



Bank Polski

Centrum  
Analiz

# Nieruchomości Komercyjne

## Analizy Nieruchomości

16 sierpnia 2022

### Rynek nieruchomości biurowych: Powrót wysokiej absorpcji

#### PODSUMOWANIE:

- W 1q22 podaż nowych powierzchni biurowych była nadzwyczajnie wysoka, w kolejnych kwartałach nowa podaż zdecydowanie wyhamuje. Absorpcja w 1q22 była również zaskakująco wysoka, jednak nie na tyle, aby ustabilizować pustostany globalnie; wyłączając rynek katowicki, przyrost pustostanów był bardzo ograniczony (21 tys. m<sup>2</sup>). Popyt brutto pozostał wysoki, a czystsze stabilne.

\*\*\*

- Pod koniec 1q22 zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w kraju przekroczyły 12,5 mln m<sup>2</sup>.
- Nowa podaż w 1q22 (337 tys. m<sup>2</sup>) była wyjątkowo wysoka (najwyższa kwartalna od wybuchu epidemii), koncentrując się na rynkach regionalnych (244 tys. m<sup>2</sup>). Licząc 4q skum nowa podaż wyniosła 674 tys. m<sup>2</sup>, w tym 422 tys. m<sup>2</sup> na rynkach regionalnych.
- Do końca 2023 podaż na rynkach regionalnych będzie powoli obniżać się do około 340 tys. m<sup>2</sup> rocznie. Natomiast w stolicy okres wysokiej podaży już się skończył.
- Sytuacja bardzo wysokiej podaży w 1q22 wywołała zdecydowany przyrost pustostanów na rynkach regionalnych, zwłaszcza w Katowicach, jednak nowa podaż w 1q22 była nadzwyczajnie wysoka, taka sytuacja nie powtórzy się w najbliższym czasie.
- W 1q22 przy bardzo wysokiej nowej podaży kwartalna absorpcja w kraju wyniosła rekordowe, jak na pierwszy kwartał roku, 219 tys. m<sup>2</sup>. Zasadniczo 1q22 był pierwszym kwartałem z zadawalającym poziomem popytu od początku epidemii.
- W 1q22 wskaźnik wyprzedzający, jakim jest popyt brutto (426 tys. m<sup>2</sup>), był bardzo wysoki i poprawił się r/r o 106%. Wysoki popyt brutto rozpoczął się od 4q21. Popyt brutto był rekordowy na warszawskim CBD, po raz pierwszy przekraczając 200 tys. m<sup>2</sup>.
- Po okresie negatywnej absorpcji występującej od 2q20 do 1q21 sytuacja na europejskim rynku stale poprawia się. W 1q22 absorpcja wyniosła blisko 800 tys. m<sup>2</sup>. Popyt brutto w 1q22 był również wyższy r/r o 41%, wynosząc 2,5 mln m<sup>2</sup>. Współczynnik pustostanów ustabilizował w Europie na poziomie około 7,2% od 3q21. W obecnym silnie inflacyjnym otoczeniu czyn-

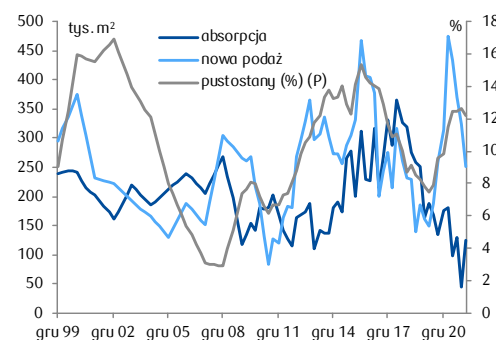
Departament Analiz Ekonomicznych  
[www.pkobp.pl/centrum-analiz](http://www.pkobp.pl/centrum-analiz)

@PKO\_Research

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

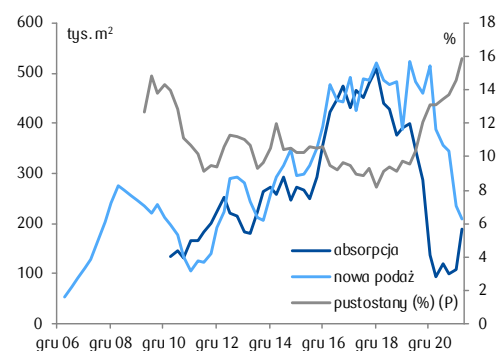
Marcin Morawiecki

#### Najważniejsze wskaźniki – Warszawa



Źródło: Colliers International Polska, PwC.

