

# Z perspektywy najemcy Sektor bankowy w Polsce Zmiany na horyzoncie



7 lutego 2013

## Spis treści

Informacje na temat sektora bankowego	2
Banki jako użytkownicy nieruchomości biurowych	3
Wymagania banków	6
Podsumowanie i wnioski	8
Inne raporty DTZ Research	9
DTZ Research – bazy danych	9
Kontakty	10

## Autor

### Katarzyna Lipka

Starszy Konsultant, Dział Doradztwa i Analiz Rynkowych  
+ 48 22 222 3132  
katarzyna.lipka@dtz.com

## Kontakty

### Anna Staniszevska

Dyrektor Działu Doradztwa i Analiz Rynkowych  
+ 48 22 222 3130  
anna.staniszevska@dtz.com

### Erik Drukker

Zastępca Dyrektora Zarządzającego  
Dyrektor Działu Powierzchni Biurowej  
+ 48 22 222 3000  
erik.drukker@dtz.com

### Barbara Przesmycka

Associate Director, Dział Powierzchni Biurowej  
+48 22 222 3036  
barbara.przesmycka@dtz.com

- W związku z dynamicznym rozwojem polskiego rynku powierzchni biurowych i stale zmieniającymi się wymaganiami użytkowników nieruchomości, firma DTZ rozpoczyna cykl raportów „Occupier Perspective” (Z perspektywy najemcy), które przedstawiać będą specyficzne uwarunkowania dotyczące powierzchni biurowych zajmowanych przez grupy najemców z różnych sektorów.
- Sektor bankowy jest pierwszą grupą najemców, która została poddana analizie, ponieważ właśnie banki stanowią jedną z największych grup użytkowników nieruchomości w Polsce.
- Metodologia opracowania oparta jest na analizie danych na temat sektora bankowego w Polsce, jak również informacji zawartych w wewnętrznych bazach danych DTZ. Ponadto, przeprowadziliśmy badanie ankietowe wśród kadry kierowniczej i członków zarządu banków komercyjnych, odpowiedzialnych za pion administracji i / lub rozwoju.
- Raport zawiera odpowiedzi na pytania dotyczące struktury powierzchni biurowej zajmowanej przez ten sektor, preferencji lokalizacyjnych oraz standardów technicznych.
- W Polsce działają obecnie 43 banki komercyjne, 24 oddziały instytucji kredytowych oraz 573 banki spółdzielcze.
- Znaczna większość centrali banków (34 spośród 43) znajduje się w Warszawie, co podyktowane jest funkcjami miasta, jako stolicy administracyjnej kraju, jak również najsilniejszego ośrodka gospodarczego w Polsce.
- Tradycyjnie, banki oraz inne instytucje finansowe, lokują swoje siedziby w centrach miast lub na ich obrzeżach. Jednak już od kilku lat w wyniku działań zmierzających do redukcji kosztów operacyjnych, wiele firm, w tym również banków przenosi części operacji do dzielnic poza centrum lub do innych miast.
- Biorąc pod uwagę trend konsolidacji i pojawiania się nowych alternatywnych kanałów obsługi klienta, polski sektor bankowy przechodzi zmiany strukturalne, które mają wpływ na wielkość zatrudnienia i zapotrzebowanie na powierzchnię biurową.

# Sektor bankowy w Polsce

## Informacje na temat sektora bankowego

### Najważniejsze fakty

Według Komisji Nadzoru Finansowego w Polsce działają obecnie 43 banki komercyjne, 24 oddziały instytucji kredytowych oraz 573 banki spółdzielcze.

Biorąc pod uwagę wielkość sumy bilansowej, największym bankiem w Polsce już od wielu lat jest PKO Bank Polski, na drugim miejscu znajduje się Bank Pekao, a w dalszej kolejności są Bank Zachodni WBK (po połączeniu z Kredyt Bankiem), BRE Bank oraz ING Bank Śląski. Tych pięć największych banków dysponuje ok. 50-procentowym udziałem w całkowitej sumie bilansowej sektora bankowego w Polsce.

### Stabilnie mimo zawirowań

Polski sektor bankowy wykazał się stabilnością wobec niepewnej sytuacji na rynkach globalnych, spadków indeksów giełdowych, zjawiska odpływu kapitału, spadku eksportu oraz ogólnego spowolnienia ekonomicznego. Stosunkowo niskie zaangażowanie polskich banków w instrumenty pochodne, oddzielenie działalności depozytowo-kredytowej od spekulacyjnej oraz odpowiednie mechanizmy systemu regulacyjno-nadzorczego, zadziałały obronnie na zjawiska destabilizujące. Należy też wspomnieć, że mimo powiązań kapitałowych z bankami z przechodzącej kryzys strefy Euro, polskie banki-córki radziły sobie stosunkowo dobrze, zwłaszcza biorąc pod uwagę dane z ostatnich 18-24 miesięcy.

Po krótkotrwałym spadku wyników w 2009 roku, począwszy od 2010 zysk sektora zaczął wzrastać, a już w 2011 roku odnotował rekordową wartość na poziomie 15,5 miliarda PLN, która była wyższa o 87% od wielkości z 2009 roku (Wykres 1). W pierwszych trzech kwartałach 2012 sytuacja sektora pozostała stabilna, jednak przewidywane spowolnienie gospodarcze, jak również wdrożenie nowych regulacji związanych z wprowadzeniem kolejnych zaleceń Komitetu Bazylejskiego (tzw. Bazylea III), może przejściowo obniżyć wyniki w perspektywie kolejnych 12 miesięcy.

Analizując równoległe zatrudnienie, które w sposób bezpośredni wpływa na sektor nieruchomości biurowych (centrale i funkcje administracyjne) oraz handlowych (oddziały i placówki banków), można zauważyć, że wahania liczby pracowników w bankowości były skorelowane z wynikami finansowymi.

