



Rynek nieruchomości biurowych

Analizy Nieruchomości

6 grudnia 2022

Nadeszła poprawa, czy będzie trwała?

PODSUMOWANIE:

- 1h22 była dotychczas najbardziej pozytywna dla rynku biurowego od nadejścia pandemii. Absorpcja i popyt brutto zdecydowanie się poprawiły, od 2q22 rynek zaczął obserwować spadek pustostanów. W Europie sytuacja również poprawiała się na tyle, że absorpcja na większości rynków jest pozytywna. Czynsze w kraju pozostawały stabilne (na szerokim rynku europejskim wzrosły o 5% r/r), rosnąc w PLN.
- Rynek czeka na ewentualny negatywny wpływ pogarszającej się sytuacji makro. Skutki tego będą prawdopodobnie widoczne dopiero na początku 2023.

- Na koniec 2q22 zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych w Warszawie oraz na ośmiu analizowanych rynkach regionalnych osiągnęły blisko 12,6 mln m², z tego 6,27 mln m² w Warszawie.
- W 1h22 zasoby wzrosły aż o 416 tys. m² (332 tys. m² w 1h21) i był to wynik rekordowy dla pierwszej połowy roku. W samym 2q22 wzrost zasobów był już ograniczony bo wyniósł zaledwie 97 tys. m².
- Z początkiem 2022 udział Warszawy w zasobach biurowych w kraju po raz pierwszy spadł do poziomu poniżej 50%. Do końca 2023 udział ten będzie nadal się kurczył i wyniesie około 48,3%.
- Nadal niski współczynnik „ubiurowienia” polskiego rynku pracy, jak i stosunkowo niska jakość powierzchni powstałych przed przemianami ustrojowymi wskazują na pozytywną perspektywę kontynuacji ścieżki rozwoju powierzchni biurowych po epidemii.
- W 1h22 nowa podaż powierzchni biurowych, wynosząc 684 tys. m² była na poziomie rekordowym za jakąkolwiek połowę roku. Licząc 4q skum podaż wyniosła 881 tys. m² rosnąc r/r o 13,3%.
- Zdecydowana większość nowej podaży przypadła na rynki regionalne, w 1h22 wynosząc 555 tys. m² po bezprecedensowym wzroście r/r o 340%.
- W samym 2q22 nowa podaż wzrosła do 347 tys. m² ustanawiając dynamikę r/r na poziomie 148%. Niemalże cała nowa podaż w ostatnim okresie miała miejsce na rynkach regionalnych, w 2q22 w Warszawie oddano do użytku zaledwie 35 tys. m².
- W 1h22 rynkiem dominującym były Katowice. Z korzyścią dla stabilności

Departament Analiz Ekonomicznych

www.pkobp.pl/centrum-analiz

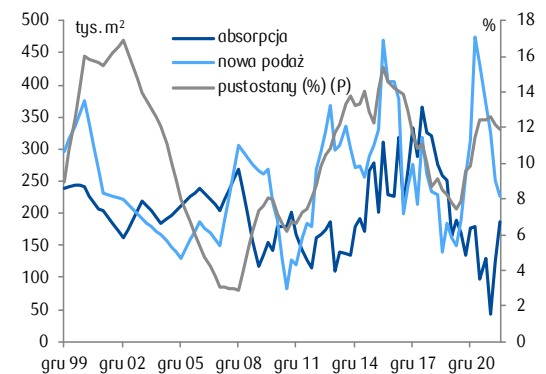
@PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości

analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

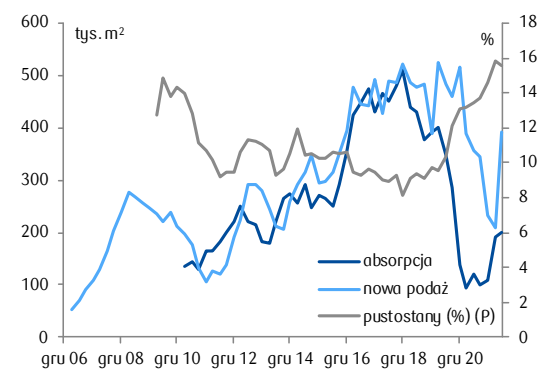
Marcin Morawiecki

Najważniejsze wskaźniki – Warszawa



Źródło: Colliers International Polska, PwC

Najważniejsze wskaźniki – rynki regionalne

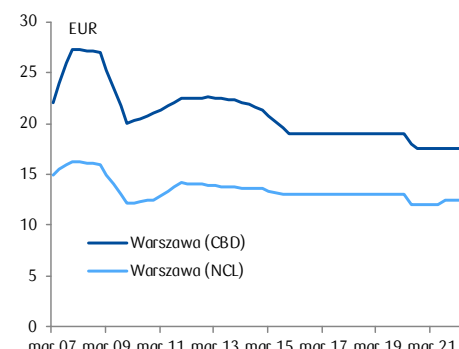


Źródło: Colliers International Polska

tego rynku było to zdarzenie jednorazowe.

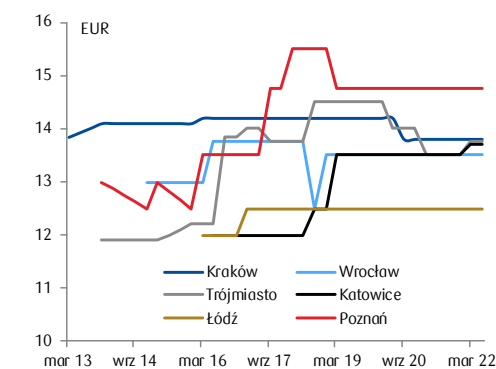
- W stolicy podaż po otwarciu w 4q22 Varso Tower będzie doświadczać kilkuletniej luki podażowej.
- W 1h22 po trudnym dla strony popytowym okresie pandemicznym oraz post pandemicznym poziom absorpcji zarówno licząc 4q skum, jak i za 1h22 zasadniczo wrócił do poziomu sprzed epidemii.
- Analizując sytuację na rynkach europejskich widać, że powrót absorpcji do poziomu zbliżonego sprzed epidemii jest zdarzeniem nadal występującym jedynie na rynkach regionu Europy Środkowej. Osiągnięcie absorpcji pan-europejskiej około 3 mln m² rocznie wydaje się możliwe z tym, że duża część tej absorpcji będzie miała miejsce w Europie Środkowej. Sytuacja w USA jest gorsza i może wskazywać, że ten rynek zbliża się do poziomu Peak Office.
- Jednocześnie odnotowuje się underperformance rynków specjalizujących się w informatyce oraz bpo/ssc, jest to widoczne zarówno w kraju, jak w innych krajach europejskich. Pracownicy sektora cechuje wysoki opór przed powrotem do pracy stacjonarnej.
- Wskaźnikiem wyprzedzającym potwierdzającym co najmniej przejściowy koniec okresu niskiej absorpcji jest popyt brutto. Wskaźnik ten za 1h22 wyniósł rekordowe 982 tys. m² po wzroście o 91% r/r.
- Przymuszamy, że obserwowane utrwalenie modelu pracy hybrydowej jako standardu będzie długoterminowo negatywnie wpływało na absorpcję, jednak częściowo rekompensowane rozgęszczeniem powierzchni ze względu na wdrażanie rozwiązań „activity based workplace”. Dotychczas rynek wydaje się radzi sobie dobrze z utrzymywaniem się modelu pracy hybrydowej nie wywołując głębokich pustostanów strukturalnych.
- Przyspieszająca erozja starych zasobów zwiększa zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie oraz w wyniku nadal występującego w Polsce wzrostu liczby pracowników biurowych utrzymuje absorpcję na stosunkowo wysokim poziomie.
- Na koniec 1h22 średni współczynnik pustostanów wyniósł 13,56% (wzrost o 66 pb r/r). Współczynnik pustostanów w kraju rósł stale od początku pandemii do punktu przegięcia jakim był 1q22 (pustostany wzrosły w tym czasie o 541 pb i osiągnęły historycznie najwyższy poziom 13,85%). Od 2q22 współczynnik pustostanów rozpoczął powolną redukcję.
- Pustostany od początku epidemii rosną oraz pozostają wyższe na rynkach regionalnych.
- Również na rynkach zagranicznych o mniejszych potencjałach wzrostu i absorpcji obserwujemy stabilizowanie pustostanów (dla Europy średnio to 7,1%).
- W 1h22 czynsze w kraju (wyrażone w EUR) zarówno efektywne, jak i wywoławcze pozostawały w trendzie bocznym. Licząc w PLN czynsze pozostają od początku pandemii w trendzie łagodnie wzrostowym. Na rynkach europejskich średnio po 3q22 czynsze wzrosły r/r o 5%.
- Zarówno w Polsce, jak i na rynkach zachodnich, mimo przejściowego, ale silnego covidowego osłabienia na rynku najmu, nie odnotowano znaczących spadków czynszów.
- Na kolejne kwartały w perspektywie końca 2023 przewidujemy dalszą stabilizację czynszów, ewentualnie ich niewielki wzrost, zwłaszcza w stolicy. Pogorszenie nastrojów makro nie powinno szybko przełożyć się na wzrost presji na spadki czynszów.

