POWRÓT DO BIUR

FIRMY WRACAJĄ DO BIUR

Analitycy rynku są tego pewni. Firmy wracają do biur. Praca zdalna, niezbędna w czasie epidemii, nie zastąpi normalnej, zdrowej pracy w zespole.

Nie znaczy to jednak, że koronawirus nie zmienił samych biur. Minione kilkanaście miesięcy było kresem intensywnych prac koncepcyjnych, których celem było dostosowanie miejsca pracy do nowej rzeczywistości. I nowych nawyków, jakie wytworzyła praca zdalna.

Biura będą więc nie tylko miejscem, gdzie wykonujemy swoje obowiązki. Staną się przede wszystkim miejscem spotkań zespołu, gdzie doświadczenie współpracy nabiera szczególnego znaczenia. Będą także bezpieczniejsze: luźniejsze, pozwalające na więcej swobody i bardziej nowoczesne.

Najnowsze biura przestają być takimi swoistymi „fabrykami", molochami zatrudniającymi dziesiątki pracowników. Dziś projektowane są jako część miejskiej tkanki, wpisujące się w otoczenie. Blisko ma być z nich i do sklepu, i do rozrywki i wreszcie – do domu. Mają być przede wszystkim wygodne: tak dla pracowników, jak i klientów. Mówiąc to obrazowo: mają łączyć pożytki home office z zaletami pracy w zespole, w grupie. Mają zapewnić bezpieczeństwo i równocześnie dać poczucie przynależności.

Jednym słowem, biura w czasach „postpandemicznych" czeka prawdziwa rewolucja. A my na niej skorzystamy.

Rynek biurowy w Polsce

Rynek biurowy znajduje się obecnie w epicentrum zmian spowodowanych pandemią koronawirusa, kolejnym lockdown'em i pracą zdalną, która w większości organizacji trwa już od marca zeszłego roku.

Jan **Szulborski**

Senior Consultant
Consulting&Research,
Cushman & Wakefield

Podaż

Na koniec I kw. 2021 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na dziewięciu największych rynkach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin i Szczecin) wyniosły blisko 11,9 miliona m^2, co oznacza wzrost o 7 proc. w porównaniu do pierwszego kwartału 2020 r.

W ciągu trzech pierwszych miesięcy 2021 nowa podaż w Warszawie wyniosła 167 100 m^2 w ośmiu inwestycjach biurowych. Do największych ukończonych projektów możemy zaliczyć wieżowiec Skyliner (48 500 mkw. – Karimpol) oraz Generation Park Y (44 200 m^2 – Skanska). W miastach regionalnych natomiast oddano do użytku zaledwie 4 projekty o łącznej wielkości 44 400 m^2, wszystkie zlokalizowane w Krakowie i Gdańsku. Największe z nich to Palio Office Park A w Gdańsku (16 500 m^2 – Cavatina) oraz Equal Business Park D w Krakowie (11 700 m^2 – Cavatina).

Obecnie w budowie znajduje się ok. 1,25 mln m^2 nowoczesnej powierzchni biurowej planowanej do oddania w latach 2021-2023. Według szacunków Cushman & Wakefield do końca 2021 roku ukończonych zostanie 590 tys. m^2, natomiast w 2022 r. – ok. 520 tys. m^2. Biorąc pod uwagę obecną sytuację pandemiczną i mniejszą aktywność najemców, spodziewamy się ograniczenia liczby nowych projektów wprowadzonych na rynek z terminem oddania do użytku w latach 2023-2024, co może doprowadzić do wystąpienia efektu luki podażowej w tym okresie.

Popyt

W pierwszym kwartale 2021 r. najemcy wynajęli łącznie 207 500 m^2 powierzchni biurowej, co jest wartością o 41 proc. niższą niż w tym samym okresie roku poprzedniego. Spadek popytu wynika przede wszystkim z czasowego wstrzymania wielu procesów dotyczących najmu nowej powierzchni w związku z niepewnością co do przyszłej sytuacji. Struktura popytu w pierwszym kwartale była podobna do poprzednich okresów od początku pandemii i charakteryzowała się dużym udziałem renegocjacji (38 proc.) kosztem umów dotyczących nowych powierzchni (relokacji) (58 proc.) oraz ekspansji (4 proc.).

Oczekujemy, że popyt na powierzchnie biurowe w 2021 r. może być zbliżony wolumenowo do poziomu z ubiegłego roku. Jednocześnie będzie to rok odbicia na rynku ze względu na wznowienie procesów wstrzymanych w 2020 r.

Wskaźnik powierzchni niewynajętej

Wysoki poziom nowej podaży oraz niższy popyt zarejestrowany w ciągu ostatnich 12 miesięcy doprowadziły do wzrostu poziomu pustostanów. Na koniec pierwszego kwartału 2021 wskaźnik powierzchni niewynajętej osiągnął poziom 12,2 proc. co oznacza wzrost o 0,9 pp. w ujęciu kwartalnym oraz o 3,8 pp. rok do roku.

Ponadto, na skutek niepewności gospodarczej spowodowanej wybuchem pandemii utrzymał się wysoki poziom podnajmów oferowanych na rynku. Według szacunków Cushman & Wakefield na koniec pierwszego kwartału 2021 roku, blisko 138 000 m^2 powierzchni biurowych w tej formie było oferowane w stolicy, co jest wielkością o 30 000 m^2 wyższą niż w IV kwartale 2020 roku oraz około 144 000 m^2 w miastach regionalnych, gdzie wielkość podnajmów pozostała na analogicznym poziomie do okresu sprzed trzech miesięcy. Dane o podnajmach nie są uwzględnione w statystykach dotyczących dostępnej powierzchni biurowej, jednak realnie podwyższają jej wielkość.

Stawki czynszu

Po korekcie stawek czynszu w ostatnich dwunastu miesiącach, stawki bazowe za najlepsze powierzchnie biurowe w Warszawie wyniosły 23,00 – 25,00 EUR/m^2/ miesiąc w strefie Centrum oraz 13,50 – 16,50 EUR/m^2/ miesiąc w strefie poza Centrum. W miastach regionalnych czynsze za najlepsze powierzchnie utrzymały się na dotychczasowym poziomie 12,00 – 15,00 EUR/m^2/miesiąc. W kolejnych kwartałach spodziewamy się dalszej stabilizacji czynszów bazowych, na co wpływać będzie stopniowa po-

prawa sytuacji pandemicznej oraz rosnąca aktywność najemców aktywnych na rynku.

Powierzchnie flex

Operatorzy oferujący powierzchnie biurowe w wynajmie krótkoterminowym działają na polskim rynku już od ponad 20 lat, ale rozwój sektora powierzchni flex w Polsce przyspieszył dopiero w ostatnim dziesięcioleciu.

Na początku 2021 roku całkowite zasoby powierzchni typu flex wyniosły 279 400 m^2, co stanowi ok. 2,4 proc. całkowitego zasobu nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce. W przypadku tradycyjnych powierzchni biurowych, największym i najbardziej dynamicznie rozwijającym się rynkiem jest Warszawa, która oferuje blisko 61 proc. dostępnych powierzchni elastycznych w Polsce. Niemniej jednak, wraz z dynamicznym rozwojem rynku flex w Warszawie w latach 2017-2018, równocześnie mogliśmy obserwować ekspansję operatorów w miastach regionalnych. Obecnie największy zasób powierzchni typu flex w miastach regionalnych znajduje się w Krakowie i stanowi 14 proc. całkowitego zasobu powierzchni elastycznej w Polsce. Kolejnymi rynkami regionalnymi oferującymi szeroki wachlarz powierzchni flex są Wrocław (7 proc.), Trójmiasto (7 proc.) oraz Łódź (5 proc.).

Analizując strukturę właścicielską działających centrów, możemy wskazać, że ponad 60 proc. całkowitej powierzchni jest zarządzane przez pięciu największych operatorów – IWG (22 proc.), WeWork (16 proc.), Business Link (9 proc.), New Work (7 proc.) oraz CitySpace (6 proc.).

Wybuch pandemii koronawirusa, a co za tym idzie spadek popytu na powierzchnie elastyczne doprowadził do wstrzymania ekspansji części operatów, którzy skupili swoje działania na prowadzeniu działających centrów i dostosowaniu ich do wprowadzanych obostrzeń. Niemniej jednak, w drugiej połowie 2020 i na początku 2021 roku zarejestrowaliśmy zawarcie kilku dużych umów najmu, takich jak transakcja CitySpace w budynku West 4 Business Hub we Wrocławiu (3350 m^2), Spaces w projekcie Wave A w Gdańsku (3300 m^2) czy CitySpace w projekcie Face2Face w Katowicach (2500 m^2). Łącznie w ubiegłym roku aktywność operatorów flex na rynku najmu spadła o 42 proc. względem 2019 roku.

Jednym z trendów w segmencie biur flex, obserwowanym w 2020 roku, który będzie również widoczny w 2021, jest relatywnie duża aktywność właścicieli budynków biurowych, dla których przestrzenie tego typu zaczęły stanowić ważną część strategii komercjalizacji projektów. Wprowadzenie do oferty budynków przestrzeni typu flex daje właścicielom większą elastyczność w pozyskiwaniu najemców, którzy ze względu na pandemię są mniej skłonni do zawierania długoterminowych zobowiązań. Do deweloperów i właścicieli budynków biurowych, którzy w ostatnim czasie zdecydowali się na otworzenie swoich biur serwisowanych możemy zaliczyć takie spółki jak Cavatina, Immofinanz, Warimpex czy Buma.

