

RAPORT

Z PERSPEKTYWY
NAJEMCY

OPŁATY
EKSPLOATACYJNE

Publikacja Cushman & Wakefield

Spis treści:

Wstęp	2
Rozliczanie kosztów eksploatacyjnych	2
Kontekst rynkowy	3
Jak osiągnąć oszczędności w kosztach operacyjnych?	5
Inne raporty Cushman & Wakefield Research	7

W związku z dynamicznym rozwojem polskiego rynku powierzchni biurowych i stale zmieniającymi się wymaganiami użytkowników nieruchomości firma Cushman & Wakefield ma przyjemność zaprezentować kolejny raport z cyklu „Z perspektywy najemcy” („Occupier perspective”), dotyczący opłat eksploatacyjnych.

Niniejszy raport przedstawia kluczowe informacje dotyczące opłat eksploatacyjnych w nowoczesnych budynkach biurowych klasy A i B, kwestie związane z rozliczaniem tych kosztów, a także wskazówki oraz rekomendacje pozwalające na ich optymalizację.

Opłaty eksploatacyjne stanowią obecnie znaczną część kosztów ponoszonych przez użytkowników nieruchomości w związku z wynajmowaną powierzchnią biurową. Znajomość typów kosztów operacyjnych wchodzących w skład opłaty eksploatacyjnej oraz właściwe rozumienie sposobu jej rozliczenia są kluczowe w całym procesie związanym z najmem i użytkowaniem powierzchni biurowej. Dotyczy to zarówno wyboru budynku, jak i optymalnego rozplanowania przestrzeni, jest także pomocne przy negocjacji umowy najmu oraz efektywnym zarządzaniu nieruchomością.

Już na etapie podejmowania decyzji dotyczącej nowego biura najemcy powinni zwrócić szczególną uwagę na rozwiązania energooszczędne, które pozwalają na efektywniejsze funkcjonowanie obiektu biurowego, a w rezultacie mogą prowadzić do uzyskania realnych oszczędności w kosztach operacyjnych.

Również podczas negocjacji umowy należy wziąć pod uwagę kilka zapisów, istotnych z punktu widzenia przyszłych kosztów. Kluczową kwestią jest stosowanie w umowach najmu zamkniętego katalogu opłat eksploatacyjnych oraz ustalenie górnego limitu kwoty, o jaką wynajmujący może je podwyższyć.



WSTĘP

Opłaty eksploatacyjne stanowią obecnie znaczną część kosztów ponoszonych przez użytkowników nieruchomości w związku z wynajmowaną powierzchnią biurową. Dlatego znajomość aspektów dotyczących tych opłat wydaje się kluczowa w całym procesie najmu i użytkowania powierzchni.

Niniejszy raport skierowany jest przede wszystkim do najemców nowoczesnych budynków biurowych klasy A i B. Opracowanie to zawiera najważniejsze informacje dotyczące opłat eksploatacyjnych, kwestie związane z ich rozliczaniem, a także wskazówki oraz rekomendacje pozwalające na optymalizację kosztów najmu powierzchni. Raport odwołuje się do typowych praktyk rynkowych i zapisów stosowanych w umowach najmu.

Celem opracowania jest nie tylko podniesienie świadomości wśród najemców w obszarze rozliczania opłaty eksploatacyjnej, lecz także promocja najlepszych praktyk, które mogą przyczynić się do poprawy relacji najemcy i wynajmującego.

ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACYJNYCH

Czym jest opłata eksploatacyjna?

Większość firm działających w Polsce zdecydowanie częściej decyduje się na najem niż zakup nieruchomości. Takie rozwiązanie umożliwia im zaangażowanie dostępnych środków w prowadzoną działalność operacyjną, bez konieczności długoterminowego „zamrażania” kapitału. W obliczu dynamicznej sytuacji na rynku najemcy doceniają też fakt, że w trakcie trwania umowy najmu mają możliwość dostosowania powierzchni lokalu do zmieniających się potrzeb.

Zakup nieruchomości na własną siedzibę może być dobrym rozwiązaniem w przypadku firm, które osiągnęły stabilny poziom działalności i nie planują w długiej perspektywie znaczących zmian w wielkości zatrudnienia, a także gdy traktują zakup nieruchomości jako lokatę kapitału.

Jakie są koszty eksploatacyjne najmu powierzchni biurowej?

