

Duża ilość transakcji na warszawskim rynku powierzchni biurowych pokazuje trend wzrostowy. Oznaki ożywienia i ruch w segmencie wynajmu nieruchomości biurowych widać od ponad pół roku. Dotyczy to zarówno tych większych, jak i mniejszych powierzchni. Aczkolwiek jest to dalekie od tego, co było na przełomie 2007/2008 roku. Najemcy szukają przede wszystkim okazji - chcą taniego biura, ale w wysokim standardzie, by wykorzystać jeszcze sprzyjającą koniunkturę.

Należy przede wszystkim zwrócić uwagę na to, iż pomimo globalnego kryzysu, polska gospodarka wciąż się rozwija a na fali powrotu optymizmu powstaje wiele nowych firm i Polacy chętniej decydują się na otwieranie działalności gospodarczej. Potwierdzają to również dane i prognozy, według których Warszawa jest jednym z europejskich miast, gdzie wskaźnik bezrobocia będzie spadać z 7,4% na koniec br. do 4,6% w roku 2012.

Według naszych statystyk średnia wielkość umowy najmu wynosi około 700 m kw., chociaż rynek jest zdominowany przez najemców poszukujących mniejszych powierzchni. Stąd właśnie rosnący popyt na mniejsze biura. Co więcej, obecnie wiele firm poszukuje przede wszystkim przestrzeni o wyższym standardzie i o lepszych rozwiązaniach przestrzennych. Mimo, że nowych powierzchni przybywa, to w ścisłym centrum stolicy wciąż ich brakuje. A reprezentacyjne budynki czy też wyremontowane kamienice, stanowiące eleganckie biura, są w tej lokalizacji poszukiwane głównie ze względu na prestiż. Przede wszystkim największym zainteresowaniem cieszą się Aleje Ujazdowskie (np. Royal Trakt Office), Plac Trzech Krzyży (np. Dom pod Gryfami, Dom Dochodowy) i Nowy Świat. Tutaj czynsze ustabilizowały się na poziomie 23 euro za m kw. miesięcznie.

Niemniej, wciąż kryterium wyboru jest cena – dlatego też poszukiwane są lokalizacje położone dalej od centrum, ale z dobrze rozwiniętą infrastrukturą, gdzie stawki najmu kształtują się na poziomie 14 – 15 euro za m kw. miesięcznie. Ponadto coraz częściej najemcy poszukują już nie tylko tradycyjnych budynków biurowych, lecz również parków biznesowych, jak np. Poleczki Business Park czy Business Garden, które oferują jednocześnie powierzchnie biurowe, zaplecze pod show roomy, sale konferencyjne, restauracje, punkty usługowe, parkingi, pocztę a nawet hotel typu long stay. Takie biurowce pozwalają również na maksymalną optymalizację kosztów związanych z aranżacją przestrzeni biurowej i adaptacją pod konkretną ilość miejsc pracy.

Komentarz:

Andrzej Brochocki

Wspólnik zarządzający **Kancelarii Brochocki Nieruchomości**