

Służewiec

Życie nie ogranicza się do biura

Służewiec Przemysłowy to największa dzielnica biznesowa w Polsce - nie ma drugiej lokalizacji w kraju o takim zagęszczeniu biurowców. Po centrum Warszawy, jest to rejon, który dysponuje największymi zasobami biurowymi w kraju. Dzielnica zyskała nowe oblicze po upadku tutejszych zakładów przemysłowych w latach 90-tych, kiedy swoje projekty komercyjne zaczęli realizować deweloperzy. Przez minioną dekadę niezwykle dynamicznie rozwinął się tu sektor biurowy. Znakomicie ilustruje to fakt, że w tym okresie na Służewcu oddano do użytku biurowce o powierzchni porównywalnej z całkowitymi zasobami biurowymi Wrocławia.

Po 20 latach rozwoju jest to miejsce pracy ponad 80 000 ludzi. Konieczne jest poszukiwanie rozwiązań, które sprawiają, że dzielnica nie będzie pustoszała po godzinie 18:00 i w weekendy. Widać już pierwsze kroki w tym kierunku. Naszą publikacją zwracamy uwagę, że dotychczasowe oblicze Służewca, postrzeganego jako typowa dzielnica biurowa, zaczyna się zmieniać dzięki inicjatywom i nowym inwestycjom podejmowanym w tym rejonie. Chcemy pokazać ludzką twarz tej części miasta i zwrócić uwagę na zmiany, które korzystnie wpływają na jej wizerunek.

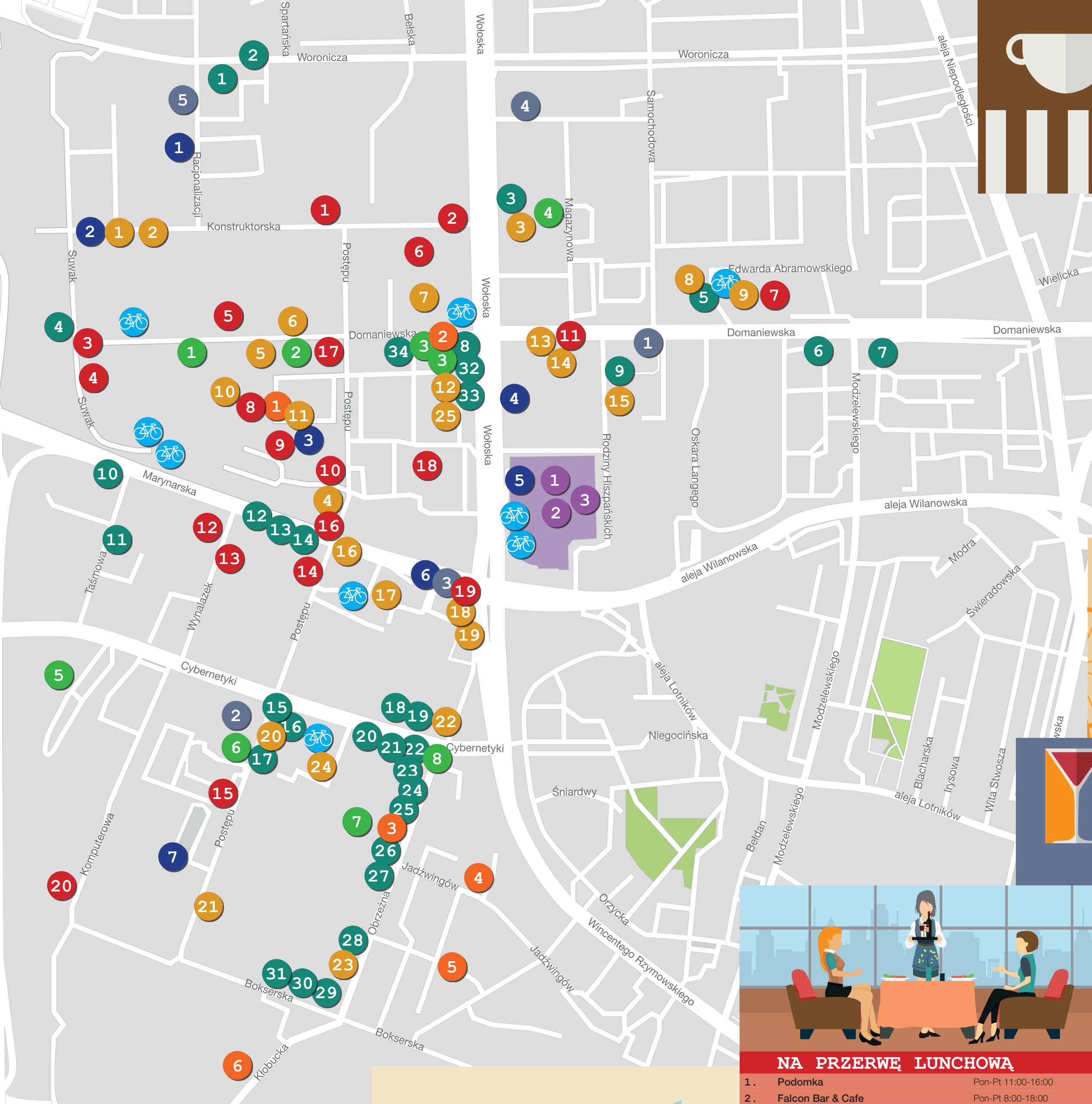
Zmiany w dobrym kierunku:

