



Jarosław Orzeł

# Podążamy za tendencjami rynku

O ożywieniu na polskim rynku budowlanym i roli zrównoważonego podejścia w budownictwie mówi Eric Agnello, dyrektor generalny spółki RD bud.

## **Jak ocenia pan sytuację na polskim rynku budowlanym w ciągu ostatnich kilku i jakie są pańskie prognozy na najbliższą przyszłość?**

Sektor budownictwa jest jednym z tych, które najszybciej reagują na wszelkie zmiany na rynku. Po kilku trudniejszych latach obserwujemy ożywienie zarówno w obszarze zamówień publicznych, jak i prywatnych. Nie znaczy to jednak, że pozyskiwanie klientów jest łatwe. Proces ofertowania i negocjacji coraz bardziej się wydłuża z powodu częstych modyfikacji założeń ze strony inwestora, który stara się przystosować swój projekt do wciąż ewoluujących potrzeb rynku. Jeśli chodzi o perspektywy rynkowe na najbliższe lata, to na pewno jest to ostatni moment, w którym sektor publiczny korzysta ze środków unijnych, co bez wątpienia przeloży się na inną organizację polskiego rynku budowlanego.

## **W jakich kierunkach będzie się rozwijać RD bud na tym rynku?**

RD bud pilnie śledzi zachodzące na rynku tendencje, sukcesywnie poszerzając swoje portfolio o kolejne obszary działalności, obejmujące ciekawe projekty mieszkaniowe – jak np.: Rezydencja Eliza, Kurkowa 14 i MY Bemowo – czy modernizację centrów handlowych lub ich części wymagających remodelingu, np.: CH Riviera, CH Arkadia, CH Pogoria, CH Wileńska, Galeria Mokotów. Również w ramach dywersyfikacji oferowanych usług, wyjścia naprzeciw potrzebom i oczekiwaniom klientów oraz w celu umożliwienia uczestnictwa w przetargach na wydzielone zakresy robót w lipcu 2012 r. zarejestrowaliśmy siostrzaną spółkę – RD Instalacje – zajmującą się kompleksowo wszystkimi instalacjami wewnętrznymi.

## **Które dotychczasowe realizacje są dla pana najważniejsze i dlaczego?**

Trudno mówić o realizacjach ważniejszych i mniej ważnych. Nasz zespół z głębokim zaangażowaniem i dbałością podchodzi do każdego projektu, dzięki czemu zdobywamy zaufanie naszych partnerów.

W kontekście firmy RD bud często pojawia się określenie „budownictwo zrównoważone”. Dlaczego jest to dla państwa tak ważne? Jaka jest, pana zdaniem, rola tego trendu w budownictwie i czy będzie się on rozwijał?

Dyrektywy unijne zobowiązują kraje członkowskie do organizacji swej działalności zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. W kontekście budownictwa oznacza to, że budynki należy projektować i budować tak, by zapewnić optymalizację kosztów eksploatacji, zminimalizować ich negatywny wpływ na środowisko naturalne, stworzyć jak najlepsze warunki pracy i życia. Gama zagadnień, z jakimi mierzy się przy takim projekcie generalny wykonawca, jest niezwykle szeroka: ograniczenie emisji szkodliwych substancji do atmosfery, ograniczenie emisji hałasu, zapewnienie alternatywnego źródła zasilania, oszczędna gospodarka wodna, zastosowanie kogeneracji, ograniczenie strat ciepła przy ogrzewaniu czy klimatyzacji, wykorzystanie energii ze źródeł odnawialnych itd. RD bud przez wiele lat promował ideę zrównoważonego budownictwa między innymi poprzez cykl konferencji „Partnerstwo na wszystkich etapach cyklu życia zrównoważonej inwestycji budowlanej”, nie tylko zachęcając wszystkich partnerów związanych z procesem inwestycyjnym do dialogu i wspólnej pracy nad stworzeniem i realizacją zrównoważonego projektu, lecz także angażując się jako generalny wykonawca w certyfikację BREEAM dla kilku warszawskich budynków biurowych. W ramach tego procesu oceniane są takie elementy jak: zarządzanie projektem i prowadzenie procesu budowy, komfort użytkowników, zużycie energii, lokalizacja i transport do i z budynku, gospodarka wodno-ściekowa, wykorzystane materiały, gospodarka odpadami, ochrona przed emisją zanieczyszczeń, innowacyjność.

