

**Biuletyn CPRF Wrzesień 2006**  
**Rynek nieruchomości komercyjnych**

**Spis treści**

<b>Tytuł</b>	<b>Strona</b>
CP Roman Fortuna Sp. z o.o. Pnie się w Górę	2
Perspektywy Rozwoju Rynku Biur w Polsce w Najbliższych 8 Latach	4
Warszawa - Dramatyczny Spadek Wolnej Powierzchni Biurowej Klasy A i B w Strefie Obrzeża Centrum i Wzdłuż Jej Zachodniej Granicy	7
Inwestujmy w Biura w Dużych Miastach Polski !!!	9
Czy Łódź Może Stać się Polskim Manchester-em?	11
Pomysłowy Dobromir czyli Ile Mam Powierzchni Biurowej?	14

## CP Roman Fortuna Sp. z o.o. pnie się w Górę

CPRF zajmuje się i oferuje usługi w zakresie rynku nieruchomości komercyjnych. Usługi jakie oferujemy naszym Klientom to między innymi:

- Wycena nieruchomości komercyjnych,
- Badania rynku i doradztwo / opracowywanie studiów opłacalności inwestycji,
- Pośrednictwo w kupnie i sprzedaży gruntów,
- Pośrednictwo w wynajmie i sprzedaży powierzchni biurowych, handlowych i magazynowych,
- Doradztwo deweloperskie,
- Doradztwo na rynku inwestycyjnym,
- Renegocjacje umów najmu.

Obszar naszej działalności obejmuje całą Polskę. Wykonujemy zlecenia na rzecz podmiotów polskich i zagranicznych. Firma rozrasta się i poszerza grono swoich pracowników. Świadczy o tym ciągle rosnąca liczba zleceń, którym sprawnie jesteśmy w stanie sprostać.

### Wyceny Nieruchomości Komercyjnych

W ciągu minionych 12 miesięcy **wyceniliśmy** około **3 000 000,0 m<sup>2</sup>** gruntu, budynki o łącznej powierzchni około **700 000,0 m<sup>2</sup>**, a łączna **wartość** wycenionych obiektów przekroczyła **2 000 000 000,0 PLN**. Przedmiotami wycen były różnej wielkości i różnej klasy budynki biurowe, magazynowe, istniejące i planowane inwestycje komercyjne oraz grunty. Ciekawostką może być fakt, iż oprócz standardowych obiektów, których wartość oszacowaliśmy można wskazać grunty zabudowane obiektami sportowymi – stadionami, czy też wdzięcznie brzmiące kompleksy pałacowo- parkowe.

### Analizy Rynku

Poza wycenami warto wspomnieć o wykonanych przez nas **analizach rynku nieruchomości komercyjnych**. W zależności od potrzeb Klientów badaliśmy wybrane sektory rynków nieruchomości komercyjnych między innymi w Łodzi, Gdańsku, Gdyni, Sopocie, Wrocławiu, Katowicach, Szczecinie i Warszawie.

### Doradztwo

Nasz zakres usług intensywnie poszerza się o nowe produkty usług, m.in.:

- Analizy wrażliwości wartości rynkowej w zależności od wybranych czynników,
- Ocena atrakcyjności nieruchomości / planowanej inwestycji,
- Ocena potencjalnych czynszów dla planowanych inwestycji,
- Analiza czynszów i obiektów konkurencyjnych,
- Analizy SWOT nieruchomości / planowanej inwestycji.

### Pośrednictwo w Obrocie Nieruchomościami

Na potrzeby naszych Klientów także aktywnie **pośredniczymy** w wynajmie / najmie, sprzedaży / kupnie nieruchomości komercyjnych oraz gruntów.

Firma CP Roman Fortuna Sp. z o.o. nieustannie stara się jak najlepiej zaspokajać potrzeby swoich klientów, a tym samym zachęca do utrzymywania kontaktów w przyszłości i ciągłej współpracy. Przykładowymi klientami CPRF są: Globe Trade Center SA, TK Development, PZU Tower Sp. z o.o., Bank BPH SA, Bank Millennium, Honda, ZF Polpharma SA, TVN SA.

## Perspektywy Rozwoju Rynku Biur w Polsce w Najbliższych 8 Latach

Zgodnie z Biuletynem CPRF, Luty 2006 oraz na podstawie przeprowadzonej przez CPRF na początku 2004 roku analizy rynku nieruchomości komercyjnych w Madrycie i Barcelonie, oraz Lizbonie od roku 1986, czyli roku wejścia Hiszpanii i Portugalii do Unii Europejskiej, wywnioskowano, iż na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce pierwszych zauważalnych wzrostów cen i czynszów można spodziewać się około roku 2006. Powinny one osiągnąć swoje apogeum w roku 2009 lub 2010. Realna amplituda tego wzrostu powinna natomiast wahać się pomiędzy 20% - 40%. Czy te wnioski znajdują potwierdzenie w obecnych wydarzeniach na rynku? W naszej opinii odpowiedź brzmi TAK.

### Wnioski Zawarte w Analizie z Początku 2004r

Teza zaprezentowana wcześniej wysnuta została głównie na podstawie wniosków z analizy cyklu koniunkturalnego czynszów i stóp kapitalizacji dla nowoczesnych powierzchni biurowych, oraz analizy stanu rynku w Polsce. Na podstawie tej analizy wysunięto następujące wnioski:

