

Służewiec 2019



Wstęp

Metamorfoza Służewca wkracza w decydującą fazę.



Daniel Czarnecki

dyrektor działu powierzchni biurowych,
reprezentacja wynajmującego, Savills

Służewiec to jeden z najważniejszych obszarów Warszawy. Dziś lokalizacja ta skupia nie tylko tysiące miejsc pracy, ale również rosnącą liczbę mieszkańców, którzy zdecydowali się związać swoje życie z tym miejscem.

Do 2018 roku powstało tu blisko 8000 mieszkań, a według szacunków, do 2020 roku liczba ta wzrośnie do 12 000. Służewiec zmienia się na naszych oczach – kolejne inwestycje hotelowe, miejsca relaksu, bogatsza

oferta gastronomiczna, pierwszy w Polsce coliving – wszystko to sprawia, że Służewiec to nie tylko miejsce do aktywności zawodowej, ale również życia po pracy. Wiąże się to również z długo oczekiwanym polepszeniem infrastruktury drogowej.

Jako firma doradcza, która aktywnie działa na Służewcu, widzimy jak z monokultury typowo biznesowej, przeistacza się on w wielofunkcyjny i atrakcyjny obszar. Skala tych zmian skłoniła nas by po raz kolejny przeanalizować ten jeden z najprężniej rozwijających się rejonów Warszawy.

Dwa lata temu byliśmy świadkami początku metamorfozy Służewca. Dziś jesteśmy już przekonani, że Służewiec to miejsce, w którym #żyjemy #mieszkamy #pracujemy.





Zmiany infrastrukturalne na Służewcu

Komunikacja to jedno z największych wyzwań Służewca. Po wielu miesiącach intensywnych prac drogowych przeżył on ogromną przemianę.

Poszerzona do trzech pasów w każdym kierunku ulica Marynarska to obecnie główna arteria dzielnicy. Wiadukt nad ulicą Marynarską, który został już oddany do użytku odciążał ulicę Domaniewską. Przedłużenie ulicy Suwak do ulicy Cybernetyki, czy plany dotyczące linii tramwajowej prowadzącej do Metra Wilanowska, wszystko to potwierdza, że Służewiec wraca do gry. Rejon ten, po okresie, w którym najemcy szukali alternatywnych lokalizacji, znów wzbudza ich zainteresowanie i jest brany pod uwagę kiedy podejmują oni decyzję o relokacji.

Nasza mapa inwestycji drogowych pokazuje skalę zmian – tych, których jesteśmy już beneficjentami oraz tych, które wkrótce będą wdrażane. Zakończenie prac na ulicy Marynarskiej pozwala wierzyć, że jeden z największych problemów Służewca jest możliwy do rozwiązania.

Rynek biurowy

Służewiec, oferujący ponad 20% całkowitych zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej Warszawy, pomimo wyzwań związanych z transportem, ciągle utrzymuje wysokie zainteresowanie najemców.



Wioleta Wojtczak
dyrektorka
działu badań
i analiz, Savills



Agnieszka Giermakowska
starszy konsultant
w dziale badań
i analiz, Savills

Aktualnie całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na Służewcu wynoszą ponad 1,1 mln m kw., które zlokalizowane są w około 80 budynkach biurowych. Przez wiele lat była to największa podstrefa biurowa Warszawy. Dopiero w 2015 roku została wyprzedzona przez strefę Centrum.

Aktywność deweloperów na Służewcu, charakteryzuje się dużą zmiennością i można by rzec „sezonowością” mocno zależną od

popytu zgłaszanego ze strony najemców. Dużym sprawdzianem dla tego rejonu miasta była i jest rosnąca popularność podstrefy Zachodnie Centrum, która obecnie wyrasta na jedną z najdynamiczniej rozwijających się obszarów w Warszawie. Niemniej jednak Służewiec cały czas cieszy się zainteresowaniem najemców i inwestorów, z których część od lat pozostaje wierna tej lokalizacji.

Od 2005 roku na Służewcu przybyło ponad 865 000 m kw., w tym lata 2008, 2009, 2013 i 2015 okazały się najbardziej pracowitymi dla deweloperów, kiedy to łącznie ukończyli oni ponad 510 000 m kw., czyli prawie 60% całej nowej podaży w okresie 2005-2018.

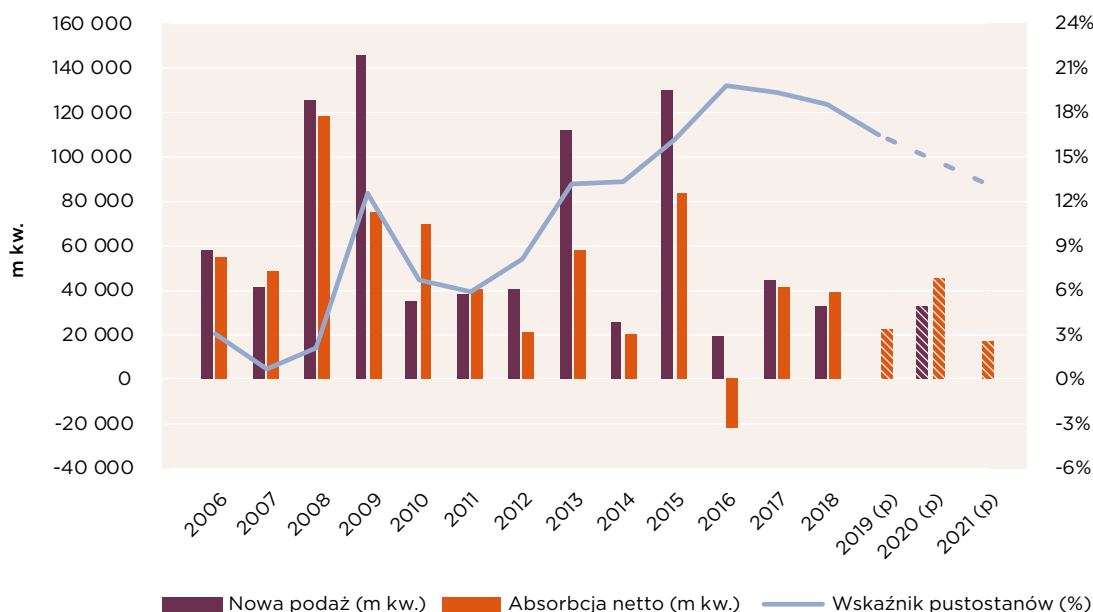
Na chwilę obecną w budowie znajduje się tylko jeden budynek biurowy – siedziba DSV, w której to powierzchnia biurowa nie

będzie przeznaczona na wynajem komercyjny.

Oprócz nowych inwestycji, istniejące już budynki biurowe na Służewcu nie pozostają w tyle i sukcesywnie dostosowują się do zmieniających się potrzeb najemców. Wśród najczęściej przeprowadzanych zmian można wymienić m.in.: odświeżenie powierzchni wspólnych budynków, nowe lobby i recepcja czy też wprowadzenie do oferty obiektu dodatkowych usług i usprawnień dla najemców, takich jak parking i szatnia dla rowerzystów, wygospodarowanie miejsca w lobby do krótkich spotkań czy też mikro strefa coworkingowa.

Zmiany najczęściej dotyczą budynków co najmniej 10-letnich. 44% całkowitych zasobów biur zostało wybudowanych na Służewcu do 2008 roku włącznie (ponad 486 000 m kw.), z czego ponad 61% przeszło, przejdzie lub

Nowa podaż, absorpcja netto i wskaźnik pustostanów na Służewcu



Źródło: Savills

👉 2 mln m kw. – tyle wyniosła aktywność najemców na Służewcu w okresie 2005-I kw. 2019 r., co stanowi ponad 23% całkowitego popytu odnotowanego w tym okresie w całej Warszawie. 🏠

jest w trakcie mniejszych lub większych modernizacji wewnątrz lub na zewnątrz budynku (prawie 298 000 m kw.).

Znaczącą zmianą dla Służewca będzie ta dotycząca zmiany przeznaczenia części jednego ze sztandarowych kompleksów biurowych Służewca – Emparku. Firma Immofinanz planuje sprzedaż działki, na której znajdują się cztery najstarsze z dziewięciu budynków biurowych wchodzących w skład kompleksu (Galaxy, Jupiter, Mars i Mercury). Projekt zagospodarowania tego terenu przewiduje budowę osiedla mieszkaniowego wraz z częścią usługową na parterach.

Służewiec biurowy niezmiennie utrzymuje wysoki roczny wolumen aktywności najemców. W okresie 2009-2018 średnioroczny popyt wyniósł prawie

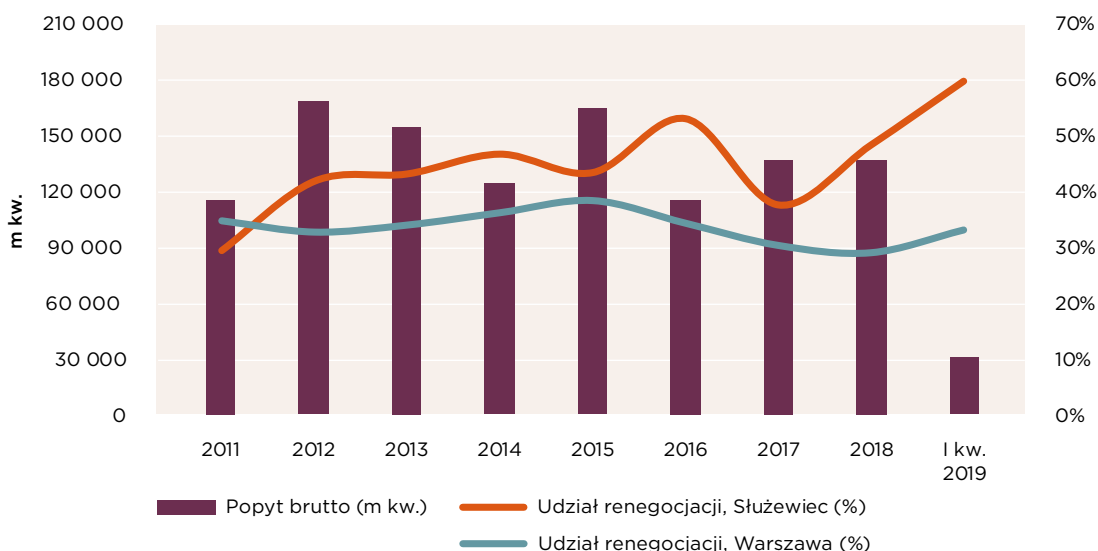
152 000 m kw., przy czym tylko raz w analizowanym okresie aktywność najemców spadła poniżej 100 000 m kw. (w 2009 roku). Lata 2012 (198 600 m kw.) i 2015 (194 000 m kw.) były rekordowe dla Służewca pod względem odnotowanego popytu na biura. Od 2005 roku w tej podstrefie podpisano umowy dotyczące wynajmu prawie 2 mln m kw., co stanowi ponad 23% wszystkich podpisanych umów najmu w tym okresie w Warszawie. W I kwartale 2019 roku najemcy zakontraktowali w analizowanej podstrefie kolejne 34 800 m kw.

