

ZMIENIA SIĘ BIUROWY KRAJOBRAZ



Michał Oksiński
Redaktor Portalu
KompasInwestycji.pl

Przed sektorem biurowym nadal stoją obiecujące perspektywy. Do 2019 r. ma powstać ok. 2,5 mln mkw. biur. Starsze obiekty bywają zastępowane przez nowsze – wyższe, nowocześniejsze, kuszące dobrą architekturą i atrakcyjnie zaprojektowanymi częściami wspólnymi.



BUSINESS CAMPUS w/ Echo Investment

Na podstawie projektów wpisanych do bazy serwisu KompasInwestycji.pl (która zawiera średnie i duże inwestycje na terenie całej Polski) przygotowaliśmy zestawienie inwestycji biurowych, których rozpoczęcie zaplanowano od pierwszego kwartału 2016 roku. Zestawienie obejmuje zarówno projekty zakończone, będące w toku, jak i planowane przedsięwzięcia. Prezentujemy porównanie inwestorów oraz generalnych wykonawców pod względem liczby prowadzonych inwestycji. Omawiamy również najważniejsze projekty.

Inwestorzy

Zestawienie najbardziej aktywnych inwestorów otwiera Skanska Property Poland, która w naszym zestawieniu ma w portfolio 15 projektów biurowych. Jeden – Atrium South III – został wstrzymany. Trzy inwestycje to etapy kompleksu Spark powstającego na rogu ulic Okopowej i Towarowej w Warszawie, na tzw. Serku Wolskim. Projekt architektoniczny powstał w pracowni Kuryłowicz&Associates, projekt konstrukcji budynków i instalacji przygotowała firma Buro Happold. W czerwcu ub.r. Skanska rozpoczęła budowę pierwszego etapu. Budynek C, zlokalizowany najbliżej ulicy Karolkowej, będzie składał się z dziewięciu kondygnacji naziemnych i dostarczy ok. 12300 mkw. powierzchni najmu oraz 86 miejsc parkingowych. Zostanie oddany do użytku w I kwartale 2018 r. W maju br. Skanska Property Poland rozpoczęła budowę drugiego budynku kompleksu Spark. Obiekt, który powstanie w ramach II etapu, zostanie oddany do

użytku w pierwszym kwartale 2019 roku. W 10-kondygnacyjnym budynku przewidziano ok. 17937 mkw. powierzchni najmu oraz 144 miejsc parkingowych. Generalnym wykonawcą jest Skanska. Obiekt będzie gotowy w I kwartale 2019 r. Inwestycja Spark będzie certyfikowana w systemie LEED na platynowym poziomie. Dodatkowo uzyska certyfikat „Obiekt bez barier”. Spark będzie pierwszym projektem Skanska, który zostanie wyróżniony certyfikatem WELL. Inwestycja dostarczy docelowo ok. 70 tys. mkw. powierzchni najmu klasy A w trzech budynkach biurowych, w tym w 130-metrowej wieży.

W marcu ub.r. Skanska rozpoczęła budowę kompleksu High Five przy ul. Pawiej w Krakowie. Projekt inwestycji powstał w pracowni NS Moon Studio. Na pierwszym etapie – w IV kwartale 2017 r. wybudowane zostaną dwa budynki: D i E. Ich powierzchnia najmu wyniesie ok. 23500 mkw. Będą składały się z sześciu kondygnacji naziemnych. Na pierwszym etapie powstanie

Polski rynek nowoczesnych powierzchni biurowych nieustannie się rozwija, w latach 2017 – 2019 popyt sięgnie łącznie 5 mln mkw.

Zestawienie inwestorów obiektów biurowych przeznaczonych do realizacji od I kwartału 2016 roku, źródło: Kompas Inwestycji

Skanska Property Poland	15
White Star Real Estate	12
Echo Investment	9
Xcity Investment	6
Polski Holding Nieruchomości PHN	6
PKP Polskie Linie Kolejowe	6
Griffin Real Estate	6
Ghelamco Poland	6
Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz-System	4
KCI Development	4
GD&K Consulting	4
Euro Styl	4
Yareal Polska	3
Polskie Koleje Państwowe	3
Poland Business Park XVIII	3
Okam	3
Hochtief Development Poland	3
Buma	3
A & A Marketing	3

również 175 miejsc parkingowych. Docelowo kompleks obejmie pięć budynków i po ukończeniu zaoferuje najemcom 70000 mkw. powierzchni najmu. W przestrzeni między nimi powstanie zielony skwer. Inwestycja będzie certyfikowana w systemie LEED na poziomie Gold.

