

POLSKI RYNEK BIUROWY

INWESTYCJE | ARCHITEKTURA | PRODUKTY

wydanie

2019

English version: p. 114

e-biuroce



Chmielna 89
Cavatina
Warszawa



INTERNATIONAL
PROPERTY
AWARDS

BEST INTERNATIONAL
OFFICE DEVELOPMENT

Chmielna 89

2018-2019

Warszawa

Kraków

Wrocław

miasta regionalne

Bo biznes
musi mieć
dobre miejsce...

e-biurowce

360°
zrównoważonego
rozwoju

Indywidualne wzornictwo, najwyższa efektywność energetyczna i ekonomiczna realizacja obiektów. Dzięki swoim systemowym technologiom i bogatemu know-how firma Schüco oferuje projektantom i inwestorom zrównoważone rozwiązania powłok budynków. W centrum jej zainteresowania pozostaje człowiek oraz jego potrzeba pozostawania w harmonii z naturą i technologią. Więcej informacji znajdziesz online: www.schueco.pl

Okna. Drzwi. Fasady.

SCHÜCO



53 800 m² OF CLASS A OFFICE SPACE

POWIERZCHNIA BIUROWA DO WYNAJĘCIA W CENTRUM KRAKOWA

ALEJA POKOJU / FABRYCZNA



• PRESTIŻ • KOMFORT • GREEN DESIGN

FABRYCZNA CITY wraz z częścią biurową FABRYCZNA OFFICE PARK to małe miasto ogromnych możliwości, gdzie będzie można znaleźć idealną równowagę między pracą, a życiem prywatnym, tzw. WORK-LIFE BALANCE.

FABRYCZNA
OFFICE PARK



BUDYNKI BIUROWE wchodzące w skład kompleksu, w którym jest część mieszkaniowa i usługowa oraz adaptowana zabudowa historyczna



Wygodny dostęp do powierzchni handlowo-usługowych, ośrodków użyteczności publicznej i całej oferty kulturalno-rozrywkowej Krakowa



Starannie zaprojektowane części wspólne i tereny zielone do wypoczynku i rekreacji oraz minipark



Hotel, sala bankietowa, sale konferencyjne, restauracje, sklep spożywczy, drogeria, kawiarnie, centrum sportowo-rekreacyjne z basenem i SPA, a także przedszkole i żłobek planowane na terenie kompleksu w części usługowej



+48 12 25 25 365
+48 539 730 064
fabryczna@inter-bud.pl
www.fabrycznaofficepark.pl



Wyłączny agent:

Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o.
+48 12 623 70 59
fop@cushwake.com

Inwestor:





Luxoft, Warsaw Spire | proj. wnętrz: In Design Zbigniew Kostrzewa



Wirtualna Polska, Alchemia Gdańsk | proj.: APA Wojciechowski Trójmiasto

Polski rynek biurowy wydanie 2019 INWESTYCJE, ARCHITEKTURA, PRODUKTY

e-biurowce.pl
Kraków, 2019

e-biurowce

Portal e-biurowce.pl jest w całości poświęcony rynkowi nieruchomości biurowych w Polsce. Jego najważniejszą część stanowią prezentacje obiektów biurowych oraz lokali biurowych będące nie tylko kompleksowym źródłem informacji o inwestycjach biurowych powstających w kraju, ale także pomocą dla firm czy instytucji poszukujących najlepszych lokalizacji. Dodatkowo oferta portalu e-biurowce.pl wzbogacona została o bazę firm wykonawczych, doradczych, architektów, producentów związanych z branżą.

Poza prezentacjami obiektów biurowych oraz lokali biurowych na portal e-biurowce.pl składa się rozbudowana część redakcyjna, która zawiera najświeższe informacje z rynku nieruchomości biurowych, informacje o oddanych, budowanych i planowanych inwestycjach, wywiady z osobami związanymi z branżą, zapowiedzi najważniejszych wydarzeń branżowych oraz komentarze ekspertów.

To sprawia, że portal e-biurowce.pl jest wartościowym źródłem informacji dla inwestorów, deweloperów, zarządców, pośredników, architektów oraz firm poszukujących powierzchni biurowych.

Kierownik projektu

Joanna KUS
tel. +48 605 877 492
e-mail: joanna.kus@e-biurowce.pl

Redakcja

Magdalena HOJNIAK
tel. +48 605 877 490
e-mail: magdalena.hojniak@krnmedia.pl

Anna KAPLAŃSKA
tel. +48 669 502 244
e-mail: anna.kaplanska@krnmedia.pl

Współpraca redakcyjna

Malwina JAGIEŁŁO
Monika KACZMARCZYK
Joanna KOŚMIDER
Dorota OSIECKA
Konrad PŁOCHOCKI
Michał PODOLEC
Paweł POLAK
Rafał SCHURMA
Anna TACZAŁSKA-RYŃIAK
Ewa WOJCIECHOWICZ
Katarzyna WYSOCKA

Korekta

Karolina NARAMEK
Tłumaczenie
Marzena ZWIERYŻYCKA

Opracowanie graficzne

Lubomir NIKOLOV

Reklama

Jakub GONTARZ
Product manager
tel.: +48 602 414 076
e-mail: jakub.gontarz@e-biurowce.pl
Małgorzata URBANŃSKA
Specjalista ds. obsługi klienta biznesowego
tel.: +48 602 414 074
e-mail: malgorzata.urbanska@e-biurowce.pl

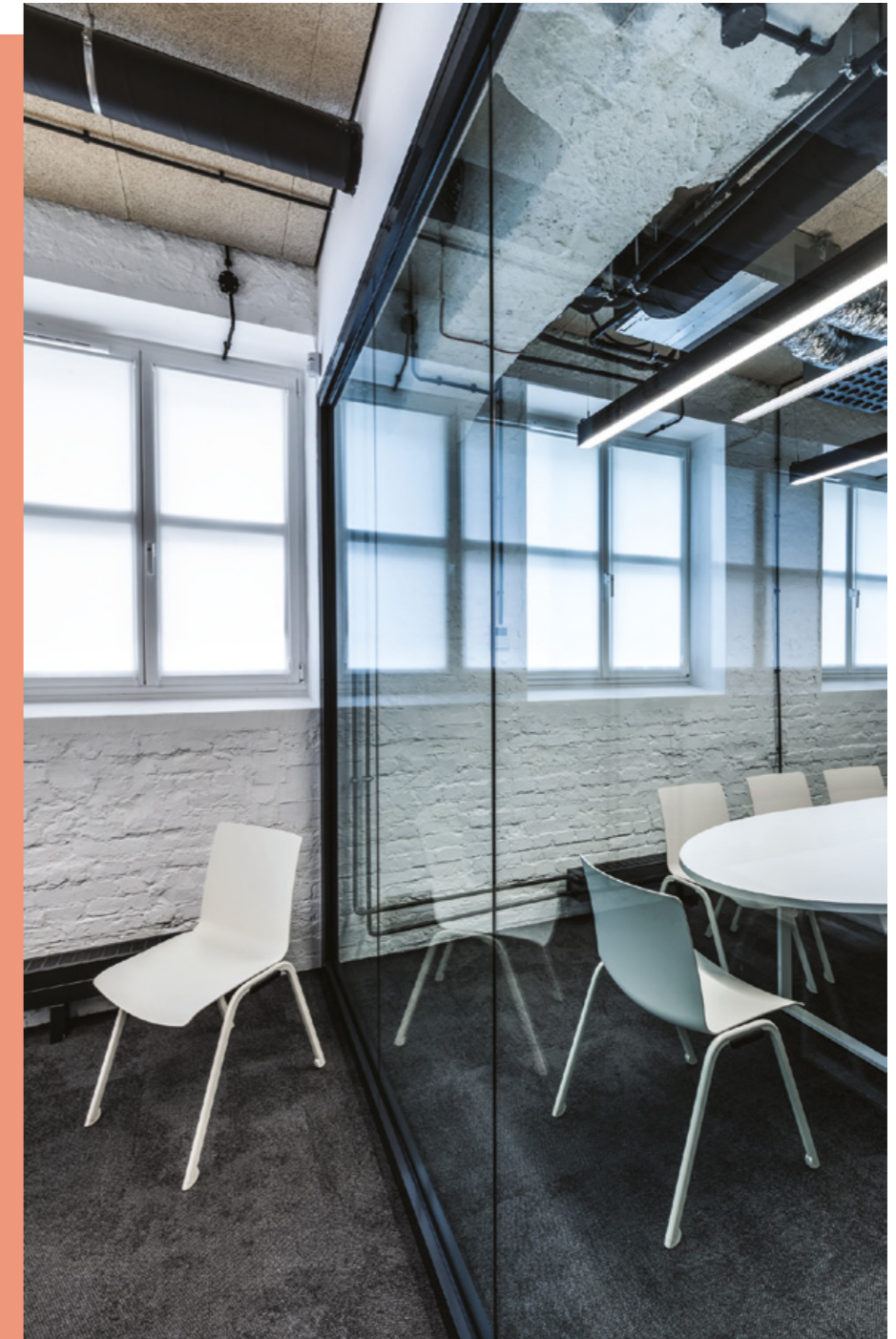
Zdjęcie na okładce:
Chmielna 89, Warszawa



Raport Polski rynek biurowy wydanie 2019. Inwestycje, Architektura, Produkty jest wydawany przez zespół portalu e-biurowce.pl

Redakcja zastrzega sobie prawo do redagowania, skracania oraz adiustowania tekstów. Redakcja nie odpowiada za treść reklam.

Wszystkie prawa autorskie zastrzeżone. Żadna część oraz całość wydawnictwa nie może być reprodukowana ani przenoszona na inne nośniki informacji bez zgody wydawcy.



Nowe biura APA Wojciechowski | Warszawa

ALUFIRE PRZECIWPÓŻAROWE SYSTEMY ALUMINIOWE
+48 56 674 88 11 | biuro@alufire.pl



Wydawca: **KRN media** Sp. z o.o.
ul. Dolnych Młynów 10/2a/M 31-124 Kraków, Polska

KRN media Sp. z o.o. jest firmą, która od wielu lat prowadzi media branżowe, tradycyjne i elektroniczne, związane z rynkiem nieruchomości. Specjalizujemy się zarówno w nieruchomościach komercyjnych, jak i mieszkaniowych. Media, które tworzymy, są źródłem cennych informacji dotyczących rynku nieruchomości.

DZIAŁ BUDOWNICTWO

e-projektydomow.pl | kreodom.pl

DZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

KRAKOWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI | POP | KRN.pl | e-biurowce

R_w do 47dB

Bezszprosowe szklane ściany przeciwpożarowe
Vision Line | EI30, EI60

ALUFIRE®
alufire.com

Spis treści

| | |
|---|-----|
| Od redakcji | 9 |
| RYNEK — BIZNES — CZŁOWIEK | |
| Rekordowy wynik inwestycji w nieruchomości komercyjne | 10 |
| Ryzykownie wysoki popyt na usługi budowlane — komentarz Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa | 13 |
| Dobry rok dla branży nieruchomości komercyjnych — komentarz Cavatina | 14 |
| Rynek inwestycyjny w sektorze biurowym — komentarz Savills | 15 |
| Najemca w biurowym świecie. Czego szuka, a co może dostać? — komentarz Cresa | 16 |
| Zmiany w prawie budowlanym | 17 |
| RODO w zarządzaniu powierzchniami biurowymi | 18 |
| Przyszłość dużych ośrodków biurowych | 20 |
| Kluczowe trendy na rynku pracy w 2018 r. i perspektywy na przyszłość | 22 |
| Inspiracja w odpowiedzialnym biznesie? | 24 |
| INWESTYCJE | |
| Nowe szanse i wyzwania dla Polski. Czy rynek biurowy nadąży za zmianami? | 26 |
| WARSZAWA | |
| Najbardziej przyjazne miasto dla biznesu — komentarz wiceprezydenta m.st. Warszawy | 28 |
| Warszawa: inwestycje oddane | 30 |
| Warszawa: inwestycje w budowie | 32 |
| Warszawa: inwestycje planowane | 35 |
| Zestawienie wybranych biurowców na mapie Warszawy | 36 |
| Wizytówki wybranych biurowców | 38 |
| KRAKÓW | |
| Kraków proinwestycyjnym liderem w Europie — komentarz prezydenta Krakowa | 48 |
| Kraków: inwestycje oddane | 50 |
| Kraków: inwestycje w budowie | 52 |
| Nowoczesne technologie przełożą się na zadowolenie najemców Podium Park — komentarz Podium Investment | 54 |
| Kraków: inwestycje planowane | 55 |
| Zestawienie wybranych biurowców na mapie Krakowa | 56 |
| Wizytówki wybranych biurowców | 58 |
| WROCLAW | |
| Wrocław sprzyja innowacjom — komentarz prezydenta Wrocławia | 64 |
| Wrocław: inwestycje oddane | 66 |
| Wrocław: inwestycje w budowie | 68 |
| Dobra kondycja rynku — komentarz Archicom S.A. | 70 |
| Wrocław: inwestycje planowane | 71 |
| Zestawienie wybranych biurowców na mapie Wrocławia | 72 |
| Wizytówki wybranych biurowców | 74 |
| MIASTA REGIONALNE | |
| W kierunku miliona metrów kwadratowych biur — komentarz marszałka województwa pomorskiego | 78 |
| Łódź wybiera współpracę z inwestorami — komentarz prezydent Łodzi | 79 |
| Katowice — silna marka dla wszystkich graczy na rynku — komentarz prezydenta Katowic | 80 |
| Inwestycje biurowe w miastach regionalnych | 81 |
| Jak dobrze wykorzystywać rewitalizację — komentarz St. Paul's Developments | 85 |
| Wizytówki wybranych biurowców | 87 |
| ARCHITEKTURA I ARANŻACJE | |
| Sztuka w biurze — piękno w biznesie | 90 |
| Sztuka tworzy miasto | 92 |
| Jak projektować przestrzenie pracy dla różnych grup pokoleniowych? — komentarz Balma SA | 93 |
| Ten rok należał do coworkingu | 94 |
| Komfort pracy, czyli akustyka pod kontrolą | 96 |
| Zdrowe biuro według WELL Building Standard | 100 |
| TECHNOLOGIE | |
| Zdrowe zielone biura | 104 |
| Obszary zdrowych zielonych biur | 107 |
| Nowe standardy dla obiektów komercyjnych | 108 |
| Innowacyjne rozwiązania w budownictwie | 109 |
| Czyste powietrze również dzięki biurowcom — Skanska walczy ze smogiem | 110 |
| Indeks firm | 190 |

Contents

| | |
|--|-----|
| From the editorial team | 117 |
| MARKET – BUSINESS – HUMAN | |
| A record result in commercial property investment | 120 |
| Risky high demand for construction services – Polish Association of Construction Employers comment | 123 |
| A good year for the commercial property industry – Cavatina comment | 124 |
| Investment market in the office sector – Savills comment | 125 |
| Tenants in the world of office leasing. What do they look for and what can they get? – Cresa comment | 126 |
| Changes to the construction law | 127 |
| GDPR in office space management | 128 |
| The future of large office centres | 130 |
| Key workplace trends of 2018 and the future outlook | 132 |
| Inspiration in responsible business? | 134 |
| INVESTMENTS | |
| New opportunities and challenges for Poland. Will the office market keep up with the changes? | 136 |
| WARSAW | |
| The most business friendly city – deputy mayor the capital city of Warsaw comment | 138 |
| Warsaw: commissioned projects | 140 |
| Warsaw: projects under construction | 142 |
| Warsaw: planned projects | 145 |
| Selected offices on the map of Warsaw | 146 |
| Presentations of selected offices | 148 |
| CRACOW | |
| Cracow as a pro-investment leader in Europe – mayor of Cracow comment | 146 |
| Cracow: commissioned projects | 148 |
| Cracow: projects under construction | 150 |
| The modern technologies will result in greater satisfaction of Podium Park tenants – Podium Investment comment | 152 |
| Cracow: planned projects | 153 |
| Selected offices on the map of Cracow | 156 |
| Presentations of selected offices | 158 |
| WROCLAW | |
| Wroclaw favours innovation – mayor of Wroclaw comment | 154 |
| Wroclaw: commissioned projects | 156 |
| Wroclaw: projects under construction | 158 |
| Good situation on the market – Archicom S.A. comment | 160 |
| Wroclaw: planned projects | 161 |
| Selected offices on the map of Wroclaw | 162 |
| Presentations of selected offices | 164 |
| REGIONAL CITIES | |
| Approaching one million square metres of office space – Pomeranian Province Marshal comment | 162 |
| Lodz chooses for cooperation with investors – mayor of Lodz comment | 163 |
| Katowice – a strong brand for all market players – mayor of Katowice comment | 164 |
| Office projects in regional cities | 165 |
| How to use revitalization well – St. Paul's Developments comment | 169 |
| Presentations of selected offices | 174 |
| ARCHITECTURE & ARRANGEMENT | |
| Art in the office – beauty in business | 170 |
| Art creates the city | 172 |
| How to design work spaces for different generation groups? – Balma SA comment | 173 |
| This year belonged to coworking | 174 |
| Comfort of work, or acoustics under control | 176 |
| New sustainable standards for commercial buildings | 179 |
| Healthy office according to WELL building standard | 180 |
| TECHNOLOGIES | |
| Healthy green offices | 182 |
| Healthy green office space | 185 |
| Clean air – office buildings can contribute too. Skanska fights smog | 186 |
| Innovative solutions in construction | 188 |
| Index | 190 |

Czy droga na skróty jest najlepszą z możliwych? Im mniej zakrętów i wyzwań, tym lepiej? Niekoniecznie. W każdej dziedzinie można ślizgać się po powierzchni lub spróbować zajrzeć głębiej, choćby z ciekawości. Nie inaczej jest w biznesie. Rok 2018 pokazał jego ludzką twarz, przy której mniejsze znaczenie mają nawet rekordowe dane o podaży biur i wartości transakcji (odsyłam do stron 10–12 i 15). Z pomocą ekspertów, którzy przyjęli nasze zaproszenie do dyskusji, podsumowaliśmy rynek biurowy z różnych perspektyw, wystrzegając się uproszczeń ograniczających pole widzenia.

Dominującą rolę czynnika ludzkiego dostrzegamy w twardych realiach — gdy na budowach brakuje rąk do pracy, najemcy powierzchni biurowych prześcigają się w wyścigu po wykwalifikowanych pracowników, a ochrona danych osobowych komplikuje zarządzanie obiektami komercyjnymi. Sytuację w branży budowlanej oceniamy na łamach naszego raportu m.in. Dyrektor Generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki i dr Damian Kaźmierczak, Główny Ekonomista Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa.

Za symboliczny zakręt na drodze można uznać awans Polski do grupy gospodarek rozwiniętych (według agencji FTSE Russell), jako pierwszego państwa w Europie Środkowo-Wschodniej. Było to z pewnością jedno z najważniejszych wydarzeń minionego roku, które jeszcze długo będzie pretekstem do rozmów o atrakcyjności inwestycyjnej naszego kraju. Artykuł na ten temat rozpoczyna przegląd inwestycji prowadzonych na najważniejszych rynkach biurowych w Polsce. Zachęcam w tym miejscu także do przeczytania wypowiedzi przedstawicieli władz samorządowych i deweloperów.

Biurowo stało się przestrzenią społeczną i ekologiczną odpowiedzialności, budowania relacji międzyludzkich, łączenia pokoleń, współpracy i manifestowania indywidualizmu. Jest dziś miejscem otwartym na sztukę, promującym twórcze myślenie. W biurze, tak jak i poza nim, chcemy czuć się dobrze. Ciało w pierwszej kolejności transportuje informacje o człowieku, dlatego tak ważne są zdrowe warunki pracy: począwszy od ergonomii, przez akustykę pomieszczeń (o której na stronach 96–98 opowiada Paweł Polak ze Stowarzyszenia „Komfort Ciszey”), po jakość powietrza i dostęp do zieleni.

Jaką przyszłość mają przed sobą duże ośrodki biurowe? Postęp technologiczny to nieunikniony znak czasu, konieczny do rozwoju gospodarki i podnoszenia poziomu jakości życia. Nadal będą więc rozwijane systemy certyfikacji budynków. O najnowszych certyfikatach WELL szczegółowo pisze dr Anna Taczalska-Rygiel z Instytutu Projektowania Architektonicznego Politechniki Krakowskiej (na stronach 100–101).

Na tym tle odradza się myśl, że w centrum jest i będzie człowiek. Ta myśl motywowała nas do pracy nad tegorocznym wydaniem publikacji „Polski rynek biurowy. Inwestycje. Architektura. Produkty”, które oddajemy w Państwa ręce.

Życzę przyjemnej lektury
Joanna Kus



Centralnie dla ludzi i biznesu

Centrum Wrocławia, 5 min do Rynku
Certyfikacja LEED Gold
24 tys. m² biur i usług
Realizacja I etapu – lipiec 2019

PARTNER GŁÓWNY



PARTNERZY MERYTORYCZNI:



PARTNERZY BRANŻOWI



REKORDOWY WYNIK INWESTYCJI W NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Polska staje się coraz atrakcyjniejszym wyborem dla inwestorów, szczególnie tych zagranicznych, bowiem w tym zestawieniu stanowią oni 98% spośród wszystkich podmiotów na polskim rynku nieruchomości komercyjnych.

Według analiz firmy doradczej JLL, opartych na transakcjach inwestycyjnych w sektorze nieruchomości komercyjnych na polskim rynku, wartość inwestycji dokonanych w pierwszych trzech kwartałach 2018 r. jest porównywalna do rezultatów osiągniętych przez cały rok 2017.

5 mld euro — taka łączna wartość transakcji została przekroczona w Polsce na początku października 2018 r. Sektor handlowy z kontraktami na kwoty 2,1 mld euro pozostaje liderem w tym zestawieniu. Za nim plasują się: sektor biurowy, w którym inwestycje szacuje się na ponad 2 mld euro; obiekty magazynowe o wartości 800 mln euro oraz hotele z sumą prawie 70 mln euro. Prognozy specjalistów zapowiadają rekord w historii rynku inwestycyjnego w Polsce — 6 mld euro to szacowana wartość umów sprzedaży na koniec 2018 r. we wszystkich sektorach rynku nieruchomości komercyjnych.

Zainteresowaniu rodzimym rynkiem sprzyjają niskie stopy procentowe, dobra sytuacja gospodarcza oraz pozytywne nastroje konsumenckie. Dzięki temu obserwujemy dynamiczny rozwój branży nieruchomości komercyjnych, rejestrowana jest rekordowa podaż, a azjatyccy inwestorzy m.in. z Korei Południowej, Chin czy Malezji, z każdym rokiem zwiększają swoją aktywność nad Wisłą.

Dzięki świetnym wynikom Polska znalazła się w gronie 25 najbardziej rozwiniętych światowych gospodarek, takich jak USA, Wielka Brytania, Niemcy czy Japonia. Agencja indeksowa FTSE Russell

przekwalifikowała nasz kraj z „emerging markets” do „developed markets”. Decyzja weszła w życie 24 września 2018 r., w ten sposób Polska stała się pierwszym krajem wśród państw Europy Środkowo-Wschodniej zakwalifikowanym do grupy rynków rozwiniętych.

Polskie FINN-y jako próba dopasowania do europejskiego standardu

Inicjatywa ustawodawcza wprowadzająca do polskiego systemu prawnego przepisy regulujące powoływanie i działalność funduszy typu REIT, zmienia swoją formę w postaci już trzeciego projektu ustawy o inwestycjach w najem nieruchomości, który trafił do Sejmu. Zdaniem ekspertów, dotychczasowy brak regulacji prawnej REIT-ów, skutkuje ograniczeniem możliwości efektywnego inwestowania w nieruchomości oraz pozbawia polski rynek czynnika intensywnie stymulującego jego rozwój. Spółki specjalnego przeznaczenia lub fundusze inwestycyjne, działające w oparciu o szczególne regulacje, funkcjonują na arenie międzynarodowej już od wielu lat. Dzięki ich obecności odnotowuje się bardzo pozytywny wpływ na rozwój sektora nieruchomości komercyjnych, przede wszystkim dzięki inwestowaniu środków przez inwestorów indywidualnych.

Pierwszy projekt ustawy o inwestycjach w najem nieruchomości wpłynął do Sejmu w październiku 2016 r. Główne założenia i cele ustawodawcy skupiały się na zwiększeniu atrakcyjności



podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej w sektorze rynku nieruchomości komercyjnych oraz wzroście zaangażowania krajowego kapitału prywatnego na tym rynku. Obecny projekt w znaczący sposób odbiega od istoty funkcjonowania oryginalnych podmiotów typu REIT, pozbawiając je wszechstronności inwestycyjnej. Polski ustawodawca odrzucił rozwiązanie przyjęte na rozwiniętych i dobrze funkcjonujących rynkach kapitałowych, pozostawiając możliwość inwestowania przez FINN-y jedynie w nieruchomości mieszkaniowe. Taka decyzja Ministerstwa Finansów uzasadniana jest zbyt wysokim ryzykiem inwestycyjnym, które wynika ze zdominowania rodzimego rynku nieruchomości komercyjnych przez inwestorów zagranicznych z dużo większym kapitałem. Zdaniem NBP konkurowanie nowo powołanych podmiotów z nierównym przeciwnikiem rodzi niebezpieczeństwo dużych strat nie tylko dla inwestorów, ale też dla krajowego systemu bankowego, który dla podmiotów typu FINN ma być jednym ze źródeł pozyskiwania kapitału. Wydaje się, że polskie REIT-y w takiej formie nie mają szans na intensywny rozwój. Wedle części ekspertów, z wyżej wymienionej ustawy skorzysta przede wszystkim podmiot realizujący rządowy program „Mieszkanie Plus”.

Lifting polskiego rynku nieruchomości komercyjnych

Polska zyskała status lidera pod względem dynamiki rozwoju rynku nieruchomości komercyjnych w CEE. Jeszcze do niedawna inwestorów przyciągała dostępność świetnie zlokalizowanych gruntów pod inwestycje — aktualnie, gdy wolna przestrzeń uległa znacznemu zmniejszeniu, uwaga została przekierowana na obiekty wymagające modernizacji lub zmiany pełnionej funkcji. Według szacunków JLL drugą młodość w stolicy może zyskać ponad 100 budynków, w których oferowane będą powierzchnie biurowe, handlowe, rekreacyjne i kulturalne. Międzynarodowy trend opierający się na *placemakingu*, czyli tworzeniu miejsc, a nie realizowaniu budynków, znajduje odzwierciedlenie przede wszystkim na warszawskim rynku, pod postacią m.in. Hali Koszyki czy zaczynającej działalność z początkiem 2019 r. — Elektrowni Powiśle.

Takie rewitalizacje zakładają nie tylko odnowienie starych obiektów i ich otoczenia, ale tworzą stały punkt biznesowego i kulturalnego życia miasta. Inwestorzy decydują się na odrestaurowanie zabytkowych obiektów pomimo często większych kosztów takiej inwestycji, w porównaniu do realizacji nowej nieruchomości od

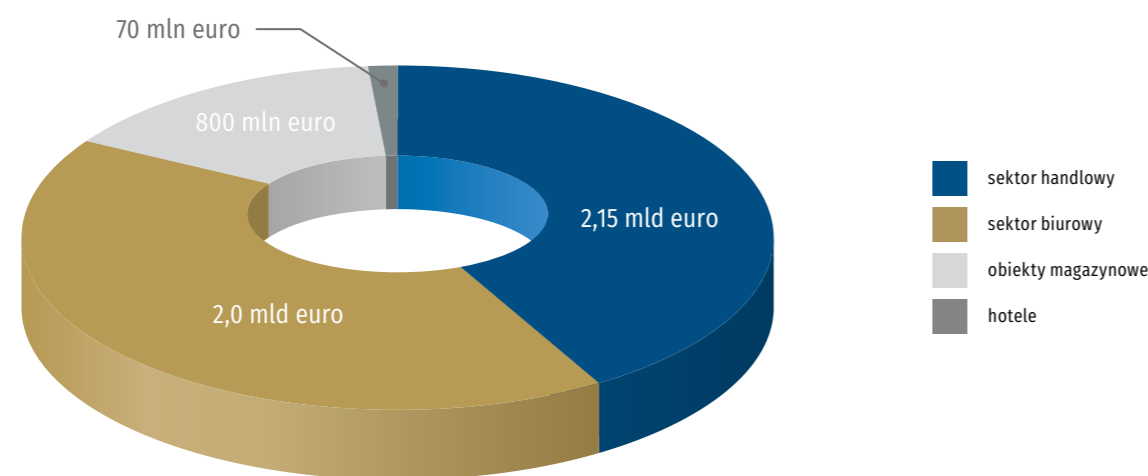
podstaw. Uzasadnione jest to uzyskaniem niepowtarzalnego stylu takiego miejsca poprzez połączenie historycznej zabudowy z nowoczesnym *designem*. Co możemy znaleźć w takich miejscach? Poczynając od powierzchni biurowych, przez przestrzenie skupiające lokale gastronomiczne, handlowe i kulturalne, po części przeznaczone na nieruchomości mieszkalne lub małe hotele.

Częściowy zakaz handlu w niedziele z minimalnym wpływem na rynek nieruchomości

Według raportu przygotowanego przez Cushman&Wakefield, podsumowującego III kw. 2018 r., wprowadzenie częściowego zakazu handlu w niedziele nieznacznie odbiło się na wynikach rynku nieruchomości handlowych. Według specjalistów planowana podaż na koniec bieżącego roku powinna osiągnąć rekordowy, na tle ostatnich trzech lat, poziom — ok. 490 000 mkw. Łączną wartość inwestycji w 2018 r., która na początku października osiągnęła kwotę 5 mld euro, zawdzięczamy w bardzo dużej mierze sektorowi handlowemu — wolumen transakcji wyniósł 2,15 mld euro, co stanowi 45% wszystkich transakcji na rynku. Według analiz firmy doradczej JLL, opartych na transakcjach inwestycyjnych w sektorze nieruchomości komercyjnych na polskim rynku, dynamicznie rozwijające się technologie oraz ciągły wzrost popularności branży e-commerce, pozwalają prognozować duże zmiany na rynku nieruchomości komercyjnych. Od kilku lat obserwujemy intensywną ewolucję handlu, która w najbliższym czasie przyniesie prawdopodobnie więcej zmian niż w przeciągu kilku ostatnich dziesięcioleci. Wszystkie osoby działające w branży będą musiały się przygotować na czas ciągłej analizy oraz dostosowywania się do rosnących potrzeb i wymagań kupujących. Galerie handlowe powoli zaczynają przeobrażać się w miejsca, do których ludzie przychodzą nie tyle w celu zrobienia zakupów, co po korzystanie z rozrywki, licznych usług oraz doradztwa.

Konsultacje w sprawie opodatkowania zbycia nieruchomości komercyjnych

Ministerstwo Finansów prowadzi konsultacje dotyczące ustalenia kwalifikacji podatkowej zbycia nieruchomości komercyjnych. Ich podjęcie zostało uzasadnione niewystarczającą precyzją przepisów oraz niejednorodną praktyką organów podatkowych wobec przedsiębiorców działających w branży. Od dawna widoczna jest potrzeba opracowania kompletnego i precyzyjnego zbioru zasad, na



Udział poszczególnych sektorów w wartości wszystkich transakcji na rynku komercyjnym



podstawie których podatnicy byłoby w stanie klasyfikować przedmiot transakcji w zakresie nieruchomości komercyjnych dla celów opodatkowania, tj. określić, kiedy zbycie nieruchomości komercyjnej stanowi zbycie całego przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części z opodatkowaniem PCC, a kiedy nieruchomości komercyjnej jako towaru, opodatkowanej podatkiem VAT.

Głównymi założeniami konsultacji Ministerstwa Finansów są: ochrona uczciwych podatników oraz skutek w postaci braku podstaw do kwestionowania poprawności rozliczeń w odniesieniu do klasyfikacji przedmiotu transakcji dla celów VAT w odniesieniu do nieruchomości komercyjnych. Szczególną wagę ma rozróżnienie okoliczności, w których zbycie/nabycie podlega opodatkowaniu VAT oraz w jakich stanowi czynność, do której nie stosuje się przepisów ustawy o podatku od towarów i usług.

Wiele sporów koncentruje się na prawidłowym sposobie wykładni pojęcia przedsiębiorstwa z art. 6 pkt 1 ustawy o VAT oraz pojęcia zorganizowanej części przedsiębiorstwa, zdefiniowanego w art. 2 pkt 27e tej ustawy. Pojawiają się również sygnały o praktykach, w których organ podatkowy z mocą wsteczną uznaje niesłuszność zbycia nieruchomości komercyjnej jako towaru, co pociąga za sobą konsekwencje wobec zbywców. Warto zaszyfrować, że problem potrafi zyskać na znaczeniu w sytuacji, gdy inwestycja była prowadzona przez rozwiązana już spółkę celową.

Przyszłość nieruchomości komercyjnych w Europie

Eksperti Deloitte, w marcu 2018 r., przygotowali prognozy ukazujące najbardziej prawdopodobny scenariusz dotyczący rozwoju rynku nieruchomości komercyjnych. Dużą rolę odegrać ma rozwój technologii – w pracy biurowej znacznie częściej będą wykorzystywane dane, a samo wykonywanie zadań stanie się w większym stopniu działaniem zdalnym, co wpłynie na zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe, ich wyposażenie i infrastrukturę. Zmieni się również charakterystyki poszczególnych zawodów, popyt na niektóre z nich oraz formy pracy. Spadnie potrzeba zatrudniania pracowników fizycznych, którzy nie posiadają zaawansowanej wiedzy technicznej.

Coraz większą popularnością cieszą się przestrzenie *coworkingowe*, które ze względu na niższe koszty wynajmu oraz dostęp do społeczności są szczególnie atrakcyjne dla małych, rozwijających się firm, w których łatwo o nawiązanie nowych kontaktów. Jest to też świetne pole do wzajemnej wymiany pomysłami, nawiązywania współpracy między firmami oraz szansa na rozszerzenie swojej działalności.

Na skutek rozwoju branży e-commerce zmniejszy się popyt na nieruchomości handlowe. Praca pośredników na rynku straci na wartości ze względu na możliwość prowadzenia zautomatyzowanych i bezpośrednich negocjacji między podmiotami. Transakcje dotyczące nieruchomości będą często opierać się na technologiach typu *blockchain*, co zmniejszy zapotrzebowanie na wszelkiego rodzaju pośrednictwo.

Raport Deloitte nie przedstawia przyszłości rynku polskich nieruchomości komercyjnych w taki sposób, w jaki najchętniej widzieliby go inwestorzy, jednak takie wizualizacje dają impuls do kreatywnych zmian, odpowiadających na potrzeby jego uczestników. Odpowiednie przygotowanie do dynamicznie zmieniających się wymagań i preferencji firm oraz ich pracowników, powinno stanowić priorytet dla przedsiębiorców tworzących branżę komercyjną.



Konrad PŁOCHOCKI
Dyrektor Generalny
Polskiego Związku Firm
Deweloperskich



Ryzykownie wysoki popyt na usługi budowlane



dr Damian KAŻMIERCZAK

Główny Ekonomista Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa

Rok 2018 minął pod znakiem rekordowego popytu na usługi budowlane ze strony publicznych i prywatnych inwestorów, do czego przyczyniła się kumulacja prac przy realizacji projektów infrastrukturalnych współfinansowanych ze środków unijnych oraz hossa na rynku budownictwa mieszkaniowego i nieruchomości komercyjnych. Sprzyjająca koniunktura nie wpłynęła jednak pozytywnie na wyniki finansowe firm budowlanych.

Spiętrzenie robót na terenie całego kraju doprowadziło do bezprecedensowego wzrostu cen surowców, materiałów i usług podwykonawczych, czego nie byli w stanie przewidzieć nawet najbardziej doświadczeni uczestnicy rynku budowlanego. W konsekwencji wiele przedsiębiorstw zaczęło generować straty, część z nich balansuje na krawędzi rentowności, a inne są zmuszone obniżyć swoje prognozy względem osiągniętych zysków. Pogarszająca się kondycja firm jest wyjątkowo groźna dla całego sektora funkcjonującego w oparciu o sieć połączonych ze sobą łańcuchów budowlanych, w których spadek rentowności i płynności jednego podmiotu zaburza sytuację finansową kolejnego. Problem ten jest szczególnie widoczny w firmach zaangażowanych

w realizację długoterminowych kontraktów infrastrukturalnych na zlecenie inwestora publicznego, które nie przewidują efektywnych mechanizmów dostosowujących wynagrodzenie wykonawców do rosnących kosztów materiałów i usług w okresie realizacji projektu. Do tego dochodzą ogromne trudności przedsiębiorstw z brakiem pracowników fizycznych i wykwalifikowanych, narastająca presja płacowa oraz zaostrzenie polityki kredytowej i gwarancyjnej ze strony instytucji finansowych, które uwzględniają rosnącą ekspozycję sektora budownictwa na ryzyko operacyjne i rynkowe. Kumulacja powyższych problemów prowadzi do opóźnień w realizacji wielu projektów inwestycyjnych, a także przypadków opuszczenia placów budowy przez wykonawców i podwykonawców za cenę wysokich kar umownych. W najbliższej przyszłości przedsiębiorstwa budowlane będą musiały mierzyć się też z negatywnymi skutkami drożejącej energii elektrycznej oraz dodatkowymi kosztami związanymi z funkcjonowaniem nowego systemu zabezpieczenia emerytalnego.

Ostrożna polityka cenowa

Należy jednak podkreślić, że w ostatnim czasie firmy wykonawcze zaczęły prowadzić

wyjątkowo ostrożną politykę cenową, co wynika z ich bardziej restrykcyjnego podejścia do wyceny ryzyka dalszego wzrostu kosztów realizacji inwestycji publicznych przy braku sprawnie działających klauzul waloryzacyjnych. Wielu generalnych wykonawców wycofuje się z przedłużających się postępowań przetargowych bez złożenia podpisu na kontrakcie, nie składa żadnych ofert w toczących się przetargach lub ich oferty znacznie przekraczają niedoszacowane budżety inwestorskie, a także podpisują tylko takie kontrakty, w których prawdopodobieństwo poniesienia straty jest stosunkowo niewielkie. Taka postawa pozwala na większym optymizmem patrzeć na kondycję całej branży w perspektywie najbliższych 2-3 lat.

Współpraca z prywatnymi inwestorami

W zdecydowanie lepszej sytuacji są przedsiębiorstwa prowadzące bardziej zdewersyfikowaną działalność, których potencjał wykonawczy pozwala na nawiązanie współpracy z prywatnymi inwestorami, na przykład na rynku budownictwa mieszkaniowego lub na notującym imponujące wyniki rynku nieruchomości komercyjnych. Krótkoterminowe kontrakty w obszarze budownictwa kubaturowego uchodzą w obecnych okolicznościach rynkowych za bardziej bezpieczne i dochodowe w porównaniu z kontraktami infrastrukturalnymi realizowanymi na zlecenie publicznych zamawiających. Po pierwsze firmom wykonawczym jest łatwiej uwzględnić wzrost kosztów na rynku budowlanym przy ofertowaniu krótszych kontraktów. Po drugie inwestorzy prywatni bardziej uczciwie dzielą się z wykonawcami ryzykiem realizacji projektu inwestycyjnego i wykazują się większą elastycznością przy rozwiązywaniu problemów powstałych na etapie budowy obiektu.

Kontynuacja hossy?

Kontynuacja hossy w segmencie budownictwa komercyjnego będzie zależała nie tylko od szybkiego tempa wzrostu polskiej gospodarki i rekordowo niskich stóp procentowych w Europie, ale również od zaangażowania firm budowlanych, bez których nie powiedzie się realizacja nowych inwestycji. Organy państwowe powinny więc zadbać o stworzenie odpowiednich ram instytucjonalno-prawnych, które poprawią efektywność funkcjonowania firm budowlanych, przyczynią się do utrzymania doskonałej koniunktury w sektorze budownictwa i do zachowania sprzyjającego klimatu inwestycyjnego.



Daniel DRAGA

Członek Zarządu Grupy Kapitałowej Cavatina

Dynamiczny rozwój — tak wypada podsumować 2018 rok na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Dotyczy to szczególnie spółki Cavatina Holding S.A., która na fali ubiegłorocznych sukcesów ogłasza ambitne plany na przyszłość.

Miniony rok był wyjątkowym czasem dla branży nieruchomości komercyjnych. Polska stała się bazą ekspansji wielu dużych dostawców z sektora usług dla biznesu oraz sektora IT i nowoczesnych technologii. Był to jeden z kluczowych czynników wpływających na rozwój branży. Również dla polskiej Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. był to okres bardzo intensywny i pomyślny.

Cavatina Holding S.A. jest jednym z liderów rynku nieruchomości komercyjnych. Opiera się wyłącznie na polskim kapitale i może się pochwalić portfelem projektów o powierzchni 500 000 mkw., które zamierza zrealizować do 2022 r. Od momentu rozpoczęcia działalności operacyjnej w 2015 r. inwestorowi udało się osiągnąć niebywałą skuteczność i dynamikę rozwoju, czego świadectwem jest 7 nowych projektów w największych miastach Polski, takich jak Kraków, Warszawa czy Wrocław.

Cavatina imponuje tempem realizacji inwestycji oraz sprawnej ich komercjalizacji. Jest najszybciej rozwijającą się firmą w branży,

która dzięki *know-how* jej kadry zarządzającej skutecznie konkuruje z europejskimi liderami. Nie ogranicza się przy tym do krajowego rynku, już otworzyła m.in. oddziały zagraniczne w Berlinie i Londynie, które pracują obecnie nad pozyskaniem nowych projektów inwestycyjnych na rynkach zagranicznych.

Realizacje Grupy Kapitałowej Cavatina wyróżniają się architekturą, jakością oraz konkurencyjnymi cenami. Jest to możliwe dzięki unikatowemu modelowi działania, który opiera się na konsekwentnym budowaniu rozległych kompetencji wewnątrz Grupy. Umożliwiają one samodzielne, niezależne prowadzenie inwestycji począwszy od akwizycji nieruchomości, przez projektowanie, generalne wykonawstwo w zakresie budownictwa i *fit-out*, aż po komercjalizację. Inwestor posiada własną pracownię projektową, zapewniającą kompleksową obsługę klienta.

To był dobry rok

Spektakularnym sukcesem Cavatiny w 2018 r. było zwycięstwo w finale międzynarodowego konkursu International Property Awards w Londynie. Jest to prestiżowa, szeroko rozpoznawalna w Europie i na świecie, nagroda. Obiekt biurowy Chmielna 89, który realizowany jest przez Grupę w centrum Warszawy, otrzymał tytuł Najlepszej Międzynarodowej Realizacji

Biurowej (*Best International Office Development*). Budynek uzyskał najwyższe noty od jury, w skład którego weszło ponad 80 ekspertów branżowych. Ocenie podlegały: projekt, jakość wykonania, obsługa klienta, innowacje, oryginalność oraz kwestie środowiskowe.

To bardzo duże wyróżnienie, które dowodzi, że również w Polsce inwestycje deweloperskie realizowane są na światowym poziomie. Tegoroczne International Property Awards było jubileuszową, 25. edycją konkursu, w którym oceniano inwestycje ze wszystkich regionów świata — Europy, USA, krajów arabskich, Afryki, Ameryki Łacińskiej, Azji i Pacyfiku.

Kingfisher, Kimberly Clark, Gigaset, DotPay, Regus, Delphi Technologies czy Aptiv — to tylko niektóre spośród firm, które wybrały obiekty biurowe Cavatiny na swoje siedziby w minionym roku. Inwestor podpisał ponad 40 umów najmu na łączną powierzchnię ponad 40 000 mkw. i już zapowiedział, że w 2019 r. podwoi tę liczbę. Pełne wsparcie w procesach obsługi zapewnił wewnętrzny departament projektowy oraz własny dział obsługi *fit-out*. Sprawna obsługa przygotowania i budowy aranżacji to czynnik doceniany przez klientów na coraz bardziej wymagającym rynku.

Na podstawie wstępnych skonsolidowanych danych finansowych za 2018 r., Grupa Kapitałowa Cavatina Holding S.A. osiągnęła ok. 20 000 000 zł przychodów ze sprzedaży, kształtując wynik finansowy netto na poziomie 100 000 000 zł.

Ekspansja w nowych lokalizacjach, rozwój Grupy i jej plany

W 2019 r. grupa Cavatina odda do użytku ponad 75 000 mkw. nowej powierzchni klasy A w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu. Zwiększa się także liczba inwestycji w przygotowaniu, startują m.in. nowe projekty wielofunkcyjne w Katowicach, Bielsku-Białej czy Gdańsku, o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 000 mkw. A to dopiero początek — na horyzoncie inwestora jest także miasto Łódź.

Do końca 2022 r. Cavatina planuje zwiększyć portfel zrealizowanych inwestycji do 500 000 mkw.

Skala naszego działania i dynamiczny wzrost wymagają ciągłego zwiększania efektywności — obecnie zatrudniamy ponad 130 osób — specjalistów z branży nieruchomości, inżynierów, projektantów i architektów. Wdrażane są także nowe procedury mające na celu usprawnienie pracy naszej organizacji, ograniczenie ryzyka w działaniach operacyjnych, a także polepszenie jakości obsługi klientów — komentuje Daniel Draga, Członek Zarządu Grupy Kapitałowej Cavatina.



Michał STĘPIEŃ

Associate w Dziale Doradztwa Inwestycyjnego, Savills

Aktywność inwestorów na europejskim rynku nieruchomości była w 2018 r. wysoka, choć po bardzo intensywnym 2017 r. widoczne było pewne spowolnienie, szczególnie w okresie letnim. Według statystyk REAL Capital Analytics, wolumen transakcji inwestycyjnych w Europie w 2018 r. szacowany jest na poziomie blisko 278 mld euro, co odzwierciedla około 15% spadek w relacji do analogicznego okresu w 2017 r. Źródłem spowolnienia należy dopatrywać się w co najmniej kilku zjawiskach. Utrzymujący się dość długo wysoki popyt na nieruchomości komercyjne na wiodących rynkach Europy Zachodniej, w połączeniu z ograniczoną podażą nowych obiektów, doprowadził zarówno do znacznego wzrostu czynszów, jak i kompresji stóp kapitalizacji, co spowodowało, że ceny nieruchomości na wiodących rynkach osiągnęły swój górny pułap. Kapitału inwestycyjnego na rynku jest nadal dużo, jednak coraz trudniej o produkt dobrze wpisujący się w kryteria zakupowe inwestora.

Aktywność inwestorów w ostatnim kwartale 2018 r. była wysoka. Pozytywny sentyment był wyraźnie odczuwalny na październikowych targach EXPO REAL w Monachium,

które w 2018 r. odwiedziła rekordowa liczba uczestników. Dobre nastroje przełożyły się na wysoki wolumen transakcji inwestycyjnych w IV kw. 2018 r. Spodziewamy się, że w 2019 r. utrzyma się jeszcze dobra koniunktura na rynku inwestycyjnym w Europie, choć prawdopodobnie wolumen transakcji odzwierciedli lekkie spowolnienie.

W sytuacji, gdy z różnych stron świata dochodzą sygnały o nadchodzącym spowolnieniu, inwestorzy nieco ostrożniej podchodzą do zakupów, przyjmując coraz częściej strategię „czekaj i obserwuj”. Jednocześnie, na rynku pozostaje dość dużo kapitału, który poszukuje właściwego produktu, zarówno z punktu widzenia wyceny aktywów, jak i dywersyfikacji sektorowej oraz geograficznej portfeli inwestycyjnych. W takim otoczeniu niewątpliwie mogą skorzystać pewne lokalizacje, takie jak Europa Środkowo-Wschodnia czy też nieco mniejsze rynki europejskie, jak np. Belgia, Portugalia, Irlandia. W szczególności, jeśli oferują nieco bardziej racjonalne poziomy zwrotu z inwestycji.

Sektor powierzchni biurowych w Polsce jest doskonałym przykładem rynku, który nadal stwarza bardzo korzystne warunki do inwestowania. Wynika to z kombinacji kilku

czynników. W ciągu ostatnich kilku miesięcy mogliśmy obserwować wyraźną kompresję stóp kapitalizacji, szczególnie w sektorze *prime*, jednakże poziom stóp zwrotu w dalszym ciągu oferuje pewną premię w relacji do wiodących rynków Europy Zachodniej. Jednocześnie, popyt na powierzchnie biurowe uzyskuje rekordowe poziomy, napędzając aktywność deweloperów, którzy dostarczają dobrej jakości produkt, w najbardziej popularnych lokalizacjach. Stały napływ nowej podaży utrzymuje w ryzach poziom czynszów, który w Polsce nie uległ znaczącym zmianom od dłuższego czasu i pozostaje relatywnie niski. Co to oznacza dla inwestorów?

Otóż pomimo kompresji stóp zwrotu, relatywnie niski poziom czynszów przekłada się na atrakcyjny poziom cen nieruchomości, w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni najmu. Ponadto deweloperzy muszą zmierzyć się z presją rosnących kosztów budowy, co daje pewne przesłanki dla podniesienia czynszów, a to z kolei zapewnia inwestorom dodatkowy komfort. Nawet niewielki wzrost czynszów w skali roku, przy odpowiednio długich umowach najmu pozwoli właścicielowi nieruchomości wygenerować wartość dodaną podczas rekomercjalizacji, a jednocześnie jest buforem bezpieczeństwa dla ewentualnej dekompresji stóp kapitalizacji. Jeśli dodamy do tego dynamikę rozwoju infrastruktury, urbanizację bądź rewitalizację dużych obszarów tkanki miejskiej oraz inne czynniki demograficzne i ekonomiczne, okazuje się, że sektor nieruchomości biurowych w Polsce ma niezwykle dużo do zaoferowania inwestorom.

Atrakcyjność polskiego rynku nieruchomości potwierdzają statystyki. W 2018 r. na polskim rynku nieruchomości zainwestowano ponad 7,2 mld euro, co przekłada się na blisko 40% wzrost w relacji do 2017 r., który wówczas przy wolumenie 5 mld euro był dla Polski rokiem rekordowym. Blisko 40% wolumenu stanowiły transakcje w sektorze biurowym, z których 2/3 dotyczyły nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie. Stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów biurowych w Warszawie kształtują się na poziomie ok. 4,75%, w miastach regionalnych zaś ok. 6%. Spodziewamy się, że dobra koniunktura na rynku inwestycyjnym w Polsce utrzyma się w 2019 r., a liczne przewagi konkurencyjne rynku biurowego w Polsce będą nadal silnym magnesem dla zagranicznego kapitału inwestycyjnego.



Artur SUTOR

Partner, Dyrektor działu reprezentacji najemców biurowych w firmie Creso Polska

Rynek nieruchomości biurowych w Polsce rozwija się bardzo dynamicznie zarówno w Warszawie, jak i miastach regionalnych. Istotne zmiany jakościowe i ilościowe idą w parze z dojrzewaniem rynku, a także coraz większą świadomością najemców.

Najemca w Polsce na przełomie 2018 i 2019 r. — doświadczeni i wymagający

Zdecydowana większość najemców w Polsce to firmy posiadające doświadczenie w wynajmowaniu powierzchni biurowej. Niektóre mają już za sobą od 2 do 4 pełnych cykli najmu, współpracując z firmami doradczymi i planując kolejne posunięcia na kilka lat do przodu.

Najemcy stawiają przed wynajmującymi coraz wyższe wymagania w zakresie standardu wykończenia biur, ich obsługi i lokalizacji, ponieważ atrakcyjne biuro pozwala przyciągnąć i zatrzymać najbardziej wartościowych pracowników.

Czym kierują się doświadczeni najemcy?

Silna presja rynku pracy sprawiła, że przy wyborze lokalizacji, najemcy coraz częściej biorą pod uwagę potrzeby pracowników. Firmy, które chcą zatrudniać najbardziej utalentowanych specjalistów, muszą zaoferować im miejsce pracy zapewniające doskonały dojazd, w tym komunikację miejską. To z kolei przekłada się na rosnące zapotrzebowanie na biura w ścisłych centrach miast.

Najemcy poszukujący powierzchni biurowej w atrakcyjnych lokalizacjach muszą liczyć się z wysokimi czynszami, a nawet trudnościami ze znalezieniem odpowiedniego biura. Firmy,

które są w stanie przyciągnąć pracowników do słabszych lokalizacji, mają obecnie większe możliwości wyboru spośród budynków biurowych dostępnych zarówno w Warszawie, jak i na rynkach lokalnych. Wysokość czynszu wpływa na podejmowane decyzje, aczkolwiek w mniejszym stopniu niż w latach poprzednich.

Aktualna pozycja negocjacyjna najemców

Warszawa jest obecnie rynkiem zróżnicowanym pod względem równowagi podaży i popytu. Po dobrych dla najemców latach 2015–2017, rok 2018 przyniósł kilka istotnych zmian. Podaż powierzchni biurowej utrzymała się na wysokim poziomie, ale zainteresowanie najlepszymi lokalizacjami przekroczyło przewidywania analityków. Najemcy, którzy chcieliby wynająć powierzchnię w centrum miasta w 2019 r., mają bardzo ograniczony wybór. W znacznie lepszej sytuacji są firmy, które mogą zacząć z decyzją o przeprowadzce do 2020 r., gdy oddane zostaną do użytku wieżowce wokół Ronda Daszyńskiego.

Rynki regionalne również odnotowują wysoki wzrost podaży powierzchni biurowej. Jednak w Trójmieście i we Wrocławiu jest on niewystarczający w stosunku do popytu. Poznań, Kraków i Łódź znajdują się obecnie w fazie większej równowagi popytu i podaży.

Wpływa na to zbyt mała dostępność przestrzeni *coworkingowych*, które umożliwiłyby przekazanie firmom planującym przeprowadzkę do budynków pozostających w budowie. Udział *coworków* w rynku biurowym nie przekracza obecnie 5%, a koszt ich wynajmu oscyluje między 200 a 300% średniego

kosztu najmu powierzchni tradycyjnej. Niektórzy najemcy są jednak w stanie zapłacić wyższy czynsz za elastyczność, jaką gwarantuje im najem krótkoterminowy.

Doświadczeni najemcy już zaczynają negocjować umowy najmu biur, do których mogliby się przeprowadzić w pierwszej połowie 2021 r. Dzięki temu mogą nie tylko negocjować wysokość czynszu, ale też uzyskać od wynajmującego wiele dodatkowych ustępstw.

Przedmiotem negocjacji mogą być miejsca parkingowe, wybór operatora siłowni czy lokalu gastronomicznego znajdującego się w biurowcu, a także umieszczenie logo firmy na budynku, wybór piętra i wystrój części wspólnych.

Im wcześniej najemca zaczyna negocjacje i im większą powierzchnię zamierza wynająć, tym szerszy zakres rozwiązań, na które może wpłynąć. W przypadku budynków będących dopiero na etapie projektowania, możliwe jest na przykład zlecenie budowy sali konferencyjnej wewnątrz obiektu. Dzięki rozpoczęciu odpowiednio wcześniej negocjacji w sprawie przedłużenia najmu lub ekspansji, można wpłynąć także na kwestie, które nie zostały uwzględnione w pierwotnie zawartej umowie.

Przednajem, czyli planowanie długoterminowe

Biurowce będące na etapie projektowania przyciągają najemców doświadczonych i pewnych swej pozycji rynkowej. To wytrawni gracze, którzy są o jeden cykl najmu przed konkurencją dzięki umowom przednajmu. Rozmowy zaczynają na najwcześniejszym możliwym etapie — gdy deweloper dopiero stara się o pozwolenie i finansowanie budowy. Każdy najemca jest dla niego wówczas niezwykle cenny, ponieważ podpisanie umowy przednajmu pozwala zmniejszyć ryzyko inwestycyjne i tym samym — obniżyć koszty kredytowania.

Przednajem stwarza niepowtarzalną możliwość wynegocjowania optymalnych warunków najmu, w tym także częściowego zwrotu kosztów operacyjnych na rzecz firmy oczekującej na powstający dopiero biurowiec.

Firmy coraz częściej zaczynają myśleć o nowej siedzibie na 3–4 lata przed końcem obowiązywania dotychczasowej umowy. Decydując się na dopiero planowany budynek, muszą wziąć pod uwagę swój rozwój i potrzeby lokalne w perspektywie co najmniej 10 lat. Z tego względu przednajem staje się domeną korporacji obecnych na rynku od dłuższego czasu. Przedsiębiorstwa, które dopiero wchodzi na rynek, podchodzą do niego ostrożnie, ale one także mogłyby na nim wyraźnie zyskać.

ZMIANY W PRAWIE BUDOWLANYM

Od kilku lat w Polsce trwają rządowe prace nad reformą przepisów dotyczących procesu inwestycyjnego oraz możliwości zagospodarowania nieruchomości.

Potrzeba wprowadzenia zmian

Postępowanie administracyjne rozpoczynające proces inwestycyjny jest obecnie mocno sformalizowane i czasochłonne, co niejednokrotnie prowadzi do opóźnień w realizacji inwestycji. Obecnie uzyskanie samego pozwolenia na budowę, poprzez zatwierdzenie projektu budowlanego, może trwać kilka miesięcy lub nawet kilka lat (np. w przypadku, gdy nieruchomość, na której planowana jest inwestycja, nie została objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego).

Wychodząc naprzeciw inwestorom i deweloperom, polski rząd prowadzi od kilku lat prace nad reformą przepisów dotyczących procesu budowlanego. Głównym założeniem reformy jest zarówno uproszczenie postępowania przed urzędem, jak i jego znaczne odformalizowanie. Początkowo planowano wprowadzić całościową regulację dotyczącą procesu inwestycyjnego w postaci Kodeksu urbanistyczno-budowlanego, który w swym założeniu miał całkowicie zrewolucjonizować postępowanie inwestycyjne, znacznie je przyspieszając i usprawniając.

Nie tylko ustawa — zmiany w rozporządzeniu o warunkach technicznych

Po wielu latach pracy, rząd ostatecznie zaniechał prac nad projektem Kodeksu, nowelizując poszczególne ustawy związane z procesem inwestycyjnym, w tym m.in. przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy Prawa budowlanego oraz niektóre ich akty wykonawcze. Ponadto wprowadzono tzw. specustawę mieszkaniową (dotyczącą tylko i wyłącznie inwestycji mieszkaniowych), która ma z założenia przyspieszyć procedury poprzedzające uzyskiwanie pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych, właśnie w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmiany dotknęły także inwestycje o charakterze komercyjnym (biurowym). Największej nowelizacji doczekały się **przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (warunki techniczne)**.

Warunki techniczne stanowią swego rodzaju **wytyczne dla twórców projektu budowlanego** (w tym zakresie parametrów technicznych budynku i zagospodarowania terenu). Co prawda zmiana przedmiotowych wytycznych (odstąpienie od nich) jest możliwa, jednakże tylko i wyłącznie w wyniku uzyskania uprzedniej zgody wyrażonej przez właściwego ministra do spraw budownictwa oraz przez właściwy organ architektoniczno-budowlany.

Zmiany istotne z punktu widzenia inwestycji (także biurowych)

Zakres niniejszego artykułu nie pozwala na całościowe opisanie wszystkich wprowadzonych zmian, dlatego wskazane zostaną tylko te najbardziej relewantne z praktycznego punktu widzenia procesu inwestycyjnego.

- W znowelizowanych warunkach technicznych wprowadzono **definicję działki budowlanej**, a więc działki, na której można przeprowadzić inwestycję. Zgodnie z nową definicją, poza działkami, dla których wprowadzono na podstawie zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego **całkowity zakaz zabudowy** i wskazanymi w definicji drogami, gruntami rolnymi itp., wszystkie pozostałe działki mogą po spełnieniu wymagań ustawowych stać się działkami budowlanymi (działkami pod zabudowę);
- Wprowadzono **nową definicję parkingu**, a także znowelizowano przepisy w tym zakresie. Zwiększono limity miejsc parkingowych, co do których usytuowania są wprowadzone ograniczenia. W konsekwencji obecnie istnieje możliwość zaprojektowania parkingów bliżej budynków, co pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie samej działki. Zwiększono szerokość stanowiska postojowego dla samochodu osobowego z 2,3 do 2,5 m, tym samym powodując, że w przypadku projektowania parkingów podziemnych niezbędne będzie przewidzenie większej powierzchni kondygnacji podziemnych, a także odpowiednie dostosowanie konstrukcji (posadowienie słupów konstrukcyjnych w szerszej odległości). Zmianie uległa też szerokość dojazdów do miejsc postojowych — z 5,7 do 5 m. Nie wprowadzono natomiast regulacji dotyczących miejsc parkingowych dla rowerów;
- Nowe przepisy **zezwalają na zabudowę w granicy działki**, jeżeli w kierunku działki sąsiedniej nie są zwrócone okna lub drzwi projektowanego budynku. Dotychczas do takiego usytuowania budynku niezbędne było uzyskanie opisanego powyżej odstępowania od warunków technicznych;
- Zmieniono koncepcję **ustalania odległości od granicy** — w dotychczasowym brzmieniu odnośnikiem była sąsiednia działka budowlana, obecnie jest to **granica własnej działki**, na której jest realizowana inwestycja. Dzięki takiemu rozwiązaniu nie będzie miało znaczenia rodzaj sąsiedniej działki, gdyż odległości będą liczone od granicy działki budowlanej, na której powstanie zamierzona inwestycja.

Podsumowanie

Powyższe zmiany, choć nie tak radykalne, jak się tego oczekuje, pozwalają na efektywniejszą zabudowę działki budowlanej (jej zagospodarowanie) i jako takie należy ocenić je pozytywnie.

Na marginesie należy wskazać, że w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju trwają obecnie intensywne prace specjalnie powołanego zespołu doradczego nad uproszczeniem procesu planowania i zagospodarowania przestrzennego, mające na celu usprawnienie samego procesu inwestycyjnego.

Malwina JAGIEŁŁO

advokat, prawnik w Praktyce Nieruchomości w Kocharński i Partnerzy

Joanna KOŚMIDER

radca prawny, prawnik w tej samej Praktyce

RODO W ZARZĄDZANIU POWIERZCHNIAMI BIUROWYMI

Urząd Ochrony Danych Osobowych (UODO) w swych wytycznych rozwiął co poniektóre wątpliwości dotyczące RODO, niemniej wciąż istnieje wiele pytań bez konkretnych odpowiedzi. Tematyka przetwarzania danych osobowych w kontekście zarządzania i administrowania powierzchniami biurowymi jest jednym z ciekawszych zagadnień.



niedozwolonych, aktów wandalizmu czy roszczeń użytkowników biurowca, obiektywnie uzasadnia potrzebę rejestrowania i nagrywania powierzchni wspólnych. Niestety — rodzi także szereg problemów i pytań na gruncie ochrony danych osobowych.

Stosowanie monitoringu nakłada na administratora szereg obowiązków informacyjnych. W szczególności, musi on: wskazać swe dane kontaktowe oraz dane inspektora ochrony danych; podać cel przetwarzania danych, podstawę prawną przetwarzania (zazwyczaj poprzez wskazanie prawnie uzasadnionego interesu realizowanego przez administratora); wskazać odbiorców danych osobowych (lub ich kategorii); poinformować o zamiarze przekazania danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej; określić okres przechowywania nagrania; udzielić informacji o prawie do żądania od administratora dostępu do danych osobowych dotyczących osoby, której dane dotyczą, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania; o prawie do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, prawie do „bycia zapomnianym”, a także o prawie do przenoszenia danych i wniesienia skargi do organu nadzorczego; poinformować o ewentualnym stosowaniu profilowania itd.

Czy istnieją ograniczenia w objęciu monitoringiem całej powierzchni biurowca?

Póki co nie ma przepisów, które systematyzowałyby tę materię wprost i to w sposób uniwersalny. Przepisy dotyczące monitoringu wizyjnego zostały zawarte w kilku ustawach (m.in. o samorządzie gminnym, o samorządzie powiatowym, o samorządzie województwa, o zasadach zarządzania mieniem państwowym, o grach hazardowych, o bezpieczeństwie imprez masowych, prawo oświatowe, o ochronie zdrowia psychicznego, o działalności leczniczej, o Policji, o drogach publicznych, Kodeks postępowania cywilnego, Kodeks postępowania karnego). Z perspektywy zwykłego Kowalskiego, najistotniejsze przepisy w tej materii zostały wprowadzone w Kodeksie pracy. Przepisy te teoretycznie mają jednak zastosowanie jedynie w stosunkach pracodawca — pracownik, a nie np. zarządca biurowca — osoba trzecia wchodząca do budynku.

Zgodnie z art. 22[2] § 1 Kodeksu pracy, jeżeli jest to niezbędne do zapewnienia bezpieczeństwa pracowników lub ochrony mienia lub kontroli produkcji lub zachowania w tajemnicy informacji, których ujawnienie mogłoby narazić pracodawcę na szkodę, pracodawca może wprowadzić szczególny nadzór nad terenem zakładu pracy lub terenem wokół zakładu pracy, w postaci środków technicznych umożliwiających rejestrację obrazu (monitoring). Zgodnie z § 2 w/w artykułu, monitoring nie obejmuje pomieszczeń sanitarnych,

szatni, stołówek oraz palarni lub pomieszczeń udostępnianych zakładowej organizacji związkowej, chyba że stosowanie monitoringu w tych pomieszczeniach jest niezbędne do realizacji celu określonego w § 1 i nie naruży to godności oraz innych dóbr osobistych pracownika, a także zasady wolności i niezależności związków zawodowych, w szczególności poprzez zastosowanie technik uniemożliwiających rozpoznanie przebywających w tych pomieszczeniach osób. Choć jak wskazano wyżej, przepis ten dotyczy wyłącznie nagrywania pracowników przez pracodawcę, to jednak ograniczenia wymienione w cytowanym § 2, należy uznać za mające swe źródło w podstawowych zasadach przetwarzania danych osobowych. Chodzi m.in. o zasadę ograniczenia przetwarzania danych jedynie w konkretnym celu przetwarzania, wytyczną minimalizacji przetwarzania danych, czy obowiązek szczególnej ochrony danych wrażliwych. Stosując monitoring wizyjny w częściach wspólnych biurowca, warto zatem *per analogiam* wdrożyć identyczne ograniczenia jak te wynikające z cytowanego wyżej przepisu.

Ocena skutków

Umieszczenie w obrębie budynku kamer wymaga także sprawdzenia, czy dochodzi do systematycznego monitorowania na dużą skalę miejsc dostępnych publicznie. W razie pozytywnej odpowiedzi, art. 35 RODO nakłada na administratora obowiązek sporządzenia tzw. oceny skutków. Na szczęście jednak, zgodnie z wytycznymi UODO w sprawie monitoringu wizyjnego oraz zgodnie z tzw. wykazem rodzajów operacji przetwarzania danych osobowych wymagających oceny skutków (komunikat UODO z 24 sierpnia 2018 r.), oceny tej nie wymaga użytkowanie systemu monitoringu, w którym: obraz jest nagrywany i wykorzystywany tylko w przypadku potrzeby analizy incydentów naruszenia prawa. Niestety, jednocześnie jako przykład operacji, w której może wystąpić wysokie ryzyko naruszenia dla danego rodzaju przetwarzania, UODO wymienia stosowanie monitoringu z użyciem systemu wykorzystującego RFID, gdy znaczniki są lub mogą być przypisane osobom fizycznym. Należy zwrócić uwagę, że stosowanie tego rodzaju technologii do rejestrowania wejść i wyjść z biurowca wymaga przeprowadzenia w/w oceny skutków przetwarzania danych. Obowiązek ten dotyczy także przetwarzania danych biometrycznych klientów lub pracowników w celu identyfikacji lub weryfikacji osoby w systemach kontroli dostępu, np. wejścia do określonych obszarów, pomieszczeń. Dotyczy to zatem np. stosowania zamków elektronicznych na odcisk palca.

Działalność prowadzona w biurowcu a dopuszczalność i zakres stosowania monitoringu

Przykładowo, czy dopuszczalne jest umieszczenie przez zarządcę kamery np. przy drzwiach wejściowych prowadzących do gabinetu lekarza psychiatry albo np. biura poselskiego lub siedziby partii politycznej? Czysto hipotetycznie można uznać, że przetwarzanie w ten sposób wizerunku danej osoby, umożliwia przypisanie jej odpowiednio danego schorzenia czy poglądów politycznych. Informacje te stanowią zaś tzw. dane wrażliwe, które można przetwarzać wyłącznie w sytuacjach wymienionych w art. 9 i 10 RODO. Z praktycznego punktu widzenia, uzyskanie zgody na tego rodzaju przetwarzanie danych osobowych wydaje się mało realne. Ewentualną podstawą prawną takich operacji może być art. 9 ust. 2 lit f RODO, tj. gdy jest

to niezbędne do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń, np. związanych z uszkodzeniem mienia w obrębie budynku. Niemniej jednak stosowanie monitoringu w takich sytuacjach należy uznać za wątpliwe.

Prawo dostępu do danych

Kolejnym praktycznym problemem, z jakim może spotkać się zarządca budynku, jest zapewnienie osobie, której dane dotyczą, prawa dostępu czy przenoszenia danych. Można wyobrazić sobie sytuację, w której nagrany zwraca się do administratora z wnioskiem o doręczenie kopii wszelkich nagrań, na których zarejestrowano jego wizerunek. Zważywszy, że większość systemów nie zapewnia automatycznej rejestracji i identyfikacji osób, ustalenie kiedy i na której kamerze doszło do zarejestrowania danej osoby — jest mało realne. Problem ten został częściowo dostrzeżony przez autorów RODO. W punkcie 63. preambuły rozporządzenia wskazano, że jeżeli administrator przetwarza duże ilości informacji o osobie, której dane dotyczą, powinien on mieć możliwość zażądania, przed podaniem informacji, by osoba, której dane dotyczą, sprecyzowała informacje lub czynności przetwarzania, których dotyczy jej żądanie. Teoretycznie zatem, jeżeli osoba ta nie wskaże precyzyjnie momentu, w którym przebywała na terenie objętym monitoringiem, administrator może odmówić udostępnienia danych.

Kolejny problem, związany z powyższym, dotyczy obowiązku ochrony danych osobowych innych osób ujętych na nagraniu. W swoich wytycznych UODO podał następujący przykład: w razie nagrania uszkodzenia mienia przez drugą osobę (np. stłuczka na parkingu), zarządca terenu może podjąć decyzję o udostępnieniu nagrania obejmującego wizerunek sprawcy czy tablice rejestracyjne pojazdu osobie poszkodowanej, która chce dochodzić swoich praw. Musi to jednak odbywać się z poszanowaniem praw i wolności osób postronnych. Oznacza to, że nagranie nie powinno obejmować danych innych osób niezaangażowanych w zdarzenie. Co oczywiste, uczynienie zadość powyższemu będzie wiązać się dla administratora z koniecznością poniesienia kosztów edycji nagrań lub ewentualnych konsekwencji odmowy udostępnienia danych do czasu wystąpienia z żądaniem przez uprawniony podmiot, np. Policję.



