



**KOSZTY I OPŁATY
EKSPLOATACYJNE**
w budynkach biurowych
w latach 2011-2019



O siem lat temu postanowiliśmy przeanalizować dane z poprzednich lat dotyczące kosztów eksploatacyjnych w budynkach biurowych. Chcieliśmy sprawdzić jak się zmieniają w zależności od wielu czynników - lokalizacji, wielkości, typu, itp. Początkowo analiza dotyczyła jedynie portfela nieruchomości znajdujących się w portfelu jakim Knight Frank zarządzał. Sam portfel z biegiem lat rósł, a w ostatnich latach do analizy dołączyły także dane z obiektów właścicieli, z którymi współpracujemy w innym zakresie i udostępnili nam swoje dane. Dotyczy to zarówno biurowców w Warszawie, które dzielimy na te w centrum i poza centrum jak i w miastach regionalnych.

Początkowo temat nie był bardzo popularny bowiem same koszty eksploatacyjne były niewielką częścią wszystkich kosztów jakie ponoszą najemcy, a i ich wiedza na temat rynku jest znacznie ograniczona. Obecnie, zarówno ze względu na stały ich wzrost jak i to, że stanowią coraz większy udział w całości kosztów i najemcy, i właściciele coraz częściej zainteresowani są stałą kontrolą, porównaniem, szczegółową analizą oraz znalezieniem sposobu na ich ograniczenie.

Analizując koszty związane z najmem powierzchni z punktu widzenia najemcy, decydującą rolę ma dla niego wysokość tych elementów, na które nie ma bezpośredniego wpływu – stawki za wynajem i opłat eksploatacyjnych. Przy względnie wyrównanych stawkach czynszu, które są kształtowane przez mechanizmy rynkowe popytu i podaży, coraz częściej zdarza się, że decyzja o najmie powierzchni w danej nieruchomości jest uzależniona od wysokości opłaty eksploatacyjnej.

Analiza kosztów składających się na opłaty eksploatacyjne pozwala zidentyfikować te składniki, które mają największy wpływ na ich wysokość, a tym samym wskazuje na obszary, na które należy zwracać szczególną uwagę zarówno przy realizacji aktualnego budżetu, jak i przy planowaniu budżetów na lata następne oraz planowaniu racjonalnych działań zmierzających do ograniczenia tych kosztów.

W tym roku dodatkowo pandemia spowodowała większe zainteresowanie kosztami eksploatacyjnymi. Kryzys jaki spowodowała i konieczność oszczędzania skierowały uwagę przede wszystkim najemców na koszty eksploatacyjne biurowców i zmobilizował właścicieli i zarządców do zastanowienia się jak i gdzie wprowadzić oszczędności.



Magdalena Oksańska

Head of Property Management
Compliance

04. Koszty eksploatacyjne a opłaty eksploatacyjne

06. Poszczególne składowe kosztów eksploatacyjnych

09. Analiza kosztów eksploatacyjnych w podziale na grupy

- 09. Media
- 10. Obsługa techniczna
- 10. Utrzymanie czystości na powierzchniach wspólnych
- 11. Ubezpieczenie
- 12. Zarządzanie nieruchomością
- 13. Zarządzanie w czasach pandemii
- 13. COVID-19 a koszty eksploatacyjne
- 14. Ochrona i recepcja
- 16. Podatek od nieruchomości
- 17. Pozostałe koszty
- 17. Wywóz odpadów
- 18. Użytkowanie wieczyste

Koszty eksploatacyjne a opłaty eksploatacyjne

Koszty eksploatacyjne stanowią ogół wydatków ponoszonych przez właściciela na utrzymanie nieruchomości. Pokrywane są one przez najemcę, a następnie rozliczane zgodnie z zapisami umów najmu, które w zdecydowanej większości oparte są o zasadę wpłaty comiesięcznych zaliczek i dokonywania rozliczenia rocznego.

Opłata eksploatacyjna – to ta część kosztów eksploatacyjnych, która jest rozliczana bezpośrednio na najemcę w formie wpłaty comiesięcznej zaliczki przeliczonej na metr kwadratowy powierzchni wynajmowanej.

Umowy najmu zawierają listę kosztów eksploatacyjnych pokrywanych w ramach opłat eksploatacyjnych. Lista ta zazwyczaj nie jest zamknięta i obejmuje wszystkie koszty bieżącego utrzymania nieruchomości. Wyłączone są z niej koszty mediów zarówno tych ponoszonych bezpośrednio przez najemcę na skutek korzystania z powierzchni najmu, jak i – coraz częściej – większości mediów zużywanych na bieżące funkcjonowanie nieruchomości.

Wysokość kosztów eksploatacyjnych oraz wysokość opłaty eksploatacyjnej w przeliczeniu na metr kwadratowy

powierzchni wynajmowanej zależy od wielu czynników. Są to między innymi: lokalizacja, wielkość budynku, stopień zaawansowania technicznego, położenie geograficzne, forma własności gruntu, stopień jego zużycia i wiele innych.

Dla zobrazowania różnic wynikających z lokalizacji budynku, wyodrębniono dane dotyczące poziomu opłat eksploatacyjnych dla lokalizacji w COB w Warszawie, w pozostałej części Warszawy oraz w miastach regionalnych.

TABELA 2: POZIOM OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH 2011-2019 BEZ REFAKTUROWANYCH MEDIÓW (PLN/m²/miesiąc)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Warszawa COB	18,97	19,70	19,66	18,87	19,07	19,76	20,66	20,45	20,08
Warszawa inne dzielnice	18,78	19,37	19,68	18,46	18,17	17,38	17,84	18,06	18,35
Regiony	15,65	16,40	16,35	15,39	14,53	15,94	15,60	16,21	15,73

TABELA 3: UŚREDNIONY POZIOM OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH 2011-2019 Z MEDIAMI (PLN/m²/miesiąc)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Warszawa COB	23,17	24,20	23,84	22,23	22,69	22,36	23,63	23,41	28,40
Warszawa inne dzielnice	23,67	24,11	23,95	21,92	20,56	19,79	20,24	20,49	25,25
Regiony	20,14	21,87	20,84	19,40	19,81	20,34	20,45	21,23	23,47

Koszty a powierzchnia budynku

	< 7.000 m ²	< 15.000 m ²	> 15.000 m ²
Warszawa COB	24,93	20,22	18,24
Warszawa inne dzielnice	20,60	20,30	17,93
Regiony	19,78	15,32	15,71

”

Wielkość budynku biurowego ma bezpośredni wpływ na wysokość kosztów. W 2019 roku w budynkach w warszawskim COB poniżej 7000 m² średnie koszty wyniosły aż 24,93 PLN, podczas gdy w obiektach minimum dwa razy większych tylko 18,24 PLN. W regionach ta różnica nie jest aż tak spektakularna, ale wpływ na to z pewnością ma koszt użytkowania wieczystego, który w większości biurów regionalnych nie występuje.

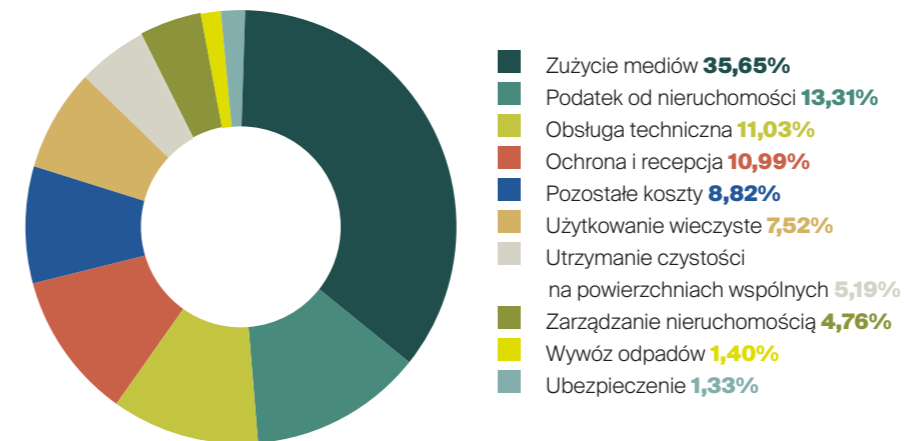
Poszczególne składowe kosztów eksploatacyjnych

Kategoryzując podstawowe grupy kosztów eksploatacyjnych wyodrębniliśmy dotychczas dziewięć głównych grup. Ponieważ coraz bardziej istotnym stał się ostatnio koszt wywozu odpadów z nieruchomości postanowiliśmy począwszy od 2019 roku rozszerzyć listę grup kosztów o dziesiąty element – wywóz odpadów.

