



Praktyka na rynku biurowym Okiem eksperta

Wrzesień 2014

www.cbre.eu/research



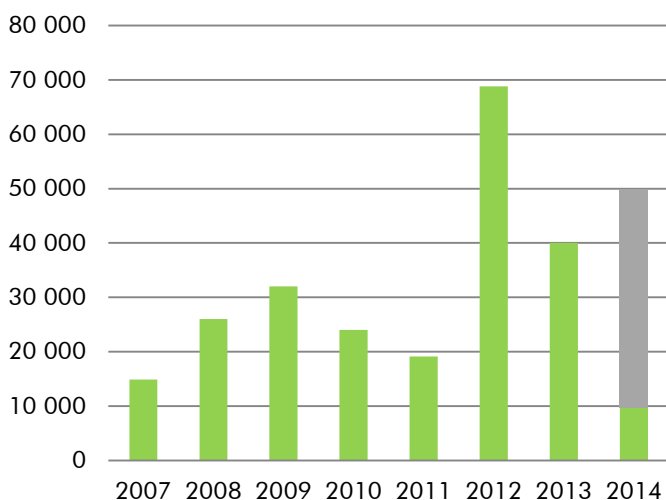
Sektor publiczny w nowoczesnych budynkach biurowych

Joanna Mroczek – Dyrektor Działu Badań Rynku i Doradztwa, CBRE

Rynek biurowy w Warszawie staje się coraz bardziej dojrzały i jest to wyjątkowy moment również dla sektora administracji publicznej, który z powodzeniem może wykorzystać obecną konkurencyjną sytuację rynkową. Coraz łatwiej urządowiom znaleźć pasującą i odpowiednią ofertę, a siedziba w nowoczesnym budynku pozwala na poprawę wizerunku placówek urzędniczych. Jakiej oferty mogą spodziewać się urzędy które zdecydują się na nowoczesne biuro? Na co muszą być gotowi właściciele budynków, którzy chcą sprostać wymaganiom urzędów?

Od trzech lat obserwujemy rosnące zainteresowanie nowoczesną powierzchnią biurową ze strony sektora administracji publicznej w Warszawie. Już w roku 2009, który był relatywnie słaby w kontekście wynajmu powierzchni biurowej, sektor administracji publicznej okazał się aktywny, z udziałem około 10%. Kolejne lata kryzysowe były trudne dla jednostek budżetowych, ale w 2012 roku nastąpiła dramatyczna zmiana i poziom wynajmu nowoczesnej powierzchni biurowej przez instytucje publiczne wzrósł do poziomu prawie 70.000 mkw. Trend ten wydaje się utrzymywać i w tym roku spodziewamy się podobnie wysokiego poziomu.

Nowoczesna powierzchnia biurowa zajęta przez podmioty administracji publicznej w Warszawie



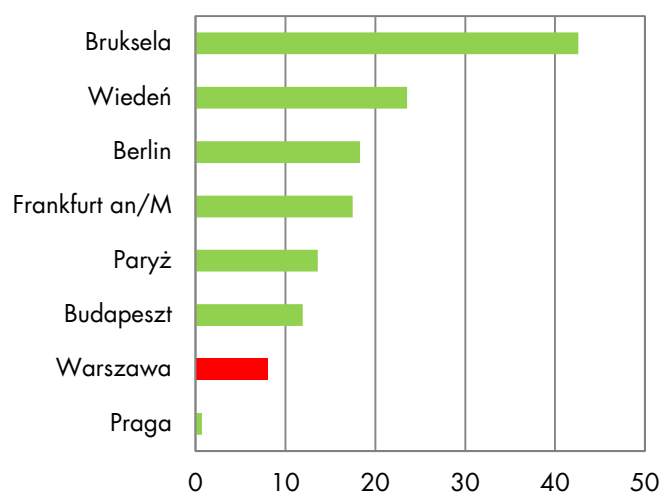
Źródło: CBRE, WRF

Do największych najemców nowoczesnych powierzchni biurowych z sektora administracji publicznej należy Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, która była prekursorem nowoczesnego myślenia o lokalizacji państwowych instytucji. Do innych dużych najemców z sektora publicznego należą również Frontex, Poczta Polska, Urząd Lotnictwa Cywilnego, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad czy Instytut Pamięci Narodowej. Poszukiwanie oszczędności i strategiczne podejście do zarządzania własną powierzchnią, sprawiło, że lokalizacja w tańszych, ale wygodnych business parkach na obrzeżach miasta okazała się atrakcyjna. Kolejne duże umowy i przeprowadzki ze starych „po-peerelowskich” budynków do nowych biurowców wydarzą się jeszcze w tym roku.

