poznań	12,97	12,90	13,32	-418	5 176	35 810	10 736	14,75	0,00
Rynki regionalne dominujące	13,75	13,47	12,08	770	21 395	99 594	287 108		
Szczecin	5,83	7,82	7,36	3 665	-1 708	2 092	17 752		
Lublin	14,52	15,20	10,42	1 345	-208	2 602	-6 170		
Rynki regionalne drugorzędne	10,34	11,65	8,90	5 010	-1 916	4 694	11 582		
Rynki regionalne ogółem	13,53	13,35	11,87	5 780	19 479	104 288	298 690		
Warszawa (CBD)	13,22	13,79	8,42	70 437	28 608	159 709	139 543	17,50	0,00
Warszawa (NCL)	11,87	11,45	10,43	-14 409	-4 876	-30 733	-4 942	12,00	0,00
Warszawa	12,5	12,5	9,6	56 028	23 732	128 975	134 601		
Warszawa + dominujące rynki regionalne	13,1	12,9	10,8	56 798	45 127	228 569	421 709		
Ogółem	13,0	12,9	10,7	61 808	43 211	233 263	433 291		

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

Absorpcja w Polsce (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

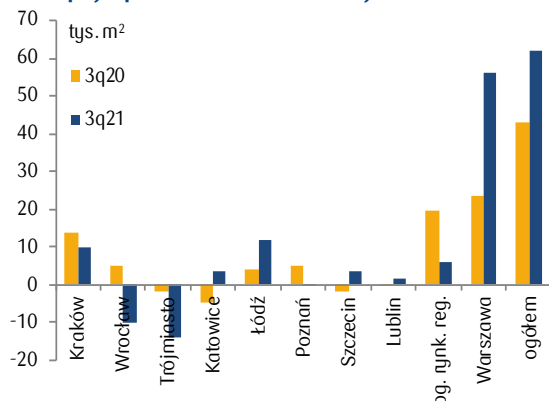
Po 4 kolejnych kwartałach negatywnej absorpcji sytuacja na szerokim rynku europejskim również poprawia się. W 2q21 absorpcja w regionie ponownie była pozytywna (ok. 300 tys. m²). Jest to nadal bardzo skromny wynik, a w okresie trwania epidemii pustostany w Europie wzrosły z ok. 7,4% do 11% w połowie 2021.

Przy utrwaleniu się modelu pracy zdalnej na poziomie ok. 40% pracy wykonywanej zdalnie co jest wielce prawdopodobne kluczowe będzie zwiększenie zapotrzebowania na każdego pracownika przebywającego w biurze.

Istotną dla branży szansą w świecie postcovidowym jest możliwość przyspieszenia outsourcingu procesów biznesowych. Polska, a zwłaszcza rynki regionalne mogą być jego beneficjentem. Według danych ABSL zatrudnienie w sektorze BPO –SSC w 1q21 wzrosło r/r o ok. 5%, jednak jest to wzrost najniższy od początku badań oraz przeszło dwukrotnie słabszy niż w okresie przed Covid-19.

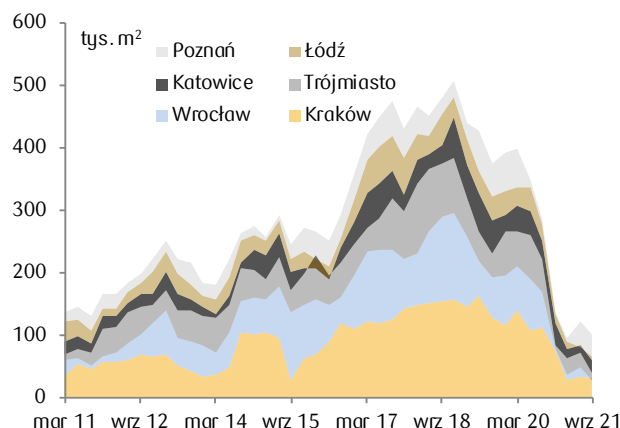
Na koniec 3q21 średni współczynnik pustostanów w kraju (13%) pozostawał na poziomie powyżej średniej z ostatnich 4 lat (10,07%), rosnąc o 230 pb r/r, lecz zaledwie 10 pb k/k. Wzrost współczynnika pustostanów k/k był najbardziej wyraźny w Trójmieście oraz w Katowicach.