W okresie spowolnienia w 2009 roku odnotowano spadek zatrudnienia z 181 tys. do 175 tys. Podczas gdy liczba pracowników całego sektora bankowego w latach 2011-2012 ponownie spadła, zatrudnienie w centralach banków zwiększało się systematycznie i pod koniec III kw. 2012 wyniosło 72 700, co stanowi 7-procentowy wzrost w porównaniu z 2009 rokiem (Wykres 2). Oznacza to, że większość redukcji w tym okresie dotyczyła sieci detalicznej.

Tabela 1

### 15 największych banków komercyjnych w Polsce

	Nazwa banku	Suma bilansowa (mld PLN)
1.	PKO Bank Polski	190
2.	Bank Pekao	146
3.	BRE Bank	98,8
4.	ING Bank Śląski	69,7
5.	Bank Zachodni WBK*	59,8
6.	Getin Noble Bank	53,5
7.	Bank Millennium	50,8
8.	Kredyt Bank (obecnie Bank Zachodni WBK)*	42
9.	Bank Handlowy w Warszawie	41,5
10.	Nordea Bank Polska	35,3
11.	Bank Gospodarki Żywnościowej	33,4
12.	Raiffeisen Bank Polska**	32,8
13.	BNP Paribas Bank Polska	22,5
14.	Bank Polskiej Spółdzielczości	17,5
15.	Bank Ochrony Środowiska	15,6

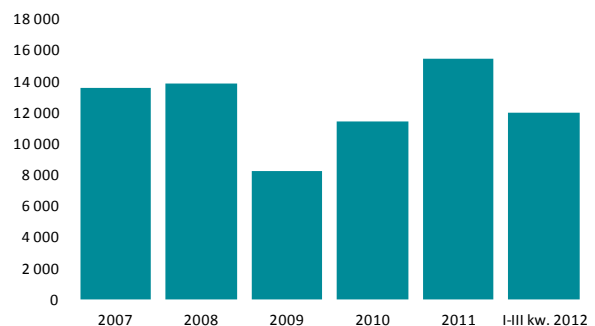
Źródło: Miesięcznik Bank: Raport „50 największych banków w Polsce 2012”, stan na koniec 2011 (na podstawie Raportów Rocznych za rok 2011).

\* Po połączeniu Banku Zachodniego WBK z Kredyt Bankiem w styczniu 2013 powstał bank nr 3 w Polsce.

\*\* Raiffeisen Bank Polska po połączeniu z Polbankiem w styczniu 2013 zajmuje siódmą pozycję w rankingu.

Wykres 1

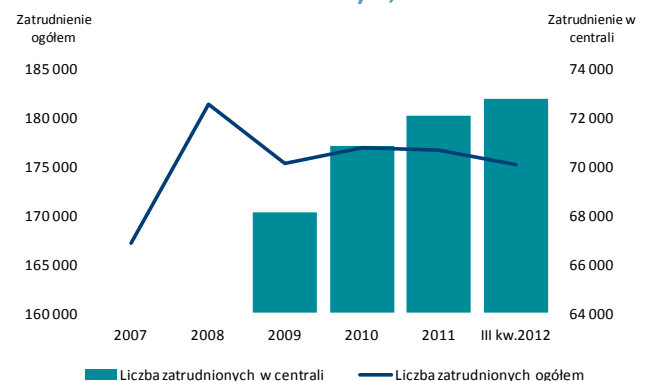
### Wynik (zysk/strata) netto sektora bankowego, miliony PLN



Źródło: Komisja Nadzoru Finansowego

Wykres 2

### Zatrudnienie w sektorze bankowym, liczba osób



Źródło: Komisja Nadzoru Finansowego

# Sektor bankowy w Polsce

## Banki jako użytkownicy nieruchomości biurowych

### Trendy lokalizacyjne

Spośród banków komercyjnych działających w Polsce znaczna większość ma swoje siedziby w Warszawie (34 spośród 43 banków). Pozostałe centrale zlokalizowane są we Wrocławiu (4 banki), Trójmieście (2 banki), Poznaniu, Katowicach oraz Krakowie (po 1 banku).

Takie rozmieszczenie banków jest naturalnym wynikiem dominującej pozycji Warszawy, jako stolicy administracyjnej i gospodarczej Polski. Warszawa jest również najbardziej rozwiniętym rynkiem nowoczesnych powierzchni biurowych – znajduje się tu 65% całkowitych zasobów (biorąc pod uwagę stolicę i sześć głównych miast regionalnych: Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź i Katowice).

Tradycyjnie, banki oraz inne instytucje finansowe, lokują swoje siedziby w centrach miast lub na ich obrzeżach. Spośród 34 banków, mających swoje centrale w Warszawie, aż 16 zlokalizowanych jest w obrębie Ścisłego Centrum i Centrum, a wśród nich kilka z największych banków w Polsce, takich jak Bank Pekao (Grzybowska 53/57)<sup>1</sup>, Bank Handlowy w Warszawie (Senatorska 16), BRE Bank (Senatorska 18), Raiffeisen Bank Polska (Piękna 20) czy Bank Ochrony Środowiska (Al. Jana Pawła II 12). Biorąc pod uwagę dziewięć banków z siedzibami poza Warszawą, pięć z nich również znajduje się w centrach miast.

Innymi rejonami koncentracji centrali banków w Warszawie są Południe Górne (rejon Górnego Mokotowa oraz Służewca Przemysłowego) oraz Wola (zwłaszcza okolice ulic Towarowej i Kasprzaka), głównie ze względu na bliską odległość od centrum miasta oraz dobrą dostępność komunikacyjną. Właśnie lokalizacja w bliskiej odległości od środków transportu miejskiego, a zwłaszcza stacji metra są, zgodnie z przeprowadzoną ankietą, jednymi z najważniejszych czynników decydujących o wyborze siedziby przez banki.