Czynsze efektywne - Warszawa



Źródło: Colliers International Polska, C&W

Czynsze efektywne - rynki regionalne



Źródło: Colliers International Polska, C&W

Spis treści

1. Uwarunkowania makroekonomiczne	4
2. Zasoby	5
3. Podaż nowych powierzchni	7
4. Absorpcja.....	9
5. Pustostany	11
6. Czysze.....	13
7. Podstawowe wskaźniki sytuacji na rynku biurowym w monitorowanych miastach.....	15
Słownik skrótów i pojęć.....	17

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Wzrost PKB w 3q22 obniżył się do 3,6% r/r (z 5,8% r/r w 2q22), głównie za sprawą odwrócenia się cyklu zapasów widocznego w miesięcznych danych z gospodarki. Szacujemy, że w 3q22 wyraźnie osłabił się popyt krajowy: zarówno konsumpcja jak i inwestycje. Wyhamowanie wzrostu popytu konsumpcyjnego odzwierciedla negatywny wpływ inflacji na dochody realne oraz wzrost stóp procentowych. Popyt inwestycyjny zapewne także osłabił się w 3q22, szczególnie w obszarze inwestycji publicznych. Mocnym punktem w strukturze PKB pozostaje eksport, który rośnie mimo słabszego popytu zewnętrznego i recesji w przemyśle Niemiec – to efekt napływu nowych inwestycji zagranicznych do Polski, a także słabego złotego, który wspiera konkurencyjność cenową eksportu.

W 2q22 liczba osób wykonujących swoją pracę „zdalnie” (w domu, zwykle lub czasami) wyniosła 2078 tys. osób (12,4% pracujących, wobec 14,7% w 1q22, dane GUS), z tego 287 tys. osób (tj. 13,8% wobec 39,8% w 1q22) pracowało w domu z powodu sytuacji związanej z pandemią COVID-19. Zmniejszenie się liczby pracowników pracujących w formie zdalnej może mieć pozytywny wpływ na popyt na powierzchnię biurową. Z drugiej strony, odsetek pracowników wykonujących pracę zdalnie jest nadal wyższy niż to miało miejsce przed pandemią (4,3% pracujących w 4q19).

Główne banki centralne są zdeterminowane, aby walczyć z inflacją, nawet kosztem recesji. Inflacja w USA minęła szczyt, ale do poziomów zbliżonych do celu Fed jest jeszcze daleko. Niektórzy członkowie FOMC przekonują, że stopy procentowe nie mogą rosnąć w nieskończoność, ale jest jeszcze trochę przestrzeni na podwyżki. W naszej ocenie opóźniona reakcja gospodarki na zacieśnienie monetarne, w połączeniu z rozpoczęciem trendu dezinflacyjnego sprawi, że cykl podwyżek stóp nie przedłuży się znacząco na 2023, a przy „dobrych wiatrach” może się zakończyć w grudniu. Stopa Fed zatrzymałaby się wtedy nieznacznie poniżej wycenianego obecnie przez rynki poziomu 5%. EBC natomiast chciałby jednocześnie mieć ciastko i je zjeść. W strefie euro inflacja ustanawia kolejne rekordy, ale aktywność w sferze realnej zmniejsza się. EBC zapowiada, że będzie w krótkim terminie kontynuował zdecydowane podwyżki stóp procentowych. Podtrzymujemy ocenę, że zimą bolesne konsekwencje kryzysu energetycznego zmuszą EBC do zwrócenia większej uwagi na realną gospodarkę i do zakończenia cyklu podwyżek stóp z końcem 2022, na poziomie 2,50%. Ryzykiem dla tego scenariusza jest ponowny wzrost cen surowców energetycznych. Gdyby on nastąpił, to EBC mógłby być zmuszony do dalszych podwyżek stóp procentowych.

RPP wg nas zakończyła cykl podwyżek stóp procentowych NBP ze stopą referencyjną na poziomie 6,75%. Dotychczasowe zmiany stóp to najostrejszy w historii cykl zaostrzania polityki pieniężnej w Polsce i chociaż nie upłynął jeszcze czas pełnej transmisji podwyżek do gospodarki, widać już jego wyraźnie oddziaływanie, m.in. w zamrożeniu rynku hipotecznego.

Działania Fed mają istotny wpływ na przepływy kapitałowe na świecie, a przez to wpływają także na notowania złotego, mimo że fundamenty gospodarki Polski na tle innych państw UE i regionu pozostają nienaruszone. Do końca roku kurs EURPLN może pozostać na podwyższonym poziomie (na koniec roku w okolicach 4,80). W kolejnych latach złoty powinien się umacniać na bazie coraz lepszych fundamentów makroekonomicznych i spadku awersji do ryzyka.

Krajowa gospodarka hamuje – wzrost PKB w 3q22 wyniósł 3,6% r/r – ale udało się uniknąć technicznej recesji – kwartalny wzrost PKB wyniósł 1,0% q/q (odseż.).

W 2q22 12,4% pracujących wykonywało swoją pracę „zdalnie”.

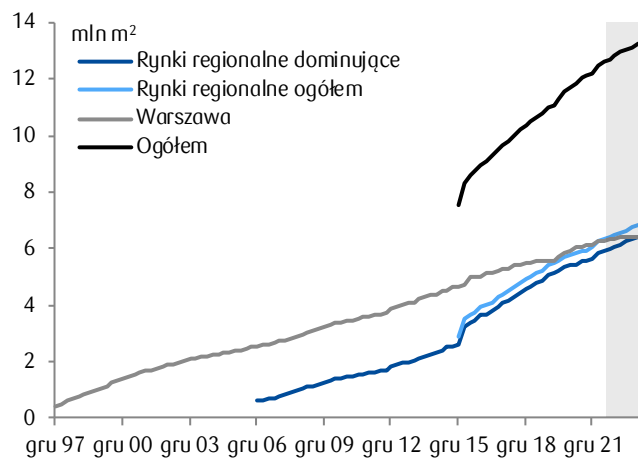
Główne banki centralne są zdeterminowane, aby walczyć z inflacją nawet kosztem recesji.

RPP wg nas zakończyła cykl podwyżek stóp procentowych NBP ze stopą referencyjną na poziomie 6,75%.

Działania Fed mają istotny wpływ na przepływy kapitałowe na świecie, a przez to wpływają także na notowania złotego, mimo że fundamenty gospodarki Polski na tle innych państw UE i regionu pozostają nienaruszone.

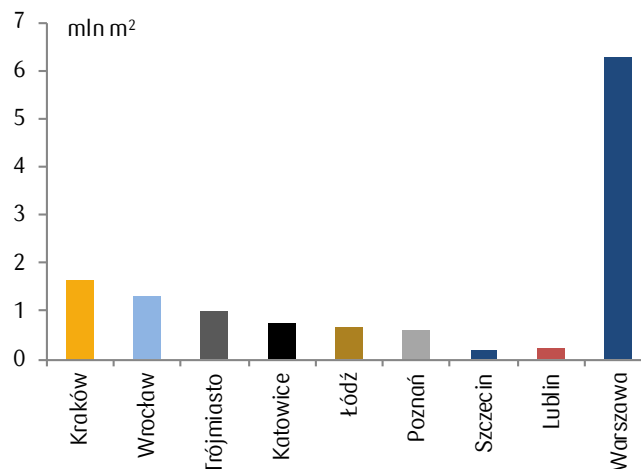
2. Zasoby

Zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych



Źródło: Colliers International Polska, PwC

Zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych na koniec 2021



Źródło: Colliers International Polska

Na koniec 2q22 zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych¹ w Warszawie oraz na ośmiu analizowanych rynkach regionalnych (Wrocław, Kraków, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź, Szczecin oraz Lublin) osiągnęły blisko 12,6 mln m², z tego 6,27 mln m² w Warszawie.

Zasoby licząc r/r rosły o 574 m², nieznacznie poniżej trendowego wzrostu za lata 2018-22 (630 tys. m²).

Reakcja deweloperów na epidemię Covid-19 oraz na związany z nią wzrost pustostanów była powolna, czego się spodziewaliśmy. Owszem zasoby w 2021 wzrosły o 490 tys. m² vs. 675 tys. m² w 2020 (głównie ze względu na przestoje na placach budów), jednak na trwałe spowolnienie przyrostu zasobów będzie trzeba poczekać do końca 2023.

Zasoby w kraju osiągnęły 12,6 mln m².

Widzimy jedynie powolne ograniczenie przyrostu zasobów w obliczu ograniczenia strony popytowej.

