

RAPORT BRANŻOWY

19 stycznia 2024

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (PKD 68)

W skrócie

- Według naszego szacunku wolumen transakcji najmu (popyt brutto) na rynku biurowym w 2023 r. ukształtował się na poziomie ok. 1,45 mln mkw., a więc wyniósł niemal tyle samo co rok wcześniej i jednocześnie ok. 25% więcej niż w pandemicznych latach 2020–21.
- W 2023 r. na rynek dostarczone zostało ok. 400 tys. mkw. nowej powierzchni biurowej, przy czym nowa podaż skoncentrowana była w miastach regionalnych, gdzie pojawiło się ok. 350 tys. mkw. nowych zasobów. Nowa podaż na rynku warszawskim to natomiast niecałe 60 tys. mkw. – jest to historycznie najniższy wynik.
- Szacujemy, że na koniec 2023 r. w budowie pozostawało ok. 750 tys. mkw. powierzchni biurowej (wobec 670 tys. mkw. rok wcześniej oraz ok. 1,2 mln mkw. w I. 2020–21). Oznacza to, że w tym segmencie rynku nieruchomości aktywność deweloperska pozostaje na niskim poziomie.
- Według danych Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych, na koniec III kw. 2023 r. w ośmiu miastach regionalnych stopa pustostanów wynosiła 17,3%, a w Warszawie 10,6%. W regionach stopa pustostanów wzrosła, a w Warszawie obniżyła się w stosunku do stanu sprzed roku.
- W naszej ocenie w 2024 r. popyt brutto na powierzchnię biurową będzie zbliżony do notowanego w okresie ostatnich dwóch lat, a więc kształtował się będzie na poziomie ok. 1,4–1,5 mln mkw. Nadal pozostawał więc będzie nieco niższy niż przed pandemią. Popyt nadal znajdował się będzie pod wpływem negatywnych czynników o charakterze strukturalnym, takich jak spadek zapotrzebowania na powierzchnię w wyniku utrwalenia w firmach modelu pracy zdalnej lub hybrydowej (renegocjacje umów), zmniejszanie zapotrzebowania na powierzchnię biurową przez nowych najemców (spadek średniego wolumenu nowo wynajmowanej powierzchni), rosnące znaczenie podnajmu.
- Z drugiej strony pozytywnie na rynek biurowy w 2024 r., w przeciwieństwie do sytuacji z roku 2023, wpływać powinny bieżące uwarunkowania koniunkturalne, przede wszystkim wyższe tempo wzrostu gospodarczego i poprawa sytuacji w branżach (przede wszystkim tych o charakterze konsumpcyjnym).
- W 2024 r. aktywność deweloperska na rynku biurowym pozostawała będzie na niskim poziomie – nowe inwestycje na dużą skalę nie są planowane. W efekcie podaż nowej powierzchni biurowej wprowadzanej na rynek będzie ograniczoną, co będzie szczególnie wyraźnie widoczne na rynku warszawskim.
- Na rynkach regionalnych, po kilku latach wzrostów, oczekiwać możemy stabilizacji stopy pustostanów, natomiast na rynku warszawskim prawdopodobnie udział pustostanów będzie – podobnie jak w minionym roku – się zmniejszał.

Biuro Analiz Makroekonomicznych
i Sektorowych
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

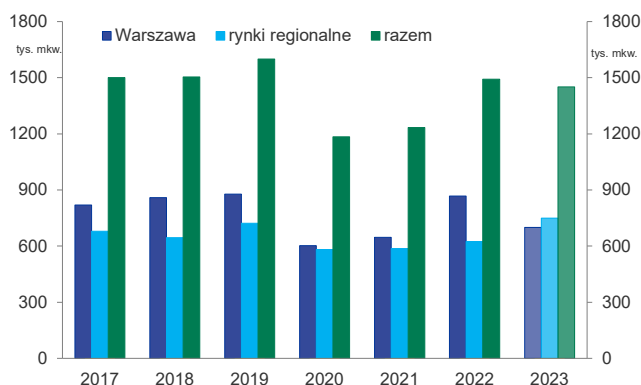
Podstawowe informacje

- Raport dotyczy sektora nowoczesnych powierzchni biurowych umiejscowionych najczęściej w budynkach o przeznaczeniu biurowym. Część powierzchni biurowej zlokalizowana jest również w obiektach typu mixed-use, łączących 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 2023 r. na poziomie sprzed roku...

