

PROPERTY TIMES

Silny popyt**Polska Biura, 2014**

3 marca 2015

Spis treści

Sytuacja makroekonomiczna	2
Aktywność deweloperska	3
Popyt i pustostany	4
Czynsze	4
Definicje	11
Standardowe warunki najmu	11

Autor**Katarzyna Lipka**

Associate Director,
Zespół Doradztwa i Analiz Rynkowych
+48 22 2223 132
katarzyna.lipka@dtz.com

Kontakty**Kamila Wykrota**

Dyrektor, Zespół Doradztwa i Analiz
Rynkowych
+ 48 22 222 31 33
kamila.wykrota@dtz.com

Magali Marton

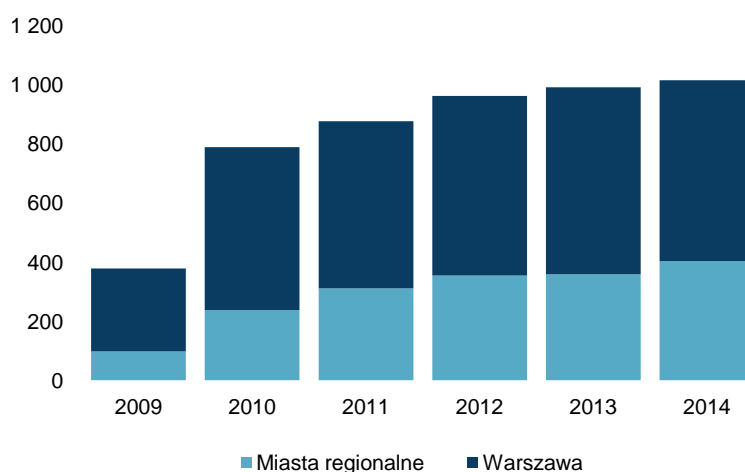
Head of EMEA Research
+ 33 1 49 64 49 54
magali.marton@dtz.com

Hans Vrensen

Global Head of Research
+44 (0)20 3296 2159
hans.vrensen@dtz.com

- Całkowite zasoby powierzchni biurowej w Polsce (Warszawa i osiem głównych rynków regionalnych) wynoszą 7,55 miliona m kw. (stan na koniec 2014). Warszawa nadal zajmuje wiodącą pozycję z zasobami na poziomie 4,39 miliona m kw. (58% całkowitej podaży), a na kolejnych miejscach znajdują się: Kraków (733 000 m kw.), Wrocław (589 000 m kw.) i Trójmiasto (515 500 m kw.).
- W 2014 roku zrealizowane zostało 622 000 m kw. powierzchni biurowej, co jest najwyższą wartością odnotowaną do tej pory na polskim rynku. Biorąc pod uwagę ilość powierzchni w budowie oraz plany deweloperów, oczekujemy jeszcze wyższych wartości podaży w 2015 i 2016 roku.
- Popyt na powierzchnię biurową w ubiegłym roku znajdował się na wysokim poziomie. Całkowity wolumen transakcji najmu przekroczył 1 milion m kw. (z czego 610 000 m kw. w Warszawie), co oznacza wzrost o 2% w porównaniu do 2013 roku oraz o 5,5% do wartości odnotowanej w 2012. Spośród rynków regionalnych, najwięcej powierzchni zostało wynajęte w Krakowie (115 000 m kw.) oraz we Wrocławiu (95 000 m kw.).
- Ze względu na silny popyt, w 2014 roku stopy pustostanów w większości analizowanych miast spadły bądź pozostały na relatywnie stabilnym poziomie. Najniższy współczynnik powierzchni niewynajętej został odnotowany w Krakowie (5,2%), natomiast najwyższy – w Warszawie (13,3%).
- Czynsze wywoławcze dla najlepszych powierzchni biurowych w centrum Warszawy znajdowały się na poziomie 22-25 euro za m kw. za miesiąc, natomiast poza centrum oraz w miastach regionalnych oscylowały wokół 11-15,5 euro.
- W wyniku silnej konkurencji pomiędzy właścicielami budynków, w ciągu kolejnych dwóch lat spodziewamy się dalszej presji na spadek czynszów efektywnych.

Wykres 1

Całkowity wolumen transakcji najmu (tys. m kw.)

Źródło: DTZ

Sytuacja makroekonomiczna

Wzrost gospodarczy i inflacja

Po dwóch latach spowolnienia rozwój polskiej gospodarki zauważalnie przyspieszył. Zgodnie z szacunkami Narodowego Banku Polskiego (NBP), w 2014 roku wzrost PKB wyniósł 3,2% (r/r) w porównaniu do 1,6% odnotowanych w 2013 roku. W pierwszej połowie roku, Polska pozostała odporna na polityczne i ekonomiczne zawirowania w Europie. Jednak już w drugiej połowie roku, dalsze pogarszanie się aktywności gospodarczej w krajach Unii Europejskiej nieznacznie osłabiło lokalną gospodarkę przez negatywny wpływ na bilans handlu zagranicznego oraz nastroje w sektorze przedsiębiorstw.

Konsumpcja była głównym komponentem wpływającym na pozytywną dynamikę PKB. Biorąc pod uwagę poprawę sytuacji na rynku pracy oraz stopniowo wzrastającą siłę nabywczą gospodarstw domowych, ten trend powinien utrzymać się także w kolejnych latach. Prognozowany przez NBP wzrost PKB w latach 2015-2016 będzie oscylował na poziomie około 3%.

