

REKLAMA

PROJEKTY WIELOFUNKCYJNE SPOSOBEM NA DYWERSYFIKACJĘ RYZYKA?

Data dodania: 23.03.2021

Shares



Rozwój projektów wielofunkcyjnych jest bez wątpienia jednym z kluczowych elementów kształtujących polski sektor nieruchomości. Szybkie tempo życia Polaków, nasze rosnące potrzeby zakupowe, a także poszukiwanie wygody wpływają na decyzje inwestycyjne deweloperów aktywnych na największych biurowych, mieszkaniowych i handlowych rynkach w Polsce. Według danych JLL, podaż powierzchni komercyjnej w nowoczesnych obiektach wielofunkcyjnych (tzw. mixed-use) w Polsce przekroczyła 1 mln mkw., z czego ponad połowa została oddana do użytkowania w ciągu ostatnich 5 lat.

Rosnąca popularność inwestycji mixed-use została dodatkowo wzmocniona przez pandemię. Większa koncentracja na zdrowiu, czy zyskujący na sile trend lokalności sprawiają, że wszystkie najważniejsze funkcje, jakie oferuje nam miasto, chcemy mieć na wyciągnięcie ręki. Jednak tego typu projekty to nie tylko odpowiedź na zmieniający się styl życia Polaków, ale też ważny element strategii biznesowych deweloperów i inwestorów, które są nacelowane na osiągnięcie odporności biznesowej w długim horyzoncie czasowym. Warto zwrócić uwagę na fakt, że w segmencie mixed-use jednymi z najbardziej aktywnych inwestorów są polskie firmy lub ze znaczącym udziałem polskiego kapitału, tacy jak Capital Park, Cavatina czy Echo Investment.

NEWSLETTER

ZAPISZ SIĘ

KALENDARIUM

Konferencja Meeting Communication
Collaboration Trends

23.03.2021

#67 Talk4Devs | Czy Tester to jeszcze
zawód, czy już "tylko" rola?

24.03.2021

REKLAMA

Webinar dla Członków Klubu Pro
Progressio: Jak sprzedawać w czasie
pandemii?

24.03.2021

ZOBACZ INNE

OFERTY PRACY

OGŁOSZENIA

APLIKUJ DO

Specjalista ds. Employer
Branding

FRISTA SP. Z O.O.

Warszawa



Transition Manager with German

FRISTA SP. Z O.O.

Warszawa

Specjalista ds. Lean
Management

FRISTA SP. Z O.O.

Warszawa



Senior IT Recruiter

FRISTA SP. Z O.O.

Warszawa

Odchodzenie od monofunkcyjnych dzielnic miast na rzecz zróżnicowanych, wielofunkcyjnych kwartałów oraz projektów miastotwórczych było widoczne jeszcze przed pojawieniem się COVID-19 i tak jak w przypadku innych trendów, również on przybrał na sile w miarę rozprzestrzeniania się pandemii. Kurczące się zasoby atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych pod praktycznie każdy typ nieruchomości, skłania deweloperów, a zwłaszcza tych działających w kilku segmentach jednocześnie, do realizacji złożonych inwestycji zaspokajających popyt ze strony różnych grup najemców. Co więcej, projekty wielofunkcyjne pozwalają na dywersyfikację ryzyka i dość płynne nawigowanie w czasach niepewności rynkowej, z którą mierzymy się aktualnie. Nieruchomości mixed-use przekładają się na szybszą komercjalizację części biurowych projektów i zapewniają stały poziom przychodów z tytułu czynszów bez względu na koniunkturę. Znajduje to odzwierciedlenie w planach deweloperów. Według prognoz JLL, w ciągu najbliższych 5 lat podaż powierzchni w projektach wielofunkcyjnych w Polsce może ulec podwojeniu, tłumaczy **Agnieszka Jachowicz**, Członek Zarządu, Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK).

Shares
a Izba Nieruchomości Komercyjnych PINK zapytała swoich członków o perspektywy popytu dla projektów mixed-use w Polsce:

Maciej Juszczyk, Członek Zarządu, CFO/CIO w Grupie Capital Park

naszej strategii inwestycyjnej stawiamy na projekty wielofunkcyjne i miastotwórcze, a świadczą o tym dane, które zbieramy w związku z pandemią tylko nas w tym utwierdzają. Royal Wilanów typowy przykład projektu mixed-use, który świetnie poradził sobie w tym trudnym czasie. Po pierwszej fali szybko się podniósł, a do drugiej był już dobrze przygotowany. Mocno zróżnicowany pod względem funkcji i silna dywersyfikacja wynajmowanej powierzchni to najmocniejsze strony takiego projektu. Żaden najemca nie przekracza więcej niż 7% przychodów, a poziom komercjalizacji wynosi ponad 97%. Nawet w trakcie pandemii podpisujemy nowe umowy najmu i zwiększamy przychody z czynszów. W tym przypadku duże znaczenie ma lokalizacja budynku w centrum miasta, poza ścisłym centrum oraz w otoczeniu tzw. sypialni, która zyskała na znaczeniu ze względu na konieczność pozostawania w swoim miejscu zamieszkania. Między innymi z tego powodu po zniesieniu obostrzeń dla branży gastronomicznej i otwarciu restauracji ich ogródki w Royal Wilanów szybko się zapełniły, a niektórzy najemcy notowali rekordowe obroty, podczas gdy w tradycyjnych obiektach w dzielnicach biurowych lokale gastronomiczne jeszcze długo pozostaną puste.

Drugim przykładem w naszym portfolio jest Fabryka Norblina. Poziom komercjalizacji w części biurowej przekroczył 70%, a w części retailowej 55%. Dbamy o optymalne zróżnicowanie funkcji tego miejsca pod kątem jego przyszłych pracowników, ale też lokalnej społeczności dynamicznie zmieniającej się dzielnicy Wola. Na atrakcyjność projektu wśród najemców ma wpływ jego niebywała historia i połączenie tkanki historycznej z nową architekturą, a także właśnie wszechstronna oferta, w której znajdują się m.in. butikowe kino, pierwsza w Polsce digitalowa galeria sztuki, kultowy eko-targ BioBazar, foodhall z ponad 30 conceptami gastronomicznymi czy otwarte muzeum, upamiętniające dzieje Fabryki i jej terenu. To właśnie dzięki temu udało nam się m.in. zachęcić lidera rynku e-commerce – firmę Allegro, do przeniesienia tutaj swojej warszawskiej siedziby.

