



Rosnące zainteresowanie różnymi formami aktywności fizycznej, związane ze świadomością znaczenia zdrowego stylu życia, powoduje, że zwiększa się liczba różnego rodzaju placówek treningowych. Operatorzy sportowi lokują fitness kluby także w budynkach biurowych, na co chętnie przystają ich właściciele. Siłownia w budynku to atut dla najemców, którzy mogą zagwarantować swoim pracownikom bezpośredni dostęp do profesjonalnego miejsca ćwiczeń. Dzięki temu mają szansę na przyciągnięcie do firmy najlepszej kadry.

W Warszawie współczynnik pustostanów biurowych sięga niemal 13 proc. Oznacza to, że ok. 600 tys. m kw. biur czeka na najemców. Z miesiąca na miesiąc przybywa nowych powierzchni do wynajęcia. Stołeczny rynek biurowy rozwija się jak nigdy dotąd, ale dla właścicieli [budynek´w](#) oznacza to konieczność działania strategicznego, by wyróżnić swój obiekt. Dodatkowa funkcjonalność biurowca, jak bezpośredni dostęp do usług związanych ze sportem, wpływa na podniesienie konkurencyjności rynkowej oferty.

W jakim biurowcu może powstać klub sportowy

Hubert Biarda z firmy doradczej Walter Herz przyznaje, że fitness kluby w warszawskich biurowcach nie należą już do wyjątków. Inwestorzy chętnie się na nie decydują, bo tego typu usługi w budynku stanowią wartość dodaną i pozytywnie wpływają na pozycjonowanie obiektu na rynku. Zwraca jednak uwagę, że nie w każdym miejscu możliwe jest ulokowanie profesjonalnego centrum treningowego.

– Uruchomienie klubu fitness w budynku biurowym wiąże się z dość rygorystycznymi wymaganiami ze strony najemców, co do usytuowania obiektu, jak i samej powierzchni. Najemcy, których reprezentujemy stawiają na budynki z dobrym dostępem do środków transportu publicznego. Powinny być też dogodnie zlokalizowane, jeśli chodzi o komunikację samochodową i oferować wygodny parking. Ich usytuowanie musi zapewniać również optymalny przepływ ruchu pieszego, bo oferta kierowana jest także do klientów zewnętrznych – wyjaśnia Hubert Biarda.

Doradca Walter Herz tłumaczy, że klub fitness musi mieć zapewnione osobne wejście, żeby jego klienci nie musieli

korzystać z bramek wejściowych dla pracowników biurowca, znajdujących się w holu głównym. Wymienia również wymagania techniczne, jakie musi spełniać projekt biurowy. – Pomieszczenia pod siłownię w większości przypadków muszą mieć minimalną nośność stropów - 5kN, a lokal powinien mieć wysokość co najmniej 3,5 metra w prześwicie ze względu na wykorzystywany w nim specjalistyczny sprzęt do ćwiczeń. Z uwagi na charakter działalności wymiana powietrza w pomieszczeniach musi wynosić minimum 50 m³/h/osobę. Przepisy mówią także o odpowiednio wykonanej izolacji ścian. Specjalne wymogi przeciwpożarowe i BHP muszą spełniać te kluby, w których operatorzy planują uruchomić saunę, jacuzzi, albo usługi SPA – wyjaśnia specjalista z firmy Walter Herz.

Ekspansja klubów treningowych

Hubert Biarda podkreśla, że dla najemców ważna jest ekspozycja lokalu. – Pod klub fitness preferowany jest parter lub pierwsze piętro z wejściem z parteru, choć zdarza się, że najemcy wybierają także ostatnie piętra w budynku. Ważna jest także możliwość dobrego oznakowania klubu na budynku – podkreśla. Doradca przyznaje, że klienci chętnie podpisują umowy typu pre-lease, ponieważ mają wówczas większą możliwość wprowadzania zmian w pomieszczeniach według własnych potrzeb.

W ostatnim czasie Walter Herz często pośredniczy w wynajmie powierzchni w warszawskich biurowcach pod usługi związane z aktywnością fizyczną. – Jesteśmy wyłącznym agentem odpowiedzialnym za wynajem powierzchni dla firmy Gaca System, która w swoich placówkach posiada m.in. profesjonalny sprzęt treningowy dla osób z nadwagą i otyłością. Wspieraliśmy firmę w wynajmie lokalu (1.700 m kw.) w biurowcu VIPOL Plaza II zlokalizowanym przy ulicy Młynarskiej, w którym w styczniu 2016 roku otwarty zostanie ich drugi warszawski ośrodek. Reprezentowaliśmy Gaca System również podczas wynajmu powierzchni (ponad 1.900 m kw.) w poznańskim Centrum Biurowym Podwale. Obecnie poszukujemy lokali pod kolejne centra Gaca System – informuje Mateusz Strzelecki, Senior Associate w Walter Herz, odpowiedzialny za współpracę z klientem.

Moda na fit

Planowany rozwój placówek Gaca System w największych miastach kraju to efekt rosnącej potrzeby Polaków radzenia sobie z problemem otyłości w sposób świadomy i mądry oraz związanego z tym zainteresowania byciem fit. Konrad Gaca, twórca metody i platformy Gaca System podkreśla, że dbałość o jakość odżywiania i kondycję fizyczną to nie tylko obowiązująca moda, ale dla wielu osób po prostu konieczność. Według badań przeprowadzonych przez SW Research na zlecenie Gaca System, w Polsce problem dodatkowych kilogramów dotyczy aż 61 proc. mężczyzn i 42 proc. kobiet, co stanowi 51 proc. populacji. – Obecnie ludzie mniej się ruszają niż dawniej, żyją w większym stresie, gorzej śpią i jedzą nieregularnie. Czynniki sprzyjające tyłowi jest sporo, a dotyczą niemal każdego. Szczęśliwie stale zwiększa się liczba osób, które chcą funkcjonować w sposób bardziej świadomy, poprawić jakość swojego życia i zdrowia poprzez aktywność fizyczną oraz odpowiednio zbilansowaną dietę. Gaca System pomaga w tym w sposób kompletny i systemowy. Zainteresowanie ofertą naszej firmy jest bardzo duże, dlatego zamierzamy rozszerzać sieć ośrodków – mówi Konrad Gaca.

Wśród innych sfinalizowanych ostatnio przez Walter Herz transakcji, w których najemcę reprezentował Hubert Biarda, jest też umowa podpisana przez Zdrofit na powierzchnię (1.800 m kw.) w budynku Robyg Business Center w warszawskim Wilanowie. Firma Walter Herz reprezentowała również szwedzką sieć całodobowych klubów fitness - Fitness24Seven, która wynajęła powierzchnię w budynku Equilibrium, rozpoczynając od Polski swoją ekspansję poza kraje półwyspu Skandynawskiego.

Autor: Walter Herz