

NIERUCHOMOŚCI

Klasa A, czyli prestiżowy biurowiec



Co decyduje o sukcesie projektu biurowego? Jakie korzyści przynoszą biurowce klasy A firmom, które lokują w nich swoje biura?

Na te i inne pytania odpowiada Maciej Modrowski, prezes spółki Górecka Projekt, która jest inwestorem Skalar Office Center – biurowca klasy A, powstającego przy Trasie Hetmańskiej w Poznaniu

Grupa kapitałowa PBG, do której należy Górecka Projekt, znana jest raczej z technologii gazowych. Skąd zatem pomysł na inwestycje o charakterze biurowym?

To nie jest pierwsza inwestycja biurowa realizowana przez grupę PBG. Od dłuższego czasu obserwujemy rynek poznański, który był na szarym końcu pod względem powierzchni biurowych najwyższej klasy. Wiemy, że powodowało to zmniejszone zainteresowanie inwestorów tym regionem. Tymczasem stolica Wielkopolski położona jest na osi komunikacyjnej Berlin – Warszawa, kryje w sobie wielki potencjał. Jesteśmy jednym z inwestorów, którzy zauważyli tę szansę. Stąd pomysł na Skalar Office Center – biurowiec dobrze skomunikowany z najważniejszymi punktami miasta i wyposażony w najnowocześniejsze rozwiązania techniczne sprzyjające komfortowi pracy.

W Poznaniu są ciekawe projekty biurowe. Czym zatem Skalar Office Center będzie się wyróżniał na tle innych?

Budynek powstał na bazie projektu wykonanego przez Biuro

Architektoniczne Ewy i Stanisława Sipińskich. Jest on doskonałym przykładem modernistycznej architektury, idealnie wpasowującej się w postprzemysłową dzielnicę miasta. Naszym klientom mamy do zaoferowania 15 tys. m kw. powierzchni użytkowej o najwyższej klasie, którą można swobodnie aranżować i dopasowywać do potrzeb dużych i mniejszych najemców. Ponadto do ich dyspozycji mamy 200 miejsc parkingowych. Wybierając miejsce pod lokalizację naszej inwestycji, kładliśmy duży nacisk na korzystne rozwiązania komunikacyjne, w tym połączenie z lotniskiem, dworcem kolejowym i autostradą. Na te aspekty szczególnie zwracamy uwagę podczas rozmów z potencjalnymi najemcami.

Na jakie trudności napotkali Państwo przy planowaniu i wprowadzaniu w życie inwestycji?

Nie wydarzyło się nic, co mogłoby wpłynąć na zmianę terminu oddania inwestycji do użytku w połowie 2010 roku. Natomiast jeżeli chodzi o branżę, to tak jak wszyscy inwestorzy, odczuliśmy spowolnienie gospodarcze, które

rozpoczęło się pod koniec 2008 roku. Przełożyło się to bezpośrednio na obniżenie popytu. Widać, że najemcy stali się dużo bardziej ostrożni przy wyborze nowych powierzchni komercyjnych. Jednakże II kwartał 2009 r. przyniósł przesłanki stopniowej poprawy.

Dodatkowym utrudnieniem, który również odczuły wszystkie firmy z branży deweloperskiej, były problemy z pozyskaniem finansowania. Kryzys spowodował duże usztywnienie banków, a zasady przyznawania kredytów dla przedsiębiorstw deweloperskich zmieniły się na mniej korzystne.

Czy potrzebne są biurowce klasy A i jakie korzyści przynoszą firmom, które lokują w nich swoje biura?

Duża liczba nowopowstających inwestycji, z którą mamy do czynienia w ostatnich latach na terenie Poznania, świadczy jednoznacznie, że wciąż istnieje zapotrzebowanie na tego typu powierzchnie. Tym bardziej, że biurowce klasy A, to poważny atut przy ściąganiu inwestorów zagranicznych do Poznania. Z punktu widzenia firmy, jej siedziba w ta-

kim biurowcu, to rozwiązanie bardzo prestiżowe, podnoszące rangę przedsiębiorstwa. Zastosowanie najnowszych systemów klimatyzacyjnych i kontroli wilgotności powietrza podnosi komfort pracy i wpływa na ekonomiczną stronę użytkowania biura – obniżając koszty eksploatacji. Dzięki kontroli dostępu, całodobowej ochronie i telewizji przemysłowej obiekty takie jak Skalar Office Center oferują swoim najemcom podwyższony stopień bezpieczeństwa.

Co Pana zdaniem decyduje o sukcesie projektu biurowego? Lokalizacja, projekt, standard, a może zupełnie coś innego?

Najważniejszą cechą każdego biurowca jest zawsze lokalizacja. Powodzeniem cieszą się obiekty doskonale skomunikowane, leżące w ścisłym centrum bądź nieco dalej, jednak charakteryzujące się bliskością głównych arterii komunikacyjnych. To właśnie dzięki nim można szybko dostać się na autostradę czy lotnisko. Dodatkowym atutem, który przyciąga miłośników nowoczesnej architektury jest projekt biurowca wykonany przez uznanie biuro architektoniczne. Pamiętajmy, że biuro to wizytówka firmy i każdy element składający się na wyjątkowość inwestycji podnosi prestiż samej powierzchni biurowej. Niezmiernie istotnym atutem obiektów klasy A, jest zastosowaniem zaawansowanych systemów zarządzania, które ułatwiają pracę i codziennie funkcjonowanie pracowników. Oczywiście jak największy otwarty plan kondygnacji sprzyja łatwej i elastycznej aranżacji wnętrza, co dla wielu najemców jest niezmiernie ważne.