



Bank Polski

Centrum
Analiz

Rynek nieruchomości biurowych

Analizy Nieruchomości

22 sierpnia 2023

Rosnący rozdziewiek pomiędzy stolicą a regionami

PODSUMOWANIE:

- Początek 2023 był na polskim jak i na globalnym rynku nieruchomości biurowych trudny oraz wykazywał ujemną dynamikę popytową.
- Na koniec 2q23 odnotowano w kraju rekordowo wysoki współczynnik pustostanów (17,1%) na rynkach regionalnych jak i rekordową ujemną estymowaną absorpcję (46 tys. m²). Popyt brutto również silnie spadł co może wskazywać na utrwalający się problem po stronie popytowej.
- Po stronie podażowej widać silne osłabienie w bliskiej perspektywie. Dodatkowo w ostatnich kwartałach wyłączenia z zasobów co mocno ograniczało przyrost pustostanów.
- Ze względu na silną adaptację modelu pracy zdalnej rynki uzależnione od rozwoju branż IT w celu generowania absorpcji są obecnie najbardziej narażone na wystąpienie pustostanów strukturalnych (w Polsce oznacza to rynki regionalne).

- Na koniec 1q23 zasoby powierzchni biurowej w kraju przekroczyły 12,73 mln m² rosnąc kw/kw o zaledwie 20 tys. m² oraz rocznie o 217 tys. m².
- Nowa podaż w 1q23 (68 tys. m²) oraz w 2q23 (67 tys. m²) ponownie była niska. Stanowi to początek okresu niskiej nowej podaży która będzie występowała przez co najmniej kilka następnych lat.
- Licząc 4q skum na koniec 1q23 nowa podaż wyniosła 617 tys. m² (w tym 474 tys. m² na rynkach regionalnych). Na koniec 2q23 nowa podaż 4q skum estymujemy na poziomie około 350 tys. m² (najmniej od 11 lat).
- Mimo stosunkowo wysokiej nowej podaży w ujęciu 4q skum przyrost zasobów na koniec 1q23 wyniósł zaledwie 217 tys. m². Wynikało to z przyspieszenia wyłączeń obiektów z zasobów nowoczesnych jak i fizycznej likwidacji budynków.
- Na koniec 1q23 licząc 4q skum absorpcja wyniosła 195 tys. m², był to wynik historycznie najniższy. W samym 1q23 absorpcja wyniosła ujemne 23 tys. m² co było wynikiem rekordowo słabym. Wstępne dane wskazują, że w 2q23 absorpcja 4q skum spadła jeszcze dalej do bezprecedensowych 59 tys. m².
- Absorpcja w 2q23 wyniosła według naszych szacunków ujemne 17 tys. m² co stanowi nieznaczną poprawę kw/kw. Sytuacja na rynkach regionalnych

Departament Analiz Ekonomicznych

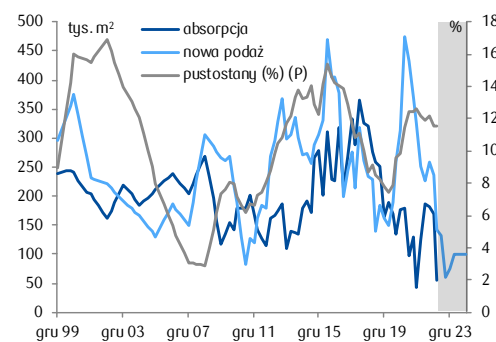
www.pkobp.pl/centrum-analiz

@PKO_Research

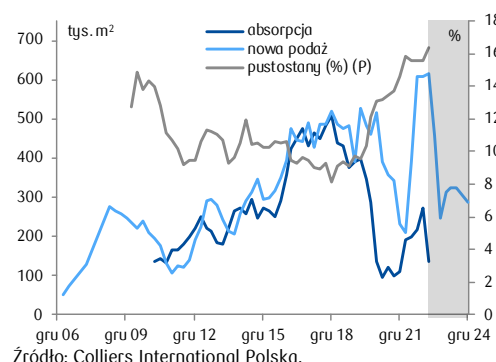
Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Marcin Morawiecki

