

### Rynek nieruchomości biurowych 2q20

- 2q20 był pierwszym kwartałem, w którym w pełni ujawniły się konsekwencje epidemii Covid-19 dla rynku. Odnotowano relatywnie wysoką nową podaż (budowy nie zostały zamrożone) oraz ograniczenie popytu.
- W samym 2q20 strona popytowa wyraźnie się skurczyła zarówno pod względem absorpcji (spadek o 42,4% r/r), jak i popytu brutto (spadek o 29,9% r/r). Powierzchnie biurowe były wykorzystywane, jak się szacuje, w zaledwie 30%-40% stanu sprzed epidemii.
- Efekt pandemii w postaci słabszej absorpcji powierzchni z uwagi na rosnące znaczenie pracy zdalnej, rynek będzie odczuwał jeszcze dłużej po pandemii.
- W 1h20 nowa podaż powierzchni biurowych była w kraju niższa o 12% r/r i wyniosła 282 tys. m<sup>2</sup>. Spadek podaży zasadniczo nie był związany z pandemią Covid-19. Znakomita większość inwestycji biurowych w toku była i jest kontynuowana.
- Spadek podaży odnotowany w 1h20 ograniczał się do rynków regionalnych (-27% r/r), w Warszawie podaż wzrosła (+32% r/r). Stołeczny rynek wchodzi w okres wzmożonej nowej podaży, który skończy się pod koniec 2021. Od 2022 w Warszawie wystąpi wyraźna luka podażowa, która korzystnie zbiega się ze spodziewanym negatywnym szokiem popytowym związanym z Covid-19.
- Mimo spadku w 1h20, nowa podaż na rynkach regionalnych będzie rosła aż do końca 2020, po czym nastąpi niewielkie spowolnienie począwszy od roku 2021. W regionach, analizując plany deweloperów oraz inwestycje w toku, przewidujemy utrzymanie się stosunkowo wysokiej podaży nawet poza 2021, co może odbić się negatywnie na równowadze popytu i podaży. Na tych rynkach już od sześciu kwartałów rosną współczynniki pustostanów.
- W 1h20 absorpcja w kraju wyniosła blisko 195 tys. m<sup>2</sup>, co oznacza spadek o -21,3% r/r. Na rynkach regionalnych spadek absorpcji sięgnął -34,5% r/r, a więc był silniejszy niż w skali całego kraju. Spadek absorpcji w regionach był silniejszy od spadku nowej podaży, co spowodowało przyspieszenie przyrostu pustostanów.
- W samej stolicy w 1h20 absorpcja nieznacznie wzrosła (+4,9% r/r) w wyniku wejścia na rynek istotnie większej ilości w znacznym stopniu wynajętych obiektów biurowych. W Warszawie, zwłaszcza w strefie CBD, na rynek będą wchodzić głównie wynajęte powierzchnie, a sam rynek w rzeczywistości przy minimalnych pustostanach rzędu 5%, od kilku kwartałów *de facto* cierpiął na niedobory powierzchni. Obecna sytuacja związana z Covid-19 powinna dotknąć warszawski CBD w stosunkowo najmniejszym stopniu.
- W samym 2q20, najbardziej dotkniętym przez skutki Covid-19, absorpcja spadła o -42,4% r/r. Spadek był najwyraźniejszy na rynkach regionalnych, ale wystąpił również na rynku stołecznym (jednak nie w strefie CBD, gdzie odnotowano gwałtowny wzrost absorpcji przy podobnym wzroście zasobów).

#### Departament Analiz Ekonomicznych

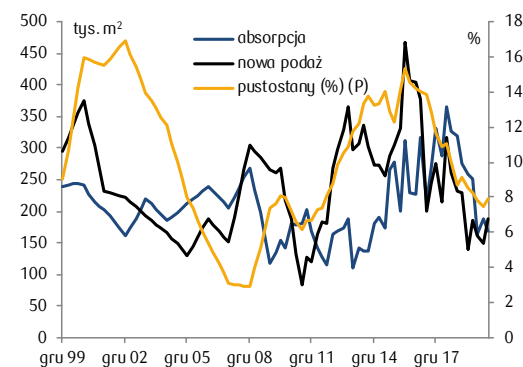
#### Zespół Analiz Nieruchomości

Marcin Morawiecki  
marcin.morawiecki@pkobp.pl  
22 521 72 24

#### Zespół Analiz Makroekonomicznych (uwarunkowania makro)

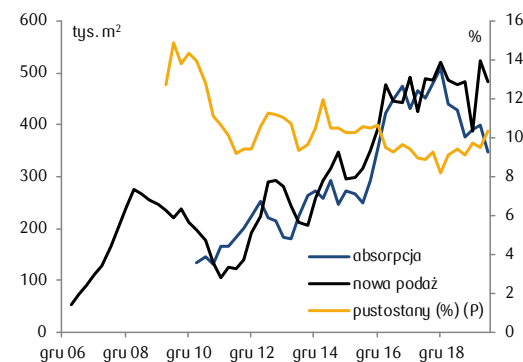
22 521 81 34

#### Najważniejsze wskaźniki – Warszawa



Źródło: Colliers International Polska, PwC.

#### Najważniejsze wskaźniki – rynki regionalne



Źródło: Colliers International Polska.

- Wskaźnik wyprzedający, jakim jest powierzchnia najmu brutto sfinalizowana w danym kwartale, również zareagował negatywnie na epidemię Covid-19, spadając w 2q20 o 29,7% r/r. Najgwałtowniejszy spadek wystąpił na rynkach regionalnych (-35% r/r). Według informacji płynących z wiodących agencji widać głębsze spadki aktywności dużych najemców w porównaniu z drobnymi najemcami, poszukującymi 500-1000 m<sup>2</sup>. Agencje raportują obecnie istotne redukcje powierzchni w wielu zgłaszanych zapytaniach ofertowych.

- Według badania CBRE wpływ Covid-19 na decyzje najemców w Polsce będzie jednym z mniejszych na tle innych rynków europejskich.

- W naszej ocenie wpływ epidemii Covid-19 na absorpcję będzie długoterminowy oraz wyraźnie negatywny. Pas transmisyjny będzie dwojaki: 1) wolniejszy wzrost liczby pracowników biurowych z uwagi na osłabienie gospodarki; 2) przyspieszenie procesu przechodzenia na pracę zdalną na dużą skalę. Obecne badania wskazują, że pracownicy nie chcą pracować zdalnie bez kontaktu z biurem, ale utrwalenie się modelu pracy hybrydowej przy upowszechnieniu się hot desking'u jest prawdopodobne.

- Doświadczenia firm z okresu pandemii wydają się być pozytywne, co może zachęcać firmy do utrzymania pracy zdalnej. Musimy poczekać jakiś czas na ocenę wpływu pracy zdalnej na aspekty takie jak innowacyjność, mentoring pracowniczy i inne przyczyny, które mogły zostać niezauważone w okresie epidemii.

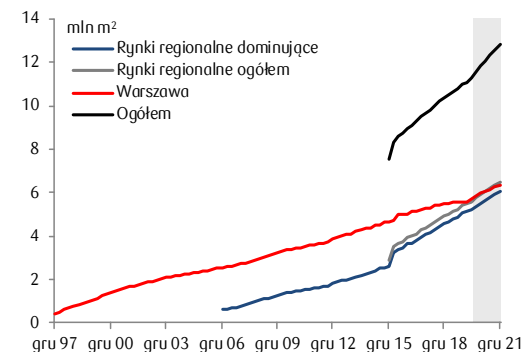
- Ze względu na relatywnie słabe nasycenie rynku powierzchniami, nadal trwający proces przechodzenia pracowników biurowych do nowoczesnych zasobów (co dotychczas utrzymywało absorpcję w kraju na bardzo wysokim poziomie) oraz możliwe przyspieszenie przenoszenia centrów usługowych do Polski (w pewnej mierze jako reakcja na Covid-19) przewidujemy, że mimo spowolnienia, absorpcja w kraju pozostanie dodatnia. Uchroni to rynek przed zapaścią popytową i podażową, jaka może wystąpić na rozwiniętych rynkach zachodnich.

- Średni współczynnik pustostanów na koniec 1h20 wyniósł 9,04%. Pustostany pozostają niskie, ale w 2q20 widoczny jest ich wyraźny wzrost (o 60 pb kw/kw). Wzrost pustostanów jest pierwszym wyraźnym sygnałem negatywnej reakcji rynku na Covid-19. Również pod względem przyrostu pustostanów widać wyraźnie silniejszą reakcję w regionach niż w stolicy (odpowiednio wzrost o 80 pb kw/kw i o 10 pb kw/kw).

- W kolejnych kwartałach wraz z silnym przyrostem nowej podaży w stolicy wzrost pustostanów rozszerzy się poza rynki regionalne i dotknie również Warszawę. Na rynku warszawskim do końca 2021 odnotujemy dosyć odczuwalny wzrost współczynnika pustostanów, jednak przewidujemy, że pozostanie on poniżej średniej z lat 2016-19 (11,57%).

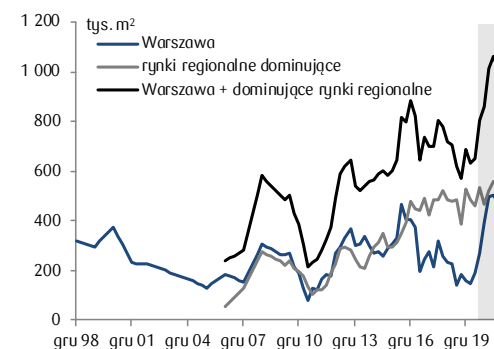
- Trwałym efektem epidemii Covid-19 będzie przyspieszenie migracji pracowników z pracy biurowej w kierunku pracy zdalnej. Po zażegnaniu bezpośrednich skutków ekonomicznych Covid-19 przez długi okres popyt na biura będzie

### Zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych



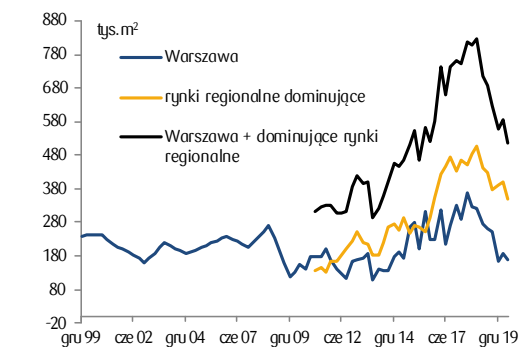
Źródło: Colliers International Polska, PwC.

### Nowa podaż (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

### Absorpcja w Polsce (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

ograniczony. Okres ten może trwać przez najbliższe 5-7 lat, aż do wygaśnięcia obecnych umów najmu. Jeżeli deweloperzy, zwłaszcza w regionach, nie dostosują się do nowej rzeczywistości, może nas czekać długotrwały okres wzrostu pustostanów.

