

MATERIAŁ PRASOWY

Warszawa, dn. 10.09.2020

**Biura satelickie w apartamentach**

Autor: Agata Karolina Lasota, dyrektor zarządzająca LBC Invest

**Rozproszone środowisko pracy z systemem biur satelickich, które przynosi COVID, tworzy znakomitą perspektywę dla korporacyjnego wynajmu mieszkań i apartamentów**

Nieopłacalne lokaty bankowe są dziś masowo likwidowane, a wycofywane z nich miliardy od wielu tygodni trafiają na rynek mieszkaniowy. Osoby poszukujące bezpiecznej przystani inwestycyjnej wybierają nieruchomości, by chronić swoje oszczędności. Jeśli ich zakup jest przemyślany, wartość inwestycji w dłuższej perspektywie rośnie. Wiadomo też, że nieruchomość przeznaczona pod wynajem staje się również źródłem regularnego dochodu. Może przynieść nawet 6 proc. zwrotu rocznie. Trzeba jednak umiejętnie zainwestować i przygotować lokal pod konkretnego najemcę.

Perspektywa nauki i pracy zdalnej spowodowała, że z rynku najmu odpłynęła część studentów i najemców pracujących poza miejscem zamieszkania. Studenci stanowią jednak niedużą grupę najemców, w zależności od miasta około 10-25 proc. Te lukę na rynku najmu wypełnią teraz osoby, które mają dziś kłopot z uzyskaniem kredytu na mieszkanie. A nie jest ich mało, bo banki bardzo skrupulatnie analizują obecnie sytuację ubiegających się o finansowanie, całkowicie wykluczając wnioskodawców, którzy reprezentują niektóre branże. Kredyty są droższe, a do tego trzeba mieć dwa razy większy wkład własny niż wcześniej. Osobom, które będą musiały zrezygnować z kupna mieszkania pozostaje więc wynajem.

**Firmy poszukują nowego rodzaju biur**

Dla inwestujących w nieruchomości najbardziej optymistyczne sygnały płyną natomiast z przechodzącego dziś szybką transformację rynku biur. Sytuacja związana z epidemią wymaga bowiem od firm wdrożenia zupełnie nowych rozwiązań i tworzenia innych środowisk pracy niż dotychczasowe. Wirus zmienił sposób myślenia o przestrzeni biurowej i miejscu pracy oraz oczekiwania pracowników, którzy wymagają dziś od pracodawców większej elastyczności. Chcą mieć swobodę w decydowaniu o tym, gdzie będą pracować. Firmy wprowadzają więc zmiany dla ich większej wygody.

Praca przestała być zogniskowana w siedzibach usytuowanych w największych zagłębiach biurowych. Po wprowadzeniu systemu pracy rotacyjnej, dzielonej pomiędzy pracę zdalną i w biurze, firmy przygotowują się teraz do wdrażania rozproszonych środowisk pracy, opartych na siatkach biur satelickich i systemach hybrydowych. Elastyczność w podejściu do sposobu świadczenia pracy nie wiąże się z rezygnacją z biur, ale ze zmianą ich formy. Nie wszystkie procesy w przedsiębiorstwach można przecież przeprowadzać zdalnie. Okazało się też, że ludzie potrzebują kontaktu ze współpracownikami, poza tym nie wszyscy mogą na stałe pracować z domu. Za tworzeniem systemów biur satelickich przemawia również bezpieczeństwo pracy.

**Miejsca pracy dla rozproszonych zespołów**

Dla efektywnego działania konieczne jest zabezpieczenie miejsc do pracy w rozproszonych zespołach. Firmy zaczynają doceniać lokalizacje poza centrum. Rezygnują z części powierzchni w dużych obiektach biurowych na rzecz mniejszych przestrzeni. Składają się na nie powierzchnie do pracy rozlokowane w różnych częściach miasta. W lokalizacjach, do których pracownicy mieszkający w poszczególnych dzielnicach mogą łatwo dotrzeć. W nowych schematach pracy firmy łączą home office z pracą w siedzibie i licznych mniejszych biurach, z których pracownicy mogą korzystać w zależności od potrzeb.

Biuro „idzie” za pracownikiem do jego miejsca zamieszkania. A to otwiera znacznie większe niż dotąd możliwości dla rozwoju wynajmu korporacyjnego. Wszystko wskazuje na to, że firmy coraz liczniej będą zmieniać model działania ze skonsolidowanego na rozproszony, zapewniając w ten sposób pracownikom odpowiednią infrastrukturę, by móc przyciągnąć jak najwięcej najzdolniejszych ludzi. Mniejsze biura zlokalizowane będą także na terenie inwestycji mieszkaniowych, w tym również w miejscach znacznie oddalonych od centrum oraz w miejscowościach pod miastem.

**Podkręcony trend**

Ewolucja środowiska pracy, stwarzająca w największych ośrodkach miejskich w Polsce szersze perspektywy dla wynajmu apartamentów i mieszkań na biura to świetna wiadomość dla inwestorów. Firma jest bowiem najbardziej stabilnym i solidnym najemcą, zabezpieczającym właścicielowi długoterminowy, regularny dochód. Ale to przecież nie nowość, w rzeczywistości covidowej trend związany z lokowaniem biur w apartamentach przybierze jednak znacznie na sile.