W okresie od stycznia do listopada 2014 inflacja wyniosła 0.1% i zgodnie z prognozą NBP będzie to także średni poziom dla całego roku. Bardzo niski poziom inflacji wynika z ogólnej sytuacji gospodarczej oraz czynników podaźowych, w tym spadku cen żywności oraz paliw. Ze względu na utrzymującą się od lipca 2014 deflację, w październiku Rada Polityki Pieniężnej podjęła decyzję o obniżeniu stopy referencyjnej o 0,5 p.p. do poziomu 2%. Niskie stopy procentowe wpływają na wzrost popytu na kredyty i tym samym napędzają konsumpcję.

Kurs walutowy

Mimo, że w pierwszych ośmiu miesiącach 2014 roku polski złoty umocnił się wobec euro i dolara, to w kolejnych miesiącach trend ten odwrócił się. Kursy walutowe, zarówno EUR/PLN, jak i USD/PLN, nieznacznie wzrosły do poziomu 4,22 EUR/PLN i 3,43 USD/PLN w grudniu 2014. Osłabienie krajowej waluty było związane z pogorszeniem sytuacji gospodarczej, szczególnie w strefie euro, oraz napięciami politycznymi w otoczeniu gospodarczym Polski. Do wzrostu kursu dolara przyczyniła się natomiast poprawa sytuacji w gospodarce amerykańskiej.

Bilans handlowy

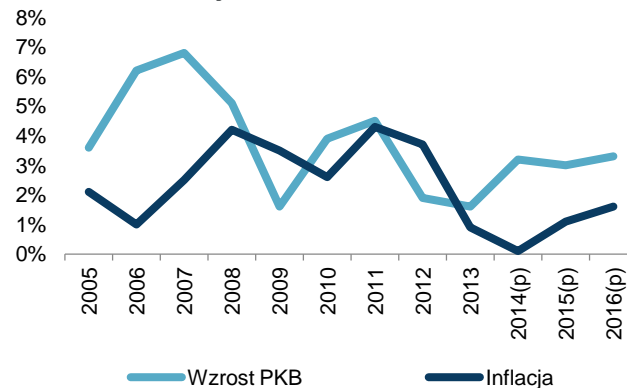
Od stycznia do października 2014, eksport i import polskich towarów i usług rósł w takim samym tempie wynoszącym 4,8% (r/r). Deficyt handlowy osiągnął poziom 1,1 mld euro. W przypadku eksportu, najbardziej dynamiczny wzrost został odnotowany w sprzedaży do krajów UE – blisko 7,5% (r/r).

Rynek pracy

W 2014 roku sytuacja na rynku pracy w Polsce uległa wyraźnej poprawie. Na koniec grudnia stopa bezrobocia wyniosła 11,5%, w porównaniu do 13,4% odnotowanych w grudniu 2013. Ponadto, w 2014 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw osiągnęło poziom 3 980 złotych, co oznacza wzrost o 3,7% w porównaniu do roku ubiegłego.

Wykres 2

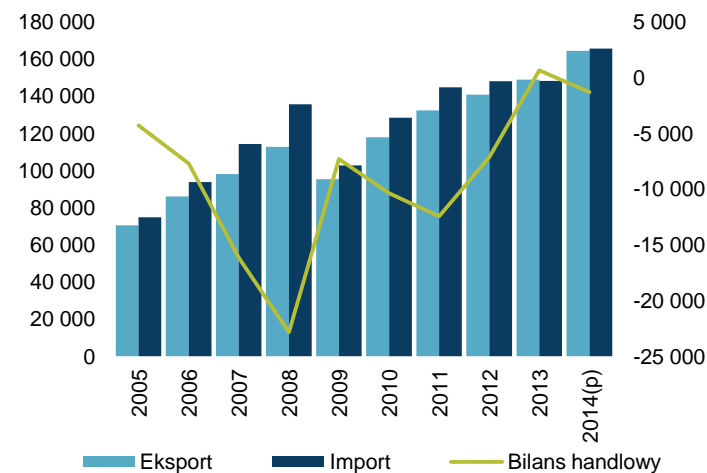
Wzrost PKB i inflacja w Polsce



Źródło: Narodowy Bank Polski, (p) - prognoza

Wykres 3

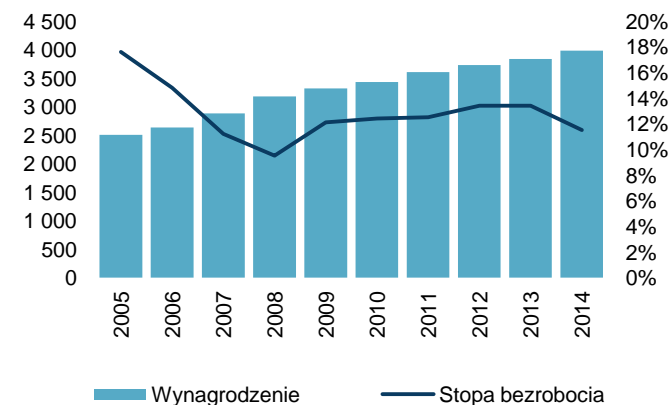
Bilans handlowy, mln EUR



Źródło: Główny Urząd Statystyczny, (p) - prognoza

Wykres 4

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (PLN) i stopa bezrobocia w Polsce



Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Aktywność deweloperska

Biorąc pod uwagę Warszawę i osiem głównych miast regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Szczecin i Lublin), całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce wynoszą 7,55 miliona m kw. (stan na koniec 2014 roku).

Warszawa nadal zajmuje wiodącą pozycję z zasobami na poziomie 4,39 miliona m kw. (58% całkowitej podaży), a na kolejnych miejscach znajdują się: Kraków (733 000 m kw.), Wrocław (589 000 m kw.) i Trójmiasto (515 500 m kw.), które są najbardziej dojrzałymi rynkami regionalnymi.

