

### Rynek nieruchomości biurowych: Poprawa z Europy dotrze do Polski?

- 2021 charakteryzował się pogłębiającym spadkiem absorpcji oraz rosnącymi wskaźnikami pustostanów. Nowa podaż również mocno spadła.
- W 2h21 pustostany rosły trzykrotnie wolniej niż w 1h21. Popyt brutto silnie rośnie.
- W Europie współczynnik pustostanów ustabilizował się, w 2h21 absorpcja była dodatnia, a popyt brutto szybko rósł.
- Czynsze w kraju w otoczeniu silnie inflacyjnym pozostały stabilne.

\*\*\*

- Na koniec 2021 zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych osiągnęły blisko 11,2 mln m<sup>2</sup>.
- Rok 2021 charakteryzował się wyraźnie spowolnionym tempem przyrostu zasobów: 490 tys. m<sup>2</sup> w 2021 vs. 675 tys. m<sup>2</sup> w 2020. Ogółem przyrost zasobów był najwolniejszy od 2012.
- W wyniku efektu epidemii, jak i dojrzewania rynku prawdopodobnie wchodzimy w długoterminowy trend wolniejszego przyszłego przyrostu zasobów.
- Niemniej niski współczynnik „ubiurwienia” polskiego rynku pracy, jak i stosunkowo niska jakość powierzchni (znaczny udział klasy C) wskazuje na bardzo dobre perspektywy polskich miast na kontynuację ścieżki rozwoju powierzchni biurowych w rzeczywistości post-pandemicznej.
- W 2021 nowa podaż powierzchni biurowych, wynosząc 550 tys. m<sup>2</sup>, była na zdecydowanie obniżonym poziomie w porównaniu ze średnią podażą w latach 2017-2020 (724 tys. m<sup>2</sup>). Podaż pozostała wysoka w stolicy (CBD), gdzie oddano opóźnione obiekty planowane na rok 2020.
- W efekcie epidemii Covid-19 nowa podaż za rok 2021, która jeszcze na początku 2020 była estymowana na blisko 980 tys. m<sup>2</sup>, wyniosła około 60% tego poziomu.
- W 2022 nowa podaż w regionach ponownie przyspieszy, zostaną oddane opóźnione projekty z 2021. W regionach podaż może osiągnąć blisko 500 tys. m<sup>2</sup>, zakładając dotrzymanie wszystkich zrewidowanych terminów. W 2023 spodziewamy się ponad 350 tys. m<sup>2</sup> nowej podaży w regionach.
- W latach 2023-24 wystąpi gwałtowna luka podaży na rynku stołecznym (poniżej 100 tys. m<sup>2</sup> rocznie). Po tym okresie spodziewamy się tylko lekkiego odbicia, ze względu na ograniczenia popytowe oraz podaży, zwłaszcza w centrum miasta.
- Absorpcja w 2021 (178 tys. m<sup>2</sup>) podobnie jak w 2020 odnotowała skokowy

Departament Analiz Ekonomicznych

Zespół Analiz Nieruchomości

[analizy.nieruchomosci@pkobp.pl](mailto:analizy.nieruchomosci@pkobp.pl)

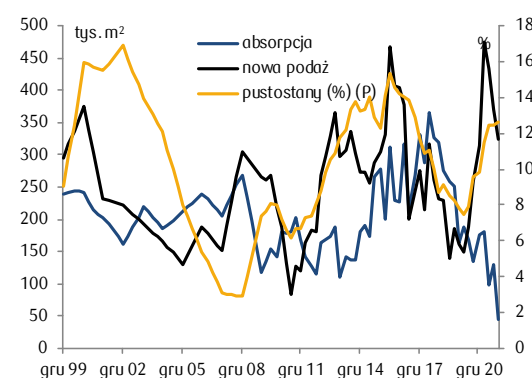
(22) 521 51 80

Marcin Morawiecki

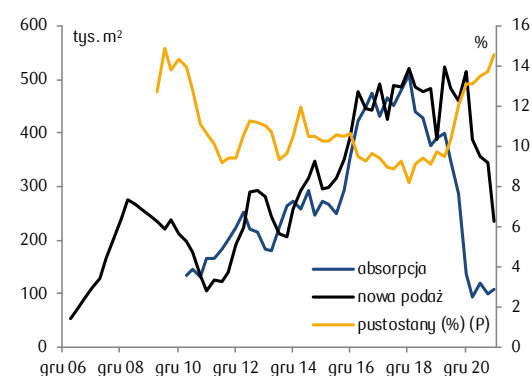
 @PKO\_Research

[www.pkobp.pl/centrum-analiz](http://www.pkobp.pl/centrum-analiz)

#### Najważniejsze wskaźniki – Warszawa



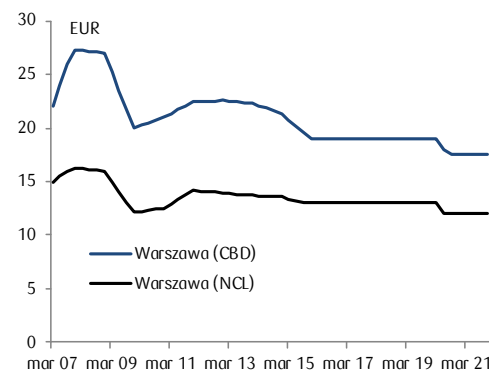
#### Najważniejsze wskaźniki – rynki regionalne



spadek r/r o 43% r/r oraz aż o 70% w porównaniu z 2019.

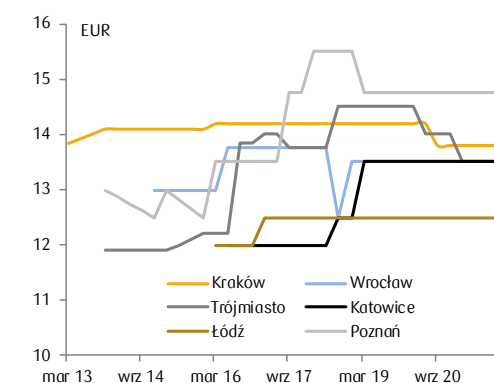
- W 2h21 roczna dynamika absorpcji była nieznacznie lepsza (-32%). Absorpcja wyniosła 78 tys. m<sup>2</sup>.
- W samym 4q21 absorpcja w stolicy osiągnęła bezprecedensowo niskie negatywne 19,6 tys. m<sup>2</sup>. Miało to miejsce przy minimalnej nowej podaży oraz ujemnym wzroście zasobów w tym kwartale.
- Sytuacja w Europie pod względem absorpcji poprawia się od 3q21. Absorpcja na całym kontynencie była dodatnia (po pięciu kw. ujemnej absorpcji), a przy umiarkowanej nowej podaży pustostany ustabilizowały się na poziomie 7%.
- Krajowy popyt brutto, który jest po części wskaźnikiem wyprzedzającym absorpcję w 2h21 wzrósł r/r o 38%. Popyt brutto w 2h21 wyniósł 727 tys. m<sup>2</sup>. Było to nadal mniej niż w 2h19 (863 tys. m<sup>2</sup>), lecz sytuacja się poprawia.
- Na koniec 2021 średni współczynnik pustostanów na monitorowanych rynkach wyniósł 13,39%, rosnąc o 211 pb r/r. Współczynnik pustostanów krajowych jest na historycznie najwyższym poziomie.
- Pustostany ogółem wzrosły r/r o 312 tys. m<sup>2</sup>, do rekordowego poziomu 1,63 mln m<sup>2</sup>.
- Mimo słabej i słabnącej absorpcji przyrost pustostanów w Polsce osiągnął szczyt w 2h20 (wzrost o 300 tys. m<sup>2</sup>), w 1h21 przyrost wyniósł 235 tys. m<sup>2</sup> w samym 2h21 pustostany wzrosły już tylko o 80 tys. m<sup>2</sup>.
- W 2022 przewidujemy już bardzo niewielki przyrost pustostanów w stolicy. Na rynkach regionalnych sytuacja prawdopodobnie będzie gorsza, lecz spodziewane opóźnienia oddawania projektów do użytku powinny ograniczyć przyrost powierzchni niewynajętej do poziomu poniżej 200 tys. m<sup>2</sup>.
- W 2021 czynsze (wyrażone w EUR) zarówno efektywne, jak i wywoławcze, zasadniczo utrzymują się w trendzie bocznym (czynsze efektywne prime wynoszą obecnie 17,5 EUR za 1m<sup>2</sup> miesięcznie w stolicy oraz 12,50-14,75 EUR na rynkach regionalnych). W efekcie epidemii w 2020 w Warszawie czynsze efektywne nieznacznie spadły, od tego czasu obserwujemy stabilizację.
- Spadki czynszów były w trakcie trwania epidemii bardzo ograniczone. Jest to sytuacja różna do tej, jaka miała miejsce po kryzysie w 2008. Słaby efekt na czynszach jest prawdopodobnie wynikiem wystąpienia silnych bodźców inflacyjnych, a same czynsze rosną o wiele wolniej niż inflacja konsumencka czy produkcyjna.
- Na kolejne kwartały w perspektywie końca 2023 przewidujemy dalszą stabilizację czynszów, ewentualnie ich niewielki wzrost, zwłaszcza w stolicy.
- Istotnym czynnikiem ryzyka na polskim rynku pozostaje pogłębienie się osłabienia PLN co może zwiększyć presję na czynsze, które pozostają ustalone i kwotowane w EUR.

