

## Czy Wola stanie się centrum biznesowym stolicy?



**Strefa City Centre West położona na warszawskiej Woli to nie tylko biurowce, ale również bardzo dobrze skomunikowany fragment stolicy, który rozwija się w zrównoważony sposób. Projekty tu powstające łączą w sobie wiele funkcji tworząc nowe przestrzenie publiczne – kulturalne, handlowe i rozrywkowe.**

W ciągu ostatnich lat, głównie w wyniku otwarcia drugiej linii metra, na warszawskiej Woli powstaje nowa strefa biurowa. City Centre West (CCW) jest położone na zachód od Centralnego Obszaru Biznesu (CBD), obejmując niewielką powierzchnię ograniczoną ulicami: Karolkową, al. Jana Pawła II, al. Solidarności i Koszykową. Na tym obszarze znajduje się **ponad 0,5 mln mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, co przewyższa podaż powierzchni biurowej w większości miast regionalnych w Polsce.**

### **Spójne podejście do planowania**

Strefa CCW jest bardzo dobrze skomunikowana z pozostałymi częściami Warszawy oferując wszystkie formy transportu publicznego. Jej centralny punkt stanowi Rondo Daszyńskiego, gdzie przecinają się linie autobusowe, tramwajowe, a także znajduje się ostatnia stacja centralnego odcinka drugiej linii metra. Zgodnie z planami, kolejnych 6 stacji zostanie ukończonych do 2020 roku (po 3 w kierunku zachodnim i wschodnim). W celu rozszerzenia możliwości transportu publicznego planowana jest również przebudowa Dworca Głównego, który został wyłączony z użytku publicznego w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku.

**Co ciekawe, strefa CCW to pierwszy przypadek w Warszawie, gdzie rozwój infrastruktury i transportu publicznego został skorelowany z rozwojem stref biurowych.** Dzięki spójnemu podejściu do planowania, rozwijania oraz zarządzania

przestrzenią publiczną, z uwzględnieniem istniejących zasobów tej części miasta, instytucje miejskie wraz z wiodącymi deweloperami zainicjowały projekt placemakingu pod nazwą „Nowa Towarowa”.

To wyjątkowa inicjatywa, dzięki której nie tylko udało się wywołać dyskusję o roli przestrzeni publicznej w dynamicznie przekształcającej się części Woli, ale również wypracować propozycje rozwiązań budujących lokalną tożsamość tego rejonu Warszawy. Celem tych działań jest poprawa jakości życia poprzez wprowadzanie zarówno kluczowych rozwiązań, np. przedefiniowania roli poszczególnych ulic, jak i szeregu drobnych zmian - wprowadzania zieleni czy wykorzystania sztuki oraz małej architektury w miejskiej przestrzeni – *mówi Michał Olszewski, Zastępca Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy.*

## **Do 2023 roku ponad 1 mln mkw.**

W chwili obecnej całkowity zasób powierzchni biurowej w strefie CCW wynosi 520 tys. mkw., przewyższając tym samym rynek biurowy w Poznaniu czy Łodzi. W zeszłym roku do użytkowania oddano trzy projekty: Warsaw Spire (wieża), Proximo I oraz Prime Corporate Center, które zwiększyły podaż w tej strefie o 108 tys. mkw. Kolejne 150 tys. mkw. jest obecnie w fazie budowy, a prawie 600 tys. mkw. na etapie planowania. **Jeżeli tempo rozwoju nowych projektów utrzyma się na tym poziomie, to w 2023 roku podaż powierzchni biurowej w CCW przekroczy 1 mln mkw.**

Do najbardziej aktywnych deweloperów w tej strefie można zaliczyć: Ghelamco oraz Skanska Property Poland. Obie firmy wspólnie z Hines wybudowały około połowy całkowitej podaży. Do tej grupy w niedługim czasie dołączy Echo Investment, które ma do zagospodarowania około 50 tys. mkw. powierzchni biurowej w projekcie Browary Warszawskie.

Większość powstających w tej strefie projektów to obiekty wielofunkcyjne, które mają utworzyć nowe przestrzenie publiczne. Będą to m.in. ArtNorblin, Browary Warszawskie, teren centrum handlowego Jupiter, The Warsaw HUB czy plac Europejski wraz The Warsaw Spire.

