



Rynek nieruchomości biurowych

Analizy Nieruchomości

2 grudnia 2024

Lepiej, lecz nadal słabo

PODSUMOWANIE:

- W 1h24 odnotowano poprawę absorpcji w ujęciu r/r, jednak mimo to (zwłaszcza w 1q24) widoczne było pogorszenie wskaźników takich jak współczynnik pustostanów, czy też popyt brutto.
- Rynek jest obecnie stabilizowany poprzez szybkie wysychanie strony podażowej, które zwłaszcza w regionach ma znamiona trwałości.
- Rynek z jednej strony jeszcze przez kilka lat będzie odczuwał skutki post-covidowej restrukturyzacji najemców (przeważnie oznaczającą redukcję powierzchni), lecz z drugiej strony będzie zasilany spadającą liczbą nowych projektów. Coraz częściej starsze zasoby będą (zwłaszcza w stolicy) wyburzane i konwertowane na projekty mieszkalne.

- Na koniec 1h24 zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych osiągnęły 12,99 mln m² (z tego 6,26 mln m² w Warszawie).
- Licząc r/r zasoby wzrosły o blisko 222 tys. m², znacznie poniżej trendowego wzrostu za lata covidowe 2020-23 (470 tys. m²), a zwłaszcza za ostatnie trzy lata przedcovidowe 2017-19 (689 tys. m²).
- W 1h24 wzrost zasobów przyspieszył r/r do 82 tys. m² (60,7 tys. m² w 1h23), lecz był niższy niż w 2h24.
- Na cały rok 2024 przewidujemy przyrost zasobów na poziomie około 150 tys. m² (przy nowej podaży na poziomie blisko 260 tys. m²). Stopniowo wraz z usuwaniem powierzchni wybudowanej na przełomie wieków z zasobów rośnie zróżnicowanie pomiędzy nową podażą, a przyrostem zasobów.
- W 2025 zasoby wzrosną nieco szybciej, na poziomie zbliżonym do około 200 tys. m².
- Po raptownym ograniczeniu począwszy od 2h22, na koniec 1h24 licząc 4q skum nowa podaż wyniosła 331 tys. m² i była najniższa od 2012.
- Prognozy nowej podaży na najbliższe lata wskazują na dalsze osłabienie do poziomu około 260 tys. m² rocznie w latach 2024-26. Trendem pozostaje silne ograniczanie nowej podaży biurowej, zwłaszcza na rynkach regionalnych, a od początku 2025 w większości kwartałów nowa podaż w stolicy będzie wyższa od łącznej podaży rynków regionalnych.
- W samym 1h24 nowa podaż wyniosła 124 tys. m², nieznacznie mniej r/r

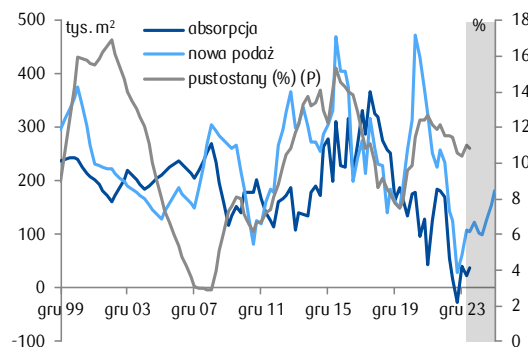
Departament Analiz Ekonomicznych
www.pkobp.pl/centrum-analiz

@PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

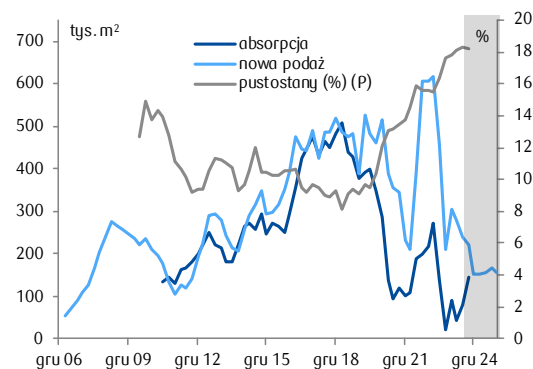
Marcin Morawiecki

Najważniejsze wskaźniki – Warszawa



Źródło: Colliers International Polska, PwC

Najważniejsze wskaźniki – rynki regionalne

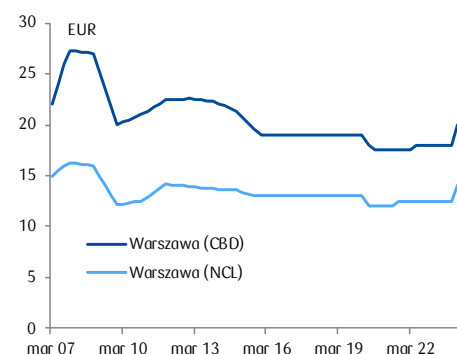


Źródło: Colliers International Polska

oraz około 1/3 średniej wieloletniej (2020-23).

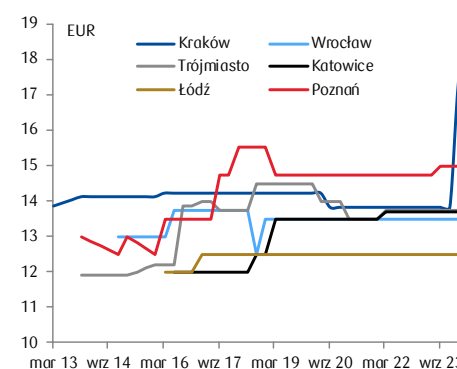
- W stolicy od 2h22 rynek doświadczał kilkuletniej luki podażowej, w 2024 w stolicy wyniesie nieznacznie powyżej 100 tys. m². **Dopiero w 2025 nowa podaż w Warszawie wzrośnie do poziomu około 150 tys. m² rocznie (około połowy średniej z lat 2014-16).**
- Sytuacja popytowa w postaci absorpcji w 1h24 poprawiła się znacząco r/r, **jednak absorpcja nadal jest zdecydowanie poniżej poziomu trendowego zarówno post-covid jak i pre-covid. Na koniec 2q24 absorpcja w ujęciu 4q skum wyniosła 180 tys. m².**
- W samym 1h24 absorpcja ponownie była słabsza w porównaniu z poprzednim półroczem wynosząc 27 tys. m², **jednak była zdecydowanie wyższa niż rok wcześniej w 1h23 (ujemne 58 tys. m²).**
- W samym 2q24 sytuacja absorpcji była zdecydowanie zdrowsza wynosząc 45 tys. m² przy wzroście zasobów na poziomie 33 tys. m².
- **Poprawa sytuacji w 2q24 nie oznacza, że rynek wrócił do swoich przed-covidowych poziomów.** Kwartalna absorpcja w ostatnich latach przed covid często mieściła się w przedziale 150-200 tys. m².
- Wskaźnikiem wyprzedzającym dla przyszłych tendencji pustostanów oraz absorpcji jest popyt brutto. Wskaźnik ten w 1h24 wskazuje na tendencję umiarkowanie spadkową w ujęciu r/r. **W 1h24 popyt brutto wyniósł około 85% poziomu popytu brutto z 1h19 przy skumulowanym wzroście zasobów o około 24% w tym czasie.**
- **Na koniec 1h24 średni współczynnik pustostanów wyniósł 14,4% (wzrost o 6 pb r/r wzrost o 32 pb w 1h24 oraz spadek o 13 pb w samym 2q24).**
- Od początku epidemii covid współczynnik pustostanów pozostaje wyższy na rynkach regionalnych (średnio 17,69% na koniec 1h24), niż w stolicy (10,86% na koniec 1h24). **Ogółem współczynniki pustostanów wzrosły od końca 4q19 o 547 pb (o 813 pb w regionach raz o 338 pb w stolicy).**
- Mimo nadal słabego rynku najmu, który strukturalnie pozostanie słaby aż do 2027-28 (odroczony efekt covid) **przewidujemy, że do końca 2024 pustostany ustabilizują się na obecnym poziomie blisko 1,9 mln m².**
- **Według danych Savills na rynku europejskim po okresie stabilnych pustostanów z przełomu lat 2022/23, na koniec 1h24 odnotowano wzrost współczynnika pustostanów o 40 pb r/r (do 8,8%).**
- **W 1h14 czynsze (wyrażone w EUR) zarówno efektywne jak i wywoławcze pozostawały w trendzie bocznym, rosnąc jednak na wybranych najważniejszych rynkach takich jak Warszawa oraz Kraków.** Po części wzrost czynszów może być tłumaczony silnym umocnieniem się PLN vs EUR na przełomie 2023/24.
- Zarówno w Polsce jak i na rynkach zachodnich mimo silnego covidowego osłabienia na rynku najmu **nie odnotowano trwałych spadków czynszów nominalnych, jednak ich wzrost był wolniejszy od inflacji CPI.**
- **Na kolejne kwartały w perspektywie końca 2025 przewidujemy stabilizację czynszów na rynkach regionalnych jak i w stolicy.**

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

Słabsze dane za 3q24 skłaniają do obniżenia prognoz PKB na 2024 do 3,3%. Dostrzegamy ryzyko w dół dla prognozy – głównie za sprawą słabości najważniejszych partnerów handlowych.