### 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

Krajowa gospodarka zakończyła 2021 z dużym impetem – w 4q21 PKB wzrósł o 7,3% r/r, a solidne wyniki konsumpcji prywatnej (7,9% r/r) pokazały, że mimo podwyższonej inflacji popyt ze strony gospodarstw domowych nie słabnie. Miesięczne wskaźniki aktywności gospodarczej za styczeń i luty wskazywały, że na początku roku wzrost gospodarczy jeszcze przyspieszał. Silnemu wzrostowi gospodarczemu towarzyszy dalsza poprawa sytuacji na rynku pracy – stopa bezrobocia i zatrudnienie powróciły do poziomu sprzed pandemii, płace rosną w tempie około 10% r/r. Rysą na pozytywnym obrazie gospodarki na przełomie roku pozostawała inflacja, która w styczniu 2022, przed wejściem w życie kompletu rozwiązań w ramach Tarcz Antyinflacyjnych, wzrosła do 9,4% r/r i była najwyższa od 22 lat.

Korzystny obraz trendów gospodarczych zaburzył wybuch wojny w Ukrainie, który znacząco zwiększa niepewność przyszłości. Główny kanał oddziaływania konfliktu na gospodarkę materializuje się przez rynki finansowe – silny wzrost cen surowców oraz gwałtowny wzrost zmienności na rynku walutowym i giełdowym. Wzrost cen surowców i presja osłabiająca krajową walutę będzie podbijać inflację CPI, która pomimo prawdopodobnego przedłużenia Tarcz Antyinflacyjnych poza lipiec, przez większość roku będzie prawdopodobnie przekraczać odnotowany w styczniu szczyt. Zmienność na rynku finansowym prawdopodobnie będzie potęgować niepewność wśród konsumentów i podmiotów gospodarczych, związaną z wybuchem wojny. To prawdopodobnie obniży skłonność do konsumpcji (zwłaszcza w obszarze dóbr i usług ponad podstawowych) i inwestycji (także na rynku nieruchomości). Łączny negatywny wpływ konfliktu na PKB powinna redukować zwiększona aktywność sektora publicznego (wydatki na działania humanitarne, bezpieczeństwo). Szacujemy, że głównie dzięki bardzo wysokiej aktywności gospodarki na przełomie 2021/22, wzrost PKB w 2022 wyniesie 3,3%.

Wybuch konfliktu nie odwróci trendu normalizacji polityki pieniężnej na świecie. Fed rozpoczął podwyżki stóp w marcu (o 25pb), w skali całego roku oczekujemy sześciu podwyżek. EBC skończył pandemiczne QE w marcu 2022, a w 2q22 zapowiada wygaszenie aktywnych zakupów w ramach APP. Banki centralne w naszym regionie (Czechy, Węgry) agresywnie zacieśniają politykę pieniężną. Cykl podwyżek kontynuuje także krajowa RPP. Stopa referencyjna wzrosła już o do 3,50%, a docelowy zakres podwyżek to wg nas 4,50-5,00%. Duża niepewność i obawy o skalę spowolnienia gospodarczego mogą skłonić RPP do spowolnienia /ograniczenia cyklu podwyżek. Z drugiej strony, w przypadku nasilonej presji na złotego, RPP mogłaby reagować zwiększeniem skali podwyżek stóp.

Zapowiedzi Fed agresywnego zacieśniania polityki pieniężnej przekładają się na odpływ kapitału z gospodarek rozwijających się. Dodatkowym czynnikiem, który nie sprzyja notowaniom złotego, jest wzrost ryzyka kraju wywołany przez wojnę przy naszej granicy. To osłabia złotego, mimo tego, że fundamenty krajowej waluty pozostają praktycznie nienaruszone. Do końca roku kurs EURPLN może pozostać na podwyższonym poziomie (na koniec roku w okolicach 4,55). W kolejnych latach złoty powinien się umacniać na bazie coraz lepszych fundamentów makroekonomicznych i spadku awersji do ryzyka.

Krajowa gospodarka zakończyła 2021 z dużym impetem – w 4q21 PKB wzrósł o 7,3% r/r, a solidne wyniki konsumpcji prywatnej (7,9% r/r) pokazały, że mimo podwyższonej inflacji popyt ze strony gospodarstw domowych nie słabnie.

Wybuch wojny w Ukrainie znacząco zwiększa niepewność co do przyszłych trendów gospodarczych. Przede wszystkim podbija inflację, ale także negatywnie wpływa na siłę ożywienia gospodarczego.

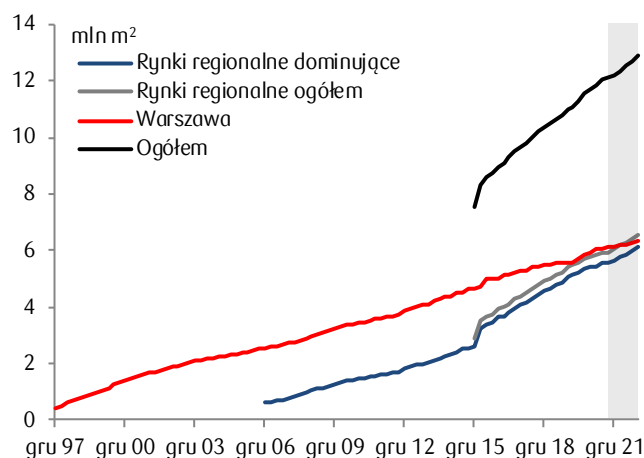
Zmienność na rynku finansowym będzie potęgować niepewność wśród konsumentów i podmiotów gospodarczych związaną z wybuchem wojny. To prawdopodobnie obniży skłonność do konsumpcji i inwestycji.

RPP kontynuuje cykl podwyżek stóp procentowych. Stopa referencyjna wzrosła już do 3,50%, a docelowy zakres podwyżek to wg nas 4,50-5,00%.

Zapowiedzi Fed agresywnego zacieśniania polityki pieniężnej przekładają się na odpływ kapitału z gospodarek rozwijających się. Dodatkowym czynnikiem, który nie sprzyja notowaniom złotego, jest wzrost ryzyka kraju wywołany przez wojnę przy naszej granicy.

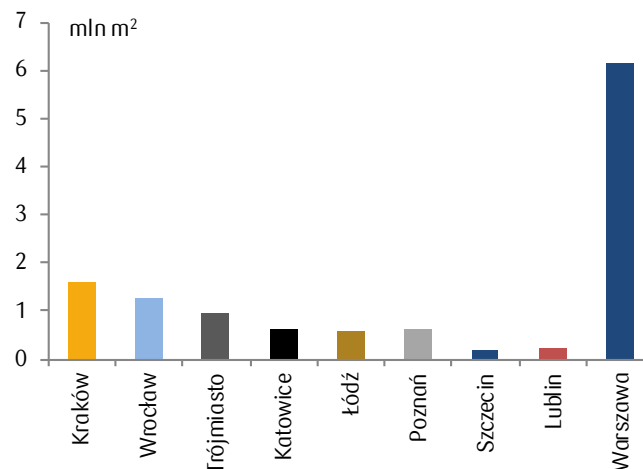
## 2. Zasoby

### Zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych



Źródło: Colliers International Polska, PwC

### Zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych na koniec 2021



Źródło: Colliers International Polska

Na koniec 2021 zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych<sup>1</sup> w Warszawie oraz na ośmiu analizowanych rynkach regionalnych (Wrocław, Kraków, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź, Szczecin oraz Lublin) osiągnęły blisko 11,2 mln m<sup>2</sup>, z tego 6,15 mln m<sup>2</sup> w Warszawie.

Reakcja deweloperów na epidemię Covid-19 była widoczna w spowolnionym tempie przyrostu zasobów: 490 tys. m<sup>2</sup> w 2021 vs. 675 tys. m<sup>2</sup> w 2020. Wskazuje to na typowy dla sektora budowlanego stosunkowo powolny czas reakcji na zewnętrzne bodźce rynkowe. W 1h21 zasoby rosły zdecydowanie szybciej w porównaniu z 2h21, co jest nietypowe dla sezonowości i podkreśla, że 2h21 był prawdopodobnie lokalnym dołkiem w dynamice zasobów. Ogółem przyrost zasobów był najwolniejszy od 2012.

Zasoby w kraju osiągnęły 12,2 mln m<sup>2</sup>.

Zdecydowanie wolniejszy przyrost zasobów w porównaniu z planami oraz z 2019.

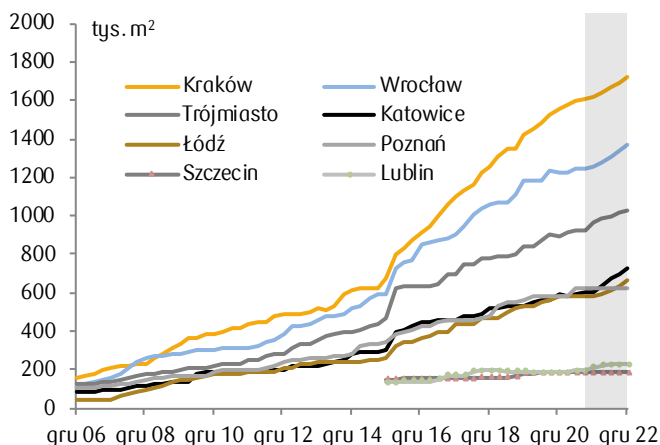
### Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej – podstawowe wskaźniki

