

INDEX ESTATE FELLOWS

2009

Baza danych na dzień 15 września 2010 zawiera:

- 60 budynków – 1,009,672 m² powierzchni biurowej
Z czego:
 - 56 budynków klimatyzowanych
979,095 m² powierzchni biurowej klimatyzowanej
 - 4 budynki nieklimatyzowane
30,577 m² powierzchni biurowej nieklimatyzowanej

Metodyka niniejszego raportu opierała się na poniższych założeniach:

- Podział terenu Warszawy na 7 obszarów: Centralny Obszar Biznesu (COB), Wola, Żoliborz, Włochy i Ochota, Mokotów, Praga oraz Ursynów i Wilanów
- Wybór reprezentacyjnych budynków biurowych, w różnych lokalizacjach, o zróżnicowanej specyfikacji technicznej i wyposażeniu
- Rozmieszczenie przestrzenne analizowanych budynków z przewagą Centrum – Poza Centrum
- Ustalenie realnych stawek opłat eksploatacyjnych (Service Charge – SC) na zasadzie porównania wysokości zaliczki na opłaty eksploatacyjne ze stawką opłat eksploatacyjnych po rozliczeniu
- Klasyfikacja budynków do poszczególnych klas (A+, A, B+, B, C) nieuwzględniająca kryterium lokalizacji*.

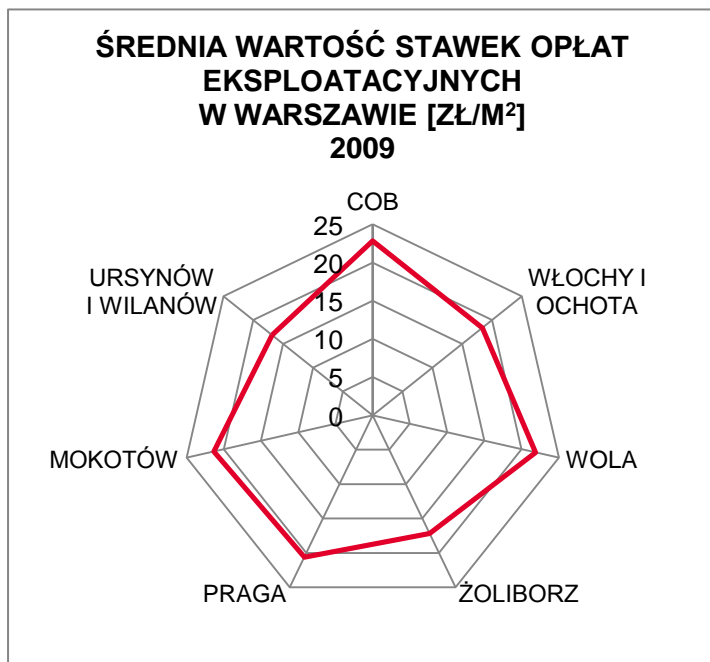
* por. Kategoryzacja budynków biurowych wg Warsaw Research Forum

Analiza zebranych danych pozwoliła oszacować średnią oraz zakresy minimum/maksimum stawek opłat eksploatacyjnych w poszczególnych częściach Warszawy.

Wnioski z przeprowadzonej analizy są następujące:

Średnia wartość stawek opłat eksploatacyjnych

DZIELNICA	ŚREDNIA [ZŁ/M ²]	ZAKRES [ZŁ/M ²]	
		OD	DO
COB	22,84	18,00	31,87
WŁOCHY I OCHOTA	18,37	15,80	20,65
WOLA	21,88	19,00	30,00
ŻOLIBORZ	17,19	16,00	18,00
PRAGA	20,61	16,58	23,48
MOKOTÓW	21,34	16,28	26,15
URSYNÓW I WILANÓW	16,84	14,50	21,34