#### Najważniejsze wskaźniki – rynki regionalne

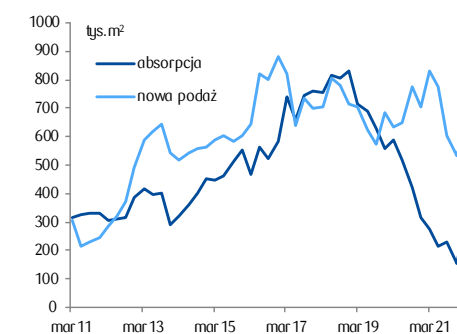


Źródło: Colliers International Polska.

sze na większości rynków europejskich zaczęły rosnąć.

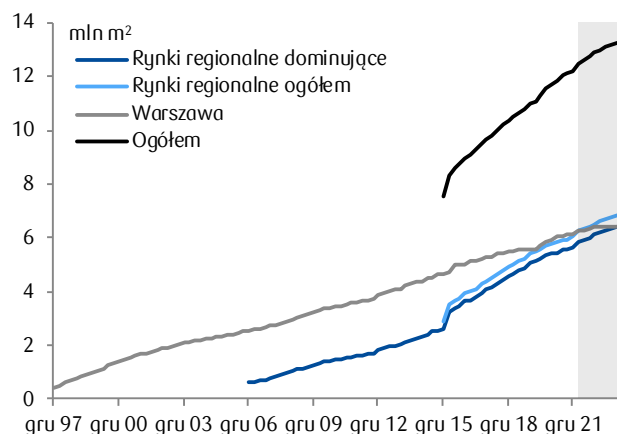
- Na koniec 1q22 średni współczynnik pustostanów w kraju (13,8%) pozostał na poziomie powyżej średniej europejskiej oraz średniej krajowej z ostatnich 4 lat (10,3%), rosnąc odpowiednio o 167 pb r/r oraz 46 pb q/q.
- Wzrost współczynnika pustostanów q/q był najbardziej wyraźny w Katowicach, gdzie nowa podaż wyniosła 116 tys. m<sup>2</sup>.
- Niemniej, na wielu rynkach regionalnych oraz w Warszawie, przy bardzo dobrej absorpcji, współczynnik pustostanów obniżył się, stało się tak w Krakowie, we Wrocławiu oraz w Poznaniu.
- W ujęciu rocznym na koniec 1q22 czynsze efektywne (wyrażone w EUR) pozostały bez zmian zarówno q/q, jak i r/r na większości rynków, ewentualne zmiany były łagodnie wyżkowe.
- Czynsze pozostają pod presją, zwłaszcza na rynkach regionalnych, lecz ze względu na silnie inflacyjne otoczenie prawdopodobnie nie doczekamy się ich spadków nominalnych wyrażonych w EUR.

### Absorpcja na tle nowej podaży



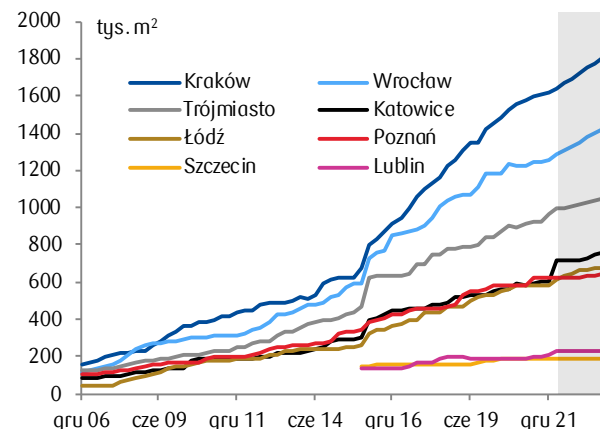
Źródło: Colliers International Polska.

## Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej



Źródło: Colliers International Polska, PwC.

## Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska.

W 1q22 podaż nowych powierzchni biurowych była rekordowo wysoka. Absorpcja w 1q22 była również zaskakująco wysoka (219 tys. m<sup>2</sup>), jednak nie na tyle, aby zatrzymać wzrost pustostanów. Wyłączając rynek katowicki, przyrost pustostanów był bardzo ograniczony (21 tys. m<sup>2</sup>). W kolejnych kwartałach podaż zdecydowanie wyhamuje. Popyt brutto pozostał wysoki a czynsze stabilne.

W 1q22 zasoby powierzchni biurowej w kraju przekroczyły 12,5 mln m<sup>2</sup>.

Nowa podaż w 1q22 (337 tys. m<sup>2</sup>) była najwyższa w okresie od wybuchu epidemii oraz historycznie najwyższa w 1q roku, koncentrując się bardzo silnie na rynkach regionalnych (244 tys. m<sup>2</sup>). Wzrost nowej podaży ma charakter krótkotrwały i wynika ze zdarzeń losowych, jak i kumulacji oddawania do użytku obiektów, których budowę opóźniły zakłócenia spowodowane epidemią covid.

Licząc 4q skum nowa podaż wyniosła na koniec 1q22 674 tys. m<sup>2</sup> (w tym 422 tys. m<sup>2</sup> na rynkach regionalnych) i była niższa r/r o około 19%. Podaż na rynkach regionalnych będzie powoli obniżać się, pod koniec 2023 osiągnie około 340 tys. m<sup>2</sup> rocznie. W stolicy natomiast okres wysokiej podaży już się skończył, nieznaczne odbicie nastąpi w 2024. Z dużych obiektów rozpoczętych przed covid jedynie Varso Tower nie posiada jeszcze pozwolenia na użytkowanie.

1q22 był pierwszym kwartałem o wysokiej absorpcji od początku epidemii. Jednak wysoka nowa podaż spowodowała dalszy przyrost pustostanów.

Nowa podaż wyniosła 337 tys. m<sup>2</sup> najwięcej od początku covid, podaż koncentrowała się w regionach.

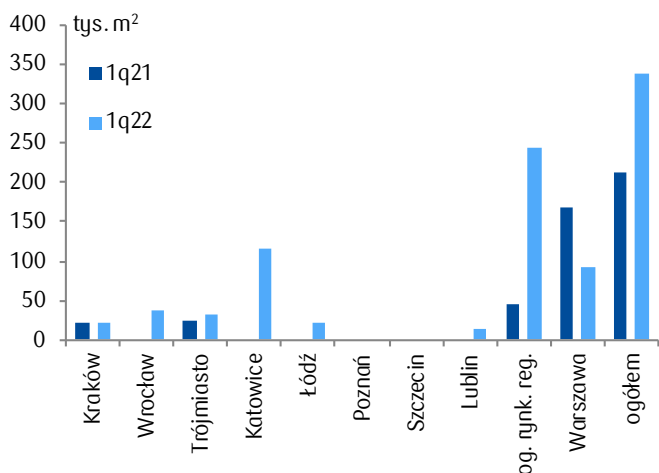
Nowa podaż w stolicy obecnie wchodzi w okres silnego spadku. W regionach również będzie łagodnie spadać.

