

## WIĘCEJ NOWYCH BIUR W 2012 ROKU

W 2012 roku powstanie znacznie więcej biur niż w roku minionym. Sprzyja temu wysoki popyt na powierzchnie biurowe w naszym kraju.

W odróżnieniu od rynków światowych, polski rynek powierzchni biurowej rośnie. W naszym kraju w budowie jest obecnie ponad 1 milion metrów kwadratowych

w porównaniu z latami ubiegłymi. W największych miastach w kraju (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Katowice i Poznań) do końca III kw. 2011 roku do użytku oddano tylko 154 tys. mkw. nowej powierzchni biurowej w 21 budynkach. Z tego ponad połowa przypadła na Warszawę.

czynsze dochodzą w Warszawie niemal do 30 euro za mkw. Mimo to na stołecznym rynku utrzymuje się duży popyt na biura. – Firmy poszukują przede wszystkim tańszej powierzchni biurowej niż ta, która oferowana jest w ścisłym centrum miasta. Dużym powodzeniem cieszy się Mokotów i obszar wzdłuż Alei Jerozolim-

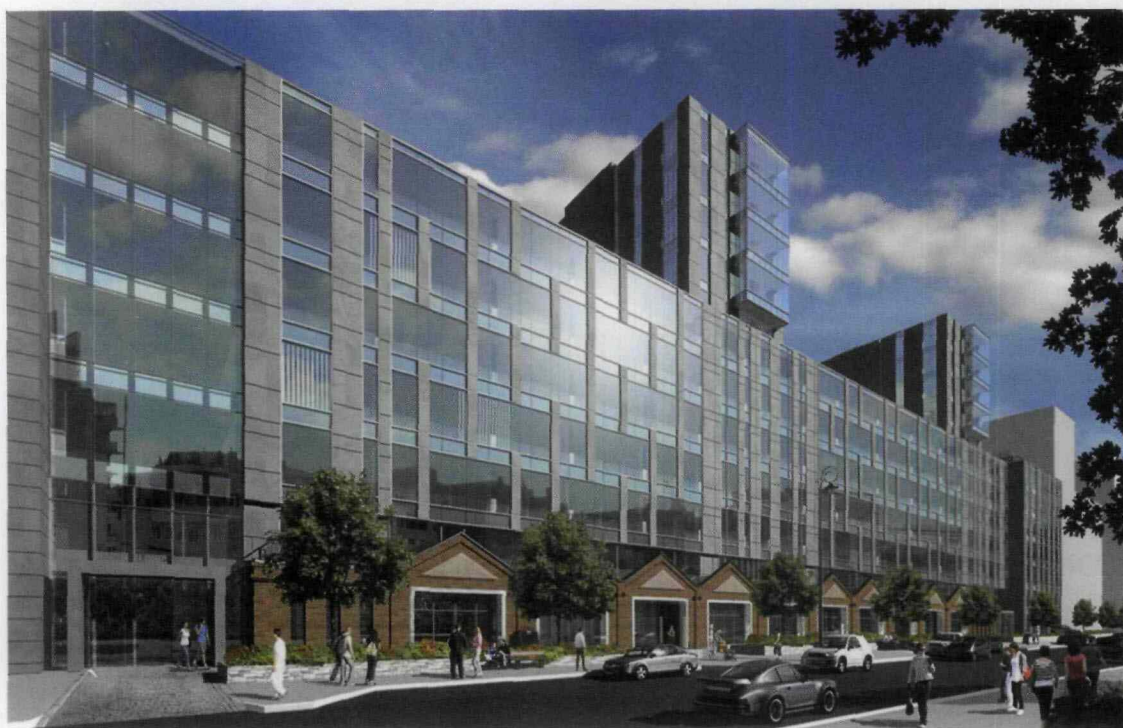
Zapotrzebowanie na biura rośnie też w pozostałych miastach. Stawki czynszów w regionach utrzymują się na stabilnym poziomie 13–16 euro/mkw. na miesiąc.

