

WYWIAD

Wrocław: na drodze do Doliny Krzemowej

Firmy z branży nowoczesnych technologii należą do największych pracodawców we Wrocławiu, zatrudniając ok. 36 tys. specjalistów. To również grupa najemców o wyjątkowych potrzebach, ponieważ znajdują się w fazie ciągłej transformacji i wzrostu. W ciągu dwóch lat mogą urosnąć o sto, dwieście, a nawet więcej procent. Dlatego jedną z ważniejszych rzeczy dla branży IT jest elastyczność najmu – mówi Michał Grabikowski, dyrektor wrocławskiego oddziału Cresa Polska.

Wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej we Wrocławiu w pierwszych trzech kwartałach 2019 r. wyniósł tylko 66 tys. mkw. i był znacznie niższy niż w analogicznym okresie rok wcześniej. Skąd taki spadek?

Nie nazwałbym tego spadkiem, tylko naturalnym etapem w cyklu funkcjonowania rynku. Wrocław ma za sobą kilka bardzo udanych lat, w tym rekordowy 2018 r., kiedy na rynek trafiło prawie 147 tys. mkw. powierzchni biurowej (całkowita powierzchnia biurowa w mieście przekroczyła wtedy 1 mln mkw.), a firmy wynajęły w sumie ponad 157 tys. mkw. biur. Po dynamicznym okresie rozwoju, w pierwszych trzech kwartałach tego roku tempo przyrostu nowej powierzchni znacznie spadło. Nie oznacza to jednak, że rynek zwalnia. Wręcz przeciwnie, w budowie znajduje się obecnie ok. 160 tys. mkw. – to znacznie więcej, niż w poprzednich latach, gdy średnio w trakcie realizacji mieliśmy ok. 100 tys. mkw. Wrocław nadal postrzegany jest jako jedno z najlepszych miast do lokowania biznesu w Europie – zagłębie innowacji i nowych technologii.

... i coraz śmielej nazywany polską Doliną Krzemową?

Tak, to określenie pojawia się w dyskusjach na temat specjalizacji stolicy Dolnego Śląska, która od bardzo wielu lat związana jest z rynkiem IT. Firmy z branży nowoczesnych technologii należą też do największych pracodawców we Wrocławiu – według szacunków Agencji Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej w sektorze pracuje ok. 36 tys. specjalistów. Co więcej, ponad 80 proc. z tych organizacji zapowiada dalszy rozwój i zwiększenie zatrudnienia.

Obok takich gigantów, jak Nokia czy IBM, we Wrocławiu rozwijają się również firmy z tutejszym rodowodem, jak twórca gier komputerowych Techland, producent oprogramowania komunikacyjnego dla biznesu LiveChat Software, czy producent gier przeglądarkowych i mobilnych oraz lider wśród producentów gier hobbystycznych – Ten Square Games. Wszystkie te firmy odnoszą duże sukcesy międzynarodowe. Warto zaznaczyć też, że ok. 10 proc. branży nowych technologii we Wrocławiu to start up-y. Wszyscy oni – wielkie korporacje i nieduże start up-y – patrzą w jednym kierunku: wyższych uczelni technicznych, gdzie szukają dla siebie pracowników.

Czy znajdą ich we Wrocławiu?

Jestem przekonany, że tak, co więcej uważam, że jedną z przewag tego miasta są właśnie dobrze wykształceni, doświadczeni specjaliści, zajmujący się tematem nowych technologii. Wrocław rozwija się w tym kierunku od lat i jest z tego znany, dlatego wielu młodych ludzi, którzy chcą pracować i doskonalić się w temacie nowych technologii, wybiera Wrocław na swoje miejsce do życia.

Firmy IT w tym mieście rosną i dojrzewają, obsługując coraz bardziej skomplikowane procesy. Odpowiedzią na zmiany jest również oferta wrocławskich uczelni, przede wszystkim Politechniki Wrocławskiej. Stolica Dolnego Śląska to trzecie miasto akademickie w kraju – na kierunkach związanych z IT kształcą się tutaj ponad 15 tys. młodych osób. A co najważniejsze, większość z nich po studiach zostanie we Wrocławiu, co pokazuje doświadczenie ostatnich lat oraz statystyki.

Czy rynek nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu jest w stanie sprostać potrzebom rosnących firm z branży IT i nowych technologii?

Przedsiębiorstwa informatyczne to grupa najemców o wyjątkowych potrzebach. Przede wszystkim dlatego, że znajdują się w fazie ciągłej transformacji i wzrostu. W ciągu dwóch lat taka firma może

urosnąć o sto, dwieście, a nawet więcej procent. Dlatego dla tej branży jedną z ważniejszych rzeczy jest elastyczność najmu. Tymczasem tradycyjne umowy podpisywane są na minimum pięć lat i tutaj stanowisko deweloperów jest dosyć sztywne. Dlatego, zdarza się, że firmy z branży IT są zmuszone do korzystania z kilku lokalizacji, rozproszonych po całym mieście, co jest rozwiązaniem dość niekomfortowym i utrudnia prowadzenie biznesu.

