

RAPORT BRANŻOWY

16 lutego 2023

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (PKD 68)

W skrócie

- Według danych Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych, **wolumen transakcji najmu na polskim rynku biurowym wyniósł w 2022 r. prawie 1,5 mln mkw., co oznacza, że był wyższy niż rok wcześniej o 260 tys. mkw. (wzrost o 20% r/r)**. Jednocześnie popyt był jedynie o 100 tys. mkw. niższy niż w 2019 r., czyli przed wybuchem pandemii.
- **W 2022 r. nowa podaż w większości skumulowana była w miastach regionalnych.** Inwestorzy wprowadzili tam na rynek ponad 400 tys. mkw. powierzchni biurowych. Nowa podaż w Warszawie była o połowę mniejsza i wyniosła niecałe 240 tys. mkw.
- **W segmencie nieruchomości biurowych utrzymuje się niska aktywność deweloperska.** Według naszego szacunku, na koniec 2022 r. w budowie pozostawało ok. 670 tys. mkw. powierzchni biurowej, wobec ok. 1,2 mln mkw. w l. 2020-21.
- **Utrzymuje się podwyższony poziom pustostanów.** W Warszawie na koniec 2022 r. do wynajęcia było 726 tys. mkw. powierzchni, co jest tożsame ze stopą pustostanów na poziomie 11,6%. W ośmiu miastach regionalnych dostępnych było natomiast do wynajęcia od zaraz 985 tys. mkw. powierzchni biurowej, co oznacza stopę pustostanów w wysokości 15,3%.
- **W naszej ocenie, wzrost popytu brutto (wolumenu transakcji najmu) oraz absorpcji powierzchni w 2022 r. nie oznacza trwałej poprawy sytuacji na rynku najmu powierzchni biurowych.** Sądzymy, że wysoki wolumen transakcji najmu był częściowo efektem kumulacji odłożonych w okresie pandemii decyzji najemców o wynajmie powierzchni. Zjawisko to będzie, więc miało charakter przejściowy, a ten odłożony popyt będzie wygasał.
- **W perspektywie lat 2023-24 aktywność deweloperska pozostawała będzie na niskim poziomie.** Aktualnie w budowie znajduje się rekordowo mało powierzchni biurowych, a nowe inwestycje na dużą skalę nie są planowane. **Podaż nowej powierzchni biurowej wprowadzanej na rynek będzie zatem w najbliższym czasie ograniczona, co będzie szczególnie widoczne na rynku warszawskim.**
- W scenariuszu bazowym zakładamy, że **w latach 2023-24 wolumen niewykorzystanej powierzchni do wynajęcia będzie utrzymywał się na wysokim poziomie** – w skali całego kraju wyraźnie powyżej średniej z okresu przed epidemią. Choć pustostany pozostawać będą relatywnie wysokie, to oczekujemy, że w Warszawie ich udział będzie się zmniejszał, czyli utrzyma się trend widoczny od poł. 2021 r.
- **W 2023 r. może utrzymać się wzrost stawek czynszowych,** który w ubiegłym roku swoje podłoże miał we wzroście kosztów utrzymania budynków biurowych, wzroście kosztów budowy oraz kosztów finansowych.

Departament Rynków
Międzynarodowych i Produktów
Skarbowych
bosbank.analizy@bosbank.pl