Najważniejsze wskaźniki – Warszawa



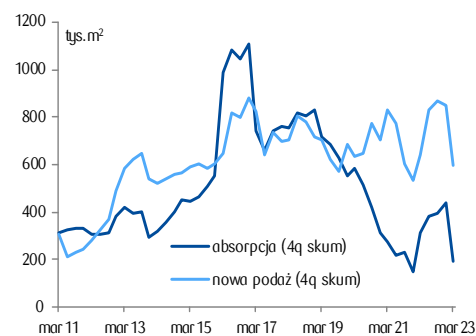
Najważniejsze wskaźniki – rynki regionalne



była zdecydowanie gorsza z absorpcją wynoszącą rekordowo niskie ujemne 46 tys. m².

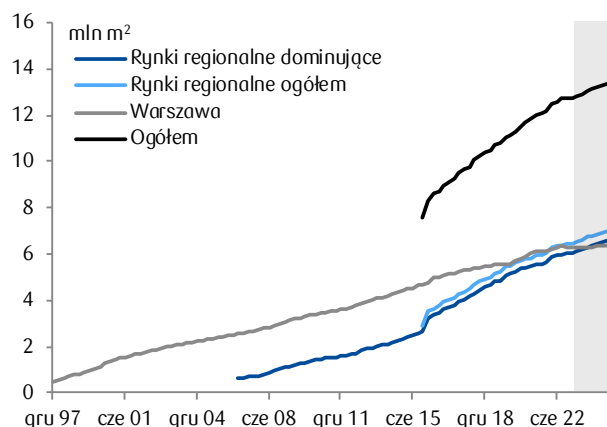
- Mimo słabnącej absorpcji w trakcie ostatnich kwartałów z **racji bardzo niskiego przyrostu zasobów deficyt absorpcji vs przyrost zasobów był jedynie umiarkowany, co spowodowało, że na koniec 1q23 pustostany wzrosły r/r o 22 tys. m²**. Niemniej wstępnie szacujemy kwartalny przyrost pustostanów za 2q23 już na 75 tys. m². Oczekujemy, że na rynkach regionalnych mimo ograniczania nowej podaży pustostany wzrosną odczuwalnie do końca 2024.
- Wskaźnik wyprzedzający jakim jest popyt brutto w 1q23 wyniósł 334 tys. m² oraz 1552 tys. m² w ujęciu 4q skum. Rok wcześniej wynik kwartalny był zdecydowanie lepszy, bo wyniósł 427 tys. m². Sytuacja w 2q23 ponownie pogorszyła się, kwartalny popyt brutto był niższy już o 40% r/r (w tym o 52% na rynkach regionalnych).
- **Sytuacja na rynkach światowych również pogorszyła się w trakcie 1h23**. Absorpcja jak i popyt brutto szybko się obniżyły (**ponownie ujemna absorpcja w Europie w 2q23**). Pustostany rosły zarówno w USA, Azji jak i na rynkach Europejskich (średnio do 8% na koniec 2q23). Globalnie najgorzej sytuacja wygląda w USA gdzie pustostany osiągnęły 19,2% (C&W), a absorpcja była dodatnia tylko w trakcie jednego kwartału od początku pandemii.
- Na koniec 1q23 średni współczynnik pustostanów w kraju wyniósł 13,78% oraz 15,91% na rynkach regionalnych. W 2q23 ponownie współczynnik pogorszył się wynosząc 14,3% (w tym rekordowe 17,13% w regionach). **Obecnie współczynnik pustostanów na rynkach regionalnych jest historycznie rekordowy**.
- Mimo, że na koniec 1q23 licząc r/r współczynniki pustostanów pozostawały zasadniczo niezmienione, to widać szybko rosnące oraz wysokie pustostany na rynkach łódzkim (23,4% na koniec 2q23) oraz krakowskim.
- **Sytuacja w stolicy pozostaje zdecydowanie lepsza z łagodnie spadającym współczynnikiem pustostanów (9,9% na koniec 2q23 w CBD) nadal dodatnią absorpcją oraz zdecydowanie szybszym ograniczeniem strony podażowej w porównaniu z regionami**.
- **W ujęciu kw/kw na koniec 1q23 czynsze efektywne (wyrażone w EUR) pozostały bez zmian na wszystkich rynkach**. W ujęciu r/r odnotowano łagodne zwyżkowe zmiany w warszawskim CBD pozostałe rynki były bez zmian. C&W wskazuje na symboliczne wzrosty wartości czynszowych na koniec 2q23 na szerokim rynku europejskim o 1,1% r/r.
- Mimo przewidywanego wzrostu pustostanów na rynkach regionalnych w 2023 oraz 2024 ze względu na umacniający się PLN oraz wysoką skumulowaną inflację CPI z ostatnich lat nie doczekamy się spadków czynszów nominalnych wyrażonych w EUR. **Prawdopodobnie będziemy obserwować dalszą stabilizację czynszów efektywnych**.