## **POLSKI RYNEK BUDOWLANY JEST WCIĄŻ ATRAKCYJNY**

Spółka RD bud wypracowała własny przepis na sukces na polskim rynku budowlanym. Kluczowymi słowami są tu: „dywersyfikacja” – bo firma podejmuje zlecenia w wielu obszarach: od budownictwa przemysłowego, po biurowe i mieszkaniowe – oraz „zrównoważone budownictwo”.

Eric Agnello – dyrektor generalny spółki RD bud – ocenia, że polski rynek budownictwa przemysłowego w ostatnich latach jest bardzo dynamiczny: „Obserwujemy dużą aktywność również ze strony inwestorów zagranicznych, co świadczy o wciąż dużej atrakcyjności Polski. Wiele polskich zakładów rozbudowuje się lub modernizuje, wiele nowych powstaje, zwłaszcza w Specjalnych Strefach Ekonomicznych, które wyróżniają się na tle europejskim swym zasięgiem i wykwalifikowaną kadrą”.



Dodaje, że mimo istniejących pustostanów wzrasta znacząco aktywność deweloperów przemysłowo-logistycznych. RD bud, który główną siedzibę ma w Warszawie, działa na terenie całego kraju. Od kilkunastu lat umacnia swoją pozycję na rynku i powiększa liczbę realizacji na terenie Polski. Jako generalny wykonawca specjalizuje się w budowie „pod klucz” centrów handlowych, hoteli, biur, obiektów mieszkaniowych, logistycznych i przemysłowych, a także salonów samochodowych i stacji serwisowych. Zrealizował też wiele kontraktów z obszaru renowacji.

#### OD PRZEMYSŁU PO BIUROWCE

Choć budownictwo przemysłowe jest jednym z najciekawszych obszarów działalności, spółka RD bud wywodząca się z francuskiej niezależnej grupy budowlano-deweloperskiej Rabot Dutilleul, nie ogranicza się jedynie do niego. O rozpiętości branż, dla jakich buduje spółka działająca na polskim rynku od 1997 r., najlepiej świadczy wachlarz obecnie

realizowanych inwestycji. RD bud jest generalnym wykonawcą robót budowlanych na terenie Zakładów Produkcyjnych Nutricia w Opolu – największej w Europie fabryki zajmującej się produkcją środków spożywczych specjalnego przeznaczenia żywieniowego, gdzie prowadzi rozbudowę wypróżalni skrobi, oraz szeregu prac na terenie zakładu swojego stałego klienta – Royal Canin w Niepołomicach. Równocześnie firma RD bud rozbudowuje jedno (CH Arkadia w Warszawie) i buduje od podstaw dwa nowe centra handlowe (CH Serenada w Krakowie i Castorama w Radomiu) oraz dwa hotele i kompleks biurowy.

Dwie nowe realizacje w branży hotelowej to inwestycje realizowane we współpracy z trzecią co do wielkości w Europie siecią hoteli ekonomicznych Grupą B&B Hotels. Pierwsza z nich to dwugwiazdkowy hotel w centrum Katowic Hotel B&B Katowice – 105 pokoi na poziomach od pierwszego do szóstego piętra oraz sala śniadani dla gości na parterze i parking podziemny. Drugą natomiast jest budowa dziewięciokondygnacyjnego hotelu B&B Englische Strasse, który powstaje w centrum Berlina. Dwugwiazdkowy hotel zaprojektowany został na 186 pokoi hotelowych na poziomach od parteru do siódmego piętra. To już siódmy projekt, który firmy B&B Hotels i RD bud realizują wspólnymi siłami.

Również budowa jednego z największych w Polsce, pierwszego w Radomiu i pierwszego w nowej odsłonie aranżacyjnej marketu budowlanego Castorama, na radomskiej Brzustówce powstaje w ramach kontynuacji dobrej współpracy Castim i RD bud, które mają już na swoim koncie szereg zrealizowanych wspólnie inwestycji w całym kraju. Dodajmy, że Castorama Radom to nie tylko pierwszy w Polsce projekt w nowej aranżacji wnętrz, ale też market przyjazny środowisku. Optymalizacji zużycia energii posłuży oświetlenie LED, a nad prawidłowym funkcjonowaniem obiektu będzie czuwał zintegrowany system zarządzania budynkiem (BMS).

Listę realizowanych obecnie inwestycji zamyka kompleks biurowy Neopark, który powstaje w Warszawie. RD bud odpowiada tu zarówno za projekt wykonawczy, jak i generalne wykonawstwo robót budowlano-montażowych dwóch budynków biurowo-usługowych przy ul. Cybernetyki.

