

# RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH W WARSZAWIE I POZNANIU – ANALIZA PORÓWNAWCZA



**Tomasz Dyla**

Doktorant Szkoły Głównej Handlowej  
w Warszawie

Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie

## Wprowadzenie

Celem artykułu jest charakterystyka i porównanie rozwoju warszawskiego i poznańskiego rynku nieruchomości biurowych. Analiza powstała w oparciu o dostępną literaturę naukową, raporty międzynarodowych firm doradczych działających w obszarze nieruchomości komercyjnych oraz badania własne i obserwacje autora. Analizie poddane zostały podstawowe parametry charakteryzujące rynek powierzchni biurowych, takie jak wielkość rynku, popyt i podaż w poszczególnych latach, bazyowe stawki czynszów oraz współczynniki pustostanów. Scharakteryzowana została również struktura funkcjonalno-przestrzenna omawianych rynków.

Badania nad rozwojem rynku biurowego w Polsce wydają się bardzo interesujące, gdyż pomimo jego krótkiej historii, niespełna ponad dwie dekady, Polska stała się w tym segmencie nieruchomości komercyjnych niekwestionowanym liderem w Europie Środkowo-Wschodniej. Cechą charakterystyczną ewolucji polskiego rynku nieruchomości biurowych jest silna dominacja rynku warszawskiego i jego dynamiczny rozwój od samego początku transformacji systemowej w Polsce. Regionalne rynki kształtowały się stopniowo i nierównomiernie, co dobrze widać na przykładzie Poznania. Porównanie warszawskiego i poznańskiego rynku biurowego, wydaje się być zasadne dla zobrazowania procesu rozwoju i obecnego obrazu polskiego rynku nieruchomości biurowych.



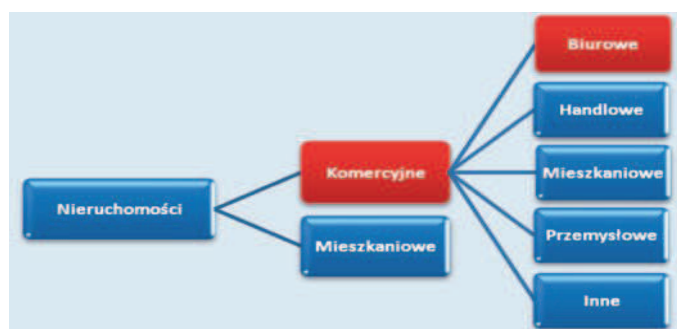
## Pojęcie nieruchomości komercyjnej i biurowej

Niejednolitość i złożoność rynku nieruchomości, powoduje, że w jego obrębie można dokonać wielu podziałów i segmentacji według przyjętych kryteriów, takich jak lokalizacja, charakter zabudowy czy funkcja.<sup>1</sup> To ostatnie pozwala nam na wyodrębnienie nieruchomości mieszkaniowych, rolnych i leśnych, przemysłowych, rekreacyjno-wypoczynkowych, specjalnego przeznaczenia i wreszcie komercyjnych, do grupy których należą właśnie nieruchomości biurowe.<sup>2</sup> Inny podział rynku nieruchomości zaproponowany został przez Europejski Bank Centralny (EBC) – porównaj Rysunek 1. W polskich przepisach prawnych nieruchomość komercyjna nie jest zdefiniowana, natomiast w literaturze przedmiotu podjętych zostało wiele prób opisanie tej kategorii. Cechą wspólną

większości podejść do definiowania nieruchomości komercyjnych, jest założenie, że generują one dochód dla właściciela. Nieruchomości biurowe są definiowane natomiast jako „*pojedyncze lokale lub budynki, w których są realizowane specyficzne, szczególne funkcje niezwiązane bezpośrednio z produkcją dóbr materialnych lub ich sprzedażą*”.<sup>3</sup> Nieruchomościami biurowymi są zarówno zaadaptowane na cele biurowe mieszkania, kamienice czy wille, starsze budynki biurowe oraz najnowocześniejsze pojedyncze biurowce czy całe paki biznesowe. Dla potrzeb niniejszego artykułu, analizie został poddany jedynie zasób nowoczesnej powierzchni biurowej, czyli obiektów powstałych po roku 1989r.