|                                        | Zasoby 4q21 - (m2) | Udział w zasobach 4q21 - (%) | Zasoby na 1 mieszkańca 4q21 | Zasoby na 1 pracownika biurowego 4q21 | Wzrost zasobów - r/r (m2) | Wzrost zasobów 4q21/2q21 (m2) |
|----------------------------------------|--------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Kraków                                 | 1 618 000,00       | 13,27                        | 1,28                        | 7,52                                  | 62 745                    | 18 435                        |
| Wrocław                                | 1 253 000,00       | 10,28                        | 1,22                        | 6,87                                  | 26 823                    | 10 513                        |
| Trójmiasto                             | 963 000,00         | 7,90                         | 0,87                        | 6,38                                  | 74 742                    | 39 385                        |
| Katowice                               | 603 000,00         | 4,95                         | 0,22                        | 1,60                                  | 13 288                    | 11 952                        |
| Łódź                                   | 583 000,00         | 4,78                         | 0,50                        | 4,01                                  | 4 548                     | 3 600                         |
| Poznań                                 | 620 000,00         | 5,09                         | 0,61                        | 3,79                                  | 37 519                    | 1 689                         |
| Rynki regionalne dominujące            | 5 640 000,00       | 46,27                        | 0,68                        | 4,57                                  | 219 665                   | 85 574                        |
| Szczecin                               | 185 000,00         | 1,51                         | 0,24                        |                                       | 1 100                     | 1 100                         |
| Lublin                                 | 214 000,00         | 1,75                         | 0,33                        |                                       | 30 558                    | 16 058                        |
| Rynki regionalne drugorzędne           | 398 000,00         | 3,27                         | 0,28                        |                                       | 31 658                    | 17 158                        |
| Rynki regionalne ogółem                | 6 039 000,00       | 49,54                        | 0,62                        |                                       | 251 323                   | 102 732                       |
| Warszawa (CBD)                         | 2 684 000,00       | 22,02                        |                             |                                       | 206 649                   | 44 610                        |
| Warszawa (NCL)                         | 3 467 000,00       | 28,44                        |                             |                                       | 31 748                    | 10 609                        |
| Warszawa                               | 6 151 000,00       | 50,46                        | 2,31                        | 9,86                                  | 238 397                   | 55 219                        |
| Warszawa + dominujące rynki regionalne | 11 791 000,00      | 96,73                        | 1,08                        | 6,35                                  | 458 062                   | 140 793                       |
| Ogółem                                 | 12 190 000,00      | 100,00                       | 0,98                        |                                       | 489 719                   | 157 950                       |

Źródło: Colliers International Polska, GUS, PKO Bank Polski

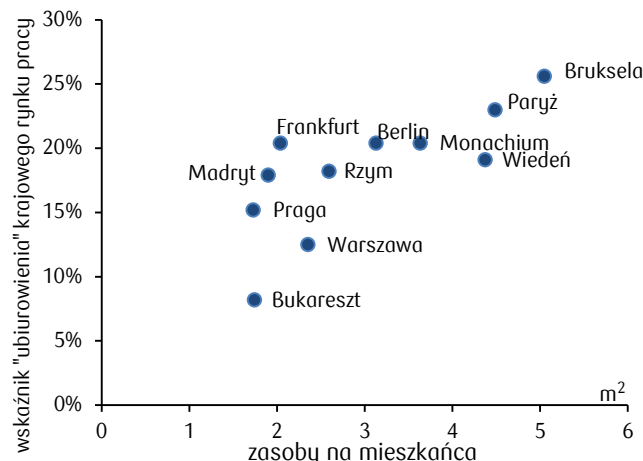
<sup>1</sup> Dane pochodzą z PORF, który analizuje wyłącznie nowoczesne obiekty biurowe (wybudowane po 1989 lub po tym roku gruntownie zmodernizowane, spełniające szereg kryteriów dotyczących standardu) o powierzchni najmu ponad 1 tys. m<sup>2</sup>; niniejszy raport koncentruje się na zasobach nowoczesnych.

## Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska

## Wybrane aglomeracje - zasoby na mieszkańca vs. wskaźnik „ubiurownienia” krajowego rynku pracy



Źródło: Eurostat, PKO Bank Polski

W samym 2h21 zasoby wzrosły jedynie o 158 tys. m<sup>2</sup> (415 tys. m<sup>2</sup> w 2h20), najmniej od 1h16. Prawdopodobnie wyznacza to początek długoterminowego trendu wolniejszego przyszłego przyrostu zasobów, jego skala jest raczej zdarzeniem jednorazowym. W regionach dosyć szybko, bo jeszcze w 2022, przyrosty przyspieszą, ponownie zwolnią jednak w 2023.

W Warszawie po oddaniu w połowie 2022 Varso Tower przyrost zasobów bardzo silnie i trwale wyhamuje. W stolicy ze względu na planowane wyburzenie spodziewamy się wzbierającej fali wyłączania obiektów z zasobu. Przed nami jest jeszcze fala wyburzeń na rynkach regionalnych, które rozwijały się z 5-7 letnim opóźnieniem vs. Warszawa.

W ujęciu rocznym proporcja zasobów przypadających na stolicę vs. reszta kraju zasadniczo nie zmieniała się na poziomie blisko 50,5%. Jednak już w 2022 udział Warszawy po raz pierwszy spadnie do poziomu poniżej 50%. 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 m<sup>2</sup> 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- w przypadku Frankfurtu populacja aglomeracji jest prawdopodobnie mało miarodajna, co zaniża wynik tego miasta). Nadal niski współczynnik „ubiurownienia” (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 nowoczesnych powierzchni biurowych w rzeczywistości post-pandemicznej.

Przyszłe wzrosty zasobów będą trwale osłabione, choć nie aż tak jak w 2h21.

Stolica pozostaje najbardziej dojrzałym rynkiem, niebawem ponad 50% pow. będzie znajdować 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 2h20<br>(m2) | Nowa podaż 2h21<br>(m2) | Srednia nowa podaż<br>rocznie 2h (2017-<br>2020) (m2) | Nowa podaż 2020<br>(m2) | Nowa podaż 2021<br>(m2) | Nowa podaż 2022<br>(m2) (P) | Nowa podaż 2023<br>(m2) (P) | Srednia nowa podaż<br>(2017-2020) (m2) |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|
| Kraków                                 | 71 594                  | 18 310                  | 86 320                                                | 140 734                 | 60 685                  | 104 600                     | 0                           | 161 035                                |
| Wrocław                                | 48 941                  | 10 000                  | 63 360                                                | 57 191                  | 21 810                  | 111 600                     | 0                           | 101 187                                |
| Trójmiasto                             | 30 360                  | 38 168                  | 39 264                                                | 60 251                  | 73 154                  | 66 600                      | 0                           | 66 099                                 |
| Katowice                               | 30 200                  | 10 485                  | 16 522                                                | 61 335                  | 12 021                  | 119 800                     | 0                           | 34 520                                 |
| Łódź                                   | 33 034                  | 3 600                   | 33 640                                                | 51 534                  | 3 600                   | 78 600                      | 0                           | 55 007                                 |
| Poznań                                 | 3 000                   | 1 689                   | 11 047                                                | 18 310                  | 37 519                  | 1 000                       | 0                           | 38 493                                 |
| rynk regionalne dominujące             | 217 129                 | 82 252                  | 250 154                                               | 389 355                 | 208 789                 | 482 200                     | 0                           | 456 342                                |
| Szczecin                               | 0                       | 0                       | 6 248                                                 | 3 400                   | 0                       | 0                           | 0                           | 7 963                                  |
| Lublin                                 | 0                       | 16 058                  | 6 708                                                 | 0                       | 16 058                  | 16 000                      | 0                           | 13 952                                 |
| rynk regionalne drugorzędne            | 0                       | 16 058                  | 12 956                                                | 3 400                   | 16 058                  | 16 000                      | 0                           | 21 915                                 |
| rynk regionalne ogółem                 | 217 129                 | 98 310                  | 263 109                                               | 392 755                 | 224 847                 | 498 200                     | 0                           | 478 257                                |
| Warszawa (CBD)                         | 188 751                 | 87 025                  | 75 056                                                | 275 497                 | 255 453                 | 181 515                     | 0                           | 129 520                                |
| Warszawa (NCL)                         | 18 488                  | 12 122                  | 47 911                                                | 38 523                  | 69 948                  | 70 480                      | 0                           | 116 547                                |
| Warszawa                               | 207 239                 | 99 147                  | 122 967                                               | 314 020                 | 325 401                 | 251 995                     | 0                           | 246 066                                |
| Warszawa + dominujące rynki regionalne | 424 368                 | 181 399                 | 373 120                                               | 703 375                 | 534 190                 | 734 195                     | 0                           | 702 408                                |
| ogółem                                 | 424 368                 | 197 457                 | 386 076                                               | 706 775                 | 550 248                 | 750 195                     | 0                           | 724 323                                |

Źródło: Colliers International Polska

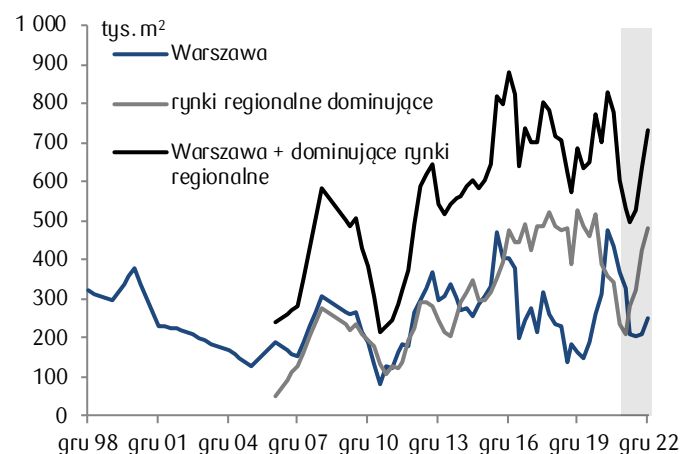
W 2021 nowa podaż powierzchni biurowych, wynosząc 550 tys. m<sup>2</sup>, była na zdecydowanie obniżonym poziomie w porównaniu z 2020 (707 tys. m<sup>2</sup>) oraz ze średnią podażą w latach 2017-2020 (724 tys. m<sup>2</sup>).

Nietypowo dystrybucja nowej podażi w 2021 faworyzowała pierwszą połowę roku. Naszym zdaniem jest to jednorazowa anomalia wywołana nietypową sytuacją logistyki placów budowy w efekcie Covid-19. Pod względem nowej podażi 2h21 wypadł najgłębiej od 2011, oddano niespełna 200 tys. m<sup>2</sup>.