Michał PODOLEC
radca prawny



Kancelaria Radcowska
Michał Podolec
Kancelaria Adwokacka
Magdalena Rubiś

PRZYSZŁOŚĆ DUŻYCH OŚRODKÓW BIUROWYCH

Kraków — jak pogodzić interesy gospodarcze z jakością życia w mieście?

Kraków należy do najpopularniejszych ośrodków biznesowych i biurowych w Polsce. Zgodnie z panującymi trendami, miasto będzie nadal utrzymywało się na tej pozycji, ze względu na dostęp do wysoko wykwalifikowanej kadry, atrakcyjne warunki życia czy dogodne połączenia komunikacyjne ze światem. Wymienione czynniki są doceniane zarówno przez inwestorów krajowych, jak i zagranicznych, dlatego firmy z sektora usług dla biznesu zgłaszają zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie biurowe. W I połowie 2018 r. popyt na ten rodzaj powierzchni w Krakowie stanowił niemal 30 proc. całego popytu rynków regionalnych, a to przekłada się bezpośrednio na aktywność deweloperów, którzy mają w zamierzeniach kolejne inwestycje. Na koniec 2018 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w mieście wynosiły ponad 1200 000 mkw. Według szacunków agencji nieruchomości w Krakowie, w ciągu najbliższych trzech lat będzie dostępnych kolejnych 500 000 mkw. powierzchni biurowej. Ta sytuacja oczywiście ma swoje pozytywne strony, jak i stanowi źródło pewnych wyzwań z perspektywy prawidłowego funkcjonowania takiego ośrodka miejskiego, jakim jest Kraków.

W procesie inteligentnego zarządzania miastem, zarządzania metropolią kluczowe znaczenie ma umiejętność identyfikowania potrzeb i oczekiwań mieszkańców, które są najważniejszym źródłem inspiracji przy wyborze miejskich projektów i ścieżek rozwojowych. Na jakość życia wpływa wiele czynników, np. dostęp do miejskiej infrastruktury, usług czy terenów zielonych, a także warunki pracy oferowane w biurowcach. Standardem stają się zlokalizowane w ich pobliżu żłobki, przedszkola, strefy relaksu i rekreacji. Równocześnie zmianie ulega postrzeganie biura, które przestaje być wyłącznie miejscem pracy, stając się również miejscem spotkań i kontaktów międzyludzkich. Architekci projektując powierzchnie biurowe myślą przede wszystkim o zapewnieniu pracownikom atrakcyjnej i przyjaznej przestrzeni, która wyróżniałaby się nowatorskimi i nieszablonowymi rozwiązaniami; dbają także o estetykę otoczenia biur, projektując tereny zielone i obiekty małej architektury. Miasto bowiem ma być przede wszystkim przestrzenią przyjazną mieszkańcom i użytkownikom.

Dlatego w nowo uchwalonym dokumencie strategii „Tu chcę żyć. Kraków 2030” przyjęto wizję rozwoju Krakowa jako miasta inteligentnego, gdzie obok głównego celu, jakim jest wysoka jakość życia, podkreślono znaczenie budowania kreatywnej gospodarki, poszanowania środowiska naturalnego i rozwijania potencjału kulturowego. Wszystkie te zamierzenia opierają się na własnych zasobach rozwojowych, dzięki którym Kraków może konkurować o nowe inwestycje oraz mieszkańców. W ramach kreowania nowych przestrzeni miejskich, planiści muszą uwzględniać kwestie związane z jakością życia pracowników i mieszkańców. Miasto aspirujące do rangi nowoczesnej metropolii, wspierającej rozwój

innowacyjnej gospodarki i oferującej mieszkańcom przyjazne warunki życia, musi rozwijać się w sposób zrównoważony.

Zrównoważonemu rozwojowi sprzyja fakt, że zabudowa biurowa w Krakowie ma charakter rozproszony, co uwarunkowane jest cechami urbanistycznymi miasta. Policentryczność stanowi niekwestionowany atut stolicy Małopolski, w szczególności, gdy wziąć pod uwagę rozwój niektórych dzielnic pod względem biurowym, któremu towarzyszy poszerzanie dostępności usług i rozbudowa miejskiej infrastruktury. Rozproszenie ośrodków biurowych jest także skutecznym narzędziem w walce z tłokiem motoryzacyjnym w mieście, gdyż większość biurowców znajduje się przy głównych ciągach komunikacyjnych, a dostęp do nich ułatwia komunikacja publiczna.


Natomiast nadal jednym z podstawowych celów miejskiej polityki transportowej pozostaje dalszy rozwój systemu parkingów *Park&Ride*, umożliwiającego kierowcom pozostawianie samochodów i korzystanie z komunikacji miejskiej. Działanie to znacząco przyczynia się do zmniejszenia ruchu w centrum Krakowa, a także sprzyja poprawie jakości powietrza. Potrzeba ekologicznego dojazdu do pracy oraz sprawnego przemieszczania się jest zaspokajana przez rozwój infrastruktury rowerowej. Pracodawcy coraz częściej zapewniają pracownikom korzystającym z rowerów odpowiednie udogodnienia, np. stojaki rowerowe, dedykowaną przestrzeń w garażach, specjalne szatnie, suszarnie, prysznice itp. Miasto także stale inwestuje w rozbudowę ścieżek rowerowych i rozwój systemu miejskich rowerów — Kraków może się pochwalić najnowocześniejszymi w Polsce rowerami tzw. piątej generacji, wyposażonymi w pokładowe komputery i moduły lokalizacyjne, umożliwiające ich odszukiwanie za pomocą mobilnej aplikacji.

Kraków, jak widać, będąc miastem oferującym wiele możliwości zatrudnienia i rozwoju zawodowego, jest równocześnie dobrym miejscem do życia. Wyjątkowo bogata oferta kulturalna to atut stolicy Małopolski. Dzięki niej mieszkańcy mają wiele możliwości aktywnego spędzania wolnego czasu. Co ważne — nie jest pomijana żadna z grup krakowian. Zarówno najmłodszy mieszkańcy, jak i seniorzy znajdą coś dla siebie w szerokiej ofercie zajęć sportowych, rekreacyjnych czy edukacyjnych. Natomiast w kontekście gospodarczym, rozwój miasta wymaga wzmocnienia sfery nowoczesnych usług oraz sektora badawczo-rozwojowego. Dlatego Kraków, rozwijając przestrzeń biznesową i branżę kreatywną, musi wykazywać się innowacyjnością, elastycznością rynku pracy oraz efektywną współpracą nauki i biznesu. Wszystko to, wraz z oferowaną mieszkańcom wysoką jakością życia spowoduje, że Kraków utrzyma swoją wysoką pozycję na liście najbardziej atrakcyjnych miejsc do pracy i do życia.

Katarzyna WYSOCKA

Wydział ds. Przedsiębiorczości i Innowacji
Urząd Miasta Krakowa

 **Kraków**

K for 
KINGS CITY

R for 
REGIONAL CAPITAL CITY

K for 
KEY TO DEVELOPMENT

A for 
AREA OF CREATION

O for 
OPEN TO THE WORLD

W for 
WORKING POPULATION

KRAKOW'S BUSINESS ALPHABET

business.krakow.pl

KLUCZOWE TRENDY NA RYNKU PRACY W 2018 r. I PERSPEKTYWY NA PRZYSZŁOŚĆ

W 2018 r. dość wyraźnie zarysowały się trendy, które będą kształtować podejście do środowiska pracy, a co za tym idzie rynek biurowy w nadchodzących latach. Trendy te można streścić w trzech kluczowych hasłach: doświadczenie pracowników, digitalizacja oraz nowe modele najmu.

Employee Experience — projektowanie doświadczeń

Mimo sygnałów świadczących o tym, że koniunktura na rynku pracy wyhamowuje, większość firm nadal doświadczać będzie trudności ze znalezieniem, zdobyciem i utrzymaniem pracowników na stanowiska wysokospecjalistyczne. Rozwój technologii oraz ewolucja modeli świadczenia usług sprawiają, że mamy do czynienia z rosnącą rynkową luką, np. w zakresie umiejętności analizy i integrowania danych z różnych obszarów. Problemem jest zatem nie tyle brak rąk

do pracy, co trudności ze znalezieniem specjalistów o pożądanym profilu. Analiza danych jest coraz częściej motorem nie tylko kluczowych decyzji komercyjnych, ale wszystkich aspektów zarządzania i funkcjonowania firmy.

W obliczu nasilającej się wojny o talenty firmy decydują się na strategiczne zmiany w podejściu do pracowników. W tym nowym świecie oferowanie tradycyjnych benefitów pozapłacowych, takich jak ubezpieczenie zdrowotne, karta multisport itp., przestaje być wystarczające. Rosnąca popularność koncepcji *wellness* oraz



inwestycje w tworzenie nowych strategii środowisk pracy (takich jak *agile workplace*) to widoczne przejawy troski o stworzenie pracownikom optymalnych warunków.

Dlatego jednym z kluczowych trendów nadchodzących lat jest koncentracja na ludzkich doświadczeniach — w pracy i poza nią. Aby takie doświadczenia mogły stać się naprawdę unikalne, muszą być starannie przemyślane i zaprojektowane na czterech równoległych — i równie ważnych — płaszczyznach: ludzkiej (tj. relacje ze współpracownikami i przełożonymi), procesowej, technologicznej i fizycznej — dotyczącej przestrzeni do pracy. W globalnej gospodarce opartej na wiedzy wygrać ci, którzy potrafią to doświadczenie świadomie kształtować, budując taką kulturę organizacji, która pozwala uwolnić się od paradygmatu „walki o talenty”, sprawiając, że talenty same wybierają tego, a nie innego pracodawcę.

Digitalizacja — Internet of Workplace — znaczenie kultury firmy

Problem cyfrowej transformacji, wykorzystania potencjału, jaki niesie ze sobą rozwój technologii, i przygotowania tradycyjnie funkcjonujących firm na wyzwania przyszłości sprawiają, że firmy coraz częściej podejmują strategiczne decyzje o przyjęciu nowych modeli funkcjonowania.

W kontekście środowiska pracy rośnie znaczenie tego, co często określa się mianem *Internet of Workplace* (IoW). Można go zdefiniować jako zintegrowaną architekturę korporacyjną, która łączy pracowników oraz umożliwia ich współpracę i działanie niezależnie od lokalizacji, oferując jednocześnie bogactwo danych, których analiza pozwala elastycznie reagować na potrzeby organizacji, a także świadomie projektować i zarządzać doświadczeniem społeczności użytkowników przestrzeni. IoW toruje również drogę nowym, bardziej elastycznym strukturom, w których obok tradycyjnych sposobów funkcjonowania, coraz częściej mamy do czynienia ze strukturami rozproszonymi. Z perspektywy pracownika, elastyczność w zakresie miejsca, czasu i sposobu wykonywania pracy pozostaje na pierwszym miejscu. W zdecentralizowanym świecie, napędzanym przez nowe technologie, tym istotniejsza staje się kwestia tożsamości i kultury firmy, która działa jak spoiwo, pozwalające utrzymać ciągłość doświadczeń dynamicznie formujących się i rozformowujących, zróżnicowanych i często wirtualnych zespołów. W takim płynnym, elastycznym świecie, kwestie tożsamości, identyfikacji z marką, czy też poczucia przynależności do społeczności ludzi, którzy posiadają zbieżne cele, wspólną płaszczyznę i spójny system wartości,

staną się kluczowym elementem przewagi rynkowej. Przetrwają nie najsilniejsi, ale ci, którym uda się stworzyć najsilniejszą kulturę, której spójność i atrakcyjność dla pracowników pozwoli firmie elastycznie reagować na nieprzewidywalne zmiany rynkowe.

Nowe modele najmu — rosnąca popularność opcji „Core & flex”

Rok 2018 to dla polskiego rynku biurowego czas rosnącej popularności powierzchni elastycznych i współdzielonych. Wejście na polski rynek firmy WeWork i dalsza ekspansja działających już operatorów przestrzeni *coworkingowych* zmuszają zarówno najemców, jak i deweloperów do przemyślenia tradycyjnych modeli najmu. W czasach szybkich i nieprzewidywalnych zmian koniunktury oraz skokowego rozwoju technologii konieczne staje się wypracowanie strategii pozwalających elastycznie reagować na nagłe wzrosty lub spadki zatrudnienia i sytuację rynkową. W kontekście nieruchomości, rosnącą popularność zdobywają nowe modele „tytułu własności”. Obok tradycyjnych, takich jak posiadanie, dzierżawa bądź wieloletni najem, naturalnym elementem strategii — nie tylko młodych i dynamicznie rosnących *startupów* — ale również dużych klientów korporacyjnych — staną się modele elastyczne. Przykładem takiego modelu jest krótkoterminowy najem, pozwalający w minimalnym czasie zorganizować przestrzeń roboczą dla nowego zespołu projektowego.

Elastyczny najem i trend traktowania nieruchomości jako usługi (*real estate as a service*) będzie nabierał znaczenia, stając się naturalnym elementem strategii ekspansji dla dużych klientów korporacyjnych. Z globalnych badań Colliers International wynika, że średni okres najmu elastycznej powierzchni roboczej w ostatnich 5 latach podwoił się z 12 do 24 miesięcy. Duże korporacje stanowią także coraz większy procent użytkowników przestrzeni typu *coworking*. W nadchodzących latach polski rynek biurowy podąży śladem innych regionów, będziemy więc obserwowali coraz większe upowszechnianie się tzw. modelu *Core & flex*, w którym obok długoterminowej umowy najmu powierzchni, stanowiącej główną siedzibę, firmy zabezpieczają sobie również możliwość wykorzystania elastycznej przestrzeni roboczej/przestrzeni współdzielonej w tym samym budynku, co pozwala im zwinnie reagować na nagłe zmiany w zatrudnieniu.

Upowszechnienie się modelu *Core & flex* to kolejna odłona trendu, w którym środowisko pracy, rozumiane jako przestrzeń fizyczna oraz zbiór kulturowych norm i reguł, kształtujących zachowania jej użytkowników, ewoluować będzie w kierunku maksymalnej elastyczności i adaptowalności do nieprzewidywalnych warunków.



Dorota OSIECKA

Dyrektor działu
Workplace Innovation
w Colliers International

INSPIRACJA W ODPOWIEDZIALNYM BIZNESIE?

Bardzo ciekawe wydaje się ujęcie tematu społecznej odpowiedzialności biznesu w kontekście szeroko pojętej branży budowlanej. To dziedzina, w której zrównoważony rozwój i CSR (z ang. *Corporate Social Responsibility* — społeczna odpowiedzialność biznesu) silnie splatają się z innowacjami w prowadzeniu działalności biznesowej. Stąd już tylko o krok od wykorzystania ich jako przewagi konkurencyjnej. I dobrze — nie ma przecież CSR-u bez obustronnej korzyści — dla firmy i dla jej otoczenia.

CELE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU



Do dziś, aby w ogóle zacząć mówić o społecznej odpowiedzialności — niezależnie od branży — warto spojrzeć na charakterystyczne ikonki Celów Zrównoważonego Rozwoju. Te kolorowe grafiki symbolizują wyzwania, jakie ujęto w Agendzie na rzecz zrównoważonego rozwoju 2030, przyjętej przez państwa członkowskie ONZ we wrześniu 2015 r.

Od tamtej pory cele stanowią swoisty drogowskaz dla firm, które chcą skutecznie działać na rzecz zrównoważonego rozwoju. Znajdziemy tam zadania także dla branży budowlanej: zwiększenie stopnia inkluzywności, zapewnienie zrównoważonej urbanizacji i partycypacji w zintegrowanym oraz zrównoważonym planowaniu i gospodarowaniu osiedlami ludzkimi, obniżenie negatywnego oddziaływania miasta na środowisko czy ułatwienie rozwoju zrównoważonej i odpornej infrastruktury. Jednakże możliwości odśladania się także wszędzie tam, gdzie czytamy o zapewnianiu zdrowia i bezpieczeństwa, redukcji zanieczyszczeń czy dostępie do godnych warunków sanitarnych. A jak to wygląda w praktyce?

Dobre praktyki w zrównoważonym budownictwie

Forum Odpowiedzialnego Biznesu od 17 lat przygotowuje raport „Odpowiedzialny biznes w Polsce. Dobre praktyki”¹. Firmy z branży budowlanej mogą zgłaszać swoje działania realizowane we wszystkich obszarach ISO 26000. Jednakże to rozdział poświęcony środowisku zawiera najbardziej innowacyjne i ciekawe rozwiązania sektora budownictwa. Podobnie jak cały raport, mogą stanowić inspirację dla firm.

I tak na przykład w ostatnim raporcie² czytamy m.in. o dobrej praktyce firmy Skanska w Polsce, która wprowadzała certyfikację BREEAM do wszystkich nowych projektów mieszkaniowych w kraju. Odnaczenie to przyznawane jest budynkom spełniającym najwyższe standardy zrównoważonego budownictwa. Inwestycje biurowe i mieszkaniowe oceniane są na każdym etapie ich powstawania: począwszy od projektu, poprzez ich budowę i wreszcie — użytkowanie. Innym popularnym systemem certyfikacji budynków jest LEED. Firmy, którym bliskie są idee zrównoważonego rozwoju, na swoje biura chętnie wybiorą właśnie te wyposażone w proekologiczne rozwiązania.

W raporcie często czytamy także o tych przedsiębiorstwach, które przekształcają swoje dotychczasowe siedziby lub fabryki w bardziej

Obszary społecznej odpowiedzialności biznesu według Normy PN-ISO 26000

- ład organizacyjny
- prawa człowieka
- praktyki z zakresu pracy
- środowisko
- uczciwe praktyki operacyjne
- zagadnienia konsumenckie
- zaangażowanie społeczne i rozwój społeczności lokalnej

źródło: odpowiedzialnybiznes.pl/hasla-encyklopedii/iso-26-000/

przyjazne środowisku. W budynkach montowane są czujniki automatycznie wygaszające światło, perlatory ograniczające zużycie wody, systemy odzysku wody drenażowej czy systemy fotowoltaiki zwiększające efektywność energetyczną. Coca-Cola HBC w 2017 r. rozpoczęła te działania od programu wspierającego wyszukiwanie potencjalnych strat środowiskowych — tzn. *nearloss*. Wewnątrz i na zewnątrz pomieszczeń zostały zidentyfikowane straty oraz możliwe straty związane m.in. z wykorzystaniem wody czy energii. Uwagi i propozycje mógł zgłaszać każdy pracownik firmy.

O tym, że odpowiedzialność za środowisko może stać się elementem strategii biznesowej, świadczy przykład firmy IKEA. Celem sieci jest wytwarzanie do 2020 r. tyle prądu, ile zużywa ona na całym świecie. Co więcej, ma to być energia w 100% odnawialna — głównie wiatrowa i słoneczna³.

Zamknięty obieg — jeszcze trend czy już konieczność?

Przyszłością branży budowlanej będzie z pewnością gospodarka o obiegu zamkniętym, która w ostatnich latach bardzo zyskała na popularności. Jak zauważa Deloitte w swoim raporcie „Zamknięty obieg — otwarte możliwości”⁴, wraz z rozwojem gospodarczym bardzo zmieniła się jakość życia na świecie. Efektem wzmoczonej konsumpcji jest wyniszczanie globu i zużywanie zasobów Ziemi w szybszym tempie, niż mogą się one zregenerować. Rozwiązaniem może być właśnie obieg zamknięty.

Konkretne rozwiązania są już wdrażane. Na przykład namysłowska fabryka firmy Velux zainwestowała w ekologiczną instalację zagospodarowania surowców drzewnych, takich jak zręby i wióry. Kocioł na biomasę pozwoli na redukcję zużycia gazu aż o 80%. Zakład w Namysłowie wyprodukuje też o blisko 2,5 tys. ton CO₂ mniej i wykorzysta 99% zasobów drewna.

W trakcie realizacji jest natomiast inwestycja firmy L'Oréal, która w swojej fabryce — L'Oréal Warsaw Plant — buduje stację recyklingu wody. Aby osiągnąć ambitny cel ograniczenia zużycia wody aż o 60%, firma musiała zdecydować się na bardzo zaawansowane rozwiązania technologiczne. Wewnętrzna stacja oczyszczania ścieków ma za zadanie pobierać zanieczyszczoną wodę z zakładu, oczyszczać ją, a następnie — już jako czystą — zwracać do fabryki w celu ponownego wykorzystania. W efekcie z obiektu nie będą już wypuszczane żadne ścieki.

Takie rozwiązania są wciąż jeszcze raczej ciekawostkami niż normą, ale biorąc pod uwagę trudności z dostępem do surowców bądź chęci ograniczenia ich zużycia, na pewno będą poszukiwane.

Dostępność dla każdego

Mysząc o biurach czy fabrykach, nie możemy zapominać o perspektywie ich użytkowników — pracowników, klientów. Budynki powinny być dostępne i dostosowane do ich różnorodnych potrzeb i ograniczeń. I nie chodzi tu tylko o podjazdy dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, ale o udogodnienia dla kobiet w ciąży, osób starszych czy słabo widzących.

Projektowanie budynków to jeden z 8 kluczowych obszarów wspieranych w ramach rządowego programu „Dostępność Plus”, zainicjowanego w 2018 r. Celem inicjatywy jest zapewnienie dostępnych przestrzeni m.in. poprzez znoszenie barier architektonicznych i komunikacyjnych; systematyczną poprawę już istniejącej infrastruktury, czy budowę nowych — odpowiednio zaprojektowanych i wyposażonych — budynków użyteczności publicznej i mieszkalnictwa wielorodzinnego⁵.

Współczesne biurowce wydają się nam być miejscami dostępnymi. I w podstawowym zakresie zazwyczaj są. Projektując ich wnętrza i wybierając wyposażenie, często jednak brane są pod uwagę przede wszystkim względy estetyczne. Warto natomiast przyjąć perspektywę nieco mniej oczywistą. Czy ozdobne donice na wąskim korytarzu lub nowoczesne szklane drzwi i ściany nie będą utrudniać poruszania się osobom słabowidzącym? Jak będziemy rozmawiać z osobą na wózku inwalidzkim, kiedy drugiego człowieka przesłoni na recepcji zbyt wysoka lada? Czy osoba starsza lub drobniejszej postury będzie w stanie otworzyć ciężkie drzwi? Jak z wysokim krawężnikiem poradzi sobie ktoś ze złamaną nogą?

Wymienione problemy na pewno nie będą wydawały się przesadzone, jeśli uświadomimy sobie, że tacy odbiorcy stanowią nawet jedną trzecią całego społeczeństwa. Nawet jeśli teraz nie należymy do tego grona, wraz z wiekiem nasze potrzeby mogą znacznie się zmienić. Warto o tym pamiętać, zwłaszcza że będziemy mieć do czynienia ze starzejącymi się społeczeństwami.

Ewa WOJCIECHOWICZ

Menadżerka Programu Partnerstwa, Forum Odpowiedzialnego Biznesu

1. odpowiedzialnybiznes.pl/typ-publicacji/raporty-publicacje-fob/
2. Raport „Odpowiedzialny biznes w Polsce 2017. Dobre praktyki”, Forum Odpowiedzialnego Biznesu, odpowiedzialnybiznes.pl/publikacje/raport-2017/
3. ikea.com/ms/pl_PL/about-the-ikea-group/people-and-planet/energy-and-resources/
4. „Zamknięty obieg – otwarte możliwości”, Deloitte, www2.deloitte.com/pl/pl/pages/zarzadzania-procesami-i-strategiczne/articles/innovacje/raport-zamkniety-obieg-otwarte-mozliwosci.html
5. funduszeuropejskie.gov.pl/strony/o-funduszach/fundusze-europejskie-bez-barier/dostepnosc-plus/o-programie/

NOWE SZANSE I WYZWANIA DLA POLSKI. CZY RYNEK BIUROWY NADAŻY ZA ZMIANAMI?

Historyczny awans Polski do najsilniejszych gospodarek świata to jedno z najważniejszych wydarzeń minionego roku, które symbolicznie otwiera polski rynek na napływ nowego kapitału zagranicznego. Inwestorzy dostrzegają w naszym kraju dobre warunki do rozwoju biznesu, jednak nie we wszystkich kategoriach zdobywamy wysokie noty.

Analizując kolejny rok w branży nieruchomości biurowych w Polsce i dokonując przeglądu realizowanych inwestycji, należy zadać pytanie o to, czy nasz kraj nadal stanowi atrakcyjną lokalizację dla inwestorów z zagranicznym kapitałem. Rekordowe wyniki transakcji inwestycyjnych świadczą o wysokiej aktywności w sektorze nieruchomości komercyjnych, ale nie tylko liczby decydują o dobrych perspektywach dla polskiego rynku. Nadzieje na nowe kierunki rozwoju sektora rozwiła ustawa o REIT-ach, z której wyłączone zostały nieruchomości komercyjne. Jednakże wciąż istotne znaczenie dla dynamiki rozwoju branży biurowej ma wizerunek Polski na arenie międzynarodowej.

Inwestorzy wskazują na mocne i słabe strony polskiego rynku

W tym kontekście warto zwrócić uwagę na pewne zagrożenia. Wyniki 13. edycji Ankiety Koniunkturalnej Polsko-Niemieckiej Izby

Przemysłowo-Handlowej (2018), w której wzięto udział 1700 zagranicznych firm (w tym 300 działających w Polsce), wskazują na obawy przedsiębiorców co do stabilności polityczno-społecznej naszego kraju. We wspomnianej kategorii, a także w zakresie przewidywalności polityki gospodarczej, otrzymaliśmy notę ok. 2,4 (w 5-stopniowej skali). Wynik ten oznacza, że w stosunku do lat 2016–2017 nie widać poprawy.

Zagraniczne firmy prowadzące działalność w Polsce zgłaszają m.in. problem z dostępem do wykwalifikowanych pracowników. Pod tym względem odnotowano spadek o 5 pozycji w rankingu czynników atrakcyjności. Badanie przeprowadzono we współpracy z 13 izbami bilateralnymi zrzeszonymi w International Group of Chambers of Commerce.

Obaw przedsiębiorców nie można bagatelizować. W minionych miesiącach wyraźnie zarysował się obraz rynku pracownika, na którym to pracodawcy muszą konkurować ze sobą w walce

o wykwalifikowane kadry. Co więcej, najemcy powierzchni biurowych odczuwają presję na wzrost wynagrodzeń. Według firm, które wzięły udział w ubiegłorocznej ankiecie, oczekiwane podwyżki kształtowały się średnio na poziomie ok. 6%.

Mimo tych trudnień z punktu widzenia przedsiębiorców inwestujących w Polsce, nasz kraj nadal zajmuje wysoką pozycję pod względem atrakcyjności inwestycyjnej. Aż 90% zapytanych firm przyznało, że ponownie zainwestowałoby nad Wisłą, ale w porównaniu z rokiem 2017 jest to o 5,5 pkt procentowego gorszy wynik.

Ostatecznie w przywołanym rankingu najbardziej atrakcyjnych lokalizacji dla biznesu Polska zajęła 2. miejsce po Czechach. Warto jednak podkreślić, że nasz kraj góruje nad południowym sąsiadem pod względem wartości transakcji inwestycyjnych. Według danych



Kraków

JLL transakcje kupna-sprzedaży na polskim rynku nieruchomości komercyjnych wyniosły łącznie 7,2 mln euro, tym samym został pobity rekord z 2006 r. (5,05 mld euro). Czechy uplasowały się w tej kategorii na 2. pozycji z wynikiem ponad 2,5 mld euro. Na kolejnych miejscach znalazły się Węgry, Rumunia i Słowacja.

Do największych atutów Polski w ocenie inwestorów należą przede wszystkim: członkostwo w Unii Europejskiej, jakość systemu kształcenia zawodowego, elastyczność czasu pracy, a także coraz lepsza infrastruktura. Połowa ankietowanych firm uznaje stan polskiej gospodarki za „zadowalający”, a blisko 47% za „dobry”. Jednak biorąc pod uwagę perspektywę rozwoju, ponad 50% firm dostrzega raczej stagnację, a nie dynamiczny rozwój (w porównaniu z sytuacją w 2017 r.).

Historyczny awans Polski do grupy najsilniejszych gospodarek państw świata

W ubiegłym roku Polska jako jedyna w Europie Środkowo-Wschodniej awansowała do grupy najbardziej rozwiniętych światowych gospodarek (według agencji indeksowej FTSE Russell). To pierwszy od blisko 10 lat awans jakiegokolwiek kraju do grona, w którym są już m.in. USA, Niemcy, Francja, Japonia, Australia i Wielka Brytania.

Do tej pory według agencji FTSE Russell, Polska należała do rynków rozwijających się (*emerging markets*). Od końca września 2018 r. jako gospodarka rozwinięta (*development markets*) staje się lokalizacją dla globalnych marek działających na najbogatszych rynkach. Według części agencji Polska nadal należy do gospodarek wschodzących, co oznacza, że wciąż możemy liczyć na inwestorów celujących w lokalizację z tej grupy.

Awans w rankingu FTSE Russell bez wątpienia był jednym z najważniejszych wydarzeń minionego roku w kontekście rynku

inwestycyjnego. Dołączenie do grona najsilniejszych gospodarek krajów świata wzmocni pozycję złotego, a zarazem postawi polskie miasta przed wyzwaniem konkurowania o inwestorów z największymi globalnymi graczami.

Deweloperzy nie zwalniają tempa prac budowlanych

Do inwestowania zachęca wysoka podaż nowych projektów biurowych. Liderem pod względem wielkości rynku pozostała Warszawa. Stolica oferuje ponad 5 400 000 mkw. powierzchni biurowej, z czego część jest na etapie realizacji.

Wysokie wskaźniki podaży odnotowano w miastach regionalnych, przede wszystkim w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście, gdzie skupia się większość nowych biurowców. Dynamiczny rozwój sektora biur charakteryzuje region Pomorza, w którym wskaźnik pustostanów spadł poniżej 7%. Wysoki popyt stymuluje rynek inwestycyjny, dzięki czemu Trójmiasto zmierza w kierunku 1 000 000 mkw. powierzchni biur. Według prognoz ekspertów taki poziom podaży może osiągnąć już za 2–3 lata. Granicę 1 000 000 mkw. powierzchni biurowej przekroczyli w ubiegłym roku deweloperzy realizujący inwestycje we Wrocławiu. Stolica Dolnego Śląska stawia głównie na branżę usług badawczo-rozwojowych i IT. Związek Liderów Usług Biznesowych (ABSL) podaje, że we wrocławskich centrach IT i R&D pracuje 26,5 tys. osób.

Kraków, który rekordową podaż osiągnął w 2017 r., nadal rozszerza ofertę nieruchomości biurowych. Na koniec 2018 r. na krakowskim rynku biurowym było dostępnych ponad 1 200 000 mkw. biur. Kraków nie ma sobie równych w dziedzinie tworzenia najlepszych warunków dla rozwoju *outsourcingu*. W rankingu Tholons „Services Globalisation City Index” stolica Małopolski zajęła 1. miejsce w Europie i 6. na świecie. Krakowskie firmy z sektora nowoczesnych usług



Gdańsk

biurowych zatrudniają już łącznie ok. 70 tys. osób (według danych Urzędu Miasta Krakowa). Co więcej, w samej tylko branży IT codziennie przybywa w Krakowie średnio 28 miejsc pracy. Na wysokiej 21. pozycji wśród najlepszych lokalizacji dla sektora BPO według Tholons uplasowała się Warszawa. Wrocław zajął 52. miejsce.

Mimo coraz większych zasobów powierzchni na wynajem, współczynnik pustostanów w Polsce maleje, co oznacza, że popyt na biura utrzymuje się na wysokim poziomie. Największą grupę najemców w 2018 r., podobnie jak w poprzednich latach, tworzyły firmy z sektora nowoczesnych usług dla biznesu (BPO) oraz IT.



Warszawa



Michał OLSZEWSKI
Wiceprezydent m.st. Warszawy

NAJBARDZIEJ PRZYJAZNE MIASTO DLA BIZNESU

Warszawa to znakomite miejsce do inwestowania i jeszcze lepsze miejsce do życia. Nieustannie rozwijająca się infrastruktura, doskonale wykształceni pracownicy oraz dostępność dostosowanych do potrzeb najemców przestrzeni biurowych — to nasze atuty. Inwestorzy często podkreślają, że Warszawa jest najlepszym miejscem do lokowania i rozwoju biznesu w Europie Środkowo-Wschodniej.

Stolica dysponuje nowoczesną i przyjazną środowisku komunikacją miejską, a sieć rowerowa ma już ponad 560 km. Veturilo jest już jednym z największych i najpopularniejszych systemów wypożyczalni rowerów miejskich w Europie. O wyjątkowym charakterze miasta stanowią również jego tereny zielone i bezpośredni kontakt z naturą. Blisko 40% powierzchni Warszawy zajmuje zieleń, w tym unikatowe na skalę europejską obszary naturalne wzdłuż przecinającej miasto Wisły. Dużym atutem metropolii warszawskiej jest również dostępność komunikacyjna: mamy dwa międzynarodowe lotniska.

Dbamy nie tylko o relacje z inwestorami działającymi na polskim rynku, ale promujemy także potencjał gospodarczy miasta na arenie międzynarodowej. Współpracujemy z biurami nieruchomości, agencjami HR, a także koordynujemy wspólne inicjatywy z uczelniami wyższymi. Opracowujemy wspólnie z inwestorami projekty z zakresu społecznej odpowiedzialności biznesu (CSR — *corporate social responsibility*) oraz wspieramy ich w bieżącej działalności pod kątem pozyskiwania informacji branżowych.

Warszawa wprowadza rozwiązania komunikacyjne, które towarzyszą rozwojowi rynku biurowego. Inwestycje realizowane przez miasto, w tym infrastrukturalne, znacznie podnoszą jakość życia w stolicy, co przekłada się na przyciąganie nowych firm. Budujemy nowe drogi i ścieżki rowerowe, rozbudowujemy tak ważną dla warszawiaków drugą linię metra. Inwestujemy w buspasy, linie tramwajowe, dodatkowe połączenia szybkiej kolei miejskiej czy obwodnicę.

Oferujemy wyższy standard życia, dzięki czemu miasto staje się lepszym miejscem do inwestowania.

Przyciągamy też kapitał społeczny z innych części kraju. Jesteśmy nie tylko centrum kulturalno-administracyjnym, ale też wiodącym ośrodkiem akademickim. Stołeczne uczelnie od lat zajmują czołowe miejsca w rankingach. Warszawa na tle całego kraju, ale też Europy zdecydowanie wyróżnia się dostępem do kompetentnych pracowników. Mamy wysoki wskaźnik absorpcji talentów. W roku akademickim 2017/2018 w 70 szkołach wyższych studiowało 246 tys. osób, a liczba absolwentów to 58 tys. rocznie. 90% studentów zna język angielski, a wyższe wykształcenie ma aż 72% mieszkańców Warszawy.

W raporcie „Warszawskie biura na nowych torach — biurowa mapa Warszawy a rozwój komunikacji publicznej 2018-2021” wskazano cztery lokalizacje uznane za najbardziej perspektywiczne, zarówno pod względem dostępu do transportu publicznego, szczególnie szynowego, jak i planowanych w tych miejscach inwestycji biurowych. Są to okolice ronda Daszyńskiego, Dworca Południowego, okolice Dworca Gdańskiego wraz z rondem Zgrupowania AK „Radostaw” oraz skrzyżowanie ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej.

Rynek biurowy w Polsce staje się coraz bardziej atrakcyjny dla inwestorów, a Warszawa jest liderem wśród miast, które cieszą się największym zainteresowaniem. Świadczą o tym twarde dane. Warszawa oferuje dostęp do ponad 5400 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego 700 000 mkw. jest w trakcie realizacji. Niemal połowę stanowią biura klasy A. W pierwszej połowie 2018 r. do użytkowania oddano aż 15 nowych biurowców, których łączna powierzchnia przekroczyła 173 600 tys. mkw. 60% nowo oddanej powierzchni znalazło się w centrum, z czego aż 70% było wynajęte już w dniu oddania do użytkowania.

Na uwagę zasługuje rozwój powierzchni biurowej w dzielnicy Wola. Za kilka lat oferta biur przy stacji metra Rondo Daszyńskiego zbliży się do 550 000 mkw. Dla porównania — to tyle, ile wynosi całkowita powierzchnia biurowa w Łodzi, Katowicach czy Poznaniu. W 2021 r. rondo Daszyńskiego skupiać będzie już 15% z 6 500 000 mkw. podaży, dając miejsce pracy niemal 90 tys. osób.

Rozbudowująca się przestrzeń biurowa wpływa znacząco na tkankę miejską i życie mieszkańców. Przykładem może tu być plac Europejski — popularne wśród warszawiaków miejsce spotkań, udostępnione w ramach przestrzeni publicznej, znajdujące się przy biurowcu Warsaw Spire, czy The Tides — inwestycja położona przy nadwiślańskich bulwarach.

Dziś Warszawa to jedno z najbardziej atrakcyjnych miejsc do inwestowania w całej Europie. Potwierdzają to liczne rankingi i zestawienia, w tym m.in. przygotowany przez „Financial Times” (serwis fDi Markets), który plasuje Warszawę na 3 miejscu wśród najbardziej przyjaznych biznesowi miast przyszłości w Europie, zaraz po Londynie i Dublinie. Z kolei w rankingu fDi, prezentującym najlepsze polskie miasta przyszłości 2017/2018, stolica została wyróżniona za potencjał gospodarczy i ludzki, jakość życia oraz dostępność komunikacyjną. Warszawę uznano również za najbardziej przyjazne polskie miasto dla biznesu.

DANE PODSTAWOWE

| | | |
|--|----------------------------|-------------------|
| | Powierzchnia: | 517 km kw. |
| | Liczba ludności: | 1 769 529 |
| | Bezrobocie: | 1,5% |

EDUKACJA

| | | |
|--|---|----------------|
| | Liczba studentów: | 246 000 |
| | Liczba szkół wyższych ogółem: | 70 |

TRANSPORT PUBLICZNY

| | | |
|--|--------------------------------------|--|
| | Liczba linii autobusowych: | 308 |
| | Liczba linii tramwajowych: | 25 |
| | Metro: | 2 linie |
| | Kolej: | 4 linie SKM, 1 WKD, 8 KM |
| | Lotniska: | • Port Lotniczy im. Fryderyka Chopina • Warsaw Modlin Airport |

RYNEK BIUROWY

| | | |
|--|---------------------------------|---------------------------|
| | Podaż: | ok. 5,4 mln mkw. |
| | Nowa podaż w 2018 r.: | 137 600 mkw. |
| | Popyt w 2018 r.: | 850 000 mkw. |
| | Pow. w budowie: | 700 000 mkw. |
| | Wskaźnik pustostanów: | 10,0% |
| | Czynsze: w COB: | 20-23,5 €/mkw./m-c |
| | poza centrum: | 11-17,5 €/mkw./m-c |

WARSZAWA: INWESTYCJE ODDANE

W ubiegłym roku spółka Yareal Polska oddała do użytkowania kameralny budynek biurowy **Nowogrodzka Square**. Nowoczesne rozwiązania pozwoliły osiągnąć standard klasy A i zaoferować najemcom najwyższą jakość przestrzeni do pracy. W niewielkiej odległości od inwestycji znajdują się: Dworzec Centralny oraz Złote Tarasy, co zapewnia komfort komunikacyjny oraz dostęp do niezbędnych usług. Obiekt składa się z 7 kondygnacji, a każdą z nich można dzielić na moduły biurowe, co pozwala na optymalizację powierzchni zgodnie z potrzebami najemców. Budynek spełnia normy ekologiczne, a zastosowane w nim rozwiązania przyczyniają się do efektywności energetycznej. Co ważne, Nowogrodzka Square wykorzystuje jedynie odnawialne źródła energii.



foto: Yareal Polska

Neopark

stolicy – Alei Jerozolimskich, ulic Towarowej, Grójeckiej czy prowadzącej na lotnisko Raszyńskiej, sprawia, że jest on atrakcyjnym miejscem do rozwoju biznesu. Swoją siedzibę mają tutaj m.in. firmy Groupon, Wipro IT Services Poland oraz Ambasada Meksyku. Atlas Tower dysponuje również blisko 500 miejscami parkingowymi, z czego 254 z nich zajmują podziemne kondygnacje. Budynek mierzy 112 m i ma 28 kondygnacji naziemnych oraz 3 podziemne.



foto: Atlas Estate

Atlas Tower

Kolejnym osiągnięciem inwestycyjnym spółki Yareal Polska w 2018 r. było otwarcie położonego przy ul. Cybernetyki obiektu biurowego **Neopark**. Liczący 24700 mkw. kompleks składa się z 2 budynków, z których jeden został udostępniony w 2017 r. Strategiczne usytuowanie w biznesowym rejonie Mokotowa umożliwia połączenie komunikacyjne ze wszystkimi częściami miasta, w tym lotniskiem Chopina. Zabudowie nadano kampusowy charakter, a jej centralną część stanowi wewnętrzny dziedziniec, łączący się z usytuowaną na parterze restauracją z tarasem. Wyrazisty styl architektoniczny w połączeniu z licznymi udogodnieniami, tj. pralnią, myjnią samochodową czy fitness daje najemcom wyjątkowe miejsce do pracy i rozrywki.

W minionym roku zakończyła się modernizacja przestrzeni publicznej w **Atlas Tower**. Zlokalizowany w Centralnym Obszarze Biznesu kompleksowo odpowiada na potrzeby najemców. Oprócz zajmującej 29000 mkw. powierzchni biurowej oferuje także dostęp do galerii handlowej. Sześć kondygnacji przeznaczono m.in. na fitness club, gabinet kosmetyczny, restauracje, kawiarnie czy bank. Oprócz tego obiekt mieści sale konferencyjne. Wyjątkowa lokalizacja w pobliżu skrzyżowania jednych z najważniejszych tras komunikacyjnych



foto: Yareal Polska



foto: Hines

Graffit

Lokalizacja, standard, efektywność, zaawansowanie oraz oszczędność to hasła charakteryzujące inwestycję przy ul. Wspólnej 70 **Park Avenue**. Zabudowę w kształcie litery „L” tworzą 2 budynki klasy A. Dzięki wyjątkowej ekspozycji obiekt jest widoczny z głównych szlaków komunikacyjnych stolicy. Szczególną uwagę zwraca wieża, licząca 14 poziomów. Najemcy mają tutaj do dyspozycji 14500 mkw., a powierzchnie wspólne zostały zminimalizowane, co przekłada się na odpowiedni współczynnik *add-on factor*. Na parterze wygospodarowano nie tylko przestrzeń handlowo-usługową, ale także 2-kondygnacyjne lobby z *businesslounge* oraz *cafeteria*. Część podziemna z kolei mieści rowerowe i samochodowe miejsca parkingowe wraz z szatnią, prysznicami, a nawet stacją do ładowania samochodów elektrycznych. Park Avenue otrzymał certyfikat ekologiczny LEED z tytułem *Gold*. O nowoczesny *design* zadbał architekt odpowiedzialny za projekt Stadionu Narodowego – JSK Architekci.

W 2018 r. do kompleksu Equator dołączył ostatni biurowiec **Equator IV**. W ten sposób Karimpol Polska rozbudował stołeczną powierzchnię biurową o 19820 mkw. Mieszczący się przy Al. Jerozolimskich obiekt zdołał przetrwać dzięki której miejsce ma stały dostęp do naturalnego światła. Troska o środowisko naturalne, z jaką powstawał budynek, została uhonorowana certyfikatem BREEAM na poziomie *Very Good*. W ten sposób najemcy otrzymali pro-ekologiczne miejsce do pracy, co pozytywnie wpływa na wydajność pracowników. Oferowane w nim biura dają możliwość elastycznej, a przede wszystkim funkcjonalnej aranżacji przestrzeni. Equator IV liczy 14 kondygnacji, a jego standard odpowiada klasie A.

W biznesowym rejonie Mokotowa do użytkowania został oddany **Graffit**. Zrealizowany przez słynną z pro-ekologicznego podejścia firmę Hines obiekt mieści się przy ul. Domaniewskiej. Realizacja została objęta programem Hines Green Office, co znalazło odzwierciedlenie w energooszczędnych rozwiązaniach sprzyjających m.in. niskiemu zużyciu energii. Stało się to podstawą do starań o ekologiczny certyfikat BREEAM na poziomie *Excellent*. Za projekt Graffit odpowiada brytyjska pracownia architektoniczna Rolfe Judd, która zadbała, by budynek wyróżniał się również wizualnie. Swoją wkład w estetykę mieli

także polscy artyści *street art*, a efektem ich pracy jest reprezentacyjne lobby. Na 7 kondygnacjach biurowiec oferuje 16600 mkw. powierzchni biurowej i 1950 mkw. handlowo-usługowej.

Biurowiec, który stanowi połączenie pomiędzy światem biznesu i życiem kulturalno-artystycznym, został oddany do użytkowania. Mieszczący się przy ul. Marszałkowskiej **Centrum Marszałkowska** znajduje się w pobliżu Filharmonii Narodowej i galerii sztuki. Do segmentu biurowego prowadzi zmodernizowany pasaż miejski im. Witolda Rowickiego, gdzie zaaranżowano przestrzeń zieloną oraz elementy małej architektury. Oprócz 13100 mkw. powierzchni biurowej, obiekt zapewnia powierzchnie handlowo-usługowe, a także 9 prywatnych zielonych tarasów liczących 1024 mkw. Ze względu na swoją lokalizację Centrum Marszałkowska jest pierwszym budynkiem dającym dostęp do II linii metra. Za inwestycję odpowiada BBI Development.



foto: Karimpol Polska

Equator IV

WARSZAWA: INWESTYCJE W BUDOWIE

W budowie nadal pozostaje projekt realizowany przez firmę Asbud Group. Znajdujący się przy ul. Karolkowej **Metropoint Office** ma zostać oddany do użytkowania w I kw. 2020 r. Liczący łącznie 8816 mkw. budynek mieści 11 nadziemnych kondygnacji, na których udostępniona zostanie powierzchnia biurowa o metrażu 8217 mkw. Dodatkowo w 3-piętrowej części podziemnej wygospodarowano 114 miejsc parkingowych. Najemcy będą mogli korzystać z dedykowanej rowerzystom infrastruktury oraz wewnętrznego patio.



Metropoint Office

Na etapie finalizowania prac jest najwyższy biurowiec klasy A w północno-zachodniej części Woli – **Vector+**. Jego 2 wieże będą liczyć 7 i 15 kondygnacji, a metraż obejmie 13500 mkw. przeznaczonych dla najemców. Kompleks jest odpowiedzią na zasadę *work-life-balance*. Dach łącznika pomiędzy wieżami będzie zajmował zielony taras, znajdujący się na wysokości odpowiadającej 7. kondygnacji. Przestrzeń liczącą 350 mkw. podzielono na strefy – jedną z nich będzie część ze stolikami i leżakami. Nie zabraknie również specjalnego obszaru do uprawiania jogi czy fitnessu. Oprócz tego Vector + jest



Vector+

otoczony terenami zielonymi, jak np. Park Sowińskiego oraz Park Moczydło. Usytuowanie w okolicach ul. Obozowej i al. Prymasa Tysiąclecia gwarantuje sprawne połączenie komunikacyjne za pośrednictwem Szybkiej Kolei Miejskiej, a wkrótce także metra.

Realizowany przez Cavinę w samym sercu Warszawy projekt **Chmielna 89** już w drugiej połowie bieżącego roku zostanie oddany do użytkowania. Oryginalny kształt przypominający piramidę, a także przyznana w 2018 r. nagroda European Property Award i tytuł „Best Office Development in Poland” świadczą o wyjątkowości obiektu. Oprócz tego zastosowane rozwiązania umożliwiły zdobycie certyfikatu BREEAM na poziomie *Very Good*. W ramach projektu najemcy będą mieli do dyspozycji 25144 mkw. powierzchni biurowej, a podziemny, 2-kondygnacyjny parking zapewni 122 miejsca parkingowe. Lokalizacja budynku stanowi idealne miejsce do rozwoju nowoczesnego biznesu, ulokowanego w wysokiej jakości miejscu pracy.

Europejskie stolice stały się nazwami dla 6 budynków wchodzących w skład kompleksu biurowego **Poleczki Park**, mieszczącego się w dzielnicy Ursynów przy ul. Poleczki 35. W kompleksie oprócz liczącej 83 000 mkw. powierzchni biurowej, udostępniona zostanie przestrzeń handlowo-usługowa o łącznym metrażu 6400 mkw. Na terenie inwestycji powstaną również obszary zielone z wydzielonymi strefami zarówno do pracy, jak i relaksu. Najemcy będą mogli skorzystać m.in. z *shuttle bus*, myjni samochodowej czy stacji rowerów. W ramach wewnętrznej komunikacji kompleksu znalazły się pasma dla motocyklistów, kurierów oraz taksówek. Za przyjazne środowisko warunki budynki Warsaw, Amsterdam, Vienna, Berlin, Lisbon i Madrid otrzymały liczne certyfikaty ekologiczne.



Chmielna 89

Varso Place to jedno z najbardziej prestiżowych miejsc dla biznesu. Realizowany w ścisłym centrum Warszawy przez spółkę HB Reavis Poland kompleks dostarczy na stołeczny rynek biurowy 144 500 mkw. rozmieszczonych w 3 budynkach. Ich zwieńczeniem jest najwyższa w Europie Środkowej wieża, gdzie na najwyższym poziomie mieści się restauracja z tarasem widokowym. Z kolei znajdujący się na parterze pasaż handlowy stanowi połączenie pomiędzy poszczególnymi segmentami. Varso jako pierwszy w Europie otrzymał precertyfikat WELL. Został również doceniony za pro-ekologiczne rozwiązania, czego potwierdzeniem jest certyfikat BREEAM Interim na poziomie *Outstanding*. Z myślą o wygodzie najemców na 3-piętrowym parkingu wygospodarowano 1100 miejsc parkingowych dla samochodów, 750 miejsc dla rowerów oraz 80 dla motocykli. Zakończenie prac budowlanych zaplanowano na 2020 r.

Po rewitalizacji, którą prowadzi Echo Investment, dawne **Brovary Warszawskie** zyskują nowe życie. Modernizacja industrialnej przestrzeni zaowocuje powstaniem nowoczesnego miejsca, w którym strefy pracy, domu i przestrzeni publicznej będą się harmonijnie przenikać. Celem architektów z pracowni JEMS Architekci było osiągnięcie równowagi pomiędzy tym, co historyczne a tym, co współczesne. W efekcie powstała wyjątkowa zabudowa, której integralną część stanowią tereny wspólne dostępne dla wszystkich mieszkańców rejonu ulic Grzybkowskiej, Wroniej, Chłodnej i Krochmalnej. W przestrzeń biurowo-mieszkaniową zostaną wkomponowane miejskie dziedzińce, ogrody i place. Eleganckie bryły wypełni 12 600 mkw. biur oraz 1100 mkw. powierzchni handlowo-usługowej, natomiast przestrzeń publiczna zajmie prawie 16 000 mkw.



Brovary Warszawskie

WARSZAWA: INWESTYCJE PLANOWANE

W planach inwestycyjnych firmy Yareal Polska jest projekt wielofunkcyjnego kompleksu **LIXA**. W jego skład wejdą 3 budynki, skoncentrowane wokół dziedzińca-ogrodu. Najwyższy z nich będzie składał się z 13 kondygnacji. Całość jest utrzymana w stylu uniwersyteckiego kampusu oferującego nie tylko miejsce do pracy, ale także do wypoczynku, co przejawia się w przestrzeniach rekreacyjnych. LIXA zapewni najemcom ok. 65 000 mkw. powierzchni biurowej oraz 3600 mkw. przeznaczonych na potrzeby handlowe. Lokalizacja inwestycji w okolicach Ronda Daszyńskiego, nazywanych City Centre West, gwarantuje optymalne połączenie i dostęp do wielu usług. Z kolei nowoczesna architektura biur umożliwia indywidualne dostosowanie do specyfiki pracy poszczególnych najemców. Kompleks będzie realizowany w 3 etapach, a zakończenie ostatniego z nich przewidziano na 2022 r.

W pobliżu Lotniska Chopina ma powstać nowoczesny park biznesowy łączący miejsce dla biznesu z rozrywką i rekreacją. W swoich planach inwestycyjnych Chopin Airport Development ma wybudowanie kompleksu **Chopin Airport City**. W jego skład ma wejść 17 7-kondygnacyjnych budynków, a dostępne w nich biura zapewnią najemcom 16 500 mkw. przestrzeni klasy A. W ramach projektu ma powstać także sala konferencyjna, jedna z największych w stolicy, oraz hotele. Zaplanowane tereny zielone, otaczające kompleks mają być dostępne nie tylko dla pracowników, ale również dla mieszkańców miasta. Ukończenie inwestycji przewidywane jest na 2024 r.

Przy ulicach Emilii Plater i Nowogrodzkiej, BBI Development ma rozpocząć budowę liczącego 170 m biurowca **Roma Tower**. Udośćniona w nim powierzchnia biurowa będzie zajmować 55 000 mkw. Obiekt zapewni biura w standardzie klasy A, a na parterze znajdą się lokale handlowo-usługowe. W planach inwestycyjnych jest także

utworzenie 6-gwiazdkowego hotelu. Strategiczna lokalizacja z potencjałem komunikacyjnym zapewnia optymalną przestrzeń do rozwoju biznesu. Prace związane z budową Roma Tower mają rozpocząć się w 2020 r., a do współpracy z BBI Development włączy się Archidiecezja Warszawska.

Nową wielofunkcyjną przestrzeń w okolicach ulic Powązkowskiej i Krasińskiego stanie się inwestycja **Żoliborz Business Concept**. Biurowcom, które dostarczą 4177 mkw. powierzchni biurowej, będzie towarzyszyć 149 mikroapartamentów oraz hotel. Na terenie kompleksu zaplanowano ponad 200 miejsc parkingowych rozmieszczonych w kondygnacjach podziemnych i przez budynkami. Mieszczący się w jednej z najbardziej zielonych części stolicy kompleks został zaprojektowany z myślą o potrzebach najbliższego otoczenia. W części handlowo-usługowej mają powstać m.in. fitness club, restauracje, kawiarnia oraz pralnia. Biznesowy charakter inwestycji podkreśli zaplecze konferencyjne. Początek prac zaplanowano na II/III kw. 2019 r.

W 2019 r. ma się rozpocząć budowa inwestycji **Aleje Jerozolimskie 140**. Przedsięwzięcie przygotowywane przez Xcity Investment powstanie w miejsce PKP Informatyka. Wieżowiec będzie liczył 14 kondygnacji, na których znajdzie się 60 000 mkw. powierzchni, z czego lokale parterowe zostaną zaadaptowane jako przestrzeń handlowo-usługowa. Ulokowanie inwestycji biurowej w kluczowej dla biznesu lokalizacji, jaką są Al. Jerozolimskie, stwarza atrakcyjne środowisko do rozwoju biznesowego firm, które będą tutaj miały swoją siedzibę. W pobliżu biurowca znajduje się Centrum Handlowe Blue City, a w jego najbliższym sąsiedztwie mieszczą się West Station i Eurocentrum. Nieopodal znajdują się jedne z najważniejszych stacji kolejowych stolicy, a od centrum Warszawy najemców będą dzielić 4 km. Dotarcie do lotniska Chopina wymaga przemierzenia 9 km.



wiz. Echo Investment

Moje Miejsce

W nowej biznesowej dzielnicy Warszawy, w pobliżu Ronda Daszyńskiego, Ghelamco Poland już wkrótce odda do użytkowania 75 000 mkw. powierzchni biurowej w ramach inwestycji **The Warsaw HUB**. Inwestycja jest uznawana za najbardziej zaawansowany technologicznie budynek w Polsce, dzięki czemu ma stworzyć innowacyjne środowisko dla biznesu. Stanowi bowiem odpowiedź na potrzeby

zarówno korporacji, jak i *startupów*. Kompleks oferuje 75 000 mkw. powierzchni biurowej zaprojektowanej w sposób umożliwiający dowolną aranżację biura. Najemcy będą mogli korzystać również z nowoczesnego centrum konferencyjnego. Lokalizacja z kolei gwarantuje dostęp do różnego rodzaju usług, II linii metra czy Dworca Centralnego.

Znana jako **Spectrum Tower** lub **Skyliner** inwestycja spółki Karimpol Polska jest przygotowywana w okolicy Ronda Daszyńskiego. Biurowiec będzie jednym z najwyższych budynków w Warszawie. Jedną z największych atrakcji obiektu stanie się 2-kondygnacyjny Skybar mieszczący się na poziomie odpowiadającym wysokości 165 m. Dostęp do najwyższej położonych kondygnacji zapewni panoramiczna winda. Mieszczące się w wieżowcu biura będą wykończone w standardzie klasy A. Obiekt posiada również certyfikat BREEAM na poziomie *Excellent*. W ramach inwestycji zostanie zaoferowane ponad 44 000 mkw. powierzchni biurowej. Oprócz tego wygospodarowano przestrzeń handlowo-usługową oraz ponad 900 miejsc postojowych, w tym ok. 500 dla rowerzystów. Zakończenie przedsięwzięcia jest przewidywane na 2020 r.

Wśród warszawskich inwestycji na uwagę zasługuje przedsięwzięcie realizowane przez spółkę Echo Investment na Mokotowie przy ul. Bobrowieckiej i Beethovena. **Moje Miejsce** to przestrzeń łącząca wiele funkcji. W sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej powstaje nowoczesna przestrzeń biurowa obejmująca 34 226 mkw. biur certyfikowanych w systemie BREEAM. Budynki otacza wspólna przestrzeń rekreacyjna, uatrakcyjniona tarasami i zielonymi nasadzeniami. Biurowce tworzące **Moje Miejsce** będą miejscem pracy dla 3,5 tys. osób. Budynki powstające w zabudowie osiągną wysokość 5 kondygnacji. Projekt **Moje Miejsce** zakłada harmonijne połączenie życia prywatnego z zawodowym. Budowa ma się zakończyć jeszcze w tym roku.

W 2021 r. Skanska Property Poland planuje oddać do użytkowania kompleks 3 budynków biurowych, budowanych u zbiegu ulic Wolskiej, Towarowej i al. Solidarności. Jeden z obiektów **Spark** będzie wieńczyła 130 m wieża. Strefę biurową ma uzupełniać przestrzeń na zewnątrz, zagospodarowana jako miejsce do pracy otwartej na świeżym powietrzu. Oprócz tego na terenie inwestycji powstanie ogólnodostępny plac, a także amfiteatr. **Spark** ma stanowić przyjazną przestrzeń miejską, o co zadbały fundacje zajmujące się planowaniem tego typu obszarów. Co ważne, **Spark** jako pierwszy z budynków biurowych, w chwili udostępniania będzie posiadał certyfikat „Obiekt bez granic”.



wiz. Karimpol Polska

Skyliner



wiz. Yareal Polska

LIXA

Biurowce w Warszawie

Office buildings in Warsaw



Oddane w 2018 roku / Commissioned in 2018

- | | |
|---|--|
| 1 Atlas Tower Al. Jerozolimskie 123A | 7 Nowogrodzka Square Al. Jerozolimskie/Nowogrodzka |
| 2 Cedet ul. Krucza 50 | 8 Park Avenue ul. Wspólna 70 |
| 3 Centrum Marszałkowska ul. Marszałkowska 126-134 | 9 Poznańska 37 ul. Poznańska 37 |
| 4 Equator IV Al. Jerozolimskie 100 | 10 Witos Point ul. Idzikowskiego 30 |
| 5 Graffit ul. Domaniewska 28 | 11 Villa Metro ul. Puławska 145A |
| 6 Neopark ul. Cybernetyki | |

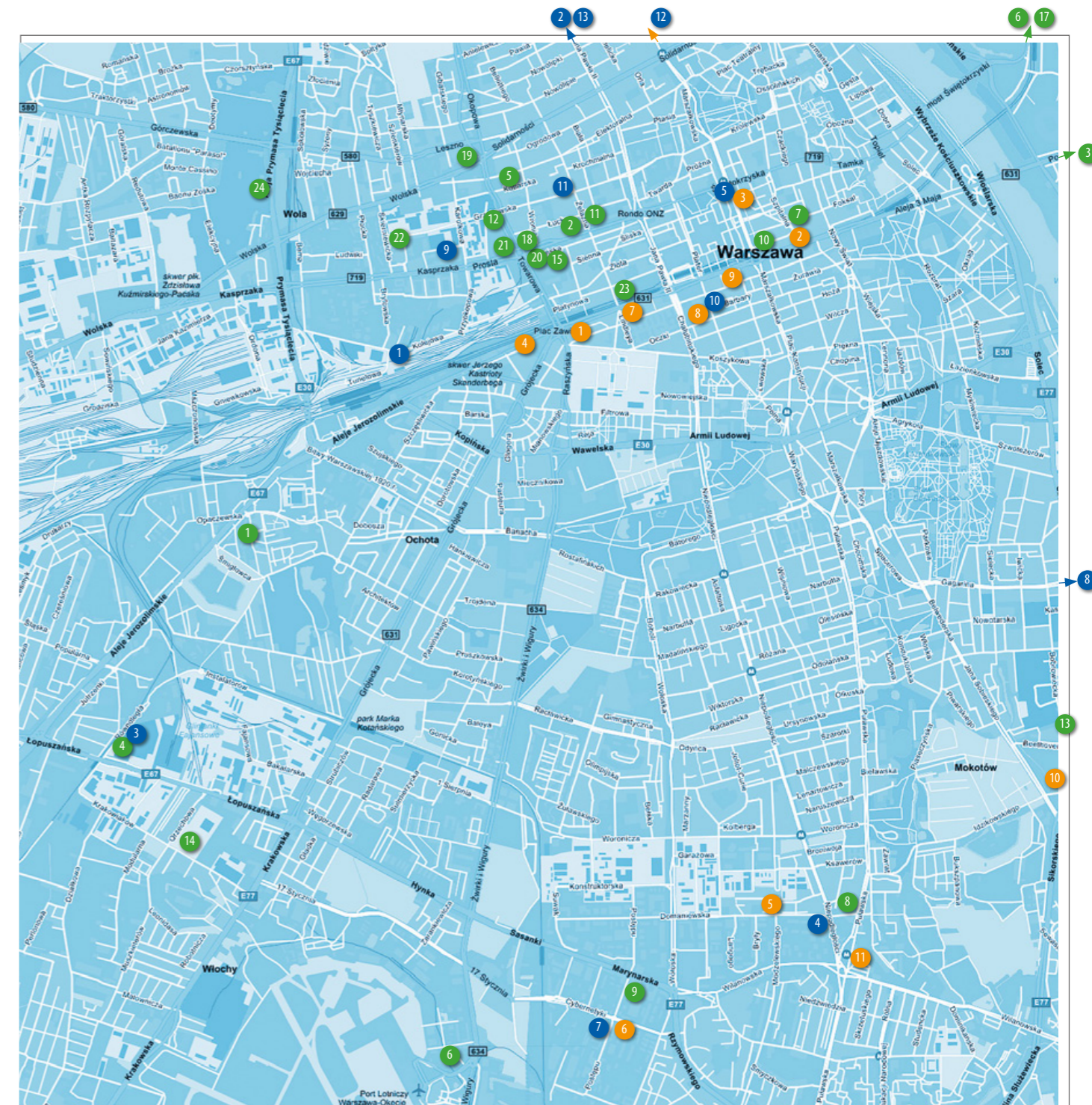
W budowie / Under construction

- | | |
|---|--|
| 1 Adgar Park West Budynek D Al. Jerozolimskie 181 | 13 Moje Miejsce ul. Bobrowiecka/Beethovena |
| 2 ArtNorblin ul. Żelazna 51 | 14 The Park Warsaw – kolejne etapy ul. Krakowiaków/Orzechowa |
| 3 Axion ul. Młodnicka 3 | 15 Penta Investments ul. Miedziana/Pańska |
| 4 Bolero Office Point II ul. Równoległa 4 | 16 Poleczki Business Park ul. Poleczki 35 |
| 5 Browary Warszawskie etap 1 ul. Grzybowska/Wronia/Chtodna | 17 Port Praski ul. Krowia 6 |
| 6 Centrum Praskie Koneser ul. Żąbkowska 27/31 | 18 Skyliner Rondo Daszyńskiego |
| 7 Chmielna 89 ul. Chmielna 89 | 19 Spark ul. Wolska (przy skrzyżowaniu ul. Towarowej/Al. Solidarności) |
| 8 Domaniewska Business Center/Business Liner ul. Domaniewska/Puławska | 20 Spinnaker ul. Pańska 112 |
| 9 Infincity ul. Postępu 12 | 21 The Warsaw HUB ul. Towarowa/Prosta |
| 10 J44 Al. Jerozolimskie 44 | 22 Wola Retro ul. Skierniewicka 16 |
| 11 Mennica Legacy Tower ul. Pereca 21 | 23 Varso ul. Chmielna 73 |
| 12 Metropoint Office ul. Grzybowska/Przykopowa | 24 Vector+ al. Prymasa Tysiąclecia/ul. Obozowa |

Planowane / Planned

- | | |
|--|---|
| 1 Al. Jerozolimskie 140 Al. Jerozolimskie 140 | 8 Czerniaków Libretto Al. Becka/Czerniakowska |
| 2 B4 Design & Office ul. Burakowska 4 | 9 Lixa ul. Karolkowa/Kasprzaka |
| 3 Bolero office point III ul. Równoległa 4 | 10 Roma Tower ul. E. Plater/Nowogrodzka |
| 4 BTE Mokotów Point al. Niepodległości/Domaniewską | 11 Sobieski Tower ul. Grzybowska |
| 5 Central Point ul. Świętokrzyska/Marszałkowska | 12 Warszawa Modlin Smart City Nowy Dwór Mazowiecki |
| 6 Chopin Airport City ul. Żwirki i Wigury | 13 Żoliborz Business Concept ul. Powązkowska/Elbląska |
| 7 Cube ul. Postępu 5a | |

Prezentowane zestawienie nie obejmuje wszystkich biurowców zlokalizowanych w Warszawie. Stan na styczeń 2019 r.
 Factsheet include selected buildings in Warsaw. List made in January 2019.





Nowogrodzka Square
oddana

Al. Jerozolimskie 93, Warszawa
www.yareal.pl
kpankiewicz@yareal.com
48 22 331 30 08



Atlas Tower
oddana

Al. Jerozolimskie 123A, Warszawa
www.atlasestates.pl
albert.augustynik@atlasestates.com
795 507 339
Joanna.trubacz@atlasestates.com
795 578 182



Neopark
oddana

Cybernetyki 10, Warszawa
www.yareal.pl
kpankiewicz@yareal.com
48 22 331 30 08



Park Avenue
oddana

ul. Wspólna 70, Warszawa
www.parkavenue.com.pl
office@parkavenue.com.pl
+ 48 22 100 11 70



LIXA
planowana

ul. Kasprzaka/ Karolkowa, Warszawa
www.yareal.pl
kpankiewicz@yareal.com
48 22 331 30 08



Metropoint Office
w budowie

Karolkowa 30, Warszawa
www.metropointoffice.pl
metropointoffice@asbud.com
800 600 600



Chmielna 89
w budowie

ul. Chmielna 89, Warszawa
www.cavatina.pl
monika.rogucka@cavatina.pl
+48 506 377 022



Park Projects
oddana

ul. Obrzeźna 5, Warszawa
www.parkprojects.com.pl
office@parkprojects.com.pl
+48 22 329 11 11

LIXA

PLACE TO WORK, PLACE TO LIVE.



65 000 M² NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ
W NOWYM CENTRUM BIZNESOWYM WARSZAWY



ZAPRASZAMY DO OBEJRZENIA WIRTUALNEGO SPACERU

yareal.pl



NEOPARK MOKOTÓW



- ✓ NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA
- ✓ REPREZENTACYJNE HOLE RECEPCYJNE
 - ✓ ZIELONY DZIEDZINIEC
 - ✓ DOGODNY DOJAZD

yareal.pl



NOWOGRODZKA SQUARE



NOWOCZESNA POWIERZCHNIA
BIUROWA DO WYNAJĘCIA

yareal.pl

YAREAL



METROPOINT
OFFICE

TWOJE BIURO
W CENTRUM
BIZNESU

POWIERZCHNIE BIUROWE NA SPRZEDAŻ

- NOWOCZESNY BIUROWIEC KLASY A
- REPREZENTACYJNA RECEPCJA I PATIO
- METRO RONDO DASZYŃSKIEGO
- INFRASTRUKTURA DLA ROWERZYSTÓW
- DOSTĘPNE POWIERZCHNIE
OD 650 m² DO 1050 m²
- PODZIEMNY PARKING
- 11 KONDYGNACJI

ASBUD
Group

Karolkowa Business Park
Warszawa • ul. Karolkowa 30

800 600 600

asbud.com



NOWA JAKOŚĆ W SERCU WARSZAWY

Park Avenue to 5* biurowiec klasy A zlokalizowany przy ul. Wspólnej 70 w samym centrum Warszawy. Budynek oferuje łącznie 14 500 mkw. powierzchni biurowej oraz handlowo-usługowej. Park Avenue otrzymał pozwolenie na użytkowanie w sierpniu 2018 i przywitał pierwszych najemców w grudniu 2018. Estetyka budynku oraz jakość wykończenia przełożyły się na ogromne zainteresowanie najemców obiektem.

Lokalizacja Park Avenue obok hoteli Marriott oraz Hampton by Hilton zachwyca swoją kamiennie-szklaną fasadą, ponad to biurowiec wyróżnia się nowoczesnym i efektywnym projektem architektonicznym, pozwalającym na dogodną aranżację powierzchni biurowej dostosowanej do potrzeb swoich najem-

ców. Powierzchnie proponowanych modułów biurowych zaczynają się już od 150 mkw., umożliwiając firmom szukającym mniejszych powierzchni wynajęcie biura w samym centrum Warszawy.