## **Lista wybranych istniejących, budowanych i planowanych budynków biurowych w CCW**

NR	BUDYNEK	ADRES	WŁAŚCICIEL	POWIERZCHNIA (MKW.)	ODDANIE
<b>ISTNIEJĄCE</b>					
1	Warsaw Spire	Plac Europejski 1	Ghelamco	100.000	2014 - 2016
2	Warsaw Trade Tower	Chłodna 51	Akron	40.300	3 kw. 2000
3	Proximo I	Przyokopowa 26a-b	Hines	28.700	2 kw. 2016
4	Wola Center	Przyokopowa 33	LC Corp	27.600	3 kw. 2013
5	Green Corner	Chłodna 52/54	DAWM	24.600	4 kw. 2012
6	City Gate	Ogrodowa 58	Grupa PZU	21.600	3 kw. 2000
7	Prime Corporate Center	Grzybowska 78	Warburg HIH	20.200	1 kw. 2016
8	Prosta Office Centre	Prosta 51	CBRE GI	19.600	3 kw. 2006
<b>W BUDOWIE I PLANOWANE</b>					
9	The Warsaw HUB	Sienna	Ghelamco	79.000	2020
10	Spark	Wolska 6	Skanska Property	70.900	2018 - 2021
11	Generation Park	Rondo Daszyńskiego	Skanska Property	66.000	2017 - 2020
12	Browary Warszawskie	Grzybowska	Echo Investment	50.000	2019
13	ArtNorblin	Żelazna 53/55	Capital Park	39.300	2020
14	Proximo II	Przyokopowa 26a-b	Hines	20.000	2018
15	Wronia 31	Wronia 31	Ghelamco	16.000	2017

## Wysoki standard i niższe koszty

Powstanie nowych powierzchni biurowych, przemyślane zagospodarowanie okolic Ronda Daszyńskiego oraz otwarcie drugiej linii metra sprawiły, że strefa CCW stała się bardzo atrakcyjnym punktem na mapie Warszawy. Nie dziwi więc rosnący popyt na te powierzchnie biurowe, tym bardziej, że stawki za czynsz są tam konkurencyjne w stosunku do położonej obok strefy CBD (koszt najmu nowoczesnego biura w strefie CCW porównywalny jest z kosztami, jakie trzeba ponieść, zajmując budynek klasy B lub C w strefie CBD). Na koniec 2016 roku popyt osiągnął poziom 89,7 tys. mkw. **Dzięki dostępności dużych powierzchni piętér i doskonałej lokalizacji biura te są szczególnie atrakcyjne dla firm z sektora IT, finansowego, FMCG, a także BPO/SSC.**

*Wola już dziś stała się nowym centrum biznesowym Warszawy, a kolejne inwestycje tylko umocnią jej pozycję. W naszej długofalowej strategii stawiamy na projekty sprzyjające miastotwórczości. Zaangażowaliśmy się w projekt „Nowa Towarowa”, powołaliśmy fundację „Sztuka w Mieście”, uruchomiliśmy na placu Europejskim plenerową galerię sztuki – Art Walk. Nasz kolejny projekt – The Warsaw HUB – stworzy wzdłuż ul. Towarowej atrakcyjną, wielkomięską pierzeję. Jestem przekonany, że powstające tu projekty mieszkaniowe, handlowe, rozrywkowe oraz biurowe uczynią z Woli jedną z atrakcyjniejszych dzielnic Warszawy do życia i pracy – podkreśla Jeroen van der Toolen, Managing Director CEE Ghelamco.*

Pomimo stale wysokiego popytu (szczególnie na budynki w bezpośrednim sąsiedztwie Ronda Daszyńskiego), współczynnik powierzchni niewynajętej rośnie i na koniec IV kw. 2016 roku osiągnął 9,6% (wzrost o 0,8 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu 2015 roku). Przekłada się to na prawie 57,9 tys. mkw. dostępnej powierzchni biurowej w CCW, z czego 2/3 pustostanów znajduje się w budynkach starszych niż 5 lat. Nowa podaż nadal nieznacznie przewyższa tempo absorpcji powierzchni biurowej w tej strefie. W konsekwencji wzrasta wskaźnik pustostanów, który prawdopodobnie utrzyma się do połowy 2018 roku.