Z końcem maja br. Skanska Property Poland rozpoczęła w Nowym Centrum Łodzi realizację projektu Brama Miasta. W dwóch budynkach biurowych o łącznej powierzchni najmu 40000 mkw. zaplanowano 230 miejsc parkingowych i ok. 200 miejsc rowerowych. W najwyższych miejscach budynki sięgną 15 kondygnacji naziemnych. Za projekt odpowiada pracownia Medusa Group. W ramach inwestycji przewidziano otwarty plac z zielenią i małą architekturą. Elewacje biurowców zostaną pokryte rdzawym kortenem nawiązującym do fabrycznej przeszłości Łodzi. Na pierwszym etapie inwestycji powstanie ok. 27 500 mkw. GLA. Generalnym wykonawcą jest Skanska. Brama Miasta ma być certyfikowana w systemie LEED na poziomie Gold.

Jeszcze w tym roku Skanska zamierza rozpocząć miastotwórczy projekt w Poznaniu. Inwestycja Nowy Rynek przewiduje głównie zabudowę biurową i jako uzupełniającą – mieszkaniową. Koncepcja została przygotowana we współpracy z pracownią JEMS Architekci. Docelowo na terenie byłego dworca PKS znajdzie

się 5 budynków o funkcji biurowo-usługowej. Dwa pierwsze – zlokalizowane od strony ulic Matyi i Przemysłowej – zaprojektowała Maćków Pracownia Projektowa. Aktualnie inwestor pracuje nad ostatecznym projektem architektonicznym. Wiadomo jednak, że na pierwszym etapie ma powstać biurowiec o powierzchni około 25 tys. mkw. Całość inwestycji będzie realizowana na przestrzeni nawet 15 lat.

W tym roku Skanska zadebiutuje w Trójmieście, rozpoczynając budowę pierwszego projektu w Gdańsku. Budynek projektuje Medusa Group i ma być to przykład prostej, nowoczesnej architektury. Inwestycja powstanie przy ul. Grunwaldzkiej 343–345 na działce o powierzchni ok. 9000 mkw. Łączna planowana powierzchnia najmu zespołu biurowców to ok. 42000 mkw. GLA. Inwestycja będzie certyfikowana w systemie LEED, a prace budowlane rozpoczną się prawdopodobnie jeszcze w tym roku.

W ciągu ostatnich siedmiu lat w Polsce zostało oddanych do użytku ponad 3,9 mln mkw. nowoczesnych biur.

Skanska planuje również duży kompleks biurowy w sąsiedztwie gdańskiego lotniska, przy ul. Juliusza Słowackiego. Póki co ta inwestycja jest na etapie analiz.

Poza wstrzymanym Atrium South III Skanska planuje w Warszawie realizację trzech projektów. Pierwszy z nich to kompleks V-Point w rejonie ul.

Jana III Sobieskiego i al. Wincentego Witosa. Według wstępnych planów miały tam powstać obiekty biurowe i usługowo-handlowe o wysokości zabudowy do 35 m. Drugi z zapowiadanych w przyszłości projektów ma zostać zrealizowany przy ulicy 1 Sierpnia. Trzecia planowana inwestycja została kupiona od UBS Global Asset Management. Skanska zyskała prawo do użytkowania wieczystego działki przy Rondzie ONZ, na której znajduje się biurowiec Ilmet. Wraz z gruntem firma zakupiła projekt Warsaw One. Koncepcja ponownego zagospodarowania terenu przewidywała budowę 188-metrowego wieżowca projektu duńskiej pracowni architektonicznej Schmidt Hammer Lassen. Potencjał działki zdaniem Skanska to ok. 60000 mkw.

W planach firmy Skanska są także dwa projekty we Wrocławiu. Pomiędzy ulicami św. Wita i św. Katarzyny ma powstać, owiany jak do tej pory tajemnicą, budynek biurowo-usługowy. Druga wrocławska inwestycja ma wyrosnąć przy ul. Powstańców Śląskich 41–75, na działce należącej niegdyś do hiszpańskiego dewelopera Grupo Prasa. Skanska przymierza się również do kolejnego projektu w Katowicach. Według wstępnych założeń przy ul. Roździeńskiego mają powstać trzy biurowce.

