

# POWRÓT DO BIUR



## Mixed-use przyszłością miast?

Termin brzmi obco, jednak nie przesłania rzeczywistości, w której przestrzenie miejskie w coraz większym stopniu wypełniają się inwestycjami mixed-use. Dotyczy to także Polski. Co się pod tym kryje? W pewnym sensie powrót do przeszłości. Do miejsca, w którym miasto, mieszkania, handel, praca, koncentrowały się w jednym miejscu. Ot, najdalej w odległości 15 minut drogi od domu. Brzmi to staroświecko, ale jest na wskroś nowoczesne. Wystarczy wspomnieć tak modelowe miasteczko, wybudowane całkowicie od podstaw, jak Poundbury w Wielkiej Brytanii.

Nie pozostajemy w tyle. W naszym kraju powstają inwestycje, które łączą w sobie zarówno budynki mieszkalne, biurowce, jak i place miejskie (jak np. Browary Warszawskie w stolicy). Czy takie jak Cavatina Hall w Bielsku-Białej, gdzie znajdziemy połączone funkcje biurowe, usługowe i kulturalne (sala koncertowa).

Jednym słowem mixed-use to coś znacznie więcej, niż budynek biurowy, w którym znajdują się mieszkania, czy też blok, w którym są sklepy. To raczej jedna inwestycja, w której połączonych jest kilka funkcji użytkowych. I to nie tylko tak, jak w przypadku Bielska-Białej, sali koncertowej, ale i zakrojonych na wielką skalę działań miastotwórczych, tworzących dodatkowe przestrzenie, takie jak place miejskie czy parki.

Trzymajmy więc kciuki za inwestycje mixed-use. Mogą nie tylko upiększyć nasze miasta, ale też przede wszystkim ułatwić nam życie.

## Projekty wielofunkcyjne

Ograniczona dostępność i wzrost cen gruntów w centrach miast powodują coraz większą presję na efektywne wykorzystanie przestrzeni i maksymalizowanie wartości nieruchomości. Wpływa to na całą filozofię projektowania obiektów wielofunkcyjnych w coraz bardziej zatłoczonych metropoliach. Dlatego w ostatnim czasie mogliśmy zaobserwować, że nowoczesne projekty wielofunkcyjne coraz częściej skupiają się na otwarciu projektu na zewnątrz zamiast na zamykaniu się w poszczególnych funkcjach.



**Jan Szulborski**

Senior Consultant  
Consulting&Research,  
Cushman & Wakefield

projektów oferujących takie zagospodarowanie przestrzeni, tego typu połączenia obecnie nie gwarantują już komercyjnego sukcesu i nie zawsze spotykają się z pozytywnym odbiorem użytkowników, którzy coraz częściej oczekują oferty bardziej dopasowanej do ich potrzeb. Dlatego, personalizacja to przyszłość. Projekty wielofunkcyjne dają wiele możliwości w tym zakresie poprzez łączenie różnych zastosowań i funkcji, co będzie przemawiać do różnych grup docelowych i da trwałą przewagę konkurencyjną. Powstanie takich sztych na miarę budynków umożliwiają nowe technologie, które dają deweloperom szereg danych wymaganych do stwo-

żenia przestrzeni odpowiadającej na potrzeby danej grupy docelowej.

Ponadto potrzeba personalizacji projektów wymaga od przestrzeni większej elastyczności. Aby to osiągnąć, przestrzenie powinny się móc przekształcać się w ciągu dnia tak, aby oferować różne funkcje i doznania. Powinny być one dostępne 24 godziny na dobę i powinny się je móc dostosowywać do zmieniających się potrzeb użytkowników. Jest to możliwe dzięki coraz bardziej popularnym rozwiązaniom, takim jak demontowane ściany, meble modułowe i mobilne, aplikacje tworzące wirtualne środowisko pracy czy aktywności community managerów lub osób odpowiedzialnych za marketing projektu.

Na rozwój obiektów wielofunkcyjnych wpływają również zmiany demograficzne. Obecnie w miastach możemy wyróżnić pokolenia Baby Boomers'ów, X, Y czy Z, których zwyczaje zakupowe, podejście do pracy, potrzeby mieszkaniowe czy sposób spędzania wolnego czasu są

skrajnie różne. To właśnie takie czynniki jak różnice pomiędzy pokoleniami, nowe funkcje wykorzystania przestrzeni czy coraz większa odpowiedzialność społeczna pozwalają obserwować większe zainteresowanie takimi formatami jak mieszkania na wynajem, co-living, student housing czy senior housing.