Trendy 2021 – Rynek biurowy w Polsce

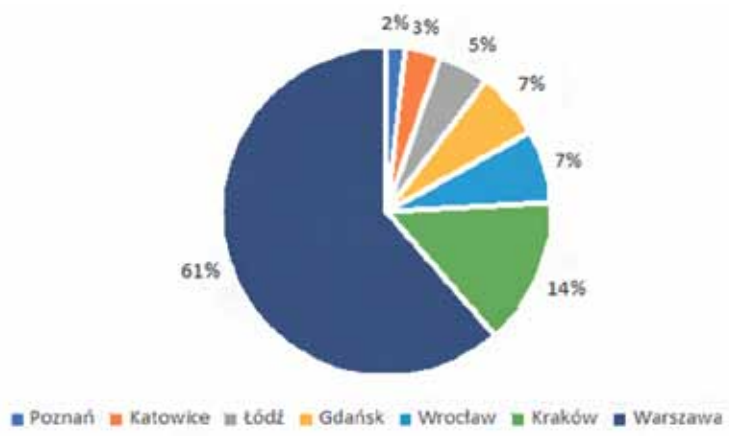
• Dalszy rozwój pandemii i tempo szczepień będą miały kluczowy wpływ na zdefiniowanie kierunku rozwoju rynku. Jednocześnie nie możemy jednoznacznie określić kiedy wrócimy do biur, ponieważ będzie to zależeć przede wszystkim od poczucia bezpieczeństwa ich użytkowników.

• Niezależnie od kierunku, w którym będzie rozwijać się pandemia, dla większości najemców kluczowym czynnikiem przy podejmowani decyzji o najmie powierzchni w najbliższych latach, będzie elastyczność. Ten trend będzie przejawiać się rosnącą presją na skrócenie okresu najmu, możliwością zrezygnowania z części powierzchni czy możliwością alokowania zachęt finansowych. Przy zmniejszonym popycie na powierzchnie biurowe, największym zainteresowaniem cieszyć się będą projekty, których właściciele podejdą elastycznie do potrzeb poszczególnych najemców.

• Jednym z elementów, dających większą elastyczność najemcom w budynkach, mogą być powierzchnie typu flex, które właściciel może traktować jako bezpieczny bufor dla firm szukających możliwości ograniczenia kosztów najmu biura. Dużym zainteresowaniem firm będą cieszyć się powierzchnie oferowane jako produkt serwisowany pozwalający zaspokoić krótkoterminowe potrzeby dotyczące zwiększenia zajmowanej przestrzeni.

• Praca zdalna w 100 proc. w nowej rzeczywistości będzie rzadkością, natomiast coraz większym zainteresowaniem po wygaszeniu pandemii będzie cieszyć się praca w modelu hybrydowym, który łączy w różnym stopniu pracę w standardowym biurze z pracą w biurze elastycznym oraz pracę zdalną.

Całkowite zasoby powierzchni flex w Polsce



• W ciągu ostatnich 12 miesięcy jednym z częstszych sposobów szukania oszczędności przez najemców było oferowanie powierzchni w formie podnajmu. Pomimo rosnącej ilości powierzchni oferowanej w tej formule na rynku biurowym, popyt na nie jest relatywnie niski, a duża konkurencja w postaci biur elastycznych utrudnia pozyskanie najemców. W najbliższych miesiącach będziemy mogli obserwować ograniczenie liczby nowych ofert podnajmu na rynku oraz zdejmowanie z rynku ofert, które nie znalazły podnajemcy.

Trendy 2021 – Powierzchnie elastyczne

• Od początku trwania pandemii mogliśmy zaobserwować stosunkowo szybką reakcję operatów przestrzeni elastycznych na zmieniające się warunki biznesowe, a działania, które podejmowali były zbliżone do aktywności właścicieli nieruchomości ze wszystkich segmentów rynku nieruchomości komercyjnych mających na celu dostosowanie swojej oferty do nowej rzeczywistości.

• Pandemia przyspieszyła pewne trendy dotyczące dalszego rozwoju środowiska pracy, które były obserwowane już od dłuższego czasu. Definiują one nowoczesną przestrzeń jako inspirujące miejsce, wspierające kreatywność i innowacje, przekazywanie wiedzy jak i kontakt pomiędzy pracownikami. Ten cel jest zbliżony do definicji elastycznego środowiska pracy, które oferują przestrzenie flex. Pozwala to zakładać, że wykorzystanie powierzchni flex będzie jednym z głównych trendów w nowej rzeczywistości. Niemniej jednak, okres zarówno w trakcie jak i po pandemii będzie wymagać od operatorów ponownego przemyślenia ich produktu i dostosowania go do zmieniających się potrzeb najemców.

• Jeszcze przed wybuchem pandemii sektor małych przedsiębiorstw oraz freelancerzy przestali być głównym typem klientów operatorów przestrzeni elastycznych. W ostatnich latach mogliśmy obserwować coraz większą liczbę globalnych klientów korporacyjnych, którzy zdecydowali się włączyć przestrzenie elastyczne do swojego portfela zajmowanych przestrzeni biurowych. Obecnie otoczenie rynkowe powoduje, że znaczna część klientów dokonuje oceny swoich potrzeb odnośnie wykorzystania powierzchni biurowej i analizuje możliwość wykorzystania przestrzeni elastycznych, co w średnim i długim terminie może powodować wzrost zainteresowania tego typu powierzchniami.

• Pandemia wpłynie również na powody, dla których organizacje będą coraz częściej skłaniać się do wykorzystania przestrzeni elastycznych zarówno tymczasowo jak i długoterminowo. Czynniki które będą na to wpływać to:

◦ Możliwe przesunięcia w realizacji projektów biurowych lub aranżacji tradycyjnej przestrzeni biurowej.

◦ Wzrost zapotrzebowania na zwiększenie powierzchni w krótkim lub średnim terminie ze względu na wdrożenie zasad dystansu społecznego.

◦ Opóźnienie decyzji o przedłużeniu umowy najmu tradycyjnego lub niechęć do długoterminowych zobowiązań.

◦ Optymalizacja kosztów może powodować, że najemcy będą się skłaniać ku alternatywnym rozwiązaniom jak np. rozłożenie wysokich nakładów początkowych na stałe miesięczne koszty.

◦ Popularyzacja pracy zdalnej sprawi, że część firm może zdecydować się na wynajem powierzchni tymczasowej w lokalizacjach mieszkalnych, żeby skrócić czas dojazdu pracowników z domu do miejsca pracy.

◦ Okres pandemii miał relatywnie duży wpływ na stabilność finansową operatorów, zwłaszcza tych, którzy jeszcze przed pandemią byli na etapie ekspansji i budowaniu skali swoich operacji. W kolejnych kwartałach będziemy mogli obserwować przejęcia niektórych powierzchni od operatorów o gorszej kondycji finansowej zarówno przez konkurencję jak i właścicieli nieruchomości, którzy coraz chętniej decydują się na włączenie elastycznego środowiska pracy do swojej oferty produktów.

Elastyczne biura wpisują się w nowe trendy na rynku pracy

Do 2030 r. około 30 proc. powierzchni biurowej wynajmowanej przez firmy będzie miało formę elastyczną.

Lisa **Zettlin**

Managing Director, CitySpace

Wnętrza biur aranżuje się inaczej już od pewnego czasu. Dziś są bardziej przytulne, kameralne i cieplejsze niż kiedyś. Pomieszczenia wspólne są bardziej zróżnicowane i efektowne. Większy nacisk kładzie się na funkcjonalność, wygodę i pracę zespołową. Do wykańczania wnętrz używa się lepszych materiałów. To podstawowe różnice.

Obecnie nowe technologie powinny przede wszystkim wspierać pracę w modelu hybrydowym, dlatego największą rolę będą odgrywać technologie komunikacyjne oraz te umożliwiające zarządzanie czasem i przestrzenią. Wzrost popularności pracy hybrydowej wpływa także na rozwój coworkingu i biur typu flex. Zapotrzebowanie na biura elastyczne w Polsce rośnie od kilku lat, a upowszechnianie się modelu hybrydowego jedynie ten proces przyspieszyło. W tym rozwiązaniu najlepiej sprawdzają się właśnie biura elastyczne, ze względu na swoją komplementarność. Idealnie wpisują się w nowe trendy na rynku pracy, a uwzględniając zmiany zachodzące przed pandemią, które teraz przybrały na sile, należy spodziewać się, że w następnych miesiącach i latach zainteresowanie nimi będzie nadal rosło. Do 2030 r. około 30 proc. powierzchni biurowej wynajmowanej przez firmy będzie miało formę elastyczną. Dziś rynek spodziewa się osiągnięcia tego pułapu jeszcze szybciej. CitySpace jest aktywnym uczestnikiem i inicjatorem zmian na rynku biurowym. Świadczą o tym zarówno modernizacje podjęte już wcześniej, na samym początku pandemii, jak i otwarcia dodatkowych lokalizacji oraz planowana ekspansja na nowe rynki.

Ewolucja biur trwa od kilku lat

W dzisiejszych czasach liczy się wielofunkcyjność. Przyszłość należy do budynków, projektów spełniających kilka funkcji naraz. Idealnym przykładem są projekty miastotwórcze, łączące mieszkania, biznes, rozrywkę, kulturę, edukację czy sport. Wszystko, czego człowiek spodziewa się od miasta, będzie na wyciągnięcie ręki. Tego typu projekty są przyszłością, ponieważ w sposób naturalny zacierają granicę między pracą a wypoczynkiem. Warto zwrócić uwagę na to, że na biura elastyczne można spojrzeć w ten sam sposób – nie bez powodu nazywa się je biurami hybrydowymi.