Łukasz Tarnawa
Główny Ekonomista
+48 696 405 159
lukasz.tarnawa@bosbank.pl

Marcin Peterlik
Ekonomista
+48 515 011 621
marcin.peterlik@bosbank.pl

SYTUACJA BIEŻĄCA

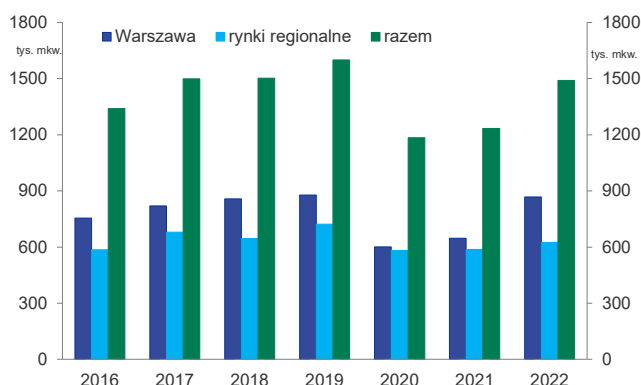
Podstawowe informacje

- Raport dotyczy sektora nowoczesnych powierzchni biurowych umiejscowionych najczęściej w budynkach o przeznaczeniu biurowym. Część powierzchni biurowej zlokalizowana jest również w obiektach typu mixed-use, łączy funkcje biurowe oraz mieszkaniowe, hotelowe i handlowo-usługowe.
- Koncentrujemy się w raporcie na nowoczesnych powierzchniach biurowych, a więc nie uwzględniamy powierzchni będących w użytkowaniu przed rokiem 1990, których charakter jest zupełnie inny – zazwyczaj nie są one przeznaczone do wynajmu, lecz stanowią własność firm, które prowadzą w nich swoją działalność. Z tego względu nie stanowią zazwyczaj bezpośredniej konkurencji dla powierzchni komercyjnych wprowadzanych na rynek przez deweloperów.
- Tam, gdzie jest to uzasadnione, rozróżniamy rynek warszawski (największy krajowy rynek) oraz rynki regionalne – tym pojęciem określono łącznie osiem miast: Kraków, Poznań, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Katowice, Szczecin oraz Lublin.

Wolumen transakcji najmu w 2022 r. prawie jak przed pandemią, za sprawą bardzo dobrego pierwszego półrocza

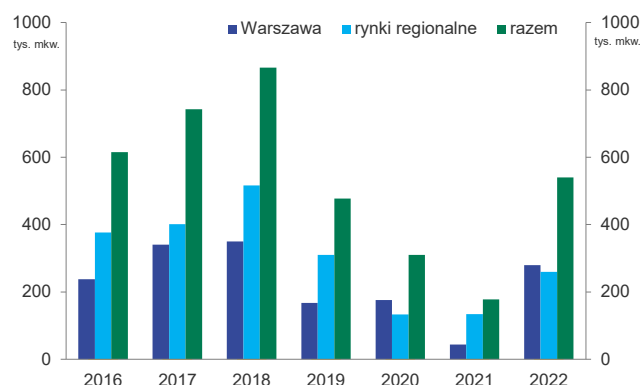
- Według danych Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych (PINK), wolumen transakcji najmu na polskim rynku biurowym (popyt brutto) wyniósł w 2022 r. prawie 1,5 mln mkw., co oznacza, że był wyższy niż rok wcześniej o 260 tys. mkw. (wzrost o 20% r/r). Jednocześnie popyt był zaledwie o 100 tys. mkw. niższy niż w 2019 r., czyli przed wybuchem pandemii.
- Wzrost popytu brutto wyraźniej widać na największym krajowym rynku biurowym, czyli w Warszawie, gdzie w 2022 r. wynajęto prawie 870 tys. mkw. powierzchni (wzrost o 34% r/r). Oznacza to, że **popyt w Warszawie wrócił do poziomu przedpandemicznego**. Wysoki popyt w Warszawie to w dużej mierze efekt kumulacji wielkopowierzchniowych umów zawartych z najemcami z sektora finansowego, IT oraz usług dla biznesu, ale także ogólnej poprawy koniunktury na rynku najmu, o czym świadczą duża liczba zawartych w tym czasie transakcji – było ich 860, co oznacza wzrost o 40% r/r.

Wolumen transakcji najmu powierzchni (popyt brutto)



źródło: Colliers, PINK

Absorpcja powierzchni (popyt netto)



źródło: Colliers, obliczenia BOS

- Na rynkach regionalnych wolumen najmu wyniósł w 2022 r. 624 tys. m² (wzrost o 6% r/r). **W miastach regionalnych popyt brutto był niższy niż przed pandemią o 100 tys. mkw.**, co przełożyło się właśnie na wspomniany niższy wynik w skali całego kraju. Na rynkach regionalnych popyt był w znaczącym stopniu generowany przez relokacje najemców do lepszych jakościowo obiektów biurowych.
- Wysoki popyt na rynku najmu powierzchni biurowych w 2022 r. to przede wszystkim wynik dobrej koniunktury w I połowie roku. W okresie od stycznia do czerwca wolumen transakcji najmu w Warszawie wzrósł bowiem o 94% r/r, a na rynkach regionalnych o 30% r/r. Z kolei w drugiej połowie 2022 r. wyniki były wyraźnie gorsze – w Warszawie popyt brutto spadł o 4% r/r, a w regionach o 13% r/r.

Rynek biurowy bardziej chłonny...