### Rysunek 1

Rodzaje nieruchomości



Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Commercial Property Markets- Financial Stability Risks, Recent Developments and EU Banks' Exposures*, European Central Bank, December 2008

<sup>1</sup> I. Foryś, Rynek nieruchomości komercyjnych, [w:] Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi, Praca zbiorowa pod red. I. Foryś, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2008, s.13

<sup>2</sup> M. Uryniak, Wybrane aspekty oceny ekonomicznej efektywności inwestycji w nieruchomości komercyjne z wykorzystaniem opcji rzeczowych, [w:] Inwestowanie w aktywa rzeczowe i finansowe, Praca zbiorowa pod red. K. Marcinek, "Zeszyty Wydziałowe Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach", Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice 2013, s. 98

<sup>3</sup> I. Foryś, Rynek nieruchomości... op.cit., str. 15

## Charakterystyka polskiego rynku nieruchomości biurowych

Momentem przełomowym dla rozwoju polskiego rynku nieruchomości biurowych wydaje się być rok 1989, kiedy w Polsce zapoczątkowane zostały istotne zmiany systemu politycznego oraz ekonomicznego. W związku z nagłym rozwojem sektora usług, który wcześniej praktycznie nie funkcjonował, na rynku nieruchomości komercyjnych pojawił się silny popyt na powierzchnie biurowe. Do Polski zaczęły wkraczać międzynarodowe firmy, wzrost gospodarczy pozwalał również polskim spółkom dynamicznie się rozwijać, a siedziba stała się istotnym elementem wizerunku firmy.<sup>4</sup> Zasoby biurowe w Polsce do momentu transformacji gospodarczej, odpowiadały „ilością, poziomem organizacji przestrzeni, techniki i wyposażenia, biurom w Europie Zachodniej z przełomu lat 50. i 60.”.<sup>5</sup> Odpowiedzią na wzrastający popyt na powierzchnię biurową, było pojawienie się inwestorów, których model biznesowy zakłada budowę i wynajem powierzchni dla potrzeb działalności usługowej.

Szacuje się, że na koniec I połowy 2014r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce, na 9 głównych rynkach, wyniosły ok. 6,6 mln m<sup>2</sup>. Warszawa bezspornie pozostaje największym i najbardziej rozwiniętym rynkiem, a całkowita podaż powierzchni biurowej w stolicy wynosi ok. 4,3 mln m<sup>2</sup>, co stanowi ok. 69% całkowitych zasobów. Poznań, oferujący aktualnie ok. 268 tys. m<sup>2</sup>, jest piątym co do wielkości skupiskiem biurowym w Polsce, ustępując miejsca, poza stolicą, takim rynkom jak Kraków, Wrocław oraz Trójmiasto. Jak pokazano na Wykresie 1., Poznań w ostatnich latach utracił pozycję lidera regionalnego pod względem zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej. Kraków i Wrocław są aktualnie największymi regionalnymi rynkami biurowymi.<sup>6</sup> Duża dynamika wzrostu podaży odnotowana została w ostatnim roku również w Szczecinie i Lublinie, które do tej pory miały zdecydowanie słabszą pozycję rynkową.<sup>7</sup>



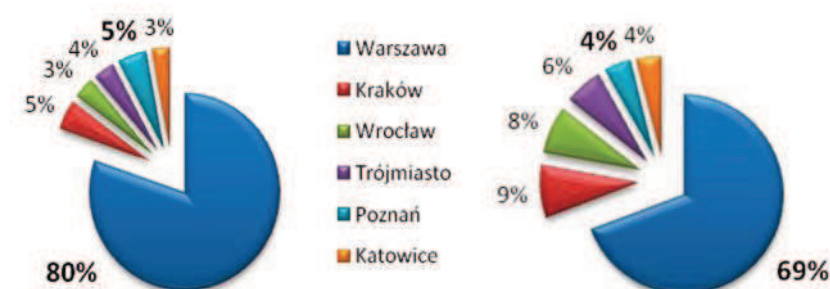
## Rys historyczny warszawskiego i poznańskiego rynku nieruchomości biurowych