Skalę odbicia konsumpcji może ograniczać odbudowa oszczędności gospodarstw domowych przy powrocie dodatnich realnych stóp procentowych. Z czasem obok konsumpcji wzrost PKB będą napędzały inwestycje, którym coraz bardziej będą sprzyjać fundusze napływające w ramach KPO. Kontynuowane będą inwestycje w transformację energetyczną, automatyzację oraz zwiększanie mocy eksportowych gospodarki. Choć w najbliższych kwartałach, z uwagi na stagnację w strefie euro (głównie Niemczech), trudno liczyć na wyraźną ekspansję eksportową.

Według szacunków ekonomistów PKO Banku Polskiego inflacja CPI szczyt osiągnie w 1q25 na poziomie 5,7% r/r, a istotnie spadać zacznie od 3q25, wracając do pasma odchyień od celu. Inflacja bazowa będzie się obniżać wolniej m.in. za sprawą uporczywości cen usług.

Prezes Narodowego Banku Polskiego systematycznie łagodzi swoje stanowisko w zakresie polityki pieniężnej. W listopadzie ocenił, że pierwsza obniżka stóp NBP mogłaby nastąpić już w marcu 2025, jeśli nowa projekcja wskazałyby na spadek inflacji. Nie wykluczył też ruchu o 50pb, jeśli spadek inflacji w projekcji byłby „gwałtowny”. W ocenie PKO Banku Polskiego powrót do obniżek nastąpi w maju 2025, kiedy Rada będzie pewna co do rozpoczęcia procesu spadku inflacji, a łączna skala obniżek w 2025 wyniesie 100pb.

Zakładamy, że do końca tego roku Fed zdecyduje się na obniżkę stóp o 25pb i o łącznie 100 pb w 2025. Oczekujemy, że EBC w grudniu obniży stopy procentowe o 25pb, a w 2025 łącznie o 100pb.

Prognoza PKB w dół.

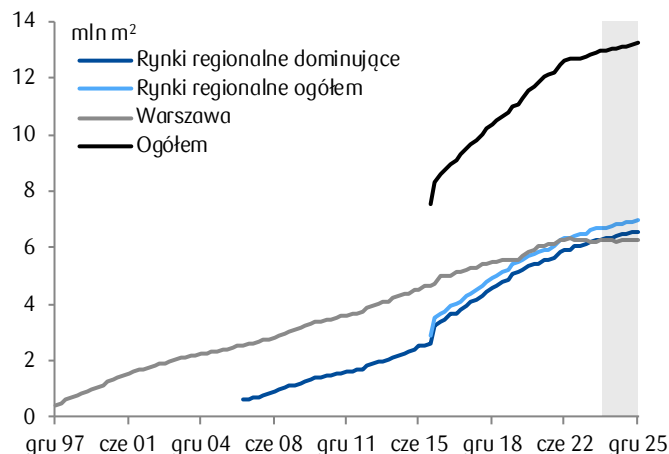
Szczyt inflacji przed nami.

RPP być może zdecyduje się na obniżkę stóp w maju 2025.

Globalnie polityka monetarna w 2025 będzie łagodnieć.

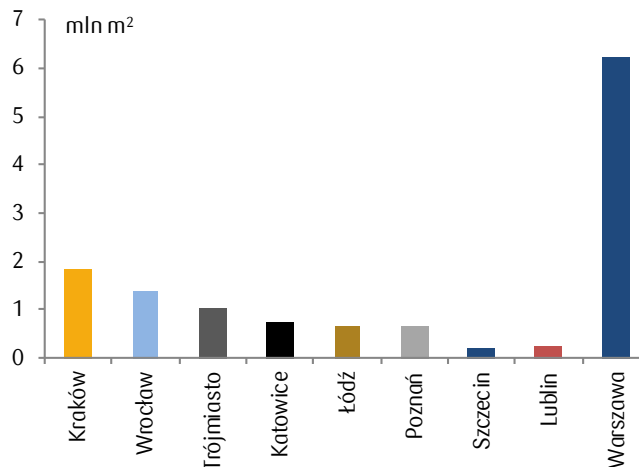
2. Zasoby

Zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych



Źródło: Colliers International Polska, PwC

Zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych na koniec 1h24



Źródło: Colliers International Polska

Na koniec 1h24 zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych¹ w Warszawie oraz na ośmiu analizowanych rynkach regionalnych (Wrocław, Kraków, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź, Szczecin oraz Lublin) osiągnęły 12,99 mln m², z tego 6,26 mln m² w Warszawie.

Licząc r/r zasoby wzrosły o blisko 222 tys. m², znacznie poniżej trendowego wzrostu za lata covidowe 2020-23 (470 tys. m²), a zwłaszcza ostatnie trzy lata przedcovidowe 2017-19 (689 tys. m²). Wzrost zasobów w 1h24 nieznacznie przyspieszył do rekordowego niskiego poziomu r/r jaki odnotowano w 1h23.

R/r przyrost zasobów wystąpił nie tylko na rynkach regionalnych jak w 2023, natomiast zasoby w stolicy wzrosły o zaledwie 1,9 tys. m².

W 1h24 wzrost zasobów przyspieszył do 82 tys. m² (60,7 tys. m² w 1h23). W samym 2q24 wzrost zasobów wyniósł 33 tys. m² (10,8 tys. m² w Warszawie).

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej – podstawowe wskaźniki

	Zasoby 2q24 - (m2)	Udział w zasobach 2q24 - (%)	Zasoby na 1 mieszkańca 2q24	Zasoby na 1 pracownika biurowego 2q24	Wzrost zasobów - r/r (m2)	Wzrost zasobów 2q24/4q23 (m2)	Sredni wzrost zasobów - r/r (2020-23) (m2)	Sredni wzrost zasobów - r/r (2017-19) (m2)
Kraków	1 821 000	14,02	1,44	455 250,00	70 579	13 804	97 651	166 977
Wrocław	1 378 000	10,61	1,34	275 600,00	63 739	24 382	41 402	113 531
Trójmiasto	1 053 000	8,11	0,95	175 500,00	29 211	2 934	52 887	68 220
Katowice	751 000	5,78	0,28	107 285,71	25 353	2 320	55 112	28 410
Łódź	645 000	4,97	0,56	80 625,00	10 015	8 758	27 105	56 098
Poznań	674 000	5,19	0,66	74 888,89	19 954	2 128	26 823	45 667
Rynki regionalne dominujące	6 323 000	48,69	0,76	632 300,00	218 851	54 326	300 979	478 904
Szczecin	187 000	1,44	0,24		1 248	1 848	1 153	8 217
Lublin	221 000	1,70	0,34		-2 500	-44	7 417	16 948
Rynki regionalne drugorzędne	408 000	3,14	0,29		-1 252	1 805	8 570	25 166
Rynki regionalne ogółem	6 731 000	51,83	0,69		217 599	56 131	309 549	504 070
Warszawa (CBD)	2 823 000	21,74			46 232	46 566	147 671	66 118
Warszawa (NCL)	3 432 000	26,43			-44 360	-20 702	12 798	119 135
Warszawa	6 256 000	48,17	2,35	368 000,00	1 872	25 864	160 469	185 253
Warszawa + dominujące rynki regi	12 579 000	96,86	1,15	698 833,33	220 723	80 191	461 448	664 157
Ogółem	12 987 000	100,00	1,05		219 471	81 995	470 018	689 323

Źródło: Colliers International Polska, GUS, PKO Bank Polski

Zasoby w kraju osiągnęły 12,99 mln m².

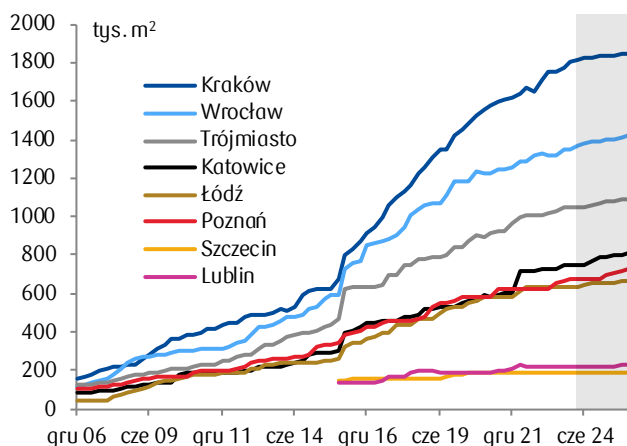
Zasoby r/r wzrosły jedynie o 222 tys. m².

R/r symboliczny przyrost zasobów wystąpił również w stolicy.

W 1h24 wzrost przyspieszył, lecz nadal pozostawał niski.

