

# Biur jest coraz więcej. Także w Poznaniu

Rynek biurowy ma się coraz lepiej. Rekordowo niski współczynnik pustostanów i rosnące ceny najmu dodają odwagi inwestorom.

MICHAŁ FRAK

Głównym czynnikiem, jaki może wyróżnić kompleks biurowy, jest lokalizacja. A ekskluzywnie usytuowanie w połączeniu z niepowtarzalną architekturą i standardem obiektu może zdecydować o tym, że oferta będzie bezkonkurencyjna na rynku. Takimi walorami pochwalić się mogą najbardziej prestiżowe inwestycje w Polsce, które poza świetnym położeniem, formą i jakością wykonania, zapewniają komfortowe udogodnienia na miejscu.

- Możliwość ulokowania siedziby w budynku niepowtarzalnym pod względem stylistycznym, powszechnie rozpoznawalnym i należącym do grupy najwyższej punktowanych biurowców na rynku, stanowi dla najemców wartość, która ma kluczowe znaczenie dla budowania pozycji firmy - zauważa Bartłomiej Zagrodnik, prezes zarządu firmy doradczej Walter Herz.

Według danych tej firmy, około 70 proc. inwestycji biurowych, które są teraz w kraju w trakcie realizacji, to prestiżowe obiekty, które oferują najwyższej jakości powierzchnie, co potwierdzają uzyskiwane przez nie certyfikaty. Zarówno w Polsce, jak i na świecie projektowanie nowoczesnych budynków koncentruje się teraz na aspektach związanych ze zdrowiem człowieka i takich, które mają wpływ na komfort użytkownika obiektów.

Oferowane przez najlepsze obiekty biurowe udogodnienia mają na celu stworzenie w miejscu pracy sprzyjającego ludziom środowiska, w którym mogliby czuć się jak w domu. Przestrzeni, w której dobrze by się pracowało, ale i spędzało czas po godzinach i z najpopularniejszych usług można było skorzystać na miejscu. Stąd też właściciele kompleksów lokują na ich terenie przedszkola, pralnie, sklepy, paczkomaty, bankomaty, centra medyczne, kluby fitness, stacje rowerów miejskich, a nawet stanowiska ładowania samochodów elektrycznych i myjnię samochodowe.

Poza tym, w atrakcyjnych rynkowych budynkach coraz częściej wykorzystywane są aplikacje ściągane na smartfony, które zastępują karty dostępu, pozwalają sterować oświetleniem, klimatyzacją, czy rezerwować sale konferencyjne. A także wzywać serwis, jeśli pojawiają się problemy techniczne, a nawet składać zamówienia na usługi i sprawdzać stan natężenia ruchu na drogach wyjazdowych z biurowca. Parkingi wyposażone są natomiast w systemy rozpoznawania samochodów.

Jak podają analitycy Walter Herz, w pierwszych sześciu miesiącach 2018 roku całkowity popyt na rynku biurowym w Polsce sięgnął 700 tys. m



W kompleksie mieszkalno-biurowym przy ul. Towarowej, naprzeciw dworca PKP Poznań Główny, wszystkie biura są już wynajęte



Business Garden Poznań będzie największym kampusem biurowym na lokalnym rynku nieruchomości, z powierzchnią najmu ok. 88 tys. mkw



Nowy Rynek to 5 budynków o całkowitej powierzchni 100 tys. m kw.

kw. Większość z tej powierzchni wynajęta została w Warszawie. Główne rynki regionalne, według obliczeń Walter Herz, miały w tym okresie prawie 40-procentowy, łączny udział w popycie, który przekroczył 260 tys. m kw. powierzchni.