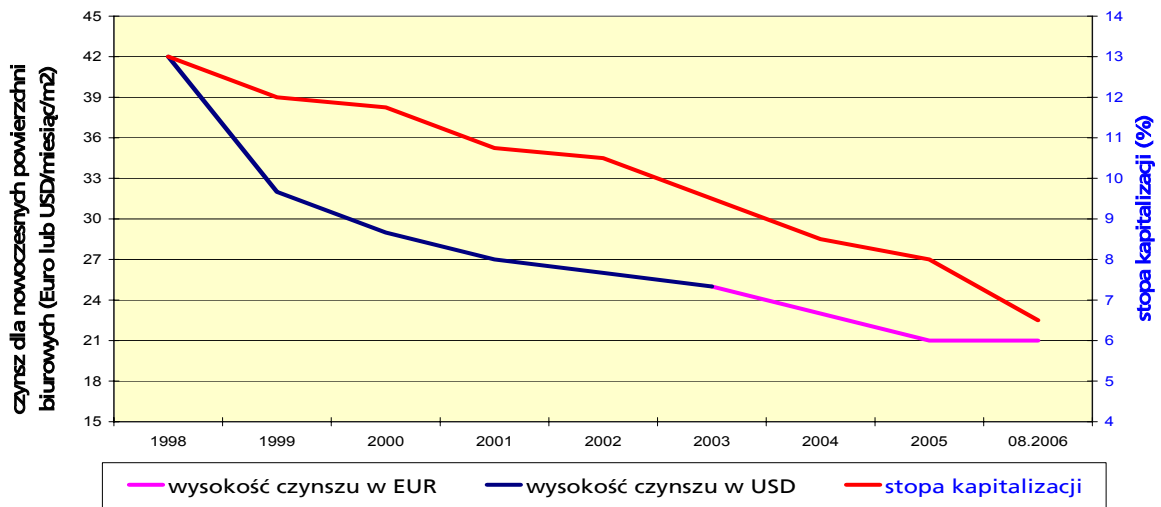
- 1/ długość cyklu koniunkturalnego wynosi około 9/10 lat;
- 2/ okres wzrostowy cyklu koniunkturalnego czynszów wynosi około 4/5 lat;
- 3/ okres spadkowy cyklu koniunkturalnego czynszów wynosi około 3/2 lat;
- 4/ długość okresu stabilizacji po zakończeniu okresu spadków wynosi około 2 lat;
- 5/ pomimo wzrost czynszów w Hiszpanii i Portugalii o 100% w okresie wzrostowym cyklu to w Polsce można spodziewać się wzrostu stawek czynszów do 50 %;
- 6/ dla najlepszych inwestycji z danego sektora rynku można spodziewać się że stopy kapitalizacji w Polsce spadną od 1,5 % do 3,5 punktu procentowego w okresie najbliższych 5/6 lat.

### Rynek w Okresie Ostatnich 8 Miesiącach a Wnioski z Analizy z 2004r

W naszej opinii w okresie ostatnich 8 miesięcy pojawiły się przesłanki sugerujące pozytywny wzrost wskaźników na rynku powierzchni biurowych.

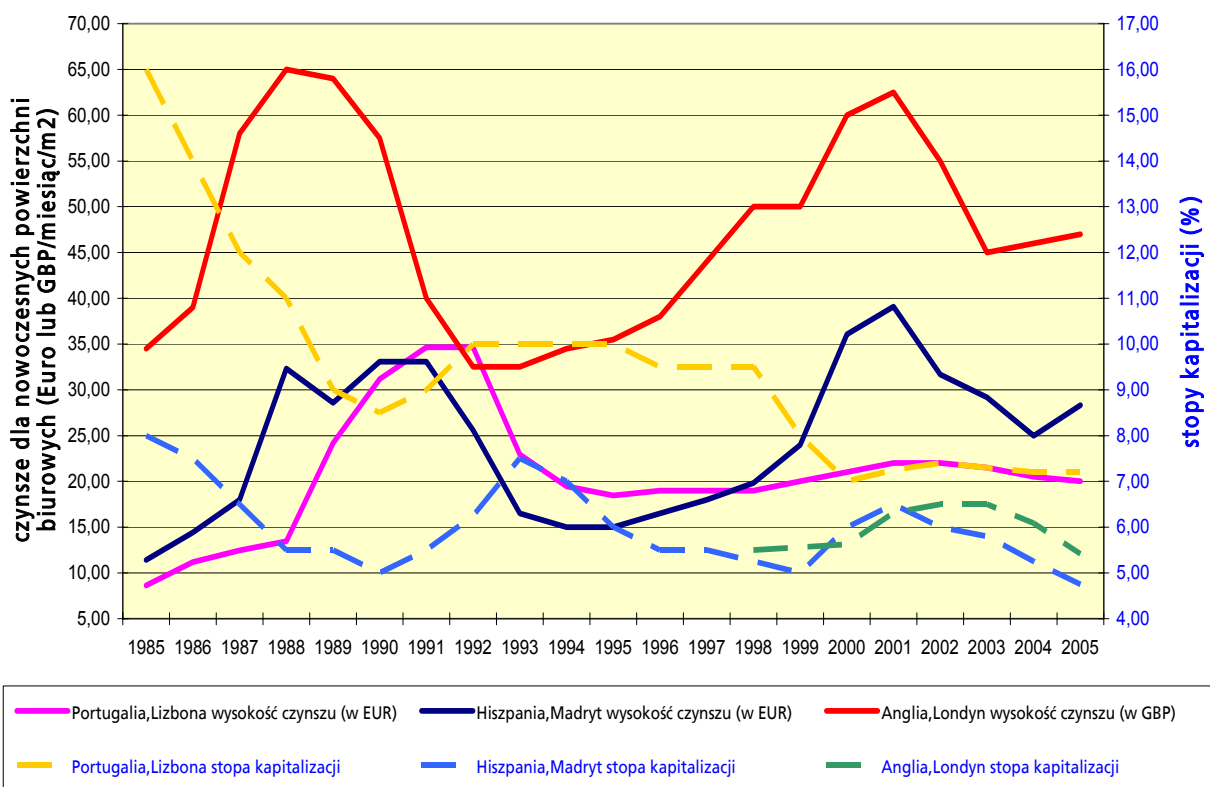
Na podstawie przedstawionych wniosków wynikających z analizy cykli koniunkturalnych w Hiszpanii i Portugalii (*patrz: Biuletyn CPRF, Luty 2006*) został wysnuty wysoce prawdopodobny scenariusz wskazujący, że należy spodziewać się wzrostu cen i czynszów od roku 2006. Powinny one osiągnąć wartości szczytowe w okresie lat 2009 – 2010, po czym oczekuje się ich spadku w ciągu 2 – 3 lat. W odniesieniu do stóp kapitalizacji prognozuje się spadek ich poziomu jeszcze do roku 2008. Następnie powinny one wzrosnąć. Kształtowanie się analizowanego cyklu koniunkturalnego czynszów i stóp kapitalizacji na rynku nieruchomości komercyjnych zarówno dla Polski jak i Portugalii, Hiszpanii oraz Anglii prezentują poniższe wykresy:

## Cykl koniunkturalny na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce



Źródło: Opracowano przez CP Roman Fortuna.