- rozwijająca się infrastruktura usługowa, która zaspokaja codzienne potrzeby pracowników,
- nowe inwestycje w infrastrukturę komunikacyjną,
- rozwój oferty mieszkaniowej, hotelowej i kulturalnej, co przyczynia się do zmiany charakteru dzielnicy.

Infrastruktura usługowa

Wraz z rozwojem zagłębia biurowego, na Służewcu stopniowo powstawała towarzysząca infrastruktura usługowa i gastronomiczna. W biurowcach dostępne są liczne kantyny otwarte w godzinach pracy, czyli od poniedziałku do piątku 8:00-17:00. Poza tym Służewiec wyróżnia szeroka oferta foodtrucków. Nieco bardziej wymagający znajdują tu również restauracje idealne na lunch biznesowy, a także mniej formalne lokale, doskonale na wieczorne wyjście ze znajomymi.

Ponadto na Służewcu widocznie rozwinęła się oferta usługowa. To już nie tylko Galeria Mokotów z szeroką ofertą gastronomiczną i usługową oraz multiplexem kinowym. Funkcję rozrywkowo-sportową dzielnicy zaspokajają liczne siłownie i nieoczywiste lokalizacje takie jak park trampolin, centrum rzeczywistości wirtualnej, szkoła gotowania z warsztatami kulinarnymi i orientalnymi delikatesami. Nie brakuje także tak podstawowych udogodnień jak nowoczesne placówki medyczne, przedszkola czy żłobki.



GALERIA MOKOTÓW

260 sklepów, kino Cinema City - 14 sal, siłownia - Calypso Fitness Club, ok.30 restauracji i kawiarni, m.in.:

- Izumi Sushi Japanese Grill & Street Food**
Japońska kuchnia oferująca sushi, dania z grilla, makarony czy kanapki ryżowe to concept popularnej restauracji Izumi Sushi oraz jej właściciela Alon Thana, wybitnego mistrza kuchni azjatyckiej w Polsce. Można tu skosztować niecodziennych kombinacji japońskich kulinariów i niespotykanych japońskich szaszłyków z grilla.
- Lifemotiv**
Restauracja zlokalizowana w centrum handlowym serwuje wegańskie i wegetariańskie potrawy, które można skomponować według własnego uznania. Proste, a zarazem przyjemne wnętrza zachęcają do spróbowania zdrowych i ekologicznych potraw.
- Jeff's**
Amerykańska restauracja idealnie oddaje klimat kuchni zza oceanu, serwując kultowe zeberka, steki i burgery. Luźna i przyjazna atmosfera zachęca każdego do odwiedzenia tego miejsca podczas lunchu, zakupów w centrum handlowym czy wieczornego wyjścia ze znajomymi.