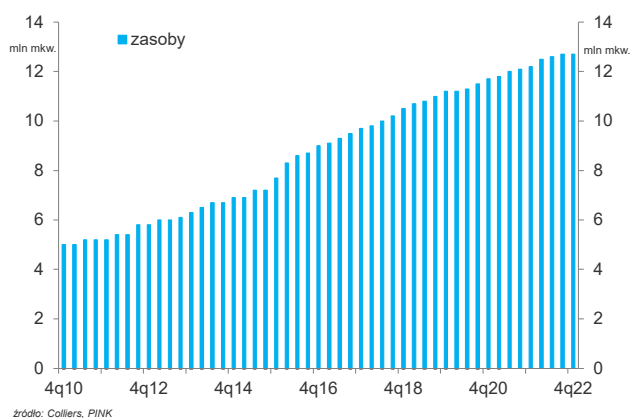
- W 2022 r. wyraźnie wzrosła też absorpcja (popyt netto) powierzchni biurowych. Jest to wskaźnik, który pokazuje jaka ilość powierzchni została w danym okresie faktycznie wchłonięta przez rynek¹. Według naszych szacunków, **w 2022 r. absorpcja powierzchni na polskim rynku wyniosła ponad 540 tys. m² wobec średniej absorpcji w covidowych I. 2020–21 na poziomie 240 tys. m²**. Tak więc, w 2022 r. popyt netto ukształtował się na poziomie wyższym niż w przedpandemicznym 2019 r. (477 tys. mkw.), ale nadal wyraźnie poniżej wyników z I. 2017–18 (średnio 800 tys. mkw. rocznie).
- Absorpcja powierzchni w Warszawie wyniosła w 2022 r. ok. 280 tys. m kw., co jest wynikiem wyraźnie lepszym niż w okresie pandemii (110 tys. średniorocznie w I. 2020–21) i podobnym jak przed pandemią (290 tys. mkw. średnio w I. 2017–19) Wzrost absorpcji na rynku warszawskim to przede wszystkim efekt wyraźnego wzrostu wolumenu transakcji najmu.
- Na rynkach regionalnych absorpcja wyniosła natomiast ok. 260 tys. m. kw. i była dwukrotnie wyższa niż w I. 2020–21 (średnio 133 tys. mkw.). Poziom absorpcji w regionach pozostał niższy niż przed pandemią (310 tys. w 2019 r.).

...ale zasoby wciąż rosną wolniej niż przed pandemią

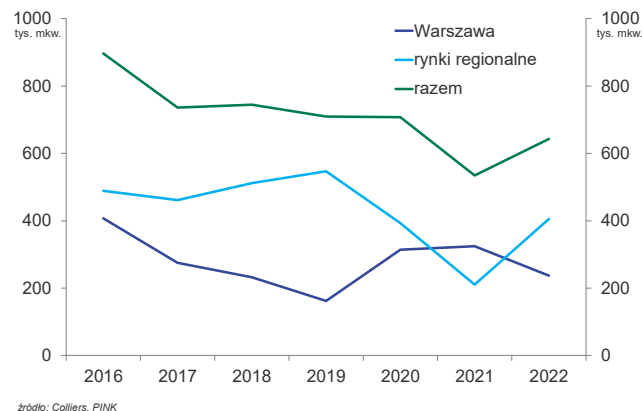
- **Łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce na koniec 2022 r. wyniosły 12,7 mln mkw., co oznacza, że w ostatnim roku przybyło netto 500 tys. mkw. nowej powierzchni.** Tym samym utrzymało się ponad 4-procentowe tempo przyrostu powierzchni z pandemicznych lat 2020–21. Przed pandemią, w I. 2017–2019 powierzchnia biurowa powiększała się dwa razy szybciej – w tempie 7%-8% rocznie. Niższe tempo przyrostu nowych zasobów biurowych to efekt obaw inwestorów dotyczących przyszłości rynku biurowego w czasie i po pandemii (wzrost znaczenia pracy zdalnej i hybrydowej) i ograniczenia nowych projektów inwestycyjnych (także z powodu rosnących kosztów budowy).
- Na koniec 2022 r. zasoby w miastach regionalnych wyniosły 6,44 mln mkw., natomiast w Warszawie 6,27 mln mkw. **Tym samym, po raz pierwszy łączna powierzchnia biurowa w miastach regionalnych była wyższa niż powierzchnia na rynku warszawskim.**

¹ Absorpcja, popyt netto to zmiana wielkości dostępnej powierzchni (pustostanów) skorygowana o nową podaż dostarczoną na rynek w danym okresie.