Rok 2014 był rekordowy pod względem ilości nowej powierzchni dostarczonej na rynek w Polsce. Podaż w tym okresie wyniosła 622 000 m kw., z czego 345 000 m kw. było zlokalizowane w miastach regionalnych, a 277 000 m kw. w Warszawie. Największe projekty biurowe zrealizowane w ubiegłym roku w naszym kraju to: Eurocentrum Office Complex I w Warszawie (38 700 m kw., Capital Park), Kapelanka 42 w Krakowie (29 900 m kw., Skanska Property Poland), siedziba Ergo Hestia w Trójmieście (21 800 m kw.), pierwszy budynek kompleksu Warsaw Spire w Warszawie (20 000 m kw., Ghelamco) oraz Nimbus Office w Warszawie (19 000 m kw., Immofinanz Group).

Wyłączając Warszawę, w 2014 roku najwięcej powierzchni trafiło na rynek w Krakowie (110 900 m kw.), Trójmieście (68 500 kw.), Katowicach (62 300 m kw.) oraz Wrocławiu (61 600 m kw.). Najmniejsza ilość nowoczesnych biur zasiłała rynek w Łodzi (2 500 m kw.).

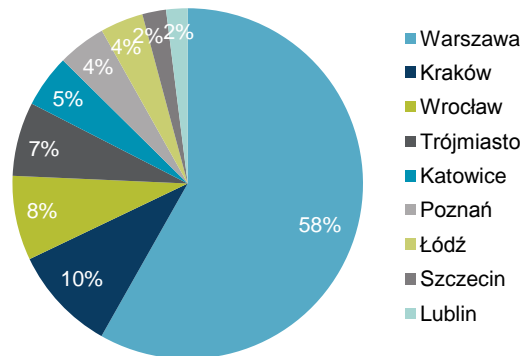
W odpowiedzi na rosnący popyt, deweloperzy zwiększyli swoją aktywność w większości z analizowanych miast. Biorąc pod uwagę ilość powierzchni znajdującej się w budowie (ponad 1,3 miliona m kw., z czego ok. 700 000 m kw. w Warszawie i 640 000 m kw. w miastach regionalnych), nowa podaż w 2015 i 2016 roku może osiągnąć wartości wyższe niż w 2014.

W tym okresie w Warszawie planowane jest oddanie do użytkowania ok. 725 000 m kw. nowej powierzchni, a roczne wielkości podaży mogą znaleźć się na rekordowym poziomie. Spośród miast regionalnych, najsilniejsza podaż w tym okresie jest spodziewana na najbardziej dojrzałych rynkach, tj. we Wrocławiu (190 000 m kw.), w Krakowie (155 000 m kw.) oraz w Trójmieście (125 000 m kw.).

Analizując spodziewaną dynamikę wzrostu zasobów w latach 2015-2016, najwyższe wartości zostaną odnotowane we Wrocławiu (wzrost o 32%), w Łodzi (27%) oraz w Trójmieście (25%).

Wykres 5

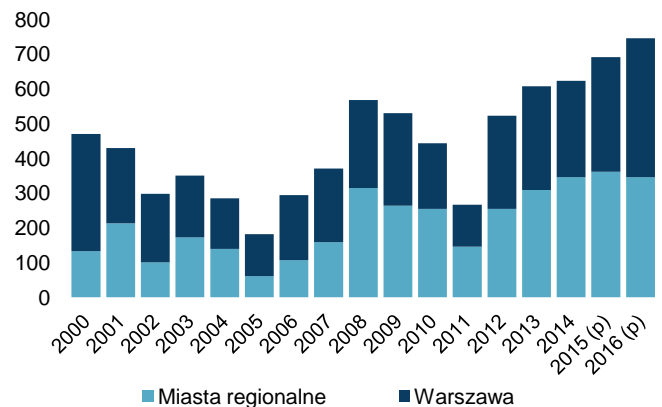
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w głównych polskich miastach, koniec 2014



Źródło: DTZ

Wykres 6

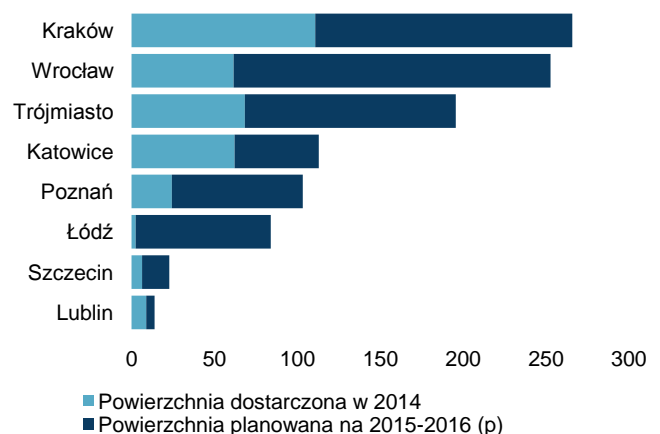
Roczne wielkości podaży powierzchni biurowej w Warszawie i miastach regionalnych (tys. m kw.)



Źródło: DTZ, (p)-prognoza

Wykres 7

Aktywność deweloperska w miastach regionalnych (tys. m kw.)



Źródło: DTZ, (p)-prognoza

Popyt i stopa pustostanów

Popyt na powierzchnię biurową w 2014 roku znajdował się na wysokim poziomie, co jest odzwierciedlone łączną wielkością powierzchni wynajętej w tym okresie.

Całkowity wolumen transakcji najmu w Warszawie osiągnął 610 000 m kw., co stanowiło jedynie nieznaczny spadek (o 3%) w porównaniu do wartości z ubiegłego roku. Podobnie jak w okresie 2010-2013, również w 2014 roku najemcy w stolicy często decydowali się na pozostanie w dotychczasowych lokalizacjach i w konsekwencji, renowacji i przedłużeniu umów najmu, stanowiły znaczną część całkowitego wolumenu transakcji (31%). Umowy typu pre-let straciły na popularności w rezultacie większej dostępności powierzchni w istniejących budynkach.