Należy podkreślić, że pandemia nie rozpoczęła ewolucji rynku biurowego, bo ta trwa od kilku lat. Pandemia ją tylko przyspieszyła. Proces zmian, skierowany ku większej elastyczności, dokonuje się teraz w naprawdę szybkim tempie. Główną tego przyczyną jest przejście dużej liczby firm na hybrydowy model pracy, do czego najlepiej przystosowane są biura elastyczne. To jeden z efektów pandemii, która w wielu miejscach wymusiła wprowadzenie pracy zdalnej. Okazało się jednak, że sama praca zdalna nie wystarczy. Niezbędne jest jej połączenie z pracą biurową. W biurach firmy zaczęły ograniczać liczbę wynajmowanych stanowisk pracy w zamian za większy dostęp do salek spotkań i przestrzeni wspólnych.

Zjawisko pracy hybrydowej napędza ewolucję rynku biurowego.

POWRÓT DO BIUR

Biuro nabrało szczególnego znaczenia

Praca w trybie home office ma także wymiar personalny, dotykający każdego z nas.

Katarzyna **Jasińska**

dyrektor zarządzająca,
Bene Warszawa

Z jednej strony, dążąc do ograniczania kontaktów bezpośrednich, spędzamy w biurach mniej czasu, z drugiej jednak zaczęliśmy je dużo bardziej doceniać jako przestrzeń oferującą komfort pracy, skupienie, wspierającą efektywność i pozwalającą osiągnąć efekt synergii wynikającej z pracy zespołowej. Biuro nabrało szczególnego znaczenia jako miejsce powstawania nowych pomysłów, a także jako integrator zespołów, budujący poczucie przynależności i identyfikacji z firmą. Tego nie zapewniają komunikatory i spotkania online.

Potrzeba interakcji bezpośrednich

Możemy sprawnie zorganizować pracę zdalną, ale pewnych celów związanych z kreatywnością czy zaangażowaniem zespołu nie osiągniemy bez interakcji bezpośrednich. Pandemia pokazała nam, jak ten element współpracy był przez nas dotychczas niedoceniany i jak kluczowa jest jego rola w rozwoju biznesu. Z drugiej strony praca w trybie home office ma także wymiar personalny, dotykający każdego z nas. Jesteśmy coraz bardziej zmęczeni zamknięciem, brakiem bodźców wynikających z interakcji ze współpracownikami, czy zaburzeniem równowagi pomiędzy życiem prywatnym i zawodowym. A wszystko to mimowolnie przekłada się na naszą motywację do pracy. Dlatego coraz więcej badań prowadzonych wśród pracowników pokazuje, że choć doceniamy zalety pracy z domu, to chcielibyśmy powoli wracać do biura. Najchętniej wskazywanym modelem jest tryb hybrydowy, dzielący czas przeznaczony na obowiązki zawodowe na dni pracy z domu i z biura.

Korzystnie dla wszystkich

To rozwiązanie korzystne z punktu widzenia zarówno firmy, która może w ten sposób podnosić efektywność, jak i pracowników, którzy czują się bezpieczniej w biurze w mniejszych grupach. Wydaje się, że w najbliższym czasie coraz więcej firm będzie z takiego modelu pracy korzystało i ma on szansę pozostać z nami również po pandemii. Ze zmianą modelu pracy wiąże się zaś konieczność spojrzenia na dotychczasową przestrzeń roboczą oczami pracowników i dokonania pewnych modyfikacji, zapewniających komfortowe warunki do pracy w trybie hybrydowym.

Dlatego aktualne trendy w aranżacji biur to przede wszystkim mobilność i elastyczność, pozwalające na szybką zmianę wnętrza wraz z bieżącymi potrzebami firmy. Nowoczesne koncepcje biura charakteryzuje większa część powierzchni wspólnych, które można dowolnie aranżować i zmieniać zgodnie z wytycznym dystansu społecznego czy potrzebami pracowników. Do lamusa odchodzą stałe podziały pomieszczeń realizowane za pomocą zabudowy GK czy ciężkich konstrukcji szklanych. Przestrzenie obecnie dzielone są mobilnymi elementami, gotowymi do ponownego wykorzystania w innej aranżacji.

W obliczu nowych wyzwań

Pandemia jako taka nie wpłynęła negatywnie na branżę aranżacji biur, zmiana stylu pracy postawiła za to przed nami nowe wyzwania. W czasie pandemii nowy model zarządzania, wzrost mobilności czy transformacja cyfrowa, których spodziewaliśmy się na przestrzeni najbliższych kilku czy kilkunastu lat, znacznie przyspieszyły. Na znaczeniu zyskały takie aspekty, jak współpraca, interakcja społeczna czy wydajność, i to one będą odgrywały bardzo ważną rolę w obszarze zawodowym również po pandemii. Biura muszą się do nich dostosować, szybko i elastycznie zmienić swoje wnętrza, aby wspierać zespoły i maksymalizować efektywność.

Z drugiej strony wiemy, że nowe modele pracy częściowo już z nami zostaną i w określonych przypadkach praca z domu będzie w stanie zastąpić biura firmowe. To z kolei tworzy zupełnie nową niszę w branży wyposażenia biur – domowe miejsca pracy, które muszą być tak komfortowe, jak klasyczne biuro i jednocześnie różnorodne, aby wpasowywały się w domowe wnętrza.

Nieustanny rozwój

Utrzymanie biznesu jest możliwe w różnych warunkach, jednak pomimo pandemii i licznych ograniczeń celem większości firm jest nadal rozwój. Do budowania zespołu, podnoszenia jego efektywności czy tworzenia nowych idei potrzebne są interakcje bezpośrednie, którym nie sprzyja praca w trybie home office. Dodatkowo coraz więcej badań pokazuje, że także sami pracownicy skłaniają się do powrotu do pracy biurowej. Wyzwania związane z łączeniem pracy z obowiązkami domowymi, brak równowagi, poczucie izolacji czy brak doceniania ze strony przełożonych sprawiają, że bardziej przychylnie patrzą na takie rozwiązania, jak tryb hybrydowy. Sami pracodawcy także stopniowo przygotowują się do przywracania pracy zespołowej, tryb domowy to mniejsza kontrola nad pracownikami i utrudniona praca w zespole. Kluczowym czynnikiem pozostaje dopasowanie biura do nowych wyzwań – zapewnienie przestrzeni i środków ochronnych, które pozwolą na bezpieczny powrót do pracy stacjonarnej.

Biura nowej normalności

Jeśli istnieje słowo, które łączy dzisiaj wszystkich uczestników rynku nieruchomości i jest odmieniane przez wszystkie przypadki, to jest to bez wątpienia słowo elastyczność. Co innego oznacza ona dla najemców, co innego dla deweloperów, a w jeszcze innym kontekście mówią o niej projektanci wnętrz. Niemniej jednak pozornie rozbieżne pojmowanie elastyczności ma ostatecznie wspólny mianownik, którym jest zdolność dostosowywania się do nowej normalności.

Kamil **Krępa**

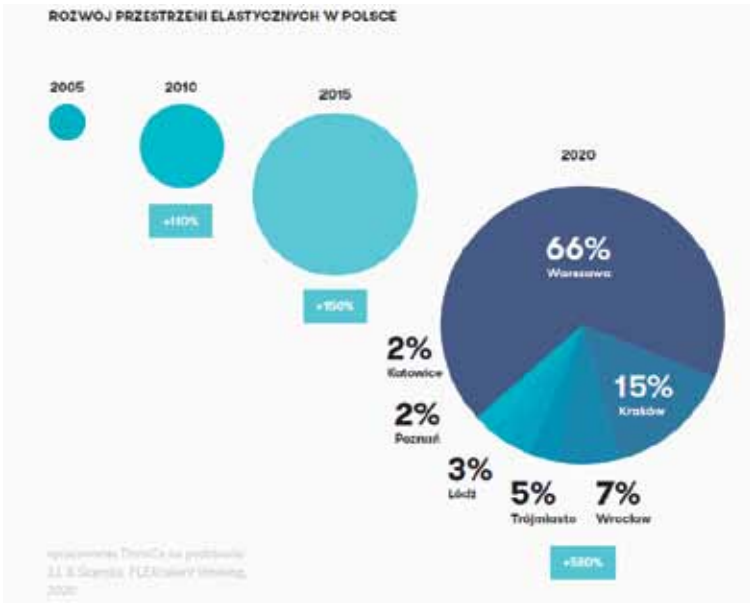
dyrektor ds.
komercjalizacji, TDJ Estate

Adaptować do nowej sytuacji postpandemicznej muszą się organizacje, które obecnie redefiniują wygląd przyszłej formy świadczenia pracy i to ilu pracowników na stałe zostanie w domach, a ilu zdecyduje się na pracę stacjonarną. Do tych potrzeb muszą się również przystosować projektanci, których zadaniem stało się także przewidywanie takich rozwiązań, które w możliwie szybki sposób pozwolą na rearanżację stanowisk pracy z otwartych przestrzeni biurowych na układ sprzyjający większemu komfortowi pracy, zachowujący wymagane odległości pomiędzy pracownikami, uwzględniający dodatkowe otwarte strefy spotkań czy strefy kreatywne.

Zadbać o dobrostan pracowników

Wymuszona pandemią praca zdalna na masową skalę jest bez wątpienia katalizatorem zmian i przyspieszenia popularyzacji hybrydowego modelu pracy. Natomiast model ten ze względu na swoją charakterystykę sprzyja rozwojowi powierzchni wielofunkcyjnych, biur elastycznych, przestrzeni serwisowanych i biur coworkingowych. Świadczy o tym chociażby fakt, iż tylko w ostatniej dekadzie w Polsce przybyło ich ponad 250 tys. m^2.