1. **KOSZT ZUŻYCIA MEDIÓW**
2. **OBSŁUGA TECHNICZNA**
3. **ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ**
4. **UTRZYMANIE CZYSTOŚCI NA POW. WSPÓLNYCH**
5. **OCHRONA I RECEPCJA**
6. **KOSZTY UBEZPIECZENIA**
7. **PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI**
8. **UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**
9. **WYWÓZ ODPADÓW**
10. **POZOSTAŁE KOSZTY**

Koszty eksploatacyjne – uśrednione koszty analizowane oddzielnie dla roku 2018 nie odbiegają w dużym stopniu od rozkładu dla średniej za cały analizowany okres:

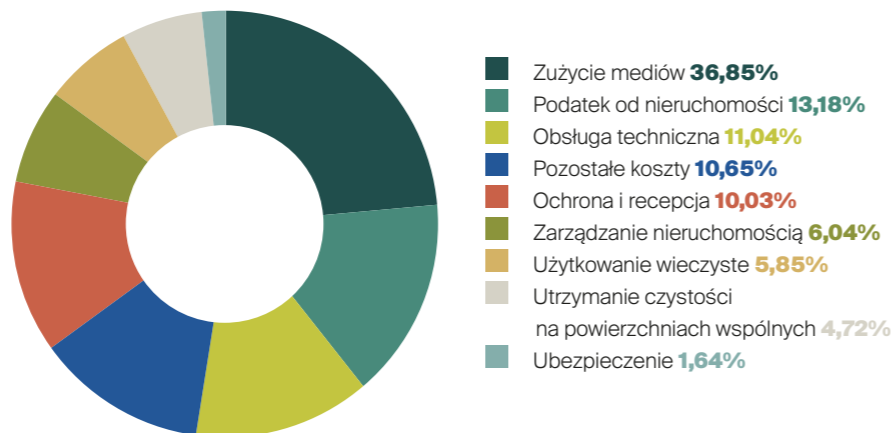
WYKRES ŚREDNI DLA WSZYSTKICH OBSZARÓW / KOSZTY EKSPLOATACYJNE - UŚREDNIONY UDZIAŁ WSZYSTKICH KOSZTÓW + REFAKTURY ZA 2019



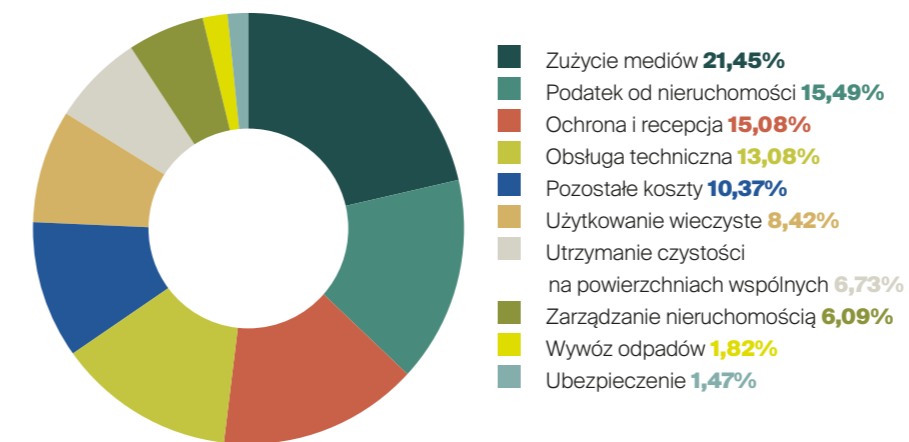
Całkowite koszty w roku 2019 są bardzo podobne do tych z lat poprzednich. Najwyższy koszt to ciągle media – ponad 35%, podatki – ponad 13%, obsługa techniczna – 11% i ochrona – prawie 11%.

Według danych za lata 2011-2018 poziom najwyższych kosztów kształtuje się następująco:
Zdecydowanie najwyższy koszt to media (36,85%), podatki (13,18%), usługa FM (11,04%) i usługa ochrony (10,03%). Przy uwzględnieniu, że w skład kosztów eksploatacyjnych wchodzi także ta część kosztów mediów, która w praktyce jest rozliczana bezpośrednio w formie comiesięcznego refakturowania, faktyczny udział poszczególnych grup kosztów w opłatach eksploatacyjnych ulega zmianie.

UŚREDNIONE KOSZTY (ŁĄCZNIE Z MEDIAMI) DLA CAŁEGO KRAJU ZA LATA 2011 - 2019

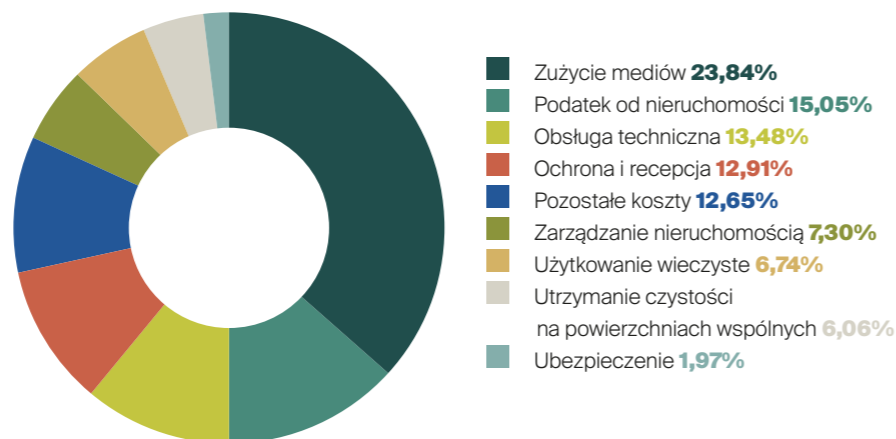


WYKRES ŚREDNI DLA WSZYSTKICH OBSZARÓW PO ODJĘCIU REFAKTUR ZA MEDIA ZA 2019



W analizowanym przedziale czasu zdecydowanie najwyższy koszt w grupie opłat eksploatacyjnych stanowią media za powierzchnie wspólne (prawie 24%), następnie podatki (ponad 15%), usługa FM (prawie 14%) i usługa ochrony (prawie 13%). Udziały te są bardzo podobne do tych z poprzedniego roku.