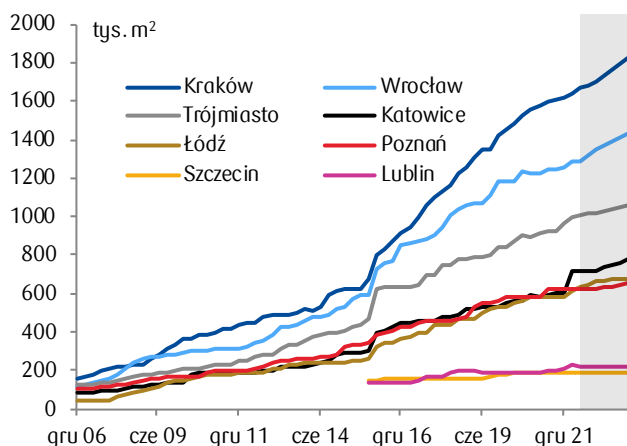
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej – podstawowe wskaźniki

	Zasoby 2q22 - (m2)	Udział w zasobach 2q22 - (%)	Zasoby na 1 mieszkańca 2q22	Zasoby na 1 pracownika biurowego 2q22	Wzrost zasobów - r/r (m2)	Wzrost zasobów 2q22/4q21 (m2)	Średni wzrost zasobów - r/r (2018-21) (m2)
Kraków	1 666 000	13,22	1,32	7,74	67 027	48 592	129 499
Wrocław	1 285 000	10,19	1,25	7,05	41 937	31 424	86 819
Trójmiasto	1 011 000	8,02	0,91	6,70	86 945	47 560	66 380
Katowice	716 000	5,68	0,26	1,90	124 975	113 023	35 592
Łódź	630 000	4,99	0,54	4,33	50 170	46 570	36 315
Poznań	620 000	4,92	0,61	3,79	1 653	-36	41 275
Rynki regionalne dominujące	5 928 000	47,02	0,71	4,81	372 706	287 132	395 880
Szczecin	186 000	1,48	0,24		2 600	1 500	6 861
Lublin	222 000	1,76	0,34		24 256	8 199	10 724
Rynki regionalne drugorzędne	408 000	3,24	0,29		26 856	9 699	17 585
Rynki regionalne ogółem	6 336 000	50,26	0,65		399 562	296 831	413 465
Warszawa (CBD)	2 807 000	22,27			167 599	122 989	164 599
Warszawa (NCL)	3 463 000	27,47			6 990	-3 619	52 242
Warszawa	6 270 000	49,74	2,36	10,05	174 589	119 370	216 841
Warszawa + dominujące rynki regionalne	12 198 000	96,76	1,11	6,57	547 295	406 502	612 721
Ogółem	12 606 000	100,00	1,02		574 151	416 201	630 306

Źródło: Colliers International Polska, GUS, PKO Bank Polski

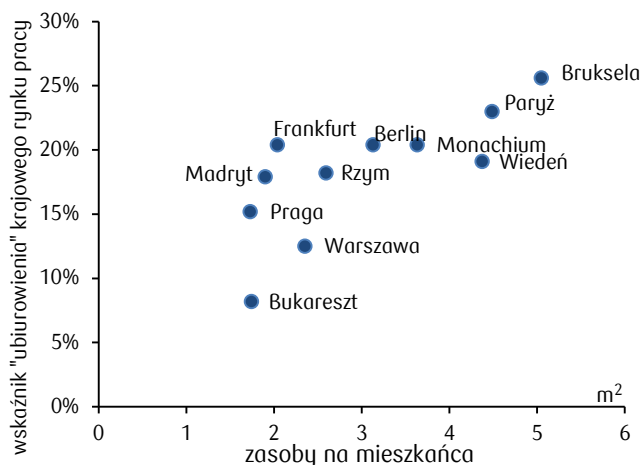
¹ Dane pochodzą z PORF, który analizuje wyłącznie nowoczesne obiekty biurowe (wybudowane po 1989 lub po tym roku gruntownie zmodernizowane, spełniające szereg kryteriów dotyczących standardu) o powierzchni najmu ponad 1 tys. m²; niniejszy raport koncentruje się na zasobach nowoczesnych.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska

Wybrane aglomeracje - zasoby na mieszkańca 2021 vs. wskaźnik „ubiurowienia” krajowego rynku pracy



Źródło: Eurostat, PKO Bank Polski

W 1h22 zasoby wzrosły aż o 416 tys. m² (332 tys. m² w 1h21), był to wynik rekordowy dla pierwszej połowy roku. W samym 2q22 wzrost zasobów był już ograniczony, bo wyniósł zaledwie 97 tys. m². Zasoby w budowie sugerują, że dosyć szybko przyrost zasobów będzie hamował, najpierw w stolicy a niedługo czas później również na rynkach regionalnych. W Warszawie po oddaniu w połowie 2022 Varso Tower przyrost zasobów bardzo silnie i trwale wyhamuje, przewidujemy że zasoby w stolicy ustabilizują się w latach 2023-24, ponownie rosnąć w 2025 i latach późniejszych.

W stolicy ze względu na planowane wyburzenie spodziewamy się wzbierającej fali wyłączenia obiektów z zasobu. Przed nami jest jeszcze fala wyburzeń na rynkach regionalnych, które rozwijały się z 5-7 letnim opóźnieniem vs. Warszawa.

Z początkiem 2022 udział Warszawy w zasobach biurowych w kraju spadł do poziomu poniżej 50%. Do końca 2023 udział ten będzie nadal się kurczył i wyniesie około 48,3%. Rynek warszawski pozostaje najbardziej dojrzały i nasycony, a udział zasobów nienowoczesnych klasy C jest stosunkowo najmniejszy w porównaniu nawet z Krakowem i Wrocławiem.

Nasylenie powierzchniami biurowymi w aglomeracji warszawskiej (2,44 m² na mieszkańca) jest stosunkowo wysokie w porównaniu z miastami w naszym regionie Europy, jednak nadal odbiega *in minus* od nasyceń widocznych w większości europejskich aglomeracji (por. wykres poniżej). Nadal niski współczynnik „ubiurowienia” (rozumianym jako współczynnik osób zatrudnionych w sektorach o najwyższym popycie na powierzchnie biurowe wobec wszystkich zatrudnionych pracowników) polskiego oraz środkowoeuropejskiego rynku pracy, jak i stosunkowo niska jakość powierzchni powstałych przed przemianami ustrojowymi wskazują na relatywnie najlepsze perspektywy miast naszego regionu na kontynuację ścieżki rozwoju powierzchni biurowych po epidemii.

Przyszłe wzrosty zasobów będą trwale osłabione, poczekamy na to do 2023.

W najbliższych latach zasoby w stolicy nie będą już rosnąć.

Stolica pozostaje najbardziej dojrzałym rynkiem, od 2022 ponad 50% pow. znajduje się w regionach.

Stosunkowo niskie zasoby biurowe w naszej części Europy dają perspektywę kontynuacji długoterminowego rozwoju tej powierzchni.

3. Podaż nowych powierzchni

Nowa podaż – podstawowe wskaźniki

	Nowa podaż 1h21 (m2)	Nowa podaż 1h22 (m2)	Średnia nowa podaż rocznie 1h (2018-2021) (m2)	Nowa podaż 2q21 (4q skum) (m2)	Nowa podaż 2q22 (4q skum) (m2)	Nowa podaż 2022 (m2) (P)	Nowa podaż 2023 (m2) (P)	Średnia nowa podaż (2018-2021) (m2)
Kraków	42 375	69 140	65 076	113 969	87 450	107 940	123 000	128 612
Wrocław	11 810	74 380	35 087	60 751	84 380	134 180	90 140	93 230
Trójmiasto	34 986	82 411	32 867	65 346	120 579	85 611	46 000	67 926
Katowice	1 536	233 608	14 827	31 736	244 093	239 608	53 200	33 529
Łódź	0	64 309	12 946	33 034	67 909	100 109	10 100	37 418
Poznań	35 830	0	32 528	38 830	1 689	0	34 500	41 290
rynk regionalne dominujące	126 537	523 848	193 330	343 666	606 100	667 448	356 940	402 005
Szczecin	0	1 500	1 715	0	1 500	1 500	2 400	7 233
Lublin	0	30 000	4 631	0	46 058	30 000	0	10 353
rynk regionalne drugorzędne	0	31 500	6 346	0	47 558	31 500	2 400	17 586
rynk regionalne ogółem	126 537	555 348	199 676	343 666	653 658	698 948	359 340	419 591
Warszawa (CBD)	168 428	123 424	91 709	357 179	210 449	189 724	26 000	177 236
Warszawa (NCL)	57 826	5 000	55 107	76 314	17 122	66 100	34 000	81 339
Warszawa	226 254	128 424	146 815	433 493	227 571	255 824	60 000	258 575
Warszawa + dominujące rynki regionalne	352 791	652 272	340 145	777 159	833 671	923 272	416 940	660 580
ogółem	352 791	683 772	346 491	777 159	881 229	954 772	419 340	678 165

Źródło: Colliers International Polska

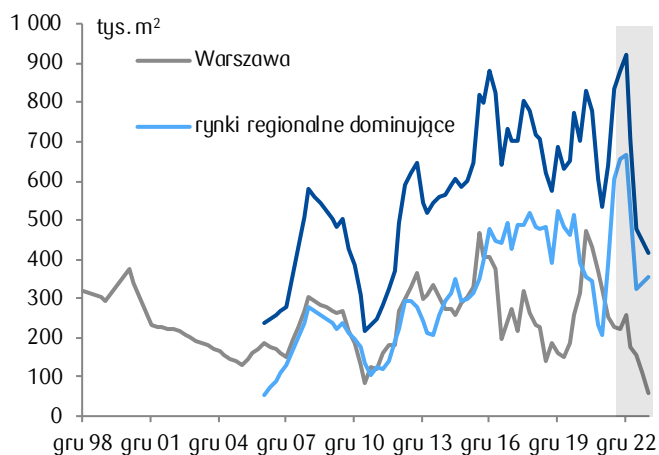
W 1h22 nowa podaż powierzchni biurowych, wynosząc 684 tys. m², była na poziomie rekordowym za jakkolwiek połowę roku. Licząc 4q skum podaż była również wyższa r/r wynosząc 881 tys. m² rosnąc r/r o 13,3%. Co było więcej od średniej rocznej podaży o 101 tys. m², był to również najwyższy poziom nowej podaży od końca 2016.