#### PRZEMYSŁOWE POCZĄTKI

Historycznie pierwszą realizacją RD bud w Polsce były zakłady produkcyjne Faurecia, które powstały w 1997 r. „Od tego czasu przeszliśmy już długą drogę i zdobyliśmy doświadczenie w wykonawstwie wielu obiektów innego typu, głównie centrów handlowych, biurowców, hoteli, budynków mieszkaniowych, stacji serwisowych. Niemniej projekty przemysłowe pozostają w kręgu naszego zainteresowania, nawet jeśli w ostatnich latach budujemy mniej nowych obiektów tego typu, a częściej modernizujemy i rozbudowujemy już istniejące” – mówi Eric Agnello. Spółka zrealizowała dotąd wiele niezwykle skomplikowanych inwestycji, np. zaawansowane technologie produkcyjne w obiektach przemysłowych międzynarodowych koncernów – takich jak: L'Oréal, Michelin, Woodward – czy wspomniane wcześniej zakłady Royal Canin i Nutricia.

Dużym wyzwaniem, ale także polem do zdobycia cennych doświadczeń były certyfikowane objekty biurowe, których wykonawca musiał sprostać wymogom zrównoważonego budownictwa. RD bud ma na swoim koncie tak prestiżowe inwestycje z tego obszaru, jak Mokotowska Square, Oxygen Park czy Neopark.

Dużym wyzwaniem, któremu spółka jest dziś w stanie sprostać bez problemu, są także prace na funkcjonującym obiekcie. Spośród tego typu realizacji RD bud można wymienić warszawskie CH Arkadia, CH Wileńska czy Galerię Mokotów.

W portfolio firmy znajdują się też budowy zlokalizowane w ścisłym centrum miast, np. hotele B&B we Wrocławiu i Katowicach, a także objekty wymagające częściowego zachowania i odtworzenia istniejącej tkanki budynku, takie jak Mokotowska Square.

„Jesteśmy dumni z każdej naszej realizacji, doceniamy zaufanie, którym obdarzyli nas dotychczasowi klienci, i cieszymy się, że niektórzy z nich powierzą nam realizację swoich kolejnych projektów oraz polecają nas innym inwestorom. Z entuzjazmem podchodzimy do nowych wyzwań, a nasze doświadczenie i wiedza ekspercka pozwalają nam na podejmowanie się realizacji projektów o dużym stopniu skomplikowania wynikającym z różnorodnych czynników” – podsumowuje Eric Agnello.

#### ZIELONE INWESTYCJE CORAZ POWSZECHNIEJSZE

O tym, jak ważna dla RD bud jest tematyka zrównoważonego budownictwa, najlepiej świadczy fakt, że spółka jest inicjatorem projektu „Partnerstwo na wszystkich etapach cyklu życia zrównoważonej inwestycji budowlanej”, poprzez który od kilku lat aktywnie upowszechnia koncepcję budownictwa ekologicznego. Głównym celem tej inicjatywy jest podnoszenie świadomości w kwestii zrównoważonego budownictwa i inicjowanie współpracy wszystkich grup zawodowych biorących udział w procesie realizacji inwestycji budowlanych. Dzięki seminariom, w których brali udział eksperci z wielu firm i instytucji z całej Polski, opracowano listę najważniejszych problemów, jakie stoją na drodze do upowszechnienia i dalszego rozwoju zrównoważonego budownictwa w Polsce. Zdaniem dyrektora generalnego spółki RD bud tylko zakrojona na szeroką skalę kampania informacyjna może wpłynąć na zmianę postrzegania nowych regulacji prawnych i przyczynić się do transformacji polskiego rynku nieruchomości. Kryteria uznania budownictwa za ekologiczne określają specjalne certyfikaty. Obecnie najbardziej rozpowszechnione są amerykański LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) oraz brytyjski BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method). Uzyskanie certyfikatów nie jest łatwe, ale przynosi wiele korzyści. „Z punktu widzenia obrotu nieruchomościami certyfikaty znacząco wpływają na podwyższenie wartości obiektów. Wynika to przede wszystkim z tego, że w tzw. zielonych budynkach po prostu lepiej się mieszka i pracuje, a to coraz wyraźniej dostrzegają właściciele i użytkownicy takich nieruchomości” – mówi dyrektor generalny RD bud. Wstępny certyfikat uzyskuje się jeszcze na poziomie projektu. Potem najważniejsze dla całej inwestycji jest spełnienie kryteriów w kolejnych fazach procesu budowlanego. Kluczową rolę odgrywają tu kompetencje wykonawcy robót, na którym spoczywa zadanie stosowania procedur wynikających z warunków certyfikacji. Dotyczą one zwłaszcza rodzajów stosowanych materiałów budowlanych, zużycia energii i wody, wydajnej gospodarki odpadami czy redukcji zanieczyszczeń, a szczególnie istotna jest dbałość o to, by koszty związane z procesem certyfikacji nie przekroczyły założeń i prognozy opłacalności. Wymaga to od wykonawcy doświadczenia i znajomości specyfiki tego typu inwestycji. Do zadań generalnego wykonawcy należy między innymi zaplanowanie i przeprowadzenie robót, które pozwoli inwestycji bez przeszkód spełnić kryteria certyfikacji. Oprócz zagospodarowania placu budowy i jego zaplecza odpowiada on za dobór i podpisanie umów z podwykonawcami. Muszą oni umiejętnie stosować rozwiązania konstrukcyjne i materiały budowlane, które przewiduje projekt. „Wydajność instalacji czy zaawansowana gospodarka materiałowa to jedne z najważniejszych elementów decydujących o proekologicznych właściwościach inwestycji. Realizacja każdego kolejnego projektu tego typu pozwala poszerzać kompetencje firmy budowlanej i efektywnie dostosowywać je