Z danych DTZ wynika, że poza stolicą w sześciu głównych miastach w Polsce (Łodzi, Katowicach, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu i Trójmieście) w pierwszym półroczu 2011 roku ilość dostępnej nowoczesnej powierzchni biurowej wzrosła o 51 tys. mkw. i wynosiła 1,95 milionów mkw. Według szacunków analityków tej firmy w roku 2012 może nastąpić przełom, jeśli chodzi o ilość powierzchni dostarczonej na rynek. Po raz pierwszy od 2008 roku w miastach regionalnych podaż może wzrosnąć na tyle, że przekroczy wartość 220 tys. mkw. Tymczasem na światowych rynkach trend jest odwrotny. Najemcy zainteresowani są ograniczaniem kosztów najmu, a firmy prowadzące działalność w wielu lokalizacjach dążą do centralizacji. Najemcy optymalizują wielkość zajmowanej powierzchni, w czym pomocne są nowe technologie, które mają znaczny wpływ na zmianę obecnych warunków pracy.

W Europie spada aktywność deweloperów. Z raportu Global Office Forecast firmy Cushman & Wakefield wynika, że relacja nowych inwestycji w stosunku do łącznych zasobów w 2011 roku może obniżyć się procentowo nawet o ponad połowę w porównaniu z 2009 rokiem. A w latach 2012–2013 nowa podaż na europejskim rynku spadnie jeszcze bardziej.

W Europie wskaźniki pustostanów zmniejszą się nieznacznie, ale w niektórych miastach będą rosły ze względu na spadek popytu i wzrost inwestycji. W 2012 r. nowe biurowce zostaną oddane do użytku m.in. w Mediolanie, Warszawie, Madrycie, czy Sztokholmie. Niemniej w ogólnoeuropejskiej skali aktywność deweloperska maleje.

Więcej na stronach: [www.pbmdevelopment.pl](http://www.pbmdevelopment.pl) i [www.nuvalu.pl](http://www.nuvalu.pl).



powierzchni nowoczesnych biur. Popyt na nie utrzymuje się na wysokim poziomie, dlatego deweloperzy nadrabiają właśnie spadek produkcji, który miał miejsce w 2009 i 2010 roku (raport Jones Lang LaSalle i Hays Poland – Office Market Profile: Poland). Analitycy Jones Lang LaSalle wskazują, że najwięcej biur jest w budowie w Warszawie (600 tys. mkw.), gdzie najbardziej ich brakuje. Poza stolicą, biurowce najczęściej powstają we Wrocławiu (103 tys. mkw.) i Szczecinie (88 tys. mkw.). W 2012 roku spodziewane jest znaczne ożywienie w tym segmencie rynku. Deweloperzy planują oddać w nim aż 540,5 tys. mkw. w 52 obiektach biurowych. W 2011 roku podaż nowych powierzchni była bardzo mała

Poza stolicą głównym rynkiem pozostaje Kraków, w którym jest 494 tys. mkw. Kolejne miasta, w których dostępna jest znaczna ilość nowoczesnej powierzchni biurowej to Wrocław (373 tys. m kw.) i Trójmiasto (333 tys. mkw.) (dane DTZ). Z zestawień Jones Lang LaSalle wynika, że to właśnie w Warszawie, Krakowie i Trójmieście wynajęto w pierwszych trzech kwartałach 2011 roku największą ilość biur. W Warszawie najemców znalazło 440 tys. mkw. powierzchni biurowej, a w Krakowie i Wrocławiu już znacznie mniej, bo odpowiednio 69 tys. mkw. i 36 tys. mkw.

W stolicy na najem metra w nowoczesnym biurowcu trzeba wyłożyć co najmniej 12 euro miesięcznie. Najwyższe ofertowe

skich, gdzie powierzchnia biurowa nie jest w tak wygórowanej cenie. Alternatywą są też pojedyncze biurowce, które powstają w różnych częściach miasta. Czasem oferują bardzo ciekawe rozwiązania. Przykładem jest będący właśnie na ukończeniu kompleks Inwestycja Kijowska, który powstał na warszawskiej Pradze. Projekt składa się z dwóch budynków. Bardzo interesującego architektonicznie, nowopowstałego obiektu i zrewitalizowanej zabytkowej kamienicy. Co jest decydujące dla najemców, PBM Południe Development oferuje powierzchnię biurową w tej inwestycji już od 56 zł/mkw. – tłumaczy Andrzej Włodarski, partner w spółce Nuvalu, która zajmuje się komercjalizacją biurowca.