Absorpcja na tle nowej podaży



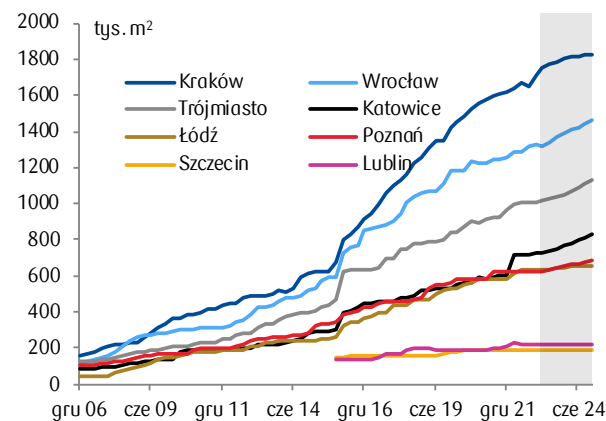
Źródło: Colliers International Polska.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej



Źródło: Colliers International Polska, PwC.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska.

Początek 2023 był trudny oraz wykazywał zdecydowanie ujemną dynamikę. Na koniec 2q23 odnotowano rekordowy współczynnik pustostanów na rynkach regionalnych (17,1%), jak i rekordową ujemną estymowaną absorpcję (46 tys. m²). Korzystnie dla stabilizacji rynku po stronie podażowej widać silne osłabienie w bliskiej perspektywie.

Na koniec 1q23 zasoby powierzchni biurowej w kraju przekroczyły 12,73 mln m² rosnąc q/q o zaledwie 20 tys. m².

Nowa podaź w 1q23 (68 tys. m²) ponownie była niska (trzeci kwartał z rzędu). Stanowi początek okresu niskiej nowej podaży jaką przewidujemy będzie występowała przez co najmniej kilka następnych lat. Wstępne dane za 2q23 potwierdzają niską nową podaź na poziomie około 67 tys. m². Do końca 2024 oddawane będzie kwartalnie około 100 tys. m², z tego około trzy czwarte w regionach.

Licząc 4q skum na koniec 1q23 nowa podaź wyniosła 617 tys. m² (w tym 474 tys. m² na rynkach regionalnych). Był to nadal wysoki wynik (generowany głównie przez rekordową podaź z 2q22), lecz zdecydowanie niższy od rekordu jaki padł w 3q22 (914 tys. m²). Na koniec 2q23 nową podaź 4q skum estymujemy natomiast na poziomie około 350 tys. m² (najmniej od 11 lat). Przyrost zasobów 4q skum na koniec 1q23 był zdecydowanie słabszy (218 tys. m²) ze względu na wyburzanie oraz reklasyfikowanie budynków do zasobów nienowoczesnych.

W 3q22 rynek biurowy wszedł w fazę post covidowej stabilizacji, jednak ze względu na trudności w otoczeniu makro na horyzoncie widać pogarszającą się sytuację na rynku najmu.

Zasoby w 1q23 ustabilizowały się na poziomie 12,7 mln m².

Ponownie niska nowa podaź zarówno w 1q23 jak i 2q23. Czy to początek nowego trendu?