Nowa podaż silnie osłabła na rynkach regionalnym, wynosząc zaledwie 225 tys. m<sup>2</sup>. Realizacja obiektów została zdecydowanie spowolniona w porównaniu z planami sprzed epidemii. Nowa podaż w regionach będzie w 2022 dosyć wysoka (oddawane będą opóźnione obiekty z 2021) i może osiągnąć blisko 500 tys. m<sup>2</sup> zakładając, że uda się dotrzymać wszystkich zrewidowanych terminów. W 2023 spodziewamy się ponad 350 tys. m<sup>2</sup> nowej podażi w regionach.

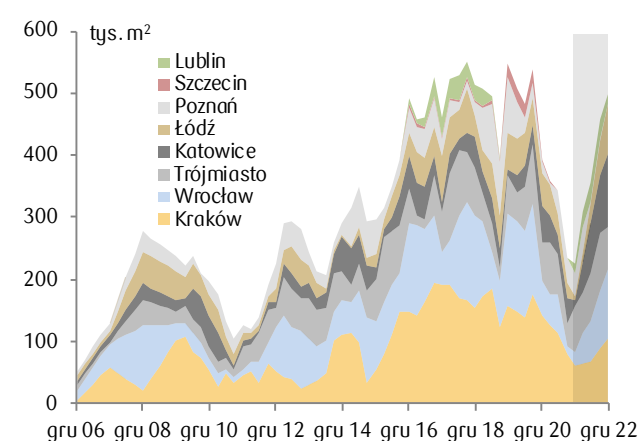
W efekcie epidemii Covid-19 nowa podaż za 2021, która jeszcze na początku 2020 była estymowana na blisko 980 tys. m<sup>2</sup>, wyniosła zaledwie 60% tego poziomu. Prace budowlane zostały głównie spowolnione (a nie zawieszone), lecz to doprowadziło do przeniesienia ukończeń na 2022. Efekt ten był widoczny zwłaszcza na rynkach regionalnych.

#### Nowa podaż (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

#### Nowa podaż na rynkach regionalnych (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

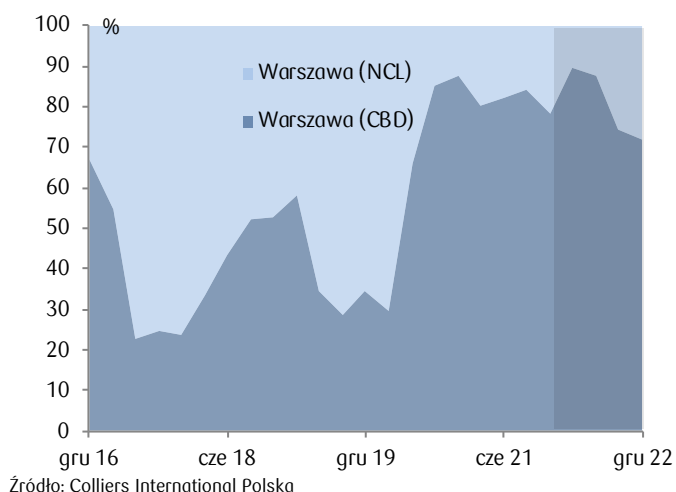
Nowa podaż w 2021 spadła jako konsekwencja epidemii Covid-19.

Spowolnienie oddawania do użytku było widoczne zwłaszcza w 2h21.

W 2022 ponownie jest możliwe blisko 500 tys. m<sup>2</sup> w regionach (o ile nie będzie dalszych opóźnień).

Najbardziej widoczne ograniczenie nowej podażi jako efekt Covid-19 było widoczne na rynkach regionalnych.

## Dystrybucja nowej podaży (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Pod względem nowej podaży w 2021 rynkiem dominującym było Trójmiasto. Po raz pierwszy nowa podaż w tym regionie wyprzedziła rynek krakowski. Nowa podaż radykalnie spadła we Wrocławiu, w Łodzi i Katowicach, czyli w miastach, które były zagrożone szybkim przyrostem pustostanów. Wiele realizacji na rynkach regionalnych oryginalnie planowanych na 2021 zostało przeniesione na kolejne lata.

W stolicy podaż była bardzo wysoka (ale jedynie w CBD), gdzie z pewnym opóźnieniem oddawano do użytku wielkoskalowe obiekty, będące w budowie od wielu lat. Okres wysokiej nowej podaży w Warszawie dobiega końca. Ze względu na Covid-19 okres ten przedłużył się do połowy 2022. W latach 2023-24 wystąpi luka podażowa na rynku stołecznym. Po tym okresie spodziewamy się tylko lekkiego odbicia zarówno ze względu na ograniczenia popytowe, lecz także podażowe, zwłaszcza w centrum miasta.

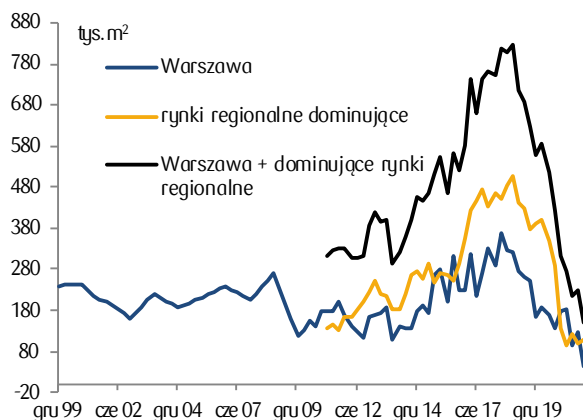
Pod względem podaży w 2021 Trójmiasto było rynkiem dominującym.

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

W 2021 absorpcja, podobnie jak w 2020, odnotowała skokowy spadek r/r o 43% oraz aż o 70% w porównaniu z 2019. W miastach regionalnych absorpcja wzrosła symbolicznie o 0,6% r/r (jednak pozostała zdecydowanie niższa od wzrostu zasobów). W stolicy absorpcja spadła r/r czterokrotnie do poziomu nienotowanego od 1997.

W 2h21 roczna dynamika absorpcji była nieznacznie lepsza (-32%). Tym razem ponownie lepsze wyniki wygenerowały miasta regionalne (gdzie odnotowano wzrost o 64%, lecz poziom absorpcji został zdecydowanie poniżej przyrostu zasobów). W stolicy absorpcja spadła r/r o niemal 60%, lecz miało to miejsce w otoczeniu zdecydowanie wolniejszego przyrostu zasobów niż w 2h20.

W samym 4q21 absorpcja w stolicy osiągnęła bezprecedensowo niskie negatywne 19,6 tys. m<sup>2</sup>. Również tutaj sytuacja była lepsza na rynkach regionalnych, gdzie absorpcja wzrosła silnie r/r (do 36 tys. m<sup>2</sup>), pozostając jednak zdecydowanie poniżej poziomu wzrostu zasobów. Aż na trzech rynkach regionalnych absorpcja była ujemna.

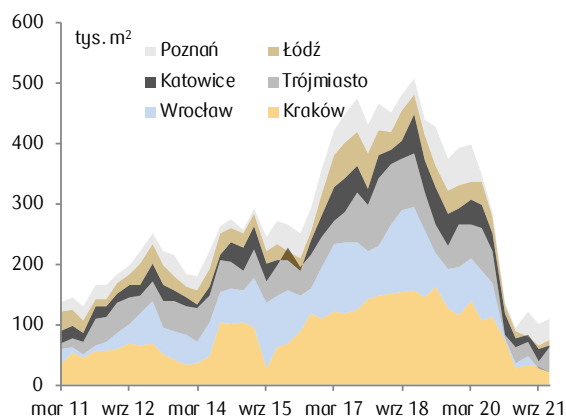
W sytuacji tak nietypowej, jakim są następstwa epidemii Covid-19, można spodziewać się wysoce nietypowego zachowania absorpcji, co ma miejsce nie tylko w Polsce, ale i na szerokim rynku europejskim (ujemna absorpcja).

### Absorpcja – podstawowe wskaźniki

|                                        | Absorpcja - 4q skum (m <sup>2</sup> ) | Dynamika absorpcji 4q skum r/r (%) | Średnia absorpcja (2017-2020) (m <sup>2</sup> ) | Absorpcja - 2h21 (m <sup>2</sup> ) | Absorpcja - 2h20 (m <sup>2</sup> ) | Dynamika absorpcji 2h21 r/r (%) | Średnia absorpcja 2h (2017-2020) (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|
| Kraków                                 | 19 775 -                              | 72,86                              | 121 979                                         | 5 716                              | 18 532 -                           | 69,16                           | 65 115                                             |
| Wrocław                                | 1 499 -                               | 49,89                              | 67 102                                          | -23 201                            | -10 532                            | 120,30                          | 31 218                                             |
| Trójmiasto                             | 40 904                                | 527,74                             | 60 828                                          | 6 412                              | -11 587 -                          | 155,34                          | 29 570                                             |
| Katowice                               | 4 145 -                               | 88,80                              | 34 033                                          | 2 947                              | 10 559 -                           | 72,09                           | 19 293                                             |
| Łódź                                   | 7 177 -                               | 51,52                              | 24 914                                          | 17 805                             | 8 018                              | 122,06                          | 22 504                                             |
| Poznań                                 | 34 792                                | 955,78                             | 37 468                                          | 2 943                              | 9 556 -                            | 69,21                           | 19 088                                             |
| Rynki regionalne dominujące            | 108 292 -                             | 21,23                              | 337 099                                         | 12 621                             | 24 547 -                           | 48,59                           | 186 788                                            |
| Szczecin                               | 3 974                                 | 629,19                             | 8 814                                           | 5 706                              | -1 549 -                           | 468,37                          | 7 131                                              |
| Lublin                                 | 21 967 -                              | 581,35                             | 8 833                                           | 23 260                             | 2 343                              | 892,74                          | 5 485                                              |
| Rynki regionalne drugorzędne           | 25 941 -                              | 745,53                             | 17 648                                          | 28 967                             | 794                                | 3 547,90                        | 12 615                                             |
| Rynki regionalne ogółem                | 134 233                               | 0,57                               | 354 747                                         | 41 587                             | 25 341                             | 64,11                           | 199 403                                            |
| Warszawa (CBD)                         | 70 925 -                              | 63,99                              | 137 155                                         | 61 301                             | 108 256 -                          | 43,37                           | 84 538                                             |
| Warszawa (NCL)                         | -27 455                               | 32,29                              | 85 546                                          | -24 883                            | -18 628                            | 33,58                           | 58 205                                             |
| Warszawa                               | 43 470 -                              | 75,33                              | 222 701                                         | 36 417                             | 89 627 -                           | 59,37                           | 142 742                                            |
| Warszawa + dominujące rynki regionalne | 151 762 -                             | 51,62                              | 559 800                                         | 49 038                             | 114 174 -                          | 57,05                           | 329 530                                            |
| Ogółem                                 | 177 703 -                             | 42,62                              | 577 447                                         | 78 004                             | 114 968 -                          | 32,15                           | 342 145                                            |