Służewiec na tle pozostałych stref biurowych charakteryzuje się wysokim udziałem przedłużeń umów w łącznym wolumenie zawartych transakcji. W 2018 roku udział ten wyniósł 41%, a w I kwartale 2019 roku już 51%. To pokazuje, że

najemcy wcale nie są tak chętni do zmiany lokalizacji, a wręcz wolą zostać na Służewcu i rozważyć dalszą ekspansję, których udział w 2018 r. wyniósł 18%, a w I kw. 2019 r. 9%. W związku z niską aktywnością deweloperów udział umów typu pre-lease, czyli podpisanych przed rozpoczęciem budowy oraz w jej trakcie, jest na Służewcu marginalny – 1% w 2018 r. i brak tego typu transakcji w I kw. 2019 r.

Od 2010 roku w Warszawie zostało zawartych 48 transakcji o powierzchni ponad 10 000 m kw., w tym 12 przypadło na Służewiec. Warto podkreślić, że poszukując takiej powierzchni na Służewcu, najemcy mogą liczyć nie tylko na atrakcyjne warunki najmu, ale także na dalszą możliwość rozwoju, szczególnie w kilku zlokalizowanych w ramach podstrefy parków biurowych.

Popyt brutto na nowoczesną powierzchnię biurową na Służewcu



Źródło: Savills



Budynek biurowy Marynarska Point I zarządzany przez Savills (źródło: Savills)



Lobby główne budynku biurowego D48 (źródło: Penta Real Estate)

👉 13% - do takiego poziomu pustostanów spada wakat na Służewcu jak pomniejszonymi dostępną powierzchnią biurową o tzw. „wakat strukturalny”, czyli powierzchnię biurową, która nie została wynajęta od co najmniej trzech lat. 🏠

Służewiec charakteryzuje się wysoką dostępnością wolnej powierzchni biurowej. Wśród 82 budynków 66 posiada wolną powierzchnię do wynajęcia. Najmniejsza dostępna powierzchnia w ramach jednego budynku wynosi 51 m kw., a największa to prawie 18 000 m kw., czyli cały budynek Trinity Park I.

Współczynnik powierzchni niewynajętej na Służewcu od 2016 roku utrzymuje się na poziomie 18-20%, co przekłada się na 200 000-220 000 m kw. wolnych biur. Na koniec I kwartału 2019 r. indeks ten wyniósł 19,8%, czyli 220 100 m kw. dostępnych i jest to wzrost o 110 punktów bazowych rok do roku. Ze względu na ograniczoną nową podaż planowaną na Służewcu do końca 2020 (powierzchnia ta jest całkowicie wynajęta), należy się spodziewać, że do końca 2019 roku i w 2020 roku ilość pustostanów będzie spadać.

Analizując dostępną powierzchnię według wieku budynku, widzimy, że rok 2009 jest swego rodzaju granicą. Budynki ukończone po 2009 roku oferują swoim najemcom

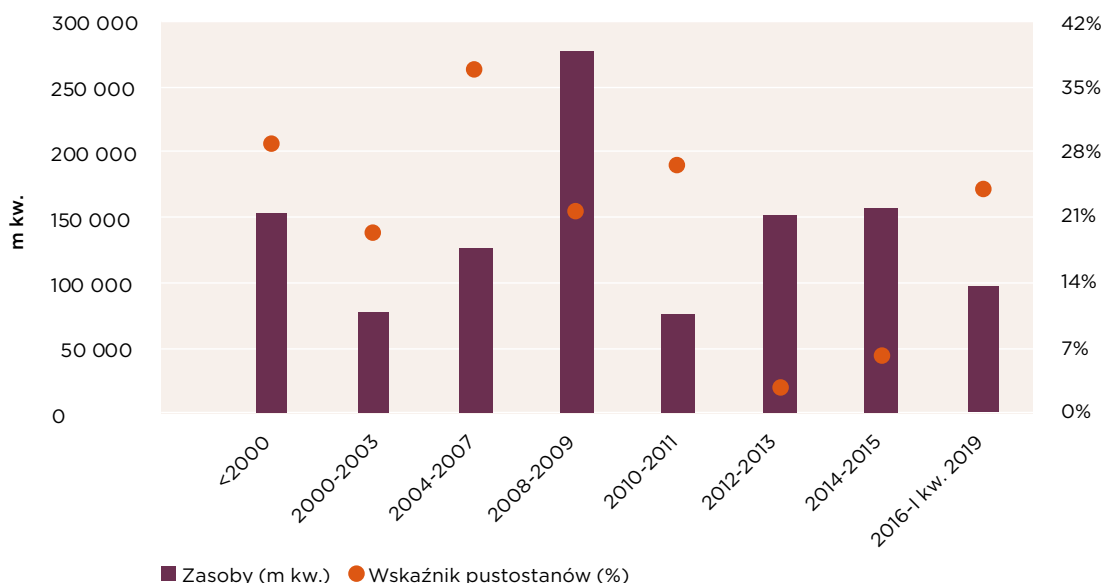
ograniczony wolumen dostępnej powierzchni biurowej – ok. 56 000 m kw. (25% całego wolumenu dostępnej na Służewcu powierzchni biurowej), natomiast w przypadku starszych budynków (wybudowanych przed 2009 rokiem) najemcy mają już do dyspozycji prawie trzy razy więcej wolnej powierzchni, bo 164 400 m kw., co przekłada się na współczynnik pustostanów w wysokości 25,9% (wyższy niż średni indeks dla całej podstrefy).

W przypadku wolnej powierzchni warto bliżej przyjrzeć się tzw. „wakatowi strukturalnemu”, czyli takiej powierzchni, która pozostaje przez dłuższy czas wolna, czy to ze względu na jej nieustawność, słabe doświetlenie, niski standard lub inne czynniki. W starszych budynkach biurowych z reguły jest taka powierzchnia, na którą trudno znaleźć najemcę. Na Służewcu, wyłączając powierzchnie, które pozostają wolne w budynku przynajmniej trzy lata, współczynnik pustostanów spada do 13,0%, a w przypadku powierzchni niewynajętych co najmniej dwa lata, wynosi on już 11,5%. Powyższe wartości pokazują, że na Służewcu

może „zalegać” od 80 000 m kw. do 100 000 m kw. powierzchni, która jest mniej atrakcyjna dla potencjalnych najemców.

Najwyższe czynsze transakcyjne za najlepsze powierzchnie biurowe zlokalizowane na Służewcu wahają się od 13,00 do 14,75 euro/m kw./miesiąc. Niemniej jednak w budynkach biurowych o standardzie B można znaleźć powierzchnię już od 8,00 -9,00 euro/m kw./miesiąc. Warto podkreślić, iż ze względu na znaczną dostępność, najemcy mogą spodziewać się atrakcyjnych zachęt, zarówno w budynkach istniejących jak i planowanych.

Pustostany według wieku budynku na Służewcu



Źródło: Savills

Zmieniamy się dla najemców

Modernizacje budynków biurowych na Służewcu.

Aktywność deweloperów na Służewcu pod względem nowych inwestycji biurowych jest aktualnie mocno ograniczona. Do ostatnich inwestycji zaliczyć można budynek D48 i Neopark. Do walki o najemców stają również starsze budynki, które nie pozostają w tyle i inwestują w modernizację. Rewitalizacje lobby, nowe przestrzenie coworkingowe, innowacyjne rozwiązania dla rowerzystów, to tylko niektóre udogodnienia, które mają zwiększyć atrakcyjność budynków z dłuższą historią.

Signum Work Station i Innova Work Station

Biurowce Innova Work Station (dawniej Trinity Park II) i Signum Work Station (dawniej Trinity Park III) oferują łącznie ok. 57 000 m kw. powierzchni biurowej. Obecnie trwające zmiany w obu budynkach, to m.in. rebranding i odświeżenie wnętrz, które są elementem nowej strategii najmu. Jej celem jest uatrakcyjnienie powierzchni oraz pozyskanie nowych najemców.

Rebranding budynków Innova Work Station oraz Signum Work Station jest połączony z modernizacją obiektów i odświeżeniem ich wizerunku. Zmianie ulegną części wspólne, tak aby odpowiadały na potrzeby ich użytkowników i podążały z duchem czasu. W recepcjach znajdują się specjalne strefy umożliwiające najemcom korzystanie z nich w zależności od zapotrzebowania w trakcie ich pracy, jak np. strefa biznesowa z kąciakiem kawowym, idealna do mniej formalnych spotkań.

W kompleksie istotnie zmieni się także otoczenie budynków. Tereny zielone wokół obydwu nieruchomości już wkrótce zaoferują m.in. stacje rowerowe i ładowarki dla samochodów elektrycznych.

Przeszklone fasady i uchylne okna zapewniają wysoki komfort pracy dostarczając maksymalny dostęp do światła dziennego. Natomiast zieleń, która znajdzie się w recepcjach biurowców, ochroni



Tulipan House, lobby główne (źródło: Commerz Real AG)

pracowników przed smogiem, oczyszczając powietrze z zanieczyszczeń.

Poza rozbudową infrastruktury samych nieruchomości ważne jest to co dzieje się w obu budynkach. Dlatego też planowane są wydarzenia, którym szczególnie sprzyja okres wiosenno-letni. Oferta, poza najemcami, ma dotrzeć także do okolicznych mieszkańców, których liczba nieustannie wzrasta.

Empark

Strategia, która została opracowana dla kompleksu biurowego Empark skupia się na zapewnieniu najemcom atrakcyjnego środowiska pracy – czy to poprzez inwestowanie i rozwijanie wachlarza dostępnych usług, czy też organizację życia najemców w budynku. Okazuje się, że szczególnie ten drugi aspekt często wspiera cel biznesowy wynajmującego – najemcy doceniają bowiem proponowane inicjatywy, co w dalszej kolejności ma pozytywne przełożenie przy przedłużaniu umów najmu.

W ostatnim czasie do użytku oddane zostały zupełnie nowe lobby w czterech budynkach kompleksu. Otwarte zostało również dwupoziomowe nowoczesne

centrum konferencyjne w budynku Taurus, z pięknym widokiem na Warszawę.