Łączna wielkość powierzchni biurowej będącej przedmiotem umów najmu w miastach regionalnych w 2014 roku przekroczyła 400 000 m kw. i była o 12% wyższa od wartości odnotowanej w 2013.

Najsilniejszy popyt został odnotowany w Krakowie (115 000 m kw.) i Wrocławiu (95 000 m kw.). Podobnie jak w latach ubiegłych zapotrzebowanie na nowoczesną powierzchnię biurową na rynkach regionalnych było w znacznym stopniu kreowane przez sektor nowoczesnych usług dla biznesu (BPO/SSC).

Ze względu na silną aktywność na rynku najmu, w 2014 roku stopy pustostanów w większości analizowanych miast spadły bądź pozostały na relatywnie stabilnym poziomie. Biorąc pod uwagę rynki regionalne, współczynnik powierzchni niewynajętej odnotował znaczący wzrost jedynie w Katowicach (z 7,2% do 11,1%). Było to rezultatem rekordowego poziomu nowej podaży, jaka zasilila ten rynek w 2014. W Warszawie stopa pustostanów wzrosła o 1,6 pkt. proc. w porównaniu do wartości z 2013 roku i pod koniec 2014 znalazła się na poziomie 13,3%, co było najwyższym wskaźnikiem spośród wszystkich analizowanych miast.

Stawki czynszów

W 2014 roku stawki czynszów wywoławczych w większości analizowanych lokalizacji pozostały na relatywnie stabilnym poziomie.

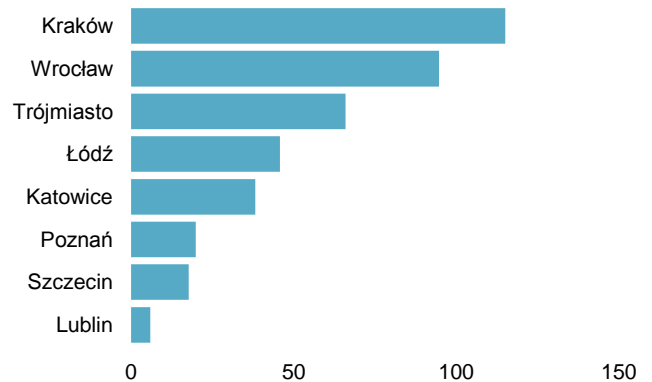
Czynsze dla najlepszych powierzchni w centrum Warszawy spadły nieznacznie (średnio o 0,5-1 euro za m kw. za miesiąc) i pod koniec ubiegłego roku znajdowały się w przedziale 22-25 euro za m kw. za miesiąc. Było to rezultatem silnej podaży i rosnącej stopy pustostanów.

W miastach regionalnych, jak również warszawskich dzielnicach poza centrum czynsze wywoławcze wahały się od 11 do 15,5 euro za m kw. za miesiąc.

W wyniku wysokiego poziomu nowej podaży i rosnącej konkurencji pomiędzy właścicielami budynków, oferują oni atrakcyjne pakiety zachęt w postaci okresów wolnych od czynszu czy dopłat do aranżacji powierzchni. Biorąc pod uwagę znaczną wielkość powierzchni znajdującej się w budowie oraz w planach, DTZ jest zdania, że ten trend będzie obserwowany również w ciągu dwóch kolejnych lat, co doprowadzi do spadku czynszów efektywnych.

Wykres 8

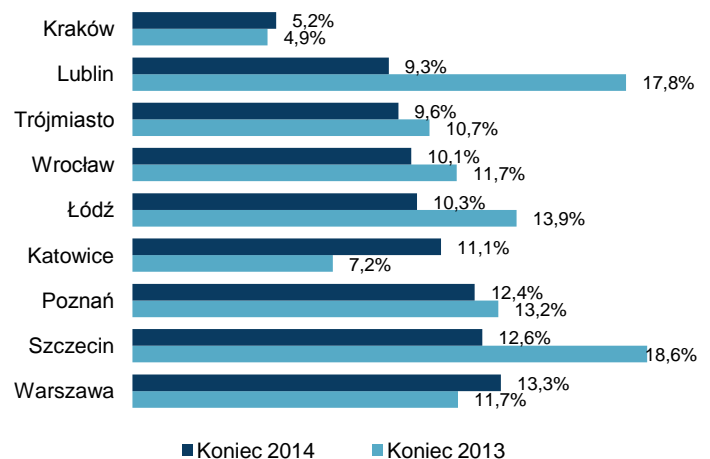
Całkowity wolumen transakcji najmu w miastach regionalnych, 2014



Źródło: DTZ

Wykres 9

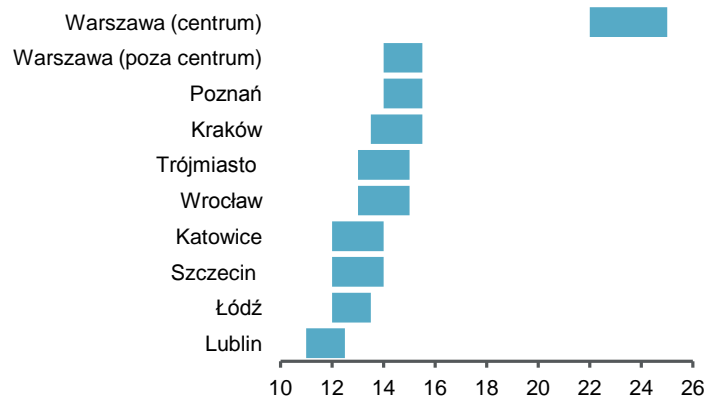
Stopy pustostanów w największych polskich miastach