Źródło: Colliers International Polska

### Absorpcja na poszczególnych rynkach regionalnych (4q skum.)



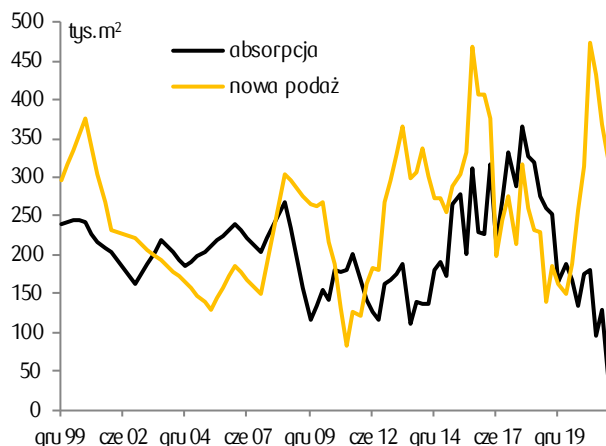
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

W 2021 spadek absorpcji o 43%, w regionach stabilizacja.

2h21 spadek był mniejszy, i to mimo bardzo ograniczonego przyrostu zasobów.

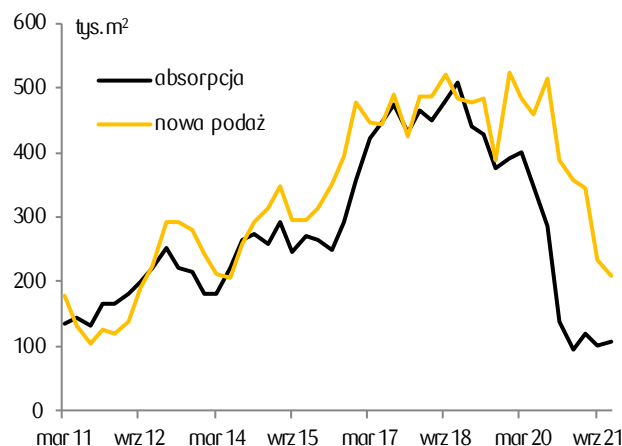
W 4q21 rekordowa niska absorpcja w stolicy, jednak przy negatywnym wzroście zasobów.

### 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

Sytuacja w Europie poprawia się już od 3q21. Absorpcja na całym kontynencie była pozytywna (po pięciu kw. ujemnej), a przy umiarkowanej nowej podaży pustostany po osiągnięciu circa 7% ustabilizowały się.

Wskaźnikiem wyprzedzającym, który wskazuje na koniec okresu bardzo niskiej absorpcji, jest popyt brutto (powierzchnia zawartych nowych umów najmu). Wskaźnik ten wzrósł w 2h21 o 38% r/r. Popyt brutto w 2h21 wyniósł 727 tys. m<sup>2</sup>, było to nadal mniej niż w 2h19 (863 tys. m<sup>2</sup>), lecz sytuacja się szybko poprawia.

Niemniej niepokojącym symptomem zarówno w Polsce (a jeszcze silniej w krajach zachodnich) pozostaje słabe wypełnienie budynków biurowych pracownikami w miesiącach o minimalnych restrykcjach. Powrót do biurowców pozostaje zdecydowanie wolniejszy od powrotu klientów do centrów handlowych.

Wprowadzenie modelu pracy hybrydowej jako standardu podczas epidemii będzie negatywnie wpływać na absorpcję przez dłuższy okres liczony w latach. Na korzyść rynku biurowego częściowo będzie to rekompensowane rozgęszczeniem powierzchni ze względu na obawy sanitarne, jak i wdrażanie nowoczesnych rozwiązań planowania przestrzeni, promujące pracę zarówno grupową, jak i w skupieniu. Deweloperzy i agencje prowadzą wzmożone działania marketingowe, skłaniające najemców do maksymalnego rozgęszczania powierzchni oraz będą oferować pracownikom korzystniejsze doświadczenie z powierzchni biurowej.

Przewidujemy, że w okresie kolejnych 5 lat, w których obecnie wynajmowanie powierzchni będą przedmiotem renegotiacji będziemy regularnie obserwować redukcję powierzchni najmu. Pozytywna absorpcja będzie generowana wejściami nowych firm lub przechodzeniem firm ze starych nieklasyfikowanych zasobów do zasobów nowoczesnych.

Mimo powyższego patrząc na rynek długoterminowo, rynek krajowy nadal charakteryzuje się stosunkowo niskim nasyceniem, a struktura istniejących zasobów dużą ilością powierzchni substandardowej. Przyspieszająca erozja starych substandardowych zasobów zwiększa zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie biurowe oraz w wyniku wzrostu liczby pracowników biurowych utrzymuje absorpcję na poziomie wyższym od oczekiwanego.

Absorpcja poprawia się na szerokim rynku europejskim.

Zdecydowana poprawa popytu brutto w 2h21.

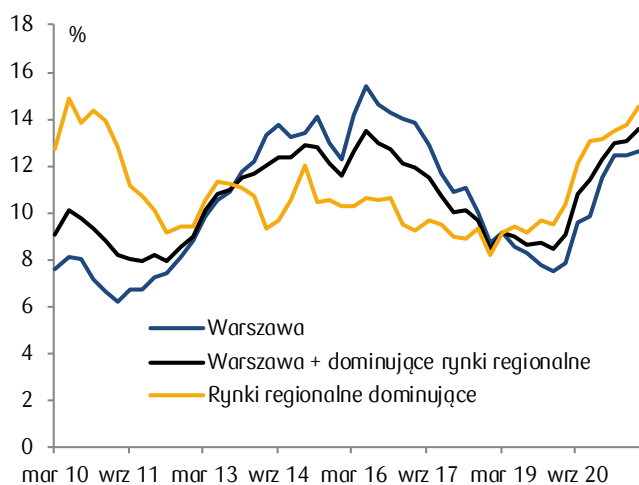
Spadek absorpcji będzie trwały. Covid-19 fundamentalnie zmienił model pracy.

Właściciele będą skłaniać najemców do rozgęszczania powierzchni.

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

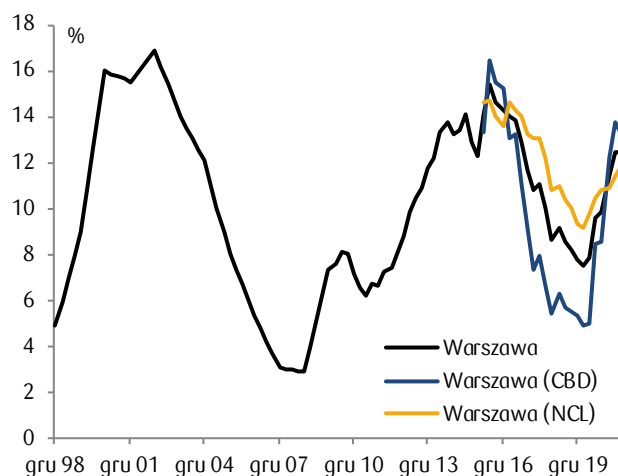
## 5. Pustostany

Współczynnik pustostanów w Polsce



Źródło: Colliers International Polska

Współczynnik pustostanów na rynku warszawskim



Źródło: Colliers International Polska, PWC

Na koniec 2021 średni współczynnik pustostanów na monitorowanych rynkach wyniósł 13,39%. Mimo zdecydowanie zmniejszonej nowej podaży w porównaniu z pierwotnymi planami, w 2021 współczynnik pustostanów wzrósł r/r o 211 pb. Był to wynik nieznacznie lepszy niż w 2020, gdy pustostany pogorszyły się o 262 pb.

Pustostany (współczynnik) są na historycznie najwyższym poziomie. W stolicy są najwyższe od 3q2017, a na rynkach regionalnych od 2q2016. Pustostany nadal są wyższe w regionach (14,14%) niż w stolicy (12,44%), lecz w 2021 ich wzrost był szybszy w Warszawie.

W całym 2021 najszybszy wzrost pustostanów odnotowano w warszawskim CBD, z miast regionalnych w Trójmieście i w Lublinie. W CBD wzrost pustostanów nastąpił jeszcze w 1h22 i był związany z wysoką nową podażą. W samym 2h21 i 4q21 współczynnik, jak i zasób pustostanów w stolicy obniżyły się.

Ogółem pustostany wzrosły r/r o 312 tys. m<sup>2</sup>, do rekordowego poziomu 1,63 mln m<sup>2</sup> (por. tab. poniżej). Tym samym przyrost powierzchni pustostanów w 2021 był nieznacznie mniejszy niż przyrost za cały 2020 (365 tys. m<sup>2</sup>).

Na koniec 2021 współczynnik pustostanów wyniósł 13,39% rosnąc o 211 pb r/r.

Współczynnik pustostanów jest na historycznie najwyższym poziomie.

Najszybszy wzrost w CBD, gdzie odnotowano najwięcej powierzchni.