Absorpcja powierzchni biurowej



Źródło: Colliers International Polska.

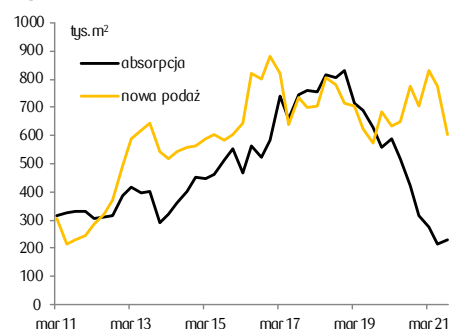
Absorpcja na poszczególnych rynkach regionalnych (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

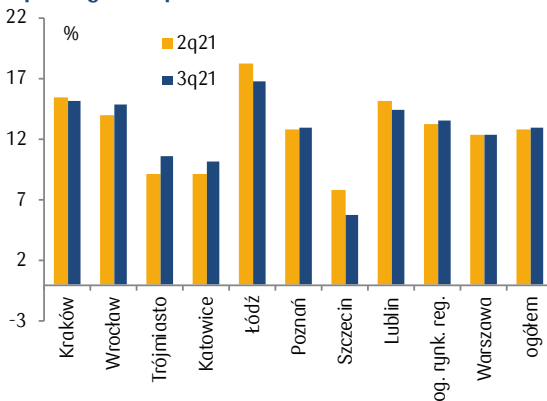
Słaba, ale poprawiająca się sytuacja na szerokim rynku europejskim.

Absorpcja na tle nowej podaży (4q skum.)



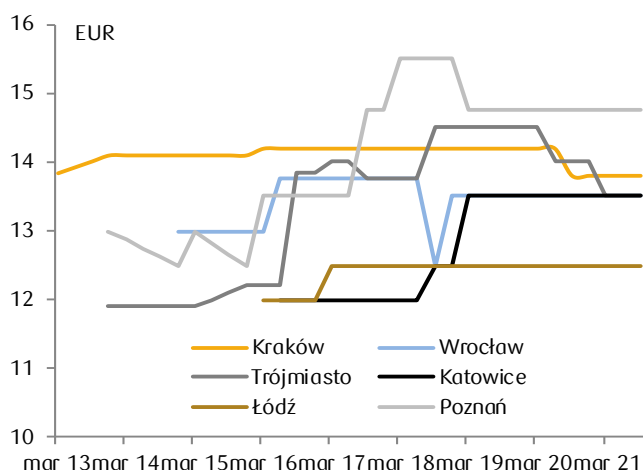
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Współczynniki pustostanów



Źródło: Colliers International Polska.

Czynsze efektywne na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska.

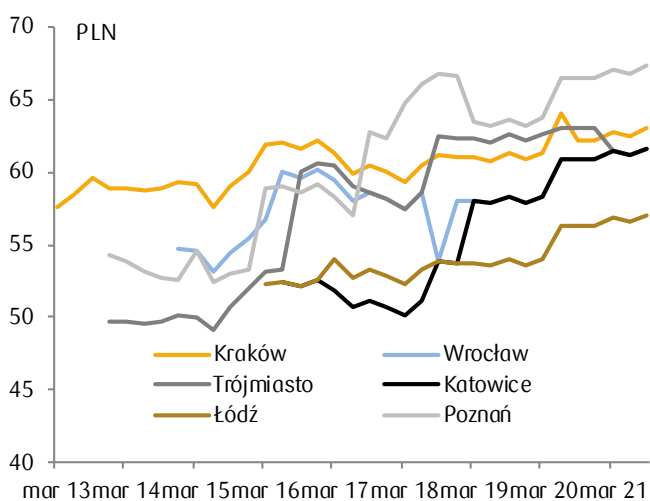
Widoczne utrwalanie się modelu pracy zdalnej powoduje, że trend spadkowy pustostanów, zwłaszcza na rynkach regionalnych, gdzie nowa podaż będzie utrzymywała się na wysokim poziomie przez najbliższe 2 lata, szybko nie ulegnie odwróceniu.