W Warszawie rynek nieruchomości biurowych rozwijał się w najszybszym tempie w porównaniu ze swoimi regionalnymi konkurentami, co związane było przede wszystkim z koncentracją funkcji reprezentacyjnych i usługowych stolicy. Pierwsze nowoczesne budynki biurowe zaczęły powstawać na warszawskim rynku już w 1989r. (przykładem może być LIM Centre zlokalizowany przy al. Jerozolimskich). Od początku lat 90tych, podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie systematycznie wzrastała, jednak nie była w stanie zaspokoić bardzo wysokiego popytu. W tym okresie, większość projektów biurowych wynajmowana była przed oddaniem do użytku lub od razu po ich ukończeniu. W latach 1995-1997 poziom pustostanów w Warszawie oscylował w okolicach 1%, czego wynikiem był bardzo wysoki poziom stawek czynszów. Na początku 1995 roku średni czynsz płacony w Warszawie za nowoczesną

powierzchnię biurową, osiągnął poziom 50 USD/m<sup>2</sup>, co czyniło Warszawę trzecią najdroższą lokalizacją biurową w Europie. Niewystarczająca podaż, wysokie stawki czynszów i spektakularny sukces finansowy pierwszych projektów, wywołał w latach 1998-2000 boom inwestycyjny, który doprowadził do gwałtownego wzrostu podaży, która przewyższyła popyt. W latach 2000-2001, diametralnie zwiększył się poziom pustostanów, a stawki czynszów zaczęły spadać.<sup>8</sup> W roku 2000 oddano w Warszawie do użytkowania ponad 400 tys. m<sup>2</sup>, co do dnia dzisiejszego pozostaje rekordową wielkością. Dekada 2000-2010 była okresem najbardziej dynamicznego okresu dla warszawskiego rynku w historii. W tym okresie oddano do użytku zarówno najdroższy – Rondo 1, jak i najwyższy budynek biurowy w Warszawie – Warsaw Trade Tower.<sup>9</sup> Bardzo istotnym momentem dla warszawskiego rynku nieruchomości biurowych było również przystąpienie Polski do Unii Europejskiej. Akcesja poprawiła wiarygodność inwestycyjną Polski i przyciągnęła wielu zagranicznych inwestorów. Po 2004 roku zauważyć można było znaczące ożywienie na warszawskim rynku nieruchomości biurowych – wzrost absorpcji pusto-

### Wykres 1

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce w roku 2002 i 2014 – procentowy udział poszczególnych miast



Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Zawada-Pęgiel K., *Wpływ rozwoju funkcji...op.cit.*, s.90 a także Raport: *Przegląd rynku nieruchomości, I połowa 2014*, Colliers International, Poland

<sup>4</sup> E. Wiśniewska, Wpływ cykli koniunkturalnych rynku nieruchomości na poziom wartości rynkowej nieruchomości, [w:] Rzyzka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej, Praca zbiorowa pod red. E. Kucharskiej-Stasiak, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2006, s. 145

<sup>5</sup> M. Zawłodzi, Technologiczne i środowiskowe projektowanie architektury biur, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 1997, cyt. za: E. Jaroszewska, T. Stryjankiewicz, Lokalizacja obiektów biurowych w Poznaniu, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2009, s. 6

<sup>6</sup> Raport: *Przegląd rynku nieruchomości, I połowa 2014*, Colliers International, Poland

<sup>7</sup> Raport: *Przewodnik po rynku biurowym w Polsce, wiosna 2014*, DTZ Polska

