Knight Frank

KOSZTY I OPŁATY EKSPLOATACYJNE W BUDYNKACH BIUROWYCH

2011-2017

SPIS TREŚCI

Koszty eksploatacyjne 3

1. Koszty eksploatacyjne a opłaty eksploatacyjne 5

2. Składowe kosztów eksploatacyjnych 6

3. Analiza kosztów eksploatacyjnych w podziale na grupy 7

Co nowego w biurowcach? 12

Słownik 14

Knight Frank Sp. z o.o. jest częścią Grupy Knight Frank, wiodącej międzynarodowej grupy doradców w dziedzinie nieruchomości. Na polskim rynku mamy już ponad 27 lat doświadczenia.
Zarządzamy portfelem nieruchomości biurowych i biurowo-usługowych oraz portfelem nieruchomości przemysłowych i magazynowych. Do analizy kosztów i opłat eksploatacyjnych wybraliśmy 40 nieruchomości klasy A/A+ oraz B/B+ zlokalizowanych w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu, Krakowie, Trójmieście i w Łodzi, wybudowanych po 1998 roku. Analiza obejmuje lata 2011 – 2017.

Najem powierzchni biurowej i usługowej w nieruchomościach komercyjnych wiąże się z koniecznością ponoszenia opłat na rzecz właściciela, na które składają się: czynsz, opłaty eksploatacyjne (określane często jako czynsz dodatkowy) oraz opłaty za zużycie mediów. Wysokość zarówno czynszu, jak i opłat eksploatacyjnych oraz sposób rozliczania kosztów zużycia mediów są zazwyczaj szczegółowo uregulowane w umowie najmu. Ponoszone przez najemcę opłaty eksploatacyjne i opłaty za zużycie mediów pokrywają wszystkie koszty eksploatacyjne ponoszone przez właściciela na utrzymanie nieruchomości. Pozostałe koszty, takie jak koszty poniesione na realizację i sfinansowanie projektu, modernizacje i remonty mające na celu utrzymanie i/lub podniesienie standardu nieruchomości, koszty pozyskania nowych najemców i koszty aranżacji powierzchni na ich potrzeby, koszty obsługi administracyjnej oraz koszty ponoszone na prośbę i na rzecz indywidulanych najemców, stanowią koszt właściciela.

KOSZTY EKSPLOATACYJNE

Koszty eksploatacyjne w budynkach biurowych rozliczane są zgodnie z zapisami umowy najmu. Na rynku rozróżnia się trzy podstawowe rodzaje sposobu rozliczeń.

Koszty stałe

– najemca płaci stałą opłatę eksploatacyjną określoną w umowie. Koszty zatem nie podlegają rozliczeniu. Jeśli finalnie są wyższe od opłaty różnicę pokrywa wynajmujący a jeśli opłata jest wyższa nadwyżka pozostaje u wynajmującego.

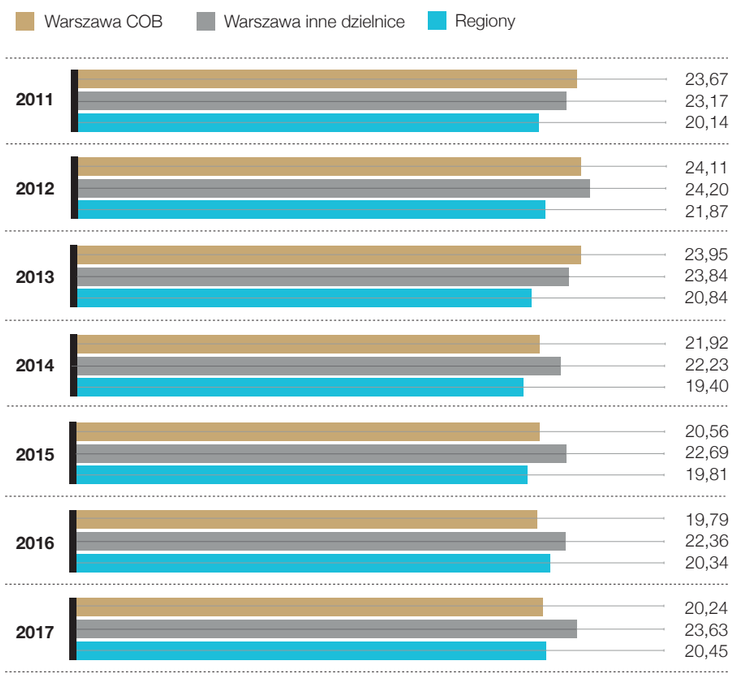
Koszty „rozliczalne”

– najemca wnosi co miesiąc tzw. Zaliczki na poczet kosztów eksploatacyjnych budynku, które po roku (czasem częściej) są rozliczane i najemca dopłaca różnicę lub nadpłata jest rozliczana w kolejnych miesiącach.