W przypadku najmu powierzchni biurowej w budynku klasy A lub B koszty eksploatacyjne związane z utrzymaniem i funkcjonowaniem nieruchomości ponoszone są zarówno przez właściciela, jak i najemców. Do kosztów tych można zaliczyć:

- **Koszty ponoszone przez właściciela nieruchomości, które odnoszą się do nakładów inwestycyjnych,** niezwiązanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości. Dotyczą one ulepszeń i modernizacji budynku, prowadzących do podniesienia jego wartości odtworzeniowej (CAPEX – capital expenditures),
- **Koszty pośrednie,** związane z funkcjonowaniem całej nieruchomości, które rozliczane są w ramach **opłaty eksploatacyjnej,**
- **Koszty bezpośrednie, ponoszone przez najemcę, związane z przedmiotem najmu, które nie wliczają się do opłaty eksploatacyjnej.** Należą do nich koszty konserwacji i bieżących remontów powierzchni zajmowanej przez firmę (w tym usuwanie awarii, dozór techniczny), a także koszty dostarczenia mediów, w przypadku gdy są obliczane i fakturowane według wskazań indywidualnych liczników (np. koszty zużycia energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania, gazu).



Tabela 1

KOSZTY WCHODZĄCE W SKŁAD OPŁATY EKSPLOATACYJNEJ

Utrzymanie nieruchomości

- Konserwacja i remonty powierzchni wspólnych (w tym usuwanie awarii, dozór techniczny)
- Naprawa i konserwacja urządzeń mechanicznych i elektrycznych w budynku
- Podatki i inne opłaty (podatki od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów)
- Ubezpieczenie nieruchomości

Usługi serwisowe

- Utrzymanie czystości na powierzchniach wspólnych (w tym wynagrodzenie dozorców, ogrodników, środki utrzymania czystości, narzędzia pracy, koszty dezynfekcji, deratyzacji)
- Utrzymanie zieleni i terenu przyległego do budynku
- Utylizacja odpadów i wywóz nieczystości
- Administracja i zarządzanie nieruchomością (w tym wynagrodzenie dla zarządcy)
- Ochrona i monitoring budynku
- Obsługa recepcji głównej

Media

- Dostarczenie mediów na powierzchniach wspólnych (koszty zużycia energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania)

KOSZTY STAŁE

KOSZTY ZMIENNE

Opłata eksploatacyjna jest opłatą ponoszoną przez najemcę z tytułu kosztów i wydatków związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem powierzchni wspólnych w budynku (tj. powierzchni oddanych najemcom do korzystania na zasadach niewyłączności).

Najemca zobowiązany jest pokrywać koszty eksploatacyjne w wysokości wskaźnika udziału użytkowanej przez siebie powierzchni brutto (powierzchnia netto powiększona o procentowy udział w powierzchni wspólnej) w łącznej powierzchni biurowej budynku.

Użytkownik nieruchomości co miesiąc uiszcza wraz z czynszem umowną kwotę na poczet opłat eksploatacyjnych. Wynajmujący zaś na bieżąco ponosi te koszty, opłacając je w większości z uiszczanych przez najemców zaliczek.

Poza opłatą eksploatacyjną, najemca jest zobowiązany do ponoszenia kosztów związanych bezpośrednio z przedmiotem najmu (które nie wchodzą w skład opłaty eksploatacyjnej). Zgodnie z art. 662 §2 Kodeksu Cywilnego, **drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę**. Art. 681 Kodeksu Cywilnego definiuje drobne nakłady obciążające najemcę lokalu, do których należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Powyższy katalog nie ma charakteru zamkniętego, a o rodzaju nakładów decydować będzie zarówno rodzaj naprawy, jak i jej rozmiar oraz koszt.

Ponadto najemca pokrywa koszty bezpośrednie, związane ze zużyciem mediów w wynajętym lokalu, które są obliczane i fakturowane według wskazań indywidualnych liczników (np. koszty zużycia energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania, gazu). Koszty te nie dotyczą mediów wykorzystywanych na powierzchniach wspólnych, które rozliczane są w ramach opłaty eksploatacyjnej.



Na co zwrócić szczególną uwagę?

Znajomość rodzajów kosztów wchodzących w skład opłaty eksploatacyjnej jest kluczowa zarówno na etapie planowania nowej siedziby, jak i w trakcie negocjowania umowy najmu.