do coraz większych wyzwań, jakie stają przed nowoczesnym budownictwem” – wyjaśnia Eric Agnello, którego zdaniem w Polsce ofensywa zielonego budownictwa dopiero się rozpoczyna. Dowodem na to jest fakt, że w 2015 r. liczba certyfikowanych budynków wzrosła aż o 60% w porównaniu ze stanem z 2014 r. Zdaniem specjalistów w najbliższych latach ten trend się utrzyma i doprowadzi do zmian na rynku nieruchomości. Za kilka lat zielone certyfikaty staną się takim samym standardem jak ISO w ocenie systemów zarządzania. W wypadku inwestycji biurowych można zaryzykować stwierdzenie, że to już się dzieje. Co więcej, nieruchomości niecertyfikowane będą coraz częściej postrzegane jako objekty drugiej kategorii. Wsparcie doświadczonych wykonawców, którzy pomogą odnaleźć się na zielonym szlaku do ekologicznych inwestycji, staje się więc coraz bardziej potrzebne. ■



**Bau-Stal System Sp. z o.o.**

Bau-Stal System Sp. z o.o. to dynamicznie rozwijająca się firma stworzona na bazie doświadczeń zdobytych przez naszą kadrę kierowniczą i pracowników na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat. Realizujemy zlecenia na obiektach przemysłowych i handlowych tj. galerie handlowe, magazyny, centra dystrybucyjne.

Zakres naszych prac skupia się na kompleksowym wykonawstwie elewacji wentylowanych, elewacji z płyt warstwowych, kaset ściennych, blach trapezowych oraz pokryć dachowych.

**Realizowane przez nas projekty:**

- Magazyny Amazon w Sadach k.Poznania
- Magazyny Jeronimo Martins Polska w Parzniewie, Sosnowcu, Krakowie, Rudzie Śląskiej, Gdańsku
- Fabryka Royal Canin w Niepołomicach
- Mann w Starachowicach
- i wiele innych.



WWW.BAU-STAL.PL



**ERADUR Sp. z o.o.**  
 ul Kolejowa 231, 05-092 Dziekanów Polski  
 tel. 22 732 20 40, info@eradur.com.pl  
 www.eradur.com.pl




Posadzki z żywic ERADUR są produktem szwedzkiej firmy ERADUR AB której jesteśmy przedstawicielem na rynku Polskim. ERADUR oferuje sprawdzone na rynku skandynawskim i polskim rozwiązania w zakresie posadzek i ochrony powierzchni betonu w obiektach przemysłowych i budynkach użyteczności publicznej, czyli wszędzie tam, gdzie podłogom stawia się wysokie wymagania odnośnie funkcjonalności, wytrzymałości i estetyki.

Systemy posadzkowe ERADUR są zaprojektowane tak, by zapewnić długoletnią i stabilną eksploatację posadzek w różnorodnych warunkach obciążeń przemysłowych. Wynikiem naszej troski o ochronę środowiska naturalnego oraz o poprawę jakości, bezpieczeństwa środowiska pracy oraz ochrony zdrowia pracowników jest stworzenie produktów bezemisyjnych (FLEC: <10 mg/m³h). Oprócz klientów indywidualnych i przemysłu z branży lotniczej, motoryzacyjnej, elektronicznej i spożywczej współpracujemy z największymi firmami budowlanymi w Polsce dla których wykonaliśmy ponad milion m² posadzek.