- W 1h20 odnotowano zdecydowany spadek czynszów efektywnych w stolicy; na większości rynków regionalnych czynsze referencyjne pozostały bez zmian. W naszej ocenie brak spadku referencyjnych czynszów efektywnych w miastach regionalnych niekoniecznie oznacza brak spadku średnich czynszów (czynsze te nie są raportowane).

- W porównaniu z końcem 2019 nasze obecne prognozy czynszów korygujemy w dół. Najbardziej narażonymi na redukcje czynszów pozostają rynki regionalne, gdzie pojawi się najwięcej podaży spekulacyjnej, niezabezpieczonej umowami najmu. W stolicy możemy odnotować kolejne spadki, choć spadek o ponad 6% w 2q20 prawdopodobnie oznacza, że spadki w Warszawie w kolejnych kwartałach nie będą już znaczące.

- Spadki czynszów mogą być długotrwałe, reakcja właścicieli na spadający popyt oraz rosnące pustostany jest często mocno odsunięta w czasie, a rynek znajduje równowagę dopiero po wielu kwartałach. Przewidujemy, że presja spadkowa na czynsze może trwać nawet ponad 5 lat, do końca okresu renowacji obecnych umów najmu.

### Główne czynniki szans i zagrożeń

- Hot desking w połączeniu z wzrostem udziału pracy zdalnej może trwale zmniejszyć zapotrzebowanie na biura (mierząc to powierzchnią na jednego pracownika biurowego).

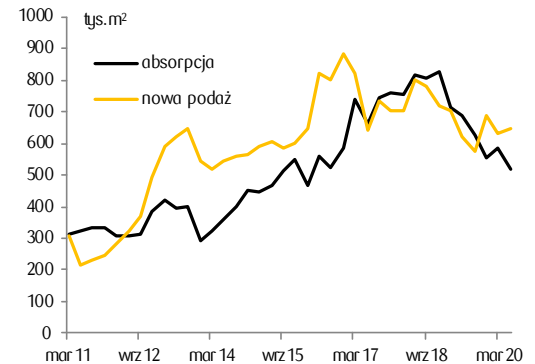
- Obecnie wysoki poziom poczucia zagrożenia chorobami wywoływanymi przez wirusy atakujące drogi oddechowe może przetrwać dłużej niż obecne rozprzestrzenianie się wirusa SARS-CoV2. To może tworzyć presję na zwiększanie powierzchni przypadającej na jednego pracownika obecnego w biurze. Efekt ten, jeżeli okaże się trwały, może mitygować efekt wzrostu znaczenia pracy zdalnej.

- Ograniczenie wzrostu gospodarczego będzie miało negatywne skutki dla wzrostu zatrudnienia pracowników również w sektorach będących źródłem popytu na pracowników biurowych. Obecny w kraju niewielki wzrost bezrobocia oraz prognozy makroekonomiczne nie wskazują, aby efekt ograniczania zatrudnienia był silny.

- Rozwój sektora BPO/SSC w dobie rosnącej informatyzacji i wirtualizacji procesów biznesowych może znacznie przyspieszyć. Polska dotychczas była jednym z głównych beneficjentów tych procesów. Przypuszczamy, że w erze post Covid-19 rola Polski będzie rosła, zwłaszcza w obliczu słabości wielu krajów zachodnich, gdzie powrót do biur był zdecydowanie wolniejszy niż w Polsce.

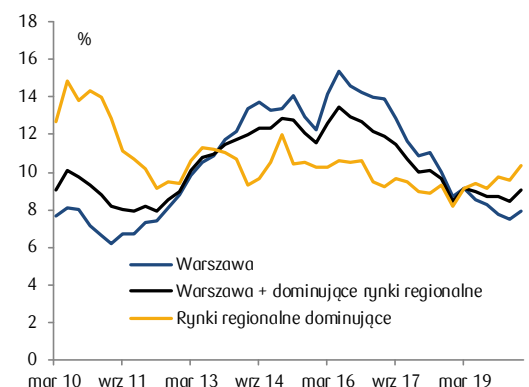
- Zagrożeniem pozostaje słaba sytuacja demograficzna w Polsce, obecnie weszliśmy w okres rekordowego spadku liczby osób w wieku 20-55. W krótkim okresie braki kadrowe będą mogły być uzupełnione jedynie poprzez imigrację do

### Absorpcja w Polsce (4q skum.) na tle nowej podaży



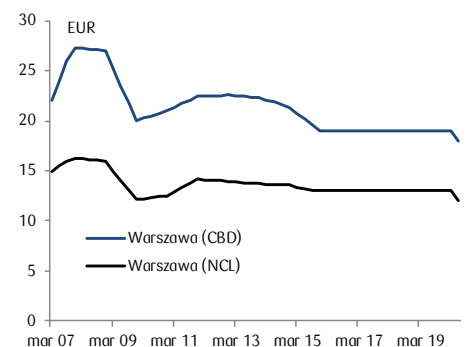
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

### Współczynnik pustostanów w Polsce



Źródło: Colliers International Polska.

### Czynsze efektywne - Warszawa

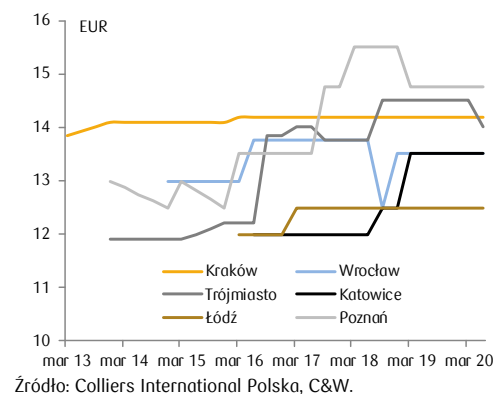


Źródło: Colliers International Polska, C&W.

Polski. Jednocześnie należy brać pod uwagę nadal relatywnie niskie nasycenie polskiego rynku pracy stanowiskami wykonywanymi z biura, oraz faktu, że od wielu lat wzrost miejsc pracy był w tych sektorach stosunkowo silny.

- W perspektywie drugiej połowy przyszłej dekady powierzchnia starych zasobów biurowych wyłączanych powoli z użytkowania zacznie maleć. **Stopniowe wygasanie procesu przenoszenia pracowników do nowoczesnych zasobów biurowych będzie miało długofalowy negatywny wpływ na absorpcję.**
- Zasoby biurowe w polskich miastach regionalnych są w znacznym stopniu wykorzystywane do eksportu usług. Popyt na takie usługi jest wrażliwy na poziom wynagrodzeń w polskiej gospodarce. Długotrwały wzrost wynagrodzeń może ograniczyć konkurencyjność polskich pracowników biurowych sektora BPO/SSC, ograniczając popyt na powierzchnie biurowe w tym segmencie.
- Obiekty typu Coworking w pierwszym okresie epidemii zostały uznane jako wyjątkowo zagrożone odpływem najemców z racji krótkoterminowych umów, jednak epidemia również w pewnym stopniu stała się dla nich szansą. Wiele firm obecnie poszukuje krótkoterminowych umów na niewielkie powierzchnie.

### Czynsze efektywne – rynki regionalne



## Spis treści

1. Uwarunkowania makroekonomiczne .....	5
2. Zasoby .....	6
3. Podaż nowych powierzchni .....	8
4. Absorpcja .....	10
5. Pustostany .....	12
6. Podstawowe wskaźniki sytuacji na rynku biurowym w monitorowanych miastach .....	14
7. Czynsze .....	16
Słownik skrótów i pojęć .....	18

## 1. Uwarunkowania makroekonomiczne

PKB w 2q20 spadł o -8,2% r/r, dwucyfrowe spadki odnotowały konsumpcja prywatna i inwestycje (po 10,9% r/r). W 3q20 gospodarka relatywnie szybko wyszła z pandemicznego dołka. Miesięczne dane za lipiec-sierpień pokazały, że przemysł i handel powróciły do wzrostów, a dzienne i tygodniowe dane wskazują, że aktywność gospodarcza we wrześniu ustabilizowała się lekko poniżej poziomów z sierpnia. Szacujemy, że w 3q20 nastąpił wzrost PKB o ok. 8% q/q sa, co poprawiło roczną dynamikę PKB do -1,9% r/r.

Zakładamy, że recesja w 2020 będzie relatywnie płytka (spadek PKB o 2,9%), a w 2021 nastąpi silne odbicie (wzrost PKB o 4,3%). Od kwietniowego dna kryzysu wiele branż znacząco odbudowało aktywność, ale o dalszy szybki wzrost może być trudniej (szczególnie w 4q20, gdy odczuwamy możliwe pogorszenie sytuacji na rynku pracy oraz negatywne skutki drugiej fali zachorowań w Europie). Szacujemy jednak, że „drugie dno” kryzysu będzie płytkie (-3,3% r/r w 4q20). Choć rynek pracy dopiero zacznie się wtedy odbudowywać, to redukcja stopy oszczędności gosp. domowych ze szczytów odnotowanych w 2q20 (efekt oszczędności ostrożnościowych i lockdownu ograniczającego możliwość wydawania pieniędzy) i spadek inflacji, będą wsparciem dla konsumpcji prywatnej. Wzrost wartości kosztorysowej rozpoczętych inwestycji dużych firm w 1h20, ponad dwukrotny wzrost wartości rozstrzygniętych przetargów publicznych w 1h20 oraz kolejna fala środków z UE poprawiają perspektywy dla inwestycji.

**Banki centralne na świecie prowadzą ultrałagodną politykę pieniężną.** Fed zadeklarował utrzymanie ekspansywnej polityki pieniężnej w USA na lata (co najmniej do końca 2023). Mniej skuteczny jest EBC. Aprecjacja EUR sprawiła, że warunki finansowe w strefie euro są ostrzejsze niż przed wybuchem pandemii. To częściowo neutralizuje skuteczność antykryzysowych działań i sugeruje, że EBC jeszcze w tym roku ponownie zwiększy program PEPP. Krajowa RPP obniżyła stopy procentowe do najniższego w historii poziomu (stopa referencyjna: 0,10%), prowadząc równoległe skup papierów rządowych i emitowanych przez BGK i PFR. **Nasz bazowy scenariusz zakłada stabilizację stóp procentowych na obecnym, ultra niskim poziomie oraz kontynuację działań niestandardowych,** prawdopodobnie aż do zmiany prawie całego składu RPP w trakcie 2022.

Zmiana podejścia do polityki antykryzysowej na świecie i koordynacja działań z bankami centralnymi oznaczają, że polityka fiskalna ogrywa aktywną rolę w walce z kryzysem. Wysokie deficyty fiskalne nie budzą obaw o możliwości ich sfinansowania i nie są traktowane jako zagrożenie dla stabilności gospodarczej, ale jako mechanizm, który ma ją zagwarantować.