PO L4

- EnelMed
- LUX MED
- LUX MED
- Centrum Medicover
- Centrum Medycyny Pracy
- EnelMed
- Centrum Medyczne Damiana
- MediPark

ZAMIAST SAMOCHODU

VETURILO

NA KAWĘ I PRZEKASKE

- Gorąco Polecam Nowakowski Pn-Pt 7:00-18:00
- Costa Coffee Pn-Pt 7:00-18:00
- Costa Coffee Pn-Pt 7:00-18:00
- Generali Cafe Pn-Pt 7:00-16:00
- Gorąco Polecam Nowakowski Pn-Pt 7:00-19:00
- Costa Coffee Pn-Pt 7:00-18:00
- Green Cafe Nero Pn-Pt 7:00-20:00
- Daft Cafe Pn-Nd 8:00-19:00
- Nespresso Boutique Pon-Pt 11:00-18:00
- Costa Coffee Pn-Pt 7:30-18:00
- Green Cafe Nero Pn-Pt 7:00-17:00
- Costa Coffee Pn-Pt 7:00-18:00
- Co nie co Pn-Pt 7:00-16:00
- Gorąco Polecam Nowakowski Pn-Pt 7:00-18:00
- Gorąco Polecam Nowakowski Pn-Pt 7:00-18:00
- So Coffee Pn-Pt 7:00-18:00
- Gorąco Polecam Nowakowski Pn-Pt 7:00-18:00
- Green Cafe Nero Pn-Pt 7:00-20:00
Sb 8:00-18:00
Nd 10:00-18:00
- Coffee Pn-Pt 7:00-18:00
- William's Nature Product Pn-Pt 8:00-16:00
- U piekarza cafe Pon-Pt 6:00-20:00
Sb 7:00-15:00
- La cafeteria Pon-Pt 7:30-21:00
Sb-Nd 9:00-21:00
- Gloria Cafe Catering Pon-Pt 8:00-16:00
- Gorąco Polecam Nowakowski Pon-Pt 7:00-17:00



PO GODZINACH

- Hangar 646**
ul. Domaniewska 37A Pon-Pt 9:00-22:00
To idealne miejsce na aktywne rozładowanie stresu po ciężkim dniu w pracy. Hangar 646 to drugi w Warszawie park trampolin, o powierzchni aż 2500 m². Oferuje 80 trampolin różnego rodzaju, boiska do koszykówki oraz poduce powietrzna. Hangar, otwarty 7 dni w tygodniu, jest dobrym miejscem na organizację urodzin, spędzenie czasu wolnego, a nawet imprezy firmowe czy integracyjne.
- Instytut Sztuki Kulinarnej**
ul. Postępu 5 Pon-Pt 11:00-20:00
Wśród biurowców na Służewcu funkcjonuje studio kulinarne, oferujące ponad 40 różnych kursów prowadzonych pod nadzorem indywidualnych trenerów. W pobliższych wnętrzach funkcjonuje również sklep z produktami z całego świata, a w przyszłości ma zacząć działać całoroczny targ kulinarny.
- House of Pool Billiards Bar & Restaurant**
ul. Marynarska 13 Pon-Pt 14:00-2:00
Największy klub bilardowy w Warszawie oferuje 10 stołów bilardowych. Organizuje turnieje i zawody bilardowe, a pod okiem profesjonalistów prowadzona jest akademia bilardowa. Miejsce charakterem przypomina restaurację na wieczorne wyjście ze znajomymi, przy dobrej muzyce i drinku.
- DiscoVR**
ul. Garażowa 4 Pon-Pt 14:00-22:00
To miejsce pełne urządzeń przenoszących gości w wirtualną rzeczywistość. Przestrzeń zaaranżowana na około 500 m² oferuje symulatory, automaty do gry, szeroki wybór gier komputerowych, wirtualnych koncertów i innych wydarzeń. Centrum rzeczywistości wirtualnej na Służewcu jest jednym z największych tego typu miejsc w Europie.
- Food Lab studio** codziennie do 22:00