UŚREDNIONE KOSZTY (MEDIA NA POWIERZCHNIE WSPÓLNE / PO ODJĘCIU REFAKTUR DLA NAJEMCÓW) DLA CAŁEGO KRAJU ZA LATA 2011 - 2019



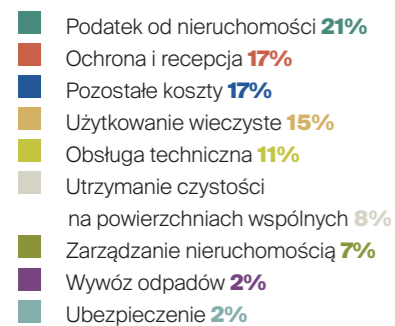
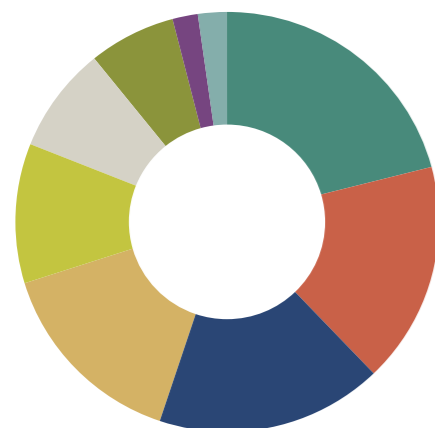
Koszty eksploatacyjne obiektów bez uwzględnienia mediów

C oraz częściej na rynku stosowany jest podział kosztów na media oraz inne składowe. Te pierwsze w całości refakturowane są co miesiąc na najemców a pozostałe stanowią tzw. service charge. Refaktura w części dotyczącej powierzchni najmu wykonywana

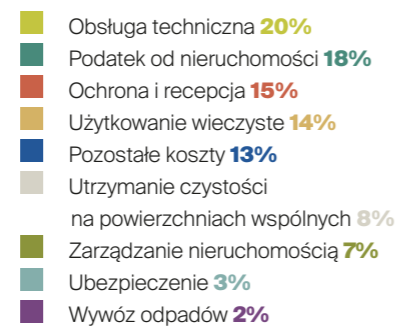
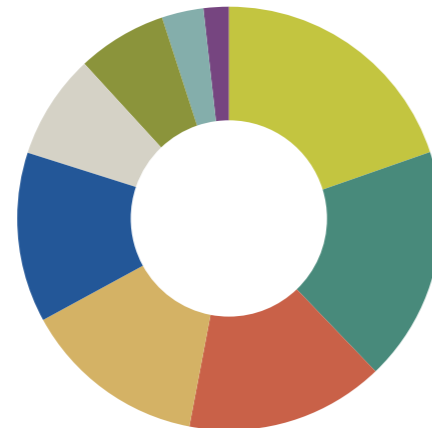
jest na podstawie wskazań liczników, natomiast za części wspólne najczęściej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Poniżej trzy wykresy obrazujące podział kosztów eksploatacyjnych na poszczególne składowe w 2019 roku w budynkach

w centrum Warszawy, poza centrum oraz w miastach regionalnych po odjęciu kosztów wszystkich mediów obiektu.

WARSZAWA INNE DZIELNICE / KOSZTY BEZ MEDIÓW

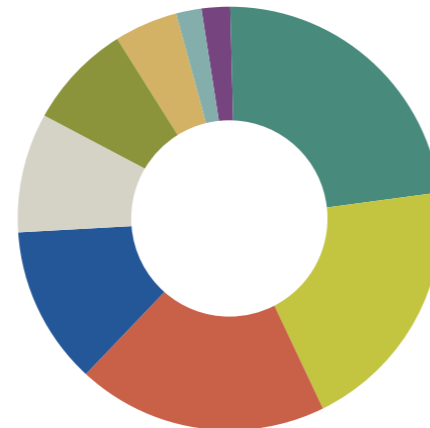


WARSZAWA CBD / KOSZTY BEZ MEDIÓW



Porównując koszty składające się na całość kosztów eksploatacyjnych w roku 2018 widzimy że w dalszym ciągu mamy zachowane proporcje i wielkości podobne do uśrednionych wartości z lat poprzednich.

REGIONY / KOSZTY BEZ MEDIÓW



Zdecydowanie najwyższy koszt to media (34%), podatki (14%), usługa ochrony (12%) i usługa FM (10%). Widoczna zmiana wysokości dotycząca kosztów usługi ochrony wynika z wprowadzenia ustawowej minimalnej płacy i minimalnej stawki godzinowej.

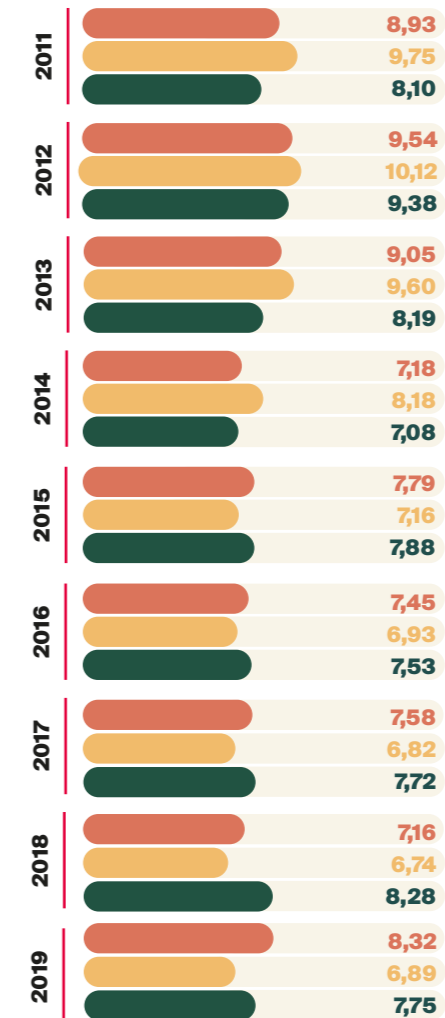
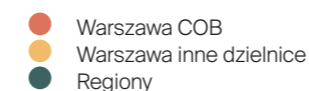
Analiza kosztów eksploatacyjnych w podziale na grupy



MEDIA

Stanowią one ponad 1/3 kosztów eksploatacyjnych. Składają się na nie koszty zakupu i dostawy energii elektrycznej, energii cieplnej lub paliwa (gazowego) oraz zużycia wody i odprowadzania ścieków. Najwyższy koszt w tej grupie stanowią koszty energii elektrycznej, które rosną z roku na rok zarówno z uwagi na wzrost cen zakupu energii, jak i na wzrost zapotrzebowania i ilości urządzeń oraz systemów korzystających z elektryczności. Sukcesywnie wzrastają także corocznie koszty energii cieplnej/gazu oraz koszty wody i ścieków.

UŚREDNIONE KOSZTY ZUŻYCIA MEDIÓW W LATACH 2011 - 2019 (PLN/m²/miesiąc)



W 2019 roku analiza danych wskazuje na wzrost kosztów mediów. Jeszcze większych zmian spodziewać się należy w 2020 roku, kiedy to w górę poszły dość znacznie stawki za energię elektryczną. Z pewnością mniejsze będzie zużycie energii ze względu na „lockdown” oraz zdalną pracę wprowadzoną przez większość najemców, zatem per saldo koszty mogą być na podobnym poziomie jak w 2019 roku. Pandemia spowodowała, że stawki na rok 2021 znacznie spadły. Różnica sięga nawet 40 PLN na 1 MWh.



OBSŁUGA TECHNICZNA

Grupa obejmuje koszty obsługi technicznej (zespół techniczny dedykowany wprost do obsługi danej nieruchomości i/lub serwis mobilny), serwisy i przeglądy instalacji technicznych. W większości przypadków pełna obsługa techniczna wszystkich instalacji budynkowych realizowana jest przez wybraną firmę techniczną (FM), z wyłączeniem serwisu wind i schodów ruchomych, zlecanego zewnętrznym wyspecjalizowanym podmiotom.

W przypadku nowych obiektów, będących jeszcze na gwarancji, część instalacji może być serwisowana przez wyspecjalizowane podmioty, zgodnie z zasadami umowy gwarancyjnej.