**Wzrost globalnej niepewności oraz luzowanie polityki pieniężnej przekłada się na odpływ kapitału z gospodarek rozwijających się.** Ten trend nie ominął także Polski, co przełożyło się na wyraźne osłabienie kursu złotego. Preferencja w stosunku do bezpiecznych walut utrzyma się dopóki trwać będzie niepewność na globalnych rynkach finansowych, a ta z kolei jest pochodną sytuacji epidemicznej. Na koniec roku kurs EURPLN może pozostać na podwyższonym poziomie ok. 4,50. W kolejnych latach złoty powinien się umacniać.

PKB w 2q20 spadł o -8,2% r/r, dwucyfrowe spadki odnotowały konsumpcja prywatna i inwestycje.

Zakładamy, że recesja w 2020 będzie relatywnie płytka (spadek PKB o 2,9%), a w 2021 nastąpi silne odbicie (wzrost PKB o 4,3%).

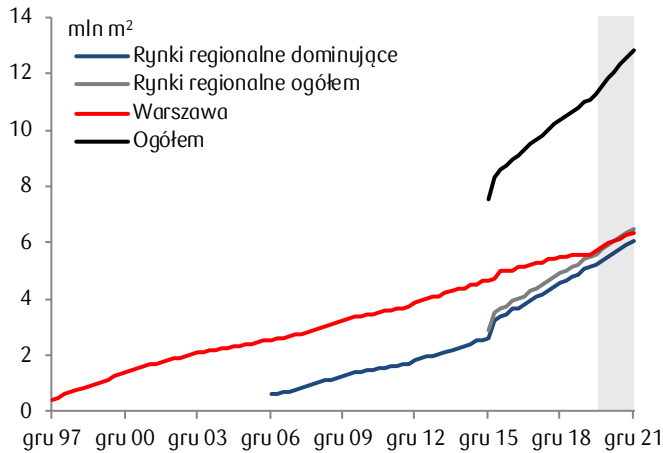
Nasz bazowy scenariusz zakłada stabilizację stóp procentowych na obecnym, ultra niskim poziomie oraz kontynuację działań niestandardowych.

Globalna koordynacja polityki fiskalnej i monetarnej jest osłoną antykryzysową dla gospodarki.

Wzrost globalnej niepewności oraz luzowanie polityki pieniężnej przełożyło się na odpływ kapitału z gospodarek rozwijających się.

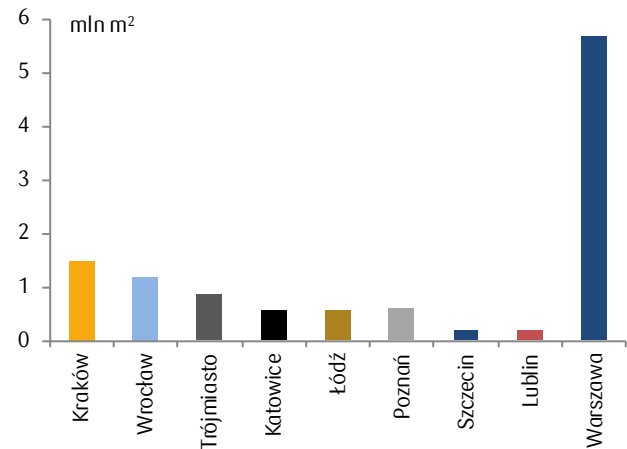
## 2. Zasoby

### Zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych



Źródło: Colliers International Polska, PwC.

### Zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych na koniec 1h20



Źródło: Colliers International Polska.

Na koniec 1h20 zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych<sup>1</sup> w Warszawie oraz na ośmiu głównych rynkach regionalnych przekroczyły 11,29 mln m<sup>2</sup> (z tego 5,69 mln m<sup>2</sup> w Warszawie).

Rynek pozostaje wyraźnie podzielony na Warszawę, wiodące miasta regionalne (Kraków, Wrocław i Trójmiasto z zasobami około 1 mln m<sup>2</sup>), pozostałe rynki regionalne (Katowice, Łódź i Poznań z zasobami około 0,5 mln m<sup>2</sup>) oraz drugorzędne rynki regionalne (Lublin i Szczecin z zasobami około 200 tys. m<sup>2</sup>). Dominacja wiodących rynków łągodnie słabnie na tle rynku krajowego.

Udział Warszawy w zasobach w kraju zmalał r/r z 51,9% do 50,4%. Jest to trend obserwowany od wielu lat, przewidujemy jednak przejściowy wzrost znaczenia rynku warszawskiego w zasobach w okresie 2h20-koniec 2021. Będzie to jednak zdarzenie jednorazowe z uwagi na zdecydowany spadek wolumenu projektów w przygotowaniu na terenie stolicy.

Blisko 11,3 mln m<sup>2</sup> nowoczesnych zasobów na koniec 2q20 na monitorowanych rynkach.

Malejący udział Warszawy w zasobach.

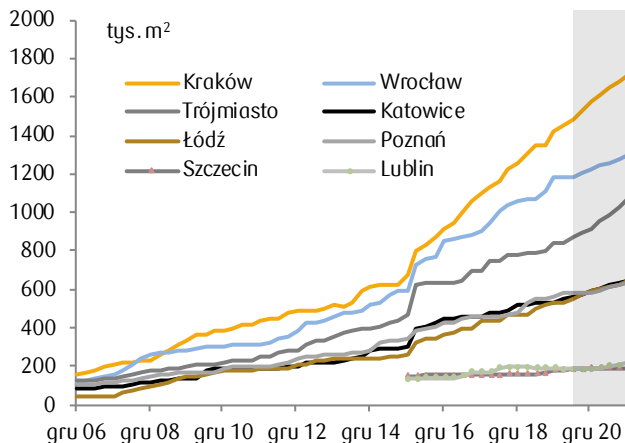
### Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej – podstawowe wskaźniki

	Zasoby 2q20 - (m2)	Udział w zasobach 2q20 - (%)	Zasoby na 1 mieszkańca 2q20	Zasoby na 1 pracownika biurowego 2q20	Wzrost zasobów - r/r (m2)	Wzrost zasobów 2q20/4q19 (m2)
Kraków	1 483 000,00	13,14	1,17	6,89	225 754	66 572
Wrocław	1 186 000,00	10,51	1,15	6,51	131 823	-2 330
Trójmiasto	868 000,00	7,70	0,79	5,75	93 434	29 891
Katowice	559 000,00	4,96	0,21	1,49	40 221	31 135
Łódź	548 000,00	4,86	0,47	3,77	79 065	19 672
Poznań	582 000,00	5,16	0,57	3,56	102 796	17 110
<b>Rynki regionalne dominujące</b>	<b>5 227 000,00</b>	<b>46,32</b>	<b>0,63</b>	<b>4,24</b>	<b>673 092</b>	<b>162 050</b>
Szczecin	184 000,00	1,63	0,24	0,24	24 787	3 400
Lublin	186 000,00	1,65	0,28	0,28	-8 453	-5 453
<b>Rynki regionalne drugorzędne</b>	<b>370 000,00</b>	<b>3,28</b>	<b>0,26</b>	<b>0,26</b>	<b>16 334</b>	<b>-2 053</b>
<b>Rynki regionalne ogółem</b>	<b>5 597 000,00</b>	<b>49,60</b>	<b>0,58</b>	<b>0,58</b>	<b>689 427</b>	<b>159 997</b>
Warszawa (CBD)	2 271 000,00	20,13			134 153	85 474
Warszawa (NCL)	3 416 000,00	30,27			91 941	14 385
<b>Warszawa</b>	<b>5 688 000,00</b>	<b>50,40</b>	<b>2,14</b>	<b>9,12</b>	<b>226 094</b>	<b>99 859</b>
<b>Warszawa + dominujące rynki regionalne</b>	<b>10 915 000,00</b>	<b>96,72</b>	<b>1,00</b>	<b>5,88</b>	<b>899 186</b>	<b>261 909</b>
<b>Ogółem</b>	<b>11 285 000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>0,91</b>	<b>0,91</b>	<b>915 521</b>	<b>259 856</b>

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.

**Miasta regionalne, mimo szybszego tempa rozwoju, pod względem nasycenia powierzchniami biurowymi pozostają nadal daleko w tyle za Warszawą.**

Ze względu na profil popytu w stolicy, nowe obiekty biurowe od 2016 są lokowane blisko funkcjonalnego centrum miasta, zwłaszcza w lokalizacjach, gdzie bez trudu można dotrzeć komunikacją publiczną. Coraz bardziej ograniczona podaż działek budowlanych oraz skutki epidemii Covid-19 dla rynku, będą skuteczne ograniczać podaż na rynku stołecznym.

Nasycenie powierzchniami biurowymi w aglomeracji warszawskiej (2,1 m<sup>2</sup> na mieszkańca) odbiega od nasycenia w większości stolic krajów Europy Zachodniej (np. zasoby na mieszkańca aglomeracji: Wiedeń 4,5; Paryż 4,6; Berlin 3,1; Frankfurt 5,2). Należy mieć na uwadze, że zjawisko to jest w znacznym stopniu wynikiem nieuwzględnienia w statystykach dla Warszawy powierzchni biurowych, które powstały przed 1990. W naszej ocenie jest ich nadal blisko 2,4 mln m<sup>2</sup> (w obiektach w sektorze prywatnym). Po uwzględnieniu całości zasobu nasycenie rynku warszawskiego (aglomeracji) wynosi około 2,8 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej (komercyjnej) na mieszkańca. Stopniowe przenoszenie się najemców ze starych niesklasyfikowanych zasobów do nowoczesnych zasobów tradycyjnie powiększa raportową absorpcję na polskim rynku.