Na Górnym Mokotowie zlokalizowana jest centrala największego banku w Polsce, tj. PKO BP (Puławska 15), jak również siedziba Banku Millennium (Żaryna 2), natomiast w rejonie Służewca Przemysłowego znajduje się między innymi Bank BNP Paribas, Bank DnB NOR, Getin Noble Bank, Sygma Bank oraz Pekao Bank Hipoteczny. W strefie Zachód na tzw. bliskiej Woli swoje centrale mają następujące banki: Bank Gospodarki Żywnościowej, Kredyt Bank (obecnie BZ WBK) oraz Bank Polskiej Spółdzielczości.

W ciągu kilku ostatnich lat na warszawskim rynku biurowym zawarto kilka znaczących transakcji, których stroną były banki. W okresie 2008-2009, który był rekordowy pod względem wolumenu umów najmu podpisanych na rynku warszawskim, Bank Pekao wynajął 39 000 m kw. w projekcie Lipowy Business Park przy ul. Żwirki i Wigury (lokalizacja części departamentów, centrala nadal znajduje się przy ul. Grzybowskiej w centrum), Bank Millennium przeniósł swoją siedzibę do parku biurowego przy Żaryna 2, natomiast Raiffeisen Bank Polska wynajął ok. 8 000 m kw. w Blue Office na operacje typu „back office”.

Można zauważyć, że ze względu na optymalizację kosztową, już w tym okresie nasilił się trend przenoszenia części operacji do dzielnic poza centrum Warszawy lub do innych miast, gdzie koszty wynajmu biura są niższe, a zasoby kadrowe tańsze niż w stolicy. Spodziewamy się, że tendencja ta będzie kontynuowana również w kolejnych latach, jako odpowiedź na potrzebę redukcji kosztów operacyjnych, związaną ze spowolnieniem gospodarczym, głównie w strefie Euro, skąd wywodzi się większość banków-matek polskich instytucji finansowych.

Analizując aktywność na rynku najmu w ciągu ostatnich 12-18 miesięcy zauważalny jest wzrost znaczenia obszaru tzw. bliskiej Woli<sup>2</sup>. Zyskuje on na popularności i jest wybierany przez coraz większą liczbę banków, poszukujących lokalizacji zarówno dla centrali jak również oddziałów regionalnych. Jako przykłady instytucji finansowych, które w ostatnim czasie zdecydowały się na ulokowanie swoich siedzib na tym obszarze można wymienić:

- Bank Nordea, który pod koniec 2011 roku podpisał umowę przednajmu 7 200 m kw. powierzchni biurowej w projekcie Green Corner przy ul. Chłodnej (projekt został oddany do użytkowania pod koniec 2012),
- Getin Noble Bank - w fazie realizacji znajduje się projekt Wola Center przy ul. Przyokopowej, w którym bank ten zajmie ok. 10 000 m kw. powierzchni biurowej,
- Bank Polskiej Spółdzielczości – w listopadzie została oddana do użytkowania nowa siedziba banku przy ul. Grzybowskiej 81 (ok. 8 300 m kw.),
- Bank Ochrony Środowiska, który w pierwszej połowie 2013 przeniósł swoją siedzibę z budynku przy Al. Jana Pawła II 12 do nowo ukończonego biurowca Feniks przy ul. Żelaznej 32.

DTZ jest zdania, że w ciągu kolejnych kilku lat obszar bliskiej Woli w okolicach Ronda Daszyńskiego zyska na popularności, nie tylko dla sektora bankowego, ale także dla najemców reprezentujących inne branże. Jest to rezultat poprawiającej się dostępności tego obszaru (druga linia metra), co wpłynie na stopniową zmianę jego charakteru z rejonu przemysłowego na strefę koncentracji biur, usług i mieszkań.

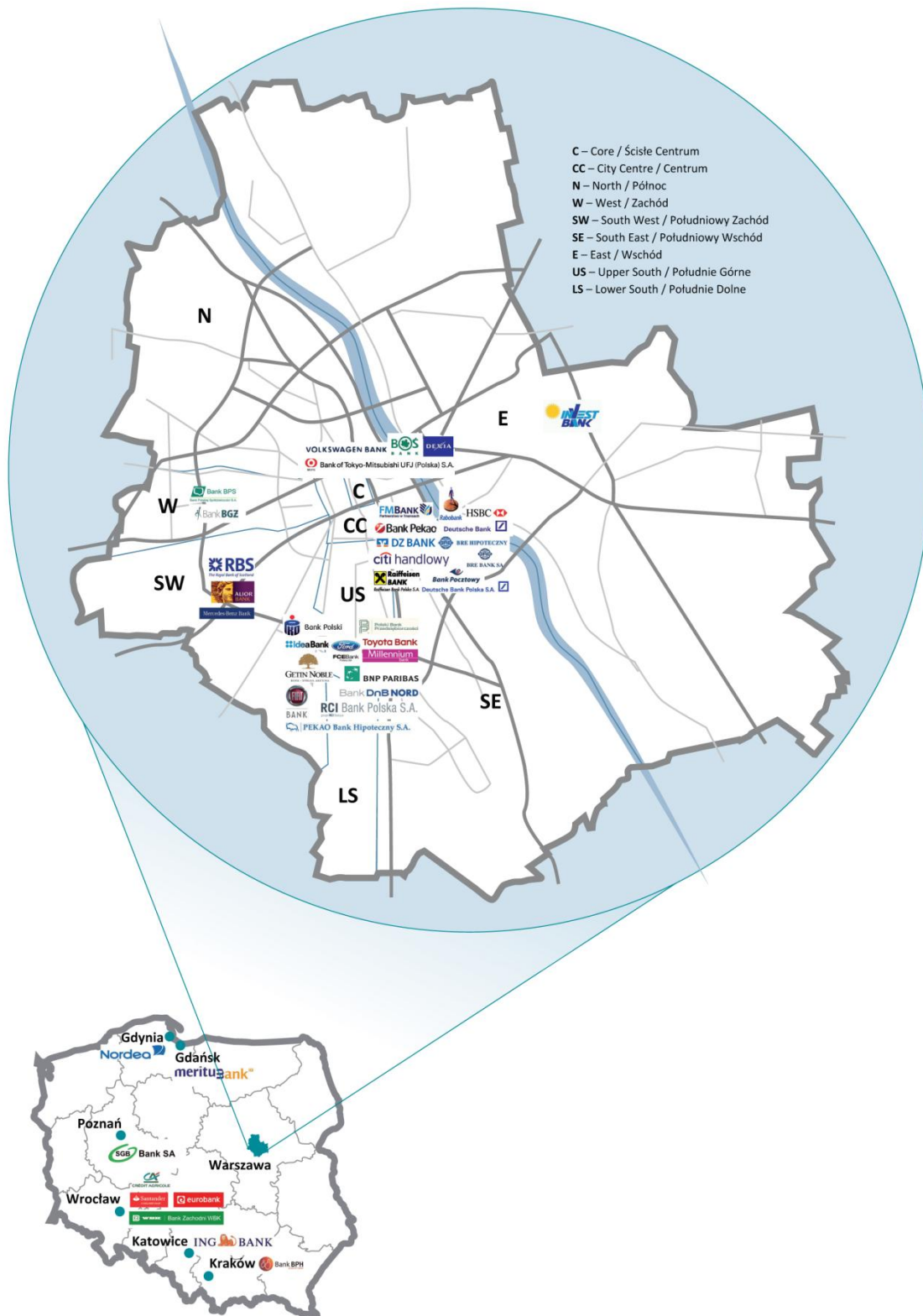
<sup>1</sup> Znaczna część departamentów banku znajduje się w dzielnicy Ochota przy ul. Żwirki i Wigury 31