W Europie sektor publiczny jest istotnym najemcą nowych budynków już od wielu lat. Przewodzą miasta takie jak Bruksela czy Strassburg z siedzibami urzędów europejskich, jednakże również lokalne urzędy w Paryżu czy Amsterdamie, zlokalizowane są w nowoczesnych biurowcach. Świetnym przykładem jest Utrecht, gdzie jedna czwarta powierzchni biurowej w centrum miasta jest wynajęta przez urzędy, dla których ważna jest dogodna lokalizacja, wygoda i nowoczesny wizerunek.

Co więcej, w poszukiwaniu dodatkowych dochodów budżetowych, następnym krokiem jest sprzedaż własnych, dobrej jakości budynków. W ostatnich latach, w wielu krajach zarejestrowano wzrost transakcji typu „sale&lease back” – sprzedaż własnych budynków i podpisanie w nich długoterminowej umowy najmu.

Udział sektora publicznego w wynajmie nowoczesnych biur w ciągu ostatnich 3 lat (%)



Źródło: CBRE, 2012-2014

Przeprowadzka do nowoczesnej powierzchni wiąże się nie tylko z oszczędnościami, ale przede wszystkim z poprawą jakości pracy urzędników i zmianą np. sposobu komunikacji wewnątrz urzędów, które tak jak firmy powinny podlegać przeobrażeniom wraz ze zmieniającym się otoczeniem i oczekiwaniami interesantów. Coraz częściej urzędy zaczynają w części akceptować powierzchnię typu „open space”, gdzie nie ma już tak dużo małych pokoi a pracownicy zajmują wspólna przestrzeń.

Najemcy nowoczesnej powierzchni biurowej pochodzący z sektora administracji publicznej preferują nieco inny typ biurowców niż pozostali najemcy. Ze względu na charakter prowadzonej działalności dobra widoczność budynku nie jest dla nich koniecznością. Co więcej, rzadko są oni zainteresowani umiejscowieniem nazwy organizacji na fasadzie budynku. Są oni w stanie również zaakceptować nieco niższy standard powierzchni biurowej, ale jednocześnie niższe stawki czynszowe. Instytucje państwowe są nadzieją dla starszych budynków biurowych klasy B, które w obliczu ostrej konkurencji ze strony nowych obiektów mogą zaoferować niższy czynsz i elastyczne warunki najmu oraz przyzwoity standard nowoczesnej powierzchni.

Z punktu widzenia inwestora, podmioty z sektora administracji publicznej stanowią atrakcyjną grupę najemców. Przyczynia się do tego ich silna kondycja finansowa oraz fakt, iż tego typu organizacje są zazwyczaj zainteresowane długoletnimi umowami najmu. Wysoki poziom bezpieczeństwa trwania zawartych z nimi umów najmu jest mocną stroną budynku dla ich nabywców, pod warunkiem że są w stanie zaakceptować czynsze płacone w złotych. Dla zagranicznych funduszy to jest niestety istotna wada takiej umowy – z jednej strony często urzędy nie mają możliwości płatności w EUR, z drugiej strony ryzyko kursowe dla inwestorów jest czasem zbyt wysokie. Są jednak dostępne narzędzia, które umożliwiają rozwiązanie tego problemu dla obu stron. Udział podmiotów z sektora administracji publicznej w całkowitym popycie na nowoczesne biura wynosi zaledwie około 8%, stąd niewiele jest transakcji inwestycyjnych takimi budynkami. W przyszłości jednak może to mieć miejsce coraz częściej.

Wybrane podmioty administracji publicznej wynajmujące nowoczesne biura w Warszawie

Najemca	Budynek	Powierzchnia (mkw.)
Agencja Rozwoju i Modernizacji Rolnictwa	Poleczki Business Park	16 500
Frontex	Rondo 1/ Warsaw Spire	14 600
Poczta Polska	Domaniewska Office Hub	13 000
Urząd Rejestracji Produktów Leczniczych	Adgar Park West	13 000
GDDKiA	Green Corner	11 700
Sąd Rejonowy	Płocka	9 300
Mazowiecka Spółka Gazownictwa	Bolero	6 800
Urząd Lotnictwa Cywilnego	Flanders Business Park	6 500
ZTM	JM Tower	6 500
IPN	Empark	6 500

Źródło: CBRE, WRF

Jakiej oferty mogą spodziewać się urzędy które zdecydują się na nowoczesne biuro?