**Warszawa nadal zdecydowanie najbardziej nasyconym rynkiem.**

**W Warszawie zbliża się okres deficytu działek budowlanych na cele biurowe.**

**Nasycenie na polskim rynku jest zaniżone przez nieuwzględnianie w statystykach starych zasobów.**

### 3. Podaż nowych powierzchni

#### Nowa podaż – podstawowe wskaźniki

	Nowa podaż 1h19 (m2)	Nowa podaż 1h20 (m2)	Średnia nowa podaż rocznie 1h (2016-2019) (m2)	Nowa podaż 2018 (m2)	Nowa podaż 2019 (m2)	Nowa podaż 2020 (m2) (P)	Nowa podaż 2021 (m2) (P)	Średnia nowa podaż (2016- 2019) (m2)
Kraków	89 127	69 140	74 045	155 187	157 842	165 440	79 300	163 185
Wrocław	16 504	8 250	47 845	146 645	147 272	60 650	79 350	122 254
Trójmiasto	17 400	29 891	32 392	77 190	61 110	70 491	179 300	65 218
Katowice	8 390	31 135	13 431	50 871	9 890	67 835	90 800	32 095
Łódź	27 782	18 500	22 560	33 866	60 673	84 500	48 700	51 141
Poznań	77 380	15 310	25 740	21 143	88 186	18 310	50 400	44 189
<b>rynki regionalne dominujące</b>	<b>236 583</b>	<b>172 226</b>	<b>216 012</b>	<b>484 902</b>	<b>524 973</b>	<b>467 226</b>	<b>527 850</b>	<b>478 081</b>
Szczecin	3 460	3 400	1 790	2 400	23 132	11 400	0	8 963
Lublin	0	0	8 132	25 354	0	0	30 000	15 727
<b>rynki regionalne drugorzędne</b>	<b>3 460</b>	<b>3 400</b>	<b>9 922</b>	<b>27 754</b>	<b>23 132</b>	<b>11 400</b>	<b>30 000</b>	<b>24 690</b>
<b>rynki regionalne ogółem</b>	<b>240 043</b>	<b>175 626</b>	<b>225 934</b>	<b>512 656</b>	<b>548 105</b>	<b>478 626</b>	<b>557 850</b>	<b>502 772</b>
Warszawa (CBD)	18 713	86 746	94 241	122 097	55 896	333 246	336 400	128 534
Warszawa (NCL)	61 831	20 035	86 723	110 618	106 267	60 135	101 800	140 486
<b>Warszawa</b>	<b>80 544</b>	<b>106 781</b>	<b>180 964</b>	<b>232 715</b>	<b>162 163</b>	<b>393 381</b>	<b>438 200</b>	<b>269 020</b>
<b>Warszawa + dominujące rynki regionalne ogółem</b>	<b>317 127</b>	<b>279 007</b>	<b>396 976</b>	<b>717 617</b>	<b>687 136</b>	<b>860 607</b>	<b>966 050</b>	<b>747 102</b>
	<b>320 587</b>	<b>282 407</b>	<b>406 898</b>	<b>745 371</b>	<b>710 268</b>	<b>872 007</b>	<b>996 050</b>	<b>771 792</b>

Źródło: Colliers International Polska.

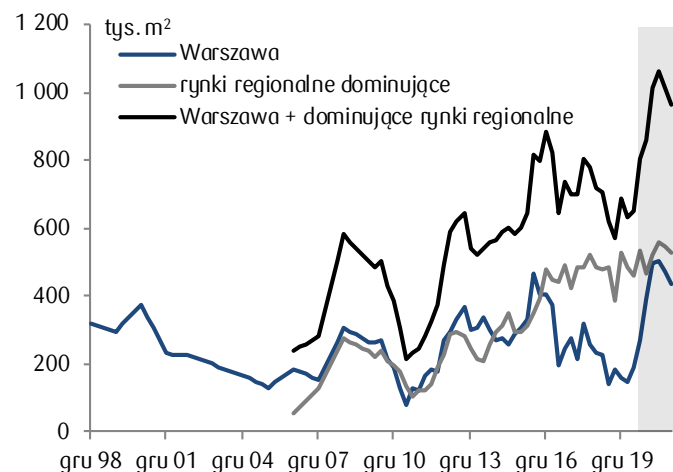
W 1h20 nowa podaż powierzchni biurowych w kraju wyniosła 282 tys. m<sup>2</sup> (-12% r/r). Nowa podaż była również niższa o 31% od średniej z lat 2016-19. Spadek podaży tylko w niewielkim stopniu był związany z epidemią Covid-19, terminy oddawania poszczególnych budynków pozostawały generalnie bez zmian, mimo zamrożenia gospodarki na przełomie 1q20 i 2q20.

Spadek podaży ograniczył się do rynków regionalnych (-27% r/r), w stolicy podaż wzrosła (+32% r/r). Z miast regionalnych największy spadek nowej podaży odnotowano w Poznaniu, natomiast w Katowicach oraz w Trójmieście wystąpiły istotne wzrosty (por. tab. powyżej).

Epidemia Covid-19 nie wpłynęła znacząco na podaż w 1h20. W samym 2q20, (najsilniej dotkniętym zamrożeniem gospodarki i urzędów nadzorujących budowy) odnotowano wzrost nowej podaży o 10% r/r, w tym gwałtowny wzrost w stolicy.

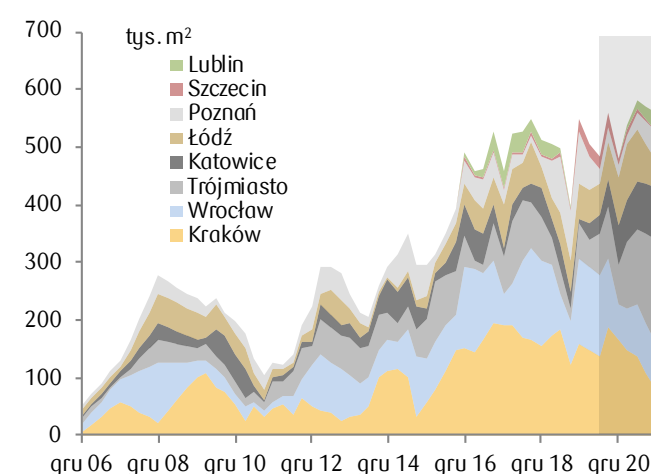
W Warszawie występuje okres wzmózonej podaży, który skończy się już w 2h21. Plany deweloperów wskazują, że po 2021 można oczekiwać głębokiego regresu w nowej podaży w stolicy prawdopodobnie poniżej 100 tys. m<sup>2</sup> (prognoza CBRE) w 2022.

#### Nowa podaż (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

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



Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż w 1h20 wyniosła 282 tys. m<sup>2</sup> (spadek o 12% r/r).

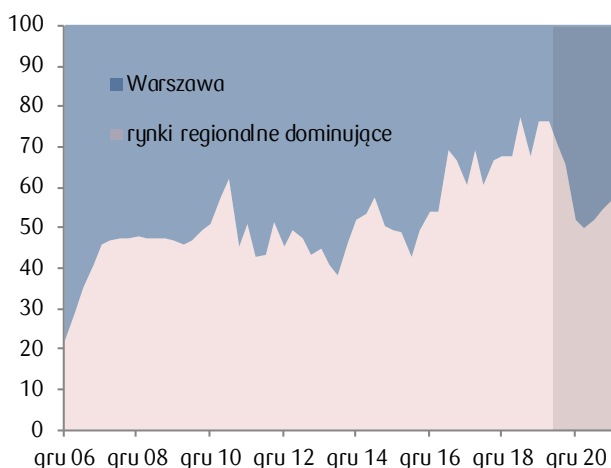
Spadek był ograniczony do rynków regionalnych.

Epidemia Covid-19 dotychczas nie wpłynęła znacząco na podaż.

W Warszawie występuje przejściowy okres wzmózonej podaży.



### Dystrybucja nowej podaży (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

Luka podażowa w stolicy jest efektem zarówno narastających problemów z pozyskiwaniem odpowiednich, centralnie zlokalizowanych działek inwestycyjnych, jak i decyzji deweloperów odkładających w czasie budowę wielu projektów. W latach 2016-18 przeważającym sentymentem na rynku była obawa przed nadpodażą, która dotychczas okazała się nieuzasadniona. **Ograniczenie podaży potrwa co najmniej do 2024, a prawdopodobnie dłużej.** Ze względu na pogorszenie się sentymentu rynkowego starty nowych inwestycji co najmniej do końca 2020 będą w znacznym stopniu zablokowane. **Stołeczna luka podażowa wpisze się korzystnie w spowalniający rynek najmu w okresie post Covid-19.**

Nowa podaź na rynkach regionalnych rozwijać się będzie aż do końca 2020, po czym nastąpi niewielkie i prawdopodobnie przejściowe spowolnienie począwszy od 2021. Nie będzie ono tak widoczne jak w Warszawie, sytuacja podażowa na rynkach regionalnych w średnim okresie wykazywać się będzie zdecydowanie większą elastycznością.

Rynkami, które będą musiały zmierzyć się z narastającą podażą w najbliższych dwóch latach, będą Trójmiasto oraz Katowice. W przypadku Trójmiasta rosnąca nowa podaź stosunkowo bezproblemowo powinna zostać wchłonięta, natomiast w Katowicach gwałtowniejszy wzrost nowej podaży będzie się wpisywał w relatywnie niewielki rynek biurowy z historycznie niewielką absorpcją.

Covid-19 nie ograniczy krótkoterminowej podaży nowych obiektów biurowych zarówno w stolicy, jak i na rynkach regionalnych. Epidemia nie wpłynęła znacząco na organizację prac budowlanych oraz nie doprowadziła do zatrzymania inwestycji w toku. **Prognoza podaży na 2021 pozostaje zasadniczo na poziomie zbliżonym do prognozy sprzed okresu pandemii.** Ograniczenie podaży w długim terminie jest możliwe w przypadku trwałych spadków na rynku najmu.

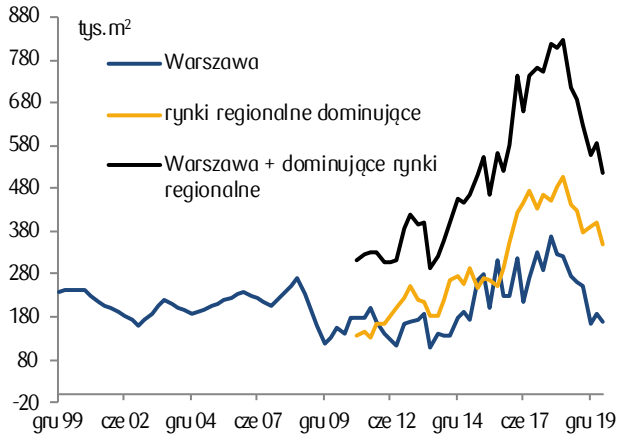
**Stołeczna luka podażowa korzystnie dla rynku zbiegła się z epidemią Covid-19.**

**Nowa podaź pozostanie w trendzie wzrostowym na rynkach regionalnych.**

**Skutki Covid-19 mogą ograniczyć podaź dopiero w 2022.**

## 4. Absorpcja

### Absorpcja w Polsce (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

W 1h20 absorpcja w kraju wyniosła blisko 195 tys. m<sup>2</sup>, po spadku o 21,3% r/r. Był to kolejny spadek absorpcji za 1h roku po spadku o 38% w 2019. Tym samym absorpcja w 1h20 kształtowała się blisko 100 tys. m<sup>2</sup> poniżej średniej z pierwszej połowy lat 2016-19 (294 tys. m<sup>2</sup>). Spadek absorpcji był gwałtowny na rynkach regionalnych (o 34,5%), w samej stolicy absorpcja nieznacznie wzrosła (o 4,9% r/r), miało to miejsce jednak w warunkach wejścia na rynek znacznej ilości uprzednio wynajętych powierzchni biurowych.

W samym 2q20, najbardziej dotkniętym przez Covid-19, absorpcja spadła r/r o 42,4%. Na rynkach regionalnych absorpcja spadła o blisko 61%, w okolicznościach szczytu zamrożenia gospodarki był to wynik oczekiwany, po części również usprawiedliwiony wolniejszym o 16,5% przyrostem zasobów na rynkach regionalnych w 2q20 w porównaniu z 2q19.