## Zaangażowani w przestrzeń publiczną

Mimo budowania biurowców i domów mieszkalnych, przez ostatnie lata Wola nie rozwijała się pod względem tworzenia nowych powierzchni handlowych. Strategia rozwoju strefy CCW zakłada jednak, że w tej okolicy powstanie wiele punktów handlowych oraz usługowych dostępnych tak dla pracowników biur, jak i mieszkańców stolicy. Nowe restauracje, sklepy i pasáže handlowe będą dostępne w projektach The Warsaw Hub, Generation Park, Browary Warszawskie, Norblin, przy pl. Europejskim. **Największym jednak projektem handlowym będzie przebudowa budynku Jupiter przy ul. Towarowej.** Nowy właściciel działki – Echo Investment - planuje stworzenie na tym miejscu centrum handlowego, w którym poza znanymi i nowymi markami znajdzie się największa w stolicy część rozrywkowa. Dostępne tam również będą nowoczesne koncepty gastronomiczne, luksusowy pasaż handlowy oraz otwarty plac Kazimierza oferujący przestrzeń rozrywkową ze scenami widowiskowymi, lodowiskiem, restauracjami i kawiarniami. Inwestycja, która ukończona będzie do 2020 roku, ma stać się kluczowym elementem przestrzeni miejskiej na Woli.

**Drugim, niezwykle ważnym, elementem strefy CCW mają być Browary Warszawskie.** Pomysł stworzenia „miasta w mieście” pomiędzy ulicami: Wronią, Chłodną i Grzybowską, ma tchnąć nowe życie w istniejące, zabytkowe obiekty. Inwestycja składać się ma z kompleksu budynków mieszkalnych, biurowych oraz tętniącej życiem przestrzeni publicznej, z której korzystać będą pracownicy biur, jak również mieszkańcy.

Wyraźnie widać, że środek ciężkości Warszawy, do tej pory umownie wyznaczany na przecięciu Al. Jerozolimskich i ul. Marszałkowskiej przesuwa się w stronę Woli i zapewne w tej okolicy, w nieodległej przyszłości, będzie biło serce miasta. Browary Warszawskie, jak żaden inny projekt, pasują do tej wizji – to na wskroś współczesna przestrzeń, której wszystkie cechy w sposób wyczerpujący odpowiadają aktualnemu rozumieniu pojęcia „miejskość” – twierdzi Karol Klin, Dyrektor Regionalny Projektów Biurowych i Hotelowych w Echo Investment S.A.

## Miejsce z potencjałem

Jako wschodzący rynek strefa CCW posiada ogromny potencjał. Ograniczone zasoby działek budowlanych w tej strefie sprawiają, że deweloperzy są skłonni rozbierać lub wkomponowywać stare budynki w nowe projekty inwestycyjne. Mnogość jednoczesnych realizacji poszczególnych projektów może jednak spowodować poważne utrudnienia. Aby ich uniknąć i nie powtórzyć błędów, które zostały popełnione np. w trakcie szybkiego rozwoju Mokotowa, zrównoważony rozwój strefy CCW leży w interesie zarówno miasta, jak i deweloperów. Dlatego infrastruktura transportu publicznego, przestrzeń publiczna, handel detaliczny czy usługi rozwijane są wspólnie z funkcjami biurowymi i mieszkalnymi. Choć na efekty tych działań trzeba będzie jeszcze trochę poczekać, nowe projekty mają szansę zmienić strukturę funkcjonowania miasta i uczynić z Woli jedną z najatrakcyjniejszych do życia i pracy dzielnic Warszawy.



## Centrum przesuwa się na Wolę



**Warszawski rynek jest niczym wąż, który szykuje się do połknięcia sporego obiadu. Wysyp biurowców w centrum stolicy jest tak duży, że trawienie tego kąska zapewne zajmie trochę czasu. Ale może też zmienić lokalizację warszawskiego zagłębia białych kołnierzyków**

Budowa drugiej linii metra uruchomiła prawdziwy boom inwestycyjny na warszawskiej Woli. Dzielnica, jeszcze przed wojną przeznaczona pod zabudowę przemysłową, już kilka razy była typowana na centrum biurowe. Najpierw za sprawą banków (Kredyt Banku, BGŻ i PBK wchłoniętego przez BPH), które usadowiły się wzdłuż ul. Kasprzaka, a także koreańskiego Daewoo, które swoim Warsaw Trade Tower przy ul. Towarowej miało nawet ambicję przyćmić Pałac Kultury i Nauki. Za każdym razem wszystko kończyło się jednak na pojedynczych biurowcach poszczególnych firm.