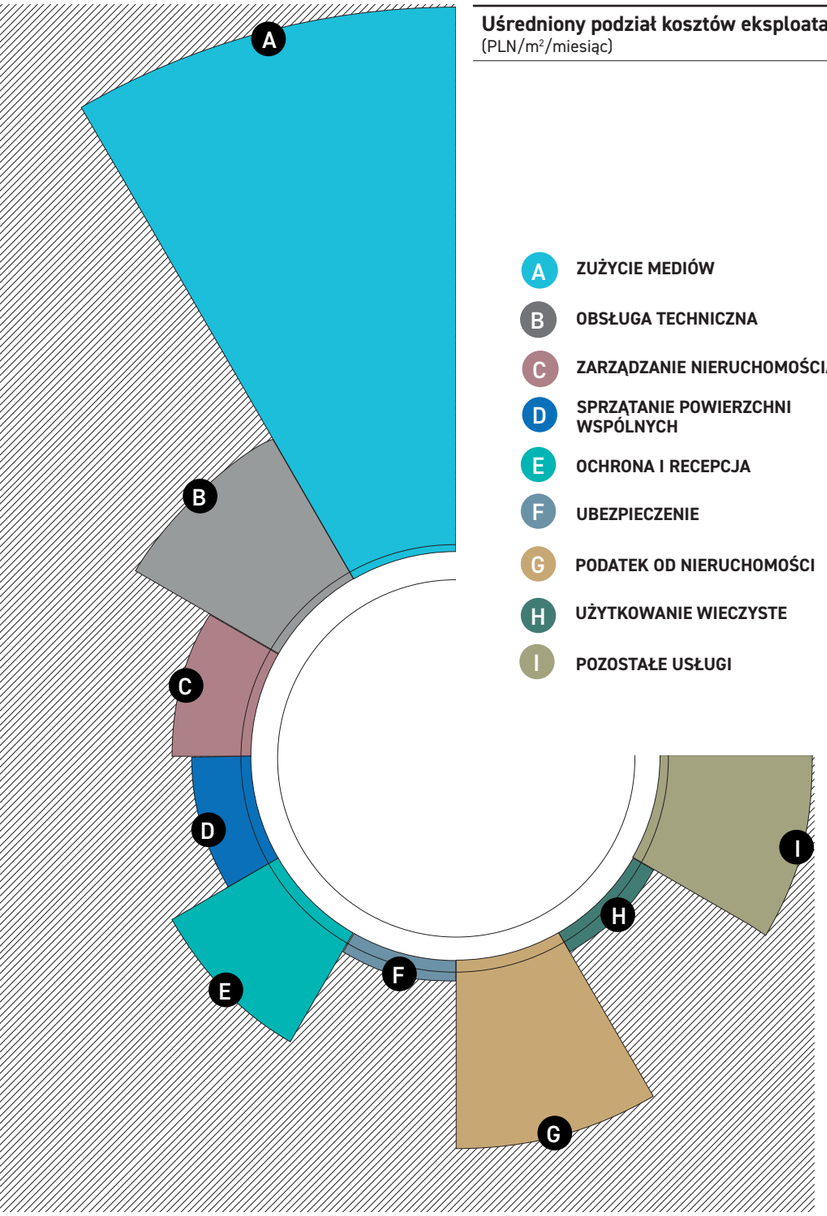
Koszty mieszane

– rozliczenie polega na podziale (zgodnie z umową najmu) kosztów na koszty niezależne od wynajmującego (podatki, ubezpieczenie i media), które rozliczane są w 100 procentach oraz te tzw. zależne od wynajmującego, czyli np. koszty poszczególnych usług świadczonych w budynkach. Ta część kosztów może być niezmienna lub też rosnąć w określony sposób, np. nie więcej niż 3-5 procent rocznie.

Poziom kosztów eksploatacyjnych w latach 2011 - 2017 (PLN/m²/miesiąc)



Uśredniony podział kosztów eksploatacyjnych w latach 2011 - 2017
(PLN/m²/miesiąc)



A	ZUŻYCIE MEDIÓW	39%
B	OBSŁUGA TECHNICZNA	13%
C	ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ	6%
D	SPRZĄTANIE POWIERZCHNI WSPÓLNYCH	6%
E	OCHRONA I RECEPCJA	4%
F	UBEZPIECZENIE	1%
G	PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	14%
H	UŻYTKOWANIE WIECZYSTE	1%
I	POZOSTAŁE USŁUGI	11%

Umowy najmu zazwyczaj zobowiązują najemców do poniesienia wszystkich kosztów eksploatacyjnych. Forma w jakiej zobowiązanie to jest realizowane zapisana jest w umowie najmu. W zależności od zapisów umowy najmu najemca pokrywa: opłaty eksploatacyjne, koszty zużycia mediów.
Umowy najmu zawierają listę kosztów eksploatacyjnych pokrywanych w ramach opłat eksploatacyjnych. Lista ta zazwyczaj nie jest zamknięta i obejmuje wszystkie koszty bieżącego utrzymania nieruchomości. Wyłączane są z niej koszty mediów.
Wysokość kosztów eksploatacyjnych w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni wynajmowalnej 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 czynników.

1. KOSZTY EKSPLOATACYJNE A OPŁATY EKSPLOATACYJNE

Umowy najmu zazwyczaj zobowiązują najemców do poniesienia wszystkich kosztów eksploatacyjnych. Forma w jakiej zobowiązanie to jest realizowane zapisana jest w umowie najmu.

W zależności od konstrukcji umowy najemca pokrywa:

- opłaty eksploatacyjne,
- koszty zużycia mediów.

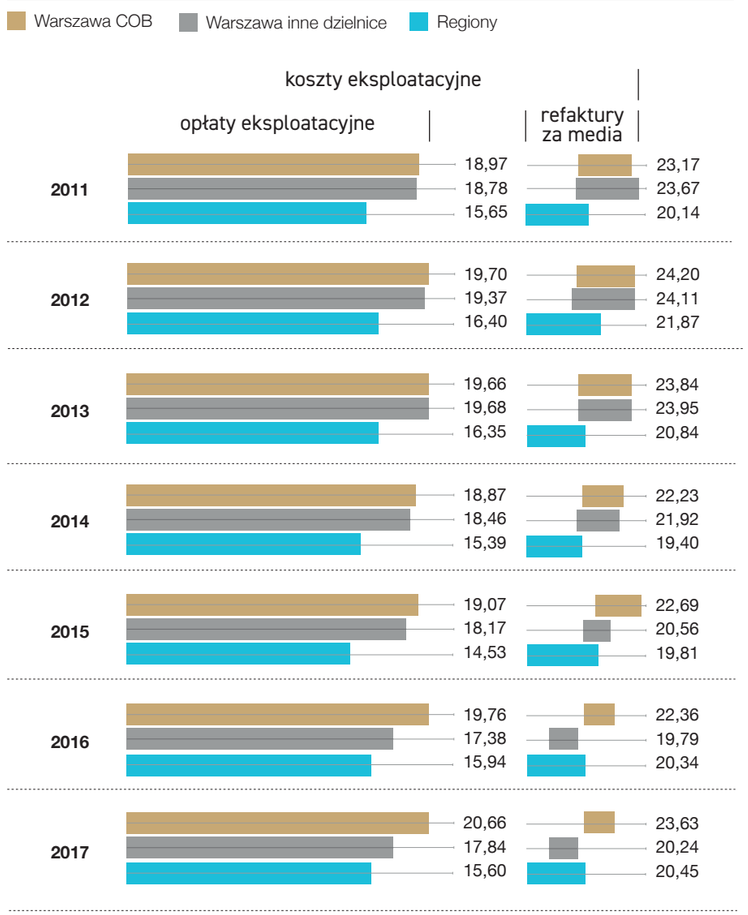
Umowy najmu zawierają listę kosztów eksploatacyjnych pokrywanych w ramach opłat eksploatacyjnych. Lista ta zazwyczaj nie jest zamknięta i obejmuje wszystkie koszty bieżącego utrzymanie nieruchomości. Wyłączane są z niej koszty mediów.

