

INFO PRASOWE

Warszawa, dn. 31.05.2020

# Wszystko w jednym, jak w reklamie. Nowoczesne kompleksy wielofunkcyjne, otwarte na interakcje społeczne i zapewniające lokalne potrzeby, które wygrywają dziś z tradycyjnymi biurowcami, wyznaczają kierunek rozwoju inwestycji w sektorze komercyjnym

Sytuacja związana z pandemią, ograniczenia komunikacyjne oraz postępująca decentralizacja życia i usług radykalnie wpłynęły na sposób postrzegania miasta i jego użyteczności. Najcenniejszą wartością stała się możliwość wygodnego życia i pracy oraz perspektywa bliskiego kontaktu z naturą, co powinno zapewniać najbliższe otoczenie w promieniu krótkiego spaceru. Dlatego obiekty typu mixed-use, które zaspokajają wiele lokalnych potrzeb cieszą się dziś tak dużą popularnością, nie tylko wśród użytkowników biur i mieszkańców miasta, ale często także i wśród turystów. Wnoszą nieocenioną wartość infrastrukturalną, szczególnie jeśli rozbijają monofunkcyjny charakter obszaru, na którym się znajdują. Należy więc przypuszczać, że właśnie w te stronę jeszcze szybciej niż dotychczas zmierzało będzie projektowanie w sektorze nieruchomości komercyjnych.

**Bronią się w nowych realiach**

- Im istotniejszą kwestią jest kreowanie obszarów, w obrębie których możliwe jest zaspokojenie większości codziennych potrzeb, tym znaczenie inwestycji typu mixed-use staje się większe. Także dla inwestorów projekty kreujące przestrzeń miejską są znacznie ciekawsze od obiektów o jednolitych funkcjach. Wyższa jest ich wycena. Pozwalają też uzyskać atrakcyjniejsze zwroty – mówi Krzysztof Foks, Senior Analyst w Walter Herz. - Należy również wspomnieć o większym bezpieczeństwie i odporności biznesowej, jakie zapewniają kompleksy wielofunkcyjne w dłuższym przedziale czasu, dzięki możliwości dywersyfikacji dochodów. Ze względu na swój profil umożliwiają także wprowadzanie zmian w zakresie funkcji w zależności od zapotrzebowania płynącego ze strony rynku – informuje Krzysztof Foks.

Tak stało się choćby w przypadku warszawskiej Fabryki Norblina, która jest na finiszu budowy. Inwestor szybko dostosował projekt do wywołanych pandemią zmian rynkowych, zastępując przestrzenie handlowe rozrywkowo-usługowymi.

- Projekty mixed-use oferują w Polsce przeszło 1 mln mkw. powierzchni komercyjnych. Realizacja planów inwestycyjnych firm deweloperskich prowadzących projekty miastotwórcze oparte na rewitalizacji dużych kwartałów miejskich, w tym m.in. Cavatiny, Capital Park, Echo Investment, Torusa, czy Vastint Poland w ciągu kilku najbliższych lat przynieść może podwojenie tych zasobów – informuje Mateusz Strzelecki, Partner / Head of Regional Markets w Walter Herz. – Sukces komercyjny inwestycjom wielofunkcyjnym zapewniają, nie tylko rozbudowane usługi, handel i gastronomia dostępne na miejscu, ale także ciekawe zagospodarowanie przestrzeni wspólnych i terenu wokół budynków. Poprzez zielone obszary rekreacyjne i nowe elementy architektoniczne aranżacja takich projektów wychodzi często w głąb obszarów miejskich i stapia inwestycje z okoliczną infrastrukturą. W ten sposób powstają miejsca przyjazne, nie tylko do pracy, ale i sprzyjające odpoczynkowi. To wszystko sprawia, że duże kompleksy o różnorodnych funkcjach bardzo dobrze radzą sobie w obecnych warunkach – dodaje Mateusz Strzelecki.

**Warszawskie obiekty z renomą i nowe projekty**

Realizację obiektów typu mixed-use obserwujemy w Polsce od dawna, ale w ciągu ostatnich pięciu lat wzrastała, nie tylko ich ilość, ale także skala projektów. Tego typu inwestycje związane są zazwyczaj z rewitalizacją dużych, zaniedbanych terenów miejskich, często o przemysłowym charakterze oraz rewitalizacją zabudowań pofabrycznych w atrakcyjnych lokalizacjach.

Dzięki tego rodzaju inwestycjom największe aglomeracje w kraju zyskują nowoczesne kwartały miejskie o spójnej, oryginalnej koncepcji architektonicznej, zapewniające różnorodność funkcji. Nalezą też do miejskich atrakcji, tak pod względem biznesowym, jak i turystycznym.

Wśród najpopularniejszych, warszawskich kompleksów, opartych na rewitalizacji historycznych zabudowań, które zyskały już renomę mamy na przykład Elektrownię Powiśle, Konesera, Halę Koszyki, czy oddane niedawno Browary Warszawskie. Niebawem dołączy do nich będąca na ukończeniu, Fabryka Norblina, na którą trzeba było poczekać kilkanaście lat. Poza nowoczesnymi biurami, firma Capital Park zapowiada otwarcie w niej butikowego kina, pierwszej w Polsce digitalowej galerii sztuki, kultowego BioBazaru, foodhallu z ponad 30 konceptami gastronomicznymi oraz muzeum.

Duży wkład w tworzenie warszawskiej tkanki miejskiej ma także firma Ghelamco Poland. Po realizacji prekursorskiego projektu miastotwórczego z placem Europejskim usytuowanym wśród biurowców kompleksu Warsaw Spire w okolicy ronda Daszyńskiego, deweloper realizuje kolejne inwestycje oferujące różne funkcje. Właśnie ukończył budowę projektu Warsaw Hub w tym samym rejonie.