Lista udogodnień dla najemców w Emparku jest wyjątkowo długa, a centrum wszystkich wydarzeń stanowi, zlokalizowana pomiędzy budynkami, specjalna strefa wiosenno-letnia. To miejsce tętniące życiem, nie tylko w czasie lunchu, kiedy to najemcy tłumnie przychodzą tu by skorzystać z oferty food trucków, spędzając tym samym swoją przerwę na świeżym powietrzu. To także centralne miejsce eventowe dla takich wydarzeń jak kino letnie, strefa kibica, poranna joga, czy też Warszawa Business Run, w którym bierze udział niemal 5000 osób.

Empark to także jedna z najbardziej rozbudowanych stref shared mobility w Polsce. Na jego terenie można wypożyczyć nie tylko rower, ale i samochód, skuter oraz modne ostatnio elektryczne hulajnogi. Poza tym specjalnie z myślą o najemcach na terenie kompleksu uruchomione zostały sesje światłoterapii, a dzięki BioBazarowi, wszyscy dla których ważne jest zdrowe odżywianie, mogą korzystać z szerokiej oferty spożywczej.

“Do walki o najemców stają również starsze budynki, które nie pozostają w tyle i inwestują w modernizację.”

Kwitnący Tulipan House

Budynek Tulipan House zakwitnie dzięki kompleksowemu przeprojektowaniu całego lobby. Zgodnie z deklaracją właściciela obiektu modernizacja przeprowadzona będzie na skalę niespotykaną nigdy wcześniej w sektorze biurowym w Polsce.

Współpraca z renomowanymi projektantami z Australii zagwarantuje najwyższą jakość rozwiązań i pozwoli sprawić, że budynek będzie wyróżniał się na tle innych dostępnych rynku. Tulipan House ma zostać poddany całkowitej transformacji. Projekt obejmuje, między innymi, stworzenie nowych przestrzeni do przeprowadzania spotkań, przyjmowania gości oraz pracy – indywidualnej oraz w zespole. Wykorzystane będą głównie naturalne materiały i prawdziwa roślinność – wszystko po to, aby stworzyć domową atmosferę połączoną z nutą miejskiej dżungli.

Po planowanej przebudowie, obiekt stanie się bardziej atrakcyjny dla najemców. Wykorzystanie najnowszych trendów z takich obszarów, jak wzornictwo, coworking i zdrowy styl życia, pozwoli sprostać szybko zmieniającym się potrzebom najemców. Będą mogli oni korzystać ze wspólnych przestrzeni znajdujących się na parterze. Dzięki podziałowi na strefy za pomocą organicznych materiałów i prawdziwych roślin będzie to doskonałe miejsce do przyjmowania gości lub pracy w naturalnym, relaksującym otoczeniu. Dostępne będą wygodne, elastyczne miejsca spotkań oraz przestrzenie zaprojektowane tak, aby sprzyjały kreatywnej pracy. Zmniejszy to potrzebę tworzenia takich przestrzeni w biurach i pozwoli najemcom brać bardziej aktywny udział w życiu społeczności jaką tworzą użytkownicy budynku Tulipan House. Sale konferencyjne i obiekty rekreacyjne, na przykład do treningu jogi, są również brane pod uwagę w strefie socjalnej, wraz z kilkoma innymi wyspami tematycznymi poświęconymi różnym



Innova Work Station, lobby główne (źródło: Cromwell Property Group)



Tulipan House, lobby główne (źródło: Commerz Real AG)

🍷 Tulipan House ma zostać poddany całkowitej transformacji. Projekt obejmuje, między innymi, stworzenie nowych przestrzeni do przeprowadzania spotkań, przyjmowania gości oraz pracy. 🍷

potrzebom najemców. Jednym z najbardziej wyjątkowych i kreatywnych pomysłów są tak zwane domki na drzewie – supernowoczesne struktury zapewniające prywatność w lobby. Innym pomysłem jest zbudowanie sceny z audytorium, np. do organizacji lokalnych wydarzeń.

Ludzie będą mogli spotykać się nie tylko w przestrzeniach wspólnych, ale także w strefie food trucków przed budynkiem. Ponadto, dzięki niedawnym inwestycjom spoza sektora biurowego na Służewcu, w odległości 10 minut spacerem od budynku znajduje się około 30 restauracji, 18 kawiarni, cztery kluby fitness i dwa przedszkola. Tulipan House stanie się zatem ważną częścią Służewca, z łatwym dostępem do wszelkich udogodnień w okolicy.

Najbardziej innowacyjnym rozwiązaniem, które zostanie wdrożone w ramach prac modernizacyjnych, jest ścieżka rowerowa biegnąca przez wnętrze budynku. Specjalna przestrzeń magazynowa ze stojakami rowerowymi i prysznicami oraz wydarzenia skierowane do rowerzystów zmienią Tulipan House w raj dla miłośników tego sportu i uczynią go jednym z najlepiej przystosowanych budynków biurowych na Służewcu, zarówno pod względem najnowszych trendów, jak i bieżących potrzeb najemców – wszystko zgodnie z mottem „Pozwól swojemu biznesowi rozkwitnąć”.

Marynarska Point 2

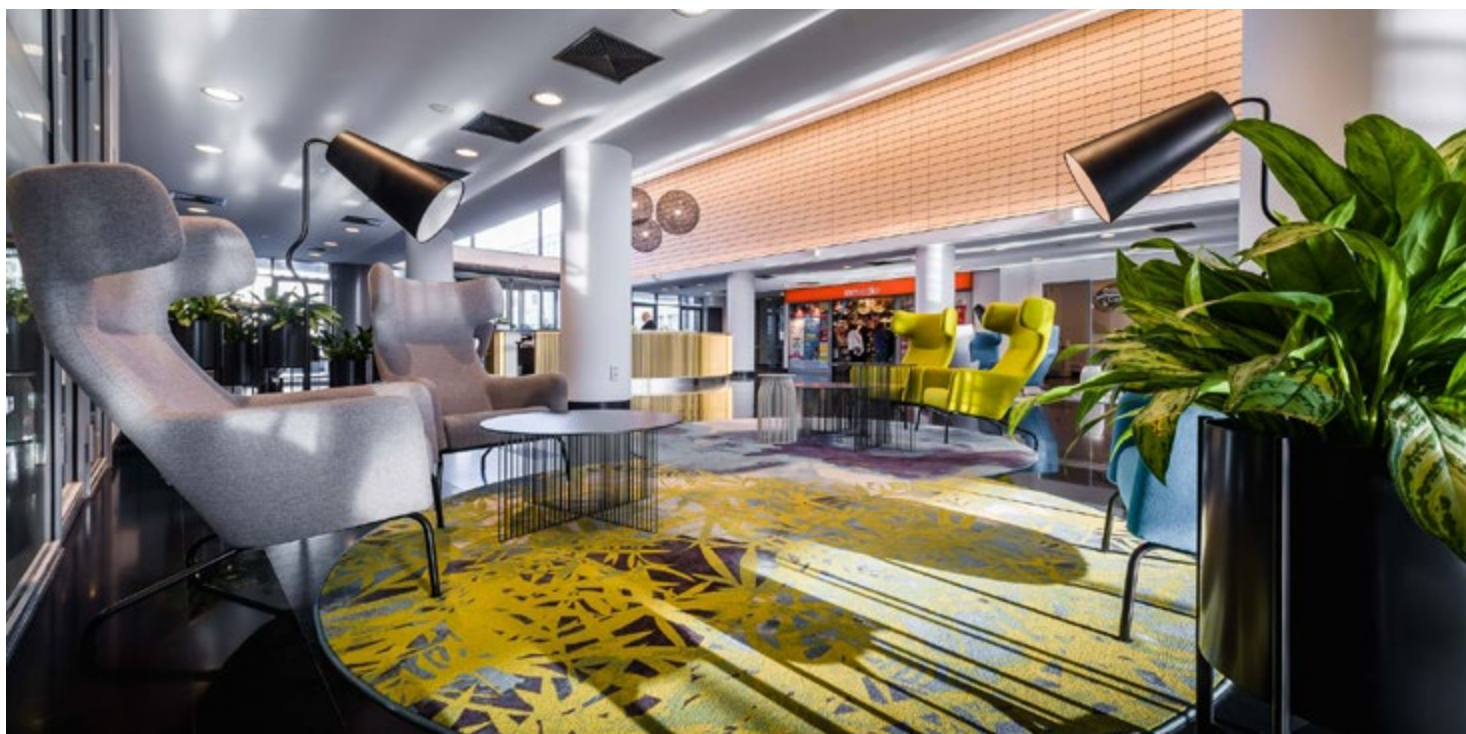
Budynek Marynarska Point 2 to kolejny przykład obiektu zlokalizowanego na Służewcu, którego właściciel postanowił odpowiedzieć na zmieniające się potrzeby

najemców. Zaplanował on szereg zmian w lobby głównym oraz wokół nieruchomości. Projekt zakłada stworzenie wspólnej przestrzeni sprzyjającej relaksowi, jak również ma zachęcić do pracy w mniej biurowym otoczeniu. Nowemu właścicielowi zależy na rozwiązaniach pozostających w zgodzie ze środowiskiem naturalnym. Zachęca więc do korzystania z rowerów oraz komunikacji miejskiej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku. Ważnym elementem zaplanowanych zmian będzie dodanie naturalnej zieleni.

Podsumowanie

Inwestycje właścicieli nieruchomości w ich modernizację pozytywnie wpłyną na odbiór nie tylko poszczególnych biurowców, ale również całej dzielnicy, jako atrakcyjnego miejsca pracy.

🍷 Inwestycje właścicieli nieruchomości w ich modernizację pozytywnie wpłyną na odbiór nie tylko poszczególnych biurowców, ale również całej dzielnicy, jako atrakcyjnego miejsca pracy. 🍷



Empark Mokotów Business Park, części wspólne (źródło: Immofinanz AG)



Signum Work Station, lobby (źródło: Cromwell Property Group)

Coworking na Służewcu

Trend biura jako usługi (z ang. *SaaS: space as a service*) jest aktualnie jednym z najsilniejszych na rynku nieruchomości biurowych i w naturalny sposób dotarł również na Służewiec.



Jarosław Pilch

dyrektor działu powierzchni biurowych,
reprezentacja najemcy, Savills

Najwięcej elastycznej powierzchni biurowej w Polsce znajduje się w Warszawie. Na koniec marca 2019 r. było to ponad 136 000 m kw., co stanowiło ok. 2,5% całkowitych zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej w stolicy.

