



Nieruchomości Komercyjne

Analizy Nieruchomości

2 czerwca 2022

Rynek nieruchomości magazynowych: Rok wszelkich rekordów

PODSUMOWANIE:

- 2021 był rekordowy dla rynku nieruchomości magazynowych, które ponownie po 2020 pozytywnie odznaczały się na tle innych sektorów nieruchomości komercyjnych.
- W 2021 współczynniki pustostanów spadły do rekordowo niskich poziomów. Podaż, absorpcja oraz popyt netto także były rekordowe.
- Projekty w budowie oraz popyt brutto w 2h21 wskazują na kolejny rekordowy rok w 2022.
- Sektor magazynowy zyskuje jako konsekwencja efektów epidemii Covid-19, która wymusiła skracanie łańcuchów dostaw oraz przyspieszyła transformację modelu handlu w kierunku e-commerce.

- W 2021 zasoby wzrosły o 2,57 mln m² osiągając 22,01 mln m², wzrost pobił rekord z 2019, kiedy zasoby powiększyły się o 2,39 mln m².
- Przyrosty zasobów w 2021 były wyjątkowo silne na rynkach regionalnych wynosząc 2,2 mln m².
- W samym 2h21 zasoby wzrosły o 1,38 mln m², czyli o 58% więcej r/r.
- Zasoby w Polsce na koniec 2021 osiągnęły blisko 72% zasobów niemieckich na jednego mieszkańca.
- 2021 nowa podaż wyniosła rekordowe 2,55 mln m² (wzrost o 35% r/r oraz powyżej dotychczasowego rekordu (2,37 mln m²) z 2019). Magazyny są jedynym sektorem nieruchomości komercyjnych, który ma lepsze wyniki podaży niż w okresie przed pandemicznym.
- Nowa podaż w 2021 koncentrowała się na Górnym i na Dolnym Śląsku. Stołeczna podaż odnotowała istotny spadek r/r o około 27%. Ponownie podaż wróciła po rocznej przerwie do Polski Centralnej rosnąc r/r o około 260%.
- W 2h21 nowa podaż była wyższa niż w 1h roku wynosząc 1,45 mln m², dynamika wzrostu r/r również była niższa wynosząc 58% r/r.
- Mimo imponującego wzrostu w 2h21 widoczne były opóźnienia w nowej podaży ze względu na problemy z logistyką placów budów, część planowanych realizacji została ukończona dopiero w 2022.
- Na koniec 2021 powierzchnia w budowie wyniosła bezprecedensowe 3,8 mln m² po wzroście r/r o 123%. Przypuszczamy, że prognozy nowej

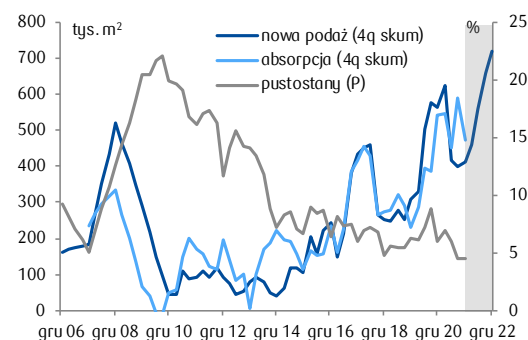
Departament Analiz Ekonomicznych
www.pkobp.pl/centrum-analiz

 @PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

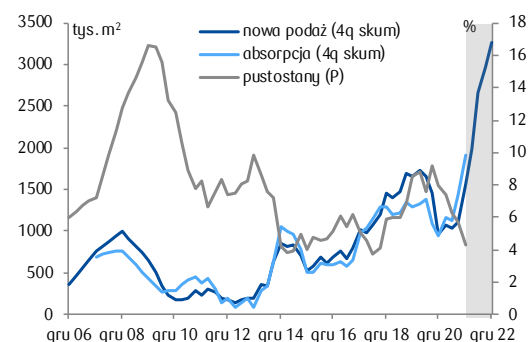
Marcin Morawiecki

Najważniejsze wskaźniki - Warszawa



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Najważniejsze wskaźniki - 4 największe rynki regionalne

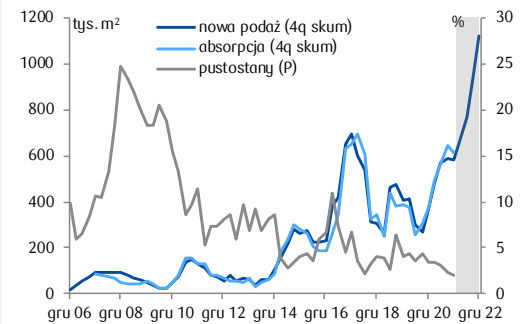


Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

podaż na cały rok 2022 na poziomie około 5,1 mln m² będą jednak redukowane silnie w dół ze względu na opóźnienia na placach budów.

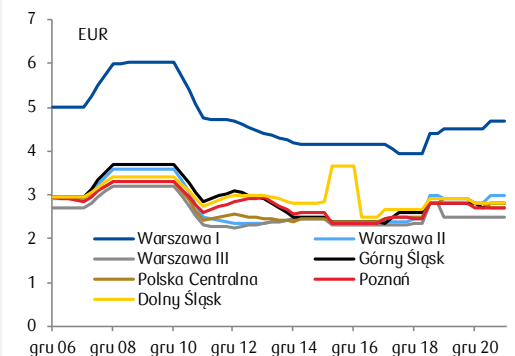
- **Znaczna część (47%) powierzchni w budowie była na koniec 2021 realizowana na zasadach spekulacyjnych.** Na koniec 2020 powierzchnia spekulacyjna w budowie wynosiła tylko 30%.
- **Korzystnie dla sektora, absorpcja wzrosła o 62% wynosząc rekordowe 3 mln m².** Wzrost był na tyle silny, że poprawił dotychczasowy rekord z 2017 o 46%.
- Absorpcja wzrosła najbardziej w 2h21 rosnąc o ponad 98% r/r wynosząc 1,74 mln m². Była to również historycznie najsilniejsza absorpcja za 2h roku.
- **Popyt brutto, który jest wskaźnikiem wyprzedzającym w 2021 wyniósł historycznie najwyższe 6,89 mln m² po wzroście o ponad 37% r/r.**
- **W naszej ocenie patrząc na projekty w budowie, jak i popyt brutto absorpcja w 2022 pozostanie na bardzo wysokim, prawdopodobnie również rekordowym poziomie.**
- Problemy z łańcuchami dostaw w sposób radykalny zwiększyły zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe. Czynniki wpływające na wzrost zapotrzebowania na magazyny wydają się być stosunkowo trwałe.
- **Na koniec 2021 współczynnik pustostanów na 12 monitorowanych przez IRF rynkach spadł o 282 pb do 3,91%. Tym samym w okresie rekordowej nowej podaży współczynnik pustostanów był rekordowo niski.**
- **Mimo bardzo silnej dynamiki nowej podaży w 2h21 tempo obniżania się współczynnika pustostanów, jak i samych pustostanów zdecydowanie przyspieszyło w drugiej połowie roku.** W samym 2h21 pustostany spadły o rekordowe blisko 300 tys. m² (spadek o 170 pb).
- Obecnie na wszystkich rynkach pustostany są niskie lub bardzo niskie.
- **Przewidujemy, że w 2022 współczynnik pustostanów przy rekordowej nowej podaży, która może zbliżyć się do 5 mln m² wzrośnie dosyć silnie, lecz pozostanie poniżej średniej wieloletniej.**
- **Czynsze na krajowym rynku magazynowym, pomimo rekordowego popytu oraz minimalnych pustostanów, od początku epidemii zasadniczo pozostają w trendzie bocznym.**
- **Czynsze w 2021 rosły na wybranych rynkach spadając na innych, ruchy były ograniczone oraz niejednoznaczne.**
- **Według danych C&W w 1q22 czynsze wywoławcze wzrosły o około 5%, jest to prawdopodobnie pierwsza oznaka spodziewanych wzrostów czynszów wynikających z niskich pustostanów oraz rosnących kosztów budowy magazynów.**
- **Naszym scenariuszem bazowym przyszłej ścieżki (perspektywa końca 2022) wartości czynszowych wyrażonych w EUR jest ich dalsza stabilizacja, ewentualnie bardzo łagodny wzrost na większości rynków.**
- **Niemniej w obliczu szybko rosnących kosztów budowy oraz wąskich gardeł w budownictwie prawdopodobne jest ograniczenie podaży poniżej dzisiejszych planów, co może prowadzić do wyraźniejszego 5-10% wzrostu czynszów.**

Najważniejsze wskaźniki – 5 średnich rynków regionalnych



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Czynsze efektywne (miesięcznie za 1 m²)



Źródło: Colliers International Polska.

Spis treści

1. Uwarunkowania makroekonomiczne	4
2. Zasoby	5
3. Nowa podaż	7
4. Absorpcja.....	9
5. Pustostany	11
6. Czysze	13
7. Podstawowe wskaźniki sytuacji na monitorowanych rynkach	15
Spis skrótów i pojęć.....	17

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Przełom 2021/2022 w krajowej gospodarce był bardzo mocny. Wyniki produkcji przemysłowej, budowlanej oraz sprzedaży detalicznej za 1q22 implikują, że wzrost PKB w 1q22 mógł zbliżyć się do 10% r/r. **Obecne trendy w głównych gałęziach gospodarki sugerują, że wzrost PKB w całym 2022 wyniesie 4%, z szansą na nawet lepszy wynik.** Wojna w Ukrainie wpływa niekorzystnie na gospodarkę głównie poprzez nasilenie negatywnego szoku podażowego (wyższe koszty/ceny i zaburzenia dostaw), wzrost niepewności oraz spowolnienie gospodarcze za granicą. Z drugiej strony wsparciem dla wzrostu PKB w najbliższych kwartałach będzie wzrost konsumpcji związany z napływem uchodźców poprzez wzrost spożycia publicznego (pomoc państwa dla uchodźców) oraz spożycia indywidualnego (pomoc indywidualna dla uchodźców i ich wydatki). W dłuższym okresie mogą się również ujawnić inne pozytywne czynniki: 1) wzrost podaży pracy związany z falą uchodźców, 2) zwiększony napływ środków UE, 3) zwiększenie natężenia *nearshoringu*, a także 4) dodatkowa stymulacja fiskalna (w tym wydatki obronne) na poziomie całej UE.