## Nowoczesna powierzchnia biurowa – zasoby oraz nowa podaż

	Zasoby 1q22 (m <sup>2</sup> )	Nowa podaż 1q22 (m <sup>2</sup> )	Nowa podaż 1q21 (m <sup>2</sup> )	Nowa podaż dynamika r/r (%)	Nowa podaż (4q skum) 1q22 (m <sup>2</sup> )	Nowa podaż (4q skum) 1q21 (m <sup>2</sup> )	Nowa podaż (4q skum) dynamika r/r (%)	Nowa podaż średnio rocznie 2q22-4q23 (m <sup>2</sup> ) (P)
Kraków	1 638 812	21 440	21 425	0,1	60 700	125 519	-51,6	110 857
Wrocław	1 282 466	36 180	0		57 990	48 941	18,5	92 171
Trójmiasto	992 169	31 811	24 986	27,3	79 979	85 237	-6,2	39 200
Katowice	715 005	116 308	0		128 329	41 700	207,7	29 486
Łódź	611 624	22 809	0		26 409	51 534	-48,8	37 086
Poznań	620 436	0	0		37 519	3 000	1 150,6	20 286
Rynki regionalne dominujące	5 860 512	228 548	46 411	392,4	390 926	355 931	9,8	329 086
Szczecin	184 500	0	0		0	3 400	-100,0	1 371
Lublin	225 869	15 000	0		31 058	0		0
Rynki regionalne drugorzędne	410 369	15 000	0		31 058	3 400	813,5	1 371
Rynki regionalne ogółem	6 270 881	243 548	46 411	424,8	421 984	359 331	17,4	330 457
Warszawa (CBD)	2 770 944	88 424	112 000	-21,1	231 877	380 797	-39,1	76 629
Warszawa (NCL)	3 467 068	5 000	55 000	-90,9	19 948	93 523	-78,7	66 000
Warszawa	6 238 012	93 424	167 000	-44,1	251 825	474 320	-46,9	142 629
Warszawa + dominujące rynki regionalne	12 098 524	321 972	213 411	50,9	642 751	830 251	-22,6	471 714
Ogółem	12 508 893	336 972	213 411	57,9	673 809	833 651	-19,2	473 086

Źródło: Colliers International Polska.

### Nowa podaż powierzchni biurowej



Źródło: Colliers International Polska.

Ze względu na jednoczesne oddanie do użytku kilku znaczących projektów w Katowicach w 1q22 podaż na tym rynku była bezprecedensowo wysoka (116 tys. m<sup>2</sup>). Wywołało to zdecydowany przyrost pustostanów. W przyszłych kwartałach podaż w Katowicach wróci do normy wieloletniej.

W 1q22 kwartalna absorpcja w kraju wyniosła rekordowe, jak na pierwszy kwartał 219 tys. m<sup>2</sup>, wynik był lepszy r/r o 397%. Niemniej absorpcja wyniosła 100 tys. m<sup>2</sup> mniej od przyrostu zasobów (319 tys. m<sup>2</sup>), ale zdecydowanie powyżej typowej absorpcji za pierwszy kwartał roku (średnia za lata 2017-2020 wynosi 128 tys. m<sup>2</sup>). Zasadniczo 1q22 był pierwszym kwartałem z zadawalającym poziomem absorpcji od początku epidemii, wskazującym, że rynek, mimo upowszechniania się modelu pracy hybrydowej, ma jeszcze możliwości wchłonięcia dalszych powierzchni.

Licząc 4q skum absorpcja na koniec 1q22 wyniosła 353 tys. m<sup>2</sup>, a w trakcie ostatniego kwartału wskaźnik poprawił się o 99%, licząc r/r wskaźnik jest natomiast lepszy o 32%. Widać wyraźnie, że rynek osiągnął swój dołek w 2h21.

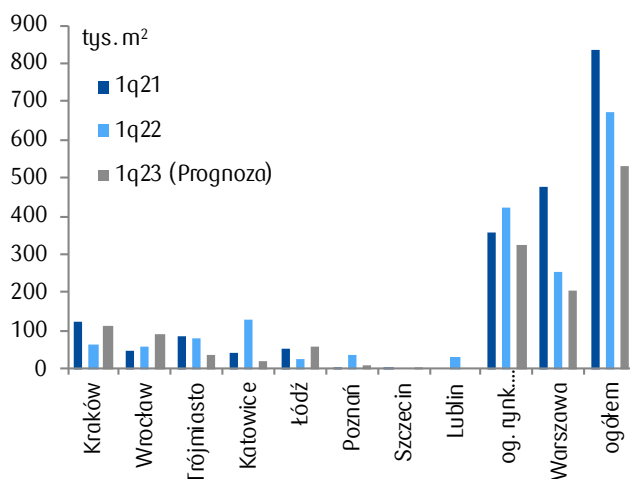
W 1q22 wskaźnik wyprzedzający, jakim jest popyt brutto, wyniósł 426 tys. m<sup>2</sup> i pozostaje na wysokim poziomie począwszy od 4q21. W 1q22 wskaźnik ten poprawił się r/r o 106%. Wyniki popytu brutto były wysokie zwłaszcza w warszawskim CBD, osiągając po raz pierwszy w kwartale ponad 200 tys. m<sup>2</sup>. Popyt poprawił się również na rynkach regionalnych, rosnąc r/r o 56%.