## Cykl koniunkturalny na rynku nieruchomości biurowych



Źródło: Opracowano przez CP Roman Fortuna na podstawie danych CBRE.

Przedstawione oczekiwania odnośnie perspektyw rozwoju rynku powierzchni biurowych w Polsce w ciągu najbliższych miesięcy między innymi potwierdzają:

- zanotowany pozytywny wzrost czynników makroekonomicznych w Polsce, m.in. spadek bezrobocia,

- optymistyczne przewidywania dla polskiej gospodarki sformułowane przez ważne instytucje państwowe i prywatne, aczkolwiek podnoszone jest zagrożenie wzrostu inflacji;
- spadający wskaźnik pustostanu dla powierzchni biurowych w Warszawie we wszystkich 9 strefach, co ze względu na brak odpowiedniej ilości realizowanych i planowanych inwestycji biurowych prawdopodobnie doprowadzi do drastycznego spadku tego wskaźnika do niespotykanie niskiego jego poziomu; w niektórych strefach warszawskiego rynku można spodziewać się brak wolnej powierzchni biurowej na przełomie 2006/2007r;
- występujące na rynku warszawskim przypadki zawierania umów najmu przy stawkach czynszowych „nierealnie” wysokich; Przykładem może być budynek biurowy klasy A z rynku pierwotnego zlokalizowany w strefie Obrzeża Centrum który ze względu na bardzo dynamiczne tempo wynajmu obecnie zawiera umowy najmu typu „pre-lease” przy stawkach czynszowych wyższych o około 15 % - 20% niż 8 miesięcy temu, lub inny prestiżowy budynek biurowy klasy A wynajmujący małe atrakcyjne moduły na wyższych piętrach przy czynszach wyższych niż 22,0 Euro/m<sup>2</sup>/miesiąc;
- całkowite wynajmowanie się budynków będących w trakcie realizacji w Warszawie przed oddaniem ich do użytkowania;
- wynajem nowym najemcom zwalnianej przez obecnych najemców danej powierzchni biurowej jeszcze przed wygaśnięciem ich umów najmu w niektórych budynkach biurowych w Warszawie;
- publicznie, aczkolwiek nieformalnie, wygłaszane stanowiska przez deweloperów, że dla pozostałej niewielkiej wolnej powierzchni biurowej w ich budynków wprowadzają wyższe czynsze niż dotychczas i będą konserwatywnie podchodzić do warunków najmu;
- brak wolnej odpowiedniej powierzchni biurowej klasy A i B w niektórych dużych miastach Polski, przykładem może być Wrocław dla którego wskaźnik pustostanu wynosi 0,0 %;
- drastyczny spadek wskaźnika pustostanu z kilkudziesięciu procent do zaledwie kilkunastu/kilku procent w niektórych miastach Polski, przykładem może być Poznań;
- dalszy spadek stóp kapitalizacji.

Dotychczas Polska znajdowała się na opadającej części krzywej cyklu koniunkturalnego, przy czym odnośnie wysokości czynszów ostatnie trzy lata charakteryzowały się już coraz mniejszą dynamiką spadków / stabilizacją w określonym przedziale, a w chwili obecnej zauważalne są pierwsze symptomy zwiastujące prawdopodobny wzrost czynszów i coraz wyraźniejsze odwrócenie trendu ze spadkowego na wzrostowy. Zapraszamy do lektury pozostałych części biuletynu, które dostarczają bardziej szczegółowych informacji i danych o stanie rynku.

# Warszawa - Dramatyczny Spadek Wolnej Powierzchni Biurowej Klasy A i B w Strefie Obrzeża Centrum i Wzdłuż Jej Zachodniej Granicy