Źródło: DTZ

Wykres 10

Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię biurową (euro za kw. za miesiąc)



Źródło: DTZ

Warszawa

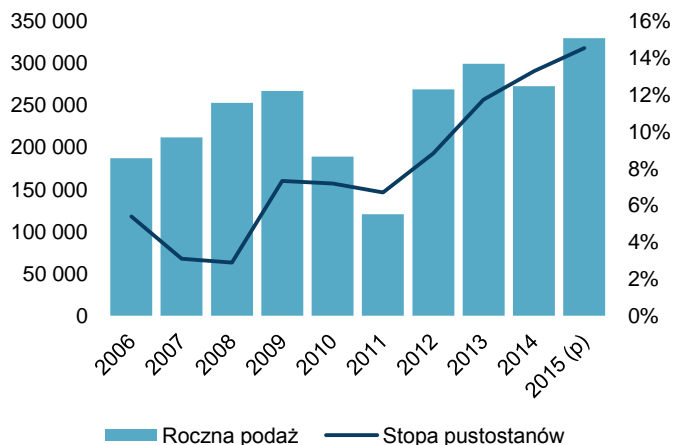
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej	4 392 000 m kw.
Liczba budynków biurowych	442
Powierzchnia oddana do użytkowania w 2014 roku	277 000 m kw.
Stopa pustostanów	13,3%
Powierzchnia planowana na lata 2015-2016	725 000 m kw.
Największe budynki oddane do użytkowania w 2014 roku (Nazwa projektu / Deweloper)	<ul style="list-style-type: none"> • Eurocentrum Office Complex I / Capital Park • Gdański Business Center 1-A / HB Reavis • Warsaw Spire I (B) / Ghelamco
Największe budynki planowane na 2015 rok (Nazwa projektu / Deweloper)	<ul style="list-style-type: none"> • Postępu 14 / HB Reavis • Royal Wilanów / Capital Park • Domaniewska Office Hub / PHN
Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię (za m kw. za miesiąc)	22-25 euro - Centrum 14-15,5 euro - Poza Centrum

Kraków

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej	733 000 m kw.
Liczba budynków biurowych	112
Powierzchnia oddana do użytkowania w 2014 roku	110 900 m kw.
Stopa pustostanów	5,2%
Powierzchnia planowana na lata 2015-2016	155 000 m kw.
Największe budynki oddane do użytkowania w 2014 roku (Nazwa projektu / Deweloper)	<ul style="list-style-type: none"> • Kapelanka 42 / Skanska Property Poland • Orange Office Park I, II / East-West Development • Enterprise Park C / Avestus Real Estate
Największe budynki planowane na 2015 rok (Nazwa projektu / Deweloper)	<ul style="list-style-type: none"> • Aleja Pokoju 5 / Buma Group • K1 / Warimpex • Bonarka 4 Business E / TriGranit
Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię (za m kw. za miesiąc)	13,5-15,5 euro

Wykres 11

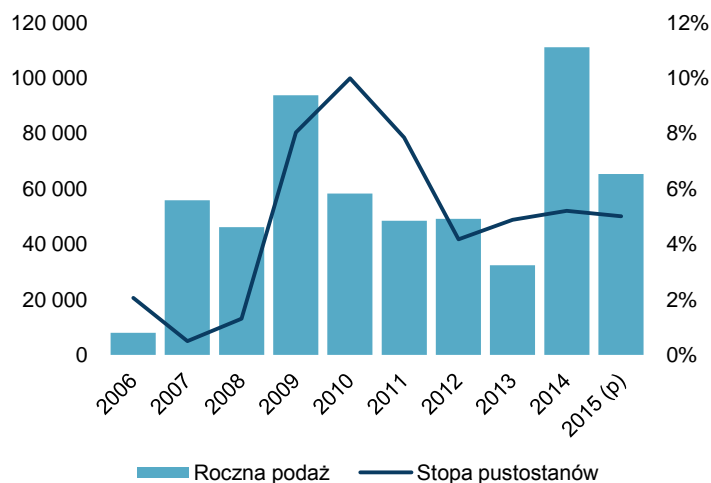
Roczna podaż powierzchni biurowej (m kw.) oraz stopa pustostanów w Warszawie



Źródło: DTZ, (p)-prognoza

Wykres 12

Roczna podaż powierzchni biurowej (m kw.) oraz stopa pustostanów w Krakowie



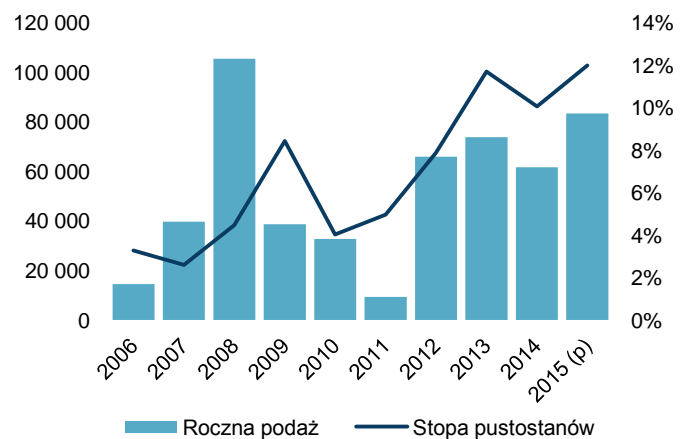
Źródło: DTZ, (p)-prognoza

Wrocław

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej	589 000 m kw.
Liczba budynków biurowych	102
Powierzchnia oddana do użytkowania w 2014 roku	61 600 m kw.
Stopa pustostanów	10,1%
Powierzchnia planowana na lata 2015-2016	190 000 m kw.
Największe budynki oddane do użytkowania w 2014 roku (Nazwa projektu / Deweloper)	<ul style="list-style-type: none"> • Green Day / Skanska Property Poland • Wrocławski Park Biznesu (B4) / Devco • Silver Tower Center / Wisher Enterprise
Największe budynki planowane na 2015 rok (Nazwa projektu / Deweloper)	<ul style="list-style-type: none"> • Dominikański / Skanska Property Poland • West Gate / Echo Investment • Dubois 41 / Nacarat
Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię (za m kw. za miesiąc)	13-15 euro