Z wynajmu korporacyjnego korzystają już od lat firmy, które wolą pracować w kamienicach i dobrze zlokalizowanych budynkach mieszkalnych. Ten rodzaj najmu najbardziej rozwinął się w Warszawie. Największym powodzeniem wśród firm cieszą się budynki położone m.in. przy ulicy Kruczej, Świętokrzyskiej, Grzybowskiej, alejach Jerozolimskich, czy kamienice w okolicy placu Zbawiciela i placu Trzech Krzyży. Często wszystkie lokale w budynkach znajdujących się w tym rejonie wynajmowane są na cele firmowe.

W Trójmieście wynajem korporacyjny rozwijał się dotychczas głównie w pobliżu skupisk biznesowych. W Gdańsku najatrakcyjniejsze dla firm były nieruchomości usytuowane w pobliżu Olivia Business Centre i na Przymorzu oraz nowe obiekty mieszkaniowe położone w pobliżu Starego Miasta. Przede wszystkim w budynkach znajdujących się na linii jednej z głównych arterii komunikacyjnych Gdańska, alei Grunwaldzkiej oraz w centralnej części miasta na terenie tzw. Młodego Miasta. W Gdyni największym powodzeniem cieszyły się Śródmieście i Orłowo, w Sopocie natomiast bardziej popularna jest górna część kurortu.

**Potencjał trójmiejskiego biznesu**

Nie bez znaczenia jest też fakt, że przed locdownem w Trójmieście, w którym LBC INVEST ma swoją siedzibę, notowany był najniższy poziom pustostanów biurowych w kraju. Brakowało biur do wynajęcia. Trójmiasto jest czwartym ośrodkiem biznesowym w Polsce. Powierzchni pod biura poszukują tu firmy z sektora bankowego, transportowego, z segmentu nowoczesnych usług dla biznesu i nowych technologii, centra produkcyjne, ośrodki badań i rozwoju, a także firmy związane z obrotem towarów drogą morską, które korzystają z morskiego węzła przeładunkowego. O stabilności trójmiejskiego rynku wynajmu może świadczyć też fakt, że podczas gdy w czasie minionych wakacji w całym kraju stawki najmu spadały, w Gdyni wzrosły o około 8 proc.

Większość apartamentów, których do tej pory poszukiwaliśmy dla naszych kontrahentów przeznaczona była dla zamiejscowych pracowników firm na cele mieszkaniowe. Teraz przewagę zyskuje wynajem pod biura. W ostatnich tygodniach zwróciło się do nas kilka firm chcących podpisać umowy na wynajem apartamentów sprofilowanych do pracy. Spływają również zapytania od osób zainteresowanych inwestowaniem w nieruchomości pod wynajem korporacyjny. Finalizujemy teraz więcej takich transakcji niż wcześniej.

Poszukujemy też nieruchomości dla jednego z norweskich kontrahentów, który planuje jeszcze w tym roku zakup pierwszej transzy kilkudziesięciu mieszkań z rynku deweloperskiego w Gdyni. Zamierza przeznaczyć je na biura dla swoich pracowników. Mieszkania zostaną wykończone pod klucz i zaaranżowane pod home office. Podobnym rozwiązaniem w różnych lokalizacjach zainteresowani są też inni skandynawscy przedsiębiorcy, z którymi współpracujemy.

LBC INVEST specjalizuje się w wynajmie korporacyjnym, który obejmuje kompleksową obsługę, zarówno firm, jak i właścicieli nieruchomości. Na zlecenie nabywcy nasza firma zajmuje się, nie tylko wszystkimi formalnościami związanymi z wyborem i zakupem nieruchomości, ale również całościowym przygotowaniem apartamentu pod wynajem, przeprowadzeniem selekcji i weryfikacji potencjalnych najemców, dostarczeniem inwestorowi klienta, obsługą najmu oraz późniejszą, ewentualną sprzedażą lokalu.

**Wynajem krótkoterminowy w defensywie**

Jeśli mówimy o trójmiejskim rynku najmu nie sposób nie wspomnieć również o wynajmie krótkoterminowym, który właśnie w Trójmieście rozwijał się dotychczas niezwykle szybko. Najwięcej condohoteli i obiektów z apartamentami na wynajem otwierało się w Gdańsku. W 2019 roku uruchomiony został m.in. budynek apartamentowy w projekcie Granaria na Wyspie Spichrzów, oferujący ponad 130 lokali, apartamentowiec w inwestycji Deo Plaza z 120 lokalami na wynajem, czy Baltica Towers z przeszło 130 apartamentami.

Jeśli nie wybuchłaby pandemia ten segment rynku w Trójmieście szybko zwiększałby swój potencjał, choć jego oferta już wcześniej była na tyle duża, że niektórzy inwestorzy ponosili nawet straty z tytułu wynajmu sezonowego. W obliczu blokady turystycznej i połączeń komunikacyjnych, szczególnie drogą lotniczą prognozy dla krótkoterminowego wynajmu diametralnie się zmieniły. Inwestorzy, którzy nabyli lokale w condohotelach i jednostki mieszkalne w obiektach z apartamentami wypoczynkowymi nie mogą teraz liczyć na zysk, ani zmienić formy najmu, bo układy funkcjonalne mieszkań przeznaczonych pod wynajem krótkoterminowy nie są odpowiednie pod długoterminowy wynajem korporacyjny. Deweloperzy natomiast wstrzymają tego typu projekty.