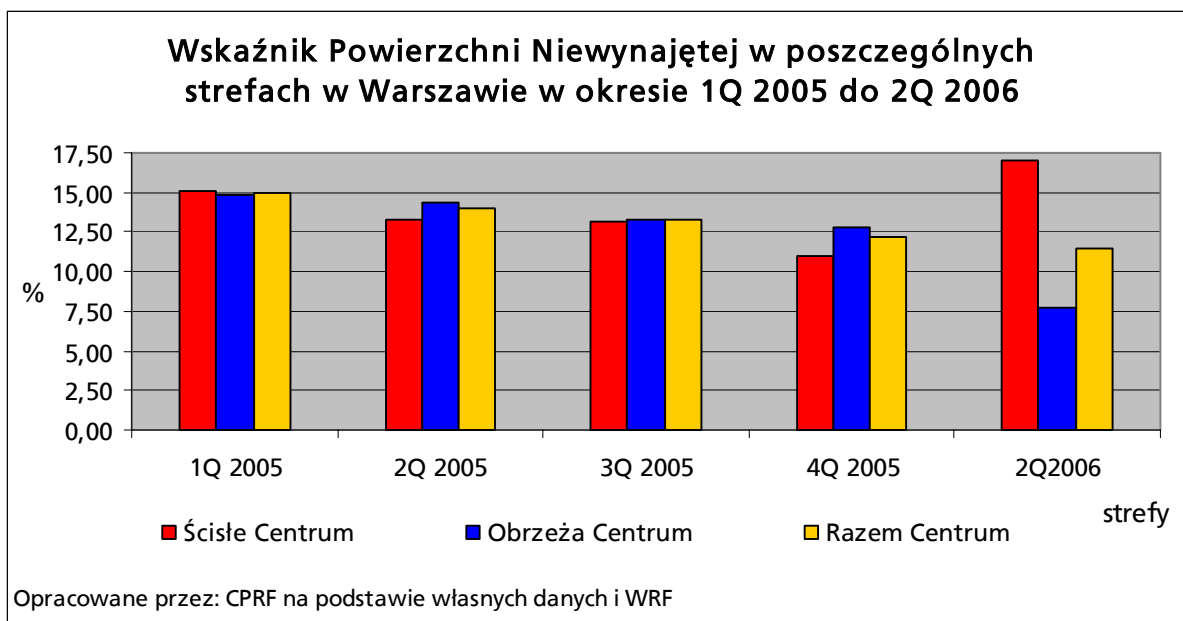
## Podział Warszawy na 9 Stref

Od pierwszego kwartału 2005 roku warszawski rynek nieruchomości biurowych badany przez Warsaw Research Forum (WRF), wprowadził podział dwóch głównych rynków biurowych w Warszawie, zwanych do tego czasu jako Centralny Obszar Biznesu i Poza Centralnym Obszarem Biznesu, na dziewięć stref. Zgodnie z tym podziałem Centralny Obszar Biznesu obejmuje obecnie dwie strefy: Ścisłe Centrum i Obrzeża Centrum.

## Stan na Koniec 06.2006

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez WRF za drugi kwartał 2006 wskaźnik powierzchni niewynajętej w Warszawie kształtuje się obecnie na poziomie około 7,9%. W Centrum (obejmuje strefy Ścisłego Centrum i Obrzeża Centrum) współczynnik ten wynosi 11,4%, co stanowi około 115 895m<sup>2</sup>, natomiast Poza Centrum 5,5%. W I kwartale współczynnik dla Centrum wynosił około 12,59% i wzrósł nieznacznie w porównaniu do IV kwartału 2005, kiedy wynosił 12,15%.

Odnosząc się do podziału rynku powierzchni biurowej w Warszawie na dziewięć stref wskaźnik pustostanu w II kwartale 2006 dla Ścisłego Centrum wynosi 17,07%, co stanowi około 68 974m<sup>2</sup>, natomiast dla strefy Obrzeża Centrum Miasta kształtuje się na poziomie około 7,69%, co stanowi około 46 921m<sup>2</sup>.



W 2005 roku odnotowano niewielkie wahania wskaźnika powierzchni niewynajętej zarówno dla Ścisłego Centrum, jak i Obrzeża Centrum, łącznie dla obydwu tych stref obniżył się on do poziomu 11,91% w IV kwartale 2005. W pierwszym półroczu 2006 roku oddano do użytku w strefie Ścisłe Centrum jeden budynek biurowy Rondo 1 o powierzchni 58 000m<sup>2</sup>, co bardzo wpłynęło na wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętej w tej strefie do poziomu 17,07% i Centrum Warszawy. Tylko jeden budynek Pańska Corner o powierzchni 2 700m<sup>2</sup> oddano do użytku w strefie Obrzeża Centrum w pierwszym półroczu 2006.

## Perspektywy

Wydaje się, że od stycznia 2006r rośnie presja na rynek powierzchni biurowych w Warszawie ze strony popytu. Ze względu na brak realizowanych nowych budynków w strefie Obrzeża Centrum, poza Prosta Office Center oraz IBC II, pustostan w tej strefie obniża się. W II kw. 2006r

wynajęte zostało w strefie Obrzeża Centrum około **30 000 m<sup>2</sup>**. Natomiast w I kw. 2006r wynajęto około **27 000 m<sup>2</sup>**. Średnia na kwartał w 2005 r wyniosła około **27 500 m<sup>2</sup>**.

Poprawa absorpcji netto w strefie Obrzeża Centrum zapobiegła dalszemu wzrostowi wskaźnika powierzchni niewynajętej, co pokazują najnowsze dane i współczynnik powierzchni niewynajętej szczególnie dla strefy Obrzeża Centrum na poziomie 7,69% w II kwartale 2006.

Porównując roczną absorpcję rynku i pustostan powierzchni biurowej w 22 budynkach biurowych, wynoszący około 37 000 m<sup>2</sup>, zlokalizowanych w zachodniej części strefy Obrzeża Centrum oraz budynków znajdujących się bezpośrednio na granicy tej strefy można wysnuć tezę, że pustostan w tym obszarze może drastycznie spaść do bardzo niskiego poziomu w perspektywie najbliższych 6 miesięcy. Dramatyczny spadek wolnej powierzchni biurowej będzie spowodowany małą ilością planowanych czy też w trakcie realizacji projektów biurowych w tym obszarze, jak również wzmożonym zainteresowaniem potencjalnych najemców tą częścią **Warszawy**. Już w chwili obecnej tylko trzy budynki oferują powierzchnię pomiędzy 1000 a 1500m<sup>2</sup> na jednym piętrze, a tylko jeden budynek powierzchnię powyżej 1500 m<sup>2</sup> na piętrze. Jednakże można przypuszczać, że we wrześniu 2006 zostanie on już w 100% wynajęty i taka powierzchnia nie będzie już dostępna.

## Inwestujmy w Biura w Dużych Miastach Polski !!!

Na dzień dzisiejszy łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej we wszystkich dużych miastach Polski, poza Warszawą, wynoszą około 465 500 m<sup>2</sup>, co stanowi około 15,0 % całkowitych zasobów tego rodzaju powierzchni w Polsce. Uśredniony pustostan dla wszystkich tych miast wynosi 10,5 %. A w Krakowie, Katowicach, Łodzi i Wrocławiu znajduje się on poniżej 10,0 %.

Tabela A

	Warszawa	Poznań	Kraków	Katowice	Trójmiasto	Szczecin	Łódź	Wrocław
Zasoby Nowoczesnej Powierzchni pod Wynajem (m <sup>2</sup> )	2 500 000	120 000	117 000	73 000	67 500	32 500	29 500	26 000
SUMA:	2 500 000							465 500
Pustostan (%)	7,9	17,0	6,0	8,0	13,0	17,0	5,00	0,00

Stan na półrocze 2006

Opracowane: CP Roman Fortuna

### Pustostan w Polsce

W roku 2005 odnotowano na rynku Polskim znaczący spadek wskaźnika powierzchni nie wynajętej. Spowodowane było to między innymi mniejszą ilością nowopowstałych budynków biurowych w Polsce w porównaniu do lat poprzednich. Przykładowo w Łodzi i Poznaniu przez ostatnie 2 lata nie została oddana do użytku żadna nowa inwestycja tego typu. Dodatkowo w Łodzi występuje praktyczny brak budynków w trakcie budowy i nowych planowanych inwestycji.

