

Najem nieruchomości komercyjnych

Szykują się kolejne spadki cen w budynkach biurowych

Dorota Kaczyńska

Najlepiej na rynku najmu biur

Firmy, koncentrując się na redukcji kosztów, szukają tańszych i mniejszych biur. W odpowiedzi pojawiają się coraz bardziej atrakcyjne pod względem cen propozycje

Okazje zdarzają się ostatnio dość często. Jak wyliczają analitycy z DTZ, najtańsze biura w standardzie klasy B w centrum Warszawy można wynająć za 18 – 22 euro za 1 mkw. miesięcznie. Mniejsze moduły są z reguły o kilka euro droższe. – Są to jednak powierzchnie zwolnione przez innego najemcę, w budynku, który został oddany do użytku trzy, pięć lat temu – zaznacza Anna Staniszevska z DTZ.

Pewną alternatywę stanowią również parki biznesowe, których koszt najmu jest relatywnie niższy niż w biurowcu w centrum miasta. – Dlatego też wiele firm, aby obniżyć koszty, decyduje się na przeniesienie siedziby na obrzeża Warszawy lub poza stolicę, gdzie stawki najmu 1 mkw. wynoszą około 15 euro miesięcznie. Ponadto, ze względu na pogarszającą się sytuację na rynku mieszkaniowym, wiele projektów pierwotnie planowanych jako mieszkalne jest przekształcanych na biura. Są bardzo ciekawe, w centrum miasta, ich cena jest także znacznie atrakcyjniejsza – mówi Andrzej Brochocki z Kancelarii Brochocki Nieruchomości.

Nie brakuje ofert nawet za 14 – 16 euro za mkw. miesięcznie, w budynkach z lat 60., 70. Jednak ich standard odbiega od przyjętych klasyfikacji nowoczesnych powierzchni biurowych.

Najtańsze zaś biurowce poza centrum – zachowujące standard klasy B – znajdują się m.in. na Ursynowie i na Pradze, a także wzdłuż Al. Jerozolimskich, na południe od ul. Popularnej.

– Natomiast najtańsze biura w budynkach pozaklasowych znajdziemy przy halach magazynowych, najczęściej na Pradze-Północ. Czynsz w takich obiektach wynosi 6 – 10 euro za 1 mkw. miesięcznie plus opłaty licznikowe – zauważa Beata Kania z biura nieruchomości K&G Partners.

Z kolei czynsze wywoławcze w najnowocześniejszych budynkach w ścisłym centrum wahają się obecnie między 25 a 27 euro za 1 mkw. miesięcznie. – Stanowi to ponad 10-proc. spadek w porównaniu z ubiegłym rokiem – szacuje Anna Staniszevska.

Zwiększają się także różnice między czynszem ofertowym a efektywnym, w wyniku dużej konkurencji między właścicielami biurowców, którzy muszą walczyć o klientów również z powierzchniami oferowanymi w ramach podnajmu, po znacznie niższych stawkach niż rynkowe.

Najemcy szukają również tańszych rozwiązań w zakresie zajmowanej powierzchni. – Efektywność powierzchni biurowej jest w dużej mierze uzależniona od planu pięter, a tym samym od możliwości rozlokowania na niej pracowników. Często widać więc odchodzenie od indywidualnych czy mniejszych pomieszczeń w kierunku open space'ów – zauważa Erik Drukker z DTZ.

Zdaniem Andrzeja Brochockiego firmy szukają dziś swoich siedzib głównie na południowym Mokotowie i Służewcu Przemysłowym, m.in. ze względu na wysokość czynszu oscylującą wokół ok. 15 – 12 euro za 1 mkw. miesięcznie.

Według Anny Staniszewskiej, jeśli koniunktura się nie poprawi, w ciągu najbliższych kilku miesięcy czynsze ofertowe w całej Warszawie mogą się obniżyć o kolejne 1 – 2 euro na każdym metrze.