Na Służewcu obecnych jest sześciu największych operatorów biur serwisowanych i coworków oferujących łącznie ponad 21 000 m kw. Dwie marki należą do firmy Adgar Poland – Brain Embassy zlokalizowane w Adgar Plaza A (ul. Postępu 17a) i Adgar BIT (ul. Konstruktorska 11) oraz BeYOURSELF w Adgar Wave (ul. Rzymowskiego 53), Adgar BIT (ul. Konstruktorska 11) oraz w Adgar Plaza A (ul. Postępu 17a). Pierwsza z nich przyciąga głównie mniejsze firmy i freelancerów, z kolei druga celuje w większych najemców. W budynku Adgar Wave biura serwisowane oferuje również firma Regus, która posiada także powierzchnię w Marynarska Point 2 (ul. Postępu 15c). Z kolei Spaces funkcjonuje w Platinium Business Park IV (ul. Domaniewska 44). Kolejny operator, City Space jest dostępny w Parku Rozwoju (ul. Konstruktorska 12). Grupa InOffice posiada swoje biura w kompleksie Horizon Plaza (ul. Domaniewska 39a), a marka dewelopera HB Reavis – HubHub – oferuje przestrzeń w budynku biurowym przy ul. Postępu 14. Dodatkowo węgierski New Work wynajął powierzchnię w Neoparku A (ul. Cybernetyki 10).

Dotychczas otwarte elastyczne powierzchnie na Służewcu cieszą się dużym zainteresowaniem, co przekłada się na wysoki wskaźnik obłożenia. Dynamiczny rozwój biur serwisowanych i coworków, który obserwowaliśmy na przestrzeni ostatnich dwóch lat, nieco nasycił tymi powierzchniami centrum stolicy. Na Mokotowie wydaje się, że w dalszym ciągu jest miejsce dla kolejnych operatorów. Zapotrzebowanie na elastyczne powierzchnie w tym regionie będzie dodatkowo zwiększać się w wyniku rozwoju pozabiurowych funkcji Służewca i poprawy infrastruktury drogowej.

Atutem Służewca jest m.in. duża koncentracja firm i instytucji, które na co dzień ze sobą współpracują. Sprawia to, że posiadając tu biuro możemy pracować efektywniej i dynamiczniej, będąc blisko naszych

🔗 Elastyczne powierzchnie biurowe mogą przyczynić się do powrotu mody na Służewiec. 🏡

klientów. To przekonuje m.in. freelancerów i mniejsze firmy do zmiany własnego mieszkania na profesjonalne biuro serwisowane lub cowork. Zwłaszcza, że Służewiec oferuje atrakcyjniejsze warunki najmu od elastycznych powierzchni w lokalizacjach centralnych.

Elastyczne powierzchnie biurowe mogą przyczynić się do powrotu mody na Służewiec. Oferując możliwość wynajęcia nawet niewielkich modułów biurowych na krótki okres, stanowią idealne narzędzie do sprawdzenia na własne oczy jak bardzo zmieniła się ta część Warszawy.



Budynek biurowy Neopark (źródło: Yareal Polska)



Nieruchomości hotelowe

Pomimo dysponowania olbrzymimi zasobami powierzchni biurowej, Służewiec był dotychczas „białą plamą” na hotelowej mapie stolicy.



Patrycja Koszewska

specjalista ds. analizy rynku
w Hotel Professionals

Hotelowy boom inwestycyjny w Warszawie trwa. Warszawski rynek hotelowy jest niewątpliwie wiodącym rynkiem pod względem liczby nowych inwestycji hotelowych ogłoszonych w ciągu ostatnich dwóch-trzech lat. Biorąc pod uwagę liczbę projektów, zarówno planowanych, jak i tych w trakcie realizacji możemy oszacować, że do końca 2021 r. podaż pokoi w Warszawie wzrośnie o blisko 5000 nowych pokoi.



Wizualizacja Holiday Inn Express, Postępu 15A (źródło: Grupa King Cross)

👉 **Nowe hotele to nie tylko miejsca noclegowe, ale także oferta gastronomiczna i zaplecze konferencyjne dla najemców na Służewcu.** 👉

Rozpatrując powstające inwestycje hotelowe oraz ogłoszone projekty pod kątem lokalizacji, widzimy, że szczególnym zainteresowaniem inwestorów cieszy się ściśle centrum, rejon w pobliżu ronda Daszyńskiego oraz Służewiec Przemysłowy.

Od lat obserwowaliśmy wyraźne zapotrzebowanie na usługi noclegowe generowane przez biura w rejonie Służewca. Z powodu braku oferty hotelowej goście biznesowi zazwyczaj korzystali z hoteli zlokalizowanych w pobliżu lotniska.

Na terenie Służewca pierwszy hotel otworzył się dopiero w 2018 r., a był nim 3-gwiazdkowy Hampton by Hilton Mokotów. W 2019 roku pierwszych gości przyjęły Vienna House Mokotów Warsaw oraz Four Points by Sheraton, który jest pierwszym hotelem działającym pod szyldem Four Points by Sheraton sieci Marriott w Polsce.

Obecnie hotele zlokalizowane w tym regionie oferują łącznie 517 pokoi. Na 100 tys. m kw. biur przypada zaledwie 46 pokoi, a na 100 tys. m kw. wynajętej powierzchni biurowej przypada niewiele więcej, bo około 57 pokoi.

W realizacji oraz na etapie planowania pozostają łącznie cztery inwestycje hotelowe, w tym obiekt Holiday Inn Express przy ul. Postępu 15A, który został kupiony przez spółkę King Cross pod koniec 2018 roku i który jest realizowany przy współpracy z 5th Avenue Holding.

Po otwarciu wszystkich zapowiadanych hoteli rejon Służewca Przemysłowego będzie miał do zaoferowania około 1600 (sieciowych) pokoi hotelowych. Wówczas będziemy mogli mówić, że lokalny rynek się nasycił, a popyt na noclegi hotelowe będzie zrównoważony z podażą.

Rozwój rynku hotelowego w regionie Służewca Przemysłowego wpisuje się w trwający od kilku lat proces przekształcania Służewca z dzielnicy stricte biurowej w dzielnicę z zdywersyfikowaną ofertą handlową, gastronomiczną oraz mieszkaniową. Nowe hotele, to nie tylko miejsca noclegowe, ale także oferta gastronomiczna oraz dodatkowe zaplecze konferencyjne dla lokalnych najemców.

Zasoby hotelowe na Służewcu

	Hotel	Liczba pokoi	Kategoria	Rok otwarcia	Status	Sieć hotelowa
1	Hampton by Hilton Mokotów	163	***	2018	otwarty	Hilton Worldwide
2	Vienna House Mokotów Warsaw	164	*****	2019	otwarty	Vienna House
3	Four Points by Sheraton	190	*****	2019	otwarty	Marriott International
4	Holiday Inn Express Mokotów	167	***	2020	w budowie	Intercontinental Hotels Group
5	Focus Hotel Premium	238	*****	2020	w budowie	Focus Hotels
6	Moxy & Residence Inn	312	*** & *****	2020/2021	planowany	Marriott International
7	Holiday Inn Warsaw Mokotów	370	*****	2021	planowany	Intercontinental Hotels Group
Łączna liczba pokoi		ok. 1600				

46

liczba pokoi
hotelowych
na Służewcu
przypadająca
na 100 tys.
m kw.
dostępnej
powierzchni
biurowej

ISTNIEJĄCE
ZASOBY

3

hotele

517

pokoje
hotelowych

BUDOWANE
I PLANOWANE

4

hotele

1100

pokoje
hotelowych

Źródło: Hotel Professionals

Rynek mieszkaniowy

Służewiec Przemysłowy, szczególnie w ostatnich kilku latach, jest rejonem dużych zmian: z biurowej monokultury przekształca się w dzielnicę, w której znaczenie innych segmentów rynku nieruchomości stale rośnie.



Wojciech Marzec

analityk rynku nieruchomości,
redNet Property Group

Mokotów, którego Służewiec Przemysłowy jest częścią, uznawany jest za jedną z najatrakcyjniejszych dzielnic Warszawy. Podaż mieszkań na rynku pierwotnym na Mokotowie jest druga (po Białolece) pod względem liczebności na terenie całego miasta. Jedynie Praga Południe oraz Wola posiadają w swojej ofercie porównywalną liczbę mieszkań.

Niewątpliwym atutem Służewca Przemysłowego, jak i całego Mokotowa, jest

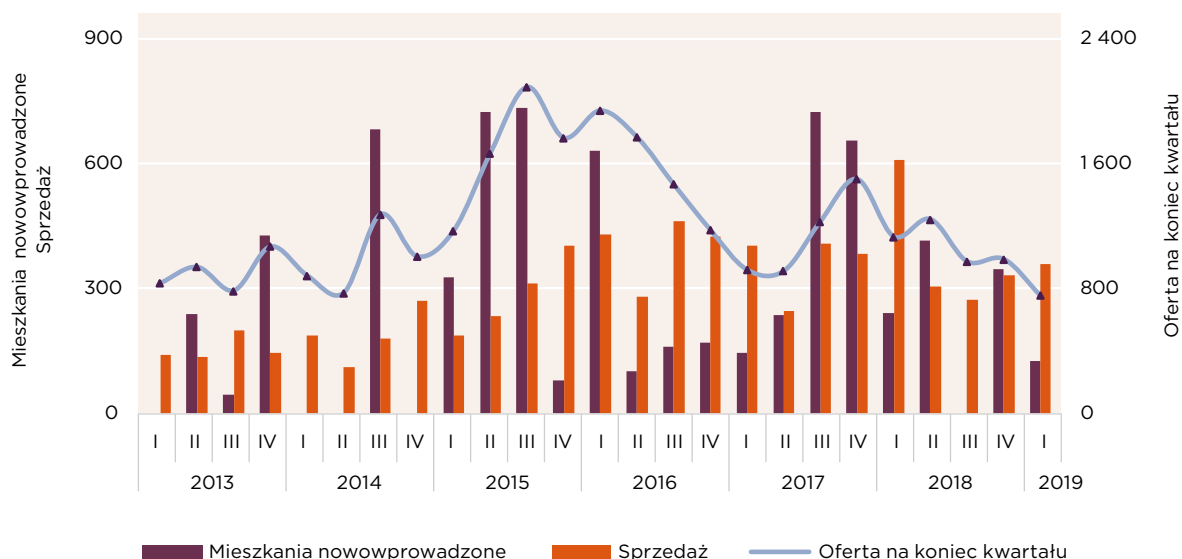
szeroko pojęta infrastruktura dzielnicy. Występuje tutaj zróżnicowana oferta placówek oświatowych, punktów opieki zdrowotnej, a zaplecze handlowo-usługowe jest stale rozbudowywane. W centrum Służewca Przemysłowego zlokalizowana jest też Galeria Mokotów. Co więcej, deweloperzy starają się realizować inwestycje maksymalnie odpowiadające preferencjom nabywców, a co za tym idzie, projektują w parterach budynków lokale użytkowe, co przyczynia się do stałego poszerzania oferty handlowo-usługowej, a także rozrywkowej w tej części Mokotowa.