Zasoby powierzchni biurowej w Polsce



Nowa podaż powierzchni biurowej



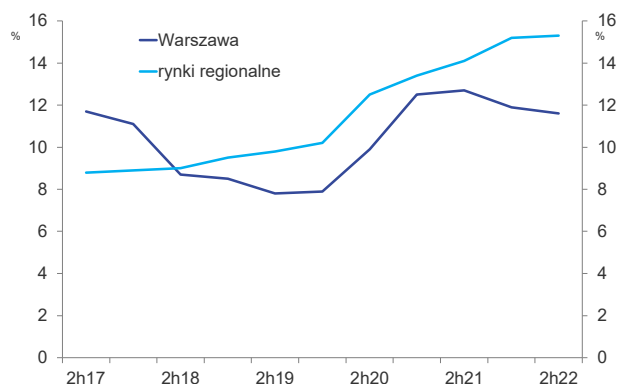
Więcej nowej podaży w regionach, w Warszawie wyhamowanie...

- **W 2022 r. inwestorzy wprowadzili na rynek 640 tys. mkw. nowej powierzchni biurowej, tj. nieco więcej niż wspomniany przyrost powierzchni netto, ponieważ część starszych zasobów jest z rynku wycofywana).** Nowa podaż w większości skumulowana była w miastach regionalnych, gdzie wprowadzona na rynek ponad 400 tys. mkw. Nowa podaż w Warszawie była o połowę mniejsza niż podaż wprowadzona na rynki miast regionalnych (niecałe 240 tys. mkw., z czego 3/4 zostało wynajęte).
- O wyhamowaniu nowej podaży w Warszawie świadczą dane z samego IV kw. 2022 r. – w tym okresie wprowadzono na rynek tylko jeden projekt biurowy o powierzchni 8,7 tys. mkw. Choć z uwagi na charakter procesów inwestycyjnych pojedynczy kwartał może być okresem niereprezentatywnym (np. z uwagi na kumulację przekazania w poprzednim lub kolejnym kwartale), to jednak warto podkreślić, że ostatnie trzy miesiące 2022 r. pod względem nowych wprowadzeń były w Warszawie najgorszym okresem od wielu lat.

...a w budowie coraz mniej powierzchni

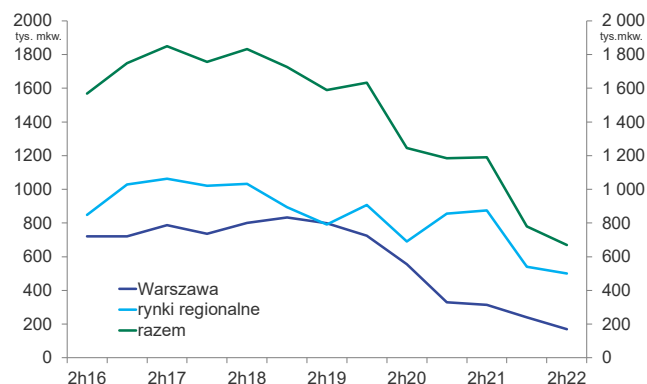
- **Według naszego szacunku, na koniec 2022 r. w budowie pozostawało ok. 670 tys. mkw. powierzchni biurowej (wobec ok. 1,2 mln mkw. w I. 2020-21), co oznacza, że w tym segmencie rynku nieruchomości utrzymuje się niska aktywność deweloperska.** Przyczyny takiego stanu pozostają niezmiennie od początku ubiegłego roku: wcześniejsza fala dużej podaży (zakończenie cyklu inwestycyjnego), niepewność co do kształtu rynku po pandemii i zmian aktywności najemców, wysokie koszty budowy, rosnące koszty finansowania, niepewność geopolityczna.
- **Ograniczenie realizowanych projektów biurowych szczególnie widoczne jest na rynku warszawskim, gdzie, wg naszych szacunków, w budowie na koniec ubiegłego roku było ok. 170 tys. mkw. powierzchni.** Rok wcześniej było to ponad 300 tys. mkw., a dwa lata wcześniej ponad 550 tys. mkw.

Pustostany w sektorze biurowym



źródło: Colliers International

Powierzchnia w budowie



źródło: Colliers, szacunek BOŚ

- Szacujemy, że na rynkach miast regionalnych w budowie pozostaje ok. 500 tys. mkw. powierzchni biurowej, wobec 870 tys. rok wcześniej oraz 700 tys. dwa lata wcześniej. Podaż w regionach również jest niższa niż w latach poprzednich, ale skala jej ograniczenia jest mniejsza niż w Warszawie. Według danych JLL, na koniec III kw. 2022 r., najwięcej powierzchni budowane było we Wrocławiu (170 tys. mkw.) oraz w Krakowie (145 tys. mkw.).