Umowa najmu powinna określać nie tylko zakres i katalog usług wchodzących w skład opłaty eksploatacyjnej (w tym godziny ich świadczenia), ale także **sposób kalkulacji, termin ich rozliczania oraz możliwość weryfikacji rozliczenia.**

Typowa umowa najmu powierzchni biurowej przewiduje osobne rozliczenie kosztów generowanych przez każdą z wynajmowanych powierzchni oraz proporcjonalne rozliczenie opłat eksploatacyjnych generowanych przez powierzchnie wspólne. Oznacza to, że wynajmujący (lub zarządca budynku w jego imieniu) prowadzi z każdym z najemców osobne rozliczenie kosztów powstających w związku z korzystaniem przez niego z lokalu, a dodatkowo pomiędzy wszystkich korzystających z lokali w budynku rozdziela koszty powierzchni wspólnych.

Na koniec okresu rozliczeniowego (najczęściej rocznego) wynajmujący rozlicza poniesione w danym okresie koszty i przedstawia najemcom stosowne wyliczenia w określonym w umowie terminie.

Takie rozliczenie powinno zawierać zestawienie zbiorcze rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych poniesionych w zakończonym roku rozliczeniowym oraz procentowy udział poszczególnych kategorii kosztów w łącznych kosztach operacyjnych budynku. Ponadto w rozliczeniu powinna znajdować się suma wpłaconych zaliczek (najczęściej suma miesięcznych opłat eksploatacyjnych) oraz nadpłata lub niedopłata z tytułu kosztów. W zależności od rzeczywistej wysokości opłat eksploatacyjnych w danym okresie rozliczeniowym, najemca dopłaca brakującą sumę lub otrzymuje zwrot nadpłaty (najczęściej nadpłaty zaliczane są na poczet przyszłych zaliczek).

W przypadku gdy w umowie najmu znajduje się zapis o zmiennej wartości opłaty eksploatacyjnej, jej wartość w kolejnym roku rozliczeniowym szacuje się w oparciu o kwotę kosztów eksploatacyjnych rzeczywiście poniesionych w poprzednim roku kalendarzowym, ewentualnie skorygowaną o wskaźnik inflacji (wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS). Jeżeli zaś w umowie najmu jest mowa o stałych zaliczkach z tytułu kosztów eksploatacyjnych, ich wartość pozostaje bez zmian w kolejnym roku rozliczeniowym.

Najemcy przed podpisaniem umowy muszą wykazać znaczną czujność podczas interpretowania wskazywanych przez wynajmującego źródeł kosztów eksploatacyjnych, tak aby wyeliminować sytuacje, w których wynajmujący przenosi na użytkowników koszty eksploatacyjne generowane przez te części nieruchomości, z których czerpie on osobne zyski lub które pozostają niewynajęte.

KONTEKST RYNKOWY

Rynek powierzchni biurowych coraz bardziej konkurencyjny

Ze względu na rekordową wielkość nowej powierzchni biurowej, która została dostarczona na rynek w ciągu ostatnich kilku lat oraz jest planowana na kolejne, konkurencja między wynajmującymi staje się coraz silniejsza. W rezultacie właściciele zarówno istniejących biurowców, jak i planowanych inwestycji, są zmuszeni do oferowania bardziej atrakcyjnych warunków finansowych w postaci niższych czynszów lub wyższych pakietów zachęt.

Wskutek rosnącej konkurencji między właścicielami biurowców pozycja negocjacyjna najemców stale się umacnia. Z tego względu mogą oni liczyć nie tylko na korzystne warunki finansowe, ale również na coraz większą dostępność różnego rodzaju udogodnień w budynku (przedszkola, kluby fitness, salony SPA i inne punkty handlowo-usługowe podnoszące atrakcyjność biurowców).

Rosnąca presja na redukcję kosztów związanych z wynajmem powierzchni biurowej

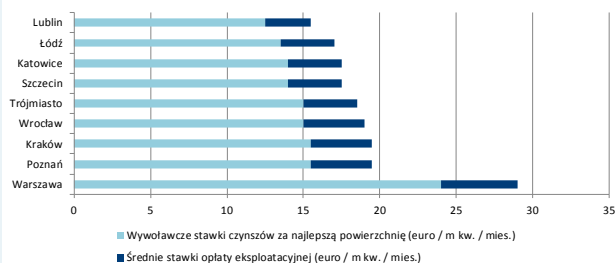
W wyniku spowolnienia gospodarczego w Polsce najemcy zaczęli przywiązywać zdecydowanie większą wagę do aspektów kosztowych swojej działalności. W konsekwencji poszukiwania przewagi konkurencyjnej wzrasta świadomość kosztów pośrednich, niezwiązanych z podstawową działalnością, do których należą m.in. koszty najmu powierzchni. Z tego względu, oprócz presji na obniżenie czynszów, najemcy coraz częściej przyglądają się dokładniej strukturze opłat eksploatacyjnych i szukają sposobów umożliwiających ich redukcję.