PRZEDSZKOLA, ŻŁOBKI

- Przedszkole Pomarańczowa Ciuchcia
- Rubik music school, Przedszkole muzyczne
- Żłobek Małe Śmieški
- Happy Kid's Academy
- Przedszkole Smykolandia
- Przedszkole Wszystkie Skarby Mamy



NA CO DZIEŃ I OD ŚWIĘTA

- Ristorante Semolino**
ul. Woronicza 31 Pon-Nd 10:00-22:00
Włoska restauracja na obrzeżach Służewca, pod kierownictwem Włocha Massimiliano Boscaro, przybliży gościom gorącą Italię, serwując prawdziwie włoskie makarony i pizzę. Koncept wyróżnia otwarta kuchnia, dzięki której goście restauracji mogą śledzić przygotowywanie zamówionych potraw.
- Viski Whisky House**
ul. Wołoska 24 Pon-Pt 11:00-21:00
Włoska lunchownia znanego restauratora i szefa kuchni Roberta Sowy. Przy Wołoskiej funkcjonuje od 2013 roku, a obecnie serwuje zarówno dania kuchni włoskiej, jak i polskiej, idealna na śniadanie i lunch.
- Restauracja Blender**
ul. Suwak 1 Pon-Pt 7:30-16:30
Pon-Pt po 17:00 i w weekend - rezerwacje grupowe
Restauracja otwarta w nietypowym budynku przy ulicy Suwak. Lokal przede wszystkim z ofertą lunchową zwykle funkcjonujący do godzin popołudniowych, ale można tam też zorganizować wieczorny event, dokonać rezerwacji grupowej, a w weekendy imprezę rodzinną.
- Artkitchen Music & Wine**
ul. Domaniewska 34a Pon-Pt 8:30-22:00
Restauracja zlokalizowana w samym centrum biurowego Służewca, przy ulicy Domaniewskiej. Idealne miejsce na śniadanie, lunch biznesowy i wieczorną kolację, slynie z kuchni międzynarodowej i wysokiej klasy win, które można zakupić na miejscu. Wieczorami często organizowane są wydarzenia artystyczne, m.in. koncerty jazzowe.
- La mia Italia** Pon-Nd 12:00-22:00
- Ou sushi** Pon-Nd 12:00-21:30
- Mekong Kuchnia Orientalna** Pon-Pt 8:00-20:00
Sob 10:00-20:00
- Restauracja Ambia** Pon-Sob 10:00-21:00
Nd 10:00-18:00
- Vapiano**
ul. Taśmowa 7 Pon-Pt 8:30-22:00
Sb-Nd 12:00-22:00