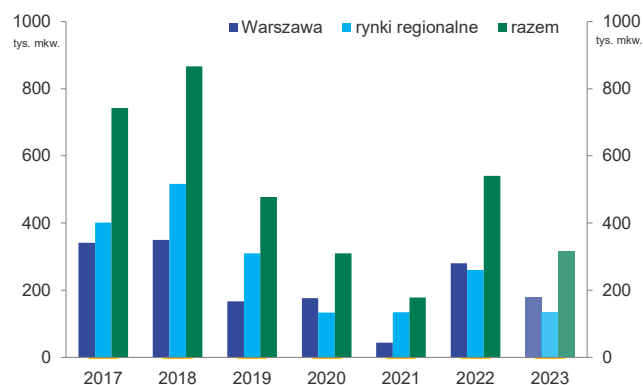
- **Według naszego szacunku wolumen transakcji najmu (popyt brutto) na rynku biurowym w 2023 r. ukształtował się na poziomie ok. 1,45 mln mkw., a więc wyniósł niemal tyle samo co rok wcześniej i jednocześnie ok. 25% więcej niż w pandemicznych latach 2020–21.**
- Dane Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych wskazują, że po trzech kwartałach popyt brutto na warszawskim rynku biurowym wyniósł 500 tys. mkw., a na rynkach regionalnych 540 tys. mkw. Na tej podstawie, uwzględniając fakt rosnącego popytu brutto z kwartału na kwartał, **szacujemy, że w całym 2023 r. popyt brutto na rynku warszawskim wyniósł ok. 700 tys. mkw. (spadek o 20% r/r), a na rynkach regionalnych ok. 750 tys. mkw. (wzrost o 20% r/r).** Tym samym, w minionym roku wolumen transakcji najmu w miastach regionalnych po raz pierwszy w historii byłby wyższy niż w Warszawie.

Wolumen transakcji najmu powierzchni (popyt brutto)



źródło: Colliers, PINK, dla 2023 r. szacunek BOŚ

Absorpcja powierzchni (popyt netto)



źródło: Colliers, dla 2023 r. szacunek BOŚ

- Jak zostało wspomniane, w 2023 r. popyt na powierzchnię biurową zwiększał się w kolejnych kwartałach, choć różnice w tym zakresie nie były duże. Niemniej jednak warto podkreślić, że zarówno w przypadku rynku warszawskiego, jak i rynków regionalnych, trzeci kwartał (ostatni dla którego dysponujemy w tej chwili zweryfikowanymi danymi) był najlepszy w całym roku – w tym okresie podpisane zostały umowy najmu na 174 tys. mkw. powierzchni w Warszawie oraz 198 tys. mkw. powierzchni w regionach.