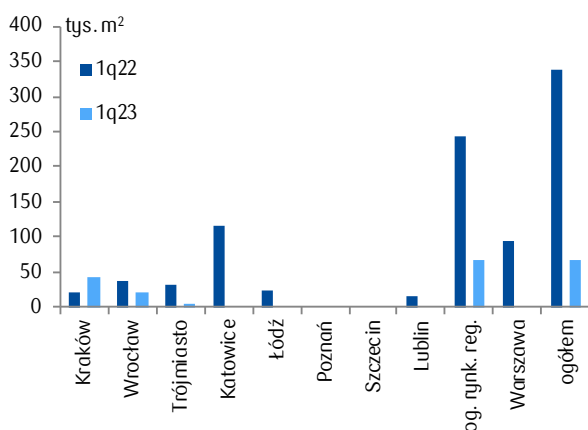
Nowa podaź w ujęciu 4q skum szybko spada – do około 340 tys. na koniec 2q23 (najmniej od 2012).

Nowoczesna powierzchnia biurowa – zasoby oraz nowa podaź

	Zasoby 1q23 (m ²)	Nowa podaź 1q23 (m ²)	Nowa podaź 1q22 (m ²)	Nowa podaź dynamika r/r (%)	Nowa podaź (4q skum) 1q23 (m ²)	Nowa podaź (4q skum) 1q22 (m ²)	Nowa podaź (4q skum) dynamika r/r (%)	Nowa podaź średnio rcznie 2q23-4q24 (m ²) (P)
Kraków	1 750 525	42 574	21 440	98,6	143 084	60 700	135,7	44 571
Wrocław	1 312 906	20 854	36 180	-42,4	86 608	57 990	49,3	84 971
Trójmiasto	1 016 828	4 721	31 811	-85,2	55 321	79 979	-30,8	62 800
Katowice	725 767	0	116 308	-100,0	127 830	128 329	-0,4	58 971
Łódź	631 926	0	22 809	-100,0	43 263	26 409	63,8	14 343
Poznań	623 079	0	0		0	37 519	-100,0	34 686
Rynki regionalne dominujące	6 061 031	68 149	228 548	-70,2	456 106	390 926	16,7	300 343
Szczecin	186 000	0	0		1 500	0		2 743
Lublin	223 357	0	15 000		16 310	31 058		0
Rynki regionalne drugorzędne	409 357	0	15 000		17 810	31 058		2 743
Rynki regionalne ogółem	6 470 388	68 149	243 548	-72,0	473 916	421 984	12,3	303 086
Warszawa (CBD)	2 775 468	0	88 424	-100,0	98 800	231 877	-57,4	46 571
Warszawa (NCL)	3 480 837	0	5 000	-100,0	44 004	19 948	120,6	53 943
Warszawa	6 256 304	0	93 424	-100,0	142 804	251 825	-43,3	100 514
Warszawa + dominujące rynki regionalne	12 317 336	68 149	321 972	-78,8	598 910	642 751	-6,8	400 857
Ogółem	12 726 692	68 149	336 972	-79,8	616 720	673 809	-8,5	403 600

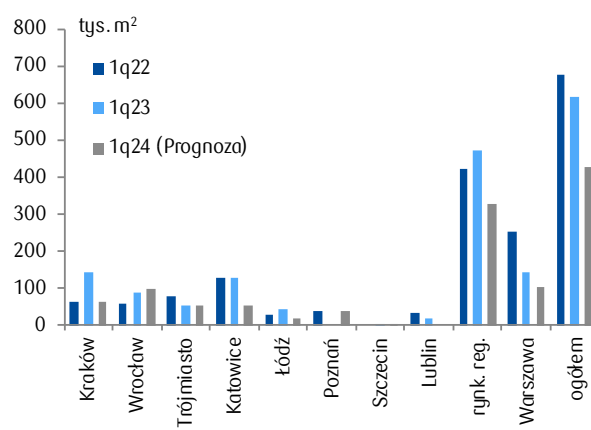
Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż powierzchni biurowej



Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż powierzchni biurowej (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

Analizując plany deweloperów można stwierdzić, że rynek krajowy nie osiągnie pułapu miliona dostarczonej powierzchni rocznie, co przed covid było scenariuszem podstawowym. Na przełomie 2022 i 2023 weszliśmy w co najmniej kilkuletni okres niskiej nowej podaży, która od kilku kwartałów widoczna jest w stolicy, a obecnie dociera na rynki regionalne.