Wszystkie te czynniki – lokalizacja, wielofunkcyjność, dywersyfikacja najemców, bliskość osiedli mieszkaniowych, a także kreowanie przestrzeni miejskich dla lokalnych społeczności – powodują, że takie obiekty niezależnie od czasu i sytuacji na rynku mają stabilne przychody. Być może są większym wyzwaniem analitycznym dla potencjalnych inwestorów, ale w naszej ocenie znacznie mniej ryzykowne od obiektów monofunkcyjnych, co jest szczególnie zauważalne, analizując wpływ obecnej pandemii na ich funkcjonowanie, **Rafał Malarz**, Prezes Zarządu, Cavatina Holding

Przyszłością polskich miast oraz sektora nieruchomości są wielofunkcyjne inwestycje. W portfolio Grupy Cavatina już teraz są trzy takie projekty: Quorum we Wrocławiu, Global Office Park w Katowicach oraz Widzewska Manufaktura w Łodzi, które dostarczą na rynek ok. 175 tys. mkw. GLA i przeszło 1,5 tys. mieszkań na wynajem, a w 2021 roku będziemy realizować kolejne,



SAP SD Consultant (fixed-term contact)
FRISTA SP. Z O.O.
Warszawa

ZOBACZ INNE

EKSPERCI



Rafał Misiak

ZOBACZ INNYCH

BIBLIOGRAFIA OUTSOURCINGU

MAMY JUŻ 49514
POZYCJI W BAZIE

OUTSOURCING&MORE



www.outsourcingandmore.eu

Wywiad z Piotrem Buckim, pomysłodawcą i współtwórcą firmy J-hubs software specialists [str. 36]

PROWADZĘ FIRMĘ Z PASJĄ

BIZNES: Najważniejsze zmiany w podatkach dochodowych w 2021 r. [str. 52]

INWESTYCJE: Płot nie ma znaczenia. Sylwetti Kobiet Pieniądza, które inspirują [str. 60]

KARIERA I ROZWÓJ: Rekrutacja talentów w dobie pandemii [str. 74]

o zróżnicowanych funkcjach, dostosowane do potrzeb użytkowników – najemców oraz lokalnych społeczności.

POBIERZ

Tego typu miastotwórcze projekty, biorące pod uwagę specyfikę miejsca i otoczenia, najlepiej odpowiadają dziś na zmieniające się oczekiwania mieszkańców polskich miast. A elastyczność to ważny atut w dzisiejszym świecie. Szczególnie w dużych miastach coraz bardziej liczy się możliwość organizacji życia tak, aby uniknąć marnowania czasu na przejazdy – popularna staje się idea 15-minute city, zgodnie z którą większość swoich codziennych potrzeb można zaspokoić w niewielkim zasięgu od domu. Dlatego nie chodzi jedynie o łączenie funkcji mieszkaniowych i biurowych, ale stworzenie także przestrzeni do spędzania wolnego czasu, ośrodków kultury, usług i innych, oczywiście w zależności od lokalnych uwarunkowań.

W efekcie, w dobrze zbalansowanych obiektach, bliskość biur i, jak w naszym przypadku, mieszkań na wynajem podnosi ich wartość. Warto też zauważyć, że segment mieszkań na wynajem, którym zajmuje się Resi Capital, spółka w ramach grupy kapitałowej, pomoże ować inwestycje zróżnicowane w funkcjach oraz w źródłach dochodu. Dodatkowo miniony okazał duże zainteresowanie inwestowaniem w ten dopiero rozwijający się u nas segment. Isce najem instytucjonalny to zaledwie ok. 4–5 proc. rynku. Globalnie jest to ponad 25 proc. do końca 2022 r. w ramach grupy kapitałowej będziemy mieć bazę 2200 takich lokali.

Cavatina Holding myślimy też szerzej, wychodząc poza koncentrację tylko na biznesie – staramy także pozytywnie wpływać na zachodzące zmiany społeczne i wspierać wielofunkcyjny wój miast. Przykładem jest tu nasza inicjatywa stworzenia w ramach Cavatina Hall w Bielsku-łej we współpracy pierwszej w regionie sali koncertowej światowej klasy, która pomieści blisko 10 gości. W obiekcie tworzymy także profesjonalne studio realizacyjno-nagraniowe. Naszym m jest zapewnienie lokalnej społeczności możliwości obcowania z najlepszą muzyką onywaną na żywo przez uznanych artystów z całego świata, czym zajmie się fundacja Fiducia, klas Lindberg, Prezes Echo Investment

m z głównych założeń naszej strategii jest tworzenie dużych, wielofunkcyjnych, miejskich projektów – tzw. „destinations”. Realizujemy całe kwartały, jak np. Browary Warszawskie czy Łódzka Fuzja, gdzie łączy się powierzchnia biurowa, mieszkalna i handlowo-usługowa z otwartymi, zielonymi przestrzeniami publicznymi. Ponieważ cykle koniunkturalne dla różnych sektorów są zwykle inne, kiedy jeden przechodzi przez turbulencje, to inne radzą sobie lepiej. Dzięki temu projekty „destination” są najbardziej odporne na zmiany rynkowe i jako całość pozostają stabilne. Przewidując zmienne tendencje na rynku nieruchomości, wykorzystujemy nasze kompetencje w głównych sektorach oraz inwestujemy w nowe, perspektywiczne biznesy, jak np. mieszkania na wynajem czy biura serwisowane, które dopełniają nasze wielofunkcyjne projekty.

Potencjał „destinations” dostrzegają także inni, czego dowodem jest decyzja Fujitsu o konsolidacji łódzkich biur i przeniesieniu się do Fuzji czy wybór Browarów Warszawskich na debiut restauratorski Roberta Lewandowskiego. Pandemia zwiększyła naszą koncentrację na dywersyfikacji strategii z naciskiem na rozwój naszego biznesu mieszkaniowego, a miastotwórcze projekty Echo Investment odpowiadają na wyzwania jakie stworzyła. Są to miejsca, gdzie przez cały dzień obecność ludzi jest równomiernie rozłożona, nie ma momentów kumulacji, a układ budynków jest tak zaprojektowany, by pozostawić jak najwięcej otwartych, zielonych przestrzeni, które gwarantują dostęp do naturalnego światła i swobodny przepływ użytkowników i odwiedzających.

TAGI:
AGNIESZKA JACHOWICZ, PINK, JLL, MARCIN JUSZCZYK, RAFAŁ MALARZ,
CAVATINA HOLDING, NICKLAS LINDBERG

BIURO PRASOWE:
JLL



NEWSROOM

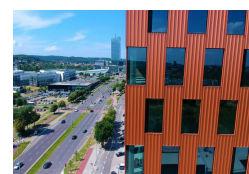


Prospekt
emisyjny w KNF
złożony przez
Cavatina
Holding S.A.
23.03.2021



Ostatnia szansa
na zdobycie
nawet 30 tys. zł.
Kończy się
nabór wniosków
o stypendia
Prezydenta
Szczecina

23.03.2021



Wave z
certyfikatem
LEED
Core&Shell i
energią
pochodzącą w
100% ze źródeł
odnawialnych