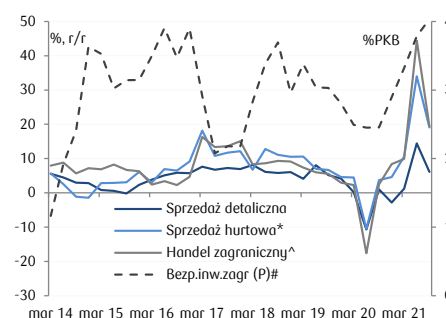
Cykl zacieśniania polityki pieniężnej w Polsce jest kontynuowany. W reakcji na dwucyfrowy poziom inflacji, RPP w maju kolejny raz podniosła stopy procentowe (tym razem o 75 pb). **Zakładamy, że stopa referencyjna NBP osiągnie szczyt w lipcu 2022 na poziomie 6,5-7,0% (punktowo przyjmujemy 6,5%).** Ostatnie wypowiedzi Prezesa NBP sugerują, że RPP pozostaje w trybie analizy napływających danych, a skala podwyżek będzie zależeć od skali zmian bieżącej inflacji. Cykl podwyżek zakończy się, gdy przestanie rosnąć inflacja. Podwyżki mogłaby też zatrzymać seria danych wskazujących na znaczące spowolnienie aktywności gospodarczej, ale tej na razie się nie spodziewamy.

Główne banki centralne na świecie normalizują politykę pieniężną. W naszej ocenie stopy procentowe wzrosną w USA jeszcze 5 razy w tym roku (w czerwcu, lipcu i wrześniu po 50pb, w listopadzie i w grudniu po 25pb). Od czerwca rozpocznie się ograniczanie sumy bilansowej, które po 3 miesiącach ma osiągnąć tempo 95 mld USD miesięcznie. EBC zapowiada koniec ery ujemnych nominalnie stóp procentowych. Oczekujemy, że podwyżki stopy depozytowej będą miały miejsce na posiedzeniach w lipcu i wrześniu (po 25pb do 0%), a stopy referencyjne we wrześniu (o 15pb do 0,15%).

Utrzymująca się niepewność co do dalszego przebiegu pandemii, a także jedna z najniższych realnych stóp procentowych na świecie nie sprzyjają notowaniom polskich aktywów, w tym złotego, który utrzymuje się na poziomach sugerujących wyraźne niedowartościowanie. Oznacza to, że przez większą część roku kurs złotego może się utrzymywać powyżej 4,60 PLN/EUR. Perspektywa szczytu inflacyjnego w 3q22 powinna poprawiać notowania złotego (spodziewamy się lekkiego umocnienia pod koniec roku, do poziomu 4,55 PLN/EUR. Jednocześnie na rynku utrzyma się wysoka zmienność, co oznacza, że złoty może tymczasowo tracić w przypadku dalszych fal gwałtownego wzrostu awersji do ryzyka na świecie.

Obecne trendy w głównych gałęziach gospodarki sugerują, że wzrost PKB w całym 2022 wyniesie 4%, z szansą nawet na lepszy wynik.

Wybrane determinanty rynku



Źródło: GUS, NBP, PKO Bank Polski. *nominalnie, ^suma eksportu i importu towarów, #BIZ, zagraniczne w Polsce (pasywa), w % PKB.

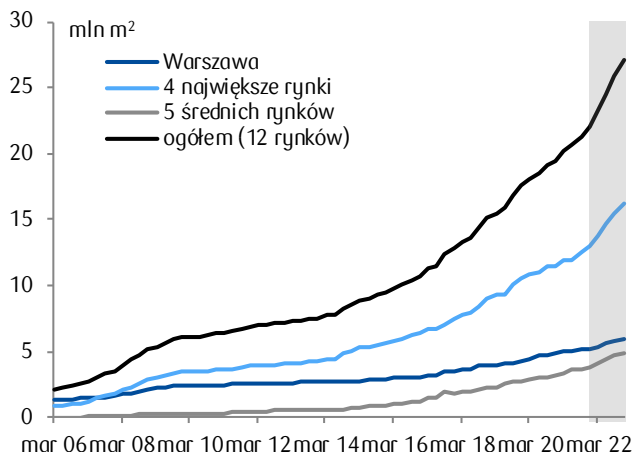
Zakładamy, że stopa referencyjna NBP osiągnie szczyt w lipcu 2022 na poziomie 6,5-7,0% (punktowo przyjmujemy 6,5%).

Główne banki centralne na świecie stopniowo normalizują politykę pieniężną.

Fundamentalne niedowartościowanie złotego utrzymuje się.

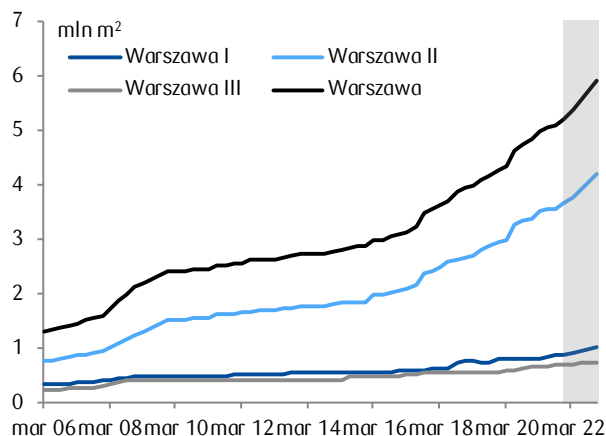
2. Zasoby

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



Źródło: Colliers International Polska.

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska.

Na koniec 2021 monitorowane przez Polską Izbę Nieruchomości Komeracyjnych (PINK)¹ zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych na dwunastu wiodących rynkach magazynowych wyniosły 22,01 mln m² (5,1 mln m² na rynku warszawskim).

22 mln m² nowoczesnych powierzchni magazynowych na koniec 2021.

W 2021 zasoby wzrosły o 2,57 mln m², wzrost pobił rekord z 2019 kiedy to zasoby powiększyły się o 2,39 mln m². Wzrost zasobów był o 41% szybszy niż w pandemicznym 2020 oraz o 20% wyższy niż średnia z lat 2017-20.

Wzrost zasobów w 2021 o 2,57 mln m² był dotychczas rekordowy.

W 2h21 zasoby wzrosły o 1,38 mln m², co było o wiele lepszym wynikiem niż wzrost w 2h20 (873 tys. m²), lecz nadal był słabszym wynikiem w porównaniu z wzrostem w 2h19 (1,62 mln m²). Słabsze wyniki przyrostu zasobów w samym środku trwania epidemii były rezultatem zarówno dezorganizacji placów budów, trudności z pozyskiwaniu decyzji administracyjnych, jak i chwilowego zatrzymania procesów decyzyjnych na poziomie deweloperów.

Przyrost zasobów byłby jeszcze szybszy gdyby nie efekty epidemii Covid-19.

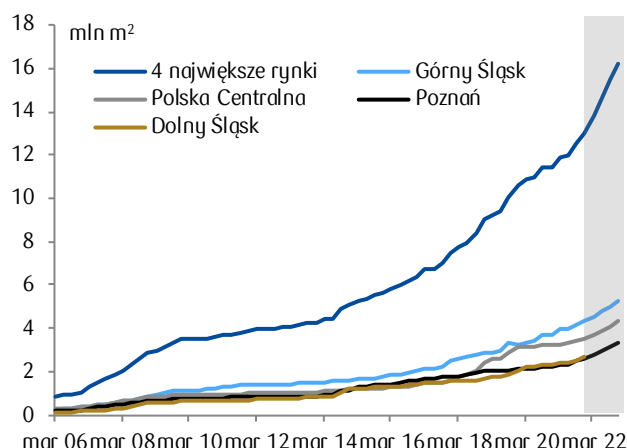
Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych – podstawowe wskaźniki

	Zasoby - (m2)	Udział w zasobach - (%)	Zasoby na mieszkańca aglomeracji	Wzrost zasobów 2021 (m2)	Dynamika (%) r/r	Wzrost zasobów 2h21 (m2)	Wzrost zasobów 2h20 (m2)	Wzrost zasobów 4q21 (m2)	Wzrost zasobów 4q20 (m2)	Wzrost zasobów 2022 (P) (m2)
Warszawa I	868 658	3,95		70 639	340	40 617	9 098	18 008	10 293	132 216
Warszawa II	3 647 400	16,57		262 684	-41	80 166	121 881	83 419	51 585	543 697
Warszawa III	689 679	3,13		33 748	-73	33 681	65 054	-169	47 775	45 333
Warszawa	5 205 737	23,65	1,96	367 071	-37	154 464	196 033	101 258	109 653	721 247
Górny Śląsk	4 303 587	19,55	1,59	603 213	42	324 787	261 498	162 613	10 984	942 421
Polska Centralna	3 464 995	15,74	2,98	266 271	245	178 146	42 602	76 647	28	832 697
Poznań	2 575 743	11,70	2,53	344 897	348	245 857	58 069	34 573	21 606	721 797
Dolny Śląsk	2 646 932	12,03	2,57	314 789	1	259 388	142 231	176 333	32 364	770 259
4 największe rynki	12 991 257	59,03	2,19	1 529 170	72	1 008 178	504 400	450 166	64 982	3 267 175
Trójmiasto	1 054 597	4,79	0,95	255 199	98	57 158	78 619	23 003	-2 583	315 903
Kraków	685 331	3,11	0,54	103 832	169	44 677	15 460	30 400	15 460	42 000
Toruń-Białogóra	408 496	1,86	0,47	21 111	-63	223	2 616	0	25 900	302 479
Szczecin	903 058	4,10	1,16	125 837	157	61 129	12 866	13 432	15 180	261 393
Lublin-Rzeszów	761 254	3,46	0,77	171 717	116	57 242	63 110	43 462	61 587	199 456
5 średnich rynków	3 812 736	17,32	0,76	677 696	92	220 429	172 671	110 297	115 544	1 121 231
ogółem rynki regionalne	16 803 993	76,35	1,54	2 206 866	78	1 228 607	677 071	560 463	180 526	4 388 405
ogółem (12 rynków)	22 009 730	100,00	1,62	2 573 937	41	1 383 071	873 104	661 721	290 179	5 109 652
ogółem Polska	23 066 737			2 701 558	41	1 455 402	918 864	698 902	304 919	5 365 135
pozostałe strefy	1 057 007			127 622	35	72 331	45 760	37 182	14 740	255 483

Źródło: Colliers International Polska.