We względu na relatywnie niską bazę z 2h21, nowa podaż liczona 4q skum będzie nadal wzrastać i wyniesie blisko 1 mln m² (954 tys. m²) na koniec 2022 (będzie to historyczny rekord), po czym jej poziom zacznie szybko spadać.

Bardzo silny wzrost nowej podaży jest w rzeczywistości jeszcze bardziej gwałtowny biorąc pod uwagę, że ma on miejsce mimo silnego osłabiania się podaży na rynku stołecznym. Na rynkach regionalnych nowa podaż w 1h22 wyniosła 555 tys. m² po bezprecedensowym wzroście r/r o 340%.

W samym 2q22 (mimo ograniczonego przyrostu zasobów) nowa podaż wzrosła do 347 tys. m² ustanawiając dynamikę r/r na poziomie 148%. Niemalże cała nowa podaż w ostatnim okresie miała miejsce na rynkach regionalnych, w Warszawie oddano do użytku w 2q22 zaledwie 35 tys. m².

Nowa podaż (4q skum.)



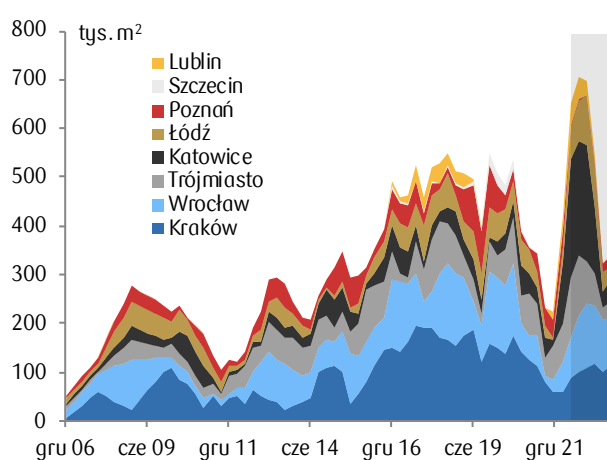
Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż w 1h22 była rekordowa.

Licząc 4q skum nowa podaż będzie rosnąć aż do końca 2022.

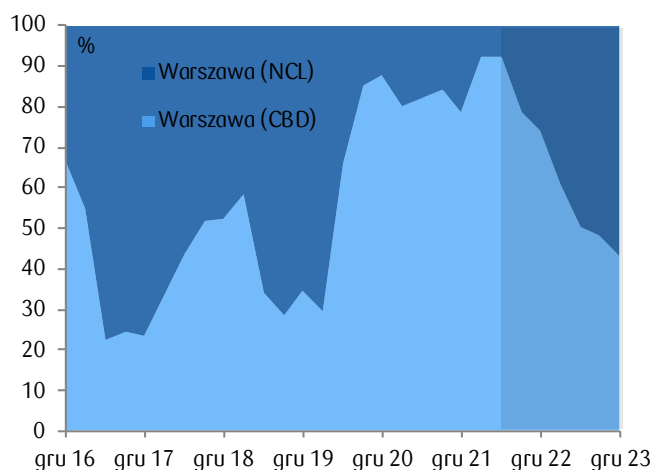
Wzrost podaży na rynku krajowym występuje mimo spadającej nowej podaży w stolicy.

Nowa podaż na rynkach regionalnych (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Dystrybucja nowej podaży (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Silny wzrost nowej podaży w 2022 wynika z przesuwania oddawania budynków do użytku z roku 2021 na rok 2022, jako skutek dezorganizacji pracy w obliczu epidemii. W efekcie epidemii nowa podaż za 2021, która jeszcze na początku 2020 była estymowana na blisko 980 tys. m², wyniosła 60% tego poziomu. Prace budowlane zostały spowolnione, co doprowadziło do przeniesienia oddawania budynków do użytku właśnie na 2022.

Pod względem nowej podaży 1h22 rynkiem dominującym były Katowice. Z korzyścią dla stabilności tego rynku było to zdarzenie jednorazowe. Obecnie obiekty w realizacji w Katowicach są ograniczone, a nowa podaż na tym rynku co najmniej do połowy 2024 będzie zbliżona do średniej wieloletniej.

W stolicy podaż po otwarciu w 4q22 Varso Tower będzie doświadczać kilkuletniej luki podażowej. Po tym okresie spodziewamy się tylko lekkiego odbicia zarówno ze względu na ograniczenia popytowe, lecz także podażowe w wyniku coraz słabszej dostępności stosownych gruntów, widocznej zwłaszcza w centrum miasta gdzie koncentruje się popyt na stołecznym rynku.

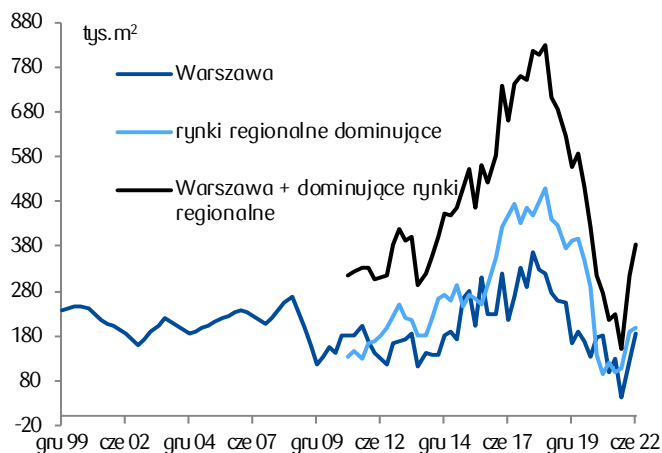
Wysoka nowa podaż w 2022 jest wynikiem dezorganizacji placów budowy w 2020, co spowodowało nawarstwienie oddań do użytku na rok 2022.

Pod względem podaży w 1h22 Katowice byłyqz1w3d rynkiem dominującym.

W Warszawie ukończono realizację obiektów będących w budowie jeszcze od 2017, dalszy pipeline jest ograniczony.

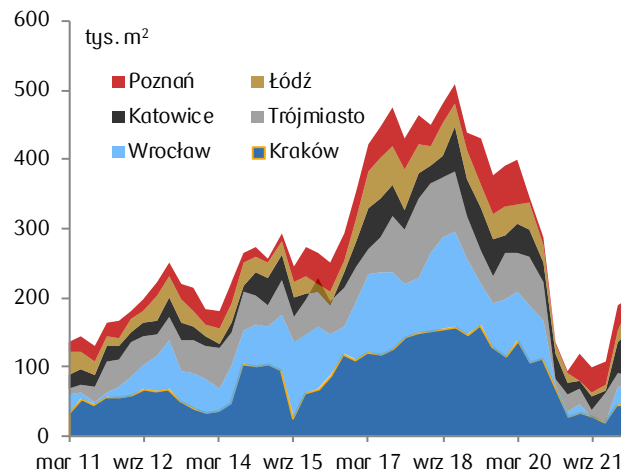
4. Absorpcja

Absorpcja w Polsce (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Absorpcja na poszczególnych rynkach regionalnych (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Po trudnym dla strony popytowej okresie pandemicznym oraz postpandemicznym poziom absorpcji zarówno licząc 4q skum., jak i za 1h22 zasadniczo wrócił do poziomu sprzed epidemii. W samym 1h22 absorpcja była powyższej średniej za lata 2018-21 oraz nieznacznie wyższa niż w dwóch ostatnich latach przed pandemicznym 2018-19.

Korzystne wyniki absorpcji nie mogą być analizowane w oderwaniu od przyrostu zasobów, które w 1h22 były na rekordowym poziomie.

Analizując sytuację na rynkach europejskich widać, że powrót absorpcji do poziomu zbliżonego sprzed epidemii jest zdarzeniem nadal występującym jedynie na rynkach regionu Europy Środkowej. Na rozwiniętych rynkach takich jak Niemcy zanulizowana absorpcja w 2-3q22 wynosi zaledwie 4 promile powierzchni biur zasiedlonych (wynik dla Polski za 1-2q22 to 62 promile). Sytuacja jest podobna w Wielkiej Brytanii. Osiągnięcie absorpcji pan-europejskiej około 3 mln m² rocznie wydaje się możliwe z tym, że duża część tej absorpcji będzie miała miejsce w Europie Środkowej.

