Największy popyt w Warszawie utrzymuje się na biura zlokalizowane poza centrum klasy B+ i A
Analiza przeprowadzona przez TNS Polska wśród analityków rynku real estate pokazuje, że w stolicy utrzymuje wciąż wysoki popyt na powierzchnie biurowe. Większość przedstawicieli branży (60 proc.) wskazała wielkopowierzchniowe biurowce przeznaczone dla kilku lub kilkunastu firmy, jako te które cieszą się największym zainteresowaniem najemców.

Kolejne miejsce zajmują kameralne budynki biurowe przeznaczone dla kilku najemców.

Tylko co trzeci ekspert wskazuje na centralną strefę biznesową (COB) Warszawy jako obszar cieszący się największym zainteresowaniem wśród wynajmujących. Jednym słowem, rośnie pozycja stołecznych biurowców położonych poza centrum, ale w granicach administracyjnych miasta. Według ponad 40 proc. specjalistów to właśnie ten obszar zdobywa powoli pierwsze miejsce na warszawskim rynku.

Największe wzięcie w stolicy mają biurowce oferujące nowoczesną powierzchnię biurową klasy B+ (29 proc. wskazań) i A (25 proc.). Według 14 proc. analityków w Warszawie poszukiwane są biura w klasie B.

Prawy i lewy brzeg Wisły
Bez wątpienia największy popyt na stołecznym rynku biurowym generowany jest przez zagraniczne korporacje. Ale i polskie firmy coraz częściej poszukują wyższej jakości biur w atrakcyjnej lokalizacji. Układ sił na warszawskim rynku biurowym nie jest jednak wyrównany. Zdecydowana przewaga w podaży należy do lewobrzeżnej części stolicy.

Na lewym brzegu Wisły jest dziś blisko 3,5 mln mkw. biur. W tej części miasta powstaje teraz także najbardziej spektakularny warszawski projekt biurowy Warsaw Spire. Wieży o wysokości 220 metrów, która budowana jest na Woli mają towarzyszyć dwa 55-metrowe budynki, a atrakcją kompleksu o pow. 100 tys. mkw. będzie plac z fontannami.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w prawobrzeżnej Warszawie to obecnie tylko 171 tys. mkw., a stawki czynszowe należą w tym rejonie do najniższych w mieście. W centrum miasta ceny dochodzą do 27 EUR/m kw./mies., a na Pradze możliwy jest najem nowoczesnej powierzchni za 13-15 EUR/m kw./mies.

Po praskiej stronie miasta nowoczesne biura oferuje Promenada, Centrum Milenium, Blue Point, Warszawa Wileńska, czy Radwar Business Park. Oddawane są też nowe obiekty biurowe. Niebawem najemcy wprowadzą się na przykład do kompleksu Inwestycja Kijowska, w skład, którego wchodzi odrestaurowana zabytkowa kamienica i nowoczesny budynek o ciekawej budowie z nadwieszeniem pod ulicą Wieczorkiewicza, którą pod budynkiem przebiega ruch samochodowy.

Ze względu na swój charakter inwestycja cieszy się dużym powodzeniem najemców. - Lokowanie siedziby w kamienicach jest dla wielu firm znacznie ciekawszym rozwiązaniem, niż wynajmowanie powierzchni w nowoczesnych biurowcach. Zabytkowe budynki są pożądanym miejscem prowadzenia działalności przede wszystkim dla firm, które świadczą usługi prawnicze, reklamowe i marketingowe, doradcze, księgowe, czy projektowe. Tacy klienci cenią sobie wyjątkową jakość, jaką oferują kamienice. Tym bardziej, że w naszej inwestycji powierzchnię biurową można wynająć już od 56 zł/mkw. – tłumaczy Andrzej Ołdakowski, prezes PBM Południe Development.

Powstawanie inwestycji komercyjnych na Pradze Północ i Pradze Południe przyspieszy z pewnością rozwój infrastruktury komunikacyjnej tych dzielnic. Przełomem będzie druga linia metra, która poprawi komunikację z centrum miasta. Do tej części miasta na imprezy masowe przyciąga również największa inwestycja związana z EURO 2012. Stadion Narodowy bardzo przysłużył się prawobrzeżnej części Warszawy w znacznym stopniu zmieniając jej postrzeganie.

Autor: **PBM Południe Development**