Kolejnym ważnym elementem przy projektowaniu obiektów wielofunkcyjnych jest przestrzeń publiczna, która tworzy dodatkową wartość nieruchomości dla deweloperów, najemców i odwiedzających strefy ogólnodostępne, ich aranżacja i odpowiednia atmosfera nie są już tylko opcjonalne, lecz stały się elementem niezbędnym w tworzeniu obiektów wielofunkcyjnych. Użytkownicy, którzy kładą nacisk na doznania, odwiedzają dane miejsce nie tylko po to, aby korzystać z głównych funkcji kompleksu. Przyciąga ich również środowisko, które powoduje, że w danym miejscu żyją, pracują, spędzają więcej czasu i odwiedzają je ponownie.

### Co dalej?

Podczas gdy tworzenie obiektów wielofunkcyjnych jest niezaprzeczalnie skomplikowane, jest ono jednocześnie zdecydowanie najbardziej opłacalne. Za ponadczasowe formaty będą uchodziły takie projekty, które będą oferować najbardziej elastyczne, spersonalizowane usługi oraz przestrzenie, zapewniające doznania w sferze społecznej i publicznej, które są coraz bardziej istotne dla zmieniającego się społeczeństwa. Zmieni się też sam proces planowania obiektów wielofunkcyjnych, podczas którego w etapie projektowania będą też uczestniczyli badacze społeczni, specjaliści z dziedziny teorii pokoleń, urbaniści czy analitycy danych. Pandemia COVID-19 nie wpłynęła na wzrost dostępności terenów inwestycyjnych w miastach, dlatego możemy zakładać, że w najbliższych latach projekty wielofunkcyjne dalej będą cieszyć się zainteresowaniem inwestorów i ich użytkowników.

Pierwsze projekty wielofunkcyjne łączyły w sobie podstawowe funkcje: biurowe z handlowymi, handlowe z mieszkaniowymi lub mieszkaniowe z biurowymi. Pomimo wielu

# Pracując zdalnie, tęsknimy za biurem

**Co piąty pracownik wskazuje, że w domu brakuje mu odpowiedniego sprzętu do wykonywania pracy oraz ma nieodpowiednie warunki.**

W ostatnim czasie rośnie zainteresowanie obiektami typu mixed-use. – Już w 2019 r. z badania CBRE wynikało, że prawie 60 proc. inwestorów chciałoby w nadchodzących latach swój biznes poprowadzić w kierunku mixed-use. Ten trend można także zaobserwować w takich krajach jak Niemcy, Holandia czy Wielka Brytania. W wyniku pandemii tego typu obiekty jeszcze mocniej zyskały na znaczeniu. Ich użytkownicy docenili bliskość usług czy pracy, a także dostępność przestrzeni do spędzania czasu, co w momencie, gdy galerie handlowe zostały zamknięte, było dużą przewagą – tłumaczy **Mikołaj Sznajder, dyrektor sektora biurowego w CBRE.**

## Paradoks

Zdaniem eksperta CBRE obecnie mamy do czynienia z prawdziwym

paradoksem. – Pracując w biurze, wiele osób marzyło o home office, a teraz już od ponad roku pracując zdalnie, tęsknimy za biurem. Nie ma się co dziwić, że większość pracowników jest przekonana, że optymalny model pracy to hybryda. Będąc częścią tygodnia w biurze, wyrrywamy się z domu i mamy szansę spędzić czas z naszymi znajomymi z pracy. Natomiast pracując z domu, oszczędzamy czas na dojazdach, który możemy spędzić z bliskimi. Z badania Grafton Recruitment oraz CBRE wynika, że całkowicie zdalnie chce pracować tylko 25 proc. ankietowanych, za pracą tylko w biurze opowiada się co dziesiąty badany, a prawie 65 proc. chciałoby pracować z biura, jednak z możliwością pracy zdalnej przez 2-3 dni w tygodniu – informuje ekspert CBRE.