<sup>2</sup> Obszar ten obejmuje część strefy Centrum (zachodnie obrzeża) oraz Zachód (wschodnie rejon).

# Sektor bankowy w Polsce

Mapa 1

## Lokalizacja centrali banków komercyjnych w Polsce



Źródło: DTZ



# Sektor bankowy w Polsce

## Popyt na powierzchnię biurową – sytuacja obecna i prognozy

Okres 2007-2008 były rekordowy pod względem łącznej sumy transakcji najmu powierzchni biurowej wynajętej przez banki w Warszawie. Popyt analizowanego sektora wyniósł w tym okresie ponad 160 000 m kw., co stanowiło ok. 16% całkowitego wolumenu podpisanych umów najmu (średnia dla lat 2005-2012 to 10%). Począwszy od 2009 roku popyt banków na powierzchnie biurową znajdował się na niższym poziomie (za wyjątkiem 2010 roku, kiedy została podpisana renowacja umowy Banku Pekao na 39 000 m kw.) i wynosił średnio ok. 40 000 m kw. rocznie (Wykres 3). W ciągu ostatnich lat zmniejszył się również udział sektora bankowego w łącznej wielkości popytu na rynku warszawskim (średnio do 6-7%) (Wykres 4).

Popyt w kolejnych latach będzie w dużej mierze zależeć od sytuacji gospodarczej w Europie, która wpłynie bezpośrednio na rozwój sektora bankowego oraz poziom zatrudnienia w tej branży. Ponadto ważnymi czynnikami, które przekładają się na aktywność banków na rynku najmu, są konsolidacje oraz rozwój nowych technologii (m in. e-bankingu).

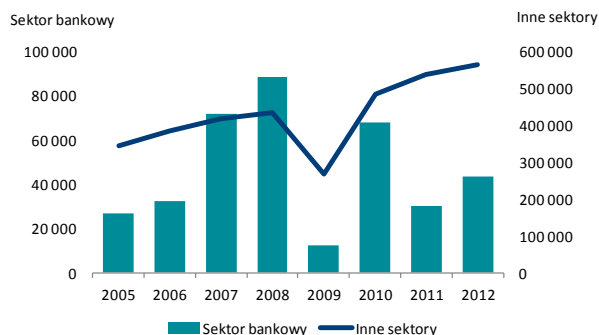
Według wielu ekspertów, polski sektor bankowy jest zbyt rozdrobniony i w ciągu kolejnych lat nastąpią kolejne fuzje i przejęcia. Działania te mają bezpośrednie przełożenie na sytuację na rynku powierzchni biurowych i handlowych, gdyż wpływają na działalność operacyjną i strukturę zatrudnienia. W Polsce w ciągu ostatnich lat nastąpiły istotne zmiany w strukturze rynku bankowego, a następne lata mogą przynieść dalsze przekształcenia. Do najważniejszych wydarzeń w tym zakresie należą: sprzedaż Banku Zachodniego WBK przez irlandzki bank AIB hiszpańskiej grupie bankowej Santander w 2010 roku, zakup przez Getin Holding 100% udziałów w Allianz Banku w 2011 roku, przejęcie Kredyt Banku przez Banco Santander, a tym samym połączenie z Bankiem Zachodnim WBK (początek 2013) oraz zakup Polbanku przez Raiffeisen Bank w 2011 (oficjalne połączenie nastąpiło w styczniu 2013). Ponadto w planach znajduje się przejęcie Sygma Banku przez BNP Paribas, media podają również informacje o możliwej sprzedaży udziałów w Banku Millennium.

Rozwój e-bankingu oraz innych alternatywnych kanałów obsługi klienta to kolejny obserwowany trend, który pozwoli na wygenerowanie znacznych oszczędności w porównaniu do bankowości tradycyjnej. W związku z tym w perspektywie kolejnych lat można oczekiwać ograniczenia powierzchni zajmowanej na działalność operacyjną oddziałów i placówek oraz liczby pracujących w nich osób.

Powyższe zjawiska niewątpliwie wywrą znaczny wpływ na zmiany w strukturze sektora bankowego w Polsce, łącznie z wielkością zatrudnienia. Jednakże rzeczywiste implikacje dla rynku nieruchomości (m in. ilościowe zapotrzebowanie na powierzchnię biurową tej branży) są obecnie trudne do oszacowania. Niewątpliwie w obliczu niepewnej sytuacji gospodarczej i zmian strukturalnych, banki staną się bardziej wymagającymi użytkownikami nieruchomości i potrzebować będą coraz elastyczniejszej oraz efektywniejszej powierzchni biurowej.

