

# POZNAŃSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH



dr Krzysztof Celka

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Celka & Frąckowiak Real Estate

**A**rtykuł przedstawia podstawowe wyniki badań poznańskiego rynku nieruchomości biurowych. Przedstawione są wyniki badania preferencji najemców na tym rynku, określona podaż, zarówno nowoczesnej jak i nienowoczesnej powierzchni biurowej oraz ceny najmu.

Rynek nieruchomości komercyjnych jest rynkiem w wielu aspektach różniącym się od wielu innych segmentów rynków kapitałowych czy towarowych, które są lepiej znane i zbadane i bardziej szczegółowo analizowane<sup>1</sup>.

Klasyfikacja rynku nieruchomości może być oparta na różnych kryteriach. Według kryterium rodzaju nieruchomości możemy wyróżnić rynek nieruchomości komercyjnych – biurowych<sup>2</sup>. Rynek nieruchomości biurowych jako lokalny rynek najmu różni się w poszczególnych ośrodkach miejskich. Każdy ośrodek miejski charakteryzuje się specyficzną strukturą przestrzenną, która jest wynikiem licznych przeobrażeń zachodzących w trakcie długotrwałego procesu rozwoju<sup>3</sup>.

Poznański rynek nieruchomości biurowych cieszy się od kilku lat rosnącym zainteresowaniem inwestorów. Na przestrzeni ostatniej dekady, widoczne były mocne różnice pomiędzy popytem a podażą, co jest charakterystyczne dla rynku dojrzewającego. W dobie ochłodzenia gospodarki światowej, zauważalna była korekta zainteresowania inwestorów zagranicznych, chociaż nadal ważnym elementem popytu na powierzchnie biurowe, jest rozwój sektora BPO (centra usług). Obecnie w Poznaniu funkcjonuje około 30 takich centrów, które dają zatrudnienie ponad 6. tys. osób. Poznań jako miasto rozwija się dynamicznie. O sile Poznania świadczy przede wszystkim potencjał tkwiący w dużym ośrodku miejskim jakim jest aglomeracja poznańska.

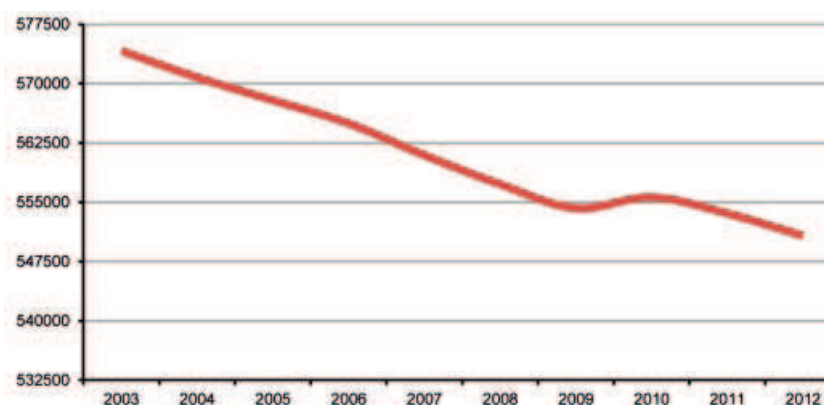


Niepokojące dane demograficzne dotyczące systematycznego wyludniania się miasta, kompensowane są przez dynamiczny wzrost gospodarczy gmin ościennych (Wykres 1).

Jeżeli na Poznań spojrzymy w szerszym aspekcie, to rynek biurowy ma tutaj jeszcze ogromne pole do wzrostu. 550 tys. Poznańców plus 315 tys. mieszkańców powiatu wspólnie tworzą silne centrum społeczno-ekonomiczne. Potencjał ten jest dodatkowo wzmocniony poprzez rolę Poznania jako ośrodka gospodarczego z 98 tys. podmiotów gospodarczych (Wykres 2) i akademickiego z ok. 140 tys. studentów w mieście.

