

Więcej biur do wynajęcia

Inwestycyjna odwilż w całym kraju

Po ubiegłorocznym zastoju na rynku biurowym nie ma już śladu. Ruszają nowe inwestycje, a kolejne są w fazie projektowania.

Banki nadal niechętnie finansują przedsięwzięcia deweloperów, ale inwestorów obiektów biurowych to nie zraża. Zarówno w stolicy, jak i innych dużych miastach startują nowe projekty.

Buduje się w stolicy...

W ścisłym centrum Warszawy, przy skrzyżowaniu Marszałkowskiej i Alei Jerozolimskich, powstaje biurowiec Wolf Marszałkowska. Także u zbiegu ulicy Waryńskiego i alei Armii Ludowej, w pobliżu stacji metra Politechnika, jest budowany biurowiec — Zebra Tower. W tym roku prawdopodobnie ruszy również długo oczekiwany projekt przy placu Unii Lubelskiej, którego inwestorem jest firma BBI Development. Kompleks biurowo-handlowy stanie w miejscu dawnego Supersamu.

W okolicy Ronda Daszyńskiego belgijska firma Ghelamco buduje natomiast biurowiec Crown Square. Obecnie trwają w nim prace wykończeniowe.

Mimo spowolnienia na rynku nieruchomości firma wybudowała go zgodnie z terminem. Pierwszy najemca — firma Gatz Rail Poland wprowadzi się już w połowie lutego i zajmie 1 tys. mkw., czyli całe piętro budynku. Deweloper

planuje również rozpoczęcie w tym roku budowy biurowca na rogu Alei Solidarności i ul. Bielańskiej. Budynek Senator stanie w sąsiedztwie ruin przedwojennego Banku Polskiego, który Ghelamco zamierza odbudować.

... w Poznaniu...

Deweloperzy nie próżnują również w pozostałych miastach. W Poznaniu m.in. dobiega końca budowa kolejnych części kompleksu Malta Office Center przy ul. Arcybiskupa A. Baraniaka. Ich łączna powierzchnia wynosi blisko 16 tys. mkw.

W 2010 r. zostanie także oddany do użytku sześciokondygnacyjny biurowiec przy ulicy Hetmańskiej — Skalar Office Center o powierzchni 14 tys. mkw. Inwestorem jest spółka Górecka Projekt. Budowa trwa również u zbiegu ulic św. Marcina i Alei Marcinkowskiego, gdzie powstaje budynek handlowo-biurowy Galeria MM. Kolejne obiekty są w fazie projektowania. Firma GTC przygotowuje projekt biurowca o powierzchni 18 tys. mkw. na działce w sąsiedztwie parku Wilsona.

Biura, utrzymane w klimacie loftów, powstaną w dawnych poznańskich zakładach odzieżowych Modena. Zamierza je wybudować australijski inwestor Opal Property Development.

Ogromny kompleks biurowy wyrosnie również na siedmiohektarowej działce przy ul.

Bułgarskiej obok stadionu piłkarskiego. Grupa Vastint planuje tam budowę kompleksu biurowego Wiśniowy Office Park o łącznej powierzchni 100 tys. mkw.

Inny biurowiec — Poznań Forum — na razie pozostaje na papierze. Jednak przedstawiciele miasta zapewniają, że pozwolenie na budowę zostanie wydane na przełomie maja i czerwca 2010 r. Wieżowiec o wysokości prawie 240 metrów stanie między rondami Żegrze i Starołęka.

...i w regionach

W 2010 r. nowe biura pojawiają się również w Łodzi. Inwestycje w tym mieście prowadzi spółka Hines, która zakończyła niedawno budowę trzeciej kondygnacji naziemnej biurowca Sterlina Business Center przy ul. Sterlina 8a. Oddanie obiektu do użytku zaplanowano na koniec 2010 r. Będzie miał ponad 13,3 tys. mkw. i dziewięć kondygnacji.

W stolicy Dolnego Śląska powstanie z kolei biurowiec Gamma Office. Inwestor, firma Vantage Development, otrzymał już pozwolenie na budowę. Obiekt stanie u zbiegu ulic Fabrycznej i Robotniczej i będzie pełnić funkcję biurowo-usługowo-konferencyjną. Budowa ruszy w połowie 2010 r., a jej zakończenie zaplanowano na koniec 2012 r. W Gamma Office, którego powierzchnia sięgnie 14 tys. mkw., znajdą się m.in. przedszkole, sale konfe-



► Bez poślizgu: W okolicy Ronda Daszyńskiego belgijska firma Ghelamco buduje biurowiec Crown Square. Obecnie trwają w nim prace wykończeniowe. Mimo spowolnienia na rynku nieruchomości firma wybudowała go zgodnie z terminem. [FOT. ARC]

rencyjne na godziny i centrum obsługi najemcy, świadczące np. usługi kurierskie.

W Katowicach architekci z Jaspers Eyers & Partners, we współpracy z katowicką Pracownią Architektoniczną Czora & Czora, zaprojektowali biurowiec Katowice Business Point. Zostanie oddany do użytku w najbliższych tygodniach. Inwestorem liczącego 17 tys. mkw. gmachu u zbiegu ulicy Chorzowskiej i Ściegienego jest Ghelamco.

Największe przedsięwzięcie szykuje się jednak w Byd-

goszcy. Grupa Makrum wybuduje tam kompleks biurowo-handlowo-hotelowy Makrum, którego powierzchnia będzie o jedną piątą większa od warszawskiej Galerii Mokotów.

— Szacujemy, że wartość inwestycji wyniesie blisko 500 mln zł — ujawnia Rafał Jerzy, prezes spółki Makrum.

Co zrobią banki

Jakie jeszcze biurowce doczekają się realizacji w 2010 r.?

— Większość nowych projektów czeka na podpisanie

umów przedwstępnych z najemcami i trudno określić, które ruszą najwcześniej. Na szybki start mają szansę budynki, których właściciele zaoferują atrakcyjne stawki czynszu. Dużo zależy również od postawy banków, które, niestety, na razie niechętnie podejmują się finansowania większych projektów — sumuje Jakub Marszałek, analityk z działu powierzchni biurowych Cushman & Wakefield.