Wykres 3

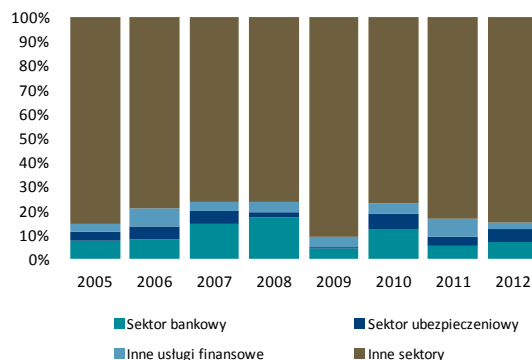
## Łączny wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej w Warszawie, m kw.



Źródło: DTZ

Wykres 4

## Udział % sektora bankowego i innych usług finansowych w całkowitym wolumenie najmu powierzchni biurowej w Warszawie



Źródło: DTZ

Tabela 2

## Największe transakcje najmu sektora bankowego w Warszawie w 2011 i 2012 roku

Budynek	Najemca	Wynajęta pow. biurowa (m kw.)	Typ umowy najmu
Plac Unii	ING Bank Śląski	12 100	Przednajem
Feniks	BOŚ Bank	8 940	Przednajem
Grzybowska 81	Bank Polskiej Spółdzielczości	8 910	Przednajem
Green Corner	Nordea	7 200	Przednajem
Riverside Park	Polbank (obecnie Raiffeisen Bank Polska)	5 400	Renegocjacja
Renaissance Building	Polbank (obecnie Raiffeisen Bank Polska)	4 600	Renegocjacja
Business Garden	Credit Agricole	3 900	Przednajem
Senator	Rabobank Group	2 800	Przednajem
Senator	BRE Bank	1,700	Przednajem

Źródło: DTZ

# Sektor bankowy w Polsce

## Wymagania banków

Aby określić specyfikę zapotrzebowania sektora bankowego na powierzchnię biurową, przeprowadziliśmy badanie ankietowe wśród kadry kierowniczej lub członków zarządu odpowiedzialnych za pion administracji i / lub rozwoju w 20 bankach komercyjnych w Polsce. Pytania zostały podzielone na dwa główne obszary – pierwszy dotyczył wymagań odnośnie charakteru i lokalizacji budynku natomiast drugi – preferencji odnośnie standardu technicznego obiektu.

### Wymagania dotyczące charakteru i lokalizacji budynku

Obecnie duża część centrali banków komercyjnych w Polsce ma swoje siedziby w centrach miast (16 spośród 34 zlokalizowanych w Warszawie oraz 5 spośród 9 w innych miastach). Zgodnie z wynikami ankiety aż 53% respondentów uważa, że najlepsza dla centrali banku jest lokalizacja w strefie Centrum, 23% wybrałoby Ścisłe Centrum, natomiast na siedzibę poza centrum zdecydowałoby się jedynie 13% ankietowanych (Wykres 5). W przypadku lokalizacji poza centrum 35% biorących udział w badaniu wskazało jako najbardziej korzystne położenie siedziby w odległości nie większej niż 5 km od śródmieścia, natomiast kolejne 33% uważa, że odległość ta nie powinna przekraczać 10 km.

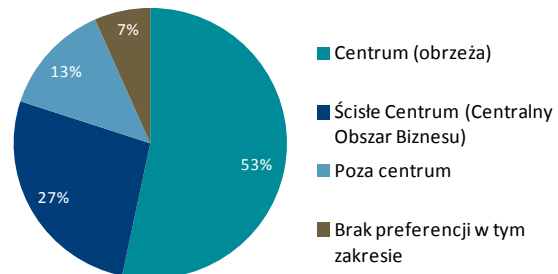
Jeśli chodzi o rozmieszczenie poszczególnych jednostek organizacyjnych, to przeważająca większość banków (67%) jest zdania, że najbardziej korzystne jest umiejscowienie wszystkich jednostek w jednej lokalizacji (Wykres 6). Niemniej jednak ze względu na optymalizację kosztową, banki coraz częściej decydują się na rozdzielenie centrali i funkcji typu „back office” (operacje takie jak IT, call centre, księgowość, rozliczenia itp.). Lokalizacja poszczególnych jednostek organizacyjnych w różnych miastach jest również rozważana przez część firm, ponieważ w mniejszych ośrodkach miejskich mamy do czynienia z niższymi kosztami, zarówno osobowymi (wynagrodzenia), jak również związanymi z wynajmem powierzchni.

Większość banków (53%) preferuje lokalizację w budynku z ograniczoną liczbą najemców (do 5 firm), natomiast dla 20% najlepszą opcją byłby obiekt, w którym Bank jest jedynym użytkownikiem (Wykres 7). Budynek średniowysoki (od 4 do 9 kondygnacji) jest opcją preferowaną przez ponad połowę respondentów.

Banki przy wyborze siedziby największy nacisk kładą na dostępność środkami komunikacji miejskiej, cenę najmu powierzchni oraz możliwość umieszczenia swojego logo na budynku. Najmniej istotne jest natomiast bezpośrednie sąsiedztwo sklepów, punktów usługowych, restauracji, hoteli itp. oraz lokalizacja budynku niedaleko lotniska (Wykres 8).