Pustostanów szybciej przybywa w regionach

- Efektem szybszego niż w Warszawie przyrostu nowej powierzchni na rynkach regionalnych jest rosnący tam udział powierzchni niewynajętej. Według danych PINK, na koniec 2022 r. w ośmiu miastach regionalnych dostępnych było do wynajęcia od zaraz 985 tys. mkw. powierzchni biurowej, co oznacza stopę pustostanów w wysokości 15,3%. W ciągu ostatnich trzech lat udział pustostanów na rynkach regionalnych systematycznie rośnie i od końca 2019 r. wzrósł o 5,5 pkt. proc. (z poziomu 9,8%).
- Według danych JLL, które dotyczą stanu na koniec III kw. 2022 r., wśród rynków regionalnych zdecydowanie największy udział pustostanów notowany jest w Łodzi, gdzie wynosi on 22%. Nieco mniejszy udział powierzchni niewynajętej mają Katowice (16,9%), Wrocław (15,6%) i Kraków (15,4%). Zdecydowanie najmniej pustostanów wśród miast regionalnych we wrześniu ubiegłego roku było natomiast w Szczecinie – jedynie 3,9%.
- W Warszawie sytuacja jest nieco inna niż średnio w regionach. Po pierwsze udział pustostanów jest wyraźnie niższy – na koniec 2022 r. do wynajęcia było 726 tys. mkw. powierzchni, co jest tożsame ze stopą pustostanów na poziomie 11,6%. Co prawda w stosunku do stanu sprzed trzech lat udział powierzchni niewynajętej także wzrósł – w tym przypadku o 3,8 pkt. proc. wobec 7,8% na koniec 2019 r., jednak w odróżnieniu od sytuacji na rynkach regionalnych, w 2022 r. udział pustostanów obniżył się (z 12,7% na koniec 2021 r.). Było to efektem silniejszego niż w regionach wzrostu popytu (wolumenu transakcji) przy jednoczesnej niższej podaży nowej powierzchni wprowadzonej na rynek.
- Warto zauważyć, że choć lata od początku pandemii przyniosły wyraźny wzrost pustostanów, to, jak na skalę szoku pandemii i zastosowania pracy

zdalnej, ich obecny poziom trudno określić jako kryzysowy. Zbliżony poziom pustostanów był już wcześniej notowany na polskim rynku biurowym (w I. 2015-16).

Wyraźnie więcej inwestycji kapitałowych

- Dane JLL, obejmujące trzy kwartały 2022 r., wskazują, że po okresie spowolnienia w czasie pandemii, wyraźnie wzrosło zainteresowanie inwestorów kapitałowych polskim rynkiem biurowym. **Od stycznia do września wartość przeprowadzonych transakcji kapitałowych wyniosła bowiem 1,8 mld euro, co jest już lepszym wynikiem niż w całym roku 2021 (1,7 mld euro).** Uwzględniając transakcje w toku, które miały zostać zamknięte w IV kw. (brak jeszcze pełnych danych), wynik całego 2022 r. może okazać się jednym z najwyższych w historii.
- W okresie I-III kw. 2022 r. ok. 55% transakcji inwestycyjnych przypadło na Warszawę, a pozostałe 45% na miasta regionalne, gdzie najczęściej transakcji przeprowadzonych zostało we Wrocławiu i Krakowie. Wysoka wartość inwestycji kapitałowych w 2022 r. jest związana m.in. ze sprzedażą kompleksu biurowo-hotelowego The Warsaw HUB (wybudowanego przez Ghelamco) firmie Google za 586 mln EUR. Była to największą pojedynczą transakcją biurową w historii rynku polskiego, a także całego regionu Europy Środkowo-Wschodniej.
- Wzrost aktywności inwestorów kapitałowych na polskim rynku biurowym jest efektem odrealizowania wcześniejszych pesymistycznych nastrojów narosłych w czasie pandemii. Jest to element szerszego procesu powrotu inwestorów na rynki różnego rodzaju nieruchomości komercyjnych nie tylko w Polsce, ale w całym regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

PERSPEKTYWY, CZYNNIKI RYZYKA

Popyt na powierzchnię biurową pod negatywną presją

- **W naszej ocenie, wzrost popytu brutto (wolumenu transakcji najmu) oraz absorpcji powierzchni w 2022 r. nie oznacza trwałej poprawy sytuacji na rynku najmu powierzchni biurowych.** Sądzymy, że wysoki wolumen transakcji najmu był częściowo efektem kumulacji odłożonych w okresie pandemii decyzji najemców o wynajmie powierzchni. Zjawisko to będzie, więc miało charakter przejściowy, a ten odłożony popyt będzie wygasł.
- **Popyt na wynajem powierzchni biurowych, w perspektywie co najmniej najbliższych dwóch lat, będzie pod presją negatywnych czynników.**
- **Po pierwsze, oddziaływać będą dotychczasowe czynniki strukturalne:**
 - mniejsze niż przed pandemią zapotrzebowanie na powierzchnię biurową, z uwagi na utrwalenie w wielu firmach modelu pracy hybrydowej,
 - postępujący proces renegotiacji obowiązujących umów (często zawieranych jeszcze przed pandemią) mający na celu ograniczenie powierzchni najmu, a także uelastycznienie zasad najmu,
 - rosnące znaczenie podnajmu (coraz więcej najemców domaga się takiej możliwości w kontraktach), który staje się coraz częściej alternatywą w stosunku do tradycyjnego najmu powierzchni.

