

# Kolos rośnie. Kawałek po kawałku

Koncept na kryzys: zamiast wieżowców warto wznosić parki biznesu. Korzyść? Kawałkowana na części inwestycja powstaje w tempie dostosowanym do potrzeb rynku. Bezpieczny interes. I z rozmachem.



Jesienią 2009 r. Państwowe Porty Lotnicze zapowiedziały, że tuż obok warszawskiego lotniska im. Fryderyka Chopina, na 10 hektarach wyrosną biurowce, powierzchnie wystawienne i konferencyjne, a także sklepy. Całość, wedle założeń architektonicznych, utonie w zieleni. Między budynkami zobaczymy ulice i ścieżki rowerowe. Dopełnienie? Miejskie place i mała architektura. Imponujący kompleks trzeba też zintegrować z miastem.

Ambitny plan. Właściwie przyjdzie zbudować całą połąć stolicy od podstaw. Realizacja imponujących planów Portów Lotniczych wymaga kilku miliardów złotych, a budowa potrwa co najmniej dekadę. To zadanie tak atrakcyjne, że do architektonicznego konkursu zgłosiły się 62 pracownie z całego świata.

Czy w czasach wciąż niestabilnej gospodarki warto myśleć o tak śmiałych wizjach? Warto, bo właśnie inwestycje, które można dzielić na części, są najbezpieczniejsze dla deweloperów. Nieprzy-

↓ To ciągle jeszcze projekt inwestycji – nieopodal warszawskiego lotniska. Ale kiedyś, po zmierzchu Garden Park zatonie w feerii światel.



padkowo w ostatnich miesiącach na rynku ruszyła – bądź ruszy wkrótce – budowa kilku olbrzymich biznesowych parków.

### POMNOŻENIE KLIENTÓW

Szczypta historii. Biznesparki pojawiły się w Polsce w latach 90. Do najwcześniejszych inwestycji należy warszawski Mokotów Business Park (po zmianie właściciela nazywa się Empark), wzniesiony przez giełdową spółkę Globe Trade Centre. Zespół biurowców powstał na gruzach zakładów Unitra. Pomysł? „Dostarczać” nowoczesną powierzchnię biurową w zależności od zapotrzebowania: deweloper nie ponosił ryzyka, że wybuduje jej za dużo. Projekt powstawał zatem w kawałkach, rosnąc wraz z rozwojem rynku biurowego. Dziś składa się z dziewięciu gmachów (dziesiąty w planach).

Biznesparki najczęściej powstają z dala od centrum. – Takimi lokalizacjami interesują się przede wszystkim duże międzynarodowe firmy z branży IT, koncerny farmaceutyczne i motoryzacyjne. No



↑ Budowa Wilanów Office Park trwa. Projektanci uniknęli stłoczenia sąsiednich budowli.

i przedsiębiorstwa, które przenoszą do naszego kraju część działalności; także te, które wskutek globalizacji łączą się i poszukują dużych przestrzeni do wynajęcia – mówi Anna Staniszevska, Consulting & Research Director w DTZ.

Deweloperzy kuszą najemców poszukujących dużej powierzchni, czyli od 2 tys. m<sup>2</sup> w górę. Często to właśnie w biznesparkach podpisywane są rekordowe umowy najmu. Jak zauważają specjaliści z DTZ, tak było w przypadku Agencji

Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (wynajęła 16,5 tys. m<sup>2</sup> w kompleksie Poleczki Business Park). Co ciekawe: coraz częściej w biznesparkach lokują się także centrale banków – dzięki dostępności dużej i tańszej niż w centrum powierzchni konsolidują tam swe biura. Jest zatem kilka istotnych powodów, że biznesowe parki wśród najemców od lat cieszą się niesłabnącym powodzeniem. – Świadczy o tym procent umów podpisywanych w kompleksach biurowych: ↓



↑ Regularne bryły budynków Poleczki Business Park z lotu ptaka.



↑ Gdańsk. BCB Business Park obejmuje 9 gmachów. Klimatu doda zieleni, alejki, mała architektura.

↳ w ostatnich latach stanowią 25 proc. całkowitego popytu, mierzonego wolumenem powierzchni wynajętej. Pierwszym parkiem biznesowym w Warszawie był Wiśniowy Business Park, który od lat jest niezmiennie w pełni wynajęty. Inne kompleksy zbudowane w podobnej formule to m.in.: Empark, Ochota Office Park czy Jerolimskie Business Park. Sądząc po niewielkich powierzchniach pustostanów, mimo upływu lat popyt wciąż jest duży – potwierdza, mówiąc o konkretach, Anna Staniszevska.