Park Avenue może się poszczycić zastosowaniem innowacyjnych rozwiązań technologicznych, m.in.: najnowszej generacji wind firmy OTIS Generation 2, unikalną klimatyzacją VRV inwerter firmy DAIKIN, przygotowaniem stanowisk do zasilania samochodów elektrycznych znajdujących się na parkingu podziemnym czy w pełni wyposażonej infrastruktury dla rowerzystów. Budynek dbając o ekologiczny charakter znajduje się w procesie certyfikacji Leed na poziomie Gold.



| | |
|-------------------------|--|
| adres | ul. Wspólna 70 |
| budynek | 2 skrzydła, 15 i 7 kondygnacji |
| powierzchnia najmu | 14 500 mkw. klasy A |
| moduł biurowy | od 150 mkw. |
| cena ofertowa | śr. 20 EUR/mkw. |
| opłaty eksploatacyjne | 22 PLN/mkw. |
| wskaźnik pow. wspólnych | 4,01% |
| parkingi i magazyny | 3 kondygnacje podziemne |
| strefa relaksu | 2 zielone tarasy na dachu z widokiem na park |
| oddany do użytku | sierpień 2018 r. |
| inwestor | Park Avenue 2010 Sp. z o.o. |

www.parkavenue.com.pl | + 48 22 100 11 70

ParkAvenue
QUALITY IN THE MOST PRESTIGIOUS LOCATION

WARSAW, WSPOLNA 70 ST.

**READY
TO LEASE**

**OFFICES
FROM
150 sqm**

WWW.PARKAVENUE.COM.PL
OFFICE@PARKAVENUE.COM.PL

+ 48 22 100 11 70
+ 48 22 329 11 33





ATLAS
TOWER

JEROZOLIMSKIE 123A



**OTWIERAMY NOWY
ATLAS MOŻLIWOŚCI
DLA CIEBIE I TWOJEJ FIRMY**

Od blisko 20 lat budynek Atlas Tower jest ikoną na biurowej mapie Warszawy. Skorzystaj z ATLASU możliwości, jaki otwieramy przy okazji modernizacji budynku. Wierzymy, że ciągłe doskonalenie i usprawnianie naszych inwestycji wpływa na lepsze samopoczucie i funkcjonowanie firm i ludzi, którzy pracują w budynkach zarządzanych przez Atlas Estates. Z nami krok po kroku zaplanujesz i wynajmiesz biuro. Zespół leasingowy ATLAS oferuje profesjonalne wsparcie merytoryczne, prawne oraz jasne zasady współpracy. Poczuj się komfortowo z ważnymi decyzjami.

Do zobaczenia

Albert Augustynik
Leasing Property Manager
+48 795 507 339
albert.augustynik@atlasestates.com

Joanna Trubacz
Leasing and Marketing Specialist
+48 795 578 182
joanna.trubacz@atlasestates.com

ATLAS
TOWER



25 144 m²
powierzchni
biurowo-usługowej

14
pięter
biurowych

122
miejsce
parkingowych

BREEAM
Certyfikacja
Very good

**CHMIELNA 89
OFFICE BUILDING**

Comfort in the heart of Warsaw business center

Chmielna, Warszawa

WYNAJMIJ BIURO



Monika Rogucka
Dyrektor Komerjalizacji Warszawa
monika.rogucka@cavatina.pl
+48 506 377 022



Ewa Dudzicz
Leasing Manager
ewa.dudzicz@cavatina.pl
+48 530 067 817

CAVATINA
LOCAL · GLOBAL · HOLISTIC



fot. W. Majka

Jacek MAJCHROWSKI
Prezydent Krakowa

KRAKÓW PROINWESTYCYJNYM LIDEREM W EUROPIE

Kraków został uznany w rankingu Tholons Services Globalization CITY INDEX 2018 za lidera wśród miast europejskich pod względem atrakcyjności dla inwestycji typu BPO/SSC. W świecie uplasował się na 6 pozycji, niewątpliwie dzięki działającym pod Wawelem 170 podmiotom, zatrudniającym 70 tys. osób. Z pewnością jednak to nieostatnie słowo naszego miasta, bo prognozy na rok 2020 mówią o przekroczeniu przez krakowską branżę nowoczesnych usług dla biznesu liczby 90 tys. pracowników.



Rynkiem komplementarnym dla tego sektora jest segment powierzchni biurowych. Zainteresowanie branży budowlanej tego typu inwestycjami rokrocznie osiąga jedno z najwyższych poziomów wśród polskich rynków. W 2017 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej przekroczyły 1 000 000 mkw., a na koniec pierwszego półrocza 2018 r. sięgnęły niemal 1 200 000 mkw. Jak podają raporty agencji nieruchomości, w budowie jest obecnie kolejne 300 000 mkw.

Co istotne – inwestycje te nie generują zatorów w jednej lokalizacji. Kraków pozostał pod tym względem miastem policentrycznym. Główne obszary zabudowy biurowej to północno-zachodnia oraz północno-wschodnia część Krakowa, a także południe miasta. Wiele inwestycji realizowanych jest obecnie w centrum – szczególnie w okolicy rond Mogińskiego i Grzegórzeckiego oraz Dworca Głównego. Te cztery obszary nowoczesnej powierzchni biurowej nieprzerwanie stanowią o atrakcyjności miasta dla biznesu.

Nie bez znaczenia w kontekście postrzegania stolicy Małopolski na arenie międzynarodowej są inwestycje w infrastrukturę, zarówno tę pozwalającą dotrzeć do Krakowa, jak i poruszać się w obrębie miasta. Liczba obsłużonych przez Kraków Airport pasażerów w 2017 r. wyniosła 5,8 mln. Wszystko wskazuje na to, że wynik z 2018 r. także będzie rekordowy. Imponująco przedstawiają się statystyki miejskiej sieci komunikacyjnej, mówiące o 375 mln pasażerów rocznie. Wspieramy więc komunikację zbiorową, jako zrównoważony model transportu, poprzez inwestycje w nowoczesny tabor, zakup ekologicznych autobusów oraz tramwajów. Rozwijamy również system rowerów miejskich czwartej generacji Wavelo, które udostępniane są m.in. w okolicy biurowców, co zachęca pracowników do zmiany formy dojazdu do pracy. Inwestujemy także w kompleksy parkingowe typu *park&ride*, których aktualnie mamy 4.

Te wszystkie elementy, ludzie, dostępność komunikacyjna i świetna infrastruktura stanowią o atrakcyjności inwestycyjnej naszego miasta. Istotną rolę we współpracy pomiędzy inwestorami a samorządem odgrywają: Centrum Wspierania Inwestorów i Innowacyjnej Gospodarki (CWIIIG) oraz Centrum Wspierania Przedsiębiorczości. Dzięki tym jednostkom powstała nowoczesna platforma współpracy, stanowiąca zarówno znaczące wsparcie dla małych zamierzeń inwestycyjnych, jak i wielkich projektów. CWIIIG oferuje pomoc merytoryczną dla inwestorów krajowych i zagranicznych, w tym organizuje spotkania z inwestorami, przedstawiając gospodarczy portret Krakowa. Jako jednostka probiznesowa współpracuje z instytucjami otoczenia biznesu, m.in. dzieląc się informacjami na temat potencjalnych wspólnych projektów na łamach biuletynu pt. „Kraków Call for Business”. Z kolei Centrum Wspierania Przedsiębiorczości odpowiada za prowadzenie działań wspierających oraz rozwijających małą i średnią przedsiębiorczość, w tym środowiska *startupowe*. W tym kontekście warto wspomnieć o wielkim sukcesie kolejnej edycji Krakowskiego Tygodnia Startupów, w której wzięło udział ponad 3 tys. osób.

Działania te świadczą o otwarciu Krakowa na biznes, przy jednoczesnym wykazaniu się dbałością o miejską przestrzeń oraz mieszkańców. Taka formuła prowadzenia polityki proinwestycyjnej i proinnowacyjnej przyczynia się do rozwoju naszego miasta w kierunku inteligentnej metropolii przyszłości.

DANE PODSTAWOWE

| | | |
|--|---------------------------|-------------------|
| | Powierzchnia | 327 km kw. |
| | Liczba ludności | 769 500 |
| | Bezrobocie | 2,4% |

EDUKACJA

| | | |
|--|--|----------------|
| | Liczba studentów | 160 675 |
| | Liczba szkół wyższych ogółem | 22 |

TRANSPORT PUBLICZNY

| | | |
|--|-------------------------------------|-----------------------|
| | Liczba linii autobusowych | 173 |
| | Liczba linii tramwajowych | 21 |
| | Lotnisko | Kraków Airport |

RYNEK BIUROWY

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| | Podaż | 1 220 000 mkw. |
| | Nowa podaż w 2018 r. | 120 000 mkw. |
| | Popyt w 2018 r. | 209 000 mkw. |
| | Powierzchnie w budowie | 300 000 mkw. |
| | Wskaźnik pustostanów | 9,5% |
| | Średnie stawki czynszów w budynkach klasy A | 13,5–14,6 €/mkw./m-c |

KRAKÓW: INWESTYCJE ODDANE



Wadowicka 3

po przekroczeniu w 2017 r. symbolicznej granicy 1000 000 mkw. powierzchni biurowej, Kraków nie zwalnia tempa. Również w ostatnim roku rynek komercyjny w stolicy Małopolski został wzbogacony o nowe obiekty biurowe wysokiej jakości.

Oddaniem do użytkowania nowych budynków biurowych może poszczycić się m.in. Grupa BUMA. W ubiegłym roku zakończyła się realizacja I etapu inwestycji tej firmy – **Wadowicka 3**. Obiekt oferuje ok. 10 600 mkw. powierzchni biurowej. Inwestycja została zlokalizowana w dzielnicy Podgórze, nieopodal Ronda Matecznego, co gwarantuje sprawne połączenie z pozostałymi częściami miasta. W pobliżu znajdują się przystanki autobusowe i tramwajowe, a także ścieżka rowerowa. Docelowo inwestycja będzie składała się z 3 niezależnych budynków klasy A, z których każdy będzie liczył 7 pięter. Nowoczesny projekt kompleksu powstał w biurze architektonicznym Medusa Group.



Tertium Business Park

Kolejny zakończony w 2018 r. biurowiec Grupy BUMA to budynek zrealizowany w ramach I etapu inwestycji **Tertium Business Park**, którego powierzchnia biurowa wynosi ok. 13 400 mkw. Zgodnie z planem kompleks będzie składał się z 3 budynków klasy A, które zostaną połączone ze sobą za pomocą przewiązek. Dzięki temu możliwe będzie wynajęcie większej powierzchni na jednym poziomie. Obiekty będą liczyły po 11 kondygnacji naziemnych i 2 podziemne. Na terenie inwestycji zaplanowano ponad 600 miejsc parkingowych. Tertium Business Park znajduje się w atrakcyjnej lokalizacji – przy ul. Lublańskiej, w pobliżu al. Gen. T. Bora-Komorowskiego.

W lipcu 2018 r. zakończyła się budowa pierwszego z 3 budynków wchodzących w skład kompleksu **Podium Park** – inwestycji Podium Investment Sp. z o.o., znajdującej się przy al. Jana Pawła II. Budynek A składa się z 11 kondygnacji naziemnych i 2 podziemnych, na których mieści się ok. 17 100 mkw. powierzchni biurowej. Charakterystycznym elementem jest lobby wraz z relaksującą ścianą zieloną.

Firma Cavatina Holding S.A. zrealizowała w Krakowie budynek C należący do kompleksu **Equal Business Park**, zlokalizowanego przy ul. Wielickiej. Budynek, liczący 6 kondygnacji naziemnych i 1 podziemną, oferuje ok. 22 842 mkw. powierzchni biurowej. Najemcy mogą korzystać z 363 miejsc parkingowych. Dodatkowym walorem obiektu są 3 wewnętrzne dziedzińce. Na ich terenie zaplanowano posadzenie roślin pnących, które utworzą zielone fasady. Projekt przygotował Piotr Jasiński, zaś wykonawca projektu to Cavatina Architects.

Do użytkowania został oddany także biurowiec **.big**, zrealizowany u zbiegu ulic gen. Bohdana Zielińskiego i Kapelanka, przez Ghelamco Poland. Dostarczył on na rynek ok. 10 000 mkw. powierzchni biurowej. Projekt architektoniczny obiektu powstał w pracowni Q-arch. Biurowiec .big jest pierwszą inwestycją firmy Ghelamco Poland, zrealizowaną w Krakowie. W pobliżu znajdują się tereny zielone, m.in. Skałki Twardowskiego i zalew Zakrzówek.

Kolejne ok. 5310 mkw. powierzchni GLA na krakowski rynek dostarczył budynek **Imperial Business Center**, zrealizowany przez firmę Imperial Capital Sp. z o.o. Zaprojektowany zgodnie z zasadami

ergonomii i bezpieczeństwa, 9-kondygnacyjny obiekt mieści ok. 650 miejsc pracy. Zadbano również o energooszczędne i ekologiczne rozwiązania, o czym świadczy certyfikat BREEAM na poziomie Very Good. Na terenie inwestycji znajdują się 74 miejsca parkingowe. Projekt architektoniczny powstał dzięki pracowni Artur Jasiński i Wspólnicy Biuro Architektoniczne, zaś generalnym wykonawcą była firma Ruko sp. z o.o. Inwestycja znajduje się przy ul. Wadowickiej.

Przy al. Pokoju został zrealizowany pierwszy budynek (B1) należący do kompleksu biurowego **Fabryczna Office Park**. Jego powierzchnia wyniesie ok. 12 715 mkw. Docelowo inwestycja będzie składała się z 3 nowoczesnych obiektów biurowych klasy A, liczących po 10 kondygnacji naziemnych i 2 podziemne. Zaplanowano także parkingi dla samochodów, miejsca na rowery oraz stanowiska ładowania pojazdów elektrycznych. Generalnym wykonawcą jest F.R.B. INTER-BUD Sp. z o.o. Sp.k.

Na rogu ulic Bułhaka i Twardowskiego powstał budynek biurowy **MoonOffice** – inwestycja firmy MoonOffice. Jego powierzchnia biurowa wynosi ok. 5 300 mkw. Obiekt spełnia normy certyfikatu LEED. Jego atutem jest również lokalizacja – biurowiec znajduje się nieopodal Ronda Grunwaldzkiego, co umożliwia dogodny dojazd do innych części miasta. 22 czerwca 2018 r. został sprzedany, a od grudnia pełni funkcję siedziby Narodowego Centrum Nauki.

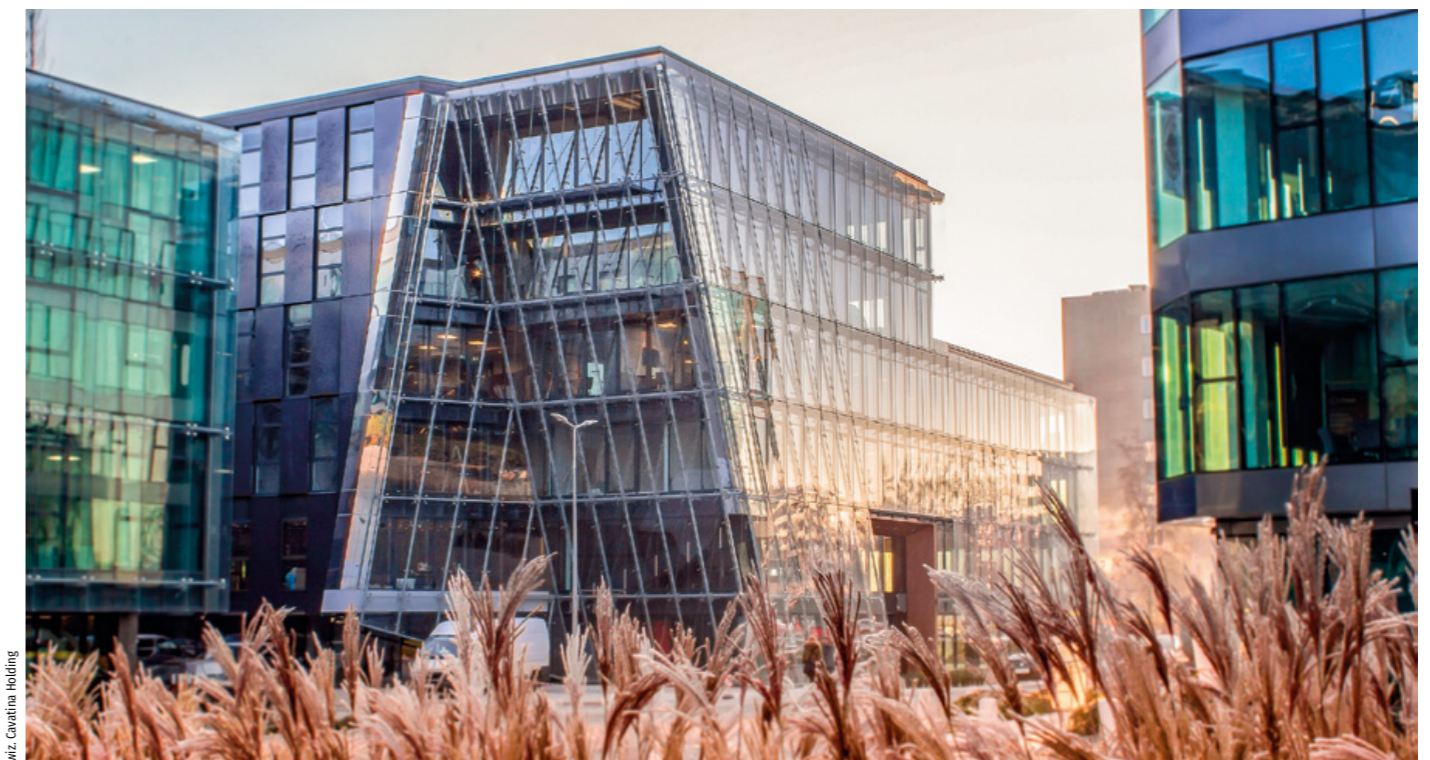
Do użytkowania oddano także biurowiec **Porto Office A** – inwestycję spółki Porto Office A Sp. z o.o. Obiekt jest drugim budynkiem należącym do kompleksu Porto Office (pierwszy – Porto Office B – został oddany do użytkowania w 2017 r.). Obiekt składa się z 4 kondygnacji naziemnych i 1 podziemnej. Jego powierzchnia wynosi ok. 7 100 mkw. Podczas jego realizacji wykorzystano rozwiązania energooszczędne i zmniejszające zużycie wody. Kolejny walor stanowi wewnętrzne patio. Wokół budynku zaprojektowano zieloną przestrzeń do wypoczynku. Projekt kompleksu nawiązuje do natury – kolor fasady przypomina barwy ziemi, a pasy przeszkleń odbijają



Podium Park

niebo i kojarzą się z powietrzem. Inwestycja znajduje się przy ul. gen. Bohdana Zielińskiego, w dzielnicy Dębniki.

Skanska w 2018 r. zrealizowała 2 pierwsze budynki należące do kompleksu **HighFive**, zlokalizowanego w ścisłym centrum Krakowa – przy ul. Pawiej, a więc blisko Dworca Głównego i Galerii Krakowskiej. Docelowo inwestycja będzie składała się z 5 obiektów. Budynek 1 dostarczył na rynek ok. 13 500 mkw. powierzchni najmu netto. Budynek 2 natomiast – ok. 9800 mkw. Kompleks jest realizowany z wykorzystaniem nowych technologii. Najemcy mają zapewniony m.in. dostęp do czystego, nawilżonego powietrza oraz systemu kontroli natężenia światła. Na terenie inwestycji przewidziano miejsce na lokale usługowe i przestrzeń miejską, służącą mieszkańcom Krakowa.



Equal Business Park

KRAKÓW: INWESTYCJE W BUDOWIE

Atrakcyjne położenie miasta, sprzyjające środowisko administracyjne, rozwinięta infrastruktura i komunikacja publiczna czy dostęp do wykształconej kadry to tylko część czynników, które przyciągają inwestorów do Krakowa. Miasto to należy do najważniejszych lokalizacji dla branży BPO/SSC, nie tylko w Polsce, ale i Europie. Nic dziwnego zatem, że wciąż powstają tu nowe inwestycje komercyjne. Szacuje się, że aktualnie w budowie pozostaje ok. 300 000 mkw. powierzchni biurowej.

W ścisłym centrum miasta powstają kolejne obiekty należące do kompleksu **HighFive**, zlokalizowanego przy ul. Pawiej. Budynki 4 i 5 dostarczą odpowiednio ok. 21 300 i 10 900 mkw. powierzchni netto. Za realizację inwestycji odpowiada Skanska. Planowany termin oddania biurowców do użytkowania to I kw. 2020 r.

Przy al. Pokoju powstają kolejne budynki (B2 i B3) należące do kompleksu biurowego **Fabryczna Office Park**, który stanowi część projektu Fabryczna City. Realizowane obiekty dostarczą odpowiednio ok. 16 622 i ok. 11 955 mkw. powierzchni biurowej. Inwestycja zakłada rewitalizację zabytkowych obiektów przemysłowych po dawnym Polmosie, jak również budowę nowych budynków. Całość ma łączyć w sobie funkcje mieszkalną, biurową, usługową i rekreacyjną. Inwestorem jest Grupa INTER-BUD. Inwestycja ma spełniać wymogi certyfikatu BREEAM *Excellent*.



Fabryczna Office Park

Przystąpiono do budowy budynku B, drugiego w kolejności realizowanego w ramach inwestycji kompleksu **Podium Park**, przy al. Jana Pawła II. Powstający obiekt wzbogaci krakowski rynek o 16 930 mkw. powierzchni biurowej, zlokalizowanych na 11 naziemnych i 2 podziemnych kondygnacjach. Zgodnie z planem realizacja obiektu ma zostać zakończona we wrześniu 2020 r. Docelowo kompleks biurowy Podium Park będzie składał się z 3 niezależnych obiektów. W budynku najemcy będą mogli korzystać z ponad 260 miejsc parkingowych, infrastruktury rowerowej (szatnie, natryski, stojaki rowerowe, stacje napraw rowerów elektrycznych). Dodatkowo zadbane o zielone

dziedzińce i tarasy. Inwestorem jest firma Podium Investment Sp. z o.o. Kompleks uzyskał certyfikat BREEAM na poziomie *Outstanding*.



Tischnera Office

Biurowiec **Tischnera Office**, który powstaje przy ul. Tischnera, dostarczy na krakowski rynek ok. 33 637 mkw. powierzchni biurowej. Budynek będzie składał się z 10 kondygnacji naziemnych. Wygodne przemieszczanie się pomiędzy nimi umożliwi 11 wind. Pod ziemią zaplanowano garaż. Na terenie inwestycji przewidziano 694 miejsca parkingowe dla samochodów. Charakterystycznym elementem obiektu będą tarasy umieszczone od południowej strony, na trzecim i wyższych piętrach budynku. Inwestorem jest firma Cavatina Holding S.A., natomiast projekt architektoniczny przygotował Piotr Jasiński.

Unity Centre – centrum biznesowe, które powstaje przy Rondzie Mogiłskim, w miejscu dawnego budynku Naczelnej Organizacji Technicznej (nazywanego przez krakowian „Szkieletorem”), łącznie dostarczy na krakowski rynek ok. 46 000 mkw. powierzchni najmu. Kompleks będzie składał się z 5 budynków. Najwyższy z nich (**Unity Tower**) będzie liczył 27 kondygnacji naziemnych, stanowiąc najwyższy wieżowiec Krakowa. Pozostałe obiekty biurowe to **University Office**, **Eastern Office Building** i **Western Office Building**. Dwa ostatnie, oprócz powierzchni biurowej klasy A zaoferują również przestrzeń konferencyjno-wystawienniczą. W skład kompleksu wejdzie jeszcze budynek Unity Residence, w którym zaplanowano luksusowe apartamenty na wynajem. Na terenie inwestycji przewidziano 400 miejsc parkingowych i 200 stanowisk dla rowerów. Firma Eurozone Equity posiada 85% udziałów w inwestycji, a pozostałe 15% należy do GD&K Group. Projekt powstał w pracowni DDJM Biuro Architektoniczne.

W budowie pozostaje także budynek H, który stanowi kolejny etap inwestycji **Bonarka for Business (B4B)**. Docelowo kompleks ma składać się z 10 obiektów, których łączna powierzchnia wyniesie ok. 95 000 mkw. Inwestycja powstaje w krakowskim Podgórzu, na terenie Bonarka City Center. Taka lokalizacja zapewnia dogodnie połączenie z pozostałymi częściami miasta, zarówno za pomocą samochodu, jak i komunikacji miejskiej. Niedaleko znajduje się również stacja kolejowa Bonarka. Zgodnie z planem, budynek H ma zostać oddany do użytkowania w połowie 2019 r. Inwestorem B4B jest firma TriGranit.



V. Offices

Ok. 21 450 mkw. powierzchni biurowej GLA dostarczy budynek **V. Offices**, który powstaje przy al. 29 Listopada. Jego nazwa odzwierciedla kształt obiektu – widziany z góry przypomina literę „V”. Nawiązuje ona do angielskiego słowa *very*, które ma podkreślać wyjątkowy charakter inwestycji. Już na etapie projektowania budynek otrzymał certyfikat BREEAM *Outstanding* „International New Construction”. Na terenie inwestycji przewidziano parking podziemny na 407 miejsc (dodatkowe 8 znajduje się na parkingu naziemnym), a także 14 stacji ładowania pojazdów elektrycznych i 180 stojaków rowerowych. Inwestorem jest AFI Europe. Zgodnie z planem budynek ma zostać oddany do użytkowania już w I kw. 2019 r.

Kolejna inwestycja w fazie realizacji to budynek L1, należący do kompleksu **Dot Office**. Zaoferuje on ok. 13 137 mkw. powierzchni biurowej. Zadbane także o zagospodarowanie przestrzeni zielonych i stref relaksu. Na terenie inwestycji znajdują się również punkty handlowo-usługowe oraz 210 miejsc podziemnych parkingowych i 48 naziemnych. Obiekt został zlokalizowany w południowo-zachodniej części Krakowa, na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Krakowski Park Technologiczny”. Projekt przygotowali architekci



Dot Office

z pracowni Medusa Group, zaś inwestorem jest Grupa BUMA. Obiekt spełnia wymagania certyfikatu BREEAM. Zakończenie budowy zaplanowane jest na IV kw. 2019 r.

Dot Office to jednak nie jedyna inwestycja Grupy BUMA, która pozostaje w fazie budowy. Aktualnie powstaje także II etap kompleksu **Tertium Business Park**, który dostarczy ok. 13 300 mkw. powierzchni biurowej. Planowana data zakończenia inwestycji to II kw. 2020 r. Wcześniej, bo jeszcze w IV kw. 2019 r. do użytkowania zostanie oddany II etap inwestycji **Wadowicka 3**, dzięki któremu Kraków zyska ok. 10 200 mkw. powierzchni biurowej.

W pobliżu Ronda Mogiłskiego powstaje inwestycja **Mogilska Office**. Całkowita powierzchnia obiektu wyniesie ok. 12 000 mkw. Położenie blisko ścisłego centrum Krakowa umożliwia wygodny dostęp do ważnych punktów miasta. Oprócz zapewnienia przestrzeni biurowej, zaplanowano również punkty handlowo-usługowe, które zostaną umieszczone na parterze budynku. Na terenie inwestycji powstanie także ok. 210 miejsc parkingowych dla samochodów. Przewidziano również miejsca dla rowerów oraz szatnie i prysznice dla rowerzystów. Dodatkowym walorem inwestycji są tarasy i zielone balkony. Obiekt posiada certyfikat BREEAM. Inwestorem jest firma Warimpex.

W 2018 r. w budowie pozostawała także inwestycja **Galicyska Business Park**, zlokalizowana przy ul. Galicyjskiej, w dzielnicy Czyżyny. Obiekt składa się z 6 kondygnacji naziemnych i podziemnego garażu, łącznie dostarczając ok. 7 000 mkw. powierzchni sprzedaży lub najmu. Przewidziano przestrzeń zarówno biurową, jak i usługową. Na terenie inwestycji znajduje się 140 miejsc parkingowych. Charakterystyczną cechą biurowca jest oryginalna architektura, a także wykończenie za pomocą materiałów wysokiej jakości. Zgodnie z planem, budynek ma zostać oddany do użytkowania w styczniu 2019 r. Inwestorem jest spółka Galicyjska Investment Sp. z o.o.

Nowoczesne technologie przełożą się na zadowolenie najemców Podium Park



W Krakowie powstał pierwszy budynek kompleksu biurowego Podium Park — jednego z najnowszych i najbardziej ekologicznych biurowców w Polsce. Potwierdza to uzyskany przez projekt certyfikat BREEAM na poziomie *Outstanding* oraz kwalifikacja do listy sześciu najbardziej ekologicznych inwestycji w Europie w prestiżowym konkursie BREEAM Awards 2018 jako spełniającego najwyższe standardy i odpowiadającego na wszelkie potrzeby najemców.

Z sondażu CBRE wynika, że aż 79% pracowników uważa starania o wypracowanie równowagi między życiem prywatnym a zawodowym za stresujące. Jedne z najpopularniejszych rozwiązań obniżających poziom stresu to siłownia w miejscu pracy, dystrybutory żywności ze zdrowymi przekąskami czy infrastruktura

rowerowa, co zachęca do korzystania z tej metody transportu. W związku z tym, najemcy w Podium Park od tego roku będą mieli możliwość skorzystania zarówno z nowo otwartego klubu fitness, dogodnej liczby stojaków rowerowych oraz kantyny w budynku. Wprowadzone rozwiązania zielonych przestrzeni wokół budynku biurowego Podium Park stwarzają pracownikom możliwość zrelaksowania się, wyciszenia oraz nabrania nowej energii. Aby sprostać najwyższym oczekiwaniom i najnowszym trendom, wszystkie rozwiązania zastosowane w kompleksie starannie przemyślano już na etapie projektu.

Cały kompleks biurowy położony jest w zielonych płucach Krakowa, otoczony licznymi terenami zielonymi, tj. Parkiem Lotników Polskich oraz terenami rekreacyjnymi i sportowymi.

Zgodnie z trendem w ramach dbałości o środowisko, w tym dbałości o jakość powietrza, najemcy będą zachęceni do korzystania z dostępnej w Podium Park wypożyczalni samochodów elektrycznych, rowerów i skuterów. Własne pojazdy najemcy będą natomiast mogli ładować, korzystając ze specjalnie zaprojektowanych oraz zrealizowanych stacji ładowania.

Wierzmy, że nowoczesne technologie wykorzystane przy realizacji inwestycji jak i również zaimplementowane do jego dzisiejszej, codziennej eksploatacji np. aplikacja mobilna współpracująca z systemem kontroli dostępu przełożą się na zadowolenie naszych najemców.

Wojciech DOBRZAŃSKI

Prezes Zarządu Podium Investment

KRAKÓW: INWESTYCJE PLANOWANE

Mimo dynamicznego rozwoju krakowskiego rynku biurowego, zainteresowanie wynajmem wysokiej klasy obiektów biznesowych nadal nie słabnie. Utrzymujący się wysoki popyt na nowe powierzchnie biurowe pozwala sądzić, że aktywność inwestorów w bliskiej przyszłości będzie równie intensywna, jak w ostatnim roku. W najbliższym czasie możemy zatem spodziewać się realizacji kolejnych inwestycji.

Przed nami kolejne etapy inwestycji Grupy BUMA — planowana jest rozbudowa kompleksów **Tertium Business Park** i **Wadowicka 3**, które dostarczą na krakowski rynek odpowiednio ok. 13 300 oraz 10 400 mkw. powierzchni biurowej. Powstaną także kolejne 2 budynki inwestycji **Dot Office** — L2 zaoferuje ok. 10 320 mkw. powierzchni biurowej, a M — ok. 13 762 mkw.

W przyszłości możemy spodziewać się także rozbudowy kompleksu **Bonarka for Business (B4B)** — oprócz budynku H, który aktualnie jest w budowie, inwestor planuje zrealizowanie jeszcze 2 budynków — I oraz J. Łącznie kompleks realizowany przez TriGranit będzie składał się z 10 obiektów biurowych.

O kolejny budynek biurowy zostanie wzbogacony także kompleks **HighFive**, realizowany przez firmę Skanska.

W 2018 r. w fazie planów pozostawał również budynek C inwestycji **Podium Park**. Zgodnie z harmonogramem budowa ma rozpocząć się w II kw. 2019 r.

Kompleks **Equal Business Park** realizowany przez Cavatina Holding S.A. zyska kolejny budynek biurowy. Inwestor planuje postawić budynek D.

W przyszłości krakowski rynek biurowy zyska także kolejną inwestycję firmy MIX GROUP. Powstanie ona w ramach kompleksu **Bronowice Business Center**, zlokalizowanego przy ul. Jasno-górskiej, dobrze skomunikowanej z pozostałymi częściami miasta. Do zakończonych już budynków BBC 9 i BBC 11, w przyszłości dołączy nowy obiekt — **BBC 13**, którego powierzchnia biurowa wyniesie ok. 4500 mkw. Będzie on składał się z 5 kondygnacji naziemnych i 2 podziemnych. Pod ziemią zaprojektowano parking

mieszczący 106 pojazdów. Dodatkowo 55 osób będzie mogło skorzystać z miejsc postojowych, które powstaną w bezpośrednim sąsiedztwie budynku.

Nową inwestycję planuje również firma ABP Investments Sp. z o.o. Biurowiec **Aquarius** powstanie w ramach kompleksu Nautilus-Aquarius, zlokalizowanego przy ul. prof. Michała Życzkowskiego, na terenie Krakowskiego Parku Technologicznego, w Specjalnej Strefie Ekonomicznej Kraków-Czyżyny. Dogodna lokalizacja umożliwi najemcom sprawne przemieszczanie się w inne części miasta — tylko 4 km będą dzieliły inwestycję od Dworca Głównego. Budynek będzie składał się z 6 kondygnacji. Pod ziemią przewidziano 2-piętrowy garaż na 136 miejsc. Dodatkowe stanowiska dla samochodów będą znajdowały się na naziemnym parkingu. Na terenie obiektu zaplanowano zarówno powierzchnię biurową, jak i usługową. Udostępnienie powierzchni typu *open space* umożliwi dowolną aranżację.

Budynki biurowe powstaną także w ramach inwestycji **Mieszkaj w Mieście**, realizowanej przez Henniger Investment. Projekt zakłada stworzenie kompleksu, który połączy osiedle mieszkaniowe oraz obiekty handlowo-usługowe i oferujące przestrzeń biurową. Inwestycja powstaje w dzielnicy Bronowice, u zbiegu ulic Radzikowskiego i Armii Krajowej. Lokalizacja zapewnia sprawny dojazd do centrum miasta, jak również do miejsc atrakcyjnych ze względu na walory turystyczne czy przyrodnicze, np. Las Wolski czy Muzeum Młodej Polski „Rydlówka”.

W pobliżu Ronda Matecznego powstanie natomiast budynek **Mateczny Office** — inwestycja firmy MERARI Sp. z o.o. Główne wejście będzie znajdowało się od strony ul. Zamoyskiego. Obiekt zaoferuje łącznie ok. 3 400 mkw. powierzchni komercyjnej, rozmieszczonej na 4 kondygnacjach. Pod ziemią zaplanowano garaż liczący 36 miejsc parkingowych. Do walorów inwestycji będzie należało również zastosowanie nowoczesnych rozwiązań architektoniczno-technologicznych, a także estetyka wykończenia. Inwestor zadba też o teren wokół inwestycji, na którym zaplanowano zieleni i elementy małej architektury. Ruszyły już prace przygotowawcze, zgodnie z planem właściwe prace budowlane powinny rozpocząć się jeszcze w I kw. 2019 r.



WIZ MIX GROUP

BBC 13

Biurowce w Krakowie

Office buildings in Cracow



Oddane w 2018 roku Commissioned in 2018

- | | |
|---|--|
| 1 .big ul. Zielińskiego/Kapelanka | 7 O3 Business Campus III ul. Opolska |
| 2 Equal Business Park C ul. Wielicka 30 | 8 Podium Park Budynek A al. Jana Pawła II /Stella Sawickiego |
| 3 Factory Park Kuklińskiego ul. Kuklińskiego 17 | 9 Porto Office A ul. Zielińskiego 22 |
| 4 HighFive Budynek 1 i Budynek 2. ul. Pawia 21 | 10 Dietla 113/Spiridion ul. Dietla 113 |
| 5 Imperial Business Center ul. Wadowicka 7 | 11 Tertium Business Park etap I ul. Lublańska 34 |
| 6 Moon Office ul. Bułhaka/Twardowskiego | 12 Wadowicka 3 I etap ul. Wadowicka 3 |

W budowie Under construction

- | | |
|---|---|
| 1 B4B H. ul. Puzkarska 9 | 10 Kilińskiego 2. ul. Monte Cassino/Konopnickiej |
| 2 Central Railway Station Office Park ul. Bosacka | 11 Mogilska Office ul. Mogilska 43 |
| 3 Centrum Badawczo-Rozwojowe Innowacyjnych Leków Selvita . ul. Podole | 12 Podium Park budynek B al. Jana Pawła II |
| 4 Centrum Biurowe Dembowskiego ul. Dembowskiego 1 | 13 Tertium Business Park II etap ul. Lublańska 34 |
| 5 Chopin Office. ul. Przy Rondzie 2 | 14 Tischnera Office ul. ks. J. Tischnera |
| 6 DOT Office Budynek L1. ul. Czerwone Maki | 15 Unity Centre. ul. Lubomirskiego |
| 7 Fabryczna Office Park ul. Fabryczna | 16 V. Offices al. 29 listopada 20 |
| 8 Fabryka Kart. ul. Cieszyńska 13 | 17 Wadowicka 3 II etap ul. Wadowicka 3 |
| 9 Galicyjska Business Park ul. Galicyjska | |

Planowane Planned

- | | |
|---|--|
| 1 Aquarius. ul. Życzkowskiego | 7 Mateczny Office ul. Zamoyskiego 81 |
| 2 BBC13. ul. Jasnogórska 13 | 8 Orange Office Park – Utrecht ul. Klimeckiego 1 |
| 3 B4B budynki I, J ul. Puzkarska 9 | 9 Podium Park Budynek C al. Jana Pawła II /Stella Sawickiego |
| 4 Gremi Bussines Park etap II Zabłocie | 10 Tertium Business Park III etap ul. Lublańska 34 |
| 5 HighFive budynek 3 ul. Pawia 21 | 11 TriForium Office Park etap 2. ul. Sołtysowska 1 |
| 6 MieszkaJ w Mieście. ul. Armii Krajowej/Radzikowskiego | 12 Wadowicka 3 III etap ul. Wadowicka 3 |

Prezentowane zestawienie nie obejmuje wszystkich biurów zlokalizowanych we Krakowie. Stan na styczeń 2019 r.
Factsheet include selected buildings in Cracow. List made in January 2019.





Fabryczna Office Park
budynek B1 – oddany
budynki B2 i B3 – w budowie

al. Pokoju 18, Kraków
www.fabrycznaofficepark.pl
fabryczna@inter-bud.pl
fop@cushwake.com
+48 539 730 064
+48 12 25 25 365



Tischnera Office
w budowie

ul. Księdza Józefa Tischnera, Kraków
www.cavatina.pl
konrad.labno@cavatina.pl
+48 531 014 298



Podium Park
budynek A – oddany
budynek B – w budowie
budynek C – w planach

al. Jana Pawła II 43A, Kraków
www.podiumpark.pl
biuro@podiuminvestment.pl
+48 606 996 655
+48 506 356 299



Wadowicka 3
I etap – oddany
II etap – w budowie
III etap – w planach

ul. Wadowicka 3, Kraków
www.wadowicka3.pl
biura@buma.com.pl
+48 501 224 101
+48 602 241 705



DOT Office
budynek L1 – w budowie
budynki L2, M – w planach

ul. Czerwone Maki / Podole, Kraków
www.dotoffice.pl
biura@buma.com.pl
+48 501 224 101
+48 602 241 705



TERTIUM BUSINESS PARK
I etap – oddany
II etap – w budowie
III etap – w planach

ul. Lublańska, Kraków
www.tertiumbusinesspark.pl
biura@buma.com.pl
+48 501 224 101
+48 602 241 705



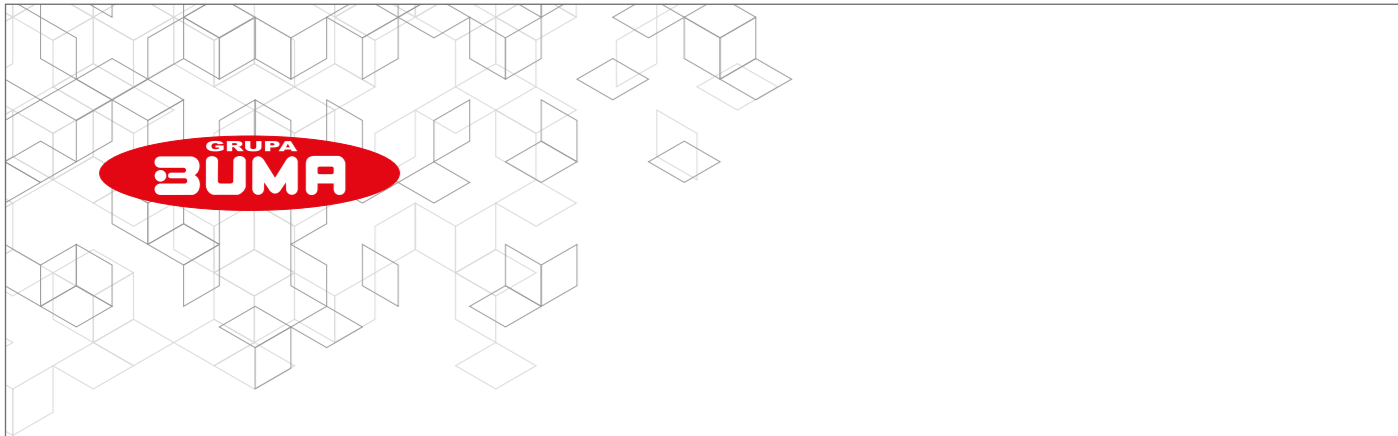
Bronowice Business Center 13
w planach

ul. Jasnogórska 13, Kraków
www.mixgroup.pl
info@mixbiura.pl
+48 12 266 37 53






Equal Business Park
budynek A – oddany,
budynek B – oddany,
budynek C – oddany,
budynek D – w planach

ul. Wielicka, Kraków
www.cavatina.pl
konrad.labno@cavatina.pl
+48 531 014 298



Budujemy przyjazną PRZESTRZEŃ

Kraków:

-  Wadowicka 3
-  Tertium Business Park
-  Dot Office L, M

Wrocław:

-  Cu Office

www.buma.pl



The Future is here!

Take
the
Podium!

Podium Park is an architecturally distinguished complex of three office and service buildings in Krakow. It is characterised by above-standard solutions in the area of ecology, modern technologies and electric mobility. The facilities form a unique and friendly work place in a comfortable and visually enchanting setting. We are the first Polish developer to receive the BREEAM certificate in the highest OUTSTANDING category.

PODIUMPARK.PL



OD PONAD 10 LAT WSPIERAMY
NAJWIĘKSZE FIRMY
Z SEKTORA, W ZATRUDNIANIU
NAJLEPSZYCH TALENTÓW.

HR Design Group to zespół
doświadczonych ekspertów
rekrutacji rynku nieruchomości
i budownictwa, współpracujący
z największymi firmami
deweloperskimi oraz
generalnego wykonawstwa
w Polsce.

REALIZUJEMY REKRUTACJE
W ZAKRESIE:

- PROJECT MANAGEMENTU,
FIT OUT, INŻ. SANITARNEJ,
HVAC, ELEKTRYCZNEJ,
FASADOWEJ,
KONSTRUKCYJNEJ
- ARCHITEKTURY,
PROJEKTOWANIA
- SPRZEDAŻY,
MARKETINGU, PR
- LEASING, ASSET,
PROPERTY MANAGEMENT
- PRAWA,
KSIĘGOWOŚCI,
FINANSÓW
- ZARZĄDZANIA
BIUREM,
STANOWISK
ASYSTENCKICH

HR DESIGN GROUP
www.hrdg.pl, biuro@hrdg.pl, +48 668 806 646

Polski Związek Firm Deweloperskich jest największą organizacją branżową deweloperów, zrzeszającą ponad 170 firm z całej Polski. Naszą misją jest zapewnienie firmom deweloperskim jak najlepszych warunków do rozwoju, a także wspieranie i reprezentowanie ich w walce o lepsze prawo.



**Razem
budujemy
lepszą
przyszłość**



DZIAŁANIA LEGISLACYJNE

PZFD opiniując akty prawne, biorąc udział w zespołach rządowych i samorządowych, debatach i dyskusjach, a także publikując swoje stanowiska, aktywnie angażuje się w procesy legislacyjne, dotyczące branży deweloperskiej i dba o lepsze prawo administracyjne i finansowe.



EDUKACJA

PZFD organizuje bezpłatne szkolenia Grup Tematycznych dedykowane pracownikom firm członkowskich. Szkolenia prowadzone są przez najlepszych ekspertów i dotyczą bieżących problemów nurtujących branżę. Rokrocznie bierze w nich udział ponad 1000 pracowników zrzeszonych firm.



NETWORKING

PZFD zrzesza firmy z wielu sektorów branży nieruchomości, które mają możliwość obopólnego rekomendowania swoich usług i dzielenia się wiedzą. Przynależność do naszej Organizacji stwarza okazję do nawiązania relacji i współpracy z nowymi podmiotami biznesowymi.



REPREZENTACJA ŚRODOWISKA

PZFD jest podmiotem reprezentującym interesy całej branży deweloperskiej. PZFD jest ważnym partnerem w negocjacjach z organami władzy i rządowymi instytucjami, dzięki czemu przyczynia się do kreowania sytuacji na rynku.



WIZERUNEK DEWELOPERA

PZFD dba o wizerunek dewelopera i poprzez działania na rzecz rozwoju rynku nieruchomości w Polsce, stara się zmieniać postrzeganie branży. Podczas targów mieszkaniowych prowadzimy prelekcje dla klientów deweloperów.



WYDARZENIA

Członkowie PZFD uczestniczą bezpłatnie w wydarzeniach, takich jak Kongres Mieszkańcy, Walne Zgromadzenia, Dni Dewelopera, Ranking Miast, Ranking Banków czy inne eventy branżowe organizowane przez naszą Organizację.

Chcesz dołączyć do PZFD?
Skontaktuj się z nami: Rafał Kus, Zastępca Dyrektora Generalnego, rafal.kus@pzfd.pl, 723 123 914



Jacek SUTRYK
Prezydent Wrocławia

WROCLAW SPRZYJA INNOWACJOM

Mam poczucie, że dzisiaj, kiedy słowo „innovacja” słusznie odmieniane jest przez wszystkie przypadki, Wrocław wciąż znajduje się w awangardzie myślenia w sposób innowacyjny o tym, jak powinna być kształtowana przestrzeń i funkcjonalność miasta oraz w jaki sposób tworzyć sprzyjające warunki do jego rozwoju.



Chcemy jednoczyć i inspirować naszych mieszkańców, lokalne środowisko biznesowe oraz przedstawicieli świata nauki do wspólnego budowania miejsca dobrego do życia. Chcemy Wrocławia otwartego i inteligentnego. Wrocławia, gdzie prężną gospodarkę buduje się na wiedzy obywateli.

Dynamiczny rozwój

Dzisiaj cieszymy się z pozytywnego i wysokiego salda migracji ludności, właściwie nieistniejącego bezrobocia, rosnącego w siłę systemu młodych firm technologicznych, a równocześnie niegasnącego zainteresowania międzynarodowych korporacji rozwojem swojego biznesu we Wrocławiu.

Dzięki temu nasi mieszkańcy mogą realizować ciekawe projekty dla globalnych marek, krajowych czempionów oraz dynamicznych startupów.

W branży nowoczesnych usług biznesowych w Polsce mamy najlepszą proporcję osób zatrudnionych w obszarze usług badawczo-rozwojowych i IT w stosunku do ogółu pracowników tego sektora, która wynosi 20%. Równocześnie, według danych Związku Liderów Usług Biznesowych (ABSL), w 110 centrach IT i R&D we Wrocławiu pracuje obecnie 26,5 tys. osób, co plasuje nas na pozycji krajowego lidera.

Milion metrów kwadratowych dla nowoczesnych usług biznesowych




Dynamikę rynku odzwierciedla ogromne zainteresowanie wśród deweloperów lokowaniem inwestycji biurowych w naszym mieście. W 2018 r. Wrocław przekroczył magiczną liczbę 1 000 000 mkw. dostępnej powierzchni przeznaczonej pod nowoczesne usługi biznesowe, a swoje biura otworzyli nowi inwestorzy, jak choćby: Olympus, Schaeffler czy Smith & Nephew. Ponadto – drugi raz z rzędu – zajęliśmy wysokie, 2. miejsce w rankingu aktywności startupów. Uważam, że pod tym względem jesteśmy liczącym się ośrodkiem nie tylko w Polsce, ale również w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

Miasto dla startupów



Jako miasto aktywnie angażujemy się we wspieranie społeczności startupów, również za sprawą Wrocławskiego Parku Technologicznego, który sprzyja rozwojowi innowatorów, docenionych w prestiżowym rankingu MIT Technology Review. Nie byłoby to możliwe bez zaangażowania wrocławskich uczelni, które promują działalność inkubatorów, biur karier oraz wspólnych projektów z przedsiębiorcami w regionie.

Dzięki temu stolicą Dolnego Śląska zainteresowało się Coventry University, czołowa brytyjska uczelnia pod względem jakości nauczania i doświadczeń studentów, która w przyszłym roku otworzy tutaj swoją pierwszą zagraniczną filię. Jest to pionierskie przedsięwzięcie na rynku usług edukacyjnych w Polsce, co po raz kolejny dowodzi, że Wrocław sprzyja tworzeniu innowacyjnych i wyjątkowych rozwiązań.


DANE PODSTAWOWE

| | |
|--|-------------------|
|  Powierzchnia: | 293 km kw. |
|  Liczba ludności: | 639 300 |
|  Bezrobocie: | 1,8% |

EDUKACJA

| | |
|---|----------------|
|  Liczba studentów: | 114 825 |
|  Liczba szkół wyższych ogółem: | 25 |

TRANSPORT PUBLICZNY

| | |
|--|------------------------------|
|  Liczba linii autobusowych: | 94 |
|  Liczba linii tramwajowych: | 22 |
|  Lotnisko: | Port Lotniczy Wrocław |

RYNEK BIUROWY

| | |
|--|-------------------------|
|  Podaż: | 1 000 050 mkw. |
|  Nowa podaż w 2018 r.: | 145 000 mkw. |
|  Popyt w 2018 r.: | 160 000 mkw. |
|  Powierzchnie w budowie: | 200 000 mkw. |
|  Wskaźnik pustostanów: | 9,1% |
|  Średnie stawki czynszów: | 13-16 €/mkw./m-c |

WROCLAW: INWESTYCJE ODDANE

W roku 2018 powierzchnia biurowa we Wrocławiu przekroczyła symboliczną granicę 1000 000 mkw. Tym samym miasto to plasuje się na drugiej pozycji wśród największych regionalnych rynków biurowych, będąc zaraz za Krakowem, który 1000 000 mkw. powierzchni biurowej uzyskał rok wcześniej. Do tak dobrego wyniku przyczyniło się zakończenie realizacji wielu prestiżowych inwestycji.



Cu Office

W IV kw. 2018 r. zakończono I etap kompleksu **Cu Office**. Docelowo inwestycja będzie składała się z 2 biurowców, zlokalizowanych przy ul. Jaworskiej, na terenie Zachodniego Obszaru Biznesu. Każdy z obiektów będzie liczył 8 kondygnacji naziemnych i 2 podziemne. Pierwszy budynek, który powstał w ramach kompleksu, dostarczył na rynek ok. 12900 mkw. powierzchni biurowej. Realizując przedsięwzięcie, zastosowano energooszczędne technologie. Dodatkowo biurowiec został wyposażony w inteligentny system zarządzania. Na terenie kompleksu zaplanowano 455 miejsc parkingowych podziemnych i 49 naziemnych, a także 128 miejsc dla rowerów. Inwestorzy Cu Office to Grupa BUMA i REINO Partners.

Realizację nowej inwestycji biurowej zakończyła również firma Vantage Development, znana m.in. z budowy kompleksu Promenady Business Park, zlokalizowanego przy ul. Stonimskiego. W 2018 r. inwestor oddał do użytkowania budynek biurowy **Loggin City**. Inwestycja znajduje się przy ul. Grabiszyńskiej, blisko Parku Grabiszyńskiego, w sąsiedztwie budynków mieszkalnych. Obiekt wyróżnia się m.in. dzięki modernistycznej formie i oryginalnej elewacji.

Wśród obiektów biurowych zakończonych w 2018 r. znajduje się inwestycja Echo Investment – biurowiec **Sagittarius Business House**, zlokalizowany przy skrzyżowaniu ulic Borowskiej i Suchej. Jego łączna powierzchnia wynosi ok. 24 900 mkw. Oprócz stworzenia przestrzeni biurowej klasy A, inwestor zadbał m.in. o zastosowanie energooszczędnych rozwiązań, miejsca na punkty handlowo-usługowe, kantinę czy udogodnienia dla rowerzystów.

Wrocławski rynek biurowy zasilili także budynek **West Link**, który znajduje się przy ul. Na Ostatnim Groszu. Oferuje on ok. 14 000 mkw. powierzchni biurowej i ok. 200 mkw. powierzchni usługowej. Na terenie inwestycji powstało 266 miejsc

parkingowych. Inwestycja została zrealizowana przez Echo Investment, a następnie sprzedana firmie zarządzającej Globalworth Poland.

Kolejne ok. 18 150 mkw. powierzchni biurowej klasy A Wrocław zawdzięcza oddaniu do użytkowania inwestycji **Retro Office House**. Biurowiec zlokalizowany u zbiegu ulic Piłsudskiego i Komandorskiej, liczy 6 podziemnych kondygnacji i 1 naziemną. Jego forma została zainspirowana architekturą Wrocławia z początku XX w., a jednocześnie nawiązuje do nowoczesności. Projekt powstał w pracowni Kuryłowicz & Associates, zaś funkcję inwestora pełniła spółka LC Corp. Na terenie inwestycji znajduje się 155 miejsc parkingowych.

Firma Cavatina Holding S.A. w maju mogła poszczycić się oddaniem do użytkowania swojej inwestycji **Diamantum Office**, zlokalizowanej przy ul. Robotniczej. Budynek składa się z 8 kondygnacji naziemnych i 2 podziemnych, wzbogacając wrocławski rynek o ok. 9 291 mkw. powierzchni biurowej. Na terenie inwestycji przewidziano utworzenie 98 miejsc parkingowych. Charakterystyczną cechą obiektu jest szklana elewacja, zainspirowana strukturą diamentu, któremu inwestycja zawdzięcza swoją nazwę.



Retro Office House

W sierpniu 2018 r. oddano do użytkowania inwestycję biurową **Krakowska 29**. Budynek, zainspirowany przeszłością Przedmieścia Olawskiego i ul. Krakowskiej, utrzymany jest w loftowym stylu. Do przemysłowej historii nawiązują m.in. czerwona cegła i wysokie, 3,5-metrowe pomieszczenia. Jednocześnie zastosowano nowoczesne rozwiązania, takie jak klimatyzacja, system kontroli dostępu czy energooszczędne ogrzewanie. Oprócz komfortowych miejsc pracy, przewidziano strefę relaksu i zielony taras. Projekt architektoniczny powstał w pracowni AP Szczepaniak. Funkcję inwestora Krakowskiej 29 pełniła spółka Kontor Sp. z o.o, a głównym wykonawcą była spółka HOCHTIEF Polska. Obiekt wzbogacił wrocławski rynek o ok. 5 330 mkw. powierzchni najmu.



Diamantum Office

Do użytkowania oddano także II etap inwestycji **Business Garden Wrocław**, która oferuje ok. 76 000 mkw. powierzchni biurowej najmu. Dzięki zastosowaniu systemów służących ochronie przyrody, a także ekologicznych materiałów budowlanych, obiekt spełnia wymogi certyfikatu LEED *Platinum*. Inwestorem jest firma Vastint Poland, należąca do Grupy Vastint. Docelowo kompleks będzie składał się z 9 budynków biurowych i pawilonu restauracyjnego. Inwestor planuje także utworzenie przedszkola i placówki medycznej. Atutem kompleksu będzie również przestronny ogród. Całkowita powierzchnia inwestycji wyniesie ok. 7 ha.

Kolejną inwestycję oddała do użytkowania firma Archicom S.A. Spółka znana jest m.in. z projektu West Forum, zakończonego w 2008 r. Dostarczył on na wrocławski rynek ok. 10 200 mkw. powierzchni biurowej. Obiekt liczy 7 kondygnacji naziemnych i 1 podziemną. Na terenie inwestycji wygospodarowano 350 miejsc parkingowych. W 2018 r. natomiast spółka oddała do użytkowania biurowiec **Club House**, którego całkowita powierzchnia wynosi ok. 1 600 mkw. 3-kondygnacyjny budynek znajduje się przy al. Hallera, we wrocławskich Krzykach, niedaleko apartamentów Ogrody Hallera. Na terenie inwestycji zaplanowano parking liczący 34 miejsca postojowe. Inwestor przewidział możliwość zorganizowania miejsca do pracy indywidualnej i zespołowej, a także przestrzeni rekreacyjnej. Przed wejściem natomiast zaprojektowano plac rekreacyjny. Obiekt został w całości wynajęty.

Firma i2 Development oddała do użytkowania inwestycję **The Place**, dostarczając na rynek ok. 400 mkw. powierzchni biurowej i ok. 655 mkw. powierzchni handlowej. Obiekt składa się z 2

kondygnacji naziemnych i piwnicy. Inwestycja została zrealizowana przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań, takich jak monitoring, klimatyzacja, kontrola dostępu czy systemy umożliwiające oszczędzanie wody i energii. Jednocześnie elewacja z klinkieru i oryginalna forma nadają budynkowi industrialny charakter. Bezpieczeństwo najemcom zapewni ochrona. Budynek The Place został zlokalizowany przy placu Jana Pawła II, niedaleko Starego Miasta. W pobliżu znajdują się również tereny zielone i fosa miejska.



Club House

WROCLAW: INWESTYCJE W BUDOWIE

Mimo oddania do użytkowania wielu inwestycji komercyjnych, we Wrocławiu wciąż odnotowuje się wysoki popyt na powierzchnię biurową. Stolica Dolnego Śląska jest jednym z najważniejszych ośrodków branży SSC/BPO, a także jednym z największych centrów *startupowych* w Polsce. Dynamiczny rozwój gospodarczy przyciąga inwestorów, którzy widzą tu potencjał biznesowy. W odpowiedzi na ich potrzeby powstają nowe obiekty biurowe.

W budowie pozostaje m.in. II etap kompleksu **Cu Office** – inwestycji Grupy BUMA i REINO Partners. Dzięki temu już wkrótce wrocławski rynek zyska kolejne 10 600 mkw. powierzchni biurowej. Planowany termin zakończenia inwestycji to IV kw. 2019 r.

Firma Cavatina Holding S.A. realizuje we Wrocławiu inwestycję **Carbon Tower**. Znajduje się ona przy ul. Fabrycznej. Obiekt będzie składał się z 2 części. Pierwsza z nich, wybudowana na planie czworoboku, ma liczyć 3 kondygnacje. Na niej powstanie konstrukcja na planie trójkąta, składająca się z 12 kondygnacji. Inwestycja, licząca łącznie 15 kondygnacji naziemnych, będzie należała do najwyższych budynków Wrocławia i dostarczy na rynek ok. 19 128 mkw. powierzchni biurowej. Inwestor przewidział również utworzenie 372 miejsc parkingowych. Projekt przygotował Piotr Jasiński, natomiast wykonawcą jest Cavatina Architects.

W centrum Wrocławia powstaje biurowiec **Nowy Targ**. Obiekt liczący 7 kondygnacji naziemnych i 2 podziemne dostarczy na rynek ok. 19 389 mkw. powierzchni biurowej i 1 638 mkw. powierzchni usługowej. Na terenie inwestycji zaplanowano 196 miejsc parkingowych, a także punkt ładowania pojazdów elektrycznych i miejsca dla rowerów. Walorem inwestycji jest atrakcyjna lokalizacja, niedaleko dworca kolejowego i lotniska. Dodatkowo w okolicy znajdują się przystanki 17 linii tramwajowych. Na komfort pracowników wpływają również m.in. wewnętrzne patia i zielone tarasy. Funkcję dewelopera i generalnego wykonawcy inwestycji pełni Skanska.

Nowy Targ to nie jedyna, pozostająca w budowie inwestycja firmy Skanska. Przy ul. Powstańców Śląskich powstaje kompleks **Centrum Południe**. Jego powierzchnia najmu ma wynieść w przybliżeniu 24 900 mkw. Kompleks będzie wyposażony w nowoczesne rozwiązania, m.in. system inteligentnego parkowania czy aplikacje ułatwiające komunikację albo zastępujące karty dostępu. Zadbano także o rozwiązania przyjazne środowisku, takie jak system umożliwiający wykorzystanie wody deszczowej oraz korzystanie z energii pochodzącej z odnawialnych źródeł. W trakcie budowy zostaną użyte m.in. materiały regionalne



wiz. Archicom



wiz. Cavatina Holding

Carbon Tower

City Forum

i pochodzące z recyklingu. Na terenie inwestycji przewidziano również powierzchnię handlowo-usługową, parking samochodowy i infrastrukturę dla rowerzystów.

Przy pl. Jana Pawła II, w centrum miasta trwa budowa inwestycji **Infinity**, realizowanej wspólnie przez Avestus Real Estate i European Property Investors Special Opportunities 4 (EPISO 4). Łączna powierzchnia biurowa, jaką przewidziano w budynku, wyniesie ok. 18 727 mkw. Zaplanowano również 303 miejsca parkingowe w 3-piętrowym, podziemnym garażu, a także 60 stanowisk dla rowerów. Projekt inwestycji, której forma będzie przypominała znak nieskończoności, został przygotowany przez pracownię AHR Architects. Obiekt powstanie przy zastosowaniu nowoczesnych technologii, ma również spełniać wymogi certyfikatu BREEAM na poziomie *Excellent*. Harmonogram prac zakłada, że zostanie oddany do użytkowania w III kw. 2020 r.

Firma Archicom realizuje we Wrocławiu kompleks **City Forum**. Jednym z budynków, który powstaje w jego ramach, jest biurowiec **City One**. Spełnia on standardy certyfikatu LEED na poziomie *Gold*. Podczas jego realizacji zastosowano niskoemisyjne materiały, zadbano o rozwiązania sprzyjające oszczędzaniu wody i energii oraz minimalizowaniu odpadów, a także o infrastrukturę dla rowerzystów i teren zielony. Zastosowano również system zapewniający odpowiednią temperaturę i wilgotność powietrza. Zgodnie z planem obiekt ma zostać oddany do użytkowania w I kw. 2019 r. W II kw. 2020 r. według harmonogramu zostanie zakończony budynek **City 2**. Oba biurowce dostarczą ok. 24 100 mkw. powierzchni biurowej. Na terenie kompleksu zaplanowano 196 miejsc parkingowych podziemnych i 79 naziemnych. Inwestycja znajduje się na ul. Wróblewskiego.

Przy ul. Legnickiej (główniej arterii wylotowej miasta) powstaje **SQ Business Center**. Dogodna lokalizacja pozwala na sprawne poruszanie się po Wrocławiu, a także umożliwia połączenie z innymi miejscowościami. W pobliżu znajduje się stacja kolejowa Wrocław Mikołajów, w krótkim czasie można dostać się także na lotnisko. Obiekt charakteryzuje nowoczesna architektura i zastosowanie innowacyjnych rozwiązań. Jego walorem jest taras o powierzchni ok. 80 mkw. Na parterze budynku zaplanowano lokale usługowe, a na kondygnacjach 2–9 powstanie powierzchnia biurowa (pomieszczenia typu *open-space* będzie można zaaranżować zgodnie z potrzebami najemców). Podziemia natomiast zostaną wykorzystane do utworzenia garaży, pomieszczeń technicznych i archiwum. Inwestorem jest firma Antczak.

Jeszcze w I kw. 2019 r. do użytku ma zostać oddany budynek **Żmigrodzka 83** – inwestycja firmy Rodis Development. Inwestor jest obecny na rynku od 2004 r., realizuje zarówno projekty mieszkaniowe, jak i komercyjne. Lokale biurowe, które zaoferuje Żmigrodzka 83, będą przeznaczone do sprzedaży albo wynajmu. Jak wskazuje nazwa inwestycji, powstanie ona przy ul. Żmigrodzkiej 83, w dzielnicy Psie Pole.

W północno-wschodniej części Wrocławia, przy ul. Bierutowskiej trwa rewitalizacja dawnych obiektów przemysłowych, na terenie których powstaje inwestycja **Wrocławskie Parki Biznesu** – **Bierutowska Park**. Charakterystyczną cechą kompleksu jest wykonana z czerwonej cegły elewacja, objęta ochroną konserwatora zabytków. Najemcy będą mogli zaaranżować powierzchnię zgodnie ze swoimi potrzebami, decydując się na tradycyjne biura klasy A, albo podkreślając industrialny charakter wnętrza. Inwestycja

wzbogaci wrocławski rynek o ok. 40 000 mkw. powierzchni biurowej i ok. 2000 mkw. powierzchni handlowej. Na jej terenie przewidziano 800 miejsc parkingowych. Ważną informacją dla potencjalnych najemców (zwłaszcza posiadających bogate archiwa), jest to, że inwestycja powstaje na terenie niezalewowym. Do jej atutów należy także duża nośność stropów (nawet 3 t/mkw.), dlatego można tam urządzić laboratoria czy magazyny.

Kolejna wrocławska inwestycja biurowa, która pozostaje w realizacji, to **STreet Point**. Budynek powstanie na rogu ulic Strzegomskiej i Gubińskiej, w dzielnicy Fabryczna. Będzie składał się z 3 kondygnacji. Na najniższej z nich przewidziano lokale handlowo-usługowe, natomiast na dwóch wyższych – powierzchnię biurową. Możliwe będzie zarówno podzielenie jej na mniejsze fragmenty, jak i utworzenie przestrzeni typu *open-space*. Pod ziemią zaplanowano parking na 66 samochodów. Na terenie obiektu zostaną

wykorzystane nowoczesne rozwiązania, m.in. system inteligentnego sterowania budynkiem, stolarka dźwiękoszczelna czy kurtyny powietrzne. Inwestorem jest firma Spectrum Development.

Do tytułu najwyższego budynku biurowego Wrocławia pretenduje realizowana przez i2Development inwestycja **Wielka 27**. Obiekt będzie liczył 15 kondygnacji naziemnych i 4 kondygnacje podziemne. Dostarczy on na wrocławski rynek ok. 8833 mkw. powierzchni biurowej typu *open-space* i ok. 336 mkw. powierzchni handlowej. Pod ziemią zaplanowano garaż ze 114 miejscami postojowymi. Obiekt zostanie wyposażony w duże przeszklenia, projekt przewiduje również szklaną elewację. Najemcy najwyższego piętra będą mieli widok na miasto i góry okalające Równinę Wrocławską. Inwestycja powstanie przy ul. Wielkiej – jednej z ważniejszych arterii komunikacyjnych, łączącej Rynek z południem miasta. Niedaleko znajdują się dworce PKP i PKS.

Dobra kondycja rynku



Tomasz SUJAK

Członek Zarządu Archicom S.A.

Na początku 2019 r. Wrocław z wolumenem powierzchni biurowej blisko 1000 050 mkw. pozostaje drugim co do wielkości rynkiem regionalnym w Polsce. Zasób biur wzrósł o ok. 145 000 mkw.,

w ramach 13 projektów. Aktualnie w budowie pozostaje ponad 200 000 mkw., w tym ponad 24 000 mkw. w projekcie City Forum. Znaczny wzrost podaży w 2018 r. nie wpłynął na poziom pustostanów, które pozostają niskie. Wskaźnik w IV kw. 2018 r. wyniósł 9,1 proc. Było to możliwe dzięki wysokiemu zainteresowaniu powierzchnią biurową ze strony najemców, co obserwowaliśmy również przy City Forum. Pierwszy etap inwestycji objęty jest niemal w całości umowami najmu lub listami intencyjnymi. Wzrastający popyt na nową powierzchnię wynika głównie z ekspansji działających już w mieście podmiotów. Poziom absorpcji nowej powierzchni może jednak zmienić się w 2019 r. Ukończenie podobnego wolumenu nowej podaży co w minionym roku, wraz z oddawaniem nowych budynków spowoduje wzrost współczynnika pustostanów.

Presje czynszowe coraz bardziej widoczne

W minionym roku czynsze ofertowe w biurowcach klasy A utrzymywały się na poziomie 13 -16 euro za mkw. miesięcznie. Wysoki popyt na rynku najmu i wzrost kosztów budowy coraz widoczniej wymuszają ograniczanie pakietu zachęt, co powoduje, że różnice pomiędzy stawkami ofertowymi i transakcyjnymi są mniejsze.

Lokalizacja, lokalizacja, lokalizacja

W 2019 r. nadal największym popytem będą cieszyły się biura zlokalizowane w centralnych lokalizacjach, których przewagą

konkurencyjną pozostaje dostęp do transportu publicznego. We Wrocławiu niemal 71 proc. osób biorących udział w raporcie mobilności sektora nowoczesnych usług, zadeklarowało, że do pracy dojeżdża transportem zbiorowym. 90 proc. respondentów chce podróżować komunikacją publiczną w przyszłości, co świadczy o potrzebie rozwoju ośrodków biurowych w dobrze skomunikowanych częściach miasta. Kluczowa jest także rola władz miejskich, decydujących o rozwoju oferowanych połączeń, modernizacji infrastruktury i polityce zagospodarowania przestrzennego, która powinna nadążać za planami deweloperów. City Forum również wygrywa dzięki doskonałej lokalizacji, tuż przy 3 głównych węzłach przesiadkowych. Dojazd z największych osiedli mieszkaniowych do kompleksu zajmuje średnio 15 min., a z kompleksu co 3 min. odjeżdża tramwaj lub autobus. Łączna liczba połączeń z tej lokalizacji przekracza 480 na dobę.

Pracujemy nowocześniej i wygodniej

Wynajmujący będą wygrywać nowe kontrakty dzięki polityce zarządzania społecznością najemców. Centralnym elementem wszelkich działań staną się potrzeby jednostki i więzi międzyludzkie. Podczas planowania *work-space* w City Forum, uwaga skupiona została maksymalnie na człowieku. Projekt wyróżnia multifunkcjonalność przestrzeni z miejskim ogrodem, zielonymi strefami wypoczynku i dobrym zapleczem usługowym, które zapewnią komfort codziennej pracy.