...przy mniejszej absorpcji na rynku biurowym

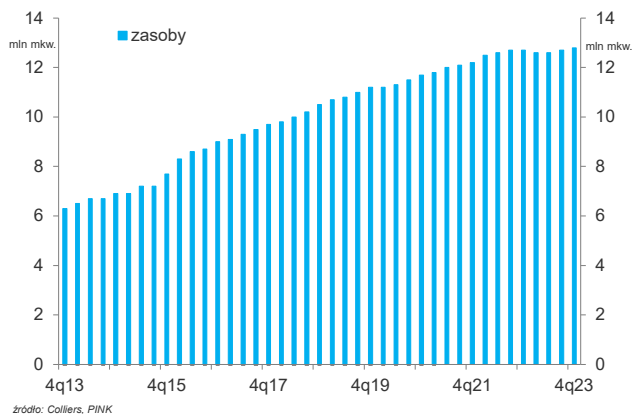
- W 2023 r., według naszego szacunku, zmniejszyła się absorpcja powierzchni biurowych. Jest to wskaźnik, który pokazuje jaka ilość powierzchni została w danym okresie faktycznie wchłonięta przez rynek – w praktyce jest to różnica pomiędzy wolumenem nowych umów zawartych w danym okresie (w tym rozszerzeń, ale bez przedłużeń) a wolumenem powierzchni zwolnionej w tym samym czasie przez najemców¹. Według naszych szacunków, **w 2023 r. absorpcja powierzchni na polskim rynku biurowym wyniosła ponad 300 tys. mkw. wobec 540 tys. mkw. rok wcześniej oraz wobec średniej absorpcji w covidowych I. 2020–21 na poziomie 240 tys. mkw.** Popyt netto ukształtował się na poziomie niższym niż w przedpandemicznym 2019 r. (477 tys. mkw.) i wyraźnie poniżej wyników z I. 2017–18 (średnio 800 tys. mkw. rocznie).
- Absorpcja powierzchni w Warszawie wyniosła w 2023 r. ok. 180 tys. m kw., wobec ok. 280 tys. mkw. rok wcześniej. Ubiegłoroczny wynik jest lepszy niż w okresie pandemii (110 tys. średniorocznie w I. 2020–21), ale gorszy niż przed pandemią (290 tys. mkw. średnio w I. 2017–19). Spadek absorpcji na rynku warszawskim w 2023 r. to przede wszystkim efekt spadku wolumenu transakcji najmu.
- Na rynkach regionalnych absorpcja w 2023 r. wyniosła natomiast, według naszych szacunków, ok. 135 tys. mkw. wobec 260 tys. m. kw. w roku poprzednim. i ukształtowała się na poziomie z I. 2020–21 (średnio 133 tys. mkw.). Poziom absorpcji w regionach pozostał niższy niż przed pandemią (310 tys. w 2019 r.).

Zasoby na stałym poziomie

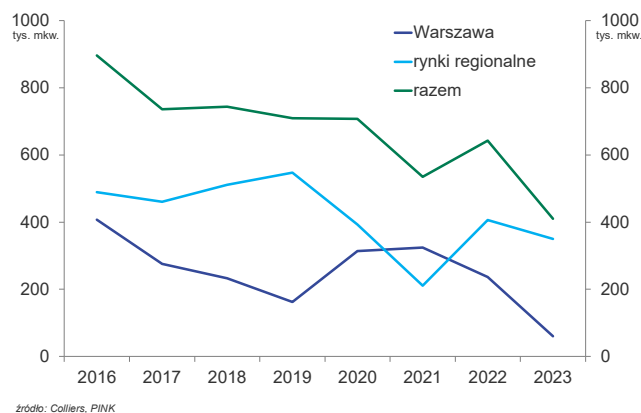
- **Łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce na koniec 2023 r. wyniosły 12,8 mln mkw., co oznacza, że w ostatnim roku przybyło netto ok. 100 tys. mkw. nowej powierzchni.** Można więc powiedzieć, że pod tym względem rynek powierzchni biurowych pozostawał w stagnacji. Warto podkreślić, że ten niewielki przyrost powierzchni był nie tylko efektem relatywnie małej ilości nowej podaży wprowadzanej na rynek, ale także wycofywania z rynku starszych zasobów, a także zmiany funkcji istniejących budynków (np. na mieszkalną lub hotelową).
- **Na koniec III kw. 2023 r. zasoby w miastach regionalnych wyniosły 6,63 mln mkw. (wobec 6,44 mln mkw. na koniec 2022 r), natomiast w Warszawie 6,20 mln mkw. (wobec 6,27 mln mkw.).** Przyrost netto powierzchni biurowej w miastach regionalnych przy jednoczesnym spadku netto powierzchni w Warszawie utrwalił sytuację, w której zasoby w regionach są obecnie większe niż na rynku warszawskim.