Na sukces oraz popularność inwestycji mieszkaniowych na Służewcu Przemysłowym duży wpływ ma komunikacja tego rejonu z innymi dzielnicami Warszawy. Rejon ten jest bardzo dobrze skomunikowany m.in. poprzez

transport autobusowy, tramwajowy, a także Szybka Kolej Miejską. Ponadto położony jest w pobliżu Lotniska Chopina, a także dróg ekspresowych i krajowych pozwalających szybko wydostać się z miasta. Co więcej, szeroko dyskutuje się na temat poprawy skomunikowania dzielnicy poprzez dalszą rozbudowę sieci dróg, linii tramwajowych, a także rozwój transportu rowerowego.

Oferta mieszkań deweloperskich na danym obszarze jest bardzo szeroka i zróżnicowana. Zarówno młode osoby czy pary poszukujące kompaktowych mieszkań, jak i rodziny z dziećmi, którym zależy na wygodnym lokum, znajdą tutaj coś dla siebie. Nabywców tych łączy m.in. pragnienie zaoszczędzenia czasu przeznaczanego na dojazd do miejsca pracy.

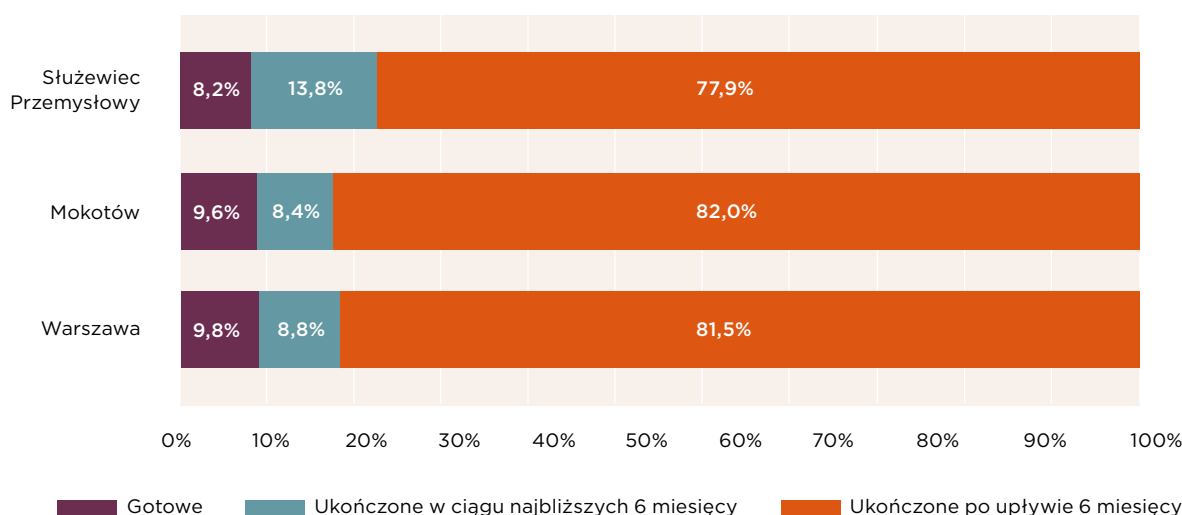
Oferta, sprzedaż oraz nowe mieszkania w rejonie Służewca Przemysłowego



Źródło: redNet Property Group

👉 W 2018 roku w rejonie Służewca Przemysłowego nabywców znalazło o ponad 50% więcej mieszkań, niż wprowadzono do sprzedaży. 👉

Struktura oferty mieszkań według terminu realizacji w Warszawie, Mokotowie i Służewcu Przemysłowym na koniec I kwartału 2019 roku



Źródło: redNet Property Group

Z uwagi na bliskość oraz skalę zagłębia biurowego, a także lokalizację uczelni wyższych, Służewiec Przemysłowy jest rejonem, który silnie przyciąga też najemców. Okolice te są niezwykle atrakcyjne dla każdego, kto lubi nowoczesne budownictwo i ceni sobie łatwy dostęp do centrum miasta. W związku z tym mieszkania zlokalizowane w tym rejonie cieszą się dużą popularnością m.in. wśród inwestorów indywidualnych nabywających mieszkanie w celach inwestycyjnych z przeznaczeniem na wynajem. Zakupu mieszkań dokonują także firmy z przeznaczeniem dla swoich pracowników.

Na koniec marca 2019 roku Służewiec Przemysłowy oferował na sprzedaż 752 mieszkania i była to najmniejsza wartość zarejestrowana w tej części miasta od 2015 r. Tak niewielka oferta mieszkaniowa wynika z wysokiego popytu na mieszkania (liczba sprzedanych mieszkań była wyższa niż liczba mieszkań nowo wprowadzonych). W I kwartale 2019 r. na Służewcu Przemysłowym sprzedano łącznie 359 lokali (wartość netto).

Najwięcej mieszkań na sprzedaż pod koniec marca 2019 r. było dostępnych w segmencie podwyższonym (407 jednostek

mieszkalnych, 21,2% oferty Mokotowa – standardu B), kolejne 345 mieszkań oferowali deweloperzy w tzw. segmencie popularnym (51,8% oferty całego Mokotowa – standardu C). Na Służewcu Przemysłowym brak jest mieszkań w segmencie wysokim i apartamentowym (segment A).

W 2018 r., inaczej niż 2017 r., rejon Służewca Przemysłowego charakteryzował się przewagą popytu na nowe mieszkania nad dostarczoną podażą. W tym okresie (2018 r.) sprzedano o 51,2% więcej mieszkań niż wprowadzono do sprzedaży. Oznacza to, iż zapotrzebowanie na nowe mieszkania w rejonie Służewca Przemysłowego jest wysokie, a deweloperzy nie nadążają z budową nowych mieszkań.

Na koniec I kwartału 2019 roku największy udział w ofercie (77,9%) w rejonie Służewca Przemysłowego posiadały mieszkania, których termin realizacji/oddania przewidziany jest w okresie dłuższym niż najbliższe 6 miesięcy. Na kolejnym miejscu w strukturze oferty znajdują się mieszkania z terminem realizacji w ciągu najbliższych 6 miesięcy - 13,8%, natomiast mieszkania ukończone stanowią 8,2% oferty. Inaczej natomiast sytuacja przedstawia się w Warszawie i na Mokotowie, gdzie najwięcej

jest mieszkań w ofercie, których termin realizacji przypada po upływie najbliższych 6 miesięcy (odpowiednio 81,5% i 82,0% oferty), a kolejne miejsca w strukturze oferty zajmują mieszkania gotowe (odpowiednio 9,8% i 9,6% oferty) i mieszkania z terminem realizacji w ciągu najbliższych 6 miesięcy (odpowiednio 8,8% i 8,4% oferty).

Dalszy rozwój rynku mieszkaniowego na warszawskim Służewcu Przemysłowym wydaje się być nieunikniony. W trakcie realizacji są kolejne inwestycje, a na jego obszarze znajdują się jeszcze działki i nieruchomości, które można zabudować (lub zmienić funkcję w przypadku nieruchomości) apartamentowcami i blokami mieszkalnymi.

Dzięki realizowanym inwestycjom oblicze monokultury biurowej Służewca Przemysłowego zmienia się na naszych oczach.

👉 Na Służewcu Przemysłowym brak jest mieszkań w segmencie wysokim i apartamentowym (segment A). 👉

Coliving – nowe oblicze Mordoru?

Inwestycje w sektorze Living Services stały się w przeciągu ostatnich miesięcy jednym z najgorętszych trendów na rynku nieruchomości.



Przemysław Chimczak

współzałożyciele
think co. - real estate research lab



Tomasz Bojć

umożliwi im łatwy wynajem i do tego będzie dobrze skomunikowana z miejscem pracy, jest odpowiedzią na realną potrzebę. Do tego ważne będzie zapewnienie możliwości poznania innych mieszkańców i nawiązania pierwszych znajomości w nowym, obcym sobie mieście.

Podjeżdżać więc można, że colivingów na Służewcu pojawi się więcej, a skala realizowanej już inwestycji nie jest obciążona tak dużym ryzykiem. Wszystko wskazuje na to, że pierwszy tego typu obiekt bez większego problemu wypełni się – podobnie jak kolejne, które prawdopodobnie powstaną w tej okolicy w najbliższych latach. Nie bez znaczenia jest przy tym fakt, że colivingi formalnie nie są mieszkaniem a usługami, co oznacza możliwość rozliczenia najmu jako koszt.

Dla młodszych generacji posiadanie czegoś na własność ma coraz mniejsze znaczenie. Nie oznacza to, że ekonomia współdzielenia, która tak silnie podbiła rynek filmu i muzyki przejmie również rynek nieruchomości i wyprze tradycyjne formy najmu. Oznacza natomiast, że zmienia się perspektywa. Prawdopodobnym skutkiem pojawienia się usług mieszkaniowych i popularyzacji najmu, może być inne spojrzenie na to, jakie potrzeby powinno spełniać mieszkanie. Również to kupione na własność.

Pierwszy coliving w Warszawie powstanie przy ulicy Domaniewskiej, na warszawskim Służewcu – wybór tej lokalizacji nie jest przypadkowy.

Colivingi to obiekty będące alternatywą wobec dostępnych na rynku kawalerek i pokoi na wynajem. Mają za zadanie wypełnić swego rodzaju lukę czasowego zamieszkiwania. Nie konkurują przy tym z tradycyjnym rynkiem mieszkaniowym, ponieważ odpowiadają na potrzebę powstałą w określonym momencie życia. Ich adresatami są tzw. young professionals, czyli osoby znajdujące się w takim momencie kariery zawodowej, w którym bardzo mocno rotują między stanowiskami, firmami, czy nawet miastami. Takie kariery charakterystyczne są zwłaszcza dla pokolenia milenialsów – pierwszego, które traktuje pracę jako środek do osiągnięcia celu, a nie cel sam w sobie.

Znaczna część pracowników korporacji to osoby, które przeprowadziły się do stolicy za pracą lub od niedawna są jej mieszkańcami. Stworzenie oferty mieszkaniowej, która

“Colivingi to obiekty będące alternatywą wobec dostępnych na rynku kawalerek i pokoi na wynajem. Pierwszy coliving w Warszawie powstanie na Służewcu.”

