

RAPORT BRANŻOWY

21 października 2021

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (PKD 68)

W skrócie

- **Epidemia koronawirusa wstrzymała przedpandemiczny dynamiczny rozwój rynku powierzchni biurowych w Polsce.** Przejście wielu firm na pracę zdalną, a w późniejszym okresie na model hybrydowy, znacząco ograniczyło zapotrzebowanie na powierzchnię biurową. **Według danych firmy doradczej Colliers, w I poł. 2021 r. wolumen transakcji najmu wyniósł 513 tys. mkw., co oznacza, że w ciągu ostatnich dwóch lat wolumen ten spadł o 28%.**
- **W I poł. 2021 r. podaż nowej powierzchni biurowej w Warszawie znacznie wzrosła** i wyniosła ponad 226 tys. mkw. – wobec 107 tys. mkw. w tym samym okresie 2020 r. Był to efekt dokończenia inwestycji rozpoczętych przed pandemią. **Z kolei na 8 głównych rynkach regionalnych w I poł. 2021 r. przyrost podaży powierzchni biurowej obniżył się.** Oddano tam do użytkowania 126 tys. mkw. powierzchni, wobec 176 tys. mkw. w I poł. 2020 r.
- Od ponad roku na rynku powierzchni biurowych ma miejsce wyraźny wzrost powierzchni dostępnej do wynajęcia (pustostanów). **Według danych Colliers, na koniec I poł. 2021 r. współczynnik pustostanów wynosił 12,9%, co oznacza jego wzrost o 3,9 pkt. proc. w stosunku do stanu sprzed 12 miesięcy.**
- **W scenariuszu bazowym zakładamy, że co najmniej do końca 2022 r. (a najprawdopodobniej dłużej) rynek powierzchni biurowych pozostawał będzie pod wyraźnym negatywnym wpływem skutków pandemii. Oznacza to słabe perspektywy dla popytu na powierzchnię, ograniczoną aktywność deweloperów oraz dalszy wzrost udziału pustostanów.**
- Niepewność dotycząca modelu działania firm po pandemii oznacza, że nadal spodziewać się można dużej liczby renegocjacji umów najmu (w tym ograniczających wynajmowaną powierzchnię lub skracających okres najmu).
- Uwzględniając wielkość powierzchni biurowej pozostającą obecnie w budowie, oczekujemy, że sytuacja podażowa na rynku biurowym będzie w najbliższym czasie niejednorodna – **na rynku warszawskim spodziewać się coraz wolniejszego przyrostu podaży nowej powierzchni, natomiast na rynkach regionalnych w krótkim okresie przyrost podaży wzrośnie.**
- **W naszej ocenie sytuacja na rynku powierzchni biurowej powodowała będzie presję na obniżenie czynszów. Dotychczas, mimo szoku jakim była pandemia, czynsze nie spadły istotnie, jednak sytuacja ta w najbliższych latach może się zmienić i stawki czynszowe obniżą się.** Wynika to z faktu, że z biegiem czasu wygasaty będą umowy najmu zawierane przed pandemią i udział takich kontraktów na rynku będzie malał.
- **Głównym czynnikiem ryzyka dla rynku powierzchni biurowych w stosunku do bazowego scenariusza, podobnie jak w innych segmentach nieruchomości komercyjnych, jest niekorzystny scenariusz rozwoju epidemii.**

Departament Rynków
Finansowych i Analiz
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 mieszkalne, hotelowe i handlowo-usługowe.
- Raport koncentruje się na nowoczesnych powierzchniach biurowych, a więc nie uwzględnia 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 bezpośredniej konkurencji dla powierzchni komercyjnych wprowadzanych na rynek przez deweloperów.

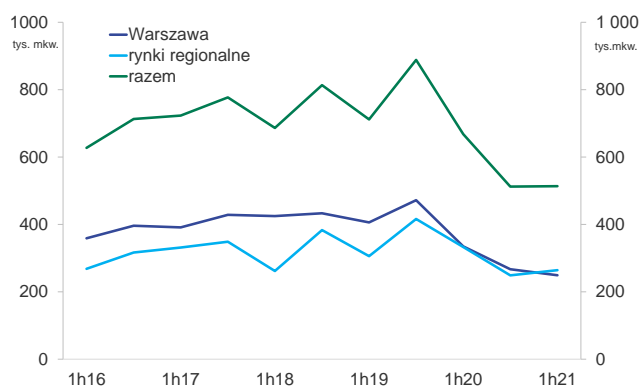
Sytuacja bieżąca – wpływ pandemii słabnie, ale wciąż jest widoczny