Dopiero perspektywa uruchomienia stacji metra przy rondzie Daszyńskiego przyciągnęła do tego rejonu największych stołecznych deweloperów. Dominantę całego tego obszaru stanowi Warsaw Spire. Ten stawiany przez Ghelamco największy w stolicy **biurowiec**, którego powierzchnia wynosi 100 tys. mkw., pomieściłby drugi i trzeci co do wielkości budynek obecnie budowany.

Warsaw Spire stał się symbolem boomu na warszawskim rynku biurowym, który zaczął jednak grozić prawdziwą bańką nieruchomościową.

– Skala pustostanów sięgnęła już 13,3 procent i będzie jeszcze wyższa. Obecnie najwyższy taki wskaźnik w Europie jest w Rotterdamie (21 proc.), Zagrzebiu, Madrycie oraz Amsterdamie (ok. 17 proc.) – mówi Joanna Mroczek, dyrektor działu badań rynku i marketingu w działającej na rynku nieruchomości komercyjnych firmie doradczej CBRE. – Myślę jednak, że sytuacja nie jest groźna dla rynku, niemniej wygląda na to, że jesteśmy na szczycie wolumenu budowlanego.

To ma jednak również przełożenie na rentowność projektów.

– Warszawa stała się rynkiem najemcy. Firmy mogą łatwiej negocjować warunki najmu, co w niedalekiej przyszłości może przyczynić się do okresowego spadku cen – tłumaczy Katarzyna Zawodna, prezes Skanska Property Poland.

Rosnący odsetek pustostanów wielu inwestorów jednak nie przeraża.

– Sytuacji na rynku nie można interpretować jedynie w kontekście ogólnego poziomu pustostanów. Obecnie obserwujemy, że wielu najemców decyduje się przenieść z budynków starszego typu do nowoczesnych obiektów. To pozytywne zjawisko. W naszym portfelu odsetek pustostanów sięga zaledwie ok. 5 procent – mówi Jarosław Zagórski, członek zarządu Ghelamco. – Nie mniejszy niż obecnie odsetek niewynajętych powierzchni obserwowaliśmy kilkanaście lat temu, kiedy rynek sięgał nie dzisiejszych 4 mln mkw., ale cztery razy mniej. Najemcy są aktywni, firmy się rozwijają, konsolidują – na powierzchni komercyjnej na warszawskim rynku istnieje stały, stabilny od lat popyt. Myślę więc, że z obecną nadwyżką rynek też sobie poradzi – dodaje szef Ghelamco ds. rozwoju i sprzedaży.

Istotną zmianą jakościową, jaka zaszła od poprzedniego dołka na rynku nieruchomości komercyjnych, jest też oczyszczenie pola gry. Kryzys finansowy w latach 2008–2009 wybił wszystkich tzw. niedzielnych inwestorów. W grze pozostała mała grupa profesjonalnych inwestorów, jak Skanska, Hines, HB Reavis czy Ghelamco.

Poza tym nie tylko zimna krew i profesjonalizm samych inwestorów są gwarantem tego, że obecny rynek jest trudny do przegrzania. Pozostają jeszcze dostarczające finansowania banki, które po kryzysie z 2009 r. nabrały dystansu do rynku nieruchomościowego w ogóle. Najlepszym przykładem jest tu BZ WBK, który na progu kryzysu aż 30 proc. portfela kredytowego ulokował w projektach deweloperskich.

– W 2008 roku na jednym z posiedzeń zarządu stwierdziliśmy, że w bardzo istotny sposób trzeba zmienić strategię działania banku. Nie skupiać się wyłącznie na paru dynamicznych koniach pociągowych, ale postawić na rozwój bardziej zrównoważony – w rozmowie z „Forbesem” mówił Mateusz Morawiecki, szef BZ WBK.

Dziś rzeczywistość wygląda tak, że aby dostać finansowanie na postawienie własnej biurowej wieży, deweloper musi przyjść do banku już ze wstępnymi umowami najmu na 30 proc. jej powierzchni. Bez tego musiałby budować za własne pieniądze, co na dużą skalę raczej nie jest praktykowane.

– Rzeczywiście, chociaż nie jest wykluczone, że na rynku mogą pojawić się nowi gracze dysponujący własnym kapitałem, pozwalającym zrealizować projekty ze środków własnych. Wymagania stawiane przez banki regulują jednak rynek i sprawiają, że jest on bardziej profesjonalny i przewidywalny, co jest z korzyścią dla wszystkich jego uczestników – przekonuje Jarosław Zagórski. – My skupiamy się obecnie na komercjalizacji Warsaw Spire. Oczywiście, mamy kilka innych projektów na różnych etapach planowania i w odpowiednim momencie je uruchomimy – wyjaśnia szef sprzedaży w Ghelamco.

