

Rynek powierzchni biurowych

Firma CB Richard Ellis, największa na świecie firma doradcza działająca w sektorze nieruchomości komercyjnych, wydała raport *'Understanding Office Destinations Poland – Spring 2008'* – *Rynek powierzchni biurowych w Polsce, wiosna 2008*.

Raport zawiera informacje o popycie, podaży, czynszach, trendach oraz prognozach dotyczących rynku powierzchni biurowych w głównych miastach Polski.



Najbardziej dojrzałym rynkiem biurowym w Polsce jest Warszawa z prawie 3 mln m kw. nowoczesnych powierzchni biurowych. Jednak w porównaniu z innymi miastami europejskimi – np. Londynem (Greater London 28,5 mln m kw), Paryżem (27,2 mln m kw) czy Frankfurt (11,9 mln m kw) nadal jesteśmy we wczesnej fazie rozwoju. Nasycenie rynku powierzchnią biurową w Warszawie wynosi około 160 m kw. na 100 mieszkańców, podczas gdy średnia dla miast Europejskich to 380 m kw. Rynki regionalne, posiadające łącznie 1,3 mln m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej zaczęły się rozwijać dopiero około 2000 roku. Od tego czasu nowe budynki biurowe pojawiały się zdecydowanie 'falowo' determinując poziom czynszów. Nowa 'fala' – czyli duża ilość budynków oddawanych do użytku w tym samym czasie - spodziewana jest w latach 2008-2009. Do końca 2010 roku, całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej, łącznie z Warszawą, osiągnie poziom około 6,6 mln mkw.

W chwili obecnej, poza Warszawą, najwięcej biurowców zostało wybudowanych w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście. We Wrocławiu i Krakowie aktywność deweloperów jest zdecydowanie największa. Liczba projektów w Trójmieście i Poznaniu jest niższa, nawet w stosunku do mniej dojrzałych miast takich jak Katowice czy Łódź.

'Oczekiwany przyspieszony rozwój systemu autostrad, jak również poprawa infrastruktury głównych miast Polski związana z przygotowaniami do EURO 2012, wpłyną na zwiększenie aktywności deweloperów i inwestorów, którzy intensywnie poszukują dobrych lokalizacji pod inwestycje. Obserwujemy wzrost zainteresowania rynkami dotychczas mniej rozwiniętymi, takimi jak Szczecin, Lublin i Rzeszów.' – mówi Joanna Mroczek, dyrektor działu badań rynku w firmie CB Richard Ellis

Rozwój rynków biurowych

wynika z ekspansji istniejących firm, zarówno polskich jak i zagranicznych, ale przede wszystkim z zainteresowania naszym krajem ze

strony dużych międzynarodowych korporacji poszukujących oszczędności w ramach procesów BPO (Business Process Offshoring).

Kraje Europy

Środkowo Wschodniej, w tym szczególnie Polska ze względu na swoją wielkość i liczbę ludności, oferują szereg korzyści wynikających z przeniesienia tu swojej działalności. Do najważniejszych należą:

- niższe koszty pracy niż w krajach Europy Zachodniej;
- wysoko wykwalifikowani pracownicy z dobrą znajomością języków obcych;
- znacznie wyższe pokrewieństwo kulturalne z Europą Zachodnią i Ameryką niż w krajach azjatyckich;
- dojrzałe środowisko dla biznesu oraz współpraca ze strony lokalnych władz;
- brak dużej różnicy czasu (w porównaniu do krajów azjatyckich takich jak Indie czy Chiny).

‘Należy jednak podkreślić, że rosnące oczekiwania płacowe oraz duża migracja pracowników do krajów Europy Zachodniej znacznie zmniejszają konkurencyjność Polski w stosunku do krajów rozwijających się, a zwłaszcza nowych członków Unii Europejskiej. Niemniej jednak stabilność polityczna i ekonomiczna jest niezwykle istotna przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych.’ – dodaje Joanna Mroczek, dyrektor działu badań rynku w firmie CB Richard Ellis

Ponieważ koszty operacyjne w mniejszych miastach są znacznie niższe, inwestycje BPO najczęściej lokowane są poza Warszawą. Szacujemy, że w 2007 roku firmy międzynarodowe wynajęły poza Warszawą ponad 200.000 m kw. powierzchni biurowej.

Najbardziej popularnym miastem jest Kraków. Duży popyt wywołał jednak braki zarówno w dostępnej powierzchni biurowej, jak również braki personalne, zwłaszcza wśród informatyków i księgowych. Wrocław wybrały firmy z sektora produkcyjnego i zaawansowanych technologii. Ograniczone zasoby biurowe przyczyniły się do intensywnej renowacji starszych budynków lub obiektów przemysłowych, a także do powstawania zupełnie nowych projektów. Poznań jest ceniony ze względu na dogodną lokalizację i transport, liczbę inwestycji produkcyjnych oraz tradycję handlowe miasta. Wiele firm obsługujących rynek polski i niemiecki, wybrało na swoją siedzibę właśnie Poznań. W ostatnich latach Łódź, Trójmiasto i Katowice przyciągnęły uwagę zarówno firm produkcyjnych, jak też outsourcing’owych. Miasta te jednak ciągle wymagają dużych inwestycji infrastrukturalnych, jak również dużych inwestycji w rozwój terenów pod nowoczesną powierzchnią biurową. Niskie wskaźniki powierzchni niewynajętych oraz ograniczona podaż nowych obiektów w 2006 i 2007 roku powstrzymała spadek czynszów jaki był obserwowany od roku 2001. Obecnie czynsze wywoławcze za najlepszej jakości powierzchnię biurową wahają się od 30 – 35 EUR/mkw./mies. w Warszawie, przez 18 – 20 EUR/mkw./mies. w Krakowie do 15 – 18 EUR/mkw./mies. w pozostałych miastach. W chwili obecnej wzrost czynszów jest już wolniejszy, jednak nadal zauważalny.