Największym wzięciem cieszyły się krakowskie biura, które wynajmowane są głównie przez firmy z sektora nowoczesnych usług dla biznesu, IT oraz instytucje finansowe. W największych miastach w kraju w budowie pozostaje ponad 1,8 mln m kw. powierzchni biurowej, oblicza Walter Herz. Z tego na rynki regionalne przypada około 1,06 mln m kw. biur. W Polsce regionalnej buduje się i jest oddawane więcej biur niż w stolicy. Zdecydowana większość nowej powierzchni powstaje we Wrocławiu, Krakowie i Trójmieście.

Dzięki dużej aktywności inwestorów, szczególnie widocznej poza Warszawą, polski rynek biurowy dysponuje aktualnie zasobami przekraczającymi 10 mln m kw. powierzchni. Wrocław został w tym roku trzecim ośrodkiem biurowym, po Warszawie (5,4 mln m kw.) i Krakowie (1,1 mln m kw.), w którym podaż powierzchni biurowej przekroczyła 1 mln m kw. Te trzy rynki łącznie Trójmiasto, na które przypada ponad 40 proc. powierzchni biurowych oddanych w pierwszym półroczu br. w regionach.

Od stycznia do końca czerwca ubiegłego roku w największych ośrodkach biurowych w kraju, jak podaje Walter Herz, oddane zostało łącznie 430 tys. m kw. powierzchni biurowych.

## Mало pustostanów

Jak na tym tle wypadła Poznań? Stolica Wielkopolski jest szóstym największym rynkiem biurowym w Polsce. Zainteresowanie poznańskimi biurami stale rośnie, co ma odzwierciedlenie we wskaźnikach. Obecnie miasto może pochwalić się 9-proc. współczynnikiem pustostanów, co jest jedną z najniższych wartości w Polsce. Rosną również stawki czynszów, które średnio przebiły już pułap 14 euro za m kw. Te dwa czynniki dodają skrzydeł i odwagi inwestorom, dzięki czemu poznańska oferta biurowa wciąż się powiększa.

Jednym z przykładów jest usytuowany na sześcioktawowej działce przy skrzyżowaniu ulic Marceińskiej, Bukowskiej i Bułgarskiej Business Garden Poznań firmy Vastint. W 2015 r. oddano do użytku pierwszy etap inwestycji. Obejmował 42 tys. m kw. powierzchni najmu rozlokowanej w czterech budynkach. Dwa lata później wystartowała budowa drugiego etapu inwestycji. Obejmuje on realizację pięciu budynków biurowych o powierzchni najmu 46 tys. m kw., otoczonych starannie zaprojektowanym ogrodem ze strefami relaksu i sportu. Cztery z pięciu budynków biurowych mają zblizony plan kondygnacji. Powierzchnia pietra waha się tu od 1480 do 1650 mkw. Ostatni budynek jest nieco mniejszy. Oferowana powierzchnia na poszczególnych piętrach oscyluje w granicach 790-980 m kw.



W zakres inwestycji wchodzi również budowa niezależnego budynku przeznaczanego w całości na parking. W uzupełnieniu do podziemnych garaży, siedmiokondygnacyjny budynek zapewni 730 dodatkowych miejsc postojowych dla pracowników kompleksu.

Wraz z rozbudową projektu powstanie także szereg dodatkowych punktów usługowych wspierających biznes i stanowiących udogodnienie dla przyszłych najemców. Po zakończeniu procesu budowy, w pierwszej połowie 2019 r., Business Garden będzie największym kampeusem na lokalnym rynku nieruchomości z powierzchnią najmu ok. 88 tys. m kw., a także znaczącym elementem w urbanistycznym pejzażu dzielnicy Grunwald.

Kompleks umożliwia dowolną aranżację wnętrza dzięki maksymalnej elastyczności planu kondygnacji, jaką udało się tu uzyskać. Powierzchnie biurowe zostały zaaranżowane jako otwarte przestrzenie i pozbawione słupów we wnętrzu pomieszczeń. Większość elementów konstrukcyjnych jest zlokalizowana w linii fasady, pozostawiając niczym niezakłóconą przestrzeń najmu, przygotowaną na wszelkie możliwe aranżacje. Zastosowanie układu modułowego, względem którego są rozmieszczone instalacje wentylacji, ogrzewania, oświetlenia, elektryki (puszki podłogowe) i telekomunikacji, podział okien i fasady gwarantuje dowolność podziału traktu biurowego, w zależności od życzeń najemcy.