¹ Wskaźnik ten definiuje się także jako zmianę wolumenu dostępnej powierzchni (pustostanów) skorygowaną o nową podaż dostarczoną na rynek w danym okresie.

Zasoby powierzchni biurowej w Polsce



Nowa podaż powierzchni biurowej



- Spadek wielkości zasobów biurowych na rynku warszawskim związany jest z wyłączeniem starszych budynków – powodem mogą być remonty, przebudowy czy też zmiana funkcji obiektu. Zjawiska te mają miejsce także w miastach regionalnych, jednak duża podaż nowych powierzchni powoduje, że zmiana powierzchni netto pozostaje tam dodatnia.

Nowa podaż głównie w miastach regionalnych...

- **Według naszego szacunku, w 2023 r. na rynek dostarczone zostało ok. 400 tys. mkw. nowej powierzchni biurowej, przy czym nowa podaż skoncentrowana była w miastach regionalnych, gdzie pojawiło się ok. 350 tys. mkw. nowych zasobów. Nowa podaż na rynku warszawskim to natomiast niecałe 60 tys. mkw. – jest to historycznie najniższy wynik.**

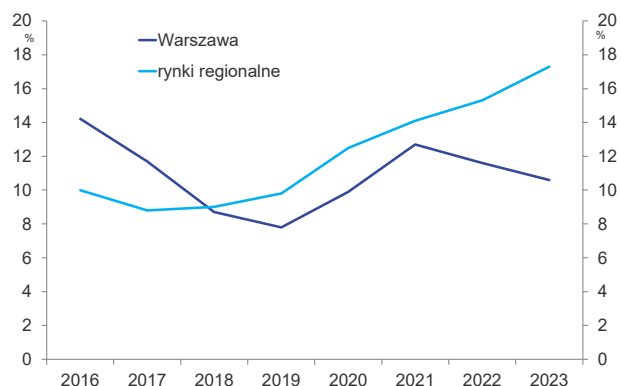
- W stosunku do roku 2022 spadek nowej podaży miał miejsce zarówno w miastach regionalnych, jak i w Warszawie. Jednak w regionach spadek był niewielki – w poprzednim roku oddano tam bowiem do użytku 400 tys. mkw. powierzchni biurowych, natomiast w Warszawie można mówić o załamaniu nowej podaży, która rok wcześniej przekroczyła 230 tys. mkw.

- Brak nowych projektów biurowych wprowadzanych na warszawski rynek to przede wszystkim efekt wygaśnięcia dużej fali nowej podaży z lat 2020–22. Wpływ na powściągliwość inwestorów odnośnie nowych projektów biurowych miały w ostatnim czasie także wysokie koszty finansowania oraz wysoka inflacja wpływająca na wysokie koszty budowy.

...a w budowie wciąż mało powierzchni

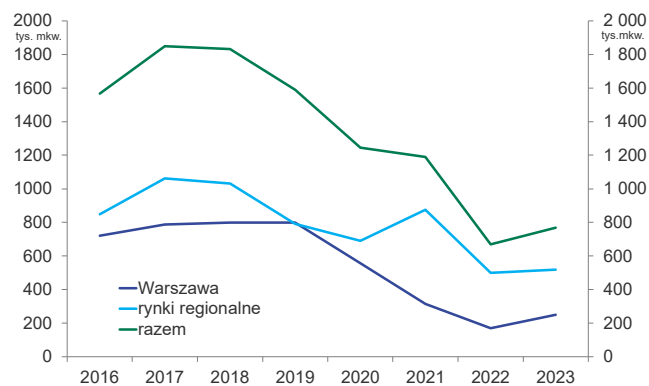
- **Według naszego szacunku, na koniec 2023 r. w budowie pozostawało ok. 750 tys. mkw. powierzchni biurowej (wobec 670 tys. mkw. rok wcześniej oraz ok. 1,2 mln mkw. w I. 2020–21). Oznacza to, że w tym segmencie rynku nieruchomości aktywność deweloperska pozostaje na niskim poziomie.**

Pustostany w sektorze biurowym



źródło: Colliers International, dla 2023 r. dane na koniec III kw.