¹ 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. m²; niniejszy raport koncentruje się na zasobach nowoczesnych.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska

Odotowane przyspieszenie we wzroście zasobów widoczne na rynkach regionalnych w 2h23 (wzrost zasobów w 2h23 wyniósł 161 tys. m²) było kilkukwartalną anomalią. Na cały rok 2024 przewidujemy przyrost zasobów na poziomie około 150 tys. m².

W 2025 zasoby wzrosną nieco szybciej, na poziomie zbliżonym do około 200 tys. m², wzrost wystąpi w zdecydowanej większości na rynkach regionalnych.

W Warszawie przyrost zasobów po okresie kilkuletniej zapaści będzie ponownie rosnąć. Ponowne przyrosty w 2025 będą na poziomie około 50-90 tys. m² rocznie w wyniku narastającego trendu wyłączeń i wyburzeń obiektów powstałych w ostatniej dekadzie XX wieku. W latach 2021-23 roczny poziom wyłączeń nowoczesnych zasobów biurowych wyniósł 100 tys. m² w Warszawie oraz około 16 tys. m² na rynkach regionalnych. Przed nami jest jeszcze fala wyburzeń na rynkach regionalnych, gdzie zasoby rozwijały się z około 8 letnim opóźnieniem względem Warszawy.

Wyburzenia sub-standardowych budynków powstałych w czasie PRL (niebędących w statystykach powierzchni nowoczesnej) przyspieszają wraz z rosnącymi wartościami gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Przenoszenie się najemców z tkanki substandardowej oddala moment nasycenia rynku nowoczesnymi powierzchniami biurowymi, który jest już widoczny na dojrzałych rynkach zachodnich.

Nasycenie powierzchniami biurowymi w aglomeracji warszawskiej (2,35 m² na mieszkańca) jest stosunkowo wysokie w porównaniu z miastami w naszym regionie Europy, jednak nadal odbiega *in minus* od nasyczeń widocznych w większości aglomeracji Europy Zachodniej, a zwłaszcza w USA. Nadal niski współczynnik „ubiurownienia” polskiego rynku pracy jak i stosunkowo niska jakość powierzchni powstałych przed przemianami ustrojowymi wskazują na relatywnie najlepsze perspektywy miast naszego kraju na kontynuację ścieżki rozwoju powierzchni biurowych w realiach pracy hybrydowej.

W całym 2024 czeka nas kolejne spowolnienie.

Natomiast przyrost będzie nieco szybszy w 2025.

Warszawski rynek ze względu na znaczną skalę wyłączeń zasadniczo nie zwiększa swoich zasobów. Jednak od 2025 zasoby bardzo powoli zaczną rosnąć.

Przenoszenie się najemców z tkanki sub-standardowej oddala moment nasycenia polskiego rynku powierzchniami biurowymi.

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 1h23 (m ²)	Nowa podaż 1h24 (m ²)	Średnia nowa podaż rocznie 1h (2020-2023) (m ²)	Nowa podaż 1h23 (4q skum) (m ²)	Nowa podaż 1h24 (4q skum) (m ²)	Nowa podaż 2024 (m ²) (P)	Średnia nowa podaż (2020- 2023) (m ²)	Średnia nowa podaż (2017- 2019) (m ²)
Kraków	42 574	14 400	55 807	95 384	69 021	24 900	105 141	167 802
Wrocław	32 591	32 347	31 758	60 145	75 418	46 597	64 149	115 852
Trójmiasto	6 818	5 000	38 527	6 818	31 300	26 000	62 234	68 049
Katowice	0	0	66 570	10 530	26 700	33 300	86 049	25 582
Łódź	1 900	7 700	21 177	3 663	7 700	16 000	30 777	56 165
Poznań	32 395	0	20 884	32 395	10 800	5 800	24 756	45 221
rynk regionalne dominujące	116 278	59 447	234 722	208 935	220 939	152 597	373 105	478 670
Szczecin	0	1 800	1 225	0	4 727	1 800	1 957	9 484
Lublin	0	0	7 500	1 310	0	2 000	11 842	18 603
rynk regionalne drugorzędne	0	1 800	8 725	1 310	4 727	3 800	13 799	28 087
rynk regionalne ogółem	116 278	61 247	243 447	210 245	225 666	156 397	386 903	506 757
Warszawa (CBD)	0	56 766	94 650	63 800	74 695	85 066	184 026	80 861
Warszawa (NCL)	18 668	6 949	25 382	62 672	31 539	17 249	50 183	142 554
Warszawa	18 668	63 715	120 032	126 472	106 234	102 315	234 209	223 415
Warszawa + dominujące rynek regionalne	134 946	123 162	354 754	335 407	327 173	254 912	607 314	702 086
ogółem	134 946	124 962	363 479	336 717	331 900	258 712	621 112	730 173

Źródło: Colliers International Polska

Po bardzo dynamicznym ograniczeniu nowej podaży (historyczne maksimum zostało wyznaczone w 3q22 na poziomie 914 tys. m²), na koniec 1h24 licząc 4q skum podaż wyniosła 331 tys. m² i była najniższa od 2012.

Prognozy nowej podaży na najbliższe lata wskazują na wyraźne osłabienie do poziomu około 260 tys. m² rocznie w latach 2024-26.

W samym 1h24 nowa podaż wyniosła 124 tys. m², nieznacznie mniej r/r oraz około 1/3 średniej wieloletniej (2020-23). Trendem pozostaje silne ograniczenie nowej podaży biurowej, zwłaszcza na rynkach regionalnych.

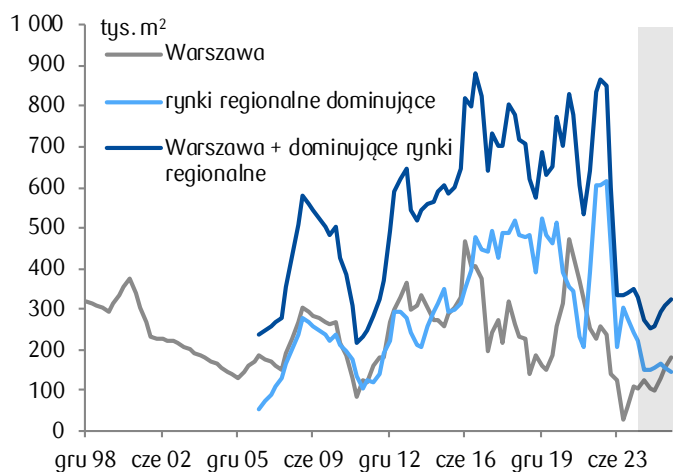
W samym 2q24 nowa podaż wyniosła zaledwie 45 tys. m² (w 2q23 odnotowano 67 tys. m² podaży), z tego 15 tys. m² w stolicy. Niemniej już od początku 2025 w większości kwartałów nowa podaż w stolicy będzie wyższa od łącznej podaży rynków regionalnych.

Nowa podaż na koniec 1h24 była najniższą roczną podażą 4q skum od 2012.

Osłabienie podaży będzie trwałe.

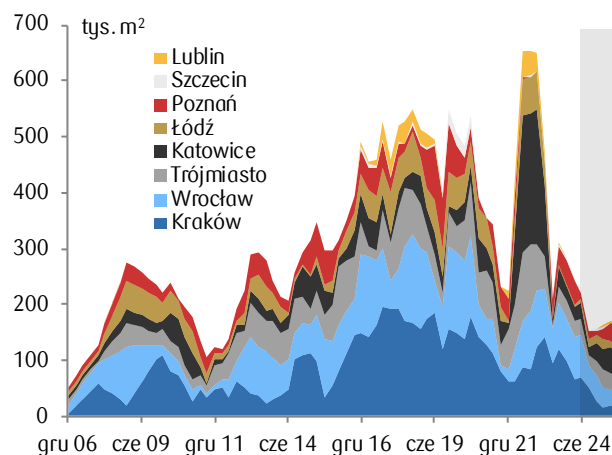
Począwszy od 2025 nowa podaż w stolicy będzie wyższa od podaży na rynkach regionalnych.

Nowa podaż (4q skum.)



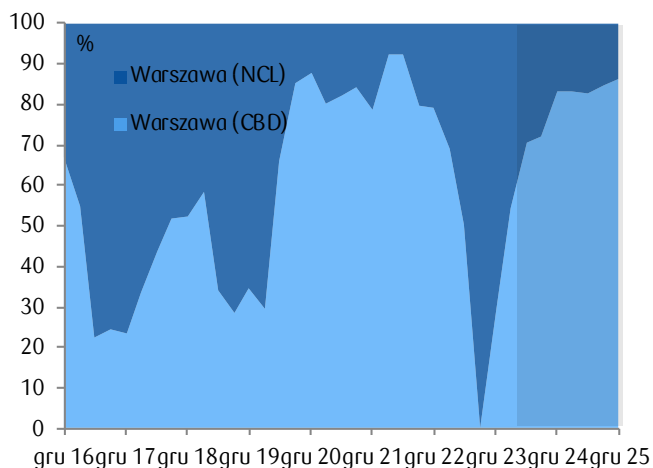
Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż na rynkach regionalnych (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Dystrybucja nowej podaży (4q skum.) w stolicy



Źródło: Colliers International Polska

Pod względem nowej podaży w 1h24 rynkami dominującymi z rynków regionalnych był Wrocław, w mniejszym stopniu Kraków. Łącznie powstało tam $\frac{3}{4}$ nowej podaży w miastach regionalnych. W 1h24 w Katowicach oraz w Poznaniu nie oddano do użytku nowych powierzchni biurowych.