## Wykres 1

Stan ludności Poznania w latach 2003-2012



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

<sup>1</sup> Gawron, H., 2011, *Tendencies and forecast of the Polish property market development - research possibilities and directions*, Zeszyty Naukowe 188, Wydawnictwo UE w Poznaniu, Poznań, s. 8

<sup>2</sup> Kyle R., Baird F., Spodek M., 2000, *Property management*, Dearborn Financial Publishing, Chicago, s. 4

<sup>3</sup> Jaroszevska E. Stryjakiewicz T. *Lokalizacja obiektów biurowych w Poznaniu*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2009, s.11

Niemniej jednak podaż nowoczesnej powierzchni biurowej jest relatywnie mniejsza niż w innych ośrodkach miejskich o zbliżonej wielkości w Polsce.

Na różnych rynkach nieruchomości funkcjonuje klasyfikacja powierzchni biurowej zależna od pewnych czynników, takich jak np. lokalizacja, standard itp. Pozwala to wprowadzić nomenklaturę nazewnictwa klas jako A, B, C itd. Często na rynkach nieruchomości biurowych wprowadzane są obszary biznesu, które pozwalają przypisać, np. wg czynnika – lokalizacja, do poszczególnych klas, budynki. Uznając przy tym, że lokalizacja jest tym czynnikiem najistotniejszym przy określaniu klasy budynku.

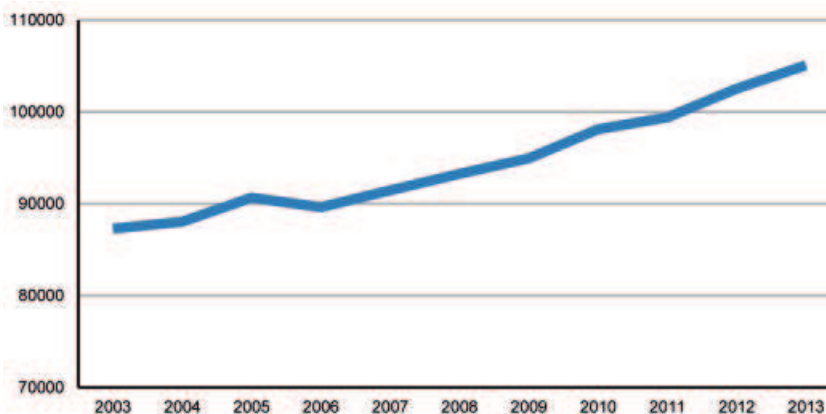
Badanie podaży nowoczesnej powierzchni biurowej w Poznaniu wykazuje ok. 300 tys. m<sup>2</sup> p. u. na koniec I kw. 2014 roku. Kilkadziesiąt tysięcy przedsiębiorstw zlokalizowało swoje biura w obiektach, które nazywamy jako nowoczesna powierzchnia biurowa. Podaż tej powierzchni to budynki, które w klasyfikacji wspomnianej wcześniej, nazywane są budynkami klasy C czy D. To również lokale biurowe znajdujące się w budynkach kamienic na terenie całego miasta. Podaż tej powierzchni to ok. 600 tys. m<sup>2</sup>.

Najczęściej przedmiotem analiz rynku nieruchomości komercyjnych jest nowoczesna powierzchnia biurowa. Jak wykazano, w Poznaniu, w większości występuje ten drugi typ powierzchni biurowej, która w badaniach jest pomijana, a która ma ogromne znaczenie dla funkcjonowania całego rynku nieruchomości i która zostanie zaprezentowana w dalszej części artykułu.



**Wykres 2**

Ilość firm w Poznaniu w latach 2003-2012



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

## Charakterystyka nowoczesnej powierzchni biurowej

### Podaż

**N**a koniec I kw. 2014r., w Poznaniu nowoczesna powierzchnia biurowa kształtowała się na poziomie ca. 300 tys. m<sup>2</sup>. Na istniejące zasoby tej powierzchni w Poznaniu, która objęta została analizą, składa się ca. 50 obiektów biurowych, które dostarczone zostały na rynek w latach 1997 – 2013, o standardzie klasy A oraz niższym klasy B+ i B.