Rzeczywistość dnia dzisiejszego jest taka, że o klientów walczy jednocześnie kilka sporych biurowców – obecna oferta w stolicy to 320 tys. mkw. powierzchni do wynajęcia, najwięcej od 15 lat. Miejsca może nie starczyć dla wszystkich. Sytuacji nie ułatwia fakt, że najwięksi klienci,

jak banki, a przede wszystkim firmy telekomunikacyjne, na tyle się rozrośli, że zdążyli już skonsolidować wszystkie swoje rozproszone powierzchnie biurowe do pojedynczych lokalizacji poza centrum stolicy.

Najbliżej do Śródmieścia ma ING, który wprowadził się do siedziby przy placu Unii, wcześniej Pekao SA przeniosło się do biurowca przy ul. Żwirki i Wigury, a Millennium – do Eko Parku przy Polu Mokotowskim. Jeszcze dalej przeprowadziły się telekomy: Orange znalazł siedzibę przy wylotowej części Al. Jerozolimskich, a T-Mobile i Plus posadowiły się po sąsiedzku kásającego ich Playa, na przemysłowym Służewcu.

Z dużych pojedynczych najemców na rynku pozostało w zasadzie już tylko PZU, które byłoby gotowe porzucić niewygodną i zbyt małą siedzibę przy ul. Grzybowskiej. Do swoich projektów chciało zwabić je Echo Investment. Kierowana przez Michała Sołowowa spółka zdołała nawet sprowadzić zaplecze techniczne ubezpieczyciela do swoich biurowców w Parku Postępu. Głównego punktu planu, czyli przeniesienia siedziby PZU do potężnego biurowca Q22, stawianego na miejscu dawnego hotelu Mercure (róg al. Jana Pawła i ul. Grzybowskiej), nie udało się zrealizować. Ewentualną przeprowadzkę ubezpieczyciel zdecydował się poprzedzić dokładną analizą.

Projekt Q22 świetnie zresztą pokazuje, jak w obecnym natłoku nowych biurowców trudno jest wypełnić najemcami własny budynek. To pierwsze tak duże i tak prestiżowe przedsięwzięcie biurowe Echo Investment. Motorem jego uruchomienia było przechwycenie grupy doradczej Deloitte.

W Q22 zarezerwowała jednak tylko 11 tys. mkw., czyli nieco ponad 20 procent powierzchni biurowca. To wciąż mało. Echo Investment do dziś nie uruchomiło więc przyznanego kredytu w wysokości 116 mln euro. Biurowiec Q22 ma być jednak gotowy już za rok, więc firma na razie finansuje jego budowę z własnych środków.

Przenosiny Deloitte z jednej strony ulicy na drugą pokazują też, że rynek najemców nie jest z gumy. Teraz wolne biura do wynajęcia będzie mieć Skanska. W podobnej sytuacji znalazł się biurowiec Rondo 1, który opuściła firma Frontex, klient podobnej skali. Ta agencja zajmująca się współpracą na zewnętrznych granicach Unii Europejskiej przenosi się do Warsaw Spire. W efekcie aleja Jana Pawła II nieco się wyludnia.

– Dziś obserwujemy, że prawie połowa powierzchni biurowej w budowie znajduje się w centrum. Taki wynik nie był notowany od lat – mówi Joanna Mroczek z CBRE.

Pozostaje pytanie, jak odbiorą to inwestorzy, którzy ostatecznie przecież przejmują biurowce od deweloperów i dostarczają im kapitału na kolejne inwestycje. Dotychczas dobrego towaru na stołecznym rynku było mało i budynki wysokiej klasy rozchodziły się jak świeże bułeczki. Doskonałym przykładem może być biurowiec Senator zbudowany przez Ghelamco przy ul. Bielańskiej. Pozwolenie na użytkowanie budynek dostał w lipcu 2012 roku, a w ciągu kolejnych 10 miesięcy nie tylko wypełnił się najemcami, ale też znalazł nabywcę. Największą inwestycją ubiegłego roku było Rondo 1 (przy rondzie ONZ), gdzie nagle zwolniło się kilkanaście procent powierzchni.