Atuty colivingów, wobec tradycyjnego najmu mieszkań z sektora prywatnego:

1 Brak długoterminowego zobowiązania - najem na miesiąc, czy pół roku jest tu normą.

2 Dostęp do wartościowych przestrzeni wspólnych, których koszt rozkłada się na wszystkich użytkowników budynku.

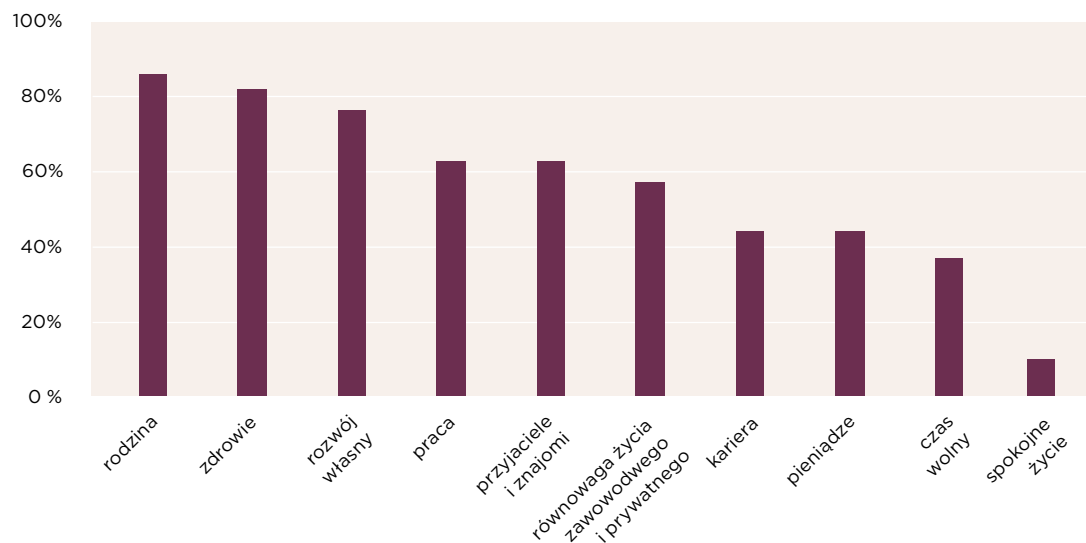
3 Wyraźnie rozgraniczona przestrzeń prywatna, która bez względu na wielkość budynku i liczbę mieszkańców zawsze oznacza własną sypialnię z łazienką.

4 Usługi, które zapewniają wyższy komfort życia (utrzymanie czystości w przestrzeniach wspólnych, wydarzenia dla społeczności takie jak warsztaty, zajęcia sportowe, projekcje filmowe etc.)

5 Lokalizacja blisko centrum miasta lub parku biurowego, co gwarantuje krótszy czas komunikacji między istotnymi punktami miejskiego życia.

6 Tworzenie społeczności w budynku, będącym odpowiedzią na coraz większy problem samotności w mieście.

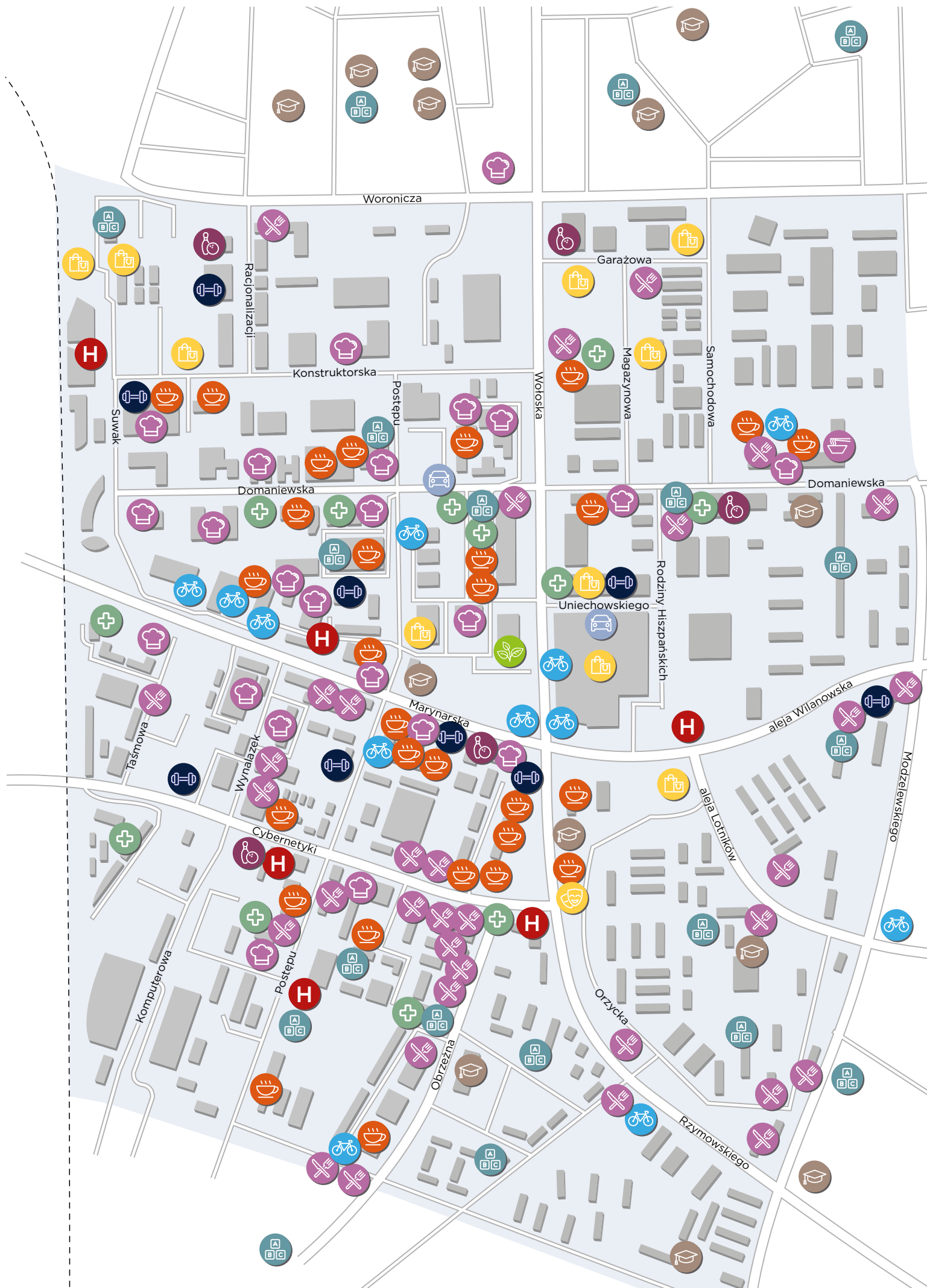
Hierarchia wartości milenialsów



Źródło: „Pierwsze kroki na rynku pracy. Międzynarodowe badanie studentów i absolwentów.”, Deloitte, kwiecień 2013



Konceptja colivingu na Służewcu – widok wewnętrznego dziedzińca (źródło: think co. – real estate research lab)



Mapa usług na Służewcu



Restauracja



Kantyna



Kawiarnia



Sklep / Galeria Mokotów



Biobazar



Hotel



Siłownia



Rozrywka



Przedszkole



Szkoła



Stacja Veturilo



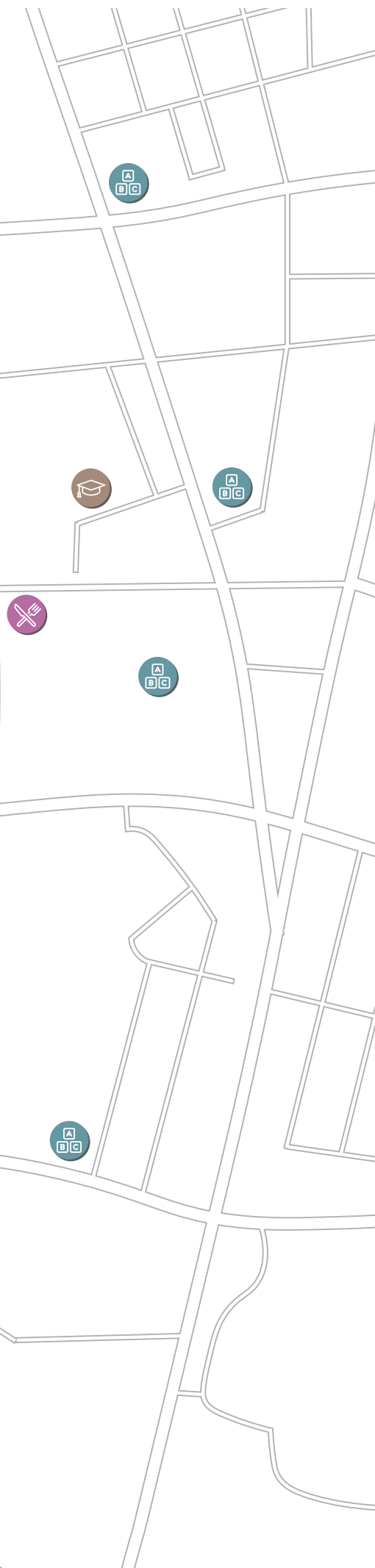
Parking PANEK CarSharing



Placówka medyczna



Dom Kultury KADR



Nowoczesne środki transportu

Komunikacja w dużych miastach bardzo się zmienia – czy hulajnogi elektryczne, rowery i carsharing powinny być dodatkiem do klasycznego systemu komunikacji miejskiej, czy jej nowym trzonem?



Izabela Hartlieb

dyrektor sprzedaży i marketingu
Nextbike Polska S.A.

Dojazd do pracy własnym samochodem bywa utrapieniem. Korki i szukanie miejsca parkingowego, nieraz bardziej odległego od miejsca pracy niż najbliższy przystanek komunikacji miejskiej, potrafią skutecznie zepsuć cały dzień. Miasto daje nam coraz więcej alternatyw, z których najpopularniejszy jest rower.

Veturilo to stosunkowo nowe udogodnienie. Pierwsze stacje zostały uruchomione w 2012 roku. Po siedmiu latach wielu użytkowników nie może już sobie w sezonie wyobrazić poruszania się po Warszawie bez roweru. W całym mieście dostępnych jest ponad 5500 rowerów i 380 stacji. Na samym Służewcu i w bezpośrednich okolicach można skorzystać z dziesięciu punktów wypożyczeń, z których dziewięć funkcjonuje dzięki współpracy Nextbike Polska z prywatnym biznesem. To głównie operatorzy biurowców, firmy, które posiadają biura w bezpośrednim sąsiedztwie, ale również Galeria Mokotów, w pobliżu której znajdują się dwie stacje.



Mapa stacji Veturilo na Służewcu (Źródło: Nextbike Polska S.A.)

🚲 Jak pokazują badania opublikowane przez Michael Page aż 85% pracowników dojeżdżających do pracy rowerem nie odczuwa stresu w momencie przebudzenia, a także już w momencie dotarcia do pracy. 🚲

Veturilo do pracy – dlaczego?