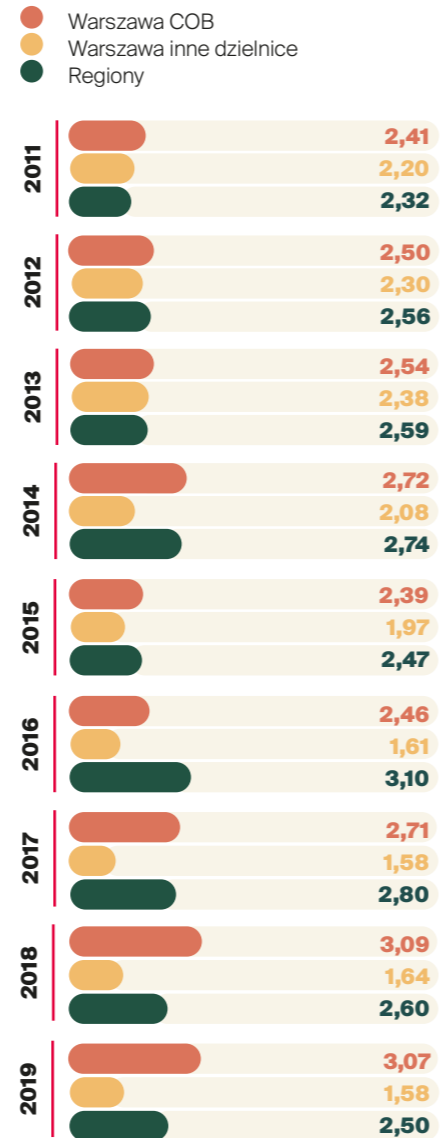
W 2019 roku nie zmienił się w zasadzie koszt obsługi technicznej. Wahania są nieznaczne. Ponieważ w ostatnich latach koszt obsługi technicznej pozostawał na stabilnym poziomie należy spodziewać się wzrostu, który może być spowodowany brakiem dostępności wykwalifikowanych pracowników. Ci najbardziej doświadczeni coraz częściej rezygnują z obsługi obiektów na rzecz lepiej płatnej i mniej stresującej pracy.



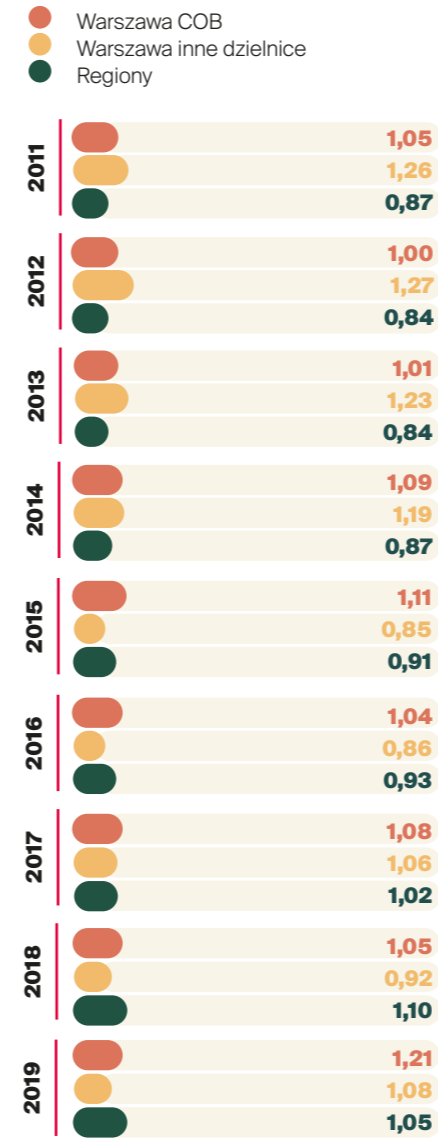
UTRZYMANIE CZYSTOŚCI NA POWIERZCHNIACH WSPÓLNYCH

Usługi utrzymania czystości w nieruchomościach komercyjnych obejmują sprzątnięcie powierzchni ogólnodostępnych wewnątrz nieruchomości, w tym garaży, oraz utrzymanie terenu zewnętrznego. Standardowo koszty usługi obejmują również zakup niezbędnych do tego materiałów. Statystycznie w nowoczesnych obiektach biurowych wewnętrzne powierzchnie wspólne (bez powierzchni garaży) stanowią od 3% do 7% całości powierzchni budynku, co w istotny sposób wpływa na wysokość kosztów utrzymania czystości.

UŚREDNIONE KOSZTY OBSŁUGI TECHNICZNEJ W LATACH 2011 - 2019 (PLN/m²/miesiąc)



UŚREDNIONE KOSZTY SPRZĄTANIA POWIERZCHNI WSPÓLNYCH BIUROWCÓW W LATACH 2011 - 2019 (PLN/m²/miesiąc)



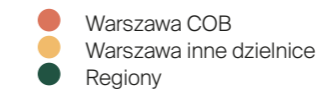
W 2019 roku w Warszawie zaobserwowaliśmy wzrost kosztów sprzątnięcia. W regionach stawki utrzymały się na podobnym poziomie. Wzrost spowodowany jest zmianami minimalnych wynagrodzeń i stawek godzinowych. Firmy sprzątające borykają się także z problemami kadrowymi i coraz częściej widzimy w biurach cudzoziemców (głównie z za wschodniej granicy) obsługujących obiekty. Dotychczas zatrudnienie obcokrajowców miało na celu oszczędności ale w ostatnim czasie wynagrodzenia pracowników krajowych i zagranicznych są już na podobnym poziomie. Coroczne wzrosty minimalnego wynagrodzenia i stawek godzinowych, jak i dodatkowe obowiązki nałożone na serwisy sprzątające w związku z pandemią z pewnością będą powodowały wzrost kosztów tej usługi w latach kolejnych. Dodatkowym kosztem są też dezynfekcje powierzchni wykonywane przez profesjonalne podmioty.



UBEZPIECZENIE

Koszty ubezpieczenia obejmują opłaty roczne za ubezpieczenie majątku nieruchomości w pełnym zakresie oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (OC) nieruchomości. W większości przypadków polisy zawierają również klauzule dotyczące ubezpieczenia od zdarzeń z obszaru terroryzmu. Ubezpieczenie z tytułu utraty zysku winno być po stronie właściciela obiektu, chyba, że co innego stanowi przedmiot umowy najmu.

UŚREDNIONE KOSZTY UBEZPIECZENIA BIUROWCÓW W LATACH 2011 - 2019 (PLN/m²/miesiąc)



W ostatnich latach nie miały miejsca istotne zmiany w zasadach i zakresie ubezpieczenia nieruchomości, a ich udział w kosztach w roku 2019 minimalnie wzrósł w porównaniu do lat ubiegłych do 1,35% całości kosztów. Ubezpieczenie zalicza się do grupy kosztów niezależnych od właściciela nieruchomości, chociaż jest ono przez niego negocjowane i zależy od wybranej firmy ubezpieczającej, ilości nieruchomości w portfelu, jak również określenia poziomu franszyzy na poszczególne zdarzenia.



ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ

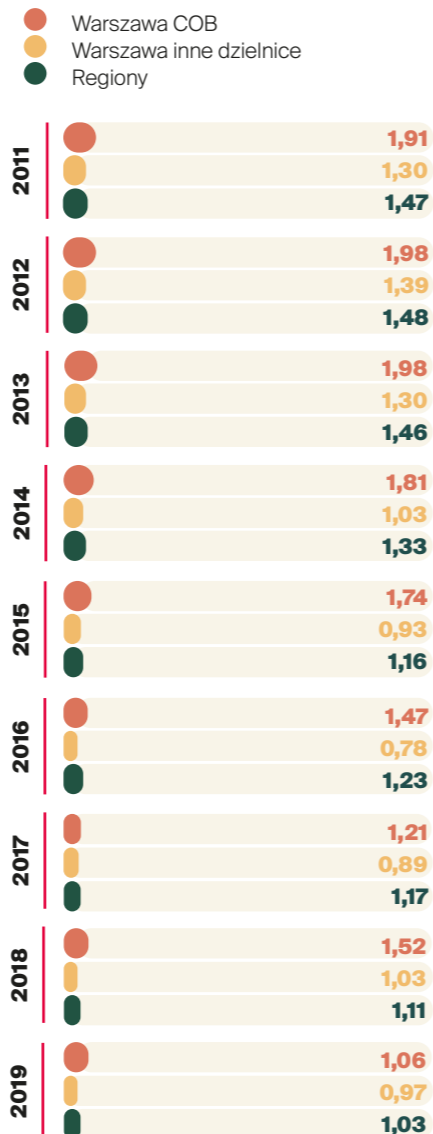
Pod pojęciem zarządzania nieruchomością w realiach polskich, mieści się szeroki obszar działań związanych z obsługą nieruchomości, znacznie szerszy niż w krajach Europy Zachodniej. W Polsce zarządzanie obejmuje wszystkie bieżące czynności administracyjno-techniczne niezbędne dla sprawnego i bezpiecznego funkcjonowania nieruchomości, łącznie z planowaniem i realizacją budżetu operacyjnego, nadzorem nad realizacją budżetu capex a także duży zakres z obszaru księgowo-finansowego w tym rozliczanie oraz windykację czynszów i opłat eksploatacyjnych (z wyłączeniem obsługi księgowej właścicielskich spółek celowych). Wszystkie usługi związane z zarządzaniem nieruchomością powierzane są zazwyczaj jednemu podmiotowi.