Niemiecki koncept włoskiej restauracji działa w Warszawie już w kilku lokalizacjach. Charakteryzuje się odmiennym sposobem zamawiania posiłków i systemem płatności, a także otwartą kuchnią i niezwykłą atmosferą, która zachęca do wspólnych posiłków podczas lunchu, kolacji czy spotkania biznesowego.
- Club Fair Play** Pon-Czw 12:00-23:00
Pt-Sob 12:00-24:00
- Hammurabi** Pon-Nd 11:00-21:00
- Bombaj Masala**
ul. Marynarska 21 Pon-Pt 8:30-22:00
To druga indyjska restauracja pod szyldem Bombaj Masala działająca w Warszawie. Restauracja oferuje bogate menu kuchni indyjskiej, a otwarta kuchnia pozwala gościom podglądać proces przygotowania zamówionych dań.
- Asian Lan Anh** Pon-Pt 9:00-20:00
Sob-Nd 11:00-18:00
- Flamm** Pon-Pt 8:00-21:00
Sob 9:00-21:00
Nd 9:00-20:00
- Zaścianek - Kuchnia za ścianą** Pon-Pt 11:00-19:00
Sob-Nd 12:00-18:00
- Bar orientalny Kim Son** Pon-Pt 10:00-21:00
Sob-Nd 11:00-21:00
- Ankar Kebab** Pon-Nd 10:00-23:00
- Czas na Wino** Pon-Pt 10:00-22:00
Sb 12:00-22:00
- Real Burger No 1** Pon-Pt 11:00-21:00
Sb 12:00-21:00
Nd 12:00-20:00
- La Bottega Toscana** Pon-Pt 9:00-22:00
Sb-Nd 12:00-22:00
- Shanghai Garden** Pon-Nd 12:00-21:00
- Milil Moi** Pon-Pt 08:00-20:00
Sb-Nd 11:00-20:00
- Thanh Hong** Pn-Nd 10:00-22:00
- Fabryka Pizzy** Pon-Pt 11:00-22:00
Sb-Nd 12:00-22:00
- The Chef House** Pon-Pt 11:00-22:00
Sb 12:00-23:00
Nd 12:00-22:00
- To i Tamto** Pn-Nd 9:00-21:00
- Punta Prima**
ul. Obrzeźna 1b Pn-Nd 11:00-22:00
Zaciszny lokal usytuowany wśród zabudowy mieszkaniowej w południowej części Służewca. W swojej ofercie posiada bogate menu kuchni śródziemnomorskiej i włoskiej, a atmosfera panująca wewnątrz wyróżnia bardziej elegancki charakter idealny na lunch biznesowy czy wieczorną kolację.
- Tobiko Sushi** Pon-Pt 11:00-22:00
Sb-Nd 13:00-22:00
- Bar azjatycki Minh Minh** Pn-Nd 9:30-21:30
- Green Pepper** Pon-Pt 11:00-22:00
Sb-Nd 13:00-22:00
- Makaron Spaghetti & Salad** Pon-Pt 10:00-17:00
- RollStory Sushi & Breakfast** Pon-Pt 8:00-18:00
- Restauracja Ngan Ha** Pon-Pt 8:00-19:00

