

INFORMACJA PRASOWA Warszawa, 27.05.2020

**Kameralne biurowce zyskują na popularności**

**W obecnym, gorącym czasie przemian rynkowych ekskluzywna powierzchnia w centralnie zlokalizowanych, butikowych biurowcach to dobra opcja dla firm migrujących z dużych, warszawskich obiektów**

Ubiegły rok należał do rekordowych pod względem ilości powierzchni wynajętej na warszawskim rynku biurowym, który od kilku lat rozwijał się w tempie nie notowanym wcześniej w historii. Marzec tego roku przyniósł diametralne zmiany. Covid-19 całkowicie zmienił rynkową rzeczywistość. Trudno jeszcze określić, jak bardzo wpłynie na trendy w dłuższej perspektywie, ale już dziś wiadomo, że wiele firm poszukuje sposobów na ograniczenie wydatków związanych z wynajmem powierzchni. W post-covidowych realiach na popularności zyskać mogą wysokiej klasy, kameralne biurowce, które oferują mniejsze powierzchnie w bezkonkurencyjnych, biznesowych lokalizacjach w Warszawie.

**Niszowy produkt biurowy z najwyższej półki**

Butikowe nieruchomości biurowe, zapewniające wysokiej klasy powierzchnie i świetny serwis, odpowiadają tylko za niewielką część stołecznej oferty. Według obliczeń Walter Herz, w zrewitalizowanych kamienicach oraz ekskluzywnych, nowoczesnych budynkach biurowych usytuowanych w śródmiejskich rejonach Warszawy znajduje się zaledwie ponad 270 tys. mkw. powierzchni.

- Oferta tego typu obiektów nie jest duża. A z uwagi na niski poziom pustostanów notowany na warszawskim rynku przed epidemią, który w centrum miasta nie przekraczał 5 proc., wolnych biur jest w nich bardzo mało. Niemniej, relokacją do kameralnych biurowców interesuje się sporo podmiotów. To dla firm optymalne rozwiązanie, tak ze względu na zmianę charakteru pracy zespołów, jak i optymalizację kosztów wynajmu w sytuacji spowolnienia gospodarczego, z którym musimy się dziś wszyscy mierzyć - mówi Bartłomiej Zagrodnik, Managing Partner/CEO w Walter Herz. – Oszczędności w tym przypadku należy jednak liczyć, nie tyle ze względu na stawki za metr, bo te należą do najwyższych na rynku, ale całkowite ceny za wynajem kompaktowych powierzchni - dodaje.

**Luksusowe miejscówki**

Ekskluzywne biurowce oraz odrestaurowane kamienice biurowe położone w centralnej strefie biurowej miasta, które często wybijają się swoją architekturą, stanowią wyjątkową część oferty warszawskiego rynku biurowego. W niektórych wypadkach można rzec nawet, że to dobro narodowe. Wybierane są zwykle przez podmioty świadome wpływu, jaki prestiżowy adres siedziby ma na wizerunek firmy. To najczęściej miejsca pracy jednostek sektora usług biznesowych, firm finansowych, doradczych, konsultingowych, kancelarii prawnych, biur architektonicznych, agencji marketingowych, a także stowarzyszeń i organizacji międzynarodowych oraz placówek dyplomatycznych.

Poza najwyższym standardem, jaki oferują, ich mocną stroną jest otoczenie. Zlokalizowane w najlepszych punktach Warszawy, zapewniają bezpośredni dostęp do bogatej infrastruktury miejskiej, a często także sąsiedztwo terenów zielonych. Oferują widok na parki i strefy rekreacyjne, jak również najciekawsze deptaki i skwery miejskie oraz kultowe miejsca na mapie Warszawy. Wyznacznikiem ich atrakcyjności jest też nierzadko zaplecze handlowo-usługowe, a nawet rozrywkowe. Projektowane jako budynki mixed-use w wielu przypadkach łączą powierzchnię biurową z ofertą handlową, gastronomiczną, usługową i kulturalną.