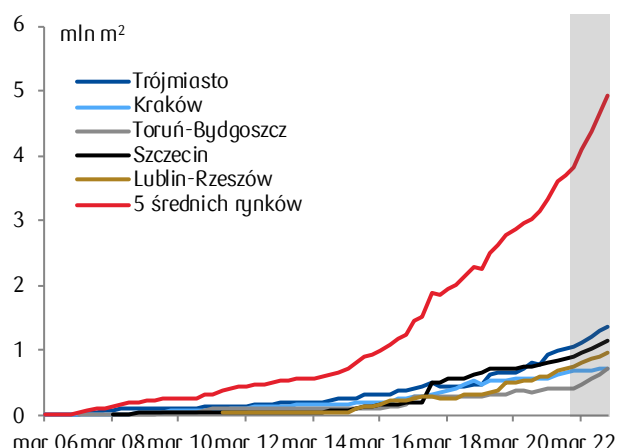
¹ PINK monitoruje zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce z wyodrębnieniem 12 rynków. Obiekty monitorowane to z niewielkimi wyjątkami magazyny będące przedmiotem najmu.

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych na 5 średnich rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Przyrosty zasobów w 2021 były wyjątkowo silne na rynkach regionalnych, co kontrastowało z rokiem 2020, gdzie wzrost był najsilniejszy w stolicy. Po wyraźnej zadyszce z 2020 ponownie szybko rozwijał się w 2020 rynek Polski Centralnej. Z miast mniejszych bardzo dobre wyniki odnotował rynek trójmiejski, lecz niemal 25% przyrostu zasobów w 2021 miało miejsce na terenie GOP.

Prognozy na 2022 wskazują, że będzie to rok o zdecydowanie rekordowym wzroście zasobów (nawet o 5 mln m²). W praktyce przypuszczamy, że w obliczu narastających problemów z łańcuchami dostaw w budownictwie, osiągnięcie takiego wyniku okaże się niemożliwe. Mimo to wzrost w całym 2022 prawdopodobnie będzie bezprecedensowy.

W ujęciu międzynarodowym krajowy rynek przemysłowy pozostaje relatywnie słabo nasycony powierzchniami, lecz różnica zwłaszcza pomiędzy Polską, a Niemcami szybko jest niwelowana. Nowoczesne zasoby przemysłowe monitorowane przez PINK pod koniec 4q21 wynosiły 0,61 m² na mieszkańca kraju (jest to ok 71,8% poziomu rynku niemieckiego, gdzie zasoby wynoszą 0,85 m² na mieszkańca).²

Jest coraz wyraźniejsze, że zarówno w kraju jak i na wiodących rynkach sektor nieruchomości magazynowych okazał się zdecydowanym wygranym walki z Covid-19. Przyspieszony rozwój e-commerce, jak i powrót do nearshoring'u oraz modelu just in case w obliczu kruchych łańcuchów dostaw umacniają szybki rozwój sektora, w średnim terminie szybki dalszy rozwój sektora.

Przyrost zasobów w 2021 koncentrował się na rynkach regionalnych.

Prognoza na 2022 wskazuje na wzrost zasobów na poziomie bliskim 5 mln m².

Średni roczny wzrost zasobów w latach 2018-21

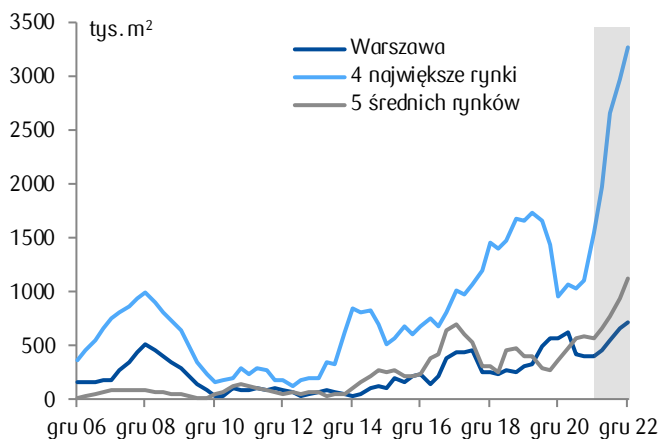
	Wzrost zasobów 2018-2021 (%)
Warszawa I	41
Warszawa II	53
Warszawa III	29
Warszawa	47
Górny Śląsk	71
Polska Centralna	120
Poznań	44
Dolny Śląsk	66
4 największe rynki	74
Trójmiasto	134
Kraków	91
Toruń-Bydgoszcz	38
Szczecin	78
Lublin-Rzeszów	195
5 średnich rynków	104
ogółem rynki regionalne	80
ogółem (12 rynków)	71

Źródło: Colliers International Polska.

² Dane dla Niemiec są dość konserwatywne, a kraj ten dysponuje znaczącą powierzchnią magazynów nienowoczesnych, dodatkowo należy wziąć pod uwagę wzrost ludności polski z przełomu 1 a 2q21 o blisko 4%, w konsekwencji dysproporcja pomiędzy tymi krajami jest w praktyce większa.

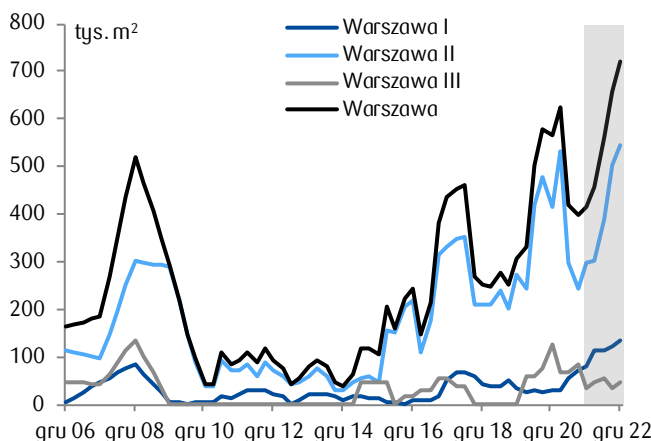
3. Nowa podaż

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Warszawie (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

W 2021 nowa podaż wyniosła rekordowe 2,55 mln m² (wzrost o 35% r/r oraz powyżej dotychczasowego rekordu (2,37 mln m²) z 2019).

Nowa podaż koncentrowała się na Górnym i Dolnym Śląsku. Stołeczna podaż odnotowała istotny spadek r/r o około 27%. Ponownie podaż wróciła po rocznej przerwie do Polski Centralnej ze wzrostem r/r o około 260%.

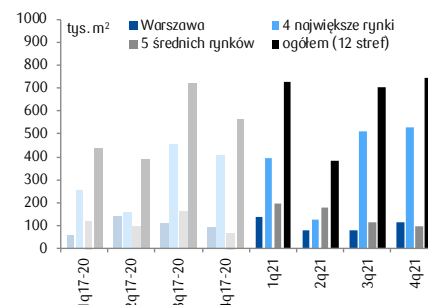
W 2h21 nowa podaż była wyższa niż w 1h21 wynosząc 1,45 mln m², dynamika wzrostu r/r również była jeszcze wyższa wynosząc 58% r/r.

Nowa podaż w 2021 była po części ograniczona problemami po stronie łańcucha dostaw wykorzystywanych przez place budów, część realizacji została ukończona dopiero w 2022.

Po bardzo dobrych wynikach popytowych w całym 2021, spadku wakatów oraz coraz silniej krystalizującym się długofalowym renesansie popytu na powierzchnie magazynowe powierzchnia w budowie oraz plany na rok 2022 stopniowo rosły przez cały 2021. Na koniec 2021 powierzchnia w budowie wyniosła rekordowe 3,8 mln m² po wzroście q/q o 12%, r/r o 123%. Przypuszczamy, że prognozy nowej podaży na cały 2022 na poziomie około 5,1 mln m² będą jednak redukowane w dół, głównie ze względu na opóźnienia na placach budów.

W 2021 nowa podaż po wzroście o 35% r/r wyniosła 2,55 mln m².

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie oraz w 2021



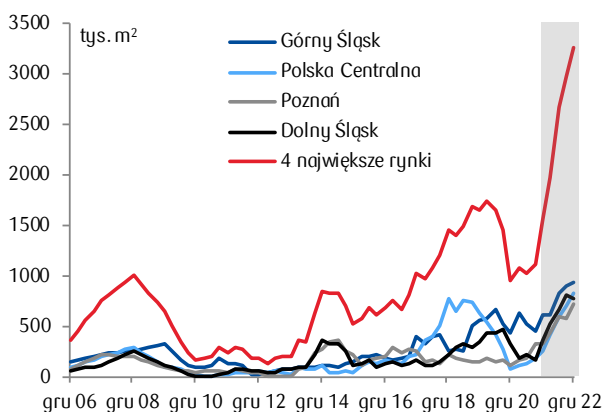
Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż nowoczesnych powierzchni magazynowych – podstawowe wskaźniki

	Nowa podaż - 2021		Nowa podaż -2h21		Nowa podaż rocznie (średnia 2017-20) (m2)	Nowa podaż - 2022 (p)		Nowa podaż -4q21	
	(m2)	dynamika r/r (%)	(m2)	dynamika r/r (%)		(m2)	(m2)	dynamika r/r (%)	
Warszawa I	81 713	180,6	47 323	121,0	38 971	132 216	22 714	61,7	
Warszawa II	298 076	-27,9	117 819	1,0	306 417	543 697	94 264	134,0	
Warszawa III	33 850	-72,7	33 850	-48,4	44 534	45 333	0	-100,0	
Warszawa	413 639	-27,0	198 992	-2,3	389 922	721 247	116 978	14,0	
Górny Śląsk	607 414	38,8	348 607	35,2	412 140	942 421	184 341	619,7	
Polska Centralna	261 156	261,6	174 951	360,4	419 257	832 697	84 618		
Poznań	329 658	193,1	229 708	194,3	179 482	721 797	35 424	26,3	
Dolny Śląsk	360 937	8,4	285 956	105,1	261 694	770 259	225 411	663,2	
4 największe rynki	1 559 165	63,2	1 039 222	102,5	1 272 573	3 267 175	529 794	536,8	
Trójmiasto	242 204	73,7	58 794	-34,8	116 558	315 903	23 003	158,0	
Kraków	103 832	145,5	44 677	171,4	72 520	42 000	30 400	84,7	
Toruń-Białystok	20 900	-65,7	0	-100,0	59 152	302 479	0	-100,0	
Szczecin	112 405	119,8	47 697	218,0	132 547	261 393	0	-100,0	
Lublin-Rzeszów	100 285	33,4	57 242	-16,5	64 878	199 456	43 462	-28,2	
5 średnich rynków	579 626	57,0	208 410	5,1	445 655	1 121 231	96 865	-11,1	
ogółem rynki regionalne	2 138 791	61,5	1 247 632	75,3	1 718 228	4 388 405	626 659	226,1	
ogółem (12 rynków)	2 552 430	35,0	1 446 624	58,1	2 108 150	5 109 652	743 637	152,2	

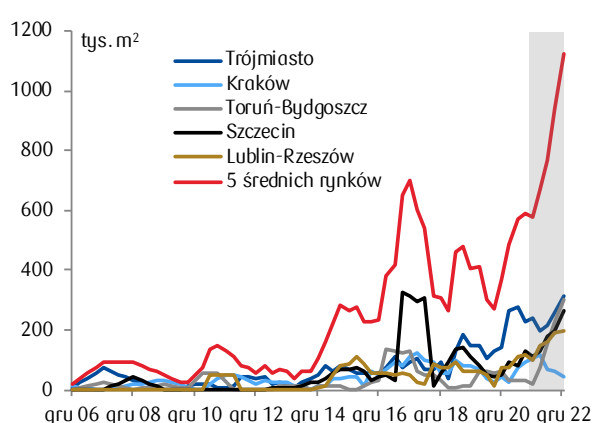
Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na 5 średnich rynkach (4q skum.)