### Popyt

#### Warszawa

W 2005 roku w Warszawie całkowity popyt zwiększył się o około 15% w porównaniu do roku 2004 i wyniósł ponad 370 000. m<sup>2</sup>. Najbardziej prężnym okresem pod względem wynajętej powierzchni w 2005 roku był IV kwartał, w którym osiągnięto wartość 113 000 m<sup>2</sup> z czego około 63% stanowiły nowe umowy najmu. Zgodnie z WRF Rynek najmu nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie w drugim kwartale 2006 roku osiągnął rekordowy poziom. W sumie wynajęto prawie 120 tys. mkw. powierzchni biurowej, z czego 5,7% dotyczyło transakcji w budynkach przeznaczonych na potrzeby własne właściciela. Przedmiotem renegotjacji umów najmu było 24 820 m<sup>2</sup>, czyli 20,8% nowoczesnej powierzchni biurowej w stolicy. Znaczący udział w rynku najmu (7,8%) miało również rozszerzenie wynajmowanej powierzchni. W sumie dodatkowo wynajęto 9 200 m<sup>2</sup>.

#### Inne Miasta

Rynek powierzchni biurowych w dużych miastach Polski, poza Warszawą, znajduje się jeszcze w początkowej fazie rozwoju. Na początkującym rynku ze względu na jego niejednorodność trudno jest analizować popyt zarówno jakościowy jak i ilościowy. Można się jednak spodziewać dynamicznego rozwoju tego rynku w najbliższej przyszłości. Oczekiwania te wynikają z zauważalnego zainteresowania dużych korporacji otwarciem swoich oddziałów w miastach poza Warszawą, oraz intensywnych działań większości miast zmierzających do zachęcenia i przyciągnięcia do siebie nowych inwestorów. Dobrymi przykładami są Wrocław i Łódź. Oceniając przyszły popyt powinno się również uwzględnić nieoczekiwany i obecnie trudny do oszacowania popyt, który może być stworzony przez firmy zamierzające przenieść część swojej działalności z Warszawy lub innych państw europejskich do Polski. W większości wybierają one inne miasta niż Warszawa.

Najbardziej aktywny popyt jest na moduły o powierzchni pomiędzy 100 a 300 m<sup>2</sup>. Wyłania się jednakże popyt na powierzchnie o wielkości pomiędzy 800 a 1500 m<sup>2</sup>. Dla niektórych miast wyłania się popyt na moduły / powierzchnie biurowe 5 000 – 8 000 m<sup>2</sup>. Jednakże ze względu na brak podaży większość firm mające takie potrzeby zdecydowało się na budowę własnej siedziby. Przykładami mogą być: Gazetę Wyborczą, Phillips, Gazownię Łódzką, Warta w Łodzi; Ergo Hestia, Rafineria Gdańska w Trójmieście; Hewlett Packard we Wrocławiu.

### **Podsumowanie**

Wydaje się, że teraz jest najlepszy czas by rozpocząć proces prowadzący do budowy budynków biurowych w większości dużych miasta Polski. Pustostan dynamicznie spada i oczekuje się, że popyt na powierzchnię biurową w większych miastach Polski powinien wzrosnąć m.in. ze względu na napływ firm międzynarodowych zainteresowanych eksportem usług.

## Czy Łódź Może Stać się Polskim Manchester-em?

Jeszcze 15 lat temu pracowały w Łodzi pełną parą ponad stuletnie parki maszynowe. Teraz puste łódzkie fabryki są przystosowywane do nowych potrzeb: urządza się tu siedziby firm, galerie sztuki i centra handlowe.

Popularność pofabrycznych aranżacji biurowych nie jest bynajmniej uzasadniona względami racjonalnymi. Przy porównywaniu czynników takich jak efektywność wykorzystywania oraz doświetlenia powierzchni, wpływających na sprawne funkcjonowanie zajmujących je firm oraz wydajność pracowników, budynki starych fabryk zdecydowanie ustępują nowoczesnym projektom biurowców.

Choć dodatkowo jeszcze rewitalizacja starych budynków pofabrycznych kosztuje więcej niż postawienie budynku od podstaw, odżyło już kilkanaście łódzkich fabryk.

### Fabryka Poznańskiego

Wiosną 2006 roku w dawnych fabrykach potentata finansowego Izraela Poznańskiego otwarte zostało olbrzymie Centrum Handlowo-Rozrywkowe „Manufaktura”, w skład którego wchodzi również planowany kompleks biurowo-hotelowy.

### Fabryka Henryka Wegnera

Nowoczesne Centrum Biurowo-Konferencyjne „Faktoria” działa od 5 lat w odremontowanych budynkach starej fabryki motorów Henryka Wegnera z 1920 roku.

### Fabryka Eitingonów

Dawna fabryka Eitingonów przy ulicy Dowborczyków zamienia się właśnie w kolejne centrum biurowe. To już kolejny nowoczesny biurowiec, który powstaje w centrum Łodzi.

