

Biurowce wychodzą na obrzeża miast



Nie ulega wątpliwości, że duże parki biurowe w centrach miast nadal będą dominowały na rynku wynajmu. Coraz więcej przesłanek świadczy jednak o tym, że biurowce lokowane przy lotniskach, podmiejskich liniach kolejowych i dużych węzłach komunikacyjnych będą najdynamiczniej rozwijającym się sektorem rynku biurowego.

Międzynarodowy trend do lokowania parków biurowych poza centrami miast coraz dynamiczniej rozwija się także w Polsce, czego dowodem są istniejące i budowane kompleksy biurowe np. w Gdańsku czy Krakowie. Najnowszy przejaw tej tendencji możemy zaobserwować również na Dolnym Śląsku, gdzie w podwrocławskich Bielanych spółka Megapolis zrealizowała biurowiec Bielany Business Point. Jego oferta adresowana jest przede wszystkim do najemców stawiających na bliskość autostrady A4 i lotniska.

– Nasi najemcy stawiają na dobre warunki dojazdu. To niezaprzeczalnie jeden z najsilniejszych trendów jakie zauważamy. Lokalizacja naszego biurowca jest kluczowa. Budynek położony jest przy autostradzie A4, a dojazd na lotnisko zajmuje zaledwie 10 minut. Te atuty sprawiają, że międzynarodowi najemcy, poszukując miejsca na organizację międzynarodowych spotkań, coraz częściej decydują się na Dolny Śląsk – mówi Adam Pietkiewicz, współwłaściciel Megapolis

W dużych kompleksach biurowych znajdujących się w centrach miast, w których nierzadko pracuje po kilkadziesiąt tysięcy ludzi, w godzinach szczytu nawet sprawna organizacja ruchu powoduje paraliż komunikacyjny. W efekcie dojazdu praca-dom często zajmują dużo więcej czasu niż w przypadku analogicznej sytuacji na przedmieściach.

Rozwój miast w ostatnich latach obejmował wiele obszarów podmiejskich, czemu nie towarzyszył jednak rozwój odpowiedniej infrastruktury drogowej. Rozwijający się trend do lokowania parków biurowych poza centrami miast potwierdza Marcin Faleńczyk z firmy doradczej JLL. – Obecni i przyszli pracownicy parków biurowych zlokalizowanych poza centrami miast nie będą mieli co prawda dostępu do infrastruktury śródmiejskiej, ale zyskają dogodne warunki dojazdu do pracy, czy szybkiego wyjazdu w inne części Polski. Nawet jeśli nie wybiorą transportu publicznego, to w godzinach szczytu będą podróżować w przeciwnych kierunkach względem korków tworzących się między miastem, a głównymi drogami wyjazdowymi – podkreśla. - Budowanie centrów biurowych na obrzeżach ma swoje uzasadnienie, zwłaszcza w sąsiedztwie portu lotniczego – mówi Faleńczyk i jak dodaje obecnie tak buduje się na całym świecie, ponieważ łatwy dojazd do lotniska znacznie usprawnia podróże o charakterze biznesowym.

Biura blisko osiedli mieszkalnych

W świetle panującej tendencji do rozlewania się miast na tereny podmiejskie, taka lokalizacja może również oznaczać przewagę konkurencyjną. Wyniki badań rynku pracy, przeprowadzone przez Kantar Millward Brown dla Work Service pokazują, że blisko połowa ankietowanych preferuje firmy mające swoje siedziby w odległości maksymalnie 15 km od ich miejsca zamieszkania. Ankietowani cenią sobie przede wszystkim krótki czas dojazdu, dlatego też praca w biurze znajdującym się w niedalekiej odległości od miejsca zamieszkania może być jednym z kluczowych czynników, skłaniających do podjęcia zatrudnienia.

Dla niezmotoryzowanych pracowników komunikacja publiczna zorientowana jest na godziny szczytu – przyjazdy i wyjazdy z pracy. Spółka Megapolis dodatkowo uruchomiła dedykowaną linię autobusową prowadzącą do centrum Wrocławia. – Zainteresowanie linią autobusową jest na tyle duże, że rozpoczęliśmy już rozmowy z operatorem w sprawie rozbudowania tego połączenia – mówi Adam Pietkiewicz. Inwestor wychodzi naprzeciw również innym potrzebom najemców. W ostatnich tygodniach w obiekcie uruchomiona została również kantyna, zapewniająca pracownikom menu śniadaniowe i lunchowe.

Wrocławski rynek biurowy należy do ścisłej polskiej czołówki według analizy CBRE przeprowadzonej w sierpniu 2018 r. Obejmuje on 40% powierzchni dostępnej w regionach. Większą liczbą powierzchni biur dysponuje jedynie Warszawa, w której dostępnych jest 5,4 mln mkw. biur. W ubiegłym roku stolica Dolnego Śląska przekroczyła liczbę 1 mln mkw. powierzchni, przy czym niewynajętej przestrzeni biurowej dostępnej w mieście jest niespełna 10%. Do największych najemców należą przedstawiciele sektora finansów i

IT. To właśnie we Wrocławiu i Poznaniu w 2018 r. miała miejsce rekordowa transakcja najmu o łącznej powierzchni 41,8 tys. mkw. przez spółki z Grupy Santander. Rozwój parków biurowych poza centrum miasta będzie naturalnym procesem, adresowanym do pracowników, dla których wygoda i łatwość dostępu z podmiejskich dzielnic będzie sporym atutem.