”

Po nieznamym wzroście kosztów zarządzania nieruchomością w 2018 roku, kolejny - 2019 rok - przyniósł ponowny spadek. Oprócz standardowej konkurencji na rynku firm zarządzających wpływ na to mogą mieć także coraz częściej stosowane zmiany w algorytmie wyliczania wynagrodzenia zarządcy. Dotychczas wynagrodzenie podmiotu zarządzającego definiowane było jako stały procent od zafakturowanych przychodów z czynszów - z wyłączeniem udzielonych upustów i rabatów. Obecnie zdarzają się sytuacje, że upusty i rabaty odejmuje się lub też zarządca odpowiedzialny jest również za windykację i jego wynagrodzenie obliczane jest na podstawie rzeczywistych wpływów od najemców. Pomimo znacznego zwiększenia zakresu obowiązków zarządcy (np. o windykację, marketing, itp.) wynagrodzenie jest niższe. Stanowi ono mniej niż 5% całości kosztów eksploatacyjnych budynku biurowego, a od dobrego zarządcy wiele zależy. Ponieważ oczekiwania właścicieli budynków wobec zarządców stale rosną wydaje się, że w latach kolejnych należy spodziewać się wzrostu stawek za zarządzanie nieruchomością lub też znacznego spadku jakości tego serwisu.

Powyższe dane pokazujące udziału kosztu zarządzania dotyczą tej usługi świadczonej przez firmy zewnętrzne - głównie wyspecjalizowane agencje. W przypadku samodzielnego zarządzania przez właściciela lub jego dedykowane spółki koszt może być nawet ponad dwukrotnie wyższy.

UŚREDNIONE KOSZTY ZARZĄDZANIA BIUROWCAMI W LATACH 2011 - 2019 (PLN/m²/miesiąc)



ZARZĄDZANIE W CZASACH PANDEMII

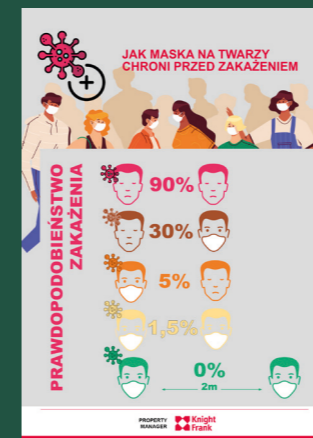
Rok 2020 jest wyzwaniem dla każdego z osobna jak i dla każdej branży. Również przed zarządcami nieruchomości nowość, z którą nie mieliśmy wcześniej do czynienia czyli pandemia postawiła nowe zadania. Nagle okazało się, że lockdown i spowolnienie życia przyspieszyło pracę zarządców, którzy w szybkim tempie musieli przygotować biurowce na tę trudną sytuację.

Codziennie powstawały nowe procedury dotyczące zarówno użytkowników obiektów jak i zespoły obsługujące budynek, ale

także procedury działania na wypadek wystąpienia potwierdzonego przypadku COVID-19. Pierwsze tego typu sytuacje były na rynku nieruchomości „szokiem” a jednocześnie nowym doświadczeniem, na którym grono zarządców budowało swoją wiedzę i strategię w tym zakresie na przyszłość.

Oprócz specjalnych procedur opracowaliśmy także specjalną kampanię informacyjną oraz byliśmy w stałym, ścisłym kontakcie z najemcami. Ciągłe najważniejszym elementem bezpiecznego

biurowca jest komunikacja, aby móc pilnie reagować i uchronić użytkowników budynku przed zagrożeniem. O ile sam czas „lockdownu” był swego rodzaju szokiem dla zarządców o tyle po nim przeszliśmy niejako do nieco spokojniejszego zarządzania. Procedury są wdrożone, przetestowane, wiadomo co i jak organizować. Część najemców wróciła do pracy w biurach, część pracuje na zmiany, a część wciąż zdalnie. Biurowce funkcjonują normalnie o ile o normalności można w takiej sytuacji mówić.



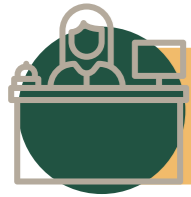
COVID-19 A KOSZTY EKSPLOATACYJNE

Coraz częściej słyszy się głosy na rynku nieruchomości komercyjnych (także biurowców), że wprowadzony na 2 miesiące tzw. „lockdown” spowodował znaczny spadek kosztów utrzymania nieruchomości. Takie są oczekiwania, ale niestety rzeczywistość jest inna. Żaden z budynków biurowych nie został nawet w czasie „lockdownu” całkowicie zamknięty, a co za tym idzie musiał być standardowo obsługiwany. Serwisy musiały wykonać swoją pracę (czasem z opóźnieniem ale

jednak) czasem nawet w zwiększonym zakresie – jak to jest w przypadku osób sprzątających, wykonujących dodatkową dezynfekcję. Zazwyczaj jest to wykonywane w ramach standardowej opłaty ryczałtowej. Jedynie koszty ochrony w wybranych obiektach mogły ulec zmniejszeniu w sytuacji gdy możliwe było zmniejszenie zespołu chroniącego, np. zewnętrznych obchodowych czy też kontrolujących parkingi.

Po „lockdownie” natomiast część najemców wróciła do biur. Niektórzy pracują na zmiany, niektórzy w niepełnym składzie ale biurowce muszą funkcjonować tak, aby każdy użytkownik obiektu mógł w sposób bezpieczny z niego skorzystać.

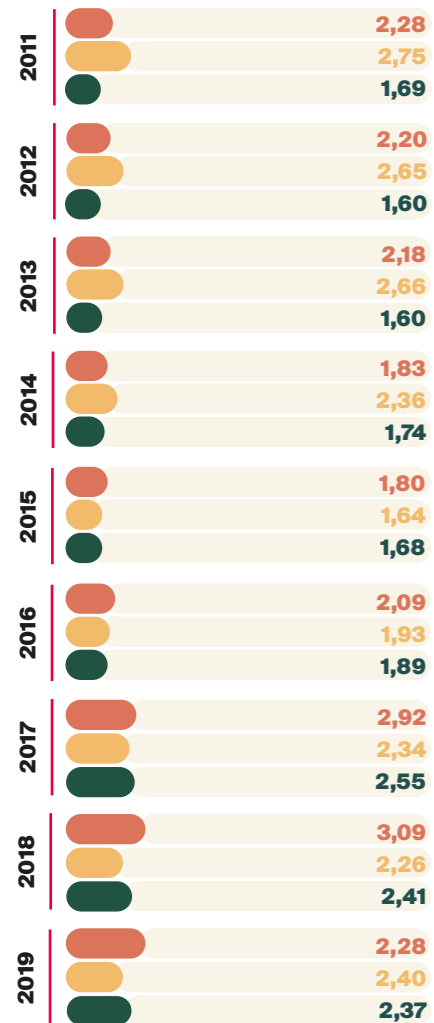
Jedynie oszczędności, które z pewnością będzie można zauważyć to zużycie mediów. Zdalna praca spowoduje niższe zużycie energii elektrycznej i wody w biurach.