Na koniec 1q23 licząc 4q skum absorpcja wyniosła 195 tys. m², był to wynik historycznie najniższy. Dodatkowo wstępne dane wskazują, że w 2q23 absorpcja 4q skum spadła jeszcze mocniej do bezprecedensowych 59 tys. m². Absorpcja kwartalna spadała stale od pięciu kwartałów. W ujęciu rocznym przełożenie na pustostany ratował niewielki przyrost zasobów.

W samym 1q23 absorpcja wyniosła ujemne 23 tys. m² co było wynikiem rekordowo słabym. Niemniej wynik ten został zrealizowany przy zaledwie symbolicznym przyroście zasobów o 20 tys. m² (również historyczne minimum).

Wstępnie oceniamy sytuację w 2q23 na ponownie bardzo słabą. Absorpcja wyniosła według naszych szacunków ujemne 17 tys. m² co jest nieznaczną poprawą kw/kw. Niemniej sytuacja na rynkach regionalnych była zdecydowanie gorsza wynosząc rekordowo niskie ujemne 46 tys. m² przy wzroście zasobów o 40 tys. m² oraz nowej podaży na poziomie 48 tys. m². Z drugiej strony w 2q23 w stolicy absorpcja była pozytywna, zarówno w CBD jak i w NCL wynosząc razem ponad 28 tys. m².

Ograniczona nowa podaż będzie widoczna na rynku co najmniej do końca 2024, a prawdopodobnie o wiele dłużej.

Absorpcja 4q skum jest na historycznie niskich poziomach, zdecydowanie poniżej najgorszych kwartałów covidowych.

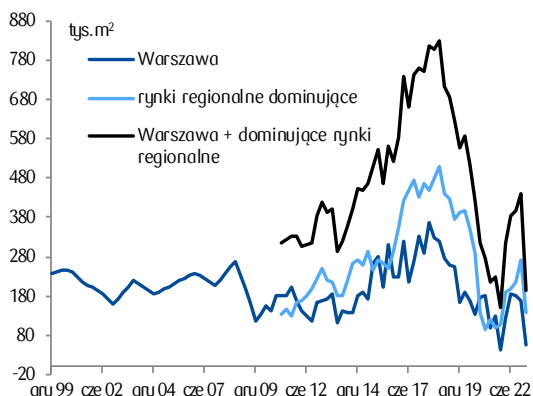
Kwartalna absorpcja w 1q23 jak i 2q23 była ujemna, zwłaszcza w regionach. Było to na polskim rynku zdarzenie bezprecedensowe.

Nowoczesna powierzchnia biurowa – pustostany, absorpcja, czynsze

	Współczynnik pustostanów 1q23 (%)	Współczynnik pustostanów 4q22 (%)	Współczynnik pustostanów 1q22 (%)	Absorpcja 1q23 (m ²)	Absorpcja 1q22 (m ²)	Absorpcja (4q skum) 1q23 (m ²)	Absorpcja (4q skum) 1q22 (m ²)	Czynsze efektywne (EUR)	Czynsze efektywne dynamika r/r
Kraków	17,44	16,02	15,60	10 836	26 004	62 050	45 303	13,80	0,00
Wrocław	17,33	15,57	15,80	-35 691	35 487	5 573	27 369	13,50	0,00
Trójmiasto	13,23	13,28	14,30	4 673	5 093	32 046	19 395	13,75	0,00
Katowice	17,13	17,15	19,80	-478	33 616	28 001	43 523	13,70	0,00
Łódź	20,51	20,99	18,40	3 573	8 031	3 217	18 312	12,50	0,00
Poznań	11,31	10,46	12,00	-5 276	4 132	6 623	36 025	14,75	0,00
Rynki regionalne dominujące	16,36	15,54	15,85	-22 363	112 363	137 511	189 927		
Szczecin	3,10	5,79	3,00	5 005	4 208	1 263	9 194	13,50	0,00
Lublin	14,42	16,65	15,90	4 969	-985	1 191	28 067	12,00	0,00
Rynki regionalne drugorzędne	9,28	11,71	10,10	9 974	3 223	2 454	37 261		
Rynki regionalne ogółem	15,91	15,30	15,47	-12 389	115 586	139 965	227 187		
Warszawa (CBD)	10,18	10,53	12,10	1 693	98 631	57 257	161 548	18,00	2,86
Warszawa (NCL)	12,70	12,43	12,30	-12 355	5 153	-1 816	-36 139	12,50	0,00
Warszawa	11,58	11,59	12,21	-10 662	103 784	55 442	125 408		
Warszawa + dominujące rynki regionalne	13,93	13,53	13,97	-33 026	216 148	192 952	315 335		
Ogółem	13,78	13,47	13,85	-23 051	219 371	195 406	352 595		

