

Duża aktywność najemców w pierwszych miesiącach roku na stołecznym rynku przełożyła się na spadek liczby wolnych powierzchni biurowych. Utrzymanie się tej tendencji przy zmniejszającej się podaży może oznaczać wkrótce problemy w znalezieniu biura, a w rezultacie wzrost stawek czynszowych.

### **Niewielka podaż**

Raport firmy Colliers International wskazuje, że w I kwartale bieżącego roku na stołecznym rynku podaż nowej powierzchni nie była znacząca. W Warszawie pojawiła się tylko jedna nowa inwestycja – Pałac Młodziejowskiego, który wzbogacił ofertę o prawie 5 tysięcy mkw. powierzchni biurowej. Obecnie w stolicy w budowie jest ok. 140 tys. mkw. nowej powierzchni, z czego 25 tys. mkw., będzie oddane do użytku w II kwartale tego roku.

W pierwszych trzech miesiącach br. aktywność najemców w Warszawie sięgnęła poziomu 198 tys. mkw. Największym powodzeniem cieszyły się biura w budynkach położonych poza centrum (60 proc. transakcji). Przy czym analitycy Colliers International zwracają uwagę na to, że spośród najbardziej istotnych umów na rynku większość stanowiła renegotjacje i przedłużenia obecnych umów. W ten sposób najemcy asekurują się przed możliwymi zmianami stawek na rynku wynajmu biur. Znaczny wzrost liczby transakcji w połączeniu z niewielką podażą nowej powierzchni rodzi bowiem obawy przed wzrostem wysokości czynszów.

### **Prognozowane wzrosty cen**

Na razie warszawskie czynsze utrzymują się do dość stabilnym poziomie, chociaż obecne, duże zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe może prowadzić do wzrostowego trendu cenowego. Według raportu Jones Lang La Salle, w I kw. br. w centrum miasta ceny wynajmu utrzymywały się na poziomie 21-23,5 EUR/mkw., a czasem dochodziły do 25 EUR/mkw. Znacznie taniej jest w rejonach poza Śródmieściem, stawki wynoszą 14-15 EUR/mkw.

Duże zainteresowanie wynajmem powierzchni poza centralnymi obszarami miasta może skutkować w drugiej połowie roku wzrostem cen. O negocjacjach stawek może nie być mowy, bo wszystko wskazuje na to, że tańsza powierzchnia będzie znacznie częściej poszukiwana niż oferowana do wynajmu. Firmy szukają biur, a powierzchni do wynajęcia zaczyna brakować. Szczególnie tam, gdzie przedsiębiorstwa najchętniej teraz lokalizują swoje siedziby, tj. poza centrum.

### **Odpowiedź inwestorów**

Inwestorzy z optymizmem spoglądają w przyszłość i realizują takie projekty, które najbardziej odpowiadają potrzebom rynku. – Najemcy poszukują takich miejsc, które zagwarantują im wysoką jakość najmu w ciekawym, klimatycznym budynku, przy konkurencyjnej cenie. Nie ograniczają swoich poszukiwań do centrum, wręcz przeciwnie - mówi Andrzej Ołdakowski, prezes PBM Południe Development. Projekt, który realizuje firma wpisuje się w aktualne oczekiwania najemców oferując powierzchnie biurowe już od 65 zł/mkw. Inwestycja Kijowska, która zostanie oddana do użytku we wrześniu tego roku to kompleks biurowo-usługowy, złożony ze zrewitalizowanej XIX wiecznej zabytkowej kamienicy mieszczącej się przy ul. Kijowskiej 5 oraz nowego budynku biurowego, w którym wprowadzone zostały ciekawe rozwiązania architektoniczne. Składa się na m.in. zróżnicowany materiałowo pylon oraz czterokondygnacyjne nadwieszenie nad ulicą Wieczorkiewicza, pod którym przebiegał będzie ruch drogowy oraz zróżnicowany materiałowo pylon.

### **Lepsza koniunktura**

W wyniku polepszenia się sytuacji na rynku biur w Centralnym Obszarze Biznesu w Warszawie poziom pustostanów obniżył się do 8,1 proc. i do 5,8 proc. wolnej powierzchni poza tym obszarem. Najniższy od 2009 r. wskaźnik dla rejonów położonych poza centrum wyraźnie wyznacza kierunek ekspansji nowych najemców. Nie ma w tym nic dziwnego, bo poza centrum czynsze w biurowcach najwyższej klasy są nawet 30 proc. niższe niż w Śródmieściu. Poszukujący powierzchni biurowych wiedzą, że wysokie stawki w centrum wynikają z prestiżu lokalizacji przy głównych szlakach komunikacyjnych stolicy, co często bywa jedynym elementem różnicującym ofertę.

### **PRESTIGE PUBLIC RELATIONS**

---