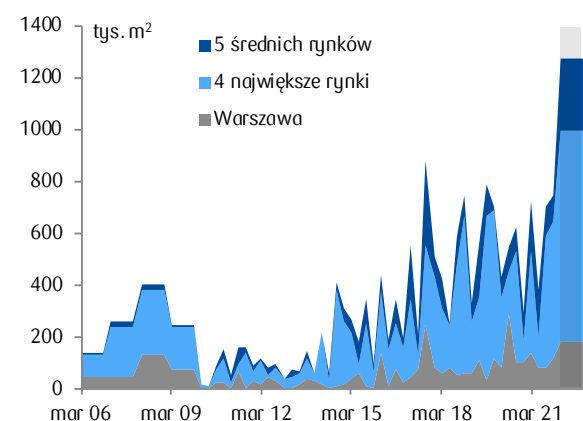


Źródło: Colliers International Polska.

Wg. danych JLL na koniec 2021 53% powierzchni w budowie było objętych umowami najmu, zdecydowane pogorszenie r/r, kiedy około 70% powierzchni było objęte umowami najmu. Oznacza to, że powierzchnia spekulacyjna w budowie wzrosła r/r z około 510 tys. m² do blisko 1,8 mln m².

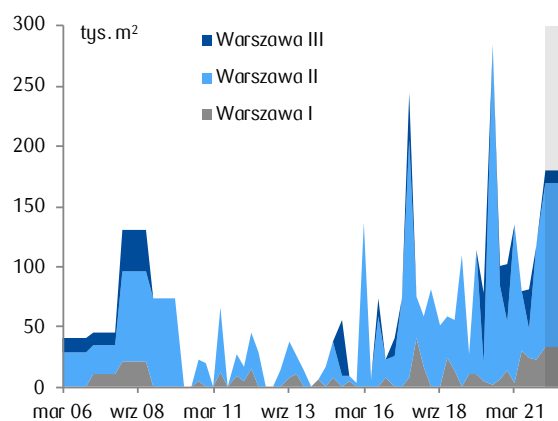
Wzrost powierzchni spekulacyjnej w budowie.

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (kwartalnie)



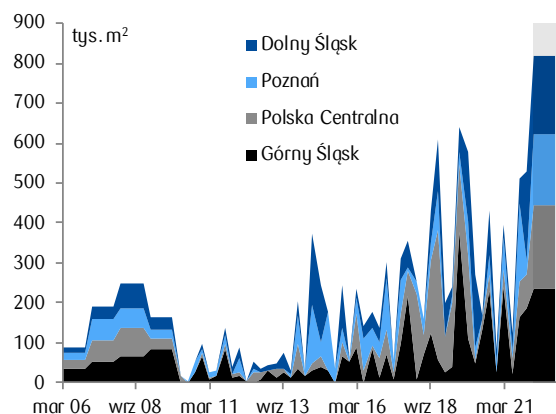
Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Warszawie (kwartalnie)



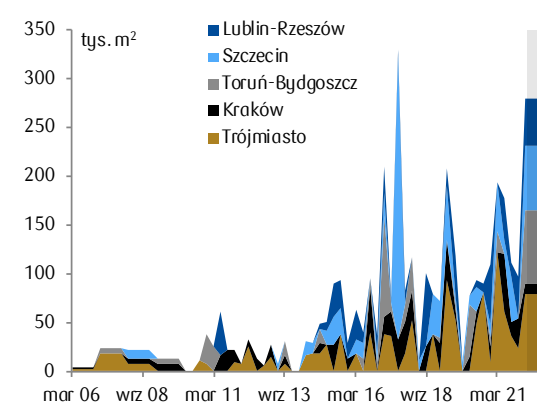
Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach (kwartalnie)



Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na 5 średnich rynkach (kwartalnie)



Źródło: Colliers International Polska.

4. Absorpcja

Absorpcja – podstawowe wskaźniki

	Absorpcja 4q skum (m2)	Udział (%)	dynamika r/r (%)	Absorpcja - 2h21 (m2)	udział (%)	dynamika r/r (%)	Absorpcja rocznie (średnia - 2017-20) (m2)	Udział (%)	Absorpcja - 4q21 (m2)	dynamika r/r (%)
Warszawa I	88 072	2,9	100,2	68 045	3,9	120,2	33 338	1,7	34 298	-15,4
Warszawa II	344 297	11,5	6,3	166 538	9,5	8,4	287 765	14,9	79 254	-42,8
Warszawa III	41 391	1,4	68,1	33 965	1,9	44,0	45 312	2,3	115	-99,8
Warszawa	473 760	15,8	12,4	268 548	15,4	9,5	366 415	19,0	113 667	-50,5
Górny Śląsk	604 176	20,1	68,7	364 131	20,9	153,1	357 659	18,5	183 610	119,9
Polska Centralna	414 254	13,8	115,0	263 280	15,1	2 576,8	359 985	18,6	175 367	317,8
Poznań	436 056	14,5	145,1	288 650	16,6	135,1	174 497	9,0	83 439	44,1
Dolny Śląsk	459 380	15,3	115,5	314 389	18,0	71,9	234 584	12,1	252 151	528,5
4 największe rynki	1 913 866	63,8	103,2	1 230 450	70,6	180,3	1 126 724	58,3	694 567	210,8
Trójmiasto	268 038	8,9	123,2	76 390	4,4	14,1	109 499	5,7	21 312	-36,0
Kraków	123 699	4,1	107,6	59 274	3,4	282,8	72 949	3,8	32 039	90,7
Toruń-Bydgoszcz	38 362	1,3	8,2	4 929	0,3	74,4	51 421	2,7	4 929	-1,6
Szczecin	105 758	3,5	50,1	51 055	2,9	127,3	133 568	6,9	4 938	-73,3
Lublin-Rzeszów	77 074	2,6	5,4	53 228	3,1	25,1	71 513	3,7	41 448	-31,5
5 średnich rynków	612 931	20,4	64,1	244 876	14,0	25,4	438 949	22,7	104 666	-21,9
ogółem rynki regionalne	2 526 797	84,2	92,1	1 475 326	84,6	132,6	1 565 673	81,0	799 233	123,5
ogółem (12 rynków)	3 000 557	100,0	61,6	1 743 874	100,0	98,3	1 932 088	100,0	912 900	55,5

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

W 2021 absorpcja silnie wzrosła i wyniosła rekordowe 3 mln m² po wzroście o blisko 62% r/r. poprawiając dotychczasowy rekord z 2017 (2,05 mln m²). Od 2014 absorpcja pozostaje w długoterminowym trendzie wzrostowym oraz pozostaje silnie skorelowana z nową podażą (por. wykres poniżej).

Absorpcja wzrosła najbardziej w 2h21 rosnąc o ponad 98% r/r. Wynosząc 1,74 mln m² była to historycznie najsilniejsza absorpcja za 2h roku poprawiając dotychczasowy rekord z 2h17 (1,39 mln m²).

Popyt brutto w 2021 wyniósł rekordowe 6,89 mln m² po wzroście o ponad 37% r/r. W 2019 popyt brutto wyniósł dla porównania zaledwie 4,03 mln m². Co więcej sam 4q21 po wzroście o ponad 55% był zdecydowanie rekordowy (2,36 mln m²) i pierwszy raz przekroczył poziom 2 mln m².

W 2021 ponownie zwiększyło się znaczenie sektora e-commerce w popycie brutto i wyniósł on 23% (dane JLL) wobec 12% rok wcześniej. Inne sektory generujące popyt to logistyka, pozostałe usługi handlu detalicznego oraz produkcja, w tym motoryzacja.

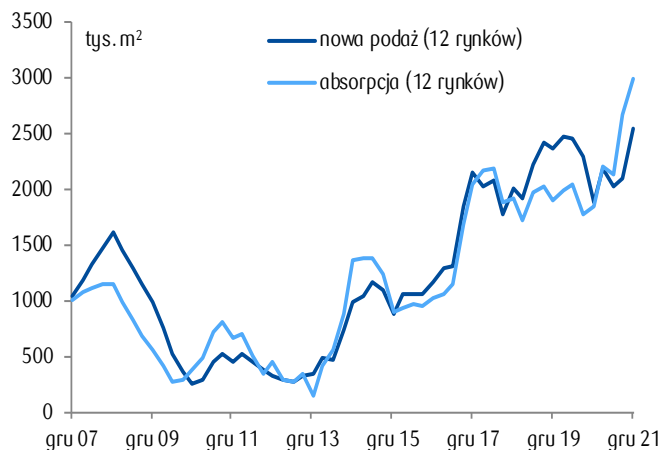
W 2021 absorpcja silnie wzrosła do 3 mln m² zdecydowanie przekraczając roczny przyrost zasobów.

Absorpcja najsilniej rosła w 2h21.

W 2021 popyt brutto był rekordowy zbliżając się do 7 mln m² po wzroście o 37% r/r.