### Fabryka Wewera

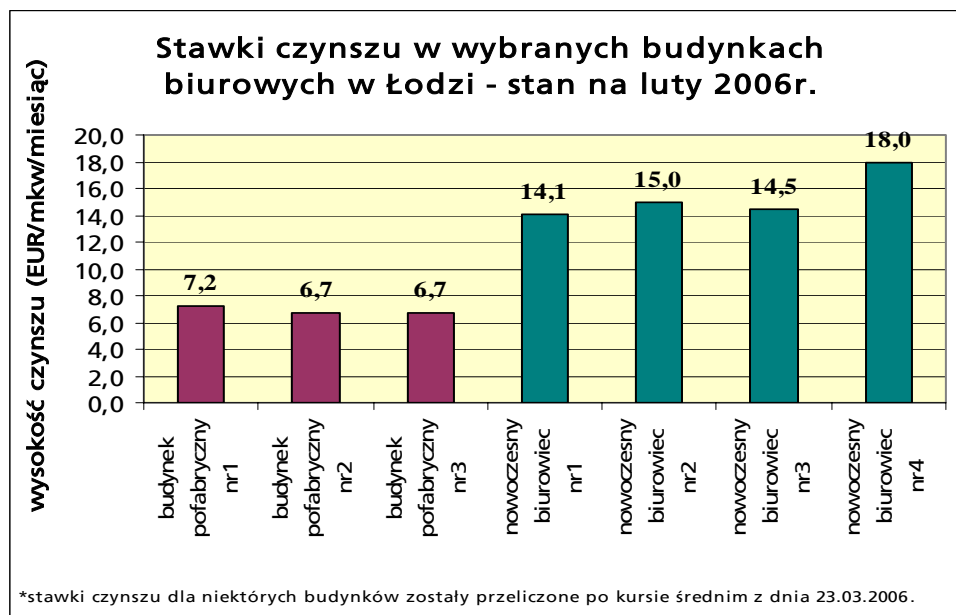
Przy ul. Kopernika w dawnej fabryce Wewera pochodzącej z 1880 roku podejmowana jest następna tego typu inwestycja.

### Przędzalnia Grohmana

Zainteresowanie znalazła także przędzalnia Grohmana w Łódzkiej Strefie Ekonomicznej. Centralny Fundusz Inwestycyjny planuje zaaranżować w niej powierzchnie biurowe o wysokim standardzie. Kilka kroków dalej w odrestaurowanej budynku remizy strażackiej działają firmy konsultingowe.

Na firmach, szczególnie zagranicznych, takie budynki, podkreślające miejski klimat XIX-wiecznej Łodzi, robią większe wrażenie niż nowoczesne biurowce, których także przybywa w centrum miasta. Czyżby Łódź przekształcała się zatem w biurowe centrum biznesu?

Rodzi się również pytanie, czy te dwa odmienne architektonicznie segmenty rynku powierzchni biurowych stanowią dla siebie nawzajem konkurencję? Czy dojdzie między nimi do walki o potencjalnego najemcę? Obecnie różnią się one między sobą nie tylko pod względem aranżacji i konstrukcji budynku, czy też standardu wykończenia, ale także wysokości oferowanych najemcom stawek czynszu.



Źródło: Opracowanie własne CP Roman Fortuna.

Warta zastanowienia jest również kwestia, czy w efekcie ich wzajemnego oddziaływania dojdzie do naturalnego ciążenia stawek czynszu w nowych budynkach biurowych do niższego poziomu właściwego dla wciąż dominującej aranżacji pofabrycznych czy też będziemy świadkami odwrotnej tendencji?

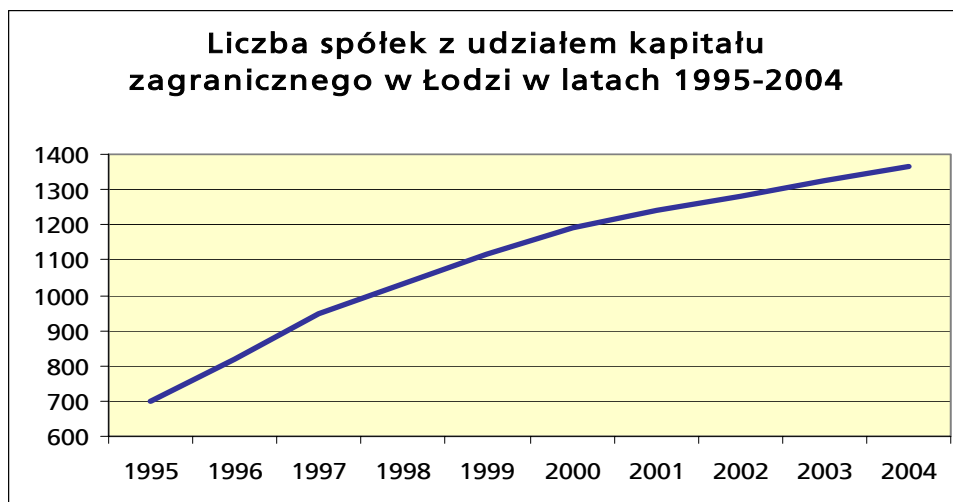
### Rosnący Potencjał Gospodarczy i Inwestycyjny Łodzi

Łódź przez wiele lat funkcjonowała w powszechnej wyobraźni przede wszystkim jako miasto fabryk i szarej codzienności. Niewiele osób dostrzegało walory architektoniczne, krajobrazowe, przyrodnicze i kulturowe miasta określanego mianem „polskiego Manchesteru”. Obecnie sytuacja uległa zmianie. Łódź stała się ważnym ośrodkiem gospodarczym, handlowym, kulturalnym, naukowym, oświatowym i medycznym, cenionym za bogate dziedzictwo tradycji i za najnowsze osiągnięcia. Wiąże się z tym stale rosnący popyt na powierzchnie biurowe zgłaszany zarówno przez podmioty gospodarcze już istniejące na rynku łódzkim i rozwijające swoją działalność, jak i przedsiębiorstwa dopiero stawiające pierwsze kroki na tym gruncie.