## Bolączki pracy zdalnej

Z badania firmy CBRE wynika, że obecnie już 4 na 10 pracowników wskazuje, że ograniczony bezpośredni kontakt z innymi pracownikami to

największa bolączka pracy zdalnej. Co trzecia osoba ma problem z wyrażnym oddzieleniem życia zawodowego od prywatnego. Na trzecim miejscu mankamentów pracy zdalnej

znajdują się rzadkie wyjścia z domu. Poza podium, ale z równie dużą liczbą wskazań, znalazło się narzekanie na ograniczony kontakt nie tylko ze współpracownikami, ale innymi oso-

bami (30 proc.). Co ważne, co piąty pracownik wskazuje, że w domu brakuje mu odpowiedniego sprzętu do wykonywania pracy oraz ma nieodpowiednie warunki.



# Fabryka Norblina, czyli atrakcyjna minidzielnic



**Z Kingą Nowakowską, członkiem zarządu i dyrektorem operacyjną w Grupie Capital Park, rozmawiała Katarzyna Mazur**

znanej w całej Europie, niszczało, będąc w tak znakomitej lokalizacji. Nam przyświeca cel stworzenia tu atrakcyjnej minidzielnicy, w której dominującą funkcją będzie kultura i wartościowa rozrywka. Chcemy, by ten niemal dwuhektarowy obszar tętnił życiem i został zwrócony miastu, by warto było tu przyjeżdżać i ciekawie spędzać czas.

**Aktywni mieszkańcy, przyjazne miejsce, otwarta metropolia – to trzy filary, na których została zbudowana strategia dla Warszawy do 2030 r. W jaki sposób wpływają one na trendy w inwestycjach deweloperskich? Mogą stanowić wsparcie dla rozwoju projektów mixed-use?**

Wszystkie te filary wpasowują się w nasze wartości. Zaplanowaliśmy Fabrykę Norblina jako przestrzeń otwartą, po której będzie się można swobodnie przechadzać, niezależnie od tego, czy korzysta się z jej komercyjnej oferty. Wiele wydarzeń, które planujemy organizować, będzie bezpłatnych i dostępnych dla wszystkich. Miasto i jego instytucje w naszej

ocenie powinny wspierać takie inicjatywy. Tworzymy przestrzeń, która funkcjonować będzie w duchu ekonomii 24 h – za dnia służyć będzie wielu osobom jako miejsce pracy. Nasza powierzchnia biurowa jest już niemal w 80 proc. wynajęta. Staniemy się również instytucją kultury i miejscem z bogatą ofertą rozrywkową. Za pomocą multimedialnego, otwartego muzeum, opowiemy warszawiakom i turystom wyjątkową historię tego miejsca. Zaproponujemy koncepcje, których do tej pory w Warszawie nie było, jak butikowe kino. Z miastem mamy dobre relacje i staramy się być w nich proaktywni. Współpracujemy, m.in. oferując wsparcie dla Domu Powstańców Warszawskich, wraz z Fotoplastikonem Warszawskim organizowaliśmy wystawę dotyczącą historii Fabryki Norblina, działamy z Muzeum Woli. Szykujemy także inne atrakcje i udogodnienia, które posłużą okolicznym mieszkańcom.

**Na jakie wyzwania napotykają inwestycje typu mixed-use?**

To na przykład formalności związane z pozwoleniami administracyjnymi. W naszym przypadku trwały ponad 10 lat. Sama budowa ze względu na zabytkowe obiekty wymaga radzenia sobie z wieloma wyzwaniami, jak również większymi nakładami finansowymi. Dla nas to miejsce i jego historia to zaleta. Jako inwe-

stor tworzymy głównie projekty w duchu placemakingu i mamy w tym doświadczenie. Wiemy, jak ważna jest koordynacja różnorodnych działań oraz zbudowanie kreatywnego i sprawnego zespołu, który będzie nimi zarządzać oraz proponować ciekawy kalendarz wydarzeń. Musimy też brać pod uwagę kwestie od nas niezależne, jak choćby pandemia. Odpowiadając na specyficzne wymogi tego czasu, zaplanowaliśmy otwarcie kompleksu etapami, tak, by dać czas naszym najemcom i krok po kroku odsłaniać, co ma do zaoferowania Fabryka Norblina.