- **Epidemia koronawirusa wstrzymała wcześniejszy bardzo dynamiczny rozwój rynku powierzchni biurowych w Polsce.** Przejście wielu firm na pracę zdalną, a w późniejszym okresie na model hybrydowy, znacząco ograniczyło zapotrzebowanie na powierzchnię biurową. Dodatkowym czynnikiem ograniczającym zapotrzebowanie na biura był znaczący wzrost niepewności co do perspektyw całej gospodarki i poszczególnych branż, który powstrzymał najemców od dalszej ekspansji i powiększania wynajmowanej powierzchni. Znalazło to odzwierciedlenie w spadku liczby podpisywanych umów najmu. O ile przed pandemią podpisywano od 80 do 130 umów tygodniowo, to w pierwszych miesiącach epidemii liczba ta spadła do 30-60.
- **Obecnie, choć oddziaływanie powyższych czynników jest już mniejsze, to negatywny wpływ epidemii na rynek biurowy jest nadal widoczny.** Utrwalenie w wielu firmach modelu pracy hybrydowej ogranicza zapotrzebowanie na powierzchnię, zmieniło się też podejście najemców do wynajmu – obecnie preferują oni krótsze okresy najmu i bardziej elastyczne umowy, dające możliwość zmniejszania lub powiększania wynajmowanej powierzchni w czasie obowiązywania umowy. Sytuacja ta wymusiła też odpowiednie dostosowania po stronie deweloperów, np. w postaci przekazywania powierzchni łatwiejszej do szybkiego i elastycznego dostosowania do potrzeb klienta. Na rynku biurowym wzrosło też, w porównaniu ze stanem przed pandemią, znaczenie podnajmu.

Popyt pod negatywnym wpływem pandemii

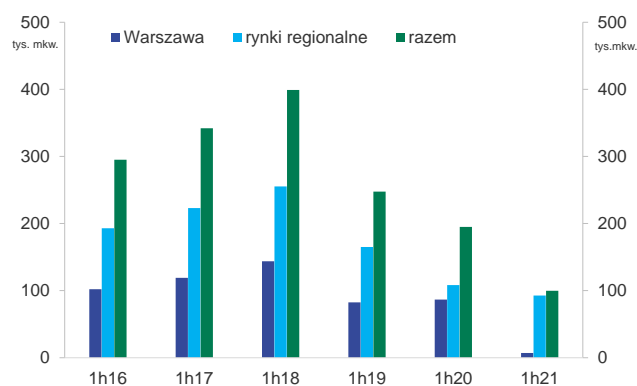
- **Popyt na rynku powierzchni biurowych od początku pandemii pozostaje pod jej wyraźnym negatywnym wpływem. Według danych firmy doradczej Colliers, w I poł. 2021 r. wolumen transakcji najmu wyniósł 513 tys. mkw., co oznacza spadek o 23% r/r i o 28% w stosunku do wolumenu najmu z I poł. 2019 r.**

Transakcje najmu powierzchni (popyt brutto)



źródło: Colliers International

Absorpcja powierzchni (popyt netto)



źródło: Colliers International

- **Spadek popytu niemal w takim samym stopniu dotknął rynek warszawski, jak i rynki regionalne.** W Warszawie, w I poł. 2021 r. zawarto transakcje najmu (popyt brutto) na prawie 250 tys. mkw. powierzchni biurowej, co oznacza spadek o 25% r/r, po tym tak w 2020 r. spadek ten wyniósł 31% r/r. W tym samym czasie na rynkach regionalnych zawarto umowy najmu na ponad 260 tys. m kw. powierzchni, co oznacza spadek o 21% r/r, po spadku popytu brutto w 2020 r. o 16% r/r.

- W I poł. 2021 r. wśród zawieranych umów najmu 49% stanowiły nowe umowy (w tym umowy przednajmu w odniesieniu do powierzchni w budowie), kolejne 43% to renegotjacje i przedłużenia, natomiast 6% stanowiła ekspansja (zwiększenie wynajmowanej powierzchni przez dotychczasowego najemcę).

Struktura popytu brutto na rynku również zmieniła się pod wpływem epidemii

– przed jej wybuchem, w 2019 r., udział nowych umów był wyraźnie wyższy (57%), podobnie jak udział ekspansji (9%). Mniejszy był natomiast udział renegotjacji i przedłużeń (33%) – **głównym powodem tej zmiany jest to, że obecnie najemcy znacznie częściej decydują się na renegotjacje obowiązujących umów.** W strukturze popytu nie ma obecnie dużych różnic pomiędzy Warszawą a rynkami regionalnymi, jednak udział renegotjacji i przedłużeń jest nieco większy w miastach regionalnych (46% wobec 41% na rynku warszawskim)

- **W I poł. 2021 r. zmniejszyła się także wyraźnie absorpcja powierzchni biurowej (popyt netto) – wskaźnik pokazujący ile nowo wynajętej powierzchni wchłonął rynek w danym okresie.** W okresie od stycznia do czerwca br. absorpcja na rynku biurowym wyniosła 99,7 tys. mkw., co oznacza spadek o prawie 49% r/r – jest to najniższy od wielu lat poziom tego wskaźnika. Absorpcja była czterokrotnie niższa niż w rekordowej I poł. 2018 r. i dwuipółkrotnie niższa niż w przedepidemicznej I poł. 2019 r.

- Na rynku warszawskim absorpcja w I poł. 2021 r. wyniosła jedynie 7,1 tys. mkw., w tym przypadku to spadek o ponad 90% r/r. Tak rekordowo niski poziom absorpcji w Warszawie został odnotowany po raz pierwszy odkąd publikowane są dane (dla porównania w I poł. 2019 r. było to 82,5 tys. mkw.) i obrazuje słabość koniunktury na rynku spowodowanej pandemią, jednak po części wynikał też z nałożenia się na to efektów wycofywania z rynku starszych powierzchni. Absorpcja na rynkach regionalnych w I poł. 2021 r. wyniosła 92,6 tys. mkw., co oznacza jej spadek o blisko 15% r/r.

