

Wielkopolski rynek biur na popytowej huśtawce



► **Nowe horyzonty:** Mimo że wielkopolski rynek biurowy jest niewielki, to na tle innych stolic regionów Poznań ma najlepsze perspektywy rozwoju — przekonuje Agnieszka Grzmil, wiceprezes spółki Górecka Projekt.
[FOT. ARC]

Już niedługo najemcy mogą powrócić do gry

Marta Sieliwierstow

m.sieliwierstow@pb.pl ☎ 22-333-98-60

W Wielkopolsce dostępna powierzchnia biurowa jest niewielka. Gdy koniunktura się poprawi, może zostać bardzo szybko wynajęta.

W 2009 r. na poznańskim rynku dostępnych było 185 tys. mkw. powierzchni biurowej, z czego raptem 20 tys. mkw. w budynkach oddanych do użytku w tym roku. Ober-Haus przewiduje, że w 2010 r. może przybyć kolejnych 40 tys. mkw.

— Mimo że wielkopolski rynek biurowy jest niewielki, to na tle innych stolic regionów Poznań ma najlepsze perspektywy rozwoju. Ważnym czynnikiem świadczącym o atrakcyjności miasta i regionu jest możliwość zatrudnienia wykształconej i wykwalifikowanej kadry za niewielkie wynagrodzenie — mówi Agnieszka Grzmil, wiceprezes spółki Górecka Projekt.

Poszukiwanie miejsca

Liczba nowych inwestycji jest ograniczona nie tylko z powo-

du problemów z uzyskaniem finansowania, z którymi borykają się deweloperzy, ale również ze względu na brak miejscowych planów zagospodarowania. Mimo że wiele inwestycji komercyjnych realizuje się w obrębie historycznego centrum Poznania, to nie można wyznaczyć ściśle biznesowej dzielnicy miasta, tak jak to jest np. w Warszawie. Pomysł stworzenia takiego rejonu powstał w Wydziale Urbanistyki i Architektury miasta Poznania około pięciu lat temu.

— Na lokalizację dzielnicy biznesu wskazano wówczas obszar tzw. dziury toruńskiej, czyli teren między budynkami Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza a Hotelem Mercure oraz między mostami: Teatralnym i Kaponiera. Koncepcja zakładała wybudowanie trzech lub pięciu bardzo wysokich budynków biurowych. To wywołało burzliwą dyskusję wielu środowisk — mówi Tadeusz Jurga, zastępca dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury.

W konsekwencji pojawiły się opinie, że w Poznaniu jest znacznie więcej terenów, które być może lepiej spełniłyby funkcję centrum biurowego.

— Wtedy powrócił także pomysł, by taką dzielnicę zlokalizować na obszarach tzw. wolnych torów lub na terenie należącym niegdyś do Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego. Tym sposobem można by jednocześnie zrewitalizować poprzemysłową dzielnicę miasta. Za tą lokalizacją przemawia także bliskość głównego dworca PKP i PKS, sąsiedztwo Międzynarodowych Targów Poznańskich oraz potencjalnie dogodne powiązanie z autostradą, a w niedalekiej przyszłości być może również z lotniskiem Ławica — dodaje Tadeusz Jurga.

W budowie

Stawki czynszu w Poznaniu nie zmieniły się od około dwóch lat i za wynajem metra kwadratowego biura trzeba zapłacić średnio od 14,5 do 17 EUR. Wskaźnik pustostanów w I kw. 2010 r. wynosił 10,8 proc. i był jednym z najniższych wśród stolic regionów. W budowie są trzy biurowce, których oddanie do użytku zaplanowano na najbliższe miesiące. Przy ulicy Szyperskiej deweloper Wechta buduje biurowiec Szyperska, w którym znajdzie się 19 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni klasy A. Niewielka część budynku została oddana do użytku w 2009 r. Wśród najemców są Alior Bank, Sąd Okręgowy i Sąd Rejonowy. W tym roku ma być oddana do użytku pozostała powierzchnia. Z kolei u zbiegu ul. Hetmańskiej i Grójeckiej powstaje Skalar Office Center — czteropiętrowy budynek biurowo-usługowy o powierzchni ponad 20 tys. mkw. Będzie wyposażony m.in. w system inteligentnego zarządzania. Także w tym roku mają się zakończyć prace modernizacyjne w Okrąglaku, który powstał w 1954 r. według projektu Marka Leykami i jest wpisany do rejestru zabytków. Początkowo ośmiopiętrowy budynek pełnił funkcje handlowe. Teraz deweloper Centrum Development & Investment przekształca go w nowoczesny biurowiec, zachowując jednocześnie historyczne detale architektoniczne. Dodatkowo na parterze znajdują się sklepy, a w podziemiach lokale gastronomiczne.

— Gotowe do wynajęcia biura są szansą na przyciągnięcie inwestorów. Niewątpliwie w najbliższych latach stabilizacji wielkopolskiego rynku nieruchomości biurowych będą służyły nowe inwestycje w obiekty komercyjne i związane z mistrzostwami Euro 2012. Nie bez znaczenia będzie także postępujący wzrost atrakcyjności inwestycyjnej stolicy Wielkopolski — uważa Agnieszka Grzmił.