

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH



Rynek biurowy w Polsce w 2017 roku

Najbardziej chłonnym i najszybciej rozwijającym się rynkiem biurowym w Polsce pozostaje Warszawa. W 2017 roku pod względem popytu na biura aglomeracja warszawska miażdżąco zdystansowała pozostałe lokalizacje biurowe w kraju.



Bartłomiej Zagrodnik
partner Walter Herz

Stołeczny rynek mógł się poszczycić w minionym roku rekordowym wolumenem najmu powierzchni biurowych. W 2017 roku w Warszawie zakontraktowane zostało ponad 820 tys. mkw. biur. Popyt na rynku warszawskim okazał się o wiele większy niż łączne zapotrzebowanie na biura na rynkach regionalnych.

Warszawa z czterokrotnie wyższym popytem niż Kraków
Na drugim miejscu, z przeszło 200 tys. mkw. wynajętych powierzchni,

uplasował się Kraków. We Wrocławiu popyt na biura przekroczył w ubiegłym roku 170 tys. mkw. W Trójmieście zawarte zostały umowy na 113 tys. mkw. powierzchni biurowych. Na rynku poznańskim do najemców trafiło 78 tys. mkw. biur, w Łodzi 59 tys. mkw. powierzchni biurowych, a w Katowicach 31 tys. mkw. Z danych zawartych w najnowszym raporcie Walter Herz wynika, że wiodący w kraju, warszawski rynek biurowy na koniec ubiegłego roku oferował 5 284 000 mkw. nowoczesnej powierzchni. 2017 rok przyniósł Warszawie 27 nowych budynków, w których oddane do użytkowania zostało ponad 275 tys. mkw. biur. Najwięcej nowej powierzchni powstało na terenie Mokotowa, gdzie ukończonych zostało 6 biurowców, które dostarczyły łącznie około 72 tys. mkw. powierzchni. Jak informują specjaliści, w Warszawie w budowie pozostaje obecnie około 780 tys. mkw. powierzchni biurowych.

Wysoka i niesłabnąca aktywność najemców na stołecznym rynku sprawiła, że współczynnik pustostanów w zeszłym roku zmalał w Warszawie w porównaniu rokiem poprzednim i pod koniec 2017 roku wynosił 11,60 proc.

Rekordowo duża nowa podaż na rynku krakowskim

Miniony rok był rekordowy pod względem nowej podaży dla rynku krakowskiego, który zwiększył swoją ofertę o 193 tys. mkw. powierzchni biurowych. Dzięki temu zasoby biurowe w Krakowie przekroczyły wielkość 1 100 000 mkw., co daje aglomeracji pozycję lidera wśród miast regionalnych. Według naszych obliczeń, na krakowskim rynku w budowie pozostaje ponad 300 tys. mkw. powierzchni biurowych. Na drugim po Krakowie, największym, regionalnym rynku w kraju zasoby powierzchni biurowych powoli zbliżają się do wartości miliona mkw. W 2017 roku we Wrocławiu przybyło 54 tys. mkw. nowych biur, a podaż rynku wzrosła do ponad 906 tys. mkw. W mieście powstaje obecnie około 230 tys. mkw. powierzchni biurowych.

Rynek Łódzki z nadzwyczajną dynamiką wzrostu

Na szczególną uwagę zasługuje łódzki rynek biurowy, który znajduje się w fazie intensywnego wzrostu. W Łodzi w budowie jest około 115 tys. mkw. powierzchni, a do użytkownika w ubiegłym roku oddane zostało ponad 74 tys. mkw. biur. Według naszych danych, podaż biurowa w tej lokalizacji sięga 438 tys. mkw. powierzchni. Trójmiasto może pochwalić się z kolei najniższym w kraju współczynnikiem powierzchni niewynajętej, który kształtuje się na poziomie 8,5 proc. W ubiegłym roku oferta trójmiejskiego rynku wzrosła o 66 tys. mkw. powierzchni biurowych. Na koniec 2017 roku podaż biur w Trójmieście zbliżała się do wartości 700 tys. mkw., a w realizacji pozostawało 175 tys. mkw. powierzchni. W Poznaniu rynek biurowy oferuje 456 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni. W budowie pozostaje kolejne 100 tys. mkw. biur. W 2017 roku na poznański rynek trafiło zaledwie 26 tys. mkw. nowej powierzchni. Konsekwencją niskiej nowej podaży jest notowany w tej lokalizacji niski współczynnik pustostanów biu-

rowych, wynoszący tylko 8,6 proc. Ciekawostką jest natomiast, że w Poznaniu zawarta została największa transakcja w 2017 roku. W budynku Nowy Rynek wynajęta została powierzchnia biurowa, której wielkość przekraczała 25 tys. mkw.