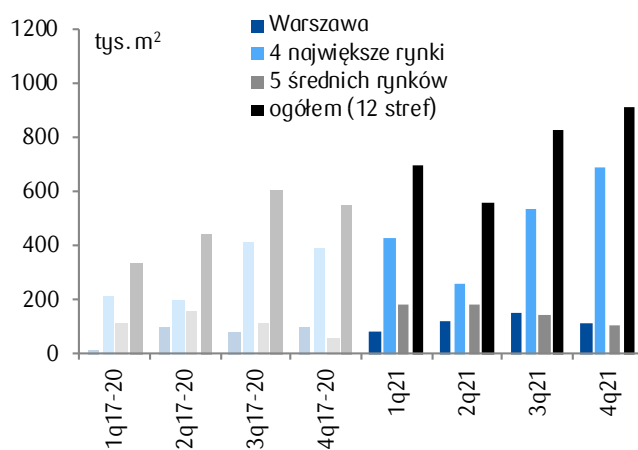
Dynamiczny rozwój e-commerce w popycie brutto w 2021.

Absorpcja na tle nowej podaży (4q skum.)



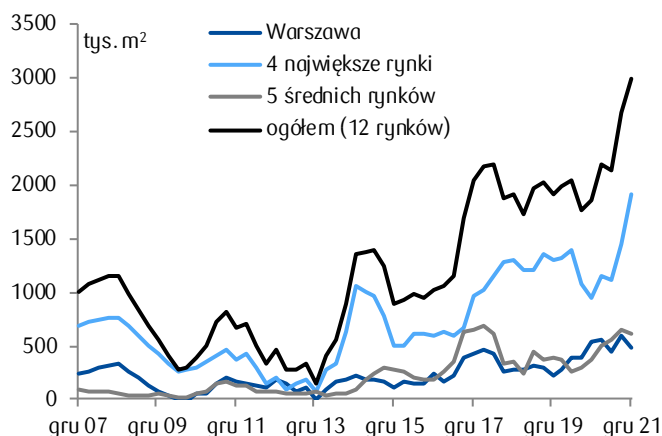
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie oraz w 2021



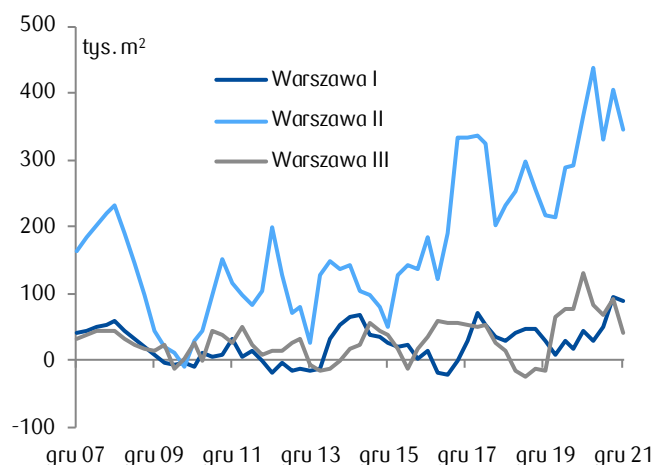
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (4q skum.)



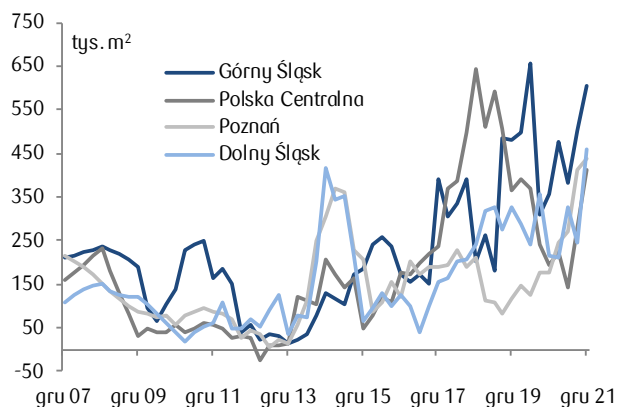
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej w Warszawie (4q skum.)



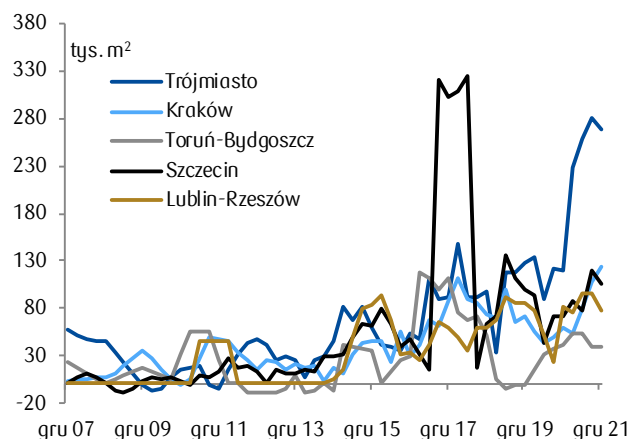
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej na 5 średnich rynkach (4q skum.)

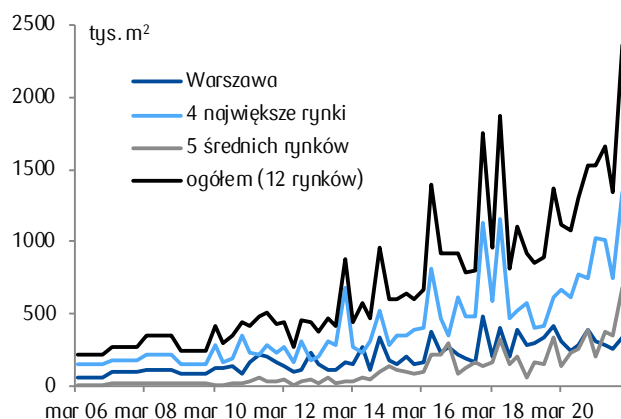


Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

W naszej ocenie absorpcja w 2022 pozostanie na bardzo wysokim poziomie. Obecne problemy z łańcuchami dostaw w sposób radykalny zwiększyły zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe. Minimalny poziom pustostanów ograniczył absorpcję w 2021, nowa wyższa podaż w 2022 pozwoli na kolejny rekord ze strony popytowej.

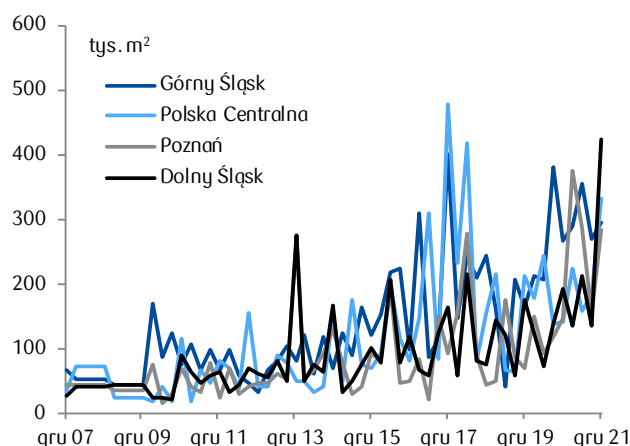
W 2022 przewidujemy bardzo silną, prawdopodobnie rekordową absorpcję.

Popyt brutto nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (kwartalnie)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Popyt brutto nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach (kwartalnie)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

5. Pustostany

Pustostany – podstawowe wskaźniki

	Współczynnik pustostanów 4q21 (%)	Zmiana współczynnika pustostanów r/r (pb)	Zmiana współczynnika pustostanów 2h21/1h20 (pb)	Zmiana współczynnika pustostanów 4q21/3q21 (pb)	Średni współczynnik pustostanów 2017- 20 (%)	Powierzchnia pustostanów 4q21 (m2)	Zmiana poziomu pustostanów r/r (m2)	Zmiana poziomu pustostanów 2h21/1h21 (m2)	Zmiana poziomu pustostanów 4q21/3q21 (m2)
Warszawa I	6,30	-135	-281	-150	9,05	54 725	-6 359	-20 722	-11 584
Warszawa II	4,70	-173	-147	31	5,65	171 428	-46 221	-48 719	15 010
Warszawa III	0,70	-119	-5	-2	2,13	4 828	-7 541	-115	-115
Warszawa	4,44	-158	-151	-2	5,78	230 981	-60 121	-69 556	3 311
Góry Śląsk	7,70	-117	-102	-28	6,79	331 376	3 238	-15 524	731
Polska Centralna	3,20	-505	-286	-275	6,54	110 880	-153 098	-88 329	-90 749
Poznań	1,10	-494	-265	-190	8,44	28 333	-106 398	-58 942	-48 015
Dolny Śląsk	3,20	-465	-154	-131	4,76	84 702	-98 443	-28 433	-26 740
4 największe rynki	4,27	-366	-196	-147	6,83	555 291	-354 701	-191 228	-164 773
Trójmiasto	2,30	-397	-190	11	4,60	24 256	-25 834	-17 596	1 691
Kraków	0,40	-349	-231	-27	7,55	2 741	-19 867	-14 597	-1 639
Toruń-Bydgoszcz	3,70	-471	-121	-121	4,70	15 114	-17 462	-4 929	-4 929
Szczecin	0,90	71	-46	-57	2,14	8 128	6 647	-3 358	-4 938
Lublin-Rzeszów	3,30	298	30	8	4,93	25 121	23 211	4 014	2 014
5 średnich rynków	1,98	-149	-114	-27	4,56	75 360	-33 305	-36 466	-7 801
ogółem rynki regionalne	3,75	-323	-176	-119	6,35	630 651	-388 006	-227 694	-172 574
ogółem (12 rynków)	3,91	-282	-170	-91	6,21	861 632	-448 127	-297 250	-169 263

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Na koniec 2021 współczynnik pustostanów na 12 monitorowanych przez IRF rynkach spadł o 282 pb do 3,91%. Większość spadku współczynnika nastąpiło w 2h roku. Na koniec 4q21 współczynnik pustostanów był na historycznie niskim poziomie oraz bardzo wyraźnie poniżej średniej wartości dla lat 2017-20 (6,21%).

Współczynnik pustostanów mimo wzrost z okresu 2017-19 nadal (od 2009) pozostaje w długoterminowym trendzie spadkowym. W 2021 pustostany spadały wszędzie za wyjątkiem Szczecina oraz rynków wschodnich, lecz tam na początku 2021 pustostany zasadniczo nie występowały.