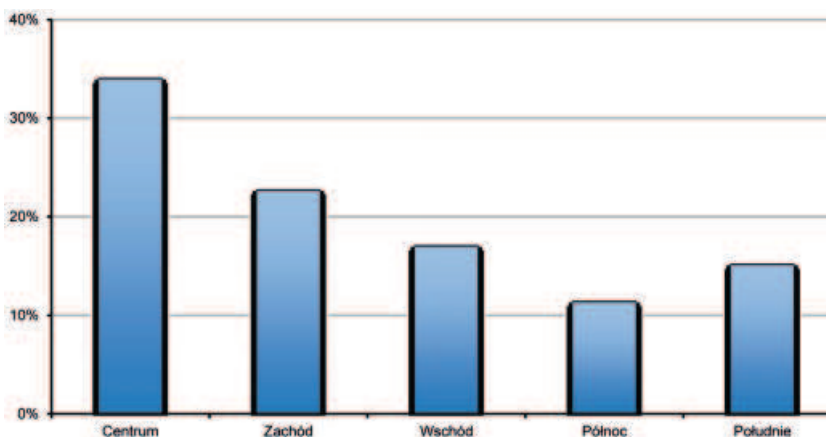
Istniejące budynki biurowe ujęte zostały z uwzględnieniem najistotniejszych parametrów:

- Lokalizacja inwestycji (Wykres 3);

- Kategoria budynku – klasa powierzchni biurowej, przydzielona na podstawie lokalizacji i standardu technicznego;
- Rok, w którym budynek został oddany do użytkowania;
- Powierzchnia użytkowa budynku w m<sup>2</sup>;
- Powierzchnia dostępna;
- Ofertowa stawka najmu – najczęściej podawana w Euro – dotyczy 1 m<sup>2</sup> powierzchni;
- Koszty eksploatacyjne – koszty związane z utrzymaniem części wspólnych budynku. Obecnie wyrażane w PLN za 1 m<sup>2</sup>;
- Wskaźnik pustostanów – wyraża stosunek powierzchni wolnej w budynku do powierzchni całkowitej (w %).

**Wykres 3**

Podział nowoczesnej podaży powierzchni biurowej ze względu na lokalizację



Źródło: Opracowanie własne.

Kategoria budynku została przydzielona na podstawie pewnych przesłanek subiektywnych i wzajemnych relacji budynków względem siebie. Definicja poszczególnych klas budynków wygląda następująco:

- A bardzo dobra lokalizacja i wysoki standard budynku
- B+ dobra lokalizacja i wysoki standard budynku lub bardzo dobra lokalizacja i dobry standard budynku
- B dobra lokalizacja i dobry standard budynku

Znaczna aktywność na poznańskim rynku nowoczesnych powierzchni biurowych widoczna jest już od kilku lat. Obecnie deweloperzy budują około 50 000 m<sup>2</sup> (Wykres 3). Najbardziej wazy w tym jeden projekt – Business Garden na Marcellinie (40 000 m<sup>2</sup> biur).

Analiza standardu wyposażenia technicznego i estetyki wewnątrz obiektu wykazała, iż prawie 60% ogólnej nowoczesnej powierzchni biurowej w Poznaniu można sklasyfikować jako standard klasy A. Warto jednak zaznaczyć, że przy ocenie brano pod uwagę dwa główne czynniki determinujące jakość obiektu – lokalizację oraz techniczny standard budynku (Tabela 1).

Przeciętna powierzchnia poznańskich, nowoczesnych obiektów biurowych kształtuje się na poziomie ok. 6 000 m<sup>2</sup>, jednak zróżnicowanie projektów pod względem ich powierzchni jest bardzo duże. Na poznańskim rynku istnieją zarówno projekty duże, o powierzchni przekraczającej 10 000 m<sup>2</sup> jak i małe, liczące ok. 1 000 m<sup>2</sup>.