Wykres 13

Roczna podaż powierzchni biurowej (m kw.) oraz stopa pustostanów we Wrocławiu



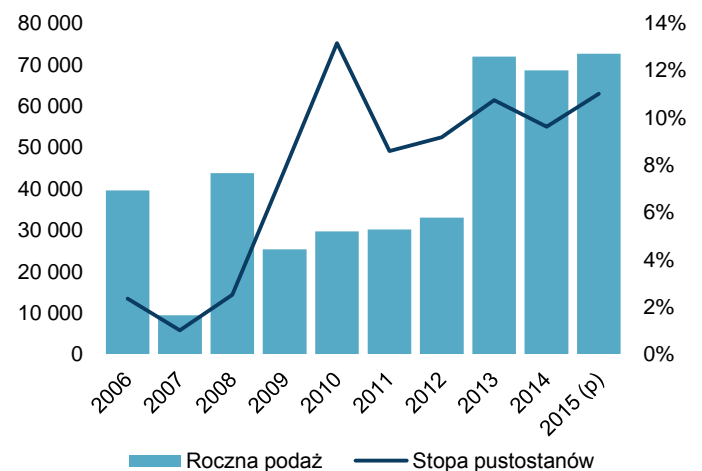
Źródło: DTZ, (p)-prognoza

Trójmiasto

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej	515 500 m kw.
Liczba budynków biurowych	92
Powierzchnia oddana do użytkowania w 2014 roku	68 500 m kw.
Stopa pustostanów	9,6%
Powierzchnia planowana na lata 2015-2016	125 000 m kw.
Największe budynki oddane do użytkowania w 2014 roku (Nazwa projektu / Deweloper)	<ul style="list-style-type: none"> • Ergo Hestia HQ • Centrum Biurowe Neptun / Hines • Olivia Business Centre - Olivia Four / TPS
Największe budynki planowane na 2015 rok (Nazwa projektu / Deweloper)	<ul style="list-style-type: none"> • Tryton Business House / Echo Investment • Olivia Business Centre: Olivia Six / TPS • Waterfront I / Vastint
Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię (za m kw. za miesiąc)	13-15 euro

Wykres 14

Roczna podaż powierzchni biurowej (m kw.) oraz stopa pustostanów w Trójmieście



Źródło: DTZ, (p)-prognoza

Katowice

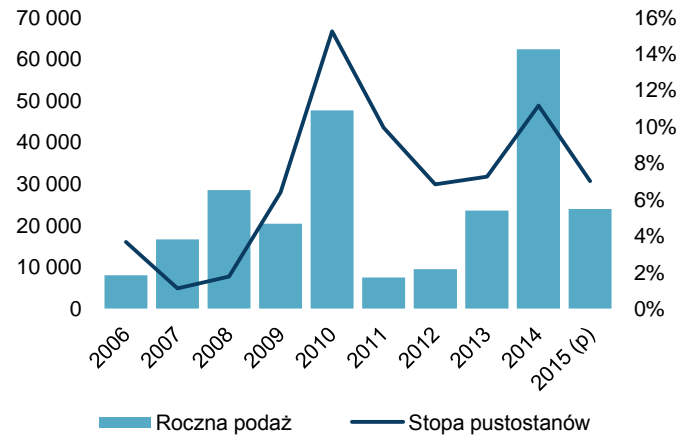
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej	367 100 m kw.
Liczba budynków biurowych	56
Powierzchnia oddana do użytkowania w 2014 roku	62 300 m kw.
Stopa pustostanów	11,1%
Powierzchnia planowana na lata 2015-2016	50 000 m kw.
Największe budynki oddane do użytkowania w 2014 roku (Nazwa projektu / Deweloper)	<ul style="list-style-type: none"> GPP II, III / Górnśląski Park Przemysłowy Silesia Star I / LC Corp Silesia Business Park I / Skanska Property Poland
Największe budynki planowane na 2015 rok (Nazwa projektu / Deweloper)	<ul style="list-style-type: none"> Silesia Business Park II / Skanska Property Poland A4 Business Park II / Echo Investment
Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię (za m kw. za miesiąc)	12-14 euro

Poznań

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej	336 500 m kw.
Liczba budynków biurowych	63
Powierzchnia oddana do użytkowania w 2014 roku	24 300 m kw.
Stopa pustostanów	12,4%
Powierzchnia planowana na lata 2015-2016	80 000 m kw.
Największe budynki oddane do użytkowania w 2014 roku (Nazwa projektu / Deweloper)	<ul style="list-style-type: none"> Centrum Biurowe Podwale / Machura Bros Corporation Kompleks biurowy ABC- building B / Marlech Nobel Tower / Iron Tower Investment
Największe budynki planowane na 2015 rok (Nazwa projektu / Deweloper)	<ul style="list-style-type: none"> Business Garden Poznań I / Vastint
Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię (za m kw. za miesiąc)	14-15.5 euro