White Star Real Estate ma w naszym zestawieniu 12 projektów na koncie, jednak aż 9 z nich to inwestycje wstrzymane, przy czym 6 to kolejne fazy kompleksu biurowego White Garden. Powstanie on przy ul. Sasanki w Warszawie i obejmie 65000 mkw. powierzchni użytkowej. Firma jest również nowym właścicielem warszawskiego projektu EC Powiśle. Na terenie byłej elektrowni ma



powstać wielofunkcyjny kompleks o powierzchni 45000 mkw. W planach jest budowa trzech biurowców o łącznej powierzchni 28000 mkw. oraz obiektu handlowego i mieszkań. Koszt inwestycji szacowany jest na 200 mln euro. Prace konstrukcyjne rozpoczęły się z początkiem 2016 roku.

Echo Investment nabiera wiatru w żagle i zamierza powalczyć o pozycję lidera na polskim rynku nieruchomości. W naszym zestawieniu posiada w portfolio 9 inwestycji biurowych. W omawianym okresie jeden został zakończony – w czerwcu br. sfinalizowano główne prace drugiego etapu O3 Business Campus w Krakowie. Powstał 12-kondygnacyjny budynek z garażem podziemnym. W listopadzie ub.r. spółka rozpoczęła prace budowlane trzeciego i zarazem ostatniego obiektu. Wartość całego projektu to ok. 228 mln zł. Na etapie projektowania Echo posiada trzy inwestycje. Pierwsza z nich to projekt w rejonie



ulic Hetmańskiej, Dmowskiego i Góreckiej w Poznaniu. Według ogólnego założenia powstanie tam kilka biurowców, całość ma być etapowana, na razie jednak inwestor nie zdradził szczegółów przedsięwzięcia. W Warszawie w fazie projektowania znajdują się dwie inwestycje. Przy ulicy Taśmowej, według wstępnych założeń, miał powstać zespół kilku budynków biurowych. Dla tej lokalizacji była brana pod uwagę także zabudowa mieszka-

inwestycji zaplanowane jest na pierwszy kwartał 2018 roku.

Na etapie wyboru generalnego wykonawcy znajduje się projekt przy ul. Bobrowieckiej w Warszawie. Na działce o powierzchni 34 tys. mkw. powstanie kompleks trzech budynków biurowych o powierzchni ok. 60 tys. mkw. wraz z podziemnymi i naziemnymi parkingami. Projekt inwestycji powstał w pracowni JEMS Architektki. W czerwcu br. Echo Investment otrzymało pozwolenie na budowę pierwszego budynku biurowego wchodzącego w skład wielofunkcyjnej, gigantycznej inwestycji Browary Warszawskie (poza biurami i powierzchnią usługową zaplanowano realizację 1000 mieszkań). Całość wyrośnie w kwartale ulic Grzybowskiej, Wroniej, Chłodnej i Krochmalnej. Jako pierwszy w zabudowie biurowej powstanie budynek Biura przy Bramie oferujący blisko 13000 mkw. biur oraz 1100 mkw. powierzchni usługowej. Składać się będzie z dwóch części (11 i 7 kondygnacji) z dwupoziomowym garażem podziemnym na 106 miejsc. W projekcie znalazły się także 82 miejsca parkingowe dla rowerów. Na drugim biurowym etapie Browarów Warszawskich powstanie 35 tys. mkw. powierzchni.

Generalni wykonawcy

Liderem wśród generalnych wykonawców w naszym zestawieniu jest Skanska. Firma od I kwartału ub.r. podjęła się realizacji 14 inwestycji. Zakończone zostały dwie. Pierwsza to Ocean Plaza w Warszawie, warty ok. 15 mln zł projekt Kronos Kapital. Drugą zakończoną inwestycją jest rozbudowa o 11400 mkw. siedziby firmy Apart. Skanska prowadzi aktualnie realizację 9 inwestycji biurowych. Oprócz wspomnianych powyżej dużych projektów Skanska Property Poland, firma odpowiada za pierwszy etap prac budynku przy ul. Życzkow-

Istotną tendencją jest zastępowanie starszych, słabo skomercjalizowanych obiektów biurowych nowymi, większymi i nowocześniejszymi.

niowa. Projekt ma być gotowy jesienią i prawdopodobnie wtedy poznamy jego ostateczny kształt. Krystalizuje się również pomysł na zagospodarowanie działki przy ul. Woronicza 37. W tym przypadku także analizowana jest zabudowa biurowa.