Koszty zużycia mediów rozliczane są na najemców w całości lub w części, według zasad zapisanych w umowie najmu. Fakturowanie odbywa się zazwyczaj na podstawie bezpośredniego zużycia mierzonego indywidualnymi licznikami lub w oparciu o algorytmy stworzone w relacji do wielkości zajmowanej powierzchni, kubatury pomieszczeń i zainstalowanych w pomieszczeniach urządzeń. Odpowiednie zapisy umowy najmu pozwalają na wyłączenie z opłat eksploatacyjnych nawet do 100% kosztów zużycia mediów. Jest to istotny element kształtowania wysokości opłat.
Umowy najmu zawierają klauzule pozwalające najemcom kontrolować wysokość opłat. Najczęściej stosowaną klauzulą jest prawo do kontrolowania - po zamknięciu roku rozliczeniowego - prawidłowości rozliczenia i zasadności poniesienia poszczególnych wydatków eksploatacyjnych. Inną stosowana klauzulą jest zapis w umowie najmu ograniczający możliwość podnoszenia kosztów zależnych od właściciela rok do roku o pewien określony procent.

Poziom opłat eksploatacyjnych w latach 2011 - 2017 (PLN/m²/miesiąc)

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

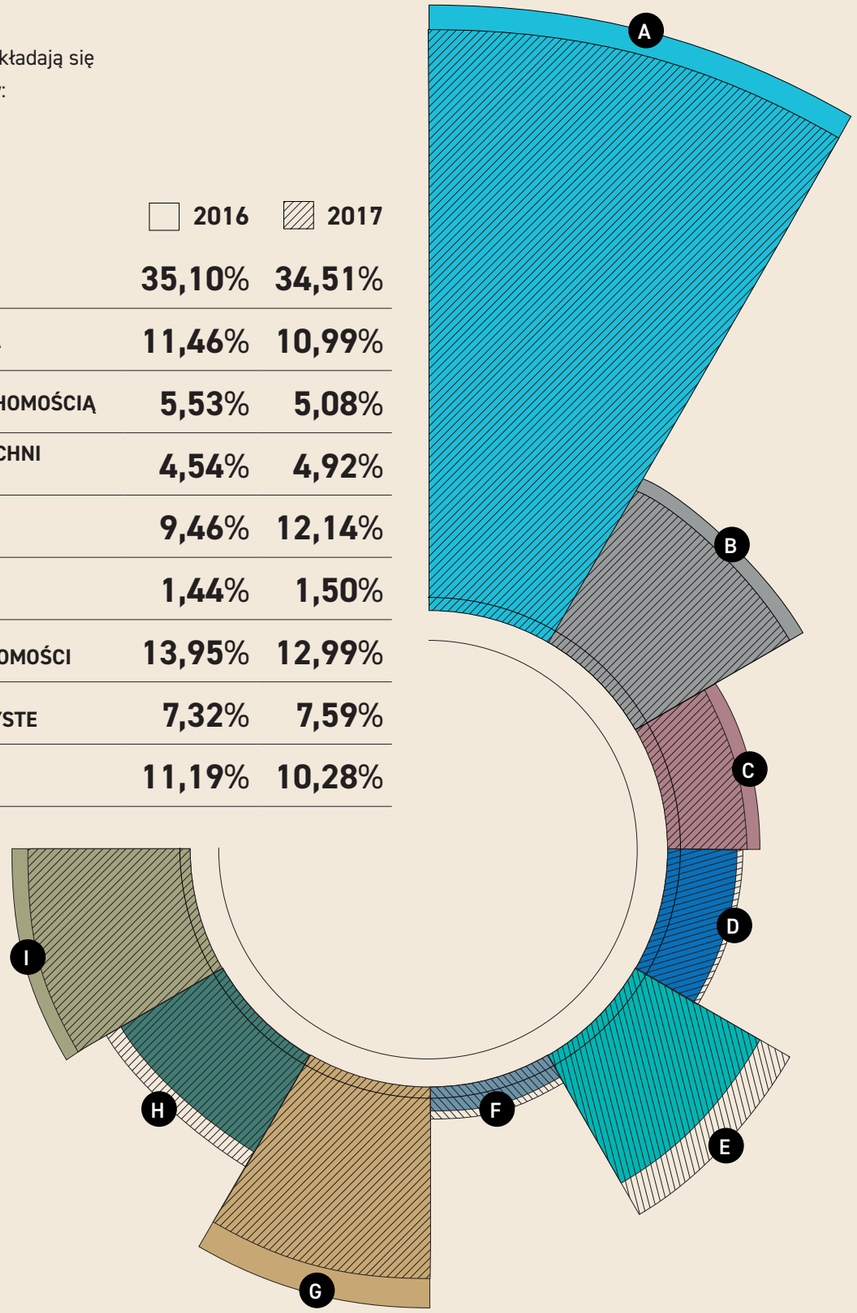
Średnia wysokość kosztów i opłat eksploatacyjnych w latach 2011-2017
(PLN/m²/miesiąc)



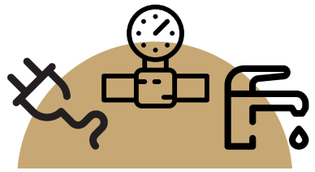
2. SKŁADOWE KOSZTÓW EKSPLOATACYJNYCH

Na koszty eksploatacyjne składają się następujące grupy kosztów:

		2016	2017
A	ZUŻYCIE MEDIÓW	35,10%	34,51%
B	OBSŁUGA TECHNICZNA	11,46%	10,99%
C	ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ	5,53%	5,08%
D	SPRZĄTANIE POWIERZCHNI WSPÓLNYCH	4,54%	4,92%
E	OCHRONA I RECEPCJA	9,46%	12,14%
F	UBEZPIECZENIE	1,44%	1,50%
G	PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	13,95%	12,99%
H	UŻYTKOWANIE WIECZYSTE	7,32%	7,59%
I	POZOSTAŁE USŁUGI	11,19%	10,28%



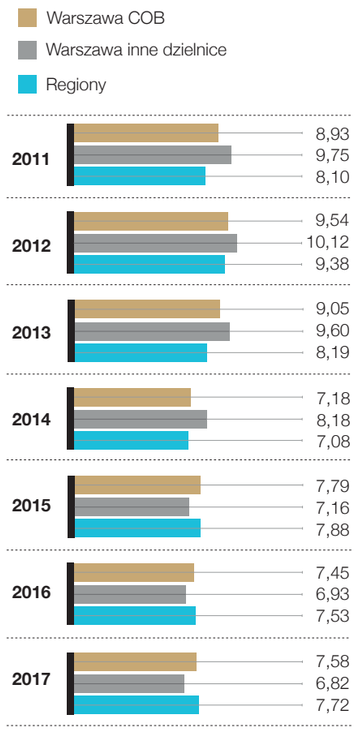
3. ANALIZA KOSZTÓW EKSPLOATACYJNYCH W PODZIALE NA GRUPY



MEDIA

Grupa obejmuje koszty dostarczenia i zużycia energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu oraz zużycia wody i odprowadzania ścieków.

Uśrednione koszty zużycia mediów w latach 2011 - 2017 (PLN/m²/miesiąc)



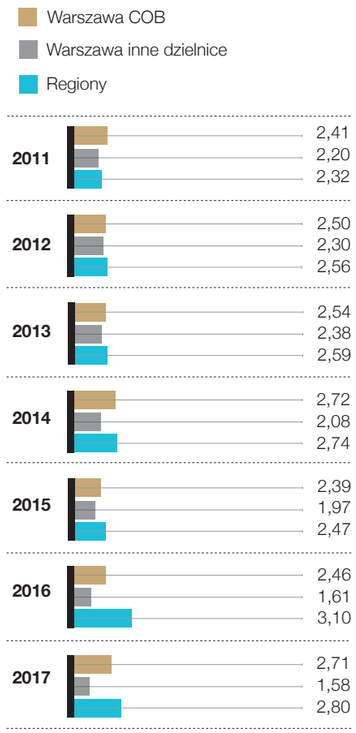
2017

W 2017 roku koszty dostarczenia i zużycia mediów w analizowanym portfelu nieruchomości stanowiły podobnie jak w 2016 roku ok. 35 procent całości kosztów. Pomimo obserwowanego wzrostu stawki za energię elektryczną nie wzrosły koszty całkowite. Z pewnością wpływ na to mają coraz częstsze inwestycje właścicieli nieruchomości w energooszczędne rozwiązania, takie jak oświetlenie LED, czujniki ruchu, itp. jak i ogólna dbałość użytkowników o oszczędzanie energii i zaangażowanie w proekologiczne działania.
O ile w 2018 roku można było wynegocjować niższe stawki za energię elektryczną o tyle analitycy przewidują ich wzrost w kolejnych latach.
W 2018 roku znacznie wzrosła stawka za gaz co będzie miało wpływ na koszt ogrzewania w budynkach z instalacjami gazowymi.
Od jakiegoś czasu spodziewane są też podwyżki cen wody.

OBSŁUGA TECHNICZNA

Grupa obejmuje koszty obsługi technicznej (stały skład zespołu technicznego na miejscu i/lub serwis mobilny), serwisy instalacji technicznych oraz serwisy wind. Obsługa techniczna wszystkich instalacji powierzana jest zazwyczaj jednej firmie, z wyłączeniem serwisu wind i schodów ruchomych, zlecanego wyspecjalizowanym podmiotom.

Uśrednione koszty obsługi technicznej w latach 2011-2017 (PLN/m²/miesiąc)



2017

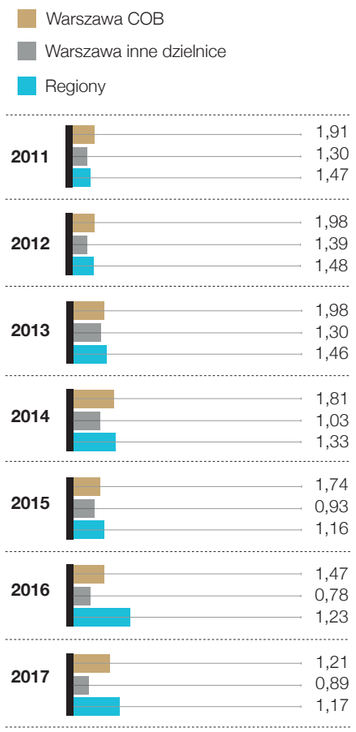
W 2017 roku nie zaobserwowaliśmy znaczących zmian w kosztach obsługi technicznej i w całości kosztów pozostała ona na poziomie około 11 procent. Zakładamy jednak, że ze względu na znaczący wzrost wynagrodzeń dla pracowników ochrony koszty obsługi technicznej w kolejnych latach mogą wzrosnąć. W firmach technicznych specjaliści z zakresu FM zatrudnieni są na umowy o pracę ale ich wynagrodzenia dzisiaj są na poziomie wynagrodzeń pracowników ochrony a kwalifikacje jakimi muszą się wykazać znacznie wyższe.