W stolicy od 2h22 rynek doświadczał kilkuletniej luki podażowej (z apogeum w 2023), w 2024 w stolicy wyniesie nieznacznie powyżej 100 tys. m². Dopiero w 2025 nowa podaź wzrośnie do poziomu około 150 tys. m² rocznie (około połowy średniej z lat 2014-16) i prawdopodobnie pozostanie na tym pułapie przez kilka lat.

Na rynkach regionalnych w latach 2024-25 również oczekujemy zdecydowanie niższej nowej podaży niż w rekordowym 2022, kiedy oddano do użytku 650 tys. m² (poziom około 150 tys. m² rocznie do 2026), poniżej połowy podaży z lat 2020-2023 oraz mniej niż $\frac{1}{3}$ z lat 2017-2019.

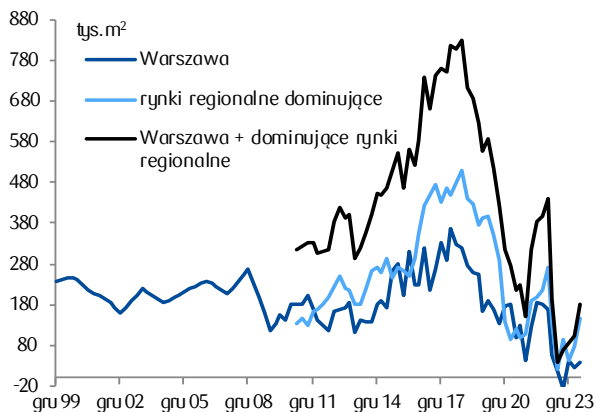
Dominującymi rynkami regionalnymi pozostają Kraków i Wrocław.

W Warszawie wyraźne spowolnienie nowej podaży potrwa do 2024 włącznie (później nieco ponad 150 tys. m² rocznie).

Nowa podaź w regionach również będzie wyraźnie niższa (ok. 150 tys. m²) w 2024-26.

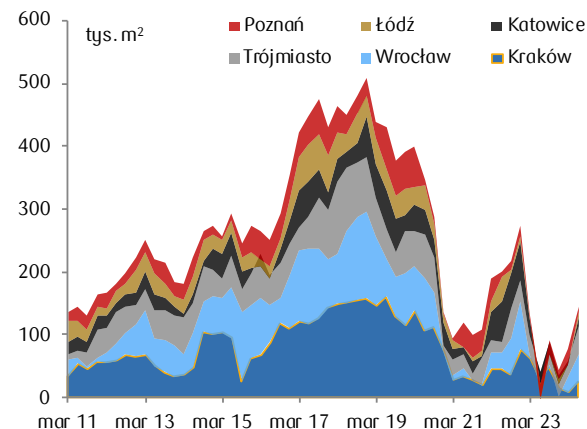
4. Absorpcja

Absorpcja w Polsce (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Absorpcja na poszczególnych rynkach regionalnych (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Sytuacja popytowa odzwierciedlona przez absorpcję w 1h24 poprawiła się znacząco r/r, jednak absorpcja nadal jest zdecydowanie poniżej poziomu trendowego zarówno post-covid jak i pre-covid. Na koniec 2q24 absorpcja w ujęciu 4q skum. wyniosła 180 tys. m².

W samym 1h24 absorpcja ponownie była słabsza w porównaniu z poprzednim półroczem wynosząc 27 tys. m², jednocześnie była zdecydowanie wyższa niż rok wcześniej w 1h23 (-58 tys. m²). Absorpcja była zdecydowanie poniżej średniej wieloletniej z post-covid wynoszącej 144 tys. m² jak i pre-covidowej wynoszącej 326 tys. m² dla pierwszej połowy lat 2017-19. Wyjątkowo słabo wyglądała absorpcja na terenie warszawskiej strefy NCL wynosząc w 1h24 ujemne 32 tys. m², po części złe wyniki absorpcji za 1h24 tłumaczone są wyjątkowo słabym 1q24 oraz zmniejszeniem się zasobów biurowych w warszawskim NCL w 1g24.

W samym 2q24 sytuacja absorpcji była zdecydowanie zdrowsza wynosząc 45 tys. m² przy wzroście zasobów na poziomie 33 tys. m² (w 2q23 sytuacja była rekordowa słaba - absorpcja ujemne 35 tys. m² przy wzroście zasobów 41 tys. m²). Niemniej poprawa sytuacji w 2q24 nie oznacza, że rynek wrócił do swoich przedcovidowych poziomów. Kwartalna absorpcja w ostatnich latach przed covid często mieściła się w przedziale 150-200 tys. m².

Na koniec 1h14 absorpcja wyniosła 180 tys. m² w ujęciu 4q skum.

W 1h24 absorpcja zdecydowanie poprawia się r/r, lecz była gorsza niż w 2h23.

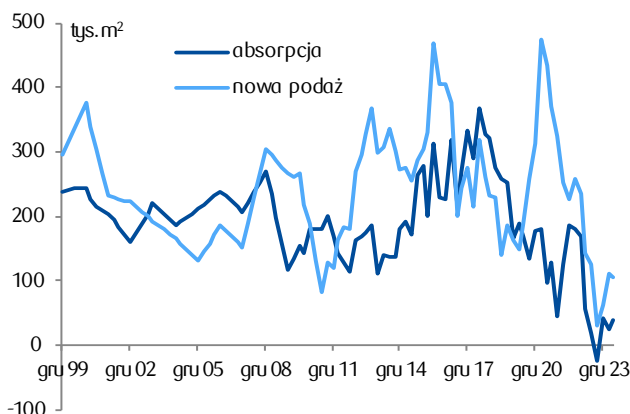
2q24 był jeszcze lepszy, niemniej nie oznacza to powrotu do poziomów przed covid.

Absorpcja – podstawowe wskaźniki

	Dynamika		Średnia absorpcja (2020-2023) (m ²)	Średnia absorpcja (2017-2019) (m ²)	Absorpcja - 1h24 (m ²)	Absorpcja - 1h23 (m ²)	Średnia absorpcja 1h (2020-2023) (m ²)	Średnia absorpcja 1h (2017-2019) (m ²)
	Absorpcja - 4q skum (m ²)	absorpcji 4q skum r/r (%)						
Kraków	24 988	- 21,42	46 236	138 350	4 078	-5 826	25 540	57 707
Wrocław	44 883	- 449,44	16 928	99 465	19 302	-39 109	12 400	54 331
Trójmiasto	43 522	98,50	28 165	78 021	10 986	239	15 903	34 733
Katowice	14 617	- 171,92	22 287	39 246	6 854	-21 868	16 584	17 042
Łódź	8 272	- 132,24	9 594	43 808	-12 390	-11 942	1 403	16 475
Poznań	9 170	- 63,87	17 384	44 652	6 923	13 172	10 646	22 387
Rynki regionalne dominujące	145 452	617,41	140 594	443 542	35 754	-65 334	82 476	202 675
Szczecin	-2 523	- 366,14	1 566	12 362	-1 129	2 672	1 306	2 339
Lublin	-342	- 113,45	5 269	16 131	-827	7 950	98	9 599
Rynki regionalne drugorzędne	-2 865	- 182,07	6 834	28 493	-1 956	10 622	1 404	11 938
Rynki regionalne ogółem	142 587	499,97	147 429	472 036	33 798	-54 712	83 880	214 612
Warszawa (CBD)	63 807	206,58	117 869	125 448	25 669	11 256	63 556	48 817
Warszawa (NCL)	-26 604	635,22	-10 361	146 880	-31 968	-14 291	-3 492	63 064
Warszawa	37 202	116,37	107 508	272 328	-6 299	-3 036	60 064	111 881
Warszawa + dominujące rynki region	182 654	387,49	248 102	715 871	29 455	-68 370	142 540	314 556
Ogółem	179 789	338,94	254 937	744 364	27 499	-57 748	143 944	326 493

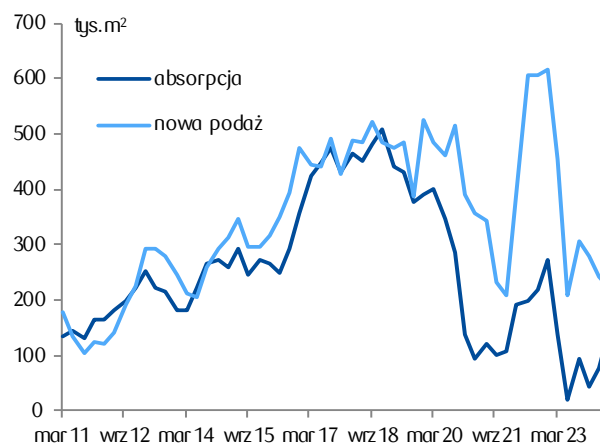
Źródło: Colliers International Polska

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

Wskaźnikiem wyprzedzającym dla przyszłych tendencji pustostanów oraz absorpcji jest popyt brutto, wskaźnik ten w 1h24 wskazuje na tendencję umiarkowanie spadkową. W samym 1h24 popyt brutto wyniósł 601 tys. m², co stanowiło spadek o 8,4% r/r, popyt brutto liczony jako 4q skum. (1,44 mln m²) był jednak wyższy rosnąc o 9,2% r/r.