Historia Służewca

Od XV do XXI wieku przez wieś i przemysł do biur

Początki Służewca sięgają XV wieku. Wówczas powstała wieś o tej samej nazwie. Przez kolejne wieki pozostawała poza obrębem stolicy aż do 1938 roku, gdy została przyłączona do Warszawy. Rok później z inicjatywy Towarzystwa Zachęty Do Hodowli Koni w Polsce, na teren Służewca przeniesiono z Pola Mokotowskiego Państwowy Tor Węścigów Konnych.

W trakcie II Wojny Światowej Służewiec został doszczętnie zniszczony. Lata powojenne przyniosły bardzo intensywny rozwój tej części Warszawy. W 1951 roku na Służewcu powstał pierwszy ośrodek przemysłowy, obejmujący kilkadziesiąt inwestycji oraz budynki mieszkalne. W kolejnych latach nastąpiła dalsza rozbudowa rejonu, który dzięki powstającym zakładom zyskał miano Służewca Przemysłowego. Działalność na jego obszarze rozpoczęły m.in. elektroniczne zakłady produkcyjne Unitra Unima, fabryka półprzewodników Tewa czy fabryka dźwigów Zremb, które zadecydowały o przemysłowym charakterze dzielnicy aż do końca PRL-u.

Po upadku zakładów produkcyjnych w latach 90-tych, deweloperzy rozpoczęli na ich miejscu budowę biurowców. W niedługim czasie zdominowały one przemysłowe tereny, zmieniając charakter całej okolicy. Po kilkunastu latach inwestycji Służewiec Przemysłowy stał się największą dzielnicą biznesową w Polsce.

Aktualnie Służewiec Przemysłowy to ponad 1 mln m² nowoczesnych zasobów biurowych w prawie 80 budynkach. Jednocześnie obok biur niezwykle dynamicznie rozwija się rynek mieszkaniowy i infrastruktura usługowa.

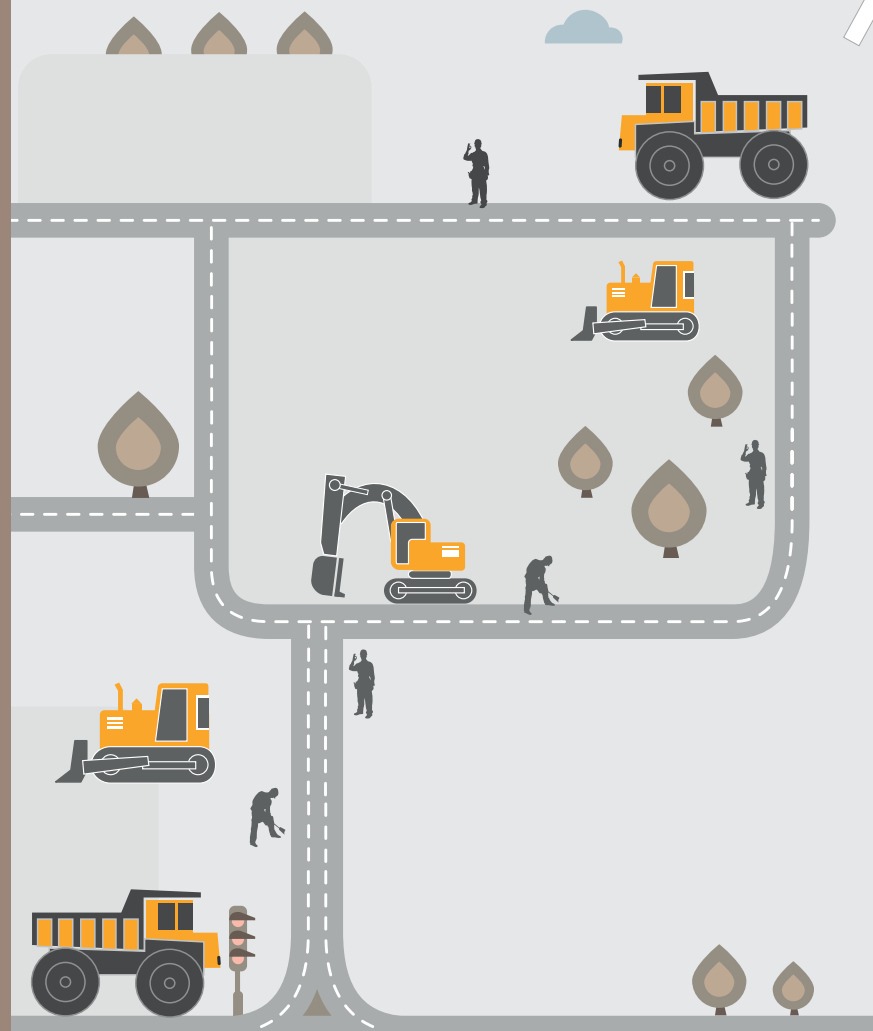
GDZIE ZAMIESZKAĆ?

