

Dodatkowy Koszt Najemcy Biur - Wydatki Operacyjne / Opłaty Eksploatacyjne

Poszukując powierzchni biurowej do najmu istotnym elementem decydującym o atrakcyjności oferty dla najemcy jest wysokość czynszu ofertowego. Najemcy często rozpatrując dwa fizycznie podobne obiekty z reguły decydują się na obiekt, w którym czynsz związany z wynajmem jest korzystniejszy dla nich. Jednakże wynajmując powierzchnię biurową należy zwrócić szczególną uwagę na koszty dodatkowe, które najemca musi ponieść, związane z posiadaniem, utrzymaniem i funkcjonowaniem powierzchni wynajmowanej oraz części wspólnych budynku. Koszty te określane są często jako Opłaty Eksploatacyjne lub Wydatki Operacyjne.

W budynkach biurowych klas A i B czynsz najmu i wydatki operacyjne/opłaty eksploatacyjne liczone są zazwyczaj od powierzchni rzeczywiście zajmowanej (powierzchnia najmu), powiększonej o wielkość tzw. współczynnika powierzchni wspólnych. Współczynnik ten odzwierciedla udział najemcy w korzystaniu z części wspólnych budynku, do których w większości przypadków należą główne recepcje budynków, hole windowe, korytarze, toalety, pomieszczenia sprzątacze i niekiedy pomieszczenia ochrony.

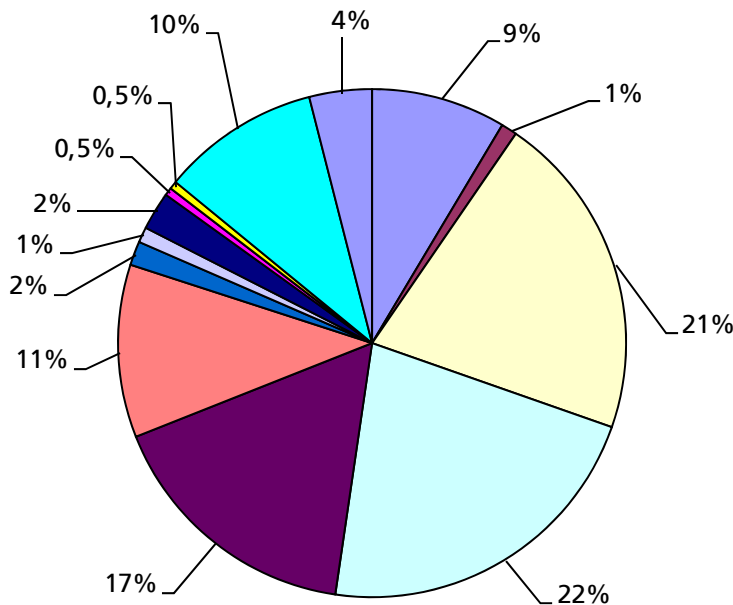
Zmiany Wysokości Wydatków Operacyjnych/Opłat Eksploatacyjnych

Analizując wysokość kosztów związanych z posiadaniem, utrzymaniem i funkcjonowaniem budynków biurowych na przykładzie trzech nowoczesnych budynków biurowych położonych w strefie Centrum w Warszawie można zauważyć, że na przestrzeni okresu 2004r. – 2007r. łączna wartość w/w kosztów wrosła średnio o około 25%. Przy czym zaznaczyć należy, że ta wielkość wzrostu w dużym stopniu spowodowana była zwiększonymi nakładami na remonty/modernizację budynków, które z racji powolnego starzenia się budynków muszą być ponoszone. Uwzględniając powyższe oraz biorąc pod uwagę czynnik wzrostu cen usług i inflację można wnioskować, że efektywnie koszty związane z posiadaniem, utrzymaniem i funkcjonowaniem powierzchni wynajmowanej i części wspólnych w budynkach biurowych nie zmieniły się / wzrosły znacząco na przestrzeni od 2004r. do 2007r..

Struktura wydatków operacyjnych/opłat eksploatacyjnych

Wydatki operacyjne / opłaty eksploatacyjne uzależnione są od wielu aspektów, zależą między innymi od: wieku i standardu budynku, lokalizacji, stosunku wielkości powierzchni całkowitej do powierzchni wynajmowanej, ilości kondygnacji budynku, lokalizacji. Struktura i sposób naliczania wydatków operacyjnych/opłat eksploatacyjnych zmienia się w czasie, w zależności od panujących trendów i ogólnych zachowań inwestorów na rynku. Poniżej przedstawiono przykładową charakterystykę struktury wydatków operacyjnych/opłat eksploatacyjnych w budynku biurowym położonym w strefie Centrum w Warszawie.

**Podział Wydatków Operacyjnych /Opłat Eksploatacyjnych
dla Przykładowego Ponad 20-sto Kondygnacyjnego Budynku
Biurowego w Warszawie**



- | | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| ■ Ogrzewanie | ■ Woda i ścieki |
| ■ Adminstracja/Obługa Techniczna | ■ Ochrona |
| ■ Usługi Porządkowe/ Sprzątanie | ■ Remonty/Modernizacje |
| ■ Ubezpieczenie | ■ Usługi eksploatacyjne |
| ■ Ekspertyzy/Doradctwo | ■ Telekomunikacja |
| ■ Pielęgnacja Zieleni | ■ Podatek od Nieruchomości |
| ■ Opłata za Użytkowanie Wieczyste | |

Przygotowane przez CPRF

Roman Fortuna
CPRF

Powyższa główna struktura składników wydatków operacyjnych / kosztów eksploatacyjnych występuje w większości nowoczesnych budynków biurowych w Polsce i uzależniona jest od wcześniej wspomnianych czynników.

Różnice w procentowej wielkości udziału poszczególnych składników w kosztach całkowitych zostały zaobserwowane praktycznie dla każdego budynku. Przy czym zaznaczyć należy, iż z uwagi na inne nazewnictwo oraz politykę firm zarządzających zdarzają się sytuacje, w których trudno jednoznacznie określić / przyporządkować dany koszt do struktury przedstawionej w tabeli powyżej.

Wysokość wydatków operacyjnych/opłat eksploatacyjnych

W lokalizacjach centralnych w Warszawie stawki opłat eksploatacyjnych oscylują pomiędzy 4,0 a 6,5 Euro / m² / miesiąc, w strefie Poza Centrum kształtują się na poziomie pomiędzy 3,5 a 5,0 Euro / m² / miesiąc.

Dla budynków o ilości kondygnacji przekraczających 20 pięter powyższe wydatki operacyjne/opłaty eksploatacyjne mogą być wyższe od w/w do 10 %.

Pomimo że w przeważającej mierze deweloperzy podają wysokość stawki z tytułu wydatków operacyjnych/opłat eksploatacyjnych w Euro, zdarzają się przypadki kwotowania tych stawek w PLN. Wynika to z faktu, że opłaty związane z utrzymaniem, użytkowaniem i posiadaniem nieruchomości ponoszone są w złotych. Występują również przypadki kwotowania stawek w CHF, ze względu na chęć uniknięcia przez wynajmującego ryzyka kursowego w stosunku do kredytu wziętego na finansowanie inwestycji.

Z uwagi na fakt, że każdy budynek pomimo zbliżonych parametrów fizycznych, lokalizacji czy klasie może posiadać specyficzne / indywidualne rozwiązania / pełnić dodatkową funkcję, to może zaistnieć sytuacja w której koszty przenoszone na najemców w postaci wydatków operacyjnych / opłat eksploatacyjnych mogą zawierać dodatkowe nierynkowe elementy, niewymienione powyżej.