<sup>8</sup> E. Wiśniewska, Wpływ cykli koniunkturalnych rynku nieruchomości na poziom wartości rynkowej nieruchomości, [w:] Rzyzka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej, jw., s.145-149

<sup>9</sup> W całej Polsce jest 951 nowoczesnych biurowców, [http://wyborcza.pl/1,75478,16103864,-W\\_calej\\_Pol-sce\\_jest\\_951\\_nowoczesnych\\_biurowcow.html](http://wyborcza.pl/1,75478,16103864,-W_calej_Pol-sce_jest_951_nowoczesnych_biurowcow.html)



stanów. Ożywienie utrzymywało się do roku 2009, kiedy popyt na powierzchnie biurowe zdecydowanie zmalał, co było spowodowane światowym kryzysem gospodarczym. Okres stagnacji potrwał do 2012r., kiedy stołeczny rynek znów wkroczył w fazę ożywienia. Od tego momentu zauważyć można było systematycznie rosnącą podaż, której towarzyszyła wzrastająca absorpcja.<sup>10</sup> Warszawski rynek nieruchomości biurowych od początku swojego istnienia był niekwestionowanym liderem pod względem podaży powierzchni, a potwierdzeniem tej dysproporcji może być porównanie z jego poznańskim odpowiednikiem – porównaj Wykres 2. Aktualna sytuacja na warszawskim rynku biurowym zostanie opisana w dalszej części artykułu.

Rynek nowoczesnych powierzchni biurowych w Poznaniu zaczął powstawać w drugiej połowie lat 90-tych, a jego cechą charakterystyczną jest nierównomierny rozwój. W początkowej fazie rozwoju, tj. w latach 1990–1997, popyt zaspakajany był przede wszystkim poprzez dostosowywanie do działalności biurowej zabytkowych kamienic w Śródmieściu oraz adaptowanie budynków willowych, głównie w dzielnicach Sołacz i Grunwald. Pierwsze nowoczesne budynki biurowe w Poznaniu powstały w latach 1997 i 1998, a pierwszym projektem, który zaliczyć można do tej grupy był Dwór Hamburgski, zrealizowany przez spółkę Kuball&Partner w 1997 roku. Biurowiec zlokalizowany jest w pobliżu centrum miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie dworca PKS, nieopodal Dworca Głównego PKP i Międzynarodowych Targów Poznańskich. Drugim nowoczesnym budynkiem biurowym wybudowanym w Poznaniu, w roku 1998, było Centrum Biznesu Głogowska, a inwestorem była spółka Pekao Development. Początkowo nowoczesne obiekty biurowe były lokalizowane w centrum miasta, natomiast po roku 1999 zauważyć można było rozwój lokalizacji pozacentralnych. Bardzo istotnym dla rozwoju poznańskiego rynku okazał się rok 2003, który był rekordowy pod względem ilości dostarczonej na rynek powierzchni. Ukończone zostały wtedy między innymi takie projekty jak: PGK II przy ul. Marcelińskiej, budynki Delta i Globis oraz otwarty został Stary Browar, który również oferuje powierzchnie biurowe do wynajęcia. Lata 2004–2006 charakteryzowały się dużym zastojem na rynku nieruchomości biurowych, a w okresie