23.03.2021



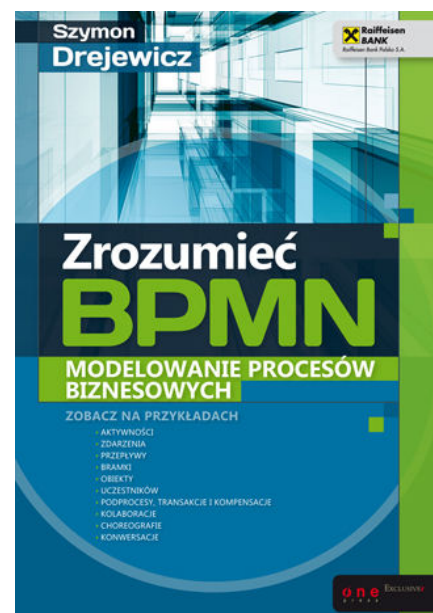
Raport Roczny
Pro Progressio
2020
23.03.2021



Projekty
wielofunkcyjne
sposobem na
dywersyfikację
ryzyka?
23.03.2021

ZOBACZ INNE

KSIAŻKI



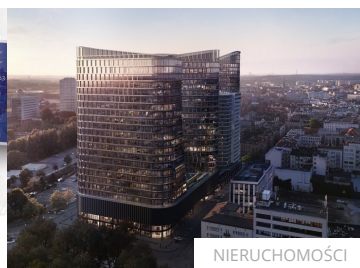
MATERIAŁY POWIĄZANE



NIERUCHOMOŚCI



NIERUCHOMOŚCI



NIERUCHOMOŚCI

Zrozumieć BPMN. Modelowanie procesów biznesowych.

Onepress

ZOBACZ INNE

BLOGI

BLOGI

KTO BLOGUJE



Biuro 2021: Persony w nowym środowisku pracy

KARINA KREJA



W jakich obszarach robotyzacja procesów pomoże Twojej firmie?

DIGITAL TEAMMATES S.A.



BIG DATA w teorii i praktyce – wywiad z Adamem Wiszniewskim i Pawłem Łopatką z SoftServe

WIKTOR DOKTÓR



Długoterminowy test hybrydy – Toyota RAV4: Spalanie

DYMITR DOKTÓR



Powrót do biura? Z dwumiesięcznym wyprzedzeniem

KARINA KREJA

ZOBACZ INNE

BAZA FIRM



AVON GLOBAL SHARED SERVICES

ZOBACZ INNE

Gdańsk wzbogaca się o nowe mieszkania wynajmowane przez Zeitgeist AM

Miasto, które przyciąga inwestorów - Bielsko-Biała

W Katowickim Global Office Park nowy najemca - ING Tech Poland

020

23.11.2020

12.01.2021

Shares

◀ POPRZEDNI



Raport Roczny Pro Progressio 2020

Shares

Deweloperzy coraz śmielej łączą funkcje mieszkaniowe i komercyjne

Housemarket.pl - 23 marca 2021 12:27

Co mówią deweloperzy o projektach wielofunkcyjnych? Na pytania odpowiadają prezesi Echo Investment, Capital Park oraz Cavatina Holding.

Rosnąca popularność inwestycji mixed-use została dodatkowo wzmocniona przez pandemię. Większa koncentracja na zdrowiu, czy zyskujący na sile trend lokalności sprawiają, że wszystkie najważniejsze funkcje, jakie oferuje nam miasto, chcemy mieć na wyciągnięcie ręki. Jednak tego typu projekty to nie tylko odpowiedź na zmieniający się styl życia Polaków, ale też ważny element strategii biznesowych deweloperów i inwestorów, które są nacelowane na osiągnięcie odporności biznesowej w długim horyzoncie czasowym. Warto zwrócić uwagę na fakt, że w segmencie mixed-use jednymi z najbardziej aktywnych inwestorów są polskie firmy lub ze znaczącym udziałem polskiego kapitału, tacy jak Capital Park, Cavatina czy Echo Investment.

- Odchodzenie od monofunkcyjnych dzielnic miast na rzecz zróżnicowanych, wielofunkcyjnych kwartałów oraz projektów miastotwórczych było widoczne jeszcze przed pojawieniem się COVID-19 i tak jak w przypadku innych trendów, również on przybrał na sile w miarę rozprzestrzeniania się pandemii. Kurczące się zasoby atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych pod praktycznie każdy typ nieruchomości, skłania deweloperów, a zwłaszcza tych działających w kilku segmentach jednocześnie, do realizacji złożonych inwestycji zaspokajających popyt ze strony różnych grup najemców. Co więcej, projekty wielofunkcyjne pozwalają na dywersyfikację ryzyka i dość płynne nawigowanie w czasach niepewności rynkowej, z którą mierzymy się aktualnie. Nieruchomości mixed-use przekładają się na szybszą komercjalizację części biurowych projektów i zapewniają stały poziom przychodów z tytułu czynszów bez względu na koniunkturę. Znajduje to odzwierciedlenie w planach deweloperów. Według prognoz JLL, w ciągu najbliższych 5 lat podaż powierzchni w projektach wielofunkcyjnych w Polsce może ulec podwojeniu - tłumaczy **Agnieszka Jachowicz**, członek zarządu, Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK).

[Szukasz terenów inwestycyjnych? Zobacz oferty na PropertyStock.pl](#)

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych PINK zapytała swoich członków o perspektywy rozwoju dla projektów mixed-use w Polsce

Marcin Juszczyk, Członek Zarządu, CFO/CIO w Grupie Capital Park

W naszej strategii inwestycyjnej stawiamy na projekty wielofunkcyjne i miastotwórcze, a doświadczenia, które zbieramy w związku z pandemią tylko nas w tym utwierdzają. Royal Wilanów to typowy przykład projektu mixed-use, który świetnie poradził sobie w tym trudnym czasie. Po pierwszej fali szybko się podniósł, a do drugiej był już dobrze przygotowany. Mocno zróżnicowany mix funkcji i silna dywersyfikacja wynajmowanej powierzchni to najmocniejsze strony takiego obiektu. Żaden najemca nie przekracza więcej niż 7 proc. przychodów, a poziom komercjalizacji utrzymuje się na poziomie 97 proc. Nawet w trakcie pandemii podpisujemy nowe umowy najmu i zwiększamy przychody z czynszów. W tym przypadku duże znaczenie ma lokalizacja budynku na granicy miasta, poza ścisłym centrum oraz w otoczeniu tzw. sypialni, która zyskała na znaczeniu ze względu na konieczność pozostawania w swoim miejscu zamieszkania. Między innymi z tego powodu po zniesieniu obostrzeń dla branży gastronomicznej i otwarciu restauracji ich ogródki w Royal Wilanów szybko się zapełniły, a niektórzy najemcy notowali rekordowe obroty, podczas gdy w tradycyjnych obiektach w dzielnicach biurowych lokale gastronomiczne jeszcze długo pozostaną puste.