Wzrost nowej podaży w Warszawie, spadek w regionach

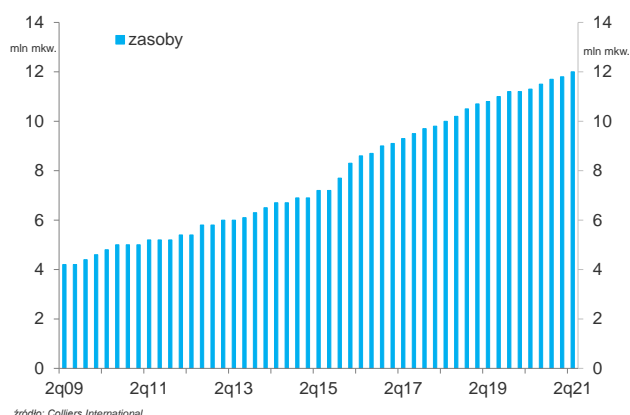
- Na koniec I połowy 2021 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na 9 głównych rynkach biurowych w Polsce wyniosły 12,0 mln mkw. Przed pandemią (2018-2019) tempo przyrostu łącznych zasobów wynosiło 8-9% r/r, natomiast w 2020 r. spowolniło do poziomu 4-5% r/r. W 2021 r. wielkość zasobów rośnie ponownie nieco szybciej – na koniec I poł. roku zasoby były większe o 6,2% w stosunku do poziomu sprzed 12 miesięcy.

- Według danych Colliers International, w I poł. 2021 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej powiększyły się o ponad 350 tys. mkw. – wobec przyrostu o 282 tys. mkw. w I poł. 2020 r. oraz o 322 tys. mkw. w I poł. 2019 r. Wysoki przyrost podaży w I poł. roku to w dużej mierze efekt kumulacji przekazywania do użytkowania budynków biurowych zlokalizowanych w warszawskim Centralnym Obszarze Biznesu (COB). Inwestycje, które w oczekiwaniu na dobrą koniunkturę, zostały na dużą skalę rozpoczęte przed wybuchem pandemii są obecnie udostępniane na rynku – wynika to z naturalnego cyklu inwestycyjnego i jest niezależne od aktualnie niskiego popytu na powierzchnie. **W I poł. 2021 r. nowa podaż w Warszawie (oddano do użytkowania 10 budynków) wyniosła ponad 226 tys. mkw. (z czego 75% w COB) – wobec 107 tys. mkw. w tym samym okresie 2020 r.**

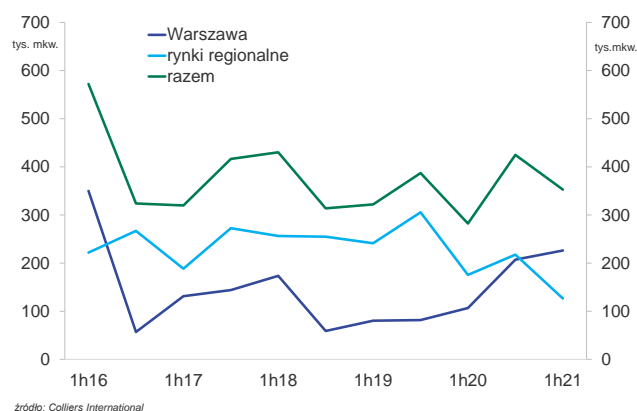
- Natomiast na 8 głównych rynkach regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin) tendencje podażowe w I poł. 2021 r. były inne – oddano do użytkowania 11 budynków biurowych o powierzchni 126 tys. mkw. W tym przypadku oznacza to wyraźny spadek nowej podaży – w I poł. 2020 r. oddano tam bowiem 176 tys. mkw., a w I poł. 2019 r. 241 tys. mkw. powierzchni biurowej.

- Poza Warszawą największy wolumenowo przyrost podaży odnotowany został w Krakowie, gdzie w I poł. 2021 r. przybyło ponad 42 tys. mkw. powierzchni (choć rok wcześniej było to 69 tys. mkw.) oraz w Trójmieście i Poznaniu gdzie przybyło po 35 tys. mkw. nowych biur (rok wcześniej odpowiednio 30 tys. mkw. i 15 tys. mkw.).