Potencjał biznesowy Wrocławia sprawia, że cieszy się on zainteresowaniem inwestorów z sektora nieruchomości komercyjnych. W przyszłości już istniejące kompleksy biurowe zostaną rozbudowane, jak również powstaną zupełnie nowe inwestycje.

Zrealizowanie nowej inwestycji biurowej planuje m.in. firma Probuild. Kompleks **Pin Park** ma dostarczyć na wrocławski rynek ok. 51677 mkw. powierzchni najmu (GLA). W jego skład wejdą 3 niezależne obiekty: PIN 1, PIN 2 i PIN 3, liczące 8 kondygnacji naziemnych i 1 podziemną. Obiekt zostanie zlokalizowany u zbiegu ulic Strzegomskiej i Babimojskiej, na terenie największego

centrum biznesowego Wrocławia. Przygotowanie kondygnacji z otwartym planem pozwoli najemcom zaaranżować przestrzeń zgodnie z własnymi potrzebami. Na terenie inwestycji przewidziano 1003 miejsca postojowe w garażu podziemnym i 140 na naziemnym parkingu.

W przyszłości planowana jest także budowa inwestycji **South Gardens**. Zostanie ona ulokowana przy ul. Grabiszyńskiej – jednej z głównych arterii Wrocławia. Inwestycja powstanie w dzielnicy Fabryczna, niedaleko Starego Miasta i Wrocławskiego Parku Przemysłowego. W okolicy znajdują się także miejsca zielone, takie jak Park Grabiszyński i Lasek Oporowski.



Biurowce we Wrocławiu

Office buildings in Wrocław



Oddane w 2018 roku Commissioned in 2018

- | | |
|--|---|
| 1 Aurea Business House ul. Niebieska 23-29 | 8 Promenady Business Park – Promenady EPSILON i Promenady ZITA* ul. A. Słonimskiego 1a |
| 2 Bussines Garden Wrocław II ul. Legnicka 48 | 9 Retro Office House ul. Piłsudskiego/Komandorska |
| 3 Club House ul. Hallera | 10 Rzeźnicza 16 ul. Rzeźnicza 16 |
| 4 Cu Office I etap ul. Jaworska 11/13 | 11 Sagittarius Business House ul. Borowska/ Sucha |
| 5 Diamentum Office ul. Robotnicza 42a | 12 The Place pl. Jana Pawła II 8 |
| 6 Krakowska 29 ul. Krakowska 29 | 13 West Link ul. Na Ostatnim Groszu/Lotnicza |
| 7 Login City ul. Grabiszewska 180 | |

W budowie Under construction

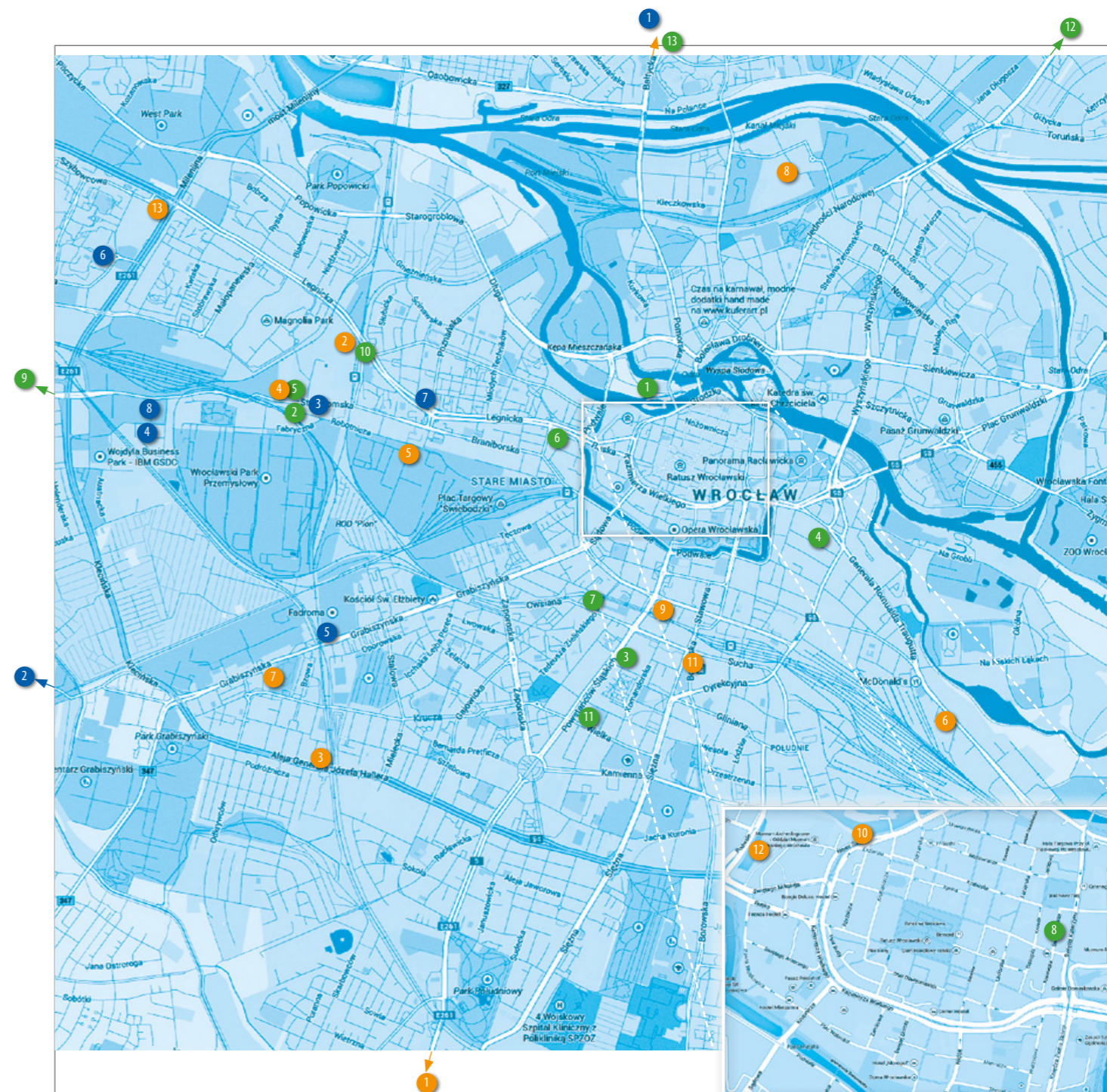
- | | |
|--|---|
| 1 Bulwary Książęce ul. Księcia Witolda 25 | 8 Nowy Targ ul. św. Wita/św. Katarzyny |
| 2 Carbon Tower ul. Fabryczna 6 | 9 STReet Point ul. Strzegomska/Gubińska |
| 3 Centrum Południe ul. Powstańców Śląskich 45-71 | 10 SQ Business Center ul. Stacyjna 1/Legnicka |
| 4 City Forum City One i City 2 ul. Traugutta 43-45 | 11 Wielka 27 ul. Wielka/Powstańców Śląskich |
| 5 Cu Office II etap ul. Jaworska 11/13 | 12 Wrocławskie Parki Biznesu – Bierutowska Park ul. Bierutowska 57-59 |
| 6 Inifinity ul. Nabycińska 2/Legnicka | 13 Żmigrodzka 83 ul. Żmigrodzka 81-83 |
| 7 Kolejowa Business Point ul. Kolejowa 8-10 | |

Planowane Planned

- | | |
|--|---|
| 1 Hasco Business Park ul. Żmigrodzka 42 | 5 South Garden ul. Grabiszewska |
| 2 Logintrans ul. Awicenny | 6 Synergy Business Park ul. E. Horbaczewskiego |
| 3 Millenium Tower III ul. Strzegomska 42 | 7 Verity Business Centre ul. Legnicka/Poznańska |
| 4 Pin Park ul. Strzegomska/Przemkowska | 8 West 4 ul. Strzegomska 140-148 |

* Budynki oddane w latach wcześniejszych
Buildings commissioned in previous years

Prezentowane zestawienie nie obejmuje wszystkich biurów zlokalizowanych we Wrocławiu. Stan na styczeń 2019 r.
Factsheet include selected buildings in Wrocław. List made in January 2019.





**West Forum
West House 1A**
oddany

ul. Strzegomska 140a, Wrocław
www.archicom.pl
iwona.majkowska@archicom.pl
+48 665 600 829



City Forum
w budowie

pl. Wróblewskiego, Wrocław
www.archicom.pl
patryk.czernik@archicom.pl
+48 661 990 995



**Promenady
Business Park**
oddany

ul. Słonimskiego, Wrocław
promenadybusinesspark.pl
m.moralewicz@vantage-sa.pl
+ 48 510 015 955



Cu Office
I etap – oddany
II etap – w budowie

ul. Jaworska 11-13, Wrocław
www.cuoffice.pl
biura@buma.com.pl
+48 501 224 101
+48 602 241 705



Club House
oddany

al. Hallera 78, Wrocław
www.archicom.pl
iwona.majkowska@archicom.pl
+48 665 600 829



Promenady ZITA
oddany

ul. Słonimskiego 1A, Wrocław
promenadyzita.pl
m.moralewicz@vantage-sa.pl
+ 48 510 015 955



Carbon Tower
w budowie

ul. Fabryczna, Wrocław
www.cavatina.pl
kladiusz.pomykala@cavatina.pl
+48 533 889 229



Diamantum Office
oddany

ul. Robotnicza, Wrocław
www.cavatina.pl
kladiusz.pomykala@cavatina.pl
+48 533 889 229

19 128 m²
powierzchni
biurowo-usługowej

1 535 m²
powierzchnia
piętra biurowego

12
pięter
biurowych

372
miejsc
parkingowych

BREEAM[®]
Certyfikacja
Very good



CARBON
TOWER

Creating a better place for **business.**

Fabryczna, Wrocław

WYNAJMIJ BIURO



Klaudiusz Pomykała
Dyrektor Komercjalizacji Wrocław
klaudiusz.pomykala@cavatina.pl
+48 533 889 229



Marcin Stanek
Leasing Manager
marcin.stanek@cavatina.pl
+48 537 337 381

CAVATINA
LOCAL · GLOBAL · HOLISTIC

Z I T A

PROMENADY
BUSINESS PARK

PRZESTRZEŃ BIUROWA
DOPASOWANA
DO TWOJEGO STYLU PRACY



CO OFERUJEMY?

ELASTYCZNE TERMINY NAJMU

PRZESTRZEŃ DOPASOWANĄ DO CHARAKTERU TWOJEJ PRACY - JUŻ OD JEDNEGO BIURKA

NOWE, GOTOWE DO WYNAJĘCIA MIEJSCE PRACY

www.promenadybusinesspark.pl

KOMERCJALIZACJA: ☎ (+48) 510 015 955 ✉ m.moralewicz@vantage-sa.pl



Mieczysław STRUK
Marszałek Województwa Pomorskiego

W KIERUNKU MILIONA METRÓW KWADRATOWYCH BIUR

Trójmiasto to obecnie jeden z trzech największych biurowych rynków regionalnych w Polsce. Według danych JLL, na koniec III kw. 2018 r. podaż nowoczesnej powierzchni biurowej wyniosła już 775 000 mkw., a popyt sięgnął ponad 66 000 mkw.

Dodatkowo, to właśnie w Trójmieście zrealizowano w tym czasie jeden z największych projektów w sektorze biur, czyli oddanie do użytku Olivia Star — 35-kondygnacyjnego biurowca zlokalizowanego w Olivia Business Centre. Eksperti JLL szacują również, że na początku 2021 r. podaż powierzchni biurowej w Trójmieście może przekroczyć 1000 000 mkw. Co więcej, wysoki popyt i absorpcja netto obserwowana w ostatnich latach spowodowały spadek poziomu pustostanów do 6,9% (2. najniższy wynik w Polsce). Pozwala to optymistycznie patrzeć w przyszłość. Aktualnie najwyższe czynsze transakcyjne w Trójmieście wahają się od 12,75 do 14,0 euro/mkw. miesięcznie, co jest konkurencyjną stawką w porównaniu do innych miast regionalnych.

Nowe biurowce podnoszą poprzeczkę

Planowane i oddane już do użytku budynki podnoszą poprzeczkę, dzięki certyfikatowi poświadczającym wysoki standard, stylowej, wkomponowanej w miasto zabudowie i międzynarodowym nagrodom. Po ostatniej odsłonie kompleksu biurowego Alchemia, czyli budynku Argon, powstaje ostatni obiekt — Neon, który zwieńczy inwestycję firmy Torus.

Olivia Prime A została wyróżniona główną nagrodą w Europa Property CEE Investment Awards. Jest pierwszym w Polsce budynkiem wyposażonym w tarasy, galerie i loggie dla pracowników. To jednak dopiero połowa całego projektu. Drugi obiekt zostanie oddany do użytku w 2019 r. Innym przykładem jest Wave — pierwszy w Gdańsku projekt biurowy firmy Skanska, z terminem oddania do użytku w I kw. 2020 r.

Globalni gracze w Trójmieście

Dzięki rozwojowi rynku biurowego w Trójmieście pojawili się globalni gracze, tacy jak Swarovski, Thyssenkrupp, Arrow Electronics czy Ricoh. Ich centra operacyjne należą do najprężniej rozwijającej się

gałęzi gospodarki w Polsce — sektora nowoczesnych usług dla biznesu. Trójmiasto zasilą także coraz więcej małych firm o wysokim stopniu specjalizacji, takich jak Qlock czy HiQ. Bezpośrednim rezultatem tak chłonnego rynku jest budowa nowego Instytutu Informatyki Uniwersytetu Gdańskiego, ogłoszona oficjalnie w październiku 2018 r. Nowy, nowoczesnie wyposażony budynek umożliwi otwarcie kierunku informatyka o profilu praktycznym, który został opracowany z uwzględnieniem potrzeb pomorskiego rynku pracy.

Najszybciej rozwijający się region

Trójmiasto, razem z województwem pomorskim, jest pod względem dynamiki wzrostu PKB najszybciej rozwijającym się regionem w Polsce (według danych GUS). Na wysokie tempo wzrostu największy wpływ miał dynamiczny przyrost liczby miejsc pracy, który wynikał z wysokiego tempa inwestycji zagranicznych oraz realizowanych przez lokalnych przedsiębiorców. W latach 2011–2016 Pomorze wraz z Trójmiastem znalazło się na 2. miejscu, wśród 125 regionów w Europie, pod względem przyrostu liczby miejsc pracy (według Milken Institute). Atrakcyjność inwestycyjna Trójmiasta wynika z jego położenia na skrzyżowaniu międzynarodowych szlaków transportowych, dynamicznego rozwoju infrastruktury portowej oraz lotniczej, rozbudowanej bazy akademickiej oraz wysokiej jakości życia, która przyciąga coraz więcej nowych mieszkańców. Prowadzone są również nowe inwestycje, których celem jest budowanie dalszego potencjału wzrostu, np. zrealizowana przez samorząd województwa budowa Pomorskiej Kolei Metropolitalnej, która połączyła bezpośrednio 3. największe lotnisko w Polsce z centrum metropolii, a wokół niej powstały nowe atrakcyjne lokalizacje dla inwestorów. W dalszej kolejności, trwają prace nad projektami AirPort City wokół lotniska i Młodego Miasta na terenach postoczniowych w Gdańsku oraz Waterfrontu w centrum Gdyni. Ich celem jest stworzenie nowych dzielnic wielofunkcyjnych pod kolejne inwestycje.



Hanna ZDANOWSKA
Prezydent Łodzi

ŁÓDŹ WYBIERA WSPÓŁPRACĘ Z INWESTORAMI

Wszystkim inwestorom oferujemy wsparcie opiekuna z Biura Obsługi Inwestora i Współpracy z Zagranicą, jak i władz miasta, mające na celu pomoc w sprawnej, kompleksowej realizacji inwestycji zgodnie z założeniami inwestora. Wsparcie to nie kończy się wraz z uruchomieniem inwestycji, staramy się o swoich przedsiębiorców dbać jak najlepiej i pomagać im na bieżąco. Miasto podejmuje działania promujące procesy rekrutacyjne w firmach. W ramach kampanii „Łódź kreuje miejsca pracy” udostępniamy m.in. bannery miejskie, w których rozwieszane są plakaty informujące o naborze w łódzkich firmach.

Współpraca między biznesem, miastem i uczelniami stanowi jeden z elementów determinujących rozwój przedsiębiorstw w Łodzi. Jej efektem jest m.in. program „Młodzi w Łodzi”. W ramach projektu z uczelniami aktywnie współpracuje już ponad 130 łódzkich firm. We współpracy z pracodawcami powstały nowe kierunki na Uniwersytecie Łódzkim. Ponadto oferujemy inwestorom wsparcie marketingowe (organizacja konferencji prasowych, promocja w mediach społecznościowych itd.).

Atrakcyjność inwestycyjna

Niewątpliwymi zaletami Łodzi są: jej położenie w sercu Polski i Europy, rozwijająca się infrastruktura komunikacyjna, zapewniająca łatwy dostęp do największych centrów biznesowych na Starym Kontynencie, jak również bogate zaplecze akademickie, co z kolei gwarantuje wykwalifikowaną kadrę, ale także konkurencyjne ceny wynajmu powierzchni biurowych. Na atrakcyjność inwestycyjną Łodzi wpływa również tworzenie nowej infrastruktury drogowej (w tym dróg krajowych i autostrad), która zwiększa dostępność komunikacyjną miasta.

Spektakularnym projektem jest program Nowego Centrum Łodzi (NCL). Dzięki działaniom rewitalizacyjnym powstaje dzielnica, która przywróci łódzkiemu śródmieściu dawny blask. Centralny punkt NCL stanowi oddany do użytku w 2016 r. podziemny dworzec Łódź Fabryczna, który jest największą tego typu inwestycją w Polsce oraz jednym z najnowocześniejszych dworców w Europie.

Co więcej, inwestorzy coraz częściej zwracają uwagę na klimat miasta, jego rozwój, ofertę spędzania czasu wolnego, wydarzenia kulturalne. Projekty infrastrukturalne, takie jak rewitalizacja EC1, nowy podziemny dworzec Łódź Fabryczna, Miasto Kamienic, budowa trasy W-Z, przyczyniają się do poprawy wizerunku Łodzi i podnoszą jej atrakcyjność.

Główne obszary, na których obecnie rozwija się budownictwo, m.in. biurowe, to rejon nowego dworca Łódź Fabryczna, trasy W-Z oraz południowego odcinka al. Kościuszki. Obszary te przeszły gruntowną metamorfozę, polegającą na przebudowie oraz rozbudowie dotychczasowych rozwiązań transportowych, zarówno w sferze drogowej, jak i komunikacji zbiorowej. Podjęte działania poprawiły nie tylko funkcjonalność układu transportowego, ale także estetykę przestrzeni publicznych, przyciągając inwestorów, turystów i mieszkańców.

Do osiągnięć miasta należy poprawa jakości życia w mieście, poprzez takie przedsięwzięcia jak nowa zabudowa mieszkaniowa w centrum oraz miejskie inwestycje infrastrukturalne: budowa nowych dróg i modernizacja istniejących, parki kieszonek, *woonerfy*, rewitalizacja kamienic (Gminny Program Rewitalizacji), wymiana pieców. Korzyści rozbudowy rynku biurowego to:

- stworzenie nowych miejsc pracy, rozwój branży biurowej i produkcyjno-magazynowej, zapobieganie wyludnianiu się miasta;
- zwiększenie liczby wysokiej jakości ofert pracy (najemcy biurowców generują nowe stanowiska dla wykwalifikowanej kadry);
- zagospodarowanie przestrzeni miejskiej nowoczesnymi obiektami;
- rozwój towarzyszącej budynkom biurowym infrastruktury — remonty i budowa nowych ulic, chodników, ścieżek rowerowych i parkingów; nowa sieć połączeń MPK, rozbudowa sieci stacji roweru miejskiego;
- stworzenie pozytywnego wizerunku miasta i promocja potencjału inwestycyjnego Łodzi.

Dzięki nowym inwestycjom oraz dużemu zainteresowaniu łódzkim rynkiem biurowym, powstały w Łodzi pierwsze tzw. HUB-y biurowe. Jeden koncentruje się w Nowym Centrum Łodzi (NCL). Drugi to tzw. Centralna Oś Łodzi.

Nowe Centrum Łodzi

Projekt, który całkowicie przekształcił sposób postrzegania Łodzi, dzięki czemu staje się ona jednym z czołowych nowoczesnych polskich ośrodków miejskich. Jest to transformacja o niespotykanej skali w samym centrum miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie zmodernizowanego dworca Łódź Fabryczna. Po zakończeniu całego projektu NCL zaoferuje najnowocześniejszą przestrzeń usługową, biurową oraz mieszkaniową, połączoną z obiektami rozrywkowymi i edukacyjnymi oraz węzłem transportowym. Pierwszym biurowcem oddanym do użytkowania w tej lokalizacji był obiekt Skanska — Nowa Fabryczna. Na

inwestycje zdecydowali się tam także deweloperzy Ghelamco oraz HB Reavis (wybrali Łódź jako pierwsze miasto regionalne, po Warszawie). W trakcie realizacji są obecnie projekty: Brama Miasta oraz obejmująca ponad 2 ha inwestycja firmy Ghelamco na najdroższej działce w NCL.

Centralna Oś Łodzi

Obecnie największy obszar biurowy koncentrujący się wzdłuż al. Piłsudskiego. Znajdują się tu takie obiekty jak Red Tower, Symetris Business Park czy Łódzkie Centrum Biznesu oraz wiele inwestycji planowanych i w budowie, z których jedną z najgłośniejszych jest

Monopolis (rewitalizacja dawnej fabryki wódki i adaptacja na wielofunkcyjny obiekt) realizowana przez firmę Virako. Dzięki bardzo dobrej komunikacji miejskiej lokalizacja ta cieszy się coraz większym zainteresowaniem najemców.

Miasto zachęca inwestorów do komercyjnego włączenia się w proces rewitalizacji, który zainicjowało (Gminny Program Rewitalizacji). Przewidujemy przygotowanie miejskich ofert inwestycyjnych w obiektach zabytkowych, program wsparcia finansowego na remonty obiektów zabytkowych oraz ulgi podatkowe dla przedsiębiorców, którzy zdecydują się na rewitalizację budynków.

Marcin KRUPA
Prezydent Katowic

KATOWICE — SILNA MARKA DLA WSZYSTKICH GRACZY NA RYNKU

Katowice to młode miasto, które w ostatnich latach przechodzi ogromną metamorfozę. Jestem dumny, że tereny np. po zamykanych kopalniach stają się miejscami, w których kwitnie biznes czy kultura.

Wiele z tych działek jest jeszcze możliwych do zagospodarowania, a jak pokazują przykłady Strefy Kultury, terenów po hucie Baildon czy też rejonu ul. Porcelanowej — stanowią doskonałe lokalizacje dla inwestorów. Stworzyliśmy nawet bazę terenów przemysłowych, która obejmuje obszary i obiekty firm zewnętrznych pozostające do zbycia lub najmu. Obecnie na liście jest 17 obszarów, do których chętnie zaprosimy inwestorów. Dlaczego? Bo Katowice to silna marka w oczach przedsiębiorców, na którą składa się szereg czynników, takich jak np.: dostęp do wykwalifikowanej kadry, doskonała lokalizacja i rozbudowany system wsparcia. Dziś mówimy także o potencjale naukowym, gospodarczym i infrastrukturalnym całej metropolii. Katowice są przyjazne dla biznesu, potwierdzają to firmy, które zdecydowały się u nas zainwestować. Wspólnie tworzymy wzorcowy model *win-win*. Każda nowa inwestycja to nowe miejsca pracy czy też podatki wpływające do kasy miasta. Oczywiście ciągle staramy się, by biznes mógł się u nas rozwijać. W Katowicach posiadamy ponad 480 000 mkw. powierzchni biurowej, co sytuuje nas na 5. miejscu w Polsce według raportu Colliers International Poland. Oczywiście nie bez znaczenia pozostaje nacisk na przemysł czasu wolnego — bo o to także dziś pytają inwestorzy. Po pracy mieszkańcy mogą iść na dobry koncert, ciekawą imprezę kulturalną czy wydarzenie sportowe o zasięgu globalnym lub korzystać z wypoczynku na łonie natury — bo przecież połowę miasta zajmują tereny zielone.

W Katowicach stawiamy na każdego gracza. Aby miasto rozwijało się w sposób zrównoważony, powinno być magnesem nie tylko dla dużych inwestorów, ale także dla mniejszych firm lokalnych, często rodzinnych, doceniając ich wkład w rozwój i w tworzenie marek będących ikoną regionu. Kładziemy duży nacisk na współpracę właśnie

z tym sektorem, stąd w Urzędzie Miasta w Wydziale Obsługi Inwestorów działa specjalny Referat dla małych i średnich przedsiębiorców. Dodatkowo wydział prowadzi rozmowy z wieloma podmiotami z zagranicy, a także działania w Dolinie Krzemowej. Jak wspominałem, cenimy wszystkich graczy — zarówno podmioty sektora MŚP, jak i światowe marki. Każdy przedsiębiorca, który chce rozwijać swój biznes w Katowicach, jest dla nas cenny. Oczywiście nie ukrywam, że jako globalna stolica eportu zależy nam na podmiotach z branż rozwoju nowych technologii. Podmioty, które podjęły decyzję o prowadzeniu biznesu u nas, w całości lub części, jak np. IBM, Rockwell Automation, PwC, ESL — są doskonałą wizytówką miasta.

Chcemy rozwijać turystykę biznesową w Katowicach. Bez wątpienia wydarzenia, które odbywają się w Spodku i Międzynarodowym Centrum Kongresowym, pomagają promować nasze miasto i cały region. Turystyka biznesowa stała się istotną dźwignią rozwoju Katowic. Oddziałuje ona na różne sfery życia gospodarczego. Dynamiczny rozwój tego obszaru pokazują liczby. Przykładowo w 2017 r. odwiedziło nas ponad 800 tys. gości podczas wydarzeń konferencyjnych i targowych. Tu warto dodać, że Katowice są gospodarzem największej imprezy w Polsce — Intel Extreme Master, w której w 2018 r. wzięło udział blisko 170 tys. osób. Duże wrażenie na naszych zagranicznych partnerach robi fakt, że w 2018 r. w mieście odbył się Szczyt Klimatyczny, a w 2019 r. zaplanowano Światową Konferencję Antydopingową. Te wydarzenia zapewniają nam promocję w skali globalnej. Nasze doświadczenia pokazują, że wiele z tych osób odwiedza później Katowice prywatnie — np. by wybrać się na koncert do NOSPR. Takie wydarzenia korzystnie stymulują także rozwój rodzimej przedsiębiorczości. Zyskają na tym hotelarze, taksówkarze, branża gastronomiczna i inne firmy pomagające w obsłudze tych wydarzeń.

INWESTYCJE BIUROWE W MIASTACH REGIONALNYCH



Officina

TRÓJMIASTO

Olivia Business Centre jest nazywana sercem trójmiejskiego biznesu. Jednocześnie stanowi największy tego typu kompleks w północnej Polsce. Obejmuje 230 000 mkw. powierzchni biurowej, a w jego skład wchodzi 7 budynków. W 2018 r. do użytkowania oddano ostatni z nich — **Olivia Star**, będący najwyższym obiektem w Trójmieście. Mierzy 180 m wysokości, a na najwyższych kondygnacjach, dostępnych publicznie, mieszczą się: taras widokowy, kawiarnie i restauracje oraz centrum konferencyjne dla 400 osób. Miejsce dla swojego biznesu znalazło w kompleksie ok. 200 firm. Najemcy mogą korzystać z parkingu zapewniającego ponad 2000 miejsc postojowych, a biura są dostosowane do zmian aranżacyjnych. Za inwestycję odpowiada Cavatina Holding S.A.

Przy al. Grunwaldzkiej w Gdańsku firma Torus kończy budowę ostatniego z etapów inwestycji Alchemia. **Neon** zamknie trwającą

od 2011 r. realizację i dostarczy na trójmiejski rynek biurowy ponad 33 598 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, której będą towarzyszyć również lokale handlowo-usługowe o łącznym metrażu przekraczającym 1556 mkw. Oprócz tego na terenie obiektu znajdzie się przedszkole. Lokalizacja kompleksu Alchemia zapewnia dostęp do centrum Gdyni i Gdańska, odległych od zabudowy jedynie o 20–30 min. drogi (do portu lotniczego dociera się w 20 min.). Ma to istotne znaczenie dla biznesu, który potrzebuje dobrej i sprawnej komunikacji. Neon posiada pre-certyfikację LEED na poziomie *Platinum*, co stanowi potwierdzenie zastosowania w nim proekologicznych rozwiązań wpływających m.in. na optymalne zużycie energii.

Officina to kolejna inwestycja biurowa prowadzona na trójmiejskim rynku przez firmę Torus. W gdańskiej dzielnicy Wrzeszcz



Palio Office Park

powstają 2 połączone ze sobą biurowce pod nazwą Officina. Oferta obejmuje ok. 11000 mkw. powierzchni, z czego 9000 mkw. stanowią biura. W jednym z budynków, na 4 kondygnacji będzie się mieścić taras. W części podziemnej biurowca wygospodarowano miejsca parkingowe. Prace w ramach I etapu mają zakończyć się w III kw. 2019 r., natomiast nie ma jeszcze wyznaczonej daty dla II etapu. Projekt podąża za nowoczesnymi trendami ekologicznymi, dzięki czemu zyskał certyfikat LEED. Biurowce mają zastąpić budynek, w którym mieściła się siedziba firmy Chemia.

W 2018 r. Skanska rozpoczęła budowę biurowca **Wave**. To pierwsza inwestycja biurowa tej spółki w Gdańsku. Mieścić się będzie przy al. Grunwaldzkiej, czyli w centrum biznesowym miasta. Oddanie do użytkowania ma nastąpić na przełomie 2019 i 2020 r. W ramach Wave, Skanska chce udostępnić najemcom 48000 mkw. powierzchni rozmieszczonych na 14 kondygnacjach naziemnych. Dwa podziemne poziomy zostaną przeznaczone na miejsca parkingowe. Na terenie kompleksu powstanie także 400 stanowisk dla rowerów. Oprócz tego pojawią się stacje do ładowania skuterów i samochodów elektrycznych. Obiekt ma posiadać certyfikat WELL. Za koncepcję odpowiada Medusa Group, a architektonicznym motywem przewodnim są stocznio tradycje.

Grupa Inwestycyjna Hossa, w 2019 r. ma zakończyć budowę **Hiro** – 5-kondygnacyjnego biurowca, realizowanego przy ul. Chrzanowskiego w Gdańsku. Ten kameralny obiekt ma dostarczyć 8000 mkw. powierzchni biurowej. Jest jednym z budynków wchodzących w skład kompleksu Garnizon, który powstał w ramach rewitalizacji zabytkowej zabudowy. Jako że miejsce ma tworzyć nową przestrzeń miejską, poza biurowcami powstały tutaj także apartamenty i lokale handlowo-usługowe. Zróżnicowane powierzchnie biur umożliwią najemcom dopasowanie oferowanych pomieszczeń do indywidualnych potrzeb. Rozwój biznesu wspiera dogodna lokalizacja pozwalająca na komfortowe przemieszczanie się.

Cavatina Holding S.A. realizuje w Gdańsku I etap inwestycji **Palio Office Park** – 8-kondygnacyjny budynek z 1 kondygnacją podziemną. Przedsięwzięcie usytuowano przy ul. Jana z Kolna. Projekt architektoniczny, stworzony przez Piotra Jasińskiego i wykonany w Cavatina Architects, nawiązuje do zabudowy i krajobrazu stoczni gdańskiej. W ramach inwestycji powstanie 18290 mkw. powierzchni, z czego 15826 mkw. będzie stanowiła powierzchnia biurowa. Projekt zakłada również budowę podziemnego parkingu ze 136 miejscami. Na terenie kompleksu zaplanowano ponadto 76 naziemnych stanowisk parkingowych. Inwestycja ma zostać ukończona w II kw. 2020 r.

POZNAŃ



balkon. Zabudowa spełnia wymagania efektywności energetycznej, a w opracowaniu rozwiązań pomagał lider certyfikacji ekologicznych budynków – Sweco Consulting. Obiekt powstaje w rejonie ulic Głogowskiej i Górki.

Na terenie 3,5 ha Skanska Property Poland buduje **Nowy Rynek** w Poznaniu. Będzie to wielofunkcyjny kompleks, w którym przestrzeń biurowa, mieszkaniowa i hotelowa wzajemnie się przenikną, dając mieszkańcom miasta miejsce, z którego każdy będzie mógł korzystać, choć w różny sposób. Nowy Rynek to powstający w samym sercu Poznania zespół 5 budynków, z czego w 2 przewidziano nowoczesne biu-

W 2018 r. najemcy mogli wynająć biura w oddanym do użytkowania **Palacza Office Center**, który dołączył do poznańskich biurowców. Zastosowane w nim rozwiązania technologiczno-architektoniczne mają zwiększać efektywność pracowników. Ul. Grunwaldzka, przy której usytuowano inwestycję, to atrakcyjna lokalizacja dla biznesu. Pobliskie przystanki tramwajowe i autobusowe, a także niewielka odległość od dworca, lotniska czy autostrady oznaczają wygodę komunikacyjną nie tylko dla osób pracujących w biurowcu, ale także dla klientów. Choć budynek ma butikową formę, z jego kondygnacji roztacza się widok na okolicę. Na parterze wygospodarowano lokale handlowo-usługowe.

W Poznaniu rozpoczęła się budowa nowoczesnego kompleksu biurowego klasy A, liczącego 7 kondygnacji. Na terenie **Giant Office** zostanie udostępnionych 15310 mkw. powierzchni biurowej oraz 277 miejsc parkingowych usytuowanych w kondygnacji podziemnej. Do dyspozycji pracowników będą również stanowiska dla rowerów i stacje do ładowania samochodów elektrycznych. Najemcy otrzymają możliwość dowolnej aranżacji wynajmowanych biur (wydzielone pomieszczenia lub otwartą przestrzeń). Większość z nich posiada

ra certyfikowane tytułem LEED Gold. Ich łączna powierzchnia wyniesie 37000 mkw., a prace mają zakończyć się w II i III kw. 2019 r. Lokalizacja Nowego Rynku, będąca najdynamiczniejszą częścią miasta, stwarza atrakcyjne warunki do prowadzenia działalności biznesowej. Przestrzeń tworzona przez firmę Skanska ma uzyskać tytuł „Obiektu bez Barier”.



Business Garden

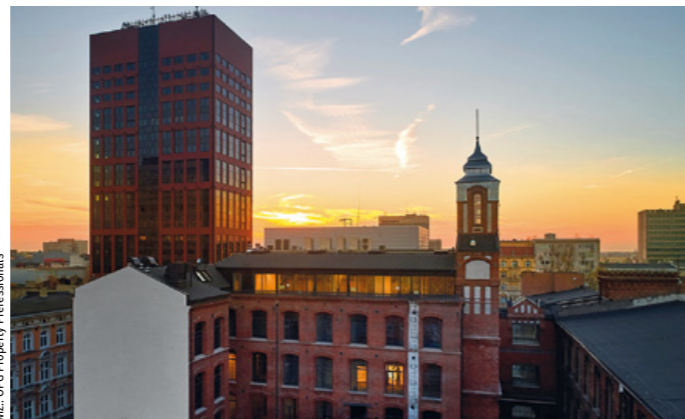
W dzielnicy Grunwald powstaje kolejny etap parku biurowego **Business Garden**. Kompleks będzie składał się z 9 budynków, z czego pierwsze 4 oddano do użytkowania w 2015 r. Na pierwszą połowę 2019 r. zaplanowano udostępnienie 5 obiektów. Inwestycja rozbuduje poznański rynek biurowy o 88000 mkw. powierzchni w standardzie klasy A. Po zakończeniu prac budowlanych deweloper będzie się starał o uzyskanie certyfikatu LEED Platinum. Z myślą o wsparciu biznesu, zaplanowano dodatkowe usługi na terenie inwestycji: pracownicy będą mogli korzystać z placówek medycznych, lokali handlowo-usługowych oraz strefy relaksu zorganizowanej w wewnętrznym ogrodzie. Na terenie kompleksu powstanie także przedszkole. Za przedsięwzięcie odpowiada Vastint Poland.



Giant Office

W strefie przemysłowej Łodzi, przy jednej z ważniejszych tras wjazdowych do miasta, ul. Rozalii, powstała nowa siedziba firmy Transfer Multisort Elektroniki – biurowiec **TME**. Budynek oferuje nie tylko biura, ale także 23 sale konferencyjne i strefę relaksu. Standard, w jakim został zrealizowany, zyskał oznaczenie A/A+. Na terenie inwestycji wygospodarowano miejsce na liczne naziemne miejsca postojowe. Zarówno ze względu na lokalizację, jak i oryginalną architekturę, obiekt stanowi istotny punkt w krajobrazie miasta. Został zaprojektowany jako 4-kondygnacyjny budynek, którego jednym z elementów elewacji są żaluzje. Tworzą one kolorystyczną wstęgę zmieniającą swoje barwy. Za projekt odpowiada 3DProjekt Mariusz Wojtczak. W plebiscycie Perły Łodzi TME zajęł 1. miejsce w kategorii Perła Współczesna.

Do łódzkiego rynku nieruchomości w 2018 r. dołączył również biurowiec firmy Warimpex – **Ogrodowa 8 Office**. W ramach inwestycji na 6 kondygnacjach najemcy będą mieli do swojej dyspozycji 28600 mkw. powierzchni użytkowej. W liczącym 7 kondygnacji obiekcie jedno z pięter zajmuje pasaż handlowy, którego forma przypomina popularne w dawnej zabudowie Łodzi wewnętrzne podwórza. Między innymi ze względu na niebanalną architekturę inwestycja zdobyła 3. miejsce w plebiscycie Perły Łodzi, w kategorii Perła Współczesna. Dzięki zastosowanym rozwiązaniom proekologicznym Ogrodowa 8 Office może ubiegać się o przyznanie certyfikatu BREEAM na poziomie *Very Good*. Lokalizacja biurowca gwarantuje połączenie z każdym rejonem Łodzi. W planach infrastrukturalnych miasta jest utworzenie w pobliżu podziemnego tunelu Łódź Manufaktura, pełniącego funkcję metra.



Sepia Office

Teal Office zdobył 2. miejsce w plebiscycie Perły Łodzi w kategorii Perła Współczesna.

Na początku 2019 r. do kompleksu OFF Piotrkowska Center dołączył **Sepia Office**. Obiekt, należący kiedyś do Franciszka Ramischa, był użytkowany jako magazyn fabryki wyrobów bawełnianych. Po pracach renowacyjnych zostanie on przekształcony w nowoczesne przestrzenie biurowe, utrzymane w industrialnym stylu. Na 5 kondygnacjach powstanie 1399 mkw. powierzchni biurowej. Przewidziano również część handlowo-usługową. Sepia Office usytuowana w najmodniejszej lokalizacji Łodzi ma stanowić odpowiednie miejsce na ulokowanie biznesu. Po modernizacji zabytkowa zabudowa zyskuje nowy klimat, stwarzający atrakcyjne warunki do pracy. Liczne udogodnienia wprowadzone za pomocą nowatorskich rozwiązań wpłyną na komfort użytkownika budynku.

W otoczeniu najładniejszej w Łodzi zabytkowej zabudowy – Księżego Młyna, powstaje nowoczesny kompleks biurowy klasy A, **Textorial Park Office**. Usytuowany w łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej stwarza warunki do rozwoju firm, które staną się tutaj najemcami. W trakcie realizacji jest jeden z 3 budynków wchodzących w skład kompleksu – **Textorial Park II**. Inwestycja obejmuje 26000 mkw. powierzchni biurowej, a także 9000 mkw. przestrzeni o funkcji rekreacyjnej. Zabudowa powstaje na rewitalizowanym terenie dawnych zakładów włókienniczych. Oprócz swojej funkcji biznesowej kompleks będzie także miejscem spędzania wolnego czasu przez mieszkańców Łodzi. Zarówno lokalizacja, jak i klimat sprzyjają organizacji wydarzeń kulturalno-rozrywkowych. Płożenie w centrum miasta to również wygoda komunikacyjna. Inwestycję realizuje St. Paul Development.

Już wkrótce jednym z pierwszych budynków, jakie zobaczą przybywający na Dworzec Łódź Fabryczna, będzie **Brama Miasta**. Inwestycja prowadzona przy ul. Kilińskiego przez Skanska Property Poland ma stanowić wielofunkcyjną przestrzeń w samym sercu miasta. W ramach przedsięwzięcia zostaną udostępnione 2 budynki z 41400 mkw. powierzchni biurowej rozmieszczonej na 13 kondygnacjach. W części podziemnej wygospodarowano 231 miejsc postojowych i stacje do ładowania pojazdów elektrycznych. Dla rowerzystów powstanie ponad 200 stanowisk. Inwestycja będzie posiadała certyfikaty LEED oraz dostępności. Specjalna strefa *coworkingowa*, patio i mała architektura to udogodnienia, jakie czekają nie tylko na pracowników, ale także na mieszkańców Łodzi. Kompleks stwarza możliwości do organizacji na jego terenie wydarzeń kulturalno-rozrywkowych. Jego ukończenie zaplanowano na 2019 r.



Teal Office

W 2018 r. kompleks OFF Piotrkowska Center powiększył się o oddany do użytkowania **Teal Office**. Na 6 kondygnacjach mieszczą się nowoczesne biura klasy A, mające łącznie 3034 mkw. powierzchni. Na ostatnim piętrze znajduje się przestronny taras z widokiem na ulice Roosevelta i Piotrkowską, a także teren rekreacyjny kompleksu. Z kolei parter posłuży jako siedziba restauracji Len i Bawetna. Jeszcze w trakcie budowy obiekt zyskał certyfikat BREEAM na poziomie *Very Good*, dzięki rozwiązaniom zastosowanym zarówno w budynkach, jak i wokół nich. Obecnie trwają prace związane z przygotowaniem krytych stanowisk dla rowerów, a na wiosnę na dachu biurowca pojawi się zieleń.

Jak dobrze wykorzystać rewitalizację



Textorial II

Łódź to miasto wyjątkowe. Ostatnie z „nieodkrytych”, w którym – jak nigdzie indziej – doskonale łączą się ze sobą nowoczesność i historyczny sznyt, jedno z trzech największych w Polsce. Płożone w strategicznym miejscu na mapie, na przecięciu dwóch głównych dróg krajowych i oddalone jedynie 1,5 godz. od Warszawy. Dzięki licznie podjętym projektom rewitalizacyjnym, w krótkim czasie stało się realną alternatywą dla wielkomiejskich ośrodków biznesowych. Ze względu na relatywnie wysoką liczbę uczelni i szkół wyższych, Łódź gwarantuje dostęp do wykształconych kadr. Najprędzej rozwija się tu sektor usług dla biznesu – w 2017 r. Łódź na swoją siedzibę wybrało przeszło 7 firm z całego świata, wśród których dominuje branża IT i produkcja, zatrudniając niemalże 20 tys. osób. Liczby te wciąż rosną, co wpływa na optymizm deweloperów planujących kolejne inwestycje.

Chcąc pozostać w konwencji łączenia tego, co zastane, z nowoczesnymi technologiami i budownictwem, wielu z nich, także i my, decyduje się na włączenie dawnych budynków fabrycznych do szkieletów nowych inwestycji. Dzięki takim działaniom przywraca się historyczną tkankę miejską łodzianom, oferując jednocześnie dostęp do nowoczesnych przestrzeni pracy. Rejonami Łodzi, w których najwięcej tego typu inwestycji pojawiło się w ostatnim czasie, są: Nowe Centrum Łodzi, okolice ul. Piotrkowskiej, a także Księży Młyn. Na tych obszarach inwestycje rewitalizacyjne prowadzone są wspólnie przez miasto, inwestorów prywatnych i spółki państwowe, a obejmują szereg kluczowych funkcji miejsca – od kultury i sztuki, przez usługi i handel, aż po biura i mieszkania.

Szacuje się, iż przy obecnej szybkości inwestycji oraz posiadanym już niespełna 500 000 mkw. powierzchni biurowych, Łódź

w najbliższym czasie wyprzedzi pod tym kątem Katowice i Poznań. Co warto zauważyć – powstające nieruchomości biurowe nie tworzą typowych zagłębi korporacyjnych, a stają się ważnymi ośrodkami życia miasta, dostępnymi dla każdego mieszkańca Łodzi, także po standardowych godzinach pracy. W kompleksach takich jak np. Textorial Park, znajdziemy zatem także restaurację, siłownię, wkrótce także oddział biblioteki miejskiej, a w pobliżu – park Źródlika oraz szereg ścieżek rowerowych oraz biegowych. Jesteśmy przekonani, że kolejne lata rozwoju Łodzi przyniosą stabilny wzrost dostępnej powierzchni biurowej, a także wiele ciekawych projektów architektonicznych uatrakcyjniających stolicę województwa łódzkiego.

Anna BANAŚ

Prezes St. Paul's Developments



.KTW

Biznes w sąsiedztwie kultury to jedno z najpopularniejszych połączeń. Przestrzeń biurowa powstająca w pobliżu atrakcyjnych przestrzeni publicznych dodatkowo podkreśla prestiż inwestycji. Mając na uwadze te czynniki, w 2018 r. firma TDJ Estate oddała do użytkowania **.KTW**. Obiekt mieści się przy al. Roździeńskiego, obok katowickiego Spodka i Strefy Kultury. Przestrzeń .KTW będzie łączyć powierzchnie biurowe, usługowe i publiczne rozmieszczone w 2 budynkach. Projekt architektoniczny został przygotowany w jednej z najstynniejszych polskich pracowni architektonicznych – Medusa Group. Za nowoczesne rozwiązania ekologiczne kompleks został wyróżniony certyfikatem BREEAM na poziomie *Very Good*.

Echo Investment rozbudowuje katowicki rynek biurowy o ponad 46 000 mkw. powierzchni biurowej, która będzie się mieścić w 2 budynkach realizowanych w ramach projektu **Face2Face Business Campus**. Zabudowę mają tworzyć 2 obiekty liczące 7 i 14 kondygnacji, certyfikowane w systemie BREEAM na poziomie *Excellent*. Tym, co ma wyróżniać inwestycję, są przestrzenie wspólne, zaprojektowane tak, by sprzyjać integracji korzystających z nich osób. Specjalnie dedykowaną pracownikom przestrzenią będzie *pop-up space*, czyli miejsce stwarzające możliwość organizacji różnego rodzaju wydarzeń. Pomiędzy biurowcami zaplanowano zielone patio z wydzielonymi strefami. Usytuowanie przy skrzyżowaniu ulic Grundmanna i Chorzowskiej sprawia, że z najwyższej położonych pięter będzie

roztaczał się widok na miasto. Oddanie do użytkowania ma nastąpić na przełomie 2019 i 2020 r.

W II połowie 2019 r., przy ul. Wrocławskiej ma się zakończyć budowa kolejnej z inwestycji spółki DL Invest Group, prowadzonej na śląskim rynku nieruchomości biurowych. W trakcie realizacji pozostaje **DL Center Point II Katowice**. Wchodzące w skład zabudowy 2 biurowce mają składać się z 5 i 4 kondygnacji, zapewniających łącznie 21 923 mkw. powierzchni użytkowej. Nowoczesny *design* będzie zauważalny w oryginalnym kształcie elewacji. Kompleks spełnia liczne wymagania energetyczne, co potwierdza certyfikat BREEAM. Położenie przy jednej z najważniejszych ulic prowadzących do centrum, stwarza optymalne warunki do rozwoju biznesu.

Planowany przez spółkę Cavatina Holding kompleks **Global Office Park** będzie wielofunkcyjną przestrzenią, która ma zmienić wizerunek Katowic. Projekt zakłada przenikanie sfer zawodowej, prywatnej i komercyjnej. Cavatina Holding w ramach inwestycji chce oddać do użytkowania ponad 57 000 mkw. powierzchni biurowej, w otoczeniu której powstaną również mieszkania i lokale handlowo-usługowe. Biura zostaną wykończone w standardzie A, a ich usytuowanie w ścisłym centrum miasta przyniesie wiele korzyści firmom, które zdecydują się zostać najemcami Global Office Park. Zabudowa mieścić się będzie w rejonie ulic Mickiewicza, Dąbrówki i Jana III Sobieskiego.

BIELSKO-BIAŁA

W 2019 r. Cavatina Holding rozpocznie realizację swojej inwestycji – **Cavatina Hall**, w Bielsku-Białej, jednym z dynamicznie rozwijających się miast w południowej Polsce. W ramach projektu zbudowany zostanie kompleks, w którym 7960 mkw. powierzchni zajmą nowoczesne biura. Budynek będzie liczył 5 kondygnacji naziemnych oraz 1 podziemną, gdzie powstanie

150 miejsc parkingowych. Na 3 poziomach znajdują się tarasy, a na terenie wokół obiektu zostaną wykonane zielone nasadzenia. Tym, co wyróżni obiekt na tle pozostałych przedsięwzięć komercyjnych, będzie sala koncertowa i towarzyszące jej studio nagrań. Cavatina Hall powstanie przy ul. Dworcowej, czyli lokalizacji umożliwiającej łatwy dostęp do najważniejszych punktów na mapie centrum.

Wybrane biurowce: miasta regionalne



Textorial Park II
w budowie

ul. Fabryczna 17, Łódź
www.textorialpark.com
biuro@st-pauls.com.pl
+48 605 273 339



Palio Office Park
w budowie

ul. Jana z Kolna, Gdańsk
www.cavatina.pl
tomasz.zydorek@cavatina.pl
+48 519 500 884



Sepia Office
w budowie

ul. Piotrkowska 138/140, Łódź
www.piotrkowskacenter.pl/
www.opg.com.pl
biuro@opg.com.pl
42 272 30 72
42 272 30 66



Teal Office
oddany

ul. Piotrkowska 138/140
www.piotrkowskacenter.pl/
www.opg.com.pl
biuro@opg.com.pl
42 272 30 72
42 272 30 66

It's nice to be

ONE OF TOP 10 BEST BUILDINGS IN THE WORLD

BREEAM certified 2018

www.textorialpark.com



Textorial Park
live work enjoy

Textorial Park II continues the success story of the original Textorial Park complex, launched in 2008. The current design covers 26,000 m² of office space, available for rent.

Textorial Park II is the first office building in Poland to boast the highest 'Excellent' rating in the newest version of BREEAM International New Construction 2016.

The *slow life* philosophy behind this project promotes environmentally-friendly lifestyle, green architecture and alternative means of transport.

Textorial Park II will breathe new life into the newly restored part of the city.

Textorial Park II, ul. Fabryczna 17, Łódź

contact: Joanna Zielińska,



St. Paul's Developments Polska +48 605 273 339



BIUROWIEC GATO, GDAŃSK GARNIZON, UL. C.K. NORWIDA 1

OTWARTY NA LUDZI PRZYJAZNY DLA BIZNESU



BIUROWIEC HIRO



BIUROWIEC YOKO

WWW.GARNIZON.BIZ · TEL. +48 58 782 68 20

GARNIZON.BIZ

SZTUKA W BIURZE – PIĘKNO W BIZNESIE

Dla wielu artystów sztuka jest środkiem komunikacji z innymi ludźmi i szerzej, ze światem. Do takiej intencji przyznaje się 47% twórców zajmujących się malarstwem, grafiką lub rzeźbą, którzy wzięli udział w ankiecie „Wizualne Niewidzialne. Sztuki wizualne w Polsce — stan, rola i znaczenie”. Jeśli działanie twórcze ma stanowić rodzaj komunikatu, a jego celem jest dotarcie do odbiorcy i poruszenie go, korelacja świata artystycznego z biznesem przestaje dziwić.



IDEAPLACE: Marek Kulig, fot.: Bartosz Mokrzycki

Firmy otaczają artystów mecenatem, realizując w ten sposób politykę społeczną odpowiedzialności. Centra biurowe aspirują do stawiania się galeriami sztuki — coraz częściej wernisaże odbywają się w biurach, a stanowiska pracy sąsiadują z przestrzenią wystawową. Wysoki status artystów w świecie biznesu podtrzymują fundacje gromadzące kolekcje dzieł sztuki (np. Fundacja Sztuki Polskiej ING), łowiące talenty i promujące twórczość młodych (Fundacja Rodziny Staraków), organizujące wydarzenia artystyczne

w przestrzeni publicznej (Fundacja Nowa Przestrzeń Sztuki).

Sztuka bywa wprost włączana w strategię identyfikacji wizualnej marki, czego skrajnym przykładem jest galeria otwarta przez producenta czekoladek Ritter Sport w Niemczech. Nieprzypadkowo wśród prezentowanych w niej obrazów znalazły się abstrakcje o fakturze i kolorystyce przypominającej czekoladę.

Do pracowników-odbiorców sztuka w biurze także przemawia językiem korzyści. Poza oczywistą funkcją edukacyjną (prawie



IDEAPLACE: Barbara Lubczyńska, fot.: Marcin Goleń



IDEAPLACE: Barbara Lubczyńska, fot.: Marcin Goleń

60 proc. ankieterów nie zna żadnego działającego w Polsce artysty), spełnia też inne zadania: jako coś niebanalnego, ciekawego (aspekt poznawczy) pobudza wyobraźnię i twórcze myślenie, skłania do wyrażania opinii, ale przede wszystkim może być źródłem subiektywnych przeżyć estetycznych. Według neurobiologa Semira Zekiego doświadczanie piękna — w dziele malarskim, muzyce, literaturze, krajobrazie — za każdym razem aktywuje korę oczodołowo-czołową, która przynależy do części mózgu zwanej układem nagrody. Tej samej,

która odpowiada za odczuwanie przyjemności podczas seksu czy jedzenia. Estetyka w miejscu pracy ma znaczenie. Już samo wrażenie piękna obniża poziom stresu.

Teoria neuropsychologa Vilayanura Ramachandrana uznaje dzieła malarskie za uruchomiony przez artystę silny bodziec pobudzający ludzki mózg. Wyniki badań prowadzonych przez Szkołę Psychologii Uniwersytetu Exeter w Wielkiej Brytanii potwierdzają, że dzięki kontaktowi ze sztuką efektywność pracowników biurowych wzrasta o kilkanaście procent.



IDEAPLACE: Robert Romanowicz, fot.: Marcin Goleń



IDEAPLACE: Marek Kulig, fot.: Bartosz Mokrzycki



Ewa ROGOŹ

Prezes Zarządu Centrum Inkubacji i Biznesu/IdeaPlace oraz inicjatorka projektu Art in the OFFICE/SZTUKA W BIURZE

Art in the Office/Sztuka w Biurze to cykliczny projekt poświęcony promocji artystów i sztuk wizualnych we Wrocławiu. W związku z tym, że miasto to zostało Europejską Stolicą Kultury 2016, IdeaPlace jako miejsce kreatywne i pełne idei, łączące różne środowiska, chce dać dobry przykład i zaprezentować obrazy czy fotografie w przestrzeni biurowej.

W ramach działań projektowych realizowane są wystawy malarstwa, rysunku, grafiki, fotografii i innych sztuk wizualnych. W pierwszej kolejności prezentujemy twórczość artystek i artystów związanych z Wrocławiem. Za sobą mamy już wystawy Magdaleny Kowalskiej, BTW Photographers, Rolanda Okonia, Lenki Kubicy, Grzegorza Wróblewskiego, Wojciecha Pukocza, Marka Kuliga, Aleksandry Macewicz, sióstr Kozłowskich, Barbary Lubczyńskiej oraz Marty Szmyczakowskiej.

Sztuka to coś, co pozwala nam oderwać się chociaż na chwilę od codzienności, dystansować się, przenieść do innego świata, poszerza naszą wyobraźnię, inspiruje, zachęca do odkrywania. Biuro nie może być surowym

miejscem do pracy i spotkań z klientami, musi mieć duszę, którą tworzą ludzie oraz klimat — świetnie oddają go prezentowane wystawy. IdeaPlace to przestrzeń coworkingowa, w której gości projekt, miejsce, łączące wiele dróg, gdzie można promować lokalnych artystów. Art in the Office to nietuzinkowy projekt wspierający młodych, utalentowanych ludzi. Szerzenie takiej idei sprawia ogromną satysfakcję i radość. IdeaPlace czuje odpowiedzialność za miasto Wrocław i ludzi, zatem odpowiada społecznie, więc naturalne jest dla nas działanie w tym zakresie, a Sztuka w biurze jest tego idealnym przykładem. Chcemy, żeby nasze biuro wyróżniało się spośród surowych miejsc pracy, łącząc sztukę z biurem i codzienną pracą, tworzymy wyjątkowy klimat.

W ten sposób chcemy pokazać, że sztuka pasuje do biura, inspiruje, stymuluje kreatywność oraz pomaga łączyć działalność biznesową z kulturą. Mamy nadzieję, że zachęcimy inne wrocławskie firmy do prezentowania prac lokalnych artystów w biurach, a osoby nas odwiedzające rozpoczną swoją przygodę z kolekcjonowaniem sztuki.

SZTUKA TWORZY MIASTO

Nowoczesny sposób myślenia o biznesie wykracza poza tradycyjnie rozumianą użyteczność, kojarzoną wyłącznie z oferowaniem wysokiej jakości usług i produktów, zgodnych z profilem działalności firmy.

Przez otwarcie na sztukę inwestorzy mogą w pełni realizować ideę społecznej odpowiedzialności i podnosić jakość przestrzeni publicznej. Dbając o otoczenie biurowców, wyznaczają kierunek, w którym działania biznesowe łączą się z działalnością artystyczną.

Misją Cavatiny jest wspieranie artystów z różnych obszarów aktywności twórczej, stwarzanie im możliwości rozwoju i zachowania niezależności. W jej projekty biurowe angażują się zarówno polscy, jak i międzynarodowi artyści, realizujący na całym świecie wyjątkowe, efektowne rzeźby, obrazy oraz instalacje. Dzięki temu mała architektura w częściach wspólnych inwestycji Cavatiny nie kończy się na zieleni i towarzyszących jej elementach. Nieodłączną częścią przestrzeni są również rzeźby.



Equal Business Park B

Sztuka w przestrzeni biurowej

Przy wyborze dzieł i ich twórców pod uwagę brana jest przede wszystkim estetyka, która odpowiednio wpisuje się w zagospodarowanie terenu. Rzeźba to prawdopodobnie najbardziej klasyczny środek wyrazu, który pozostał we współczesnej sztuce wizualnej. Jej forma skłania do refleksji, gdyż pozostawia przestrzeń wokół i daje powód, by chociaż na chwilę przystanąć i pomyśleć.

Inwestor dba o odpowiedzialność społeczną i planuje ją już na etapie opracowywania koncepcji. Na dziedzińcach biurowców eksponowane są prace artystów pochodzących m.in.: z Chin, Włoch czy Wielkiej Brytanii. Ich dzieła znajdują swoje miejsce na rynku sztuki w Europie, Stanach Zjednoczonych, jak i Australii.

Dwie utrzymane w abstrakcyjnej stylistyce rzeźby autorstwa Wenqin Chen'a można podziwiać na tle nowoczesnej architektury biurowej – Equal Business Park C (Kraków) oraz Diamentum Office (Wrocław). Kompleks w Krakowie eksponuje także dzieła sztuki w postaci rzeźb stworzonych przez Marzie Colonne oraz Pete'a Moorhouse'a, a wnętrza biur

zdobią obrazy polskich artystów, takich jak Jacek Yerka czy Edward Dwurnik.

Niezależne kino

Ponadto Cavatina wspiera polską kinematografię, zajmując się produkcją filmową na międzynarodową skalę, a także takimi działaniami jak koprodukcja i postprodukcja dźwięku (w tym nagrania lektorów, montaż efektów i edycja dialogów). W ramach CAVATINA Film realizowane są niezależne produkcje filmowe, wyróżniające się wysoką jakością oraz interesującą ideą. Do tej pory studio włączyło się w prace nad filmami: „Letarg”, „Cumbassia”, „Najlepszy”, oraz „I odpuść nam nasze długi”.

Nie tylko sztuki wizualne

W łączeniu sztuki z biznesem firma idzie o krok dalej, trafiając do uzdolnionych młodych twórców, którzy potrzebują wsparcia w dalszym rozwoju artystycznym. CAVATINA Non Profit Studio otwiera się na utalentowanego muzyka, który chce zaprezentować swoją twórczość szerszej publiczności. Oprócz udostępniania profesjonalnego sprzętu do nagrań studio zajmuje się również darmową promocją artystów.

Jak projektować przestrzeń pracy dla różnych grup pokoleniowych?



Anna ŚMIESZEK-MARKUSZEWSKA
Dyrektor Działu Marketingu BALMA SA

Jak zaprojektować przestrzeń pracy dla różnych grup pokoleniowych? W jaki sposób sprostać różnym potrzebom pracowników? Dla tradycjonalistów ważne będzie własne stanowisko pracy, gwarantujące niezbędną intymność, wyposażone w nowoczesne rozwiązania technologiczne sprzyjające zachowaniu dobrej kondycji i zdrowia. Dla miłośników nowoczesności, a więc dzieci epoki internetu, żyjących mobilnie w sieci, znaczenie mają elementy dające możliwość błyskawicznej reorganizacji biura i zorganizowania miejsca krótkiego spotkania. Dla pracowników 50+ cenne będzie naturalne i przyjazne wzornictwo. Natomiast dla fanów technologii – atrakcją okaże się choćby możliwość korzystania z aplikacji prozdrowotnej, która pozwala na regulację biurka czy stołów wprost z komputera lub smartfona i rejestruje aktywność w ciągu dnia.

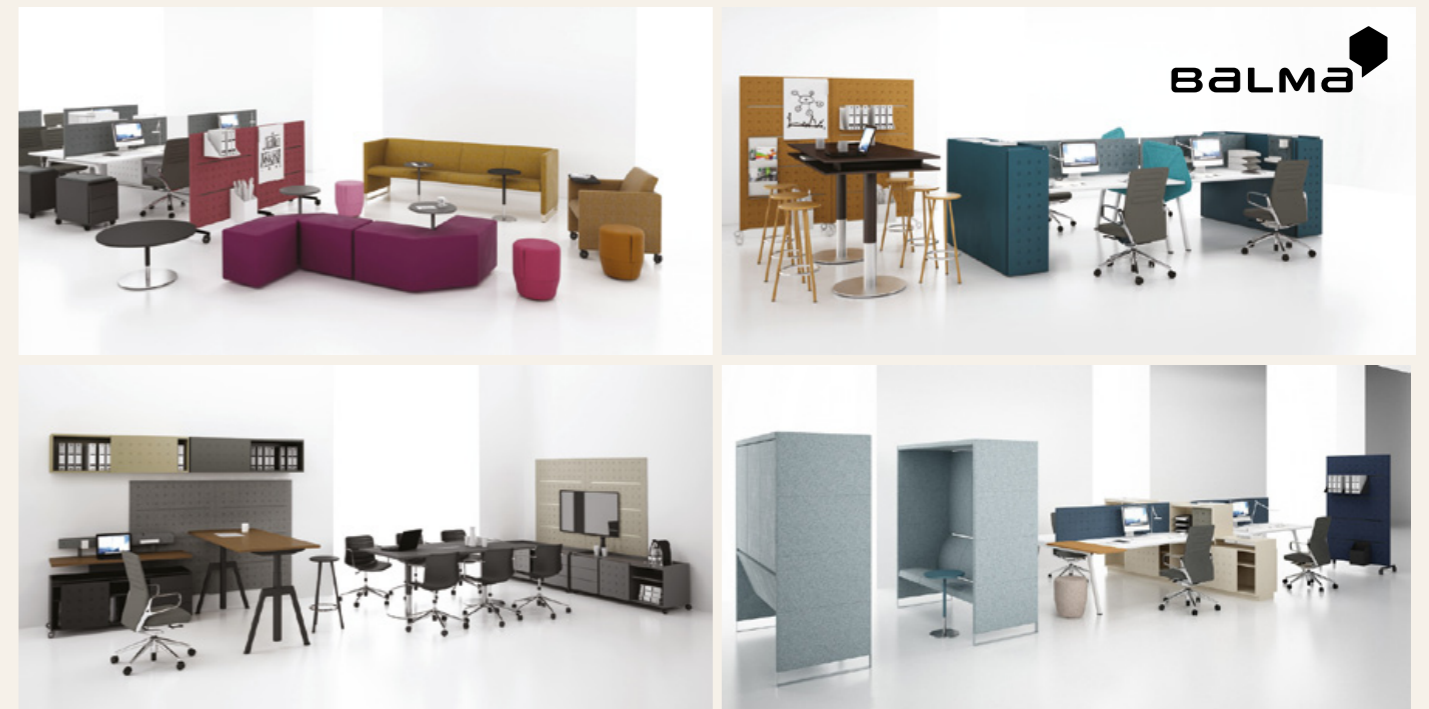
Różnorodność jest w wielu biurach łatwa do zauważenia. Hiperaktywny 25-latek i spokojny 50-latek. Młody rodzic i osoba w średnim wieku, której dzieci już wyprowadziły się z domu. Zdeterminowany w walce o sukces tzw. młody wilk i doświadczony przez życie stotnik, który do swoich życiowych celów nie zalicza już kariery. Te przeciwieństwa współistnieją we współczesnych organizacjach.

A jednak istnieje coś, co na pewno łączy wszystkie wymienione osoby. Wspólnym mianownikiem w ich przypadku jest bez wątpienia

potrzeba odpowiednich warunków, sprzyjających życiu i pracy. Wśród nich znalazła się cisza, niezbędna do skupienia się na realizacji trudnych zadań, jak również kontakt z innymi ludźmi, kiedy tylko praca zespołowa może dać oczekiwany rezultat. Do tych potrzeb należy też odpoczynek dla niezbędnej regeneracji organizmu. Potrzebujemy tego wszyscy, niezależnie od wieku, płci, doświadczenia życiowego, statusu, miejsca w hierarchii itd.

Skończyły się czasy przestrzeni do pracy, która raz zaprojektowana długo pozostawała taka sama. Wraz ze zmieniającymi się realiami ekonomicznymi, sposobami i technikami prowadzenia biznesu zmienił się również charakter pracy. Właściwie należałoby powiedzieć, że praca to obecnie jedna wielka zmiana. Dlatego też nie wystarczy nawet biuro odpowiadające aktualnym trendom wnętrzarskim, zaaranżowane przy wykorzystaniu mebli zaprojektowanych przez światowych *designerów*. Ta przestrzeń musi się zmieniać wraz z potrzebami użytkownika, nawet jeśli będą to potrzeby chwilowe. Jeżeli ten warunek nie zostanie spełniony, pracownicy odczuwają dyskomfort. Będzie on szczególnie dotkliwy dla tych, którzy z racji wieku pewnie niedogodności odczuwają mocniej. Niezbędne jest więc biuro elastyczne. Elastyczne, czyli dające w danym momencie najwyższy możliwy komfort fizyczny i psychiczny.

System Balma PLUS (design: Wiktoria Lenart, Piotr Kuchciński)



TEN ROK NALEŻAŁ DO COWORKINGU

Rok 2018, który generalnie był bardzo dobry dla rynku biurowego, szczególnie udany okazał się dla segmentu biur *coworkingowych* i elastycznych.

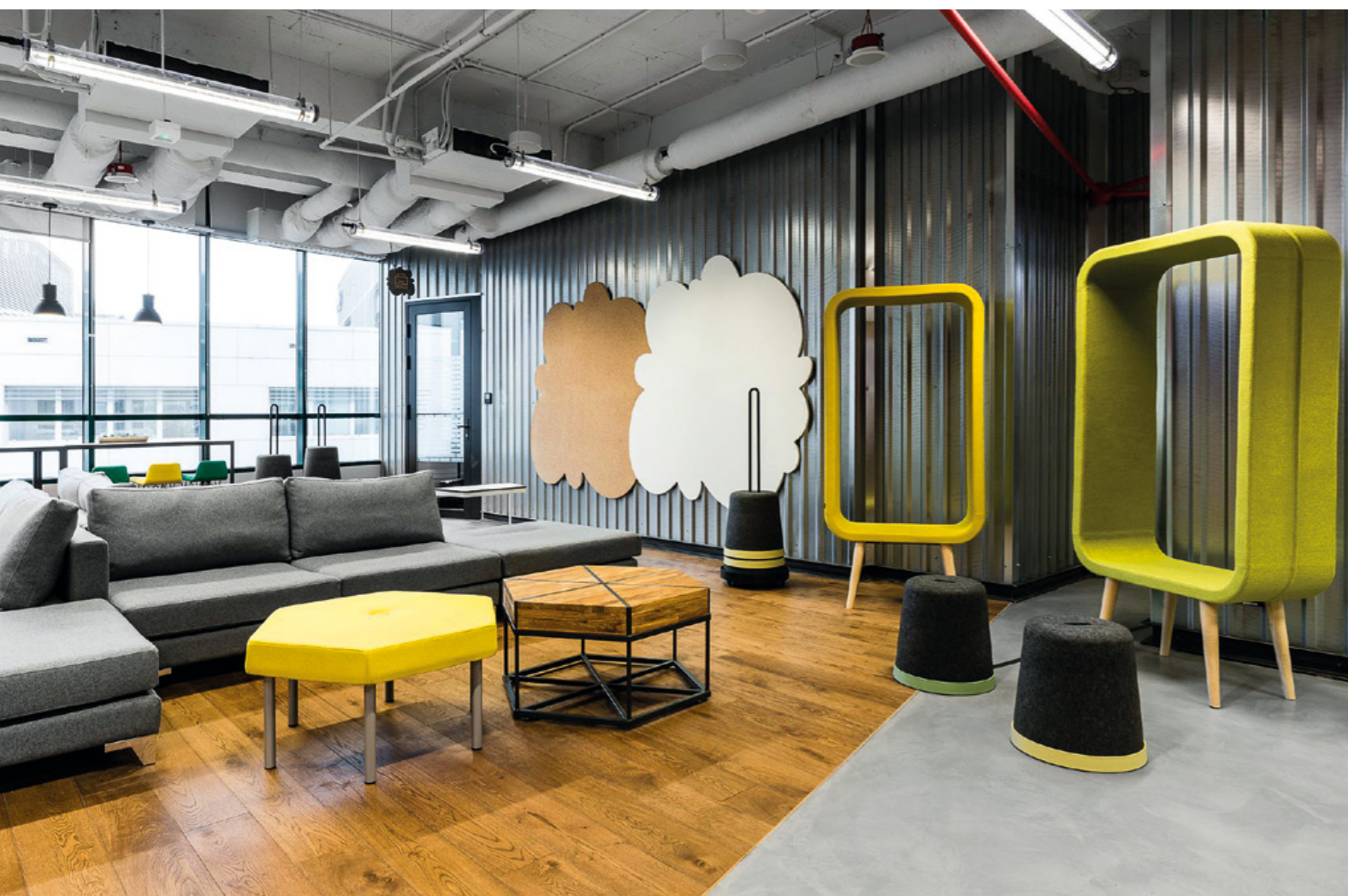
W minionym roku ta część sektora biurowego w Polsce urosła aż o 100% względem 2017 r., i osiągnęła tym samym 220 000 mkw. powierzchni. Rosnąca popularność przestrzeni *coworkingowych* to bardzo pozytywny trend na rynku. Ludzie, którzy spędzają przecież w pracy dużo czasu, nie chcą tkwić w monotonna biurach i siedzieć przy jednym stanowisku 8 czy 10 godzin. Już dawno zostało udowodnione, że wydajność pracownika wzrasta, gdy może on w trakcie

pracy mieć przerwę na relaksujące czynności: krótki spacer, proste ćwiczenia fizyczne, luźną rozmowę przy kawie, a nawet drzemkę. Profesjonalne przestrzenie *coworkingowe* to wszystko umożliwiają. Zostały tak zaprojektowane, by były w pełni funkcjonalne, ergonomiczne i przyjazne użytkownikowi.