Wykres 15

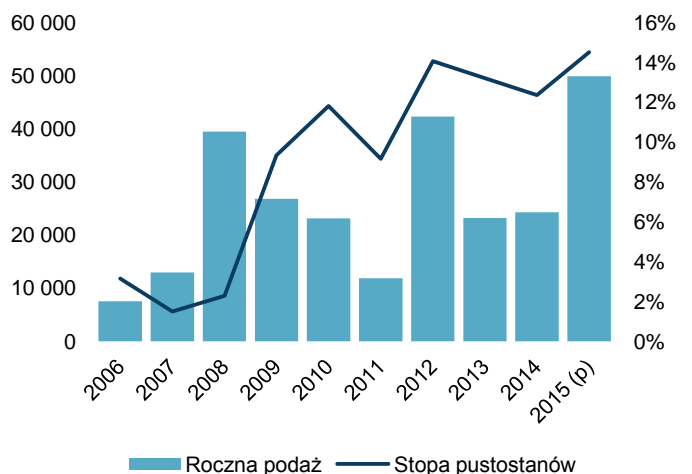
Roczna podaż powierzchni biurowej (m kw.) oraz stopa pustostanów w Katowicach



Źródło: DTZ, (p)-prognoza

Wykres 16

Roczna podaż powierzchni biurowej (m kw.) oraz stopa pustostanów w Poznaniu



Źródło: DTZ, (p)-prognoza

Łódź

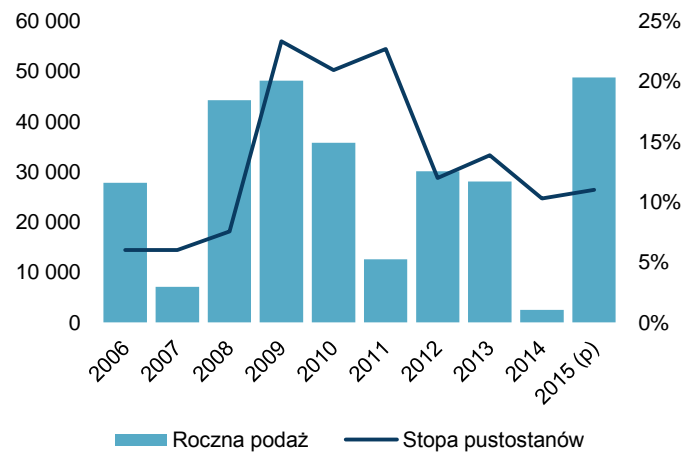
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej	300 000 m kw.
Liczba budynków biurowych	59
Powierzchnia oddana do użytkowania w 2014 roku	2 500 m kw.
Stopa pustostanów	10,3%
Powierzchnia planowana na lata 2015-2016	80 000 m kw.
Największe budynki oddane do użytkowania w 2014 roku (Nazwa projektu / Deweloper)	<ul style="list-style-type: none"> • Synergia (budynek C)
Największe budynki planowane na 2015 rok (Nazwa projektu / Deweloper)	<ul style="list-style-type: none"> • Olimpia Software Pool (Ericpol HQ) • Centrum Targowa 35 – phase II / Domena
Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię (za m kw. za miesiąc)	12-13.5 euro

Szczecin

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej	165 200 m kw.
Liczba budynków biurowych	37
Powierzchnia oddana do użytkowania w 2014 roku	6 400 m kw.
Stopa pustostanów	12,6%
Powierzchnia planowana na lata 2015-2016	16 500 m kw.
Największe budynki oddane do użytkowania w 2014 roku (Nazwa projektu / Deweloper)	<ul style="list-style-type: none"> • Piastów Office Centre B / RealKapital
Największe budynki planowane na 2015 rok (Nazwa projektu / Deweloper)	<ul style="list-style-type: none"> • Storrady Park Offices / Gryf Developer • Piastów Office Center C / RealKapital
Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię (za m kw. za miesiąc)	12-14 euro

Wykres 17

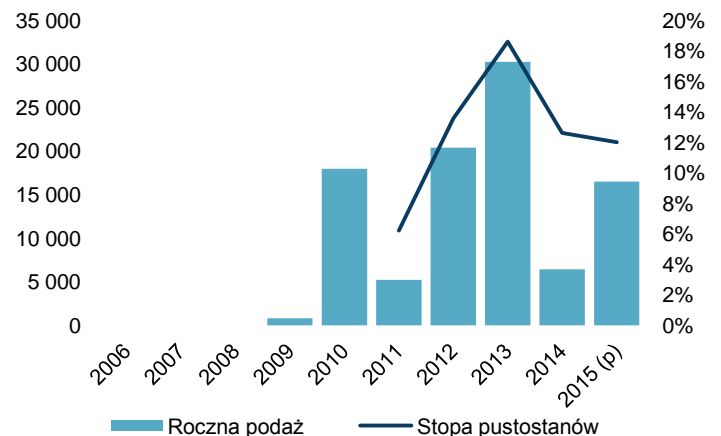
Roczna podaż powierzchni biurowej (m kw.) oraz stopa pustostanów w Łodzi