W lipcu 2016 r. Echo rozpoczęło budowę projektu biurowego Sagittarius Business House we Wrocławiu. Budynek klasy A oferujący 24000 mkw. powierzchni do wynajęcia zlokalizowany jest przy skrzyżowaniu ulic Borowskiej i Suchej. Budynek będzie certyfikowany w ramach systemu BREEAM. W czerwcu br. spółka podpisała umowę dotyczącą kredytu inwestycyjnego na realizację tej inwestycji. Jej wartość to blisko 32 mln euro. Obiekt będzie gotowy w pierwszym kwartale 2018 r. Również we Wrocławiu Echo buduje West Link. Obiekt powstaje przy ul. Na Ostatnim Groszu. West Link będzie dysponował powierzchnią łącznie ponad 14000 mkw. i parkingiem na 266 miejsc. Zakończenie realizacji

Generalni wykonawcy obiektów biurowych przeznaczonych do realizacji od I kwartału 2016 roku, źródło: Kompas Inwestycji.

WARBUD	6
Hochtief Polska	5
ERBUD	4
White Star Real Estate	3
Grupa Inwestycyjna Hossa	3
Eiffage Polska Budownictwo	3
BESTA Przedsiębiorstwo Budowlane	3
Arcoffice Poland	3
Torus	2
Tombud	2
Strabag	2
RYWAL	2
Ruko	2
Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowo-Handlowe PREBET	2
PORR Polska Construction	2
NDI	2
Ghelamco Poland	2
Forbau	2
Fabet-Konstrukcje	2
Eurobudowa	2
Echo Investment	2
Dekpol	2
CONSTEEL	2
Centrum ZANA	2
Cavatina	2
Baudziedzic	2
Arbud Nieruchomości	2
ALSTAL Grupa Budowlana	2



Gwarancja bezpieczeństwa,
jakości, designu

 **mercor**
ASSA ABLOY

mercdoors.pl

ASSA ABLOY, the global leader
in door opening solutions

skiego w Krakowie (inwestor to Mig Real Estate), budowę obiektu administracyjnego Państwowej Straży Pożarnej w Gorzowie Wielkopolskim oraz II etap inwestycji Pixel w Poznaniu. Inwestor – spółka Garvest przewiduje dwa mniejsze biurowce o powierzchniach 9250 i 8475 mkw. oraz pawilon z salami konferencyjnymi pośrodku placu. Projekt kompleksu biurowego Pixel powstał w pracowni JEMS Architekci, docelowo ma się składać z 5 budynków o łącznej powierzchni około 50000 mkw. Przypomnijmy: pierwszy biurowiec, który powstał w ramach inwestycji, został uznany za najlepszy budynek w Poznaniu w 2012 roku, otrzymał Nagrodę Miasta Poznania im. Jana Baptysty Quadro.

Jesienią br. Skanska zakończy budowę obiektu Artico w Warszawie. W 8-kondygnacyjnym obiekcie przewidziano 16135 mkw. powierzchni oraz 150 miejsc postojowych rozmieszczonych na 3 poziomach parkingu podziemnego. Jedną z większych inwestycji w portfelu Skanska jest Arkada Business Park w Bydgoszczy. Wart ok. 80 mln zł projekt powstaje przy ulicy Fordońskiej 2 na działce o powierzchni 7000 mkw. Inwestycja spółki Arkada Invest obejmuje dwa dziesięciokondygnacyjne obiekty klasy A z 20000 mkw. powierzchni biurowej. Budowa potrwa prawdopodobnie do końca 2018 r.

Buma Contractor odpowiada w naszym zestawieniu za budowę 9 pro-

jektów biurowych i zajmuje drugie miejsce na podium. Firma zakończyła realizację 2 inwestycji. Pierwsza to biurowiec Oknoplast w Ochmanowie (2000 mkw., wartość ok. 10 mln zł), drugim zakończonym projektem jest V etap Dot Office w Krakowie (7600 mkw., wartość ok. 30 mln zł). Na ponad 130 mln zł jest wyceniana trzyeta-