- **Po drugie, oddziaływały będą dodatkowe negatywne czynniki z obszaru koniunktury gospodarczej:**

- niskie tempo wzrostu gospodarczego (w naszym scenariuszu 0,9% r/r w 2023 r. oraz 2,2% r/r w 2024 r.), co będzie wiązało się pogorszeniem koniunktury w wielu branżach, ograniczeniem aktywności najemców oraz potrzebą ograniczania przez nich kosztów działalności, w tym kosztów najmu,

- wysokie stopy procentowe negatywnie wpływające na procesy inwestycyjne w firmach, w tym na ekspansję na rynku biurowym,

- niepewność co do całokształtu sytuacji polityczno-gospodarczej w Polsce i w Europie (wysoka inflacja, kierunek polityki pieniężnej, konflikt na Ukrainie, ryzyka surowcowe) skutkująca wydłużaniem w firmach procesów decyzyjnych co do zapotrzebowania i najmu powierzchni biurowej.

- **Z drugiej strony wskazać można też pozytywne czynniki, które będą tagodziły wskazane powyżej zjawiska ograniczające popyt:**

- dalsze przenoszenie działalności usługowej z rynków zachodnich do Polski, częściowo będące wynikiem strategii ograniczania kosztów w Europie Zachodniej, skutkujące postępującym rozwojem sektora centrów usług wspólnych (BSS) – sektor nowoczesnych usług dla biznesu nadal będzie rósł i generował zapotrzebowanie na powierzchnię biurową, a w 2023 r. wzrost zatrudnienia wyniesie od 2% do 4% – wynika z raportu "Business Services 2023", przygotowanego przez Grafton Recruitment (sektor ten ma szczególnie duże znaczenie w Krakowie, Warszawie oraz Wrocławiu),

- wchodzenie na rynek nowych najemców będące efektem przenoszenia się ze starych nieskalsyfikowanych zasobów, które coraz bardziej się deprecjonują i nie spełniają wymogów korzystających z nich firm (jak wspomniano, zjawisko szczególnie widoczne na rynkach regionalnych).

- W 2023 r. w Warszawie spodziewać się należy wzrostu liczby transakcji najmu z uwagi na wejście warszawskiego rynku biurowego w okres odnawiania umów zawieranych w rekordowych latach 2018-2019 (popyt stymulowany będzie dużym wolumenem odnowień).

- Dodatkowo, czynnikiem stabilizującym rynek biurowy w długim okresie będzie postępujące zjawisko wydłużania czasu umów (coraz więcej umów na 7-10 lat wobec dotychczasowych standardowych umów 5-letnich), co będzie elementem optymalizacji kosztowej po stronie najemców – umożliwi to amortyzację wyższych (m.in. z powodu wzrostu kosztów budowy) nakładów inwestycyjnych na wykończenie biur.

Niska aktywność deweloperska...

- **W perspektywie lat 2023-24 aktywność deweloperska pozostawała będzie na niskim poziomie. Jak zostało wskazane, aktualnie w budowie znajduje się rekordowo mało powierzchni biurowych, a nowe inwestycje na dużą skalę nie są planowane.** Powodem utrzymywania się niskiego poziomu aktywności budowlanej nadal będzie przede wszystkim niepewność co do ostatecznego kształtu rynku biurowego, w tym czas potrzebny na wypracowanie modeli pracy uwzględniających doświadczenia nabyte w czasie pandemii (perspektywa około 2-3 lat).

Koszt budowy budynku biurowego



Ceny materiałów budowlanych



- Czynnikiem, który nie sprzyja nowym projektom inwestycyjnym pozostawały będą wysokie koszty budowy, choć sytuacja pod tym względem w 2023 r. będzie lepsza niż w I. 2021-22.** Dane GUS pokazują, że cena wybudowania budynku biurowego (obejmująca koszty materiałów, robocizną oraz marżę wykonawcy) była w listopadzie 2022 r. o 15,7% wyższa niż rok wcześniej. Choć roczne tempo wzrostu tego wskaźnika pozostaje najwyższe w historii, to miesięczna dynamika wzrostu cen wyraźnie spowalnia – w połowie 2022 r. wynosiła 1,5%-1,7% m/m, a w listopadzie już tylko 0,7% m/m.