- Jest to szczególnie ważne w dobie przemian zachodzących na rynku pracy w zakresie zmiany roli miejsca pracy - mówi Magdalena Makuch, leasing manager w Vastint. Współczesna przestrzeń biurowa - oprócz

podstawowej funkcji, jaką jest zapewnienie warunków do pracy indywidualnej - nabiera wymiaru społecznego. Służy jako przestrzeń, która stymuluje kreatywność, komunikację i mobilność pracowników. Chcąc sprostać nowym zadaniom, pracodawca powinien stworzyć biuro wyposażone w zróżnicowane funkcjonalnie oraz łatwe do adaptacji przestrzenie - dodaje Magdalena Makuch.

**„Dzięki dużej aktywności inwestorów, szczególnie widocznej poza Warszawą, polski rynek biurowy dysponuje aktualnie zasobami przekraczającymi 10 mln m kw. powierzchni**



**Biurowiec Omega przy ul. Dąbrowskiego 79A: do wynajęcia są jeszcze lokale, z których najmniejszy ma 175 mkw., a największy 680 mkw.**

Jej zdaniem Business Garden Poznań szczególnie wyróżnikiem kompleksu są starannie zaprojektowane tereny zielone. Ogród stanowi nie tylko przyjemne dla oka tło dla architektury budynków, to także miejsce spotkań, gdzie wśród zieleni można popracować, odpocząć lub aktywnie spędzić chwilę przerwy w pracy, grając np. w plenerowe szachy. Strefa relaksu jest wyposażona w tablice do gry w koszykówkę i siatkówkę oraz boisko do gry w boule. Wszędzie pracownicy mogą korzystać z bezpłatnego sprzętu sportowego, jak raketki i lotki do badmintonu.

- Z myślą o najemcach wdrożyliśmy także autorski program Hospitality, w ramach którego m.in. organizowane są bezpłatne wydarzenia dla najemców. Przykładem mogą być kursy nauki języków obcych, warsztaty, pikniki rodzinne, czy plenerowe występy artystyczne. Jednym z celów tego programu, oprócz utrzymania wysokiej jakości świadczonych usług, jest aktywizacja najemców, budowanie relacji społecznych i synergii pomiędzy firmami - wylicza Magdalena Makuch.

Business Garden Poznań ze względu na skalę i standard przestrzeni jest dobrym miejscem do wspierania procesów biznesowych oraz rozwoju centrów operacyjnych firm z sektora usług wspólnych. Wśród najemców Business Garden są już także firmy, jak: GSK, Capgemini, Daikin, Inteligence, John Deere, Carry, MAN, Santander, Vorwerk czy ADM.

**Ludzie lubią centrum**

Powierzchnię biurową ma do zaoferowania również Ataner. Spółka dys-

Dokończenie na s. 6 ►►

ponuje blisko łącznie 35 tys. m kw. na wynajem w Poznaniu wysokiej klasy. Najwięcej, bo ok. 19 tys. m kw., znajduje się w śródmiejskim kompleksie biurowo-mieszkalnym przy ul. Towarowej, obejmującym oprócz dwóch obiektów mieszkalnych biurowiec: Delta, Delta 2 i Delta 3 (w trakcie realizacji). Pozostałe powierzchnie na wynajem są w biurach: Omega przy ul. Dąbrowskiego 79A, Sigma przy ul. Marcelesińskiej 92, budynku biurowo-mieszkalnym przy ul. Bóżniczej 1 oraz w Galerii MM na narożniku ul. Św. Marcin i al. Marcinkowskiego.