Mimo jeszcze szybszego przyrostu nowych powierzchni w 2h21 tempo obniżania się współczynnika pustostanów, jak i samych pustostanów zdecydowanie przyspieszyło. W samym 2h21 pustostany spadły o rekordowe blisko 300 tys. m² (170 pb). Spadek w 1h21 był tylko około 150 tys. m².

Obecnie już na wszystkich rynkach pustostany są niskie lub bardzo niskie. Nawet na dotychczas marginalnie problematycznych rynkach, takich jak Polska Centralna, Śląsk (Górny) oraz Toruń/Bydgoszcz pustostany są niskie oraz wyraźnie spadły.

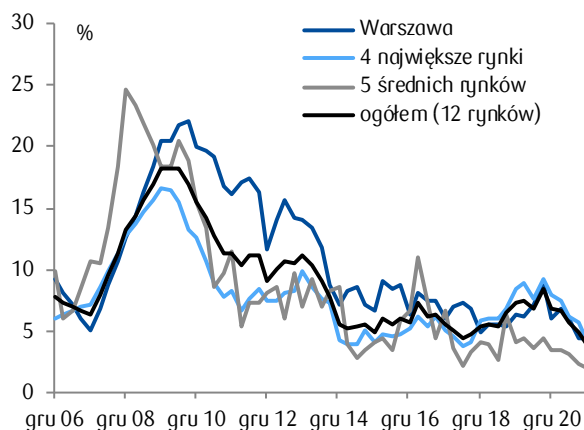
W 2021 współczynnik pustostanów spadł gwałtownie o 282 pb do historycznie niskich 3,91%.

Pustostany są w wieloletnim trendzie spadkowym.

Spadek pustostanów w 2h21 był najbardziej dynamiczny bo o 170 pb.

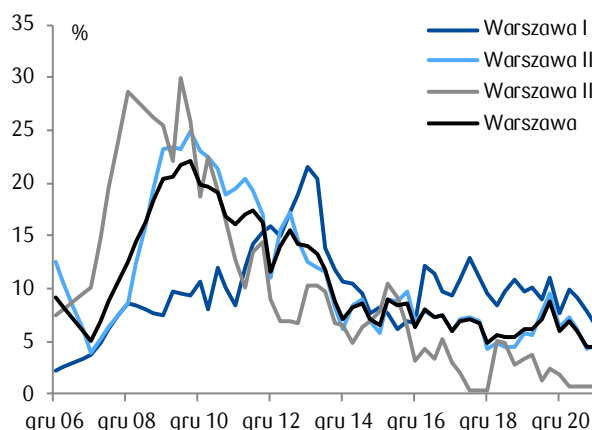
Powierzchnia pustostanów minimalnie wzrosła.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



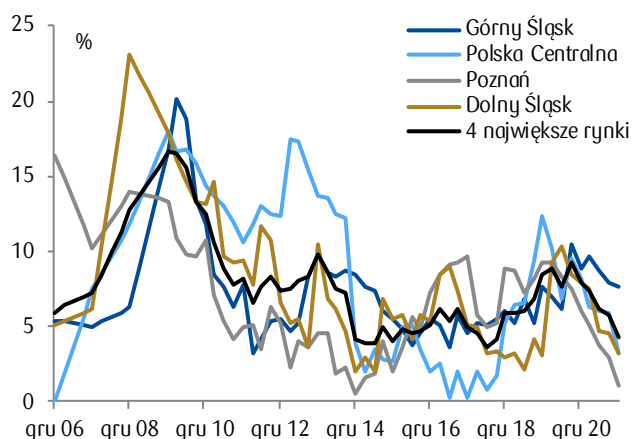
Źródło: Colliers International Polska.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Warszawie



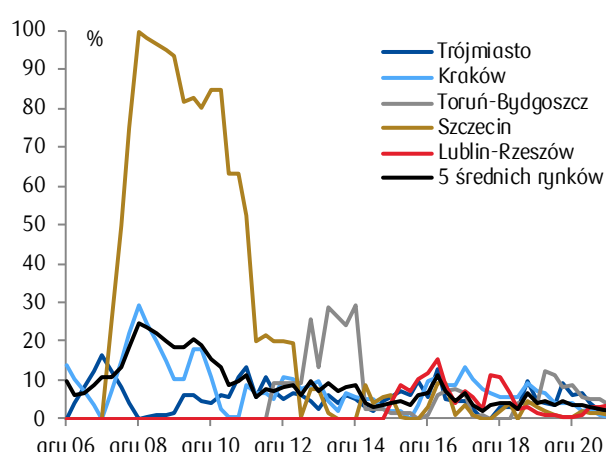
Źródło: Colliers International Polska.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych na 5 średnich rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Korzystnym dla rynku jest relatywnie równomierne występowanie pustostanów pomiędzy rynkami. W trakcie 2021 współczynnik pustostanów na chwilowo zagrożonym przegrzaniem rynku Polski Centralnej (przy umiarkowanej podaży) spadł o 505 pb!

Przewidujemy, że w 2022 współczynnik pustostanów przy rekordowej nowej podaży (zwłaszcza biorąc pod uwagę szybki przyrost spekulacyjnej powierzchni w budowie), która może zbliżyć się do 5 mln m² wzrośnie dosyć silnie. Współczynnik pozostanie nieznacznie poniżej średniej wieloletniej (ok 6%). W przypadku opóźnienia realizacji obiektów pustostany prawdopodobnie pozostaną pod koniec 2022 wyraźnie poniżej średniej wieloletniej.

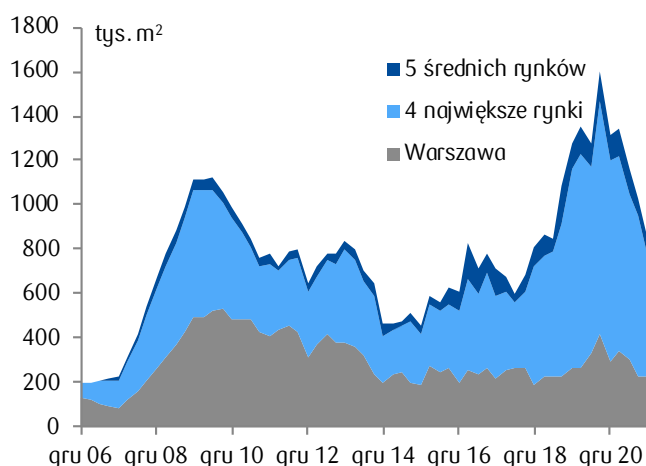
Reakcja na epidemię Covid-19 spośród wszystkich sektorów nieruchomości komercyjnych najłagodniej obejdzie się z sektorem magazynowym. Przejściowe spadki w popycie z sektora automotive zostały szybko wypełnione najemcami e-commerce oraz operatorami logistycznymi. Obecnie rynek korzysta z efektów nearshoring'u oraz przechodzenia do modelu just in case. Polska wydaje się być w czołówce krajów, jakie mogą skorzystać ze zmian w światowych systemach logistycznych.

Na każdym z rynków pustostany są niskie bądź bardzo niskie.

Przy radykalnym przyroście zasobów w 2022 pustostany wzrosną do poziomów zbliżonych do średniej wieloletniej.

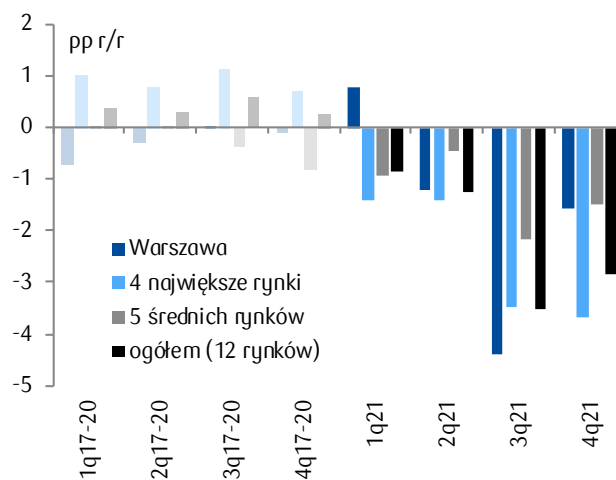
Przyrosty pustostanów będą umiarkowane, długoterminowe perspektywy dla sektora są bardzo pozytywne.

Powierzchnia pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



Źródło: Colliers International Polska.

Dynamika współczynnika pustostanów nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie oraz w 2021



Źródło: Colliers International Polska.

6. Czynsze

Czynsze – podstawowe wskaźniki

	Miesięczne czynsze efektywne 4q21 (EUR)	Dynamika czynszów efektywnych r/r (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) r/r (%)	Dynamika czynszów efektywnych 2h21/1h21 (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) 2h21/1h21 (%)	Dynamika czynszów efektywnych 4q21/3q21 (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) 4q21/3q21 (%)
Warszawa I	4,70	4,44	7,08	4,44	4,84	0,00	1,18
Warszawa II	3,00	7,14	9,85	7,14	7,55	0,00	1,18
Warszawa III	2,50	0,00	2,52	0,00	0,38	0,00	1,18
Górny Śląsk	2,80	0,00	2,52	3,70	4,10	0,00	1,18
Polska Centralna	2,70	-3,57	-1,14	-3,57	-3,21	0,00	1,18
Poznań	2,70	0,00	2,52	0,00	0,38	0,00	1,18
Dolny Śląsk	2,80	0,00	2,52	0,00	0,38	0,00	1,18
Trójmiasto	2,90	0,00	2,52	0,00	0,38	0,00	1,18
Kraków	3,10	-3,13	-0,68	-3,13	-2,76	0,00	1,18
Toruń-Bydgoszcz	3,10	0,00	2,52	0,00	0,38	0,00	1,18
Szczecin	2,90	-3,33	-0,89	0,00	0,38	0,00	1,18
Lublin-Rzeszów	2,80	-3,45	-1,01	-3,45	-3,08	0,00	1,18

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Czynsze na krajowym rynku magazynowym, po mimo rekordowego popytu oraz minimalnych pustostanów, pozostają w trendzie bocznym zasadniczo od początku epidemii. Przy osłabiającym się złotym czynsze wyrażone w PLN wzrosły na większości rynków 2021.