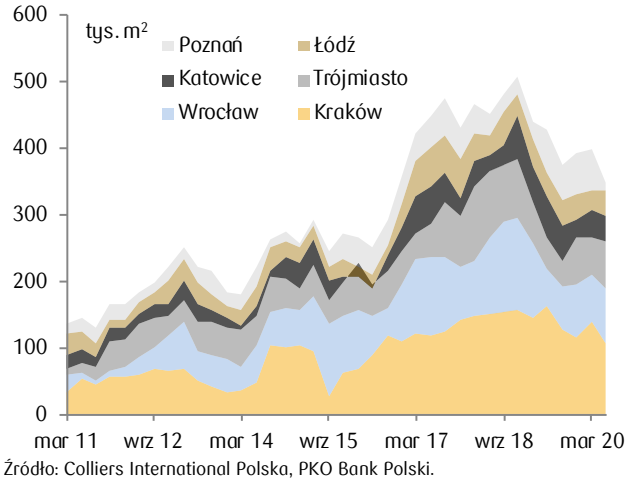
Wskaźnik wyprzedający, jakim jest powierzchnia najmu brutto, również zareagował negatywnie na epidemię Covid-19, spadając w 2q20 (-29,7% na rynku ogółem; na rynkach regionalnych -35,2%).

### Absorpcja – podstawowe wskaźniki

	Absorpcja - 4q skum (m <sup>2</sup> )	Dynamika absorpcji 4q skum r/r (%)	Średnia absorpcja (2016-2019) (m <sup>2</sup> )	Absorpcja - 1h20 (m <sup>2</sup> )	Absorpcja - 1h19 (m <sup>2</sup> )	Dynamika absorpcji 1h20 r/r (%)	Średnia absorpcja 1h (2016-2019) (m <sup>2</sup> )
Kraków	106 358	-34,0	131 261	54 334	62 832	-13,5	56 864
Wrocław	82 604	43,1	95 911	13 523	12 462	8,5	44 129
Trójmiasto	71 468	49,8	71 077	18 103	16 331	10,9	30 575
Katowice	37 213	-40,3	38 291	26 453	14 360	84,2	19 395
Łódź	39 450	12,7	41 578	6 786	8 202	-17,3	14 053
Poznań	10 436	-84,1	43 547	-6 260	42 697	-114,7	15 225
Rynki regionalne dominujące	347 529	-19,1	421 664	112 939	156 884	-28,0	180 241
Szczecin	19 704	212,2	10 363	2 094	1 354	54,7	2 278
Lublin	-4 365	-123,1	12 638	-6 907	6 758	-202,2	5 473
Rynki regionalne drugorzędne	15 339	-39,1	23 001	-4 813	8 111	-159,3	7 750
Rynki regionalne ogółem	362 868	-20,2	444 666	108 126	164 995	-34,5	187 991
Warszawa (CBD)	123 334	31,2	94 086	88 705	12 523	608,3	58 789
Warszawa (NCL)	45 306	-72,6	110 160	-2 125	69 994	-103,0	46 767
Warszawa	168 640	-34,9	260 944	86 580	82 517	4,9	105 556
Warszawa + dominujące rynki regionalne	516 169	-25,1	682 608	199 519	239 400	-16,7	285 797
Ogółem	531 508	-25,6	705 610	194 706	247 512	-21,3	293 547

Źródło: Colliers International Polska.

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



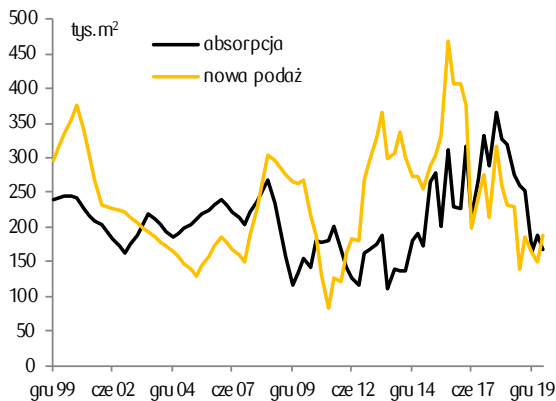
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

W 1h20 absorpcja była wyraźnie niższa r/r.

Zgodnie z oczekiwaniami sytuacja pogorszyła się jeszcze w 2q20.

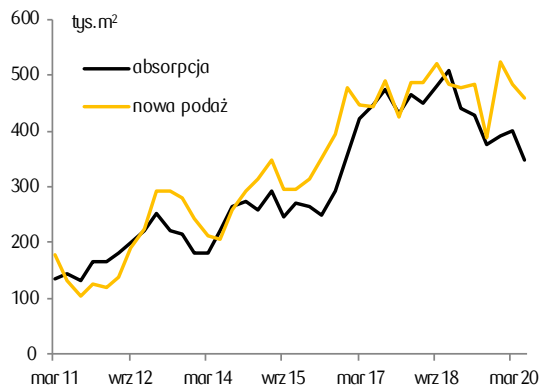
Aktywność na rynku najmu również znacząco spadła.

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



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

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



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

W naszej ocenie negatywny wpływ epidemii Covid-19 na absorpcję będzie długoterminowy. Dzięki szokowi, jakim dla najemców jest pandemia, model pracy zdalnej (głównie w formie hybrydowej) utrwali się i w połączeniu ze stopniowym przechodzeniem na „hot desking” będzie negatywnie wpływać na absorpcję w okresie całego cyklu odnawiania się umów najmu (5-7 lat). Efekt preferencji dysponowania większymi powierzchniami ze względów sanitarnych będzie przejściowy, wprowadzenie modelu pracy hybrydowej będzie miało trwałe konsekwencje.

W krótkim terminie najbardziej dotknięte spadkiem absorpcji będą rynki regionalne, ze znaczną podażą spekulacyjną w ostatnim okresie. W przypadku stolicy efekt spadku absorpcji prawdopodobnie będzie odsunięty w czasie z racji tego, że w większości obiektów w realizacji była już wynajęta w momencie wybuchu epidemii. Niemniej także na tym rynku prawdopodobnie dosyć szybko zauważymy rosnące pustostany w obiektach starszej generacji, w których wygasać będą umowy najmu firm przenoszących się do nowych budynków.

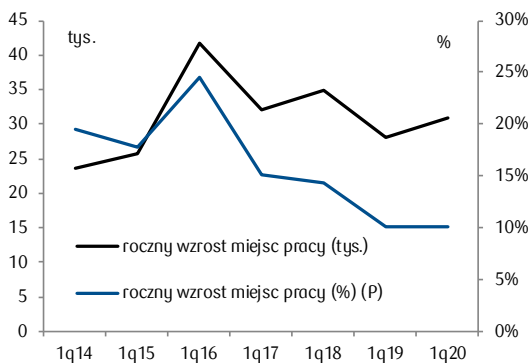
Rynek krajowy nadal charakteryzuje się stosunkowo niskim nasyceniem oraz szybkim przyrostem pracowników biurowych, a struktura istniejących zasobów dużą ilością powierzchni sub-standardowej. W odróżnieniu więc od wielu rynków wysoko rozwiniętych, absorpcja prawdopodobnie pozostanie dodatnia, a problemy na rynku najmu będą mniej widoczne.

Praca zdalna i hybrydowa dość trwale ograniczą absorpcję.

W krótkim terminie spadek najwyraźniejszy na rynkach regionalnych.

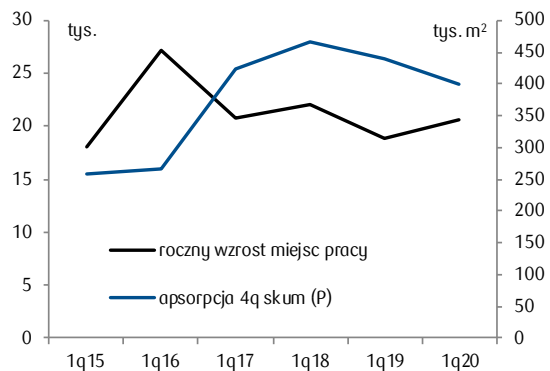
Relatywnie do rozwiniętych rynków zachodnich sytuacja na rynku biurowym w Polsce będzie lepsza.

### Roczny wzrost miejsc pracy w Polsce sektor BPO/SSC



Źródło: ABSL.

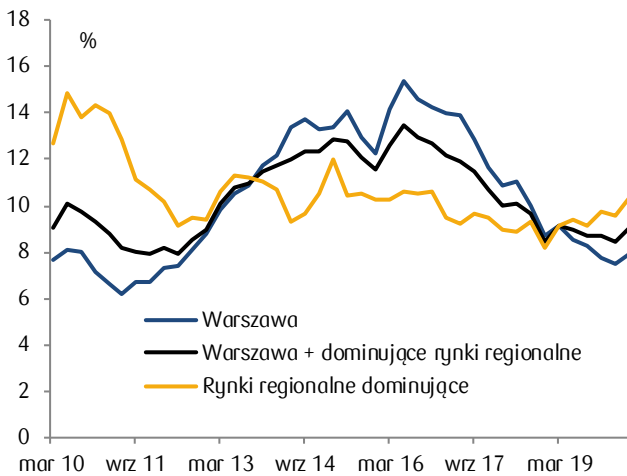
### Roczny wzrost miejsc pracy sektor BPO/SSC na tle absorpcji na rynkach regionalnych dominujących



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

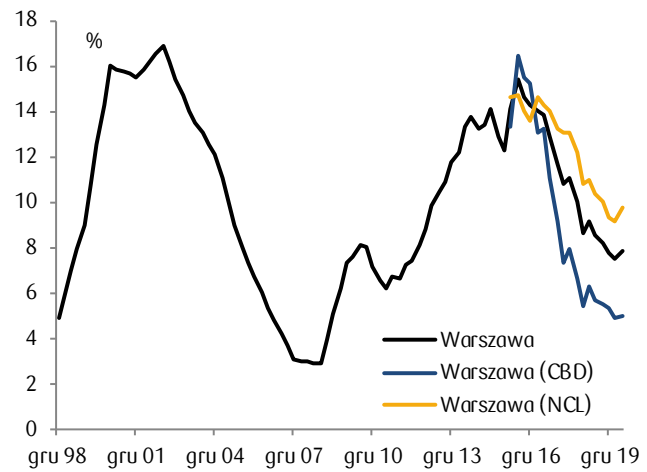
## 5. Pustostany

Współczynnik pustostanów w Polsce



Źródło: Colliers International Polska.

Współczynnik pustostanów na rynku warszawskim



Źródło: Colliers International Polska, PWC.