**Czym Państwa inwestycja wyróżnia się na tle innych, powstających w systemie mixed-use w Warszawie?**

Przede wszystkim wyjątkową ofertą kulturalną oraz rozrywkową. Powołaliśmy Fundację Fabryki Norblina, która tworzy wokół tego miejsca artystyczną bohémę i realizuje liczne projekty we współpracy z twórcami z różnych obszarów. Prowadzi m.in. program stypendialny dla muzyków – Music MasterClass, wspiera twórców filmowych, organizuje konkursy fotograficzne, pisarskie czy graficzne, współpracuje z warszawską School of Form czy Szkołą Filmową Wajdy. W przestrzeni Fabryki sztukę będzie można spotkać na każdym kroku – w ostatnim czasie pracu-

jemy z malarzką i artystką wizualną – Polą Dwurnik, która tworzy dla nas swoje największe jak do tej pory dzieło. Wraz z fundacją imienia jej ojca – Edwarda Dwurnika, malarza i grafika, wspiera również tworzenie muralu na podstawie jego obrazu pt. „Zakłady Norblina”, który będzie witać gości na ścianie budynku dawnego laboratorium od strony ul. Prostej. Otworzymy też m.in. pierwszą w Polsce interaktywną galerię sztuki – Art Box Experience. Startujemy z nowatorskim konceptem kina butikowego. Do współpracy merytorycznej przy tworzeniu kalendarza kulturalnego tego miejsca zaprosiliśmy Gildię Reżyserów Polskich, która przeniesie tam również swoją siedzibę. W Norblinie powstanie też Piano Bar z muzyką na żywo i klub muzyczny.

**Co jeszcze, poza konceptami kulturalnymi, znajdzie się w Fabryce Norblina i na kiedy planowane jest jej uruchomienie?**

Powróci pierwszy w Polsce targ z ekożywnością, czyli kultowy BioBazar. Zajmie jedną z zabytkowych, pofabrycznych hal o powierzchni 1,8 tys. mkw. Tuż obok funkcjonować będzie food hall o powierzchni 3,3 tys. mkw., bogaty w różnorodność – zarówno cenowo, jak i tematycznie – koncepty gastronomiczne. Pierwszych klientów zaprosimy do naszej przestrzeni w III kwartale br.

**Popularność projektów mixed-use to w Pani ocenie trend, który na długie lata zagości w przestrzeni miejskich aglomeracji, czy raczej chwilowa moda?**

To zdecydowanie długofalowy trend wynikający z potrzeby wydającej się oczywistej dla wszystkich – monofunkcja jest nudna i nie chcemy tak żyć. My Fabryką Norblina zainteresowaliśmy się kilkanaście lat temu. Miejsce o tak ogromnej tradycji platerniczej,

## POWRÓT DO BIUR

## Od nowych trendów nie ma już odwrotu

**Doświadczenia wywołane przez pandemię zmieniły optykę najemców. Z jednej strony muszą się zabezpieczyć przed koniecznością utrzymania pustych biur, z drugiej jednocześnie zadbać o to, aby za bardzo nie ograniczyć zajmowanej powierzchni, co mogłoby mieć negatywny wpływ na ich rozwój – komentuje Marcin Kowal, Director, Head of Regional Markets w Nuvalu Polska.**

Ze strony najemców narasta presja na większą elastyczność umów – chcą, by pojawiły się w nich zapisy umożliwiające im zmianę warunków najmu w wypadku wystąpienia nieprzewidywalnych zjawisk, podobnych do epidemii COVID-19. Część z nich dąży również do skrócenia okresów najmu. Jak reagują na te oczekiwania właściciele budynków? Na razie w przypadku nowych obiektów klasy A nie doszło do istotnych zmian – umowy mają charakter długoterminowy (zawierane są zazwyczaj na okres min. 5 lat) i są pozabawione klauzul umożliwiających najemcom ich skrócenie czy obniżkę stawek najmu w razie wyjątkowych zdarzeń. Sytuacja wygląda inaczej w przypadku budynków z rynku wtórnego – ich właściciele są bardziej skorzy do negocjacji. Dlatego firmy, którym zależy na skróceniu okresu najmu lub na elastycznych warunkach, powinny zainteresować się tymi obiektami – zwłaszcza, że wiele z nich oferuje bardzo dobry standard i ma interesującą lokalizację. Sytuacja w tym obszarze dynamicznie się zmienia, dlatego warto skorzystać ze wsparcia doradców, którzy znają możliwości, jakie oferuje rynek i potrafią przewidzieć kierunek jego ewolucji.