Źródło: DTZ, (p)-prognoza

Wykres 18

Roczna podaż powierzchni biurowej (m kw.) oraz stopa pustostanów w Szczecinie



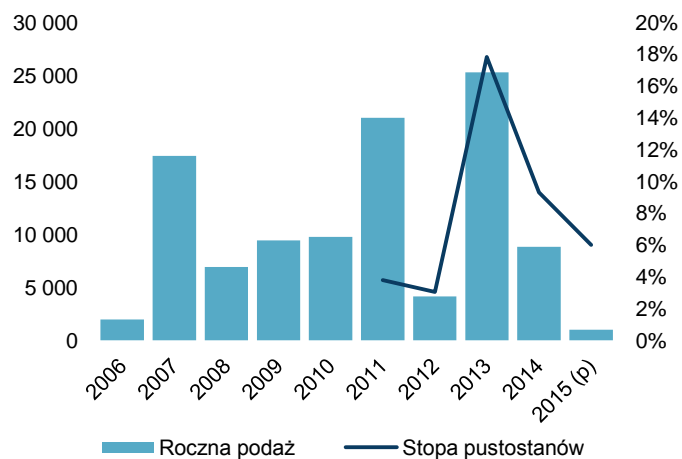
Źródło: DTZ, (p)-prognoza

Lublin

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej	150 000 m kw.
Liczba budynków biurowych	40
Powierzchnia oddana do użytkowania w 2014 roku	8 800 m kw.
Stopa pustostanów	9,3%
Powierzchnia planowana na lata 2015-2016	6 000 m kw.
Największe budynki oddane do użytkowania w 2014 roku (Nazwa projektu / Deweloper)	<ul style="list-style-type: none"> Nord Park A / Centrum Zana
Największe budynki planowane na 2015 rok (Nazwa projektu / Deweloper)	<ul style="list-style-type: none"> Willowa 65 / private investor
Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię (za m kw. za miesiąc)	11-12.5 euro

Wykres 19

Roczna podaż powierzchni biurowej (m kw.) oraz stopa pustostanów w Lublinie



Źródło: DTZ, (p)-prognoza

Definicje

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej	Obiekty biurowe zbudowane po 1989 roku lub zmodernizowane przynajmniej do standardu klasy B.
Popyt (brutto)	Całkowity wolumen transakcji najmu zawartych na rynku. Obejmują one nowe umowy, umowy typu pre-let, rozszerzenia dotychczasowej powierzchni, umowy wynajmu powierzchni przez właściciela budynku jak również przedłużenia dotychczasowych umów / renegotjacje.
Popyt (netto)	Wolumen transakcji najmu zawartych na rynku bez przedłużeń dotychczasowych umów / renegotjacji.
Absorpcja netto	Zmiana netto zajmowanej przez najemców powierzchni uwzględniająca zmianę wielkości powierzchni niewynajętej oraz nowej podaży w analizowanym okresie czasu
Czynsz za najlepsze lokale	Najwyższy czynsz wywoławczy oczekiwany za lokale o standardowej powierzchni – 500 -1 000 m kw., uwzględniając popyt w każdej lokalizacji, dla obiektów o najwyższej jakości oraz specyfikacji, w najlepszych lokalizacjach na rynku.

Standardowe warunki najmu

Czynsz	Czynsz miesięczny, płatny z góry, najczęściej ustalony w EUR, płatny w PLN
Indeksacja	Wzrost czynszu zwykle indeksowany jest według wskaźnika European CPI lub HCPI
Opłata eksploatacyjna	Opłata ponoszona przez najemcę z tytułu kosztów i wydatków, związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem powierzchni wspólnych w budynku (w wysokości wskaźnika udziału użytkowanej przez siebie powierzchni brutto w łącznej powierzchni biurowej budynku) Ustalana i płatna w PLN
Długość trwania umowy najmu	Standardowo 5 lat
Zachęty dla najemców	Okresy wolne od czynszu Dopłaty do aranżacji powierzchni
Kaucja	3 miesięczny gwarancja lub depozyt bankowy
Standard dostarczenia powierzchni	Właściciele budynków pokrywają koszty związane z aranżacją powierzchni wspólnych (hol wejściowy, korytarze) oraz wydatki związane ze standardowym wyposażeniem powierzchni



EMEA

John Forrester
Chief Executive
+44 (0)20 3296 2002
john.forrester@dtz.com

Office Agency

Barbara Przesmycka
Director
+48 22 222 30 36
barbara.przesmycka@dtz.com

Property Management

Christopher Rasiewicz
Director
+48 22 222 30 40
christopher.rasiewicz@dtz.com

Head of Central & Eastern Europe

Alan Colquhoun
Senior Director
+48 22 222 30 00
alan.colquhoun@dtz.com

Retail Agency

Renata Kuszniarska
Senior Director
+48 22 222 30 72
renata.kuszniarska@dtz.com

Project and Building Consultancy

Andrew Frizell
Director
+48 22 222 31 22
andrew.frizell@dtz.com

Consulting and Research

Kamila Wykrota
Director
+48 22 222 31 33
kamila.wykrota@dtz.com

Industrial and Logistics Agency

Marc Le Bozec
Director
+48 22 222 30 54
marc.lebozec@dtz.com

Valuation

Urszula Sobczyk
Director
+48 22 222 31 80
urszula.sobczyk@dtz.com

Capital Markets

Craig Maguire
Senior Director
+48 22 222 30 24
craig.maguire@dtz.com

Corporate Real Estate Services (CREM)

Ian Scattergood
Senior Director
+48 22 222 31 90
ian.scattergood@dtz.com

Disclaimer

This report should not be relied upon as a basis for entering into transactions without seeking specific, qualified, professional advice. Whilst facts have been rigorously checked, DTZ can take no responsibility for any damage or loss suffered as a result of any inadvertent inaccuracy within this report. Information contained herein should not, in whole or part, be published, reproduced or referred to without prior approval. Any such reproduction should be credited to DTZ.

© DTZ February 2015

To see a full list of all our publications please go to www.dtz.com/research

Global Headquarters
77 West Wacker Drive
18th Floor
Chicago, IL 60601 USA
phone +1 312 424 8000
fax +1 312 424 8080
email info@dtz.com

DTZ Poland
Ul. Złota 59
8th Floor
Warsaw, 00-120
phone +48 22 2220 000
fax +48 22 2220 001
email info@dtz.pl