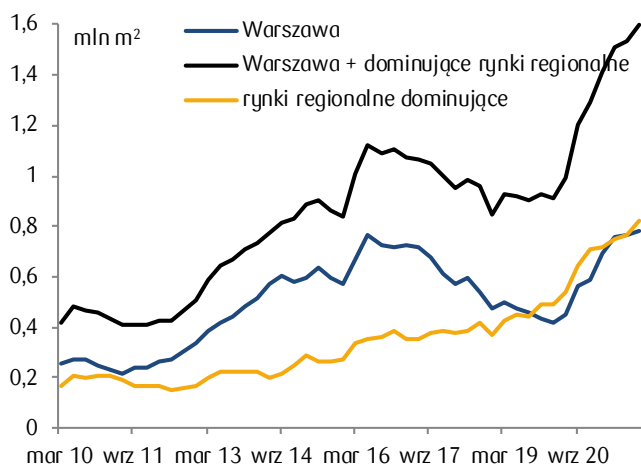
Pustostany to już 1,63 mln m<sup>2</sup>, ich wzrost w 2021 był wolniejszy niż w 2020.

### Pustostany – podstawowe wskaźniki

|                                        |                | Współczynnik<br>pustostanów 4q21<br>(m2) | Dynamika współ.<br>pustostanów<br>4q21/3q21 (pp) | Dynamika współ.<br>pustostanów<br>4q21/2q21 (pp) | Dynamika współ.<br>pustostanów r/r (pp) | Średni współczynnik<br>pustostanów (2017-<br>2020) (%) | Pustostany 4q21<br>(m2) | Przyrost<br>pustostanów<br>4q21/2q21 (m2) | Przyrost<br>pustostanów r/r<br>(m2) |
|----------------------------------------|----------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                        | Kraków         | 16,10                                    | 0,94                                             | 0,61                                             | 2,11                                    | 10,16                                                  | 260 455                 | 12 719                                    | 42 970                              |
|                                        | Wrocław        | 16,66                                    | 1,77                                             | 2,57                                             | 1,70                                    | 10,33                                                  | 208 727                 | 33 714                                    | 25 324                              |
|                                        | Trójmiasto     | 12,26                                    | 1,58                                             | 3,05                                             | 2,78                                    | 6,99                                                   | 118 145                 | 32 973                                    | 33 838                              |
|                                        | Katowice       | 10,47                                    | 0,34                                             | 1,31                                             | 1,31                                    | 9,46                                                   | 63 159                  | 9 005                                     | 9 143                               |
|                                        | Łódź           | 15,78                                    | -                                                | 1,06                                             | -                                       | 0,58                                                   | 91 975                  | -14 205                                   | -2 629                              |
|                                        | Poznań         | 12,67                                    | -                                                | 0,30                                             | -                                       | 0,35                                                   | 78 585                  | -1 254                                    | 2 727                               |
| Rynki regionalne dominujące            |                | 14,56                                    | 0,81                                             | 1,09                                             | 1,46                                    | 9,72                                                   | 821 046                 | 72 953                                    | 111 373                             |
|                                        | Szczecin       | 5,28                                     | -                                                | 0,54                                             | -                                       | 1,60                                                   | 9 743                   | -4 606                                    | -2 874                              |
|                                        | Lublin         | 10,69                                    | -                                                | 3,83                                             | -                                       | 4,51                                                   | 22 861                  | -7 203                                    | 8 591                               |
| Rynki regionalne drugorzędne           |                | 8,19                                     | -                                                | 2,15                                             | -                                       | 3,47                                                   | 32 604                  | -11 809                                   | 5 717                               |
| Rynki regionalne ogółem                |                | 14,14                                    | 0,61                                             | 0,79                                             | 1,41                                    | 9,82                                                   | 853 650                 | 61 144                                    | 117 090                             |
|                                        | Warszawa (CBD) | 12,94                                    | -                                                | 0,28                                             | -                                       | 0,85                                                   | 347 298                 | -16 691                                   | 135 724                             |
|                                        | Warszawa (NCL) | 12,44                                    | 0,56                                             | 0,99                                             | 1,61                                    | 11,63                                                  | 431 121                 | 35 492                                    | 59 202                              |
| Warszawa                               |                | 12,66                                    | 0,19                                             | 0,19                                             | 2,79                                    | 10,10                                                  | 778 419                 | 18 801                                    | 194 927                             |
| Warszawa + dominujące rynki regionalne |                | 13,56                                    | 0,49                                             | 0,62                                             | 2,15                                    | 9,98                                                   | 1 599 465               | 91 755                                    | 306 300                             |
| Ogółem                                 |                | 13,39                                    | 0,40                                             | 0,49                                             | 2,11                                    | 10,01                                                  | 1 632 069               | 79 946                                    | 312 016                             |

Źródło: Colliers International Polska

### Pustostany w Polsce



Źródło: Colliers International Polska

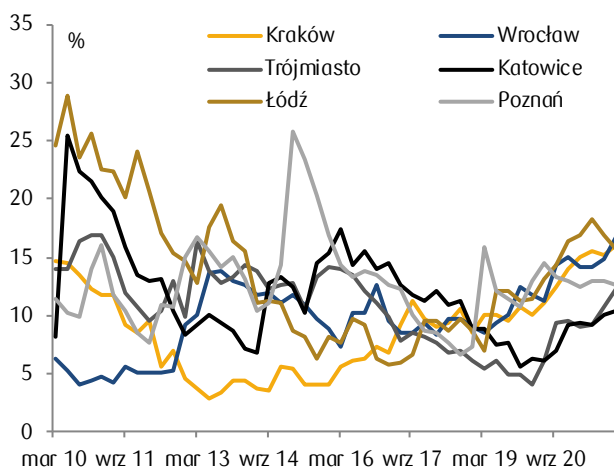
W 2022 przewidujemy już bardzo niewielki przyrost pustostanów w stolicy. Na rynkach regionalnych sytuacja prawdopodobnie będzie gorsza, lecz spodziewamy się opóźnienia oddawania do użytku projektów, co powinno ograniczyć przyrost powierzchni niewynajętej na rynkach regionalnych, do poziomu poniżej 200 tys. m<sup>2</sup>.

Ogółem pod koniec 2022 przewidujemy pustostany na poziomie prawdopodobnie nie większym niż 1,85 mln m<sup>2</sup>, w tym lekko ponad 1 mln m<sup>2</sup> na rynkach regionalnych. Największe wzrosty przewidujemy na rynku katowickim.

Niska absorpcja, jakiej spodziewamy się w wyniku utrwalenia modelu pracy hybrydowej nawet przy ograniczonej od 2023 nowej podaży, będzie skutkować uporczywym trwaniem pustostanów. Narastające pustostany będzie można zauważyć zwłaszcza w obiektach starszych.

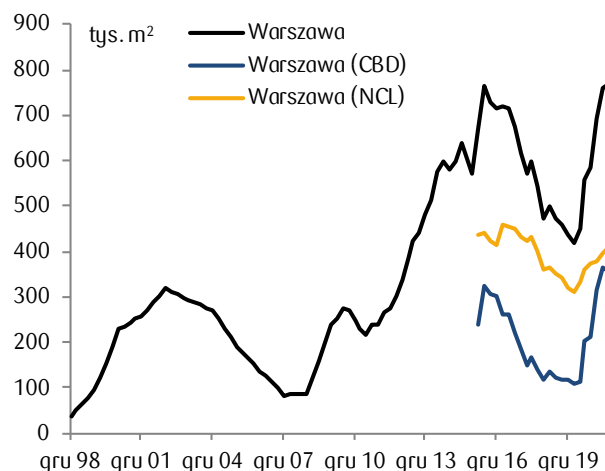
Niemniej uważamy, że najgorsze już jest za rynkiem, zdecydowana większość ruchu na wolumenie pustostanów już się dokonała, zwłaszcza w okresie 2h20-1h21. Również na rynkach zagranicznych o mniejszych potencjałach wzrostu i absorpcji obserwujemy stabilizowanie się pustostanów.

### Współczynnik pustostanów na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska

### Pustostany na rynku warszawskim



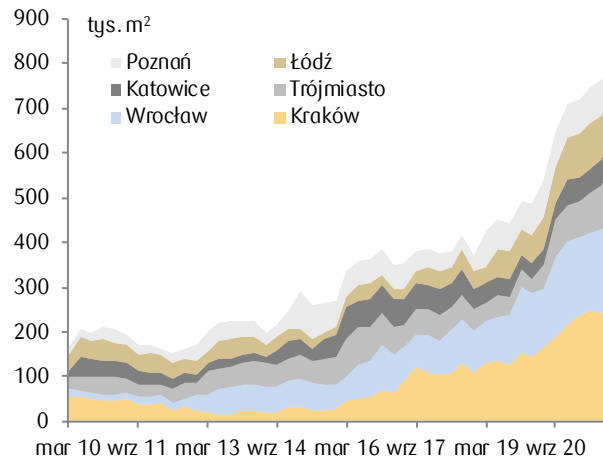
Źródło: Colliers International Polska, PwC, PKO Bank Polski

2022 będzie przebiegał pod znakiem dalszego przyrostu pustostanów w miastach regionalnych.

Pustostany maksymalnie powinny zatrzymać się na 1,85 mln m<sup>2</sup>, zakładając realizację wysokiej nowej podaży w regionach.

Największe przyrosty pustostanów już za nami, lecz praca hybrydowa będzie negatywnie ciążyła na rynku.