### Nowoczesna powierzchnia biurowa – pustostany, absorpcja, czynsze

	Współczynnik pustostanów 1q22 (%)	Współczynnik pustostanów 4q21 (%)	Współczynnik pustostanów 1q21 (%)	Absorpcja 1q22 (m <sup>2</sup> )	Absorpcja 1q21 (m <sup>2</sup> )	Absorpcja (4q skum) 1q22 (m <sup>2</sup> )	Absorpcja (4q skum) 1q21 (m <sup>2</sup> )	Czynsze efektywne (EUR)	Czynsze efektywne dynamika r/r
Kraków	15,60	16,10	15,00	26 004	477	45 303	28 084	13,80	0,00
Wrocław	15,80	16,66	14,17	35 487	9 617	27 369	6 820	13,50	0,00
Trójmiasto	14,30	12,26	9,05	5 093	26 603	19 395	26 575	13,75	1,85
Katowice	19,80	10,47	9,34	33 616	-5 762	43 523	16 154	13,70	1,48
Łódź	18,40	15,78	16,89	8 031	-3 104	18 312	12 466	12,50	0,00
Poznań	12,00	12,67	12,52	4 132	2 899	36 025	4 661	14,75	0,00
Rynki regionalne dominujące	15,85	14,56	13,15	112 363	30 729	189 927	94 760		
Szczecin	3,00	5,28	7,43	4 208	-1 012	9 194	3 679	13,50	
Lublin	15,90	10,69	11,65	-985	-7 085	28 067	-11 074	12,00	
Rynki regionalne drugorzędne	10,10	8,19	9,54	3 223	-8 097	37 261	-7 395		
Rynki regionalne ogółem	15,47	14,14	12,92	115 586	22 632	227 187	87 365		
Warszawa (CBD)	12,10	12,94	12,20	98 631	8 008	161 548	192 979	17,50	0,00
Warszawa (NCL)	12,30	12,44	10,90	5 153	13 838	-36 139	-12 592	12,50	4,17
Warszawa	12,2	12,7	11,5	103 784	21 846	125 408	180 388		
Warszawa + dominujące rynki regionalne	14,0	13,6	12,3	216 148	52 575	315 335	275 148		
Ogółem	13,8	13,4	12,2	219 371	44 478	352 595	267 752		

Źródło: Colliers International Polska.

### Nowa podaż powierzchni biurowej (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

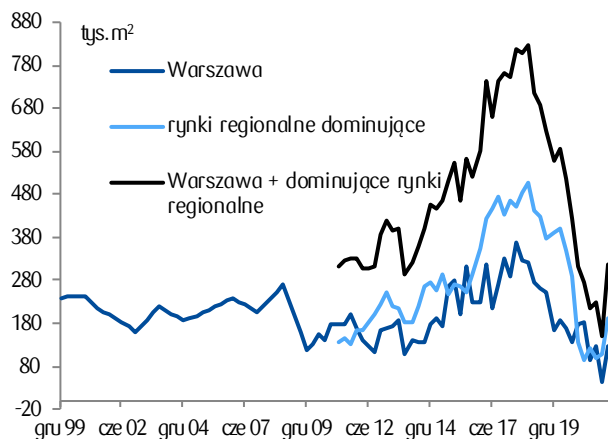
W 1q22 nowa podaż w Katowicach była zdecydowanie rekordowa, a większość powierzchni dostarczona jako niewynajętą.

Absorpcja mimo epidemii była rekordowa jak na 1q roku.

Licząc 4q skum absorpcja wyniosła 353 tys. m<sup>2</sup> rosnąc niemal o 100% w trakcie 1q22.