Absorpcja – podstawowe wskaźniki

	Absorpcja - 4q skum (m ²)	Dynamika absorpcji 4q skum r/r (%)	Średnia absorpcja (2018-2021) (m ²)	Absorpcja - 1h22 (m ²)	Absorpcja - 1h21 (m ²)	Dynamika absorpcji 1h22 r/r (%)	Średnia absorpcja 1h (2018-2021) (m ²)
Kraków	45 307	39,01	91 314	39 591	14 060	181,59	47 639
Wrocław	27 285	92,57	56 032	50 486	24 700	104,40	35 884
Trójmiasto	17 192	24,94	51 151	10 780	34 492	68,75	31 258
Katowice	63 498	440,09	32 790	60 552	1 198	4 955,65	14 740
Łódź	39 200		23 732	21 395	-10 627		2 409
Poznań	6 767	83,66	31 442	3 824	31 849	87,99	18 380
Rynki regionalne dominujące	199 249	65,74	286 462	186 628	95 672	95,07	150 311
Szczecin	7 896		8 365	2 190	-1 732		1 684
Lublin	23 904	2 178,42	13 411	644	-1 294		3 349
Rynki regionalne drugorzędne	31 800		21 776	2 834	-3 026		5 032
Rynki regionalne ogółem	231 049	95,83	308 237	189 462	92 646	104,50	155 344
Warszawa (CBD)	205 940	74,70	124 031	144 639	9 624	1 402,94	52 617
Warszawa (NCL)	-19 864	6,30	52 121	5 020	-2 571		27 341
Warszawa	186 076	92,47	176 152	149 659	7 052	2 022,07	79 958
Warszawa + dominujące rynki regionalne	385 325	77,65	462 613	336 287	102 724	227,37	230 270
Ogółem	417 125	94,31	484 389	339 121	99 698	240,15	235 302

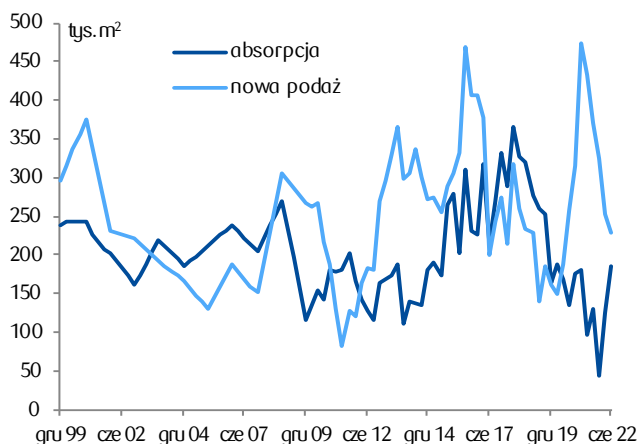
Źródło: Colliers International Polska

Absorpcja w 1h22 na poziomie wyższym od średniej przed pandemicznej.

Częściowo dzięki bardzo szybkiemu przyrostowi zasobów.

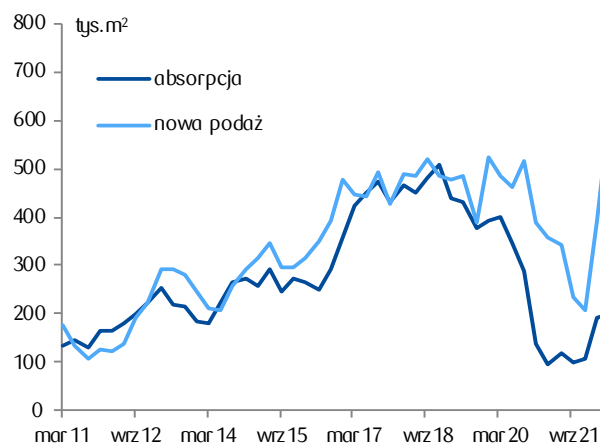
Absorpcja na rozwiniętych rynkach europejskich nadal jest osłabiona. Rynki zachodnie zbliżają się do Peak Office?

Absorpcja (4q skum.) na tle nowej podaży Warszawa



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Absorpcja (4q skum.) na tle nowej podaży Dominujące rynki regionalne



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

W samym 2q22 absorpcja w osiągnęła blisko 120 tys. m², zdecydowanie mniej niż w 1q22 (219 tys. m²) oraz mniej niż typowa absorpcja za 2q roku, niemniej mimo spadku absorpcji kw/kw absorpcja pozostała wyższa od wzrostu zasobów które w 2q22 były niskie. Podobnie w 2q22 absorpcja wyniosła około 66 tys. m² przy przyroście zasobów o 96 tys. m².

Wskaźnikiem wyprzedzającym, który potwierdza koniec okresu niskiej absorpcji, jest popyt brutto (powierzchnia zawartych nowych umów najmu). Wskaźnik ten za 1h22 wyniósł rekordowe (za jakąkolwiek połowę roku) 982 tys. m² po wzroście o 91% r/r. Popyt brutto był wysoki (oraz wykazywał się wysoką dynamiką r/r) zarówno w stolicy, jak i w regionach.

Mimo powyższych dobrych danych przypuszczamy, że utrwalenie się modelu pracy hybrydowej jako standardu będzie długoterminowo negatywnie wpływać na absorpcję. Częściowo będzie to rekompensowane rozgęszczeniem powierzchni ze względu na zasady planowania przestrzeni „activity based workplace”. Deweloperzy i agencje prowadzą wzmożone działania marketingowe skłaniające najemców do maksymalnego rozgęszczenia powierzchni celem oferowania pracownikom korzystniejszych warunków pracy w biurze.

Patrząc długoterminowo rynek krajowy nadal charakteryzuje się stosunkowo niskim nasyceniem, a struktura istniejących zasobów znacznym odsetkiem powierzchni substandardowej. Przyspieszająca erozja starych zasobów zwiększa zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie oraz w wyniku nadal występującego w Polsce wzrostu liczby pracowników biurowych utrzymuje absorpcję na stosunkowo wysokim poziomie.

Oslabienie absorpcji w 2q22 było wynikiem niskiego wzrostu nowych zasobów.

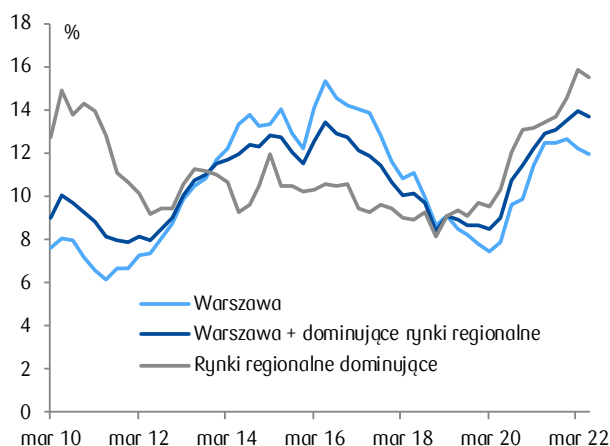
Zdecydowana poprawa popytu brutto w 1h22 do rekordowego poziomu.

Praca hybrydowa będzie negatywnie wpływać na absorpcję, natomiast utrwalające się trendy poprawy warunków pracy będą absorpcję umacniać.

Polska w szybkim tempie przechodzenia do zasobów nowoczesnych oraz przyrostu pracowników biurowych może utrzymać pozytywną absorpcję.

5. Pustostany

Współczynnik pustostanów w Polsce



Źródło: Colliers International Polska

Współczynnik pustostanów na rynku warszawskim



Źródło: Colliers International Polska, PWC

Na koniec 1h22 średni współczynnik pustostanów wyniósł 13,56% (wzrost o 66 pb r/r). Współczynnik pustostanów w kraju rósł stale od początku pandemii do punktu przegięcia jakim był 1q22. Pustostany w tym czasie wzrosły o 541 pb (606 pb w regionach oraz 437 pb w stolicy). Od 2q22 współczynnik pustostanów rozpoczął redukcję spadając o 29 pb w samym 2q22 (30 pb w regionach oraz 28 pb w stolicy). W 3q22 sytuacja znów lekko się pogorszyła współczynnik wzrósł do 13,68%.

Pustostany w kraju (współczynnik) w 1q22 osiągnęły historycznie najwyższy poziom 13,85%. Historycznie w stolicy pustostany były jednak zdecydowanie wyższe, w latach 2000-2003 przekraczając 15% (w szczycie nawet blisko 17%).

Po wielu latach stosunkowo wysokich pustostanów w stolicy oraz umiarkowanych w regionach, pustostany od początku epidemii pozostają wyższe na rynkach regionalnych wynosząc średnio 15,17% w regionach oraz 11,93% w stolicy. Zróżnicowanie to ma tendencję wzrostową.

Na koniec 1h22 pustostany wzrosły r/r o 157 tys. m², do poziomu 1,71 mln m² (por. tab. poniżej). Rekordowy poziom osiągnięty został na koniec 1q22 1,73 mln m².

Na koniec 1h22 współczynnik pustostanów wyniósł 13,56% rosnąc o 66 pb r/r.

Na koniec 1q22 współczynnik pustostanów w kraju osiągnął poziom rekordowy (13,85%).

Od początku epidemii pustostany przenoszą się ze stolicy na rynki regionalne.

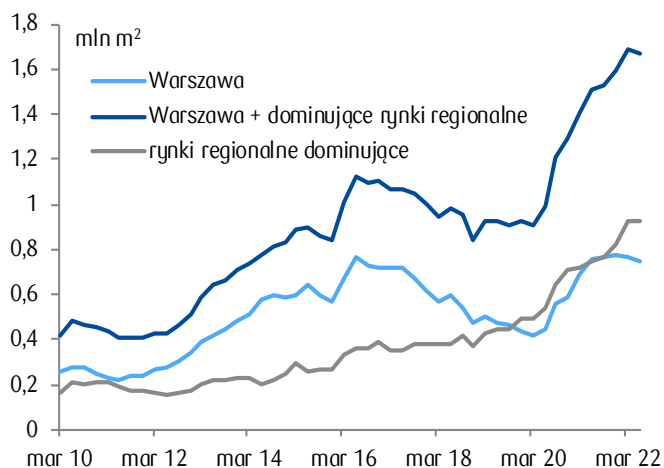
Powierzchnia pustostanów osiągnęła rekord na koniec 1q22, od tego czasu spada.