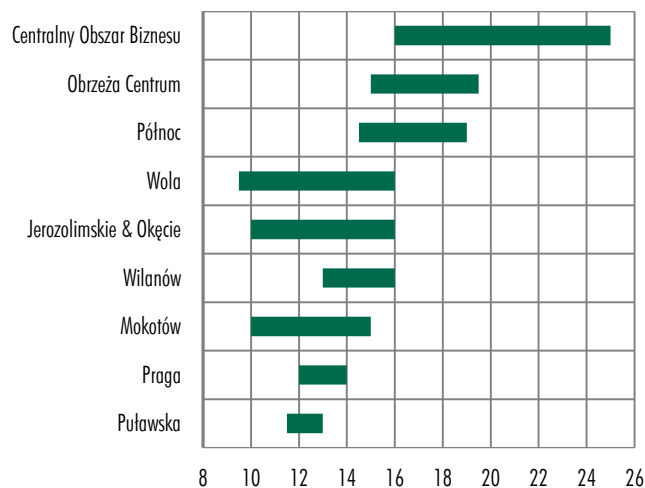
- **Najtańsze oferty** będą dostępne w budynkach starszych, klasy B, które już zostały zamortyzowane, bądź właściciel nie przewiduje ich sprzedaży. Będą one położone w nieco gorzej dostępnych i mniej wyeksponowanych lokalizacjach. Dużo takich budynków jest dostępnych w Al. Jerozolimskich i na Służewcu Przemysłowym, Wilanowie, dużo starszych budynków dostępnych jest również w centrum Warszawy w okolicach ulicy Marszałkowskiej czy alei Jana Pawła II.
- Często nowe budynki, ale położone dalej mogą zaoferować podobne warunki najmu do budynków starszych. W obecnej sytuacji powstaje bardzo wiele nowych obiektów i konkurencja o najemcę zmusza właścicieli i deweloperów do większej elastyczności. Coraz częściej są w stanie zaakceptować **stawki najmu w polskich złotych**. Dla urzędów otwierają się więc nowe możliwości wykorzystywania najnowocześniejszej dostępnej powierzchni biurowej, z zielonymi certyfikatami i wszelkimi możliwymi udogodnieniami. **Najbardziej korzystne oferty** można uzyskać w budynkach dopiero planowanych. Wówczas biuro może być dostosowane do faktycznych potrzeb najemcy.
- **Czynsze** w obu typach budynków będą się wahać efektywnie od ok. 8,00 EUR (32 PLN) za mkw. miesięcznie netto na obrzeżach miasta (okolice lotniska, dzielnica Włochy, Mokotów, daleka Wola, Praga itp.) do około 15,00 – 16,00 EUR (60 - 65 PLN) netto w okolicach centrum miasta. **Stawki umowne (headline)** są zazwyczaj o około 20% wyższe. Standardowo czynsz jest rocznie indeksowany o poziom inflacji. Nasze doświadczenie pokazuje, że właściciele budynków potrafią być coraz bardziej elastyczni odnośnie różnych elementów umowy najmu.
- Do czynszu należy doliczyć **koszty eksploatacyjne** w wysokości około 20 PLN miesięcznie (najczęściej rozliczane rocznie). Zawierają koszt wody, ochrony, ogrzewania, klimatyzacji, obsługi, sprzątnięcia powierzchni wspólnych, podatki, ubezpieczenia i inne koszty operacyjne i utrzymania powierzchni wspólnych budynku. Do kosztów eksploatacyjnych należy doliczyć własne koszty energii i telekomunikacji rozliczane wg. zużycia.
- Dodatkowo najemca ponosi **koszty parkingu** (około 200 - 400 PLN za miejsce miesięcznie).

Na co muszą być gotowi właściciele budynków, którzy chcą sprostać wymaganiom urzędów?