Zauważamy również odpływ wykwalifikowanych i doświadczonych techników FM z obsługi budynków, gdzie praca jest często zmianowa, nieprzewidywalna, bardzo odpowiedzialna i wymagająca odporności na stres, do obsługi firm ze strony najemcy. To wszystko powoduje coraz częstsze zmiany w zespołach FM poszczególnych nieruchomości i najprawdopodobniej doprowadzi do wzrostu wynagrodzeń pracowników serwisów technicznych czyli wzrostu kosztów samej usługi.
Wydaje się, że w części nieruchomości częściej będzie można spotkać się z serwisami mobilnymi niż stałą obsadą zespołu FM.

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ

Zarządzanie nieruchomościami w Polsce jest pojęciem znacznie szerszym niż w krajach Europy Zachodniej. W Polsce zarządzanie obejmuje wszystkie bieżące czynności niezbędne dla sprawnego i bezpiecznego działania nieruchomości oraz rozliczanie i windykację czynszów i opłat eksploatacyjnych. Wszystkie usługi związane z zarządzaniem nieruchomością powierzane są zazwyczaj jednemu podmiotowi. Zarządzanie nieruchomością nie obejmuje obsługi księgowej spółek celowych.

Uśrednione koszty zarządzania biurowcami w latach 2011-2017 (PLN/m²/miesiąc)



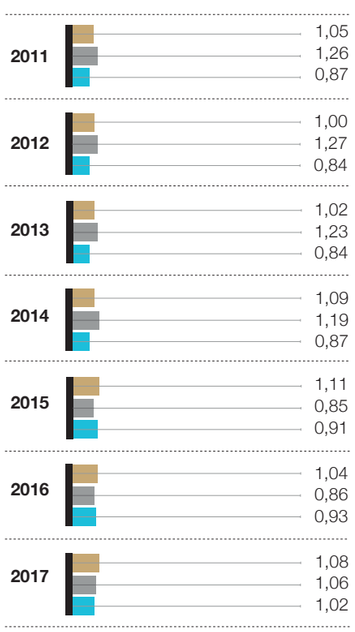
2017

W 2017 roku zaobserwowaliśmy nieznaczne zmiany w kosztach zarządzania nieruchomością. Chociaż jest on ogólnie na bardzo niskim poziomie, to nieznacznie minimalnie zmalał. Z pewnością wpływ na to ma spadek wysokości czynszów oraz wzrost udziału pustostanów, które mają bezpośredni wpływ na wysokość kosztu zarządzania. Najczęściej definiowana jest ona jako stały procent od zafakturowanych przychodów z czynszów z wyłączeniem udzielonych upustów i rabatów. Sytuacja na rynku jednak powoduje, że nierzadko wysokość opłaty za zarządzanie stanowi stały ryczałt. Spadek stawek usługi zarządzania w ostatnich latach nie jest jednak wprost proporcjonalny do ilości pracy i odpowiedzialności zarządcy. Zakres obowiązków definiuje umowa o zarządzanie nieruchomością, na podstawie której zarządca podejmuje działania. Dodatkowo z braku ustawowej definicji zarządzania na rynku polskim w zakresie świadczonych usług decyduje tzw. praktyka rynkowa. Powstawanie nowych przepisów prawnych, większe wymagania klientów jak również zmiana charakteru funduszy spowodowały, że oczekiwania wobec osób na co dzień obsługujących nieruchomości stale rosną.

SPRZĄTANIE POWIERZCHNI WSPÓLNYCH

Usługi sprzątania powierzchni wspólnych obejmują sprzątanie powierzchni ogólnodostępnych wewnątrz nieruchomości, w tym garaży, oraz utrzymanie terenu zewnętrznego. Koszty obejmują również zakup niezbędnych do tego materiałów. W nowoczesnych biurowcach 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 sprzątania powierzchni wspólnych biurowców w latach 2011-2017 (PLN/m²/miesiąc)



2017

W 2017 roku koszty sprzątania pozostały na podobnym poziomie co w 2016 roku pomimo kolejnych zmian w minimalnych wynagrodzeniach oraz stawkach godzinowych. Większość firm nie zdecydowała się jednak na podwyżki cen usług lub podniosła je w minimalnym stopniu. Niestety coraz częściej firmy te borykają się z brakiem „rąk do pracy" i nierzadko odbija się to na jakości usług. Posiłkują się one zatrudnianiem cudzoziemców, co wydaje się trendem wzrostowym w kolejnych latach.

OCHRONA I RECEPCJA

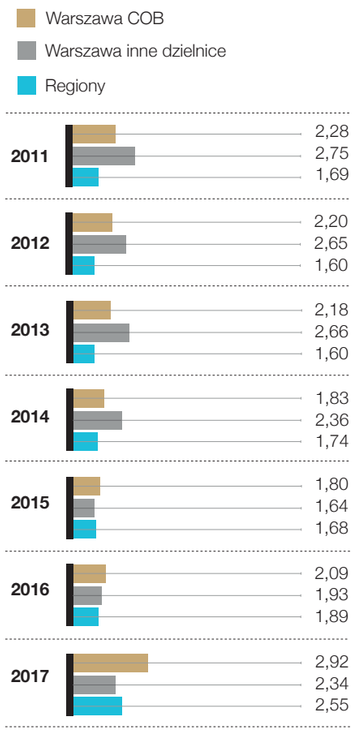
Usługi obejmują obsługę recepcji, czynnej zazwyczaj w godzinach pracy biur, stałą obecność pracowników ochrony fizycznej oraz mobilne patrole interwencyjne. Skład liczbowy ochrony na miejscu zależny jest od wielkości nieruchomości i jej struktury architektonicznej. Zazwyczaj w godzinach wieczornych i nocnych jest to dwóch pracowników. Ze względu na bezpieczeństwo obiektu, usługi ochrony powierzane są jednej wyspecjalizowanej i posiadającej licencję firmie.

2017

Od stycznia 2017 roku zmieniły się przepisy dotyczące wynagrodzeń. Wzrosło minimalne wynagrodzenie, jak również podniesiono stawkę za godzinę pracy do 13 PLN. Koszty ochrony, gdzie głównym elementem składowym jest koszt zatrudnienia pracowników zwiększyły się od 20 procent do 40 procent. Nie znaczy to oczywiście, że w każdym obiekcie właśnie o tyle wzrósł koszt ochrony. Dzięki staraniom zarządców nieruchomości i inwestycjom właścicieli w części budynków udało się wprowadzić dodatkowe rozwiązania techniczne (dodatkowe kamery, bramki, itp.), które pozwoliły na optymalizację ilości pracowników ochrony, niezbędnych do obsługi nieruchomości, tak żeby ograniczyć wzrost tego kosztu.