Drugim przykładem w naszym portfolio jest Fabryka Norblina. Poziom komercjalizacji w części biurowej przekroczył 70 proc., a w części retailowej 55 proc. . Dbamy o optymalne zróżnicowanie funkcji tego miejsca

pod kątem jego przyszłych pracowników, ale też lokalnej społeczności dynamicznie zmieniającej się dzielnicy Wola. Na atrakcyjność projektu wśród najemców ma wpływ jego niebywała historia i połączenie tkanki historycznej z nową architekturą, a także właśnie wszechstronna oferta, w której znajdują się m.in. butikowe kino, pierwsza w Polsce digitalowa galeria sztuki, kultowy eko-targ BioBazar, foodhall z ponad 30 conceptami gastronomicznymi czy otwarte muzeum, upamiętniające dzieje Fabryki i jej terenu. To właśnie dzięki temu udało nam się m.in. zachęcić lidera rynku e-commerce – firmę Allegro, do przeniesienia tutaj swojej warszawskiej siedziby.

Wszystkie te czynniki – lokalizacja, wielofunkcyjność, dywersyfikacja najemców, bliskość osiedli mieszkaniowych, a także kreowanie przestrzeni miejskich dla lokalnych społeczności – powodują, że takie obiekty niezależnie od czasu i sytuacji na rynku mają stabilne przychody. Być może są większym wyzwaniem analitycznym dla potencjalnych inwestorów, ale w naszej ocenie znacznie mniej ryzykowne od obiektów monofunkcyjnych, co jest szczególnie zauważalne, analizując wpływ obecnej pandemii na ich funkcjonowanie.

Rafał Malarz, prezes zarządu, Cavatina Holding

Przyszłością polskich miast oraz sektora nieruchomości są wielofunkcyjne inwestycje. W portfolio Grupy Cavatina już teraz są trzy takie projekty: Quorum we Wrocławiu, Global Office Park w Katowicach oraz Widzewska Manufaktura w Łodzi, które dostarczą na rynek ok. 175 tys. mkw. GLA i przeszło 1,5 tys. mieszkań na wynajem, a w 2021 roku będziemy realizować kolejne, o zróżnicowanych funkcjach, dostosowane do potrzeb użytkowników – najemców oraz lokalnych społeczności.

Tego typu miastotwórcze projekty, biorące pod uwagę specyfikę miejsca i otoczenia, najlepiej odpowiadają dziś na zmieniające się oczekiwania mieszkańców polskich miast. A elastyczność to ważny atut w dzisiejszym świecie. Szczególnie w dużych miastach coraz bardziej liczy się możliwość organizacji życia tak, aby uniknąć marnowania czasu na przejazdy – popularna staje się idea 15-minute city, zgodnie z którą większość swoich codziennych potrzeb można zaspokoić w niewielkim zasięgu od domu. Dlatego nie chodzi jedynie o łączenie funkcji mieszkaniowych i biurowych, ale stworzenie także przestrzeni do spędzania wolnego czasu, ośrodków kultury, usług i innych, oczywiście w zależności od lokalnych uwarunkowań. W efekcie, w dobrze zbalansowanych obiektach, bliskość biur i, jak w naszym przypadku, mieszkań na wynajem podnosi ich wartość.

Warto też zauważyć, że segment mieszkań na wynajem, którym zajmuje się Resi Capital, spółka w ramach grupy kapitałowej, pomoże realizować inwestycje zróżnicowane w funkcjach oraz w źródłach dochodu. Dodatkowo miniony rok pokazał duże zainteresowanie inwestowaniem w ten dopiero rozwijający się u nas segment. W Polsce najem instytucjonalny to zaledwie ok. 4–5 proc. rynku. Globalnie jest to ponad 25 proc. Tylko do końca 2022 r. w ramach grupy kapitałowej będziemy mieć bazę 2200 takich lokali.

W Cavatina Holding myślimy też szerzej, wychodząc poza koncentrację tylko na biznesie – staramy się także pozytywnie wpływać na zachodzące zmiany społeczne i wspierać wielopłaszczyznowy rozwój miast. Przykładem jest tu nasza inicjatywa stworzenia w ramach Cavatina Hall w Bielsku-Białej we współpracy pierwszej w regionie sali koncertowej światowej klasy, która pomieści blisko 1000 gości. W obiekcie stworzymy także profesjonalne studio realizacyjno-nagraniowe. Naszym celem jest zapewnienie lokalnej społeczności możliwości obcowania z najlepszą muzyką wykonywaną na żywo przez uznanych artystów z całego świata, czym zajmie się fundacja Fiducia.

Nicklas Lindberg, prezes Echo Investment

Jednym z głównych założeń naszej strategii jest tworzenie dużych, wielofunkcyjnych, miejskich projektów – tzw. „destinations”. Realizujemy całe kwartały, jak np. Browary Warszawskie czy Łódzka Fuzja, gdzie łączy się powierzchnia biurowa, mieszkalna i handlowo-usługowa z otwartymi, zielonymi przestrzeniami publicznymi. Ponieważ cykle koniunkturalne dla różnych sektorów są zwykle inne, kiedy jeden przechodzi przez turbulencje, to inne radzą sobie lepiej. Dzięki temu projekty „destination” są najbardziej odporne na zmiany rynkowe i jako całość pozostają stabilne. Przewidując zmienne tendencje na rynku nieruchomości, wykorzystujemy nasze kompetencje w głównych sektorach oraz inwestujemy w nowe, perspektywiczne biznesy, jak np. mieszkania na wynajem czy biura serwisowane, które dopełniają nasze wielofunkcyjne projekty.

Potencjał „destinations” dostrzegają także inni, czego dowodem jest decyzja Fujitsu o konsolidacji łódzkich biur i przeniesieniu się do Fuzji czy wybór Browarów Warszawskich na debiut restauratorski Roberta Lewandowskiego. Pandemia zwiększyła naszą koncentrację na dywersyfikacji strategii z naciskiem na rozwój naszego biznesu mieszkaniowego, a miastotwórcze projekty Echo Investment odpowiadają na wyzwania jakie stworzyła. Są to miejsca, gdzie przez cały dzień obecność ludzi jest równomiernie rozłożona, nie ma momentów kumulacji, a układ budynków jest tak zaprojektowany, by pozostawić jak najwięcej otwartych, zielonych przestrzeni, które gwarantują dostęp do naturalnego światła i swobodny przepływ użytkowników i odwiedzających.

Inwestycje mixed-use na fali: to przyszłość polskich miast

PropertyDesign.pl - 23-03-2021 12:09

Rosnąca popularność inwestycji mixed-use została dodatkowo wzmocnione przez pandemię. Według prognoz JLL, w ciągu najbliższych 5 lat podaż powierzchni w projektach wielofunkcyjnych w Polsce może ulec podwojeniu.

Większa koncentracja na zdrowiu, czy zyskujący na sile trend lokalności sprawiają, że wszystkie najważniejsze funkcje, jakie oferuje nam miasto, chcemy mieć na wyciągnięcie ręki - to przekłada się na popularność inwestycji wielofunkcyjnych. Według prognoz JLL, w ciągu najbliższych 5 lat podaż powierzchni w projektach wielofunkcyjnych w Polsce może ulec podwojeniu. Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych PINK zapytała swoich członków o perspektywy rozwoju dla projektów mixed-use w Polsce.