**Nowa organizacja przestrzeni**

Wspólnym mianownikiem wszelkich podejmowanych w tym obszarze działań jest elastyczność. Powierzchnie biurowe muszą zostać dostosowane do nowych realiów, związanych głównie z bezpieczeństwem i nową organizacją pracy. Klasyczny open space, z dużą koncentracją pracowników na jednej, otwartej powierzchni, to przeszłość. Celem jest taka organizacja przestrzeni, która umożliwi zachowanie dystansu społecznego i podzielenie pracowników na wyodrębnione zespoły. Rzecz w tym, by ograniczyć kontakt zarażonych osób z innymi do minimum, chronić w ten sposób ludzi i zapobiegać masowym kwarantantom, które paraliżują funkcjonowanie organizacji. Kolejnym czynnikiem inspirowującym zmiany

w aranżacji biur jest ewolucja modelu pracy. Jak wskazuje coraz więcej badań (np. badania przeprowadzone przez Akademię Leona Koźmińskiego) zarówno menedżerowie, jak i pracownicy są zmęczeni pracą zdalną, narzekają również na spadek efektywności i problemy z zachowaniem work-life balance. Choć w dłuższej perspektywie można spodziewać się powrotu do pracy stacjonarnej, która zapewnia największą produktywność, na razie najbardziej popularny będzie model hybrydowy, łączący pracę zdalną ze stacjonarną. Aranżacja i organizacja powierzchni biurowej musi zostać dostosowana do jego specyfiki.

**Bezpieczeństwo**

Jak zmiany te wyglądają w praktyce? Kluczową cechą nowoczesnych powierzchni jest elastyczność i możliwość szybkiej jej reorganizacji w razie potrzeby. Rozwiązaniem są ścianki modułowe oraz mobilne meble, które umożliwiają zmianę podziału przestrzeni niemal z dnia na dzień. Kolejną tendencją jest wydzielanie mniejszych, ale bardziej licznych stref wspólnych, takich jak stołówka, kuchnia czy przestrzeń relaksu – po to, by mogły z nich korzystać poszczególne zespoły bez konieczności spotykania się z innymi. Nie zawsze jest to możliwe, choćby ze względu na ograniczony metraż – wtedy rozwiązaniem jest zmiana mebli, np. z dużego social table w jadalni na małe, jednoosobowe stoliki. Zamiast dużych sal konferencyjnych na powierzchni aranżuje się więcej mniejszych salek spotkań wyposażonych w nowoczesny sprzęt multimedialny, umożliwiający efektywne prowadzenie zdalnych zebrań z pracownikami czy spotkań z klientami. Standardowym elementem wyposażenia biur stały się wszechobecne stacje dezynfekcji rąk, a powierzchnie są regularnie ozonowane. Z kolei nowe technologie pełnią dziś dwie podstawowe funkcje – zapewnić bezpieczeństwo i ułatwić eksploatację biura. Można na tę kwestię spojrzeć z dwóch perspektyw – budynku i powierzchni



biurowej. W nowoczesnych obiektach instalowane są systemy BMS, których zadaniem jest zarządzanie migracją ludzi w budynku. Umożliwiają one szybką identyfikację zagrożenia i izolację ogniska zakażenia tak, by nie narazić na niebezpieczeństwo dużej grupy ludzi, pozwalają też uniknąć koncentracji dużej liczby osób na małej powierzchni. Monitorują również aktywność gości z zewnątrz na terenie budynku. Funkcje te znacząco ograniczają ryzyko masowych kwarantann. Budynki wyposażane są w nowoczesne systemy wentylacyjne, które w razie zagrożenia pobierają wyłącznie świeże powietrze z zewnątrz, doprowadzając do jego szybkiej wymiany, co ogranicza ryzyko rozprzestrzeniania się wirusów. W windach instalowane są lampy UV, które mają działanie biobójcze. Technologie dotykowe ustępują miejsca aplikacjom – za pomocą smartfona można obecnie otwierać drzwi, rezerwować sale czy wyregulować klimatyzację. Postępująca digitalizacja i przenoszenie danych do chmury ograniczają fizyczny kontakt z dokumentami, czego skutkiem jest ograniczenie powierzchni przeznaczonych na archiwum, redukcja do niezbędnego minimum copyroomów, a co za tym idzie – zwiększenie bezpieczeństwa pracowników, którzy nie muszą się w nich spotykać.