Obserwując zachowania naszych najemców w biurach Adgar Poland, rozmawiając z nimi, analizując rynek biurowy na świecie, stworzyliśmy własny model *coworkingu* – Brain Embassy, w skrócie BE. Nazwaliśmy



Brain Embassy Postępu



Brain Embassy Postępu



Brain Embassy Konstruktorska

go *co-creatingiem*, ponieważ idzie znacznie dalej niż tradycyjny *coworking*. Osoby tu pracujące to nie najemcy, a Memberzy. W BE tworzą oni prawdziwą społeczność, wzajemnie się wspierającą, pomagającą sobie, razem tworzącą nowe projekty i rozwiązania. Dla naszych Memberów organizujemy liczne warsztaty i wydarzenia, dzięki którym mogą zyskać nowe umiejętności, kompetencje, ale też poznać się wzajemnie, zintegrować. Stworzyliśmy też dla nich wyjątkowy na rynku program merytoryczny *Be Smarter Together*, który służy rozwojowi osobistemu i biznesowemu. Nasza społeczność otrzymuje to wszystko w ramach miesięcznej opłaty członkowskiej. Wartość programów jest znaczna. Jak policzyliśmy, ich rynkowa wartość dla jednej osoby wyniosła w 2017 r. 19 tys. zł, a w 2018 r. już ponad 32 tys. zł. W przypadku warsztatów i eventów mówimy o 90 wydarzeniach w 2017 r. i ponad 220 w minionym roku.

Zaprojektowanie i realizacja profesjonalnej przestrzeni *coworkingowej* nie jest prostym zadaniem. To rozwiązanie znacznie droższe niż tworzenie tradycyjnej powierzchni biurowej. W przypadku Adgar Poland dodatkowym wyzwaniem jest fakt, że nasze *co-creatingi* budujemy w obiektach

już istniejących, które gruntownie modernizujemy. Zdecydowanie łatwiej jest w przypadku budynków nowo powstających. Gdy zaczęliśmy 2,5 roku temu, w 2016 r. otwarciem pierwszego Brain Embassy w naszym budynku Adgar Park West, przy Al. Jerozolimskich w Warszawie, nie byliśmy pewni, z jakim spotka się przyjęciem. Jednak szybki sukces BE w tej lokalizacji i popularność wśród Memberów sprawiły, że zdecydowaliśmy się zwiększyć przestrzeń pierwszego Brain Embassy i tworzyć kolejne.

Obecnie mamy już 3 lokalizacje BE i pracujemy nad następnymi, w tym w wyjątkowym budynku po Teatrze Kwadrat w Warszawie, który zakupiliśmy w grudniu 2018 r. Koncept Brain Embassy, który powstał w Polsce i tu przeszedł chrzest bojowy, planujemy także w tym roku otworzyć w budynkach Adgar w Izraelu i Belgii. Uznanie dla BE w oczach członków naszej społeczności idzie w parze z licznymi nagrodami dla naszego konceptu. Jak choćby ta ostatnia – International Design Media Award z połowy grudnia 2018 r., dla Brain Embassy i studia modelina. Bardzo ważna i prestiżowa, ponieważ przyznana w chińskim Shenzen, w konkursie organizowanym przez

największy chiński magazyn wnętrzarski – „Modern Decoration”. Projekt przestrzeni dla Brain Embassy w Warszawie znalazł się w zaszczytnym gronie zwycięzców, wyłonionych spośród niemal 5000 zgłoszonych projektów.

Monika KACZMARCZYK

dyrektorka zarządzająca
Adgar Conference Group
i Brain Embassy



KOMFORT PRACY, CZYLI AKUSTYKA POD KONTROLĄ

Z Pawłem Polakiem, współzałożycielem Stowarzyszenia na Rzecz Lepszej Akustyki w Budynkach „Komfort Ciszy”, rozmawia Joanna Kus.



powinni osiągnąć w poszczególnych typach pomieszczeń. Obecnie prawodawca wyraźnie wskazuje, że ogólne wymagania zawarte w rozporządzeniu można uznać za spełnione, jeśli respektowane zostaną wymagania normy PN-B-02151-4:2015-06. Powinny być więc one uwzględnione przy projektowaniu, budowie i przebudowie budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego.

Polskie standardy powierzchni biurowych odbiegają od europejskich pod względem akustyki? Czy w Pana ocenie ustawodawca zrobił już wystarczająco dużo, czy prawo powinno iść w kierunku zaostrzenia przepisów? Na jakich praktykach powinniśmy się wzorować?

Nie wydaje mi się, aby obecne standardy pomieszczeń biurowych — przywołane w odpowiedzi wcześniej — odbiegały znacząco od europejskich, nie tylko zresztą pod względem akustyki. Pamiętajmy o tym, że wymagania prawne wyznaczają tylko pewien minimalny poziom. Wielu inwestorów lub pracodawców ustala swoje wymagania na wyższym poziomie w trosce o komfort akustyczny, warunki pracy oraz prestiż i cenę najmu lokali biurowych — i widzi w tym sens, np. przez wzrost efektywności pracowników. Wprowadzone po raz pierwszy przepisy zapewne będą wymagały jakichś korekt i weryfikacji, ale raczej bez generalizacji, że trzeba je zaostrzać lub łagodzić. Pamiętajmy też, że te przepisy w przypadku biur nakładają się na wymagania odnośnie warunków pracy (BHP) i powinny być spójne.

Jak Pan postrzega obecną rolę tematu akustyki w procesie inwestycyjnym? Deweloperzy i najemcy są skłonni do współpracy z takimi organizacjami jak np. Stowarzyszenie „Komfort Ciszy”?

Zaczynamy coraz mocniej dostrzegać potrzebę kontroli warunków akustycznych i zapewniania komfortu akustycznego — czy

to bytowego, czy do pracy. Mamy coraz większą świadomość, jak źle hałas wpływa na nas i jakie niesie zagrożenia. Jako Stowarzyszenie, odpowiadamy na zapytania użytkowników lokali biurowych i mieszkalnych, podejmujemy działania na wielu płaszczyznach, także na polu prawnym. Rolą stowarzyszenia jest edukowanie i wzmacnianie świadomości w tym zakresie, ale też dostarczanie odpowiednich narzędzi — przekazywanie kontaktu do osób, które dokonują pomiarów akustycznych, rozwiązują spory itp. Jednocześnie otrzymujemy coraz częściej zapytania od projektantów, którzy chętnie korzystają z zebranych przepisów oraz dobrych praktyk budowlanych i projektowych, zamieszczonych na naszej stronie internetowej. To bardzo ważne, aby liczba zapytań była większa na początku procesu inwestycyjnego, a nie już w trakcie użytkowania. Myślę, że współpraca inwestorów z różnymi organizacjami propagującymi walkę z hałasem i właściwe warunki akustyczne będzie się rozwijać.

Jednym z trendów na polskim rynku biurowym jest rewitalizacja budynków. Czy to dobry kierunek, biorąc pod uwagę warunki akustyczne, jakie w nich panują?

Jestem przekonany, że współczesne materiały i technologie w pełni zapewniają możliwość rewitalizacji budynku w taki sposób, aby wymagania akustyczne były spełnione, nawet z nadmiarem i żeby dało się stworzyć naprawdę komfortowe warunki akustyczne. Możemy doizolować akustycznie ściany zewnętrzne i wewnętrzne oraz podłogi i suity, wymienić okna i drzwi, zainstalować materiały dźwiękochłonne w pomieszczeniach, wymienić instalacje na bardziej ciche. Przy okazji rewitalizacji może się pojawić możliwość bardziej efektywnego rozplanowania pomieszczeń, np. tak aby strefy komunikacyjne oraz pomieszczenia wspólne ulokować od strony głośniejszej ulicy,

a pomieszczenia konferencyjne czy gabinety dyrektorskie w mniej narażonej na hałas części budynku.

Jak przeprowadzić analizę akustyczną stanu istniejącego i dokonać właściwej oceny przydatności takich budynków?

Należy poprosić o pomoc eksperta, który dokona pomiarów specjalistycznym sprzętem. Firmy lub osoby zajmujące się profesjonalnie akustyką budowlaną to najczęściej akustycy lub architekci z odpowiednią wiedzą. Część rzeczy da się policzyć lub zamodelować na podstawie oceny stanu istniejącego, czasem będą konieczne pomiary oraz analiza możliwości i skuteczności adaptacji. Istotne, że od wielu lat środowisko ekspertów postuluje, aby odbiór techniczny budynku był wymagany również pod względem akustycznym. Tego typu rozwiązanie jest stosowane np. w Wielkiej Brytanii.

Przyjrzyjmy się lokalizacji biurowców. Jednym z wniosków płynących z raportu Zespołu Doradców Gospodarczych

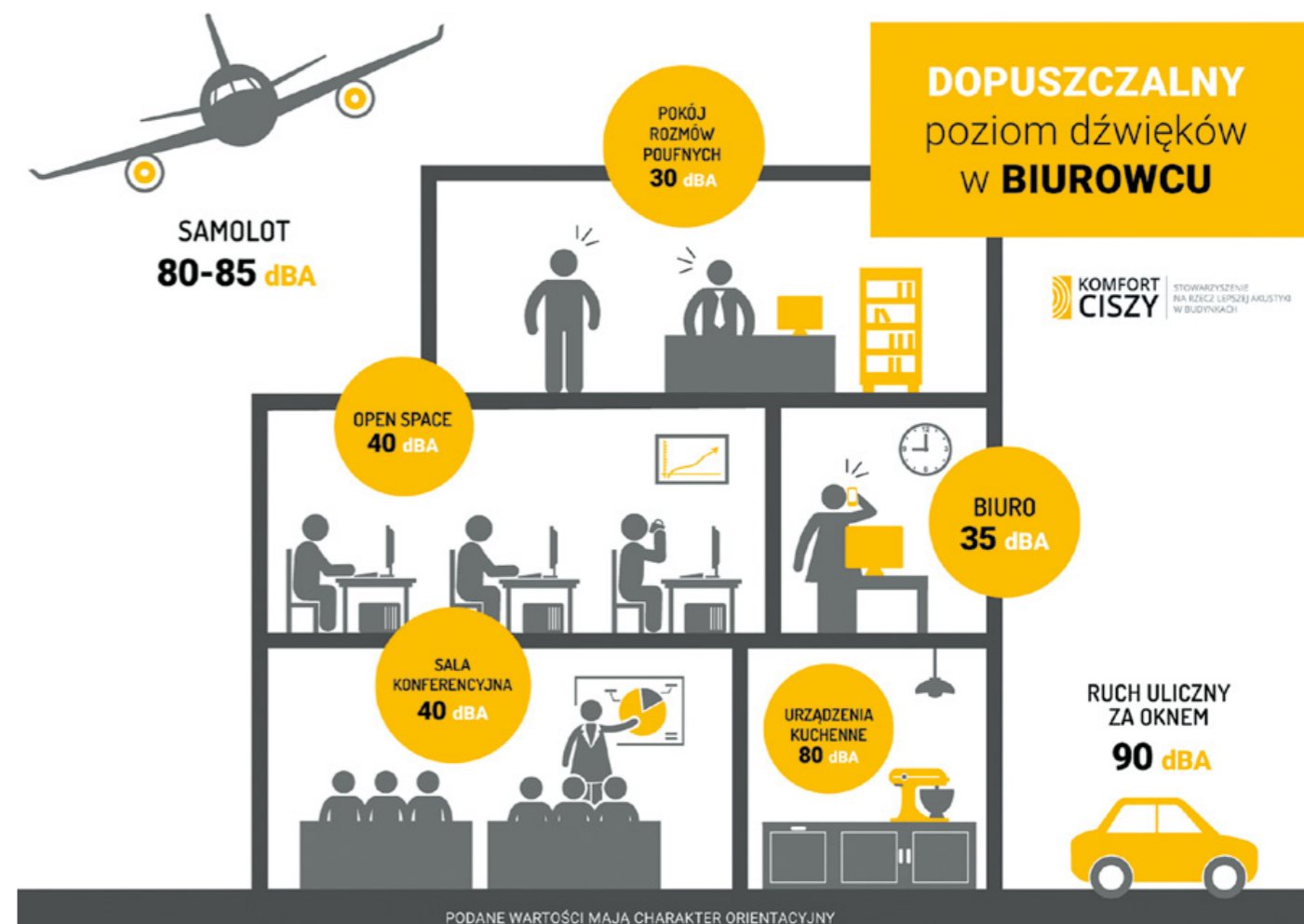
TOR jest powiązanie potencjału inwestycji biurowej z infrastrukturą komunikacyjną. Sąsiedztwo torów tramwajowych, stacji metra czy drogi przyspiesza komercjalizację biurowca. Jednak kierując się wyłącznie komfortem akustycznym, powinniśmy raczej unikać takich lokalizacji. Jak pogodzić sprzeczne interesy?

Ta sprzeczność jest oczywista i chyba na razie nieunikniona. Możemy przyjąć, że każdy budynek, nie tylko biurowiec, chcemy budować w otoczeniu o jak najniższym poziomie hałasu zewnętrznego, bo ten hałas będzie nam przeszkadzał. Z drugiej strony, po co nam biurowiec w lesie? Nie ma wyjścia — trzeba tak projektować i wznosić budynki, zwłaszcza w zakresie przegród zewnętrznych oraz odpowiedniego rozplanowania funkcji pomieszczeń, aby dostosować się do istniejącego poziomu hałasu, zneutralizować go i zapewnić właściwy komfort. Jest to możliwe, tyle że coraz droższe — w zależności od poziomu zewnętrznego hałasu. Podstawę akustyki architektonicznej stanowi

efektywne rozplanowanie pomieszczeń, np. tak aby strefy wspólne o niższych wymaganiach lokować od strony głośniejszej ulicy czy pomieszczeń technicznych, a sale konferencyjne czy gabinety do pracy umyśleć o bardziej surowych wymogach w mniej narażonej na hałas części budynku. Dodam jeszcze, że znane są na całym świecie próby „wyprowadzenia” wielkich biurowców z miast i budowania ich na obrzeżach lub całkowicie poza obrębem miasta. Tyle, że wynika to raczej z wizji i możliwości urbanistycznych oraz ekonomii i cen gruntów, a nie z akustyki. Mobilność indywidualna pracowników umożliwia stosowanie takich rozwiązań.

Czy obecne metody pomiarowe pozwalają deweloperowi uzyskać wiarygodną informację o prognozowanej emisji hałasu komunikacyjnego w pobliżu biurowca? Jakie jeszcze czynniki zewnętrzne należy wziąć pod uwagę?

Inwestor ma tutaj dwie możliwości. Po pierwsze może skorzystać z map poziomu



hałasu, o ile takie istnieją. Mapy akustyczne, zgodnie z prawem, musi mieć każda aglomeracja posiadająca więcej niż 100 tys. mieszkańców. Przykładowo, dla Krakowa taką mapę można znaleźć na stronie Obserwatorium UM. W przypadku wyznaczonych obszarów, mapy powinny zawierać informacje dotyczące równoważnego poziomu dźwięku w ciągu dnia i w nocy. Przęciętą wartość poziomu hałasu ulicznego z uwzględnieniem pór dnia (dzień, noc) to ok. 75 dB.

Jeśli map nie ma, to pozostają pomiary, które są dość kosztowne i długotrwałe — bo hałas jest zmienny w czasie. Trzeba tu nadmienić, że 3. część normy PN-B-02151, stawiając wymagania odnośnie izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych budynku, nakłada tym samym na projektanta lub inwestora obowiązek określenia poziomu hałasu zewnętrznego. Dopuszczalny poziom dźwięku dla biurowców, niezależnie od pory dnia, to: 30 dB dla pokoi do rozmów poufnych, 35 dB dla pokoi dla odrębnych użytkowników i 40 dB dla *open space'ów*. Ponadto zawsze należy zwrócić uwagę na Miejskowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego, jednak dobrze jest pamiętać, że ostatecznie o jakości akustycznej budynku decydują również użyte materiały budowlane oraz okna.

Badania wskazują, że o kilkadziesiąt procent rośnie wydajność pracownika, który pracuje w biurze o dobrych warunkach akustycznych. Tak zauważają eksperci, a co na ten temat mówi prawo? Czy jako pracownicy mamy podstawy prawne do domagania się od pracodawcy poprawy akustyki w biurze?

Jako pracownicy zawsze możemy prosić lub domagać się poprawy warunków pracy, to chyba oczywiste. Hałas jest czynnikiem szkodliwym, źle wpływającym nie tylko na naszą wydajność, ale również zdrowie. Dlatego istnieje podstawa prawna, określająca minimalne warunki akustyczne w różnych pomieszczeniach biurowych. Po pierwsze norma PN-N-01307 określa warunki pracy, w tym maksymalny dopuszczalny równoważny poziom dźwięku w czasie pobytu pracownika na stanowisku pracy biurowej. Dla typowych stanowisk biurowych wynosi on 55 dB, a w sekretariatach i biurach obsługi klienta 65 dB. Jeżeli hałas na naszym

stanowisku jest większy, to mamy prawo domagać się jego zmniejszenia, a pracodawca ma obowiązek to zrobić. Kolejną podstawą prawną jest norma akustyczna PN-B-02151 część 2., która mówi o dopuszczalnych poziomach dźwięku w różnych pomieszczeniach biurowych. Dla przykładu: w pokoju do pracy umysłowej wymagającej koncentracji, ten poziom wynosi 35 dB, a w sali konferencyjnej 40 dB.

Izolacyjność akustyczna, poziom dźwięków, czas pogłosu, wartość wskaźnika transmisji mowy, chłonność akustyczna itd. Co poszczególne parametry oznaczają dla jakości pracy czy ogólnie funkcjonowania w biurze?

Pozwalają nam one opisywać i wartościować warunki akustyczne w pomieszczeniu bądź właściwości akustyczne materiałów. W uproszczeniu: izolacyjność akustyczna jest miarą w decybelach zdolności przegrody do obniżenia natężenia dźwięku przechodzącego z jednej strony na drugą. Wysoka izolacyjność akustyczna chroni nas przed hałasem przychodzącym z zewnątrz pomieszczenia. Poziom dźwięków to miara natężenia hałasu w decybelach, mówi o tym, jak głośno jest w danym miejscu. Czas pogłosu stanowi miarę wyrażoną w sekundach, informującą o tym, po jakim czasie natężenie dźwięku samistnie zmniejszy się o 60 dB w danym pomieszczeniu. Mówi o tym, jak mocno i długo dźwięki odbijają się w pomieszczeniu, tworząc pogłos. Wskaźnik transmisji mowy jest miarą czytelności przekazu, ma wartość pomiędzy 1 a 0. Informuje o tym, jak dobrze jakościowo jest odbierany i rozumiany komunikat, np. mowa ludzka. Chłonność akustyczna to sumaryczna zdolność powierzchni i wyposażenia pomieszczenia do pochłaniania energii dźwiękowej. Jest związana i wpływa na czas pogłosu.

Potrzebujemy absolutnej ciszy, aby przetrwać 8 godzin w biurze? Popularnym rozwiązaniem na powierzchniach typu open space lub coworkingowych jest zakładanie słuchawek i słuchanie muzyki podczas pracy. To dobry sposób na wyłączenie dźwięków z otoczenia?

Po pierwsze nie potrzebujemy absolutnej ciszy, bo w niej jako ludzie czujemy się źle. Potrzebujemy komfortu akustycznego

— dla jednych to będzie cisza, dla innych kojąca lub pobudzająca muzyka albo inne dźwięki. Na pewno musimy wyłączać „przeszkadzacze”, wszelkie dźwięki, które nam utrudniają pracę. Słuchawki to nie zawsze dobre rozwiązanie, ponieważ zastępujemy jeden hałas innym, sztucznie zwiększając głośność dźwięku kierowanego bezpośrednio do uszu. Stąd prosta droga do upośledzenia i ubytków słuchu — by się odciąć od hałasu, zastępujemy go jeszcze większym i jeszcze bardziej szkodliwym. W celu obniżenia poziomu dźwięku w przestrzeniach *open space* lub *coworkingowych*, warto zwiększyć chłonność akustyczną, stosując pochłaniające elementy, np. z wełny mineralnej szklanej bądź gips-kartonu na sufitach i/lub ścianach. Jeśli okaże się, że hałas z innego pomieszczenia jest uciążliwy, zawsze można zwiększyć izolacyjność akustyczną ścian działowych, wybierając efektywne rozwiązania, np. w systemie suchej zabudowy bądź domontować do ściany bazowej akustyczną okładzinę ścienną.

Podsumowując, jakich błędów powinniśmy unikać podczas projektowania przestrzeni biurowej, a także w czasie jej użytkowania?

Wydaje się, że podstawa to wyizolowanie przestrzeni biurowej od hałasów zewnętrznych, zarówno z otoczenia, jak i pomieszczeń sąsiednich. To są dźwięki obce, które zwykle bardzo przeszkadzają. Należy zadbać o dobrą izolacyjność ścian, okien i drzwi oraz — co ważne — o szczelność tych przegród, która wynika z połączenia detali (do których odesłałbym na stronę Stowarzyszenia). Po drugie lepiej nie tworzyć tych przestrzeni zbyt dużych, bo trudno wtedy kontrolować czas pogłosu i użytkownicy wzajemnie sobie przeszkadzają. Po trzecie trzeba zadbać o właściwą liczbę pochłaniaczy dźwięku — te materiały będą redukować pogłos i jednocześnie obniżą poziom tła akustycznego. Krótko mówiąc, „wyciszą” dodatkowo pomieszczenie. Istotne również, aby zadbać o odpowiednie izolacje techniczne oraz zaizolowanie szachtów, by instalacje i hałas wentylacyjny oraz klimatyzacyjny nie były słyszalne.

KOMFORT CISZY | STOWARZYSZENIE NA RZECZ LEPSZEJ AKUSTYKI W BUDYNKACH



POLSKI ZWIĄZEK PRACODAWCÓW BUDOWNICTWA

POLSKI ZWIĄZEK PRACODAWCÓW BUDOWNICTWA

INFRASTRUKTURA, BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE I KUBATUROWE, HYDROTECHNIKA, OCHRONA ŚRODOWISKA.

www.pzpb.com.pl

ZDROWE BIURO WEDŁUG WELL BUILDING STANDARD

W ciągu ostatniej dekady powszechne stało się stosowanie wielokryterialnych systemów certyfikacji do oceny budynków biurowych. Noty brytyjskiego, najstarszego systemu BREEAM i drugiego pod względem popularności, amerykańskiego systemu LEED w zasadzie zastąpiły stosowany wcześniej podział na klasy A+, A, B, C.

Powoli wdrażane są także kolejne, młodsze systemy – m.in. niemiecki DGNB oraz francuski HQE, do tej pory na polskim rynku wykorzystywane jednak do oceny budynków o innej niż biurowa funkcji. Wszystkie z wymienionych metod certyfikacji mają na celu popularyzację zasad zrównoważonego projektowania oraz ogólnie – podniesienie jakości budownictwa. Opierają się one na podobnych zasadach.

Na tym tle wyróżnia się jedna z najnowszych metod certyfikacji – WELL Building Standard, opracowana w 2014 r. Kryteria jej oceny zostały ograniczone do parametrów w bezpośredni



sposób wpływających na samopoczucie, efektywność, a przede wszystkim zdrowie użytkowników budynków. Budynków, w których współczesny człowiek spędza zdecydowaną większość swojego czasu. Twórca – International WELL Building Institute pominął kwestie efektywności energetycznej, oszczędności zasobów ziemskich i inne, poświęcone szeroko rozumianej ekologii, analizowane w wymienionych powyżej systemach, koncentrując się na dobrostanie człowieka. Z tego powodu WELL Building Standard trudno nazwać wielokryterialną metodą oceny, a sam system stosowany jest jako uzupełnienie, a nie zamiennik popularnych rozwiązań.

Metoda WELL posiada 3 schematy oceny: dedykowany budynkom, wewnątrzom oraz najbardziej popularny – Core&Shell dla budynków biurowych z powierzchniami na wynajem. Wszystkie schematy bazują na ocenie kryteriów uporządkowanych w 7 kategoriach, a mianowicie: powietrze

(*air*), woda (*water*), odżywianie (*nourishment*), światło (*light*), kondycja fizyczna (*fitness*), komfort (*comfort*), umysł (*mind*).

Stosowanie systemu WELL

Z oczywistych względów, ekonomicznych i marketingowych, metoda WELL jest stosowana najczęściej do oceny budynków biurowych. System dość popularny w swojej ojczyźnie – Stanach Zjednoczonych (23% przyznanych dotąd certyfikatów i precertyfikatów), a zwłaszcza po przeciwnej stronie Oceanu Spokojnego – w Chinach (46%), w Europie dopiero raczkuje (15%). W Polsce do tej pory przyznano jeden certyfikat dla ukończonego wnętrza biurowego oraz 4 precertyfikaty dla realizowanych obecnie biurowców (w tym 3 budynki Varso), wszystkie w największym i najzamożniejszym ośrodku, jakim jest Warszawa.

Za największą wartość systemu WELL należy uznać zwrócenie uwagi na znaczenie jakości mikroklimatu wewnątrz i jego

wpływu na zdrowie, ale też codzienną efektywność pracowników. Zagadnienia te, choć poruszane w innych systemach, miały niewielki (najwyżej kilkunastoprocentowy) udział w ocenie końcowej obiektu. W omawianej metodzie WELL parametry powietrza i wody do użytku wewnętrznego poddawane są szczegółowej analizie, pod kątem obecności zanieczyszczeń organicznych i chemikaliów, sposobu filtracji i dystrybucji. Co ważne, oceniany jest także sposób oświetlenia wewnątrz biurowych – dostęp do światła dziennego, możliwość sterowania jego natężeniem, ale również projekt sztucznego oświetlenia, które powinno naśladować naturalny dobowy cykl słońca, jego barwę, aby zapewnić prawidłowe, zgodne z biologicznym zegarem funkcjonowanie ludzkiego organizmu. Rozpatrywane są również kwestie akustyki. W tym celu sprawdza się strefowanie biura, ocenia zastosowane bariery akustyczne oraz materiały wykończeniowe ścian, podłóg, sufitów.

Wątpliwe z kolei jest analizowanie i ocena w systemie WELL kwestii zarządzania, zależnych od polityki i strategii danej firmy, a niezwiązanych z projektem, czy to architektonicznym, wnętrzkowym, czy nawet instalacyjnym. Wśród takich



organizacyjnych spraw można wymienić choćby: kontrolę oferowanej w automatycznych żywności, jej właściwego oznakowania, zachęcanie pracowników do picia wody, prowadzenie kampanii promujących zdrowy tryb życia i aktywność fizyczną, wdrażanie programów redukcji stresu i uwalniania się od uzależnień, czy nawet zarządzanie podróżami służbowymi pracowników. Bezsprzecznie te kwestie organizacyjne są istotne dla właściwego funkcjonowania ludzkiego organizmu. Niezrozumiałe pozostaje jednak włączenie ich do oceny materialnego obiektu, jakim jest budynek lub wnętrze biurowe.

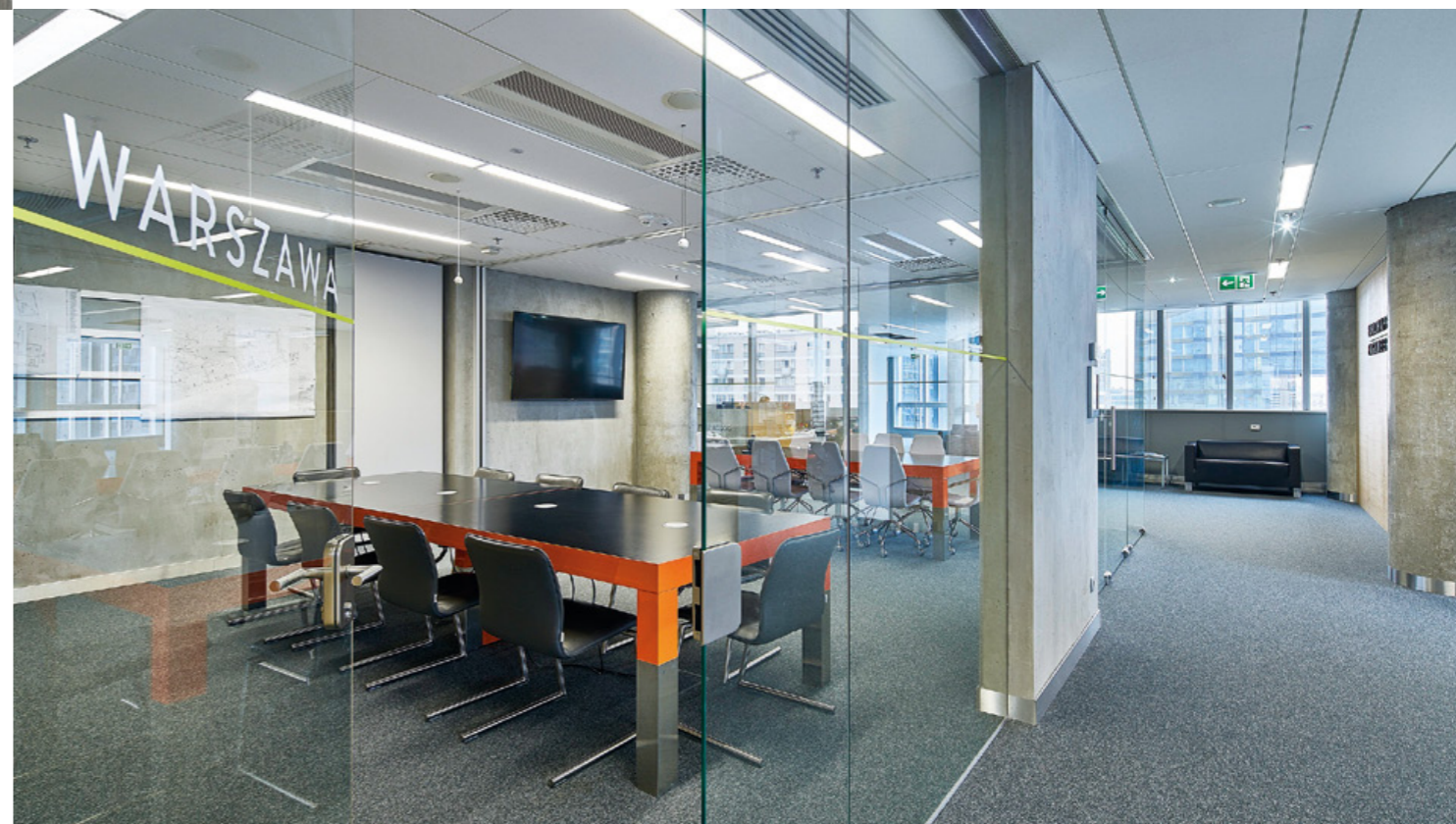
Jednak pomimo wskazanych mankamentów należy wierzyć, że upowszechnie-

nie pierwszego na świecie systemu oceny biurowców skoncentrowanego wyłącznie na dobrostanie i zdrowiu człowieka, jako uzupełnienie wykorzystywanych dotąd metod oceny wielokryterialnej budynków, może tylko przynieść poprawę jakości środowiska pracy biurowej, a tym samym komfort korzystających z niego osób.

**dr inż. arch., mgr sztuki
Anna TACZALSKA-RYNIAK**

Institut Projektowania Architektonicznego
Politechniki Krakowskiej
Komisja Ergonomiczna Polskiej Akademii Nauk
Komisja Ergonomii Polskiej Akademii
Umiejętności

foto.: Buro Happold





Fabryka Mebli BALMA SA
62-080 Tarnowo Podgórze
Polska
Tel. +48 61 89 66 400

marketing@balma.pl
balma.pl

Balma STEPPS

design:
Piotr Kuchciński

WEKSLE INWESTYCYJNE

**ZABEZPIECZONE
NA NIERUCHOMOŚCIACH**

**FUNDUSZ HIPOTECZNY
YANOK**

FUNDUSZ WYŻSZEGO ZAUFANIA

**LIDER W ZAKRESIE POZABANKOWYCH POŻYCZEK
HIPOTECZNYCH DLA FIRM**

**6%, 8% lub 10% rocznie
Bezpieczna alternatywa dla lokat**

e-mail: weksle@yanokhipoteczny.pl

więcej informacji:

www.yanokhipoteczny.pl
www.weksleinwestycyjne.pl

mobile: +48 667141082
Karolina Petruczenko

ZDROWE ZIELONE BIURA

90% naszego czasu spędzamy w budynkach. Dlatego przestrzeń, w której przebywamy i pracujemy, powinna inspirować, pobudzać kreatywność, ułatwiać nawiązywanie kontaktów oraz wymianę informacji. Zmiany klimatu, a także zmiany pokoleniowe na rynku pracy oraz rosnąca świadomość w obszarze tzw. *work-life balance*, wymuszają na pracodawcach konieczność wzięcia pod uwagę stanu środowiska i oczekiwań pracowników.

Inwestorzy dostrzegają namacalne korzyści ekonomiczne, jakie daje zastosowanie zrównoważonych rozwiązań. Rosną także oczekiwania klientów. Są bardziej świadomi znaczenia, wpływu i popularności środowiskowych aspektów budownictwa. Coraz częściej na siedzibę firmy najemcy poszukują ciekawych przestrzeni w zrównoważonych budynkach.

To człowiek staje ponownie w centrum uwagi architektów i projektantów. Zmieniamy swoją przestrzeń życia na estetyczną, funkcjonalną, bliską użytkownikom i przyjazną środowisku. Społeczne, środowiskowe oraz finansowe korzyści zrównoważonego projektowania biur przyciągają zainteresowanie instytucji, organizacji, firm i międzynarodowych korporacji. To trend, który mocno zaznacza swoją obecność na polskim rynku.

Korzyści dla wszystkich

Zielone biuro zmniejsza wpływ działalności człowieka na środowisko. Dla pracowników jest zwiększeniem komfortu codziennej

pracy. W zrównoważonych przestrzeniach biurowych miejsce pracy nie tylko promuje zdrowotne aspekty, ale także wpływa na zmniejszenie liczby nieobecności pracowników, zwiększenie kreatywności, a w efekcie uzyskanie wymiernych korzyści dla firmy. Pracodawcy zyskują motywację pracowników i podniesienie ich produktywności.

Należy zwrócić uwagę, iż zrównoważone biuro to część kultury organizacyjnej odpowiedzialnego i innowacyjnego przedsiębiorstwa oraz jego filozofii działania. Coraz częściej to właśnie biuro jest jednym z elementów przyciągających nowych pracowników na rynku pracy, stanowiąc jeden z czynników przewagi konkurencyjnej firmy.

Elementy zdrowych i zielonych biur

Jakie cechy sprawiają, że biura są zdrowsze i bardziej ekologiczne? Elementy tworzące zdrowe i zielone biura są ważne nie tylko dla pracowników — powinny być kluczowe dla inwestorów, projektantów i pracodawców wynajmujących powierzchnie biurowe.

ZRÓWNOWAŻONE PRZESTRZENIE TWORZY 7 OBSZARÓW:

• Jakość środowiska wewnętrznego i wentylacja

Jakość wdychanego powietrza jest istotnym czynnikiem wpływającym na zdrowie i samopoczucie. Zanieczyszczenia powietrza mogą prowadzić między innymi do: zmęczenia, podrażnień gardła, oczu, nosa, bólu głowy, przejściowych i przewlekłych schorzeń górnych dróg oddechowych, nasilenia objawów alergii i astmy. Potwierdzony naukowo jest już także negatywny wpływ złej jakości powietrza na produktywność pracowników. Działania mające na celu zapewnienie właściwej jakości powietrza w budynkach obejmują dwa podstawowe podejścia: eliminację źródeł zanieczyszczeń oraz właściwą wentylację.

Dużą wagę do zapewnienia użytkownikom zdrowego środowiska pracy przykładają systemy certyfikacji ekologicznej budynków, takie jak LEED, BREEAM czy WELL.



Wśród kryteriów tych systemów zawarto wiele praktycznych zaleceń, które budynki powinny spełniać na etapie projektowania, wykonawstwa i użytkowania. Wymagania te mogą być drogowskazem, nawet w przypadku budynków i biur, które nie aspirują do uzyskania certyfikatu.

• Komfort termiczny

Zapewnienie komfortu termicznego jest jedną z podstawowych cech budynku, decydujących o tym, że większość czasu spędzamy w jego wnętrzu. Obiekt oddziela nas fizycznie od otoczenia, izoluje, zapewniając stabilne warunki do pracy oraz odpoczynku. Nasze efektywne funkcjonowanie wymaga odpowiednich parametrów środowiska wewnętrznego. Do kluczowych zaliczyć można temperaturę i wilgotność powietrza, prędkość jego przepływu oraz rozkład temperatury w naszym otoczeniu.

Każdy z parametrów wpływających na odczuwanie komfortu termicznego ma ścisły związek z pozostałymi. Należy to jednocześnie zestawić z wykorzystywaną odzieżą, indywidualnymi preferencjami oraz aktywnością użytkowników biura. Prowadzono wiele badań, mających na celu ocenę tego zjawiska. Ich wyniki wskazują, że dotrzymanie parametrów w rekomendowanych zakresach w istotny sposób wpływa na percepcję komfortu termicznego, a co za tym idzie — satysfakcję z miejsca pracy.

• Światło dzienne i oświetlenie

W pierwszej części dnia człowiek intuicyjnie wybiera pomieszczenia jasne, oddziałujące energetyzująco. O stopniu satysfakcji decyduje połączenie światła dziennego, sztucznego i odpowiednia refleksyjność materiałów wykończeniowych. Optymalizacja wszystkich atrybutów oświetlenia pozwala na redukcję uczucia senności oraz

zmęczenia wzroku. Możliwość indywidualnej kontroli znacznie podnosi komfort. Właściwa iluminacja biura to potencjał na zwiększenie produktywności i cenny zasób biznesowy świadomego pracodawcy.

Standard biur może pozytywnie wpłynąć na samoocenę pracownika i wizerunek firmy. Pomysłowe połączenie elementów oświetlenia zapewnia odczucie wysokiej satysfakcji wizualnej. Stawianie na światło naturalne jest domeną nowoczesnych i luksusowych biur.

Decyzje o układzie powierzchni biurowej i oświetleniu mają pośredni wpływ na redukcję konsumpcji energii podczas eksploatacji budynku. Dzięki optymalizacji dostępu promieni słonecznych do wnętrza, można odnotować zyski ciepłe, równocześnie ograniczając zapotrzebowanie na chłodzenie.

• Akustyka

Otoczające człowieka dźwięki oddziałują nie tylko bezpośrednio na narząd słuchu — mają także szerszy wpływ na organizm: czysto fizjologiczny (wydzielanie hormonów, przemiana materii, układ naczyniowo-sercowy, funkcjonowanie mózgu, wzroku), ale też psychologiczny (wywoływanie emocji) i behawioralny (pobudzenie lub uspokojenie), czy w końcu poznawczy (przyswajalność informacji).

W zależności od funkcji pomieszczenia biurowego, określone zostały wytyczne akustyczne dotyczące kreowania przyjaznych dla ludzi miejsc pracy. Ważne jest zarówno izolowanie wnętrza od przenikania do niego niechcianych dźwięków, jak i niwelowanie hałasu w samym pomieszczeniu. Istotną rolę odgrywa zatem izolacyjność akustyczna przegród budowlanych, ścian, stropów, sufitów podwieszanych, ale także instalacji. Rurociągi centralnego ogrzewania, dystrybucji

wody, czy kanały wentylacyjne są standardowo wyposażone w izolację cieplną, pełniącą również funkcję izolacji akustycznej (wymagania narzucone przez warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Inaczej jednak wygląda sytuacja z rurami kanalizacji bytowej i deszczowej. W tych przypadkach należy na etapie projektowym zadbać o wybór odpowiedniej izolacji akustycznej, aby uniknąć generowanego tam hałasu.

• Układ biura i active design

Pufy i piłki obok krzesel, kosze w oddaleniu od stanowisk pracy, dwupoziomowe biura. Nowoczesne przestrzenie do pracy coraz bardziej upodobniają się do wnętrz domowych. To, co z zewnątrz wygląda na zgrabny *design*, pod podszewką kryje inny, dużo bardziej strategiczny zamysł — utrzymanie pracownika w zdrowiu i dobrej kondycji. Kondycja fizyczna jest o tyle istotna, że w pracy spędzamy najbardziej produktywną część swojego życia. Według rankingu Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD) z 2016 r., Polacy zajmują 7. miejsce na 38 państw pod względem pracowitości. Nawet poza biurem ponad połowa z nas poświęca swój czas obowiązkom zawodowym.

Jednym z bardziej skutecznych argumentów, pomagających firmie pozyskać pracownika, są atrakcyjne warunki pozafinansowe — zdrowe otoczenie, elastyczne godziny pracy oraz otwartość na łączenie życia zawodowego z prywatnym. Na ten czynnik wskazuje aż 80% społeczeństwa. W dużych miastach, na lepszych stanowiskach, komfort w biurze zyskuje przewagę nawet nad zachętami finansowymi.

Koncepcja *active design* ma na celu, najprościej mówiąc, dbanie o zdrowie ludzi i pozytywne stymulowanie pracownika poprzez ruch. Zrelaksowany człowiek jest





bardziej efektywny, wykazuje się twórczym myśleniem, ma chęć rozwijać więzy społeczne, a w efekcie — stanowi większą wartość dla firmy. *Active design* ma swoje uzasadnienie ekonomiczne i medyczne.

• Dostęp do natury i widoki na zewnątrz

Projektowanie biur ma odzwierciedlać markę firmy, ale także pozytywnie wpływać na samopoczucie pracowników. Jednym z najsurowiejszych rozwiązań projektowych jest zapewnienie odpowiedniej liczby roślin w biurze, dostępu do naturalnego światła, a co za tym idzie — widoku na naturę. Wydaje się, że większość firm i organizacji nie zapewnia pracownikom dostępu do roślinności. Alarmujące wyniki ankiety PLGBC wskazały, iż ponad 50% badanych respondentów nie jest zadowolonych z liczby roślin w swoim otoczeniu biurowym. Badania wykazują, że wprowadzenie elementów natury, zarówno autentycznych, jak i imitacji, do miejsca pracy, wpływa pozytywnie na wyniki pracowników i ich samopoczucie. Pracodawcy powinni zastanowić się nad zapewnieniem kontaktu z naturą w biurze, aby pozyskiwać nowych utalentowanych pracowników oraz zatrzymać obecnych.

Według raportu „Human Spaces: The Global Impact of Biophilic Design in the Workplace”, w organizacjach, które dostarczają inspirujących, zielonych i doświetlonych miejsc pracy, produktywność ludzi wzrasta o 15%. Wpływ projektowania w oparciu o *biophilic design* pomaga w twórczym

działaniu. Kreatywność pracownika wzrasta w naturalnym otoczeniu. Nowoczesny system pracy, elastyczny i sprzyjający podejmowaniu indywidualnych decyzji o miejscu i czasie pracy, jest dostosowany do potrzeb młodej generacji. Aby tzw. nomadzi częściej pracowali w biurze niż np. w kawiarni bądź hotelowym lobby, architektki muszą projektować specyficzne doświadczenia wewnątrz biura, przyciągnąć ludzi, aby czuli się komfortowo, otoczeni zielenią i z widokiem na naturę.

Okna są głównym łącznikiem między wewnętrznym a zewnętrznym środowiskiem, zapewniając prosty sposób połączenia z naturą. Pracownicy, którzy swoje miejsce pracy mają przy oknie bądź w jego pobliżu, okazują się mniej podatni na stres. Szczegółowe badania są w toku, jednak sugerują, że w celu pozytywnego pobudzenia pracowników, pracodawcy powinni brać pod uwagę środowisko wizualne otaczające miejsce pracy i oceniać jego potencjał w poprawianiu samopoczucia, produktywności i kreatywności użytkowników wnętrza.

• Lokalizacja i dostęp do udogodnień

Szybki dojazd do pracy i infrastruktura udogodnień lokalnych mają dziś bardzo duży wpływ na komfort i zadowolenie pracowników. Coraz więcej ludzi zwraca uwagę na lokalizację biura podczas podejmowania decyzji o wyborze pracy. Najbardziej cenione lokalizacje to centra miast z dużym wyborem udogodnień lokalnych, dobrym

transportem publicznym i możliwością dojazdu do biura na rowerze.

Lokalizacja budynku na terenie wcześniej zagospodarowanym lub zanieczyszczonym (po remediacji) ma wpływ na ograniczenie przekształcania terenów zielonych w zabudowę miejską i rozszerzania się miast. Dobra lokalizacja terenu inwestycyjnego wpływa na przyszłe ograniczenie emisji zanieczyszczeń — dzięki obecności sieci transportu miejskiego (kosztem zmniejszenia powierzchni pod parkingi samochodowe przy budynkach) i możliwości korzystania z ciepła miejskiego. Za pozytywny aspekt można również uznać zyskujący na popularności system *car sharing* polegający na wspólnych dojazdach do pracy — dzięki temu nie ma potrzeby planowania większej liczby miejsc parkingowych.

Dobrze rozwinięta infrastruktura ścieżek rowerowych, parków i centrów sportowych w bliskim sąsiedztwie budynku umożliwia pracownikom prowadzenie aktywnego trybu życia nie tylko w czasie wolnym, ale także w drodze do i z pracy, a nawet w przerwach w pracy. Bliskość udogodnień, takich jak poczta, sklep spożywczy, apteka, przedszkole, ma pozytywny wpływ na użytkowników budynku, ponieważ może pomóc im zaoszczędzić czas podczas załatwiania codziennych domowych obowiązków.

Podsumowanie

Zielone budynki wykorzystują innowacyjne rozwiązania i nowe technologie, oszczędzają zasoby i są niskoemisyjne. Dodatkowo wspierają zdrowie, dobre samopoczucie i produktywność osób w nich przebywających.

W Polsce powstaje coraz więcej projektów zrównoważonych przestrzeni biurowych, a certyfikacja wielokryterialna stała się już standardem w tej części branży. Z ponad 10 000 000 mkw. nowoczesnej przestrzeni biurowej w naszym kraju aż 64% jest certyfikowane. Firmy już dostrzegają wartość satysfakcji w miejscu pracy i zaczynają aktywnie działać. Włączają te aspekty jako wartości biznesowe do swojej oferty oraz do doświadczeń, które starają się promować. Poszukując zdrowych budynków dla uzyskania korzyści, jakie mogą one zapewnić organizacjom.

Przeczytaj więcej w Raporcie PLGBC „Zdrowe zielone biura” (2018 r.), dostępnym na www.plgbc.org.pl

OBSZARY ZDROWYCH ZIELONYCH BIUR

Na podstawie przeprowadzonej przez Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego PLGBC ankiety „Biura przyszłości” (2017 r.), zbadano percepcję miejsca pracy przez pracowników polskich biur pod kątem komfortu pracy, akustyki, dostępu do usług i innych ważnych kwestii. Odpowiedzi udzieliło 700 osób z 62 miast Polski.



JAKOŚĆ ŚRODOWISKA WEWNĘTRZNEGO I WENTYLACJA

28% respondentów jest niezadowolonych z jakości powietrza w swoich biurach

W budynkach certyfikowanych ilość zadowolonych osób sięgnęła prawie 60%. Można śmiało z tego wnioskować, iż spełnienie wymogów certyfikacji znacząco podnosi jakość powietrza w budynku

W kategorii środowiska wewnętrznego w budynkach nowych (wybudowanych po roku 2007) aż 68% ankietowanych deklaruje zadowolenie



UKŁAD BIURA I ACTIVE DESIGN

W nowych budynkach prawie 66% pracowników potwierdza, że ma dostęp do różnorodnej przestrzeni do pracy

W budynkach certyfikowanych ponad 90% osób uważa, że ich biuro sprzyja aktywności ruchowej

Starsze budynki (wybudowane przed 2007 r.) zapewniają wyższe zadowolenie ankietowanych w zakresie prywatności



KOMFORT TERMICZNY

Prawie 25% ankietowanych wskazało na to, że nieodpowiednie warunki termiczne przeszkadzają im w pracy

Ponad 80% pracowników budynków certyfikowanych jest zadowolonych z warunków termicznych panujących w biurze (lub ma neutralne nastawienie)



DOSTĘP DO NATURY I WIDOKI NA ZEWNĄTRZ

Ponad połowa respondentów uważa, że w swoim otoczeniu biurowym ma zbyt mało roślin

W budynkach starszych (wybudowanych przed 2007 r.) pracownicy są bardziej niezadowoleni (prawie 60%) z ilości roślin w swoim bezpośrednim otoczeniu

Okolo 40% osób uważa, że zieleni wokół budynków, w których pracują, jest za mało



ŚWIATŁO DZienne I OŚWIETLENIE

Oświetlenie w biurach nie stanowi poważnego problemu: 72% osób jest zadowolonych z ilości światła docierającego do ich stanowiska pracy

17% osób pracujących w pokojach współdzielonych jest niezadowolonych z oświetlenia w biurze



LOKALIZACJA I DOSTĘP DO UDOGODNIEN

67% ankietowanych osób w wieku poniżej 30 roku życia korzysta z transportu publicznego

Wszystkie obiekty certyfikowane posiadają infrastrukturę dla rowerzystów

Ponad 70% respondentów pracujących w obiektach certyfikowanych jest zadowolonych z bliskiego położenia punktów usługowych



AKUSTYKA

Hałas staje się jednym z głównych problemów w biurach

Najczęściej wskazywane przez respondentów źródła hałasu w biurze to rozmowy telefoniczne współpracowników, a następnie dyskusje współpracowników i fakt, że ktoś słyszy rozmowy prowadzone przez daną osobę

www.visioarchitects.pl
rafal@visioarchitects.pl
ul. konarskiego 6 | 4
44-100 gliwice poland
office: +48 32 2344555
fax: +48 32 7777444
direct us: +1781 352 7777
direct pl: +48 501110777

sustainable green architecture and consulting
interior design and training

the first company in Poland providing consulting services in ALL major rating systems!!!

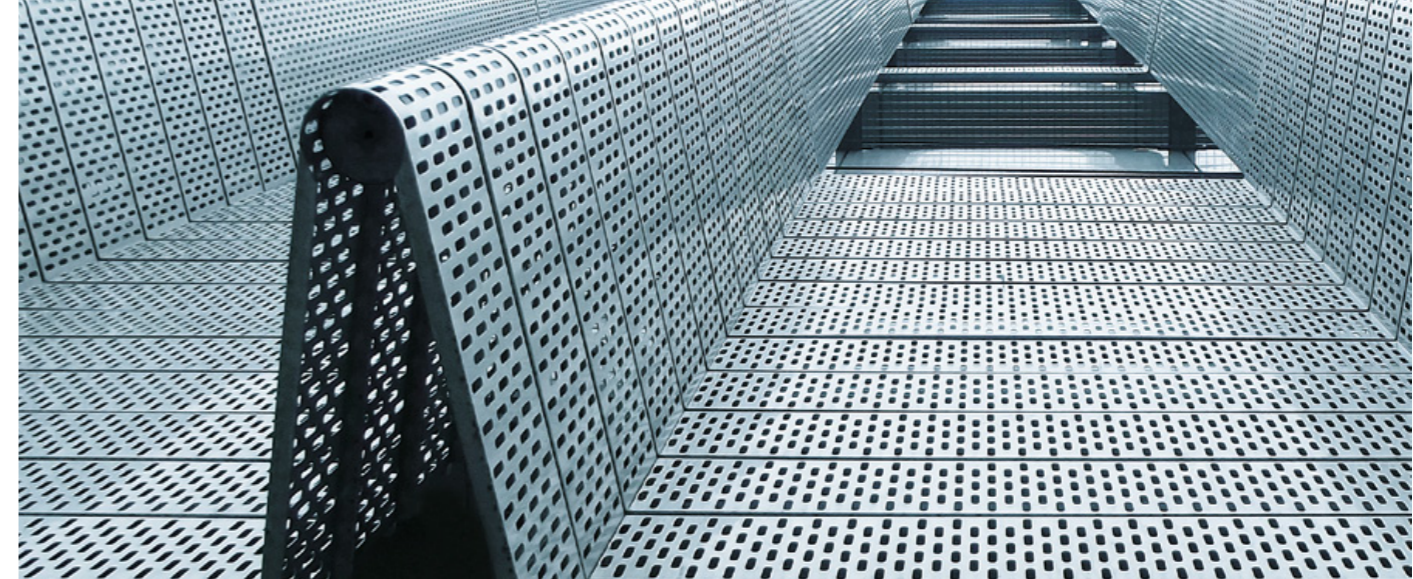
sustainable architecture
green interior design
corporate green training
green product cards
consulting services

- LEED
- WELL
- BREEAM
- DGNB
- HQE
- PassivHaus

“not every simple design is great
..... but certainly every great design is simple”

visio
architects and consultants

PLGBC
Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Zielonego
MEMBER SINCE 2004



NOWE STANDARDY DLA OBIEKTÓW KOMERCYJNYCH

Od ponad 10 lat bacznie obserwuję polski rynek nieruchomości komercyjnych. Kiedy na przełomie lat 2007/2008 mieliśmy przyjemność rejestracji pierwszego w Polsce obiektu ubiegającego się o certyfikację LEED, był to wówczas zupełnie dziewiczy rynek. Muszę przyznać, że z wielką satysfakcją oglądam zachodzące zmiany, mając świadomość, że to wzmoczona praca garstki firm i indywidualnych osób doprowadziła do tak widocznej transformacji. Zgodnie z raportem PLGBC, w marcu 2018 r. w Polsce certyfikowanych było już ponad 500 obiektów.

Wiemy już, że liczby z nowego raportu, który pojawi się w okolicy kwietnia 2019 r., okażą się jeszcze bardziej zachęcające. Choć są to głównie powszechne już certyfikaty BREEAM i LEED, obok nich pojawiły się całkiem licznie certyfikaty niemieckie DGNB oraz francuskie HQE.

Na polskim rynku na dobre zagościł też ciekawy inny certyfikat z USA, wyznaczający nowy kierunek, w którym podążają wiodące firmy deweloperskie i znaczący inwestorzy na całym świecie. Chodzi tu oczywiście o certyfikat WELL, skupiający się na samym użytkowniku, jego zdrowiu, komforcie użytkowania, jakości środowiska wewnętrznego.

Firma visio architects and consultants jako pierwsza w kraju rozpoczęła oferowanie usług konsultingowych we wszystkich 5 systemach certyfikacji (LEED, BREEAM, DGNB, HQE oraz WELL) i w chwili obecnej w ślad za naszą główną specjalizacją, czyli certyfikacją LEED, kładziemy nacisk na rozwój właśnie w kierunku certyfikacji WELL.

Uprawnieni WELL Accredited Professionals z visio architects and consultants wzięli udział w jedynej europejskiej sesji szkoleniowej przygotowującej do pełnienia funkcji WELL Performance Testing Agent. Szkolenie odbyło się w Paryżu, gdzie wraz z kilkunastoma innymi specjalistami z branży z całego świata, spędzili na nauce dwa intensywne dni w czasie trwających sesji treningowych.



Rafal SCHURMA

LEED Fellow, MArch, MS, USGBC & LEED Faculty
LEED AP BD+C, ID+C, DGNB Auditor, BREEAM Assessor, HQE Referent
właściciel visio | architects and consultants
prezydent | założyciel PLGBC Polish Green Building Council

Uzyskali tam dodatkową wiedzę niezbędną do tego, aby zostać w pełni kompetentnymi WELL Performing Testing Agents, a firma visio wkrótce stanie się jedną z niewielu europejskich WELL Performance Testing Organizations i będzie uprawniona do przeprowadzania pełnego zakresu badań pod kątem certyfikacji WELL ze strony instytucji wydającej tę certyfikację (czyli IWBI). To nam pozwoli na pełną obsługę klientów dotyczącą wszystkich aspektów związanych z certyfikacją WELL Building Standard, mianowicie szeroko pojętego konsultingu Certyfikacji WELL, wykonywania badań wydajnościowych, Pre-testingu oraz wykonywania finalnych badań (Final Performance Testing), których wyniki będą bezpośrednio rzutowały na otrzymanie certyfikacji.

Certyfikacja WELL uzupełnia pozostałe certyfikaty, skupiając się wyłącznie na człowieku/użytkowniku budynku. Takie usytuowanie jej w stosunku do certyfikatów z ugruntowaną pozycją na rynku, i ponownie trochę egocentryczne podejście do nas samych, pozwala przypuszczać, że WELL wyznaczy w kolejnych latach nowe standardy dla obiektów komercyjnych. Obecnie trudno jednoznacznie przewidzieć, czy podobnie jak popularne certyfikaty obejmie blisko 2/3 nowoczesnej powierzchni biurowej w kraju, czy też 1/3 powierzchni handlowej, jednak z całą pewnością będzie się ona rozwijała bardzo dynamicznie.

INNOWACYJNE ROZWIĄZANIA W BUDOWNICTWIE

Innowacyjne projekty w budownictwie kreowane przez biura architektoniczne to dla nas wyzwanie. Świeże spojrzenie na budownictwo, czy też „modern design” przeprowadzamy z fazy projektu w realny produkt. Zaawansowane możliwości obróbki w połączeniu z wieloletnim doświadczeniem dają owoc w postaci wyrobów powszechnie stosowanych w nowoczesnym budownictwie. Staramy się w 100% sprostać oczekiwaniom klientów, a w przypadku braku takiej możliwości proponujemy rozwiązanie zbliżone, które w swojej formie spełni swoje zadanie. Nasze wyroby znalazły zastosowanie między innymi w projektach, takich jak: Ergo Arena, Stadion Cracovia, Uniwersytet Adama Mickiewicza w Poznaniu, Lotnisko Chopina, Dworzec Centralny oraz Biurowiec Green Wings w Warszawie.

Blachy perforowane – to nasz sztandarowy produkt, na bazie którego powstaje szereg podzespołów stosowanych m.in. w sektorze budownictwa przemysłowego. Mogą to być elementy niewidoczne z perspektywy odbiorcy finalnego (technologiczny wymóg stosowania z uwagi np. na kwestie akustyczne – wygłuszeniowe) lub eksponowane, dekoracyjne systemy elewacji, balustrad, kasetonów, sufitów itp. Do każdego z nich możemy zaproponować standardowe lub indywidualne rozwiązania, optymalizując ich funkcjonalność. W zależności od zastosowania oferujemy różne gatunki stali (stal zwykłą DC01, ocynkowaną, aluminium, nierdzewną, mosiężną, miedzianą i wiele innych). Takie obiekty, jak hale przemysłowe czy budynki użyteczności publicznej (biurowce, magazyny, galerie handlowe), to jednostki, do realizacji których niezbędne są perforowane, a następnie często również trapezowane blachy stanowiące samonośne pokrycia dachowe lub okładziny ścienne. Każdego dnia tysiące

mkw. kręgów perforowanych naszej produkcji zaspakaja potrzeby rynku inwestycji krajowych i zagranicznych. Szczególnie podkreślamy możliwość perforowania w naszej firmie kręgów blach (nie tylko arkuszy) o szerokości do 1600 mm. Fakt ten eliminuje praktycznie całkowicie problem długości oczekiwanego detalu. Taką możliwość dają prasy szeroko-perforujące z synchronizowanym systemem rozwijaków i nawijaków.

***Technika antypoślizgowa** – blachy perforowane z przetłoczonymi otworami stanowią optymalną powierzchnię antypoślizgową. Dla sektora budownictwa przemysłowego lub rolniczego proponujemy indywidualne rozwiązania podestów antypoślizgowych stanowiących elementy schodów, drabin lub podłóg.

Siatki cięto-ciągnione – to kolejny wyrób powszechnie stosowany w budownictwie. Stanowi substytut dla blachy perforowanej, wybór pomiędzy tymi produktami ma raczej charakter kompatybilności z wystrojem otoczenia (oba produkty pod względem funkcjonalności porównywalnie spełniają swoje zadanie). Posiadamy linię produkcyjną z wsadem o szerokości do 1500 mm i możliwością obróbki blach o grubości do 5 mm. Długość elementów do ustalenia (możliwość wykonania pod wymiar). Bardzo ważnym parametrem przy wyborze siatek cięto-ciągnionych jest tzw. mostek (wiązanie siatki) – w zależności od zastosowania proponujemy siatki z mostkiem nawet 25 mm. Tak duża wartość tego parametru jest szczególnie ważna przy siatkach elewacyjnych – dla pozostałych zastosowań (np. elementy sufitów podwieszanych) stosuje się zdecydowanie niższe (mostek od 2 do 5 mm). Tak jak w przypadku blach perforowanych, oferujemy dużą swobodę odnośnie wyboru surowca (od stali zwykłej po bardzo wyszukane surowce).

Dostępna jest również dodatkowa obróbka powierzchni (malowanie lub anodowanie).

Siatki z drutu (plecione, zgrzewane lub szczelinowe-zgrzewane) – produkt często polecany przy wyborze wypełnień balustrad. Proponujemy bardzo szeroki wybór wielkości oczek oraz gatunku drutu. Oprócz samych siatek istnieje możliwość wykonania specjalnego obramowania z profili zamkniętych (okrągłych lub prostokątnych) oraz malowania, cynkowania lub chromowania.

Charakterystyka wyrobów gotowych:

Kasetony elewacyjne – mogą mieć strukturę gładką (standardową), przetłoczoną lub perforowaną. Proponujemy wykonanie przetłoczeń okrągłych lub kwadratowych (wysokość tłoczenia 1–1,5 mm). W przypadku zastosowania wewnątrz budynku, oferujemy dodatkowo kasetony z nietypowymi rodzajami perforacji (perforacje ozdobne, sektorowe). Sugerowana grubość surowca 0,7–1,5 mm. Rodzaj materiału do ustalenia: DC01 + malowanie, ocynk + malowanie, aluminium lub stal nierdzewna. Nasza elastyczność produkcyjna gwarantuje uzyskanie finalnego efektu zadanego przez architekta.



PPU-H PERFOPOL Sp. z o.o.

ul. Radomska 76, 27-200 Starachowice
e-mail: biuro@perfopol.pl
www: www.perfopol.pl
tel. (+48) 41 274 58 08
fax (+48) 41 274 02 98

CZYSSTE POWIETRZE RÓWNIEŻ DZIĘKI BIUROWCOM — SKANSKA WALCZY ZE SMOGIEM

Uchwały antysmogowe, które zakazują stosowania odpadów węglowych czy wprowadzają obowiązek wymiany pieców na nowoczesne kotły. Ograniczenie poruszania się starych samochodów w mieście, wieże czyszczące powietrze, czujniki, mierniki... Sposobów na zmniejszenie ilości smogu jest dużo. Nowoczesne, niespotykane dotąd w naszym kraju rozwiązania, takie jak beton oczyszczający powietrze ze spalin samochodowych czy biurowce produkujące energię, wprowadza spółka biurowa Skanska.

Pierwszym miastem w Europie Zachodniej, które wypowiedziało wojnę smogowi, był Londyn. Zaczął już w latach 50., gdy od grudnia 1952 do marca 1953 r. wskutek utrzymujących się w powietrzu zanieczyszczeń zmarło 12 tys. osób. Teraz do walki stają polskie miasta. Niestety, według raportu Światowej Organizacji Zdrowia z 2017 r., 36 spośród 50 najbardziej zanieczyszczonych miast Unii Europejskiej znajduje się w naszym kraju. Oznacza to, że mimo starań pogorszyliśmy wynik z 2016 r., kiedy w rankingu były 33 polskie miejscowości.

Z kolei według raportu Europejskiej Agencji Ochrony Środowiska z 2016 r., w Polsce z powodu cząsteczek PM2,5, czyli jednego z głównych składników smogu, umiera przedwcześnie średnio 48 tys. osób rocznie. Skanska dostrzega wyzwanie, jakim jest smog i zanieczyszczenie powietrza w polskich miastach. Stale szuka i wdraża rozwiązania, które mogą zwiększyć komfort oraz poprawić jakość życia mieszkańców w lokalizacjach, w których firma realizuje swoje

inwestycje. Niektóre z tych rozwiązań są wyjątkowo innowacyjne.

Zrównoważony rozwój w wielu wymiarach

Jednym z fundamentów działalności Skanska jest zrównoważony rozwój. W związku z tym, w różnych obszarach swojej działalności firma stosuje rozwiązania, które mają pozytywny wpływ na ochronę środowiska. Skanska prowadzi działania mające na celu edukację rynkową dotyczącą zrównoważonego budownictwa i certyfikacji biurowców.

To właśnie Skanska uzyskała pierwszy w Polsce certyfikat LEED na najwyższym, platynowym poziomie dla pierwszego budynku w kompleksie Green Towers we Wrocławiu. Jednocześnie warszawski biurowiec Spark będzie pierwszym projektem biurowym firmy w Europie Środkowo-Wschodniej certyfikowanym w systemie WELL.

Obecnie Skanska testuje w Polsce rozwiązania, które mogą stać się standardem przy inwestycjach deweloperskich firmy również w innych krajach. Biurowiec, który produkuje energię ze słońca czy beton oczyszczający powietrze ze spalin samochodowych, to już nie jest pieśń przyszłości, tylko realne wdrożenia.

Samowystarczalność energetyczna to mniej dwutlenku węgla

Jednym z najważniejszych elementów w walce ze smogiem jest ograniczenie źródeł zanieczyszczenia powietrza, np. poprzez odnawialne źródła energii. Ich stosowanie staje się coraz powszechniejsze także w biurowcach, które potrzebują dużo prądu. Skanska w każdym ze swoich budynków dba

o zakontraktowanie energii z odnawialnych źródeł. Ale to nie wszystko.

Wśród rozwiązań, które pozwalają wytwarzać czystą energię, są perowskity, czyli krystaliczne minerały wykorzystywane do tworzenia paneli fotowoltaicznych. Skanska jest pierwszym na świecie deweloperem, który będzie pokrywał budynki właśnie takimi panelami. Dzięki nim fasada pozyskuje energię elektryczną ze słońca. W ten sposób biurowce firmy już wkrótce mogą stać się samowystarczalne pod względem energetycznym. To bardzo istotny krok w kierunku zrównoważonego budownictwa. Docelowo pozwoli to znacząco ograniczyć emisję dwutlenku węgla do atmosfery.

Dostawcą technologii opartej o perowskity jest polska firma Saule Technologies, która już od 2014 r. pracuje nad zastosowaniem druku atramentowego do produkcji perowskitowych modułów fotowoltaicznych o dowolnym kształcie. Technika ta pozwala dostosować ogniwa słoneczne do różnych powierzchni. Skanska posiada wyłączne prawa do wykorzystania rozwiązań firmy w budownictwie komercyjnym na rynkach, na których jest obecna jako przedsiębiorstwo budowlane lub deweloper.

Po badaniach laboratoryjnych, na 5. piętrze warszawskiego biurowca Spark zainstalowano testową instalację paneli fotowoltaicznych z perowskitów. Docelowo, po przeprowadzeniu badań i dzięki rozwojowi technologii, panele będą instalowane na całym fasadach biurowców, łącznie z oknami.

Technologia perowskitowa przyniesie znaczące korzyści deweloperom, najemcom budynków i lokalnym społecznościom. Produkowanie energii przez budynek dzięki panelom fotowoltaicznym, a docelowo

jego samowystarczalność, to mniejsze koszty i zużycie energii elektrycznej oraz niższy ślad węglowy.

Ze smogiem może walczyć nawet beton

Już od starożytności beton, rozumiany jako mieszanina piasku i drobnych kamieni z zaprawą wapienną, był używany jako element konstrukcyjny murów i budynków. Dziś stosuje się go do budowy wieżowców, mieszkań, autostrad, mostów i wielu innych otaczających nas obiektów. Z reguły kojarzony jest z szarym kolorem. Istnieje jednak także beton „zielony”.

Nie chodzi jednak o kolor, a o specjalne właściwości. To produkt, który oczyszcza powietrze. Dzięki promieniom słonecznym dochodzi na jego powierzchni do redukcji szkodliwych dla ludzi związków azotu, pochodzących ze spalin samochodowych. Związki te są rozkładane na nieszkodliwe i następnie wraz z wodą deszczową odprowadzane do gleby.

Skanska jako pierwsza, przy wsparciu instytucji naukowych, wykorzystwała i zbadała beton czyszczący powietrze w warunkach miejskich, w projekcie komercyjnym w Europie Środkowo-Wschodniej. Sprawdzono jego właściwości przy różnym natężeniu ruchu samochodowego. Przeprowadzone pomiary dowiodły, że w przestrzeni nad betonem zanotowano średnio o 30% mniejsze stężenie dwutlenku azotu w stosunku do odcinka o tradycyjnej nawierzchni.

Skanska zastosowała „zielony” beton do stworzenia chodnika przy projekcie biurowym Generation Park w Warszawie. Firma wykorzystwała materiał do zbudowania przy inwestycji pierwszej części chodnika, który docelowo ma mieć wielkość boiska piłkarskiego. Taki obszar będzie rocznie neutralizować tlenki azotu emitowane przez samochody z silnikiem diesla, które przejadą 170 000 km.

„Zielony” beton nie tylko w Warszawie

Nowoczesne rozwiązania umożliwiają wykorzystanie zielonego betonu na fasadach budynków biurowych, mieszkaniowych czy administracyjnych. Docelowo ma być stosowany na wszystkich nowych biurowych projektach Skanska w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, gdzie występuje problem jakości powietrza związany ze smogiem.