### CZYNSZE PRZYNETĄ

Biznesparki w Polsce kuszą czynszami. Duże kompleksy budynków, dzięki temu, że powstają poza centrum, są tańsze w budowie, a co za tym idzie – ich właściciele mogą zaoferować niższe opłaty. – Rzeczywiście, niższe koszty zakupu gruntu oraz efekt skali przekładają się na proponowany czynsz. Prócz tego parki biznesowe oferują przeważnie większe powierzchnie na jednym piętrze, co dla najemców jest istotne: zależy im na dobrej komunikacji wewnątrz firmy. Atutem pozostaje także spora liczba miejsc parkingowych (w przeliczeniu na metr kwadratowy) oraz ich cena – wylicza zalety biznesparków Anna Staniszevska.

Dla najemców ważną rolę odgrywa i komunikacja. Teoretycznie do biznesparków poza centrum metropolii łatwiej dojechać, ale w praktyce to nie zawsze prawda. Tak dzieje się choćby na warszawskim Mokotowie: miejska infrastruktura nie nadąża za kolejnymi biurami. Olbrzymie korki i kłopoty z parkowaniem – to codzienność dla pracujących w tej najpopularniejszej biznesowej dzielnicy. Czy sytuacja może się zmienić? Na poprawę komunikacji nie ma co liczyć. Ale kiedy spojrzeć na nowe projekty – można łatwo dostrzec, że deweloperzy, poza



↑ Garden Park za dnia. Dopiero na tej symulacji widać, co to znaczy „żywa zielen”. Dosłownie.

lokalizacją i czynszami, chcą zaoferować coś więcej...

### MINIMIASTA

Najnowsze projekty biznesparków różnią się od poprzedników. Są znacznie większe, a budowa obliczona jest na kilka lat. Deweloperzy dzielą je na fazy – i nie ukrywają, że zbudują kolejne części w zależności od zapotrzebowania.

Jak się rzekło, uwagę przyciąga skala przedsięwzięć. I to niezależnie od miasta. Wspomnijmy tylko o biznesparku, jaki ma powstać obok lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku. BCB Business Park to pięć biurowców, trzy hale konferencyjno-wystawiennicze i hotel. W zasadzie: małe, samowystarczalne miasteczko. Budowa pochłonie około 500 mln zł i ruszy w tym roku. Biurowce pomieszczą powierzchnie gastronomiczne lub handlowe. Architekci z Grupy Projektowo-Inwestycyjnej BASS zadbałi też o ciekawe otoczenie biurowców: przyjazny klimat mają tworzyć alejki, elementy małej architektury, a także oczka wodne.

W projekcie BCB Business Park da się znaleźć potwierdzenie ogólniejszej tezy: w parkach biznesowych coraz częściej zwraca się uwagę na zielen. Tak będzie i w przypadku inwestycji Business Garden, którą ma zrealizować firma SwedeCenter, deweloper należący do grupy Inter IKEA. W Warszawie, w pobliżu lotniska, na 6-hektarowej działce zamierza stworzyć kompleks, w którym – prócz biur – znajdą się powierzchnie hotelowo-konferencyjne oraz handlowo-usługowe. Jak zapewnia inwestor, gmachy zajmą zaledwie 40 proc. działki; reszta ma się stać ogrodem. Projekt kompleksu przygotowała pracownia JSK Architekci. Pierwsze łopaty w ziemię budowlancy wbiją w kwietniu. Skalą i obfitością zieleni mają też wyróżniać się rozpoczęte już projekty Poleczki Business Park i Wilanów Office Park w Warszawie.

Mimo wciąż niepewnej sytuacji na rynku, takie projekty mogą odnieść sukces. – Parki biznesowe i w czasie wzrostu, i spadku gospodarczego będą mieć stabilnych „odbiorców” powierzchni. W dobie gospodarczego spowolnienia najemcy są skłonni lub zmuszeni do racjonalizacji zajmowanych powierzchni i część z nich będzie szukać tańszych rozwiązań. Jedno z najlepszych rozwiązań to lokalizacja poza centrum. A znów w czasie boomu może pojawić się brak stosownej powierzchni i wówczas wynajem dużych modułów będzie możliwy w kompleksach typu biznespark – podsumowuje Anna Staniszevska.

Zatem najkrótsza prognoza: gospodarczy sukces – dobrze, bieda – też dobrze. Przed biznesparkami świetlane dni. ←



↑ Wilanów Office Park. Tuż obok rośnie i rośnie wielka dzielnica mieszkaniowa. Z pracy do domu o rzut beretem?