Od stycznia 2018 roku znów nieznacznie wzrosło minimalne wynagrodzenie oraz stawka za godzinę pracy. Wydaje się, że ta tendencja będzie się utrzymywała, a co za tym idzie z roku na rok będziemy obserwować nieznaczny wzrost tych kosztów.
Coraz częściej też widzimy potrzebę rozdzielenia serwisu ochrony i recepcji. Większe wymagania wobec pracowników recepcji, jak i potrzeba ograniczenia rotacji recepcjonistek powodują, że właściciele i zarządcy nieruchomości częściej korzystają z profesjonalnych firm obsługujących wyłącznie recepcje obiektów. Koszt tego serwisu w takiej sytuacji jest wyższy, ale pozwala na wprowadzenie zupełnie innego poziomu obsługi najemcy/gościa i zmiany postrzegania biurowca na ciągle trudnym i wymagającym rynku nieruchomości.

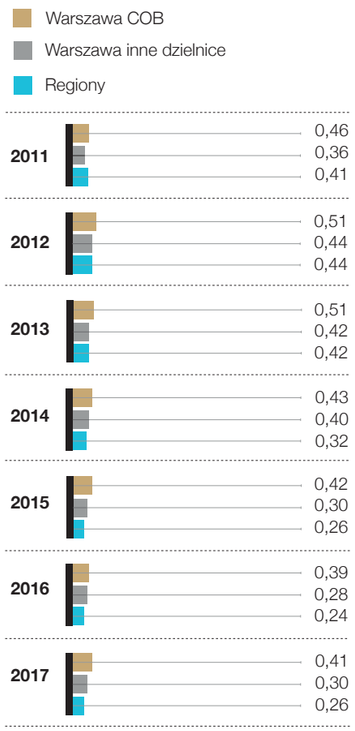
Uśrednione koszty ochrony w biurowcach w latach 2011-2017 (PLN/m²/miesiąc)



UBEZPIECZENIE

W ostatnich latach nie zmieniły się zasady ubezpieczania nieruchomości, a ich udział pozostał w 2017 roku na tym samym poziomie, co w roku poprzednim. 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.

Uśrednione koszty ubezpieczenia biurowców w latach 2011-2017 (PLN/m²/miesiąc)

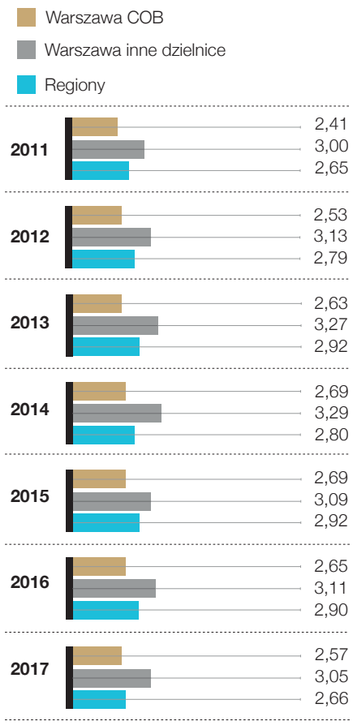


PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

Grupa kosztów obejmuje podatek od nieruchomości, opłaty za zajęcie pasa drogi w celu umieszczenia nadwieszenia budynku oraz opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

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.

Uśrednione koszty podatku od nieruchomości dla biurowców w latach 2011-2017 (PLN/m²/miesiąc)



2017

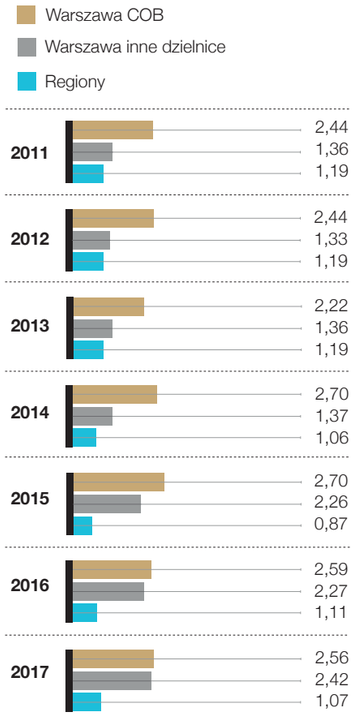
W 2017 roku podatki w większości miast i gmin pozostały na tym samym poziomie co w roku poprzednim.
Na 2018 rok Ministerstwo Finansów opublikowało wyższe możliwe stawki podatku od powierzchni użytkowej budynku oraz powierzchni gruntu. Większość samorządów skorzystało z maksymalnych stawek i podwyższyło podatek do 23,10PLN za metr kwadratowy powierzchni budynku oraz do 0,91PLN za powierzchnię gruntu.

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Prawo wieczystego użytkowania gruntu jest formą władania gruntem spotykaną w krajach Europy Środkowej. W portfelu nieruchomości analizowanym przez Knight Frank taką formą władania dysponuje ok. 60 procent właścicieli w Warszawie, podczas gdy w miastach regionalnych jest to tylko ok. 40 procent. Wysokość opłaty rocznej wynosi 3 procent (dla gruntów wykorzystanych na cele komercyjne) od wartości gruntu określanej przez właściciela działki, którym jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego (gmina, powiat, województwo).

O ile najprawdopodobniej od stycznia 2018 roku grunty pod budynkami mieszkalnymi zostaną przekształcone we własność o tyle w nieruchomościach komercyjnych niezbędna jest zgoda Komisji Europejskiej, do której występuje Ministerstwo Inwestycj i Rozwoju. Nie istnieje jeszcze projekt ustawy w tym zakresie, nie wiadomo zatem na jakich warunkach miałoby to nastąpić.