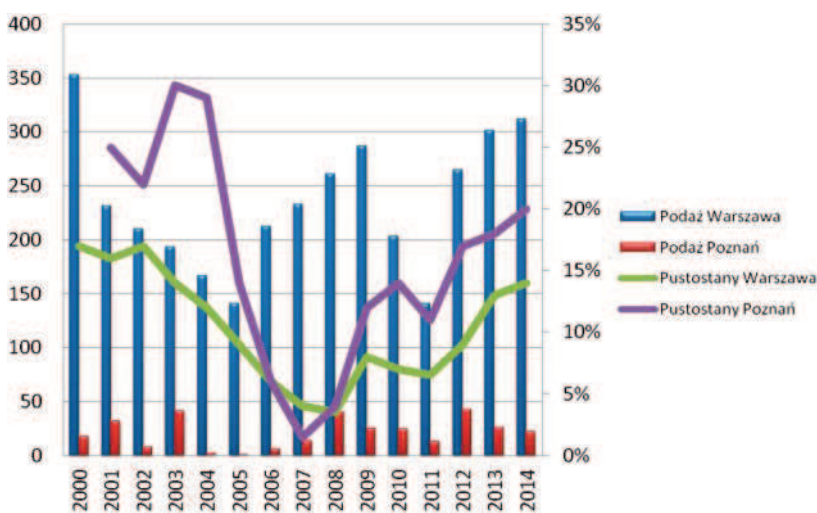
tym nie została ukończona żadna istotna inwestycja. Dopiero w roku 2007 oddany został budynek Andersii zlokalizowany przy Pl. Andersa. Do roku 2005, poza Warszawą, Poznań był najdynamiczniej rozwijającym się biurowym rynkiem w Polsce i liderem pod względem wielkości podaży nowoczesnej powierzchni biurowej. Wielkość poznańskiego rynku w tym czasie kształtowała się na poziomie ok. 121 tys. m<sup>2</sup>. W ciągu ostatnich kilku lat sytuacja zmieniła się, a Poznań, pod względem podaży powierzchni biurowej, wyprzedzony został przez Wrocław, Kraków oraz Trójmiasto i spadł na czwarte miejsce wśród miast regionalnych.<sup>11</sup> Załamanie optymizmu inwestorów w latach 2004–2006 było spowodowane przede wszystkim nadpodażą powierzchni biurowej we wcześniejszych latach. Wskaźnik pustostanów w roku 2003 wyniósł aż 35%, a stawki czynszów zaczęły spadać.<sup>12</sup> Kolejne lata 2007–2014 to okres stabilnego rozwoju rynku, gdzie bardzo istotny pod względem wysokiej podaży powierzchni biurowej okazał się rok 2008, w którym łączne zasoby nowo-



czesnej powierzchni biurowej przekroczyły 185 tys. m<sup>2</sup>.<sup>13</sup> Rozwój sektora BPO w Polsce ma istotny udział w tworzeniu popytu na poznańskim rynku nieruchomości biurowych. W 2012r. w Poznaniu funkcjonowało ok. 30 tego typu centrów, dających zatrudnienie dla ok. 6000 osób.<sup>14</sup> Ze względu na bliskość Berlina, Poznań wybierany jest najczęściej przez firmy poszukujące lokalizacji dla swoich centrów finansowych. Obecny stan poznańskiego rynku biurowego scharakteryzowany został w dalszej części analizy.

## Wykres 2

Roczna podaż powierzchni biurowej (w tys. m<sup>2</sup>) oraz stopa pustostanów w Warszawie i Poznaniu



Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Raporty rynkowe publikowane przez: Colliers International Poland, Knight Frank, DTZ Polska

<sup>10</sup> Raport: Polska na tle Europy- rynek biurowy w ujęciu 10-letnim, Knight Frank, 2014

<sup>11</sup> E. Jaroszewska, T. Stryjankiewicz, Lokalizacja obiektów biurowych w Poznaniu, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2009, s. 33-48

<sup>12</sup> K. Celka, Stan i perspektywy rozwoju rynku nieruchomości biurowych w Poznaniu, "Świat Nieruchomości", 2010, nr 72, s. 19-27

<sup>13</sup> E. Jaroszewska, T. Stryjankiewicz, Lokalizacja...op.cit., str. 44

<sup>14</sup> K. Celka, Preferencje najemców na rynku nieruchomości biurowych, "Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości", vol. 20 nr 2, Olsztyn 2012, s.260

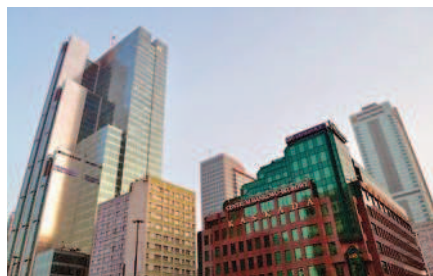
## Lokalizacja obiektów biurowych w przestrzeni miejskiej Warszawy i Poznania