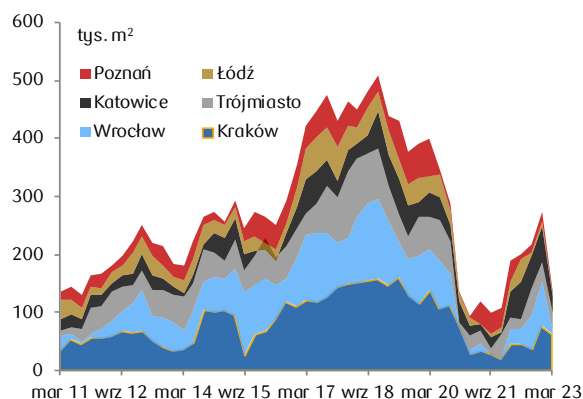
Źródło: Colliers International Polska.

Absorpcja w Polsce (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

Absorpcja na poszczególnych rynkach regionalnych (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

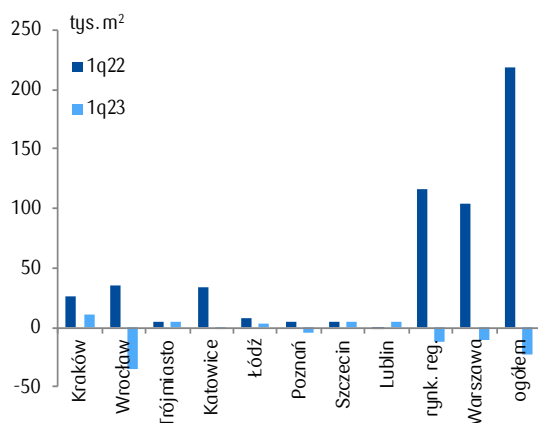
Mimo słabnącej absorpcji w trakcie ostatnich kwartałów deficyt absorpcji vs przyrost zasobów był jedynie umiarkowany co spowodowało, że na koniec 1q23 pustostany wzrosły r/r o 22 tys. m², a w samym 1q23 o nadal niezbyt znaczące 42 tys. m² (historycznie pustostany potrafiły rosnąć kwartalnie o 170 tys. m² w okresie przed covid oraz nawet do 220 tys. w okresie covidowym). Niemniej wstępnie szacujemy kwartalny przyrost pustostanów za 2q23 już na 75 tys. m²

Wskaźnik wyprzedzający jakim jest popyt brutto w 1q23 wyniósł 334 tys. m² oraz 1552 tys. m² w ujęciu 4q skum. Rok wcześniej wynik kwartalny był zdecydowanie lepszy bo 427 tys. m². Sytuacja w 2q23 ponownie pogorszyła się (333 tys. m²), a popyt brutto był niższy już o 40% r/r a najsilniejsze spadki odnotowano na rynkach regionalnych.

Mimo relatywnie dobrego początku na europejskim rynku biurowym kiedy w 1q23 absorpcja wyniosła blisko 1,8 mln m² (JLL) w 2q23 sytuacja pogorszyła się, odnotowano dosyć symboliczną, lecz negatywną absorpcję (ujemne 150 tys. m²). Popyt brutto spada zarówno na rynku europejskim, lecz również na amerykańskim jak i azjatyckim. W Europie na koniec 2q23 to zaledwie 63% popytu brutto z lat 2017-19. Pustostany w Europie w połowie 2023 wyniosły 8% rosnąc z około 7,3% na koniec 1q23.