**Do 2019 roku oddanych zostanie ok. 2,5 mln mkw. biur, z czego prawie 40% tj. 950 000 mkw. w samej Warszawie.
Kolejne 400 000 mkw. – w Krakowie.**

powia inwestycja Buma – Wadowicka 3 w Krakowie. W budowie są równocześnie trzy niezależne, siedmiopiętrowe budynki biurowe klasy A, oferujące łącznie ponad 31000 mkw. powierzchni biurowej, uzupełnionej funkcją handlowo-usługową na parterach. Obejmuje 174 naziemnych i 441 podziemnych miejsc parkingowych. Za projekt odpowiada Medusa Group. Ta sama pracownia narysowała CU Office, wrocławski kompleks dwóch budynków, oferujących łącznie 23000 mkw. powierzchni. Budowa pierwszego etapu rozpoczęła się w czerwcu br., a oddanie do użytkowania planowane jest na koniec 2018 roku. Inwestorem jest Grupa Buma, podobnie jak krakowskiego kompleksu Tertium Business Park. Inwestycja powstaje przy ul. Lublańskiej 34, a jej wartość to ok. 60 mln zł. W skład kompleksu wchodzi trzy budynki biurowe klasy A o całkowitej powierzchni najmu 37 500 mkw. Za projekt architektoniczny odpowiada zespół BRK. Budowa pierwszego etapu wystartowała pod koniec 2016 roku i zakończy się w II kwartale 2018 r.

Budimex odpowiada w naszym zestawieniu za 8 inwestycji. Wstrzymało jedną – Centrum Biurowe Karkonoska we Wrocławiu, projekt GTC o wartości ok. 300 mln zł. W omawianym okresie Budimex zakończył przebudowę budynku Comarch SSE6 w Krakowie. W październiku ub.r. rozpoczęła się realizacja siedziby Transportowego Dozoru Technicznego w Warszawie, która pochłonie 77 mln zł. Projekt obiektu powstał w pracowni JEMS Architekci. U zbiegu ulic Puławskiej i Bukowińskiej wyróżnie 19-kondy-

gnacyjny biurowiec, którego całkowita powierzchnia wyniesie prawie 24000 mkw. Obiekt będzie gotowy na początku 2019 roku. W Krakowie za prawie 70 mln zł powstaje budynek biurowy SSE 7. Inwestorem jest Comarch. Zakończenie prac budowlanych planowane jest w sierpniu br. Z kolei jesienią zakończy się budowa biurowca realizowanego we Wrocławiu dla BZ WBK. Umowa o wartości 81 mln zł została podpisana w czerwcu 2016 roku. Obiekt będzie miał siedem kondygnacji naziemnych i jedną podziemną, przeznaczoną na garaż. Powierzchnia użytkowa budynku wyniesie 17000 mkw. We Wrocławiu Budimex realizuje dla LC Corp obiekt Retro Office House. Umowa o wartości 90 mln zł obejmuje budowę biurowca o powierzchni całkowitej 32700 mkw. Prace mają zakończyć się w marcu 2018 r.

Perspektywy

Jak wynika z wyliczeń firmy JLL, w całym kraju w ciągu ostatnich siedmiu lat oddanych do użytku zostało ponad 3,9 mln mkw. nowoczesnych biur. W perspektywie do roku 2019 oddanych zostanie kolejnych ok. 2,5 mln mkw. biur, z czego prawie 40% (950000 mkw.) w samej Warszawie. Kolejne 400000 mkw. deweloperzy zamierzają ukończyć w Krakowie. Zdaniem ekspertów z JLL, polski rynek nowoczesnych powierzchni biurowych nieustannie się rozwija, a w latach 2017–2019 popyt sięgnie łącznie 5 mln mkw. Konsolidacje oraz rozwój firm obecnych na rynku powoduje, że poszukują one nowych siedzib. Zapotrzebowanie na znaczne powierzchnie często skupia się na obiektach w realizacji lub nawet planowanych. Dzięki temu deweloperzy nieustannie rozpoczynają nowe inwestycje, nawet na zasadach spekulacyjnych, licząc na zainteresowanie dużych graczy na rynku. Równolegle część korporacji decyduje się otwierać oddziały w mniejszych miastach. Istotną tendencją jest zastępowanie starszych obiektów nowymi, większymi inwestycjami, szczególnie jeśli lokalizacja działki jest atrakcyjna i pozwala np. na wyższą zabudowę. Na rynek trafiać będą zatem nowoczesne inwestycje, a wycofane zostaną niektóre stare, słabo skomercjalizowane projekty. ■



Biurowy Warszawa, wż. Echo Investment



Brama Miasta, wż. Skanska Property Poland



KOMPAS
INWESTYCJI