Średni współczynnik pustostanów na koniec 1h20 na analizowanych rynkach wyniósł 9,04%. Pustostany pozostają niskie (poniżej 10,77% - średniej z lat 2016-19), lecz widać w 2q20 wyraźny wzrost (o 60 pb kw/kw).

W Warszawie, w 1h20 współczynnik pustostanów prawie nie zmienił się (wzrost o 10 pb). Jednak w trakcie trudniejszego dla rynku 2q20 współczynnik pustostanów wzrósł w stolicy już o zauważalne 40 pb.

W przypadku miast regionalnych współczynnik na poziomie 10,21% na koniec 1h20 był o 49 pb wyższy od średniej z lat 2016-19. Również w regionach wzrost współczynnika był wyraźniejszy - wyniósł aż 80 pb w 2q20.

Najwyższe współczynniki pustostanów występują w Łodzi (13,16%) oraz w Poznaniu (14,51%). W przypadku Poznania nowa podaż w najbliższym czasie zostanie zredukowana, co powinno ograniczyć przyrost powierzchni pustych.

Rynkiem problematycznym do końca 2020 może okazać się Łódź, gdzie na rynek wejdzie wiele obiektów budowanych na zasadach spekulacyjnych. Ograniczenie tam nowej podaży w 2021 i później powinno pomóc temu rynkowi wrócić do równowagi.

Pustostany pozostają niskie, lecz weszły w trend wzrostowy.

Sytuacja jest relatywnie najlepsza w stolicy zwłaszcza w strefie CBD.

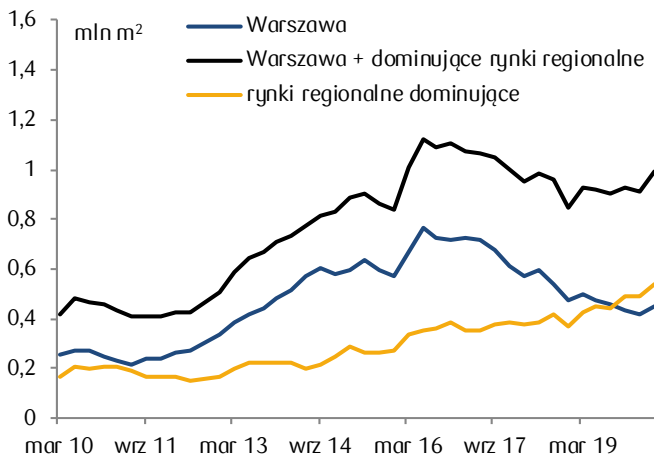
Wyraźny wzrost pustostanów w regionach.

### Pustostany- podstawowe wskaźniki

	Współczynnik pustostanów 2q20 (m2)	Dynamika współ. pustostanów 2q20/1q20 (pp)	Dynamika współ. pustostanów 2q20/4q19 (pp)	Dynamika współ. pustostanów r/r (pp)	Sredni współczynnik pustostanów (2016-2019) (%)	Pustostany 2q20 (m2)	Przyrost pustostanów 2q20/4q19 (m2)	Przyrost pustostanów r/r (m2)
Kraków	11,09	1,09	0,34	1,04	8,77	164 423,13	12 238	28 975
Wrocław	11,19	-0,65	-1,31	1,84	9,58	132 681,02	-15 853	32 634
Trójmiasto	6,05	1,97	1,19	0,00	8,34	52 566,00	11 788	4 566
Katowice	6,14	-0,10	0,52	-1,30	11,50	34 374,84	4 682	-4 864
Łódź	13,16	1,80	1,95	1,02	8,75	72 093,74	12 886	11 833
Poznań	14,51	1,61	3,70	2,42	11,17	84 413,20	23 370	17 480
Rynki regionalne dominujące	10,34	0,82	0,64	0,95	9,54	540 551,93	49 111	90 625
Szczecin	6,44	-1,69	0,60	1,17	10,14	11 855,00	1 306	3 368
Lublin	10,31	2,81	1,05	-0,27	13,43	19 149,06	1 454	-1 088
Rynki regionalne drugorzędne	8,38	0,57	0,79	0,23	12,03	31 004,06	2 760	2 280
Rynki regionalne ogółem	10,21	0,80	0,65	0,90	9,72	571 555,99	51 871	92 904
Warszawa (CBD)	5,00	0,07	-0,34	-0,65	9,81	113 570,95	-3 231	-8 177
Warszawa (NCL)	9,80	0,68	0,44	-0,57	12,68	334 802,40	16 510	-16 373
Warszawa	7,88	0,40	0,10	-0,65	11,57	448 373,35	13 279	-24 550
Warszawa + dominujące rynki regionalne	9,06	0,60	0,36	0,13	10,72	988 925,28	62 390	66 075
Ogółem	9,04	0,60	0,38	0,13	10,77	1 019 929,34	65 150	68 354

Źródło: Colliers International Polska,

### Pustostany w Polsce



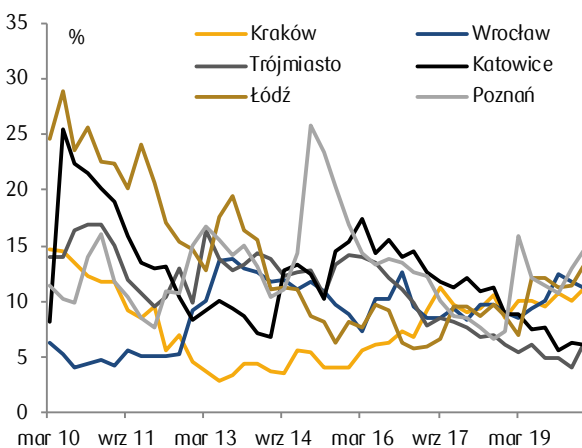
Źródło: Colliers International Polska.

W warszawskim CBD odnotujemy dosyć odczuwalny wzrost współczynnika pustostanów do końca 2021, jednak pozostanie on nadal stosunkowo niski, poniżej średniej z lat 2016-19. W NCL będziemy prawdopodobnie odnotowywać powolniejszy przyrost pustostanów, który do końca 2021 również nie przekroczy średniej z lat 2016-19.

Na rynkach regionalnych sytuacja będzie trudniejsza. Obok Łodzi, miastami problematycznymi będą również Kraków oraz w mniejszym stopniu Katowice oraz Trójmiasto. Te dwie aglomeracje charakteryzują się jednak obecnie niskimi współczynnikami pustostanów.

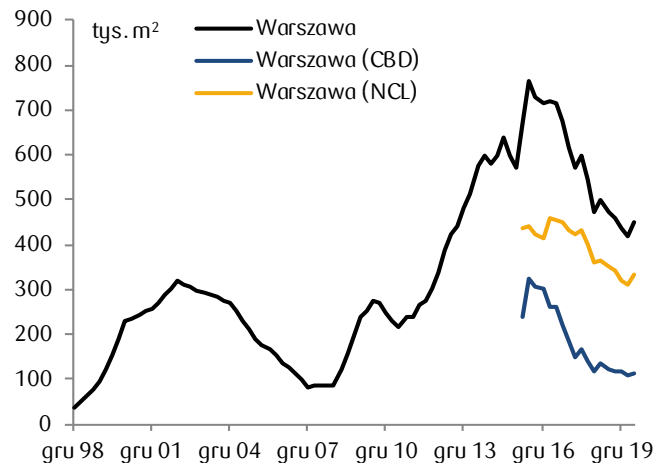
W naszej ocenie trwałym efektem epidemii Covid-19 będzie przyspieszenie migracji pracowników z pracy biurowej w kierunku pracy zdalnej. Po zażegnaniu bezpośrednich skutków ekonomicznych Covid-19 przez długi okres popyt na biura będzie niższy od naszych przewidywań jeszcze z końca 2019. Można się spodziewać, że przez najbliższe 5-7 lat (w okresie odnawiania istniejących umów najmu) nowe umowy będą podpisywane na zredukowane metraże. **Jeżeli deweloperzy, zwłaszcza w regionach, nie dostosują się do nowej rzeczywistości, można oczekiwać długotrwałego okresu rosnących pustostanów.**

### Współczynnik pustostanów na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska.

### Pustostany na rynku warszawskim



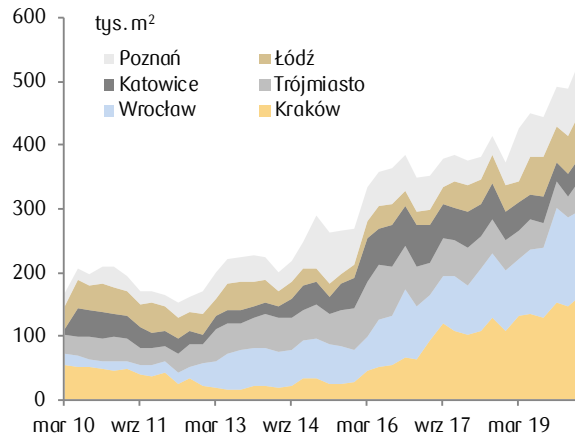
Źródło: Colliers International Polska, PwC, PKO Bank Polski.

**Stołeczne pustostany będą rosnąć, lecz pozostaną poniżej wartości trendowych.**

**Wzrost pustostanów wystąpi na wielu rynkach regionalnych.**

**Trend wzrostowy pustostanów może trwać nawet 5-7 lat, wiele zależy od strony podażowej, która w stolicy będzie co najmniej ograniczona.**

### Pustostany na rynkach regionalnych



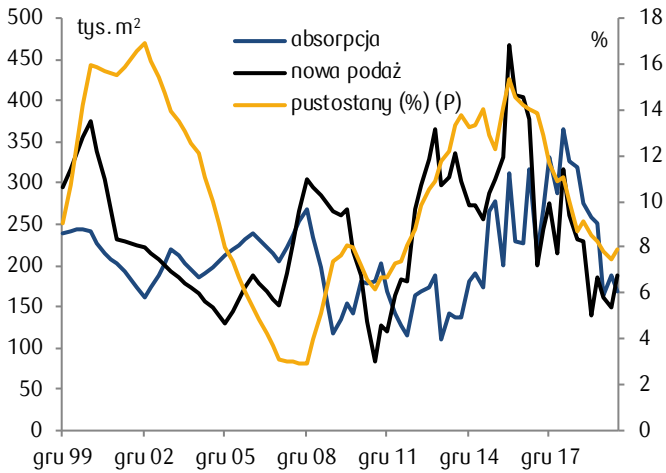
Źródło: Colliers International Polska.