OCHRONA I RECEPCJA

UŚREDNIONE KOSZTY OBSŁUGI OCHRONY W LATACH 2011 - 2019 (PLN/m²/miesiąc)

- Warszawa COB
- Warszawa inne dzielnice
- Regiony



Usługi ochrony obejmują czasową obsługę recepcji, stałą obecność na terenie obiektu pracowników ochrony fizycznej oraz mobilne patrole interwencyjne. Skład osobowy pracowników ochrony przebywających na terenie obiektu jest zależny od wielkości nieruchomości i wymaganego sposobu jej zabezpieczenia, wynikającego z funkcjonalności, budowy nieruchomości oraz rzeczywistych potrzeb. Zazwyczaj w godzinach wieczornych i nocnych jest to dwóch pracowników. Coraz częściej najemcy korzystają z obiektu w nienormowanych godzinach co także wpływa na konieczność funkcjonowania ochrony w zwiększonym składzie w systemie całodobowym.

Ze względu na wymogi dotyczące zapewnienia jakości obsługi oraz bezpieczeństwa obiektu, usługi ochrony standardowo powierzane są wyspecjalizowanej i posiadającej licencję firmie.

W wyższej klasy obiektach, w których swoje siedziby mają bardzo wymagający najemcy usługę obsługi recepcji coraz częściej powierza się wyspecjalizowanej firmie, zatrudniającej bardziej wykwalifikowany personel. Recepcjonistki charakteryzują się niezwykłą dbałością o wygląd, wysokim poziomem obsługi klientów, władają językami obcymi oraz znacznie poszerzony jest zakres ich obowiązków. Oczywiście wiąże się to również z wyższym kosztem tego typu usługi.

ZMIANY MINIMALNEGO WYNAGRODZENIA I STAWKI GODZINOWEJ 2015-2020

Okres obowiązywania	Kwota wynagrodzenia minimalnego (brutto) [PLN]	Wzrost procentowy	Minimalna stawka wynagrodzenia godzinowego [PLN]	Wskaźnik inflacji
1. 01.01.2015 – 31.12.2015	1750			-0,9%
2. 01.01.2016 – 31.12.2016 (*)	1850	5,7%		-0,6%
3. 01.01.2017 – 31.12.2017	2000	8,1%	13,0	2%
4. 01.01.2018 – 31.12.2018	2100	5,0%	13,7	1,6%
5. 01.01.2019 – 31.12.2019	2250	7,1%	14,7	2,3%
6. 01.01.2020 – 31.12.2020 (**)	2600	15,6%	17,0	
7. 01.01.2021 – 31.12.2021	2800	7,7%	18,3	
Prognoza 2022-2024				
8. 01.01.2022 – 31.12.2022	3330	11,0%	21,8	
9. 01.01.2023 – 31.12.2023	3670	10,2%	24,0	
10. 01.01.2024 – 31.12.2024	4000	9,0%	26,2	

(*) – w 2016 r. wprowadzono obowiązek płacenia składki ZUS od umów cywilnoprawnych

(**) – od 01.01.2020 r. w minimalnej stawce wynagrodzenia nie uwzględnia się dodatku za staż pracy



W ostatnich latach na znaczne zmiany kosztów ochrony w budynkach biurowych miały wpływ coroczne zmiany minimalnego wynagrodzenia i stawek godzinowych. W wyniku tych wzrostów koszty bezpośrednie dla podmiotów świadczących usługi ochrony, gdzie głównym elementem składowym jest koszt zatrudnienia pracowników. Tak jest od 2015 roku a największy wzrost odnotowano w 2017 roku.

Skłoniło to właścicieli i zarządców nieruchomości do maksymalnego ograniczenia ilości pracowników ochrony fizycznej poprzez zastąpienie ich różnego rodzaju nowoczesnymi rozwiązaniami technicznymi. Wiąże się to jednak z dodatkowymi nakładami finansowymi.

W 2019 roku koszty ochrony także wzrosły, natomiast zaprezentowane dane dotyczące Centralnego Obszaru Biznesu w Warszawie nieco się różnią. Wynika to z różnicy pośród analizowanymi nieruchomościami. W latach poprzednich były to niewielkie biurowce, natomiast w 2019 roku do analizy udało się pozyskać duże obiekty znajdujące się w centrum Warszawy. Koszt całkowity bardzo często jest taki sam w dużym i małym obiekcie a rozkłada się na zupełnie inną powierzchnię – stąd różnice.

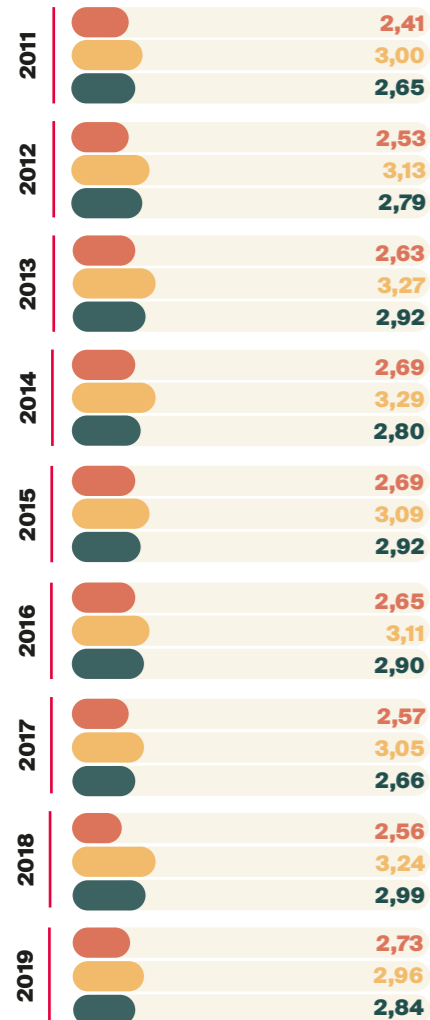
Kolejne lata najprawdopodobniej przyniosą podobne wzrosty kosztów tego serwisu, co sugeruje prognoza zmian minimalnego wynagrodzenia i stawki godzinowej na lata 2021-2024.



PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

UŚREDNIONE KOSZTY PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI W LATACH 2011 - 2019 (PLN/m²/miesiąc)

- Warszawa COB
- Warszawa inne dzielnice
- Regiony



Opodatkowaniu podlegają grunty, budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budowle. W oparciu o posiadane dane i ogłoszone przez jednostki samorządowe stawki właściciel w każdym roku kalendarzowym oblicza wysokość należnego podatku i składa deklarację.

W 2019 roku nastąpiła zmiana maksymalnej możliwej wysokości stawek podatków w większości miast i gmin do poziomu 23,47 PLN za metr kwadratowy powierzchni budynku oraz do 0,93 PLN za metr kwadratowy powierzchni gruntu. Spośród głównych miast regionalnych jedynie Kraków nie zdecydował się na skorzystanie z maksymalnej stawki.