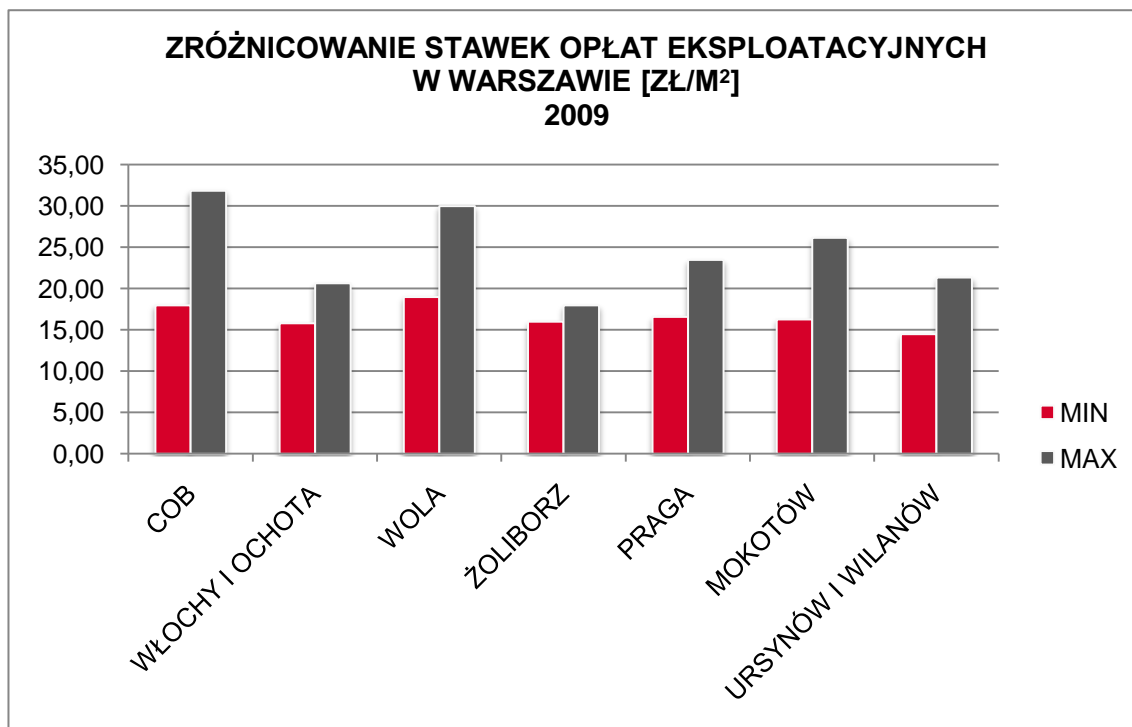


■ W Warszawie różnice w stawkach SC wynikają przede wszystkim z lokalizacji budynku. Zdecydowanie największe koszty najemcy ponoszą w COB oraz Mokotowie. Reprezentacyjne położenie, dostępność komunikacyjna oraz najwyższe klasy obiektów biurowych kształtują niezmiennie wysoki popyt w dostępnych nieruchomościach komercyjnych.

- Średnia wartość stawki SC kształtuje się od 22,84zł/m² na terenie COB do 16,84zł/m² na Ursynowie i Wilanowie. Stawki w granicach 21zł/m² występują na Mokotowie i Woli. Ze stosunkowo wysokimi opłatami eksploatacyjnymi

(ok.20zł/m²) należy się liczyć na terenie Pragi.

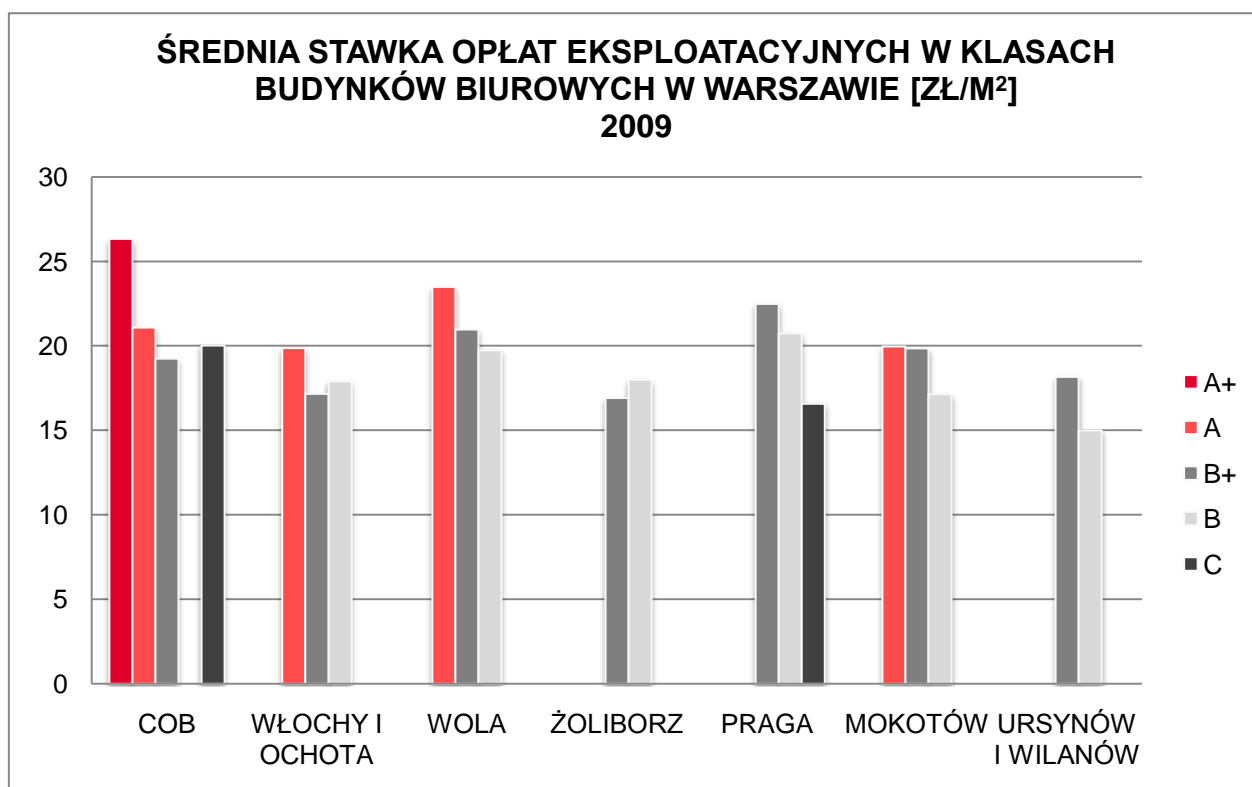
Zróżnicowanie stawek opłat eksploatacyjnych