Opłaty eksploatacyjne stanowią znaczny udział w łącznych kosztach ponoszonych przez najemców nowoczesnych obiektów biurowych. Biorąc pod uwagę biurowce klasy A w najlepszych lokalizacjach w Polsce, wartość tych opłat stanowi obecnie aż 20–25% łącznych kosztów związanych z najmem powierzchni, co jest znacznie wyższą wartością niż jeszcze kilka lat temu. Z badania przeprowadzonego przez firmę Cushman & Wakefield wynika, że największy udział w łącznych opłatach eksploatacyjnych stanowią media (ok. 28%) oraz podatki i inne opłaty (25%). Kolejne miejsca zajmują odpowiednio konserwacja i naprawy bieżące (20%) oraz koszty ochrony nieruchomości i obsługi recepcji głównej (11%). To właśnie koszty zmienne, wynikające ze zużycia energii, wody czy gazu, jak również opłaty serwisowe, stanowią obecnie największe wyzwanie dla wynajmujących na konkurencyjnym rynku biurowym.

Deweloperzy i właściciele nieruchomości odczuwają coraz większą presję na obniżanie kosztów mediów. Jest to możliwe przede wszystkim poprzez zastosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych, w tym aspektów z zakresu tzw. zielonego budownictwa i efektywnego zarządzania nieruchomością. Takie rozwiązania, oprócz optymalizacji kosztowej, pozwalają też bardzo często na zwiększenie komfortu użytkowania budynku, co stanowi dodatkową zaletę dla podmiotów korzystających z nieruchomości.

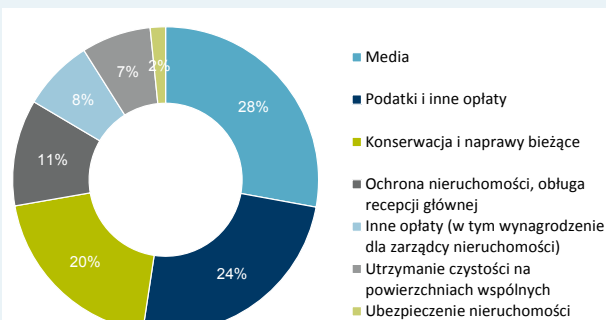
Wykres 2

KOSZTY PONOSZONE PRZEZ NAJEMCĘ W BUDYNKACH BIUROWYCH W POLSCE



Źródło: Cushman & Wakefield

STRUKTURA KOSZTÓW EKSPLOATACYJNYCH W NOWOCZESNYCH BUDYNKACH BIUROWYCH



* Dodatkowo najemca płaci za wykorzystanie energii elektrycznej w wynajętej powierzchni wg liczników

Źródło: Cushman & Wakefield

JAK OSIĄGNĄĆ OSZCZĘDNOŚCI W KOSZTACH OPERACYJNYCH?

Aby osiągnąć realne oszczędności w kosztach eksploatacyjnych, najemcy powinni uwzględnić tę kwestię w całym procesie związanym z najmem i użytkowaniem powierzchni biurowej, począwszy od wyboru budynku, poprzez negocjacje umowy najmu, a kończąc na optymalnym rozplanowaniu przestrzeni i efektywnym zarządzaniu nieruchomością.

Wybór odpowiedniego budynku

Silna pozycja negocjacyjna oraz szeroka oferta dostępnych powierzchni pozwala najemcom dokonywać wyboru siedziby spośród większej liczby nowoczesnych budynków biurowych. Tym bardziej więc, już na etapie podejmowania decyzji dotyczącej nowego biura, powinni oni zwrócić szczególną uwagę na rozwiązania, które pozwolą na realne obniżenie kosztów eksploatacyjnych przy zachowaniu odpowiedniej jakości środowiska pracy.

Uzyskanie oszczędności związanych z funkcjonowaniem obiektu jest możliwe dzięki zastosowaniu przez właściciela **odpowiednich rozwiązań już na etapie projektowania i budowy bądź wprowadzeniu ich przy okazji modernizacji obiektu**. Z tego względu już we wstępnej fazie oceny ofert najemca powinien przeprowadzić analizę kilku aspektów, istotnych z punktu widzenia przyszłych kosztów. Zostały one opisane poniżej.