Kolejnym ważnym aspektem, który pandemia jedynie uwypukliła, jest wellbeing, czyli „dobrostan" psychiczny i fizyczny pracowników w przestrzeniach biurowych. Firmy z sektora nowoczesnych usług dla biznesu (BPO/SSC/ITO)[1] zauważają, iż aspekt dobrostanu pracowników jest bezpośrednio skorelowany z ich produktywnością, skłonnością do współpracy, częstotliwością korzystania ze zwolnień zdrowotnych, rotacją pracowników, czy ergonomią środowiska pracy. Dobrostan na stałe zagościł na liście wymagań stawianych przez potencjalnych klientów przestrzeni biurowych, będąc istotnym elementem w budowaniu wizerunku pracodawcy. Według State of the Industry (*Employee wellbeing, culture and engagement in 2017*) aż 80 proc. pracowników decyduje się na pracę w danej organizacji, właśnie ze względu na aspekty związane z tym, jak pracodawca dba o dobre samopoczucie i komfort swoich pracowników.



Źródło: „Biura nowej normalności", ThinkCo – Real Estate Research Lab, 2021

Bezpieczny powrót do biura

Co należy więc zrobić, jakie działania wdrożyć, aby powrót do biur dla każdego użytkownika był bezpieczny i odpowiadał na ich nowe potrzeby?

Pierwszym z działań, jakie należy podjąć, aby pracownicy czuli się komfortowo w trakcie powrotu do biur, jest zapewnienie im bezpieczeństwa w budynku. W biurowcach .KTW aspekt ten został potraktowany jako priorytet i już w fazie projektowej zostały wdrożone rozwiązania związane m.in. ze zdalną kontrolą dostępu, podwójnym zasilaniem czy odpowiednią wentylacją biur. Wszystkie układy są ściśle monitorowane przez kilkaset czujników zintegrowanych w BMS i na bieżąco serwisowane przez służby techniczne oraz niezależnych ekspertów. Budynek .KTW I jest w pełni bezdotykowy (każdy z pracowników lub gości może dostać się na daną powierzchnię, używając jedynie karty magnetycznej). Co więcej, od marca 2020 r. wprowadzono ścisłą politykę dezynfekcji i ozonowania powierzchni wspólnych z wykorzystaniem środków przyjaznych dla środowiska. Na bieżąco prowadzona jest również komunikacja z najemcami, uświadamiająca pracowników, jak ważne jest dbanie o swoje zdrowie fizyczne i psychiczne. Słuszność i istotność tych działań potwierdza certyfikat WELL Health & Safety, który w grudniu 2020 został przyznany jako pierwszemu w Polsce, właśnie obiektowi .KTW I.

W odpowiedzi na obecnie zachodzące zmiany, rynek biurowy nieustannie poszukuje rozwiązań, które zaspokoją potrzeby różnych pokoleń, jednocześnie umożliwiając im budowanie relacji i rozwoju zawodowego w bardziej wymagających niż dotąd czasach. Świadome projektowanie wielofunkcyjnych kompleksów biurowych powinno skupiać się więc na tworzeniu bezpiecznych i komfortowych miejsc interakcji społecznych i pracy zespołowej – zarówno na poziomie architektury i urbanistyki, jak i funkcjonalności atrakcyjnego środowiska pracy.

1. Raport ABSL 2020

WRACAMY DO FORMY

Rynek biurowy za bardzo się nie zmieni, bo my potrzebujemy się spotykać, potrzebujemy powierzchni biurowej – mówi Łukasz Wasilewski, partner w firmie Nuvalu Polska, w rozmowie z Agnieszką Bulus-Trando w BiznesInfo.TV

Powoli wychodzimy z okresu pandemii, a przynajmniej taką mamy nadzieję. Możemy więc zaobserwować efekty pracy zdalnej. Jakie Państwo dostrzegli skutki home office?
Jestem zdania, że konsekwencje home office będziemy długo jeszcze obserwowali. Dzisiaj możemy ocenić jedynie skutki krótkofalowe. Część firm wciąż pracuje w systemie hybrydowym. Niektóre pozostały na „pełnym" home office, więc zmiana jeszcze jest przed nimi. Główne zmiany, które zaobserwowałem u nas w organizacji, to rozpad więzi międzyludzkich w zespołach. Ludzie potrzebowali codziennego spotkania przy kawie, wymiany myśli. Tego nie było i widać, że ten brak odbił się na naszych pracownikach. Ucierpiała też efektywność, bo praca oparta na rozmowach wideo wymaga trochę więcej skupienia i efektywność siłą rzeczy spada. Co za tym idzie, nierzadko zatarły się granice pomiędzy czasem prywatnym a czasem pracy.

Musiał się Pan mierzyć z prowadzeniem firmy w nowej sytuacji i jakie trudności Pan napotkał? Jak sobie Państwo z nimi radzili?
Zarządzanie firmą w trakcie pandemii było dla nas o tyle trudne, że jako firma doradcza do tej pory zupełnie nie korzystaliśmy z home office. Wymiana myśli na open space i codzienna praca razem, to była istota naszej działalności. Więc było to zderzenie się z czymś zupełnie nowym. Największą bolączką na początku była organizacja czasu i utrzymanie wysokiej motywacji oraz pozytywnej chęci do pracy i zaangażowania. Z udziałem nowoczesnych technologii starałem się wraz z pozostałymi menadżerami utrzymać duch zespołu, chęć do pracy, wysoką motywację. W ten sposób zarządzaliśmy pracą, organizowaliśmy częste spotkania i myślę, że to udało nam się osiągnąć.

Poprzedni rok to spore wyzwania dla osób zarządzających firmami. Jednocześnie pojawiły się też nowe wymagania wobec menadżerów. Jakie oczekiwania były względem Pana?
To jest bardzo ciekawe pytanie. Sam przez ten czas, kiedy był wprowadzony lockdown, czułem się jak połączenie menadżera z coachem, trochę także z psychoanalitykiem. Dosyć mocno musiałem przecież wspierać swoich menadżerów, podnosić ich na duchu, przekazywać swoją pozytywną energię i motywację. Oni mieli przecież bezpośredni kontakt z naszymi zespołami, a te potrzebowały wsparcia. Wszyscy musieliśmy się przestawić na szybkie zarządzanie, reagowanie, dostosowywanie się do zmiennych warunków. Myślę, że pierwszy moment, w którym ten duch był potrzebny, pojawił się w chwili ustalania planów sprzedażowych. Musieliśmy wtedy dostosować to, czego oczekujemy, do możliwości, które daje pandemia. Myślę więc, że menadżerowie, wychodząc z pandemii, są dziś połączeniem psychoanalityków i przełożonych, patrzących szerzej na potrzeby pracowników. To jest coś, co zostanie z nami na dłużej.

W ostatnich wydaniach „Gazety Finansowej" opublikowaliśmy dwie części raportu „Powrót do biur". Ten wywiad znajduje się w trzeciej części raportu. Pokazuje to skalę przygotowań do powrotu do pracy stacjonarnej. Jak ten powrót wygląda z Państwa punktu widzenia?
Przez cały okres trwania pandemii prowadziliśmy badania i rozmawialiśmy z naszymi klientami. A są to firmy polskie i międzynarodowe, czy też spółki Skarbu Państwa. Zbieraliśmy dane dotyczące tego, jak ludzie odbierają home office, czy chcą z niego wracać, czy będzie jakiś inny system pracy? Prowadziłem także badania wewnątrz swojej organizacji. Wydaje mi się więc, że jesteśmy całkiem nieźle przygotowani do tego, żeby wrócić z home office do pracy stacjonarnej. Jednak powrót z pracy zdalnej nie może być nagły, bo ludzie przyzwyczaili się do pewnych rozwiązań. Dlatego wprowadziliśmy system hybrydowy, uelastyczniliśmy system pracy. Wprowadziliśmy również takie rozwiązania czysto biurowe. Nie ma na przykład wewnętrznych dużych spotkań, żeby nie narażać niepotrzebnie ludzi. W większości przypadków z naszymi klientami także kontaktujemy się w takim systemie. Przeprojektowaliśmy biuro, żeby open space się trochę rozluźniło, żeby było bardziej przyjazne dla pracownika i w większym stopniu stało się miejscem spotkań.

Z Państwa ostatniego raportu wynika, że popyt na biura w Warszawie w 2020 r. spadł aż o 30 proc. Jak Pan sądzi, czy obecna fala powrotu do biur odwróci ten trend i jakie zmiany w wysokości czynszów to spowoduje?
Jestem przekonany, że spadek był przejściowy. Pandemia wywołała w organizacjach pewne zamrożenie, co jest całkowicie zrozumiałe. Firmy nie wiedziały, jaka będzie sytuacja makroekonomiczna, więc siłą rzeczy decyzja o zmianie, czy też powiększeniu biura, została wstrzymana. Natomiast z tego, co widzę, teraz te impulsy wróciły. Siłą rzeczy odmrożą się więc pewne procesy i zaczniemy wracać do tego, co było przed pandemią, czyli powolnego wzrostu zapotrzebowania na powierzchnie biurowe. Oczywiście przez ten czas czynsze biurowe będą pod presją i powrót do poziomów sprzed pandemii zajmie trochę czasu. Jestem jednak optymistą i wydaje mi się, że to powinno nastąpić szybciej niż wolniej.