Coraz więcej firm, w szczególności zachodnich koncernów, ostatnio liczenie lokujących swoje oddziały w Poznaniu, zwraca uwagę na to, aby ich pracownicy mieli łatwy dostęp w czasie przerw w pracy lub po pracy do sklepów, kawiarni, restauracji, obiektów sportowych i rekreacyjnych, a także, aby nie musieli długo dojeżdżać lub wracać z pracy do domu. Stąd coraz większa popularność kompleksów mieszkalno-biurowych. Ataner podkreśla, że jako pierwszy w Poznaniu rozpoczął budowę tego typu obiektów.

Prawie wszystkie obiekty biurowe bądź biurowo-mieszkalne wybudowane przez Atanera znajdują się w Śródmieściu, a to trochę oddalone są dobrze skomunikowane z centrum Poznania. Efekt? Ponad 80 proc. biur jest w nich wynajętych. Na przykład w kompleksie mieszkalno-biurowym przy Towarowej, naprzeciw dworca PKP Poznań Główny, nie ma już nic wolnego. Nawet budowany jeszcze biurowiec w całości został wynajęty pod koniec ubiegłego roku.

Ataner może za to zaoferować wolne powierzchnie w biurach nieznajdujących się w ścisłym centrum Poznania, ale bardzo dobrze z nim skomunikowanych: biurowiec Omega przy ul. J. H. Dąbrowskiego 79A oraz biurowiec Sigma przy ul. Marcelesińskiej 92.

W Omedze do wynajęcia są jeszcze lokale, z których najmniejszy ma 175 m kw., a największy 680 m kw. W Sigmie na wynajem są trzy powierzchnie biurowe na parterze: 63 m kw., 175 m kw. oraz 400 m kw. Firma podkreśla, że pracujący w niej architekci jeszcze na etapie oferty przygo-



**Biura przy św. Michała 43 oddane do użytku zostaną w kwietniu tego roku**

tuje aranżacje biura według potrzeb i sugestii przyszłego najemcy. Uzgadniają zakres wykończenia biura i rodzaj materiałów wykończeniowych.

Ataner przekazuje powierzchnie wykończone „pod klucz”, bez wyposażenia w meble biurowe, co pozostawia w gestii najemcy. W biurze wprowadzona jest klimatyzacja i wentylacja. Na podłogę położona nowa wykładzina bądź gresy (komunikacja, aneks kuchenny). Ściany są pomalowane na ustalony przez strony kolor. W biurze możliwe są przeszklenia, jeśli wynika to z potrzeb najemcy i przepisów. Powierzchnie przekazywane są najemcom w okresie od 1 do 2-3 miesięcy od daty podpisania umowy najmu. Uzależnione jest to od ich wielkości oraz od zakresu aranżacji wraz z jej wykończeniem.

Zarówno biurowiec Sigma jak i Omega są dobrze skomunikowane z centrum miasta. Obydwa wyposażone w podziemne, parkingi, a przed budynkami parkingi dla gości. W obydwu są kantyny - restauracje, a w Omedze kilka sal konferencyjnych mieszczących od 20 do 120 osób. Obiekty są monitorowane i czynne 24 godziny na dobę. Budynek dostosowane są do potrzeb osób niepełnosprawnych. Ceny najmu i wszystkie inne opłaty wyrażone są w złotych. Jak dotąd, w biurach Atanera swoją przystań znalazły jedne z najbardziej znanych

polskich, europejskich i światowych firm informatycznych, handlowych, turystycznych, banków i ubezpieczycieli.

