



Published on *Home Page* - *Polski Holding Nieruchomości S.A. Warszawa* (<https://www.phnsa.pl>)

Home > Komentarz branżowy Rafała Krzemienia Członka Zarządu Grupy PHN S.A

Komentarz branżowy Rafała Krzemienia Członka Zarządu Grupy PHN S.A

Friday, December 16, 2011 (All day)

Komentarz Rafała Krzemienia, Członka Zarządu Grupy PHN S.A.: Umowy przednajmu mogą stać się jednym z kluczowych trendów na rynku nieruchomości biurowych w 2012 roku. W 2012 popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe w Polsce będzie utrzymywał tendencję wzrostową. Warszawa nadal pozostanie liderem pod względem wynajętej powierzchni, ale miasta regionalne również będą rozwijać ten segment nieruchomości. Ważnym trendem mogą stać się umowy typu pre-let, które w minionym roku stanowiły ponad 1/5 wszystkich transakcji zawartych na tym rynku.

Dobra sytuacja makroekonomiczna Polski sprzyja aktywności inwestorów, którzy nadal chętnie lokują u nas swój kapitał. Liczba transakcji zawartych

w minionym roku potwierdza utrzymujący się już ponad 5 lat trend rosnącego popytu na powierzchnie biurowe, który w tym okresie wzrósł o blisko 40 proc. Pozwala to sądzić, że polski rynek wynajmu powierzchni biurowych nadal pozostanie jednym z najmocniejszych w regionie.

O zainteresowanie najemców nie muszą się martwić właściciele warszawskich biurowców. W 2011r. padł tu historyczny rekord wynajętej powierzchni biurowej - blisko 600 000 mkw, a mimo to podaż wciąż nie zaspokaja potrzeb wszystkich najemców. Brakuje szczególnie nowoczesnych powierzchni pożądanых głównie przez zagranicznych klientów. Firmy swoje siedziby chętnie lokują także we Wrocławiu, Krakowie i Poznaniu, gdzie w 2012 planowane są kolejne inwestycje. Niewystarczająca podaż i utrzymująca się wysoka dynamika popytu może spowodować w tych miastach lekki wzrost czynszów, w szczególności za najbardziej nowoczesne powierzchnie. Szczególnie dotyczy to powierzchni w

dobrze skomunikowanych częściach miasta, z odpowiednią infrastrukturą i dobrze zaprojektowanej najmowanej powierzchni.

Biura na miarę potrzeb, czyli co może dać firmom umowa przednajmu?

Już w III kwartale minionego roku mogliśmy obserwować coraz częstsze zawierane umów przednajmu. W obecnej sytuacji rynkowej pre-lease jest rozwiązaniem korzystnym zarówno dla najemcy, jak i dewelopera lub zarządcy inwestycji. W sytuacji, gdy uzyskanie kredytu bankowego na inwestycję biurową wymaga dużego pre-leasu, zarządzający inwestycją i przyszły najemca muszą ze sobą współpracować już na etapie rozpoczęcia budowy.

Niedostateczna podaż odpowiedniej powierzchni biurowej sprawia, że klienci wolą zabezpieczyć sobie najlepsze powierzchnie np. kondygnacje z ciekawym widokiem lub tarasem już na etapie budowy, a coraz częściej nawet zanim ona ruszy. Jest to szczególnie ważne dla tych przedsiębiorstw, które potrzebują dużych modułów np. ok. 4-5 tys. mkw lub planują dalszy intensywny rozwój. Umowy takie często, bowiem gwarantują firmom możliwość wynajęcia dodatkowej powierzchni w biurowcu i zarezerwowania najbardziej odpowiadających im powierzchni.

Zawarcie umowy pre-let daje możliwość szybszego rozpoczęcia realizacji inwestycji z zagwarantowanym najmem i źródłem finansowania spłaty kredytu na budowę, a najemca ma możliwość już na etapie budowy odpowiednio zaplanować i dostosować powierzchnie przeznaczone pod swoją działalność. Często też najemca z umową pre-let staje się głównym najemcą budynku, co pozwala mu umieścić logo na fasadzie, a także w przypadku stosunkowo dużej powierzchni najmu zmienić nazwę projektu. Jak w przypadku - Deloitte House, czy dopiero co rozpoczętym projekcie ING Tower na Placu Unii Lubelskiej w Warszawie.

Oczywiście nie bez znaczenia pozostaje aspekt finansowy takiego rozwiązania, a mianowicie dużo bardziej atrakcyjne stawki czynszów. W kontekście analiz mówiących o utrzymujących się stawkach czynszu na niezmiennym poziomie oraz presji na ich podwyższenie, w roku 2012 wielu przyszłych najemców może przekonać się do wybrania rozwiązania pre-let.

Rafał Krzemień - Członek Zarządu Grupy PHN S.A.

Posiada wysokie kompetencje w zakresie audytu wewnętrznego i zarządzania nieruchomościami. W latach 1999-2007 pracował w Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w Warszawie. W okresie od 2007 do 2008 sprawował funkcję Prezesa Zarządu Gminnej Gospodarki Komunalnej Ochota. W 2008 roku został powołany na stanowisko Zarządcy Przedsiębiorstwa Obsługi Cudzoziemców „DIPSERVICE”, w kolejnych latach pełnił funkcję Prezesa Zarządu Dipservice w

Warszawie SA. (2009–2011). W 2011 roku został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu Polskiego Holdingu Nieruchomości SA i członka Zarządu Grupy PHN SA.

Z wykształcenia jest prawnikiem, absolwentem Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Szczecińskiego. Ponadto ukończył podyplomowe studia w Międzynarodowej Szkole Menedżerów w Warszawie, w Szkole Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie na kierunku finanse i bankowość oraz Wyższej Szkole Administracji i Zarządzania na kierunku rachunkowości.

Posiada wieloletnie doświadczenie jako nauczyciel akademicki kilkunastu uczelni wyższych w Polsce. Jest trenerem licznych seminariów, kursów i szkoleń. W jego dorobku znajdują się także publikacje z zakresu audytu i kontroli.

O Grupie PHN SA

Grupa Polskiego Holdingu Nieruchomości jest jednym z największych pod względem wartości portfela podmiotów w sektorze nieruchomości komercyjnych w Polsce. PHN ma wieloletnie doświadczenie zarówno w zarządzaniu nieruchomościami, jak i w realizacji projektów deweloperskich. Grupa dysponuje działkami oraz obiektami na terenie całej Polski (m.in. w Warszawie, we Wrocławiu, w Gdańsku i Gdyni).

Grupa PHN powstała w 2011 r. w wyniku konsolidacji spółek należących do Skarbu Państwa i prowadzących działalność w sektorze nieruchomości w Polsce lub posiadających w swoim portfelu dobrze zlokalizowane obiekty mające potencjał do realizacji projektów inwestycyjnych lub przebudowy już istniejących.

Do kluczowych obiektów należących do Grupy Polskiego Holdingu Nieruchomości należą w szczególności: Świętokrzyska 36, centrum handlowo-usługowe przy Bartyckiej 26 (blisko centrum Warszawy), wieżowiec „Intraco” przy Stawki 2, biurowiec „Kaskada” przy Jana Pawła II 12 oraz „Dalmor Port Rybacki” w Gdyni.

[Go back to the news list](#) ^[1]

Source URL: <https://www.phnsa.pl/en/node/18>

Links

[1] <https://www.phnsa.pl/aktualnosci>