Łączny stan powierzchni biurowej



Nowa podaż powierzchni biurowej



Więcej pustostanów, ale czynsze stabilne

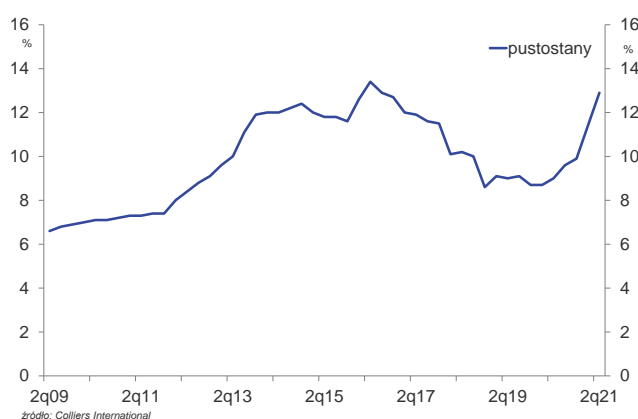
- **Od ponad roku na rynku powierzchni biurowych ma miejsce wyraźny wzrost powierzchni dostępnej do wynajęcia (pustostanów). Według danych Colliers, na koniec I poł. 2021 r. współczynnik pustostanów wynosił 12,9%, co oznacza jego wzrost o 3,9 pkt. proc. w stosunku do stanu sprzed 12 miesięcy.** Wzrost pustostanów to efekt nałożenia się dwóch czynników – mniejszego zapotrzebowania na powierzchnię ze strony najemców (praca zdalna, hybrydowa) oraz przekazywania do użytkowania dużych (szczególnie w Warszawie) nowych zasobów powierzchni.

- **Udział pustostanów na rynku warszawskim w I poł. 2021 r. wyniósł 12,5% i był wyższy o 4,6 pkt. proc. niż na koniec I poł. 2020 r. Oznacza to, że w Warszawie dostępnych było 760 tys. mkw. powierzchni – najwięcej od III kw. 2017 r.** Znaczący wzrost pustostanów w Warszawie odnotowano przede wszystkim w strefach centralnych – z 5% w I poł. 2020 r. do 13,8% w I poł. 2021 r. Jest to w dużej mierze efekt wspomnianej kumulacji przekazania nowej powierzchni w warszawskim COB. W tym samym czasie wzrósł też udział pustostanów w strefach poza centrum Warszawy, ale wzrost był znacznie mniej spektakularny – z 9,8% do 11,4%.

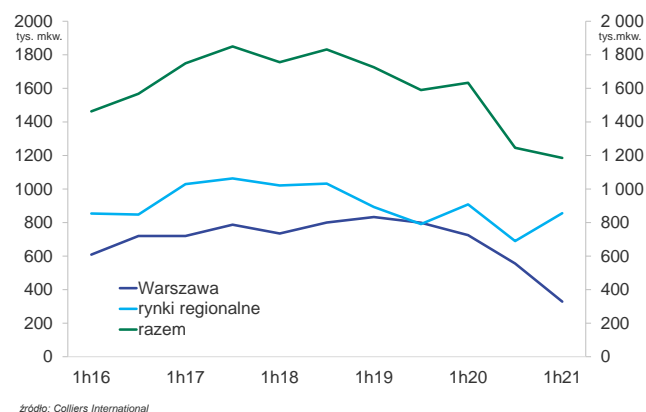
- **Współczynnik pustostanów na rynkach regionalnych na koniec I poł. 2021 r. wyniósł natomiast 13,4% i był wyższy o 3,2 pkt. proc. niż 12 miesięcy wcześniej.** Najwięcej pustostanów było w Łodzi (18,3%), Krakowie (15,5%) oraz Lublinie (15,2%), a najmniej w Szczecinie (7,8%). Według danych firmy doradczej JLL, na rynkach regionalnych w budynkach biurowych oddanych w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2021 r. pustostany stanowiły 48% oferowanej w nich powierzchni.

- **Mimo słabnącego popytu na powierzchnię biurową i wzrostu udziału pustostanów, czynsze pozostają stabilne.** W I poł. 2021 r. czynsze bazowe na powierzchnię klasy A w Warszawie wynosiły od 12,5 do 24,5 EUR/mkw./mies, natomiast na rynkach regionalnych od 11,0 do 15,8 EUR/mkw./mies. Choć oficjalne dane nie wskazują na istotny spadek poziomu czynszów od początku epidemii, to mogą one nie uwzględniać wszystkich ulg jakie właściciele powierzchni oferowali w tym czasie najemcom. Oznacza to, że efektywny poziom czynszów może być w rzeczywistości niższy.

Pustostany w sektorze biurowym



Powierzchnia w budowie



Deweloperzy budują mniej....

- **Na koniec I poł. 2021 r. w budowie znajdowało się 1,18 mln mkw. powierzchni biurowej, co oznacza, że aktywność deweloperów na tym rynku wyraźnie zmniejszyła się – rok wcześniej w budowie pozostawało bowiem 1,63 mln mkw., a dwa lata wcześniej 1,73 mln mkw.** Tak stan rzeczy jest efektem nałożenia się dwóch czynników – zakończenia cyklu inwestycyjnego i przekazania do użytkowania dużych projektów zlokalizowanych w centrum Warszawy oraz spowodowanego pandemią wzrostu ostrożności inwestorów skutkującego ograniczeniem nowych projektów biurowych.
- **Spadek aktywności deweloperskiej widać wyraźnie w Warszawie, gdzie w budowie pozostawało na koniec czerwca zaledwie 329 tys. mkw. powierzchni biurowej, czyli ponad dwukrotnie mniej niż 12 miesięcy wcześniej. Tak dużego spadku nie ma natomiast na rynkach regionalnych, gdzie w budowie pozostaje 856 tys. mkw. powierzchni wobec 905 tys. mkw. rok wcześniej.** Spośród miast regionalnych najwięcej powierzchni buduje się obecnie w Katowicach (223 tys. mkw.), we Wrocławiu (185 tys. mkw.) oraz w Krakowie (177 tys. mkw.).