> **Firmy chcą wracać, więc stopniowo będziemy odbudowywali poziom, który był przed pandemią.**

Mimo zmniejszonego popytu w Warszawie powstało wiele projektów i to spektakularnych. Inne są jeszcze w budowie. Należy tutaj wspomnieć budynki Varso Place, Fabrykę Norblina, Skyliner czy powstający Forest. Na co według Pana mogą liczyć deweloperzy tych budynków?
Wymieniła Pani bardzo ciekawe inwestycje. Ciekawe z tego względu, że są to nie tylko regionalne wizytówki architektoniczne, wyróżniają się również znakomitą lokalizacją. Odpowiadają na wszystkie potrzeby, które może mieć najemca. Jestem przekonany, że właściciele tych budynków z sukcesem je skomercjalizują. Przed pandemią doszłoby do tego szybciej. Skutkiem rocznego opóźnienia będzie wydłużony czas komercjalizacji, ale ona na pewno zakończy się sukcesem.

Obserwujemy teraz rozwój tkanki biurowej na Pradze. Po tym jak Centrum rozszerzyło się w stronę Woli, zaczęło też przesuwać swoje granice na prawy brzeg Wisły. Jak Pan sądzi, czy rozszerzanie się Centrum w tych dwóch kierunkach, czyli na Wolę i na Pragę, będzie postępowało? Czy to jest już początek trendu odchodzenia od Mokotowa jako tej głównej dzielnicy biznesowej Warszawy?
Mokotów jako dzielnica biurowa spełnił swoją funkcję. Budował pewną kulturę biurową, przyzwyczailiśmy się do pracy w biurowcach. Miał też swoje minusy, powstawał dekady temu, komunikacja nie jest najmocniejszą stronę tej dzielnicy. Poza tym bardzo mocno Służewiec wyludniał się po godzinach pracy biur. Dzisiaj następuje zmiana, bo Służewiec zmierza w kierunku dzielnicy multifunkcyjnej, czyli będziemy mieli rozrywkę, mieszkania, biura, więc wszystko będzie w jednym miejscu, ale nie będzie to już stricte biurowa dzielnica. Natomiast jeśli chodzi o Wolę i Pragę, te dzielnice mają bardzo mocną tkankę miejską. Ona tam była, biurowce wpisują się w charakter tych dzielnic. Obie dzielnice są świetnie skomunikowane. Doskonałym przykładem z Woli będzie okolica ronda Daszyńskiego, gdzie mamy każdy możliwy środek transportu. Ludzie chcą tam pracować, chcą tam przyjeżdżać, podobnie jest z Pragą. Co ważne, te dwie dzielnice się od siebie różnią. Tak jak Wola przyciąga wysokościowce, tak na Pradze mamy więcej obiektów typu kampusowego. Centrum Praskie Koneser jest dobrym przykładem tego, jak będą wyglądały praskie biura. Moim zdaniem to jest kierunek, który będzie się utrzymywał. Czyli zarówno rozwój specyficznych biur na Pradze, jak i wysokościowców na Woli.

Czyli przechodzimy z Mokotowa na te dwie dzielnice?
Tak, ten ruch jest widoczny. Oczywiście spora rzesza najemców wciąż ceni Służewiec i Mokotów. Tutaj pozostały ich siedziby i oni pewnie będą wierni tej dzielnicy, natomiast widzimy przepływ najemców na kolejne lokalizacje biznesowe.

Przejdźmy na chwilę do samych biur. Jak będzie zaaranżowane biuro przyszłości, aby zachęcić pracowników do powrotu?
To jest pytanie, które zadajemy sobie z naszą pracownią Concept Space, bo dla każdego najemcy pracujemy nad nowymi rozwiązaniami. Będziemy przychodzili do biura, żeby pracować w zespole, może spotkać się z klientem. To, co również będzie się rozwijało w biurach i co już widzimy, to są systemy informatyczne zarządzania ruchem wewnątrz biur, czyli wolnymi biurkami, wolnymi salami konferencyjnymi, żeby ruch odbywał się płynnie. Wszystko po to, by minimalizować niepotrzebne ryzyka. Jestem głęboko przekonany, że wszystko będzie zmierzało w tym kierunku. Biura stacjonarne są potrzebne, wszyscy nasi klienci mówią, że wrócą do nich w jakiś sposób i głównie naciskają na to, żeby to było fajne, wygodne i bezpieczne miejsce dla pracownika.

Pandemia bardzo dużo zmieniła, spowodowała też wzrost liczby pustostanów i na pewno nadal to będzie widoczne. Jednakże Państwo przekonują w swoich publikacjach, że w Polsce ta recesja jest mniej odczuwalna niż w krajach Europy Zachodniej. Jakie są tego przyczyny?
Ja jestem optymistą i uważam, że polska gospodarka jest silna i jesteśmy ważnym członkiem Unii Europejskiej. Mam także wrażenie, że wirus z naszą gospodarką obszedł się w miarę łaskawie. Te fundamenty pozwalają z pewną ufnością patrzeć w przyszłość. Z poziomu rynku biurowego widzę, że jesteśmy w stanie, oczywiście, jeżeli nic niespodziewanego się nie wydarzy, szybko wrócić do tych poziomów, które były przed pandemią. Pozostajemy atrakcyjnym rynkiem pracy, lokują się u nas zarówno centra usług wspólnych, jak i siedziby dużych organizacji. Również polskie firmy, które z powodzeniem przeszły przez kryzys, rozwijają się, potrzebują powierzchni biurowej, by utrzymać zatrudnienie. Także myślę, że chociaż recesja jest nieunikniona, to nie będzie tak głęboka, jak na Zachodzie.

Ostatnie pytanie o prognozy na przyszłość na rynku biur. Jakie modele pracy się sprawdzą? Mówił Pan o ergonomii, o innym rodzaju biur. Jaką rzeczywistość biurową zastaniemy za 5 lat?
W tym momencie, biorąc pod uwagę to, jak niespodziewanym zdarzeniem była pandemia, jest to naprawdę trudne pytanie. Natomiast jeśli nic nieprzewidzianego się nie wydarzy, to jestem przekonany, że rynek biurowy za bardzo się nie zmieni, bo my potrzebujemy się spotykać, potrzebujemy powierzchni biurowej. Firmy chcą wracać, więc stopniowo będziemy odbudowywali poziom, który był przed pandemią. Jestem więc zdania, że rynek biurowy, będzie się rozwijał w tym właściwym kierunku.

POWRÓT DO BIUR

BIURO W POSTPANDEMICZNEJ RZECZYWISTOŚCI

Gospodarka idzie w kierunku modelu rozproszonego, który realnie przełożył się na zmianę modelu pracy – komentuje Kamil Krępa, dyrektor ds. komercjalizacji w firmie TDJ Estate, w rozmowie z Agnieszką Bulus-Trando w BiznesINFO.TV

Nasza rozmowa dotyczyć będzie najważniejszych aspektów biura przyszłości. A więc nowej roli biur, ekologii i nowych technologii w przestrzeniach biurowych, a także biur flex i coworków, trendów work-life balance i well-being oraz egzaminu, jaki przeszli pracodawcy podczas pandemii. W jaki sposób zmieniła się rola biura przez ostatni rok i jakie aspekty zyskały na znaczeniu a w jakim obszarze dostrzegł Pan największe zmiany?

Największą zmianą było na pewno opustoszenie biur. Wraz z nadejściem epidemii wielu pracodawców zdecydowało się skierować swoich pracowników na pracę zdalną. W tym czasie nasze biurowce opustoszały, niemniej jednak nadal nimi zarządzaliśmy. Z naszej perspektywy codzienne działania nie uległy więc zmianie. Warto jednak zauważyć, że z komfortu pracy zdalnej mogło skorzystać jedynie trzynaście procent ogółu zatrudnionych w gospodarce, to jest nieco ponad dwa miliony osób. To duża liczba, nie jest ona jednak tożsama z całą grupą pracowników biurowych. Dziś wiemy, że znany nam do tej pory stacjonarny model świadczenia pracy będzie ulegał zmianie, pracodawcy są tego świadomi, a biura muszą się dostosować do nowej rzeczywistości i być przede wszystkim miejscem bezpiecznym, miejscem spotkań i wymiany doświadczeń.

Wiele teraz się mówi o biurach flex, które mają być rozwiązaniem skrojonym na obecne czasy, pracy zdalnej czy też hybrydowej. Jak Pan sądzi, czy te elastyczne powierzchnie biurowe wyprą standardowe biura?

Obecnie pojawiło się bardzo wiele nowych sformułowań: biura flex, biura cowork, biura serwisowane, także sam model pracy: praca hybrydowa czy praca zdalna. Wiele zagadnień w ostatnim roku zyskało na popularności, natomiast musimy zauważyć globalną zmianę. Nasza gospodarka idzie w kierunku modelu rozproszonego, który przełożył się na zmianę modelu pracy. Praca już nie musi być wykonywana w danym miejscu, przy przypisanym do niej biurku. Pracodawcy, organizacje, firmy doradcze zauważają trend, polegający na tym, iż firmy mogą podejmować już dziś decyzje o tym, by część zespołu pracowała w trybie zmianowym czy hybrydowym. Gdzie 2-, 3 dni są dniami w biurze w danej lokalizacji, a pozostałe mogą być dniami pracy zdalnej. Mamy tutaj również możliwość podjęcia przez organizacje decyzji o pewnej optymalizacji zajmowanej powierzchni biurowej. Skoro zespół nie jest już w stu procentach obecny stacjonarnie w danej lokalizacji, to część firm decyduje się na redukcję zajmowanej przestrzeni pracy. Tryb zdalny powoduje, że potrzebujemy więcej powierzchni na spotkania mniej formalne, gdzie właśnie strefy relaksu można zaaranżować pod tego typu aktywności. Trend biur flex i rozwiązań bardziej rozproszonych, pracodawcy mogą realizować poprzez obecność w wielu miastach regionalnych. To już nie musi być jedna siedziba w Warszawie, a na przykład biuro centralne i satelity w postaci biur regionalnych. W mniejszej skali oczywiście, ale jednak tworzące jedną całość. Mogą one być lokalizowane w tych już gotowych rozwiązaniach typu coworking lub flex.