Wykres 5

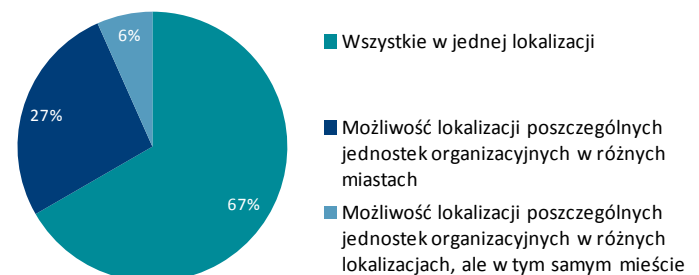
### Preferowana lokalizacja w obrębie miasta



Źródło: DTZ

Wykres 6

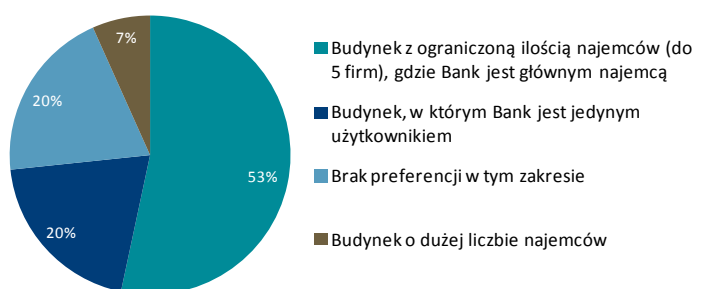
### Preferowana lokalizacja jednostek organizacyjnych banku



Źródło: DTZ

Wykres 7

### Preferowany typ budynku

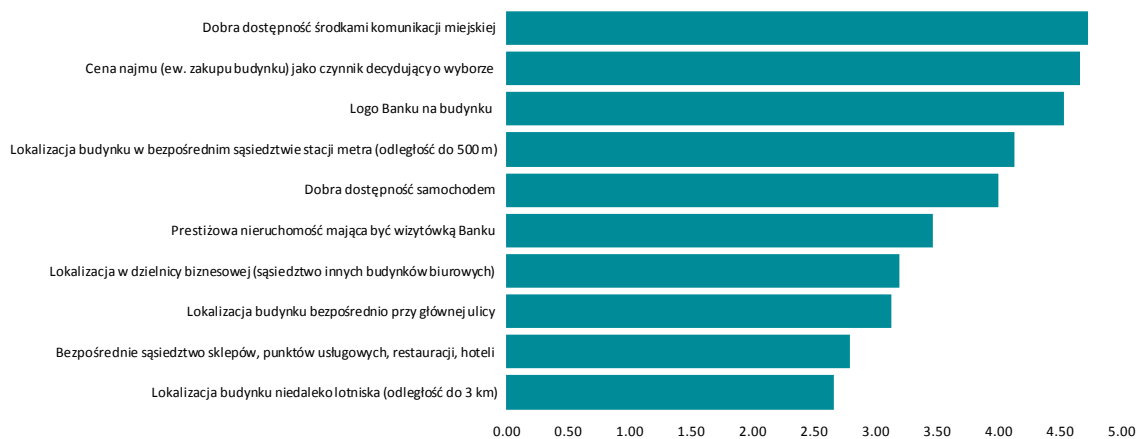


Źródło: DTZ

# Sektor bankowy w Polsce

Wykres 8

## Czynniki w zakresie lokalizacji i charakteru budynku najważniejsze przy wyborze nowej siedziby\*

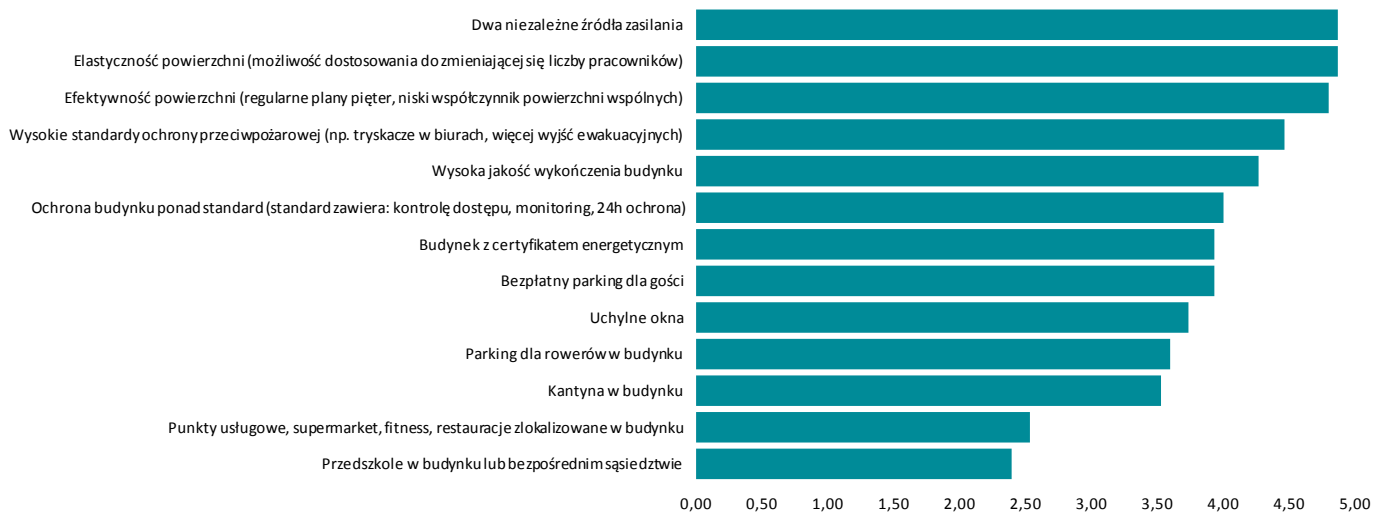


Źródło: DTZ

\* Wartości na osi X oznaczają średnią ocenę dla czynnika (maksymalna ocena, jaką respondent mógł przyznać każdemu czynnikowi to 5; skala od 1 do 5, 1-czynnik nieważny, 5 – czynnik bardzo ważny)

Wykres 9

## Najważniejsze czynniki w zakresie standardu i specyfikacji technicznej budynku\*



Źródło: DTZ

\* Wartości na osi X oznaczają średnią ocenę dla czynnika (maksymalna ocena, jaką respondent mógł przyznać każdemu czynnikowi to 5; skala od 1 do 5, 1-czynnik nieważny, 5 – czynnik bardzo ważny)

# Sektor bankowy w Polsce

## Wymagania dotyczące standardu technicznego budynku

Niemal wszystkie banki komercyjne w Polsce zajmują powierzchnie w budynkach, które można sklasyfikować jako nowoczesne (klasa A, B wg klasyfikacji Warsaw Research Forum).