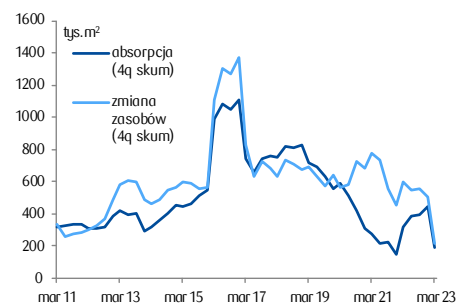
Na koniec 1q23 średni współczynnik pustostanów w kraju (13,78% oraz 15,91% na rynkach regionalnych) pozostawał na poziomie istotnie wyższym w porównaniu do średniej przedpandemicznej z lat 2016-2019 (10,77%), mimo pogarszających się wyników absorpcji współczynnik pustostanów spadł o 7 pb r/r, lecz urósł o 31 pb q/q. W 2q23 współczynnik ponownie pogorszył się wynosząc 14,3% (w tym rekordowe 17,13% w regionach).

Absorpcja powierzchni biurowej



Źródło: Colliers International Polska.

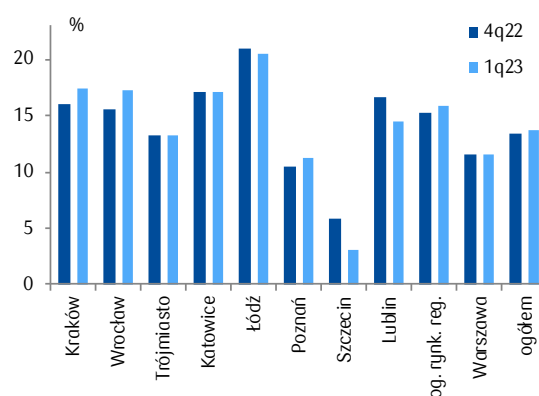
Absorpcja na tle zmiany zasobów (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

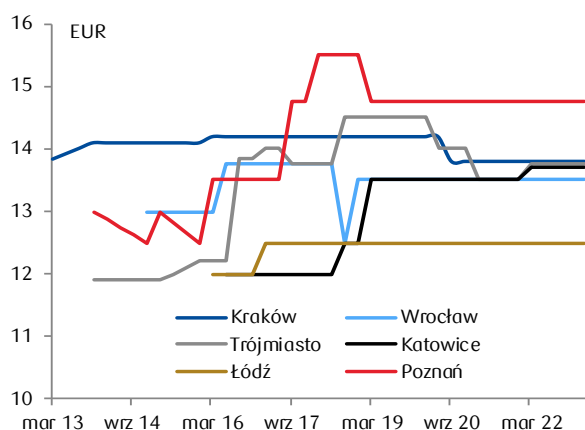
Do końca 1q23 współczynniki pustostanów pozostawały zasadniczo stabilne. W 2q23 wystąpiło znaczne pogorszenie na rynkach regionalnych.

Współczynniki pustostanów



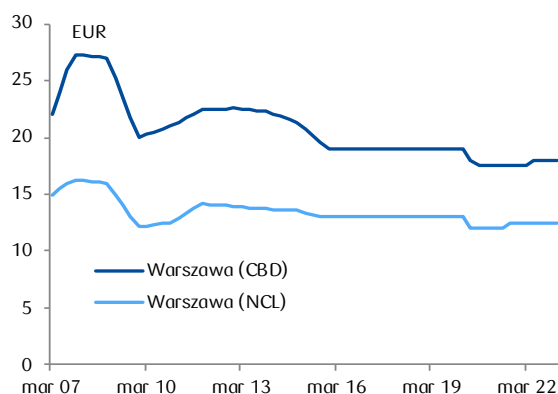
Źródło: Colliers International Polska.

Czynsze efektywne na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska.