Powierzchnia w budowie



źródło: Colliers, dla 2023 r. dane na koniec III kw.

- Przyczyny takiego stanu pozostają od dłuższego czasu niezmiennie: wcześniejsza fala dużej podaży (zakończenie cyklu inwestycyjnego), wciąż utrzymująca się niepewność co do ostatecznego kształtu rynku po pandemii i zmian aktywności najemców, wysokie koszty finansowania, niepewność geopolityczna.

- Ograniczenie realizowanych projektów biurowych szczególnie widoczne jest na rynku warszawskim, gdzie, wg naszych szacunków, w budowie na koniec 2023 r. było ok. 250 tys. mkw. powierzchni.** Warto jednak zaznaczyć, że jest to więcej niż rok wcześniej, kiedy w realizacji były budynki biurowe o powierzchni najmu 170 tys. mkw. W latach boomu inwestycyjnego na warszawskim rynku biurowym (2017–2019) w budowie było ok. 800 tys. mkw. powierzchni.

- Szacujemy, że na rynkach miast regionalnych w budowie na koniec 2023 r. znajdowało się ok. 500 tys. mkw. powierzchni biurowej – tyle samo co rok wcześniej.** Aktywność inwestycyjna w miastach regionalnych jest zatem obecnie wyraźnie wyższa niż w Warszawie, ale jednocześnie dwukrotnie mniejsza niż w latach boomu inwestycyjnego (2017–2018), kiedy to w budowie pozostawało ponad 1 tys. mkw. powierzchni biurowej.

Koszty budowy nieco mniej dotkliwe

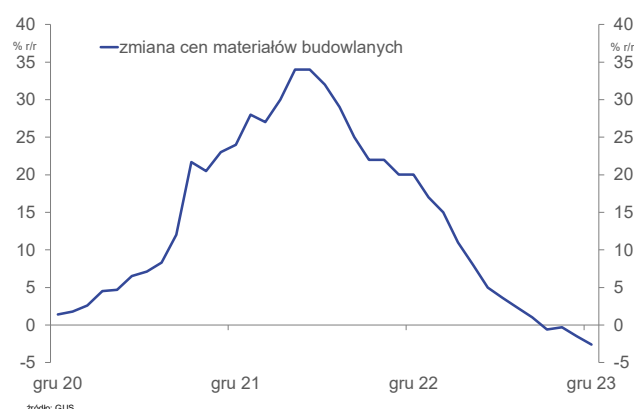
- W 2023 roku, a szczególnie wyraźnie w jego drugiej połowie, zmniejszyła się presja kosztowa związana z budową budynków biurowych. **Według danych GUS, w październiku 2023 r. cena wybudowania tego typu obiektu (uwzględniająca wszystkie elementy kosztów – materiałowe, robociznę, administracyjne itp.) była wyższa o 6,9% r/r wobec wzrostu o 15,7% r/r w ostatnich miesiącach 2022 r.**

- Ważnym czynnikiem wpływającym na obniżenie kosztów związanych z budową budynków biurowych było wyhamowanie wzrostu cen materiałów budowlanych. **Według danych Polskich Składów Budowlanych, w grudniu 2023 r. ceny materiałów były niższe o 2,6% r/r wobec ich szczytowego wzrostu o 34% r/r w kwietniu i maju 2022 r.**

Koszt budowy budynku biurowego



Ceny materiałów budowlanych



- Choć dynamika kosztów budowy budynków biurowych wyraźnie spadła, to jednak znacząco wywindowany w 2022 r. poziom tych kosztów pozostaje wysoki. **Koszty budowy w 2023 r. nadal więc stanowiły barierę inwestycyjną w sektorze biurowym i negatywnie wpływały na skłonność inwestorów do rozpoczynania projektów inwestycyjnych.** Ponadto należy zaznaczyć, że procesy inwestycyjne w przypadku dużych obiektów jakimi są zazwyczaj budynki biurowe są długotrwałe i planowane z dużym wyprzedzeniem. Stąd poprawa sytuacji kosztowej związanej z budową budynków może ewentualnie przełożyć się na decyzje inwestorów dotyczące realizacji projektów w latach kolejnych.