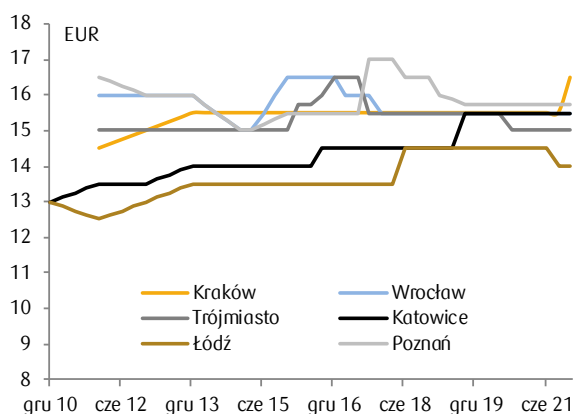
### Pustostany na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska

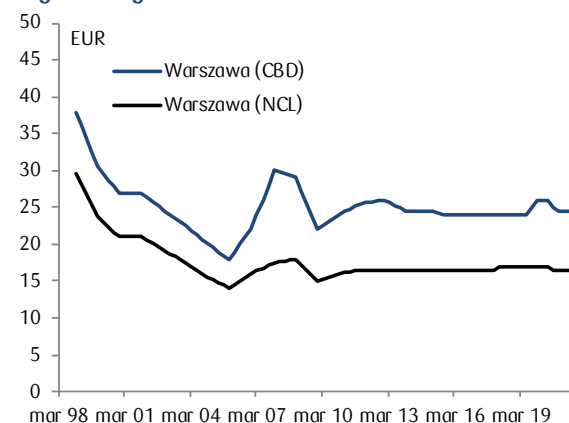
## 6. Czynsze

Czynsze wywoławcze na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska

Czynsze wywoławcze w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska, C&W

W 2021 czynsze (wyrażone w EUR) zarówno efektywne, jak i wywoławcze utrzymują się w trendzie bocznym. W Warszawie w efekcie epidemii czynsze efektywne w 2020 nieznacznie spadły, od tego czasu obserwujemy stabilizację.

W praktyce nie wszystkie ulgi czynszowe są uwzględniane w kalkulacji czynszów efektywnych. Może to powodować, że w rzeczywistości spadki czynszów efektywnych są wyższe od tych raportowanych przez agencje.

Spadki czynszów zarówno na rynku polskim, jak i na wiodących rynkach zagranicznych były dotychczas bardzo ograniczone. Jest to sytuacja bardzo różna do tej, jaka miała miejsce po kryzysie w roku 2008. Słaby negatywny efekt na czynszach jest prawdopodobnie wynikiem wystąpienia silnych bodźców inflacyjnych w okresie pandemicznym, a same czynsze rosną o wiele wolniej niż inflacja konsumencka czy producencka.

Na kolejne kwartały w perspektywie końca 2023 przewidujemy dalszą stabilizację czynszów, ewentualnie ich niewielki wzrost, zwłaszcza w stolicy.

Istotnym czynnikiem ryzyka na polskim rynku pozostaje pogłębienie osłabienia PLN, co może zwiększyć presję na czynsze, które pozostają ustalone i kwotowane w EUR. Już obecnie czynsze wyrażone w PLN w miastach regionalnych są w trendzie wzrostowym.

Epidemia Covid-19 miała dotychczas dość umiarkowany wpływ na czynsze.

Część spadków może być ukryta.

W ujęciu globalnym na wiodących rynkach spadki czynszów były minimalne.

Przewidujemy dalszą stabilizację, lecz...

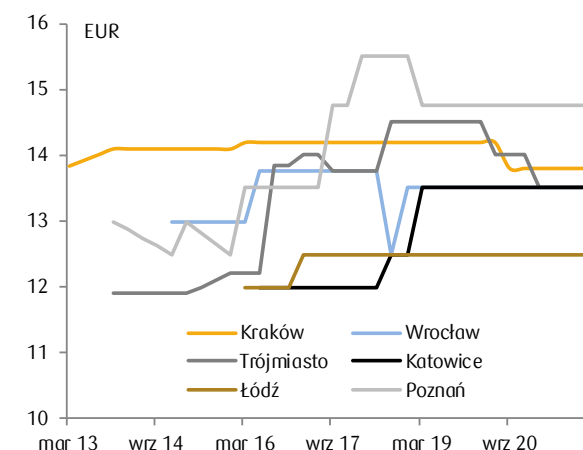
...osłabienie PLN może negatywnie odbić się na poziomie czynszów.

### Czynsze – podstawowe wskaźniki

|                | Miesięczne czynsze wywoławcze (EUR) | Dynamika czynszów wywoławczych 4q21/3q21 (%) | Dynamika czynszów wywoławczych 2h21/1h21 (%) | Dynamika czynszów wywoławczych y/y (%) | Miesięczne czynsze efektywne (EUR) | Dynamika czynszów efektywnych 4q21/3q21 (%) | Dynamika czynszów efektywnych 2h21/1h21 (%) | Dynamika czynszów efektywnych y/y (%) |
|----------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| Kraków         | 16,50                               | 6,45                                         | 6,45                                         | 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                                   | 13,50                              | 0,00                                        | 0,00                                        | -3,57                                 |
| Katowice       | 15,50                               | 0,00                                         | 0,00                                         | 0,00                                   | 13,50                              | 0,00                                        | 0,00                                        | 0,00                                  |
| Łódź           | 14,00                               | 0,00                                         | -3,45                                        | -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                                   |                                    |                                             |                                             |                                       |
| Lublin         | 13,50                               | 0,00                                         | 0,00                                         | 0,00                                   |                                    |                                             |                                             |                                       |
| Warszawa (CBD) | 24,50                               | 0,00                                         | 0,00                                         | 0,00                                   | 17,50                              | 0,00                                        | 0,00                                        | 0,00                                  |
| Warszawa (NCL) | 16,50                               | 0,00                                         | 0,00                                         | 0,00                                   | 12,00                              | 0,00                                        | 0,00                                        | 0,00                                  |

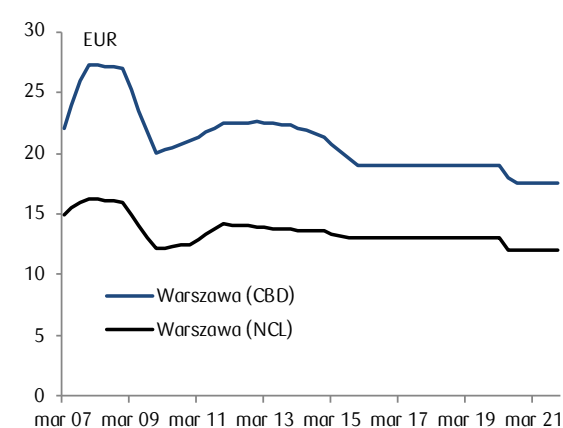
Źródło: Colliers International Polska, C&W

### Czynsze efektywne na rynkach regionalnych



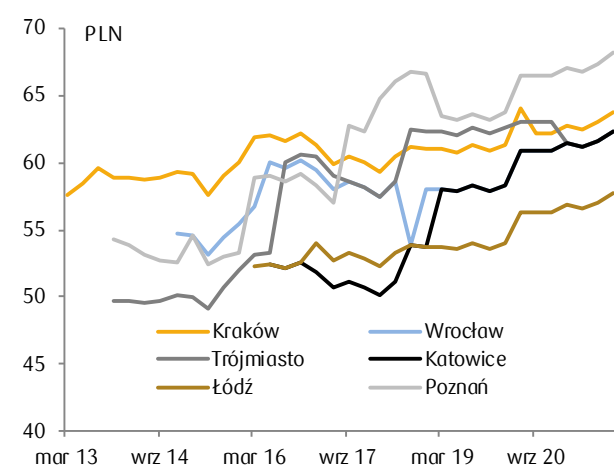
Źródło: Colliers International Polska,

### Czynsze efektywne w Warszawie



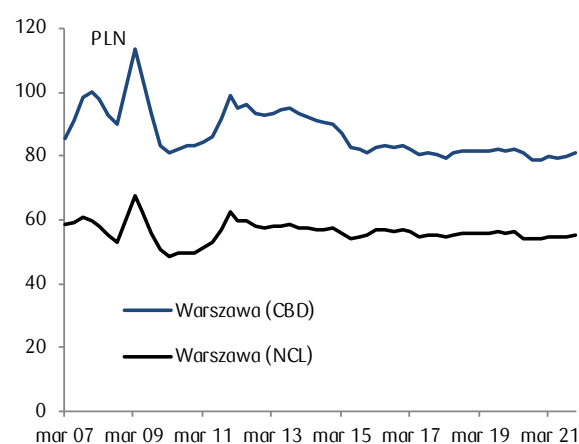
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Czynsze efektywne (PLN) na rynkach regionalnych



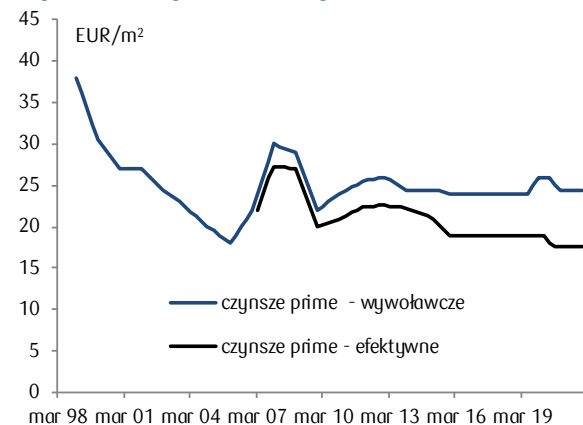
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Czynsze efektywne (PLN) w Warszawie



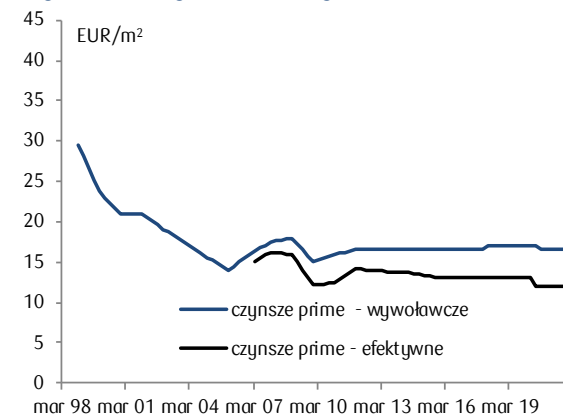
Źródło: Colliers International Polska, PWC, PKO Bank Polski