> **Praca już nie musi być wykonywana w danym jednym miejscu, przy przypisanym do niej biurku.**

Jaki wskazałby Pan najważniejszy aspekt nowej rzeczywistości biurowej i jak będzie wyglądać biuro przyszłości?

Nie ma tu jednej odpowiedzi, gdyż wiele zmian zachodzi równocześnie. Od 2000 roku możemy zaobserwować w Polsce dynamiczny wzrost firm sektora nowoczesnych usług dla biznesu. To te organizacje w 75 proc. zajmują powierzchnie biurowe w miastach regionalnych – wyłączam z tych rozważań Warszawę, ponieważ ten współczynnik jest w stolicy nieco niższy. To, co mogliśmy zauważyć na rynku, było przenoszeniem pewnej myśli, pewnego know-how, powstałego na Zachodzie i od 2000 roku implementowanego na naszym rynku. Od około pięciu lat możemy także zaobserwować, że to tu w Polsce powstają globalne centra usług GBS, które pomagają usprawnić globalne łańcuchy dostaw, czy procesy księgowe lub finansowe. Istotne jest więc to, że menadżerowie – eksperci podejmują decyzje nie na podstawie wzorców z zewnątrz tylko o własne, wypracowane modele pracy. Stąd też ta nowa normalność to przede wszystkim zrównoważone podejście m.in. do trybu świadczenia pracy. Ponadto coraz częściej zauważamy znaczący wpływ na nowoczesne budownictwo takich aspektów jak poszanowanie środowiska naturalnego, ograniczenie liczby miejsc parkingowych, zwiększenie znaczenia transportu publicznego, istotność czasu spędzanego po pracy na świeżym powietrzu. Te trendy sprzyjają rozwojowi budownictwa mixed-use, czyli rozwojowi projektów, które nie posiadają wyłącznie komponentu biurowego, ale uwzględniają również potrzeby mieszkańców, takich jak zakupy czy spędzanie czasu wolnego. Jako dobry przykład takiego miejsca można podać chociażby centrum Katowic, gdzie podjęliśmy decyzję o realizacji projektu .KTW pod adresem Alei Roździeńskiego 1 a, w bezpośrednim sąsiedztwie Spodka i już ikonicznej Strefy Kultury, które uzupełniamy o komponent mieszkaniowy w postaci naszej inwestycji Pierwsza Dzielnica. Wszystkie te obiekty znajdują się w odległości około 300 metrów obok siebie, dając tym samym możliwość zaspokojenia wszystkich potrzeb użytkowników właśnie w nowym trybie pracy i w nowej rzeczywistości.

Już Pan wspomniał o Państwa realizacji, czyli o katowickim biurowcu .KTW. Biurowiec .KTW I jako pierwszy w Polsce uzyskał certyfikację WELL Health&sSafety. Proszę powiedzieć, co to dokładnie oznacza, czym wyróżnia się budynek, że uzyskał taki certyfikat?

Certyfikacja to kontrola szeregu procedur, ale też rozwiązań technologicznych, które wspierają bezpieczne użytkowanie biurowca. Bezpiecznie nie tylko w dobie epidemii, ale również w „dawnych czasach" sprzed wczesnej wiosny 2020 r. Wiąże się to oczywiście z bezpieczeństwem fizycznym, dostępem do nieruchomości, sprzątaniem czy weryfikacją środków chemicznych, by były neutralne i przyjazne dla środowiska. W biurowcu zastosowany został także jednostronny system wentylacji mechanicznej, czyli całe powietrze nawiewane z zewnątrz do biur jest oczyszczane i odpowiednio uzdatniane. Wszystkie cząstki poniżej parametru 2,5 PMI, czyli tak zwane cząstki smogowe, są wychwytywane i usuwane. To powoduje, że strumienie powietrza wywiewanego i nawiewanego w budynku nie są mieszane, więc wszelkie drobnoustroje i bakterie są neutralizowane.

To jednak tylko jeden z wyznaczników bezpiecznych biur, które potwierdza certyfikat. Mamy również szereg innowacji, związanych z certyfikatami, które wprowadzaliśmy już w roku 2018, które skupiają się na dobrostanie pracowników. Na przykład budżet partycypacyjny tworzony wspólnie z naszymi najemcami czy propagowanie zdrowego tryby życia, well-beingu. Rezultatem tych działań było zdobycie przez .KTW I w grudniu 2020 r., obecnie najbardziej pożądanego certyfikatu WELL Health&Safety.

Obecna sytuacja natomiast wymusiła zmianę w komercjalizacji budynków. Co muszą uwzględniać współczesne strategie komercjalizacji budynków biurowych?

Każdy inwestor podejmuje działanie inwestycyjne, próbując spełnić potrzeby swojej grupy docelowej. Rok 2020 dał pracodawcom, ale też firmom sektora nieruchomości czy doradczym, dużą ilość danych. Dlatego właśnie teraz mówimy o biurach typu flex. Jako odpowiedzialni inwestorzy, deweloperzy powierzchni komercyjnych, powinniśmy w stosownej części, takie przestrzenie właśnie tworzyć. U nas to było naturalne, dlatego też już w 2018 roku w Katowicach można było wynajmować przestrzenie w mniejszej skali, na elastycznych warunkach. Dotyczyło to jednakowo wolumenu powierzchni, długości okresu zobowiązań oraz oczywiście funkcjonalnej aranżacji.

Patrząc szerzej na temat aranżacji biur, jakie powierzchnie biurowe zyskują na popularności wśród inwestorów, czy to są właśnie te powierzchnie typowo flex, czy jednak takie, które pozwalają na pracę hybrydową? Jak to będzie wyglądało w przyszłości, ku czemu skłaniają się inwestorzy i Państwo?

Na rynku nieruchomości komercyjnych od około 5–7 lat można było dostrzegać takie usługi jak doradztwo środowiska pracy, czyli workplace solutions. Ta usługa nie była popularna, wprowadzana jedynie przez główne firmy, które chciały stworzyć zrównoważone, dostosowane do swoich potrzeb warunki pracy. Niemniej jednak była to pewna ekstrawagancja. Dziś po doświadczeniach, które przyniósł ze sobą rok 2020, jest już to powszechny trend. Większość firm, z którymi rozmawiamy, bardzo poważnie podchodzi właśnie do kształtowania nowego środowiska pracy, które na swojej przestrzeni będzie mogło odpowiadać na potrzeby już nie jednej a pięciu generacji pracowników. Czyli mówimy jednakowo o osobach 60+, ale też ludziach młodych, 18-20-letnich. Zatem te wymagania są różne, biuro musi jednak odpowiadać na nie w sposób funkcjonalny, przestrzenny – różnego rodzaju przestrzenie pracy cichej, pracy w skupieniu, pracy kreatywnej, spotkań roboczych grupy projektowej danej firmy bądź też grupy

projektowej z firmami zewnętrznymi, z kontrahentami. Te trendy wspierane przez Activity Based Workplace czy też filozofię Agile są obecnie wdrażane na powierzchniach biurowych. Najemcy, którzy już mają umowę najmu, dostosowują te powierzchnie, a ci nowi, którzy podjęli w roku 2020 odważne decyzje, mające na celu relokację do nowych przestrzeni w tych nowych miejscach budują właśnie swoje biura przyszłości.

Z kolei przez ten rok pracy zdalnej pracownicy biur musieli mierzyć się z różnymi wyzwaniami. Jednakże w jeszcze trudniejszej sytuacji byli pracodawcy, którzy musieli zapewnić warunki do funkcjonowania swoich firm. Jak Pan sądzi, jakie technologie wprowadzone przez różne podmioty najlepiej usprawniały funkcjonowanie firmy w modelu zdalnym i czy pracodawcy zdali egzamin z prowadzenia działalności w czasach pandemii?
Z danych gospodarczych wynika, że dotychczas większość pracodawców zdała ten egzamin, czyli utrzymany został poziom zatrudnienia, słyszymy także o rosnących wynagrodzeniach. Zatem firmy odrobiły lekcję zarządzania kryzysowego. Technologie w zarządzaniu na pewno wsparły ten proces – nie potrafię sobie wyobrazić, co by się działo, gdybyśmy z pandemią mieli do czynienia w 2000 r. Praca, którą dziś świadczymy, byłaby niemożliwa. Ten poziom technologii, który mamy w domach czy też w smartfonach w kieszeniach, daje nieznane wcześniej poczucie komfortu. Dlatego właśnie zarówno pracodawcy, jak i inwestorzy powierzchni biurowych, sięgnęli w tym trudnym czasie m.in. po rozwiązania technologiczne. Nowoczesne aplikacje będą nam podpowiadały już nie tylko produkty, które można zamówić z lokalnego sklepiku czy kantyny. Dziś ta oferta została rozszerzona o status doręczenia do rąk własnych czy też w umówionym miejscu w recepcji, ale także możliwość rezerwacji miejsca pracy czy w pewien sposób „śledzenia" pracowników, którzy będą wykazywali podwyższoną temperaturę ciała. Technologia będzie nam więc pomagała dobrze diagnozować ryzyka i nimi zarządzać.