Obiekty mixed-use odporne na pandemię

Marcin Juszczyk, Członek Zarządu, CFO/CIO w Grupie Capital Park

W naszej strategii inwestycyjnej stawiamy na projekty wielofunkcyjne i miastotwórcze, a doświadczenia, które zbieramy w związku z pandemią tylko nas w tym utwierdzają. Royal Wilanów to typowy przykład projektu mixed-use, który świetnie poradził sobie w tym trudnym czasie. Po pierwszej fali szybko się podniósł, a do drugiej był już dobrze przygotowany. Mocno zróżnicowany mix funkcji i silna dywersyfikacja wynajmowanej powierzchni to najmocniejsze strony takiego obiektu. Żaden najemca nie przekracza więcej niż 7% przychodów, a poziom komercjalizacji utrzymuje się na poziomie 97%. Nawet w trakcie pandemii podpisujemy nowe umowy najmu i zwiększamy przychody z czynszów. W tym przypadku duże znaczenie ma lokalizacja budynku na granicy miasta, poza ścisłym centrum oraz w otoczeniu tzw. sypialni, która zyskała na znaczeniu ze względu na konieczność pozostawania w swoim miejscu zamieszkania. Między innymi z tego powodu po zniesieniu obostrzeń dla branży gastronomicznej i otwarciu restauracji ich ogródki w Royal Wilanów szybko się zapełniły, a niektórzy najemcy notowali rekordowe obroty, podczas gdy w tradycyjnych obiektach w dzielnicach biurowych lokale gastronomiczne jeszcze długo pozostaną puste.

Drugim przykładem w naszym portfolio jest Fabryka Norblina. Poziom komercjalizacji w części biurowej przekroczył 70%, a w części retailowej 55%. Dbamy o optymalne zróżnicowanie funkcji tego miejsca pod kątem jego przyszłych pracowników, ale też lokalnej społeczności dynamicznie zmieniającej się dzielnicy Wola. Na atrakcyjność projektu wśród najemców ma wpływ jego niebywała historia i połączenie tkanki historycznej z nową architekturą, a także właśnie wszechstronna oferta, w której znajdują się m.in. butikowe kino, pierwsza w Polsce digitalowa galeria sztuki, kultowy eko-targ BioBazar, foodhall z ponad 30 conceptami gastronomicznymi czy otwarte muzeum, upamiętniające dzieje Fabryki i jej terenu. To właśnie dzięki temu udało nam się m.in. zachęcić lidera rynku e-commerce – firmę Allegro, do przeniesienia tutaj swojej warszawskiej siedziby.

Wszystkie te czynniki – lokalizacja, wielofunkcyjność, dywersyfikacja najemców, bliskość osiedli mieszkaniowych, a także kreowanie przestrzeni miejskich dla lokalnych społeczności – powodują, że takie obiekty niezależnie od czasu i sytuacji na rynku mają stabilne przychody. Być może są większym wyzwaniem analitycznym dla potencjalnych inwestorów, ale w naszej ocenie znacznie mniej ryzykowne od obiektów monofunkcyjnych, co jest szczególnie zauważalne, analizując wpływ obecnej pandemii na ich funkcjonowanie.

Miastotwórcze projekty najlepiej odpowiadają na oczekiwania mieszkańców polskich miast

Rafał Malarz, Prezes Zarządu, Cavatina Holding

Przyszłością polskich miast oraz sektora nieruchomości są wielofunkcyjne inwestycje. W portfolio Grupy Cavatina już teraz są trzy takie projekty: Quorum we Wrocławiu, Global Office Park w Katowicach oraz Widzewska Manufaktura w Łodzi, które dostarczą na rynek ok. 175 tys. mkw. GLA i przeszło 1,5 tys. mieszkań na wynajem, a w 2021 roku będziemy realizować kolejne, o zróżnicowanych funkcjach, dostosowane do potrzeb użytkowników – najemców oraz lokalnych społeczności.

Tego typu miastotwórcze projekty, biorące pod uwagę specyfikę miejsca i otoczenia, najlepiej odpowiadają dziś na zmieniające się oczekiwania mieszkańców polskich miast. A elastyczność to ważny atut w dzisiejszym świecie. Szczególnie w dużych miastach coraz bardziej liczy się możliwość organizacji życia tak, aby uniknąć marnowania czasu na przejazdy – popularna staje się idea 15-minute city, zgodnie z którą większość swoich codziennych potrzeb można zaspokoić w niewielkim zasięgu od domu. Dlatego nie chodzi jedynie o łączenie funkcji mieszkaniowych i biurowych, ale stworzenie także przestrzeni do spędzania wolnego czasu, ośrodków kultury, usług i innych, oczywiście w zależności od lokalnych uwarunkowań. W efekcie, w dobrze zbalansowanych obiektach, bliskość biur i, jak w naszym przypadku, mieszkań na wynajem podnosi ich wartość.

Warto też zauważyć, że segment mieszkań na wynajem, którym zajmuje się Resi Capital, spółka w ramach grupy kapitałowej, pomoże realizować inwestycje zróżnicowane w funkcjach oraz w źródłach dochodu. Dodatkowo miniony rok pokazał duże zainteresowanie inwestowaniem w ten dopiero rozwijający się u nas segment. W Polsce najem instytucjonalny to zaledwie ok. 4–5 proc. rynku. Globalnie jest to ponad 25 proc. Tylko do końca 2022 r. w ramach grupy kapitałowej będziemy mieć bazę 2200 takich lokali.

W Cavatina Holding myślimy też szerzej, wychodząc poza koncentrację tylko na biznesie – staramy się także pozytywnie wpływać na zachodzące zmiany społeczne i wspierać wielopłaszczyznowy rozwój miast. Przykładem jest tu nasza inicjatywa stworzenia w ramach Cavatina Hall w Bielsku-Białej we współpracy pierwszej w regionie sali koncertowej światowej klasy, która pomieści blisko 1000 gości. W obiekcie tworzymy także profesjonalne studio realizacyjno-nagraniowe. Naszym celem jest zapewnienie lokalnej społeczności możliwości obcowania z najlepszą muzyką wykonywaną na żywo przez uznanych artystów z całego świata, czym zajmie się fundacja Fiducia.

Deweloperzy realizują całe kwartały miast

Nicklas Lindberg, Prezes Echo Investment

Jednym z głównych założeń naszej strategii jest tworzenie dużych, wielofunkcyjnych, miejskich projektów – tzw. „destinations”. Realizujemy całe kwartały, jak np. Browary Warszawskie czy Łódzka Fuzja, gdzie łączy się powierzchnia biurowa, mieszkalna i handlowo-usługowa z otwartymi, zielonymi przestrzeniami publicznymi. Ponieważ cykle koniunkturalne dla różnych sektorów są zwykle inne, kiedy jeden przechodzi przez turbulencje, to inne radzą sobie lepiej. Dzięki temu projekty „destination” są najbardziej odporne na zmiany rynkowe i jako całość pozostają stabilne.