...a inwestorzy pozostają ostrożni

- **Po wybuchu epidemii miało miejsce wyraźne spowolnienie zakupów gruntów biurowych oraz zawieszenie lub wypowiedzenie rozmów w szeregu procesów zakupowych biurowców przez zagranicznych inwestorów. Aktywność inwestycyjna w tym sektorze nie wróciła jeszcze do poziomów sprzed pandemii.**
- **Według danych Colliers, wartość transakcji inwestycyjnych na polskim rynku nieruchomości biurowych wyniosła w I poł. 2021 r. 0,8 mld EUR – o 40% mniej niż w I poł. 2020 r.** Wartość transakcji spadła wyraźnie zarówno w Warszawie, jak i na rynkach regionalnych. Na warszawskim rynku biurowym odnotowano transakcje o wartości 0,43 mld EUR, wobec 0,75 mld EUR w I poł. 2020 r. (spadek o 43% r/r). Na rynkach regionalnych wartość transakcji wyniosła natomiast 0,37 mld EUR wobec 0,58 mld EUR w analogicznym okresie poprzedniego roku (spadek o 37% r/r).
- Pandemia nie zmieniła natomiast znacząco sytuacji na rynku gruntów. W ocenie ekspertów Colliers, realizowane w I poł. 2021 r. transakcje na rynku gruntów typowo biurowych dotyczyły lokalizacji położonych centralnie, nabywanych w ramach realizacji średnio- i długoterminowych strategii budowania banków ziemi o zróżnicowanym profilu. Poziom cen gruntów nie uległ znaczącym zmianom od I kw. 2020 r., choć spadła nieco dynamika zakupów. Coraz większą konkurencją przy zakupie gruntów stają się deweloperzy mieszkaniowi realizujący projekty w formatach usługowo-mieszkaniowych.
- Zainteresowanie inwestorów powierzchniami komercyjnymi zmniejszyło się w ciągu ostatniego roku nie tylko na rynku biurowym, jednak tutaj spadek ten był wyraźniejszy niż gdzie indziej. O ile w I poł. 2020 r. transakcje na rynku biur stanowiły 46% wszystkich transakcji inwestycyjnych w sektorze nieruchomości, to w I poł. 2021 r. udział ten zmniejszył się do 34%. Oznacza to, że w ocenie inwestorów rynek biurowy jest obecnie mniej atrakcyjny niż inne segmenty rynku nieruchomości.

- Pomimo powyższych tendencji stopy zwrotu z inwestycji w nieruchomości biurowe pozostają obecnie stabilne, po niewielkiej korekcie w I poł. 2020 r. Według szacunków Colliers, na rynku warszawskim zwrot z nieruchomości biurowych to obecnie 4,7% rocznie, natomiast na rynkach regionalnych jest to średnio nieco ponad 5,7% (czyli podobnie jak w poprzednich latach).

PERSPEKTYWY, CZYNNIKI RYZYKA I SUKCESU

Perspektywy – scenariusz bazowy

- W scenariuszu bazowym przewidujemy, że co najmniej do końca 2022 r. (a najprawdopodobniej dłużej) rynek powierzchni biurowych pozostawał będzie pod wyraźnym negatywnym wpływem pandemii. Oznacza to słabe perspektywy dla popytu na powierzchnię, ograniczoną aktywność deweloperów oraz dalszy wzrost udziału pustostanów.

Utrwalenie czynników ograniczających popyt

- W scenariuszu bazowym przyjmujemy, że popyt na powierzchnię biurową, w tym popyt netto (absorpcja) utrzymywał się będzie wyraźnie poniżej poziomu sprzed pandemii co najmniej do końca 2022 r., a najprawdopodobniej także w latach kolejnych. Za takim scenariuszem przemawia utrwalenie w firmach, czyli u najemców powierzchni, modelu pracy zdalnej (najczęściej w modelu hybrydowym), który to model ogranicza zapotrzebowanie na powierzchnię.
- Według badania ankietowego przeprowadzonego przez Colliers w II kw. br. 60% firm pracuje w trybie zdalnym, 34% w trybie hybrydowym a jedynie 6% wyłącznie z biura. Wprowadzenie modelu hybrydowego na stałe planuje aż 77% najemców. Pracodawcy najczęściej deklarują chęć utrzymania pracy zdalnej przez 2 lub 3 dni w tygodniu.
- **Niepewność wydłuża i wciąż będzie wydłużała procesy decyzyjne w firmach, co oznacza, że nadal spodziewać się można dużej liczby renegocjacji umów najmu (w tym ograniczających wynajmowaną powierzchnię lub skracających okres najmu).** Coraz częstszym oczekiwaniem ze strony najemców jest uelastycznienie umów najmu, w tym skrócenie standardowego 5-letniego okresu obowiązywania umów oraz gwarancja możliwości zmniejszenia wynajmowanej powierzchni w czasie obowiązywania umowy. Właściciele obiektów biurowych, w celu zabezpieczenia poziomów najmu, często dostosowują się i nadal będą się dostosowywać do tego typu wymagań najemców, oferując także różnego rodzaju obniżki i zwolnienia czynszowe. Dla właścicieli powierzchni oznaczać to będzie mniejszą stabilność i mniejszą przewidywalność przychodów.
- **Elastyczne podejście właścicieli budynków biurowych i korzystniejsze niż przed epidemią warunki najmu zmniejszą atrakcyjność budynków klasy B oraz obiektów położonych poza centrum miast – najemcy zachęceni korzystnymi warunkami najmu częściej decydować się będą na lepsze lokalizacje.** Częścią tego zjawiska (które trwa już od jakiegoś czasu) będzie przenoszenie się najemców z bardzo starych zasobów biurowych (nieobjętych klasyfikacją powierzchni) do nowszych budynków – to swego rodzaju