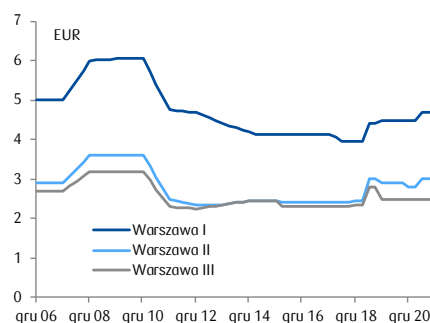
Według danych C&W w 1q22 czynsze wywoławcze wzrosły o około 5%, jest to prawdopodobnie pierwsza oznaka spodziewanych wzrostów czynszów wynikających z niskich pustostanów oraz rosnących kosztów budowy magazynów. Wzrost czynszów C&W odnotował na większości wiodących rynków w Europie zarówno wymiarze r/r, jak i kw/kw.

Czynsze w 2021 rosły na wybranych rynkach spadając na innych, ruchy były ograniczone oraz niejednoznaczne. W samym 4q21 nie odnotowano ruchu na czynszach efektywnych. Zasadniczo największym beneficjentem ruchu na czynszach były rynki stołeczne.

Dotychczas mimo presji kosztów budowy spadające w sektorze magazynowym stopy kapitalizacji pozwoliły deweloperom zwiększyć skalę podaży, mimo relatywnie płaskich wykresów czynszów. Przypuszczamy, że rosnące światowe koszty finansowania będą hamować ten efekt zwłaszcza w 2h22.

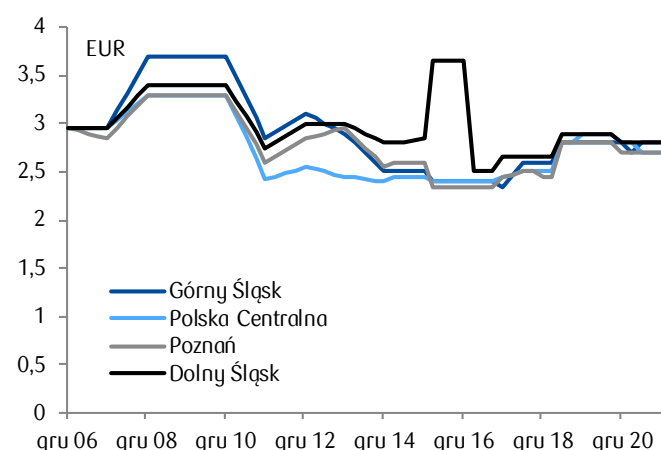
Czynsze, mimo rekordowo niskich pustostanów pozostawały stabilne w 2021.

Najwyższe czynsze efektywne w EUR miesięcznie za 1 m² w Warszawie



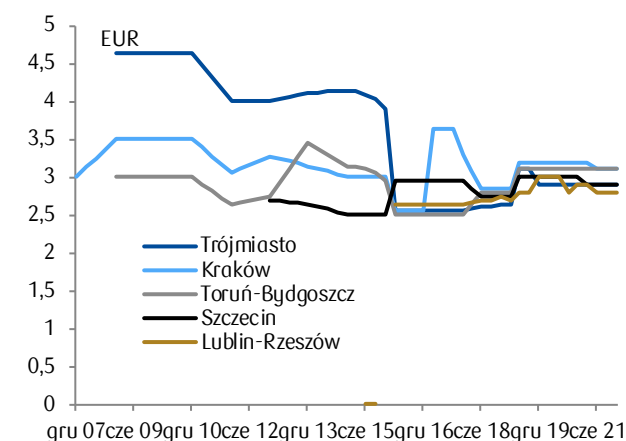
Źródło: Colliers International Polska.

Najwyższe czynsze efektywne w EUR miesięcznie za 1 m² na 4 największych rynkach



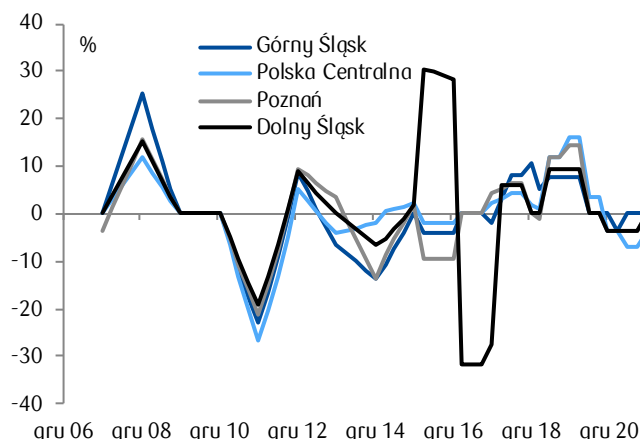
Źródło: Colliers International Polska.

Najwyższe czynsze efektywne w EUR miesięcznie za 1 m² na 5 średnich rynkach



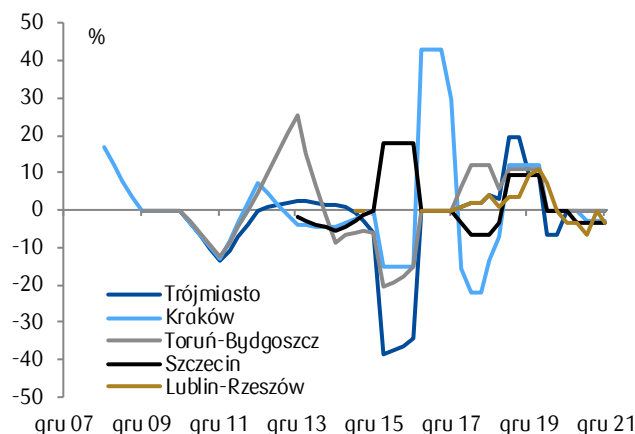
Źródło: Colliers International Polska.

Roczna dynamika czynszów efektywnych w EUR miesięcznie za 1 m² na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Roczna dynamika czynszów efektywnych w EUR miesięcznie za 1 m² na 5 średnich rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

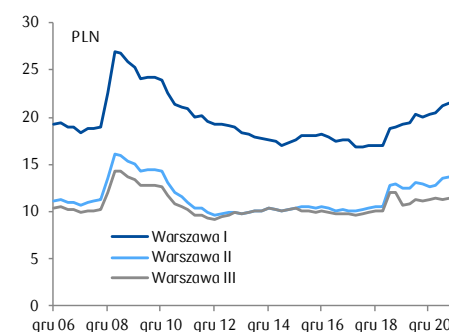
Naszym scenariuszem bazowym przyszłej ścieżki (perspektywa końca 2022) wartości czynszowych wyrażonych w EUR jest ich dalsza stabilizacja, ewentualnie niewielki wzrost na większości rynków. Jednak w obliczu szybko rosnących kosztów oraz wąskich gardeł na placach budów coraz bardziej prawdopodobnym jest ograniczenie podaży poniżej dzisiejszych planów, co może prowadzić do wyraźnych wzrostów czynszów. Czynsze na krajowym rynku kwotowane są w EUR. Obecnie w strefie euro inflacja CPI wzrosła do 8%, należy pamiętać, że istniejące czynsze są przedmiotem rocznego indeksowania o współczynnik EUR CPI.

Czynsze wyrażone w PLN od 4q21 wzrosły istotnie ze względu na spadający kurs PLN/EUR, potencjalne dalsze osłabienie złotego będzie automatycznie powodować wzrost czynszów wyrażonych PLN. W naszej ocenie wzrost ten w przypadku kontynuowania środowiska niskich pustostanów będzie akceptowany przez najemców. Zagregowane czynsze magazynowe stanowią zaledwie około 1,2% wartości dodanej krajowej gospodarki.

W naszej ocenie jedynie gwałtowne zahamowanie absorpcji (do poziomu ujemnego) lub trwale ograniczenie kosztów budowy mogłoby doprowadzić do istotnych spadków czynszów.

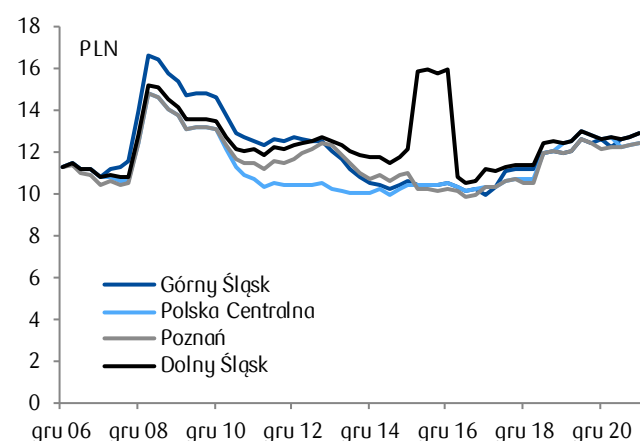
Przewidujemy dalszą stabilizację czynszów, ewentualnie wzrosty przy niższej niż planowanej podaży.

Najwyższe czynsze efektywne w PLN miesięcznie za 1 m² w Warszawie



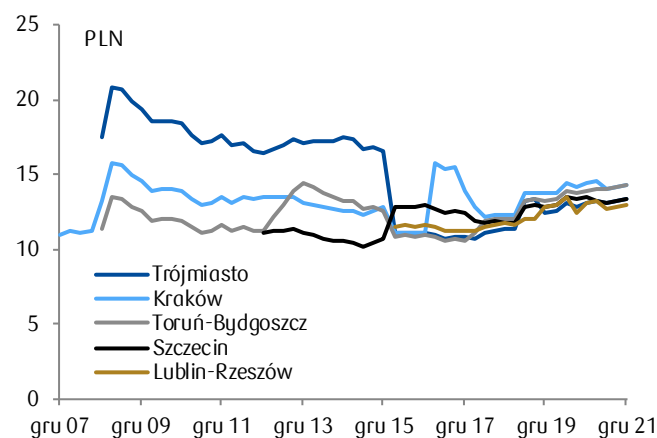
Źródło: Colliers International Polska.

Najwyższe czynsze efektywne w PLN miesięcznie za 1 m² na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Najwyższe czynsze efektywne w PLN miesięcznie za 1 m² na 5 średnich rynkach

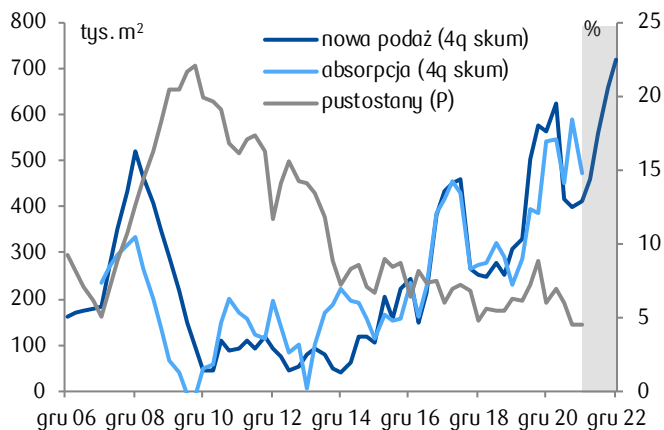


Źródło: Colliers International Polska.