**Jednokierunkowa droga**

Choć sektor powierzchni coworkingowych i biur serwisowanych dotkliwie odczuł skutki pandemii, z pewnością jest bardzo przyszłościowy i może liczyć na zainteresowanie ze strony najemców. Dotyczy to zwłaszcza mniejszych firm czy startupów, które zajmują powierzchnię ok. 300-500 m<sup>2</sup> i w realiach dynamicznie zmienia-

jącej się rzeczywistości biznesowej obawiają się długoterminowych zobowiązań. Menedżerowie w takich firmach są bardziej skłonni skorzystać z zazwyczaj droższej, jednak bardziej elastycznej oferty operatorów powierzchni flex. Z powierzchni coworkingowych będą również korzystały duże firmy – realizując projekty dla klientów, często potrzebują dodatkowych stanowisk pracy na czas jego trwania. Możliwość wynajęcia biur w strefie coworkingowej rozwiązuje ich problem bez konieczności powiększania bazy powierzchni biurowej, co jest kłopotliwe i nie zawsze możliwe w związku z brakiem wolnej powierzchni w budynku. Podsumowując: zrównoważony rozwój i ekologia to droga jednokierunkowa – nie ma odwrotu od tych trendów. Standardem w dzisiejszych czasach są certyfikaty potwierdzające ekologiczny charakter budynków – LEED oraz BREEAM. Proekologiczne rozwiązania w budynkach mają również praktyczny wymiar – prowadzą do oszczędności w zużyciu wody czy energii, będzie to miało w konsekwencji przełożenie na koszty eksploatacyjne. Można zaobserwować rosnącą presję na zrównoważony rozwój ze strony najemców, zwłaszcza największych korporacji i spółek giełdowych, które są zobowiązane do raportowania niefinansowego ESG (environmental, social, governance). W przypadku coraz większej liczby firm decyzja o najmie powierzchni w danej lokalizacji będzie uzależniona od spełniania kryteriów związanych z ochroną środowiska. Nowością jest certyfikacja budynków pod kątem elementów mających wpływ na czynnik ludzki

**Powierzchnie biurowe muszą zostać dostosowane do nowych realiów, związanych głównie z bezpieczeństwem i nową organizacją pracy.**

– dobrostanu i samopoczucia osób korzystających z budynku. Jednym z pierwszych budynków w Polsce, który otrzymał międzynarodowy certyfikat WELL, jest jeden z budynków w warszawskim kompleksie Spark. Trendem, który obserwujemy już od pewnego czasu, jest wykorzystanie naturalnych materiałów w aranżacji biur. Kamień, drewno i naturalne kolory mają pozytywny wpływ na samopoczucie pracowników i ocieplają atmosferę powierzchni biurowych.

**Do kogo mixed-use?**

Projekty mixed-use, które łączą zróżnicowane funkcje – biurową, mieszkaniową, handlową czy hotelową, zyskują na popularności. Są zaadresowane przede wszystkim do użytkowników, którzy cenią dobry dostęp do wszechstronnej infrastruktury w ramach jednej lokalizacji. Charakter projektów tego typu doceniają zwłaszcza firmy zatrudniające młodych pracowników, którym zależy na efektywnym wykorzystaniu czasu i swobodnie czują się w świecie nowoczesnych technologii – mogą np. z biura zamówić online zakupy, które odbiorą kilka pięter niżej, wychodząc z pracy, czy skorzystać z siłowni bez konieczności wyjścia z obiektu. Sytuacja epidemiczna i związane z nią doświadczenia sprzyjają rozwojowi tego typu projektów – ich użytkownicy mogą zaspokoić wiele potrzeb, nie opuszczając obiektu, w związku