Przewidując zmienne tendencje na rynku nieruchomości, wykorzystujemy nasze kompetencje w głównych sektorach oraz inwestujemy w nowe, perspektywiczne biznesy, jak np. mieszkania na wynajem czy biura serwisowane, które dopełniają nasze wielofunkcyjne projekty. Potencjał „destinations” dostrzegają także inni, czego dowodem jest decyzja Fujitsu o konsolidacji łódzkich biur i przeniesieniu się do Fuzji czy wybór Browarów Warszawskich na debiut restauratorski Roberta Lewandowskiego.

Pandemia zwiększyła naszą koncentrację na dywersyfikacji strategii z naciskiem na rozwój naszego biznesu mieszkaniowego, a miastotwórcze projekty Echo Investment odpowiadają na wyzwania jakie stworzyła. Są to miejsca, gdzie przez cały dzień obecność ludzi jest równomiernie rozłożona, nie ma momentów kumulacji, a układ budynków jest tak zaprojektowany, by pozostawić jak najwięcej otwartych, zielonych przestrzeni, które gwarantują dostęp do naturalnego światła i swobodny przepływ użytkowników i odwiedzających.



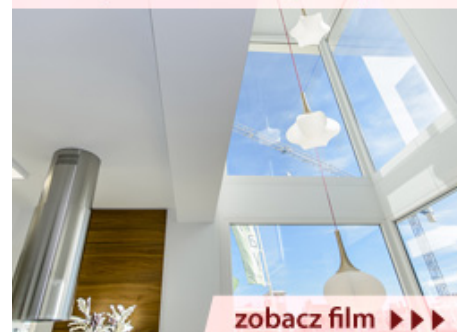
NIERUCHOMOŚCI DLA INWESTORÓW GRUPY WGN

Nieruchomości komercyjne

Lokale

Działki

**Nieruchomości premium
nie tylko dla bogaczy**



[zobacz film ▶▶▶](#)



NIERUCHOMOŚCI

BAROMETR PINK: PROJEKTY WIELOFUNKCYJNE SPOSOBEM NA DYWERSYFIKACJĘ RYZYKA?

23 MARCA 2021

Rozwój projektów wielofunkcyjnych jest bez wątpienia jednym z kluczowych elementów kształtujących polski sektor nieruchomości. Szybkie tempo życia Polaków, nasze rosnące potrzeby zakupowe, a także poszukiwanie wygody wpływają na decyzje inwestycyjne deweloperów aktywnych na największych biurowych, mieszkaniowych i handlowych rynkach w Polsce.

Według danych JLL, podaż powierzchni komercyjnej w nowoczesnych obiektach wielofunkcyjnych (tzw. mixed-use) w Polsce przekroczyła 1 milion m kw., z czego ponad połowa została oddana do użytkowania w ciągu ostatnich pięciu lat.

NEWS

Moje Miejsce pod opieką Colliers



Nowa jakość w ocenie pracy centrów handlowych



Cavatina Holding SA złożyła prospekt emisyjny w KNF



**Pochwal się
swoją fasadą!**

[KLIKNIJ ▶](#)

KOMENTARZE, OPINIE, FAKTY



Rosnąca popularność inwestycji mixed-use została dodatkowo wzmocniona przez pandemię. Większa koncentracja na zdrowiu, czy zyskujący na sile trend lokalności sprawiają, że wszystkie najważniejsze funkcje, jakie oferuje nam miasto, chcemy mieć na wyciągnięcie ręki. Jednak tego typu projekty to nie tylko odpowiedź na zmieniający się styl życia Polaków, ale też ważny element strategii biznesowych deweloperów i inwestorów, które są nacelowane na osiągnięcie odporności biznesowej w długim horyzoncie czasowym. Warto zwrócić uwagę na fakt, że w segmencie mixed-use jednymi z najbardziej aktywnych inwestorów są polskie firmy lub ze znaczącym udziałem polskiego kapitału, tacy jak Capital Park, Cavatina czy Echo Investment.



„Odchodzenie od monofunkcyjnych dzielnic miast na rzecz zróżnicowanych, wielofunkcyjnych kwartałów oraz projektów miastotwórczych było widoczne jeszcze przed pojawieniem się COVID-19 i tak, jak w przypadku innych trendów, również on przybrał na sile w miarę rozprzestrzeniania się pandemii. Kurczące się zasoby atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych pod, praktycznie, każdy typ nieruchomości skłania deweloperów, a zwłaszcza tych działających w kilku segmentach jednocześnie, do realizacji złożonych inwestycji zaspokajających popyt ze strony różnych grup najemców. Co więcej, projekty wielofunkcyjne pozwalają na dywersyfikację ryzyka i dość płynne nawigowanie w czasach niepewności rynkowej, z którą mierzymy się aktualnie.



Nieruchomości mixed-use przekładają się na szybszą komercjalizację części biurowych projektów i zapewniają stały poziom przychodów z tytułu czynszów bez względu na koniunkturę. Znajduje to odzwierciedlenie w planach deweloperów. Według prognoz JLL, w ciągu najbliższych 5 lat podaż powierzchni w projektach wielofunkcyjnych w Polsce może ulec podwojeniu”, tłumaczy Agnieszka Jachowicz, członek zarządu, Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK).

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych PINK zapytała swoich członków o perspektywy rozwoju dla projektów mixed-use w Polsce.



Kompleks biurowy NEOPARK sprzedany



więcej...

DOBRY DESIGN

Apartament wypełniony sztuką





Marcin Juszczyk, członek zarządu, CFO/CIO w Grupie Capital Park:

W naszej strategii inwestycyjnej stawiamy na projekty wielofunkcyjne i miastotwórcze, a doświadczenia, które zbieramy w związku z pandemią tylko nas w tym utwierdzają. Royal Wilanów to typowy przykład projektu mixed-use, który świetnie poradził sobie w tym trudnym czasie. Po pierwszej fali szybko się podniósł, a do drugiej był już dobrze przygotowany. Mocno zróżnicowany mix funkcji i silna dywersyfikacja wynajmowanej powierzchni to najmocniejsze strony takiego obiektu. Żaden najemca nie przekracza więcej niż 7% przychodów, a poziom komercjalizacji utrzymuje się na poziomie 97%.



Nawet w trakcie pandemii podpisujemy nowe umowy najmu i zwiększamy przychody z czynszów. W tym przypadku duże znaczenie ma lokalizacja budynku na granicy miasta, poza ścisłym centrum oraz w otoczeniu tzw. sypialni, która zyskała na znaczeniu ze względu na konieczność pozostawania w swoim miejscu zamieszkania. Między innymi z tego powodu po zniesieniu obostrzeń dla branży gastronomicznej i otwarciu restauracji ich ogródki w Royal Wilanów szybko się zapełniły, a niektórzy najemcy notowali rekordowe obroty, podczas gdy w tradycyjnych obiektach w dzielnicach biurowych lokale gastronomiczne jeszcze długo pozostaną puste.