Obecnie utrzymujące się osłabienie na rynku wynika z nakładających się trudności makroekonomicznych, wolniejszego przyrostu liczby pracowników w sektorach mocno „ubiurowionych”, jak i kontynuowania procesu restrukturyzacji zasobów biurowych firm w rzeczywistości post-covidowego utrwalenia się modelu pracy hybrydowej. Proces restrukturyzacji potrwa prawdopodobnie do około 2027, wtedy zdecydowana większość najemców będzie miała okazję do renegotjacji swojej umowy najmu zawartej jeszcze przed rewolucją pracy zdalnej.

Utrwalenie modelu pracy hybrydowej jest po części rekompensowane rozgęszczeniem powierzchni ze względu na stopniowe wdrażanie „activity based workplace” w miejsce klasycznego układu „open space”. Co ważne dla popytu na biura koszt biura w przeliczeniu na całkowity koszt wynagrodzenia pracownika w ostatnich latach mocno spadł do obecnych circa 10%. Reedycja powierzchni biurowej przy relatywnie tanich biurach jest obecnie mało produktywna w stosunku do potencjału pogorszenia wydajności pracowniczej.

Co więcej rynek krajowy charakteryzuje się stosunkowo niskim nasyceniem (około 20% rynku amerykańskiego) oraz dotychczas dynamicznie rosnącym zatrudnieniem w sektorze usług (jednak ten zdecydowanie spowolnił w 2023), a struktura istniejących zasobów znacznym odsetkiem powierzchni sub-standardowej. Przyspieszająca erozja starych zasobów zwiększa zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie oraz utrzymuje naturalny poziom absorpcji na stosunkowo wysokim poziomie.

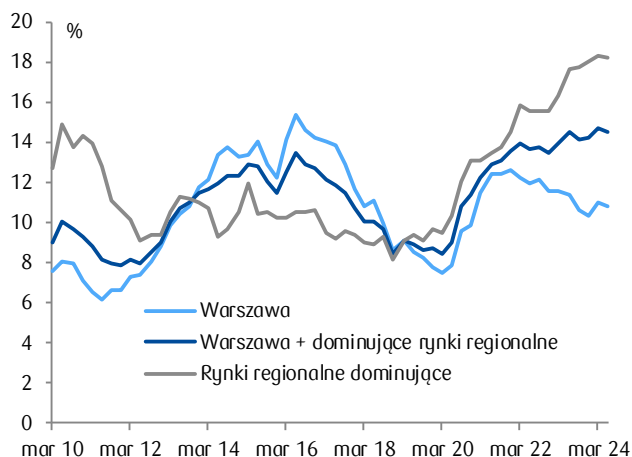
Popyt brutto w spadek nieznacznie w 1h24.

Pogorszenie strony popytowej zapoczątkowane w 2h22 wynika głównie z gorszego otoczenia makro, jak i kontynuacji restrukturyzacji zasobów biurowych w realiach pracy hybrydowej.

Stosunkowo niskie „ubiurowienie”, rosnące (jak dotąd) zatrudnienie biurowe, stopniowe przechodzenie na „activity based workplace” oraz rekordowo niski koszt biura vs wynagrodzenie pracownika może wspierać stronę popytową w średnim okresie.

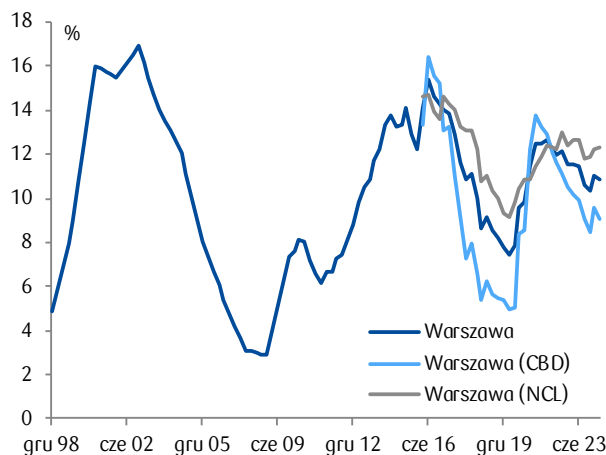
5. Pustostany

Współczynnik pustostanów w Polsce



Źródło: Colliers International Polska

Współczynnik pustostanów na rynku warszawskim



Źródło: Colliers International Polska, PWC

Na koniec 1h24 średni współczynnik pustostanów wyniósł 14,40% (wzrost o 6 pb r/r wzrost o 32 pb w 1h24 oraz spadek o 13 pb w samym 2q24). Największe wzrosty współczynnika w 1h24 odnotowano na rynku stołecznym (o 47pb).

Od początku epidemii covid (zasadniczo już od 1h19) współczynnik pustostanów pozostaje wyższy na rynkach regionalnych (średnio 17,69% na koniec 1h24) niż w stolicy (10,86% na koniec 1h24). Ogółem współczynniki pustostanów wzrosły od końca 4q19 o 547 pb (o 813 pb w regionach, raz o 338 pb w stolicy).

Na koniec 1h24 pustostany (powierzchnia) osiągnęły 1,87 mln m² rosnąc r/r o 40 tys. m². W samym 1h24 powierzchnia pustostanów przyrastała szybciej bo o 54 tys. m². Natomiast w samym 2q24 sytuacja ponownie się poprawiła i powierzchnia niezaabsorbowana spadła o 12 tys. m², spadając zarówno na rynkach regionalnych, jak i w stolicy.

Na koniec 1h14 współczynnik pustostanów wyniósł 14,4% rosnąc o 6 pb r/r.

Pustostany najwyższe od kilku lat na rynkach regionalnych, 17,69% na koniec 1h24.

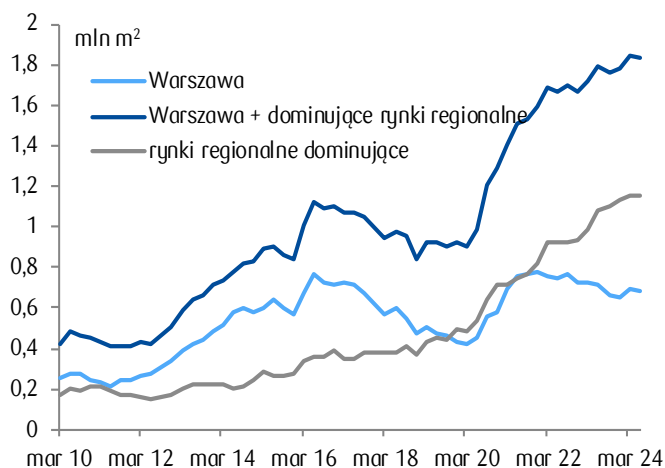
Powierzchnia pustostanów na poziomie ok. 1,87 mln m² wzrosła nieznacznie r/r oraz spadła w samym 2q24.