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

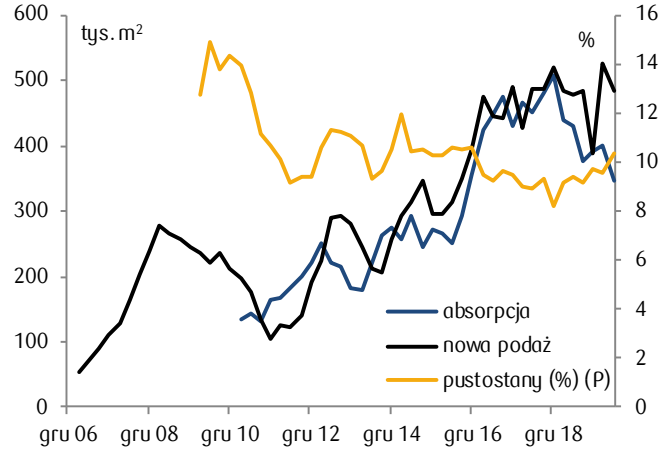
Poniższe wykresy przedstawiają współczynnik pustostanów na poszczególnych rynkach wraz z podażą nowych powierzchni oraz absorpcją powierzchni.

### Współczynnik pustostanów, nowa podaż oraz absorpcja

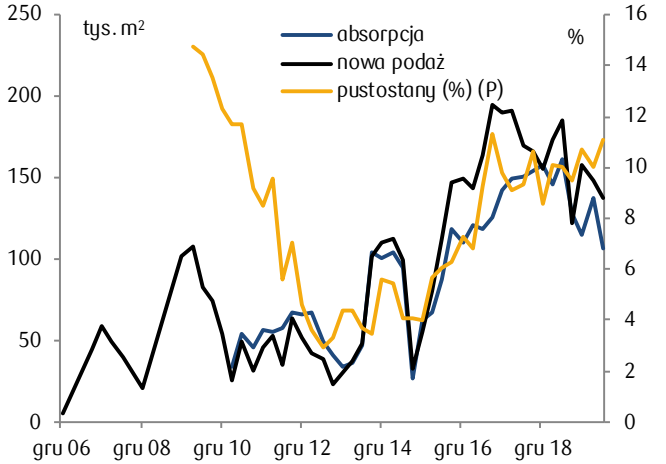
#### Rynek warszawski



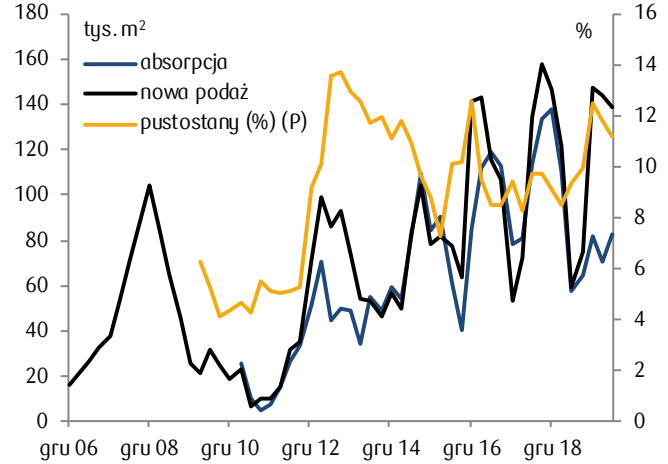
#### Rynki regionalne



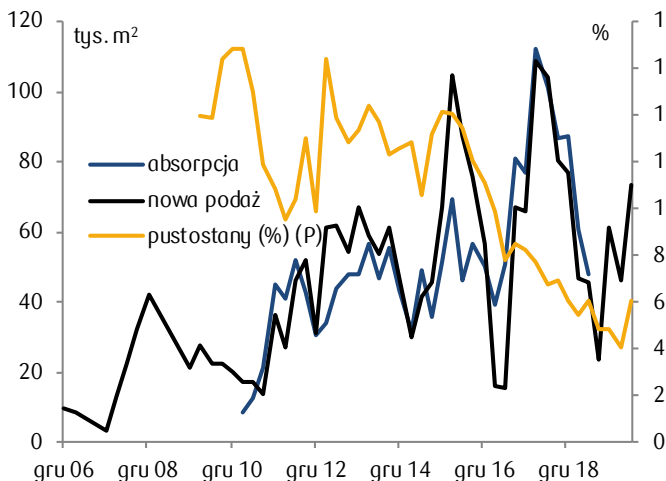
#### Kraków



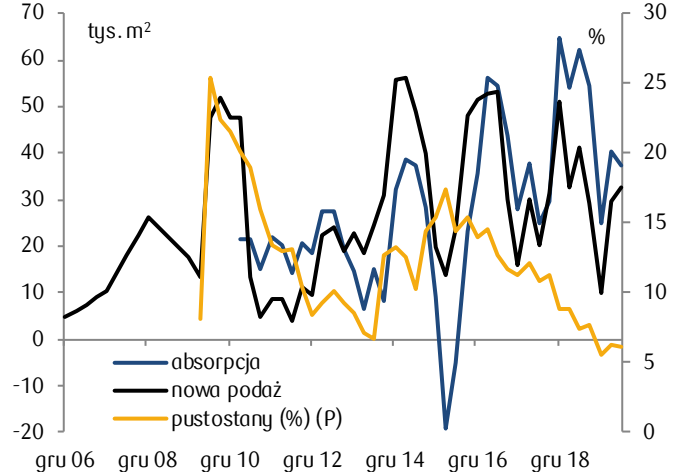
#### Wrocław

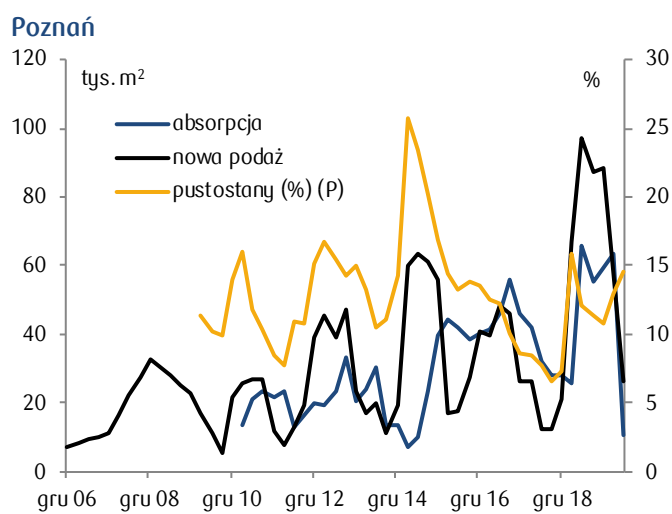
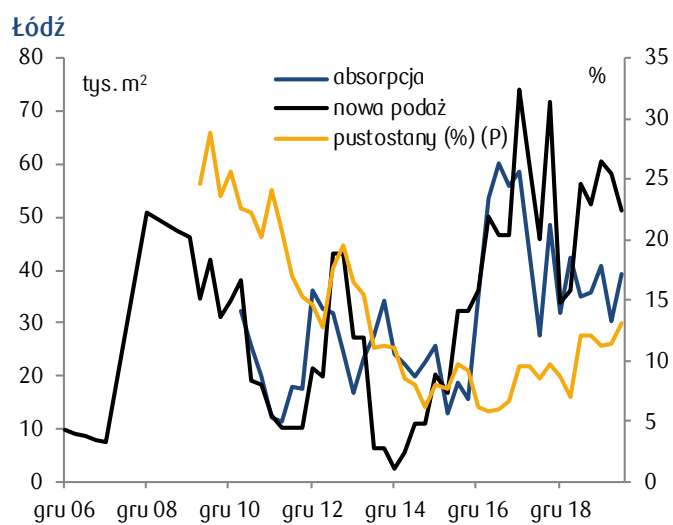


#### Trójmiasto



#### Katowice

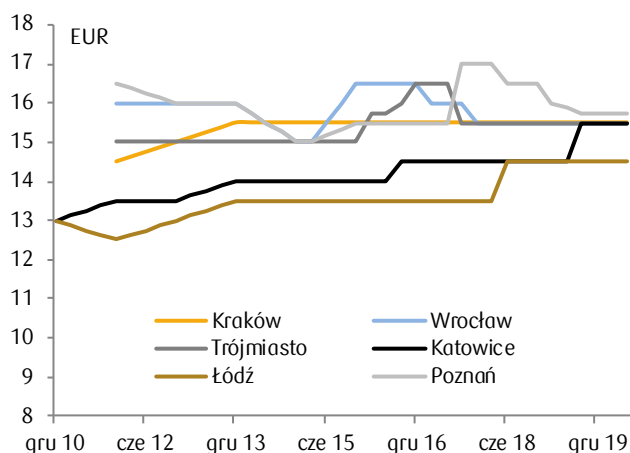




Źródło: Colliers International Polska.

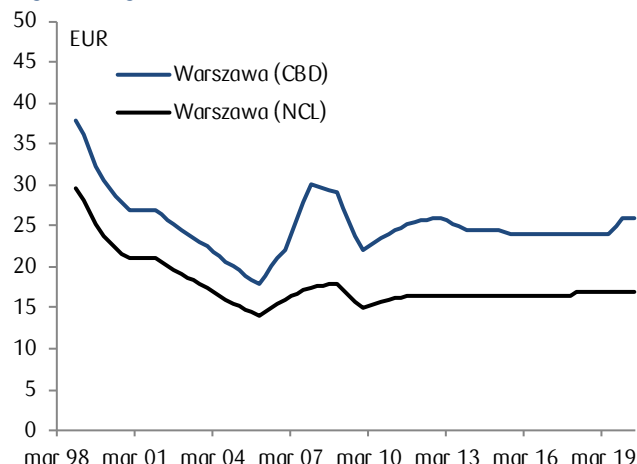
## 7. Czynsze

Czynsze wywoławcze na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska.

Czynsze wywoławcze w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska, C&W.

W 1h20 odnotowano zdecydowany spadek czynszów efektywnych w stolicy (por. tab. poniżej), jak i w Trójmieście. W naszej ocenie brak wskazania spadku referencyjnych czynszów efektywnych w pozostałych miastach regionalnych niekoniecznie oznacza brak spadku średnich czynszów, które nie są raportowane. Czynsze wywoławcze w Warszawie i w większości miast regionalnych pozostały stabilne.

Spadki czynszów efektywnych odnotowane w 2q20 są pierwszą odpowiedzią rynku na Covid-19. Spadki czynszów referencyjnych były najwyraźniejsze w stolicy, prawdopodobnie jedynie ze względu na największą płynność na tym rynku.

Obecnie w stolicy przewidujemy stabilizację czynszów, ewentualnie niewielkie spadki (przy założeniu utrzymania się niewielkiej podaży na rynku stołecznym w latach 2022-25).

W perspektywie najbliższych 2-3 lat nasza prognoza czynszów na rynkach regionalnych wskazuje zauważalne spadki zwłaszcza czynszów efektywnych, mogą również nastąpić głębsze spadki na rynkach wrażliwych, takich jak Kraków Katowice oraz Łódź.

W 1h20 spadły czynsze efektywne w stolicy.

W regionach średnie czynsze transakcyjne prawdopodobnie również zmalały.

W stolicy czynsze mogą już się ustabilizować.

W regionach czekają nas spadki.