- Ważnym czynnikiem, który od kilku miesięcy hamuje dynamikę wzrostu kosztów budowy są ceny materiałów budowlanych.** Według danych Polskich Składow Budowlanych, w grudniu 2022 r. średnie tempo wzrostu cen materiałów wynosiło 20% r/r., a w styczniu 2023 r. obniżyło się jeszcze do poziomu 17% r/r. Oznacza to, wyraźne spowolnienie wzrostu cen, który jeszcze w połowie 2022 r. wynosił 34% r/r. Oznacza to, że część materiałów budowlanych taniała w ostatnich miesiącach (np. płyty OSB, materiały ścienne, dachowe), choć nadal można też wskazać produkty, które drożeją (np. cement).

- W 2023 r. łączne koszty budowy i wykończenia powierzchni będą dalej rosnąć natomiast tempo wzrostu cen będzie wolniejsze, a przede wszystkim bardziej przewidywalne niż na początku 2022 r.** W ocenie ekspertów Cushman&Wakefield, większa kontrola nad poziomem kosztów realizacji inwestycji może dać rynkowi biurowemu pozytywny impuls do rozpoczęcia nowych projektów, choć ze względu na niekorzystne otoczenie gospodarcze, nowe projekty będą najpewniej zlokalizowane w najbardziej atrakcyjnych miejscach umożliwiającym deweloperom maksymalizację zwrotu z inwestycji.

...będzie skutkowałą niską podażą

- Podaż nowej powierzchni biurowej wprowadzanej na rynek będzie w najbliższym czasie ograniczona. Będzie to widoczne szczególnie wyraźnie na rynku warszawskim, gdzie po fali wysokiej podaży zakończonej w 2021 r. ma obecnie miejsce zastój inwestycyjny. **Według szacunków Cushman&Wakefield, w 2023 r. na warszawski rynek dostarczone zostanie zaledwie 66 tys. mkw. nowej powierzchni biurowej (wobec średniej z I. 2020-22 na poziomie prawie**

300 tys. mkw.). Biorąc pod uwagę aktualną wielkość realizowanych inwestycji, plany deweloperów, dostępne obecnie zasoby gruntów oraz uwarunkowania gospodarcze, prawdopodobne jest, że luka podażowa w Warszawie potrwać może nawet do 2025 r.

- W miastach regionalnych, gdzie ilość powierzchni w budowie także jest niewielka, efekt ten będzie również widoczny, jednak w zależności od miasta, sytuacja może wyglądać nieco odmiennie. **Np. we Wrocławiu i Krakowie, z uwagi na dużą ilość powierzchni w budowie (na koniec III kw. odpowiednio 170 tys. mkw. oraz 145 tys. mkw.), wysoka podaż nowej powierzchni w najbliższym czasie zostanie utrzymana. Z kolei najmniejszego przyrostu nowej podaży spodziewać się należy w Łodzi i Katowicach, gdzie w każdym z tych miast w budowie na koniec III kw. było ok. 55 tys. mkw. powierzchni biurowej.**
- Czynnikiem różnicującym przyszłą sytuację podażową pomiędzy Warszawą a rynkami regionalnymi jest większa dostępność w miastach regionalnych gruntów pod nowe inwestycje. **Oznacza to, że inwestorzy na rynkach regionalnych będą mieli większą elastyczność w podejmowaniu nowych inwestycji i ewentualnym generowaniu nowej podaży w kolejnych latach, szczególnie gdy niepewność związana z sytuacją geopolityczną oraz perspektywami rynku biurowego się zmniejszy.**

Więcej pustostanów w regionach, mniej w Warszawie

- W scenariuszu bazowym zakładamy, że w I. 2023-24 wolumen niewykorzystanej powierzchni do wynajęcia będzie utrzymywał się wyraźnie powyżej średniej z okresu przed epidemią (ok. 9% w I. 2018-19).
- **Jednocześnie oczekujemy, że w Warszawie udział pustostanów będzie się zmniejszał, czyli utrzyma się trend widoczny od połowy 2021 r.** Wynikało to będzie z niskiego wolumenu nowej podaży, co pozwoli na absorpcję nadwyżki istniejącej już powierzchni w warunkach stopniowego powrotu pracowników do biur po okresie pandemii.
- Inaczej będzie na rynkach regionalnych, choć sytuacja w tej grupie miast nie będzie jednorodna pod względem dostępnej powierzchni. **Większy niż w Warszawie wolumen powierzchni w budowie i oczekiwana wyższa podaż w I. 2023-24 to czynniki, które skutkować mogą dalszym wzrostem wskaźnika pustostanów w miastach regionalnych – głównie w Krakowie i Wrocławiu, szczególnie w niesprzyjającym otoczeniu makroekonomicznym.**

Czynsze mogą jeszcze wzrosnąć...