**Warszawskie perełki biurowe**

Jednym z najbardziej rozpoznawalnych i reprezentacyjnych butikowych biurowców w Warszawie jest **Centrum Królewska**. Wysokiej klasy budynek, zaprojektowany w pracowni APA Kuryłowicz & Associates, położony jest w sercu miasta, przy skrzyżowaniu ulicy Marszałkowskiej z Królewską, naprzeciw Ogrodu Saskiego. Jego charakterystyczna bryła, przypominająca zwiniętą kartkę papieru, załamaną pod kątem prostym od strony sąsiadujących z nim budynków oraz elewacja z płyt z ekologicznego spieku ceramicznego nadają mu niepowtarzalny wygląd. Z górnych pięter budynku roztacza się niezapomniany widok na korony drzew Ogrodu Saskiego, a w dalszej perspektywie na czerwone dachy budynków Starego Miasta. Obiekt zapewnia najnowocześniejsze rozwiązania techniczne, wygodny parking i praktyczne rozwiązania dla rowerzystów.

Nieopodal biurowca Centrum Królewskiej położony jest odrestaurowany budynek biurowy **Plac Bankowy 1**. Oferuje najwyższej jakości biura w historycznych murach, w których prawie 200 lat temu działał bank i giełda, a w latach powojennych prosperował Hotel Saski. W renowację biurowca zaangażował się oscarowy scenograf Allan Starski, który stworzył dziedziniec na wzór nowojorskich kamienic. Biurowiec wyróżnia się też ciekawą iluminacją. W jego sąsiedztwie, przy skrzyżowaniu dwóch głównych arterii miasta, ulicy Marszałkowskiej i alei Solidarności znajdują się modne warszawskie restauracje i knajpki oraz stacja metra Ratusz.

Reprezentacyjną, warszawską nieruchomością biurową jest też budynek **Foksal City**. Kameralny biurowiec klasy A położony jest w prestiżowej lokalizacji w historycznej dzielnicy miasta, przy Trakcie Królewskim, na tyłach zabytkowego pałacu hrabiny Marii Przeździeckiej. Budynek oferuje przestrzeń biurową z segmentu premium w sercu biznesowego i kulturalnego centrum miasta. Obiekt zaprojektowany przez pracownię architektoniczną Juvenes, Hol wybija się stylowo zaprojektowaną fasadą, nawiązującą do nurtu dekoracyjnego art deco.

Wyjątkowy, warszawski obiekt biurowy położony jest też przy placu Zbawiciela, gdzie krzyżuje się ulica Mokotowska z Marszałkowską, w jednej z najbardziej znaczących, warszawskich lokalizacji. **Renaissance Building** dysponuje luksusową przestrzenią biurową, strefą handlową oraz parkingiem podziemnym. Historia tej eleganckiej, zabytkowej kamienicy sięga 1902 roku. W 2006 roku budynek został przebudowany i zaadaptowany na cele biurowe, a w 2017 roku przeszedł gruntowny remont.

Jednym z najbardziej interesujących, kameralnych obiektów w Warszawie jest też strzelisty, szklany biurowiec **Moniuszki 1A**. Budynek zlokalizowany jest na terenie warszawskiego Śródmieścia, w pobliżu stacji metra Świętokrzyska. W 2014 roku poddany został modernizacji, podczas której wykorzystane zostały najwyższej klasy elementy techniczno-instalacyjne, jak i materiały wykończeniowe. Biurowiec z charakterystyczną, jednolitą szklaną elewacją i bogatą ofertą udogodnień dla użytkowników ulokowany jest w komunikacyjnym, kulturalnym i biznesowym hubie Warszawy. Kamień i szkło dekoracyjne, starannie dobrane elementy wyposażenia oraz umieszczona w centralnym punkcie kameralna recepcja tworzą w nim przyjemne i nowoczesne środowisko pracy.

Nad Wisłą, na warszawskim Powiślu powstał natomiast budynek **The Tides.** Biurowiec jest ostatnim dziełem wybitnego architekta prof. Stefana Kuryłowicza, którego wizjonerski projekt był wielokrotnie nagradzany w konkursach architektonicznych. Poza wyjątkową, falującą bryłą odznacza się niepowtarzalnym otoczeniem. Stoi przy tętniących życiem Bulwarach Wiślanych i oferuje nieograniczony widok na Wisłę i panoramę prawego brzegu Warszawy. Na parterze budynku ulokowane są modne, warszawskie restauracje z tarasami. Wysokiej klasy obiekt zapewnia też nowoczesną przestrzeń eventowo-konferencyjną stworzoną nawet dla tysiąca uczestników oraz klub fitness.