60% firm z tego sektora preferuje pracę w biurze, w którym układ otwarty i podział na pokoje występują w relatywnie równych proporcjach, natomiast dla 40% najbardziej korzystna jest przestrzeń typu open space na dominującej części powierzchni. Optymalna powierzchnia biurowa na pracownika to dla większości banków 8-9 m kw., natomiast powierzchnia piętra powinna być większa niż 1 000 m kw. (Wykres 10 i 11).

Biorąc pod uwagę wymagania dotyczące miejsc parkingowych, dla ponad połowy respondentów najkorzystniejszy byłby współczynnik 1 miejsce na 6-10 pracowników (Wykres 12).

Najważniejszymi aspektami odnośnie standardu technicznego budynku jest dostępność dwóch niezależnych źródeł zasilania, elastyczność oraz efektywność powierzchni, jak również wysokie standardy ochrony przeciwpożarowej. Najmniej istotne kwestie to udogodnienia dla pracowników znajdujące się w obrębie obiektu, takie jak kantyna, punkty usługowe czy przedszkole (Wykres 9 na poprzedniej stronie).

## Podsumowanie i wnioski

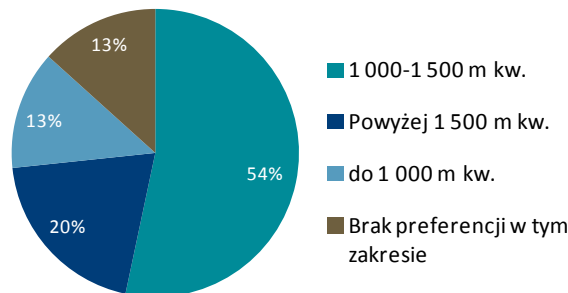
Banki stanowią jedną z największych grup użytkowników nieruchomości w Polsce. Sektor ten przechodzi zmiany, które wywierają znaczący wpływ na jego strukturę oraz liczbę pracowników, co przekłada się na zapotrzebowanie na powierzchnię biurową. Do najważniejszych czynników w tym zakresie należą konsolidacje, rozwój e-bankingu jak również przenoszenie części operacji (typu „back office”) do lokalizacji poza centrum lub mniejszych miast w celu optymalizacji kosztów operacyjnych.

W obliczu dynamicznie zmieniającej się sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie banki, podobnie jak firmy z innych sektorów, potrzebują coraz większego stopnia elastyczności oraz dostosowania standardów powierzchni do swoich potrzeb. W kolejnych latach konkurencja między właścicielami nieruchomości będzie coraz silniejsza, co wpłynie na poprawę pozycji negocjacyjnej najemców, zwłaszcza dużych podmiotów, jakimi w większości przypadków są banki.

Należy podkreślić, że poszukiwanie powierzchni powinno rozpoczynać się już z około 3-4-letnim wyprzedzeniem, tak aby umożliwić znalezienie najbardziej korzystnego projektu i dostosowanie go do własnych potrzeb. Proces ten musi być poprzedzony szczegółową analizą potrzeb lokalowych oraz stworzeniem optymalnego programu funkcjonalno-użytkowego, pokazującego najbardziej efektywne rozwiązanie, zarówno z operacyjnego jak i finansowego punktu widzenia.

Wykres 10

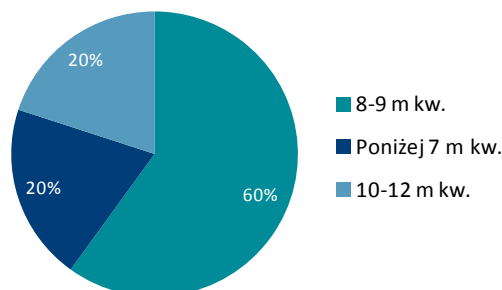
### Optymalna wielkość powierzchni na 1 piętrze



Źródło: DTZ

Wykres 11

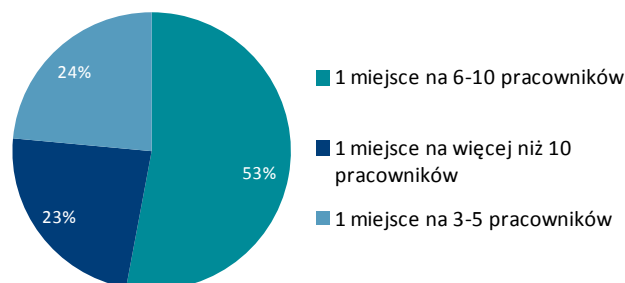
### Preferowana powierzchnia biurowa (powierzchnia użytkowa) na pracownika



Źródło: DTZ

Wykres 12

### Preferowany współczynnik miejsc parkingowych (na liczbę pracowników)



Źródło: DTZ



# Sektor bankowy w Polsce

## Inne raporty DTZ Research

Inne raporty DTZ Research dostępne są na stronie internetowej [www.dtz.com/research](http://www.dtz.com/research). Zaliczamy do nich następujące opracowania::

### *Occupier Perspective*

**Aktualizacje rynku z perspektywy najemców, z komentarzami, analizami, wykresami i danymi.**

Global Occupancy Costs Offices 2012  
Obligations of Occupation Americas 2012  
Obligations of Occupation Asia Pacific 2012  
Obligations of Occupation EMEA 2012

### *Property Times*

**Regularne aktualizacje rynku z perspektywy właścicieli zawierające komentarze, analizy, wykresy i dane.**

Region Azji i Pacyfiku, Bangkok, Pekin, Berlin, Brisbane, Bristol, Bruksela, Budapeszt, Central London, Chengdu, Chongqing, Dalian, Edynburg, Europa, Frankfurt, Glasgow, Guangzhou, Hangzhou, Ho Chi Minh City, Hong Kong, Indie, Jakarta, Japonia, Kuala Lumpur, Luksemburg, Madryt, Manchester, Melbourne, Mediolan, Nanjing, Newcastle, Paryż, Polska, Praga, Qingdao, Rzym, Seul, Szanghaj, Shenyang, Shenzhen, Singapur, Sztokholm, Sydney, Taipei, Tianjin, Ukraina, Warszawa, Wuhan, Xian.