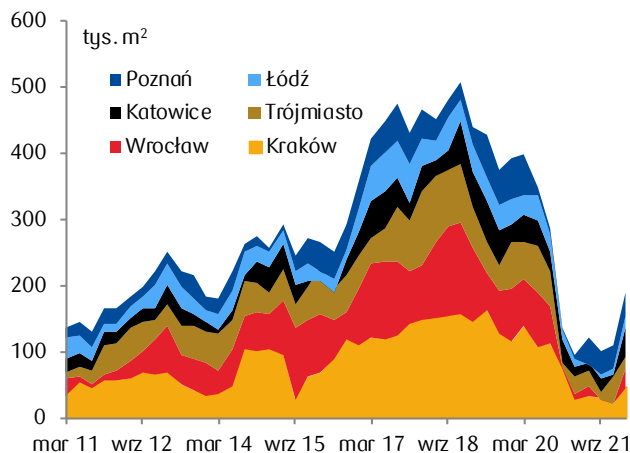
Popyt brutto wzrósł o 106% r/r i był wyjątkowo wysoki w stołecznym CBD.

## Absorpcja w Polsce (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

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



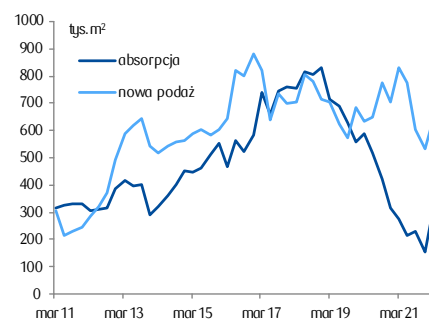
Źródło: Colliers International Polska.

Po okresie negatywnej absorpcji występującej od 2q20 do 1q21 sytuacja na europejskim rynku stale poprawia się. W 2q21 absorpcja w regionie ponownie była pozytywna (ok. 300 tys. m<sup>2</sup>), wzrosła do blisko 800 tys. m<sup>2</sup> w 1q22 (dane BNP Paribas). Popyt brutto w 1q22 był również wyższy r/r o 41%. Współczynnik pustostanów ustabilizował się w Europie na poziomie około 7,2% od 3q21.

**Poprawiająca się sytuacja na szerokim rynku europejskim.**

Na koniec 1q22 średni współczynnik pustostanów w kraju (13,8%) pozostawał na poziomie powyżej średniej z ostatnich 4 lat (10,3%), rosnąc o 167 pb r/r, oraz 46 pb q/q.

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

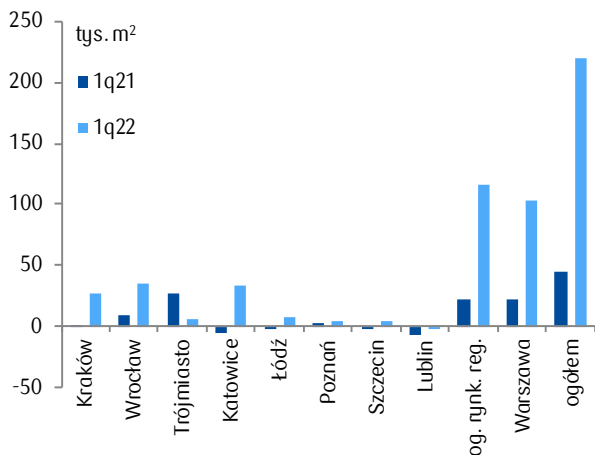


Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Wzrost współczynnika pustostanów q/q był najbardziej wyraźny w Katowicach oraz w Łodzi. W Katowicach (po oddaniu do użytku 116 tys. m<sup>2</sup>) pustostany urosły o 78 tys. m<sup>2</sup>, niemalże podwajając współczynnik.