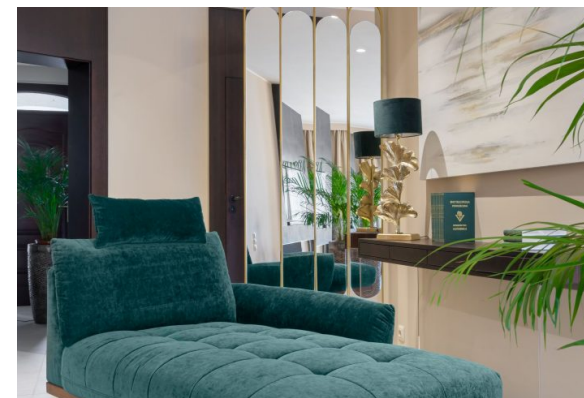
Drugim przykładem w naszym portfolio jest Fabryka Norblina. Poziom komercjalizacji w części biurowej przekroczył 70%, a w części retailowej 55%. Dbamy o optymalne zróżnicowanie funkcji tego miejsca pod kątem jego przyszłych pracowników, ale też lokalnej społeczności dynamicznie zmieniającej się dzielnicy Wola. Na atrakcyjność projektu wśród najemców ma wpływ jego niebywała historia i połączenie tkanki historycznej z nową architekturą, a także właśnie wszechstronna oferta, w której znajdują się m.in. butikowe kino, pierwsza w Polsce digitalowa galeria sztuki, kultowy eko-targ BioBazar, foodhall z ponad 30 konceptami gastronomicznymi czy otwarte muzeum, upamiętniające dzieje Fabryki i jej terenu. To właśnie dzięki temu



Rozkoszne bujanie w obłokach



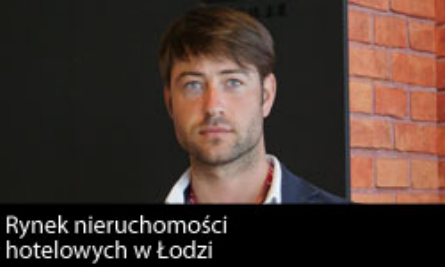
Fotel i szeslong dla mamy



Kobieta wygodnie pracująca :)



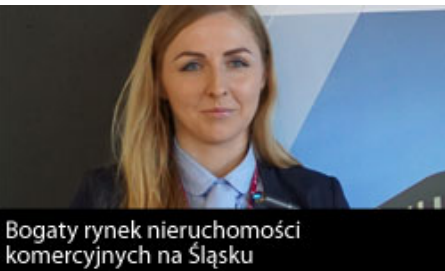
więcej...



Rynek nieruchomości hotelowych w Łodzi



Możliwości inwestycyjne Miasta Kraków prezentowane na MIPIM



Bogaty rynek nieruchomości komercyjnych na Śląsku



Warszawa skupia inwestorów z różnych branż

udało nam się m.in. zachęcić lidera rynku e-commerce – firmę Allegro, do przeniesienia tutaj swojej warszawskiej siedziby.

Wszystkie te czynniki – lokalizacja, wielofunkcyjność, dywersyfikacja najemców, bliskość osiedli mieszkaniowych, a także kreowanie przestrzeni miejskich dla lokalnych społeczności – powodują, że takie obiekty niezależnie od czasu i sytuacji na rynku mają stabilne przychody. Być może są większym wyzwaniem analitycznym dla potencjalnych inwestorów, ale w naszej ocenie znacznie mniej ryzykowne od obiektów monofunkcyjnych, co jest szczególnie zauważalne, analizując wpływ obecnej pandemii na ich funkcjonowanie.

Rafał Malarz, prezes zarządu, Cavatina Holding:

Przyszłością polskich miast oraz sektora nieruchomości są wielofunkcyjne inwestycje. W portfolio Grupy Cavatina już teraz są trzy takie projekty: Quorum we Wrocławiu, Global Office Park w Katowicach oraz Widzewska Manufaktura w Łodzi, które dostarczą na rynek ok. 175 tys. mkw. GLA i przeszło 1,5 tys. mieszkań na wynajem, a w 2021 roku będziemy realizować kolejne, o zróżnicowanych funkcjach, dostosowane do potrzeb użytkowników – najemców oraz lokalnych społeczności.

Tego typu miastotwórcze projekty, biorące pod uwagę specyfikę miejsca i otoczenia, najlepiej odpowiadają dziś na zmieniające się oczekiwania mieszkańców polskich miast. A elastyczność to ważny atut w dzisiejszym świecie. Szczególnie w dużych miastach coraz bardziej liczy się możliwość organizacji życia tak, aby uniknąć marnowania czasu na przejazdy – popularna staje się idea 15-minute city, zgodnie z którą większość swoich codziennych potrzeb można zaspokoić w niewielkim zasięgu od domu. Dlatego nie chodzi jedynie o łączenie funkcji mieszkaniowych i biurowych, ale stworzenie także przestrzeni do spędzania wolnego czasu, ośrodków kultury, usług i innych, oczywiście w zależności od lokalnych uwarunkowań. W efekcie, w dobrze zbalansowanych obiektach, bliskość biur i, jak w naszym przypadku, mieszkań na wynajem podnosi ich wartość.

NOWE TECHNOLOGIE

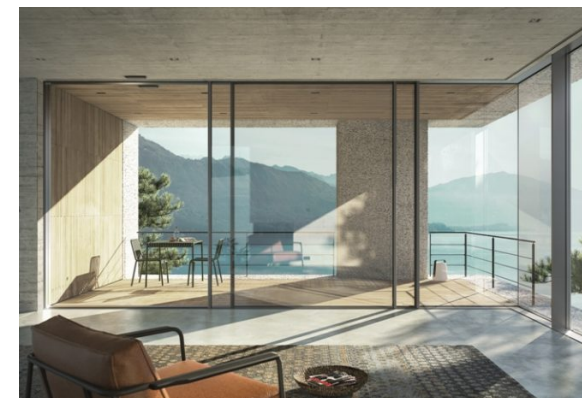
Świat na baterie



Szkło widoczne dla ptaków



Sezon grzewczy uderzył w portfel – jak temu zaradzić?