Czynsze efektywne w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

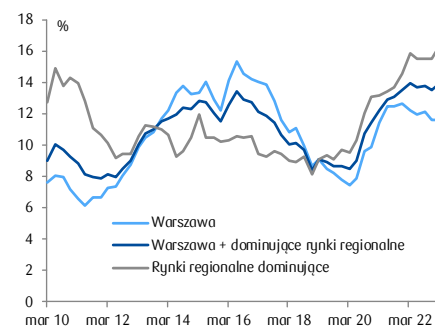
Mimo, że na koniec 1q23 licząc r/r współczynniki pustostanów pozostawały zasadniczo niezmienione to widać szybko rosnące oraz wysokie pustostany na rynkach łódzkim oraz krakowskim. Wzrosty pustostanów w Łodzi kontynuowały też w 2q23 przekraczając 23%. Coraz wyraźniejszy jest rozdźwięk pomiędzy relatywnie wysokimi pustostanami w regionach 17,13% na koniec 2q23 oraz niskimi w Warszawie 9,9% w CBD.

Mimo obecnego silnego pogorszenia nastrojów ograniczającego absorpcję branża wyszła z okresu pandemicznego zasadniczo bez dotkliwych strat (jakie widać na rynku amerykańskim gdzie w całym kraju pustostany zbliżyły się do 20%) i to mimo utrwalenia się modelu pracy hybrydowej. Dane zarówno dla Polski, jak i dla rynków europejskich sprzed podwyżek stóp procentowych, stawały się optymistyczne, a na wielu rynkach odnotowano dodatnia absorpcję.

W ujęciu kw/kw na koniec 1q23 czynsze efektywne (wyrażone w EUR) pozostały bez zmian na wszystkich rynkach. W ujęciu r/r odnotowano łagodne zwykłe zmiany w warszawskim CBD. Umacnianie się polskiej waluty powoduje, że affordability ratio istniejących czynszów jak i obecnie negocjowanych czynszów rośnie. Będzie to ograniczać presję na obniżki czynszów efektywnych wyrażonych w EUR.

Mając na uwadze powyższe mimo prawdopodobnego wzrostu pustostanów na rynkach regionalnych w 2023 oraz 2024 ze względu na poprawiający się affordability ratio jak i wysokie koszty finansowania, i co za tym idzie presję na wzrost rentowności, nie doczekamy się spadków czynszów nominalnych wyrażonych w EUR.

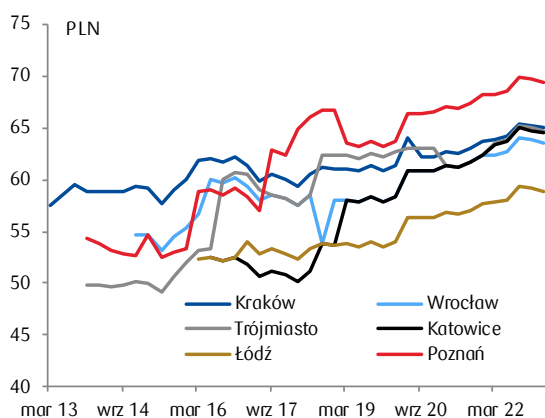
Współczynniki pustostanów w Warszawie i na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska.

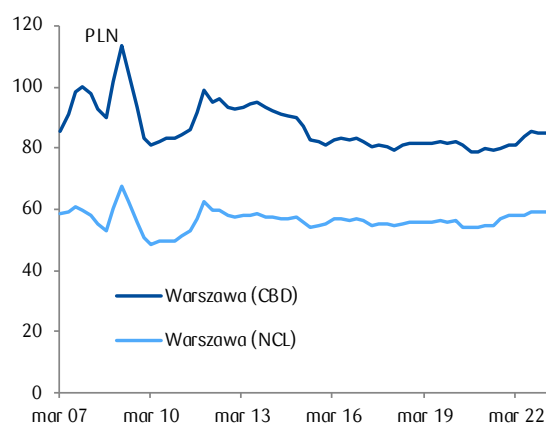
Dzięki inflacji, wysokim kosztom finansowania oraz umacniającym się PLN czynsze nominalne mimo presji ze strony pustostanów prawdopodobnie nie spadną do końca 2024.

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 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 nasylenie 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.