### *Investment Market Update*

**Regularne raporty przedstawiające sytuację na rynku inwestycyjnym zawierające komentarze, największe transakcje, wykresy, dane i prognozy.**

Obejmują one następujące rynki: Region Azji i Pacyfiku, Australia, Belgia, Czechy, Europa, Francja, Niemcy, Włochy, Japonia, Chiny, Azja Południowo-Wschodnia, Hiszpania, Szwecja, Wielka Brytania.

### *Money into Property*

**Już od ponad 35 lat jest to flagowy raport DTZ, który przedstawia analizę przepływów kapitałowych na rynku nieruchomości na całym świecie.** Opracowanie to mierzy rozwój i strukturę globalnego rynku inwestycyjnego. Jest dostępny dla następujących rynków: Globalny, Region Azji i Pacyfiku, Europa i Wielka Brytania.

### *Foresight*

**Kwartalny komentarz, analiza i dostęp do naszych wewnętrznych prognoz, łącznie z DTZ Fair Value Index™.** Dostępny dla następujących rynków: Globalny, Region Azji i Pacyfiku, Europa i Wielka Brytania. Ponadto, publikujemy również raport roczny.

### *Insight*

**Raporty tematyczne przedstawiające interesujące obszary z zakresu rynku nieruchomości.**

India Special Economic Zones - Grudzień 2012  
Singapore Executive Condominiums - Grudzień 2012  
European Retail Guide- Shopping Centres - Grudzień 2012  
UK Secondary market pricing - Grudzień 2012  
Singapore office demand - Listopad 2012  
Ecommerce & Logistics - Listopad 2012  
Net Debt Funding Gap - Listopad 2012  
German Open Ended Funds - Październik 2012  
London office to residential conversions - Październik 2012  
Great Wall of Money - Październik 2012

## DTZ Research – bazy danych

W celu uzyskania bardziej szczegółowych danych oraz informacji, możliwa jest ich subskrypcja. W tym celu prosimy o kontakt z: Graham Bruty, e-mail: [graham.bruty@dtz.com](mailto:graham.bruty@dtz.com).

- **Property Market Indicators (PMI)**  
Historyczne dane na temat rynku nieruchomości komercyjnych i przemysłowych w regionie Azji i Pacyfiku oraz Europie.
- **Prognozy dot. rynku nieruchomości, łącznie z DTZ Fair Value Index™**  
Pięcioletnie prognozy dla rynku nieruchomości komercyjnych i przemysłowych w regionie Azji i Pacyfiku, Europie oraz Stanach Zjednoczonych Ameryki.
- **Investment Transaction Database (ITD)**  
Zagregowana baza danych transakcji inwestycyjnych zawartych w regionie Azji i Pacyfiku oraz w Europie.
- **Money Into Property**  
Flagowy produkt DTZ Research, już od 35 lat dostarczający dane dot. rynków kapitałowych.

## Kontakty

### Kontakt ogólny

DTZ Polska

Lumen / Złote Tarasy, ul. Złota 59

00-120 Warsaw, Poland

Phone: +48 22 (0) 222 3000

Fax: +48 22 (0) 222 3001

### Dział Doradztwa i Analiz Rynkowych

#### Anna Staniszevska

Email: anna.staniszevska@dtz.com

#### Kamila Wykrota

Email: kamila.wykrota@dtz.com

### Dział Powierzchni Biurowej

#### Erik Drukker

Email: erik.drukker@dtz.com

#### Michael Richardson

Email: michael.richardson@dtz.com

#### Barbara Przesmycka

Email: barbara.przesmycka@dtz.com

### Dział Powierzchni Handlowej

#### Fabrice Paumelle

fabrice.paumelle@dtz.com

#### Edyta Bobek

Email: edyta.bobek@dtz.com

### Dział Powierzchni Magazynowej i Logistyki

#### Marzena Pobjewska

Email: marzena.pobjewska@dtz.com

### Dział Rynków Kapitałowych

#### Del Chandler

Email: del.chandler@dtz.com

#### Marek Pacuski

Email: marek.pacuski@dtz.com

### Dział Wycen

#### Urszula Sobczyk

Email: urszula.sobczyk@dtz.com

#### Arkadiusz Bielecki

Email: arek.bielecki@dtz.com

### Real Dział Zarządzania Nieruchomościami

#### Michał Muc

Email: michal.muc@dtz.com

#### Zuzanna Paciorkiewicz

Email: Zuzanna.paciorkiewicz@dtz.com

### Dział Doradztwa Inwestycyjno-Budowlanego

#### Rafał Paszkiewicz

Email: rafal.paszkiewicz@dtz.com

### Dział Zarządzania Portfelami Nieruchomości Komercyjnych

#### Ian Scattergood

Email: ian.scattergood@dtz.com

#### Małgorzata Fibakiewicz

Email: malgorzata.fibakiewicz@dtz.com

### ZASTRZEŻENIE

Niniejszy raport nie powinien być traktowany jako podstawa do zawierania transakcji bez udziału wykwalifikowanego i profesjonalnego doradcy. Fakty i dane przedstawione w raporcie zostały dokładnie sprawdzone, jednak DTZ nie może ponosić odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody lub straty powstałe w związku z nieprecyzyjnością przedstawionych danych. W przypadku powielania informacji zawartych w raporcie każdorazowo należy powołać się na DTZ jako źródło danych.