Efektywność kosztowa może być zagwarantowana przede wszystkim w budynkach, w których **zminimalizowany został udział powierzchni wspólnych**, a węzły sanitarne i trzony komunikacyjne ulokowane są w sposób umożliwiający korzystanie z nich przez jak największą liczbę użytkowników.

Ponadto przy ocenie budynku biurowego należy zwrócić uwagę na **podział obiektu na strefy ze względu na zapotrzebowanie energetyczne pomieszczeń**, co pozwala na ograniczenie kosztów związanych ze zużyciem ciepła i prądu.

Niezwykle istotne jest również **optymalne usytuowanie budynku** z uwzględnieniem rzeźby terenu, kierunków świata, przeważających kierunków wiatrów, ekspozycji słonecznej

oraz ewentualnego zacielenia i przesłaniania przez obiekty sąsiadujące.

Dodatkowo najemca powinien zwrócić uwagę na zastosowane rozwiązania z zakresu tzw. zielonego budownictwa, które pozwalają na oszczędności wynikające ze zmniejszenia zużycia energii elektrycznej i ciepłej oraz wody.

Najpopularniejszymi narzędziami służącymi do oceny budynków na podstawie wielu obiektywnych kryteriów oraz precyzyjnie określonych parametrów technicznych są systemy certyfikacji ekologicznej (LEED, BREEAM, UE Green Building). W wyniku zastosowania odpowiednich rozwiązań energooszczędnych **opłaty eksploatacyjne osiągnane w budynkach, które posiadają certyfikaty ekologiczne, są niższe niż w porównywalnych budynkach bez certyfikacji**. Obecnie ok. 40% zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce stanowią budynki certyfikowane.

Tabela 3

PRZYKŁADY ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU OBNIŻENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI NIERUCHOMOŚCI

Rodzaje rozwiązań w podziale na główne obszary

Energia elektryczna	- Energooszczędne oświetlenie LED, - Systemy sterujące natężeniem oświetlenia, - Wykorzystanie światła dziennego, - Wykorzystanie systemów osłony przeciwsłonecznej (np. żaluzje / rolety, które ograniczają przepuszczanie ciepła), - Nawilżanie adiabatyne (pozwalające na zmniejszenie zużycia energii nawet o kilkaset procent w porównaniu do tradycyjnych rozwiązań ze względu na niski koszt produkcji pary wodnej), - Zastosowanie pomp z regulowaną pracą i central wentylacyjnych (falowniki; regulacja natężenia przepływu w zależności od faktycznego zapotrzebowania), - Rozdzielenie instalacji wody lodowej dla potrzeb obiektu oraz pomieszczeń, których specyfika pracy wymaga stałych parametrów pracy (np. serwerownie, magazyny), - Wykorzystanie suchego chłodzenia (free-cooling), - Energooszczędne windy.
Woda i ścieki	- Rozwiązania pozwalające na ponowne wykorzystanie wody szarej i deszczowej magazynowanej w zbiornikach retencyjnych, - Wykorzystanie wód opadowych i ze studni głębinowych (w przypadku gdy warunki lokalne na to pozwolą), - Odpowiednie olicznikowanie nieruchomości (zamontowanie oddzielnych liczników do ścieków, wody użytkowej oraz wody używanej do nawilżania i podlewania).
Energia ciepła	- Alternatywne źródła energii (paneły słoneczne do przygotowania ciepłej wody, panele fotowoltaiczne umieszczone na dachu budynku), - Wykorzystanie ciepła odpadowego, - Zastosowanie pomp z regulowaną pracą i central wentylacyjnych (falowniki; regulacja natężenia przepływu w zależności od faktycznego zapotrzebowania), - Regulacja przepływu w instalacjach wody lodowej, ciepła technologicznego i centralnego ogrzewania, - Wykorzystanie recyrkulacji i rekuperacji.

Źródło: Cushman & Wakefield

Negocjacja umowy najmu

Powszechną praktyką w umowach najmu jest zapis, że kosztami eksploatacyjnymi są wszelkie koszty poniesione przez wynajmującego w celu zapewnienia prawidłowego jej funkcjonowania. Przeniesienie zobowiązań finansowych na najemców znajduje swoje odzwierciedlenie w treści umowy najmu, a konkretnie w zawartych w niej katalogach lub definicjach kosztów i opłat eksploatacyjnych.

Kluczową kwestią jest zatem stosowanie w umowach najmu zamkniętego katalogu opłat eksploatacyjnych.