Wielkim atutem Łodzi przyczyniającym się do jego dynamicznego rozwoju jest otwartość na inwestorów krajowych i zagranicznych. Na przyjazny klimat inwestycyjny miasta składa się kilka czynników, jak m.in.:

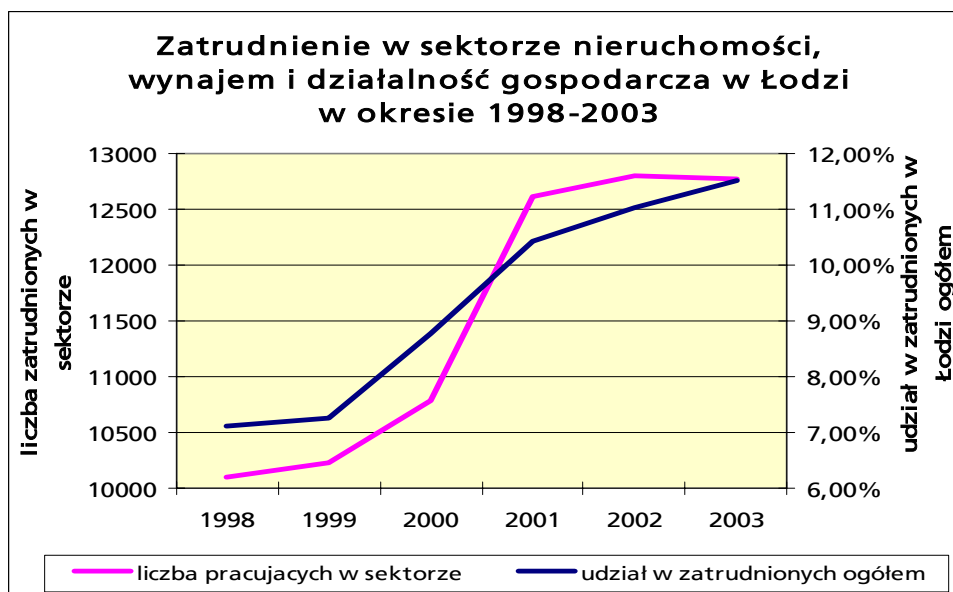
- niskie koszty prowadzenia działalności gospodarczej w porównaniu z innymi miastami,
- zwolnienia i ulgi dla inwestorów jak np. zwolnienie z podatku od nieruchomości podmiotów gospodarczych prowadzących działalność wytwórczą pod warunkiem zainwestowania kwoty 2 mln. EUR i utworzenia 50 miejsc pracy w pierwszym roku działalności.

Firmy takie jak Merloni, Coca-Cola, Barry Callebout, Amcor, Metro AG, LG Group, a może dołączy do nich DELL, doceniły te dogodne warunki oraz obecność licznych instytucji finansowych. Wszystkie te czynniki, a także bogate zaplecze naukowo-techniczne, wyspecjalizowana kadra sprawiają, że z roku na rok do Łodzi napływa więcej zagranicznego kapitału.



Źródło: Opracowanie własne CP Roman Fortuna na podstawie GUS.

Dodatkowo położenie Łodzi w odległości 120 km od stolicy kraju wpływa na coraz silniejsze powiązania gospodarcze z Warszawą. W przyszłości aby jeszcze podnieść atrakcyjność miasta planowana jest integracja transportowa obszarów metropolitalnych Łodzi i Warszawy zwana Projektem PORTAL Poland. Zakłada on współdziałanie władz obu miast na rzecz połączenia centrum Łodzi i Warszawy szybką koleją InterCity, a także przy budowie odcinka autostrady A-łączącego obie aglomeracje. Będzie to stanowiło dodatkowy bodziec dynamicznego rozwoju gospodarczego miasta, przekładający się jednocześnie na ożywienie łódzkiego rynku nieruchomości komercyjnych, którego pierwsze objawy możemy obserwować już dziś.



Źródło: Opracowanie własne CP Roman Fortuna na podstawie Urzędu Miasta Łodzi.

Ceglane fasady łódzkich fabryk powoli ożywają. Fenomen tego miasta nie może na razie równać się ze skalą takich europejskich przedsięwzięć jak rewitalizacja doków w Londynie czy dzielnicy portowej w Rotterdamie, jednakże łódzcy inwestorzy z nadzieją spoglądają w przyszłość, wierząc, iż moda na powierzchnie komercyjne w starych łódzkich fabrykach zmieni się w trwałą tendencję.

## **Pomysłowy Dobromir czyli Ile Mam Powierzchni Biurowej?**

### **Normy / Definicje / Standardy Budowlano-Techniczne Funkcjonujące na Rynku w Zakresie Pomiaru Powierzchni Obiektów Komercyjnych**

W obecnej chwili nie istnieją w Polsce uregulowania prawne obligujące do stosowania danych norm pomiaru / wyznaczania powierzchni budynków w zakresie budownictwa i architektury. Regulacją sankcjonującą dowolność stosowania norm w branży budowlanej, i nie tylko, jest Ustawa o Normalizacji (Dz.U. 169 poz. 1386 z 12.09.2002r.), która wprowadziła dobrowolność w stosowaniu polskich norm. Jednakże w praktyce środowisko architektów, inżynierów budowlanych w swojej pracy często klasyfikuje i dokonuje pomiarów budynków/pomieszczeń odnosząc się do i stosując dwie normy:

- 1/ PN-70/B-02365 z 30 czerwca 1970 r.
- 2/ PN-ISO 9836:1997 z 28 października 1997 r.

Powyższe normy bardzo różnią się między sobą w zakresie sposobu pomiaru pomieszczeń co powoduje różnice w obliczonej powierzchni przy ich zastosowaniu. Normy te również w odmienny sposób definiują poszczególne rodzaje powierzchni i zasady określające ich wielkości oraz zależności między nimi.

Biorąc pod uwagę powyższy stan regulacji dotyczących pomiaru / wyznaczania powierzchni budynków to na rynku współistnieją różne definicje i zasady pomiaru. Dodatkowo inżynierowie budowlani i architekci w wielu przypadkach mieszają regulacje wynikające z powyższych norm ze swoim doświadczeniem i praktyką, co powoduje jeszcze większe niejasności i trudności w ustalaniu charakterystyki powierzchniowej budynków przez odbiorców efektów ich prac i właścicieli nieruchomości. Nierzadko wręcz architekci i inżynierowie budowlani nie odnoszą się w dostarczanej dokumentacji technicznej do konkretnych norm.

