

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 budynków 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. Czynników sprzyjających tyciu 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 Eqlibrium, rozpoczynając od Polski swoją ekspansję poza kraje półwyspu Skandynawskiego.

Autor: **Walter Herz**