Jak pokazują badania opublikowane przez Michael Page aż 85% pracowników dojeżdżających do pracy rowerem nie odczuwa stresu w momencie przebudzenia (średnia dla wszystkich pracowników to 76,7%), a także już w momencie dotarcia do pracy. Osoby dojeżdżające do pracy rowerem są też bardziej zadowoleni z równowagi pomiędzy życiem zawodowym i prywatnym, rzadziej się również spóźniają.

Korzyści są więc widoczne zarówno dla pracowników, jak i pracodawców. Stąd coraz więcej firm wprowadza rozwiązania ułatwiające dojazd do pracy rowerem i premiujące pracowników, którzy z tego środka transportu korzystają. Przy nowych inwestycjach standardem są już bezpieczne, monitorowane parkingi na rowery prywatne, a często również stacje roweru publicznego. Uruchamiane są one w miejscu wskazanym przez pracodawcę, ze wskazaną przez niego nazwą i oznaczeniami. Mogą z nich korzystać wszyscy użytkownicy, jednak to pracownicy i klienci są w uprzywilejowanej pozycji – mogą wygodnie dojechać rowerem niemal pod same drzwi biura.

Kwadransik i jestem w pracy

Dojazd Veturilo do większości biurowców na Służewcu z Metra Wilanowska zajmuje średnio kilkanaście minut. Nie kosztuje nic, bo każde wypożyczenie Veturilo nieprzekraczające 20 minut jest zawsze bezpłatne. W podobnym czasie można dojechać z innych węzłów przesiadkowych w okolicy – Metra Służew, ul. Żwirki i Wigury czy skrzyżowania Włodkiej z Odyńca. Nie mówiąc już o poruszaniu się w obrębie samego Służewca. Przejazd ze stacji na stację to w tym wypadku zaledwie kilka minut, więcej czasu może zająć czekanie na zielone światło na skrzyżowaniach, niż sama jazda.

Przesiadka na Veturilo

Po siedmiu latach od uruchomienia system Veturilo wciąż, z każdym dniem, zyskuje nowych użytkowników. Przekonują się oni, że z perspektywy siodełka Warszawa wygląda zupełnie inaczej, a Mordor zza rowerowej kierownicy łagodnieje.

Alternatywne środki transportu

Elektryczne hulajnogi od jesieni 2018 roku stają się coraz popularniejsze w polskich miastach. W samej stolicy firma Lime ma około 60 000 użytkowników. E-hulajnogi to najnowsze wcielenie transportowej gospodarki, działają tak samo jak rowery miejskie czy również zyskujące na popularności skutery elektryczne. Firmy stawiają hulajnogi w mieście, użytkownik instaluje aplikację, dodaje dane karty płatniczej, a potem po prostu jeździ, wynajmując sprzęt kilkoma kliknięciami.

Podobną sytuację obserwujemy w ogólnopojętym carsharingu. Zasada

działania jest tożsama z innymi formami nowoczesnej mobilności. Smartfon, aplikacja, rejestracja w systemie, a na końcu оплата. Przykładem może być firma 4mobility Carsharing, która rozpoczęła działalność w połowie 2016 roku. Firma od początku działalności pozyskała ponad 30 000 klientów, a liczba ta wzrasta z dnia na dzień.

Zainteresowanie usługą wciąż rośnie, również w lokalizacjach biurowych, gdzie carsharing stanowi atrakcyjną alternatywę dla aut firmowych, taksówek i komunikacji miejskiej. Strefa 4Mobility pokrywa większość Służewca, dzięki czemu auta można znaleźć tuż pod biurem, pojechać na lunch lub spotkanie biznesowe, a na koniec dnia wrócić do domu.

Właśnie na Służewcu, przy skrzyżowaniu ulic Domaniewskiej i Postępu, powstało jako pierwsze 10 miejsc dedykowanych wyłącznie dla usługi carsharingu.

Carsharing prześciga się w swoich rozwiązaniach i pomysłach. W kwietniu 2019 roku firma Innogy Polska udostępniła usługę innogy go, dzięki której możliwy jest najem samochodów elektrycznych na minuty. Do dyspozycji warszawiaków docelowo będzie 500 samochodów BMW i3 - będzie to tym samym największa oferta carsharingowa samochodów elektrycznych w kraju.



Stacja Verturilo przy kompleksie biurowym T-Mobile Office Park (źródło: Nextbike Polska S.A.)

Służewiec zasługuje na więcej

Stowarzyszenie Lepszy Służewiec powstało jako odpowiedź na potrzeby ok. 250 000 osób, które każdego dnia pojawiają się w największym centrum biznesowym w Polsce.



Jakub Kompa
menedżer ds. rozwoju,
Stowarzyszenie Lepszy Służewiec

Wyzwania, przed jakimi stoi biznesowy Mokotów są znane od lat – zakorkowane w godzinach szczytu ulice, mało terenów zielonych, wreszcie brak oferty kulturalnej po godzinach pracy. By poradzić sobie z tymi wyzwaniami najpierw zdefiniowaliśmy najpilniejsze zadania, a później opracowaliśmy plan ich realizacji.

“**Dotychczasowe patrzenie wyłącznie w kontekście własnej inwestycji zmieniamy na rzecz szerszego i bardziej społecznego podejścia.**”

Usprawnienie komunikacji

Jednym z podstawowych zadań Lepszego Służewca jest organizacja dialogu pomiędzy deweloperami, właścicielami budynków, najemcami, mieszkańcami oraz urzędnikami. Ustalenie wspólnych celów, zrozumienie wzajemnych potrzeb i oczekiwań owocuje wieloma usprawnieniami, takimi jak budowa kolejnych ścieżek rowerowych, parkingi dla pojazdów elektrycznych, czy największymi projektami – będącym właśnie w realizacji parkiem linearnym wzdłuż torów kolejowych oraz planowanym woonerfem, czyli terenem o ograniczonym ruchu, w kwartale ulic: Postępu, Domaniewska, Suwak, Konstruktorska.

Więcej terenów zielonych

Wspomniany park linearny, biegnący wzdłuż linii kolejowej, równoległe do ulicy

Suwak będzie miejscem odpoczynku dla mieszkańców oraz pracowników okolicznych biur, a także szlakiem komunikacyjnym dla pieszych i rowerzystów. Docelowo łączyć się będzie z woonerfem, którego powstanie wymagało od Lepszego Służewca pozyskania do projektu bardzo wielu stron. By umożliwić jego powstanie musieliśmy przekonać wszystkich właścicieli, których nieruchomości znajdowały się na przylegających działkach do wspólnego działania. Przekazanie części gruntów, plan demontażu płotów, wreszcie wytyczenie nowych przejść poprzecznych dla pieszych, to efekt tych rozmów, ale nawet najlepsze chęci nie wystarczyłyby do realizacji projektu. Kluczowym partnerem, który włączył się w proces projektowania przestrzeni jest Zarząd Zieleni. Przygotowanie propozycji gotowych rozwiązań i wskazanie pozytywnych skutków realizacji projektu dla lokalnej społeczności, przekonały urzędników do pomocy i wsparcia, bez którego trudno byłoby realizować podobnie ambitne przedsięwzięcie.

Woonerf

Brak zadbanych przestrzeni publicznych i terenów zielonych na obszarze Służewca biurowego to oprócz problemów transportowych najistotniejsze wyzwanie, z którym należy się zmierzyć, aby obszar ten stał się miejscem przyjaznym do życia i pracy. Dlatego też Stowarzyszenie Lepszy Służewiec podjęło się zadania stworzenia miejsca sprzyjającego odpoczynkowi pracowników oraz mieszkańców, ale choć wszyscy zdają sobie sprawę ze skali wyzwań, nie była to łatwa droga.

Do wspólnych rozmów zaprosiliśmy właścicieli i zarządców 12 nieruchomości, które sąsiadują z planowaną inwestycją. Nawiązaliśmy współpracę z cenioną pracownią architektury krajobrazu. Swoją rolę w przygotowaniu koncepcji zagospodarowania terenu mieli także mieszkańcy i pracownicy, którzy wypełniali

ankiety na temat potrzeb, jakie ich zdaniem powinien zaspokoić ten teren. Wiele z odpowiedzi zostało uwzględnionych w przygotowanym przez architektów projekcie. W Domu Kultury Kadr zorganizowaliśmy również debatę poświęconą przestrzeni publicznej na Służewcu, w której udział wzięli m.in. przedstawiciele Urzędu Miasta, deweloperów oraz eksperci. Kluczem do osiągnięcia porozumienia była komunikacja pomiędzy wieloma interesariuszami i wspólne wypracowywanie rozwiązań przez powołany z naszej inicjatywy zespół roboczy w skład którego, oprócz Stowarzyszenia Lepszy Służewiec, weszło Biuro Rozwoju Gospodarczego, Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego oraz Zarząd Zieleni.

Plany Stowarzyszenia

W planach na najbliższe miesiące i lata jest dalsze wzmacnianie lokalnej społeczności. Planujemy szereg wydarzeń integrujących lokalną społeczność, takich jak kino letnie, spotkania mieszkańców, pokazy gotowania czy zawody sportowe. Dzięki stałemu kontaktowi z zainteresowanymi, wiemy jakie mają oczekiwania i będziemy starali się im sprostać.

Dotychczasowe patrzenie wyłącznie w kontekście własnej inwestycji zmieniamy na rzecz szerszego i bardziej społecznego podejścia.



źródło: bbernard/shutterstock.com

PODSUMOWANIE

Zrównoważona dzielnica

To na pewno jeszcze nie koniec zmian na Służewcu, ale ich skala i tempo już dziś odmieniły jego oblicze.

**Daniel Czarnecki**

dyrektor działu powierzchni biurowych,
reprezentacja wynajmującego, Savills

Służewiec #żyję #mieszkam #pracuję to hasła, które przyświecały nam przy pierwszej edycji raportu. Dziś wiemy, że analizowany przez nas obszar podjął próbę odnalezienia się w każdym z tych trzech aspektów. Czy jest ona satysfakcjonująca dla nas, mieszkańców, pracowników i bywalców Służewca? Na to pytanie każdy z nas powinien odpowiedzieć sobie sam. My patrzymy na Służewiec z wielkim optymizmem, nadzieją i chęcią na więcej.

Jeszcze kilka lat temu nikt nie spodziewał się, że Służewiec może być dobrym miejscem do zamieszkania. Tak zwany „Mordor” pustoszał po godzinie 18, a pracownicy wracali

do swoich miejskich sypialni. Dziś nie tylko powstaje tu wiele nowych projektów mieszkaniowych, ale podjęto również próbę walki z owianymi złą sławą korkami. Zmiany infrastrukturalne, parki linearne, osiedla mieszkaniowe oraz coraz bogatsza oferta gastronomiczna i rozrywkowa tworzą dobry klimat do życia.

