

Biurowce na topie

Polski rynek powierzchni biurowych cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem zarówno najemców, jak i inwestorów

Na rynku powierzchni biurowych panuje prawdziwe wiosenne ożywienie. Firmy i korporacje, zwłaszcza z sektorów usług biznesowych (BPO), usług wspólnych (SSC) i outsourcingu IT poszukują nowych biur. Najwięcej firm wybiera powierzchnie do 500 mkw. Korporacje i firmy o charakterze międzynarodowym poszukują znacznie większych powierzchni.

Według danych Warsaw Research Forum w ostatnich miesiącach w Warszawie podpisywano umowy najmu na biura o średniej pow. ok. 650 mkw., we Wrocławiu przeciętnie na 923 mkw., a w Poznaniu ok. 671 mkw. Dużymi biurami zainteresowane są zagraniczne koncerny, które najczęściej decydują się w stolicy na powierzchnię od 2 do 5 tys. mkw. W Krakowie i we Wrocławiu wynajmują od 1 do 3 tys. mkw., a w Łodzi, Katowicach i Poznaniu od 700 mkw. do 2 tys. mkw. Mniejsze firmy o charakterze lokalnym preferują powierzchnie o wielkości 200 – 500 mkw.

Wysoki popyt, jak w roku minionym

Według szacunków analityków z CBRE w tym roku w Polsce firmy wynajmą ok. 900 tys. mkw. biur, z tego w Warszawie ok. 600 tys. mkw., podobnie jak w 2011 roku.

Na rynkach regionalnych, poza stolicą największy popyt na powierzchnie biurowe notowany jest w Poznaniu, Krakowie i we Wrocławiu. Jak zwracają uwagę analitycy Colliers International Poland, w tych miastach utrzymuje się stabilna koniunktura, która wiąże się z rozwojem tam centrów BPO, SSC, czy dużych call center obsługujących kraje w całej Europie.

Stawki czynszowe we wszystkich miastach pozostają bez zmian. Średnie ofertowe czynsze w Warszawie wynoszą ponad 17 euro za mkw./m-c, w Krakowie, we Wrocławiu i Poznaniu ok. 14 - 14,5 euro za mkw. miesięcznie.

Cena to podstawowy czynnik decydującym o wyborze biura. - Wiele firm poszukuje powierzchni w przystępniejszych cenach niż oferowane w centrum Warszawy. Okoliczna infrastruktura musi jednak zapewniać dobrą komunikację z centrum i dostęp transportu publicznego. Poza standardem budynku i parkingiem, liczy się też czas trwania umowy najmu. Część firm poszukuje niezbyt dużego biura na krótszy okres niż pięć lat. Dlatego mamy elastyczne podejście do firm zainteresowanych wynajęciem powierzchni w Inwestycji Kijowska, której budowę zakończyliśmy na warszawskiej Pradze w pobliżu Dworca Warszawa Wileńska - tłumaczy Andrzej Ołdakowski, prezes PBM Południe Development.

- W tej inwestycji oferujemy powierzchnie w cenie już od 56 zł za mkw. miesięcznie. Dla naszych klientów dużym atutem jest unikatowa koncepcja architektoniczna tworząca klimat kompleksu składającego się z odrestaurowanej zabytkowej kamienicy i nowoczesnego nowopowstałego obiektu, które tworzą ciekawą całość. Przechodzący pod specjalnie zaprojektowanym nadwieszeniem nowego budynku ruch samochodowy wzdłuż ulicy Wieczorkiewicza nadaje projektowi niepowtarzalny charakter - dodaje.

Wzrost wartości transakcji o 30 proc.

Polska jest jednym z najbardziej atrakcyjnych miejsc dla inwestorów do lokowania kapitału. Wartość transakcji sprzedaży na rynku nieruchomości komercyjnych w naszym kraju w ubiegłym roku wzrosła o ponad 30 proc. w porównaniu z rokiem 2010, wynika z raportu Cushman & Wakefield. Osiągnęła najwyższy od 2007 roku, poziom ponad 2,5 mld euro.

Największym zainteresowaniem inwestorów cieszyły się centra handlowe i biurowce. Na zakup obiektów biurowych firmy wydały ok. 1,1 mld euro. Według analityków Cushman & Wakefield to rynek biurowy był największym motorem tak dobrej koniunktury. Łączna wartość transakcji w porównaniu z rokiem 2010 wzrosła w tym segmencie o ponad 86 proc.

Na polskim rynku pojawili się kolejni duzi inwestorzy zagraniczni. Ich dominacja w roku minionym pogłębiła się. Udział zagranicznych firm w wolumenie transakcji wzrósł do ok. 96 proc. Podmioty polskie odpowiadają za niewielki odsetek transakcji.

Całkowita wielkość zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej na największym w kraju rynku warszawskim wynosi obecnie ok. 3,6 mln m kw. W 2011 r. oddano do użytku niewiele, bo ponad 120 tys. mkw. powierzchni. W najbliższym okresie nowa podaż ma osiągnąć znacznie wyższy poziom. Duża ilość nowych projektów, zarówno w trakcie realizacji, jak i planowanych jest także istotnym czynnikiem wpływającym na stabilizację stawek czynszowych za powierzchnie biurowe w naszym kraju.

Źródło: PBM Południe Development