urealnienie wielkości najmu będzie pozytywnie wpływać na poziom absorpcji nowoczesnej powierzchni biurowej. Z drugiej jednak strony – w horyzoncie średniokresowym – to źródło popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe będzie zanikało wraz z coraz mniejszą liczbą będących w użytkowaniu przestarzałych obiektów biurowych.

- **Oczekujemy, że nasilał się będzie trend wzrostu powierzchni oferowanej w ramach podnajmu** – również gwarancja takiej możliwości jest jednym z coraz częstszych zapisów w umowach gwarantujących najemcy większą elastyczność najmu. Liczba najemców zainteresowanych podnajmem rośnie od początku epidemii. Obecnie w Warszawie w ramach podnajmu oferowane jest ponad 100 tys. mkw. powierzchni, a na rynkach regionalnych ok. 130 tys. mkw. **Powierzchnia oferowana w ramach podnajmu stanowiła więc będzie coraz większą konkurencję dla nowych zasobów oferowanych przez deweloperów i przez to negatywnie wpływała na poziom absorpcji rynkowej.**

Spadek podaży w Warszawie, wzrost w regionach

- Uwzględniając wielkość powierzchni biurowej pozostającą obecnie w budowie, oczekujemy, że sytuacja podażowa na rynku biurowym będzie w najbliższym czasie niejednorodna – **na rynku warszawskim spodziewać się należy ograniczenia podaży, natomiast na rynkach regionalnych podaż zasobów powinna się zwiększać.**

- Jak zostało wspomniane powyżej, na rynku warszawskim w budowie pozostaje obecnie zaledwie nieco ponad 300 tys. mkw. powierzchni – najmniej od wielu lat. Oznacza to, że po kumulacji przekazania w I poł. 2021 r., od 2022 r. podaż nowych zasobów będzie dużo mniejsza. **Jeśli uwzględni się dodatkowo ograniczone zasoby i ograniczone obecnie zakupy gruntów pod nowe inwestycje oraz utrzymującą się ostrożność inwestorów powodowaną istotnymi długookresowymi ryzykami dla rynku biurowego (spadek zapotrzebowania w wyniku utrwalenia modelu pracy zdalnej), można postawić tezę, że mniejsza podaż w Warszawie utrzymywała się będzie przez kilka najbliższych lat.**

- **Na rynkach regionalnych sytuacja jest inna – aktywność deweloperów utrzymuje się na wysokim poziomie, co oznacza, że w najbliższym czasie spodziewać się należy wprowadzenia na rynek dużych zasobów nowej powierzchni.** Dodatkowym czynnikiem różnicującym przyszłą sytuację podażową pomiędzy Warszawą a rynkami regionalnymi jest większa dostępność gruntów pod nowe inwestycje w miastach regionalnych. Oznacza to, że inwestorzy na rynkach regionalnych będą mieli większą elastyczność w podejmowaniu nowych inwestycji i ewentualnym generowaniu nowej podaży w kolejnych latach.

- Wśród rynków regionalnych, zdecydowanie najwięcej powierzchni w budowie jest obecnie w Katowicach – ponad 223 tys. mkw., co stanowi 38% istniejących tam obecnie zasobów. Oznacza to, że na rynku katowickim najbardziej zmieni się w najbliższym czasie sytuacja podażowa. W pozostałych miastach regionalnych relacja powierzchni w budowie do istniejących zasobów jest o wiele niższa – w kolejnych pod tym względem Wrocławiu i Lublinie wynosi niecałe 15%. Najmniejszego przyrostu nowej podaży spodziewać się należy w

Szczecinie, gdzie w budowie pozostaje obecnie jedynie 8 tys. mkw. powierzchni (4% istniejących zasobów)