Instalacja paneli perowskity na fasadzie biurowca Spark

Partnerami projektu są Skanska i Górażdże Cement S.A. oraz jednostki naukowe: Instytut Geofizyki PAN, Wydział Inżynierii Lądowej Politechniki Warszawskiej oraz Wydział Geologii Uniwersytetu Warszawskiego.

Czyste powietrze wewnątrz biurowców

Główny Inspektorat Ochrony Środowiska systematycznie ogłasza alarmy smogowe. W takich sytuacjach zazwyczaj informuje, że należy do minimum ograniczyć przebywanie na zewnątrz, a najlepiej pozostać w pomieszczeniach. Jednak według badań Krakowskiego Alarmu Smogowego i Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie, powietrze w budynkach jest średnio tylko o 50% czystsze niż na zewnątrz.

Właśnie dlatego szczególnie ważną rolę odgrywa filtrowanie powietrza w biurowcach. Ma istotne znaczenie dla samopoczucia pracowników, którzy nie są poddawani negatywnemu wpływowi zanieczyszczeń z zewnątrz. W kontekście walki o czyste powietrze ważne jest także ograniczenie zużycia energii. Według raportu „Zużycie energii w budynkach biurowych”, przygotowanego przez Skanska, Go4Energy i Cushman & Wakefield, obiekty wybudowane zgodnie z zasadami zrównoważonego budownictwa, charakteryzują się wysoką efektywnością energetyczną. Oszczędności energii mogą sięgać nawet 32%. W przyszłości, w połączeniu z omawianymi wcześniej panelami fotowoltaicznymi bazującymi na perowskitach, oszczędność energetyczna biurowców Skanska może być jeszcze wyższa.

Coraz więcej firm zdaje sobie z tego sprawę i inwestuje w komfortowe przestrzenie biurowe, zgodne ze standardami

certyfikatów środowiskowych. Takich jak WELL, który gwarantuje optymalne warunki termiczne, akustyczne i ergonomiczne w budynku biurowym (WELL Core&Shell) lub na powierzchni biurowej (WELL Commercial Interior).

To jeden z bardziej wymagających certyfikatów, który potwierdza, że dany biurowiec zawiera rozwiązania dbające o zdrowie i dobre samopoczucie pracowników. Dzięki temu nie doświadczają oni tzw. syndromu chorego budynku, który objawia się m.in. podrażnieniem oczu, kaszlem czy bólem głowy. W Polsce pierwszym obiektem, który uzyska ten certyfikat, będzie Spark budowany przez Skanska na warszawskiej Woli.

Aby otrzymać certyfikację WELL, właściciel budynku musi poddać obiekt rygorystycznym testom i ewaluacji. Ocenianych jest siedem kryteriów zdrowego biura, m.in. powietrze, woda, światło, kondycja fizyczna, komfort i umysł. System wymaga weryfikacji początkowych założeń co trzy lata, dzięki czemu standard budynku utrzymuje się na najwyższym poziomie.

Projektowanie biurowców zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju niesie za sobą szereg korzyści, które potwierdza m.in. raport JLL „How to create a workplace that's fit for the future”. Dane wskazują, że odpowiednia akustyka może poprawić pamięć pracowników aż o 66%. Wysoka jakość powietrza to nawet 35% mniej krótkoterminowych zwolnień chorobowych wśród pracowników. Z kolei dostęp do światła dziennego to nawet 46 minut więcej jakościowego snu w nocy.

SKANSKA



MARKIZY OKIENNE KOMFORT PRACY W BIURZE

Zamontowane na zewnątrz okna markizy VMZ skutecznie chronią **wnętrza biur** przed nagrzewaniem podczas upałów. Są naturalnym i ekonomicznym sposobem zabezpieczenia pomieszczeń biurowych przed zbyt wysoką temperaturą. Markizy **umożliwiają widok na zewnątrz** oraz zapewniają odpowiednią ilość i **równomierny rozkład naturalnego światła**.



Niwelują także oddziaływanie refleksów przy monitorach tworząc komfortowe warunki do pracy w biurze. Markizy VMZ dostępne są w trzech wersjach sterowania: manualnym, zdalnym za pomocą pilota lub automatycznym. Więcej na www.fakro.pl

FAKRO®

SZKOLENIA PLGBC

plgbc.org.pl/szkolenia-plgbc

Kontakt: Magdalena Wojtas
E: mwojtas@plgbc.org.pl, M: +48 537 445 958



PLGBC
Polskie Stowarzyszenie
Budownictwa Ekologicznego



WARSZTATY ZIELONA KARTA PRODUKTU I EPD

EGZAMIN + UPRAWNIENIA

ASESOR LEED
GREEN ASSOCIATE,
LEED AP
LEED ONLINE

EGZAMIN + UPRAWNIENIA

ASESOR BREEAM
INTERNATIONAL
NEW CONSTRUCTION,
IN-USE, BREEAM AP

EGZAMIN +
AKREDYTACJA IWBI

WELL AP

WARSZTATY
+ AKREDYTACJA IWBI

WELL



FIRMOWE SZKOLENIA DEDYKOWANE

DLA:
ARCHITEKTÓW
PRODUCENTÓW
DEVELOPERÓW

**WPROWADZENIE
DO ZIELONEGO
BUDOWNICTWA**
STOPIEŃ PIERWSZY I MASTER

NAJLEPSI TRENERZY W POLSCE
INDYWIDUALNIE USTALANY PROGRAM

Selected by Freepik

Office market in Poland Issue 2019 INVESTMENTS, ARCHITECTURE, PRODUCTS

e-biurowce.pl
Cracow, 2019

e-biurowce

E-biurowce.pl portal is devoted entirely to office real estate in Poland. The most important part of it is the presentation of office buildings and office premises, which is not only a comprehensive source of information about office projects carried out in the country, but also an aid for companies or institutions which are looking for the best locations. Additionally, the offer of e-biurowce.pl portal has been enriched by a database of contractors, consulting companies, architects and manufacturers who are associated with the industry.

Apart from presentations of office buildings and premises, portal e-biurowce also includes an extensive editorial section with the latest information from the office real estate market, information about commissioned projects, projects under constructions and those being planned, interviews with personalities from the industry, previews of the more important events in the industry and experts' comments.

All this makes e-biurowce.pl a valuable source of information for investors, developers, administrators, real estate agencies, architects and companies looking for office spaces.

Project Manager

Joanna KUS
phone: +48 605 877 492
e-mail: joanna.kus@e-biurowce.pl

Editorial Staff

Magdalena HOJNIAK
phone: +48 605 877 490
e-mail: magdalena.hojniak@krmmedia.pl

Anna KAPLAŃSKA
phone: +48 669 502 244
e-mail: anna.kaplanska@krmmedia.pl

Cooperation

Malwina JAGIEŁŁO
Monika KACZMARCZYK
Joanna KOŚMIDER
Dorota OSIECKA
Konrad PŁOCHOCKI
Michał PODOLEC
Paweł POLAK
Rafał SCHURMA
Anna TACZAŁSKA-RYŃIAK
Ewa WOJCIECHOWICZ
Katarzyna WYSOCKA

Proofreading

Karolina NARAMEK

Translation

Marzena ZWIERZYCKA

Art editor

Lubomir NIKOLOV

Advertising:

Jakub GONTARZ
Product Manager
phone: +48 602 414 076
e-mail: jakub.gontarz@e-biurowce.pl
Małgorzata URBAŃSKA
Key Account Manager
phone: +48 602 414 074
e-mail: malgorzata.urbanska@e-biurowce.pl
On the cover:
Chmielna 89, Warszawa



The report Polish real estate market 2019. Investment, Architecture, Products is issued by e-biurowce.pl portal team.

The editorial team reserves the right to edit, shorten and adjust texts. The editorial team shall not be responsible for the content of advertisements.

All rights reserved. No part of this publication, nor the whole of it, may be reproduced or transmitted to other media without the permission of the publisher.

Publisher: **KRN media** Sp. z o.o.
10/2a/M Dolnych Młynów St. 31-124 Kraków, Poland

KRN media is a company which for many years runs traditional and electronic trade media relating to the real estate market. We specialize in both commercial and residential real estates. Media that we create are a source of valuable information concerning the market dotychczas rynku nieruchomości.

CONSTRUCTION DEPARTMENT

e-projektydomow.pl

kreoDOM.pl

REAL ESTATE DEPARTMENT

KRAKOWSKI RYNEK
NIERUCHOMOŚCI
www.dziwygodnik.krn.pl

POP
Pracownicy

KRN.pl
Krajowy Rynek Nieruchomości

e-biurowce

Tischnera Office, Cavatina



projekt: pracownia Trzop Architekt

PREZENTOWANY SYSTEM PEJZAŻ

espes

BIUROWE ŚCIANKI DZIAŁOWE



System zarządzania
ISO 14001:2004
www.tuv.com
ID 9108632488





Nieruchomości OD PIERWSZEGO WEJRZENIA

KRN.pl
Krajowy Rynek Nieruchomości

Dear Readers

Is the shorter path always the best possible? The less winding road, the less challenges ahead — the better? Not necessarily. In every field one can just skim the surface or try to have an in-depth look inside, even out of curiosity. It is just the same in business. The year 2018 showed the human face of business — this is of more importance than even the breakthrough office supply and transaction value (pages 120–122 and 125). With the help of experts who accepted our invitation to the discussion, we summed up the office market from different perspectives. We steered away from simplification that could limit our sight.

We see the dominating role of the human factor in hard reality — when construction sites face labour shortages, when tenants of office spaces compete for qualified employees and personal data protection makes commercial buildings administration more complicated. Some of the experts who evaluate the situation of the construction industry in our report are the General Director of the Polish Developers Association, Konrad Plochocki, and PhD Damian Kazmierczak, the Chief Economist at the Polish Association of Construction Employers.

A symbolic bend on the road is the advancement of Poland — the first country in the Central and Eastern Europe — to the developed markets group (according to FTSE Russell agency). This was certainly one of the most important events of the last year and will continue to spark conversations about the investment attractiveness of our country for a long time. The article regarding this topic starts with a review of projects carried out on the most important office markets in Poland. Here, I would like to encourage you to read the opinions of local authorities and developers.

Office has become a place of social and ecological responsibility, a place to build interpersonal relations, to bring generations together, to cooperate and manifest one's individualism. Today it is a place open to art, promoting creative thinking. We want to feel well — both in an office and outside of it. Our body is the first one to communicate information about ourselves. This is why healthy work conditions are so important — starting from ergonomics, through acoustics of rooms (commented by Pawel Polak from the Association "Komfort Ciszy" on pages 176–178), to air quality and access to green areas.

What future lies ahead of large office centres? Technological advancement is a sign of times which cannot be avoided and it is necessary for the economic development and raising the quality of life. Therefore, building certification systems will continue to develop. PhD. Anna Taczalska-Rygiak, from the Architectural Design Institute of the Cracow University of Technology, writes in detail about the newest WELL certificates (pages 180–191).

The thought of the human being is and will remain central in this context. This is the thought that motivated us to work on this year's edition of "Polish Office Market. Investment. Architecture. Products", which we put in your hands.

We wish you enjoyable reading,
Joanna Kus



Safety

Aesthetics

Noise reduction:

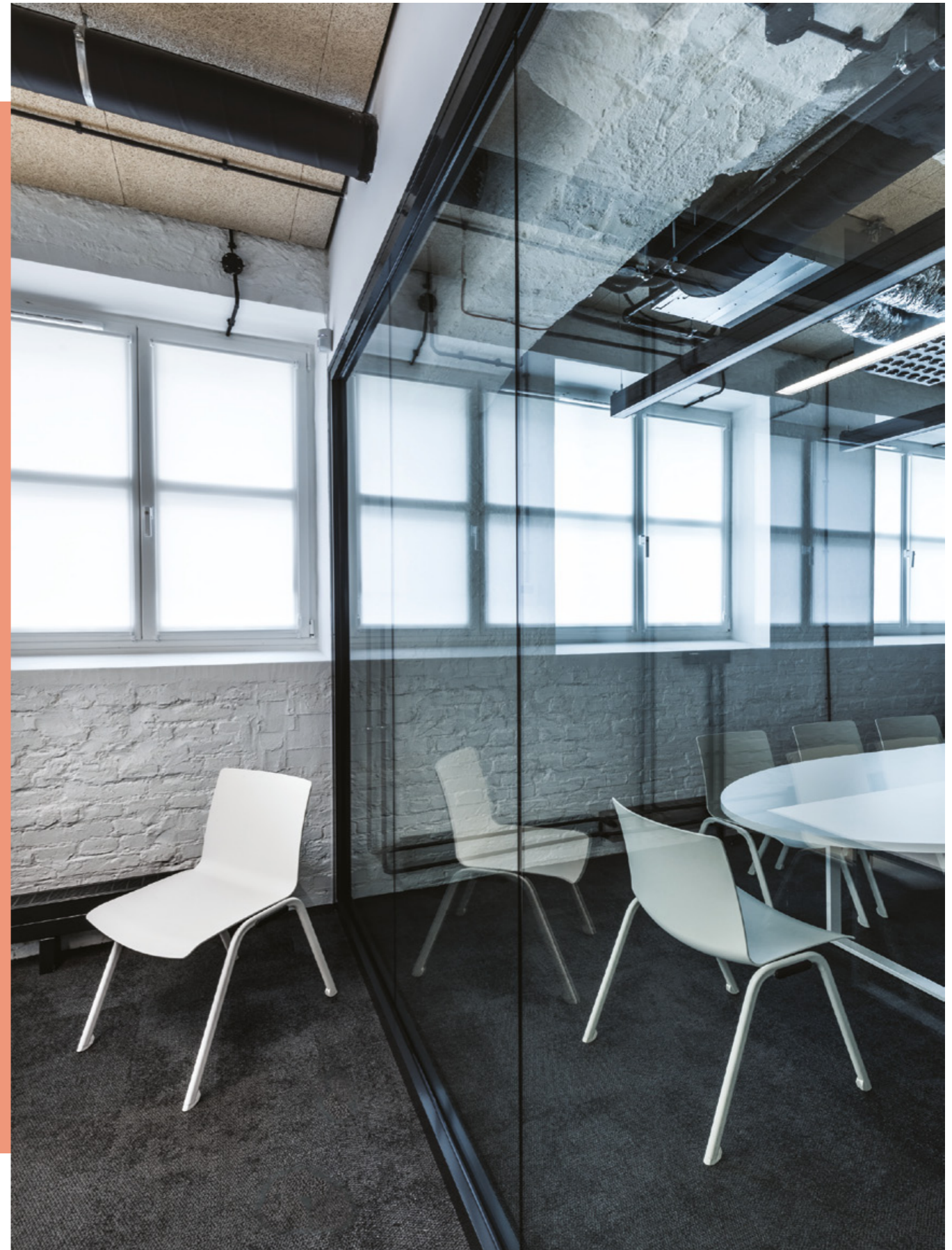
R_w up to 47dB

Alufire
Vision Line



**The most trusted solution for
extraordinaire looks and
ensuring fire safety**

“Featuring innovative glass to glass connections
such as a “T” connection and our patented 90°
connection. Alufire products are fully compatible
with each other and it’s features are considered
as top of the industry”



APA Wojciechowski Headquarters | Warsaw, Poland

A RECORD RESULT IN COMMERCIAL PROPERTY INVESTMENT

Poland is becoming a more and more attractive choice for investors, especially the ones from abroad, as they constitute 98 per cent of all entities on the Polish commercial real estate market.

According to the analysis of JLL consulting company, based on this year's investment transactions in real estate sector on the Polish market, the value of projects carried out in the first three quarters of 2018 can be compared to the result achieved in the whole year 2017.

Five billion euro: this is the aggregate value of transactions that was exceeded in Poland at the beginning of October 2018. The retail sector with contracts reaching the amount of 2.1 bn euro remains the leader in the group. It is followed by: the office sector, with the estimated value of more than 2 bn euro, warehouse facilities, with the value of 800 million euro, and hotels, with a total of nearly 70 million euro. Specialist forecasts speak of a record in the whole history of the investment market in Poland: the estimated value of contracts for the end of 2018 in all real estate sectors is 6 billion euro.

Low interest rates, good economic situation and positive moods among consumers stimulate the interest in the domestic market. This is why the commercial real property market is developing dynamically, the supply is record high and Asian investors from countries such as South Korea, China or Malaysia are becoming increasingly active in Poland.

Due to excellent results Poland has joined the group of 25 most developed world economies, such as USA, Great Britain, Germany

and Japan. The index agency FTSE Russel re-qualified Poland from Emerging Markets to Developed Markets. This decision came into force on 24th of September and in this way Poland is the first country among East European countries to advance to the developed markets group.

Polish FINNs — an attempt to adjust to the European standard

The legislative initiative to implement laws on starting and operating REIT type funds in the Polish legal system is now changing its form. It is already the third draft of the bill on investment in rental property that was submitted to Sejm. Experts believe that the present lack of legal regulations regarding REITs limits the possibilities of effective investment in real estate and it deprives the Polish market of a factor which is highly stimulating for its development. Special purpose vehicles or investment funds that operate on the basis of special regulations have been functioning on the international arena for many years. Thanks to their presence we notice a very positive influence of the commercial real estate sector, first of all thanks to investments made by individual investors

The first draft of the bill on investment in rental property was submitted to Sejm in October 2016. The main assumptions and objectives were focused on increasing the attractiveness of



starting and conducting business in commercial real estate sector and on increasing participation of domestic private capital in this market. The current draft differs from the essence of how REIT entities function and deprives the idea of investment diversity. The Polish legislator rejected the solution adopted in well-developed and well-functioning capital markets and has only allowed for FINN investment in residential property. This decision of the Ministry of Finances is substantiated by a too high investment risk, which results from the domestic commercial property market being dominated by foreign investors with a much higher capital. In the opinion of NBP (National Bank of Poland), a competition between newly created entities with an uneven competitor raises a risk of substantial loss, not only for investors, but also for the national bank system, which is to be the only source of capital for FINN type entities. It seems that Polish REITs do not stand a chance for intensive development. Some experts claim that the abovementioned Act will be beneficial mostly for the entity that carries out the government programme Mieszkanie Plus (Flat Plus).

“Lifting” the Polish commercial property market

Poland has become the leader in terms commercial real estate market dynamics in CEE. Until recently investors were attracted by accessible and well located land for investment. At the moment, when free space has diminished significantly, investors pay more attention to facilities which have to be modernized or change its function. JLL is estimating that more than 100 buildings in the capital city may come back in fashion, offering office, retail, recreational or cultural spaces. The international trend based on placemarking, that is creating places rather than raising buildings, is mostly visible on the Warsaw market, for example in Hala Koszyki, or Powisle power plant, which starts its operation at the beginning of the new year.

Such revitalization projects do not only include modernization of new buildings and its surroundings, but they also create a long-term business and cultural point on the city map. Investors decide to restore historic buildings although the costs of such an investment may often be higher than building a new facility from scratch. The reason they do it is to create a unique place, combining the historic architecture with modern design. What can we find in such places? Starting from office spaces, through gastronomic,

commercial and cultural facilities, to areas intended for residential property or small hotels.

Partial trading ban on Sunday with minimum impact on the property market

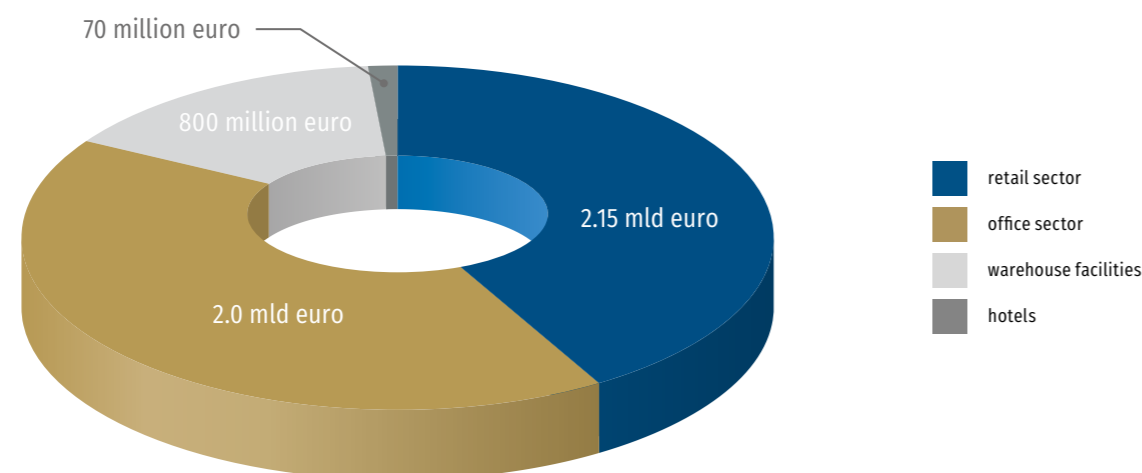
A report prepared by Cushman&Wakefield, summing up the 3rd quarter of 2018, shows that the partial trading ban on Sunday has influenced the results of retail real estate only slightly. According to the specialists, the planned supply at the end of this year should be record high when compared to previous three years, with around 490 000 sqm space. The aggregate value of investment in 2018 reached 5 bn at the beginning of October, largely thanks to the retail sector: the volume of transactions reached 2.15 billion euro, which constitutes 45 per cent of all market transactions.

Dynamically developing technologies and continuously growing popularity of e-commerce mean that we can expect substantial change on the commercial real estate market. For the few last years we have been observing intense evolution of retail, which is probably about to bring more changes in the nearest years than it has in the last few decennia. Everyone working in the industry will have to prepare for a time of continuous analysis and adjusting to ever rising needs and requirements of the buyers. Shopping malls are slowly changing into places where you do not come to do the shopping, but rather for entertainment or to use manifold services or for consulting.

Consultations on taxing regarding real property sale

The Ministry of Finance is conducting consultations regarding tax qualification for the sale of commercial real estate. The reason for this is the insufficient number of regulations and inconsistent practice of tax authorities with regard to entrepreneurs in the industry.

There has been a long-standing need to develop a complete and precise set of rules on the basis of which taxpayers would be able to classify the subject of commercial real estate transactions for tax purposes, that is to determine when selling a property constitutes a sale of entire enterprise or its organised part, subject to tax on civil law transactions, and when it is a sale of a commercial property as a commodity, subject to VAT.



Share of individual sectors in value of transactions in all real estate sectors



The main assumptions behind the consultations with the Ministry of Finance are: protection of reliable taxpayers and elimination of reasons to question accuracy of settlements in terms of classification of a transaction subject for the purpose of VAT in relation to commercial real estate. What is especially important is the distinction of circumstances in which sale/purchase is subject to VAT and such in which it constitutes an activity where the provisions of the Act on Value Added Tax do not apply.

Many disputes concern the right way of interpreting the notion of an enterprise under Article 6 point 1 of the Act on VAT and the notion of an organised part of an enterprise, as defined in Article 2 point 27 of this Act. There have been also rumours about situations when a tax authority deems sale of a commercial property inequitable, with retroactive effect, which has consequences for sellers. It is worth noticing that a problem may become more significant when the transaction was carried out by a special purpose vehicle which has been dissolved since then.

The future of commercial real estate in Europe

In March this year Deloitte experts prepared forecasts presenting the most probable scenario concerning the development of commercial real estate market. The development of technology is to play a great role here: data will be used much more often in office work and performance of tasks as such will become a more remote activity. This will influence office spaces, office equipment and infrastructure. Also the characteristics of particular professions will change, as will demand for some of them and forms of work. The need to employ physical workers who do not have advanced technical knowledge will decrease.

Coworking spaces are becoming more and more popular. Due to lower costs of rent and access to communities they are especially attractive to small, developing companies, where it is easy

to make new connections. It is also a good ground to exchange ideas, start cooperation between companies and a chance to broaden your scope of activities.

As a result of e-commerce development the demand for retail property will decrease. Work of intermediaries on the market will fall down in value, because of the possibility to conduct automated and direct negotiations between entities. Real estate transactions will be often based on blockchain technologies, which will reduce the demand for any kind of intermediation.

Deloitte's report does not present the future of the Polish property market in such a way as investors usually would like to see it. However, these visualisations stimulate creative change, such as would suit the needs of market participants. Appropriate preparation for requirements and preferences of companies and employees should be a priority for entrepreneurs who create the commercial industry.



Konrad PŁOCHOCKI
General Director of the Polish Association of Developers



Risky high demand for construction services



PhD Damian KAŻMIERCZAK
Chief Economist, Polish Association of Construction Employers

The year 2018 was marked by record high demand for construction services from public and private investors. The culmination of works on infrastructural projects financed from EU funds and prosperous situation on the residential and commercial real property market contributed here. The prosperous economic situation did not, however, influence the financial results of construction companies in a similarly positive way.

The accumulation of works on the area of the whole country lead to an unprecedented increase in raw material and subcontractor services costs, which even the most experienced participants of the construction market were not able to predict. As a consequence, many enterprises began to make a loss, a part of them is at the edge of profitability and other are forced to lower their forecasts with regard to generated profit. The deteriorating condition of companies is exceptionally dangerous for the whole sector which functions on the basis of a network of construction chains, where

the decrease of profitability and liquidity of one entity disturbs the financial situation of another. This problem is especially vivid in case of companies engaged in implementation of long-term infrastructural contracts at the commission of a public investor, which do not provide for effective mechanisms to adjust remuneration of subcontractors to the rising costs of materials and services within the period of the project. Apart from that, enterprises have enormous problems with a lack of physical and qualified workers, wage pressure is rising and financial institutions are tightening up credit and guarantee policies, taking into account the increasing exposure of the construction sector to operational and market risk. The culmination of the abovementioned issues leads to delays in implementation of many investment projects and in some cases contractors and subcontractors leave construction sites, facing high contractual penalties as a result. In the nearest future construction enterprises will have to face the negative consequences of rising energy prices

and bear additional costs related to the new pension scheme system.

Prudent pricing policy

We have to emphasize, however, that contractors have recently started to pursue an extremely prudent pricing policy. This results from a more restrictive approach to risk assessment regarding further increase of costs of public investment in case there are no effective currency clauses. Many general contractors withdraw from prolonged tender proceedings without appending a signature on the contract, do not make any offer in ongoing tenders or make an offer which exceeds underestimated budgets of investors, or they sign only these contracts where the risk of loss is relatively low. This approach allows us to consider the situation of the whole sector in a 2-3 years perspective in a more optimistic way.

Cooperation with private investors

Enterprises which conduct more diversified business are in a much better situation. Their workload capacity allows them to start cooperation with private investors, for example on the residential market or on the commercial real estate market, which currently performs impressively. Short-term contracts in buildings construction are now considered to be the safest and the most lucrative in comparison with infrastructural contracts carried out at the commission of public institutions. First of all, contractors can easier assess the increase of costs on the construction market when bidding shorter contracts. Secondly, private investors share the investment project risk with contractors more fairly and they are more flexible when solving problems which come out at the stage of building construction.

Economic boom continuation?

Whether or not the economic boom will continue in commercial construction sector will depend on the pace of economic growth in Poland and record low interest rates in Europe, as well as on the engagement of construction companies — as no new projects may be carried out without them. State authorities should therefore take care to create appropriate institutional and legal framework, which will allow construction companies to function effectively, will contribute to maintaining the good economic situation in construction industry and will allow for favourable investment climate.

A good year for the commercial property industry



Daniel DRAGA

Board Member of the Cavatina Group

Dynamic development — this is how we should sum up 2018 on the commercial property market in Poland. It is especially true for Cavatina Holding S.A. — taking profit of the last year successes, the company announces its ambitious plans for the future.

Last year was a special time for the industry of commercial real estate. Poland has become the cradle of expansion for big providers in business services, IT and modern technologies sectors. This was one of the key factors influencing the development of the industry. This period was also very intense and successful for the Polish Group Cavatina Holding S.A.

Cavatina Holding S.A. is one of the commercial property market leaders. It bases its operations solely on the Polish capital and can be proud of a project portfolio of 500 000 sqm, which it plans to complete by 2022. Since the moment the investor started its operations in 2015, it has already achieved extraordinary efficiency and development dynamics. It is just enough to mention the company's 7 new projects in the biggest cities of Poland, such as Cracow, Warsaw or Wrocław.

The pace of Cavatina's projects and their efficient commercialization is truly

impressive. It is the fastest developing company in the industry. Thanks to know-how of the managing staff, they compete effectively with European leaders. The company does not limit itself to the domestic market: it opened offices in Berlin and London and is working now on gaining new development projects on the foreign markets.

The Cavatina Group projects are distinguished by their architecture, quality and competitive prices. This is possible thanks to a unique operation model based on development of comprehensive competences within the Group. It enables the company to carry out their projects independently, starting from real estate acquisition, through design, general contracting in the scope of construction and fit-out, to commercialization of the project. The investor has its own design studio, which ensures comprehensive customer service.

It was a good year

A spectacular success of Cavatina in 2018 was the first prize in the finals of the international competition International Property Awards in London. It is a prestigious award, widely recognized both in Europe and in the world. The office project Chmielna 89, developed by the Group in the centre of Warsaw, received

the title of the *Best International Office Development*. The building was given the highest scores by the judging panel composed of more than 80 industry experts. The evaluated aspects included: the design, quality of execution, customer service, innovations, originality and environmental issues.

It is a great distinction which shows that Polish real estate is developed at a world-class level. This year's 25th, jubilee edition of International Property Awards evaluated property from all regionals of the world — Europe, USA, Arabic countries, Africa, Latin America Asia and the Pacific.

Kingfisher, Kimberly Clark, Gigaset, DotPay, Regus, Delphi Technologies or Aptiv — these are just some of the companies that selected projects of Cavatina as their offices last year. The investor signed 40 lease contracts for a total area of more than 40 000 sqm and it has already announced that this number will be doubled in 2019. The internal design department and fit-out service section provided full support. Efficient construction preparation services are appreciated by clients on the increasingly demanding market.

The preliminary, consolidated financial data for 2018 show that Cavatina Holding S.A. achieved approx. PLN 20 000 000 income from sale, which means that their net financial result amounted to around PLN 100 000 000.

Expansion in new locations, development of the Group and plans

In 2019, the Cavatina Group will commission more than 75 000 sqm new A-class space in Warsaw, Cracow and Wrocław. The number of projects under preparation is rising too — for example, the company will commence new multifunctional projects in Katowice, Bielsko-Biala and Gdansk. Their aggregate usable area will exceed 150 000 sqm. And this is only the beginning — the investor also has plans for Lodz.

By the end of 2022, Cavatina is planning to extend the portfolio of completed projects to 500 000 sqm.

The scope of our activities and dynamic development require continual increase of our effectiveness. At the moment we employ more than 130 people — specialists from the real estate industry, engineers, designers and architects. We also implement new procedures in order to make work in our organization more efficient, mitigate operational risk and improve the quality of customer service — says Daniel Draga, a Board Member of the Cavatina Group.

Investment market in the office sector



Michał STĘPIEŃ

Associate, Investment, Savills

Investors' activity on the European real estate market was still high in 2018, although after a very intense 2017 there was a certain slowdown, which was visible especially in the summer. According to REAL Capital Analytics, the volume of investment transactions in Europe throughout the entire 2018 was estimated at nearly EUR 278 billion, which reflects an approx. 15% decrease in relation to 2017. The sources of the slowdown should be seen in at least several phenomena. The long-lasting high demand for commercial real estate on the leading Western European markets, combined with the limited supply of new facilities, led to both a significant increase in rental rates and compression of capitalization rates, which led to growth of real estate prices in the leading markets. There is still a lot of investment capital on the market, however, it is harder and harder to find the right, reasonably priced product.

The last quarter of 2018, however, looked promising. Positive sentiment was clearly

felt at the October EXPO REAL in Munich, which this year was visited by a record number of participants. Good moods translated into high volume of investment transactions in the fourth quarter. We expect that in 2019, the upturn in the investment market in Europe will continue, although the volume of transactions is likely to reflect some slowdown.

In a situation when signals about the upcoming slowdown are coming from different parts of the world, investors are more cautious in acquisitions, accepting the „wait and watch” strategy more often. At the same time, there is quite a lot of capital remaining on the market that is looking for the right product, both from the point of view of asset valuation as well as sectoral and geographical diversification of investment portfolios. In this environment, certain locations, such as Central and Eastern Europe or slightly smaller European markets, such as Belgium, Portugal and Ireland, may

undoubtedly benefit, offering slightly more reasonable levels of return on investment.

The office sector in Poland is a great example of a market that still offers very favourable conditions for investing. This is due to the combination of several factors. In the past few months, we have been able to observe a clear compression of capitalization rates, mainly in the „prime” sector, however, the rate of return still offers a certain premium in relation to the leading markets in Western Europe. At the same time, occupiers' demand for office space is reaching record levels, driving the activity of developers who provide a good quality product in the most popular locations. The constant inflow of new supply keeps the level of rents at a relatively low level for a long time. What does this mean for investors?

Well, despite the compression of the rates of return, the relatively low level of rents translates into an attractive level of real estate prices per square meter of leasable area. In addition, developers must face the pressure of rising construction costs, which gives certain space for rental growth, which in turn gives investors additional comfort. Even a small increase in rents per annum, with sufficiently long lease agreements, will allow the property owners to generate added value during re-commercialization and, at the same time, is a safety buffer for possible decompression of capitalization rates. If we add to this the dynamics of infrastructure development, urbanization or revitalization of the whole districts and other demographic and economic factors, it turns out that the office sector in Poland has a lot to offer to investors.

The attractiveness of the Polish real estate market is confirmed by last year's statistics. A record volume of more than EUR 7.2 billion was invested on the Polish real estate market, reflecting nearly 40% growth year-on-year. Nearly 40% of the total volume accounted for transactions in the office sector. Of these transactions, about two thirds accounted for properties located in Warsaw. Capitalization rates for the best office buildings in Warsaw are at the level of approximately 4.75%, and around 6.00% in regional cities. We expect that the investment market in Poland will still perform well in 2019, and the numerous competitive advantages of the office market in Poland will continue to be a strong magnet for foreign investment capital.

Tenants in the world of office leasing. What do they look for and what can they get?



Artur SUTOR

Partner, Head of Office Department, Cresa Poland

The Polish office market is growing at a rapid pace both in Warsaw and in regional cities. Qualitative and quantitative changes are going hand in hand with the increasing market maturity and tenant awareness.

Tenants in Poland in 2018/19: experienced and demanding

A vast majority of tenants in Poland have some experience in leasing office space. Some have gone through two or four full lease cycles, work with real estate advisors and make plans for a couple of years ahead.

Landlords face ever-greater demands from all tenants with regard to office fit-out standards, services and location as an attractive office helps tenants recruit and retain top talents.

What is important to experienced tenants?

Due to the tight labour market, the choice of location is being increasingly driven by employee needs. Firms targeting top specialists need to ensure that they enjoy easy access to their workplace, including by public transport. This, in turn, translates into growing requirements for office space in central business districts.

Tenants looking for office space in prime locations are likely to see high rents and

experience problems finding appropriate space. Those who are able to attract employees to secondary locations have a wider spectrum of office buildings to choose from both in Warsaw and on local markets. Rental levels remain an important factor in the decision-making process, but are becoming less pivotal than in previous years.

Bargaining power of tenants

Warsaw is currently a diversified market in terms of supply-demand balance. Following the tenant-favourable years 2015–2017, 2018 has already witnessed several significant changes. Office supply remained healthy, but occupier demand for prime locations surpassed expectations of analysts. The availability of office space to let in the city centre in 2019 has become very limited. Tenants who can shelve relocation plans until 2020, when new office buildings will be delivered in the vicinity of Daszyńskiego Roundabout, will have a wider choice of options.

Regional markets are also experiencing a solid office space growth, albeit still insufficient to meet occupier demand in Tricity and Wrocław. There is a better demand/supply balance in Poznań, Krakow and Łódź.

This is due to inadequate availability of co-working spaces to accommodate firms planning to move to buildings in the pipeline.

Co-working space accounts for less than 5% of the total office stock while leasing costs are 200–300% higher compared to traditional office space. Some tenants are however ready to pay a premium to enjoy the flexibility of a short-term lease.

Knowledgeable tenants are already beginning to negotiate leases for office space to move to in the first half of 2021. By doing so, they are able to negotiate rental levels and to obtain many concessions from landlords.

A number of items can be negotiated, including parking spaces, the choice of gym or F&B operators in the office building, the right to place a logo on the building, the choice of floor and design of common areas.

The sooner tenants begin negotiations and the more office space they intend to lease, the wider the choice of matters on which they will have a say. They can, for instance, demand that a conference room be included in a building that is still at the designing stage. If you begin lease renewal or expansion negotiations early enough, you are more likely to have original lease terms amended in your favour.

Pre-let or long-term planning

Office buildings in the pipeline attract experienced tenants who are confident of their market position — expert market players who are one lease cycle ahead of competition thanks to pre-lets. Such tenants begin talks as early as possible, i.e. when the developer is seeking to secure construction permits and financing. Each tenant is extremely valuable to the developer, because a pre-let signed helps bring down the investment risk and borrowing costs.

A pre-let is a unique opportunity to negotiate optimum lease terms and conditions, including a partial reimbursement of operating costs to a firm waiting for the office building to be completed.

Tenants increasingly think about moving to new head offices 3–4 years before the end of their current leases. However, if they opt for a building in the pipeline, they need to think long-term, at least 10 years ahead, about their growth and office requirements. Pre-lets are therefore becoming a domain of large corporates that have been operating on the market for some time. Firms entering the market are maintaining a degree of caution about pre-lets, but are also likely to benefit from them.

CHANGES TO THE CONSTRUCTION LAW

For a few years the government in Poland has been working on a regulatory reform related to the property investment process and possibilities of property development.

The need of changes in the Construction law

The current administrative proceedings at the onset of the property investment process are very formalized and time-consuming, which often leads to delays in project completion. At present, it takes a few months or even a few years to receive a construction permit and approval of the building design (e.g. if the property where the project is planned is not included in the spatial development plan).

To meet the needs of investors and developers, for a few years the Polish government has been working on a reform regarding the construction process. The main assumption behind the reform is simplification of the administrative proceedings and making the process less formalized. At the beginning there were plans to implement a completely new regulation regarding property investment, in a form of a Urban Construction Code, which would revolutionize the process, accelerating it and making it more efficient.

More than a bill — changes to regulations regarding technical conditions

After many years of work, the government has finally decided not to implement the Code, and instead to amend particular laws related to the investment process, including the provisions regarding spatial planning and development, provisions of the Construction Law and some of the secondary legislation to these regulations. Moreover, the so-called Special Purpose Road Act has been implemented (this one is related solely to residential projects), which is to accelerate the procedures necessary to obtain a construction permit for residential buildings in cases when no spatial development plan is available.

The changes have impacted commercial (office) projects as well. The provision that has been the most significantly amended is **the Regulation of the Minister of Infrastructure on Technical Requirements to be met by Buildings and their Location (Technical Requirements)**.

Technical requirements are a sort of **guideline for the creators of a building design** (in the scope of building technical parameters and development parameters). However, although it is possible to abstain from following these guidelines, it is necessary to obtain a prior approval of the relevant Minister of Construction and of the appropriate architecture and construction authority.

Important changes from the point of view of property investment (including offices)

The scope of this article does not allow for a comprehensive description of all implemented changes. For this reason, we will only refer to the most relevant points from the practical point of view of the investment process.

- The amended technical requirements contain **a definition of a construction plot**, that is a plot where an investment project may be carried out. According to the new definition, with the exclusion of: plots that are banned from construction under provisions of the local spatial development plans, roads and agricultural land referred to in the definitions, all plots may become construction plots (plots for development) after they comply with the necessary statutory requirements;
- **A new definition of a car park** has been implemented, and the provisions in this scope have been amended. There are higher limits for parking places, and certain restrictions as to their location have been imposed. As a consequence, it is possible to design car parks closer to buildings, which will allow for a more efficient use of the plot itself. The width of a parking spot for a passenger car has been extended from 2.3 to 2.5 m. As a result, designers of underground car parks will have to plan more space for the underground storeys and the structure will have to be suitably adjusted (placing the structural columns at a wider distance). The width of the access roads to parking spots has been changed too — from 5.7 to 5 m. However, no regulations regarding bicycle parking places have been implemented;
- New provisions allow **for construction of the building up to the boundaries of the plot**, if the door or windows of the designed building are not directed towards the neighbouring plot. So far, for this type of construction it was necessary to receive an exemption from technical requirements;
- The concept of **the distance from the legal boundaries of a plot** has changed — so far, the basic reference was the neighbouring construction plot. At the moment it is **the boundary of one's own plot** where the project is carried out. Thanks to this solution the type of the neighbouring plot will not matter, because the distances will be measured from the boundaries of the construction plot where the project is planned.

Summary

The changes above are not as radical as we would expect, but they allow for more effective development of a construction plot and, as such, seem positive.

As a side note, it should be pointed out that a specially convened consultation team in the Ministry of Infrastructure and Development is now working intensively to simplify the process of spatial planning and development, with the aim to make the property investment process more efficient.

Malwina JAGIEŁŁO

Advocate, Lawyer at Real Estate Practice Kocharński & Partners

Joanna KOŚMIDER

Legal Counsel, Lawyer at the same Practice

GDPR IN OFFICE SPACE MANAGEMENT

The guidelines of Personal Data Protection Office (PDPO) have resolved some doubts regarding GDPR, but many questions still await a specific answer. The subject of personal data processing in the context of office space management and administration is one of the most interesting ones.



6 (1) f of GDPR), which is ensuring safety of people and assets. The necessity of protection in case of torts, vandalism or claims from the users of the building is an objective justification for the need of registration and recording in the common spaces. Unfortunately, it also gives rise to a number of questions in the area of personal data protection.

The use of monitoring entails an obligation for the data controller to comply with the information requirement. In particular, the data controller has to: indicate their contact data and the contact data of the data protection officer; state the purpose of data processing, the basis for processing (usually by stating the legitimate interest pursued by the controller); indicate recipients of personal data (or categories of recipients); inform about the intention to transfer data to third countries or to an international organisation; determine the period for which the recording will be stored; give information about the right to request from the controller access to personal data of the data subject, their rectification or erasure, or restriction of processing; give information about the right to object to such processing, the right "to be forgotten", the right to data portability and the right to lodge a complaint with a supervisory authority; inform data subjects about profiling, if it is used, etc.

Are there restrictions regarding monitoring on the whole area of office facilities?

So far, there have been no regulations that would govern this area in a direct and universal way. The provisions related to visual monitoring are included in a few acts (for example Act on Commune Self-Government, Act on Poviats Self-Government, Act on the Rules of State Property Management, Act on Gambling, Act on Safety of Mass Events, Educational Law, Act on Mental Health Protection, Act on Medical Activity, Police Act, Act on Public Roads, The Code of Civil Procedure, Code of Criminal Procedure). From the perspective of an average Joe, the most important provisions in this area are set forth in the Labour Code. Theoretically, these provisions only apply to employer - employee relationships, not to the relationship between an office building manager and a third party entering the building.

According to Article 22[2] § 1 of the Labour Code, *if this is necessary in order to ensure safety of employees, protection of property, control of production or confidentiality of information that could cause damage to the employer, if disclosed, the employer may implement special supervision over the work establishment*

or the area around it, in the form of technical measures which enable image registration (monitoring). Pursuant to § 2 of the above mentioned article, monitoring does not cover sanitary facilities, changing rooms, canteens or smoking rooms, or rooms made available to the company trade union organization, unless that the use of monitoring in these rooms is necessary for the fulfilment of the purposes specified in § 1 and does not violate dignity or other personal rights of the employee, as well as the principle of freedom and independence of trade union organizations, in particular through the use of techniques which prevent the persons in the rooms from being recognized. Even though the provision only refers to recording of employees by the employer, it should be noted that the restrictions listed in the quoted paragraph 2 have their origin in the basic rules of personal data processing. They are related, for example, to the principle of limitation of data processing only to the specific purpose, to the principle of data minimisation and to the obligation to protect sensitive data. When we use visual monitoring in the common areas of the office building, it is therefore worth implementing identical restrictions as the ones resulting from the quoted regulation.

Impact assessment

Placing cameras in the building requires checking if we have to do with *systematic monitoring of a publicly accessible area on a large scale*. If we do, then under Article 35 of GDPR the controller is obliged to perform the so-called impact assessment. Fortunately, pursuant to the Personal Data Protection Office's guidelines on visual monitoring and according to the list of types of data processing operations which require impact assessment (PDPO Communication of 24 August 2018), this assessment is not required in case of monitoring where *image is recorded and used solely for the analysis of incidents of law violation*. Unfortunately, at the same time the PDPO gives *monitoring with the use of a RFID system where indicators are or may be ascribed to natural persons as an example of an operation which poses a high risk of breach for the given type of processing*. It should be noted that the use of this type of technology to register events of entering and exiting the office building does require the aforesaid data protection impact assessment. This obligation also applies to *the processing of biometric data of clients and employees for the purpose of personal identification or verification in access control system, for example entering specific areas or rooms*. It therefore applies to the use of fingerprint electronic locks.

Activity conducted in the office building in the view admissibility and scope of monitoring

For example: is it admissible that the building manager places a camera at the door of a psychiatrist's practice or, let's say, an MP's office? And the headquarters of a political party? Just hypothetically, we can say that processing of a person's image in this way allows us to ascribe to persons a particular disease or political views. And such information constitutes sensitive data, which can only be processed in situations listed in article 9 and 10 of GDPR. From a practical point of view, receiving a person's approval for this type of personal data processing seems unrealistic. A possible legal basis for such operations may be Article 9 (2) f of GDPR,

that is if processing is necessary for the establishment, exercise or defence of legal claims, related for example to damage of property on the building area; Nevertheless, the use of monitoring in such cases should be considered dubious.

Right of access to data

Another practical problem that a building manager may come across, is ensuring the right of access to data and data portability for the data subject. We can imagine a situation when a person who was recorded addresses the controller with a request to submit copies of all recordings where the person's image is registered. Taking into account that most systems do not ensure automatic registration and identification of persons, it seems unrealistic to establish when and by which camera the person was recorded. This problem has been partially noticed by the authors of GDPR. As it is set out in point 63 of the preamble of the Regulation, *if the controller processes a large quantity of information concerning the data subject, the controller should be able to request that, before the information is delivered, the data subject should specify the information or processing activities to which the request relates*. So, theoretically, if this person does not specify the moment when they were at the monitored area, the controller may refuse to give access to the data.

Another problem related to the above concerns the obligation to protect personal data of recorded persons. The PDPO guidelines give the following example: *if an event of property damage is recorded (for example a car crash in a car park), the manager of the area may take a decision to make the recording with the image of the perpetrator or the register plates of the vehicle available to the injured party who wishes to pursue their rights. However, this must take place with respect for rights and freedoms of members of the public. This means that the recording should not include data of other persons who were not engaged in the event*. Obviously, to meet these requirements, the controller will have to bear the costs of edition of the recording, or meet the possible consequences of refusal to make the data available until an authorized party, such as police, asks for it.



Michał PODOLEC
Legal Counsel



Kancelaria Radcowska
Michał Podolec
Kancelaria Adwokacka
Magdalena Rubiś

THE FUTURE OF LARGE OFFICE CENTRES

Krakow — how to reconcile economic interest with the quality of life in the city?

Krakow belongs to one of the most popular business and office centres in Poland. Current trends show that the city should stay on this position, due to access to highly qualified staff, attractive life conditions and comfortable connections with the world. The described factors are appreciated both by domestic investors and by foreign ones, so companies from the business services sector report demand for modern office spaces. In the first half of 2018, the demand for this type of spaces in Krakow constituted nearly 30 per cent of the overall demand of regional markets, which has a direct impact on the activity of developers, who are planning further projects. At the end of 2018, the total resources of modern office space exceeded 1200 000 sqm. According to the estimation of real estate agencies in Krakow, the nearest three years will bring another 500 000 sqm office space. This situation of course has its advantages, but it is also a source of some challenges for the functioning of such a city centre as Krakow.

In the process of intelligent management of the city and metropolis, it is essential to be able to identify the needs and expectations of its residents. They are the most important source of inspiration when choosing projects and development paths for the city. The quality of life is influenced by many factors, for example: access to city infrastructure, services or green areas, as well as work conditions offered in office buildings. Nurseries, kindergartens, relaxation and entertainment zones — it is becoming a standard to locate these close to office facilities. At the same time, the way offices are considered is changing now. No longer is it just a place of work, it is becoming a meeting place, a venue for contacts between people. When designing office spaces architects think first of all about creating an attractive and friendly space for employees, a space distinguished by innovative and unconventional solutions. They also put a great emphasis on esthetic surroundings of the offices, design green areas and small architecture facilities. The city should be, first and foremost, a space convenient for its residents and users.

This is why the newly adopted strategy "This is where I want to live. Krakow 2030." follows a vision of Krakow as an intelligent city. Apart from the main aim, which is high quality of life, it stresses the importance of creative economy, respect for the natural environment and development of the city's cultural potential. All plans are based on own development resources, which allow Krakow to compete for new projects and residents. When creating new public spaces, planners should take into account the issues of quality of life of employees and residents. A city which aspires to nothing less than being a modern metropolis, one which supports development of innovative economy and offers convenient living conditions, has to develop in a sustainable way.

It is an advantage from the point of view of sustainable development that office buildings in Krakow are spread all over the city, which is caused by urban characteristics of the city. This polycentrism is an unquestionable asset of the capital of Malopolska, especially if we take into account office development of some districts, accompanied by greater availability of services and extension of city infrastructure. The fact office centres are scattered over the city also helps to fight traffic, because most of office facilities are located next to main passageways and it is possible to reach them using public communication.

Further development of the *Park&Ride* system still remains one of the basic aims of the city transport policy. It allows drivers to leave their cars on a car park and use public communication; this contributes significantly to decreasing the traffic in the centre of Krakow and it facilitates improvement of air quality. The need to commute to work in an environment-friendly way is addressed by development of bicycle infrastructure. It is more and more often that employers provide their cycling employees with suitable facilities, for example bicycle racks, dedicated space in car parks, special cloakrooms, drying rooms, showers, and so on. The city is also continuously investing in extension of cycle paths and development of the city bike system — Krakow can be proud of the most modern bikes in Poland, the so-called fifth generation bikes. These are equipped with computers and localisation modules, which make it possible to find them using a mobile application.

As you can see, Krakow is a city which offers many employment and professional development possibilities, but at the same time it is a good place to live. A wide range of cultural activities is a great advantage of the capital of Malopolska. It gives the residents a lot of possibilities to spend their free time in an active way. Importantly, no group of Krakovians has been forgotten. Both the youngest residents and seniors will find something for themselves in the wide range of sports, entertainment or educational activities. In the economic context, the development of the city reinforces the modern services and R&D sectors. Therefore, when developing business spaces and creative industries, Krakow has to be innovative, has to have a flexible labour market and effective cooperation between science and business. All this and a high quality of life that the city offers to its residents will help Krakow maintain its high position on the list of the most attractive places to work and to live.

Katarzyna WYSOCKA

Entrepreneurship and Innovation
Department
Municipality of Krakow

 **Kraków**

K for 
KINGS CITY

R 
for **REGIONAL CAPITAL CITY**

K 
for **KEY TO DEVELOPMENT**

A 
for **AREA OF CREATION**

O 
for **OPEN TO THE WORLD**

W 
for **WORKING POPULATION**

**KRAKOW'S
BUSINESS
ALPHABET**

business.krakow.pl

KEY WORKPLACE TRENDS OF 2018 AND THE FUTURE OUTLOOK

2018 marked the outline of several key trends that will shape the workplace and thus the office market in the coming years. The most prominent three amongst them are: focus on employee experience, digitalisation and new lease models.

Employee experience design

Despite certain signals that the labour market is slowing down, most companies will still experience difficulties finding and retaining highly skilled employees. Technological disruption and the emergence of new service models create a growing skills gap, where key competencies such as e.g. data analytics and integration are highly valued and sought after. The problem in these fields is not workforce shortages as such, but difficulty in

attracting and retaining top specialists with a desired profile. Data analytics increasingly becomes the driving force behind not only key commercial decisions, but all fields of management and operations.

Faced with an ever increasing competition for talent, companies decide to make strategic changes in their approach to employee experience. In this new world, offering traditional perks, like health insurance and gym membership, is no longer enough.



The growing popularity of wellness concepts and focus on new workplace strategies (such as e.g. agile workplace) are a clear sign that businesses become increasingly aware of the major bottom line impact that creating the right organisational environment for people to thrive and succeed in brings.

It's not a surprise then, that one of the key trends in the coming years will be the focus on curating people's experiences – both within and outside of the workplace environment. For such experiences to be truly game changing, they need to be thoughtfully aligned on four parallel – and equally important – dimensions: people (i.e. relations, interconnectedness, leadership styles), processes (organizational capabilities), technology and place. In the whirlwind of change that sweeps through the global knowledge-based economy, the competitive edge will depend on the ability to consciously design and shape desired employee experiences. Businesses that are able to build an organisational culture strong enough to make talented specialists willingly choose them over another employer, will emerge as winners in the long run.

Digitalisation, Internet of Workplace and the importance of company culture

Digital transformation, disruptive potential offered by new technologies and the challenge of getting ready for the unpredictable future, force businesses to make strategic decisions to adopt new organisational models.

In terms of work environment, the Internet of Workplace (IoW) gains an ever increasing importance. IoW is the integrated corporate architecture that connects employees and enables them to collaborate and operate independently of location, while at the same time offering a wealth of data, which enables a flexible response to organisational needs, as well as a conscious design and management of how the community of users experience their workplace. The IoW also paves the way for new, more flexible structures, which enrich traditional ways of operating with distributed working models. Not surprisingly, flexible working options remain at the top of priority list for highly skilled workforce. In this decentralised world, driven by new technologies, the question of organisational identity gains major importance. Company culture becomes the Velcro crucial to maintain a cohesive experience for diverse, rapidly forming and fast changing teams, that often operate virtually. In such a fluid, flexible world, the issues

of culture, brand identity and a sense of belonging to a community of people who share common goals, as well as a similar set of values and beliefs, will decide the market advantage. It will not be the strongest that survive but those who manage to create the strongest culture, cohesive and attractive enough to allow them to react flexibly to unpredictable market changes.

New lease models – growing popularity of 'Core & Flex' strategies

2018 has seen the growing popularity of flexible and services spaces in the Polish office market. WeWork's entry into the Polish market and further expansion of existing co-working operators are forcing both tenants and developers to rethink traditional lease models. Faced with rapid and unpredictable changes in the economy and disruptive technological advances, businesses need to develop strategies that allow them to respond flexibly to sudden headcount fluctuations and market changes. In terms of work environment, this heralds a growing popularity of alternative real estate strategies. In addition to traditional models, such as ownership and long-term lease, flexible short-term leases will become a natural choice, not only for young and rapidly growing start-ups, but also for large corporate clients. An example of this model is choosing to secure a short-term lease in co-working or serviced spaces, to efficiently accommodate an emerging team in in minimum time.

Flexible lease models and the trend of treating real estate as a service will gain significance and become a natural element of large corporate clients' expansion strategy. Colliers International's global research shows that the average rental period of serviced workspaces has doubled in the last 5 years going from 12 to 24 months. Large corporations also constitute an increasing percentage of co-working clients. This "Core & Flex" model will continue to gain popularity as Polish office market follows global trends. In the coming years, we'll see more and more companies secure flexible lease or shared workspaces – alongside long-term lease of headquarter space, to enable swift reactions to sudden organisational changes.

Increase in popularity of the 'Core & Flex' model is another manifestation of the trend, in which the workplace – understood as physical space along with cultural norms and rules shaping the behaviour of its users – will evolve towards maximum flexibility and adaptability to unpredictable market conditions.



Dorota OSIECKA
Director Workplace
Innovation at Colliers
International

INSPIRATION IN RESPONSIBLE BUSINESS?

The issue of corporate social responsibility in the context of broadly defined construction industry seems particularly interesting. In this industry sustainable development and CSR (Corporate Social Responsibility) are closely related to innovations in business operations. From here, it is just one step ahead to using these two aspects as a competitive advantage. And very well so — indeed, there is no CSR without mutual benefits — for the company and for its surroundings.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



Today, to start a conversation about social responsibility, whatever the industry, it is worth having a look at the icons of Sustainable Development Goals. These colourful graphics symbolize the challenges that have been included in the Agenda for sustainable development 2030, which was adopted by the member countries of UN in September 2015.

Since then, they have been a kind of a guiding light for companies that want to work for sustainable development. We can also find challenges for the construction industry there: increasing the inclusion level, providing for sustainable urbanization and participation in integrated and sustainable human resources planning and management; decreasing the negative impact of the city on the environment and facilitating sustainable and resistant infrastructure. However, possibilities become clear everywhere where we read about ensuring health and safety, reduction of pollution and access to decent sanitary conditions. And how does it look like in practice?

Good practices in sustainable construction

For 17 years the Responsible Business Forum has been preparing the report "Responsible Business in Poland. Good Practices."¹ Companies from the construction industry may report their activities in all areas of the ISO 26000 standard. However, it is the chapter about environment which contains the most innovative and interesting solutions in the construction sector. Just as the whole report, they may be inspiring for companies.

And for example in the last report² we can read about the good practice adopted by Skanska companies in Poland, which implemented BREEAM certification for all new residential projects in the country. This certification is granted to buildings which meet the highest standards of sustainable development. Office and residential projects are evaluated at each stage of their creation: starting from design, through construction and ending with the use of the building. Another popular building certification system is LEED. Companies which appreciate the idea of sustainable development like to choose buildings equipped with ecological solutions for their offices.

In the report we also read about businesses which transform their offices or plants into more environment friendly places. They install automatic detectors in the building that switch

| Corporate social responsibility areas according to PN-ISO 26000 standard |
|--|
| • organizational governance |
| • human rights |
| • labour practices |
| • environment |
| • fair operating practices |
| • consumer issues |
| • community involvement and development |

source: odpowiedzialnybiznes.pl/hasla-encyklopedii/iso-26-000/

off the light, tap aerators to limit the use of water, systems which recover drainage water or photovoltaic systems which increase energy efficiency. In 2017 Coca-Cola HBC started these activities by supporting a programme to look for potential environmental losses — so called nearlosses. Losses and nearlosses related to the use of water or energy inside and outside of the building have been identified. Each employee of the company could submit remarks and suggestions.

The example of IKEA shows how responsibility for environment may become an element of business strategy. The aim of the network is to produce by 2020 as much power as the company uses all around the world. Moreover, the produced energy is to be 100 per cent renewable — mainly wind and solar energy.³

Closed loop — still a trend, or a necessity?

The future of construction industry is surely circular economy, which has become very popular in the recent years. As Deloitte points out in its report "Closed loop — open possibilities"⁴, the quality of life has changed a lot along with the economic development. The effect of increased consumption is destruction of the globe and resource depletion at a faster pace than it is possible for them to regenerate. The closed circuit may be the solution.

Specific solutions are already being implemented. For example, the Valux plant in Namyslow invested in an ecological installation of wood resources management, such as clear-cuts and sawdust. A biomass boiler will allow to reduce gas consumption by as much as 80 per cent. The plant in Namyslow will also produce nearly 2.5 thousand tons CO₂ less, and it will use 99 per cent of wood resources.

The L'Oréal company is also carrying out a project. The company is building a water recycling station in L'Oréal Warsaw Plant. To achieve the ambitious goal of limiting the water usage by as much as 60 per cent, the company had to implement some very advanced technological solutions. An internal wastewater treatment station will take contaminated water from the plant, clean it and then transport clean water back to the plant to be reused. As an effect, the facility will not pump any sewage.

Such solutions are still more of a curiosity than a standard, but when we take into account difficulties with access to resources and the need to limit resource usage, we can say that such solutions will surely be sought for.

Access for everyone

When we think about offices or plants, we cannot forget about the perspective of other users — employees, clients. Buildings should be accessible and adjusted to different needs and limitations. And this is not only about vehicles for persons who use wheelchairs, but also about facilities for pregnant women, elderly or vision impaired people.

Designing buildings is one of 8 key areas supported within the government programme "Accessibility Plus", initiated in 2018. The aim of this initiative is to create accessible spaces by breaking down architectural and communication barriers, improving the existing infrastructure and raising new, appropriately designed and equipped public utility and multiple dwelling buildings.⁵

Modern offices seem to be accessible places. And they usually are, in the basic scope. But when designing and choosing equipment, the designers often in the first place take esthetics into account. It is, however, worth adopting a slightly less obvious perspective. Will the decorative flowerpots in a narrow hall or modern glass doors and walls not hinder access for visually impaired people? How will we talk with a person on a wheelchair, if we can't see them because of a too high reception counter? Will an elderly or a fragile person be able to open a heavy door? How high may the curbstone be if we want a person with a broken leg to be able to deal with it?

These problems will not seem exaggerated if we realize that persons with such impairments constitute as much as one third of the whole society. Even if we do not belong to this group, with age our needs may change significantly. It's worth remembering about it, especially in the times of ageing populations.

Ewa WOJCIECHOWICZ

Partnership Programme Manager,
Responsible Business Forum

1. Source: odpowiedzialnybiznes.pl/typ-publicacji/raporty-publicacje-fob/
2. The report "Responsible business in Poland 2017. Good practices", Responsible Business Forum, odpowiedzialnybiznes.pl/publikacje/raport-2017/
3. ikea.com/ms/pl_PL/about-the-ikea-group/people-and-planet/energy-and-resources/
4. "Closed circuit - open possibilities", Deloitte, www2.deloitte.com/pl/pl/pages/zarzadzania-procesami-i-strategiczne/articles/innowacje/raport-zamkniety-obięg-otwarte-mozliwosci.html
5. funduszeuropejskie.gov.pl/strony/o-funduszach/fundusze-europejskie-bez-barier/dostepnosc-plus/o-programie/

NEW OPPORTUNITIES AND CHALLENGES FOR POLAND. WILL THE OFFICE MARKET KEEP UP WITH THE CHANGES?

The breakthrough advancement of Poland to the strongest global economies is one of the most important events of the last year and it opens the Polish market to the inflow of new foreign capital. Investors see good conditions for business development in our country. However, we do not get high grades in all categories.

When we analyse the real estate office sector in Poland and review the carried out projects, we should pose the question if our country continues to be an attractive location for investors with foreign capital. The record results of transactions prove that the commercial property sector remains active. But it is not only numbers that influence good perspectives for the Polish market. The Act on REIT dashed hopes for the development of the sector because the commercial real estate is excluded from it. However, the image of Poland on the international arena still has a significant meaning for the dynamics of the office industry.

Investors indicate strengths and weaknesses of the Polish market.

In this context, it is worth paying attention to certain risks. The results of the 13th edition of the Economic Situation Survey of the

Polish-German Chambers of Industry and Commerce (2018), featuring responses from 1700 foreign companies (300 of which operate in Poland), indicate concerns of entrepreneurs regarding political and social stability in our country. In the aforementioned category and in the aspect of predictability of economic policy, we received a grade of 2.4 (in a 5-grade scale). This result means that there is no improvement when compared to the years 2016-2017.

One of the problems reported by foreign companies operating in Poland is availability of qualified personnel. In this respect we noted a fall by 5 positions in the ranking of attractivity factors. The research was carried out in cooperation with 13 bilateral associated chambers in the International Group of Chambers of Commerce.

The concerns of entrepreneurs must not be marginalized. In the last months we had a strong employee's market, where employers had to compete with each other to gain qualified personnel. What is more, tenants of office spaces usually feel a pressure on salary

increase. According to the companies that took part in the survey last year, expected salary rises oscillated at the level of around 6 per cent.

Despite these difficulties, from the point of view of entrepreneurs who invest in Poland, our country still has a high position in terms of investment attractiveness. As many as 90 per cent of companies declare that they would invest in our country again, but in comparison to 2017, this result is 5.5 percentage point lower.

Eventually, in the aforementioned ranking of the most attractive locations for business, Poland was ranked 2nd, just behind the Czech Republic. It is worth noting that we have an advantage over our neighbours in terms of the value of investment transactions. According to JLL data, sale transactions on the Polish commercial



Cracow

property market reached the value of 7.2 million euro, in this way breaking the record from 2006 (EUR 5.05 bn). The Czech Republic was ranked second in this category, with the result of more than 2.5 bn euros. The next places were taken by Hungary, Romania and Slovakia.

The greatest assets of Poland, according to investors, are first of all: European Union membership, quality of professional education system, flexibility of working hours and an increasingly good infrastructure. The half of responding companies think that the economic situation in Poland is "satisfactory" and nearly 47 per cent – that it is "good". However, when we take the development perspectives into account, more than 50 per cent of companies sees stagnation rather than dynamic development (in comparison with 2017).

A breakthrough advancement of Poland to the group of the strongest economies in the world

Last year Poland was the only country in the Central and Eastern Europe to move up to the group of the most developed global economies (according the index agency FTSE Russell). This is the first advancement in 10 years of any country to this group, which includes for example: the USA, Germany, France, Japan, Australia and Great Britain.

So far, according to FTSE Russel agency, Poland belonged to the emerging markets group. As one of development markets since the end of September 2018, it is now becoming a location for global brands operating on the most affluent markets. According to some agencies, Poland still belongs to emerging markets, which means that we can still attract investors who aim at locations from this group.

Advancement in the FTSE Russel ranking was surely one of the most important events of the last year in the context of property

investment market. Joining the group of the economically strongest countries of the world will strengthen the position of zloty and will put Polish cities in the position to compete for investors with the biggest global players.

Developers are keeping the momentum of construction works going

High supply of new office projects encourages investment. In terms of the market size, Warsaw is still the leader. The capital offers more than 5400000 sqm office space, some of it still at the construction stage.

The high supply rate was registered in regional cities, first of all in Cracow, Wroclaw and Tricity, where most of new office facilities are located. A dynamic development of the office sector is characteristic for the Pomeranian region, where the vacancy level has fallen below 7 per cent. High demand stimulates the development market, and in this way Tricity is to reach the amount of 1000000 sqm office space. According to experts' forecasts, it may reach this level of supply within 2-3 years. Developers carrying out projects in Wroclaw exceeded the threshold of 1000000 sqm office space last year. The capital of Lower Silesia promotes predominantly the R&D and IT sectors. The Association of Business Service Leaders (ABSL) states that the IT and R&D centres in Wroclaw employ 26.5 thousand people.

Cracow reached the record supply in 2017 and it is still extending the office property offer. At the end of 2018, there were 1 200 000 sqm offices available on the Cracow office market. Cracow has no equals when it comes to the best conditions for the development of outsourcing. The capital of Malopolska came in first in Europe and sixth worldwide in the Tholons ranking "Services Globalisation City Index". Cracow companies from the modern business services



Gdansk

sector employ a total of 70 thousand people (according to the data of Cracow City Council). What is more, in the IT sector alone, an average of 28 new workplaces is created on a daily basis. In Tholons ranking Warsaw came in 21st among the best locations for the BPO sector. Wroclaw was ranked 52nd.

Although the resources for lease are increasing, the vacancy rate in Poland is diminishing, which means that the demand for offices remains at a high level. The biggest group of tenants on the market in 2018 consisted of companies from the BPO and IT sectors, just as in the previous years.



Warszawa



Michał OLSZEWSKI
Deputy Mayor, the capital city of Warsaw

THE MOST BUSINESS FRIENDLY CITY

Warsaw is an excellent place to invest and an even better place to live in. Continuously developing infrastructure, perfectly educated employees and access to office spaces customized to tenants' needs — these are our assets. Investors often emphasize that Warsaw is the best place in Central and Eastern Europe to locate and develop business.



Warsaw is an excellent place to invest and an even better place to live in. Continuously developing infrastructure, perfectly educated employees and access to office spaces customized to tenants' needs — these are our assets. Investors often emphasize that Warsaw is the best place in Central and Eastern Europe to locate and develop business.

The capital has modern and environment-friendly communication and the bicycle network is already more than 560 km long. Veturilo is one of the biggest and most popular city bike rental systems in Europe. The green character of the city and direct contact with nature also make up its special character. Green areas constitute nearly 40 per cent of Warsaw and they include unique in Europe natural areas located along the river Vistula, which crosses the city. A great asset of the Warsaw metropolis is the access to good communication: we have two international airports.

Not only do we take care about relations with investors who operate on the Polish market, but we also promote the economic potential of the city on the international stage. We cooperate with real estate agencies, HR agencies and we cooperate initiatives carried out together with higher education facilities. We work together with investors on projects related to corporate social responsibility (CRS) and we support them in their current operations with regard to obtaining trade information.

Warsaw is implementing communication solutions and these accompany office market development. Projects carried out by the city, including infrastructural projects, raise the quality of life in the

capital substantially, which also attracts new companies. We build new roads and cycle lanes, we develop the second line of the tube. We invest in bus lanes, tram lines, additional connections of the rapid city railway and city bypass. We offer a higher standard of life, which means that the city is becoming a better place to invest.

We also attract social capital from other parts of the country. Apart from being a cultural and administrative hub, we are a leading academic centre. The capital city higher education facilities take up prominent positions in rankings. In terms of access to competent employees, Warsaw distinguishes itself among the whole country, as well as among other European locations. We have high talent absorption. In the academic year 2017/2018, 246 thousand students studied in 70 higher schools, and the number of graduates reaches 58 thousand annually. Ninety per cent of students speak English and as many as 72 per cent of Warsaw residents have completed higher education.

The report "New trajectory for Warsaw offices — an office map of Warsaw and development of public communication 2018–2021" refers to four locations which have been recognized as the most long-range in terms of access to public transport, especially railway transport, as well as planned office projects in these locations. These are: the vicinity of Daszynskiego roundabout, Warsaw South Station, the surrounding of Gdanskie Station along with Zgrupowania AK "Radosław" roundabout and the crossroads of Marszałkowska and Światokrzyska.



The office market in Poland is becoming ever more attractive for investors and Warsaw is the leader among cities which receive the most attention. This is supported by hard data. Warsaw offers access to more than 5,400,000 sqm modern office space, including 700,000 sqm under construction. Nearly the half of this space are A-class offices. In the first half of 2018, as many as 15 office facilities were commissioned, with a total surface of more than 173,600 sqm. 60 per cent of commissioned space is located in the centre, and 70 per cent of it was already leased on the day of commissioning.

The development of office space in Wola district is interesting too. In a few years the offices around to Daszynskiego roundabout tube station will approach the amount of 550,000 sqm. For comparison, this amount equals the total office space in Łódź, Katowice or Poznań. In 2021 Daszynskiego roundabout resources will amount to 15 per cent of all 6,500,000 sqm supply, providing for employment for nearly 90 thousand people.