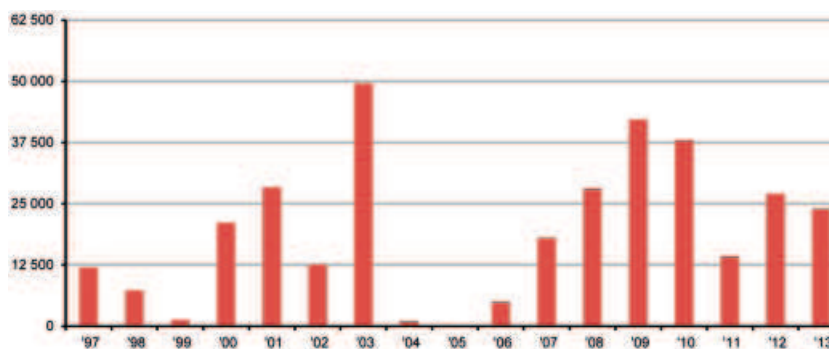
Strukturę wielkościową obiektów biurowych w Poznaniu przedstawia Wykres 5.

Jak widać na Wykresie 5, poznański rynek powierzchni biurowych w dalszym ciągu pozostaje rynkiem obiektów średniej wielkości, o powierzchni nie przekraczającej 10 000 m<sup>2</sup>. Obiekty o powierzchni mniejszej aniżeli 3 000 m<sup>2</sup> stanowią 42% wszystkich badanych obiektów, natomiast udział obiektów o powierzchni pomiędzy 3 000 a 5 000 m<sup>2</sup> kształtuje się na poziomie 13%. Łącznie obie grupy stanowią 55% poznańskich zasobów powierzchni biurowych.

Kolejni deweloperzy planują wiele ciekawych inwestycji biurowych zlokalizowanych w rejonie centrum jak i poza nim. W analizowanym okresie, na etapie planowania wyodrębnić można 14 projektów.

#### Wykres 4

Nowe obiekty biurowe w Poznaniu w zestawieniu rocznym



Źródło: Opracowanie własne.

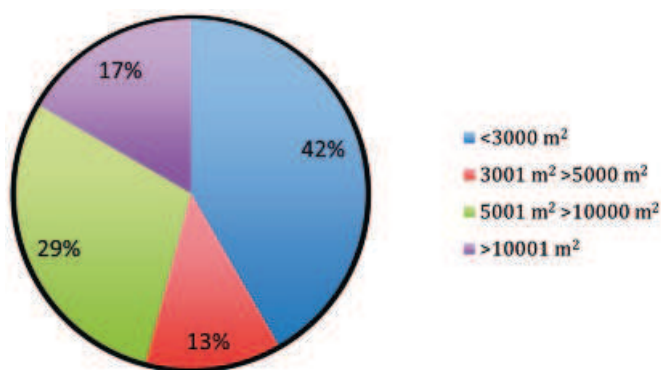
#### Tabela 1

Udział poszczególnych klas budynków nowoczesnej powierzchni w rynku biurowym w Poznaniu

Klasa budynku	udział w rynku
A	59,4%
B+	27,8%
B	12,8%

#### Wykres 5

Udział projektów określonej wielkości w zasobach powierzchni biurowych w Poznaniu



Źródło: Opracowanie własne.



## Popyt

**P**opyt na powierzchnie biurowe na poznańskim rynku nieruchomości w ciągu ostatnich kilku lat wykazywał pewną stabilizację. Poziom popytu biurowego w Poznaniu jest relatywnie wysoki. Obecnie szacuje się, że w Poznaniu wynajmuje się co roku ok. 20 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej. Koniec roku 2013 i początek 2014 roku przyniósł zmniejszenie się zainteresowania powierzchnią biurową ze strony najemców. Spowolnienie gospodarcze zrewidowało plany rozwojowe firm, co przełożyło się na zmniejszenie popytu na tę powierzchnię. Potencjalne źródła popytu pochodzą zarówno od firm krajowych jak i zagranicznych. O wyborze konkretnego budynku decydują: prestiż, standard budynku, stawki podstawowe czynszu i wysokość opłat eksploatacyjnych oraz dogodny dojazd i możliwość bezproblemowego parkowania przez pracowników firmy, jak i klientów.