Pustostany- podstawowe wskaźniki

	Współczynnik pustostanów 2q22 (%)	Dynamika współ. pustostanów 2q22/1q22 (pp)	Dynamika współ. pustostanów 2q22/4q21 (pp)	Dynamika współ. pustostanów r/r (pp)	Średni współczynnik pustostanów (2018-2021) (%)	Pustostany 2q22 (m2)	Przyrost pustostanów 2q22/4q21 (m2)	Przyrost pustostanów r/r (m2)
Kraków	16,17	0,57	0,07	0,68	11,70	269 455	9 000	21 720
Wrocław	14,77	- 1,03	- 1,89	0,68	11,82	189 665	- 19 062	14 652
Trójmiasto	15,33	1,03	3,06	6,11	7,43	154 924	36 780	69 753
Katowice	16,15	- 3,65	5,67	6,99	8,76	115 630	52 471	61 477
Łódź	18,61	0,21	2,83	0,28	12,63	117 151	25 175	10 970
Poznań	12,04	0,04	0,62	0,86	11,56	74 724	- 3 861	5 114
Rynki regionalne dominujące	15,55	- 0,30	0,99	2,08	10,79	921 550	100 504	173 457
Szczecin	4,87	1,87	0,41	2,96	6,68	9 053	- 690	5 296
Lublin	13,70	- 2,20	3,01	1,50	12,73	30 416	7 555	352
Rynki regionalne drugorzędne	9,67	- 0,43	1,49	1,98	9,90	39 469	6 865	4 944
Rynki regionalne ogółem	15,17	- 0,30	1,03	1,82	10,74	961 018	107 369	168 513
Warszawa (CBD)	11,60	- 0,50	1,34	2,19	8,07	325 649	- 21 650	- 38 341
Warszawa (NCL)	12,20	- 0,10	0,24	0,75	11,04	422 482	- 8 639	26 854
Warszawa	11,93	- 0,28	0,72	0,53	9,89	748 131	- 30 289	- 11 487
Warszawa + dominujące rynki regionalne	13,69	- 0,28	0,12	0,75	10,33	1 669 680	70 215	161 970
Ogółem	13,56	- 0,29	0,17	0,66	10,32	1 709 149	77 080	157 026

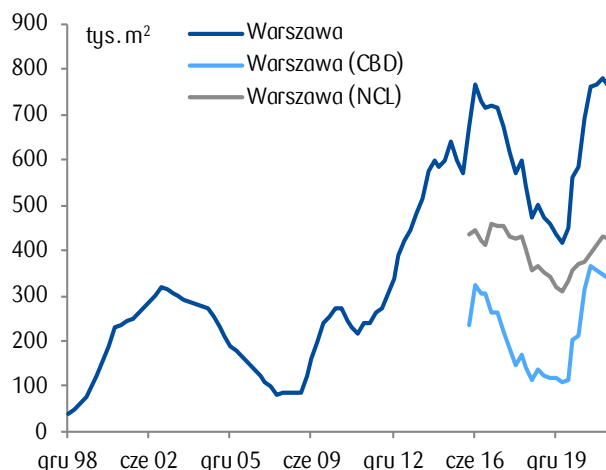
Źródło: Colliers International Polska

Pustostany w Polsce



Źródło: Colliers International Polska

Pustostany na rynku warszawskim



Źródło: Colliers International Polska, PwC, PKO Bank Polski

W 1h22 cały wzrost pustostanów miał miejsce na rynkach regionalnych, pustostany w stolicy zmalały w tym czasie o 30 tys. m².

W samym 2q22 pustostany zmalały na rynku krajowym o blisko 23 tys. m² spadając nie tylko w stolicy, lecz również na rynkach regionalnych.

Ogółem na koniec 2022 przewidujemy pustostany na poziomie około 1,70 mln m², w tym 1 mln m² na rynkach regionalnych. Nasze przewidywania dotyczące pustostanów zostały zredukowane o ponad 150 tys. m². W trakcie ostatniego półroczna strona popytowa okazała się bardzo silna. Rynek wydaje się radzi sobie dobrze z utrzymywaniem się modelu pracy hybrydowej, nie wywołując głębokich pustostanów strukturalnych.

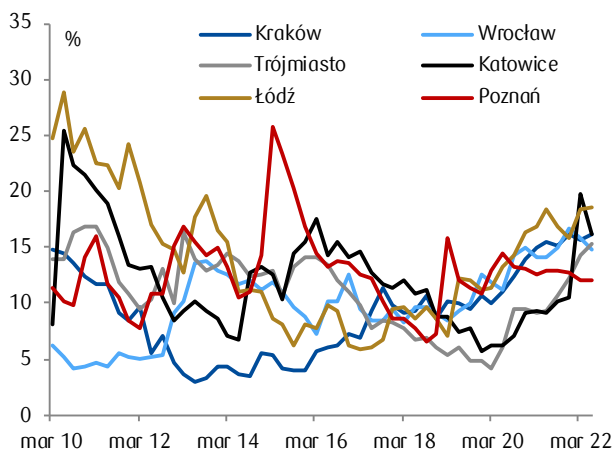
Większość efektu pandemii rynek ma już za sobą, a zdecydowana większość ruchu na wolumenie pustostanów już się dokonała. Również na rynkach zagranicznych o mniejszych potencjałach wzrostu i absorpcji obserwujemy stabilizowanie na poziomie około 7,1%. Niemniej osłabienie wzrostu gospodarczego w wyniku hamowania gospodarki narzędzia polityki monetarnej może jednak negatywnie wpłynąć na absorpcję w roku 2023.

Wzrost pustostanów w 1h22 ograniczył się do rynków regionalnych.

Pustostany do końca roku utrzymają się na zasadniczo niezmiennym poziomie.

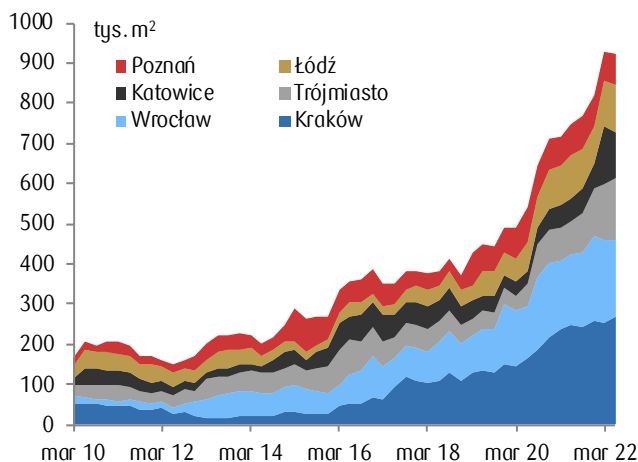
W perspektywie 2023 negatywny wpływ na pustostany może zacząć mieć pogorszenie otoczenia makro.

Współczynnik pustostanów na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska

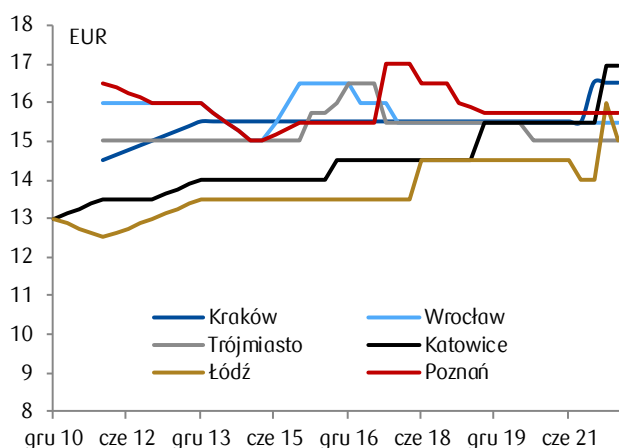
Pustostany na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska

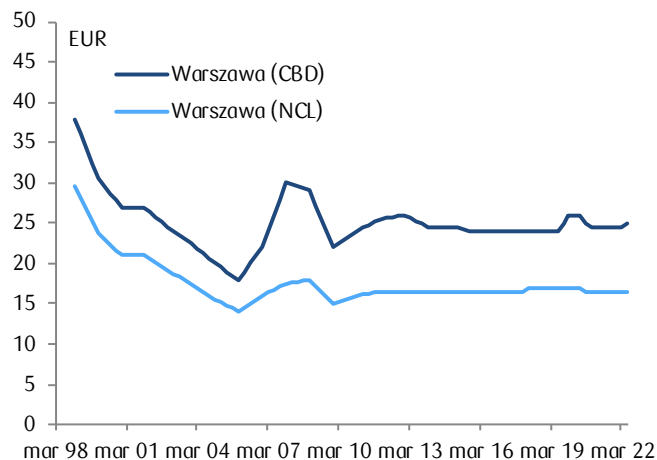
6. Czynsze

Czynsze wywoławcze na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska

Czynsze wywoławcze w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska, C&W

W 1h22 czynsze (wyrażone w EUR) zarówno efektywne, jak i wywoławcze pozostają w trendzie bocznym. Odnotowano niewielki wzrost czynszów w warszawskim CBD oraz zmiany czynszów na kilku rynkach regionalnych. Licząc w PLN czynsze pozostają od początku pandemii w trendzie łagodnie wzrostowym.