The developing office space influences the city tissue and the life of its residents significantly. Europejski square could be an example here: it is a popular place among Varsovians, which has been made available as a part of public space. It is located next to Warsaw Spire building and the Tides — a project located next to the Vistula embankments.

Today, Warsaw is one of the most attractive places to invest in the whole Europe. This is supported by numerous rankings and overviews, including the assessment prepared by "Financial Times" (fDi Markets service), which ranks Warsaw 3rd among the most business-friendly cities of the future in Europe, just behind London and Dublin. In the fDi ranking presenting the best Polish cities of the future 2017/2018, the capital city was distinguished for its economic and human potential, quality of life and access to communication. Warsaw has been also announced the most business-friendly city.

BASIC INFORMATION

| | |
|--|------------------|
|  Area | 517 sqkm |
|  Population | 1 767 529 |
|  Unemployment | 1.5% |








HIGH EDUCATION

| | |
|--|----------------|
|  Number of students | 246 000 |
|  Total number of high schools | 70 |

PUBLIC TRANSPORT

| | |
|---|---|
|  Number of bus lines | 307 |
|  Number of tram lines | 25 |
|  Underground | 2 lines |
|  Railway | 4 SKM lines, 1 WKD, 8 KM |
|  Airports | • Warsaw Frederic Chopin Airport • Warsaw Modlin Airport |

OFFICE MARKET

| | |
|--|----------------------------|
|  Supply | app. 5 400 000 sqm |
|  Supply in 2018 | 173 600 sqm |
|  Demand in 2017 | 820 000 sqm |
|  Space under construction | 700 000 sqm |
|  Vacancies | 10.0% |
|  Rents w COB | 20,5–23 €/sqm/month |
|  Rents outside the centre | 11–17,5 €/sqm/month |

WARSAW: COMMISSIONED PROJECTS

Last year the company Yareal Polska commissioned a boutique office building **Nowogrodzka Square**. Thanks to modern solutions, the building achieved the A class standard and it offers tenants the best quality of spaces for work. The project is situated in close vicinity to: The Main Railway Station and Złote Tarasy, which ensures comfortable transport and access to necessary services. The building has 7 floors and each of them may be divided into office modules. This allows for optimization of the spaces according to the needs of tenants. The building meets ecological standards and it uses solutions which contribute to energy efficiency. Importantly, Nowogrodzka Square uses only renewable energy sources.



Nowogrodzka Square

Another achievement of Yareal Polska in 2018 was the opening of the office facility **Neopark**, located on Cybernetyki Street. The complex has 24 700 sqm space and it consists of 2 buildings. The first of them was made available to tenants in 2017. The strategic location in the business area of Mokotów ensures good communication to all parts of the city, including the Chopin Airport. The structure has a campus style, with an internal yard in the centre of the facility. The yard is connected with a restaurant located on the ground floor. The combination of a bold architectural style and manifold facilities (such as laundromats, car wash or fitness club) makes this a special place for work and entertainment.

Last year the capital office market was enriched by newly commissioned **Atlas Tower**. The building is located in the Central Business Area and it meets the needs of tenants in a comprehensive way. Apart from the office space of 29 000 sqm office space, it also has a shopping mall. Six storeys of the facility are dedicated e.g. to a fitness club, beauty salon, restaurants and a bank. Apart from that, the building offers conference rooms. The location close to the crossroads of one of the main communication routes of the capital city – Jerozolimskie Avenue, Towarowa Street and Grojecka Street, as well



Neopark

as next to the road leading to Raszewska Airport, makes this place attractive for business development. The Embassy of Mexico is one example of an institution that has its headquarters here. Moreover, Atlas Tower has nearly 500 parking places, 254 of which are situated on the underground levels. The building is 112 m tall and has 28 storeys above the ground and 3 underground storeys.



Atlas Tower



Graffit

Location, high standards, efficiency, advanced technologies and savings – these are the key words which describe the project at Wspólna 70 **Park Avenue**. Two A-class buildings are arranged in an “L” shape. Thanks to its unique location, the facility is visible from the main communication routes of the capital city. The 14-level tall tower attracts the most attention. The tenants have 14 500 sqm at their disposal and common areas have been kept to the minimum, which results in an appropriate *add-on factor*. On the ground floor, there is space for retail and services, but also a 2-storey lobby with a business lounge and a cafeteria. The underground part, in turn, is dedicated to bicycle racks and parking places, as well as changing rooms, showers and even an EV charging station. Park Avenue was awarded the ecological certificate *LEED Gold*. The modern design was prepared by JSK Architekci, the same studio that is responsible for the design of the National Stadium.

In 2018, the complex Equator gained the last office building: **Equator IV**. In this way, thanks to Karimpol Polska the office space in the capital city was enriched by 19 820 sqm. The facility is situated on Jerozolimskie Avenue and it is decorated with a glazed facade, which ensures access to natural daylight. The great care for the natural environment put in the creation of the building has been rewarded with a BREEAM certificate at the level *Very Good*. In this way tenants gained an ecological place for work, which also influences efficiency of the employees in a positive way. The offices offered in the building give a possibility to arrange the space in a flexible and functional way. Equator IV has 14 floors and its standard equals that of A-class buildings.

The building **Graffit** was commissioned in the business area of Mokotów. The building located on Domaniewska Street was raised by the company Hines, famous for its ecological approach. The project is covered by Hines Green Office programme, which accounts for energy-saving solutions used for its implementation. This is the reason why the building applied for the BREEAM certificate at the level *Excellent*. The design was prepared by a British architectural studio Rolfe Judd, which made efforts to ensure that the building is also visually

distinctive. Polish street art artists made a contribution in the aesthetics of the building too: the representative lobby is a result of their work. The office building offers 16 600 sqm office space and 1 950 sqm space for retail and services distributed over 7 storeys.

A building which combines the business world and cultural and artistic life was commissioned last year. **Centrum Marszałkowska** on Marszałkowska Street is located in the vicinity of the National Philharmonic and an art gallery. A modernized passageway named after Witold Rowicki, with green areas and landscaping elements, leads to the office segment of the facility. Apart from 13 100 sqm office space, the facility offers retail and services premises, as well as 9 private green terraces of a total area of 1 024 sqm. Due to its location, Centrum Marszałkowska is the first building which has access to the second line of the subway. The company responsible for the project is BBI Development.



Equator IV

WARSAW: PROJECTS UNDER CONSTRUCTION

A project carried out by Asbud Group is still under construction. The building **Metropoint Office** on Karolkowa Street should be commissioned in the 1st quarter of 2020. The building has a total of 8816 sqm space and it offers 8217 sqm office space on 11 storeys above the ground. Additionally, there will be 114 parking places on a 3-level underground car park. Tenants will be able to use infrastructure for cyclists and an internal patio.



Metropoint Office

The tallest A-class office building in the south-western part of Wola, **Vector+**, is now at the final stage of construction. Its 2 towers will have 7 and 15 storeys respectively, and the total area will amount to 13 500 sqm for rent. The complex is based on the *work-life-balance* rule. On the roof of the connector between the towers there will be a green terrace. It will be created on the height of the 7th floor. The 350 sqm area has been divided into zones — the first one with tables and deckchairs. There will be also a special area for yoga and fitness.



Vector+

Apart from that, Vector + is surrounded by green areas, such as Sowinskiego Park and Moczydło Park. Its location close to Obozowa Street and Prymasa Tysiąclecia Avenue guarantees comfortable connections with the Fast City Railway, and soon also with the subway.

The project **Chmielna 89** carried out by Cavatina in the very heart of Warsaw will be commissioned in the second half of the year. Its original form resembling a pyramid and the European Property award received in 2018 for the “Best Office Development in Poland” confirm the unique nature of the facility. What is more, the solutions used in the building allowed it to gain the BREEAM certificate on the level *Very Good*. The tenants will have 265144 sqm office space at their disposal and an underground, 2-storey car park with 122 parking places. The location of the building is ideal for the development of modern business and guarantees a high quality working place.

The European capitals serve as the names of 6 buildings which belong to the office complex **Poleczki Park**, situated in Ursynów at Poleczki 35. Apart from 83000 sqm office space, the complex will offer space for retail and services of 6400 sqm. The project will also feature green areas with zones for both for work and relaxation. Some of the facilities that the tenants will be able to use include a shuttle bus, car wash and a bicycle station. The internal communication within the complex includes lanes for motorcyclists, couriers and taxi's. Warsaw, Amsterdam, Vienna, Berlin, Lisbon and Madrid have been awarded with many ecological certificates for the environment friendly conditions.



Chmielna 89

Varso Place is one of the most prestigious places for business. The complex which is being raised in the very centre of Warsaw by HB Reavis Poland will enrich the office market with 144 500 sqm space in 3 buildings. The coping of the buildings is the tallest tower in the Central Europe, with a restaurant and a viewing point on the top floor. The shopping arcade on the ground floor serves as a connection between particular segments. Varso is the first project in Europe to receive a WELL certificate. It has also received credit for ecological solutions, which has been confirmed by a BREEAM Interim certificate at the level *Outstanding*. With the comfort of tenants in mind, designers plan a 3-level car park with 1100 parking places for cars, 750 places for bikes and 80 places for motorcycles. The completion is scheduled for 2020.

After revitalization carried out by Echo Investment, the former **Browary Warszawskie** will gain a new life. The modernization of the industrial area will result in a creation of a modern place, where work, home and public spheres merge in harmony. The aim of the architects from JEMS Architekci studio was to achieve a balance between history and modernity. As a result, they created exceptional structure, with public area being its integral part, available to all residents of Grzybkowska, Wronia, Chłodna and Krochmalna Streets area. City yards, gardens and squares will be composed into the office and residential area. Elegant blocks will be filled with 12 600 sqm office space and 1100 sqm space for retail and services, and the public space will cover nearly 16 000 sqm.



Browary Warszawskie

WARSAW: PLANNED PROJECTS



Moje Miejsce

In the new business district of Warsaw, in the vicinity of Daszynskie Roundabout, Ghelamco Poland will soon commission 75 000 sqm office space within the **Warsaw HUB** project. The project is considered the most technologically advanced building in Poland and it is to create an innovative environment for business. It meets the needs

of corporations and start-ups alike. The complex offers 75000 sqm office space designed in a way which enables to arrange it freely. The tenants will be also able to use a modern conference centre. The location of the building guarantees access to different types of services, the 2nd line of the subway and to the Railway Station.

The project of Karimpol Polska, known as **Spectrum Tower** or **Skyliner**, is being prepared in the vicinity of Daszynskiego Roundabout. The office building will be one of the tallest buildings in Warsaw. One of the biggest attractions of the facility will be a 2-level Skybar situated at the height of 165 metres. A panoramic lift will bring visitors to the highest floors. The offices located in the skyscraper will be finished to the A-class standard. The facility has also been awarded with a BREEAM certificate at the level *Excellent*. The project will offer more than 44 000 sqm office space. Apart from that, there will be space for retail and services and more than 900 parking places, including around 500 places for bikes. The undertaking should be completed in 2020.

A Warsaw project which definitely deserves our attention is the undertaking of Echo Investment on Bobrowiecka and Beethovena Streets in Mokotow. **Moje Miejsce** (My Place) is a space which combines many functions. The modern space of 34 226 sqm offices certified in BREEAM systems is under construction in the neighbourhood of a residential development. The building is surrounded by public recreational space, even more attractive thanks to terraces and green plantings. The office buildings making up Moje Miejsce will be the place of work for 3500 people. The building of the complex will have 5 storeys. The design of Moje Miejsce envisages a harmonious combination of private and professional life. The construction works should be completed this year.

In 2021 Skanska Property Poland is planning to commission a complex of 3 office buildings raised at the crossroads of Wolska, Towarowa and Solidarnosci. A 130 tall tower of one of the buildings will be the crowning touch of **Spark**. The space outside of the buildings will be an addition to the office — it will be arranged as an outdoor workplace. Moreover, there will be a public square and an amphitheatre on the area of the project. Thanks to foundations that specialize in planning of this type of areas, Spark is to become a friendly public space. Importantly, Spark will be the first office building to be certified as a “Building without Barriers” at the moment of making it available to tenants.



Skyliner

The company Yareal Polska is planning to raise a multifunctional complex **LIXA**. It will consist of 3 buildings concentrated around a garden yard. The tallest of them will have 13 storeys. The whole complex will resemble a university campus, offering more than places of work: there will be space for relaxation in recreational zones. LIXA will offer tenants approximately 65000 sqm office space and 3600 sqm space for retail. The location of the project in the vicinity of Daszynskie Roundabout, an area which is sometimes called City Centre West, guarantees optimal communication and access to many services. Thanks to the modern architecture, the offices can be tailored to the nature of work of particular tenants. The complex will be carried out in 3 stages and it should be completed in 2022.

A modern business park combining business with entertainment and recreation is to be created in the vicinity of the Chopin Airport. The Chopin Airport Development company is planning to raise a **Chopin Airport City** complex. It will include 17 seven-storey buildings, with offices offering 16500 sqm A-class space for lease. The project will also include a conference room (one of the biggest in the capital) and hotels. The designed green areas surrounding the complex will be available not only to the workers, but also to the residents of the city. The project completion is scheduled for 2024.

BBI Development is about to start construction of a 170 m tall office **Roma Tower** building at the crossroads of Emilii Plater and Nowogrodzka Streets. The office space available in the buildings will amount to 55 000 sqm. The facility will offer A-class offices and premises for retail and services on the ground floor. The investment plans also include creation of a six stars hotel. The strategic

location with a communication potential ensures optimum conditions for business development. The construction works of the Roma Tower should be commenced in 2020. The Warsaw Archdiocese will cooperate with BBI Development on this project.

A new multifunctional space will be created within **Zoliborz Business Concept**, a project located close to Powazkowska and Krasynskiego Streets. The facilities will provide 4 177 sqm office space, and apart from that — 149 micro apartments and a hotel. There will be more than 200 parking places situated on the underground levels and on car parks in front of the buildings. The complex is located in one of the greenest parts of the capital and it has been designed with a great care for the needs of its closest environment. The retail and services part will offer e.g. a fitness club, restaurants, a cafe and a laundry room. The business nature of the project is additionally highlighted by conference facilities. The construction works should be commenced in the 2nd or 3rd quarter of 2019.

In 2019, the construction of the project **Aleje Jerozolimskie 140** is to be commenced. The undertaking of Xcity Investment will be raised at the place of PKP Informatyka. The skyscraper will have 14 storeys and 60000 sqm space. The premises at the ground floor will be used for retail and services. Situating the office project on Jerozolimskie Avenue — a key location for business — creates an attractive environment for business development of companies that will have their headquarters here. Some facilities located in the vicinity of the building include the Blue City Shopping Centre, West Station and Eurocentrum. Moreover, one of the most important railway stations is located nearby. The distance from the centre of Warsaw is only 4 km. The Chopin Airport is located 9 km away.



LIXA



photo: W. Majka

Jacek MAJCHROWSKI
Mayor of Cracow

CRACOW AS A PRO-INVESTMENT LEADER IN EUROPE

Cracow has been acclaimed as the leader among European countries in terms of attractiveness for BPO/SSC type of investment in Tholons Services Globalization CITY INDEX 2018 ranking. It has taken the 6th place worldwide, undoubtedly thanks to 170 entities which operate at the foot of Wawel, giving employment to 70 thousand people. For sure this was not the last word of our city, as the forecasts for 2020 say that we will exceed the number of 90 thousand employees in the modern business services sector.



A complementary market for this sector is the office space sector. Year after year the interest of the building industry in this type of investment reaches one of the highest levels among Polish markets. In 2017, resources of modern office space exceeded 1000000 sqm and at the end of the first half of 2018 they reached nearly 1200000 sqm. Real estate agencies report that there are another 300000 sqm space under construction now.

Importantly, these investment projects do not generate backlogs in one location. Cracow has remained a polycentric city in this respect. The main areas of office architecture are North-West and South-East of Cracow, as well as the south part of the city. Many projects are now carried out in the centre, especially in the vicinity of Mogiłskie and Grzegorzecckie roundabouts and the Main Railway station. These four areas of modern office space remain to make the city attractive for business.

Investment in infrastructure, both such that allow for access to Cracow and for transport within Cracow itself are also significant for the way how Malopolska is considered on the international arena. The number of passengers who used the services of Kraków Airport in 2017 was 5.8 million. The chances are that the result in 2018 will be record high as well. The statistics of city communication network are impressive, showing 375 million passengers each year. We support collective communication as a sustainable model of transport, investing in modern rolling stock, purchase of ecological busses and trams. We also develop a system of city bikes of the fourth generation "Wavelo". These are made available in the vicinity of office blocks, encouraging employees to change the way how the commute to work. We also invest in park&ride type of complexes and we have 4 such facilities at the moment.



All these elements: people, access to communication and great infrastructure make our city attractive from the point of view of investment. The following entities fulfil an important role in cooperation between investors and the local government: Investors and Innovative Economy Support Centre (CWIiG) and Centre for Enterprise Support. Thanks to these entities, we have created a modern cooperation platform, which provides both substantive support for small investment undertakings and for huge projects. CWIiG offers substantive help for domestic and foreign investors, including organization of meetings with investors and presenting the economic portrait of Cracow. As a pro-business entity, it cooperates with institutions from business environment, for example by sharing information regarding potential common projects in the bulletin: "Kraków Call for Business". The Centre for Enterprise Support, in turn, is responsible for activities supporting small and medium enterprises, including startup environments. In this regard, it is worth mentioning the spectacular success of yet another edition of Cracow Startups Week, which this time attracted more than 3 thousand participants.

These activities show that Cracow is open to business and, at the same time, it cares for public space and residents of the city. This form of conducting pro-investment and pro-innovative policy contributes to development of our city in the direction of an intelligent metropolis of the future.




BASIC INFORMATION

| | |
|--|----------------|
|  Area: | 327 sqm |
|  Population | 769 500 |
|  Unemployment | 2.4% |







HIGH EDUCATION

| | |
|---|----------------|
|  Number of students: | 160 675 |
|  Total number of high schools. | 22 |

PUBLIC TRANSPORT

| | |
|---|-----------------------|
|  Number of bus lines | 173 |
|  Number of tram lines. | 21 |
|  Airport | Kraków Airport |

OFFICE MARKET

| | |
|---|----------------------------------|
|  Supply | 1100 000 sqm |
|  Supply in 2018 | 190 000 sqm |
|  Demand | 200 000 sqm |
|  Space under construction | 300 000 sqm |
|  Vacancies | 9,9% |
|  Rents in A class office buildings | 13.5-14.6 €/sqm/per month |

CRACOW: COMMISSIONED PROJECTS



Wadowicka 3

After Cracow exceeded the symbolic threshold of 1000000 sqm office space in 2017, it is not slowing down the pace. Last year the commercial market of Malopolska capital was enriched by new high quality office facilities.

One of the companies that proudly commissioned new office buildings is the BUMA Group. Last year they completed the 1st stage of **Wadowicka 3** project. The building offers approx. 10600 sqm office space. The facility is located in Podgorze district, close to Mateczne Roundabout, which guarantees good connections with the other parts of the city. There are bus and tram stops as well as cycling paths in the vicinity. Eventually, the project will consist of 3 independent A-class buildings, each with 7 storeys. The modern design of the complex was created in Medusa Group architectural office.

Another office facility of the BUMA Group completed in 2018 is a building which is a part of the 1st stage of **Tertium Business Park**



Tertium Business Park

project. Its office space amounts to approx. 13400 sqm. According to the plan, the complex will consist of 3 A-class buildings, which will be connected with each other with communication passages. In this way, it will be possible to rent more space at one level. The facilities will have 11 storeys above the ground and 2 underground storeys. According to the plans, there will be more than 600 parking places on the area. Tertium Business Park is attractively situated on Lubanska Street, in the vicinity of Gen. T. Bora-Komorowskiego Street.

In July 2018 the construction of the first of 3 buildings that belong to the complex **Podium Park** — raised by Podium Investment Sp. z o.o., located on Jana Pawla II Avenue. The building A has 11 storeys above the ground and 2 underground storeys and it has approx. 17100 sqm office space. A characteristic element is a lobby with relaxing green wall.

Cavatina Holding S.A. has completed building C belonging to **Equal Business Park** on Wielicka Street in Cracow. The building has 6 storeys above the ground and 1 underground storey, and it offers approx. 22842 sqm office. Tenants may use 363 parking places. 3 internal yards are an additional asset of the facility. They will be planted with climbers which will create green facades. The design was prepared by Piotr Jasinski and the contractor is Cavatina Architects.

Also the office building **.big** of Ghelamco Poland, located at the crossroads of gen. Bohdana Zielinskiego and Kapelanka Street, was commissioned last year. It enriched the market with approx. 10000 sqm office space. The architectural design of the building was created in the Q-arch studio. The building .big is the first project of Ghelamco Poland carried out in Cracow. In the vicinity, there are green areas, for example Twardowski Rocks and Zakrzówek Reservoir.

Another 5310 sqm gross leasable space enriched the Cracow market thanks to **Imperial Business Center**, raised by Imperial Capital sp. z o.o. The building designed according to safety and ergonomics rules has 9 storeys and space for around 650 working places. The facility features energy-saving and ecological solutions, which is

confirmed by the BREEAM certificate at the level *Very Good*. There are 74 parking places on the area of the project. The architectural design was created in the architectural studio Artur Jasiński i Wspólnicy Biuro Architektoniczne and the general contractor was Ruko Sp. z o.o. The building is located on Wadowicka Street.

The first building of the **Fabryczna Office Park** (B1) has been raised on Pokoju Avenue. Its area amounts to around 12715 sqm. The whole project will consist of 3 modern A-class buildings with 10 storeys above the ground and 2 underground storeys. There will be also car parks, places for bicycles and EV charging stations. The general contractor is F.R.B. INTER-BUD Sp. z o.o. Sp.k.

The office facility **MoonOffice**, raised by the MoonOffice company, has been raised at the crossroads of Bulkaha and Twardowskiego. Its office space amounts to 5300 sqm. The building meets the requirements of LEED certificate. The location is also an asset here — the building is located near Grunwaldzkie Roundabout, which provides for comfortable transport to the other parts of the city. It was sold on 22 of June 2018, and since December it has been used as the headquarters of the National Science Centre.

The office building **Porto Office A** was commissioned last year too. It is a project carried out by Porto Office A Sp. z o.o. This facility is the second building in the Porto Office complex (the first one, Porto Office B, was commissioned in 2017). The building has 4 storeys above the ground and 1 underground storey. It has an area of approx. 7100 sqm. The project makes use of solutions which save energy and decrease water consumption. Its another asset is an internal patio. The building will be surrounded by a green relaxation zone. The design of the complex refers to the nature — the colour of the facade resembles soli, and the glazed strands reflect the sky, bringing the association of air. The project is located on gen. Bohdana Zielinskiego, in Debniki district.



Podium Park

In 2018 Skanska completed 2 first buildings of the **HighFive** complex, located in the very centre of Cracow — on Pawia Street, which is close to the Main Railway Station and Galeria Krakowska mall. Eventually, the project will include 5 buildings. Building 1 enriched the market with approx. 13500 sqm net leasable space. The second building has around 9800 sqm space. The complex is being raised with the use of modern technologies. The tenants have access to clean, moist air and a light intensity control system. According to the plans, on the area of the project there will be a place for services and for public space for the residents of Cracow.



Equal Business Park

CRACOW: PROJECTS UNDER CONSTRUCTION

The attractive location of the city, friendly administrative environment, well-developed infrastructure and public communication, as well as access to qualified staff – these are just some of the factors which attract investors to Cracow. The city belongs to one of the biggest locations of the BPO/SSC industry, not only in Poland but on the European scale. It is therefore not surprising that new commercial projects are continuously created here. An estimate of 300 000 sqm office space is under construction at the moment.

In the very centre of the city more buildings of the **HighFive** complex are being raised. The complex is located on Pawia Street. Buildings 4 and 5 will provide respectively around 21300 and 20900 sqm net space. The company responsible for the project is Skanska. The commissioning of the office buildings has been planned for the first quarter of 2020.

The next buildings (B2 and B3) of **Fabryczna Office Park** complex, a part of the Fabryczna city project, are being raised on Pokoju Avenue. The buildings will offer respectively around 16622 and 11955 sqm office space. The project includes revitalization of historical, industrial buildings as well as construction of new buildings. The whole facility combines residential, office, services and recreational function. The investor is INTER-BUD Group. The project will fulfil the requirements of BREEAM Excellent certificate.



Fabryczna Office Park

Construction of building B has been initiated, which is a second one realized as a part of investment of Podium Park complex at Jan Pawel II street. The building will enrich the Cracow market by 16930 sqm office space, located on 11 storeys and 2 underground storeys. According to the schedule the building should be completed in 2020. Eventually, the office complex Podium Park will consist of 3 independent buildings. In Building B tenants will have more than 260 parking places available, above-standard bicycle infrastructure (changing rooms, showers, bicycle stands, repair stations for electric bikes). Additionally, there will be green yards and terraces. The investor is

Podium Investment Sp. z o.o. The complex received a BREEAM certificate at the level Outstanding.



Tischnera Office

Tischnera Office building is being raised on Tischnera Street and it will enrich the Cracow market with approx. 33637 sqm space for lease. The building will have 10 storeys above the ground and 2 underground storeys. There will be 11 lifts which will enable comfortable communication between the floors. The underground car park will offer 694 parking places for cars. A characteristic feature of the facility will be terraces on the southern side of the building, on the 3rd floor and the floors above. The investor is Cavatina Holding S.A. and the architectural design was prepared by Piotr Jasinski.

Unity Centre – a business centre which is being created at Mogilskie Roundabout, at the place of the former headquarters of the Chief Technical Organisation (by Cracovians called “the Skeleton”) will enrich the Cracow market with a total of 46000 sqm space for rent. The complex will consist of 5 buildings. The tallest building (**Unity Tower**) will have 27 storeys above the ground and it will become the tallest skyscraper in Cracow. The other office buildings are **University Office**, **Eastern Office Building** and **Western Office Building**. The two last ones will also offer space for conferences and exhibitions, apart from A-class office space. The complex will include one more building – Unity Residence – planned for luxurious apartments for rent. According to the plans, there will be 400 parking places and 200 bicycle racks on the area of the project. The company Eurozone Equity has 85 per cent shares in the investment, and the remaining 15 per cent belong to the GD&K Group. The design was created by DDJM Biuro Architektoniczne.

The building H, another stage of **Bonarka for Business (B4B)** project is still under construction too. Eventually, it will include 10 buildings, with a total space of approx. 95 000 sqm. The project is being raised in Cracow Podgorze, on the area of Bonarka City Center. This location ensures comfortable connection with the other parts of the city, both when travelling by car and by public communication. Bonarka Railway Station is also situated nearby. According to the schedule, building H should be commissioned in mid-2019. The investor of B4B is TriGranit.



V. Offices

The building **V.Offices**, raised on 29 Listopada Avenue, will offer around 21450 sqm office GLA. Its name refers to the form of the building – from above, it resembles the letter “V”. This refers to the English word very, which is to emphasize the special character of the project. Already at the design stage, the building was awarded with the BREEAM Outstanding „International New Construction” certificate. The project will have an underground car park with 407 parking places (and additional 8 places on the ground level), as well as 14 EV charging stations and 180 bicycle racks. The investor is AFI Europe. According to the schedule, the building should be commissioned in the first quarter of 2019.

Another project that is now under construction is building L1, which belongs to the **Dot Office** complex. It will offer approx. 13137 sqm office space. The building will also have green areas and a relaxation zone. There will be retail and services facilities, 210 underground parking spaces and 48 parking spaces on the ground level. The facility is located in the South-Western part of Cracow, on the area of the Special Economic Zone “Cracow Technology Park”. The design was prepared by architects from Medusa Group studio,

and the BUMA Group is the investor. The building meets the requirements of BREEAM certificate. The construction works should be completed in the fourth quarter of 2019.

However, Dot Office is not the only project of BUMA that is now under construction. The second stage of **Tertium Business Park** is now being raised too. It will provide the market with around 13300 sqm office space. The completion of the project is scheduled for the second quarter of 2020. Earlier, already in the fourth quarter of 2019, the second stage of **Wadowicka 3** project will be commissioned. The project will enrich Cracow with approx. 10200 sqm office space.

The project **Mogilska Office** is being raised in the vicinity of Mogilskie Roundabout. The total area of the building will amount to 12 000 sqm. Its location close to the very centre of Cracow ensures comfortable access to the important city landmarks. Apart from office space, there will be also premises for retail and services, which will be located on the ground floor of the building. There will be around 210 parking places on the area of the project. There will be also places for bicycles, as well as changing rooms and showers for cyclists. Another asset of the project is its terraces and green balconies. The building is certified in the BREEAM system. The investor is Warimpex.

In 2018, the project **Galicyjska Business Park** on Galicyjska Street (Czynny district) was under construction too. The facility has 6 storeys above the ground and an underground car park and it provides around 7000 sqm space for sale or lease. There will be both space for offices and for services. There are 140 parking places on the area of the project. A characteristic feature of the office facility is its original architecture as well as high quality finishing materials. According to the schedule, the building should be commissioned in January 2019. The investor is Galicyjska Investment Sp. z o.o.



Dot Office

The modern technologies will result in greater satisfaction of Podium Park tenants



In Cracow, the first building of the office complex Podium Park has been completed — it is one of the most modern and most ecological office facilities in Poland. This is confirmed by the project's BREEAM certificate at the level Outstanding and its position on the list of the six most ecological projects in Europe in the prestigious BREEAM Awards 2018 competition as a project which meets the highest standards and fulfills all needs of tenants.

According to a CBRE survey, as many as 79 per cent of employees find it stressful to build a balance between their private and professional life. Some of the most popular solutions that decrease the level of stress are: a gym at the place of work, healthy food vending machines or bicycle infrastructure which encourages

employees to use this form of transport. In relation to that, the tenants of Podium Park will have a possibility to use a newly opened fitness club, a fair number of bicycle racks and a canteen in the building. The creation of green areas around the office building Podium Park will give employees the possibility to relax, spend some time in quiet and gain new energy. To meet the highest expectations and keep up with the newest trends, all solutions applied in the facility were carefully planned, already at the design stage.

The office facility itself is located in the green lungs of Cracow and it is surrounded with green areas, such as the Polish Aviators' Park, recreational and sport areas.

In line with the trend of environment care, including care for air quality, the tenants will be

encouraged to use the electric cars, bikes and scooters rental in the Podium Park. They will be also able to charge their own vehicles using the specially designed and created EV charging stations.

We believe that the modern technologies used to carry out this project, as well as the ones implemented for current, day-to-day use in the building (such as the mobile application which cooperates with the access control system) will result in greater satisfaction of our tenants.

Wojciech DOBRZAŃSKI
the CEO of Podium Investment

CRACOW: PLANNED PROJECTS

Even though the Cracow office market is developing dynamically, the interest in high class business facilities is not waning. Because of the constant demand for new office spaces we may conclude that in the near future investors will be just active as they were last year. In the nearest time we can therefore expect more investment projects.

Another stages of the BUMA Group project are still ahead of us. The complexes **Tertium Business Park** and **Wadowicka 3** will be extended, providing respectively 13300 and 10400 sqm office space. Two other buildings in the **Dot Office** project will be raised too — L2 building will offer 10320 sqm office space, and building M — around 13762 sqm.

In the future, we may expect extension of **Bonarka for Business (B4B)** complex — apart from building H, which is currently under construction, the investor is planning to put up 2 more buildings: I and J. Altogether, the complex of TriGranit will consist of 10 office buildings.

The complex **HighFive** raised by Skanska will gain another office building too.

In 2018 the building C of the **Podium Park** was at the planning stage too. According to the schedule, the construction should start in second quarter of 2019.

The complex **Equal Business Park** raised by Cavatina Holding S.A will gain another office building. The investor is planning to put up building D.

In the future the Cracow office market will be enriched by another project carried out by MIX GROUP. It will be raised within the **Bronowice Business Center** complex, which is located on Jasnogorskie Street — a place which is very well connected with other parts of the city. The new building **BBC 13** will accompany two

other facilities, which have been already completed: BBC 9 and BBC 11. It will offer around 4500 sqm office space. The building will consist of 5 storeys above the ground and 2 underground storeys. The underground car park designed within the project will offer place for 106 cars. Additionally, 55 people will be able to use parking places created in the neighbouring building.

The company ABP Investments Sp. z o.o is planning a new project too. The office facility **Aquarius** will be raised within the Nautilus-Aquarius complex, located on prof. Michała Zyczkowskiego Street, on the area of Cracow Technology Park, in the Special Economic Zone Cracow-Czyżyny. The comfortable location will enable tenants to move freely to other parts of the city. The project will be located just 4 km away from the Main Railway Station. The building will have 6 storeys. There will be an underground car park with 136 places. Additional parking places will be created on the ground level. The building is planned to offer office space, as well as space for services. The availability of *open space* will enable tenants to arrange the area freely.

Office buildings are also created within the **Mieszkaj w Mieście** (Live in the City) project, which is carried out by Henniger Investment. According to the design, the complex should combine a residential estate with premises for retail and services, and with offices spaces. The project is raised in Bronowice, at the crossroads of Radzikowskiego and Armii Krajowej Streets. The location ensures efficient transport to the city centre as well as access to places attractive for tourists and nature lovers, such as Wolski Forest or the Museum of Young Poland "Rydłowka".

In the vicinity of Mieczne Roudnabout, the building **Mateczny Office** is being raised by MERARI Sp. z o.o. The main entrance will be situated on the side of Zamoyckiego Street. The facility will offer a total

of 3400 sqm commercial space on 4 storeys. The underground car park will offer 36 parking places. The assets of the project also include the application of modern architectural and technological solutions, as well as aesthetics of the building. The investor will also take care of the area around the building: it will be used for green areas and landscaping. The preparation works have already started. According to the schedule, construction works should start in the first quarter of 2019.



BBC 13



Jacek SUTRYK
Mayor of Wrocław

WROCLAW FAVOURS INNOVATION

Today, when the word “innovation” is tossed around a lot, and with a good purpose, I have a feeling that Wrocław is still in the vanguard of thinking in an innovative way about how city space and functionality should be shaped, and how to create favourable conditions for its development.



We want to integrate and inspire our residents, local business environment and representatives of the world of science to build a place for a good life together. We want an open and intelligent Wrocław. We want Wrocław to be a place where vibrant economy is built on its citizens' knowledge.

Dynamic development

Today we are glad to have a positive, high balance of people migration, unemployment rate which is so low that it practically does not exist, a strong system of young technological companies and at the same time we enjoy a continued interest of international corporations who wish to develop their business in Wrocław.

This is why our residents may carry out interesting projects for global brands, Poland's champions and dynamic start-ups.

In modern business services sector we have the best proportion in Poland of people employed in R&D and IT in relation to all employees in this sector: 20 per cent. At the same time, according to the Association of Business Service Leaders, there are currently 26.5 thousand employees in 110 IT and R&D centres in Wrocław, which puts us in the position of a national leader.

One million square metres for modern business services

The dynamics of the market are best illustrated by great interest among developers who wish to locate office projects in our city. In 2018 Wrocław exceeded the magic number of 1000000 sqm available space for modern business services. New investors such as Olympus, Schaeffler or Smith & Nephew opened their offices here. Moreover, for the second time in a row, we took the 2nd place in the startup activity ranking. I think that, in this respect, we are a significant centre not only in Poland, but also in the whole Central and Eastern Europe region.

A city for start-ups



As a city we actively support startup communities. One of the examples is Wrocław Technology Park, which favours development of innovators distinguished in the prestige ranking MIT Technology Review. This would not be possible without the engagement of Wrocław universities, which promote business incubators, career services and projects carried out together with regional entrepreneurs.

This is why the University of Coventry took interest in the capital of Lower Silesia. It is a leading British university in terms of quality of education and student experience and next year in Wrocław they will open its first foreign branch. This is a pioneering undertaking on the education services market in Poland and again it proves that Wrocław favours creation of innovative and exceptional solutions.




BASIC INFORMATION

| | |
|--|-----------------|
|  Area | 293 sqkm |
|  Population | 638 400 |
|  Unemployment | 2,2% |







HIGH EDUCATION

| | |
|--|----------------|
|  Number of students | 119 627 |
|  Total number of high schools | 27 |

PUBLIC TRANSPORT

| | |
|--|------------------------------|
|  Number of bus lines | 93 |
|  Number of tram lines | 22 |
|  Airport | Port Lotniczy Wrocław |

OFFICE MARKET

| | |
|--|----------------------------------|
|  Supply | 906 000 sqm |
|  Supply in 2018 | 60 000 sqm |
|  Demand in 2018 | 170 000 sqm |
|  Space under construction | 291 000 sqm |
|  Vacancies | 9,9% |
|  Rents | 13,9–14,5 €/sqm/per month |

WROCLAW: COMMISSIONED PROJECTS

In 2018, the office space in Wrocław exceeded the symbolic threshold of 1 000 000 sqm. In this way the city takes the 2nd position among the biggest regional office markets, just after Cracow, which reached the number of 1 000 000 sqm office space the year before. This good result is brought about by the completion of many prestigious projects.



Cu Office

In the fourth quarter of 2018, the first stage of **Cu Office** complex was completed. Eventually the project will be comprised of 2 office facilities located on Jaworska Street, in the Western Business Area. Each building will have 8 storeys above the ground and 2 underground storeys. The first building created within the complex enriched the market with approx. 12 900 sqm office space. The project was carried out with the use of energy saving technologies. Additionally, the facility has been equipped with an intelligent building management system. According to the design, there will be 455 underground parking places and 49 parking places on the ground level, as well as 128 places for bicycles. The investors of Cu Office are BUMA Group and REINO Partners.

Vantage Development, famous for example for the development of Promenady Business Park on Slonimskiego Street, completed a new office project too. In 2018 the investor commissioned the office facility **Login City**. The project is located on Grabiszynska Street, next to Grabiszynski Park, in the vicinity of residential buildings. A distinctive feature of the building is for example modernist architecture and original elevation.

The office facilities completed in 2018 include a project of Echo Investment — **Sagittarius Business House**, located at the crossroads of Borowska and Sucha. The aggregate surface of the facility amounts to approx. 24 900 sqm. Apart from creating A-class office space, the investor provided energy-saving solutions, a place for retail outlets and services, a canteen and facilities for cyclists.

The Wrocław office market also gained the **West Link** building, located on Na Ostatnim Groszu Street. It offers around 14 000 sqm office space and around 200 sqm space for services. 266 parking places were created on the area of the building. The

project was carried out by Echo Investment, and then it was sold to Globalworth Poland, the property administrator.

Another 18 150 sqm A-class office space in Wrocław were made available thanks to commissioning of the **Retro Office House**. The office building is located at the crossroads of Pilsudskiego and Komandorska, it has 6 storeys above the ground and 1 underground storey. Its form was inspired by Wrocław architecture from the beginnings of the 20th century, but it also refers to modernity. The design was created in the architectural studio Kurylowicz & Associates, whereas LC Corp was the investor. There are 155 parking places on the area of the building.

In May the developer Cavatina commissioned its project **Diamentum Office**, located on Robotnicza Street. The building consists of 8 storeys above the ground and 2 underground storeys, and it has enriched the Wrocław market with approx. 9291 sqm space for rent. According to the plans, there will be 98 parking places created on the area of the project. A characteristic feature of the building is its glass elevation, inspired by the structure of a diamond. This is where the name of the facility comes from.



Retro Office House

In August 2018, the office project **Krakowska 29** was commissioned. This building in a loft style was inspired by the past of Olawskie Przedmiescie and Krakowska street. Its red brick and 3.5 m high ceilings are some of the elements that refer to the industrial history of the area. At the same time, the facility offers modern solutions, such as air-conditioning, access control system and energy-saving heating. Apart from comfortable workplaces, there is also a relaxation zone and a green terrace. The architectural design was created in AP Szczepaniak studio. The investor of Krakowska 29 was the company Kontor Sp. z o.o., and HOCHTIEF Polska was the general contractor. The facility enriched the Wrocław market with approx. 5330 sqm of office space for rent.



Diamentum Office

The second stage of **Business Garden Wrocław** was commissioned too. The project offers approx. 76 000 sqm office space for lease. Thanks to the use of environmentally friendly systems and ecological construction materials, the facility meets the requirements of LEED certificate Platinum. The investor is Vastint Poland, a company which belongs to the Vastint Group. Ultimately, the complex is to consist of 9 office buildings and a restaurant facility. The investor is also planning to create a kindergarten and a healthcare centre. A spacious garden will be a great asset of this complex. The total area of the project will amount to around 7 hectares.

The company Archicom S.A. commissioned another project. The company is known for the West Forum project, completed in 2008. It provided the Wrocław market with 10 200 sqm office space. The facility has 7 storeys above the ground and 1 underground storey. There are 350 parking places available on the area of the project. In 2018, the company commissioned the office building **Club House**, with a total area of around 1600 sqm. The 3-storey building is situated on Hallera Avenue, in Wrocław Krzyki, close to Ogrody Hallera apartments. 34 parking places have been designed on the area of this project. The investor ensured there is a possibility to organize individual and team work here and provided for recreational space. A recreational square has been designed in front of the entrance to the building. The facility is fully leased.

The company i2 Development commissioned the project **The Place** and enriched the market with 400 sqm office space and

around 655 sqm space for retail. The facility has 2 storeys above the ground and a basement. The project was carried out with the use of state-of-the-art solutions, such as monitoring, air-conditioning, access control, energy and water saving systems. On the other hand, the clinker elevation and original form of the building give it an industrial character. A security agency will ensure safety of the tenants. The Place building is located at Jana Pawla II Square, close to the Old City. There are also green areas and the city moat in the vicinity.



Club House

WROCLAW: PROJECTS UNDER CONSTRUCTION

Although many commercial projects were commissioned, there is still a high demand for office space in Wrocław. The capital city of Lower Silesia is one of the most important SSC/ BPO centre and one of the biggest start-up centres in Poland. The dynamic economic development attracts investors who see a business potential in the city. New office facilities are a response to their needs.

The second stage of the **Cu Office** complex, a project of BUMA Group and REINO Partners, is still under construction. Thanks to this project Wrocław market will gain another 10 600 sqm office space. According to the plan, the project should be completed in the 4th quarter of 2019.

The company Cavatina Holding S.A. is raising **Carbon Tower** in Wrocław. The facility is located on Fabryczna Street and it will comprise 2 parts. The first of them will be built in a form of a quadrangle and will have 3 storeys. The next one will be raised on the top of the former, in a form of a triangle and it will have 12 storeys. The project will have a total of 15 storeys above the ground and will be one of the tallest buildings in Wrocław. It will enrich the market with approx. 19 128 sqm space for lease. The investor also provided for 372 parking places. The design was

prepared by Piotr Jasinski and the general contractor is Cavatina Architects.

In the centre of Wrocław, the office facility **Nowy Targ** is now under construction. The building has 7 storeys above the ground and 2 underground storeys, and it will provide the market with approx. 19 389 sqm office space and around 1 638 sqm space for services. There will be 196 parking places, an EV charging station and places for bicycles on the area of the building. A great asset of this project is its attractive location, close to the railway station and to the airport. Additionally, in the vicinity of the building there are tram stops of 17 different tram lines. Internal patio's and green terraces also influence the comfort of employees. The developer and general contractor of this project is the Skanska company.

Nowy Targ is not the only project of Skanska that is still under construction. The complex **Centrum Poludnie** is being raised on Powstancow Slaskich Street. Its space for lease should amount to around 24 900 sqm space. The complex will be equipped with modern solutions, for example intelligent parking system and applications which facilitate communication or replace access badges. The company also provided for environmentally friendly solutions, such as a rainwater harvesting system and a system which



vis: Archicom

City Forum

enables use of renewable energy sources. The project uses regional and recycled construction materials. There will also be space for retail and services, a car park and infrastructure for cyclists on the area of the project.

On Jana Pawla II Square, in the city centre, the project **Infinity** is being raised by Avestus Real Estate and European Property Investors Special Opportunities 4 (EPISO 4). The total office space of the building will amount to approx. 18 727 sqm. According to the design, there will be 303 parking places on a 3-storey, underground car park, and 60 bicycle racks. The design of the building, which will resemble the infinity sign in its form, was prepared by AHR Architects. The facility is raised with the use of modern technologies and it will meet the requirements of BREEAM certificate at the level Excellent. According to the schedule, it should be commissioned in the third quarter of 2020.

The company Archicom is raising **City Forum** complex in Wrocław. One of the buildings which will be a part of the complex is City One. It meets the requirements of LEED certificate at the level Gold. When building the facility, the investor used low emission materials, provided for water and energy-saving solutions, waste minimisation as well as infrastructure for cyclists and green areas. A temperature and air humidity regulating systems will be used in the building as well. According to the schedule, the facility should be commissioned in the 1st quarter of 2019. The completion of City 2 building is scheduled for the second quarter of 2020. Both office buildings will offer around 24 100 office space. 196 underground parking places and 79 parking places on the ground level have been designed on

the area of the complex. The building is situated on Wroblewskiego Square.

SQ Business Center is being raised on Legnicka Street (the main exit road from the city). The comfortable location allows for efficient communication with the rest of Wrocław and enables good connection with other cities. Wrocław Mikołajow Railway Station is situated in the vicinity of the building. It is also possible to get to the airport quickly from here. The facility features modern architecture and use of innovative solutions. One of its assets is a terrace of approx. 80 sqm space. The area on the ground floor has been planned for services, and floors 2 to 9 – for office spaces (open-space type of arrangement can be easily tailored to the needs of tenants). They underground storeys will be used for car parks, technical facilities and archives. The investor is the company Antczak.

In the 1st quarter of 2019, the building **Zmigrodzka 83** of Rodis Development will be commissioned. The investor has operated on the market since 2004. The company carries out both residential and commercial projects. Zmigrodzka 83 will offer office premises for sale or for lease. As the name of the project indicates, it is situated at Zmigrodzka 83, in Psie Pole district.

Former industrial buildings in the south-eastern part of Wrocław, on Bierutowska Street, are now undergoing revitalization. The project **Wrocławskie Parki Biznesu – Bierutowska Park** will be created here. The characteristic feature of the complex is its elevation from red brick, which is subject to the historical buildings conservator maintenance. The tenants will be able to arrange the area freely in accordance with their needs: either creating traditional



Carbon Tower

WROCLAW: PLANNED PROJECTS

A-class offices, or emphasizing the industrial nature of the interiors. The project will provide the Wrocław market with approx. 40 000 sqm office space and around 2000 sqm space for retail. There will be 800 parking places created on its area. An important information for potential tenants (especially those who have extensive archives) is that the project is raised on non-flood land. The assets of the project include high bearing capacity of ceilings (up to 3 tons per square metre), so the space is suitable for laboratories or warehouses.

Another office project still under construction in Wrocław is **STreet Point**. The building is being raised at the crossroads of Strzegomska and Gubinska, in Fabryczna district. It will consist of 3 storeys. Space for retail and services has been planned at the lowest storey, and the two storeys above will offer office spaces. It will be possible to divide the space into smaller fragments or to create open-space offices. On the underground car park, there will be 66

places for cars. The project will use some modern solutions, such as an intelligent building control system, sound absorbing woodwork or air curtains. The investor is Spectrum Development.

The project **Wielka 27**, carried out by i2Development, aspires for the title of the tallest office building in Wrocław. The building will have 15 storeys above the ground and 4 underground storeys. It will enrich the Wrocław market with around 8833 sqm office space (open space offices) and around 336 sqm space for retail. The underground car park will offer 114 parking places. The building will be decorated with large glazing and, according to the design, with glass elevation. The tenants of the highest floor will have a view of the city and mountains surrounding the Wrocław Plain. The project is being raised on Wielka Street — one of the most important communication routes, which connects the Market Square with the southern part of the city. The railway station and bus station are located nearby.

Good situation on the market



Tomasz SUJAK
Board Member at Archicom

At the beginning of 2019 Wrocław has a volume of nearly 1000 050 sqm of office space and it is the second biggest regional market in Poland. The office resources have grown by approx. 145 000 sqm,

completed within 13 projects. At the moment more than 200 000 sqm space is under construction, including more than 24 000 sqm within the City Forum project. The substantial increase of supply in 2018 did not influence the vacancy levels — these are still low. In the 4th quarter of 2018 the vacancy rate was 9.1 per cent. This was possible thanks to the keen interest of tenants in office space, we observed this interest also in case of City Forum. We already have lease agreements or letters of intent for nearly the whole first stage of the project. A growing demand for new space results mostly from expansion of entities that already operate in the city. However, the level of absorption of new space may change in 2019. If a similar volume of space as last year is completed this year, in addition to the commissioning of new buildings, this will result in an increased vacancy rate.

Rental pressures are increasingly visible

Last year the offer rents in A-class office buildings oscillated at the level of EUR 13–16 per square metre per month. A high demand on the lease market and growing costs of construction result in a limited incentive package, which means that the differences between offer and transactional rates are smaller.

Location, location, location.

In 2019 the demand for offices located centrally, with the advantage of access to public

transport, will be still the highest. Nearly 71 per cent of people who took part in the report on modern services sector mobility in Wrocław declared that they commute to work using public transport. 90 per cent of respondents want to use public transport in the future, which confirms the need for development of office centres in well-communicated parts of the city. The role of city authorities who decide about development of available connections, modernization of infrastructure and spatial development policy is crucial. The spatial development policy should follow the plans of developers. City Forum wins thanks to its perfect location, next to the 3 main transfer nodes. Transport from the biggest residential estates to the complex takes 15 min. on average, and there is a bus or a tram from the complex every 3 minutes. The total number of connections from this location exceeds 480 per day.

We work in a more modern and comfortable way

The tenants will win new contracts thanks to the policy of tenants society management. The central element of all activities will be the needs of an individual and interpersonal relations. When planning the *workspace* in City Forum, the creators focused on the human being to the maximum extent. The design is distinguished by its multifunctional space with a city garden, green relaxation zones and good amenities, which ensure comfort of daily work.



The business potential of Wrocław means that it enjoys the interest of tenants from the commercial real estate sector. In the future, the existing complexes will be extended and totally new projects will appear.

Probuild is one of the companies that are planning a new office project. Their **Pin Park** complex will enrich the Wrocław market with approx. 51 677 sqm space for lease (GLA). The complex will include 3 independent buildings: PIN 1, PIN 2 and PIN 3, each having 8 storeys above the ground and 1 underground storey. The facility will be located at the crossroads of Strzegomska and Babimojska,

on the area of the biggest business centre in Wrocław. The open-plan spaces will enable tenants to arrange the surface according to their own needs. According to the plans, there will be 1003 parking places in an underground car park and 140 ground level parking places here.

The **South Gardens** is to be created on Grabiszyńska street — one of the main arteries of Wrocław. The project will be raised in Fabryczna district, close to the Old Town and Wrocław Industrial Park. There are also green areas in the vicinity, such as Grabiszyński Park and Oporowski Wood.





Mieczysław STRUK
Pomeranian Province Marshal

APPROACHING ONE MILLION SQUARE METRES OF OFFICE SPACE

At the moment Tricity is one of the three biggest regional office markets in Poland. According to JLL data, at the end of the 3rd quarter of 2018 the supply of modern office space amounted to 775 000 sqm and the demand exceeded 66 000 sqm

Additionally, it is in Tricity that one of the biggest office project was completed: Olivia Start, a 35-storey office building located in Olivia Business Centre was commissioned in 2018. JLL experts estimate that the supply of office space in Tricity at the beginning of 2021 may exceed 1 000 000 sqm. Moreover, due to high demand and net absorption that we have seen in the last years, the vacancy level has decreased to 6.9 per cent (2nd lowest result in Poland). This creates a positive mood for the future. At the moment the highest transaction rents in Tricity oscillate between 12.75 and 14.00 EUR/sqm per month, which is a competitive price when compared to other regional cities.

New office spaces are raising standards

Planned and commissioned buildings are raising standards thanks to certifications which prove high quality, style which suits the surroundings and international awards. After yet another stage of the office complex Alchemia (the building Argon) was opened recently, the last part of the facility is now being raised: Neon, the icing on the Torus's cake.

Olivia Prima A has been distinguished with the main prize in Europa Property CEE Investment Awards. It is the first building in Poland which has terraces, galleries and recessed balconies for employees. However, this is only the first half of the project. The second facility will be commissioned in 2019. Another example is Wave — the first office project in Gdansk carried out by Skanska, which will be commissioned in the first quarter of 2020.

Global players in Tricity

Thanks to development of the office market in Tricity we have some global players here, such as Swarovski, Thyssenkrupp, Arrow Electronics and Ricoh. Their centres operate in the most vibrantly developing branch of the Polish economy: the modern

business services sector. Tricity also has ever more small and highly specialized businesses, such as Qlock or HiQ. A direct result of such an absorptive market is construction of the new Institute for Information Technology of the University of Gdansk, which was officially announced in 2018. The new building with modern equipment will make it possible to open a faculty of applied information technology, which was prepared especially for the needs of the Pomeranian labour market.

The fastest developing region

Tricity and the Pomeranian province are the fastest developing region in Poland in terms of GDP growth dynamics (according to the Central Statistical Office). The high pace of growth was influenced by the dynamic rise of workplaces, resulting from the number of projects carried out by foreign investors as well as by local entrepreneurs. In the years 2011–2016 the Pomeranian province and Tricity was ranked 2nd among 125 regions in Europe in terms of increase of workplaces (according to Milken Institute). Investment attractiveness of Tricity results from its location at the crossroads of international transport routes, dynamic development of harbour and airport infrastructure, extensive academic resources and high quality of life, which attracts more and more residents. There are also new projects aimed at further development of the growth potential, for example construction of Pomeranian Metropolitan Railway, carried out by the local government. Within this project the third biggest airport in Poland has been connected with the centre of the metropolis, and new attractive locations for investors have been created around it. Apart from that, works on the projects Airport City around the airport and Młode Miasto (Young City) on the area of the former Shipyard in Gdansk and Waterfront in Gdynia are still pending. The aim of these projects is to create new districts for further investments.



Hanna ZDANOWSKA
Mayor of Lodz

LODZ CHOOSES FOR COOPERATION WITH INVESTORS

To all investors we offer support of an assistant from the Investor Service and International Cooperation Office, as well support of the city authorities, which should help carry out property investment projects in an efficient and comprehensive way. This support does not end when the project is started. We try to care for our entrepreneurs as much as possible and help them on a current basis.

The city undertakes activities to promote recruitment processes in companies. Within the campaign "Lodz creates jobs", we make city banners available for hanging posters with information about recruitment in Lodz companies.

The cooperation between the business, city and universities constitutes one of the elements which determine the development of enterprises in Lodz. One of its results is the "Młodzi w Lodzi" (Youth in Lodz) programme. Within this project, already as many as over 130 companies from Lodz cooperate with high education institutions. In cooperation with employers, new fields of study were created at the University of Lodz. Moreover, we offer our investors marketing support (organization of press conferences, promotion in social media, and more).

Investment attractiveness

The undoubted assets of Lodz are its location at the heart of Poland and Europe, growing communication infrastructure which ensures easy access to the biggest business centres in Europe, manifold academic resources, which guarantee access to qualified personnel, as well as competitive lease prices of office spaces. The attractive investment potential of Lodz is also influenced by new road infrastructure (including national roads and motorways), which improves access to the city.

The programme "New Centre of Lodz" (NCL) is a spectacular project. Thanks to revitalization activities, a new district is being created, with the aim to bring the Lodz's inner city back to its former glory. The central point of NCL is the underground railway station Lodz Fabryczna, commissioned in 2016. It is the biggest project of this type in Poland and one of the most modern stations in Europe.

Moreover, it is more and more often that investors pay attention to the ambience of the city, its development, entertainment facilities and cultural events. Infrastructural projects, such as EC1 revitalization, new underground station Lodz Fabryczna, Miasto Kamieniec, construction of the East-West route — they all contribute to a better image of Lodz and boost its attractiveness.

The main areas where construction, including office buildings, is now developing, are: the area of the new Lodz Fabryczna station,

East-West route and the southern part of Kosciuszki Avenue. These areas have metamorphosed completely: the existing transport solutions, both related to roads and to public transit, have been reconstructed and extended. These activities have not only improved the functionality of transportation system, but also the appearance of public space, attracting investors, tourists and residents.

Another achievement of the city is an improved quality of life, achieved thanks to the extension of residential buildings in the city centre and city infrastructural projects: construction of new roads and modernization of the existing ones, creation of pocket parks, home zones, revitalization of tenement houses (the Municipal Revitalization Programme) and exchange of central heating furnaces. The benefits of the extended office market are:

- creating new jobs, development of the office industry as well as production and storage industry, preventing depopulation of the city;
- increasing the number of high quality job offers (tenants of the office buildings generate new job positions for qualified personnel);
- filling the public space with modern facilities;
- development of infrastructure that accompany office buildings: renovation and construction of streets, pavements, cycle lanes and car parks; a new network of city transport, extension of the city bikes stations network;
- creating a positive image of the city and promotion of Lodz investment potential.

Thanks to new investment and keen interest in the Lodz office market, the first so-called office HUBs appeared in Lodz. One of them is located in the New Centre of Lodz. The other one is the so-called central axis of Lodz.

New Centre of Lodz

This is the project that really reshaped the image of Lodz, making it one of the leading modern Polish cities. This is a transformation of an unprecedented scale, in the very centre of the city, in close vicinity of the modernized Lodz Fabryczna station. After the whole NCL project is completed, it will offer state-of-the-art services, office and residential space, combined with entertainment and educational facilities. There will be a transport node too. The first office block that was commissioned in this location was a Skanska building — Nowa Fabryczna. Developers Ghelamco and HB Reavis also decided to invest here (they chose Lodz as

the first regional city, after Warsaw). At the moment the following projects are under construction: Brama Miasta and a project by Ghelamco, covering more than 2 ha on the most expensive plot in NCL.

The central axis of Lodz

At the moment it is the biggest office area located along Pilsudskiego Avenue. The buildings such as Red Tower, Symetris Business Park and Lodzkie Centrum Biznesu are located here, any many projects are planned or under construction. One of the most famous

projects here is Monopolis (revitalization of a former vodka production plant and adaptation of the building into a multifunctional facility), carried out by Virako. Thanks to very good city communication this location is gaining popularity among tenants.

The city encourages investors to engage in the revitalization process that it initiated (Municipal Revitalization Programme). We are planning preparation of city offers for investment in historical buildings, a programme of financial support for renovation of such buildings and tax reliefs for these entrepreneurs who decide for engage in building revitalization.



Marcin KRUPA
Mayor of Katowice

KATOWICE — A STRONG BRAND FOR ALL MARKET PLAYERS

Katowice is a young city which is undergoing a huge transformation recently. I am proud that territories which formerly belonged for example to old mines are becoming places where culture and business are booming.

Many of these plots can still be developed, as the example set by the Culture Zone shows — the areas of former Baildon Steelworks or the area of Porcelanowa Street are perfect locations for investors. We have even created a database of postindustrial areas, which covers territories and buildings of external companies which can still be purchased or leased. At the moment we have 17 areas on the list where we would be glad to invite investors. Why? Because Katowice is a strong brand in the eyes of entrepreneurs and there are many factors that contribute here, including: access to qualified personnel, perfect location and extended support system. Today we also speak about scientific, economic and infrastructural potential of the whole metropolis. Katowice is business friendly. This is confirmed by companies who decided to invest here. Together we create a win-win model. Each new project stands for new workplaces and new taxes that add funds to the city's budget. Naturally, we are continuously caring for business so that it can develop in our city. We already have more than 480 000 sqm office space in Katowice, which puts us on the 5th place in Poland according to the Colliers International Poland. Of course, the influence of entertainment on the industry is significant too — this is the question that investors ask us nowadays. After work residents can go to a good concert, interesting cultural event or a sports event of a global scope, or they can relax outdoors: green areas take up more than a half of the city.

In Katowice, each player is essential. If the city is to develop in a sustainable way, it should not only be a magnet for big investors, but also for smaller local, often family businesses, and their contribution in the development and creation of brands that are the icon of the region should be appreciated. We put a lot of emphasis on cooperation with this sector. This is why there is a special office for

small and medium enterprises in the City Council in the Investors Service Department. Additionally, the department holds conversations with many entities from abroad and out activities in the Silicon Valley. As I mentioned, we appreciate all players — both SME sector entities and global brands. Each entrepreneur who wants to develop their business in Katowice is valuable to us. As we are a global e-sport capital, I cannot deny that we find entities from the new technologies development sector especially important. The companies which decided to conduct their business in our city, in part or as a whole, including IBM, Rockwell Automation, PwC, ESL, are a perfect business card of the city.

We want to develop business tourism in Katowice. Undoubtedly, events that take place in Spodek and International Congress Centre will help us promote our city and the whole region. Business tourism has become an important factor in the development of Katowice. It influences various parts of economic life. The numbers best show just how dynamically this area is developing. For example in 2017 we had 800 thousand guests during conferences and fairs. It is worth noting that Katowice is the host of the biggest event in Poland — Intel Extreme Master. In 2018 it attracted nearly 170 thousand participants. It is also very impressive for our foreign partners that the Climate Change Summit 2018 took place in our city, and the World Anti-doping conference is planned here for 2019. These events provide for a global promotion of our city. Our experience shows that many of these people will later visit Katowice privately — for example to take part in a concert in the Polish National Radio Symphony Orchestra. Such events stimulate development of domestic entrepreneurship. This is beneficial for hotels, taxi drivers, catering industry and other businesses who provide services needed for these events.

OFFICE PROJECTS IN REGIONAL CITIES

TRICITY



Officina

Olivia Business Centre is referred to as the heart of the Tricity business. At the same time, it is the biggest complex of this type in the northern Poland. It offers 23000 sqm office space and includes 7 buildings. In 2018, the last building was commissioned: **Olivia Star** is the biggest building in Tricity. It is 180 m tall, and its highest storeys, which are available to public, offer a viewing terrace, cafes and restaurants, as well as a conference centre for 400 people. Around 200 businesses found a place for themselves in this complex. The tenants can use a car park with 2000 parking places and the offices enable free arrangement of the space. The company responsible for the project is Cavatina Holding S.A.

The company Torus is finishing the construction of the last stage of Alchemia project on Grunwaldzka Avenue in Gdansk. **Neon** will conclude the development which was under construction since 2011 and will enrich the Tricity market with more than 33 598 sqm modern office space, accompanied by premises for retail and services of a total area of more than 1556 sqm. Apart from that, on the area of the building there will be a kindergarten. The location of Alchemia complex insures access to the centre of Gdynia and Gdansk which are just 20–30 minutes away from here (you can reach the airport within 20 minutes). This is of major importance for business, which needs good and efficient communication. Neon is pre-certified in LEED Platinum, which confirms the use of ecological solutions, for example such that influence energy use.

Officyna is another office development run by Torus on the Tricity market. Two interconnected office buildings under the name Oficyna are being raised in Gdansk-Wrzeszcz. They will offer

around 11 000 sqm space, with 9000 sqm offices. In one of the buildings, there will be a terrace on the 4th floor. The underground part of the building will offer parking places. The 1st stage should be completed in the 3rd quarter of 2019, whereas the date of completion of the second stage has not been scheduled yet. The design follows modern ecological trends, and the project has therefore received a LEED certificate. The office facilities are to replace the former seat of Chemia company.

In 2018 Skanska started the construction of the office building **Wave**. This is the first office project of this company in Gdansk. It will be situated in the business centre of the city. The commissioning has been scheduled for the turn of years 2019 and 2020. Within the Wave project, Skanska wishes to make 48000 sqm space available to tenants on 14 storeys above the ground. Two underground levels will be dedicated to parking places. Apart from that, 400 places for bikes will be created on the area of the building. In addition, there will be EV charging stations for scooters and cars. The facility is to be certified in the WELL system. The Medusa Group is responsible for the concept of the building, and the key architectural note is the shipyard tradition.

In 2019, the Investment Group Hossa is to complete the construction of **Hiro** — a 5-storey office building raised on Chranowskiego Street in Gdansk. This boutique building will enrich the market with 8000 sqm office space. It is one of the buildings which belong to the Garnizon complex, created within the revitalization of historical buildings. The place should also offer new public space, so apart from office buildings there will be also apartments and premises for retail and services here. The office



vis: Cavatina Holding

spaces are varied, which enables tenants to tailor the area to their individual needs. The convenient location allows for comfortable transport, which fosters business development.

Cavatina Holding S.A. is carrying out the 1st stage of **Palio Office Park** project — an 8-storey building with 1 underground storey. The undertaking is situated on Jana z Kolna Street. The architectural design was prepared by Piotr Jasinski and carried out by Cavatina Architects. It refers to the buildings and landscape of Gdansk shipyard. Within this project, 18 920 sqm space will be created, including 15 826 sqm for office space. According to the design, there will be an underground car park with 136 places. Moreover, 76 parking places will be located on the ground level. The project should be completed in the 2nd quarter of 2020.

Palio Office Park

KATOWICE



photo: TDJ Estate

.KTW

Business neighbouring with culture — this is one of the most popular combinations. Office space created in the vicinity of attractive public places enhances the prestige of the project. Taking these aspects into account, in 2018 the company TDJ Estate commissioned **.KTW**. The facility is situated on Rozdzińskiego Avenue, next to Katowice Spodek and the cultural zone. **.KTW** will combine office spaces, spaces for services and public space spread across 2 buildings. The architectural design was prepared by one of the most famous Polish architectural studios — the Medusa Group. The complex will be awarded with the BREEAM certificate Very Good for its modern ecological solutions.

Echo Investment is extending the office market in Katowice by more than 46 000 sqm office space, which will be situated in 2 buildings raised within **Face2Face Business Campus**. The complex will consist of 2 buildings with 7 and 14 storeys, certified in the BREEAM system at the level Excellent. A distinctive element of the project will be public spaces, designed in such a way that they foster integration of users. Pop-up space will constitute a specially dedicated place for employees to organize different types of events. According to the design, between the buildings there will be a green patio, divided into different zones. Thanks to the location at the crossroads of Grundmanna and Chorzowska Streets, the highest floors will offer a view of

the city. The commissioning is scheduled for the turn of the years 2019 and 2020.

In the second half of 2019, DL Invest Group should complete the construction of another project on the Silesian real estate market on Wroclawska Street. The building **DL Center Point II Katowice** is still under construction. The 2 office buildings of the complex will have 5 and 4 storeys, offering a total of 21 923 sqm useable space. The modern design will manifest itself in the original form of the elevation. The complex meets a number of energy requirements, which is confirmed by a BREEAM certificate. The location of the project, next to one of the key streets leading to the city centre, creates optimal conditions for business development.

The complex **Global Office Park**, planned by Cavatina Holding, will be a multifunctional space that is to change the image of Katowice. According to the design, the professional, private and commercial zones of the facility will permeate one another. Within this project, Cavatina Holding wants to commission more than 57 000 sqm office space, surrounded by flats and premises for retail and services. Offices will be completed in the A-class standard. The location in the very centre of the city will be beneficial for the companies which have decided to become the tenants of Global Office Park. The buildings will be situated in the area of Mickiewicza, Dabrowki and Jana III Sobieskiego Streets.

POZNAN



vis: ????????

Giant Office

In 2018, offices were made available for lease in the commissioned **Palacza Office Center** in Poznan. The technical and architectural solutions used there should increase efficiency of employees. The building is located on Grunwaldzka Street — an attractive place for business. The tram and bus stops in the area, as well as small distance from the railway station, airport and the motorway result in comfortable communication, not only for people who work in the office facility, but also for clients. Although it is a boutique building, one of the storeys offers a view of the surroundings. Retail and services outlets have been located on the ground floor.

The construction of a modern A-class, 7-storey office complex has started in Poznan. The **Giant Office** will offer 15 310 sqm office space and 277 parking places situated on the underground car park. The employees will also have bicycle racks and EV charging stations at their disposal. The tenants will be able to arrange the leased spaces freely (division into rooms or open spaces). Most of the offices have balconies. The building meets energy efficiency requirements and the company which helped in the development of solutions is a leader in ecological building certifications: Sweco Consulting. The facility is being raised in the area of Glogowska and Gorki Streets.

Skanska Property Poland is building **Nowy Rynek** in Poznan, on an area of 3.5 hectares. It will be a multifunctional complex where the spaces for offices, hotel and residential spaces will permeate one another and provide the residents of the city with a place that may be useful to everyone — though everyone may use it differently. Nowy Rynek is a group of 5 buildings which are being raised at the very heart of Poznan. Two of these buildings will become modern offices, certified with LEED Gold. Their total value will amount to 37 000 sqm and the works should be completed in the 2nd and 3rd quarter of 2019. The location of Nowy Rynek is the most dynamic part of the city and it creates attractive conditions for business. The space created by Skanska is to be awarded with the title of “A Building without Barriers”.

Another stage of the office park **Business Garden** is under construction in Grunwald district. The complex will consist of 9 buildings, 4 of which were commissioned in 2015. According to the schedule, 5 remaining buildings will be made available in the first half of 2019. The project will enrich the Poznan market with 88 000 sqm A-class space. After the construction works are completed, the developer will apply for a LEED certificate Platinum. Some additional facilities have been planned on the area of the project, with support for the business in mind: the employees will be able to use healthcare centres, retail and service outlets and a relaxation zone organized in an internal garden. In addition, there will be a kindergarten on the area of the complex. The company responsible for the undertaking is Vastint Poland.



vis: Vastint Poland

Business Garden

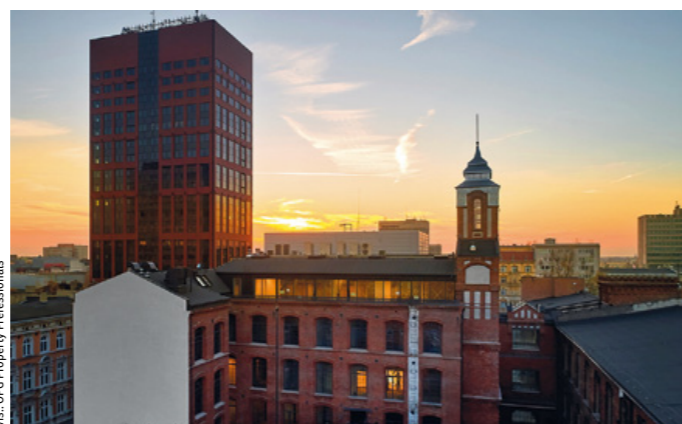
BIELSKO-BIAŁA

In 2019 Cavatina Holding will start their project **Cavatina Hall** in Bielsko-Biala — one of dynamically developing cities in the south of Poland. A complex to be created within this project will offer 7 960 sqm modern office space. The building will have 5 storeys above the ground and 1 underground storey with 150 parking places. On 3 levels there will be terraces

and the area around the facility will be planted with greenery. What will distinguish the building among other commercial projects is a concert hall and an associated recording studio. Cavatina Hall is being raised on Dworkowa Street — a location which enables easy access to the most important landmarks of the city centre.