### Czynsze efektywne oraz wywoławcze w Warszawie (CBD)



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

### Czynsze efektywne oraz wywoławcze w Warszawie (NCL)



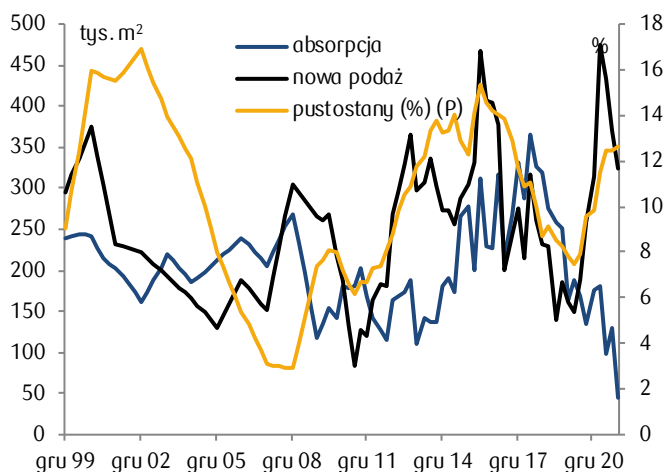
Źródło: Colliers International Polska, C&W, PKO Bank Polski

## 7. Podstawowe wskaźniki sytuacji na rynku biurowym w monitorowanych miastach

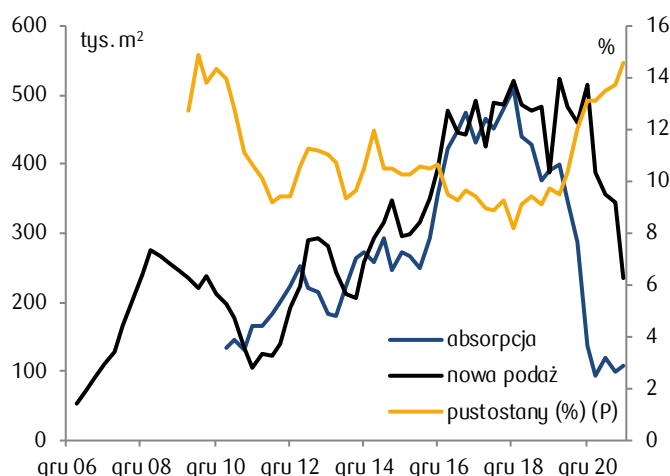
Poniższe wykresy przedstawiają współczynnik pustostanów na poszczególnych rynkach wraz z podażą nowych powierzchni oraz absorpcją powierzchni.

### Współczynnik pustostanów, nowa podaż oraz absorpcja

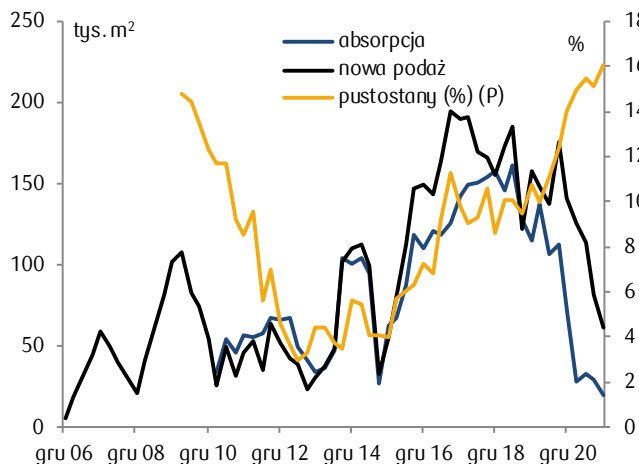
#### Rynek warszawski



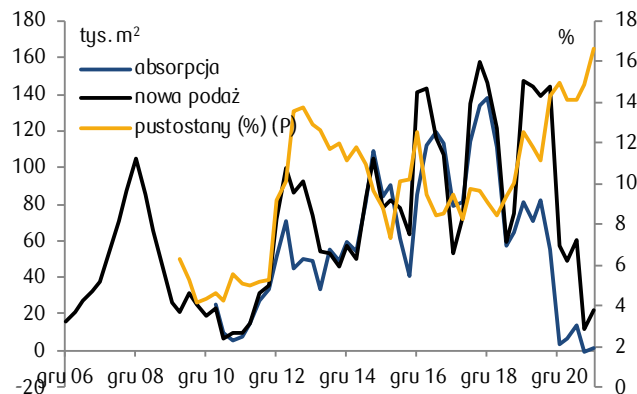
#### Rynki regionalne



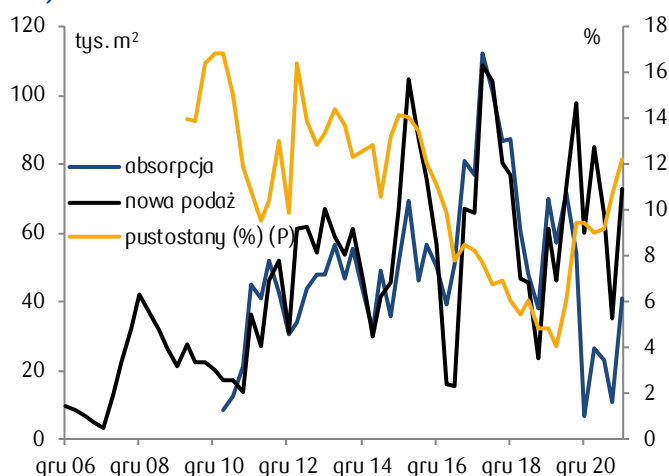
#### Kraków



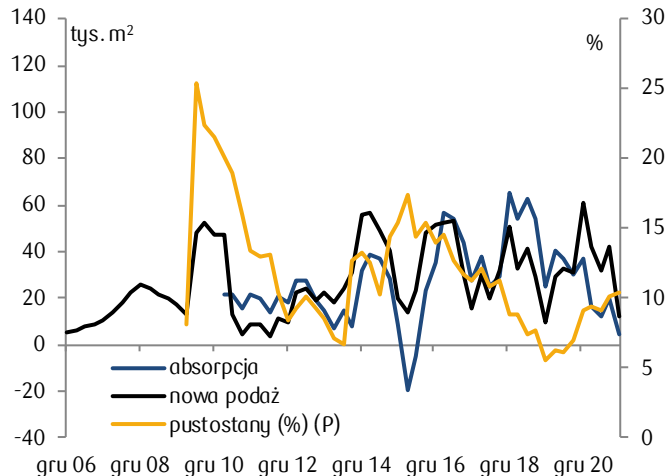
#### Wrocław



#### Trójmiasto

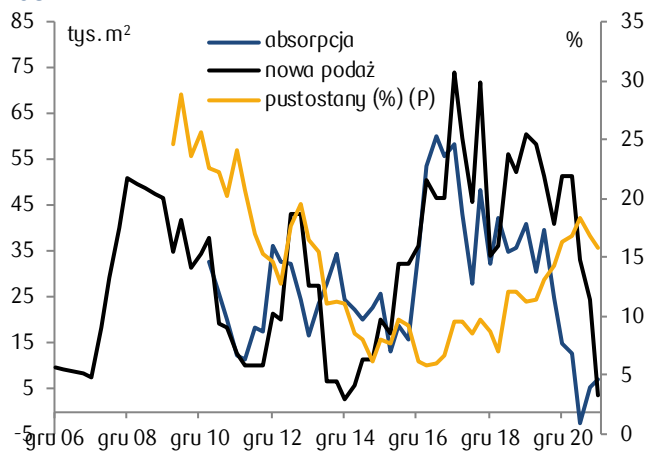


#### Katowice

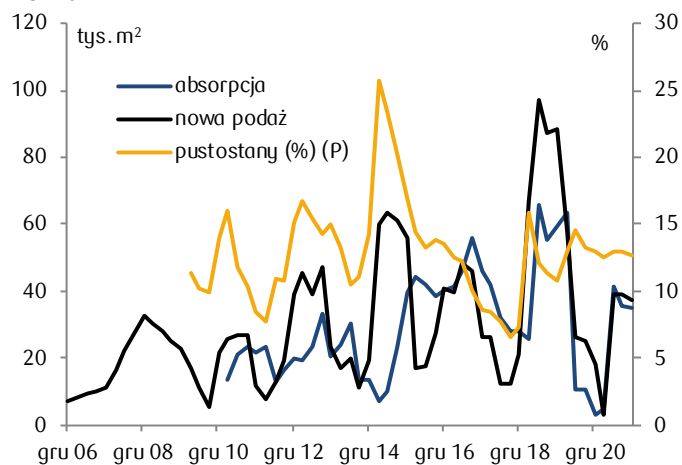




### Łódź



### 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 wnętrz, kontrybucja finansowa i inne.

**Czynsze wywoławcze** - w niniejszym raporcie czynsze wywoławcze kwotowane są jako stawki miesięczne netto (bez VAT) za 1m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Nasycenie** - dla potrzeb raportu nasycenie liczone jako ilość m<sup>2</sup> 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.

## Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski S.A.  
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa  
t: 22 521 80 84  
email: [DAE@pkobp.pl](mailto:DAE@pkobp.pl)

### Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak

[piotr.bujak@pkobp.pl](mailto:piotr.bujak@pkobp.pl)

22 521 80 84

### Zespół Analiz Nieruchomości

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

[wojciech.matysiak@pkobp.pl](mailto:wojciech.matysiak@pkobp.pl)  
[agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl](mailto:agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl)  
[aleksandra.majek@pkobp.pl](mailto:aleksandra.majek@pkobp.pl)  
[marcin.morawiecki@pkobp.pl](mailto:marcin.morawiecki@pkobp.pl)  
[katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl](mailto:katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl)

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

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