Zarówno w Polsce, jak i na rynkach zachodnich mimo przejściowego, ale silnego covidowego osłabienia na rynku najmu nie odnotowano znaczących spadków czynszów. Prawdopodobnie jest to wynikiem wystąpienia silnych bodźców inflacyjnych w okresie pandemicznym, a same czynsze rosną zdecydowanie wolniej niż inflacja konsumencka czy producencka.

Na kolejne kwartały w perspektywie końca 2023 przewidujemy dalszą stabilizację czynszów, ewentualnie ich niewielki wzrost, zwłaszcza w stolicy. Czynsze płacone przez najemców podlegają indeksacji wzrostem cen konsumenckich w strefie euro przekraczającym obecnie 10% r/r. Powoduje to, że czynsze w nowo zawieranych umowach są często istotnie niższe od czynszów płaconych przez istniejących najemców.

Istotnym czynnikiem ryzyka na polskim rynku pozostaje pogłębienie osłabienia PLN co może tworzyć presję na czynsze, które pozostają ustalane i kwotowane w EUR.

Epidemia Covid-19 miała bardzo umiarkowany wpływ na czynsze. Wyrażone w PLN czynsze pozostają w trendzie wzrostowym.

Słabszy popyt na powierzchnie był rekompensowany zwiększoną presją inflacyjną.

Przewidujemy dalszą stabilizację ewentualnie wzrosty w Warszawie.

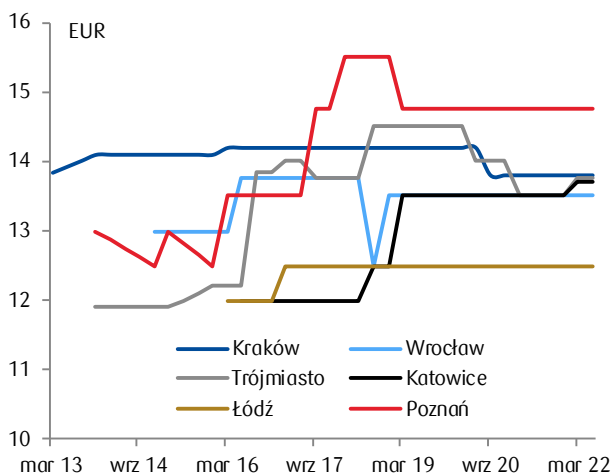
Potencjalne dalsze osłabienie PLN może negatywnie odbić się na poziomie czynszów.

Czynsze – podstawowe wskaźniki

	Miesięczne czynsze wywoławcze (EUR)	Dynamika czynszów wywoławczych 2q22/1q22 (%)	Dynamika czynszów wywoławczych 1h22/2h21 (%)	Dynamika czynszów wywoławczych y/y (%)	Miesięczne czynsze efektywne (EUR)	Dynamika czynszów efektywnych 2q22/1q22 (%)	Dynamika czynszów efektywnych 1h22/2h21 (%)	Dynamika czynszów efektywnych y/y (%)
Kraków	16,50	0,00	0,00	6,45	13,80	0,00	0,00	0,00
Wrocław	15,50	0,00	0,00	0,00	13,50	0,00	0,00	0,00
Trójmiasto	15,00	0,00	0,00	0,00	13,75	0,00	1,85	1,85
Katowice	16,95	0,00	9,35	9,35	13,70	0,00	1,48	1,48
Łódź	15,00	-6,25	7,14	3,45	12,50	0,00	0,00	0,00
Poznań	15,75	0,00	0,00	0,00	14,75	0,00	0,00	0,00
Szczecin	14,50	0,00	0,00	0,00	13,50	0,00		
Lublin	13,50	0,00	0,00	0,00	12,00	0,00		
Warszawa (CBD)	25,00	2,04	2,04	2,04	18,00	2,86	2,86	2,86
Warszawa (NCL)	16,50	0,00	0,00	0,00	12,50	0,00	0,00	4,17

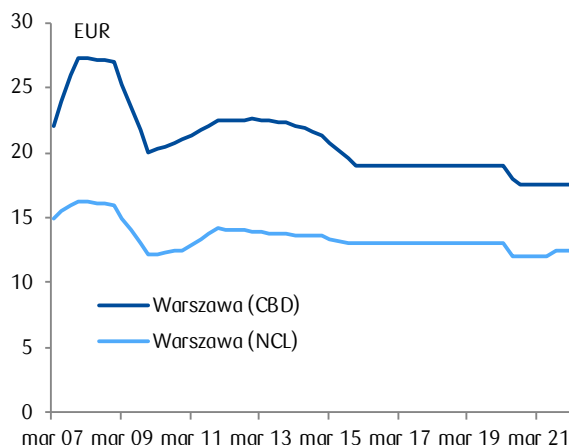
Źródło: Colliers International Polska, C&W

Czynsze efektywne na rynkach regionalnych



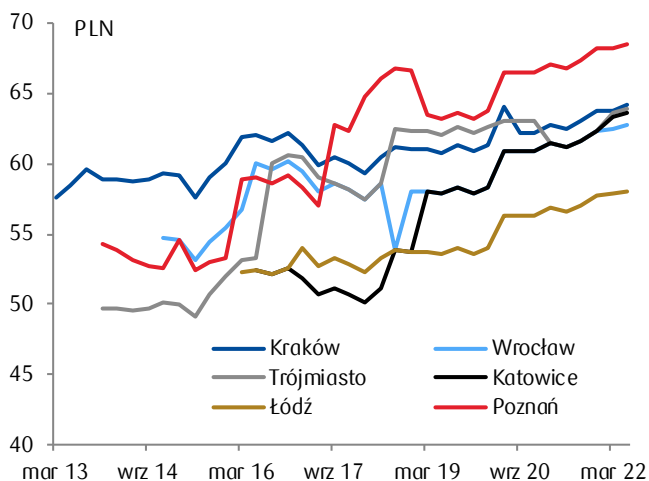
Źródło: Colliers International Polska

Czynsze efektywne w Warszawie



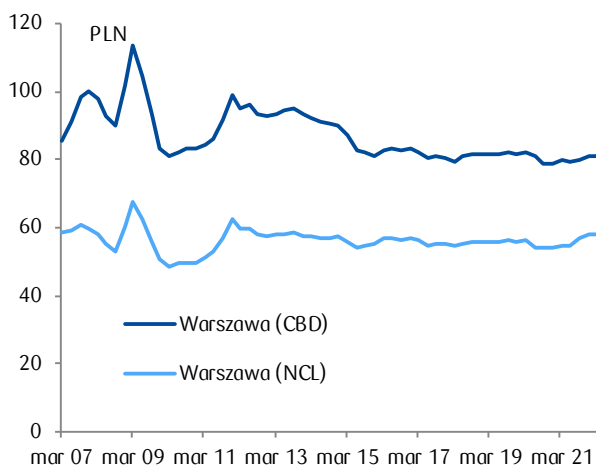
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Czynsze efektywne (PLN) na rynkach regionalnych



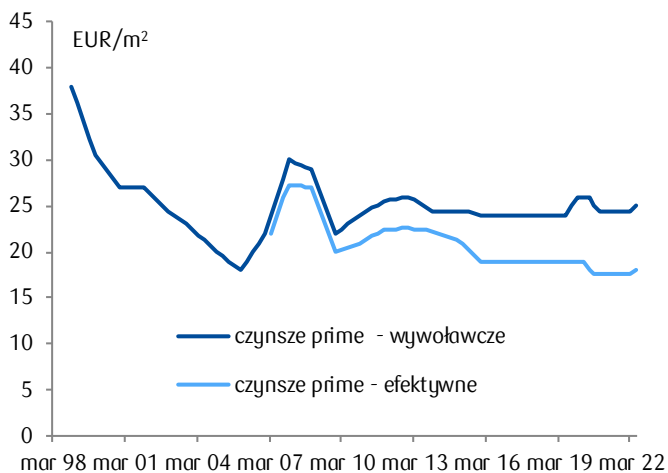
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Czynsze efektywne (PLN) w Warszawie



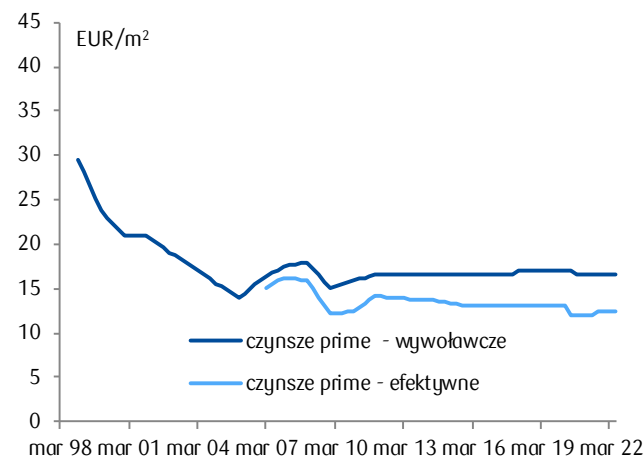
Źródło: Colliers International Polska, PWC, PKO Bank Polski