**Bliskość dworca**

Powierzchnie biurowe dostępne są również na św. Michała 43. Tam chętnych zaprasza firma Mercator, zajmująca się od ponad 20 lat wynajmem i sprzedażą nieruchomości na terenie Poznania. Tej konkretnej lokalizacji atrakcyjności dodaje bliskość dworca PKP i komunikacji miejskiej. W obiekcie, który oddany do użytku zostanie na początek kwietnia tego roku, można wynająć lokale nawet o powierzchni 100 m kw. Całkowita powierzchnia kondygnacji wynosi 570 m kw., na wypadek, gdyby ktoś potrzebował znacznie więcej. Mercator zapewnia o elastyczności w kwestii dostosowywania i aranżacji wnętrza. W obiekcie znajdują się również sale konferencyjne, wirtualne biura i lokale usługowo-handlowe.

**Większość już wynajęta**

W Poznaniu inwestują również wielcy gracze światowego rynku deweloperskiego. Jednym z nich jest Skanska. To międzynarodowe przedsiębiorstwo budowane z siedzibą w Malmo realizuje właśnie wielofunkcyjny kompleks Nowy Rynek. To jeden z najbardziej złożonych projek-

tów deweloperskich w historii grupy Skanska. Kompleks powstanie w kwartale ulic Matyi, Wierzbiciec, Wujka i Przemysłowej, tworząc przyjazną przestrzeń do pracy, mieszkania i spędzania wolnego czasu. Na co dzień będzie mogło z niej korzystać nawet 10 tys. osób.

Kompleks Nowy Rynek ma się składać z pięciu budynków, a jego całkowita powierzchnia użytkowa wyniesie aż 100 tys. m kw. Inwestycja będzie realizowana etapami. W pierwszej fazie powstają dwa obiekty biurowe - Budynek A oraz B, które zaoferują odpowiednio 12 tys. i 25 tys. m kw. nowoczesnej przestrzeni najmu. Zakończenie prac zaplanowano na II i IV kwartał 2019 r. Większość powierzchni w tych budynkach została już wynajęta, a budynek B kupiła firma Franklin Templeton Investments, który otworzy tam swoje biuro.

- Projektując nasze biurowce, staraliśmy się maksymalnie odpowiedzieć na potrzeby klientów. Dlatego tworzymy duże piętra z bardzo dobrym dostępem do światła dziennego, z możliwością podziału, co pozwala na efektywne zaplanowanie powierzchni. Jednocześnie taka elastyczność pozwala wynajmować biura zarówno dużym, jak i mniejszym najemcom - zapewnia Małgorzata Wojtoń, menedżer ds. wynajmu w spółce biurowej Skanska w Polsce.

**„W największych miastach w kraju w budowie pozostaje ponad 1,8 mln m kw. powierzchni biurowej**

Pierwsze dwa biurowce kompleksu Nowy Rynek zaprojektowała uznana Maćkowska Pracownia Architektoniczna. Typowe piętro Budynek A to ok. 2 tys. m kw., a w Budynek B - ponad 4 tys. m kw. Kolejny biurowiec kompleksu będzie miał piętra także o powierzchni około 2 tys. m kw., z możliwością częściowego połączenia kondygnacji, co może być szczególnie atrakcyjne dla dużych najemców.

Nowy Rynek w Poznaniu to inwestycja, która ma łączyć biznes z funkcjami mieszkaniowymi, społecznymi i kulturalnymi. Spełnia najwyższe standardy pod kątem certyfikacji środowiskowych, stosowanych innowacji czy koncepcji architektonicznej. Głównymi jej zaletami są lokalizacja, wysokiej klasy architektura oraz zaaranżowanie przestrzeni między budynkami.

Nowy Rynek znajduje się na skrzyżowaniu najważniejszych linii komunikacyjnych w Poznaniu, w pobliżu parków, zaledwie kilkanaście minut spacerem od Starego Rynku. Jednocześnie inwestycja jest tak zaplanowana, aby w środku, między budynkami, powstała duża, otwarta dla wszystkich zielona przestrzeń. W kompleksie Nowy Rynek będzie można mieszkać, pracować w atrakcyjnych biurach lub relaksować się w ogródkach miejskich kawiarni. ◻