Pustostanów szybko 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 III kw. 2023 r. w ośmiu miastach regionalnych dostępnych było do wynajęcia od zaraz ponad 1,1 mln mkw. powierzchni biurowej, co oznacza stopę pustostanów w wysokości 17,3%.** W ciągu ostatnich czterech lat udział pustostanów na rynkach regionalnych systematycznie rośnie i od końca 2019 r. wzrósł o 7,5 pkt, proc. (z poziomu 9,8%).
- **W Warszawie** sytuacja jest nieco inna niż średnio w regionach. Po pierwsze udział pustostanów jest wyraźnie niższy – **na koniec III kw. 2023 r. do wynajęcia było 650 tys. mkw. powierzchni, co jest tożsame ze stopą pustostanów na poziomie 10,6%.** Co prawda w stosunku do stanu sprzed czterech lat udział powierzchni niewynajętej także wzrósł – w tym przypadku o 2,8 pkt. proc. wobec 7,8% na koniec 2019 r., jednak w odróżnieniu od sytuacji na rynkach regionalnych, w 2023 r. udział pustostanów obniżył się (z 11,6% na koniec 2022 r.). Było to przede wszystkim efektem wspomnianego niemal zerowego poziomu nowej podaży w 2023 r. i dość wysokiego popytu brutto (choć niższego niż rok wcześniej).
- **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. Dotyczy to szczególnie Warszawy, gdzie udział pustostanów jest obecnie wyraźnie mniejszy niż w I. 2016–17, kiedy to wynosił 14%–15%. Natomiast ponad 17-**

procentowy poziom pustostanów na rynkach regionalnych uznać już należy za bardzo wysoki w perspektywie ostatnich kilkunastu lat.

- Negatywna presja na wzrost powierzchni niewynajętej w ostatnich latach wynika m.in. z dużego wolumenu nowej powierzchni wprowadzanej na rynek w tym czasie. Zjawisko to przyczyniło się również do tego, że wielu najemców zdecydowało się na relokację do nowszych, a zatem nowocześniejszych biurów, co wyraźnie odbiło się na wzroście niewynajętej powierzchni w starszych budynkach.

Inwestycje kapitałowe w 2023 r. na niskim poziomie

- Aktywność inwestorów kapitałowych na rynku biurowym w 2023 r. była niska. **Według danych CBRE w pierwszych trzech kwartałach roku wartość transakcji wyniosła nieco ponad 270 mln euro wobec 1,6 mld euro w tym samym okresie poprzedniego roku.**
- Aktywność inwestorów kapitałowych koncentrowała się w 2023 r. na rynku warszawskim – większość transakcji w pierwszych trzech kwartałach roku dotyczyła zakupów biurów w dzielnicy Mokotów. W miastach regionalnych nie odnotowano w tym czasie ani jednej transakcji kapitałowej na rynku biurowym. Sytuacja była pod tym względem odmienna od tej z 2022 r., kiedy to, w ujęciu wartościowym, ponad 40% zawartych wówczas transakcji dotyczyło rynków regionalnych.
- Spowolnienia aktywności w obszarze inwestycji kapitałowych w 2023 r. jest zjawiskiem szerszym – nie dotyczy jedynie segmentu biurowego. Według danych CBRE, łączny wolumen transakcji kapitałowych w obszarze nieruchomości komercyjnych w okresie I-III kw. 2023 r. wyniósł w Polsce 1,7 mld euro wobec 4,3 mld euro w tym samym okresie poprzedniego roku.
- Spowolnienie aktywności inwestycyjnej po mocnym pod tym względem 2022 r. widoczne jest nie tylko w Polsce, ale na większości rynków europejskich. Powodem większej ostrożności inwestorów była niestabilna sytuacja gospodarcza oraz wysokie koszty finansowania. W ocenie CBRE, w 2024 r. spodziewany jest wzrost zainteresowania inwestorów transakcjami kapitałowymi na rynku nieruchomości.

