**Boom na nieruchomości wielofunkcyjne. Projekty mixed-use z roku na rok coraz bardziej popularne**

**Projekty mixed-use, czyli nieruchomości łączące funkcje mieszkalne, usługowe, biurowe i rozrywkowe, cieszą się rosnącą popularnością, również w Polsce. Według ekspertów, pandemia Covid-19 może tylko przyspieszyć zmiany rynkowe, w których klasyczne centra handlowe i biurowe będą musiały liczyć się z większym zainteresowaniem na konkurencyjne obiekty o różnym przeznaczeniu.**

Międzynarodowe badania pokazują, że projekty mixed-use mogą liczyć na coraz większy popyt. W raporcie International Council of Shopping Centers z 2019 r. wskazano, że aż 78 proc. Amerykanów zamieszkałoby w projekcie łączącym funkcje mieszkalne, biurowe, zakupowe i rozrywkowe, czyli właśnie w typowym obiekcie mixed-use. Wśród badanych największym zainteresowaniem do życia w takim miejscu wykazali się najmłodsi, tzw. milenialsi (21-38 lat) – aż 85 proc., podczas gdy osoby z tzw. pokolenia boomersów (55-73 lat) już tylko w 71 proc.

Dane o zmianie trendów rynkowych potwierdzają także inne analizy. W raporcie PwC i Urban Land Institute „Emerging Trends in Real Estate. Climate of change” z 2020 r. przebadano nastroje wśród managerów z całej Europy. Pokazują one, że obecnie najczęściej przekształca się istniejące nieruchomości na: mieszkalne (68 proc.), mixed-use (54 proc.) i biura (36 proc.).

Nadchodzącą rynkową rewolucję szybko wyczuł gigant z branży IT, firma Google. W tym roku spółka ogłosiła plany dotyczące olbrzymiego projektu mixed-use, który ma powstać w San Jose w Kalifornii. Kompleks będzie dysponował prawie 680 tys. m2 biur, 4 tys. mieszkań, ok. 46 tys. m2 powierzchni handlowej, kulturalnej i artystycznej, ponad 9 tys. m2 powierzchni eventowej, ok. 300 pokojami hotelowymi i ok. 800 kwaterami korporacyjnymi. Oprócz tego inwestor przewiduje budowę parków oraz otwartej, ogólnodostępnej przestrzeni.

*– Popularność nieruchomości wielofunkcyjnych rośnie na świecie od lat i można mówić już o stałym trendzie. Nowe pokolenia, tzw. milenialsi i* *generacja Z, chcą żyć w mieście i czerpać z tego przyjemność. Projekty mixed-use zapewniają im nie tylko dogodną lokalizację, pozwalającą na aktywny tryb życia, ale również bezpośredni dostęp do sklepów, usług i rozrywki. I tak jak miejskie ulice, szybko dostosowują swoją ofertę do zmieniającej się rzeczywistości. Wiele takich miejsc, jak np. Centrum Praskie Koneser, to teraz zagłębia sztuki, które pełne są galerii i wystaw. To zaprzeczenie idei mieszkania na przedmieściach, oznaczającej często wielogodzinne stanie w korkach i utrudniony dostęp do życia społecznego –* mówi Maciej Kłos z firmy doradczej International Business Advisors.

**Boom na mixed-use w Polsce**

Polska wpisuje się w trendy międzynarodowe. Według danych JLL z końca 2019 r., w ciągu ostatnich 10 lat podaż powierzchni komercyjnej w obiektach mixed-use w naszym kraju wzrosła blisko sześciokrotnie. Jak zaznacza Krzysztof Tyszkiewicz, wiceprezes pracowni architektonicznej Juvenes-Projekt, takie kompleksy powstają i stają się miejscami spotkań, pracy i spędzania wolnego czasu. *–* *Centrum Praskie Koneser w Warszawie, Monopolis w Łodzi i Browar Lubicz w Krakowie to tylko niektóre przykłady spektakularnych rewitalizacji zmieniających przeznaczenie nieruchomości. To przestrzenie miastotwórcze, wpływające na jakość życia całego otoczenia. Są katalizatorem transformacji, inspirując zupełnie nowe pomysły biznesowe. Wykorzystanie istniejących obiektów do nowych funkcji to nie tylko drugie życie dla zaniedbanych dzielnic. To także uczestniczenie w realizacji bodaj najważniejszego dziś zadania, jakim jest ograniczenie destrukcyjnego wpływu gospodarki na planetę. Swoisty recykling przestrzeni jest tu jedną z ważnych dróg –* podkreśla Krzysztof Tyszkiewicz.

**Jaka przyszłość mixed-use?**

Pandemia Covid-19 spowodowała zmiany w postrzeganiu rynku nieruchomości. Zamknięte podczas lockdownu centra handlowe zyskały konkurencję. Obiekty mixed-use, które dysponują otwartymi, publicznymi przestrzeniami były wciąż dostępne. – *Koronawirus zmodyfikował myślenie ludzi na całym świecie. Docenili oni możliwość spędzenia czasu na powietrzu oraz bliskość usług, sklepów czy pracy. Miejsca łączące wiele funkcji oraz krótkoterminowo domy jednorodzinne, to główni wygrani ewolucji branży nieruchomości podczas mijającego roku. A to przekłada się na rynki finansowe, które dostosowując się do nowej rzeczywistości są coraz bardziej otwarte na mixed-use –* dodajeMaciej Kłos.

Optymizm ekspertów podziela branża deweloperska, która przygotowuje kolejne tego typu projekty. W Poznaniu powstaje właśnie „Nowy Rynek”. To pięć budynków o różnej funkcjonalności – od biurowej, przez hotelową, po mieszkaniową. Jego całkowita powierzchnia użytkowa wyniesie 100 tys. m2. W Katowicach realizowany jest wielofunkcyjny kompleks, który dostarczy niemal 90 tys. m2 do pracy, mieszkania i rekreacji. Zlokalizowany jest w centrum miasta i jest to pierwsze przedsięwzięcie mixed-use na mapie nieruchomości stolicy Śląska, prowadzone na tak dużą skalę. Z kolei w Łodzi powstaje „Fuzja”. To przywrócenie życia dawnej fabryki Karola Scheiblera w Łodzi. Na blisko 8 hektarach trwa rewitalizacja dotychczas zamkniętego fragmentu miasta, który wraz z oddaniem pierwszej części placu przy elektrowni latem 2021 r. otworzy się na mieszkańców, pracowników i odwiedzających.

Obiekty mixed-use powstają w całej Polsce i już niedługo mogą zmienić nasz krajobraz. Optymistycznie patrzą na ten trend analitycy, którzy oprócz zmian estetycznych dostrzegają w tego rodzaju nieruchomościach możliwość pomnożenia kapitału. Według tegorocznej analizy międzynarodowej firmy doradczej rynku nieruchomości, Savills IM, rekomendowanym obszarem inwestycyjnym w Warszawie są najwyższej jakości aktywa biurowe, stanowiące część projektów mixed-use.