z tym ograniczają ryzyko zakażenia i kontaktu z przypadkowymi osobami. Projekty mixed-use są również korzystne z perspektywy inwestorów – dywersyfikacja zastosowań zwiększa bezpieczeństwo inwestycji, zwłaszcza w niepewnych czasach. Dzisiaj postrzeganie roli biur przez najemców dynamicznie się zmienia. Po wybuchu epidemii firmy zostały zmuszone do przejścia w tryb pracy zdalnej. Proces ten przebiegł sprawnie, w związku z tym zaczęły pojawiać się głosy entuzjastów tego modelu sugerujące, że to nowe status quo. Obecnie nastroje są całkiem odmienne i coraz wyraźniej widoczny jest trend powrotu do biur – długotrwała praca zdalna jest wyczerpująca zarówno dla pracowników, jak i dla menedżerów. Utrudnia komunikację, ogranicza wydajność, wydłuża procesy, powoduje trudności w oddzieleniu życia prywatnego od zawodowego, ogranicza dostęp do narzędzi przydatnych w codziennej pracy. Głównym problemem jest jednak brak zaspokojenia podstawowej potrzeby ludzkiej, jaką jest bezpośredni kontakt z innymi – a funkcja społeczna jest jedną z najważniejszych ról, jaką odgrywa biuro. Kontakt na odległość nie zaspokaja potrzeby socjalizacji, co w konsekwencji prowadzi do frustracji, spadku satysfakcji z pracy, a co za tym idzie – ograniczonej produktywności. Kolejną kwestią jest budowanie team spirit i integrowanie pracowników, co w realiach pracy zdalnej jest wyjątkowo trudne. Biura potrzebne są zarówno pracodawcom, jak i pracownikom – rozwiązują większość wspomnianych problemów. Dlatego spodziewamy się, że coraz więcej firm będzie dążyło do powrotu do pracy stacjonarnej, ewentualnie wspartej możliwością pracy zdalnej w częściowym wymiarze. Przykładem jest Google – firma zadeklarowała, że od września 70 proc. pracowników powróci do pracy w biurze. Zgodnie z badaniami przeprowadzonymi na zlecenie Skanska już teraz połowa pracowników codziennie korzysta z biura, a 86 proc. pojawia się w nim z różną częstotliwością. Ponad 70 proc. ankietowanych zadeklarowało, że uważa je za bezpieczne. Tylko 10 proc. Polaków, respondentów w badaniu EY, stwierdziło, że powrót do pracy, jaką znamy sprzed pandemii, zajmie wiele lat lub w ogóle się nie wydarzy. Z badań tych wyłania się jasny komunikat – Polacy są gotowi na powrót do biur. Zeszły rok był dla rynku biurowego trudny – wiele firm wstrzymało procesy do czasu stabilizacji sytuacji epidemicznej, co znalazło odzwierciedlenie w wynikach (popyt na powierzchnie biurowe w Warszawie spadł o 30 proc. względem 2019 r.). Prognozujemy jednak, że rynek w szybkim tempie będzie wracał do dobrej kondycji – biuro jest niezbędne, by firma mogła w prawidłowy sposób rozwijać się i w pełni wykorzystywać potencjał i możliwości swoich pracowników.

## W okresie spowolnienia elastyczność zyskuje na znaczeniu

**– Z naszych badań wynika, że znaczna część najemców chce w swoich biurach przeznaczyć więcej powierzchni na przestrzenie sprzyjające kooperacji. Kluczowym elementem dotyczącym miejsc pracy będzie jakość aranżowanej powierzchni – komentuje Elżbieta Czerpak, Head of Research w Knight Frank.**

Niepewność związana z sytuacją gospodarczą oraz rozwojem pandemii powoduje, że część najemców przyjęła zachowawcze podejście do planów rozwojowych i w perspektywie krótkoterminowej, o ile było to możliwe, wstrzymało procesy negocjacji umów najmu. Z kolei firmy, którym kończyły się umowy najmu w trakcie pandemii, podjęły rozmowy z właścicielami budynków o czasowe ich przedłużanie, żeby przeczekać najbliższe miesiące. Najczęściej renegecje dotyczyły 12-24 miesięcy i to właśnie udział renegecji w ogólnej strukturze transakcji najmu jest najwyższy w historii i szybko rośnie. W dobie pracy zdalnej firmy rozważają wdrożenie tej formuły długoterminowo, dlatego renegejując umowę najmu, dają sobie czas na zdefiniowanie nowego środowiska pracy, w którym na przykład zostanie zastosowany model pracy hybrydowej, łączącej pracę z domu z pracą w biurze. Z naszych obserwacji wynika, że spadek popytu i wzrost ilości powierzchni niewynajętej miały wpływ na pierwsze korekty w efektywnych stawkach czynszu oraz długości zawieranych umów najmu, choć wywoławcze stawki czynszu wciąż utrzymują się na niezmiennym poziomie. Właściciele biurowców, chcąc przekonać najemców do swojego produktu i tym samym ich relokacji, oferują potencjalnym klientom coraz bardziej konkurencyjne i elastyczne warunki najmu, które są połączone z równie atrakcyjnymi zachętami finansowymi.

