

Na warszawskim rynku poszukiwane są funkcjonalne biura o niezbyt dużym metrażu. Powierzchnie biurowe w niewygórowanej cenie, dobrym standardzie i lokalizacji są rozchwytywane

W segmencie niewielkich powierzchni podaż w stolicy jest zdecydowanie za mała. Wiele firm szuka jedno czy dwupokojowych biur o wielkości nawet 20 – 40 mkw. Niestety małych biur w Warszawie brakuje. W Śródmieściu i Mokotowie, które są stołecznym zagłębiem biurowym oferowane są minimum 100 metrowe powierzchnie. Najczęściej jednak dostępne są kilkuset metrowe biura. Powód jest prosty. Nie we wszystkich budynkach można wydzielić mniejszą powierzchnię ze względu np. na przepisy przeciwpożarowe, strukturę obiektu, czy rozmieszczenie różnych systemów. Z drugiej strony firmy, które chcą wynająć niewielkie biuro najczęściej nie zakładają podpisania wieloletnich umów, które są standardem w nowoczesnych biurowcach.

Jak twierdzą pośrednicy, w pierwszym kwartale br. zainteresowanie biurami wśród najemców zdecydowanie wzrosło. Najbardziej typowa poszukiwana wielkość biura to 70 – 120 mkw. Choć powierzchnie ok. 200 – 300 mkw., w których miesięczny czynsz nie przekracza 20 euro za 1 mkw. wliczając zaliczki na poczet opłat eksploatacyjnych również wynajmują się bardzo szybko. Za małe moduły w prestiżowych kamienicach najemcy skłonni są zapłacić nawet 25 euro za metr kwadratowy bez opłat eksploatacyjnych.

Gdzie po mniejsze i tańsze biuro?

Nieliczne, usytuowane centralnie biurowce oferują mniejsze powierzchnie biurowe. Należą do nich: Atrium Tower, Warsaw Financial Center, Warsaw Corporate Center oraz Orco Tower, Intraco, czy Dom Dochodowy. Poza Śródmieściem można ich szukać na Mokotowie, Woli, Ochocie, Ursynowie. Znajdziemy je zarówno w biurowcach, kamienicach, jak również apartamentowcach.

Taką ofertą dysponują także niektóre budynki biurowe, które zostaną dopiero oddane do użytkowania. – W kompleksie Inwestycja Kijowska (www.pbmdevelopment.pl), którego realizacja właśnie dobiega końca można wynająć powierzchnię, bądź w odrestaurowanej zabytkowej kamienicy w cenie od 55 zł/mkw., albo w nowoczesnym budynku, który tworzy z nią spójną całość w kwocie od 60 zł/mkw. – mówi Andrzej Ołdakowski, prezes firmy PBM Południe Development.

Na warszawskim rynku stawki czynszowe za mniejsze moduły kształtują się podobnie, jak za powierzchnie większe. W tym przypadku jednak wynajmujący mają niezwykle ograniczony zakres negocjacyjny. Raport Jones Lang LaSalle zwraca uwagę, że w drugim kwartale tego roku stołeczne czynsze transakcyjne zaczęły rosnąć. Najlepsze powierzchnie biurowe w centrum można wynająć obecnie za 22 – 25 euro/mkw., choć w pewnych biurowcach klasy A+ ceny wywoławcze mogą być jeszcze wyższe. Poza centrum stawki za najlepsze powierzchnie wynoszą obecnie miesięcznie ok. 15 euro za metr kwadratowy.

Zapotrzebowanie na rynku rośnie

Warszawski rynek biurowy odnotowuje wysoki poziom popytu ze strony klientów korporacyjnych. W pierwszym półroczu bieżącego roku podpisane zostało o około jedną trzecią więcej umów na powierzchnie biurowe niż w tym samym okresie rok wcześniej. Ograniczona podaż i znaczny wzrost zainteresowania wynajmem wpłynęły zaś na obniżenie poziomu pustostanów. Według raportu Jones Lang LaSalle na koniec II kw. 2011 roku w stolicy dostępne było ok. 6,2 proc. nowoczesnej powierzchni biurowej.

Warszawa jest bardzo atrakcyjną lokalizacją nie tylko dla rodzimego biznesu, ale i dużych zachodnich firm i korporacji. Jak podaje raport CBRE Business Footprints. Global Office Locations 2011, który porównuje obecność największych firm w poszczególnych krajach i miastach, Warszawa zajmuje 5 miejsce w rankingu najbardziej atrakcyjnych lokalizacji spośród krajów rozwijających się. Aż 150 z 280 badanych firm (53,6 proc.) posiada swoje

biura w naszej stolicy. W klasyfikacji ogólnej miast Warszawa uplasowała się na 12 pozycji, zaraz za Nowym Jorkiem i Paryżem. Jednym słowem, nasza stolica stała się ważnym centrum biznesowym w Europie.

PBM Południe Development