Państwa inwestycje biurowe znajdują się w Katowicach, czyli obecnie jednym z najbardziej dynamicznych rynków regionalnych. Podczas pandemii nie przerwali Państwo prac budowlanych przy budynku .KTW II, czy to oznacza, że rynki regionalne w mniejszym stopniu odczuły pandemiczne zawirowania i jeśli tak to dlaczego?
To prawda, nie wstrzymaliśmy realizacji kompleksu biurowego .KTW i jego drugiej fazy, czyli wieży .KTW II. Dzięki temu data ukończenia inwestycji nie uległa zmianie i jest planowana na rok 2022 r. Dlaczego podjęliśmy taką decyzję? Otóż wiadome jest, że rynek nieruchomości podlega cyklicznym zmianom. Wszelkie zwiastuny ożywienia czy też kryzysu w większym stopniu dotykają rynki centralne, stołeczne. Tak też właśnie w Warszawie w minionym roku wolumen popytu zmniejszył się niemalże o połowę. A dziś w podsumowaniu pierwszego kwartału 2021 r. w Krakowie mamy ponad 230 tys. m^2 pustostanów. To dowodzi, że każdy rynek czy to centralny, stołeczny czy regionalny w pewien sposób doświadcza fluktuacji. Natomiast nasze decyzje powzięte w 2016 r., kiedy uruchamialiśmy .KTW, w 2019 r., kiedy przystąpiliśmy do realizacji drugiej fazy, i w 2020 r., gdy utrzymaliśmy tę budowę, dały nam możliwość odpowiedzialnego kształtowania naszej oferty. W pierwszym budynku najemcy, którzy zastanawiali się, w jaki sposób rozpocząć działalność, w jaki sposób w tym kryzysie dać możliwość rozwoju struktur firmy, znaleźli formę zaproponowanego przez nas inkubatora. Daje ona możliwość wzrostu, rozwoju, od zaledwie jednego biurka do 30-50 w zależności od potrzeb. A także docelową możliwość stworzenia swojego wymarzonego biura w myśl założeń teorii Agile i Activity Based Workplace w drugim budynku .KTW II. Daje nam to gwarancje, rzetelność naszych zobowiązań.

Biurowiec .KTW II w Katowicach w sąsiedztwie Spodka.

Dużą część swoich działań skupiają Państwo na propagowaniu zdrowego stylu życia wśród pracowników oraz trendach work life balance i well-being. Proszę nam powiedzieć, jak dbają Państwo o to w Waszych biurowcach?
To chyba wynika z DNA naszej firmy. TDJ to rodzinna firma inwestycyjna, która od ponad 50 lat funkcjonuje na rynku. Podejmując działania inwestycyjne, wiedzieliśmy, że lokalizacja .KTW w sąsiedztwie Spodka, Międzynarodowego Centrum Kongresowego, Filharmonii Narodowej Orkiestry Symfonicznej Polskiego Radia i nowej siedziby Muzeum Śląskiego zasługuje na wyjątkowe podejście i na stworzenie nie tylko metrów kwadratowych do wynajęcia, ale przede wszystkim pewnej społeczności. Zatem uruchomiliśmy w porozumieniu z pracodawcami obecnymi w naszym obiekcie tak zwany budżet partycypacyjny najemców, w którym pytamy bezpośrednio pracowników, jakie działania mamy podejmować, jakie działania są rekomendowane do wdrożenia ze strony inwestora. W ten sposób powstały inicjatywy takie jak słodkie piątki i owocowe poniedziałki czy zielone KTW. W minionym roku chcieliśmy stworzyć strefę relaksu przed biurowcami .KTW, co niestety uniemożliwiła pandemia, dlatego też ten pomysł został przetransportowany w przestrzeń spotkań, .KTWmeets, do wynajmu przez indywidualne osoby i pracowników. Zatem nasza filozofia well-beingu i work life balace'u odpowiada na realne potrzeby naszych najemców i partnerów.

W tym roku obchodzą Państwo 10-lecie swojej działalności TDJ Estate. Podczas tej dekady firma bardzo się rozrosła zarówno pod względem pracowników, jak i stworzonych przestrzeni. Czego życzyłby Pan firmie na kolejne lata?
Dekada działalności to wyjątkowy czas dla każdej firmy. Myślę, że rozwinęliśmy się w sposób imponujący. Mamy ponad 10-krotny wzrost zatrudnienia, dziewięć projektów mieszkaniowych, dwa projekty land development i ponad 72 tys. m^2 powierzchni biurowej (62 tys. m^2 w samym kompleksie .KTW). Cóż można życzyć takiej firmie na kolejne 10-lecia? Na pewno stabilnego rozwoju, przewidywalnego rynku, który będzie gwarantował powodzenie kolejnych przedsięwzięć inwestycyjnych, dobrej jakości projektów wkomponowanych w urbanistykę miasta i zrównoważonego podejścia do środowiska, ekologii i potrzeb użytkowników, aby tworzone projekty dobrze wpisywały się w tkankę miejską oraz były jej wizytówką na długie lata.

Każda firma wypracowuje dziś własną strategię

Wprowadzenie hybrydowego modelu pracy, łączącego pracę z biura z home office, już dziś znajduje swoje odbicie w zapytaniach firm o powierzchnię biurową.

Mateusz **Polkowski**
dyrektor badań i doradztwa, JLL

Niepewność, jaką przyniosła ze sobą pandemia, wpłynęła na konieczność wypracowania elastycznego podejścia do przestrzeni biurowej i jej wykorzystania, co odnosi się zarówno do aktualnej sytuacji, jak i do tzw. nowej normalności, czyli okresu, w którym pracownicy będą mogli powrócić do biur. Wprowadzenie hybrydowego modelu pracy, łączącego pracę z biura z home office, już dziś znajduje swoje odbicie w zapytaniach firm o powierzchnię biurową. W wielu przypadkach najemcy zmniejszają zapotrzebowanie o około 20–30 proc. w stosunku do tego, co obserwowaliśmy przed pandemią. Część umów najmu będzie dotyczyła więc mniejszej powierzchni.

W trosce o wzrost
Właściciele starszych budynków biurowych mogą aktualnie konkurować zarówno stawką czynszu, jak i proponując krótszy okres najmu, aniżeli ma to miejsce w przypadku nowych biurowców. Często są to okresy trzyletnie. Elastyczność, jakiej aktualnie szukają firmy, mogą dać również przedłużenia umów. Właściciele, chcąc zatrzymać najemców, oferowali relatywnie krótkie przedłużenia umów najmu, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom niektórych firm, które nie chciałby podejmować długoletnich zobowiązań do momentu wyklarowania się sytuacji związanej z pandemią i określenia strategii dot. podejścia do biura. Widzieliśmy to w statystykach rynkowych, jak i w rodzajach zawieranych umów – z naszych danych wynika, że wzrósł udział wolumenu przedłużeń umów najmu w całkowitym popycie na przestrzenie biurowe. Pozytywnym aspektem jest jednak fakt, że niektóre firmy, pomimo zmniejszenia wynajmowanej przestrzeni, dalej gwarantowały sobie w umowach najmu prawo do ekspansji, zabezpieczając w ten sposób możliwość organicznego wzrostu lub np. powrotu zdecydowanej większości pracowników do biura i ograniczenie liczby dni, kiedy to ich zespół pracuje z domu.

Efektywność pracowników
Wiele firm zadaje sobie aktualnie pytanie dotyczące efektywności pracowników, a każda firma wypracowuje własną strategię związaną z pracą w rzeczywistości post-COVID. W tym obszarze obserwujemy zdecydowany podział na trzy grupy: do biura wracają praktycznie wszyscy, firmy pracują w modelu hybrydowym oraz w takim, który przewiduje dla większości pracowników pracę z domu lub innych alternatywnych lokalizacji.
W 2020 r. zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe w Polsce sięgnęło łącznie 1,2 mln m^2, co oznacza spadek o 25 proc. w stosunku do 2019 r. Interesującym zjawiskiem jest zwłaszcza rosnąca liczba metrów kwadratowych czekających na potencjalnych podnajemców. Obecnie oferta podnajmów wynosi już 283 tys. m^2, z czego 120 tys. m^2 zlokalizowanych jest w Warszawie.

Wypadkowa kilku czynników
Rosnące zainteresowanie projektami mixed-use (czyli inwestycjami o minimum trzech funkcjach), obserwujemy na polskim rynku od wielu lat. Rozwój tego segmentu najlepiej potwierdzają jednak dane. Według naszych szacunków podaż powierzchni komercyjnej w nowoczesnych obiektach wielofunkcyjnych w Polsce przekroczyła 1 mln m^2, z czego ponad połowa została oddana do użytkowania w ciągu ostatnich pięciu lat, a w ciągu kolejnych pięciu może ulec podwojeniu.

Coraz większe zainteresowanie deweloperów realizacją takiego projektu to wypadkowa kilku czynników. Dostępność atrakcyjnych działek inwestycyjnych w największych polskich miastach spada, nasze potrzeby zakupowe rosną, podobnie jak oczekiwania w stosunku do miejsca pracy. Ponadto, od dłuższego czasu, i dotyczy to również Polski, możemy obserwować odchodzenie od monofunkcyjnych przestrzeni miejskich na rzecz kreowania tzw. miast 15-minutowych. W skrócie – chodzi tu o podzielenie aglomeracji na dzielnice, które zapewnią mieszkańcom łatwy dostęp do pracy, rozrywki, edukacji oraz zakupów. W bardzo podobny sposób można zdefiniować również filozofię stojącą za projektami mixed-use.