W pobliżu placu Zawiszy i warszawskiego Dworca Centralnego, wśród historycznych kamienic usytuowany jest z kolei butikowy, szklany biurowiec **Nowogrodzka Square**.Sześciopiętrowy budynek, zaprojektowany w pracowni HRA, wpisuje się w historyczne otoczenie modernistycznych kamienic. Fasada wykonana z surowego betonu w uchylnych oknach została uzupełniona półprzejrzystym kamieniem - onyxem. Biurowiec oferuje górny taras z panoramą na miasto oraz wielkomiejski pasaż, który powstał pomiędzy ulicą Nowogrodzką a alejami Jerozolimskimi.

Nowoczesny budynek biurowo-handlowy **Nowy Świat 2.0** uzupełnia natomiast kompleks CBF Nowy Świat położony w pobliżu ronda gen. Charles’a de Gaulle’a z charakterystyczną palmą. Kameralny obiekt został zaprojektowany przez pracownię architektoniczną AMC Architekci. Zastosowane zostały w nim nowoczesne rozwiązania technologiczne, zapewniające oszczędność energii i minimalizację wpływu na środowisko naturalne, dzięki czemu otrzymał certyfikat ekologiczny LEED Gold. Oryginalna, zaokrąglona, przeszklona fasada daje w nim szeroki dostęp do światła naturalnego.

Ciekawą elewacją wyróżnia się także odrestaurowana kamienica położona przy Poznańskiej 37, w której niegdyś mieszkał i tworzył poeta Miron Białoszewski. **Lipiński Passage** to zabytkowy budynek z 1897 roku, który oferuje powierzchnię biurową klasy premium oraz zaplecze handlowo-usługowe. Artystyczna kamienica położona jest w ścisłym centrum Warszawy, na rogu alei Jerozolimskich i ulicy Emilii Plater, w sąsiedztwie Dworca Centralnego. Zaletą lokalizacji jest otoczenie wysokiej klasy hoteli, butików i restauracji. Pod szklanym dachem stylowego biurowca Lipiński Passage biznes spotyka się ze sztuką.

Najwyższej klasy powierzchnię w nowej części biurowej oferuje również teraz legendarny, warszawski **Cedet**, zlokalizowany w ścisłym centrum miasta przy ulicy Kruczej. Zbudowany w latach 50-tych XX wieku Centralny Dom Towarowy odzyskał swój pierwotny charakter, stając się znów jedną z najciekawszych wizytówek Warszawy. Na budynku został zainstalowany neon z charakterystyczną strzałką, będący odwzorowaniem pierwowzoru.

Przy odnowionym placu Grzybowskim zlokalizowany jest zaś historyczny obiekt biurowy **Le Palais**, który powstał w wyniku gruntownej rewitalizacji dwóch zaprojektowanych w stylu neorenesansowym kamienic z XIX w. Po przebudowie zabytkowe budynki usytuowane przy Próżnej 7 i 9 stały się eleganckim wyróżnikiem tej historycznej części Warszawy. Parter budynków, oferujący przestrzeń handlowo-usługową, wpisuje się w modny restauracyjno-kawiarniany ciąg deptaku, który powstał przy zmodernizowanej ulicy Próżnej.

o Walter Herz

Walter Herz jest wiodącym na rynku, polskim podmiotem prowadzącym działalność w sektorze nieruchomości komercyjnych na terenie całego kraju. Od 7 lat firma świadczy kompleksowe oraz strategiczne doradztwo: najemcom, inwestorom i właścicielom nieruchomości. Zapewnia pełną obsługę dla sektora prywatnego, jak i publicznego. Eksperci Walter Herz wspierają klientów w poszukiwaniu i wynajmie powierzchni biurowych, doradzają w przypadku projektów inwestycyjnych oraz projektów hotelowych.

Poza siedzibą w Warszawie, firma posiada odziały w Krakowie i Gdańsku. Firma Walter Herz jest twórcą Akademii Najemcy, pierwszego w Polsce projektu, który wspiera i edukuje najemców powierzchni komercyjnych z całej Polski, szkolenia są stacjonarne, prowadzone w największych miastach w kraju. W trosce o najwyższy poziom etyczny świadczonych usług wprowadziła Kodeks Dobrych Praktyk.