Pustostany- podstawowe wskaźniki

	Współczynnik pustostanów 2q24 (%)	Dynamika współ. pustostanów 2q24/1q24 (pp)	Dynamika współ. pustostanów 2q24/4q23 (pp)	Dynamika współ. pustostanów r/r (pp)	Średni współczynnik pustostanów (2020-2023) (%)	Pustostany 2q24 (m2)	Przyrost pustostanów 2q24/4q23 (m2)	Przyrost pustostanów r/r (m2)
Kraków	20,18	0,02	0,38	1,79	14,28	367 571	9 726	45 591
Wrocław	18,25	-	0,88	0,55	14,45	251 508	5 080	18 856
Trójmiasto	12,50	-	0,92	0,80	10,24	131 611	8 052	14 311
Katowice	20,83	0,26	0,67	0,75	11,76	156 458	4 534	10 736
Łódź	23,30	1,98	3,00	0,09	16,89	150 398	21 148	1 743
Poznań	13,94	-	0,15	0,76	12,29	94 004	4 795	10 784
Rynki regionalne dominujące	18,21	-	0,12	0,14	13,46	1 151 550	18 572	73 399
Szczecin	6,34	0,84	1,54	1,98	5,76	11 876	2 977	3 771
Lublin	12,26	0,27	0,36	0,83	12,27	27 071	784	2 158
Rynki regionalne drugorzędne	9,54	0,52	0,88	0,42	9,25	38 947	3 761	1 613
Rynki regionalne ogółem	17,69	-	0,08	0,19	13,19	1 190 497	22 333	75 012
Warszawa (CBD)	9,10	-	0,45	0,60	9,71	256 911	20 897	17 574
Warszawa (NCL)	12,30	0,03	0,40	0,35	11,34	422 192	11 266	17 756
Warszawa	10,86	-	0,19	0,47	10,67	679 103	32 164	35 330
Warszawa + dominujące rynki region	14,55	-	0,15	0,31	12,02	1 830 652	50 736	38 069
Ogółem	14,40	-	0,13	0,06	11,93	1 869 599	54 496	39 682

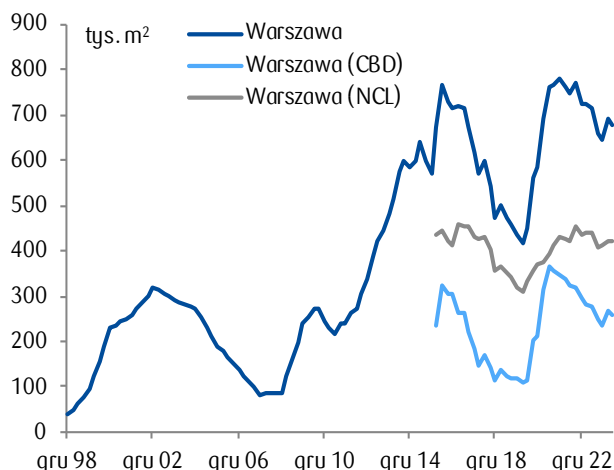
Źródło: Colliers International Polska

Pustostany w Polsce



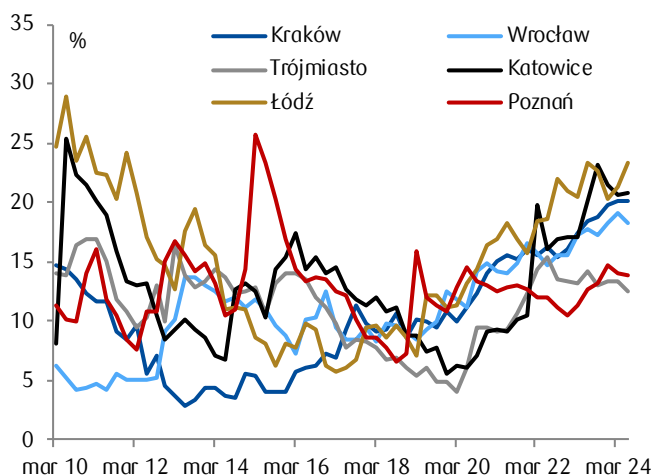
Źródło: Colliers International Polska

Pustostany na rynku warszawskim



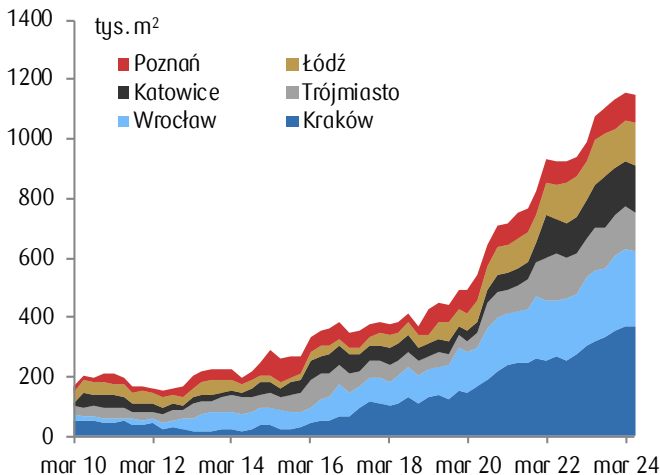
Źródło: Colliers International Polska, PwC, PKO Bank Polski

Współczynnik pustostanów na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska

Pustostany na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska

Mimo nadal słabego rynku najmu, który strukturalnie (nawet w przypadku wyraźnej poprawy sytuacji makro, oraz szybkiego wchłaniania pracowników zagranicznych przez polską gospodarkę) będzie słaby aż do 2027-28 (odroczony efekt covid). Przewidujemy, że do końca 2024 pustostany ustabilizują się na obecnym poziomie blisko 1,9 mln m², wykazując się nadal wzrostem, lecz już nieznacznym na rynkach regionalnych.

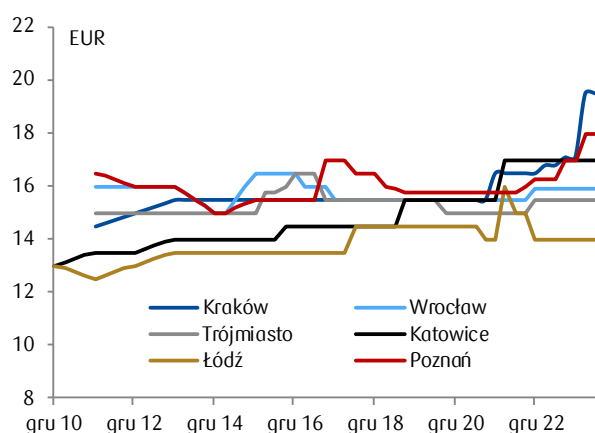
Według danych Savills na rynku europejskim odnotowano wzrost współczynnika pustostanów o 40 pb r/r (do 8,8%). Pustostany rosły zarówno w 1q24 jak i w 2h24. Tendencja jest, że pustostany rosną szybciej w lokalizacjach poza corowych oraz w nieruchomościach o niższym standardzie. Sytuacja na rynku amerykańskim pozostaje zdecydowanie gorsza ze współczynnikami cały czas rosnącymi (o 140 pb w1-3q24) i wynoszącymi 20,9% na koniec 3q24 (C&W).

W 2024-25 przewidujemy stabilizację pustostanów.

Na szerokim rynku europejskim pustostany nadal powoli rosną.

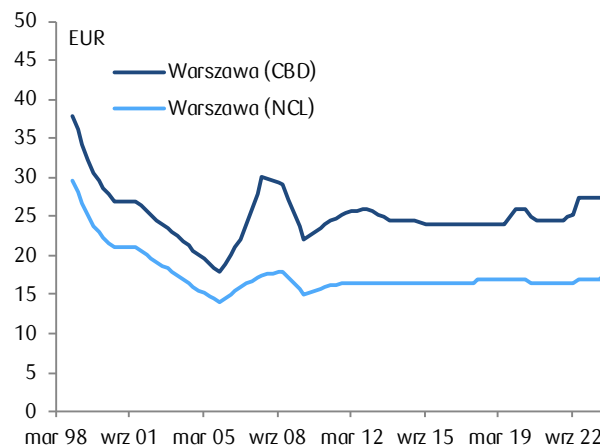
6. Czynsze

Czynsze wywoławcze na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska

Czynsze wywoławcze w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska, C&W

W 1h14 czynsze (wyrażone w EUR) zarówno efektywne jak i wywoławcze pozostały w trendzie bocznym. Rosnąc jednak na wybranych najważniejszych rynkach takich jak Warszawa oraz Kraków. Po części wzrost czynszów może być tłumaczony silnym umocnieniem się PLN vs EUR na przełomie 2023/24.

Zarówno w Polsce jak i na rynkach zachodnich mimo przejściowego, ale silnego covidowego osłabienia na rynku najmu nie odnotowano znaczących spadków czynszów. Niemniej mimo silnie inflacyjnego otoczenia od 2022 czynsze rosły zdecydowanie wolniej niż inflacja. Według danych C&W na szerokim rynku europejskim wzrost czynszów r/r na koniec 1h24 wyniósł 5,5% (w samym 1h24 wzrost wyniósł 0,8%).

Na kolejne kwartały w perspektywie końca 2025 przewidujemy stabilizację czynszów na rynkach regionalnych i w stolicy.

Czynsze płacone przez najemców podlegają indeksacji wzrostom cen konsumpcyjnych w strefie euro, który na koniec października 2024 wynosił 2,32% r/r (ogółem EUR HICP wzrósł od końca 2019 do końca października 2024 o 23,65%). Wysoka skumulowana inflacja EUR HICP jak i relatywnie słaba strona popytowa w okresie od początku epidemii covid doprowadziła do sytuacji gdzie czynsze w nowo zawieranych umowach są istotnie niższe od czynszów płaconych przez najemców związanych umowami zawartymi przed okresem wysokiej inflacji.