Do prowadzonych w Warszawie inwestycji multifunkcyjnych należy także Port Praski oraz realizowany w miejscu dawnej fabryki Polleny kompleks Bohema.

W podobną stronę idą także konsekwentne zmiany zachodzące od kilku lat na warszawskim Służewcu Przemysłowym, który stał się symbolem monokultury biurowej. Wprowadzana jest tam coraz szerzej zabudowa mieszkaniowa i hotelowa oraz różnego rodzaju usługi. Empark, jeden z najstarszych parków biurowych w Warszawie ma zaś teraz szansę stać się prawdziwie multifunkcyjnycm kompleksem.

Ponadto, budowę imponującego projektu mixed-use o powierzchni 230 tys. mkw. na 6,5 ha terenie przy ulicy Towarowej 22 w Warszawie zapowiedziało Echo Investment. Będą w nim sklepy, biura, mieszkania, hotel, kino i teatr. Inwestor planuje również realizację miastotwórczego projektu na stołecznych Kabatach. Powstanie tam wielofunkcyjny kompleks, którego istotną częścią będzie ogólnodostępny park – ogród na skarpie oraz plac z kawiarniami, ogródkami restauracyjnymi, zielenią, fontannami i małą architekturą u zbiegu al. KEN i ul. Wąwozowej.

Na 14,5 hektarowym terenie obok lotniska na Okęciu dużą inwestycję wielofunkcyjną planuje również Vastint Poland. W perspektywie jest również rewitalizacja fabryki Drucianka, usytuowanej w sąsiedztwie warszawskiego Dworca Wschodniego. W ostatnich miesiącach wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla tego terenu.

**Trójmiasto i Łódź w czołówce**

Z projektów łączących funkcje mieszkalną, biurową i rekreacyjno-kulturalną słynie również Trójmiasto i Łódź, ale realizację tego rodzaju przedsięwzięć obserwować możemy też we Wrocławiu, Katowicach, czy Poznaniu.

W Łodzi zrewitalizowanych zostało z sukcesem wiele obiektów po dawnych fabrykach, a obecnie największe miastotwórcze znaczenie ma łódzka Fuzja realizowana przez Echo Investment. Przestrzenie publiczne w formie parków i miejskich placów zajmować będą w niej blisko 4 ha, tj. prawie połowę obszaru inwestycji.

W sąsiedztwie Dworca Łódź Fabryczna powoli tworzy się też Nowe Centrum Łodzi (NCŁ), w budowę którego wkład ma firma Skanska. Grupa Cavatina w Łodzi ma z kolei na koncie Widzewską Manufakturę. Poza tym, inwestor realizuje wielofunkcyjny projekt Quorum we Wrocławiu i Global Office Park w Katowicach. Te trzy projekty dostarczą na rynek łącznie około 175 tys. mkw. GLA i przeszło 1,5 tys. mieszkań na wynajem.

Firma Vastint Poland natomiast ogłosiła budowę drugiego etapu kompleksu Waterfront przy Nadbrzeżu Prezydenta w Gdyni. Zabudowa zostanie uzupełniona o 80 tys. mkw. powierzchni mieszkalno-biurowo-usługowej, obejmującej biura, lokale usługowe, dwa hotele z powierzchnią konferencyjną oraz obiekty użyteczności publiczno-kulturowej, w tym także kino. Powstanie też nowy ogólnodostępny skwer, wokół którego będzie toczyło się życie publiczne.

Na terenach postoczniowych, w powstającej dzielnicy Młode Miasto w Gdańsku prace projektowe i inwestycyjne związane z realizacją osiedla Doki prowadzi z kolei spółka Torus. W tej, nowoczesnej dzielnicy wszystkie funkcje projektowane są od podstaw w oparciu o założenia 15 minutowego miasta.

W gdańskim Wrzeszczu modelowym przykładem inwestycji oferującej różne funkcje jest natomiast Garnizon. W odległości kwadransa spacerem w zróżnicowanym środowisku multifunkcyjnym osadzone jest też gdańskie centrum biznesowe Olivia Business Centre.

W Poznaniu projekt Nowy Rynek, składający się z pięciu budynków o różnych funkcjach realizuje firma Skanska. Do rewitalizacji zabudowań na terenie historycznej ubojni z końca XIX wieku w poznańskiej dzielnicy Garbary przygotowuje się też Vastint Poland.

o Walter Herz

Walter Herz jest wiodącym na rynku, polskim podmiotem prowadzącym działalność w sektorze nieruchomości komercyjnych na terenie kraju. Od 9 lat firma świadczy kompleksowe i strategiczne usługi doradcze w całej Polsce. Eksperci Walter Herz doradzają inwestorom, właścicielom nieruchomości i najemcom. Firma zapewnia pełną obsługę, zarówno firmom z sektora prywatnego, jak i publicznego. Doradcy Walter Herz wspierają klientów w poszukiwaniu i wynajmie powierzchni biurowych oraz świadczą usługi doradcze przy realizacji projektów inwestycyjnych w sektorze komercyjnym i hotelowym.

Firma ma siedzibę w Warszawie oraz oddziały regionalne w Krakowie i Trójmieście. Walter Herz jest twórcą Akademii Najemcy, pierwszego w Polsce projektu, który wspiera i edukuje najemców powierzchni komercyjnych z całej Polski. Prowadzi szkolenia stacjonarne w największych miastach w kraju. W trosce o najwyższy poziom etyczny świadczonych usług wprowadziła Kodeks Dobrych Praktyk.