Nazwa obiektu	Liczba mieszkań	Rok oddania do użytku	Deweloper
1. Vista	275	2017	Okam Capitals
2. Nowy Mokotów, etap III i IV	284	2017-2019	Echo Investment
3. Living Point	338	2017	Vantage Development
4. Mokka	306	2017	Okam Capitals
5. Studio Mokotów	319	2016	Dom Development
6. Wizja Mokotów	156	2016	Wawel Service
7. Moko	169	2016	Ronson Development
8. Mokotów City	97	2017	Budner Development
9. Holm House	147	2019	Skanska
10. Moduo, etap I i II	245	2017	ECI Residential
11. Krzemowe, etap I i III	403	2017-2018	LC Corp
12. Miami Place, apartamentowiec	bd	2018	Avenue Holding
13. Mozaika, etap IV	147	2017	Layetana Real Estate

Infrastruktura komunikacyjna

Usprawnienia w toku

Realizowane i planowane inwestycje infrastrukturalne, przede wszystkim w transport publiczny, infrastrukturę drogową i parkingową, będą stopniowo poprawiać dostępność dzielnicy.



Kluczowe inwestycje planowane do 2020 roku:



- Alternatywy dla samochodów i komunikacji miejskiej:
- autobusy dla pracowników biurowców kursujące do stacji metra, dostępne w wybranych biurowcach,
 - 9 stacji rowerowych Veturilo i 17 km ścieżek rowerowych w rejonie Służewca,
 - carpooling oferowany m.in. w Newcity.

Zróźnicowanie funkcji w tkance miejskiej

Służewiec nie tylko biurowcami stoi!

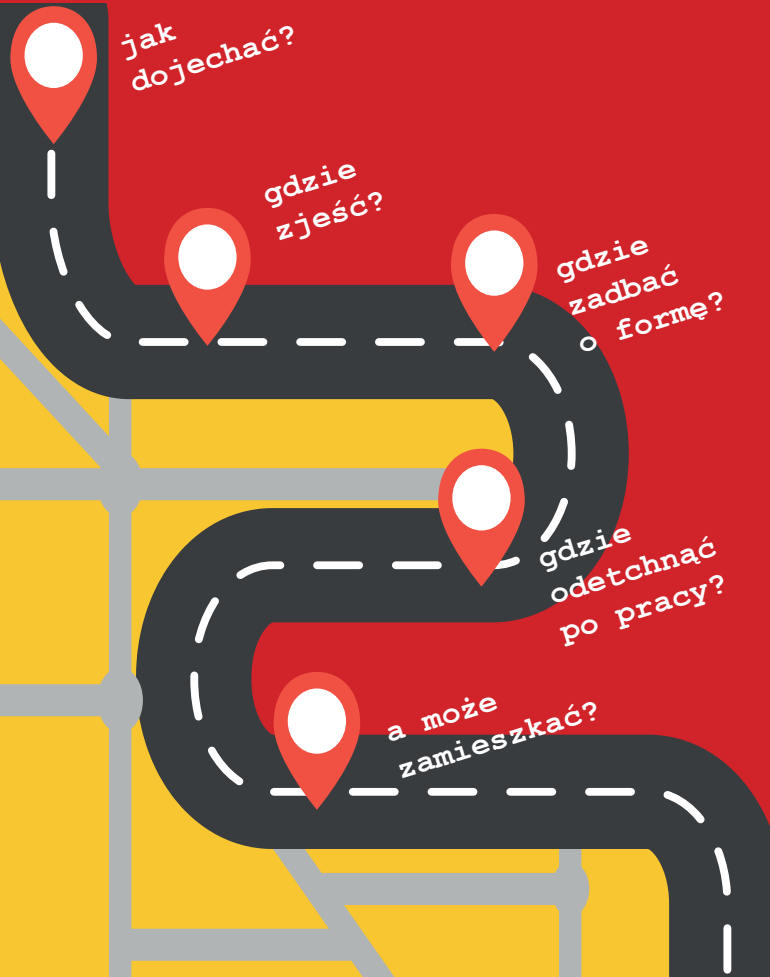
Ta część dzielnicy Mokotów stopniowo zmienia swój wizerunek i z biurowego zagłębia Warszawy powoli staje się wielofunkcyjną częścią miasta, która zaspokaja potrzeby mieszkaniowe, rozrywkowe i usługowe mieszkańców i pracowników. Takie zróźnicowanie jest konieczne, aby Służewiec stał się zintegrowaną z resztą Warszawy częścią miasta, tętniącą życiem.