– Stolica Polski wciąż pozostaje głównym rynkiem Europy Środkowo-Wschodniej i ta sytuacja jeszcze długo się nie zmieni – dodaje Katarzyna Zawodna.

Według firmy doradczej DTZ, Warszawa to obecnie trzecia najatrakcyjniejsza w Europie lokalizacja biurowa, a za dwa lata będzie nawet wiceliderem tego zestawienia (pierwszą pozycję utrzyma Bruksela).

Przy fali nowych projektów mamy też do czynienia z silną realokacją geograficzną.

– Ponad połowa nowej powierzchni biurowej znajduje się w centrum. To wynik nienotowany od lat – podkreśla Joanna Mroczek.

Wciąż zabudowywana jest aleja Jana Pawła II, ale największy ruch zrobił się w okolicach ronda Daszyńskiego. Co więcej, oprócz rosnących już biurowców kilka nowych projektów czeka w blokach startowych. Samo Ghelamco wykupiło tereny na obu południowych narożnikach ronda Daszyńskiego: jedna działka pod wysokościowiec Spinaker, a druga pod kompleks biurowo-handlowy o roboczej nazwie Sienna Towers.

Na Wolę ostrzy sobie zęby najbardziej aktywny na rynku nieruchomościowym fundusz Griffin, który zgromadził kilka dużych działek, m.in. Jupiter Center przy ul. Towarowej i tereny dawnych browarów przy ul. Grzybowskiej.

Warszawska Wola ma szansę powtórzyć karierę Służewca Przemysłowego. Tam do sukcesu przyczyniła się decyzja zagranicznych firm, które chciały mieć swoje siedziby blisko lotniska. Pionierem był Zbigniew Niemczycki z Curtis Plaza oraz GTC z Mokotów Business Parkiem. Jedni najemcy zaczęli przyciągać kolejnych.

– W pewnym momencie firm, które postanowiły przenieść tu swoje zaplecze, zrobiło się tak dużo, że nastąpił efekt kuli śnieżnej – mówi Jarosław Zagórski.

Wypełnienie najemcami stawianych na Woli biurowców to pierwszy krok. To miejsce zyska na atrakcyjności po otwarciu nowej linii metra. Takie przesunięcia geograficzne widać dopiero z poziomu ulicy. Podobnie przed laty stało się z Ursynowem, osiedlem jak wszystkie inne otaczające Warszawę, a jednak wywindowanym właśnie przez najlepszy z możliwych środków miejskiej komunikacji.

Do takiej roli Wolę predestynuje przede wszystkim lokalizacja.

– Szczególnie młode pokolenie bardzo ceni sobie bliskość centrum. Dziś same warunki finansowe pracy nie są już jedynym czynnikiem decydującym o tym, kto gdzie się zatrudni. Dla coraz większej liczby pracujących przyjazne, nowoczesne i oryginalne biuro w dobrym miejscu jest ważniejsze, niż np. 5 procent podwyżki – mówi Joanna Mroczek.

Pozostaje pytanie, czy środek ciężkości przeniesie się ze Służewca na Wolę. Rzecz jasna obie lokalizacje to zupełnie inna liga i bezpośrednio ze sobą nie konkurują. Służewiec przeżywa właśnie złotą erę. Po niej zwykle przychodzi zmierzch popularności. Zamożniejsi najemcy mogą zacząć wybierać Wolę – tak zrobił np. Getin Bank, który z ul. Domaniewskiej przeprowadził się na Wolę, kilkadziesiąt metrów od wyjścia z nowej stacji metra.

Klincz komunikacyjny na Służewcu, którego nie da się już rozładować, i rozbudowująca się infrastruktura miasta powodują, że ci bardziej oszczędni najemcy mogą szukać alternatywnych miejsc. Eksperti Ghelamco wskazują, że nowych biznesparków należy szukać na obrzeżach coraz bardziej domykającej się obwodnicy Warszawy, podobnie jak w dużych miastach Europy. A najlepiej tam, gdzie autostrada krzyżuje się z torami kolejowymi, aby dostępne były alternatywne możliwości szybkiego dojazdu.



Zasadniczo stolica ma trzy takie miejsca: Dawidy na tyłach lotniska Okęcie, okolice węzła kolejowego Konotopa, gdzie ciągnie się linia kolejowa do Sochaczewa, oraz zurbanizowane pogranicze Ursusa i Piastowa.