- Spodziewamy się, że nowa podaż wprowadzana na rynek przez deweloperów będzie w coraz większym stopniu dostosowywana do zmienionych przez pandemię wymogów rynkowych. **Oznacza to więcej powierzchni elastycznej, łatwej do częstszego dostosowywania do potrzeb częściej zmieniających się najemców lub do szybkiego przystosowania w sytuacji, gdy najemca zdecyduje się na podnajem powierzchni.** W niektórych sytuacjach, na przykład w przypadku długo utrzymujących się pustostanów, pojawi się także konieczność przeprojektowania i przebudowy istniejącej już powierzchni, tak aby poprawić jej atrakcyjność dla najemców i zwiększyć szanse na wynajem.
- W ocenie ekspertów Colliers, widoczne już od pewnego czasu zmiany na rynku biurowym, dodatkowo przyspieszone przez pandemię, zmuszą branżę do przekształcenia sposobu działania – od wydajnego zarządzania aktywami do modelu usługowego opartego o aktywa. W nowych warunkach firmy z sektora nieruchomości biurowych będą tworzyć wartość poprzez dostarczanie zindywidualizowanych rozwiązań, zdolnych odpowiadać na szybko zmieniające się potrzeby i preferencje użytkowników końcowych. Oznacza to, że zarówno właściciele jak i najemcy komercyjnych powierzchni biurowych musieli będą na większą niż dotychczas skalę gromadzić dane umożliwiające zrozumienie potrzeb i zachowań użytkowników, tak aby skutecznie mierzyć wpływ, jaki nowe modele pracy wywierają na pracowników, sytuację najemców, a w konsekwencji koniunkturę na rynku powierzchni biurowych.

Dużo pustostanów, spadek czynszów

- **W scenariuszu bazowym zakładamy, że w perspektywie końca 2022 r. wolumen niewykorzystanej powierzchni do wynajęcia będzie utrzymywał się na wysokim poziomie – wyraźnie powyżej średniej z okresu przed epidemią.**
- **Na rynku warszawskim, szczególnie w COB, z uwagi na duży wolumen przekazanej nowej powierzchni w I poł. 2021 r. i utrzymujące się mniejsze zapotrzebowanie na powierzchnię w perspektywie końca 2022 r. spodziewać się można dalszego wzrostu pustostanów.** W kolejnych latach (2023 r. i później) wzrost pustostanów w Warszawie zostanie zatrzymany, gdyż będzie ograniczany przez takie czynniki jak: wyraźne wyhamowanie nowej podaży, coraz lepsze dostosowanie strategii deweloperów do post-pandemicznych wymogów rynku, wspomniane powyżej przenoszenie się części najemców z najstarszych zasobów biurowych, czy w końcu stopniowy powrót pracowników do biur po definitywnym zakończeniu pandemii (mimo przyjętego w scenariuszu bazowym założenia o utrwaleniu w firmach pracy zdalnej, możliwe jest, że część najemców decydować się będzie na stopniowy/częściowy powrót do starego modelu pracy stacjonarnej).
- **Z kolei na rynkach regionalnych, gdzie, w odróżnieniu od Warszawy, w ciągu najbliższych lat spodziewamy się wzrostu nowej podaży, udział pustostanów w perspektywie kilkuletniej może stale rosnąć, choć zastrzec należy, że sytuacja może kształtować się nieco inaczej w poszczególnych miastach. Z uwagi na bardzo duży wolumen powierzchni w budowie, najbardziej wyraźna nierównowaga może pojawić się na rynku katowickim.**

- **W naszej ocenie sytuacja na rynku powierzchni biurowej powodowała będzie presję na obniżenie czynszów. Dotychczas, mimo szoku jakim była pandemia, czynsze nie spadły istotnie, jednak sytuacja ta w najbliższych latach może się zmienić i stawki czynszowe obniżą się.** Wynika to z faktu, że z biegiem czasu wygasaty będą umowy najmu zawierane przed pandemią i udział takich kontraktów na rynku będzie mały. W przypadku podpisywania nowych umów najmu, najemcom łatwiej będzie negocjować niższe stawki czynszowe niż w przypadku renegotjacji obowiązujących kontraktów. Przy renegotiacjach siła przetargowa najemców jest bowiem niższa (nie mogą po prostu zrezygnować z najmu) i częściej akceptują inne niż czynszowe ustępstwa ze strony właściciela powierzchni (skrócenie okresu najmu, możliwość podnajmu lub zmniejszenia wynajmowanej powierzchni). Po wygaśnięciu umowy najmu, dotychczasowy najemca ma większą możliwość wynegocjowania niższego czynszu, szczególnie w sytuacji dużej ilości wolnej powierzchni dostępnej na rynku.