Warto również stworzyć listę kosztów nieakceptowalnych, takich jak koszty związane z rozbudową, przebudową budynku, utrzymaniem niewynajętych lokali czy pozyskiwaniem nowych najemców. Wynajmujący nie powinien też obciążać najemców kosztami poniesionymi w związku obsługą prawną sporów pomiędzy nim a najemcami lub usługodawcami.

Dopuszczalną praktyką jest **ustalenie górnego limitu kwoty lub wyrażonej w procentach wartości, o jaką wynajmujący będzie mógł podwyższyć koszty eksploatacyjne**. Strony mogą też umownie ograniczyć możliwość wzrostu kosztów co roku o ustalony wskaźnik oparty na wskaźniku inflacji. Takie zapisy dotyczą zwłaszcza kosztów stałych, na których wysokość ma wpływ wynajmujący, takich jak ubezpieczenie oraz wszelkie usługi serwisowe świadczone w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obiektu.

Na uwagę zasługują również **uprawnienia kontrolne najemcy dotyczące sposobu wyliczenia oraz zasadności ponoszonych opłat eksploatacyjnych**. Oprócz standardowego już upoważnienia najemców do przeglądania dokumentacji rachunkowej, stanowiącej podstawę wyliczeń, coraz częściej pojawiają się klauzule uprawniające ich do powołania niezależnego audytora.

Efektywne zarządzanie nieruchomością

W przypadku gdy użytkownik wynajmuje całą powierzchnię w budynku biurowym lub jest jego właścicielem, racjonalizacja kosztów operacyjnych nieruchomości opiera się również na negocjacji umów serwisowych oraz ich outsourcingu. Dotyczy to przede wszystkim sytuacji, w której firmy zewnętrzne oferują podobny poziom usługi przy niższym koszcie bądź wyższy poziom usługi przy podobnym koszcie.

Redukcja kosztów usług zewnętrznych w rozliczeniu na jednostkę powierzchni jest możliwa wówczas, gdy znana jest nie tylko ich wysokość, ale także poziom referencyjny. W tym celu niezbędne wydają się obserwacje innych nieruchomości oraz tzw. **benchmarking kosztów**, który pozwala na ustalenie celu, do którego dąży firma w obszarze kosztów, poprzez analizę rozwiązań stosowanych przez liderów w tej dziedzinie.

Przy podpisywaniu umów serwisowych należy zwrócić szczególną uwagę na warunki gwarancji. Okres gwarancji powinien być jak najdłuższy, a w umowach powinny znaleźć się zapisy mówiące, że serwis urządzeń może zostać dokonany przez każdy autoryzowany podmiot. Ponadto, w przypadku usług ochrony, sprzątania czy obsługi administracyjnej recepcji głównej, istotną rolę w ograniczaniu kosztów odgrywa **dostosowanie harmonogramu tego typu usług do rzeczywistego wykorzystania nieruchomości**.

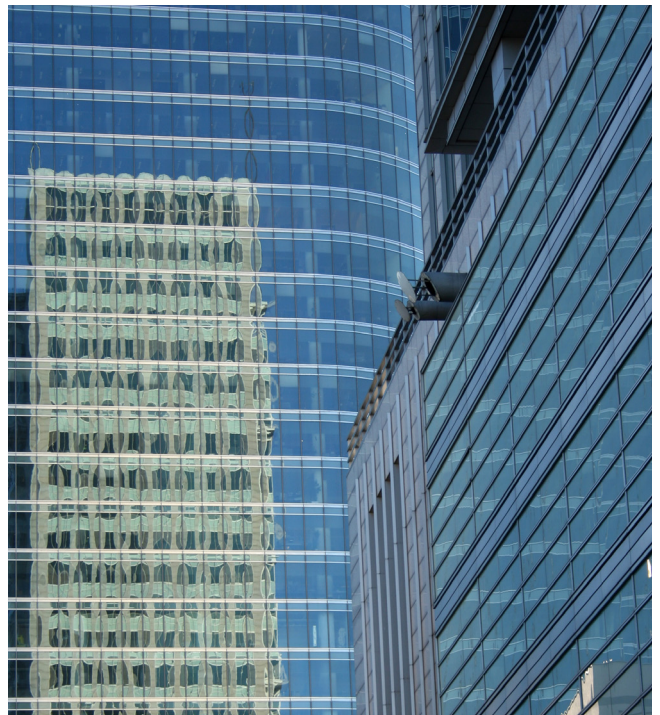


Optymalizacja powierzchni

Niezwykle ważnym elementem mającym wpływ na ograniczenie kosztów związanych z funkcjonowaniem lokalu biurowego jest jego efektywne rozplanowanie.