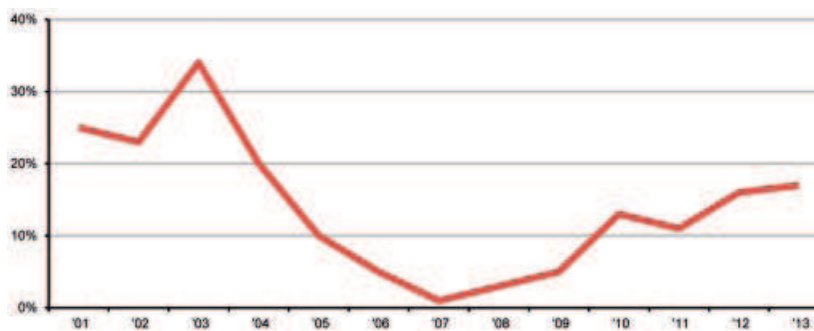
## Pustostany i czynsze

**N**a przestrzeni ostatnich miesięcy utrzymujący się niestabilny popyt na powierzchnię biurową, przy stosunkowo dużym wzroście podaży spowodował wzrost poziomu powierzchni niewynajętej. O ile w 2011 roku współczynnik powierzchni niewynajętej w nowoczesnych budynkach biurowych wynosił jeszcze ok. 11%, to obecnie kształtuje się średnio na poziomie 17% (Wykres 6), przy czym jego wartość różni się dla rejonu centrum i poza nim a także w zależności od klasy budynków.

Kształtowanie się stawek najmu do końca 2013 roku, było pochodną wskaźnika pustostanów i skali podaży w Poznaniu. Zdecydowana negocjacyjna przewaga po stronie popytowej, pozwalała na wysokie oczekiwania ze strony najemców. Ustabilizowany poziom czynszów, który obserwowaliśmy w latach 2010–2012 wahał się w przedziale 14–16 EUR/m<sup>2</sup>. W roku 2013 zwiększony poziom pustostanów w stosunku do roku 2012, wymusił pewną korektę efektywnych stawek najmu. Obecnie stawki ofertowe w budynkach posiadających wolne powierzchnie biurowe zbliżone są do przedziału 13–15 EUR (Wykres 7).

### Wykres 6

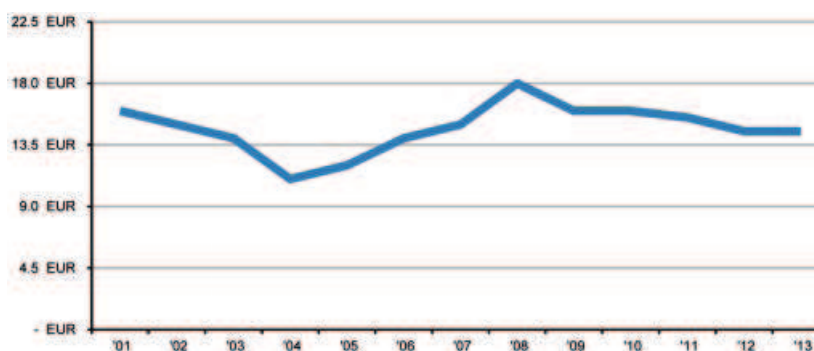
Kształtowanie się wsk. pustostanów w Poznaniu w latach 2001-2013



Źródło: Opracowanie własne.

### Wykres 7

Ofertowe stawki najmu w latach 2001-2013.



Źródło: Opracowanie własne.

Czynsze efektywne są często na niższym poziomie niż stawka zawarta w umowie poprzez wiele udogodnień oferowanych przez właścicieli budynków np: zwolnienie z czynszu (typowo 3–6 miesięcy w zależności od długości umowy najmu), partycypacja właściciela w kosztach wykończenia (*fit-out*) oraz ewentualne kontrybucje finansowe.