PERSPEKTYWY, CZYNNIKI RYZYKA

Popyt na powierzchnię biurową nadal będzie pod presją

- **W naszej ocenie w 2024 r. popyt brutto na powierzchnię biurową (wolumen transakcji najmu) będzie zbliżony do notowanego w okresie ostatnich dwóch lat, a więc kształtował się będzie na poziomie ok. 1,4-1,5 mln mkw.** Nadal pozostawał więc będzie nieco niższy niż przed pandemią.
- **Popyt na powierzchnię biurową nadal znajdował się będzie pod wpływem negatywnych czynników o charakterze strukturalnym**, wśród których wskazać należy:
 - spadek zapotrzebowania na powierzchnię w wyniku utrwalenia w firmach modelu pracy zdalnej lub hybrydowej – według szacunków Colliers prowadzi to

do spadku średniego wolumenu pojedynczej nowej transakcji najmu o 20%-30%,

- zmniejszanie zapotrzebowania na powierzchnię biurową przez kolejne firmy wprowadzające hybrydowy model pracy – według szacunków Colliers, w procesie renegotjacji umów przez takich najemców ograniczają oni swoje zapotrzebowanie na powierzchnię o 10%-25%,

- rosnące znaczenie podnajmu (coraz więcej najemców domaga się takiej możliwości w kontraktach), który staje się coraz częściej alternatywą w stosunku do tradycyjnego najmu powierzchni.

• **Z drugiej strony pozytywnie na rynek biurowy w 2024 r., w przeciwieństwie do sytuacji z roku 2023, wpływać powinny bieżące uwarunkowania koniunkturalne:**

- wyższe tempo wzrostu gospodarczego (w naszym scenariuszu 2,3% r/r w 2024 r. oraz 3,5% r/r w 2025 r. wobec 0,5% w minionym 2023 r.), co będzie wiązało się z poprawą koniunktury w wielu branżach, szczególnie tych o charakterze konsumpcyjnym. Skutkować to powinno wzrostem aktywności najemców z lepiej radzących sobie sektorów gospodarki,

- ograniczenie wcześniejszego negatywnego wpływu rosnących stóp procentowych na procesy inwestycyjne w firmach (w naszym scenariuszu przewidujemy obniżenie stóp procentowych NBP o 50 pb. w II poł. 2024 r.),

- większa przewidywalność kosztów procesów inwestycyjnych związana z niższą inflacją (w naszym scenariuszu średniorocznie 4,5% r/r w 2024 r. wobec 11,6% w 2023 r.).

• **Ponadto, wciąż pozytywnie na rynek powierzchni biurowych oddziaływać powinny takie czynniki jak:**

- 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 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 (zjawisko szczególnie widoczne na rynkach regionalnych).

- postępujące zjawisko wydłużania czasu umów (coraz więcej umów na 7-10 lat wobec dotychczasowych standardowych umów 5-letnich), co jest elementem optymalizacji kosztowej po stronie najemców, a jednocześnie elementem stabilizującym rynek z punktu widzenia właścicieli powierzchni biurowych.

Utrzyma się niska aktywność deweloperska...

• W 2024 r. aktywność deweloperska na rynku biurowym pozostawała będzie na niskim poziomie – nowe inwestycje na dużą skalę nie są planowane. Duża fala nowej podaży z lat 2017-20 (w regionach) oraz 2020-21 (w Warszawie) w połączeniu z utrzymującą się niepewnością co do ostatecznego kształtu rynku i

zapotrzebowania na powierzchnię skłaniała będzie inwestorów do powściągliwości w rozpoczynaniu nowych projektów inwestycyjnych.

...czego skutkiem będzie umiarkowany wolumen nowej podaży...

