

Krakowskie biurowce szyte na miarę

Rozkwit rynku biurowego w stolicy Małopolski przekłada się na zaostrzenie konkurencji pomiędzy deweloperami. Jaką strategię powinni przyjąć, aby wyróżnić swoją inwestycję na tle innych?

Krakowski rynek biurowy przeżywa prawdziwy rozkwit. Obecnie w trakcie budowy jest wiele nowych inwestycji powstających w różnych częściach miasta. Według raportu firmy doradczej Colliers International oraz Advisory Group TEST Human Resources „Polska Południowa / Potencjał rozwoju usług dla biznesu” w Krakowie w fazie realizacji, według stanu na III kw. 2015 r., znajdowało się ponad 150 000 mkw. powierzchni biurowej, przy czym inwestorzy planują rozpoczęcie kolejnych projektów. *Kraków się rozwija. Przybywa obiektów użyteczności publicznej oraz biurowych na odpowiednim poziomie cywilizacyjnym* – mówi doktor Rafał Barycz z Biura Architektonicznego Barycz i Saramowicz.



Biuro ASCO SA

Rozwój rynku biurowego w stolicy Małopolski przyczynia się do rosnącej konkurencji pomiędzy deweloperami, w szczególności w przypadku nowo powstałych biurowców oraz inwestycji będących w trakcie realizacji. W większości są lub będą to budynki wyposażone w najnowsze rozwiązania technologiczne. *Na wymagającym rynku powierzchni biurowych nasycenie budynków zaawansowanymi sieciami teletechnicznymi, instalacjami HVACR i innymi zdobyczami dzisiejszej techniki stanowi cywilizacyjny standard, ale już nie wystarczy, by przyciągnąć oczekiwanego klienta* – podkreśla ekspert. Wobec tego, czym jeszcze można wyróżnić się na tle innych?

Może atrakcyjną lokalizacją? Jednak za takie miejsce uważane jest zarówno centrum miasta, jak i jego obrzeże, dobrze skomunikowane z pozostałą częścią. Pierwsza opcja jest wybierana przez firmy, dla których ważny jest prestiż, natomiast druga – przez organizacje potrzebujące dużych przestrzeni biurowych, oferowanych przez niemal wszystkie kompleksy znajdujące się na obrzeżach. W Krakowie można wyróżnić wiele terenów atrakcyjnych z punktu widzenia najemcy, niekoniecznie w ścisłym centrum miasta. Rewitalizowane Zabłocie, rozwijający się Ruczaj czy Czyżyny z ogromnym potencjałem – to tylko kilka przykładów. Jeśli nie technologia czy lokalizacja, to może konkurencyjne stawki czynszu pozwolą na uzyskanie przewagi nad innymi obiektami?

Z pewnością tak. Jednak od tej reguły znajdą się pewne wyjątki. Na rynku istnieje wiele firm, które są w stanie zapłacić więcej za wynajem powierzchni biurowej ze względu m.in. na prestiż danego miejsca czy obecność zielonych rozwiązań zastosowanych w biurowcu, a potwierdzonych certyfikatem LEED czy BREEAM. To właśnie ten aspekt, czyli ekologiczne świadectwa, jest często brany pod uwagę przez firmy szukające lokalizacji dla swoich siedzib. Na rynku krakowskim coraz więcej inwestycji jest w trakcie procesu certyfikacji lub taki certyfikat już posiada – to dowód na to, że deweloperzy odpowiadają na potrzeby rynku.

Jeśli więc stawki czynszu nie są do końca dobrym sposobem na wyróżnienie się spośród konkurencji, to co? Odpowiedź jest prosta – niebanalna architektura. *Współcześnie, wzrasta rzesza świadomych firm inwestycyjnych, upatrujących w architekturze ofensywnego narzędzia rynkowego* – mówi dr Rafał Barycz, architekt. – *Najlepsze biurowce muszą odznaczać się wysmakowaną, nietuzinkową formą architektoniczną, która staje się swego rodzaju marketingiem architektonicznym, a sam budynek – emblematem, świadczącym o sile gospodarczej inwestora.* Przykładem takiego podejścia jest biurowiec ASCO SA, którego projekt powstał w Biurze Architektonicznym Barycz i Saramowicz. Jego prosty i nowoczesny wygląd uzyskano dzięki zastosowanym materiałom. Elewację budynku wykonano z wykorzystaniem smukłych, horyzontalnych ceramicznych płyt elewacyjnych, które używane były przez Renzo Piano podczas realizacji słynnego Potsdamer Platz w Berlinie. Zsyntetyzowany wizerunek gmachu, który poprzez swą nowoczesną architekturę ma wpływać na otoczenie, powstał na skutek umieszczenia na jego fasadzie okazałych rozmiarów ekranów.



DOT Office, Grupa Buma

Warto dodać, iż architektura powinna iść w parze z kwestią zapewnienia odpowiedniego komfortu i higieny pracy umysłowej, m.in. ergonomii powierzchni, dobrego nasłonecznienia, klimatu wnętrza czy dostępności pięknych widoków. Dużą rolę dla najemców, w związku z potrzebami nowoczesnej gospodarki, odgrywa także elastyczność planu budynku, możliwość swobodnego kształtowania przestrzeni biurowych – dodaje architekt.

Połączenie nieszablonowej architektury biurowca z nowoczesnymi rozwiązaniami technologicznymi wraz z komfortowymi i elastycznymi powierzchniami stanowi przepis na wyróżnienie się na tle konkurencji. *W opinii inwestorów i projektantów gmachu – nowoczesne, wyrafinowane pod względem estetycznym i technicznym obiekty stanowią przyszłość kształtującego się w Krakowie rynku obiektów biurowych* – podsumowuje Rafał Barycz.

Aleksandra Kołtonik



Opolska Business Park, Echo Investment