Uśrednione koszty rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w latach 2011-2017 (PLN/m²/miesiąc)

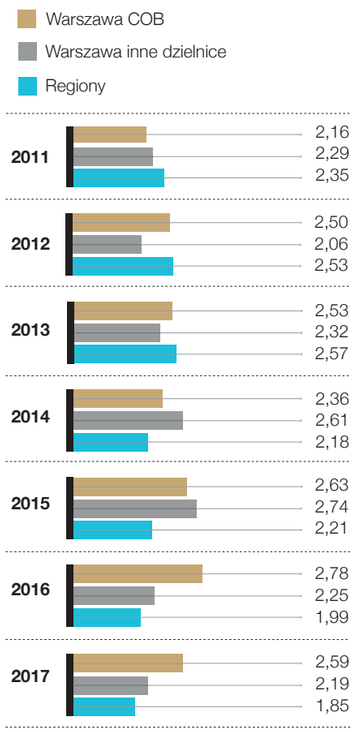


POZOSTAŁE KOSZTY

Grupa kosztów najbardziej zróżnicowanych w zależności od nieruchomości i zakresu innych umów serwisowych. Obejmuje takie koszty jak: koszty napraw i bieżących remontów, materiałów eksploatacyjnych, serwisy wybranych systemów, kontrole urzędu nadzoru technicznego, przeglądy budowlane roczne i pięcioletnie, wynajem mat, deratyzację i dezynsekcję, dekoracje sezonowe, utrzymanie zieleni i inne.

Koszty te zazwyczaj zależą od specyfiki budynku, jego wieku, stopnia zużycia, itp. Są nierównomierne i trudne do oszacowania oraz porównania. Nierzadko zależą od pogody (odśnieżanie) lub stopnia zużycia budynku – awarie (naprawy i wymiany). W porównaniu do roku 2016 w 2017 ich udział w całości kosztów nieco spadł do 10,3 procent (z 11,1 procent) ale to za sprawą znacznego wzrostu innych składowych.

Uśrednione pozostałe koszty w latach 2011-2017 (PLN/m²/miesiąc)



CO NOWEGO W BIUROWCACH?

RODO

RODO czyli unijne Rozporządzenie Ogólne o Ochronie Danych Osobowych weszło w życie 25 maja 2018r dotyczy wszystkich firm, które w jakikolwiek sposób przetwarzają dane osobowe. Firmy przetwarzające dane osobowe będą musiały podporządkować się wielu zasadom, między innymi:

- Przyznanie klientom szeregu praw (np. prawa do bycia zapomnianym – czyli określenia wszelkich danych z bazy na żądanie, prawie do zmiany informacji albo ich przeniesienia do innego administratora danych)
- Zakaz profilowania, czyli zautomatyzowanego przetwarzanie danych o podmiotach
- Zasadzie minimalizacji zakresu przetwarzanych danych
- Obowiązku podpisywania umów o powierzeniu i podpowierzeniu danych kształtujących relacje
- Zasadzie to privacy by design i privacy by default
- Zasadzie powoływania inspektora ochrony danych
- Konieczności upoważniania wybranych pracowników do przetwarzania danych osobowych

Za niedopełnienie przepisów RODO grożą gigantyczne kary-od 10 do 20 mln EUR albo od 2 do 4 procent całkowitego obrotu. Ponieważ dla całej Unii Europejskiej regulacje RODO są czymś nowym z pewnością wszyscy, a co za tym idzie właściciele i zarządcy nieruchomości, będziemy się uczyć przez kolejne miesiące, jak dostosować funkcjonowanie obiektów do nowych przepisów.
Z pewnością konieczne jest informowanie osób korzystających z nieruchomości, zarówno na stałe jak i sporadycznie odwiedzających, że ich dane są przetwarzane oraz kto jest ich administratorem. Niezbędne jest odpowiednie dostosowanie poszczególnych zbiorów danych i ograniczenie zbierania danych do minimum.

CERTFIKATY WELL

Dużo mówiło się na rynku o zrównoważonym rozwoju i zielonych certyfikatach. Dzisiaj zielone certyfikaty BREEAM i LEED to standard. Każdy nowy budynek musi go mieć a i większość funkcjonujących biurowców z sukcesem została certyfikowana.
Obecnie na rynku coraz częściej słyszymy o certyfikatach „WELL". Są to certyfikaty, które można uzyskać na cały budynek lub też jedynie na biuro wybranego najemcy. Są to certyfikaty koncentrujące się na zdrowiu i dobrym samopoczuciu użytkowników. Co zatem jest istotne przy certyfikacji well – dostęp do światła dziennego, odpowiednia ilość i jakość powietrza, poziom hałasu, komfort termiczny. Certyfikacja skupia się na pomiarach jakości środowiska wewnętrznego budynku ale ocenia również lokalizację, dostęp do transportu, przestrzenie wspólne i teren zewnętrzny, procedury awaryjne i ewakuacyjne.

PODATEK DOCHODOWY OD NIERUCHOMOŚCI

Od pierwszego stycznia 2018 roku wprowadzono w polskim porządku prawnym podatek od nieruchomości komercyjnych. Ustawodawca mając na celu uszczelnienie luk w przepisach ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o podatku dochodowym od osób prawnych wprowadził, tzw. minimalny podatek dochodowy w odniesieniu do podatników posiadających nieruchomości komercyjne o wartości początkowej przekraczającej 10 milionów złotych. Nowelizacja ta jest elementem walki ustawodawcy z optymalizacją podatku dochodowego. Opodatkowane zostały budynki biurowe oraz budynki usługowe i handlowo-usługowe.

Rynek nieruchomości szeroko dyskutował wprowadzenie podatku oraz możliwość rozliczenia go w kosztach eksploatacyjnych ponoszonych przez najemców. Z pewnością po rozliczeniu pierwszego roku, w którym obowiązuje nowy podatek dowiemy się jak wielu właścicieli nieruchomości zdecydowało się na takie rozwiązanie. Biorąc jednak pod uwagę standardowe zapisy umowy najmu nie ma podstawy do rozliczenia go w kosztach eksploatacyjnych obiektu. Jest to podatek dochodowy, a jego wysokość zależy bezpośrednio od polityki finansowej wynajmującego.