Obok opłat czynszowych, najemcy są najczęściej dodatkowo zobowiązani do pokrywania kosztów eksploatacyjnych, uiszczania opłat za zużyty energię elektryczną i za korzystanie z miejsc postojowych, choć w niektórych małych budynkach opłaty eksploatacyjne są już zawarte w czynszu.



## Charakterystyka nienowoczesnej powierzchni biurowej

### Podaż

**W** świetle badań prowadzonych przez autora na rynku nieruchomości biurowych w Poznaniu, od kilku lat, można dojść do wniosku, że w Poznaniu nie ma istotnego znaczenia klasyfikacja budynków.

Po pierwsze nie ma jednoznacznie określonego centralnego obszaru biznesu. W dużych ośrodkach miejskich centralny obszar biznesu posiada korzyści lokalizacji. Wynikają one ze skupienia na niewielkim obszarze wielu przedsiębiorstw prowadzących tą samą lub podobną działalność<sup>4</sup>. Nieruchomość biurowa powinna być zlokalizowana w centralnym obszarze biznesu lub na rozwiniętych przedmieściach<sup>5</sup>. Miasto Poznań jednak nie wytworzyło takiej strefy.

<sup>4</sup> Budner W. *Lokalizacja przedsiębiorstw. Aspekty ekonomiczno-przestrzenne i środowiskowe*, Akademia Ekonomiczna, Poznań, 2004 s. 104

<sup>5</sup> Kyle R., Baird F., Spodek M., 2000, *Property management*, Dearborn Financial Publishing, Chicago, s. 6

Po drugie budynki biurowe, które powstały w ostatnich 10 latach nie różnią się znacząco, parametrami standardu. Większość z nich charakteryzuje się takimi samymi elementami technicznymi i funkcjonalnymi.

Podstawową klasyfikacją powierzchni biurowej w Poznaniu, według autora, będzie podział na nowoczesną i nienowoczesną powierzchnię. Nowoczesna powierzchnia biurowa została scharakteryzowana powyżej.

Kilkadziesiąt tysięcy przedsiębiorstw zlokalizowało swoje biura w obiektach, które nazwano jako nienowoczesna powierzchnia biurowa. Podaż tej powierzchni to budynki, które w klasyfikacji wspomnianej wcześniej, nazywane są budynkami klasy C czy D. To również lokale biurowe znajdujące się w budynkach kamienic na terenie całego miasta. Podaż tej powierzchni to ok. 600 tys. m<sup>2</sup>.

## Preferencje najemców

Czynniki, wyboru biura przez najemcę mogą być bardzo różne. Z jednej strony to może być prestiż budynku i bezpieczeństwo okolicy, dostępność komunikacyjna czy też odległość biura od miejsca zamieszkania zarządzającego firmą, a z drugiej aspekty czysto ekonomiczne, jak stawka czynszu czy wysokość kosztów eksploatacji.

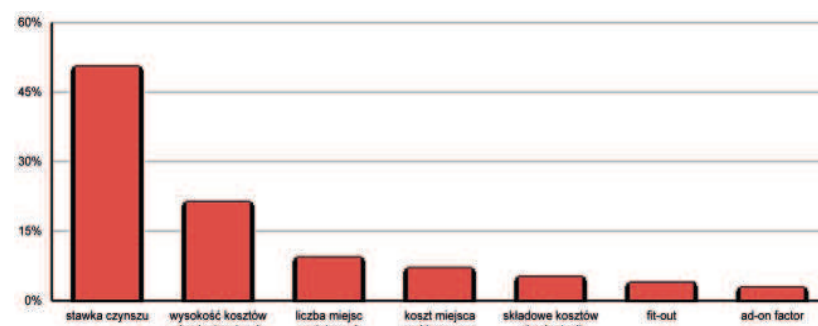
W celu rozpoznania czynników wyboru biura przez najemców analizie zostały poddane zagregowane czynniki preferencji. Na każde ogólne kryterium składało się 7 czynników szczegółowych. Respondenci otrzymali 49 czynników, które oceniali. Rozpiętość oceny wynosiła od 1 (nieważne) do 5 (ważne).