7. Podstawowe wskaźniki sytuacji na monitorowanych rynkach

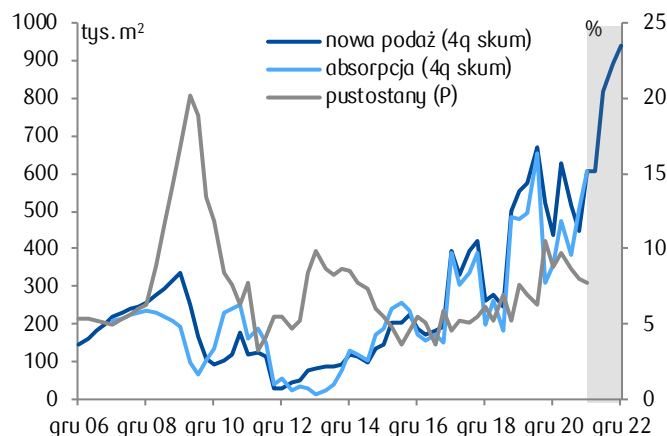
Poniższe wykresy przedstawiają współczynnik pustostanów wraz z podażą nowych powierzchni oraz absorpcją powierzchni na poszczególnych rynkach.

Warszawa



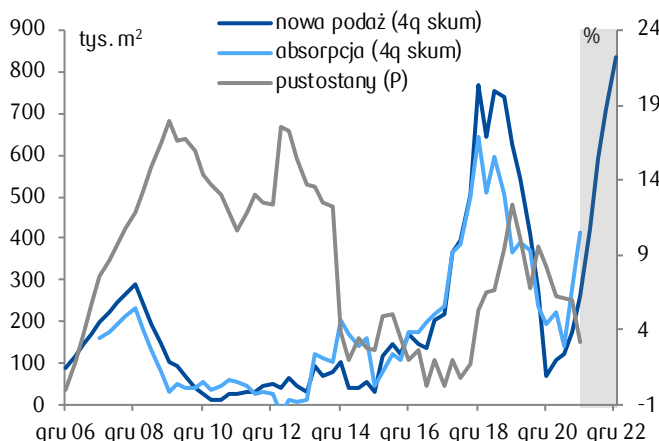
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Górný Śląsk



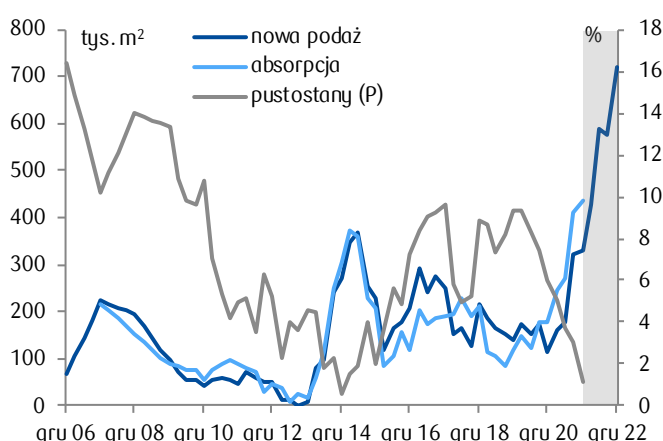
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Polska Centralna



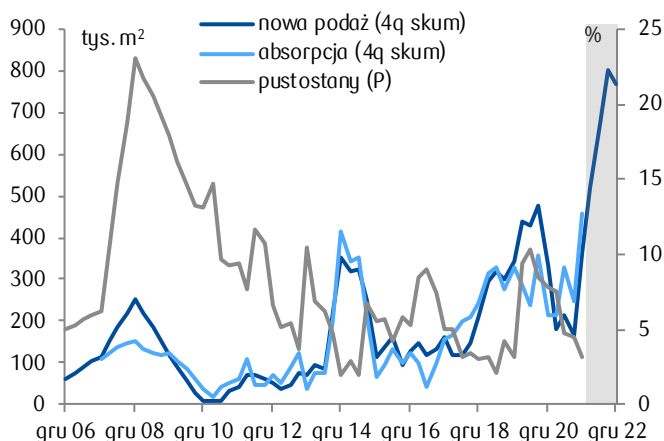
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Poznań



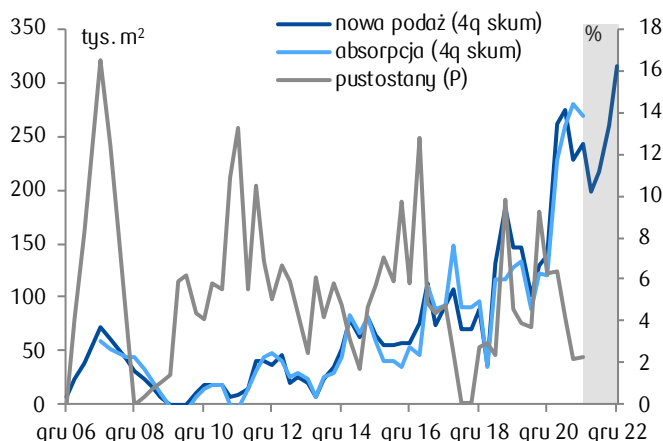
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Dolny Śląsk



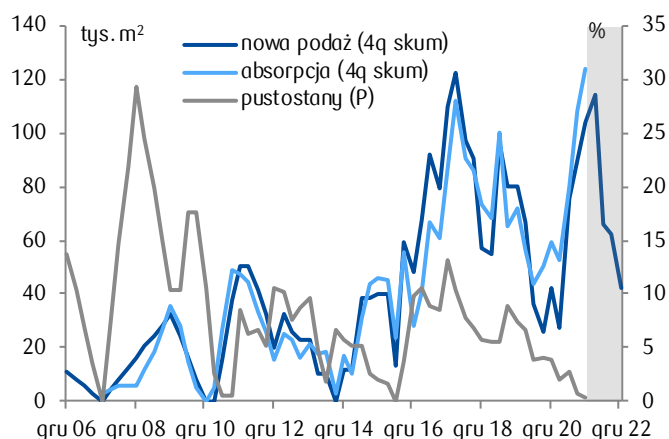
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Trójmiasto



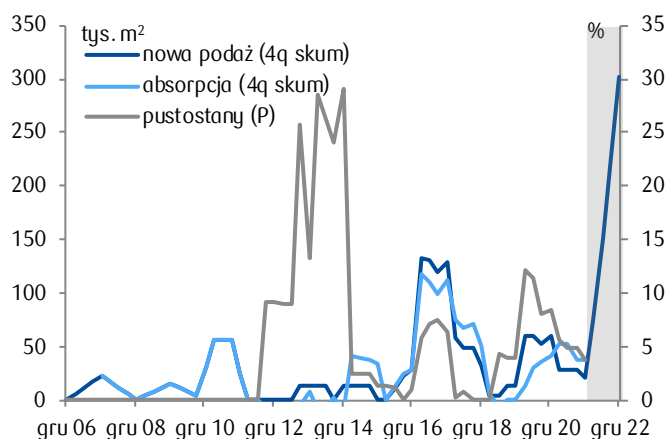
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Kraków



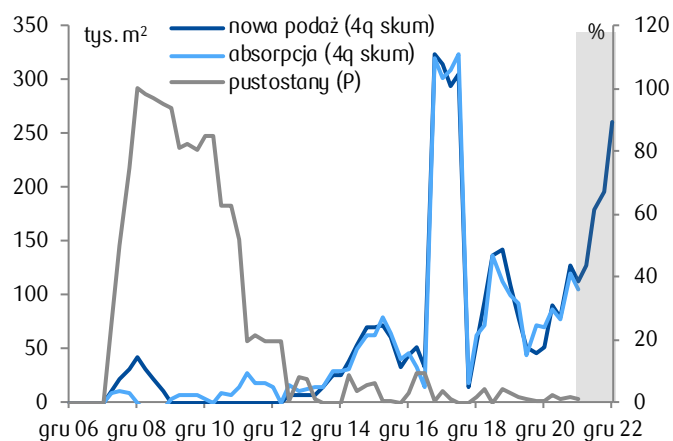
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Toruń-Bydgoszcz



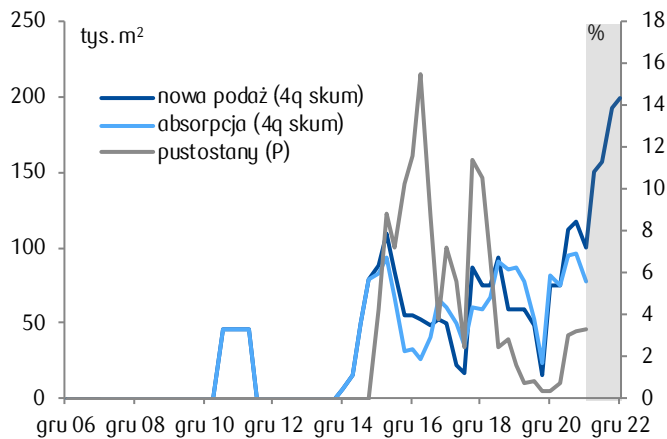
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Szczecin



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Lublin-Rzeszów



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Spis skrótów i pojęć

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

BTS (built to suit) – obiekty budowane na specjalne zamówienie najemcy.

Czynsze efektywne – liczone jak czynsze wywoławcze, ale uwzględniające typowy margines negocjacyjny oraz zamortyzowane zachęty oferowane najemcom, takie jak zwolnienia z czynszów, ponadstandardowe wykończenia, kontrybucję finansową i inne.

Czynsze wywoławcze – w niniejszym raporcie czynsze wywoławcze kwotowane są jako stawki miesięczne netto (bez VAT) za 1 m² powierzchni najmu. Czynsze nie uwzględniają opłat eksploatacyjnych dodatkowo płatnych.

PINK (Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych) – Instytucja będąca między innymi forum wymiany danych rynkowych zrzeszająca wiodące agencje nieruchomości komercyjnych w Polsce.

MPZP – Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

Nasylenie – liczba m² nowoczesnej powierzchni magazynowych dzielona przez liczbę mieszkańców.

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

analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

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**:



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.