Czynniki ryzyka

- **Głównym czynnikiem ryzyka dla rynku powierzchni biurowych, podobnie jak w innych segmentach nieruchomości komercyjnych, jest niekorzystny scenariusz rozwoju epidemii.** Chodzi przede wszystkim o ryzyko pojawienia się nowej, groźnej i odpornej na szczepionki mutacji wirusa, co mogłoby ponownie skutkować masowym przechodzeniem przez najemców na model pracy zdalnej i ograniczyć stopniowo odbudowujące się zapotrzebowania na powierzchnię. Innym ryzykiem związanym z przebiegiem epidemii jest przedłużający się okres jej trwania w stanie obecnym – występowanie kolejnych sezonowych fal zachorowań, hospitalizacji i zgonów, konieczność częstego ponawiania szczepień, utrwalenie się obaw przed nowymi mutacjami itd. **W takim scenariuszu, najemcy, którzy dotąd nie podjęli decyzji o przejściu na stałe na hybrydowy model pracy lub tacy, którzy rozważają stopniowe odchodzenie od takiego modelu mogliby podejmować decyzje o definitywnym odejściu od modelu działania sprzed epidemii. Jest to ryzyko, które w sposób trwały znacząco ograniczyłoby popyt na powierzchnię biurową.**
- **Pochodną negatywnego scenariusza epidemicznego byłby niekorzystny rozwój sytuacji makroekonomicznej, a więc istotnie niższa od obecnie przez nas prognozowanej dynamika PKB (prognozujemy tempo wzrostu PKB w 2021 r. na poziomie 5,0% r/r, a w l. 2022-23 na poziomie ok. 4,5% r/r).** Niekorzystny scenariusz makroekonomiczny oznacza negatywny wpływ na sytuację finansową firm z wielu branż (najemców), wzrost niepewności, ograniczenie inwestycji, a w konsekwencji mniejszą skłonność i mniejsze możliwości ekspansji na rynku biurowym.
- **Ryzyko dla właścicieli biurowców wiąże się 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, spadek przychodów. W efekcie, także ta grupa najemców może dążyć do renegotjacji umów najmu, obniżenia stawek czynszowych, a w niektórych przypadkach najemcy tacy mogą zrezygnować z dalszej działalności w biurowcach.

- **Ryzykiem dla właścicieli biur jest trwałe zmniejszenie zapotrzebowania na powierzchnie biurowe typu co-working** – udostępnianie coraz większej ilości tego typu powierzchni było przed epidemią jednym z ważniejszych trendów na rynku biurowym. Powierzchnie do pracy wspólnej z definicji wiążą się jednak ze zwiększoną liczbą kontaktów międzyludzkich, które w okresie pandemii są ograniczane. Powierzchnie co-workingowe były często wykorzystywane przez małe firmy, startupy, czy na potrzeby realizowania pojedynczych projektów. W tej grupie najemców istnieje większe ryzyko utrwalenia się pracy zdalnej. Na ryzyko związane ze spadkiem popytu na wynajem powierzchni co-workingowych szczególnie narażeni są właściciele budynków, którzy przed epidemią wyspecjalizowali się w ich oferowaniu. W takich przypadkach może pojawić się konieczność przebudowy powierzchni i zmiany strategii rynkowej przez właścicieli budynków.
- **Czynnikiem ryzyka dla sektora nieruchomości biurowych jest rozwój sytuacji w branżach stanowiących naturalne źródła popytu na usługi biurowe – sektor finansowy, sektor usług dla biznesu (BPO), centrach usług wspólnych (SSC).** Ryzyka dotyczą przede wszystkim przenoszenia działalności sektora BPO/SSC do lokalizacji pozwalających ograniczać koszty, a więc do mniejszych miast, gdzie czynsze za wynajem powierzchni biurowej oraz wynagrodzenia pracowników są niższe. Ryzyko to dotyczy więc w większym stopniu obiektów biurowych zlokalizowanych w Warszawie lub najbardziej atrakcyjnych obiektów biurowych w innych dużych miastach.

Czynniki sukcesu

- **Czynnikiem sukcesu na rynku biurowym, podobnie jak w przypadku innych segmentów rynku nieruchomości jest duży udział wynajętej powierzchni – dotyczy to budynków już działających, ale przede wszystkim budynków w fazie inwestycyjnej, gdzie komercjalizacja powierzchni ma zawsze miejsce znacznie wcześniej niż przewidywane przekazanie budynku do użytkowania.** W przypadku budynków w budowie duży udział przednajmu jest istotnym czynnikiem wpływającym na zdolność inwestora do pozyskiwania finansowania bankowego na korzystnych warunkach.
- **Poziom przednajmu jest obecnie szczególnie istotny na rynkach regionalnych, gdzie w najbliższym czasie oczekujemy istotnego wzrostu nowej podaży, co nasili konkurencję na rynku biurowym w warunkach ograniczeń popytowych związanych z pracą hybrydową.**
- **Obecnie, bardziej niż wcześniej, ważnym czynnikiem sukcesu jest elastyczność powierzchni biurowych** co umożliwi szybsze, łatwiejsze i mniej kosztowne dostosowania powierzchni w przypadku wycofywania się najemców lub zmiany preferencji najemców odnośnie zapotrzebowania na powierzchnię.

Zróżnicowanie regionalne sektora powierzchni biurowych (I poł. 2021)

Miasto/ aglomeracja	Zasoby powierzchni	Podaż nowej powierzchni	Powierzchnia w budowie	Popyt	Współczynnik pustostanów
	tys. m ²	tys. m ²	tys. m ²	tys. m ²	%
Warszawa	6 095,7	226,3	329,0	249,3	12,5
Kraków	1 599,2	42,2	177,0	74,1	15,5
Wrocław	1 242,6	11,8	185,5	45,9	14,1
Trójmiasto	924,0	35,0	106,9	72,2	9,2
Katowice	591,0	1,5	222,9	39,1	9,2
Łódź	579,4	0	61,8	8,3	18,3
Poznań	618,7	35,8	64,6	19,6	12,9
Szczecin	183,4	0	8,0	5,0	7,8
Lublin	197,7	0	29,5	0	15,2
RAZEM					

źródło: Colliers International

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.