Co w takim razie mogą zrobić firmy IT, szukając nowych lokalizacji, żeby zabezpieczyć się na ewentualny wzrost? Co doradzają Państwo swoim klientom?

Każda sytuacja jest inna – zależy od tego, jak duża jest to firma i jakie ma plany na rozwój oraz na ile może ten rozwój zaplanować. Jeśli wiemy, że za jakiś czas będziemy potrzebować dodatkowej powierzchni, a deweloper dysponuje taką w sąsiedztwie naszego biura, to w umowie możemy wpisać punkt, który da nam prawo pierwszeństwa najmu tych dodatkowych metrów lub z góry zaplanować dobieranie powierzchni w określonych fazach. W praktyce oznacza to, że jeśli inna firma zechce to biuro wynająć, właściciel będzie musiał najpierw zapytać nas, czy nadal jesteśmy nim zainteresowani.

Innym, równie dobrym rozwiązaniem jest wynajęcie powierzchni w budynku, w którym znajdują się również biura serwisowane. W dowolnym momencie będziemy mogli umieścić tam dodatkowo zatrudnionych pracowników albo nowe działy. Z reguły dla najemców znajdujących się w tym samym budynku przewidziane są preferencyjne warunki na wynajem biura serwisowanego. Ale tak, jak mówiłem, każda sytuacja jest inna, a wybór optymalnego rozwiązania zależy również od doświadczenia doradcy i jego znajomości lokalnego rynku.

Czy pustostany na poziomie 10 proc., które od dłuższego czasu utrzymują się we Wrocławiu, oznaczają więcej opcji dla najemców?

Nie, taki poziom wakatów świadczy jedynie o stanie pewnej równowagi między rynkiem wynajmującego i najemcy. Ta podaż, o której mówimy, jest rozproszona w różnych biurach, jeśli jednak firma ma bardzo konkretne oczekiwania, co do lokalizacji i samego budynku, to na nowe biuro będzie musiała poczekać. Podam przykład, jeśli dzisiaj przyjdzie do mnie najemca, który „od zaraz” chce wynająć 2 tys. mkw. i więcej w centrum miasta, to znalezienie takiej powierzchni będzie dosyć trudne. Jednak tak, jak wspominałem na początku naszej rozmowy, ta sytuacja powinna zmienić się już w przyszłym roku, gdy na rynek trafią nowe inwestycje.

Co ciekawego dzieje się teraz w centrum miasta?

Dużo się teraz dzieje w okolicach Sky Tower. Jedną z bardziej wyczekiwanych inwestycji jest kompleks Centrum Południe, który powstaje na działce przy zbiegu ulic Powstańców Śląskich i Szczęśliwej. Skanska wybuduje tam pięć wielofunkcyjnych budynków, które w sumie dostarczą na rynek ok. 85 tys. mkw. GLA. Budowa dwóch pierwszych, w ramach I etapu, ma się zakończyć już wiosną przyszłego roku. Będą to pierwsze we Wrocławiu budynki certyfikowane w systemie WELL. Na sąsiedniej działce dużą inwestycję biurową rozpoczęła spółka Echo Investment.

W perspektywie kilku lat bardzo zmienią się okolice Placu Jana Pawła II. Kończy się zagospodarowanie terenów Bulwaru Staromiejskiego, niedługo wystartować ma również budowa biurowca Infinity. Na zagospodarowanie cały czas czeka również działka po budynku Cuprum, w okolicy inwestycję biurową planuje również deweloper Cavatina.

Dużą aktywność deweloperów obserwujemy również poza centrum miasta...

To prawda, szczególnie w zachodniej części Wrocławia. Tutaj mamy też o wiele większą dostępność powierzchni biurowej dla dużych najemców, którzy potrzebują jej stosunkowo szybko. Największą inwestycją jest Business Garden – park biurowy powstały w sąsiedztwie Galerii Magnolia. Budowa nowej linii tramwajowej w kierunku Nowego Dworu i przebudowa ulicy Robotniczej – dały impuls do kolejnych inwestycji biurowych w tym rejonie.

Jak widzi Pan rynek wrocławski za dwa-trzy lata?

Deweloperzy biurowi we Wrocławiu są bardzo aktywni, ale też ostrożni. Część budynków nie wystartuje do momentu, gdy nie znajdą strategicznego najemcy. To też pokazuje pewną równowagę

na rynku, którym ciągle interesują się międzynarodowe koncerny, a firmy obecne już w mieście rosną, wynajmując większe biura. Dlatego naszym najemcom, szczególnie tym, którzy poszukują dużych powierzchni, rekomendujemy rozpoczęcie poszukiwania nowego biura z odpowiednim wyprzedzeniem, nawet na dwa lata przed zakończeniem obecnej umowy najmu. Będą mieli wtedy znacznie więcej opcji do wyboru, łącznie z budynkami, które dopiero powstają.