### **Definicje / Standardy / Trendy Funkcjonujące na Rynku Wynajmu Powierzchni Komercyjnych Biurowych w Zakresie Pomiaru Ich Powierzchni**

W praktyce rynkowej na rynku nieruchomości dużo do powiedzenia w zakresie przyjmowania i uwzględniania norm pomiaru powierzchni, definicji powierzchni, czy sposobów dokonywania pomiarów powierzchni mają deweloperzy, właściciele budynków i inni uczestnicy rynku. Praktyka w tym zakresie jest bardzo różna. Przykładowo często w przypadku inwestorów zagranicznych widoczne są odniesienia do przepisów i doświadczeń z kraju pochodzenia danego przedsiębiorstwa czy spółki, a nawet osób decyzyjnych. Wprowadza to jeszcze większe trudności w zakresie jasnego odbioru charakterystyki powierzchniowej budynku i/lub pomieszczeń. Jednakże na rynku nowoczesnych obiektów komercyjnych do celów komercjalizacji i obrotu często odwołania te uwzględniają w szczególności wytyczne zawarte w standardach The European Group of Valuers Associations (TEGOVA) i Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Notabene RICS prowadzi obecnie intensywne prace zmieniające funkcjonujące na chwilę obecną standardy klasyfikacji i pomiaru powierzchni komercyjnych budynków.

### **Trendy Rynkowe Dotyczące Zakresu Wynajmu Powierzchni Biurowych**

Trendy rynkowe dotyczące zakresu wynajmu powierzchni biurowych na rynku wymuszane są, czy też uwzględniają zachowania developerów, którzy w pewien sposób sami regulują, definiują jaki jest podział powierzchni w ich budynku i jaka powierzchnia będzie generowała dochód z wynajmu. Powierzchnie w budynkach komercyjnych przeznaczonych na wynajem dzielone są zwykle przez developerów na:

1.	<p><b>Powierzchnia Najmu</b> Rzeczywista powierzchnia bezpośrednio zajmowana/użytkowana przez danego najemcę, do jego wyłącznego użytku, będąca przedmiotem zawartej umowy najmu i odpowiednio oznaczona w niej w załączniku graficznym.</p>
2.	<p><b>Powierzchnia Wspólna</b> Powierzchnia użytkowana i przeznaczona do wspólnego korzystania przez wszystkich najemców znajdujących się w danym budynku, oraz powierzchnia w budynku ogólnie i publicznie dostępna. Z reguły w jej skład wchodzi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- główne / wejściowe recepcje, halle, halle windowe, korytarze do budynku,</li> <li>- halle / korytarze zapewniające dostęp do lokali handlowych i/lub usługowych,</li> <li>- korytarze / halle jeżeli przepisy wymagają by były one ogólnodostępne,</li> <li>- inne pomieszczenia gdy są one dostępne dla kilku najemców lub ogólnodostępne do ogólnego użytku; z reguły mogą one obejmować: pomieszczenia toalet, łazienek, kuchni, dla sprzątaczek, palarni, halle windowych, korytarzy.</li> </ul>
3.	<p><b>Powierzchnia Techniczna</b> Służąca do niezbędnego prawidłowego technicznego, funkcjonalnego i użytkowego funkcjonowania budynku. Z reguły obejmuje ona:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pomieszczenia ochrony,</li> <li>- pomieszczenia BMS-ów,</li> <li>- klatki schodowe,</li> <li>- przedsionki do klatek schodowych,</li> <li>- wszelkie szachty i piony niezbędne do przeprowadzenia instalacji mediów,</li> <li>- wszelkie pomieszczenia techniczne związane z zapewnieniem prawidłowego technicznego funkcjonowania budynku, m.in. takie jak: rozdzielnie elektryczne, wentylatorownie, pomieszczenia dźwigów windowych, kotłownie, wymiennikownie, centrale telefoniczne, itd.</li> </ul> <p>W niektórych przypadkach na rynku wydziela się Powierzchnię Komunikacji Pionowej, która obejmuje powierzchnię klatek schodowych i przedsionków do nich.</p> <p>Powierzchnia techniczna nie jest wliczana do powierzchni, która generuje czynsz z najmu.</p>

Zgodnie z sytuacją występującą na rynku wynajmu powierzchni biurowych wielkości Powierzchni Najmu i Powierzchni Wspólnej określone w momencie oddania budynku do użytkowania i pustego zmieniają się praktycznie zawsze po podpisaniu kolejnych umów najmu. Jednym słowem zakładany stan powierzchni różni się od stanu rzeczywistego, który zależy jest od zakresu przedmiotu najmu zawartego w umowie najmu.

W zakresie pomiaru wielkości powierzchni najmu, która określana jest na potrzeby marketingowe lub danych umów najmu to na rynku panuje zupełna dowolność, a wręcz można powiedzieć chaos. Podstawą do ustalenia tych powierzchni mogą być:

- zestawienia powierzchni pomieszczeń zawarte w projektach architektonicznych;
- indywidualne obmiary z planów rzutów danych pomieszczeń lub kondygnacji;
- indywidualne obmiary z elektronicznych planów rzutów danych pomieszczeń lub kondygnacji;

- indywidualne obmiary pomieszczeń przeprowadzane przez niewykwalifikowane osoby;
- inwentaryzacje przeprowadzane przez rzeczoznawców, inżynierów, architektów;
- inne.

Jeżeli jeszcze do tego doda się, że osoba wykonująca pomiary może mieć inne standardy i/lub zwyczaje pomiarów, przykładowo mierzyć powierzchnię pomieszczenia do szyby okna a nie do parapetu lub lica fun-coil'a, nie odejmować powierzchni słupów od powierzchni pomieszczenia, przykładać miarki na różnych wysokościach w pomieszczeniu, to praktycznie można założyć że nie ma możliwości by dwie osoby wyznaczając powierzchnię pomieszczeń lub budynku mogły uzyskać ten sam wynik.

### **Podsumowanie**

Na chwilę obecną regulacje prawne, praktyki i rynek nie wykształciły jednego spójnego podejścia do wyznaczania powierzchni budynków. W wielu przypadkach występuje wręcz brak regulacji w danym zakresie co powoduje pełną dowolność uczestników rynku w określaniu danych powierzchni budynku. Wydaje się, że fundamentem do wyznaczenia / wyznaczania powierzchni budynku / najmowanego modułu jest w pierwszej kolejności przyjęcie założeń odnośnie rodzajów powierzchni, których przyjęcie i / lub znajomość jest niezbędna, ich definicji, co wchodzi w ich skład, oraz zasad ich pomiaru.