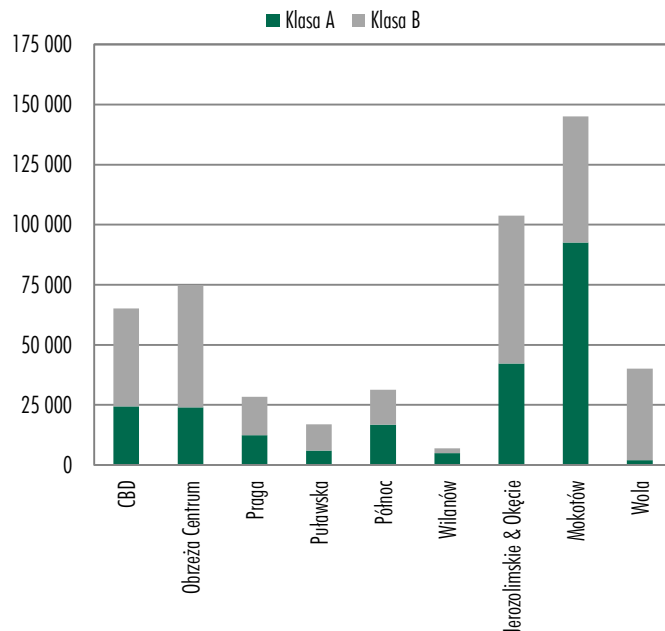
- Najczęściej najważniejszym czynnikiem mającym wpływ na decyzję w przypadku instytucji państwowych będzie **poziom stałego czynszu** (wszystkich całkowitych opłat), im niższy tym lepszy. Urząd często zobligowany jest do postępowania na drodze przetargowej i poszukiwać najlepszej oferty. Priorytetem dla urzędów czasem jest **korzystanie z zasobów ministerstwa** i wybór siedziby w prywatnym budynku wymaga dodatkowego wykazania korzyści. W tym przypadku ważna jest stabilność kosztów. Jednostki budżetowe z reguły muszą zgłosić zapotrzebowanie na budżet rok wcześniej i dokładnie muszą wiedzieć jakie będą koszty na rok następny. Umowa powinna dokładnie przewidywać wysokość wszystkich opłat jakie będą ponoszone – **czynsz najlepiej w złotych**, najlepiej stałą, z góry **określoną indeksacją** (np. naliczaną co trzy lata), **ograniczenie kosztów eksploatacyjnych** (tzw. cap). Są jednak urzędy, finansowane z Unii Europejskiej, gdzie EUR jest akceptowane.
- Nieco mniejsze znaczenie mają takie elementy oferty jak wykończenie czy odświeżenie powierzchni, chociaż coraz częściej urzędy muszą spełniać standardy (np. ISO) i są coraz bardziej świadome możliwości jakie oferuje rynek. W związku z tym oczekują **wliczenia kosztów wykończenia biura w czynsz**.
- Ponieważ ważne są całkowite koszty, wszelkie **zwolnienia z płatności czynszu czy kontrybucje finansowe** są mile widziane, ale najczęściej muszą być rozłożone na okres trwania umowy.
- W niektórych przypadkach urzędnicy potrzebują często **dużą ilość miejsc parkingowych**, dlatego biurowiec musi oferować odpowiednią ilość, chociaż zależy ona od rodzaju instytucji. Czasem urząd, pomimo że zajmuje cały budynek, nie potrzebuje żadnego miejsca. Właściciel musi więc być przygotowany na różne rozwiązania, tak żeby efektywnie wykorzystać posiadaną powierzchnię.
- Urzędy są gotowe na **długoterminowe umowy**, nawet do 15 lat.
- Wykończenie biura musi zakładać **tylko częściowy „open space”**, nadal konieczne są pokoje, minimum na połowie powierzchni biurowej. Wykończenie biura i meble powinny być wliczone i rozłożone w czynszu.

W obu przypadkach, zarówno ze strony dewelopera jak i urzędu, proces negocjacji umowy jest bardzo skomplikowany i wymaga głębokiej rynkowej i prawniczej wiedzy i doświadczenia. Dlatego też warto skorzystać z usług doświadczonego doradcy na rynku nieruchomości.

Wysokość umownych stawek czynszowych w budynkach klasy A i B w Warszawie (EUR/mkw./miesiąc)



Dostępna powierzchnia do wynajęcia w istniejących budynkach wg. klas i stref biurowych w Warszawie (w mkw.)



KONTAKTY

Więcej informacji odnośnie rynku nieruchomości komercyjnych:

CBRE Research & Consulting

Joanna Mroczek

Dyrektor

t: +48 500 000 583

e: joanna.mroczek@cbre.com

CBRE Office Agency

Łukasz Kałedkiewicz

Senior Dyrektor

t: +48 501 501 586

e: lukasz.kaledkiewicz@cbre.com

Daniel Bienias

Senior Dyrektor

t: +48 501 433 618

e: daniel.bienias@cbre.com

+ FOLLOW US



LINKEDIN – CBRE POLAND



CBRE.PL

Research and Consulting

Niniejszy raport został przygotowany przez Dział Doradztwa i Badań Rynku CBRE w Polsce, będący częścią CBRE Global Research and Consulting – sieci doświadczonych konsultantów oraz ekspertów zajmujących się badaniem rynku nieruchomości komercyjnych, dostarczających raporty rynkowe, prognozy ekonometryczne oraz rozwiązania doradcze dla inwestorów oraz najemców z całego świata.

Disclaimer

CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą ze źródeł, które uważa za wiarygodne, jakkolwiek prawdziwość informacji nie została przez CBRE zweryfikowana i związku z tym CBRE nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje te są prawdziwe. Jakkolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakikolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakikolwiek sposób raportów w całości lub w części.