Z badań wynika, że jednym z najważniejszych czynników wyboru biura dla firm są warunki najmu (1/3). Na to kryterium składa się 7 czynników (stawka czynszu, wysokość kosztów eksploatacji, liczba miejsc postojowych przypisana do powierzchni biurowej, koszt miejsca parkingowego, składowe kosztów eksploatacji, poziom nakładów poniesionych przez właściciela na wykończenie powierzchni biurowej, opłaty za udział w powierzchni wspólnej). Na Wykresie 8 przedstawiono istotność tych czynników.

Okazuje się, że w dobie kryzysu gospodarczego na świecie, najważniejszym czynnikiem przy wyborze biura nie była lokalizacja lecz stawka czynszu. Kolejnym kryterium ważności jest wysokość kosztów eksploatacji. Obydwa kryteria są najważniejsze dla prawie 2/3 najemców.

### Wykres 8

Istotność czynników związanych z warunkami najmu.



Źródło: Opracowanie własne.

### Wykres 9

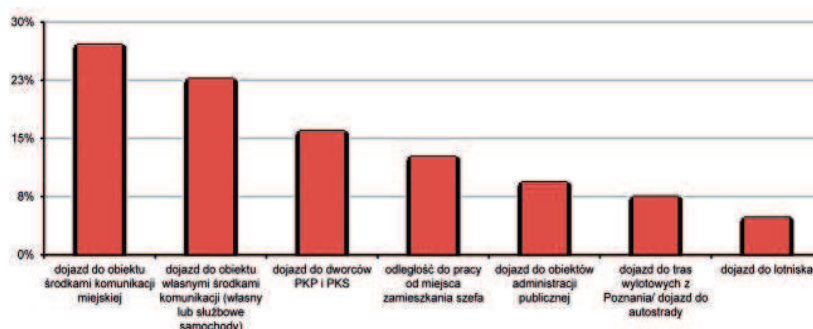
Istotność czynników związanych z lokalizacją.



Źródło: Opracowanie własne.

### Wykres 10

Istotność czynników związanych z komunikacją.



Źródło: Opracowanie własne.

Lokalizacja, jako ważny czynnik, była wskazywana przez ponad 20% respondentów. Dla zidentyfikowania przez respondentów lokalizacji, czynnik ten został zaprezentowany w kombinacji 7 kryteriów (bezpieczna okolica, bliskość kooperantów, prestiż miejsca, ekspozycja budynku, dostępność do centrów handlowych, niskie natężenie hałasu i zanieczyszczenia powietrza, widok z okna) - por. Wykres 9.

Kolejnym czynnikiem, który był istotny jest komunikacja. Nie jest niespodzianką, że najważniejsze okazały się czynniki związane z dojazdem do biura, zarówno komunikacją miejską jak i samochodową (1/2 wskazań). Ważnym zaznaczenia jest czynnik związany z dojazdem do biura przez właściciela/szefa firmy. 13% ankietowanych stwierdziło, że jest to bardzo istotny element (Wykres 10).

Analizując dane z badań można jeszcze wskazać grupę czynników związanych z charakterem budynku oraz wyposażeniem budynku i lokalu. Do czynników tych zaliczyć można: architekturę, skalę budynku czy dostępność usług jak i różnych instalacji. Najważniejsze, z pośród nich, są elementy związane z wyposażeniem lokalu. Z pośród nich pierwszoplanową rolę odgrywa wyposażenie lokalu w instalacje. Dla 2/3 firm jest to czynnik najistotniejszy. Kolejne miejsce zajmuje charakter budynku. Dla połowy respondentów wygląd budynku, jego architektura są ważne. Najmniej istotne, spośród powyżej analizowanych czynników, są te związane z wyposażeniem budynku (dostępność pomieszczenia gospodarczego, socjalnego, konferencyjnego, obecność wind, serwerowni, recepcji i usług towarzyszących np. kantyny).