Obecnie obserwujemy rosnące wymagania najemców, którzy oczekują bardziej funkcjonalnego, inspirującego oraz innowacyjnego środowiska pracy. Coraz popularniejsze stają się tzw. elastyczne biura, pozwalające na adaptację powierzchni biurowej do potrzeb konkretnego najemcy oraz większą swobodę dostosowania jej wielkości do zmieniającego się zapotrzebowania. Z uwagi na fakt, że w wielu branżach codzienna obecność w biurze przestała być koniecznością, firmy coraz częściej decydują się na mniejsze biura oraz tzw. ruchome miejsca pracy.

Dotyczy to przede wszystkim międzynarodowych korporacji, które zaczynają doceniać korzyści związane z efektywnym rozplanowaniem przestrzeni biurowej. Odpowiednia aranżacja siedziby oparta na wypracowanej strategii miejsca pracy pozwala nie tylko na optymalizację powierzchni i ograniczenie kosztów, lecz także usprawnia komunikację i wspiera działalność operacyjną organizacji.



INNE RAPORTY CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Inne raporty Cushman & Wakefield Research dostępne są na stronie internetowej www.cushmanwakefield.com/research-and-insight.
Zaliczamy do nich następujące opracowania:

Occupier Perspective

Aktualizacje rynku z perspektywy najemców, z komentarzami, analizami, wykresami i danymi.

Global Occupancy Costs Offices
Global Occupancy Costs Logistics
Obligations of Occupation EMEA
The Future of the TMT Workplace

Property Times

Regularne aktualizacje rynku z perspektywy właścicieli zawierające komentarze, analizy, wykresy i dane.

Region Azji i Pacyfiku, Bangkok, Pekin, Berlin, Brisbane, Bristol, Bruksela, Budapeszt, Chengdu, Chongqing, Dalian, Dżakarta, Edynburg, Europa, Frankfurt, Glasgow, Hangzhou, Ho Chi Minh, Hong Kong, Indie, Japonia, Kanton, Kuala Lumpur, Londyn, Luksemburg, Madryt, Manchester, Melbourne, Mediolan, Nankin, Newcastle, Paryż, Polska, Praga, Qingdao, Rzym, Seul, Szanghaj, Shenyang, Shenzhen, Singapur, Sztokholm, Sydney, Taipei, Tiencin, Ukraina, Warszawa, Wuhan, Xian.

Investment Market Update

Regularne raporty przedstawiające sytuację na rynku inwestycyjnym zawierające komentarze, największe transakcje, wykresy, dane i prognozy.

Region Azji i Pacyfiku, Australia, Belgia, Czechy, Europa, Francja, Niemcy, Włochy, Japonia, Chiny, Azja Południowo-Wschodnia, Hiszpania, Szwecja, Wielka Brytania, Polska.

Money into Property

Już od ponad 35 lat jest to flagowy raport Cushman & Wakefield, który przedstawia analizę przepływów kapitałowych na rynku nieruchomości na całym świecie. Opracowanie to mierzy rozwój i strukturę globalnego rynku inwestycyjnego.

Jest dostępny dla następujących rynków: Globalny, Region Azji i Pacyfiku, Europa i Wielka Brytania.

Foresight

Kwartalny komentarz, analiza i dostęp do naszych wewnętrznych prognoz, łącznie z Fair Value Index™.

Dostępny dla następujących rynków: Globalny, Region Azji i Pacyfiku, Europa i Wielka Brytania. Publikujemy również raport roczny.



Cushman & Wakefield Research – inne raporty oraz bazy danych

Cushman & Wakefield Research – bazy danych

W celu uzyskania bardziej szczegółowych danych oraz informacji, możliwa jest ich subskrypcja.

W tym celu prosimy o kontakt z:

Graham Bruty, e-mail: graham.bruty@cushwake.com.

- **Property Market Indicators**

Historyczne dane na temat rynku nieruchomości komercyjnych i przemysłowych w regionie Azji i Pacyfiku oraz Europy.

- **Prognozy dotyczące rynku nieruchomości, łącznie z Fair Value Index™**

Pięcioletnie prognozy dla rynku nieruchomości komercyjnych i przemysłowych w regionie Azji i Pacyfiku, Europy oraz Stanach Zjednoczonych Ameryki.

- **Investment Transaction Database**

Zagregowana baza danych transakcji inwestycyjnych zawartych w regionie Azji i Pacyfiku oraz w Europie.

- **Money into Property**

Flagowy produkt Cushman & Wakefield Research, już od 35 lat dostarczający dane dotyczące rynków kapitałowych.