Czy Służewiec, największy obszar biznesowy Warszawy, wraca do gry? Przed nami z pewnością jeszcze wiele przemian, remontów i nowych inwestycji komunikacyjno-transportowych. Spoglądając wstecz, na to w jakim punkcie region ten znajdował się dwa lata temu, jesteśmy przekonani, że Służewiec obrał dobry kierunek i z dnia na dzień zmienia się na lepsze, w co do niedawna mało kto był w stanie uwierzyć.



Empark Mokotów Business Park, strefa relaksu (źródło: Immofinanz AG)

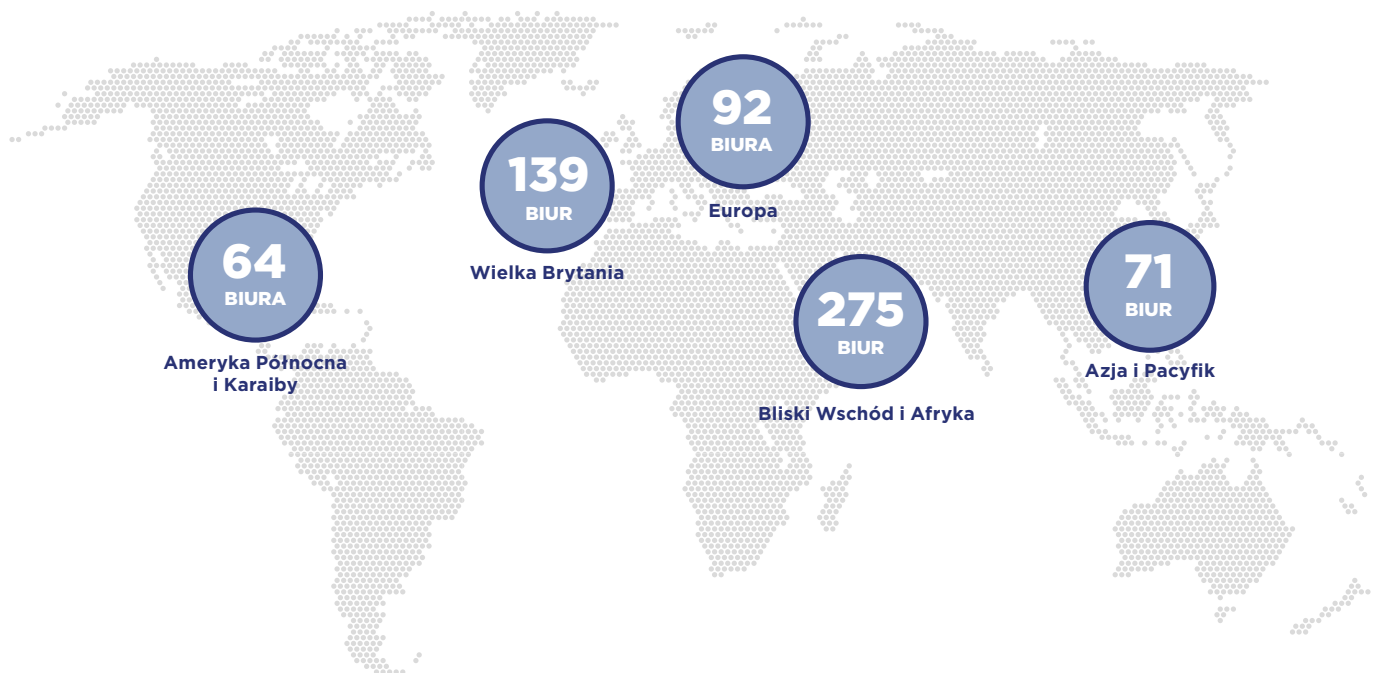


Empark Mokotów Business Park, strefa relaksu (źródło: Immofinanz AG)

O Savills

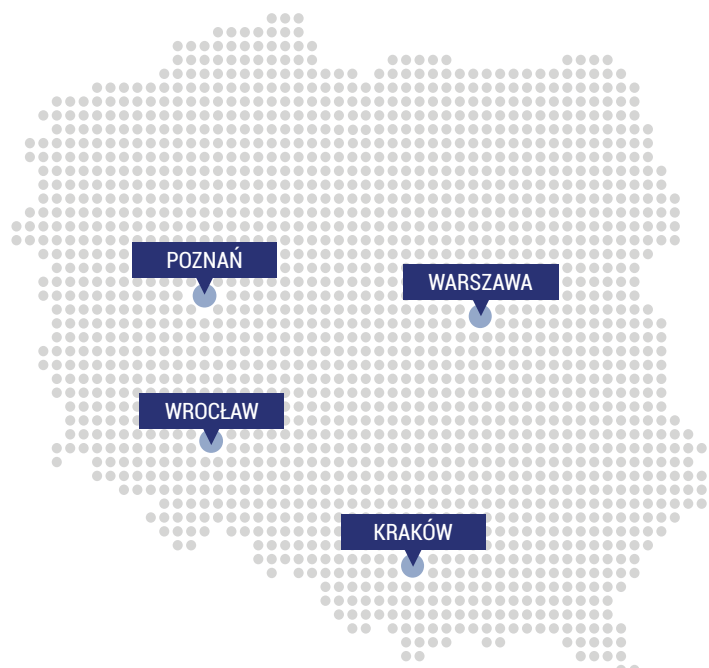
Savills to jedna z wiodących międzynarodowych firm doradczych działających na rynku nieruchomości. Została założona w 1855 roku w Wielkiej Brytanii. Posiada sieć ponad 600 biur w obu Amerykach, Europie, Afryce,

regionie Azji i Pacyfiku oraz na Bliskim Wschodzie. Oferuje szeroki zakres profesjonalnych usług doradczych, zarządczych i transakcyjnych.



Savills w Polsce

W Polsce spółka Savills została założona w 2004 roku. Obecnie posiadamy biura w czterech lokalizacjach w Polsce – w Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu i Krakowie. Łącznie zatrudniamy ponad 120 specjalistów. W zakresie usług naszej firmy znajduje się wynajem powierzchni biurowych, handlowych, magazynowych, wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, zarządzanie nieruchomościami oraz doradztwo techniczne i budowlane.





15
years in
Poland

Tomasz Buras

CEO, Head
of Investment
+48 22 222 4000
tburas@savills.pl

Kamil Kowa

Director, Head
of Corporate Finance
& Valuation
+48 510 201 209
kkowa@savills.pl

Daniel Czarnecki

Director, Head of
Landlord Representation,
Office Agency
+48 519 033 717
dczarnecki@savills.pl

Jarosław Pilch

Associate Director, Head of
Tenant Representation,
Office Agency
+48 694 497 800
jpilch@savills.pl

Marek Paczuski

Director, Deputy Head
of Investment
+48 666 042 891
mpaczuski@savills.pl

Bartłomiej Łepkowski

Director, Head of Property
& Asset Management
+48 602 566 076
bartlomiej.lepkowski
@savills.pl

Monika Janczewska-Leja

Director, Head of Retail
Advisory & Transactions
+48 666 363 332
monika.janczewsk-leja
@savills.pl

Kamil Szymański

Associate Director, Head
of Industrial Agency
+48 785 504 691
kamil.szymanski@savills.pl

Jakub Jędryś

Associate Director, Head
of Building & Project
Consultancy
+48 602 566 086
jakub.jedrys@savills.pl

Wioleta Wojtczak

Associate Director,
Head of Research
+48 600 422 216
wwojtczak@savills.pl

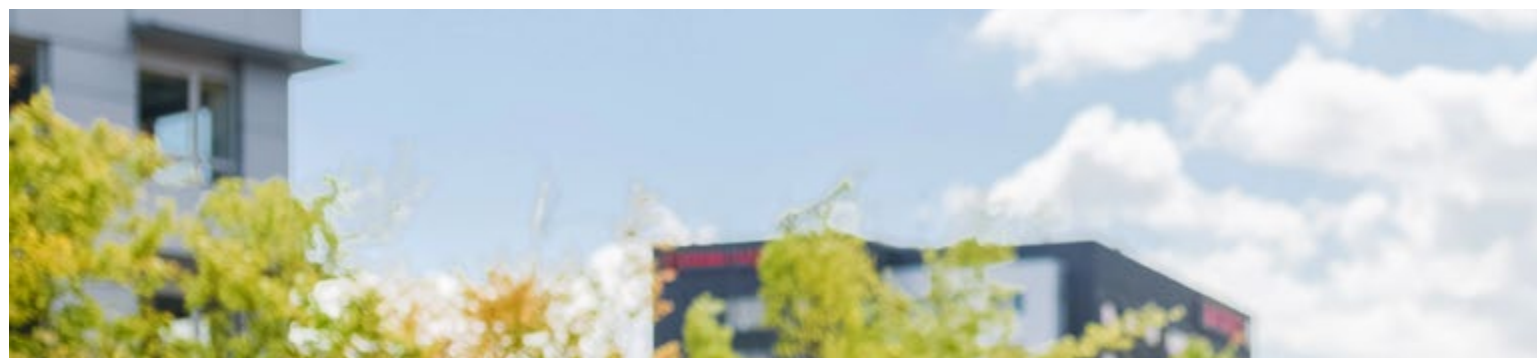
Kontakt dla mediów:**Jan Zaworski**

Communication Manager
+48 666 363 302
jan.zaworski@savills.pl

Podziękowania:

Za pomoc w przygotowaniu raportu firma Savills dziękuje: Bluehouse Capital, Commerz Real AG, Cromwell Property Group, Hotel Professionals, Immofinanz AG, Nextbike Polska S.A., redNet Property Group, Stowarzyszenie Lepszy Służewiec oraz think co. - real estate research lab.

Wyłączne prawa do publikacji przysługują Savills sp. z o.o.. Publikacja została przygotowana przez Savills sp. z o.o. i ma wyłącznie charakter informacyjny. Nasza firma nie ponosi odpowiedzialności za zawartość publikacji ani za możliwe konsekwencje jakichkolwiek działań podjętych w oparciu o dostarczone w niej informacje, o ile informacje te nie zostaną później potwierdzone na piśmie. Kopiowanie, modyfikowanie i używanie wszelkich jej części lub całości, jak również wykorzystywanie informacji zawartych w publikacji jako podstawy do jakiegokolwiek umowy, prospektu emisyjnego lub innego dokumentu, bez uprzedniej zgody Savills sp. z o.o. jest zabronione. Mimo że podjęto wszelkie starania w celu zapewnienia dokładności publikacji, Savills sp. z o.o. nie ponosi żadnej odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wynikające z jej użytkowania. Treść jest ściśle prawnie chroniona prawami autorskimi, a reprodukcja całości lub części w jakiegokolwiek formie jest zabroniona bez pisemnej zgody Savills sp. z o.o.



Savills Sp. z o.o.
al. Jana Pawła II 22
00-133 Warszawa
+48 (0) 22 222 4000

