

Dobre perspektywy rynku biurowego

Polska uchodzi za kraj atrakcyjny do inwestowania, wskazują analizy firmy doradczej Ernst&Young. Uznało tak aż 83 proc. z 540 ankietowanych inwestorów. Szczególnie optymistyczne prognozy dotyczą sektora biurowego i handlowego, w których inwestorzy przewidują też wzrost cen za wynajem powierzchni. Analitycy Ernst&Young wyliczają, że dziś w Polsce stopy kapitalizacji w sektorze biurowym wynoszą 6,5 - 7 proc., a w sektorze handlowym 7 - 7,5 proc.

Dzięki poprawie infrastruktury, budowie nowych szlaków komunikacyjnych, w tym realizacji nowej linii metra w Warszawie na naszym rynku kolejne lokalizacje uznawane są przez deweloperów za atrakcyjne. Dotyczy to wszystkich segmentów rynku komercyjnego: biurowego, handlowego i magazynowego. Główne wskaźniki polskiej gospodarki, w tym wzrost PKB, wysoki poziom produkcji przemysłowej, silny eksport oraz dynamiczny wzrost konsumpcji pozwalają patrzeć w przyszłość z optymizmem, zwracają uwagę analitycy firmy CBRE. Największym problemem dla rozwoju polskiej gospodarki w tym roku mogą być zawirowania na rynkach strefy euro, które mają związek z kłopotami budżetowymi wielu państw Unii Europejskiej.

Stabilny rozwój rynku biurowego

Polski rynek biurowy rośnie. W Warszawie, która jest bezwzględnym liderem w kraju, w roku 2011 i pierwszym kwartale 2012 oddano do użytkowania 20 biurowców o łącznej powierzchni 168 tys. mkw. Nowa podaż nie zaspokaja jednak ciągle zapotrzebowania na nowoczesne powierzchnie biurowe. Wiele zachodnich firm, chce ulokować u nas swoje siedziby. Deweloperzy zwiększyli więc aktywność i od początku roku oferta zaczęła rosnąć. Obecnie w stolicy w fazie budowy jest ok. 540 tys. mkw. z czego do końca 2012 roku ma być oddana rekordowa ilość - ponad 300 tys. mkw. biur.

Także w innych aglomeracjach miejskich rozwija się rynek powierzchni biurowych. W miastach regionalnych zagraniczni inwestorzy planują uruchomienie lub powiększenie już istniejących centrów usług. W pierwszym kwartale tego roku w regionach najemców znalazło ponad 100 tys. mkw. powierzchni biurowej. Prym wiodło Trójmiasto i Kraków.

Stawki trzymają poziom

Najwyższe stawki za wynajem powierzchni biurowej obowiązują w obiektach znajdujących się w obrębie warszawskiego Centralnego Obszaru Biznesu (CBD – Central Business District). W najlepszych centralnych lokalizacjach czynsze nawet nieznacznie rosną. Ceny wywoławcze w prestiżowych warszawskich budynkach biurowych położonych w Śródmieściu wynoszą obecnie 26 – 28 euro/mkw./m-c. Nieco dalej od centrum, na Woli, Ochocie, Mokotowie, czy Pradze można wynająć biuro już za kilkanaście euro za metr.

Wśród poza centralnych lokalizacji szczególnym powodzeniem najemców cieszą się biurowce, które położone są w rejonach dobrze skomunikowanych z centrum miasta. Okoliczna infrastruktura komunikacyjna jest bardzo istotna. Interesujące dla najemców stają się teraz kompleksy biurowe położone w pobliżu powstającej drugiej linii metra. Pierwsi najemcy wprowadzą się niebawem do zlokalizowanej w pobliżu przyszłej stacji metra Dworzec Wileński, Inwestycji Kijowska. W miarę przybliżania się budowy kolejki podziemnej na Pragę, PBM Południe Development notuje coraz większe zainteresowanie

firm nowym kompleksem biurowym, którego budowa niedawno się zakończyła. Poza tym, najemcy doceniają ciekawą koncepcję architektoniczną inwestycji, która składa się z odrestaurowanej zabytkowej kamienicy i nowego obiektu o bardzo nowoczesnej bryle.

Rekordowa ilość wynajętych biur

W 2011 roku, pomimo małej ilości budynków biurowych oddanych do użytkowania, wynajęta została w naszym kraju rekordowa ilość (850 000 mkw.) powierzchni biurowej. Wysoki popyt utrzymał się również w pierwszym kwartale 2012 roku, w którym wynajęto ponad 225 tys. mkw. biur.

W samej Warszawie w minionym roku najemców znalazło blisko 600 tys. mkw., a w pierwszych trzech miesiącach tego roku kolejne 125 tys. mkw. Jak przewiduje firma CBRE utrzymujące się szybkie tempo finalizowania umów najmu powinno pozwolić osiągnąć poziom wynajętej powierzchni porównywalny do ubiegłorocznego.

Źródło: PBM Południe Development, PRESTIGE PUBLIC RELATIONS