Kluczową
kwestią jest
stosowanie
w umowach
najmu
zamkniętego
katalogu
opłat.



Katarzyna Lipka
Associate Director,
Zespół Doradztwa i Analiz Rynkowych
+ 48 22 820 20 20
katarzyna.lipka@cushwake.com

Kamila Wykrota
Dyrektor Zespołu Doradztwa i Analiz Rynkowych
+ 48 22 820 20 20
kamila.wykrota@cushwake.com

Magali Marton
Head of EMEA Research
+ 33 (0)1 4964 4954
magali.marton@cushwake.com



Cushman & Wakefield Research Kontakty

EMEA Research

Joanna Tano

Tel: +44 (0)20 7152 5944
Email: joanna.tano@cushwake.com

Magali Marton

Tel: +33 1 49 64 49 54
Email: magali.marton@cushwake.com

Cushman & Wakefield Kontakty

Chief Executive, EMEA

John Forrester

Tel: +44 (0)20 3296 2002
Email: john.forrester@cushwake.com

Dyrektor, Polska

Charles Taylor

Tel: +48 22 820 20 20
Email: charles.taylor@cushwake.com

Chair, Polska

Alan Colquhoun

Tel: + 48 22 222 30 00
Email: alan.colquhoun@cushwake.com

Dział Doradztwa i Analiz Rynkowych

Kamila Wykrota

Tel: +48 22 820 20 20
Email: kamila.wykrota@cushwake.com

Dział Powierzchni Biurowych

Richard Aboo

Tel: +48 22 820 20 20
Email: richard.aboo@cushwake.com

Dział Powierzchni Handlowych

Renata Kuszniarska

Tel: +48 22 820 20 20
Email: renata.kusznierska@cushwake.com

Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych

Tom Listowski

Tel: +48 22 820 20 20
Email: tom.listowski@cushwake.com

Dział Rynków Kapitałowych

James Chapman

Tel: +48 22 820 20 20
Email: james.chapman@cushwake.com

Dział Wycen

Mark Freeman

Tel: +48 22 222 30 00
Email: mark.freeman@cushwake.com

Dział Usług dla Najemców

Ian Scattergood

Tel: +48 22 820 20 20
Email: ian.scattergood@cushwake.com

Dział Zarządzania Nieruchomościami

Christopher Rasiewicz

Tel: +48 22 222 30 00
Email: christopher.rasiewicz@cushwake.com

Dział Zarządzania Projektami i Doradztwa

Andrew Frizell

Tel: +48 22 820 20 20
Email: andrew.frizell@cushwake.com

Dział Nieruchomości Hotelowych

Sarka Chapman

Tel: +48 22 222 30 00
Email: sarka.chapman@cushwake.com

O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi na rynku nieruchomości komercyjnych. Wspiera klientów w podejmowaniu decyzji wpływających na sposób, w jaki ludzie pracują, robią zakupy i spędzają wolny czas. Fachowa wiedza i doświadczenie 43 tysięcy pracowników w ponad 60 krajach stanowią nieocenioną pomoc dla najemców i inwestorów zarówno na poziomie lokalnym, jak i globalnym. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości komercyjnych na świecie. Jej przychody są szacowane na 5 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą pośrednictwo w wynajmie powierzchni, kompleksowe zarządzanie nieruchomościami, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, zarządzanie obiektami (C&W Services), globalna obsługa najemców, zarządzanie inwestycjami i aktywami (DTZ Investors) oraz usługi w zakresie realizacji projektów i inwestycji deweloperskich, reprezentacji najemców, wyceny i doradztwa. Więcej informacji na stronie www.cushmanwakefield.com oraz na Twitterze: @CushWake.

Kamila Wykrota

Dyrektor, Consulting & Research

+ 48 22 820 20 20

kamila.wykrota@cushwake.com

cushmanwakefield.com

Zastrzeżenie: Niniejszy raport nie powinien być traktowany jako podstawa do zawierania transakcji bez udziału wykwalifikowanego i profesjonalnego doradcy. Fakty i dane przedstawione w raporcie zostały dokładnie sprawdzone, jednak Cushman & Wakefield nie może ponosić odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody lub straty powstałe w związku z nieprecyzyjnością przedstawionych danych. Informacje zawarte w raporcie nie powinny być, w całości lub w części, publikowane, powielane oraz nie powinno się na nie powoływać bez wcześniej zgody. W przypadku powielania informacji każdorazowo należy powołać się na Cushman & Wakefield jako źródło danych.