### Czynsze – podstawowe wskaźniki

	Miesięczne czynsze wywoławcze (EUR)	Dynamika czynszów wywoławczych 2q20/1q20 (%)	Dynamika czynszów wywoławczych 1h20/2h19 (%)	Dynamika czynszów wywoławczych y/y (%)	Miesięczne czynsze efektywne (EUR)	Dynamika czynszów efektywnych 2q20/1q20 (%)	Dynamika czynszów efektywnych 1h20/2h19 (%)	Dynamika czynszów efektywnych y/y (%)
Kraków	15,50	0,00	0,00	0,00	14,20	0,00	0,00	0,00
Wrocław	15,50	0,00	0,00	0,00	13,50	0,00	0,00	0,00
Trójmiasto	15,50	0,00	0,00	0,00	14,00	-3,45	-3,45	-3,45
Katowice	15,50	0,00	0,00	6,90	13,50	0,00	0,00	0,00
Łódź	14,50	0,00	0,00	0,00	12,50	0,00	0,00	0,00
Poznań	15,75	0,00	0,00	-0,94	14,75	0,00	0,00	0,00
Szczecin	14,50	0,00	0,00	0,00	0,00			
Lublin	13,50	0,00	0,00	0,00	0,00			
Warszawa (CBD)	26,00	0,00	0,00	8,33	18,00	-5,26	-5,26	-5,26
Warszawa (NCL)	17,00	0,00	0,00	0,00	12,00	-7,69	-7,69	-7,69

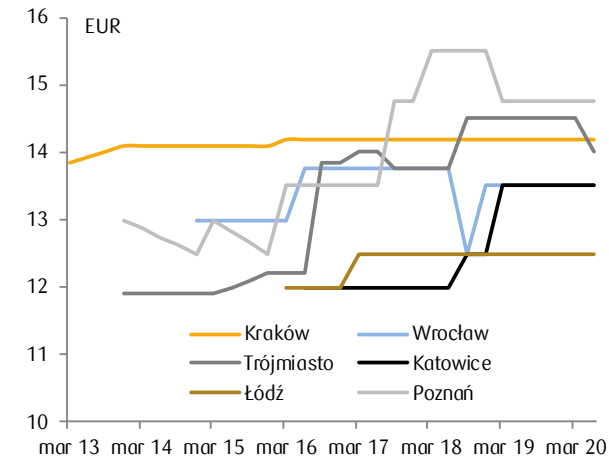
Źródło: Colliers International Polska, C&W.



Czynnikiem ryzyka jest pogłębienie się osłabienia PLN, co może zwiększyć presję na głębsze spadki czynszów które pozostają ustalone i kwotowane w EUR.

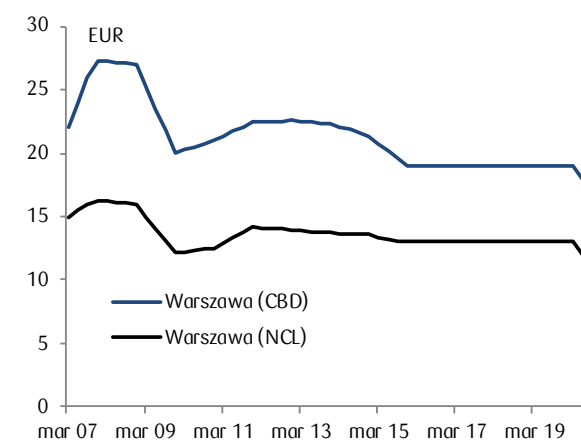
Wiele zależy od przyszłej siły PLN.

### Czynsze efektywne na rynkach regionalnych



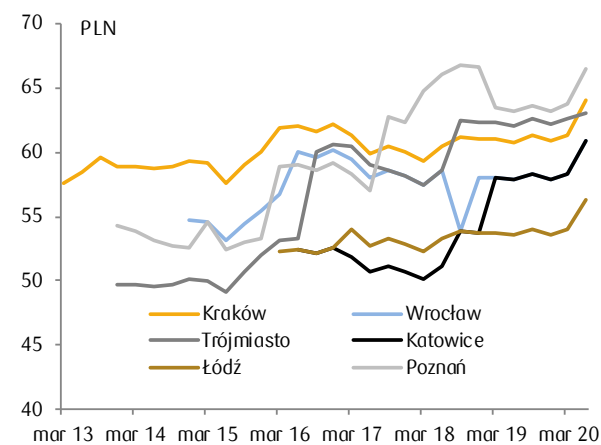
Źródło: Colliers International Polska.

### Czynsze efektywne w Warszawie



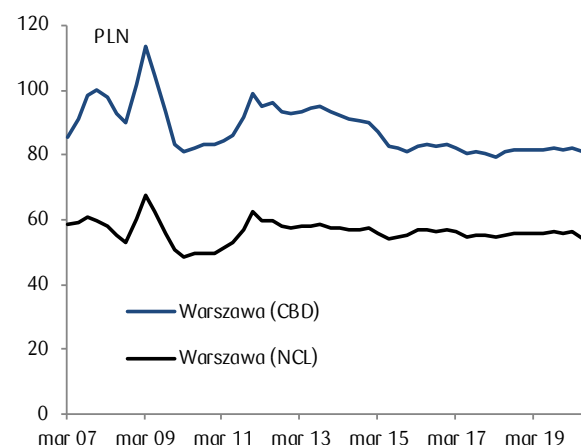
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

### Czynsze efektywne (PLN) na rynkach regionalnych



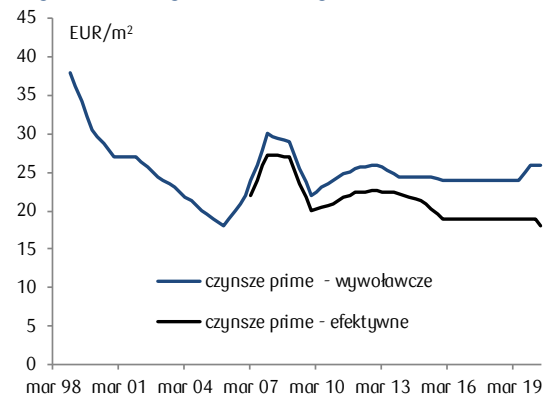
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

### Czynsze efektywne (PLN) w Warszawie



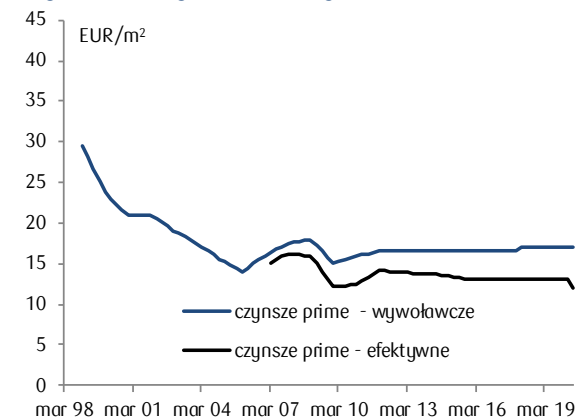
Źródło: Colliers International Polska, PWC, PKO Bank Polski.

### 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.

## 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 w Warszawie, stanowiący określone przez PORF strefy Centralne oraz CBD.

**Coworking** - koncepcja biura współdzielonego. Poszczególne podmioty są podnajemcami (przeważnie na zasadach maksymalnie elastycznych) powierzchni ówczesznie wynajętej oraz wyposażonej przez operatora coworku.

**Czynsze efektywne** - liczone tak jak czynsze wywoławcze, ale uwzględniają typowy margines negocjacyjny oraz zamortyzowane zachęty oferowane najemcom, takie jak zwolnienia z czynszów, ponadstandardowe wykończenie wnętrza, kontrybucja finansowa i inne.

**Czynsze wywoławcze** - w niniejszym raporcie czynsze wywoławcze kwotowane są jako stawki miesięczne netto (bez VAT) za 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.

**Hot desking** - koncepcja wykorzystania biura gdzie poszczególne pracownik nie jest przypisany do konkretnego biurka, wymaga stosowania przenośnego sprzętu elektronicznego. System ten w teorii umożliwia ograniczenie ilości biurek poniżej liczby zatrudnianych pracowników.

**Klasa A/B** - Klasami A oraz B są oznaczane nowoczesne zasoby biurowe w Polsce. Zasadniczo do budynków klas A oraz B kwalifikują się budynki wybudowane po 1990 lub kompleksowe modernizacje budynków starszych.

**Klasa C** - Budynki klasy C stanowią obiekty niekwalifikujące się do kategorii klas A oraz B, przeważnie są to budynki starsze, sprzed 1990.

**Nasylenie** - dla potrzeb raportu nasylenie liczone jako ilość 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 SA  
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa  
t: 22 521 80 84  
f: 22 521 88 87  
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 Sektorowych

[analizy.sektorowe@pkobp.pl](mailto:analizy.sektorowe@pkobp.pl) 22 521 81 22

dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek [agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl](mailto:agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl) 22 521 81 22  
dr Mariusz Dziwulski [mariusz.dziwulski@pkobp.pl](mailto:mariusz.dziwulski@pkobp.pl) 22 521 81 88  
Michał Koleśnikow [michal.kolesnikow@pko.bp](mailto:michal.kolesnikow@pko.bp) 22 521 81 23  
Piotr Krzysztofik [piotr.krzysztofik@pkobp.pl](mailto:piotr.krzysztofik@pkobp.pl) 22 521 81 25  
Wojciech Matysiak [wojciech.matysiak@pkobp.pl](mailto:wojciech.matysiak@pkobp.pl) 22 521 51 80  
Katarzyna Piętka-Kosińska [katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl](mailto:katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl) 22 521 65 15  
Filip Romanowski [filip.romanowski@pkobp.pl](mailto:filip.romanowski@pkobp.pl) 22 521 87 39  
Anna Senderowicz [anna.senderowicz@pkobp.pl](mailto:anna.senderowicz@pkobp.pl) 22 521 81 24

### Zespół Analiz Makroekonomicznych

[analizy.makro@pkobp.pl](mailto:analizy.makro@pkobp.pl) 22 521 67 97

Marta Petka-Zagajewska [marta.petka-zagajewska@pkobp.pl](mailto:marta.petka-zagajewska@pkobp.pl) 22 521 67 97  
dr Marcin Czaplicki, CFA [marcin.czaplicki@pkobp.pl](mailto:marcin.czaplicki@pkobp.pl) 22 521 54 50  
Urszula Kryńska [urszula.krynska@pkobp.pl](mailto:urszula.krynska@pkobp.pl) 22 521 51 32  
dr Michał Rot [michal.rot@pkobp.pl](mailto:michal.rot@pkobp.pl) 22 580 34 22

### Zespół Analiz Nieruchomości

Marcin Morawiecki [marcin.morawiecki@pkobp.pl](mailto:marcin.morawiecki@pkobp.pl) 22 521 72 24

### 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.