Czynsze – podstawowe wskaźniki

	Miesięczne czynsze wywoławcze (EUR)	Dynamika czynszów wywoławczych		Dynamika czynszów efektywnych		Dynamika czynszów efektywnych		Dynamika czynszów efektywnych y/y (%)
		2q24/1q24 (%)	2q24/4q23 (%)	2q24/1q24 (%)	2q24/4q23 (%)			
Kraków	19,50	0,00	14,04	17,50	0,00	26,81	26,81	
Wrocław	15,90	0,00	0,00	13,50	0,00	0,00	0,00	
Trójmiasto	15,50	0,00	0,00	13,75	0,00	0,00	0,00	
Katowice	16,95	0,00	0,00	13,70	0,00	0,00	0,00	
Łódź	14,00	0,00	0,00	12,50	0,00	0,00	0,00	
Poznań	18,00	0,00	5,88	15,00	0,00	0,00	1,69	
				0,00				
Szczecin	15,00	0,00	0,00	14,00	0,00	0,00	3,70	
Lublin	14,25	0,00	5,56	12,00	0,00	0,00	0,00	
				0,00				
Warszawa (CBD)	27,50	0,00	0,00	20,00	0,00	11,11	11,11	
Warszawa (NCL)	18,00	0,00	5,88	14,00	0,00	12,00	12,00	

Źródło: Colliers International Polska, C&W

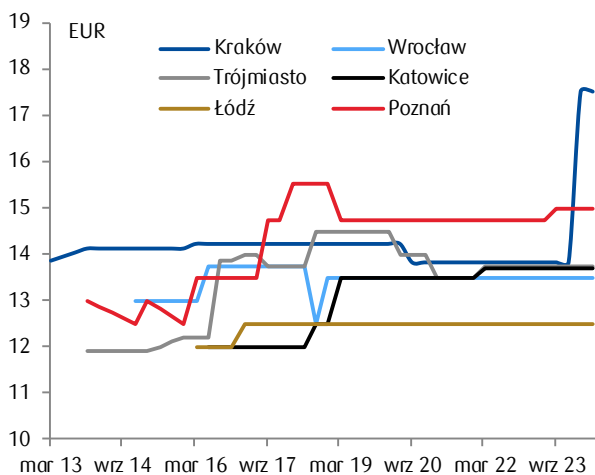
W 1h14 czynsze ponownie były na większości rynków stabilne (licząc w EUR).

Od początku pandemii słabszy popyt był rekompensowany zwiększoną presją inflacyjną, co utrzymywało wartości czynszowe w łagodnym trendzie wzrostowym.

Do końca 2025 przewidujemy stabilizację czynszów na większości rynków.

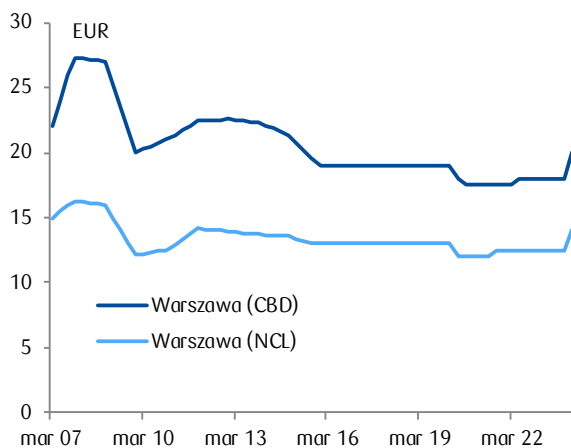
Od początku okresu covidowego wzrost czynszów rynkowych pozostaje zdecydowanie niższy od indeksacji istniejących czynszów indeksem EURO HICP.

Czynsze efektywne na rynkach regionalnych



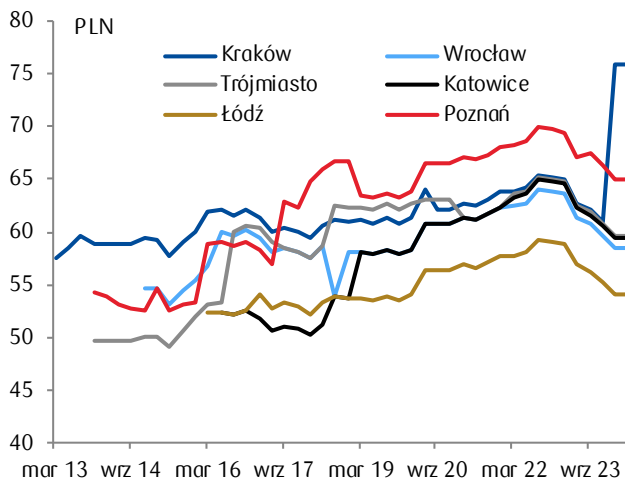
Źródło: Colliers International Polska

Czynsze efektywne w Warszawie



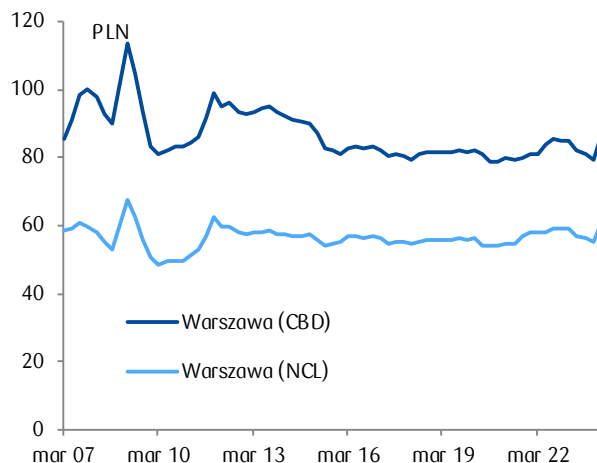
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Czynsze efektywne (PLN) na rynkach regionalnych



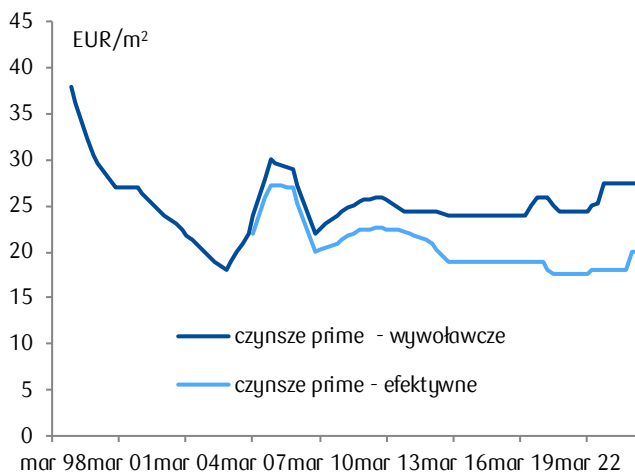
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Czynsze efektywne (PLN) w Warszawie



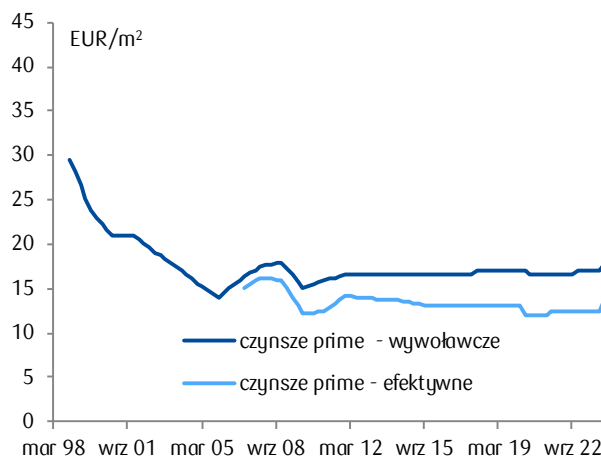
Źródło: Colliers International Polska, PWC, PKO Bank Polski

Czynsze efektywne oraz wywoławcze w Warszawie (CBD)



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

Czynsze efektywne oraz wywoławcze w Warszawie (NCL)



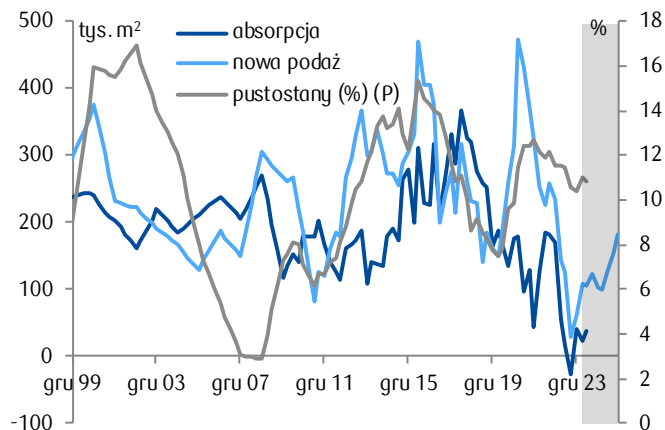
Źródło: Colliers International Polska, C&W, PKO Bank Polski

7. Podstawowe wskaźniki sytuacji na rynku biurowym w monitorowanych miastach

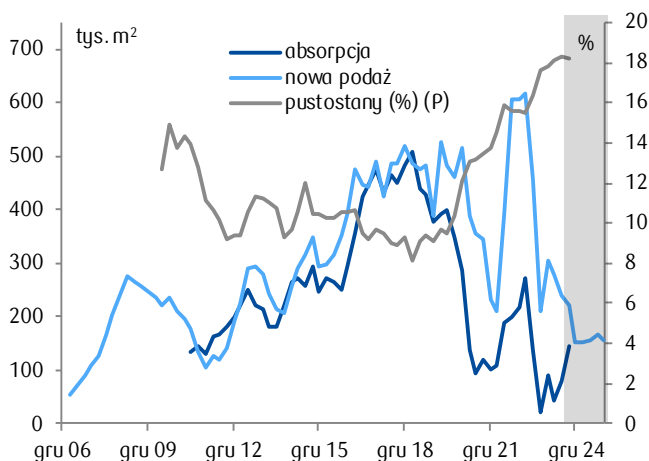
Poniższe wykresy przedstawiają współczynnik pustostanów na poszczególnych rynkach wraz z podażą nowych powierzchni oraz absorpcją powierzchni.