Czynsze efektywne oraz wywoławcze w Warszawie (CBD)



Źródło: Colliers International Polska, C&W, PKO Bank Polski

Czynsze efektywne oraz wywoławcze w Warszawie (NCL)



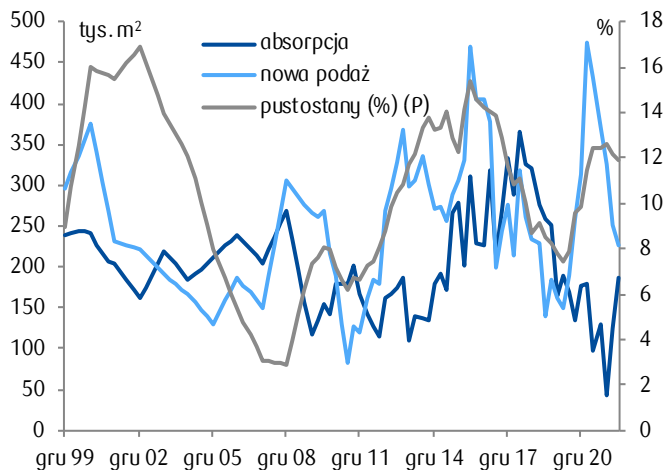
Źródło: Colliers International Polska, C&W, PKO Bank Polski

7. Podstawowe wskaźniki sytuacji na rynku biurowym w monitorowanych miastach

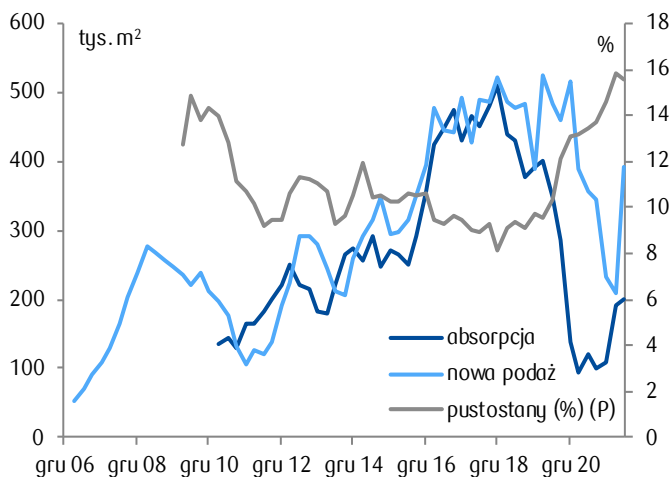
Poniższe wykresy przedstawiają współczynnik pustostanów na poszczególnych rynkach wraz z podażą nowych powierzchni oraz absorpcją powierzchni.

Współczynnik pustostanów, nowa podaż oraz absorpcja

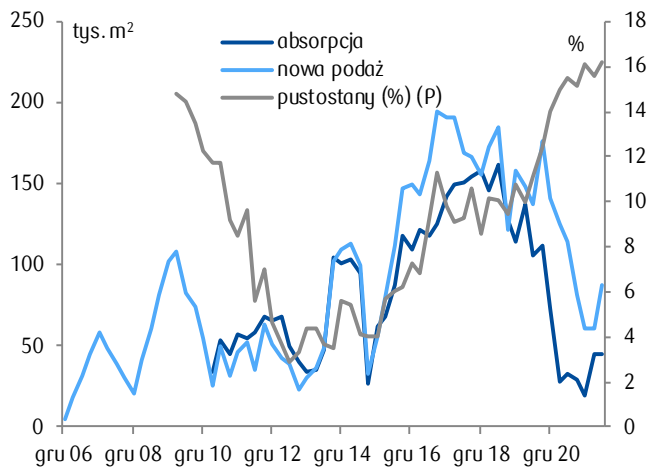
Rynek warszawski



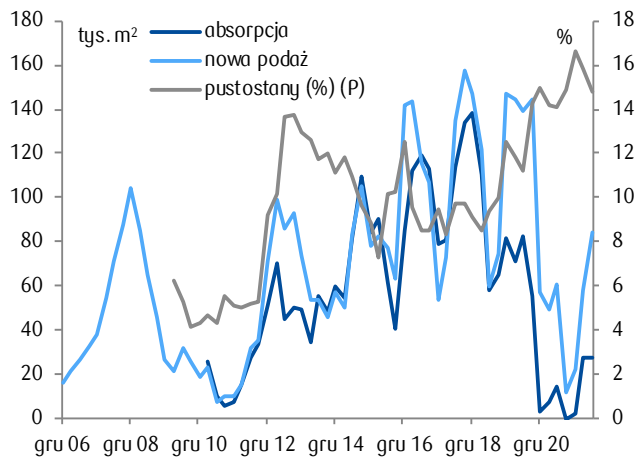
Rynki regionalne



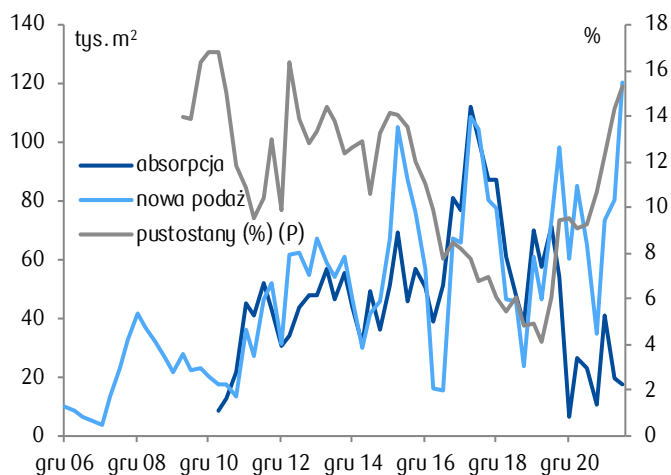
Kraków



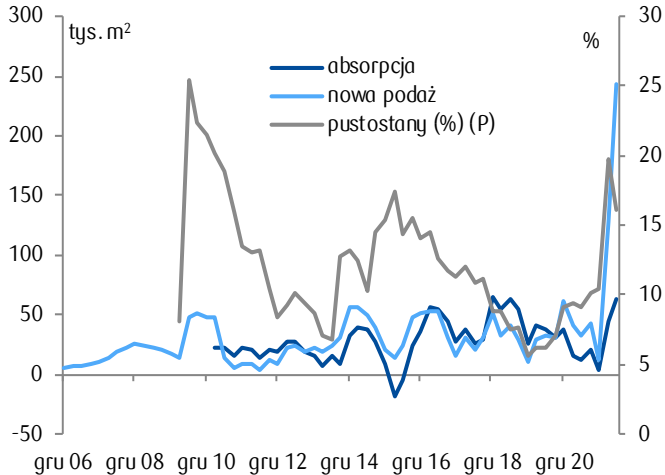
Wrocław



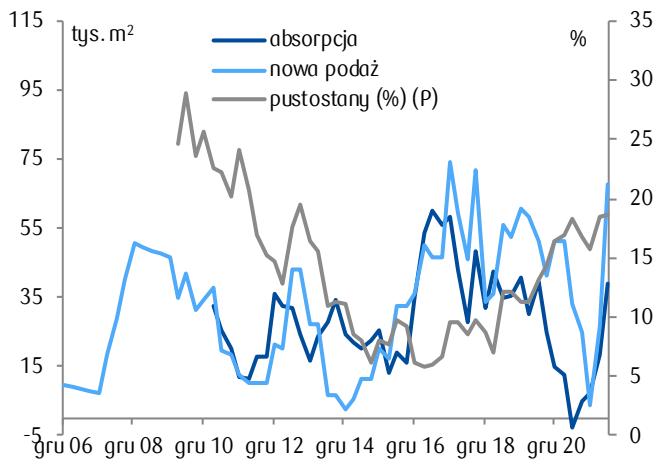
Trójmiasto



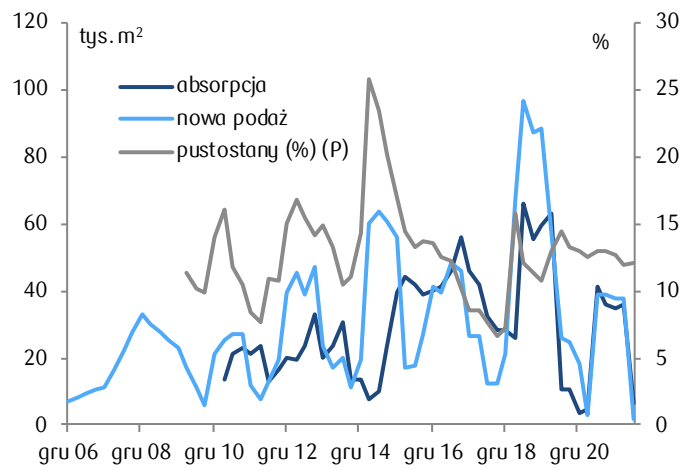
Katowice



Łódź



Poznań



Źródło: Colliers International Polska, 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 wewnątrz, 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 podzielona 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.