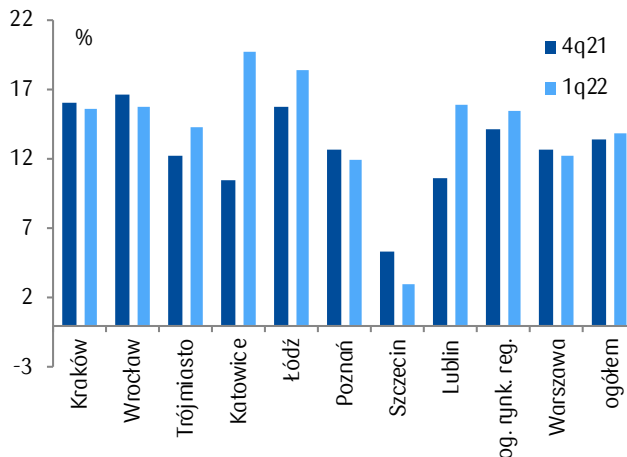
Na wielu rynkach regionalnych przy bardzo dobrej absorpcji, współczynnik pustostanów obniżył się, stało się tak w Krakowie, we Wrocławiu oraz w Poznaniu. Pierwszy raz od początku epidemii na tak wielu rynkach rozpoczęła się redukcja pustostanów. Sytuacja w stolicy była również dobra. Współczynnik spadł q/q o 44 pb. Należy również zwrócić uwagę, że negatywna dynamika absorpcji w stolicy w okresie epidemii była o wiele łagodniejsza niż na rynkach regionalnych.

## Absorpcja powierzchni biurowej



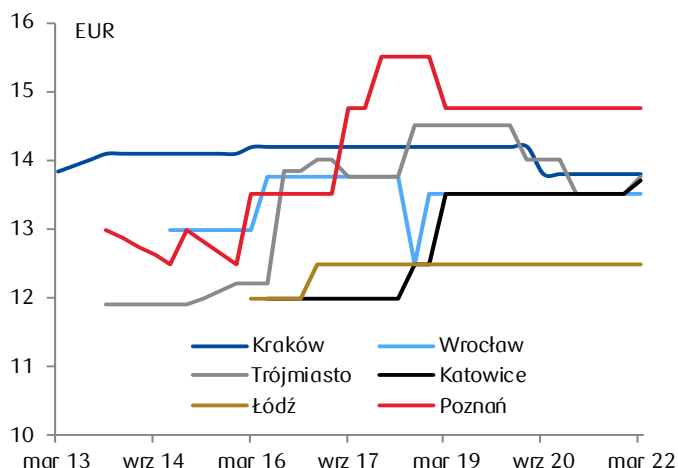
Źródło: Colliers International Polska.

## Współczynniki pustostanów



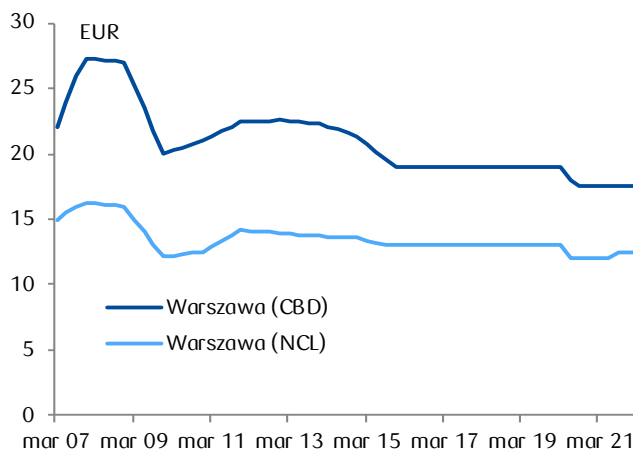
Źródło: Colliers International Polska.

### Czynsze efektywne na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska.

### Czynsze efektywne w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

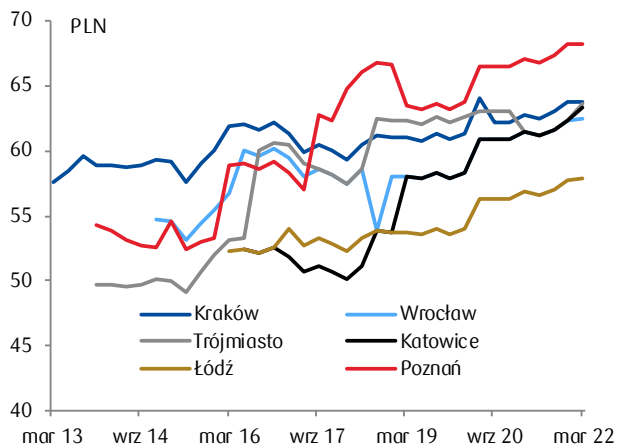
Przypuszczamy, że trend wzrostowy pustostanów na rynkach regionalnych, (gdzie nowa podaż będzie utrzymywała się na dość wysokim poziomie przez najbliższe dwa lata), **złagodnieje**, lecz pozostanie wciąż widoczny na większości rynków regionalnych do końca 2023.