- Podaż nowej powierzchni biurowej wprowadzanej na rynek będzie w 2024 r. ograniczona, co będzie szczególnie wyraźnie widoczne na rynku warszawskim. **Aktualny niewielki wolumen inwestycji w realizacji, plany deweloperów, dostępne zasoby gruntów oraz uwarunkowania gospodarcze, to czynniki, które wpłyną będą na utrwalenie luki podażowej w Warszawie. Stan taki utrzymać się może także w 2025 r.**
- W miastach regionalnych, gdzie ilość powierzchni w budowie jest obecnie dwa razy większa niż na rynku warszawskim wolumen nowej podaży będzie nieco wyższy, choć na tle danych historycznych również nieduży. Czynnikiem różnicującym 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, szczególnie gdy niepewność związana z sytuacją geopolityczną oraz perspektywami rynku biurowego się zmniejszy.**

...i mniej pustostanów

- Przyjęte w naszym scenariuszu założenie utrzymania popytu brutto na rynku biurowym na poziomie z ostatnich dwóch lat przy ograniczonej podaży nowych zasobów oznacza, że w 2024 r. oczekiwać należy poprawy sytuacji rynkowej pod względem stopy pustostanów. Rynek absorbować będzie bowiem w dużym stopniu już istniejące zasoby biurowe.
- **Na rynkach regionalnych, po kilku latach wzrostów, oczekiwać możemy stabilizacji stopy pustostanów, natomiast na rynku warszawskim prawdopodobnie udział pustostanów będzie – podobnie jak w minionym roku – się zmniejszał.**
- W 2024 r. nadal zachodzić będzie proces przenoszenia się części najemców ze starszych, mniej atrakcyjnych budynków do nowszych zasobów. Tak jak w latach poprzednich, zjawisko to będzie bardziej widoczne w miastach regionalnych gdzie starych zasobów jest więcej niż w Warszawie i gdzie podaż nowej powierzchni będzie większa. Stąd ryzyko niewykorzystania powierzchni biurowej w większym stopniu dotyczy będzie starszych zasobów niż nowych budynków.

Czynsze będą się stabilizować

- **W 2024 r., po dwóch latach wzrostu, oczekiwać należy stabilizacji stawek czynszowych na rynku biurowym z możliwością ich niewielkiego wzrostu w największych miastach (Warszawa, Kraków, Wrocław).**
- Wzrost stawek czynszowych w I. 2022-23 swoje podłoże miał we wzroście kosztów utrzymania budynków biurowych, wzroście kosztów budowy oraz kosztów finansowych. Dodatkowo w I kw. 2023 r. miała miejsce indeksacja umów najmu denominowanych w euro, która wyniosła ok. 9%.

- W kierunku stabilizacji czynszów działało będzie wygasanie kolejnych umów najmu zawieranych przed pandemią i związane z tym większe możliwości renegotjacji czynszów przez najemców przy podpisywaniu nowych umów. W miastach regionalnych, z uwagi na wysoki wskaźnik pustostanów, pojawić się może presja na obniżki czynszów.

Rosnąca rola ESG i nowoczesnych rozwiązań technologicznych

- W 2024 r. nadal widoczne będzie zjawisko poszukiwania przez najemców nieruchomości biurowych z zielonymi certyfikatami lub potencjałem do ekologicznych modernizacji, co będzie efektem wdrażania w firmach regulacji z zakresu ESG. Rosnące znaczenie kryteriów ESG będzie wpływać na wzrost zainteresowania właścicieli i najemców nieruchomości certyfikatami ekologicznymi (LEED, BREEAM).
- Ponadto właściciele budynków w coraz większym zakresie wyposażać będą nieruchomości w technologie poprawiające produktywność, współpracę i zdrowie w miejscu pracy – m.in. zaawansowane systemy filtracji powietrza czy technologie bezdotykowe. W nowych budynkach rozwiązania takie wprowadza się jako standard, a w starszych biurowcach często stanowią one element planowanej modernizacji. Rośnie też zapotrzebowanie najemców na inteligentne rozwiązania technologiczne w budynkach biurowych. Należą do nich m.in. zdalne zarządzanie dostępem, smart parking, zarządzanie miejscem pracy czy analiza zajętości miejsc pracy.

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.