**W** Warszawie największą koncentracją zabudowy biurowej charakteryzuje się centrum miasta, gdzie powstał tzw. Centralny Obszar Biznesu. Na szczególną uwagę zasługują również Mokotów–Służewiec Przemysłowy, gdzie znajduje się znaczące skupisko obiektów biurowych, powstałe na skutek odzyskiwania terenów po upadającym przemyśle oraz ze względu na bliskość portu lotniczego.<sup>15</sup> Gęsta zabudowa biurowa zlokalizowana jest również w południowo-zachodniej części miasta – wzdłuż Al. Jerozolimskich. Na znaczeniu nabiera również Wola, gdzie w ostatnich latach powstało wiele znaczących projektów biurowych, a kilka inwestycji jest aktualnie w trakcie realizacji. Rosnąca popularność tej dzielnicy spowodowana jest m.in. budową drugiej linii metra. Warte podkreślenia jest również istnienie w Warszawie tzw. parków biurowych – czyli grup obiektów usytuowanych na obrzeżach miasta, które charakteryzują się bliskością głównych arterii komunikacyjnych czy lotniska.<sup>16</sup> Przykładem takiej inwestycji może być Poleczki Business Park, który docelowo będzie oferował ok. 210 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej do wynajęcia.<sup>17</sup>

W Poznaniu największa koncentracja powierzchni biurowej występuje w lokalizacjach centralnych, gdzie znajduje się ok. 50% zasobów, a pozostała część rozproszona jest w innych częściach miasta, bez wyraźnie dominujących obszarów koncentracji.<sup>18</sup> W centrum miasta zlokalizowane są między innymi takie projekty jak: Poznańskie Centrum Finansowe (16 600 m<sup>2</sup>), Centrum Biurowe Globis (12 000 m<sup>2</sup>) czy Szyperska Office Centre (15 900 m<sup>2</sup>). Wraz z rozwojem rynku, znaczenia nabierają również inne lokalizacje, a szczególnie dynamiczną podaż powierzchni biurowej zaobserwować można w zachodniej części Poznania (ulice Grunwaldzka, Bułgarska, Marcelińska) oraz w okolicach Jeziora Maltańskiego – we wschodniej części miasta. Dynamiczny rozwój zachodniej części miasta przypisać można między innymi bliskości Portu Lotniczego Ławica oraz Dworca Głównego.<sup>19</sup> Charakterystyczną cechą rynku biurowego stolicy Wielkopolski jest brak jednoznacznie określonego tzw. Centralnego Obszaru Biznesu.

## Aktualna sytuacja na warszawskim i poznańskim rynku biurowym oraz perspektywy ich rozwoju.

**Z**asób nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie szacowany jest aktualnie na ok. 4,3 mln m<sup>2</sup>. Na koniec czerwca 2014 w budowie znajdowały się 32 projekty, których ukończenie w najbliższych latach zasili rynek o ok. 614 000 m<sup>2</sup>. Zakłada się, że do końca 2014r. oddanych zostanie ok. 159 000 m<sup>2</sup>, w 2015r. 258 000 m<sup>2</sup>, a w 2016r. 197 000 m<sup>2</sup>. Analizując dane z II kw. 2014r. zauważyć można kontynuację wzrostu wskaźnika pustostanów, który w czerwcu 2014r. wyniósł 15,1%. W I połowie 2014r., w Warszawie, wynajęte zostało ok. 130 800 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej, co w porównaniu z analogicznym okresem w 2013r. jest wynikiem o 27% niższym. Wywoławcze stawki czynszów w Centralnym Obszarze Biznesu kształtują się w przedziale 16–26 EUR, natomiast w lokalizacjach pozacentralnych 11–18 EUR/m<sup>2</sup>. Liczne zachęty finansowe przyznawane najemcom, takie jak na przykład tzw. wakacje czynszowe, sprawiają, że efektywne stawki czynszów są niższe o ok. 15–30% od ofertowych. Przewiduje się, że wysoka, planowana podaż, przy utrzymującym się niskim popycie, wpłynie na dalszy wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętej, a to wzmocni silną już presję na obniżanie bazowych i efektywnych stawek czynszów.<sup>20</sup>