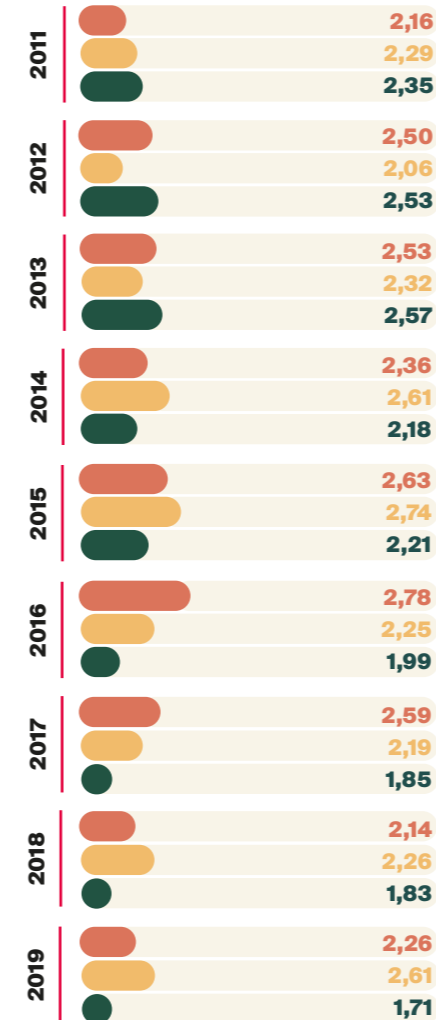
Warszawa:	23,47	0,93
Poznań:	23,47	0,93
Wrocław:	23,47	0,93
Gdynia:	23,47	0,93
Kraków:	23,10	0,91
Łódź:	23,47	0,93
Lublin:	23,47	0,93



POZOSTAŁE KOSZTY

UŚREDNIONE POZOSTAŁE KOSZTY W LATACH 2011 - 2019 (PLN/m²/miesiąc)

- Warszawa COB
- Warszawa inne dzielnice
- Regiony



Est to grupa kosztów o najbardziej zróżnicowanym składzie, zależnym od rodzaju i specyfiki nieruchomości, infrastruktury technicznej i ogólnego stanu technicznego.

Obejmuje takie koszty jak: koszty napraw, bieżących remontów i usuwania awarii, koszty materiałów eksploatacyjnych i usług serwisowych dla wybranych systemów i instalacji, usługi DDD, kontrole i przeglądy obowiązujące z mocy prawa, prace i dekoracje sezonowe/okolicznościowe, prace zewnętrzne związane z zielenią czy odśnieżaniem i temu podobne.



WYWÓZ ODPADÓW

Nowa kategoria składowych kosztów w analizie, do wyodrębnienia której nakłonił nas przede wszystkim znaczny wzrost jak i zmieniające się często przepisy dotyczące sposobu odbioru. W ostatnich latach kilka razy zmieniały się przepisy dotyczące odbioru odpadów. Zarządcy nieruchomości komercyjnych borykali się z ciągłymi problemami. Dotyczyło to głównie Warszawy, gdzie firmy odbierające odpady nie radziły sobie z ilością odbieranych odpadów. Często nie odbierali ich z wybranych lokalizacji wcale,

a doprowadzenie do działania odbiorcy zgodnie z harmonogramem nie było możliwe.

Chaos spowodowały nowe zasady i obowiązek oddawania odpadów gminom, które nie czuły się odpowiedzialne pomimo pobierania opłat w formie podatku i odsyłały z problemami bezpośrednio do wybranych w przetargu firm odbierających odpady. Taki stan rzeczy obowiązywał do września 2020 roku, kiedy to wprowadzono nowe prawo i zwolniono objekty komercyjne z obowiązku wnoszenia opłat za wywóz odpadów w formie podatku i oddawanie ich gminom. Obecnie zarządcy, właściciele także i biurowców mogą podpisać bezpośrednią umowę z wybranym przez siebie odbiorcą. Znacznie ułatwi to organizację samego procesu odbioru odpadów jak i umożliwi zdrową konkurencję cenową na rynku.

W 2019 roku obowiązywał jeszcze przepis dotyczący oddawania odpadów gminom oraz wnoszenia opłaty w formie podatku. Koszt wywozu odpadów w obiektach biurowych zarówno w Warszawie jak i w regionach wynosił 0,30 PLN na metr kwadratowy, a koszty całkowite stanowiły 1,40 % wszystkich kosztów. Prognozy natomiast wyraźnie zwracają uwagę na wzrosty kosztu wywozu odpadów w kolejnych latach.

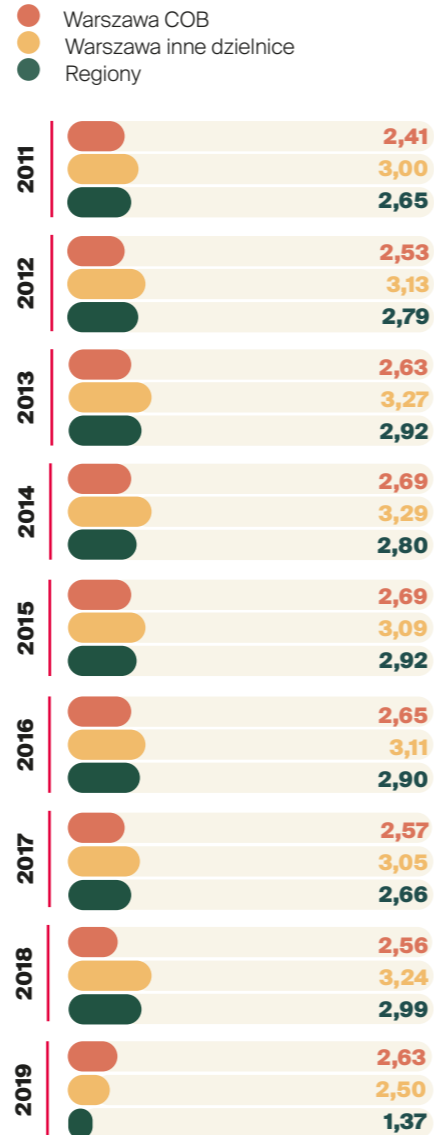


UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Prawo wieczystego użytkowania gruntu jest formą użytkowania gruntu spotykaną w kilku krajach Europy Środkowej – między innymi w Polsce. Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego (gmina, powiat, województwo), który to określa wartość gruntu poprzez dokonanie wyceny. Standardowa opłata roczna dla