- **Wzrost stawek czynszowych w 2022 r., który swoje podłoże miał we wzroście kosztów utrzymania budynków biurowych, wzroście kosztów budowy oraz kosztów finansowych, może utrzymać się w 2023 r.** Wpływały będą na to te same czynniki, a wzrost czynszów będzie w dużej mierze generowany przez projekty wprowadzane na rynek lub będące w budowie (przednajem), w przypadku których rosnące koszty budowy i aranżacji są szczególnie istotne.
- Zdecydowana większość czynszów na rynku biurowym denominowana jest w euro. Według Cushman&Wakefield, w I kw. 2023 r. spodziewana jest indeksacja umów najmu denominowanych w euro, która wyniesie ok. 9%. Skala indeksacji powiązana jest z poziomem inflacji w strefie euro.

- Z drugiej strony, wzrost stawek czynszowych powinien być łagodzony przez wygasanie kolejnych umów najmu zawieranych przed pandemią i związane z tym większe możliwości renegotjacji czynszów przez najemców przy podpisywaniu nowych umów.

...szczególnie na rynkach gdzie jest mało pustostanów

- **W Warszawie wzrost stawek czynszowych jest bardzo prawdopodobny** i będzie wspierany przez niewielką dostępność nowych powierzchni – warszawski rynek nieruchomości biurowych ewoluuje obecnie szybko w kierunku rynku najemcy.
- **Z kolei w miastach regionalnych sytuacja może być zróżnicowana w zależności od poziomu dostępnej na rynku wolnej powierzchni.** Na przykład w Łodzi, z uwagi na duży udział pustostanów, presja na wzrost czynszów będzie niewielka, z kolei w Szczecinie, gdzie wolnych biur jest bardzo mało, można oczekiwać wzrostu stawek czynszowych.

Problemy najemców lokali usługowych

- **Ryzyko dla właścicieli biurowców wiąże się obecnie także z sytuacją najemców oferujących w budynkach różnego rodzaju usługi dla pracowników (m.in. kawiarnie, restauracje, zakłady fryzjerskie, siłownie, kwaciarnie).** Tego typu najemcy napotykać i mogą napotykać podobne problemy jak najemcy lokali w galeriach handlowych – ograniczenie popytu z uwagi na mniejszą liczbę osób przebywających w budynkach (praca zdalna) oraz spadek przychodów. W efekcie, także ta grupa najemców może dążyć do renegotjacji umów najmu, obniżenia stawek czynszowych, a w niektórych przypadkach najemcy tacy mogą rezygnować z dalszej działalności w biurowcach. Oczywiście ilość powierzchni przeznaczanej na tego typu usługi jest nieporównywalnie mniejsza niż przeznaczona na wynajem powierzchnia biurowa, stąd element ten ma jedynie znaczenie uzupełniające.

WAŻNA INFORMACJA: Niniejszy materiał ma charakter prognozy, został opracowany wyłącznie w celu informacyjnym i nie może być traktowany jako doradztwo ani porada inwestycyjna. W szczególności nie może być traktowany jako oferta lub rekomendacja do zawierania jakichkolwiek transakcji. Nie jest to forma reklamy ani oferta sprzedaży jakiegokolwiek usługi oferowanej przez BOŚ Bank. Przedstawione w niniejszej publikacji opinie i prognozy są wyrazem niezależnej oceny autorów w momencie ich wydania i mogą ulec zmianie bez zapowiedzi. Informacje, w tym dane statystyczne, zawarte w materiale pochodzą z ogólnie dostępnych, wiarygodnych źródeł, jednak BOŚ Bank nie może zagwarantować ich dokładności i pełności. BOŚ Bank nie ponosi odpowiedzialności za skutki decyzji podjętych na podstawie informacji zawartych w niniejszym materiale.

Niniejszy dokument stanowi własność BOŚ Bank. Materiał może być wykorzystywany do opracowań własnych pod warunkiem powołania się na źródło. Powielanie bądź publikowanie niniejszego raportu lub jego części bez pisemnej zgody BOŚ Bank jest zabronione.

Bank Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Żelaznej 32, 00-832 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000015525 NIP: 527-020-33-13; kapitał zakładowy: 929 476 710 zł wpłacony w całości.