Sytuacja w stolicy jest lepsza, pustostany licząc r/r również znacznie wzrosły. Miało to miejsce przy wysokiej nowej podaży, która to szybko wyhamuje w kolejnych kwartałach. Również należy zwrócić uwagę, że negatywna dynamika absorpcji w stolicy w okresie epidemii była o wiele łagodniejsza niż na rynkach regionalnych

W ujęciu rocznym na koniec 3q21 czynsze efektywne pozostały bez zmian na wszystkich rynkach z wyjątkiem Trójmiasta, gdzie czynsze obniżyły się o blisko 7%. W samym 3q21 czynsze efektywne pozostały bez zmian na wszystkich rynkach.

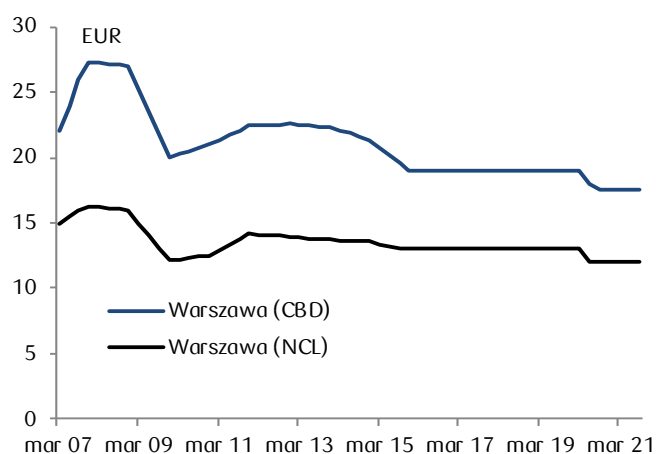
Przewidujemy, że przebieg spadków czynszów będzie tak jak dotychczas łagodny, ale rozciągnięty w czasie. Czynsze będą pod rosnącą presją, zwłaszcza na rynkach regionalnych, z wyjątkiem Poznania, gdzie nowa podaż zamiera.

Czynsze efektywne (PLN) na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska, PKO bank Polski.

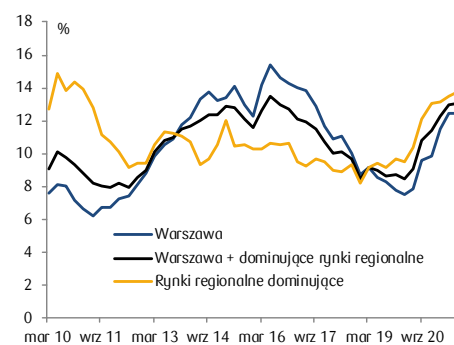
Czynsze efektywne w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

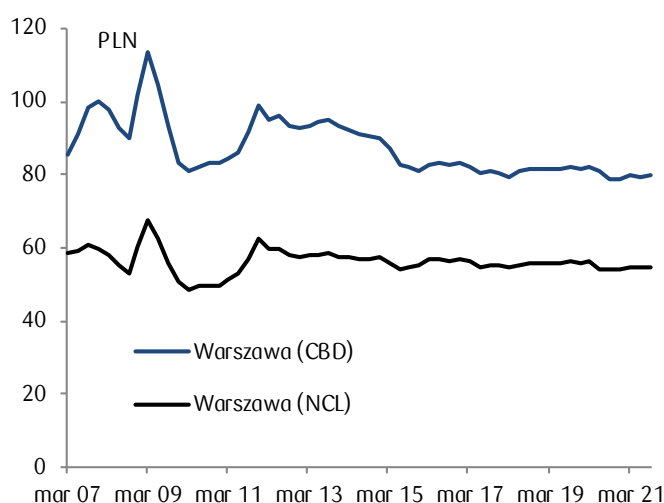
Pustostany na rynkach regionalnych mogą być wysokie w średnim terminie.

Współczynniki pustostanów w Warszawie i na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska.

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.

Nasylenie – 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 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)

wojciech.matysiak@pkobp.pl

22 521 51 80

dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl

22 521 81 22

Aleksandra Majek

aleksandra.majek@pkobp.pl

22 521 80 84

Marcin Morawiecki

marcin.morawiecki@pkobp.pl

22 521 72 24

Katarzyna Piętka-Kosińska

katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl

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)



Bank Polski

Centrum
Analiz

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.