

## Operacja „modernizacja” – remodeling i rozbudowa centrów handlowych

Ostatnie lata przyniosły wiele zmian na polskim rynku handlowym. Klienci zaczęli być bardziej wymagający, a wyprawę do centrum handlowego traktują już nie tylko w kategorii robienia zakupów, ale także jako sposób na spędzanie wolnego czasu. Dało to początek fali nowych inwestycji w sektorze retail. W obliczu wysokiego nasycenia rynku powierzchnią komercyjną, dominującym trendem w wielu polskich miastach stała się rozbudowa i remodeling istniejących obiektów.

Chętnych na przestrzeń sklepową w najpopularniejszych centrach zakupowych nie brakuje, stąd inwestorzy nierzadko podejmują decyzję o ich rozbudowie. Wzmoczona aktywność inwestycyjna w sektorze retailowym to również zasługa aktualnego stylu robienia zakupów oraz potrzeb konsumenckich. Obiekty starszej generacji, aby sprostać oczekiwaniom współczesnego klienta i nie pozostać w tyle za młodszą konkurencją, stawiają sobie za cel poprawę ogólnego wizerunku i utrzymanie obecnych najemców, stawiając na remodeling, któremu nierzadko towarzyszy dywersyfikacja oferty i wprowadzenie nowych funkcji.

Korzyści płynące dla deweloperów z takich projektów jak rozbudowa, przebudowa czy modernizacja istniejących obiektów są znaczące. Nie można jednak koncentrować się wyłącznie na nich – strony medalu zawsze są dwie. Trzeba wiedzieć, że droga do sukcesu przy tego typu działaniach to poważne wyzwanie inwestycyjne i budowlane.

– Takie realizacje wymagają nierzadko całkowitego wyłączenia z funkcjonowania niektórych stref, zwłaszcza tych zlokalizowanych pomiędzy użytkowaną i nową przestrzenią. W efekcie część powierzchni handlowej przestaje na siebie zarabiać, a koszty utrzymania galerii rosną. Jednak nie trzeba się tym od razu zniechęcać. Przyszłe przychody mogą zbilansować poniesione straty. Co więcej, oddanie do użytku nowych części obiektu i poszerzony tenant mix centrum, z dużą dozą prawdopodobieństwa zaprocentują zwiększeniem wpływów do kasy centrum – mówi Eric Agnello, Dyrektor Generalny RD bud, która prowadziła już prace związane z rozbudową, przebudową bądź modernizacją na takich obiektach jak CH Riviera w Gdyni czy CH Arkadia, Galeria Wileńska i Galeria Mokołów w Warszawie.



Centrum handlowe Riviera w Gdyni



Centrum handlowe Arkadia w Warszawie po przebudowie strefy restauracyjnej,

Fot. [www.rdbud.com.pl](http://www.rdbud.com.pl)

Jednocześnie trzeba być świadomym tego, że projekty związane z modyfikacją istniejących centrów handlowych to skomplikowane procesy, które wymagają szczegółowego planowania i wielu przygotowań. Wiąże się z nimi szereg trudności, mogących rzutować na przyszły sukces inwestycji. Znaczna część z nich wynika z faktu, że prace prowadzone są z reguły na funkcjonującym obiekcie, co powoduje niedogodności zarówno dla klientów, jak i najemców. Dlatego tak ważna jest współpraca z doświadczoną firmą budowlaną, która będzie w stanie sprostać wyzwaniom, jakie niosą ze sobą tego typu projekty.

Jak zaznacza Dyrektor Generalny RD bud: Na etapie wyboru wykonawcy warto kierować się przede wszystkim jego kompetencjami i fachowością – zweryfikować, czy w przeszłości realizował już podobne projekty, czy uprzednio zlecane prace przebiegały prawidłowo, a terminy były dotrzymywane. Wykonawca musi odizolować plac budowy, utrzymując przy tym swobodny dojazd dla klientów czy dostawców sklepu i odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, a także zachować wyjścia ewakuacyjne. Aby proces inwestycyjny nie zakłócał działania obiektu i przebiegał w sposób jak najmniej uciążliwy dla jego użytkowników, prace budowlane prowadzone są często w godzinach nocnych. Niezwykle ważne w takich sytuacjach jest szczegółowe i przemyślane etapowanie oraz organizacja prac. Ich różnorodność wymaga zaangażowania dużej liczby podwykonawców, pomiędzy którymi musi być zapewniona dobra kooperacja. Ich zgranie jest konieczne dla utrzymania przyjętego harmonogramu, co przekłada się na udostępnienie poszczególnych stref do użytku, a tym samym na ich produktywność. Kluczem do sukcesu jest sieć sprawdzonych partnerów, którą generalny wykonawca – podobnie jak swoje doświadczenie – buduje niekiedy latami, na podstawie przeprowadzonych i pozytywnie ocenianych inwestycji.

Wybór rzetelnej firmy, która ma już doświadczenie w prowadzeniu tego typu inwestycji jest niezwykle ważny również w kontekście utrzymania bezpieczeństwa publicznego – i to nie tylko w zakresie zapobiegania wypadkom. Generalny wykonawca musi zadbać o to, by ekipy budowlane oraz użytkownicy centrum nie przeszkadzali sobie wzajemnie, podejmując w tym celu stosowne działania zapobiegawcze, mające na celu zminimalizowanie zagrożeń i odczuwanego przez klientów dyskomfortu. Przemyślana strategia inwestycyjna, współpraca z doświadczoną ekipą budowlaną oraz doskonała kooperacja między wszystkimi podmiotami zaangażowanymi w projekt gwarantują efektywność planowanych działań, których skutkiem powinna być oczekiwana pozycja obiektu na rynku komercyjnym.

[www.rdbud.com](http://www.rdbud.com)

---

RD bud jest firmą budowlaną działającą w zakresie generalnego wykonawstwa. Wywodzi się z francuskiej, niezależnej grupy budowlano-deweloperskiej [Rabot Dutilleul](#), która od ponad 90 lat rozwija swoją ofertę na rynku światowym. W Polsce firma RD bud funkcjonuje od 1997 roku. Działalność RD bud obejmuje przede wszystkim realizacje „pod klucz”. W swoim portfolio firma posiada m.in. hotele, obiekty biurowe, przemysłowe i logistyczne, centra handlowe, stacje serwisowe oraz salony sprzedaży. Dodatkowo RD bud przeprowadził generalny remont takich obiektów jak chociażby Ambasada Francji w Warszawie czy Grand Hotel w Sopocie. RD bud stale powiększa liczbę realizacji na terenie Polski. Firma działa w obrębie całego kraju. Jej główna siedziba znajduje się w Warszawie. RD bud posiada także swoje biuro regionalne we Wrocławiu. Wszystkie inwestycje prowadzone są z myślą o pełnej satysfakcji klientów, z dbałością o ochronę środowiska naturalnego i wysoką jakość świadczonych usług. Wdrażając najwyższe standardy, firma uzyskała certyfikat Systemu Zarządzania Jakością zgodnego z wymogami normy ISO 9001:2008.