RELACJE ZE ŚRODOWISKIEM NATURALNYM

Ostatnie lata przyniosły nam rozwój trendów proekologicznych oraz życia w zgodzie z naturą. Oprócz wszechobecnego popularyzowania zdrowego trybu życia coraz więcej interesujemy się otaczającą nas przyrodą. Staramy się ją chronić, wspierać i korzystać z jej dobrodziejstw. Trend ten zauważalny jest również w biurowcach. Oprócz coraz większej ilości zieleni zarówno w budynku (zielone recepcje, ściany, kąciki) jak i w jego otoczeniu, gdzie coraz częściej miejsca parkingowe dla samochodów zamieniamy na miejsca dla rowerów czy wręcz zielone ogródki, miejsca odpoczynku, itp. Widzimy również wiele udogodnień dla otaczającego nas świata fauny. Modne stało się wspieranie edukacji ekologiczno-przyrodniczej jak i rozwijanie infrastruktury około budynkowej przystosowanej dla roślin i zwierząt. Wszechobecne stają się ule na dachach biurowców, budki i karmniki dla ptaków, schrony dla owadów i nietoperzy. Regulaminy budynków przechodzą aktualizację i bywalcami biur stają się również psy jako najbliżsi przyjaciele człowieka. Wszystkie te działania wynikają z potrzeby poczucia wspólnoty z innymi organizmami żywymi. Zmieniły się nawyki związane ze stylem życia a jedną z przyczyn z pewnością są zmiany pokoleniowe oraz konieczność walki ze wszechobecnym stresem. Coraz więcej czasu spędzamy na powietrzu, uprawiając sport. Nie może zatem również na co dzień w pracy zabraknąć miejsc do obcowania z naturą umożliwiających oderwanie się chociaż na chwilę od obowiązków służbowych.

BIOFILIA

- poczucie wspólnoty z innymi organizmami żywymi. Nieodłączny element ludzkiej natury, skłonność do bycia częścią naturalnych procesów i życia w żywym otoczeniu. Teorię tę zapoczątkował Erich Fromm a rozwinął Edward O. Wilson – amerykański biolog i zoolog. Teoria ta znajduje swoją kontynuację w projektowaniu biur (biophilic design) oraz organizacji pracy w biurach. Wzorce biofilii wykorzystywane w projektowaniu wnętrz to: wizualny kontakt z naturą, nierytmiczna stymulacja sensoryczna, zmienność cieplna o przepływ powietrza, obecność wody, światło dynamiczne i światło rozproszone, połączenie z naturalnymi systemami. Wszystkie one coraz częściej znajdują swoje odpowiedniki w wykorzystywanych we wnętrzach materiałach, wyposażeniu, dekoracjach, projektowanych instalacjach czy dźwiękach, w celu poprawy kondycji fizycznej i psychicznej jako głównego czynnika wpływającego na jakość pracy.

OŚWIETLENIE CYRKADIALNE

- oświetlenie zgodne z rytmem dobowym, zmieniające swoje natężenie oraz barwę w zależności od pory dnia. Rytm okołodobowy oznacza regularne zmiany fizycznej i psychicznej aktywności człowieka, powstające w zależności od dnia i nocy. Oświetlenie funkcjonujące zgodnie z tym systemem wpływa korzystnie na funkcjonowanie człowieka a tym samym może podwyższyć produktywność osób z niego korzystających. Nie bez znaczenia pozostaje tutaj również barwa światła, która zgodnie z rytmem dobowym rano, po wschodzie słońca, jest ciepła podobnie jak po południu i w okolicach zachodu słońca.

POKOLENIE C

- osoby urodzone po 1990 roku , wchodzące właśnie na rynek pracy. To pokolenie jest określane trzema przymiotnikami: connect, communicate, change; funkcjonuje zawsze w świecie z internetem i podłączone na stałe do urządzeń mobilnych oraz prowadzące równoległe życie w serwisach społecznościowych.
Osoby ceniące elastyczny czas pracy, pracę zdalną, elastyczne umowy. Należy się spodziewać, że będą miały znaczny wpływ na zmiany funkcjonowania firm. Pracodawcy będą musieli dostosować się do elastycznej organizacji pracy („pół na pół" – częściowa praca z dowolnego miejsca, częściowo z biura). Pokolenie C deklaruje również chęć częstej zmiany pracy, stały rozwój i realizację własnych pasji.

INTERNATIONAL WELL BUILDING INSTITUTE

AIR · FITNESS · WATER · COMFORT · NOURISHMENT · MIND · LIGHT · INNOVATION

WELL BUILDING STANDARD

- system certyfikacji stworzony przez IWBI TM (International Well Building Institute TM). Pierwszy system, który odnosi się wyłącznie do zdrowia i samopoczucia użytkowników całego budynku lub jego części. Jest oparty na założeniu, że w obiekcie spędzamy większość swojego czasu, a co za tym idzie jaki, jest ma istotny wpływ na jego użytkowników. Otoczenie ma bezpośredni wpływ na zdrowie, produktywność i samopoczucie użytkowników. Certyfikat jest potwierdzeniem, że sposób w jaki zaprojektowany został budynek czy też jego część promuje zdrowie i samopoczucie.

Notatki...

COMMERCIAL MARKET

Kontakty w Polsce:
+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH
Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

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

Maja Meissner
maja.meissner@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Joseph Borowski
joseph.borowski@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE
L-REP **Maciej Skubiszewski**
maciej.skubiszewski@pl.knightfrank.com

T-REP **Karol Grejbus**
karol.grejbus@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - RETAIL
Marta Keszkowska
marta.keszkowska@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT
Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT COMPLIANCE
Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

Kontakt w Londynie:
INTERNATIONAL RESEARCH
Matthew Colbourne
matthew.colbourne@knightfrank.com

Raporty Knight Frank są dostępne do pobrania na stronie KnightFrank.com.pl/badanie-rynku/

© Knight Frank Sp. z o.o. 2018

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.

Knight Frank

Newmark Knight Frank Global