W Poznaniu, całkowity zasób nowoczesnej powierzchni biurowej to ok. 268 tys. m<sup>2</sup>, a w budowie znajduje się aktualnie ok. 70 tys. m<sup>2</sup>. W I połowie 2014r. wynajęte zostało ok. 12,3 tys. m<sup>2</sup>, a z powodu bardzo niskiej podaży w ostatnim okresie, współczynnik powierzchni niewynajętej obniżył się do ok. 11%. Aktualnie największą planowaną inwestycją biurową w Poznaniu jest kompleks Business Garden, który docelowo zaoferuje najemcom ponad 80 tys. m<sup>2</sup> powierzchni do wynajęcia. Pierwsza faza projektu, która aktualnie jest realizowana zakłada budowę 40 tys. m<sup>2</sup>. Innymi znaczącymi obiektami będącymi aktualnie w budowie, to między innymi: Centrum Biurowe Podwale (ok. 9,6 tys. m<sup>2</sup>), Ubiq Business Park (ok. 5,8 tys. m<sup>2</sup>) czy Nobel Tower (ok. 4 tys. m<sup>2</sup>). Ofertowe stawki czynszów za najlepsze powierzchnie biurowe w Poznaniu kształtują się w przedziale 12,5–15,5 EUR/m<sup>2</sup>. Z powodu wysokiej, planowanej podaży, prognozuje się wzrost współczynnika pustostanów, który wywoła obniżkę stawek czynszu.<sup>21</sup>

<sup>15</sup> K. Zawada-Pegiel, Wpływ rozwoju funkcji biurowych na przemianę struktury funkcjonalno-przestrzennej miast ze szczególnym uwzględnieniem Krakowa, Biblioteka Cyfrowa Politechniki Krakowskiej, Kraków 2013, s.93

<sup>16</sup> Tamże, s.93

<sup>17</sup> zgodnie z danymi inwestora, <http://www.poleczkibusinesspark.pl/static/show/id=3>

<sup>18</sup> Raport: Rynek biurowy w Poznaniu, Knight Frank, Poznań 2013

<sup>19</sup> Raport: Poznański rynek nieruchomości, Colliers International, Poznań 2013

<sup>20</sup> Raport: I kw. 2014 Rynek komercyjny, Knight Frank, 2014

<sup>21</sup> Raport: Przegląd rynku nieruchomości, I połowa 2014, Colliers International, Poland

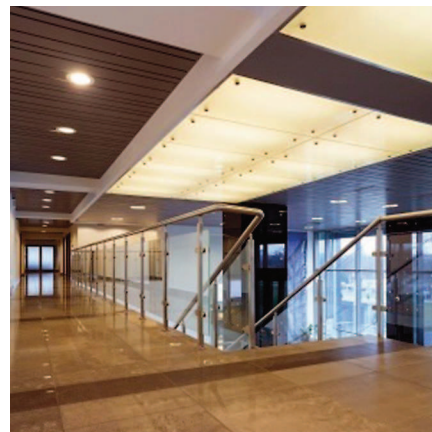


## Podsumowanie

Jak pokazują dane zestawione w niniejszym artykule, rynek nieruchomości biurowych w Warszawie znacznie różni się od swojego poznańskiego odpowiednika. Podstawowa dysproporcja przejawia się w wielkości porównywanych rynków, gdzie rynek warszawski jest kilkunastokrotnie większy od poznańskiego – odpowiednio: 4,3 mln m<sup>2</sup> i 268 tys. m<sup>2</sup>. Jest on również o niemal dekadę starszy, gdyż za początek jego rozwoju przyjmuje się rok 1989, natomiast w Poznaniu pierwsze nowoczesne budynki biurowe zaczęły powstawać dopiero w roku 1997. Stołeczny rynek rósł dość stabilnie, natomiast cechą charakterystyczną Poznania był bardzo nierównomierny