### Jak zmienia się projektowanie biur?

Chociaż architektonicznie nudne biura należą do przeszłości, prawdopodobnie w 2021 r. najemcy w jeszcze większym stopniu będą koncentrować się na aranżacji przestrzeni biurowej. Z naszych badań wynika, że znacząca część najemców chce w swoich biurach przeznaczyć więcej powierzchni niż dotychczas na przestrzenie sprzyjające kooperacji, a kluczowym elementem dotyczącym miejsca pracy będzie jakość aranżowanej powierzchni. Dzięki temu biuro będzie stawało się miejscem, w którym stawia się na współpracę, ale jednocześnie, które zapewnia odbiorcy „doświadczenie”. Nowa rzeczywistość skłania część firm do oszacowania na nowo swojego zapotrzebowania na powierzchnię biurową. Niektórzy pracodawcy rozważają zmianę modelu pracy, dla-



ponad połowa z nich uważa za priorytet redukcję plastiku jednorazowego użytku i zmniejszenie śladu węglowego, a firmy zachowujące się w sposób bardziej zrównoważony są dla nich atrakcyjniejszym pracodawcą.

Firmy produkcyjne czy transportowe koncentrują się na ograniczeniu emisji CO<sub>2</sub>, ale dla najemców biur sposobem na pokazanie pracownikom i klientom swojego zaangażowania w kwestię zrównoważonego rozwoju jest m.in. wybór ekologicznego biurowca i zrównoważonej przestrzeni biurowej. Od lat, rokrocznie rośnie liczba aktywnych dojazdów do pracy. Sprzyja temu m.in. rosnąca sieć ścieżek rowerowych, która stała się w ostatnich latach istotną inwestycją dla lokalnych samorządów w Warszawie i największych miastach regionalnych. Oczekujemy, że w 2021 r. ten trend osiągnie prawdopodobnie nowy wymiar – oprócz sposobu na uniknięcie transportu publicznego, aktywne dojazdy do pracy staną się metodą na przerwanie siedzącego trybu życia.

### Czy mixed-used to przyszłość?

Zmiany obserwowane aktualnie na rynku mogą korzystnie wpłynąć na rozwój sektora projektów typu mixed-use, łączących funkcje mieszkalne, biurowe, usługowe, kulturalne i rozrywkowe. W mojej ocenie tego typu projekty są odpowiedzią na zmieniające oczekiwania rynku, ponieważ łączą w sobie kilka nowych trendów, tj.:

- **różnorodność zamiast monokultury** – to trend urbanistyczny, który zyskuje na znaczeniu na całym świecie, stąd coraz większa popularność projektów mixed-use zarówno w Europie, jak i w USA. Łączenie funkcji budynków może dotyczyć zarówno niewielkich projektów, jak i wielkoskalowych przedsięwzięć jak Queen Elizabeth Olympic Park czy King Cross w Londynie, ale przede wszystkim

kim jest to szansa dla niekonwencjonalnych rozwiązań;

- **zrównoważony rozwój** – w myśl idei zrównoważonego rozwoju projekty mixed-use są szansą na zagęszczanie centrum miast i zagospodarowanie atrakcyjnie zlokalizowanych niszcących zabudowań, a użytkownicy projektów mixed-use łączących funkcję biurową, mieszkaniową z rozbudowaną funkcją usługową, mają szansę na ograniczenie ilości przejazdów po mieście;

- **elastyczność** – po doświadczeniach ostatnich miesięcy można oczekiwać, że praca zdalna czy praca bliżej domu, będą stanowić część naszego życia zawodowego w kolejnych latach, bo tego oczekuje już większość pracowników. Oferta projektów mixed-use z biurami elastycznymi, które oferowane są we wszystkich tego typu obiektach, wpisuje się w te oczekiwania i może być atrakcyjna dla wielu z nich;

- **User Experience** – zmieniające się warunki rynkowe wpływają na wzrost wymagań najemców w zakresie nietuzinkowej aranżacji powierzchni, różnorodności oferowanych udogodnień czy szerokiej oferty usługowej. Projektom mixed-use, zwłaszcza tym, które powstają w ramach rewalizacji starych, zabytkowych zabudowań, łatwiej jest sprostać tym oczekiwaniom i wyróżnić się na tle konkurencji.

Trudno wskazać grupę najemców biur, do których adresowana jest oferta w projektach mixed-use, ponieważ patrząc na umowy najmu zawarte w tego typu obiektach w Warszawie, można stwierdzić, że podpisywały je zarówno prestiżowe kancelarie prawne, jak i operatorzy coworkingowi czy start-upy, ale również globalni giganci z sektora IT czy rodzime firmy z sektora kreatywnego. Mamy w tym segmencie właściwie pełny przekrój branż i wielkości firm, ale wspólnym mianownikiem jest troska o „user experience” pracownika.