Przy utrwaleniu się modelu pracy hybrydowej w świecie post pandemicznym kluczowe dla **perspektywy dalszej absorpcji** jest **zwiększenie zapotrzebowania na jednego pracownika przebywającego w biurze**. Może się to odbywać poprzez wprowadzenie coraz bardziej popularnych rozwiązań modelu aranżacji przestrzeni o charakterze Activity Based Working.

W ujęciu rocznym na koniec 1q22 czynsze efektywne (wyrażone w EUR) pozostały bez zmian zarówno q/q, jak i r/r na większości rynków, ewentualne zmiany były łagodnie zwyczajowe. Ze względu na osłabienie się kursu PLN czynsze efektywne pozostały w trendzie łagodnie wzrostowym.

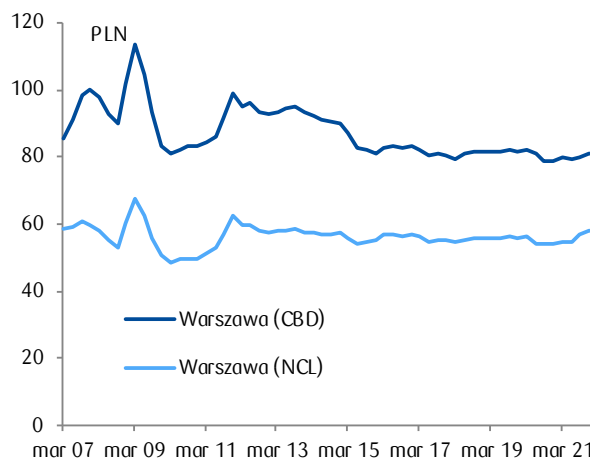
Czynsze pozostają pod presją, zwłaszcza na rynkach regionalnych, lecz ze względu na silnie inflacyjne otoczenie prawdopodobnie nie doczekamy się ich spadków nominalnych wyrażonych w EUR. Strona podażowa, również w regionach będzie silnie zredukowana, co z czasem ograniczy presję na czynsze. Istniejące umowy pozostają indeksowane EUR HICP, co powoduje, że czynsze oferowane dla nowych najemców są często niższe od istniejących czynszów umownych.

### Czynsze efektywne (PLN) na rynkach regionalnych



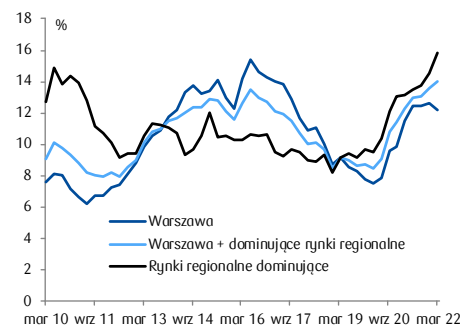
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

### Czynsze efektywne (PLN) w Warszawie



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

### Współczynniki pustostanów w Warszawie i na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska.

**Czynsze nominalne mimo presji ze strony rosnących pustostanów nie spadają w silnie inflacyjnym otoczeniu.**

## Słownik skrótów i pojęć

**ABSL** – Association of Business Service Leaders in Poland, Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych - organizacja prowadzi badania nad sektorem BPO/SSC w Polsce.

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

**BPO/SSC** – Business Process Outsourcing / Shared Service Centres - outsourcing procesów biznesowych/centrum usług wspólnych są rodzajami nowoczesnych usług biznesowych.

**CBD** – Centralny obszar biznesu, wg PORF ograniczony Wisłą, Trasą Łazienkowską, ulicami Raszyńską i Towarową oraz Trasą WZ.

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

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

**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.