Choć inwestycje biurowe nie zwalniają tempa, to jednak Służewiec przestaje być już monodzielnicą. Ponadto, w trakcie realizacji znajduje się 6 obiektów, które łącznie zaofertują około 100 000 m² powierzchni biurowej na wynajem.

W sąsiedztwie biurowców przybywa inwestycji mieszkaniowych. Wiele nowoczesnych osiedli z szeroką i atrakcyjną ofertą jest już na etapie realizacji. Zgodnie z zapowiedziami deweloperów, w ciągu najbliższych 2-3 lat na Służewcu przybędzie około 2 500 mieszkań.

Potencjał tego rejonu dostrzegły także międzynarodowe sieci hotelowe. Do 2020 roku inwestorzy zamierzają wybudować na tym terenie w sumie ponad 650 pokoi hotelowych. Wśród realizowanych i planowanych hoteli znajdują się takie obiekty jak: 3-gwiazdkowy Hampton by Hilton, 4-gwiazdkowy FourPoints by Sheraton oraz dwumarkowy koncept sieci Marriott International, czyli 3-gwiazdkowy Moxy i 4-gwiazdkowy Residence Inn.

Ważnym punktem na mapie, który wzbogaca sferę kulturalno-edukacyjną Służewca jest Dom Kultury KADR. Zgodnie z planem nowa siedziba ma być oddana do użytku w 2017 roku. Władze miasta planują również otworzyć tutaj kolejne przedszkola i utworzyć 5 ha park.



CONNECTING PEOPLE AND PROPERTY, PERFECTLY.

Knight Frank to międzynarodowa grupa doradczą z siedzibą w Londynie, świadcząca usługi w zakresie nieruchomości już od 120 lat. Obecnie zatrudnia ponad 14 000 specjalistów w 411 biurach w 59 krajach.

Jej polski oddział posiada ponad 25 lat doświadczenia i jest jednym z najdłuższych działających lokalnie międzynarodowych zespołów ds. nieruchomości. W Warszawie i 6 biurach regionalnych (Gdańsk, Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław) Knight Frank zatrudnia ponad 150 specjalistów.

NIERUCHOMOŚCI Z LUDZKĄ TWARZĄ.

Knight Frank oferuje pełen zakres usług w zakresie zarządzania nieruchomościami zgodnie z lokalnymi przepisami oraz standardami obowiązującymi na rynku międzynarodowym.

Pierwszy budynek komercyjny przejęliśmy w zarządzanie w 1996 roku w Warszawie. Od tego czasu zaufało nam wielu Klientów, powierzając zarządzanie ich nieruchomościami oraz portfelami nieruchomości komercyjnych, które dzisiaj liczą ok. 2 mln m kw. w Polsce.

W sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomościami komercyjnymi zapraszamy do bezpośredniego kontaktu:

Magdalena Oksańska
Head of Property Management
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

Dział badań rynkowych:
Elżbieta Czerpak
Head of Research
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

Knight Frank Sp. z o.o.
Mokotowska 49
00-542 Warszawa
+ 48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

© 2017, Knight Frank Sp. z o.o.

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szeregów badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub, że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.



Widok ogólny Służewca Przemysłowego z góry. Widoczne zabudowania magazynowe i fabryczne, tzw. Południowa Dzielnicą Przemysłowo-Składową (PDPS)



Prace budowlane w Południowej Dzielnicą Przemysłowej na Służewcu w Warszawie



Skrzyżowanie ulicy Woloskiej z aleją Lotników w Warszawie

Źródło zdjęć: Narodowe Archiwum Cyfrowe