Współczynnik pustostanów, nowa podaż oraz absorpcja

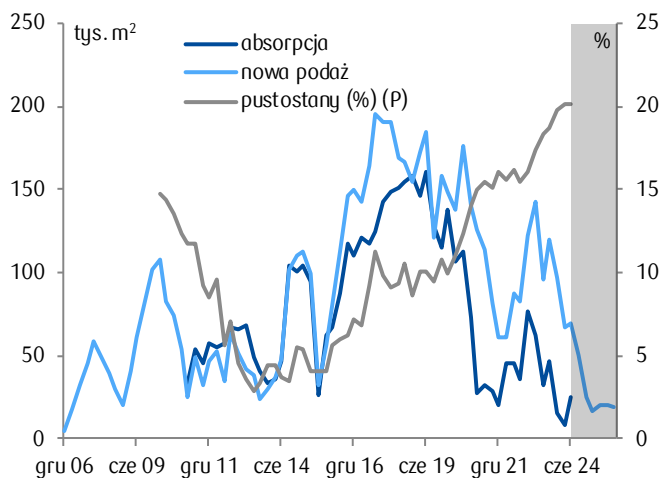
Rynek warszawski



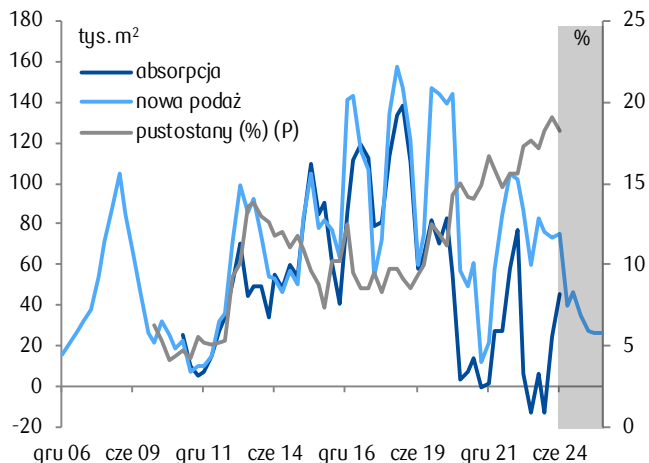
Rynki regionalne



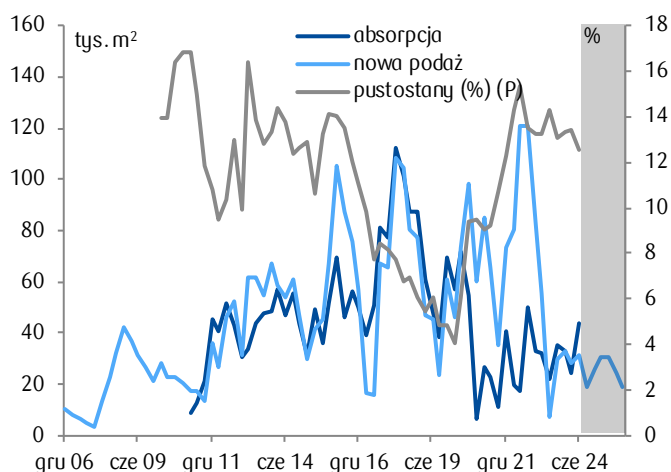
Kraków



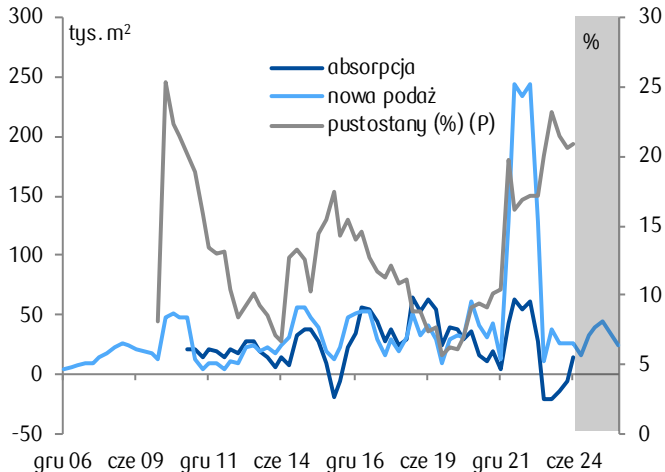
Wrocław



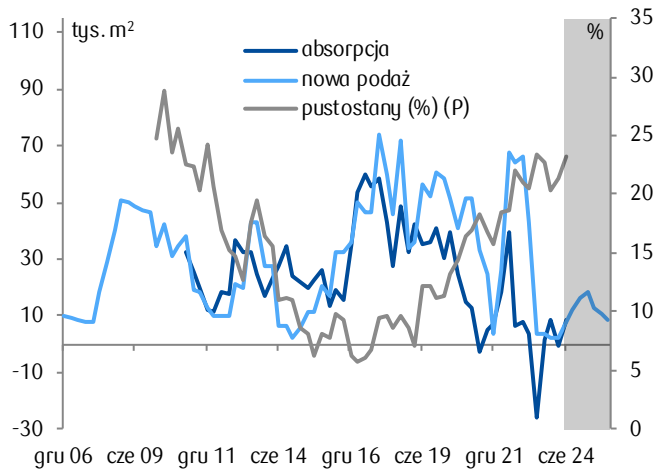
Trójmiasto



Katowice

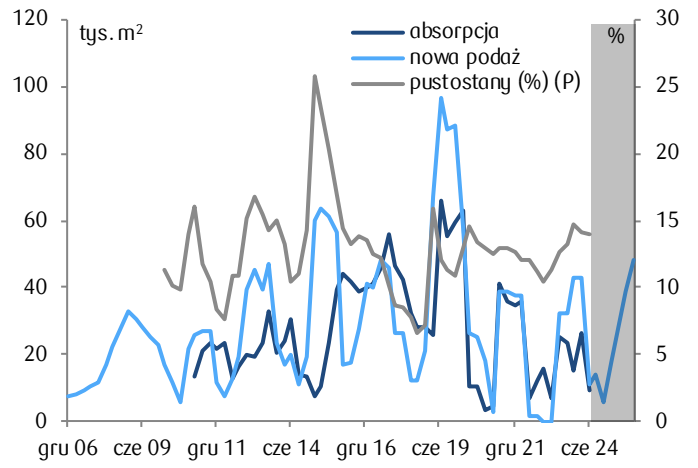


Łódź



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Poznań



Słownik skrótów i pojęć

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

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

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

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

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

Czynsze wywoławcze - w niniejszym raporcie czynsze wywoławcze kwotowane są jako stawki miesięczne netto (bez VAT) za 1m² powierzchni najmu. Czynsze nie uwzględniają opłat eksploatacyjnych, dodatkowo płatnych. W raporcie przedstawiono czynsze typu „Prime” liczone za najlepsze, ale typowe budynki biurowe (z wyłączeniem budynków typu butikowego). Czynsze wywoławcze liczone są dla typowej umowy najmu 1000 m² powierzchni najmu na 5 lat.

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

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

Nasylenie - dla potrzeb raportu nasycenie liczone jako ilość m² nowoczesnej powierzchni biurowej podzielona przez liczbę pracowników sekcji PKD generujących istotny popyt na powierzchnie biurowe.

NCL - obszar pozacentralny, wg PORF stanowiący pozostały obszar Warszawy.

NVR (Natural Vacancy Rate) - naturalny współczynnik pustostanów.

PORF (Polish Office Research Forum) - Forum Wymiany Danych Rynkowych, zrzeszające wiodące agencje nieruchomości komercyjnych w Polsce.

Rynki Regionalne - zgodnie z przyjętą w raporcie typologią - dominujące to Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź oraz Poznań; drugorzędne to Szczecin oraz Lublin.

