

Wynajem to najpopularniejszy sposób na pozyskanie powierzchni biurowej. Większość firm nie decyduje się na kupno własnego biura, ponieważ uważa że to nieopłacalne. Łódzki inwestor udowadnia, że to nieprawda. Oferuje biura na własność w nowoczesnym wieżowcu i przekonuje, że już nawet w bardzo krótkiej perspektywie jest to bardziej korzystne.

Rynek nieruchomości biurowych przeżywa w tej chwili okres nadpodaży. Pomimo średniego zainteresowania powierzchniami biurowymi są jednak realizowane nowatorskie projekty deweloperskie. Takim projektem są biura na własność łódzkiej firmy Real Office. Dotychczas przedsiębiorcy szukający lokalu na działalność mogli zdecydować się na wynajęcie powierzchni lub jej zakup np. w kamienicy. Oferta daje im możliwość zakupu biura na własność w profesjonalnie urządzonej biurowcu. – Atutem oferty jest to – mówi Artur Wróbel prezes Real Office – że kupując biuro na własność przedsiębiorca inwestuje w swoje i po spłacie zobowiązań kredytowych, w przeciwieństwie do wynajmującego lokal, jest właścicielem nieruchomości o dużej wartości.

Sprzedaż samodzielnych lokali biurowych to zupełnie nowa propozycja na łódzkim rynku nieruchomości ale w kraju są już tego typu projekty. W Krakowie prowadzi go firma Wawel Service. Biura na własność będą też oferowane przez warszawskiego dewelopera firmę BT Invest.

Ile to kosztuje

Przyjrzyjmy się porównaniu kosztów kupna i wynajmu biura o takiej samej powierzchni. Cena za m2 lokalu biurowego o powierzchni 110m2 to 6 800 zł netto. Całkowity koszt zakupu biura wyniesie zatem 748 tys. zł. Przez 10 lat przedsiębiorca wyda na lokal łącznie 954 tys. zł. – na co składają się koszty zakupu i adaptacji pomieszczeń oraz odsetki od kredytu. Dla porównania, decydując się na wynajem biura przy stawce 11 EUR/m2/m-c i jej waloryzacji w okresie najmu, to w tym samym czasie poniesiemy nakłady w wysokości 666 tys. zł. To mniej niż przy kupnie, ale inwestor przekonuje, że ostatecznie porównanie wypada jednak wyraźnie na korzyść opcji kupna biura na własność, ponieważ środki przeznaczone na wynajem są tracone bezpowrotnie. Natomiast w przypadku kupna, przyjmując realny wzrost wartości nieruchomości – 2% rocznie, po 10 latach przedsiębiorca staje się właścicielem lokalu o wartości 977 tys. zł, który jest środkiem trwałym, pod który po spłacie kredytu można zaciągać kolejne zobowiązania kredytowe. Do tych kosztów – w obu przypadkach – powinno się również doliczyć koszty eksploatacyjne. W przypadku biur na własność – współwłaściele tworzyć będą wspólnotę, która zgodnie z prawem ma pełną wiedzę, co do poniesionych kosztów eksploatacyjnych i pokrywa je dokładnie według zużycia czy zamówienia. W przypadku najmu opłaty ustalane są przez właściciela budynku.

Zakup nieruchomości w porównaniu do wynajmu daje zatem w ciągu 10 lat oszczędności rzędu 690 tys. zł – przekonują w Real Office i podkreślają, że jest to największa przewaga biznesowa oferty biur na własność. Czy okaże się atrakcyjna dla łódzkich firm? – Nasza propozycja skierowana jest do firm, które ze względu na rodzaj prowadzonego biznesu, wymagają prestiżowej powierzchni biurowej dla swojej działalności i posiadają stałe dochody, które pozwalają im na kupno własnego biura – mówi Artur Wróbel.

Czy projekt ma szansę powodzenia

Zdaniem analityków łódzki rynek nie różni się istotnie od ogólnopolskich trendów, powierzchnie biurowe są dostępne w różnych lokalizacjach za negocjowane stawki. Nie jest tajemnicą, że wiele projektów biurowych zostało wstrzymanych a inne borykają się z brakiem najemców, stawki podlegają dużym negocjacjom a i tak niektóre projekty są obłożone zaledwie w 40 proc. Taki jest obecnie stan rynku, a poprawa ich zdaniem nie nadejdzie prędko. – Na łódzkim rynku, na ta skalę jest to pierwszy projekt biur na własność – mówi Tomasz Błęszyński doradca rynku nieruchomości. – Zakup powierzchni biurowej ze względów czysto inwestycyjnych jak (długoletnia stopa zwrotu), jak i praktycznych jest dla indywidualnego inwestora nieopłacalna i kłopotliwa. Pojedynczy lokal biurowy nie zawsze będzie łatwo sprzedać na rynku wtórnym. Poza tym zarządzanie takim obiektem przy tylu współwłaścicielach też może być uciążliwe. Co na to

inwestor? – Największym atutem naszej oferty jest to, że przedsiębiorca nie płaci za wynajem biura, czyli nie traci pieniędzy bezpowrotnie. Przedsiębiorca będzie też u siebie, w profesjonalnie zaaranżowanym, zaadaptowanym do nowych potrzeb. W nowocześnie wyposażonym biurowcu w otoczeniu biznesu – dodaje Wróbel. W tej chwili inwestor sprzedał już trzy spośród siedmiu pięter biurowca. Jedną z firm, która zdecydowała się na prowadzenie biznesu w biurze na własność jest Spółdzielnia Inwalidów „Naprzód”.

***Real Office** to spółka celowa firmy **Real Development**. Biura na własność to pierwsza tego typu inwestycja dewelopera. Dotychczas realizował on inwestycje mieszkaniowe. Wśród ostatnio zrealizowanych jest m. in. apartamentowiec Sun Tower, osiedle domów jednorodzinnych Nowy Sad oraz kilka budynków wielorodzinnych. Jak informują w Real Office pomysł biur na własność powstał na bazie własnego rachunku ekonomicznego. Kupno własnego biura jest bardziej opłacalne. Zdaniem inwestora biurowca taki model biznesu zdecydują się nieduże lokalne firmy, które potrafią liczyć koszty, a nie chcą mieć siedziby np. w willi, ze względu na mały prestiż takiej siedziby.*

Real Development