

Bonusy na warszawskim rynku biurowym

Na stołecznym rynku podaż równoważy popyt, ale trwa walka o klienta. Czym warszawscy deweloperzy i właściciele biurowców przyciągają najemców?

W ciągu ostatnich trzech miesięcy w Warszawie zostały oddane do użytku inwestycje biurowe, w których znalazło się ponad 56 tys. mkw. nowej powierzchni. Jak podaje Warsaw Research Forum, teraz w stolicy jest blisko 3,75 miliona mkw. nowoczesnych biur. Powierzchnia biurowa, która ostatnio trafiła na rynek, spowodowała niewielki wzrost pustostanów, z 7,4 proc. w połowie roku, do 8,1 proc. na koniec trzeciego kwartału br.

Z danych CBRE wynika, że w 2012 roku w Warszawie przybędzie ogółem 280 tys. mkw. nowych biur. W pierwszej połowie tego roku oddano do użytku 11 budynków o łącznej powierzchni 93 tys. mkw. Największe z nich to Poleczki Business Park i Mokotów Nova. W budowie są obecnie m.in. Warsaw Spire, Gdański Business Centre i Konstruktorska Business Centre.

Duża podaż – duży popyt

Notowana w ostatnim czasie na warszawskim rynku wysoka nowa podaż spotyka się z dużym zapotrzebowaniem na biura. O nie słabnącym popycie na stołeczną powierzchnię biurową może świadczyć ilość wynajętej w ostatnim czasie powierzchni. Od lipca do września w Warszawie najemców znalazło (157 600 mkw.) o jedną trzecią więcej biur niż w analogicznym kwartale rok wcześniej. Wolumen wynajętej powierzchni w pierwszych dziewięciu miesiącach tego roku (455 300 mkw.) także jest większy od ubiegłorocznego.

Jednak, jak informują analitycy, mamy do czynienia z coraz większą liczbą przynęt ze strony właścicieli i deweloperów zabiegających o najemców. Firmy mają przyciągnąć liczne bonusy. Przy dużych powierzchniach najemcy mogą liczyć na wakacje czynszowe, tj. zwolnienie z obowiązku płacenia czynszu przez kilka miesięcy, albo zyskać ponadstandardowe wykończenie biura.

Najlepsze warunki najmu na wczesnym etapie budowy

Firmy zainteresowane powierzchnią kilku tysięcy mkw. dostają także dodatkowe zwolnienia z płatności czynszu poza standardowym pakietem promocyjnym, np. w postaci miesięcznego zwolnienia w każdym roku trwania umowy najmu. Na najbardziej atrakcyjne warunki najmu mogą liczyć te firmy, które zdecydują się podpisać umowę na wczesnym etapie realizacji budynku, informując przedstawicieli firmy CBRE. Nawet jeśli wynajmują powierzchnie kilkusetmetrowe.

Umowa podpisywana jeszcze przed rozpoczęciem budowy biurowca lub nawet na etapie tworzenia koncepcji budynku niesie największe korzyści. Firmy mogą liczyć nie tylko na wykończenie pod klucz i pokrycie przez dewelopera kosztów umeblowania i przeprowadzki, ale również nieraz na udział w przyszłych zyskach z inwestycji, czy na prawo pierwokupu nieruchomości. Deweloperzy, którzy znajdą najemcę już na tym etapie, mogą bowiem liczyć na szybsze uzyskanie finansowania dla takiego projektu na lepszych warunkach.

Markowa firma dostanie więcej

Określone sumy do wykorzystania na dowolny cel przekazywane są nieraz najemcom w formie tzw. kontrybucji finansowej. Zakres i wielkość zachęt zależy przede wszystkim od wielkości powierzchni najmu oraz od prestiżu firmy, która potrzebuje biura. Jeśli reprezentuje uznaną markę może wynegocjować więcej, nawet zmianę nazwy biurowca.

Co przyciąga firmy do gotowych inwestycji? - Poza atrakcyjną stawką czynszową i jakością oferowanej powierzchni dla najemców liczy się przede wszystkim dogodny dojazd do biurowca. Lokalizacja obiektu powinna zapewniać pracownikom możliwość sprawnego dotarcia do pracy, zarówno środkami komunikacji miejskiej, jak i samochodem. Kompleks Inwestycja Kijowska, do którego wprowadzają się teraz kolejne firmy, spełnia pod tym względem ich wymagania. Dodatkowo w pobliżu biurowca znajduje się niedługo stacja drugiej linii metra Dworzec Wileński – przekonuje Andrzej Ołdakowski, prezes PBM Południe Development.

Liczy się otoczenie biurowca

Tłumaczy, że najemcy przywiązują też dużą wagę do usług oferowanych w okolicy. Ważne czy w pobliżu znajdują się restauracje, sklepy, placówki usługowe i medyczne. Dodatkowym atutem jest sąsiedztwo centrów handlowych. Podobnie, jak w innych kompleksach, w inwestycji przy Kijowskiej odpowiedni serwis najemcy będą mieli także w budynku, ponieważ do wynajęcia jest również powierzchnia pod usługi gastronomiczne i lokale handlowo-usługowe.

Według danych firmy doradczej Savills, w wielu europejskich miastach w ciągu ostatniego roku doszło do podwyżek stawek najmu za powierzchnie biurowe w najlepszych lokalizacjach. Prognozy analityków wskazują, że stawki czynszowe w centralnych obszarach biznesu na rynkach powierzchni biurowych w Europie do końca tego roku wzrosną średnio o 1,4 proc. W Warszawie przy wysokiej nowej podaży, ale i dużym popycie ceny powierzchni biurowych, utrzymują się na stabilnym poziomie.

Źródło: PBM Południe Development