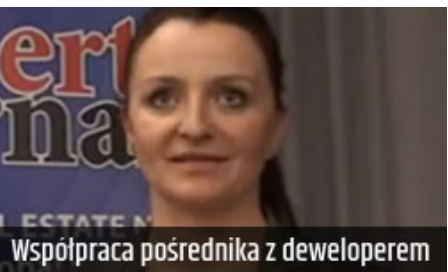
Nagroda Polskiego Miasta Przyszłości
przyznana Miastu Gdynia po raz trzeci



Rynek nieruchomości w Polsce 2018



Rentowność projektów inwestycyjnych
w nieruchomości komercyjne



Współpraca pośrednika z deweloperem

Warto też zauważyć, że segment mieszkańców na wynajem, którym zajmuje się Resi Capital, spółka w ramach grupy kapitałowej, pomoże realizować inwestycje zróżnicowane w funkcjach oraz w źródłach dochodu. Dodatkowo miniony rok pokazał duże zainteresowanie inwestowaniem w ten dopiero rozwijający się u nas segment. W Polsce najem instytucjonalny to zaledwie ok. 4–5 procent rynku. Globalnie jest to ponad 25 procent. Tylko do końca 2022 roku w ramach grupy kapitałowej będziemy mieć bazę 2200 takich lokali.

W Cavatina Holding myślimy też szerzej, wychodząc poza koncentrację tylko na biznesie – staramy się także pozytywnie wpływać na zachodzące zmiany społeczne i wspierać wielopłaszczyznowy rozwój miast. Przykładem jest tu nasza inicjatywa stworzenia w ramach Cavatina Hall w Bielsku-Białej we współpracy pierwszej w regionie sali koncertowej światowej klasy, która pomieści blisko 1000 gości. W obiekcie stworzymy także profesjonalne studio realizacyjno-nagraniowe. Naszym celem jest zapewnienie lokalnej społeczności możliwości obcowania z najlepszą muzyką wykonywaną na żywo przez uznanych artystów z całego świata, czym zajmie się fundacja Fiducia.

Nicklas Lindberg, prezes Echo Investment:

Jednym z głównych założeń naszej strategii jest tworzenie dużych, wielofunkcyjnych, miejskich projektów – tzw. „destinations”. Realizujemy całe kwartały, jak np. Browary Warszawskie czy Łódzka Fuzja, gdzie łączą się powierzchnia biurowa, mieszkalna i handlowo-usługowa z otwartymi, zielonymi przestrzeniami publicznymi. Ponieważ cykle koniunkturalne dla różnych sektorów są zwykle inne, kiedy jeden przechodzi przez turbulencje, to inne radzą sobie lepiej. Dzięki temu projekty „destination” są najbardziej odporne na zmiany rynkowe i jako całość pozostają stabilne.

Przewidując zmienne tendencje na rynku nieruchomości, wykorzystujemy nasze kompetencje w głównych sektorach oraz inwestujemy w nowe, perspektywiczne biznesy, jak np.

Nowe technologie pomagają firmom odnaleźć się w nowej rzeczywistości



więcej...

REKLAMA



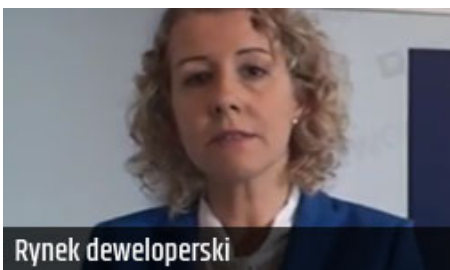
WGN Częstochowa, ul. Kopernika 10/12
tel. +48 883 377 590, hiszpania@wgn.pl



WGN kredyty
www.wgnkredyty.pl



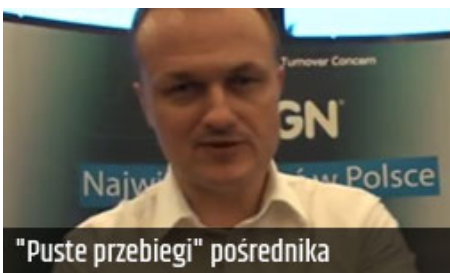
Budynki inteligentne na rynku nieruchomości



Rynek deweloperski



Techniki negocjacji wysokości prowizji w sprzedaży nieruchomości



"Puste przebiegi" pośrednika

mieszkania na wynajem czy biura serwisowane, które dopełniają nasze wielofunkcyjne projekty. Potencjał „destinations” dostrzegają także inni, czego dowodem jest decyzja Fujitsu o konsolidacji łódzkich biur i przeniesieniu się do Fuzji czy wybór Browarów Warszawskich na debiut restauratorski Roberta Lewandowskiego.

Pandemia zwiększyła naszą koncentrację na dywersyfikacji strategii z naciskiem na rozwój naszego biznesu mieszkaniowego, a miastotwórcze projekty Echo Investment odpowiadają na wyzwania, jakie stworzyła. Są to miejsca, gdzie przez cały dzień obecność ludzi jest równomiernie rozłożona, nie ma momentów kumulacji, a układ budynków jest tak zaprojektowany, by pozostawić jak najwięcej otwartych, zielonych przestrzeni, które gwarantują dostęp do naturalnego światła i swobodny przepływ użytkowników i odwiedzających.

fot. Browary Warszawskie / materiały prasowe

POPRIEDNI WPIS

Raport: Ceny mieszkań – marzec 2021

NASTĘPNY WPIS

Nowa jakość w ocenie pracy centrów handlowych





Porady dla pośredników którzy chcą zająć się branżą deweloperską



Przepis na sukces w pośrednictwie nieruchomości



Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu



Powierzchnie handlowe w Polsce





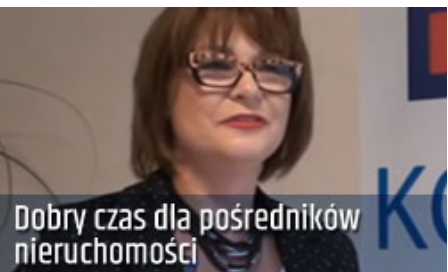
Inwestycje które zmieniają Szczecin



Inwestowanie w nieruchomości

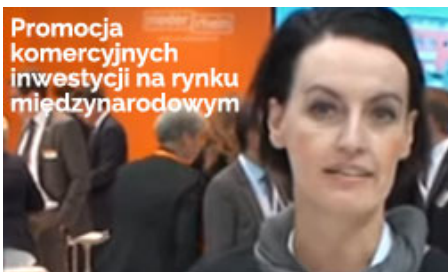


Budownictwo senioralne w Polsce

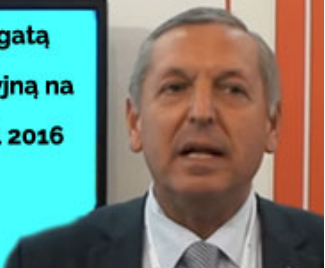


Dobry czas dla pośredników nieruchomości





**Łódź z bogatą
ofertą
inwestycyjną na
Targach
Expo Real 2016**



**Polskie inwestycje
deweloperskie
w centrum
zainteresowania
inwestorów**



**Property Journal
– relacja
z międzynarodowych
Targów Expo Real
2016 w Monachium**



**pozostałe filmy
Property Journal**



Sprawdź swoją zdolność kredytową



PEREŁKI
WGN



WGN

komercja 24 pl

inwestycja
na każdą
kieszeń



znajdź nieruchomość w 3 sekundy
mieszkania
domy
działki
lokale
komercyjne
garaże

POLITYKA PRYWATNOŚCI