POWRÓT DO BIUR

Rola biura ewoluuje

Po okresie entuzjastycznego podejścia do home office dostrzega się obecnie perspektywę pracodawców, którzy muszą zmagać się z lukami w przepisach odnoszących się do pracy zdalnej.

Robert Z. **Karniewski**

CEO, Reina Company

Menedżerowie coraz częściej opisują problemy, z jakimi mierzą się, pracując w modelu hybrydowym. W części branż to nie tylko zaburzony przepływ informacji, ale też trudności z wdrożeniem nowych pracowników i zapewnieniem bezpieczeństwa informacji poufnych. Po okresie jednoznacznie entuzjastycznego podejścia do home office wreszcie dostrzega się także perspektywę pracodawców, którzy wciąż muszą zmagać się z lukami w przepisach prawa odnoszących się do pracy zdalnej. Dlatego 2021 r. to czas, w którym firmy na podstawie doświadczeń poprzednich kilkunastu miesięcy formułują i wdrażają nowe, świadome strategie w zakresie miejsca pracy. W większości przypadków wciąż jest w nich miejsce na stacjonarne biuro.

Rola biura ewoluuje

Co do zasady, rola biura ewoluuje w stronę miejsca spotkań i burz mózgów, gdzie pracownicy mogą nasycić się kulturą współpracy i DNA danej organizacji. Biuro pełni dzisiaj funkcje w dużej mierze socjalizacyjne, co ma kluczowe znaczenie zwłaszcza tam, gdzie stosunki międzyludzkie bezpośrednio wpływają na produktywność i wyniki biznesowe – np. w sprzedaży, branżach kreatywnych, usługach doradczych. W kolejnych latach, na kształt rynku biurowego wpłyną przede wszystkim trendy takie jak: elastyczność i łatwa skalowalność powierzchni, planowanie jej na podstawie trybu zadaniowego, a nie liczby pracowników, a także zwiększona rola ich bezpieczeństwa i dobrego samopoczucia.

Potencjał będzie rósł

Sektor powierzchni elastycznych również zwolnił w wyniku pandemii, ale jego potencjał będzie rósł, bo to właśnie elastyczność jest tym, czego w tej chwili najbardziej oczekują najemcy. W kolejnych latach nawet 90 proc. organizacji może przynajmniej częściowo skorzystać z coworka, biura serwisowanego czy umowy typu flex. Z tego typu przestrzeni korzystać będą całe firmy, zespoły projektowe oraz pojedynczy pracownicy dedykowani do konkretnych zadań. Można się więc spodziewać równie rosnącego odsetka powierzchni zajmowanej w biurowcach przez takie rozwiązania.

Jeśli chodzi o konkretne biura, projektanci będą dążyć do maksymalnego rozgęszczenia stanowisk roboczych. Zwiększy się liczba niektórych pomieszczeń – sal konferencyjnych, kuchni, toalet, a inne, jak strefy relaksu dla pracowników, zmienią swój charakter, tak aby nie kumulować w jednym miejscu zbyt dużej liczby osób. W niektórych branżach do łask mogą powrócić zamknięte gabinety. Jedno jest pewne – rynek doświadcza dynamicznych zmian i wszyscy jego uczestnicy potrzebują jeszcze trochę czasu na dostosowanie się do nowych reguł. Zmienia się formuła korzystania z biur, a także sposób ich komercjalizacji. Rośnie znaczenie digitalizacji w zakresie projektowania i prezentowania przestrzeni klientom, aranżacji biura wraz z wyposażeniem czy zarządzania portfelem nieruchomości, z użyciem najnowszych technologii 3D, VR i AR.

Rok nowych doświadczeń. Jak zmieniła się rola menedżera?

Przejście niemal z dnia na dzień w tryb pracy zdalnej było niezwykle trudnym wyzwaniem dla wszystkich – zarówno pracowników, jak i pracodawców. Biorąc pod uwagę tempo tej zmiany i jej skalę można powiedzieć, że zdaliśmy w Polsce ten egzamin – choć biznes (zwłaszcza w niektórych branżach) mocno ucierpiał, zdecydowana większość firm przetrwała i zaadaptowała się do nowych warunków.

Łukasz **Wasilewski**

Partner, Nuvalu Polska

Najlepiej poradziły sobie organizacje, które jeszcze przed pandemią zaczęły wdrażać procesy związane z cyfryzacją czy elastyczne modele pracy. To potwierdzenie, że zawsze warto stawiać na innowacyjność.

Po pierwszych pozytywnych reakcjach dotyczących przejścia na pracę zdalną entuzjazm zaczął opadać – tryb home office szybko ujawnił swoje wady. Praca na odległość okazała się trudna nie tylko dla pracowników – również dla menedżerów. Komunikacja stała się mniej sprawna i bardziej czasochłonna. W praktyce spowodowało to problemy z koordynacją pracy, wydłużenie procesów decyzyjnych i ograniczone możliwości szybkiej reakcji na zachodzące zmiany. Dużym wyzwaniem stało się skuteczne motywowanie pracowników i budowanie team spirit w realiach braku kontaktów bezpośrednich. Jednym z warunków zachowania produktywności jest zapewnienie organizacji zaplecza w postaci stabilnych zespołów tworzonych przez lojalnych, współpracujących ze sobą pracowników. Długotrwała izolacja znacząco to utrudnia – wywołuje poczucie frustracji, osłabia więzi i ogranicza motywację do pracy. Mimo wykorzystania nowoczesnych technologii komunikacyjnych i wdrożenia stosownych procedur w firmach zarządzanie personelem online okazało się znacznie trudniejsze niż w realiach pracy stacjonarnej.

Szybka zmiana

Zmienił się również sposób kontaktu z klientami. Wiele zależy tu od branży i jej specyfiki, jednak nie da się ukryć, że w sprzedaży relacje bezpośrednie odgrywają kluczową rolę i są oprócz dobrej oferty jednym z najważniejszych czynników decydujących o sukcesie. Pozyskiwanie nowych klientów (zwłaszcza B2B) drogą zdalną jest mniej skuteczne. Bezpośredni kontakt znacząco ułatwia komunikację i sprzyja budowaniu wzajemnego zaufania. Klienci, z którymi eksperci Nuvalu współpracowali w czasie pandemii, szybko przestawili się na tryb zdalny w tym obszarze, jednak zdecydowana większość z nich traktuje tę formę tymczasowo. Nic nie zastąpi możliwości zaproszenia kontrahenta na kawę, pokazania mu biura firmy (a tym samym jej kultury organizacyjnej) i porozmawiania twarzą w twarz.

Jak zmieniły się oczekiwania względem menedżerów?

Obecnie wymaga się od nich przede wszystkim elastyczności – postaw i kompetencji umożliwiających szybką adaptację do zmieniających się realiów. Istotą stało się umiejętne łączenie odwagi w podejmowaniu decyzji z rozwagą i odpowiedzialnością. Nie ma już miejsca na zachowawczość – organizacje, które nie nadążają za tempem zmian zachodzących w otoczeniu biznesowym, tracą konkurencyjność. Nowoczesny menedżer musi działać w duchu agile, czyli szybko reagować na zmiany i odpowiednio nimi zarządzać. W realiach ograniczonego kontaktu bezpośredniego szczególnie ważne stają się umiejętności miękkie – empatia, zdolność słuchania, otwartość, umiejętność klarownego komunikowania celów i oczekiwań czy dobra organizacja pracy. Ważniejsza niż kiedykolwiek stała się odporność na stres. Podejmowanie strategicznych decyzji w sytuacji dużej niepewności i ciągłych zmian jest obciążające – menedżer powinien potrafić unieść ten ciężar. Czasy niepewności potrzebują charyzmatycznych liderów, którzy potrafią przekonać pracowników do swoich koncepcji – pracownicy czują się bezpiecznie tylko wtedy, gdy ufają szefowi oraz wiedzą, w którą stronę zmierza firma i dlaczego.

Zapewnić pracownikom bezpieczny powrót do biura

Kluczowym wyzwaniem dla menedżera na nowe czasy jest wykorzystanie pełni dostępnych zasobów. Na płaszczyźnie zarządzania personelem oznacza to umiejętne połączenie atutów pracy zdalnej i stacjonarnej. W dłuższej perspektywie funkcjonowanie w trybie wyłącznie online ogranicza możliwości rozwoju organizacji i może zagrozić jej produktywności, dlatego jednym z najważniejszych zadań dla menedżera jest stworzenie pracownikom warunków umożliwiających im bezpieczny powrót do biura. Możliwość pracy w ergonomicznym, odpowiednio wyposażonym środowisku zwiększa efektywność i przywraca właściwy work-life balance. Powierzchnię biura należy w razie potrzeby rearanżować, by dostosować ją do wyzwań związanych z bezpieczeństwem sanitarnym. Celem jest stworzenie przyjaznej przestrzeni, w której pracownicy mogą odbudować wzajemne relacje i ponownie się zintegrować, a co za tym idzie – wzmocnić kulturę organizacyjną firmy.

Ostatnie kilkanaście miesięcy to był prawdziwy czas próby dla liderów. Ci, którzy wyciągną odpowiednie wnioski z nowych doświadczeń, wzmocnią organizacje, którymi zarządzają i zapewnią im obiecującą przyszłość. Rozwój biznesu nieustannie przyspiesza – o sukcesie menedżerów będzie więc decydowała elastyczność i umiejętność efektywnego zarządzania personelem w realiach ciągłej zmiany.