The **TME** building office — the new headquarters of Transfer Multisort Elektronik — has been created in the industrial zone of Lodz, next to one of the most important exit routes of the city, Rozalii Street. The building does not only offer offices but also 23 conference rooms and a relaxation zone. The standard of the building has been defined as A/A+. The project will also offer a lot of parking places on the ground level. Thanks to its location and original architecture, the facility is an important landmark of the city. It was designed as a 4-storey building and one of the elements of its elevation are blinds. The blinds create a colourful ribbon which changes colours. The studio that prepared the design is 3DProjekt Mariusz Wojtczak. TME was ranked 1st in the competition Pears of Lodz in the category Modern Pearl.

In 2018, the real estate market in Lodz was enriched by an office building of the company Warimpex — **Ogrodowa 8 Office**. Within this project, tenants will be offered 28600 sqm usable space on 6 storeys. The building has 7 storeys, and one of them will be dedicated to a shopping mall in a form of an internal yard — such as used to be popular in Lodz in the older times. The development was awarded the 3rd place in the competition Pears of Lodz, in the category Modern Pearl. One of the contributory factors here was its unique architecture. Thanks to the use of ecological solutions, Ogrodowa 8 may apply for a BREEAM at the level Very Good. The location of the office building guarantees transport connections with any part of Lodz. The infrastructural plans of the city include creation of an underground tunnel Lodz Manufaktura, which will serve as subway.



Sepia Office

office facility. Teal Office was ranked second in the competition Pearls of Lodz, in the category Modern Pearl.

At the beginning of 2019, the building **Sepia Office** will enrich the OFF Piotrkowska Center complex. The building, which once belonged to Franciszek Ramisch, used to serve as a warehouse of the cotton products factory. After renovation works, it will be transformed into a modern office space in an industrial style. On 5 storeys, there will be 1399 sqm office space. According to the design, there will be a space for retail and services too. Sepia Office is situated in the trendiest location of Lodz and it should be a suitable place to locate a business. After modernization, the buildings will gain a new climate and offer attractive working conditions. The manifold amenities created with the use of innovative solutions will ensure comfort of use of the building.

Surrounded by the most famous historical architecture of Lodz, Ksiaz Mlyn, a new A-class office complex is being raised: **Textorial Park Office**. It is situated in Lodz Special Economic Zone, which creates conditions for development of companies which will be the tenants here. One of the 3 buildings of the complex is now under construction — **Textorial Park II**. The project includes 26000 sqm office space and 9000 sqm for recreation. The building is being put up on the area of a former textile plant. Apart from its business function, it will be also a place where the residents of Lodz can spend their free time. Both the location and the climate favour organisation of cultural and entertainment events. The location in the centre of the city means comfortable transport connections too. The company responsible for the project is St. Paul Developments.

Brama Miasta will soon become the first building that all persons arriving at Lodz Fabryczna Station will see. The project is created on Kilińskiego Street, by Skanska Property Poland, and it is to become a multifunctional space at the very heart of the city. The undertaking will include 2 buildings, with a total of 41400 sqm office space on 13 floors. The underground part will offer 231 parking places and EV charging stations. The cyclists will be able to use 200 places. The project will be awarded with a LEED certificate and an accessibility certificate. A special coworking zone, patio and landscaping elements are facilities which will be available not only to the employees, but also to the residents of Lodz. The complex creates possibilities to organize cultural and entertainment events on its area. Its completion has been scheduled for 2019.



Teal Office

In 2018, the complex OFF Piotrkowska Center was extended by the commissioned building **Teal Office**. The 6-storey building offers a total of 3034 sqm modern A-class office space. The top floor features a spacious terrace with a view on Roosvelta and Piotrowska Streets, as well as a recreation space. The ground floor will be dedicated to the restaurant Len i Bawelna. Already at the construction stage, the building was certified in the BREEAM system at the level Very Good, thanks to solutions used both in the buildings and around them. At the moment, there are works related to preparation of roofed bicycle racks and in spring the developer will plant greenery on the roof of the

How to use revitalization well



Textorial II

Lodz is an exceptional city. The last one from the 'undiscovered' — a city where modernity and historical flavour combine better than anywhere else and one of the three biggest cities in Poland. It is situated in a strategic place, at the crossroads of two main national roads, just 1.5 h away from Warsaw. Thanks to manifold revitalization projects, in short time Lodz has become an alternative to large city business centres. Thanks to a relatively high number of universities and higher schools, Lodz guarantees access to qualified personnel. The businesses services sector develops the most vibrantly here — in 2017 Lodz became the seat of more than 7 companies from the whole world, mainly from the IT and manufacturing industries, which employs nearly 20 thousand people. These numbers are still growing, which puts developers in an optimistic mood and prompts them to plan more projects.

With a wish to stay in the convention of combining new technologies and construction with the tradition, many of these developers (including us) decide to include former factory buildings in the frame of new facilities. Thanks to these activities, the historical urban fabric of Lodz is rebuilt, and at the same time, access to new workplaces is created. The regions where this type of development has been the most popular in the recent times are: Nowe Centrum Lodzi (Lodz New Centre), vicinity of Piotrkowska Street and Ksiezy Mlyn. Revitalization in these areas is carried out by the city, private investors and public companies together, and it covers a number of key functionalities: beginning with culture and art, through services and retail, to offices and residential development.

According to the estimates, with the current pace of development and already completed

amount of nearly 500000 sqm, Lodz will soon overtake Katowice and Poznan in terms of office space. It is worth noticing that the new office facilities do not create corporation hubs, but they become important centres in the life of the city, accessible to any resident of Lodz — also outside of the standard working hours. In the complexes such as Textorial Park we will also find a restaurant, gym and soon even a branch of the city library. In its vicinity there is Zrodliiska Park and a number of cycling and running paths. We are convinced that the next years of Lodz development will bring a stable increase of available office space and many interesting architectural designs which will make the capital of Lodzkie Province more attractive.

Anna BANAS

CEO of St. Paul's Developments

ART IN THE OFFICE – BEAUTY IN BUSINESS

For many artists art is a way to communicate with other people and, more broadly, to communicate with the world. According to survey “Visual Invisible. Visual arts in Poland – situation, role, meaning”, 47 per cent of artists who work with painting, graphics or sculpture declare such an intention. If we consider that artistic activity is a kind of message aimed to reach and affect the recipient, then the correlation between the artistic world and business is no longer a surprise.



IDEAPLACE: Marek Kulig, phot.: Bartosz Mokrzycki

Giving artists patronage is a way for companies to carry out the policy of social responsibility. Office centres aspire to become art galleries – it is more and more often that exhibitions take place in office buildings, and workplaces are organized next to exhibition spaces. The high status of artists in the business world is maintained by foundations that collect works of art (e.g. Fundacja Sztuki Polskiej ING), that hunt for talents and promote youth activity (Fundacja Rodziny Starakow), or that organize artistic

events in the public space (Fundacja Nowa Przestrzen Sztuki).

Art is sometimes directly included in the strategy of visual branding. An extreme example here is a gallery opened by the chocolate producer Ritter Sport in Germany. It was not a coincident that the pictures shown there presented abstract forms of texture and colour resembling chocolate.

For employees-recipients art speaks a language of benefits too. Apart from the obvious educational function (nearly 60 per cent of respondents do not know



IDEAPLACE: Barbara Lubczanska, phot.: Marcin Goleń



IDEAPLACE: Barbara Lubczanska, phot.: Marcin Goleń

any artist based in Poland), it has other functions: as something out of the box, something interesting (a cognitive aspect), it stimulates imagination and creative thinking, inspires us to express opinions, but first of all, it may be a source of subjective aesthetic experience. According to a neurobiologist, Semir Zeki, experiencing beauty, whether in paintings, music, literature or landscape, each time activates orbital frontal cortex – a part of the brain referred to as the reward system. The same system which is responsible for

experiencing pleasure when having sex or eating. Aesthetics at the workplace counts. The impression of beauty alone lowers the level of stress.

A theory of Vilayanur Ramachandran considers artwork a strong stimulus coming from an artist and activating the human brain. The results of research conducted by the Psychology School at the University of Exeter in Great Britain confirm that contact with art boosts efficiency of office employees by between ten and twenty per cent.



Exhibition: Robert Romanowicz, phot.: Marcin Goleń



IDEAPLACE: Marek Kulig, phot.: Bartosz Mokrzycki



Ewa ROGOŹ

The CEO at Centrum Inkubacji i Biznesu/Idea Place and the initiator of the project Art in the OFFICE/SZTUKA W BIURZE

Art in the Office/Sztuka w Biurze is a periodical project dedicated to the promotion of artists and visual arts in Wrocław. Because our city has become the European Capital of Culture 2016, IdeaPlace is full of creativity and ideas, it is a place which brings together people from all walks of life, sets a good example and presents pictures or photographs in office space.

Project activities include exhibitions of paintings, drawings, graphics, photography and other visual arts. First of all, we present the oeuvre of artists related to Wrocław. We have already organised exhibitions of the works of Magdalena Kowalska, BTW Photographers, Roland Okon, Lenka Kubica, Grzegorz Wroblewski Wojciech Pukocz, Marek Kulig, Aleksandra Macewicz, Kozłowskie sisters, Barbara Lubczanska and Marta Szymczakowska.

Art is something which allows us to get away from our daily life, at least for a moment, to look at life from a different perspective, to get into a different world; it broadens our imagination, inspires us, encourages us to discover more. An office cannot be an austere

place of work and meetings with clients, it has to have a soul created by people and a climate – such climate is perfectly reflected by the presented exhibitions. IdeaPlace is a co-working space which hosts the project, it is a place where many paths come together, where you can promote local artists. Art in the Office is an unusual project which supports young, talented people. It is immense satisfaction and joy to spread such an idea. IdeaPlace feels responsible for the city of Wrocław and for its people, it takes social responsibility. Activity in this scope is therefore natural for us, and Art in the Office is a perfect example here. We want our office to stand out among austere workplaces. We create a special climate by combining art with the office and daily work.

In this way we want to show that art suits offices, it inspires, stimulates creativity and helps to combine business activity with culture. We hope that we can encourage other Wrocław companies to present works of local artists in offices and that the persons who visit us will start their adventure with art collection.

ART CREATES THE CITY

The modern way of thinking about business exceeds traditionally defined usability, associated mostly with offering high quality of services and products in line with the company business profile.

Thanks to opening to art, investors can fully implement the idea of social responsibility and raise the quality of public space. Taking care of the surroundings of office buildings, they lead the way to combining business with artistic activity.

The mission of Cavatina is supporting artists from different fields of creative work, creating development possibilities and maintaining independence. Both Polish and foreign artists who create exceptional, spectacular sculptures, paintings and installations engage in Cavatina's office projects. In this way, landscape architecture in common areas of Cavatina's project includes more than greenery and associated elements. Sculptures are an inseparable part of this space too.



Equal Business Park B

Art in office space

When choosing art works and creators, we take into account aesthetics which suit development of a given area. Sculpture is probably the most classical means of expression in visual arts. Its form encourages reflection, as it leaves some space around the work of art giving us a reason to stop and think at least for a moment.

The investor takes care of social responsibility and takes it into account already at the conceptual stage. The yards of the office buildings will serve as exhibitions of works of artists from countries such as China, Italy or Great Britain. Their works have a place on the art markets in Europe, USA and in Australia.

Two abstract sculptures created by Wen-qin Chen can be admired in the surrounding of modern office architecture — Equal Business Park C (Cracow) and Diamentum Office (Wroclaw). The complex in Cracow also exhibits works of art in a form of sculptures of Marzie Collone and Pete Moorhouse, as well as paintings of Polish artists such as Jacek Yarka or Edward Dwurnik decorate interiors of the offices.



Equal Business Park C

Independent cinema

What is more, Cavatina supports Polish cinematography and engages in film production on an international scale, including sound coproduction and post-production (such as voice-over recordings, effects and dialogues editing). CAVATINA Film carries out independent film productions, distinguished by high quality and interesting ideas. So far the studio engaged in the works on films: "Letarg" (Lethargy), "Cumbassia", "Najlepszy" (The best one) and "Forgive us our debts".

More than visual art

The company takes it one step further when combining art with business, reaching out to young talented artists who need support in their further artistic development. CAVATINA Non Profit Studio opens up to talented musicians who want to present their oeuvre to a wider public. Apart from making professional equipment available for recordings, the company also deals with free of charge promotion of artists.

How to design work spaces for different generation groups?



Anna ŚMIESZEK-MARKUSZEWSKA
Marketing Department Manager at BALMA SA

How to design work spaces for different generation groups? How to meet different needs of employees? For traditionalists, it is important to have one's own place of work, a guarantee of intimacy, equipped with modern technological solutions, favourable for good condition and health. For the lovers of modernity, children of the Internet era, who live in a network of mobile devices, it is important to be able to quickly rearrange the office and organize a place for a short meeting. 50+ employees will appreciate natural and friendly patterns. And fans of technology will find it attractive to be able to use health application which allows for regulation of desks and tables directly from a computer or smartphone and registers activity during a day.

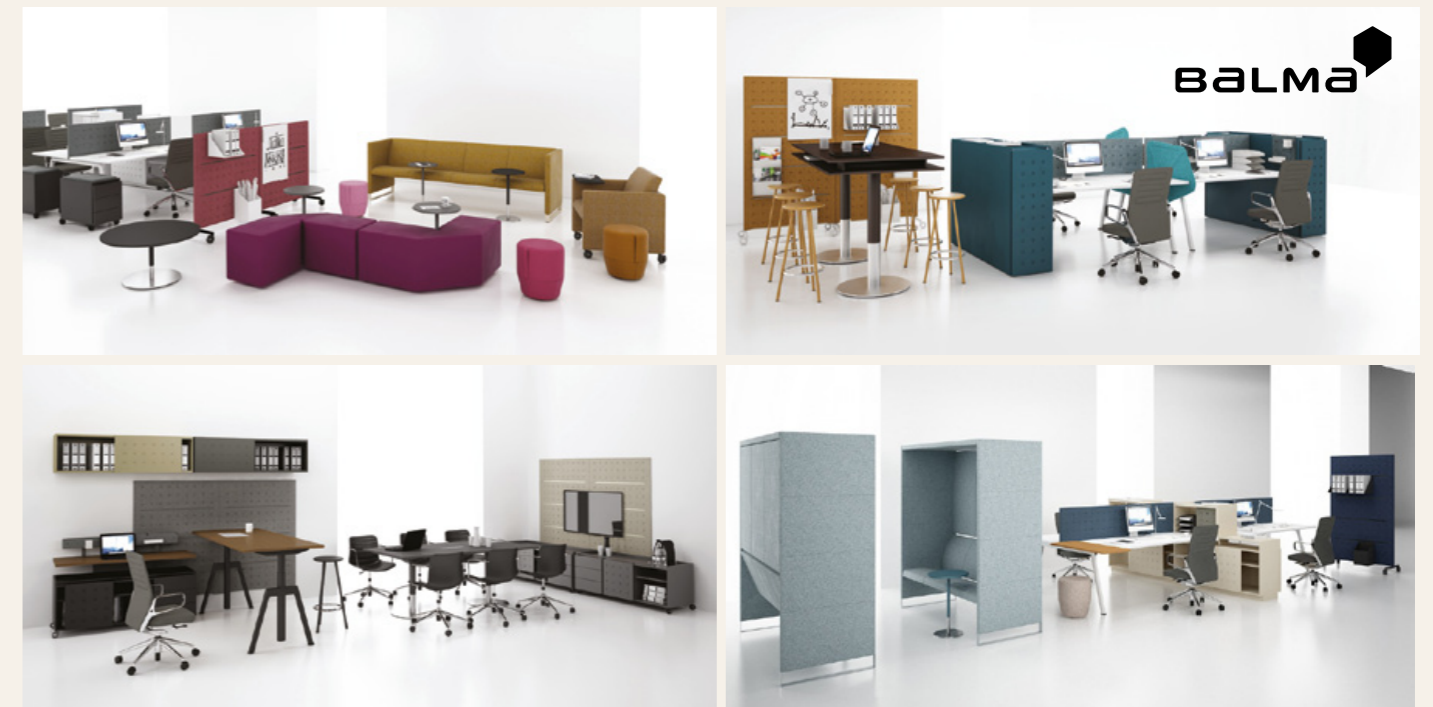
Variety is noticeable in many offices. A hyperactive 25-years old employee and a calm person in their fifties. A young parent and a middle-aged person, whose children already moved out of the family house. A determined high-flyer competing for success, and an sorely tested stoic who does not count career among his life goals any more. These opposites coexist in modern organizations.

And yet, for sure there is something that these people have in common. Undoubtedly, in their case the common denominator is the

need for appropriate conditions, suitable for life and work. These include silence necessary to focus on difficult tasks, as well as contact with other people when only team work may bring expected results. The needs also include relaxation which is necessary to regenerate. We need it all, whatever the age, sex, life experience, status, place in hierarchy, and other factors.

The times of workplace which, once designed, always remained the same, are over. Along with the change of economic situation, of ways and techniques of running a business, the character of work has changed too. Actually, we could say that work nowadays is one big change. This is why an office which follows current interior design trends, arranged with the use of furniture designed by world-famous designers is not enough. This space has to change, following the changing needs of users, even if these needs are temporary. If this condition is not met, employees will experience discomfort. It will be especially painful for those who, due to their age, experience certain inconveniences to a greater extent. A flexible office is, therefore, absolutely necessary. And flexible means that it should enable the maximum physical and mental comfort at a given moment.

System Balma PLUS (design: Wiktoria Lenart, Piotr Kuchciński)



THIS YEAR BELONGED TO COWORKING

The year 2018 was in general very good for the office market, especially for the sector of coworking and flexible offices.

Last year this part of the office sector in Poland grew by as much as 100 per cent when compared to 2017 and it reached the amount of 220 000 sqm space. The growing popularity of coworking spaces is a very positive trend on the market. People who spend a lot of time at work do not want to be stuck in monotonous offices and sit 8 or 10 hours at one workplace. It was proofed a long time ago that employee efficiency increases when they can have a break for relaxing activities, such

as a short walk, simple physical exercise, a casual conversation with a cup of coffee or even a nap. Professional coworking spaces make it all possible. They have been designed in such a way to be fully functional, ergonomic and user friendly.

When observing the behaviour of our tenants in Adgar Poland office buildings, when speaking to them and analysing the office market in the world, we created our own model of coworking – the Brain Embassy, or in short: BE. We called it



Brain Embassy Postępu



Brain Embassy Postępu



Brain Embassy Konstruktorska

co-creating, because it means much more than traditional coworking. People who work here are not tenants, they are Members. In BE they create a real community, they support and help each other, they create new projects and solutions together. We organize many workshops and events for our Members. In this way they can learn new skills and competences, but they can also get to know each other and integrate. For them we created a programme of personal and business development Be Smarter Together, which is unique on the market. Our community maintains it all from a monthly membership fee. The value of the programmes is significant. We have calculated that a market value for one person in 2017 amounts to 19 thousand zloty, and in 2018 – more than 32 thousand zloty. In case of workshops and events, we are speaking about 90 events in 2017 and more than 220 last year.

Designing and creating a professional coworking space is not an easy task. This solution is much more expensive than traditional office space. In case of Adgar Poland it is an additional challenge that our co-creating spaces are built in existing

facilities and we renovate them thoroughly. It is much easier in case of newly created buildings. When we started 2.5 year ago, in 2016, opening the first Brain Embassy in our building Adgar Park West at Jerozolimskie Avenue in Warsaw, we were not sure how the Embassy would be received. However, because of the success of BE in this location and its popularity among Members we decided to extend the first Brain Embassy and to create new ones.

At the moment we already have 3 BE locations and we are working on the next ones, including a space in the exceptional, former Theatre Kwadrat building in Warsaw, which we bought in December 2018. We plan to spread the concept of Brain Embassy, which originated in Poland and had its baptism of fire here, opening Embassies in Adgar buildings in Israel and Belgium. Appreciation of our community members for BE goes hand in hand with awards for our concept. The last one, International Design Media Award, was granted in mid-December 2018, to the Brain Embassy and mode:lina studio. It is a very important and prestigious prize: awarded in Shenzhen in China, in a competition organized

by the biggest Chinese interior magazine: "Modern Decoration". The space design for Brain Embassy in Warsaw got an honourable place among the winners selected out of nearly 5000 submitted designs.

Monika KACZMARCZYK
Managing Director at
Adgar Conference Group
and Brain Embassy



COMFORT OF WORK, OR ACOUSTICS UNDER CONTROL

Joanna Kus talks to Pawel Polak, the co-founder of the Association for Better Acoustics in Buildings "Komfort ciszy".



because designers did not know what parameters should be achieved in particular types of spaces. At the moment the legislator clearly indicates that general requirements included in the Regulation are deemed to be fulfilled if the requirements of the standard PN-B-02151-4:2015-06 have been met. They should therefore be taken into account when designing, raising and reconstructing public utility buildings and multi-apartment residential buildings.

Do Polish standards of office spaces differ from the European ones in terms of acoustics? In your opinion, is the new legislation sufficient, or should the regulations be tightened even further? What practices should we follow?

I don't think that current standards of office spaces, which I referred to in my earlier reply, are significantly different from European standards, not only in terms of acoustics. We need to remember that legal requirements indicate only a certain minimum level. Many investors or employers set their requirements at a higher level, taking care of acoustic comfort, conditions of work, prestige and rental prices of office premises — and it makes sense for them, e.g. in terms of employee efficiency. The regulations that are implemented for the first time will probably require some corrections and verification, but I wouldn't generalize that they have to be tightened or liberalized. Let's remember that in case of offices these regulations overlap with requirements regarding conditions of work (workplace health and safety) and they should be coherent with them.

How do you see the role of acoustics in an investment process? Are developers and tenants willing to cooperate with such organizations as the Association "Comfort of Silence"?

We begin to see the need to control acoustic conditions and ensure acoustic comfort more and more clearly — both in life and at work. Our awareness of how noise influences us and what risks it brings is growing. As an association, we reply to inquiries of the users of office and residential facilities, we take actions in many areas, also in the legal aspect. The role of the association is to educate and reinforce awareness in this scope, but also to provide suitable tools: give contact to people who make acoustic measurements, settle disputes, etc. At the same time we often receive questions from designers who like to use collected regulations and best construction and design practices which are published on our website. It is very important that there should be more questions at the beginning of an investment process than when the facility is already in use. I think that cooperation with different organizations which promote the fight against noise and appropriate acoustic conditions will still develop.

One of the trends on the Polish office market is revitalization of buildings. Is it a good direction, taking into account acoustic conditions that such buildings offer?

I am convinced that modern materials and technology make it fully possible to revitalize buildings in such a way that acoustics conditions are met, even in surplus, and that it is possible to create really comfortable acoustic environment. We can isolate external and internal walls, as well as floors and ceilings acoustically, we can exchange windows and doors, we can install sound absorption materials in rooms, we can exchange installations for quieter ones. When revitalizing a building we may have a possibility to plan the rooms in a more efficient way, for example communication zones and shared spaces may be located on the side of a loud street,

and conference rooms or managers' offices may be located in the part which is less exposed to noise.

How can we perform acoustic analysis of the current state and make a right assessment of usability of such buildings?

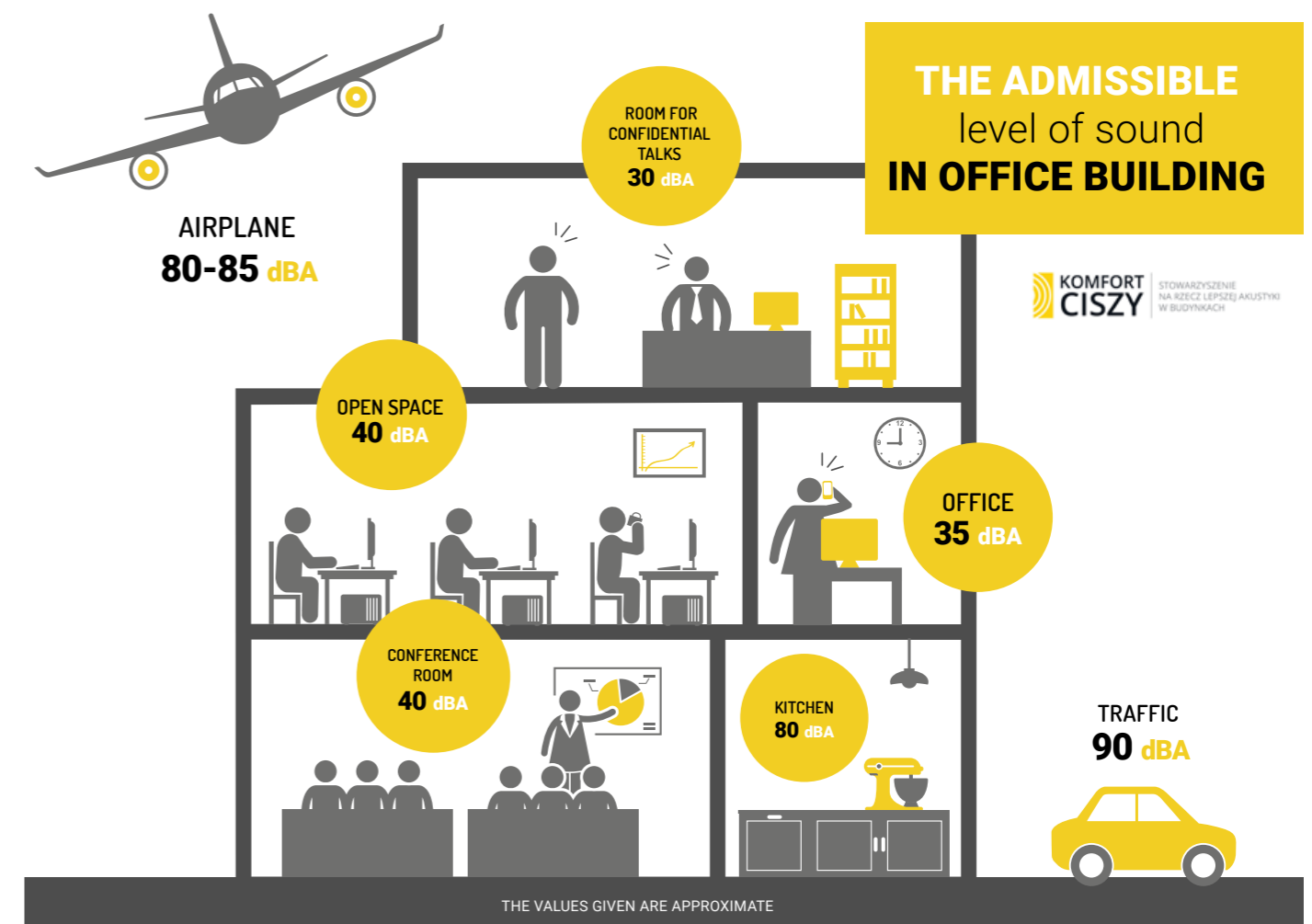
It is necessary to ask an expert for help, and he or she will make measurements using specialist equipment. Companies and people who deal with construction acoustics professionally are usually acousticians or architects with appropriate knowledge. Some things can be counted or modelled on the basis of the evaluation of the existing state, but sometimes it is necessary to make measurements and analyze the possibility and viability of adaptation. Importantly, it is already for many years that experts have demanded that commissioning of the building should also be carried out in terms of acoustics. This solution is used for example in Great Britain.

Let us consider location of office buildings. One of the conclusions of the report of the TOR Transport Consultants Group is that the potential of an office project must be combined with transport infrastructure. Proximity to tram rails, subway station or roads helps to commercialize the office facility quicker. However, when we think solely about acoustic comfort, we should rather avoid such locations. How can these conflicting interest be reconciled?

This conflict is obvious and at the moment it seems unavoidable. We can assume that we would like to put up any building, not only an office block, in an environment with the lowest possible level of external noise, because noise will disturb us later. On the other side, what's the use of an office facility somewhere in a forest? There's no other solution — we have to design and raise buildings in such a way to adapt it to the existing level of noise, neutralize it and ensure an appropriate level of comfort using external partitions and a suitable arrangement

of spaces in accordance with their function. It is possible, although it's expensive — the higher the level of external noise, the more expensive it becomes. The basis of architectural acoustics is effective arrangement of rooms, for example in such a way that spaces with lower requirements are located on the side of the building next to a noisy street or technical rooms, and conferences or offices for more demanding intellectual work are located in the parts that are less exposed to noise. I will also add that we know attempts, from all over the world, to take huge office buildings out of cities and build them on the outskirts, or completely outside of the city. However, this usually results from the city planning vision and possibilities, as well as from economical factors or prices of land, rather than from care for acoustics. Individual mobility of employees allows us to use such solutions too.

Do the current measurement methods allow developers to gain reliable information about the expected noise



emission around the building? What other external factors should we take into account here?

An investor has two possibilities here. First of all, he can use maps of noise levels, if such have been created. According to the law, each agglomeration that has more than 100 thousand residents should have acoustic maps. For example, the map for the city of Cracow can be found on the website of City Council Observatory. In designated areas the map should include information regarding the level of noise at night and during the day. An average level of street noise depending on the time of the day (day, night) is around 75 dB.

If there are no maps, we have to make measurements, which are quite expensive and take a lot of time — because noise changes in time. It is necessary to say here that the third part of the PN-B-02151 standard lays down requirements regarding sound insulation of external walls and in this way it also imposes an obligation to determine the level of external noise on the designer or investor. According to the requirements, the permissible noise level for office buildings, whether at night or during the day is: 30 dB for confidential rooms, 35 dB for rooms for individual users and 40 dB for open space. Moreover, we should always pay attention to local spatial management plans, but it is worth remembering that the final acoustic quality is also influenced by the construction materials and windows that we use.

Research shows that employee efficiency increases by a few dozen percent thanks to good acoustic conditions at a workplace. This is what the expert say, and what does the law say about it? As employees, do we have a legal basis to demand improvement of office acoustics from the employer?

As employees we can always request or demand improvement of work conditions, I think this is obvious. Noise is a harmful factor, it does not only have a detrimental effect on our efficiency, but also on our health. This is why there is a legal basis which specifies minimum acoustic conditions in different office spaces. First of all, the PN-N-01307 standards determines work conditions, including the maximum admissible level of noise at a workplace for an office employee. For typical office

workplaces it is 55 dB, but for secretarial offices and customer service offices it is 65 dB. If the noise at our workplace is higher, we have a right to demand a decrease of it, the employer is obliged to comply with our demand. Another legal basis is the acoustic standard PN-B-02151 part 2, which determines the admissible levels of sound in different office spaces. For example: in case of a room for mental work requiring concentration, it is 35 dB, and in case of a conference room: 40 dB.

Acoustic insulation, level of sound, reverberation time, speech transmission index value, sound absorption, and the like. What does these parameters mean to the quality of work or to the way we function in an office?

They allow us to describe and evaluate acoustic conditions in a room or acoustic characteristics of materials. In a nutshell, acoustic insulation is the ability of a wall to decrease sound volume transmission between one side and the other, and we measure it in decibels. High acoustic insulation protects from noise coming from the outside of the room. The level of sound is a measure of noise volume in decibels; it tells us how noisy it is in a given place. Reverberation time is a measurement in seconds which informs about the time needed for sound volume to decrease by 60 dB in a given room. It tells us how strongly and how long sounds resonate in a room, creating reverberation. Speech transmission index is a measurement of intelligibility of speech, it has a value between 1 and 0. It informs us about the quality of reception and understanding of a message, such a human speech. Sound absorption is the total ability of surface and room equipment to absorb sound energy. It is related to and it influences reverberation time.

Do we need absolute silence to survive 8 hours in an office? A popular solution in open space or coworking offices is using headphones and listening to music when working. Is it a good way to separate ourselves from the surrounding sounds?

First of all, we do not need absolute silence; as people we don't feel well with it. We need acoustic comfort — for some people

it will be silence, for others it will be music, either soft and soothing or more stimulating, or other sounds. For sure we need to exclude “disturbances” — all sounds which make our work difficult. Headphones are not always the best solution, because we replace one noise with another, and we artificially increase the volume of sound that goes directly into our ears. This is a straight way to impaired hearing: to separate ourselves from the noise, we replace it with something of even higher volume and even more harmful. To decrease the volume of sound in open spaces or coworking spaces it is worth increasing sound absorption by using absorptive elements, for example mineral glass wool or plasterboards on walls and/or ceilings. If it turns out that noise from another room is uncomfortable, it is always possible to increase sound absorption of partition walls choosing such effective solutions as dry-wall or covering the base wall with sound-proof wallpaper.

To sum up, what mistakes should we avoid when designing and using office space?

It seems that the most important is to isolate office space from external noises, both from the building surrounding and from adjacent rooms. These sounds are usually very disturbing. It is important to take care of good sound insulation of walls, windows and doors, and, most importantly, make sure that the combination of details does not impair tightness of partition walls (here I would refer anyone interested to the Association's website). Secondly, it is better not to create too large spaces, because it is then difficult to control reverberation time and users in such spaces disturb each other. Thirdly, make sure you have enough sound absorbing materials — they will reduce reverberation and they will decrease the level of acoustic background. To put it simply, they make the room quieter. It is also important to remember about technical insulation and insulating shafts, so that installations and sources of technical noise are not audible.



NEW SUSTAINABLE STANDARDS FOR COMMERCIAL BUILDINGS

For 10 years I have been closely observing the Polish real estate market. At the turn of 2007 and 2008, when we had the pleasure to register the first building in Poland to apply for the LEED certificate, it was still an untapped market. I have to say that I have been watching the changes that have been taking place with a great satisfaction, being aware that it is intense work of a handful of companies and individuals that has led to such a visible transformation. According to a report of PLGBC, in March 2018 there were more than 500 certified buildings in Poland.

We already know that the numbers in the new report which is to be published somewhere in April 2019 will be even more encouraging. Even though, BREEAM and LEED certificates are the most popular, apart from them we also have quite a number of German DGNB and French HQE certifications. In addition, another interesting certificate from the USA seems to be here to stay — it is setting new trends to be followed by leading developer companies and prominent investors all over the world. We are of course referring to the WELL certificate, which focuses on the user himself — his health, comfort and indoor environmental quality.

Visio architects and consultants was the first company in the country which started offering consulting services in all 5 certification systems (LEED, BREEAM, DGNB, HQE and WELL). At the moment, apart from our main specialization — LEED certification — we also put emphasis on WELL certification.

WELL Accredited Professionals from visio architects and consultants took part in the only European training session which prepares for the function of a WELL Performance Testing Agent. The training took place in Paris. Together with several other specialists from the industry from all over the world, they spent two intense days in training sessions.



Rafal SCHURMA

LEED Fellow, MArch, MS, USGBC & LEED Faculty
LEED AP BD+C, ID+C, DGNB Auditor, BREEAM Assessor, HQE Referent
Owner of visio | architects and consultants
president and founder of PLGBC Polish Green Building

They gained additional knowledge necessary to become fully competent WELL Performance Testing Agents, and the company visio will soon become one of the few European WELL Performance Testing Organizations and it will receive authorization from the certifying institution to perform the full scope of examination for WELL. This will enable us to provide comprehensive services to our clients related to all aspects of WELL Building Standard certification, namely broadly defined WELL certification consultancy, performing efficiency tests, Pre-testing and Final Performance Testing, the results of which directly affect the possibility of certification.

WELL certification supplements the other certificates and it focuses mainly on the person/ user of the building. Considering this certification in a relation to certificates which already have a well-established position on the market and its slightly egocentric approach to ourselves, we may assume that WELL will be setting new standards for commercial buildings in the years to come. At the moment it is difficult to foresee if it will cover nearly 2/3 of modern office space in the country, similarly to popular certificates, or just 1/3 of commercial space, but it will be certainly developing very dynamically.

HEALTHY OFFICE ACCORDING TO WELL BUILDING STANDARD

In the last decade, the use of multicriterial certification systems for office buildings has become popular. The grades of the oldest system BREEAM and the second most popular system, the American LEED, in principle replaced the formerly used division into classes: A+, A, B, C.

Other, younger systems, such as the German DGNB and the French HQE are also being implemented. So far in Poland they have been used to evaluate buildings which do not fulfil an office function. All the described certification methods aim to popularize the rule of sustainable design and raise the quality of construction in general. They are based on similar principles.

In this respect, one of the youngest certification methods stands out among others: it is WELL Building Standard, prepared in 2014. The criteria of evaluation are limited to parameters which directly influ-



ence well-being, efficiency and, most importantly, health of all users of the buildings. Buildings where a contemporary person spends the vast majority of their time. The creator, the International WELL Building Institute, skipped the issue of energy efficiency, saving resources and other issues related to broadly defined ecology, which are analysed in the abovementioned systems. Instead, WELL concentrates on human well-being. For this reason, WELL Building Standard cannot, in all fairness, be called a multicriterial method of evaluation. This system is used in addition to, not instead of the other popular solutions.

The WELL method has 3 assessment patterns: dedicated to buildings, to interiors and the most popular – Core&Shell – to office buildings with spaces for rent. All patterns are based on evaluation of criteria divided into 7 categories: air, wa-

ter, nourishment, light, fitness, comfort and mind.

Using the WELL system

For obvious economic and marketing reasons, the WELL method is usually used to assess office facilities. The system is quite popular in its homeland, the United States (23 per cent of all certifications and pre-certifications granted so far) and even more popular on the other side of the Pacific Ocean: in China (46 per cent). In Europe, it is just making its first steps (15 per cent). So far in Poland there has been one certificate granted for a completed office interior and 4 pre-certifications for office facilities which are now under construction (3 of them are Varso buildings). All the buildings are located in the biggest and most affluent centre: Warsaw.

The biggest value of the WELL system is attracting attention to the significance

of quality of interior microclimate and its influence on health, as well as on everyday efficiency of employees. These issues, although they were mentioned in other systems, had a minor impact (several percentage points at the most) in the final evaluation of a building. In WELL method the parameters of air and water for internal use are subject to detailed analysis in terms of organic and chemical contaminants, methods of filtration and distribution. Importantly, also the lighting of office interiors is evaluated: access to daylight, possibility to control its intensity, but also the design of artificial light, which should imitate the diurnal sun cycle and the colour of daylight to ensure correct functioning of human organism, in accordance with our biological clock. The acoustics issues are also considered. For this reason, the standard checks office zoning and assesses acoustic barriers and finishing materials of walls, floors and ceilings.

However, WELL analysis and evaluation of management issues, which depend on the policy and strategy of a given company and are not related to the design, whether it be architectural, interior or installation design, raises some doubts. Such or-



ganizational matters include for example: control of food offered in food automat, appropriate marking of such food, encouraging employees to drink water, running campaigns to promote a healthy lifestyle and physical activity, implementing stress reduction and addiction treatment programmes, or even management of employees' business trips. There is no doubt that these organizational issues are essential for the proper functioning of human organism. However, it is not clear why they have been included in the assessment of a facility itself: the building or office interior.

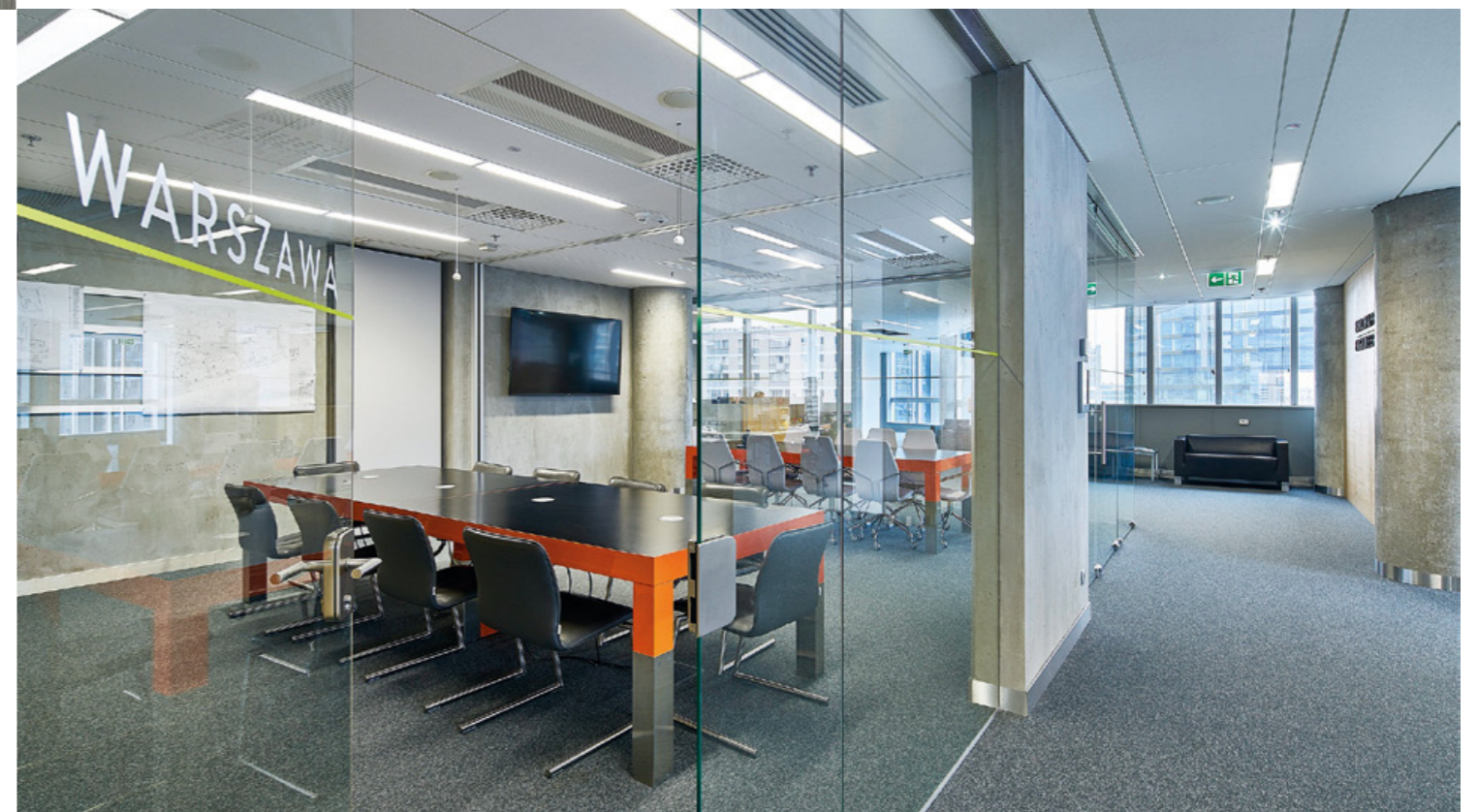
Despite these drawbacks, it has to be hoped that the popularization of the first

system in the world which is concentrated solely on human wellbeing and health, as an addition to already used multicriterial building assessments, may only improve the quality of office work environment, and in this way improve the comfort of office users. .

PhD, Architectural Engineer, MA Art
Anna TACZALSKA-RYNIAK

Architectural Design Institute
of Cracow University of Technology
Committee on Ergonomics,
Polish Academy of Sciences
Committee on Ergonomics,
Polish Academy of Learning

phot.: Buro Happold



HEALTHY GREEN OFFICES

We spend 90% of our time in buildings. That is why the space in which we live and work should inspire, stimulate creativity, make it easier to make contacts and exchange information. Climate change, as well as generational changes in the labour market and growing awareness of the work-life balance, force employers to take into account the state of the environment and the expectations of employees.

Investors see the tangible economic benefits of sustainable solutions. Customers' expectations are also growing. They are more aware of the importance, impact and popularity of pro-environmental aspects of construction. More and more often tenants are looking for interesting space in sustainable buildings.

It is the human being once again in the focus of attention of architects and designers. We are changing our living space into an aesthetic, functional, user-friendly and environmentally friendly one. The social, environmental and financial benefits of sustainable office design attract the interest of institutions, organisations, companies and multinational corporations. This is a trend that strongly marks its presence on the Polish market.

Benefits for all

Green office reduces the impact of human activities on the environment. For employees, it increases the comfort of

their daily work. In sustainable office spaces, the workplace not only promotes health aspects, but also reduces employee absenteeism, increases creativity and, as a result, brings measurable benefits for the company. Employers gain employees' motivation and increase their productivity.

It should be noted that a sustainable office is a part of the organisational culture of a responsible and innovative company and its philosophy of operation. More and more often, it is the office that is one of the elements attracting new employees to the labour market, being one of the factors of competitive advantage of the company.

Elements of healthy and green offices

What features make offices healthier and greener? Elements that create healthy and green offices are important not only for employees — they should be crucial for investors, designers and employers renting office space.

SUSTAINABLE SPACES CREATE 7 AREAS:

• Quality of the indoor environment and ventilation

The quality of the inhaled air is an important factor influencing health and well-being. Among other things, air pollution can lead to: fatigue, irritation of the throat, eyes, nose, headache, temporary and chronic diseases of the upper respiratory tract, intensification of allergy and asthma symptoms. The negative impact of poor air quality on workers' productivity has already been scientifically proven. Measures to ensure proper air quality in buildings include two basic approaches: elimination of sources of pollution and proper ventilation.

LEED, BREEAM and WELL environmental certification systems are very important to ensure a healthy working environment for users. The criteria for these systems



include a number of practical recommendations that buildings should meet at the design, construction and use stages. These requirements can be a signpost, even for buildings and offices that do not aspire to be certified.

• Thermal comfort

Ensuring thermal comfort is one of the basic features of a building, which determines that we spend most of our time inside it. The building separates us physically from the environment, isolates us, providing stable conditions for work and rest. Our effective functioning requires appropriate parameters of the internal environment. The key factors include air temperature and humidity, air flow rate and temperature distribution in our environment.

Each of the parameters influencing the feeling of thermal comfort is closely related to the others. This should be juxtaposed with the clothes used, individual preferences and the activity of office users. Many studies have been conducted in order to assess this phenomenon. Their results indicate that keeping the parameters in the recommended ranges significantly affects the perception of thermal comfort, and thus — the satisfaction from the workplace.

• Daylight and lighting

In the first part of the day, the person intuitively chooses bright, energetic rooms. The degree of satisfaction is determined by the combination of daylight, artificial light and the appropriate reflectiveness of the finishing materials. Optimisation of all the attributes of lighting reduces the feeling of drowsiness and sight fatigue. The possibility of individual control significantly increases comfort. The right

illumination of the office is the potential to increase productivity and a valuable business resource of a conscious employer.

Office standard can have a positive impact on employee self-esteem and company image. An ingenious combination of lighting elements ensures high visual satisfaction. Focusing on natural light is the domain of modern and luxurious offices.

Decisions on the layout of office space and lighting have an indirect impact on the reduction of energy consumption during the use of the building. By optimizing the access of sunlight to the interior, thermal gains can be recorded, while reducing the need for cooling.

• Acoustics

The sounds surrounding a person not only have a direct impact on the hearing organ — they also have a wider impact on the body: purely physiological (secretion of hormones, metabolism, cardiovascular system, brain function, vision), but also psychological (evoking emotions) and behavioral (stimulation or calming), and finally cognitive (assimilability of information).

Depending on the function of the office space, acoustic guidelines for the creation of people-friendly workplaces have been defined. It is important to isolate interiors from the penetration of unwanted sounds, as well as to eliminate noise in the room itself. The acoustic insulation of building partitions, walls, ceilings, suspended ceilings, but also installations plays an important role. Pipelines for central heating, water distribution or ventilation ducts are usually equipped with thermal insulation, which also plays the role of acoustic insulation (requirements imposed by the technical conditions which should be met by buildings and their location). However, the

situation is different with sewage system pipes and rainwater pipes. In these cases, at the design stage, care should be taken to select appropriate acoustic insulation to avoid the noise generated there.

• Office layout and active design

Ceilings and balls next to chairs, baskets away from workstations, two-level offices. Modern working spaces are becoming more and more like home interiors. What from the outside looks like neat design, under the lining hides another, much more strategic idea — to keep the employee healthy and in good condition. Physical condition is important as we spend the most productive part of our lives at work. According to the Organisation for Economic Cooperation and Development (OECD) ranking of 2016. Poles occupy 7th place out of 38 countries in terms of diligence. Even outside the office, more than half of us devote their time to professional duties.

One of the most effective arguments to help the company gain an employee are attractive non-financial conditions — a healthy environment, flexible working hours and openness to combining professional and private life. This factor is indicated by as much as 80% of the society. In large cities, in better positions, office comfort gains an advantage even over financial incentives.

The concept of active design is aimed, to put it simply, at taking care of people's health and positive stimulation of the employee through movement. A relaxed person is more effective, demonstrates creative thinking, is willing to develop social bonds, and as a result — is more valuable for the company. Active design has its economic and medical justification.





• Access to nature and outdoor views

Office design is supposed to reflect the company's brand, but also positively influence the mood of employees. One of the most important design solutions is to provide a sufficient number of plants in the office, access to natural light and thus a view of nature. It seems that most companies and organizations unfortunately do not provide employees with access to vegetation. Alarming results of the PLGBC survey indicated that over 50% of the respondents are not satisfied with the number of plants in their office environment. Surveys show that the introduction of natural elements, both authentic and imitation, into the workplace has a positive impact on employee performance and well-being. Employers should think about ensuring contact with nature in the office in order to attract new talented employees and maintain existing ones.

According to a report by Human Spaces: The Global Impact of Biophilic Design in the Workplace, in organisations that provide inspiring, green and illuminated workplaces, productivity of the employees increases by 15%. The impact of biophilic design helps in creative action. Employee creativity increases in a natural

environment. A modern system of work, flexible and conducive to individual decisions about the place and time of work, is adapted to the needs of the young generation. In order for the so-called nomads to work in the office rather than in a café or hotel lobby, architects must design specific experiences inside the office, attract people to feel comfortable, surrounded by greenery and with a view of nature.

Windows are the main link between indoor and outdoor environments, providing a simple way to connect with nature. Employees who have their place of work at or near the window are less prone to stress. Detailed research is underway, but it suggests that employers should take into account the visual environment around the workplace and assess its potential to enhance the well-being, productivity and creativity of interior users in order to give a positive stimulus to employees.

• Location and access to amenities

Fast access to work and the infrastructure of local amenities have a great influence on the comfort and satisfaction of employees today. More and more people are paying attention to the location of the office when choosing a job. The most

valued locations are city centres with a large selection of local amenities, good public transport and the ability to reach the office by bike.

Location of a building in a previously developed or polluted area (after remediation) has an impact on limiting the transformation of green areas into urban development and the expansion of cities. Good location of the investment area affects the future reduction of pollutant emissions — thanks to the presence of the urban transport network (at the cost of reducing the area for car parks near the buildings) and the possibility of using urban heat. The car sharing system of commuting to work, which is gaining in popularity, can also be considered as a positive aspect, so that there is no need to plan more parking spaces.

A well-developed infrastructure of bicycle paths, parks and sports centres in the close vicinity of the building enables employees to lead an active lifestyle not only in their free time, but also on their way to and from work, and even during breaks at work. The proximity to amenities such as post office, grocery store, pharmacy, kindergarten has a positive impact on building users, as it can help them to save time while doing their daily household chores.

Summary

Green buildings use innovative solutions and new technologies, save resources and are low-carbon. In addition, they support the health, wellbeing and productivity of their occupants.

In Poland, more and more sustainable office space projects are being developed, and multi-criteria certification has already become a standard in this part of the industry. Out of over 10 million m² of modern office space in our country as much as 64% is certified. Companies are already recognizing the value of satisfaction in the workplace and are starting to work actively. They include these aspects as business values in their offer and in the experience they try to promote. They are looking for healthy buildings for the benefits they can bring to organisations.

Read more in PLGBC's Healthy Green Offices Report (2018 r.), available at www.plgbc.org.pl

HEALTHY GREEN OFFICE SPACE

On the basis of a survey conducted by Polish Green Building Council PLGBC "Offices of the future" (2017), the perception of the workplace by Polish office workers was examined in terms of work comfort, acoustics, access to services and other important issues. Responses were received from 700 people from 62 Polish cities.



QUALITY OF THE INDOOR ENVIRONMENT AND VENTILATION

28% of respondents are dissatisfied with the air quality in their offices

Number of satisfied people in certified buildings reached almost 60%. We can boldly conclude that meeting the certification requirements significantly improves the quality of air in the building

In the category of internal environment in new buildings (built after 2007) as many as 68% of the respondents declared their satisfaction



OFFICE LAYOUT AND ACTIVE DESIGN

In new buildings almost 66% of employees confirm that they have access to a variety of workspaces

In certified buildings more than 90% of people think that their office is conducive to physical activity

Older buildings (built before 2007) ensure higher satisfaction of respondents in the scope of privacy



ACCESS TO NATURE AND OUTDOOR VIEWS

More than half of the respondents believe that there are too few plants in their office environment

In older buildings (built before 2007), workers are more dissatisfied (almost 60%) with the number of plants in their immediate surroundings

Approximately 40% of people think that there is not enough greenery around the buildings in which they work



THERMAL KOMFORT

Nearly 25% of respondents indicated that inadequate thermal conditions interfere with their work

More than 80% of certified building employees are satisfied with the thermal conditions in the office (or have a neutral attitude)



DAYLIGHT AND LIGHTING

Lighting in offices is not a serious problem: 72% of people are satisfied with the amount of light reaching their workplace

17% of people working in shared rooms are unhappy with office lighting



ACOUSTICS

Noise is becoming one of the main problems in offices

The noise sources in the office most frequently indicated by respondents are telephone conversations with colleagues, followed by discussions with colleagues and the fact that someone hears the conversations carried out by other person



LOCATION AND ACCESS TO AMENITIES

67% of respondents under 30 years of age use public transport

All certified facilities have an infrastructure for cyclists

More than 70% of respondents working in certified facilities are satisfied with the proximity of service points

CLEAN AIR — OFFICE BUILDINGS CAN CONTRIBUTE TOO. SKANSKA FIGHTS SMOG

Antismog laws which prohibit the use of carbon waste or implement the obligation to exchange furnaces for modern heaters. Restrictions for old cars in the city, pollution absorbing towers, detectors, meters... There are many ways to decrease the amount of smog. Modern solutions, still very rare in our country, such as concrete which absorbs exhaust fumes from the air or office buildings which generate energy, are now being implemented by office company Skanska.

The first city in Europe that waged war against smog was London. It began in the 50's, when 12 thousand people died between December 1952 and March 1953 as a result of contaminants in the air. Now the Polish cities begin their fight. Unfortunately, according to the report of the World Health Organization from 2017, 36 out of 50 most polluted cities in the European Union are located in our country. This means that, in spite of our efforts, the result is worse than in 2016, when there were 33 Polish cities in the ranking.

According to the report of the European Environment Agency 2016, an average of 48 thousand people annually die in Poland prematurely due to PM2,5 particles — one of the main ingredients of smog. Skanska sees the challenge that smog and air pollution pose to the Polish cities. The company is continuously seeking and implementing solutions to increase comfort

and improve the quality of life of residents in locations where it raises its buildings. Some of these solutions are exceptionally innovative.

Sustainable development in many dimensions

One of the foundations of Skanska's operations is sustainable development. Because of that the company applies solutions which have a positive influence on environmental protection in different business areas. Skanska carries out activities to educate the market regarding sustainable construction and office building certification.

It was Skanska that received the first in Poland LEED certification at the highest, Platinum level for the first building of the Green Towers complex in Wrocław. Apart from that, Warsaw office building Spark will be the first office project of the company in Central and Eastern Europe to be certified in the WELL system.

At the moment in Poland Skanska is testing solutions which may become a standard in development projects of the company in other countries. Office facilities which produce energy from the sun or concrete which absorbs exhaust fumes from the air — these are no longer pipe dreams, these are real solutions.

Energetic self-sufficiency means less carbon dioxide

One of the most important elements in the fight with smog is restricting sources of pollution, for example by the use of renewable energy sources. Their application is becoming more and more common,

also in office facilities, which need a lot of electricity. In each of its buildings Skanska takes care to have a renewable energy contract. But that's not all.

Solutions which allow to generate clear energy include perovskites — crystal minerals used to create photovoltaic panels. Skanska is the first developer in the world that will cover buildings with this type of panels. Thanks to them, the facade obtains electric power from the sun. In this way, office buildings of the company can soon become self-sufficient in terms of energy. This is an essential step in the direction of sustainable construction. Eventually, this will allow to decrease carbon dioxide emissions significantly.

The supplier of perovskite-based energy is a Polish company, Saule Technologies, which has been working on the use of ink-jet printing for fabrication of perovskite photovoltaic modules of any shape since 2014. This technique allows to adjust solar cells to different surfaces. Skanska has an exclusive right to use solutions of the company in commercial construction on the markets where it is present as a construction company or as a developer.

After laboratory tests, a test version of photovoltaic panels from perovskites was installed on the 5th floor of the Warsaw office building Spark. Eventually, after performing research and thanks to development of technology, panels will be installed on the whole facade of buildings, including windows.

Perovskite technology will bring substantial benefits to developers, tenants and local communities. Energy generated by buildings thanks to photovoltaic panels

and, eventually, self-sufficiency of buildings result in lower costs and lower energy usage, as well as in a smaller carbon footprint.

Even concrete can fight smog

Concrete, a mixture of sand and fine stones with mortar — it has been used as a construction element of walls and buildings since the ancient times. Today it is used to build skyscrapers, flats, motorways, bridges and many other facilities around us. It is usually associated with grey. However, "green" concrete exists too.

Here we do not refer to the colour, but to its special properties. It is a product which cleans the air. Thanks to sunrays a reduction of harmful nitrogen compounds from exhaust fumes takes place on the surface of such concrete. These compounds are broken into harmless substances and they are then discharged along with water to the soil.

Skanska was the first company to use and examine, with support of scientific institutions, air-cleaning concrete in city conditions in a commercial project in Central and Eastern Europe. The characteristics of concrete were examined with different traffic levels. The measurements proved that the space above concrete contains on average 30 per cent less nitrogen dioxide when compared to spaces with standard surface.

Skanska has used "green" concrete to create the pavement next to the office facility Generation Park in Warsaw. The company has used the material to build the first part of the pavement next to the facilities, and eventually the pavement will have the size of a football pitch. Each year such an area should neutralize nitrogen oxides which equal the amount emitted by diesel cars after driving 170 000 km.

"Green" concrete not only in Warsaw

Modern solutions make it possible to use green concrete on facades of office, residential or administrative buildings. Ultimately it should be used in all new office projects of Skanska in Central and Eastern Europe region, where a problem of air quality due to smog is so acute.

The partners of the project are Skanska and Gorazdze Cement S.A., as well as the following research units: the Institute of Geophysics of the Polish Academy of Sciences,



the Faculty of Civil Engineering at the Warsaw University of Technology and the Faculty of Geology at the University of Warsaw.

Clean air inside office buildings

The Main Inspectorate of Environmental Protection raises smog alarms regularly. In such situations it usually informs that we should limit the time we spend outside. It is best to stay in a building. However, according to the research of the Krakow Smog Alarm and the AGH University of Science and Technology in Cracow, air in the buildings is on average just 50 per cent cleaner than outside.

This is why it is so important to filter the air in office buildings. It has a significant influence on well-being of employees, who are then not exposed to the negative influence of pollution from the outside. Taking into account the fight for clean air, it is also essential to limit the use of energy. According to the report "Energy consumption in office building", drawn up by Skanska, Go4Energy and Cushman & Wakefield, buildings raised in accordance with the principles of sustainable construction attain high energy efficiency levels. Energy savings can reach as much as 32 per cent. In the future, Skanska plans to combine this solution with earlier described photovoltaic panels based on perovskites, and energy efficiency of Skanska building may be even higher.

More and more companies are aware of this issue and they invest in comfortable office spaces which follow standards of environmental certifications. An example here is WELL certification, which guarantees optimum thermal, acoustic and

ergonomic conditions in an office building (WELL Core&Shell) or in an office area (WELL Commercial Interior).

It is one of the most demanding certificates. It confirms that a given office facility has solutions that take into account health and well-being of employees. Thanks to such solutions users of the building do not experience the so-called sick building syndrome, typically marked by eye irritation, cough and headache. The first building in Poland to obtain this certificate will be Spark — an office facility constructed by Skanska in Warsaw Wola.

To qualify for WELL the owner of the building has to have it tested and evaluated with the use of restrictive criteria. There are seven criteria of a healthy office: air, water, light, nourishment, fitness, comfort and mind. In this system it is required to verify the criteria each three years, and in this way the standard of the building is maintained at the highest level.

Designing office buildings according to the principles of sustainable development brings a lot of benefits. These are confirmed for example by the JLL report "How to create a workplace that's fit for the future". Data show that appropriate acoustics may improve workers' memory by as much as 66 per cent. High quality of air may result in as much as 35 per cent less short-term sick leaves among employees. Access to daylight, in turn, guarantees up to 46 minutes more high quality sleep at night.

SKANSKA



Photo: Perfopol

INNOVATIVE SOLUTIONS IN CONSTRUCTION

Innovative designs in construction created by architectural studios are a challenge for us. We transform the fresh perspective on construction, or the "modern design", from the design phase into a real product. Advanced processing possibilities, in combination with many years of experience bring results in the form of products which are commonly used in modern construction. We try to meet expectations of clients in 100 per cent and, if this is not possible, we offer similar solutions which fulfil their task in a new form. Our products have been applied for example in such projects as: Ergo Arena, Cracovia Stadion, University of Adam Mickiewicz in Poznan, Chopin Airport, Central Station and Green Wings office building in Warsaw.

Perforated sheet: this is our flagship product, on this basis we create a number of sub-assemblies applied for example in industrial construction. These may be elements that are not visible from the perspective of the final user (there is a technological requirement to use them, for example due to acoustic issues (sound insulation)), or elements that are displayed: decorative elevation systems, balustrades, lightboxes, ceilings, etc. For each of them, we can offer standard or tailored solutions to optimize their functionality. Depending on the application, we use different types of steel (standard DC01 steel, galvanized steel, aluminium, stainless steel, brass, copper and many other types of steel). To raise such buildings as industrial halls or public utility buildings (office buildings, storage buildings or shopping centres), you need perforated and often also troughed sheets, which constitute self-supporting roofing or wall cladding. Each day, thousands of square meters of perforated rings produced by us

are used to fulfil the needs of domestic and international investment markets. We would especially like to attract your attention to the possibility of perforating steel rings (not only sheets), 1600 mm wide, in our company. This practically eliminates the problem of length of the expected detail product. This is possible thanks to wide perforating presses with a synchronized unwinding and rewinding system.

***Anti-slipping technique:** perforated sheets with punched holes constitute an optimum anti-slipping surface. For the industrial or family construction sectors, we offer individual solutions of anti-slippery platforms, which are an element of stairs, ladders or floors.

Expanded metal mesh: this is another product which is broadly used in construction. It is a substitute for perforated sheet; a choice between these products is a question of compatibility with the decorations of the surroundings (both products fulfil their task comparably well in terms of functionality). We have a production line with a 1500 mm wide feed and the possibility to process sheets up to 5 mm thick. The length of elements to be agreed on (there is a possibility to prepare them custom-made). When choosing expanded metal mesh, the so-called "bridge" (mesh binding) is a very important parameter. Depending on the application, we suggest using mesh with even 25 mm bridge. Such a high value of this parameter is especially important in case of elevation mesh. For other applications (such as elements of suspended ceilings), we will use much lower values (a bridge of 2-5 mm) Just as in case of perforated sheet, we offer much freedom regarding the choice of materials (from usual

steel to very sophisticated materials). Additional processing of the surfaces is also possible (painting or anodising).

Wire mesh (intertwined, welded or welded wedge): a product which is often recommended when choosing balustrade filling. We offer a very wide range of aperture dimensions and wire types. Apart from mesh itself, there is a possibility of creating special framing from closed profiles (round or rectangular), as well as to painting, galvanising or chrome plating.

Description of ready products:

Elevation lightboxes: may have a smooth structure (standard), or may be extruded or perforated. We offer round or square extrusions (depth of extrusion 1-1.5 mm). For interior applications we additionally offer lightboxes with a non-standard type of perforation (decorative, sector perforation). The suggested thickness of raw material is 0.7-1.5 mm. The type of material can be chosen from: DC01 + painting, galvanised + painting, aluminium or stainless steel. Our product flexibility is a guarantee for achieving the effect envisaged by the architect.



PPU-H PERFOPOL Sp. z o.o.
ul. Radomska 76, 27-200 Starachowice
e-mail: biuro@perfopol.pl
www.perfopol.pl
tel. (+48) 41 274 58 08
fax (+48) 41 274 02 98

Business has to have a good location...

e-biurowce

Indeks *Index*

| | informacje o firmach/ inwestycjach/produktach | Informations about companies and buildings in english version | prezentacje firm/ inwestycji/produktów presentations of the company/buildings/ products | |
|---|--|---|---|----|
| DEWELOPERZY I INWESTYCJE DEVELOPERS AND INVESTMENT | Archicom | 67, 69, 70, 72, 74 | 157, 159, 160 | |
| | Club House | 67, 72, 74 | 157 | |
| | City Forum | 69, 70, 72, 74 | 159, 160 | 8 |
| | West Forum | 67, 74 | 157 | |
| | Asbud Group | 32, 38 | 142 | |
| | Metropoint Office | 32, 36, 38 | 142 | 43 |
| | Atlas Estates | 30, 38 | 140 | |
| | Atlas Tower | 30, 36, 38 | 140 | 46 |
| | Cavatina Holding S.A | 14, 33, 39, 50, 51, 52, 55, 58, 59, 66, 67, 68, 75, 81, 82, 86, 87, 92 | 124, 142, 143, 148 149, 150, 153, 156, 157, 166, 172 | |
| | Carbon Tower | 68, 72, 75 | 158 | 76 |
| Cavatina Hall | 167 | | | |
| Chmielna 89 | 14, 32, 33, 36, 39 | 124, 142, 143 | I okładka, 47 | |
| Diamentum Office | 66, 67, 75, 92, 72 | 156, 157, 172 | | |
| Equal Business Park budynek C | 50, 51, 56, 59, 92 | 172, 148, 149 | | |
| Equal Business Park budynek D | 55, 59 | 153 | | |
| Palio Office Park | 82, 87 | 166 | | |
| Tischnera Office | 52, 56, 58 | 150 | | |
| Grupa Buma | 50, 53, 55, 58, 59, 66, 68, 75 | 148, 151, 153, 156, 158 | 60 | |
| Cu Office | 66, 68, 72, 75 | 156, 158 | | |
| Dot Office | 53, 55, 56, 58 | 151, 153 | | |
| Tertium Business Park | 50, 53, 55, 56, 58 | 148, 151, 153 | | |
| Wadowicka 3 | 50, 53, 55, 56, 59 | 148, 151, 153 | | |
| Grupa Inter-Bud | 51, 52, 56, 58 | 149, 150 | | |
| Fabryczna Office Park | 51, 52, 56, 58 | 149, 150 | 2, 3 | |
| Grupa Inwestycyjna Hossa | 82 | 165 | | |
| Garnizon/ Biurowiec Hiro | 82 | 165 | 89 | |
| Mix Group | 55 | 153 | | |
| Bronowice Business Center 13 | 55, 56, 59 | 153 | III okładka | |
| Park Avenue 2010 | | | | |
| Park Avenue | 31, 36, 39 | 141 | 44-45 | |

| | informacje o firmach/ inwestycjach/produktach | Informations about companies and buildings in english version | prezentacje firm/ inwestycji/produktów presentations of the company/buildings/ products |
|---|--|---|---|
| Podium Investment | 50, 51, 52, 54, 59 | 148, 149, 150, 152 | |
| Podium Park | 50, 51, 52, 54, 55, 56, 59 | 148, 149, 150, 152, 153 | 61 |
| St. Paul's | 85, 87 | 169 | |
| Textorial II | 84, 85, 87 | 168, 169 | 88 |
| Vantage Development | 66 | 156 | |
| Promenady Business Park | 66, 72, 75 | 156 | 77 |
| Promenady ZITA | 72, 74 | | |
| Yareal Polska | 30, 35, 38, 39, 70, 75, 80, 82 | 140, 145, 158, 163 | |
| Nowogrodzka Square | 30, 36, 38 | 140 | 42 |
| Neopark | 30, 36, 39 | 140 | 41 |
| LIXA | 30, 35, 36, 38 | 145 | 40 |
| PRODUCENCI, WYKONAWCY PRODUCERS, CONTRACTORS | | | |
| Alufire | | | 4, 5, 118, 119 |
| Balma | 93 | 173 | 102 |
| Espes | | | 115 |
| Fakro | | | 112 |
| Perfopol | 109 | 188 | |
| Schüco | | | 1 |
| POZOSTAŁE OTHERS | | | |
| Brosso Sp. z o.o. | | | IV okładka |
| E-biurowce.pl | | | II okładka, 189 |
| HR Design Group | | | 62 |
| KRN.pl | | | 116 |
| PLGBC | 106, 107, 108 | 179, 184, 185 | 113 |
| PZFD | 12 | 122 | 63 |
| PZPB | 13 | 123 | 99 |
| Visio Architects | 108 | 179 | 108, 179 |
| YANOK | | | 103, 192 |

PROMISSORY NOTE

**LEADER
IN MORTGAGE LOAN
FOR COMPANIES**

FUNDUSZ HIPOTECZNY
YANOK

**OUR FUND FINANCES LOAN
FROM INVESTORS' MONEY**

SECURED BY REAL ESTATE

e-mail: weksle@yanokhipoteczny.pl

more information:

www.yanokhipoteczny.pl
www.weksleinwestycyjne.pl

mobile: +48 667141082
Karolina Petruczenko

MIX GROUP
20 years of experience

MIX BIURA

more than **100** satisfied tenants in Krakow
60 000 m2 total office space
1200 parking places
5 ha total area

*„good move **right place**”*

Adress:

ul. Wjeliccka 72
30 - 552 Kraków

Contact:

www.mixgroup.pl
email: info@mixbiura.pl
tel. 12 266 37 53,
+48 608 594 432

BROSSO



WYKOŃCZENIE MA ZNACZENIE

Identyfikacja wizualna budynków

- panele elewacyjne
- projekt i realizacja logotypów
- tablice informacyjne i adresowe
- numeracje klatek, pięter, lokali

Brosso Sp. z o.o.

30-732 Kraków ul. Biskupińska 5

NIP 6792675520

tel. 12 657-75-44

kom. 600-634-444