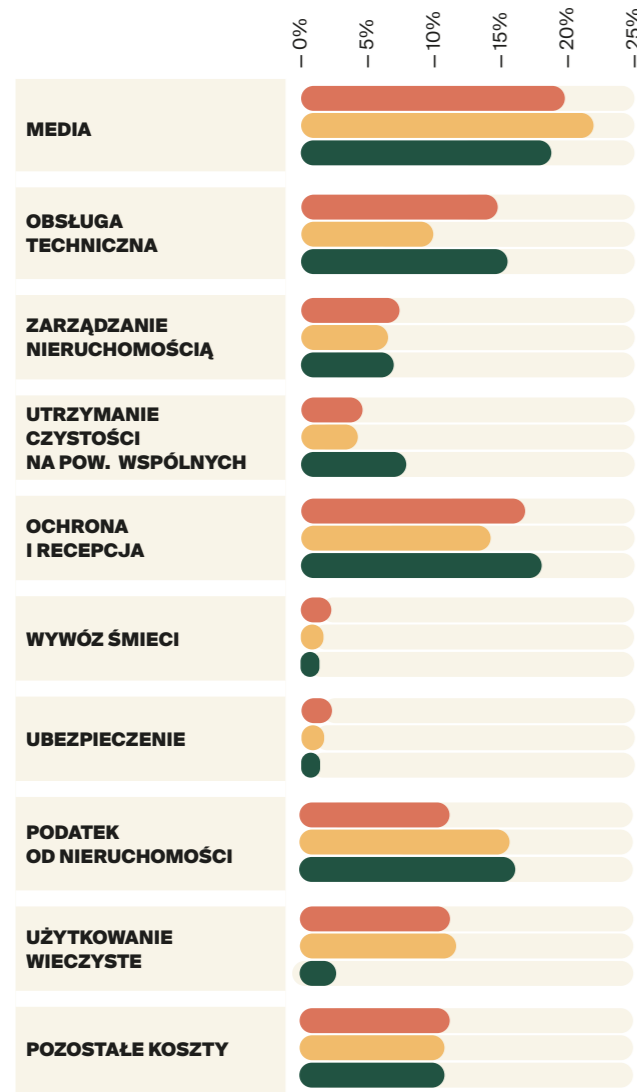
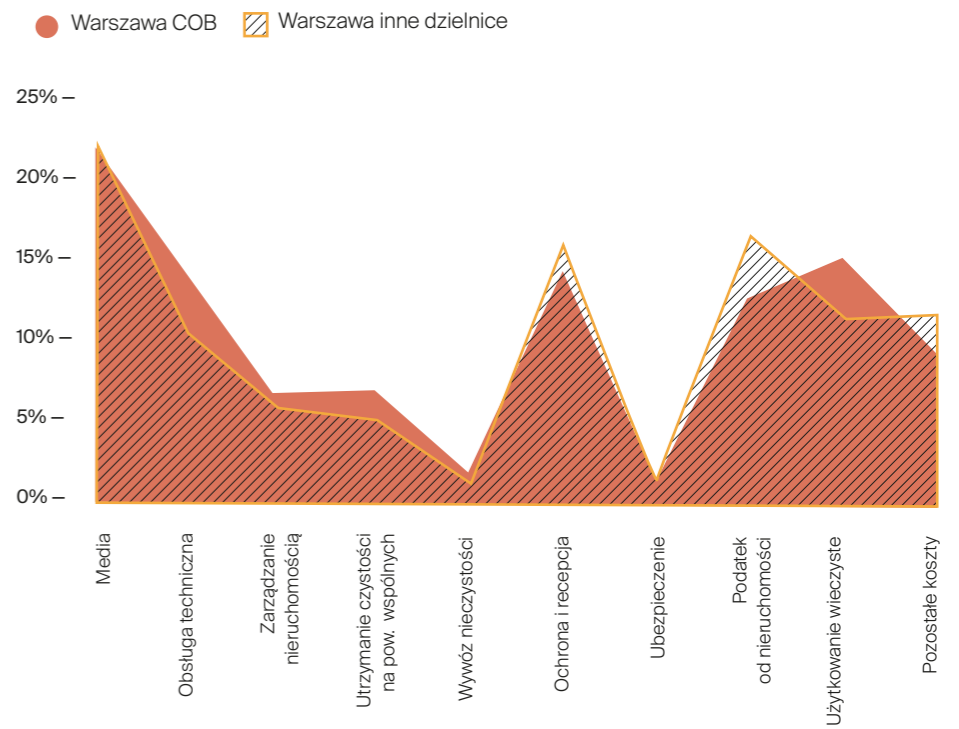
gruntów zabudowanych nieruchomościami komercyjnymi wynosi 3% wartości określonej wyceną, w skali rocznej. W miastach regionalnych większość gruntów stanowi własność, natomiast w Warszawie ciągle dominuje użytkowanie wieczyste jako forma władania gruntem.

UŚREDNIONE KOSZTY ROCZNEJ OPŁATY Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU 2011 - 2019 (PLN/m²/miesiąc)



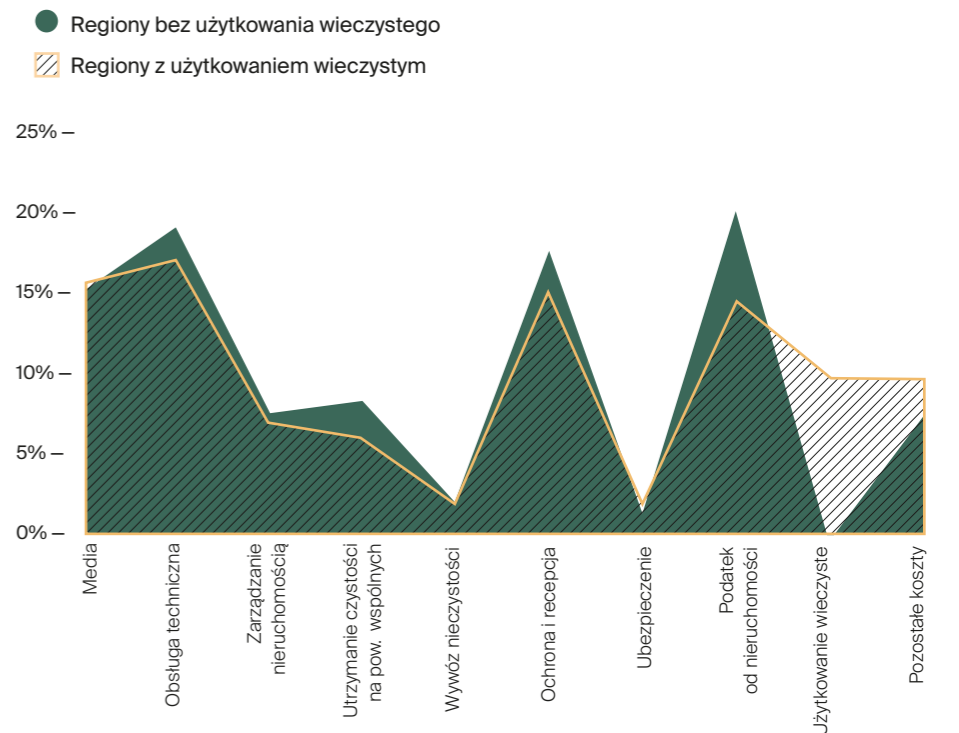
Jak wynika z przedstawionego zestawienia, przy nieruchomościach gdzie nie występuje obciążenie opłatami z tytułu wieczystego użytkowania, procentowy udział kosztów związanych z podatkiem od nieruchomości jest wyższy. Jednak porównując wartości bezwzględne, biorąc przy tym pod uwagę fakt, że analizowane grupy nieruchomości mają prawie identyczną sumaryczną GLA, wysokość kosztów podatku od nieruchomości jest bardzo zbliżona, a rozkład pozostałych kosztów jest podobny.

KOSZTY EKSPLOATACYJNE W WYBRANYCH BUDYNKACH Z UŻYTKOWANIEM WIECZYSTYM W WARSZAWIE (COB ORAZ INNE DZIELNICE) W 2019 ROKU



Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania stanowią około 7,5% wszystkich kosztów nieruchomości, 8,42% kosztów po odjęciu refaktur za media oraz około 15% kosztów, po odjęciu wszystkich mediów. Użytkowanie wieczyste dotyczy w większości obiektów w Warszawie, natomiast w miastach regionalnych zaledwie niewielkiej części. W ostatnich latach przekształcono prawo użytkowania wieczystego we własność gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, natomiast nieruchomości komercyjne mają być przekształcone w latach kolejnych.

UŚREDNIONE KOSZTY W BUDYNKACH Z UŻYTKOWANIEM WIECZYSTYM I BEZ W MIASTACH REGIONALNYCH W 2019 ROKU



KONTAKTY W POLSCE:

+22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Izabela Potrykus-Czachowicz
izabela.potrykus@pl.knightfrank.com
T-REP Karol Grejbus
karol.grejbus@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT

Monika A. Dębska-Pastakia
monika.debska@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

LAND ADVISORY

Piotr Litwin
piotr.litwin@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT COMPLIANCE

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

PROJECT MANAGEMENT

Urszula Łuszczyńska
urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Badura
marta.badura@pl.knightfrank.com

MANAGING PARTNER

Daniel Puchalski
daniel.puchalski@pl.knightfrank.com

CHAIRMAN OF THE BOARD

Monika A. Dębska-Pastakia
monika.debska@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ◆ doradztwo strategiczne,
- ◆ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ◆ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



2019 Review & 2020 Outlook. Aktywa komercyjne i grunty inwestycyjne



Future of Cities. Zrównoważone inwestycje



Scenariusze dla starszych biurowców



Koszty i opłaty eksploatacyjne w budynkach biurowych: 2011-2018

Raporty Knight Frank dostępne są na stronie knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/

© Knight Frank Sp. z o.o. 2020

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.



Broszura została wydrukowana na papierze Cocoon Eco, który jest produkowany w 100% z makułatury w technologii przyjaznej dla środowiska naturalnego.