rozwój, który uwidocznił się szczególnie znacznym spowolnieniem wzrostu w latach 2004–2006. W kwestii przestrzennej, w każdej z omawianych aglomeracji występują skupiska biurowe, ale w Poznaniu są one bardziej rozproszone. Istotną różnicą pomiędzy omawianymi rynkami, jest wykształcenie się w Warszawie tzw. Centralnego Obszaru Biznesu i widoczny brak jego odpowiednika w Poznaniu. Stawki czynszów w Warszawie za powierzchnie o podobnym standardzie są wyższe, a znacząca dysproporcja uwidacznia się najmocniej w centralnych lokalizacjach, gdzie w Warszawie najwyższe stawki czynszów osiągają poziom 27 EUR/m<sup>2</sup>, natomiast w Poznaniu najdroższe powierzchnie oferowane są w cenie 16 EUR/m<sup>2</sup>. W najbliższych latach,

zarówno w Warszawie jak i w Poznaniu, planowana jest wysoka podaż powierzchni biurowych, czego wynikiem będzie prawdopodobnie silna presja na obniżki czynszów oraz wzrost zasobów powierzchni niewynajętej.



## Bibliografia

1. Celka K., *Preferencje najemców na rynku nieruchomości biurowych*, "Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości", vol. 20 nr 2, Olsztyn 2012
2. Celka K., *Stan i perspektywy rozwoju rynku nieruchomości biurowych w Poznaniu*, "Świat Nieruchomości", 2010, nr 72
3. Forys I., *Rynek nieruchomości komercyjnych*, [w:] *Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi*, Praca zbiorowa pod red. Forys I., Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2008
4. Jaroszewska E., Stryjankiewicz T., *Lokalizacja obiektów biurowych w Poznaniu*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2009
5. Uryniak M., *Wybrane aspekty oceny ekonomicznej efektywności inwestycji w nieruchomości komercyjne z wykorzystaniem opcji rzeczowych*, [w:] *Inwestowanie w aktywa rzeczowe i finansowe*, Praca zbiorowa pod red. Marcinek K., "Zeszyty Wydziałowe Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach", Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice 2013
6. Wiśniewska E., *Wpływ cykli koniunkturalnych rynku nieruchomości na poziom wartości rynkowej nieruchomości*, [w:] *Ryzyka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej*, Praca zbiorowa pod red. Kucharskiej-Stasiak E., Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2006
7. Zawada-Pęgiel K., *Wpływ rozwoju funkcji biurowych na przemianę struktury funkcjonalno-przestrzennej miast ze szczególnym uwzględnieniem Krakowa*, Biblioteka Cyfrowa Politechniki Krakowskiej, Kraków 2013
8. Zawłodziński M., *Technologiczne i środowiskowe projektowanie architektury biur*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 1997, cyt. za: Jaroszewska E., Stryjankiewicz T., *Lokalizacja obiektów biurowych w Poznaniu*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2009
9. *Raport: Polska na tle Europy- rynek biurowy w ujęciu 10-letnim*, Knight Frank, 2014
10. *Raport: Poznański rynek nieruchomości*, Colliers International, Poznań 2013
11. *Raport: Przegląd rynku nieruchomości*, I połowa 2014, Colliers International, Poland
12. *Raport: Przewodnik po rynku biurowym w Polsce, wiosna 2014*, DTZ Polska
13. *Raport: Rynek biurowy w Poznaniu*, Knight Frank, Poznań 2013
14. *Raport: 1 kw. 2014 Rynek komercyjny*, Knight Frank, 2014
15. Źródła internetowe:  
[www.poleczkibusinesspark.pl](http://www.poleczkibusinesspark.pl)  
[www.wyborcza.pl](http://www.wyborcza.pl)