- Rzeczywiste koszty eksploatacji w COB są bardzo zróżnicowane (od 18,00zł/m² do nawet 31,87zł/m²). Za główny czynnik cenotwórczy należałoby tu przyjąć klasę budynku biurowego. W związku z tym, że w COB mamy do czynienia zarówno z budynkami najwyższej klasy A+, jak i o najniższym standardzie (tj. klasa C) różnica stawek SC na poziomie 13,87zł jest proporcjonalna do różnicy standardu i renomy budynków klas A i C. Generalnie dla nowych budynków średnio stawka SC wynosi 22,54zł/m². Podobnie duża rozpiętość wysokości stawek obserwowana jest na Mokotowie i Woli.
- W COB największy wpływ na wartość stawki opłat eksploatacyjnych może mieć opłata za użytkowanie wieczyste, gdyż ściśle zależy ona od ceny samego gruntu. W związku z tym, że ceny gruntów w dzielnicach centralnych Warszawy są największe, opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu również osiągają maksimum.

- Zdecydowanie najbardziej zbliżone do siebie są opłaty eksploatacyjne w budynkach biurowych na terenie Żoliborza (16-18zł/m²) – są to z reguły budynki nowe, o podobnym standardzie (klasa B /B+), gdzie kryterium lokalizacyjne nie pozwala na kształtowanie się stawek na poziomie zbliżonym do dzielnic centralnych (COB, Mokotów).

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych w klasach budynków biurowych



- W biurowcach klasy A+, znajdujących się jedynie w ścisłym centrum miasta, najemcy muszą liczyć się z najwyższymi stawkami SC, jednakże renoma tych obiektów oraz najwyższy poziom wyposażenia technicznego i standard wykończeń zapewniają niesłabnące zainteresowanie tamtejszą powierzchnią biurową.
- Budynki biurowe klasy C odgrywają zdecydowanie mniejszą rolę na rynku nieruchomości komercyjnych. Grono najemców zainteresowanych tym rodzajem powierzchni coraz częściej decyduje się na wynajem lokali biurowych w klasie B/ B+. Istotnym jest tu również fakt, iż w niższych klasach budynków ponoszone są często większe nakłady finansowe: związane m.in.

z koniecznością przeprowadzania remontów, napraw bieżących czy prac modernizacyjnych.

- Najniższe stawki SC w budynkach klasy A odnotowano w dzielnicach Włochy, Ochota i Mokotów (niższe o ok. 1,20-3,60zł w stosunku do COB i Woli).
- Najwyższe stawki SC w klasie B i B+ charakteryzują teren Pragi (przy czym należy pamiętać, że lokalizacja tamtejszych biurowców wyklucza kwalifikowanie ich w grupie A, choć standard wykończeń i wyposażenia jest podobny).
- Opłaty eksploatacyjne w budynkach klasy B na terenie całego miasta mieszczą się w przedziale 15-20zł/m², przy czym wahania różnic w stawkach w poszczególnych dzielnicach są dość łagodne.

DZIELNICA	KLASA BUDYNKU BIUROWEGO				
	A+	A	B+	B	C
COB	26,33*	21,09	19,25		20,02
WŁOCHY I OCHOTA		19,88	17,17	17,90	
WOLA		23,50	20,98	19,75	
ŻOLIBORZ			16,92	18,00	
PRAGA			22,49	20,75	16,58
MOKOTÓW		19,98	19,85	17,15	
URSYNÓW I WILANÓW			18,17	15,00	

*Stawki podane w zł/m².

Warszawski rynek nieruchomości komercyjnych charakteryzuje się bardzo dużym zróżnicowaniem wysokości stawek opłat eksploatacyjnych – zarówno pod względem lokalizacji obiektów biurowych, jak i poszczególnych klas budynków. Warto podkreślić, że prócz już wspomnianej lokalizacji, jednymi z najważniejszych czynników wpływających na różnice w kosztach eksploatacji są opłata za użytkowanie wieczyste gruntu oraz wyposażenie budynku w system klimatyzacji i sposób rozliczania opłat za energię elektryczną.

ŚREDNIA WARTOŚĆ STAWEK OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH W WARSZAWIE 2009



NAI Estate Fellows

Commercial Real Estate Services, Worldwide.

**Estate Fellows Sp. z o.o.
Spółka Komandytowo – Akcyjna**

ul. Pankiewicza 3
00-696 Warszawa
Tel. +48 22 379 73 00
Fax +48 22 379 73 01
www.estatefellows.com

NIP: 701-01-21-648
REGON: 141383500