### Czynsze

Zasoby nienowoczesnej powierzchni biurowej w Poznaniu są mocno zróżnicowane. Ze względu na skalę podaży, powierzchnia ta dostępna jest w całym mieście.

Standard obiektów, w których zlokalizowane są analizowane biura, często odbiega od standardu obiektów nowoczesnych. Lokalizacja i standard to podstawowe determinanty, wpływające na wysokość stawki czynszu.

Obiekty zlokalizowane w centrum osiągnęły stawki czynszu wahające się od 25 do 45 zł za 1 m<sup>2</sup>. Różnice w stawkach w tej dzielnicy zależą przede wszystkim od standardu tych obiektów. Obiekty mniej funkcjonalne, częściowo zdekapitalizowane mają stawki 25 – 35 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie, obiekty zmodernizowane i dostosowane do preferencji najemców 35 – 45 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie.

W obiektach na peryferiach miasta, czyli poza centrum, stawki czynszu kształtują się na poziomie od 25 do 45 zł za 1 m<sup>2</sup>. Tu sytuacja wygląda podobnie, właściciele biurowców, które są zmodernizowane mogą osiągnąć czynsze w górnych granicach przedstawionych widełek.

Przewagą właścicieli obiektów mniej nowoczesnych (klasa C i D) w relacji do nowoczesnej powierzchni, oprócz stawki czynszu jest elastyczniejsze podejście do długości umowy najmu.

W budynkach nowoczesnych deweloper, czy właściciel, oczekuje dłuższej umowy najmu.

Zarządzający budynkami mniej nowoczesnymi skłonni są podpisywać umowy na czas nieokreślony, co pozwala, często w bardzo krótkim okresie skomercjalizować biurowiec.

Analiza struktury popytu pokazuje, że najemcami w Poznaniu są często małe i średnie firmy lokalne, które nie mogą się stać użytkownikami nowoczesnych biurowców a znakomicie wpisują się w strategię najmu obiektów nienowoczesnych. Poznań to miasto małego i średniego biznesu dlatego ta część popytu zaspakaja swoje potrzeby w przevažającej części w segmencie nienowoczesnej powierzchni biurowej.

### Podsumowanie

Rynek nieruchomości biurowych w Poznaniu podlega znacznym wahaniom, co jest charakterystyczne dla wstępnej fazy rozwoju. Specyficzna relacja pomiędzy popytem a podażą (podaż reaguje z kilkunastomiesięcznym opóźnieniem w stosunku do popytu), rodzi istotne konsekwencje dla inwestorów.

W ostatnich latach, planowano projekty, które miały dostarczyć ponad

150 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, czyli więcej niż wybudowano w ostatniej dekadzie. Szacunki inwestorów były bardzo optymistyczne. Korygujący czynnik zewnętrzny w postaci światowego kryzysu, zweryfikował większość założeń. Drastyczne ograniczenie źródeł finansowania, ostudzenie popytu i przede wszystkim niepewna przyszłość dla polskiej i europejskiej gospodarki, należały do nowej rzeczywistości.

Obecna sytuacja na rynku komercyjnym, umożliwia sformułowanie kilku wniosków:

- Znaczna część projektów planowanych nie będzie realizowana, dopóki nie zostanie zabezpieczone źródło finansowania.
- Najemcy będą wybierali projekty o optymalnie dobranych parametrach najmu: standard, cena, lokalizacja, jakość. Wzrośnie rola konkurencyjności na rynku biurowym. Dużą rolę odegrają zmodernizowane, dobrze zlokalizowane budynki klasy C.
- Zdecydowanym faworytem wśród lokalizacji jest centrum oraz jego najbliższe okolice.
- Większego popytu można spodziewać się na powierzchnię w budynkach klasy B i C niż A.