Katowice wyprzedziły Poznań

Katowicom, które są obecnie czwartym rynkiem regionalnym w Polsce, udało się wyprzedzić Poznań pod względem wielkości oferowanych zasobów, choć na rynek trafiło w minionym roku tylko 17,5 tys. mkw. nowej powierzchni. Całkowita podaż biurowa w aglomeracji katowickiej wyniosła na koniec ubiegłego roku 461 tys. mkw., a w trakcie budowy pozostawało 60 tys. mkw. biur. Dzięki dużej aktywności deweloperów, jakiej nie obserwowaliśmy jeszcze w historii branży, rynek biurowy w Polsce wzbogacił się w 2017 roku o rekordową ilość powierzchni biurowych. Czynsze w miastach regionalnych kształtują się w przedziale od 12,00 do 17,50 euro/mkw./m-c, a w Warszawie mieszczą się w granicach od 11,50 do 23,00 euro/mkw./m-c., podają analitycy.

Zdrowy pracownik w wygodnym biurze

Hamaki czy kapsuły do spania, tzw. sleeping pods, biurka do pracy na stojąco lub z bieżnią, stołówki serwujące organiczne posiłki, ścianki wspinaczkowe, pola do gry w mini golfa czy w końcu usługi spa i masaże dla pracowników. To nie marzenia, a siedziby wielu globalnych marek, które z powodzeniem wprowadziły strategię wellness do swojej firmy.

Mateusz Siwiaszczyk

dyrektor ds. kontraktów
Mikomax Smart Office

Według Global Wellness Institute światowy rynek corporate wellness jest już wart 40 mln dolarów i cały czas rośnie¹. Dlaczego? Dbałość o zdrowie i dobre samopoczucie pracownika, wprowadzenie elastycznej pracy przesuwają się coraz wyżej na liście priorytetów współczesnych organizacji. Na czym dokładnie polega corporate wellness i jak tę strategię realizują polskie firmy?

Według raportu firmy CBRE „Wellness, poznaj biurową przyszłość” aż 74 proc. korporacji wdrożyło strategię corporate wellness do swojej firmy, a 80 proc. zatrudnionych przyznaje, że oferta przedsiębiorstwa w zakresie dbania o zdrowie pracownika będzie miała decydujący wpływ na

ich pozostanie w firmie². Wpływ na tak duże zainteresowanie mają m.in. zmiany dokonujące się w społeczeństwie, a także na rynku pracy. Żyjemy i pracujemy coraz dłużej, jesteśmy zestresowani, skutkiem czego, coraz chętniej korzystamy ze zwolnień lekarskich. Z drugiej strony firmy borykają się z lukami kadrowymi i walczą o talenty. Te zmiany napędzają rozwój strategii wellness, która nie tylko opiera się na zapewnieniu prozdrowotnych rozwiązań, ale także na redukowaniu stresu czy umożliwieniu pracownikowi wykonywania zadań poza siedzibą firmy.

Zdrowie to podstawa

Zdrowie pracownika to podstawa dobrego funkcjonowania organizacji, dlatego coraz więcej zainteresowania poświęcamy temu zagadnieniu. Musimy pamiętać, że istotnym elementem wpływającym na kondycję

zatrudnionych jest sama organizacja pracy, a także odpowiednia aranżacja przestrzeni biurowej, w tym dobór ergonomicznych rozwiązań. Realizując projekty aranżacyjne dla zagranicznych klientów dostrzegliśmy jak ważny dla nich jest aspekt dbałości o kondycję zdrowotną i dobre samopoczucie osób w firmie. W wielu biurach stosowaliśmy rozwiązania wspierające ergonomię miejsca pracy, a także systemy, które ograniczały hałas, co miało realne przełożenie na komfort pracy. W tym przypadku sprawdzało się zastosowanie biurek Stand Up, umożliwiających pracę w systemie sit & stand, dzięki regulacji wysokości blatu, a także umieszczenie kabin akustycznych Hush, zapewniających prywatność rozmów oraz redukujących hałas. Najbardziej cieszy nas jednak, że ten trend dotarł również do Polski, dzięki czemu zwiększa się świadomość pracodawców w zakresie corporate wellness i ogólnie pojętej dbałości o zdrowie pracownika.

Elastyczna praca a corporate wellness

Dopełnieniem zmian aranżacyjnych może być również wprowadzenie no-

wej organizacji pracy, umożliwiającej zatrudnionym większą swobodę i elastyczność w wykonywaniu zadań służbowych. Takim modelem biznesowym jest smart working, który zakłada, że obowiązki służbowe wykonywane są w miejscu i czasie wybranym przez pracownika i uzgodnionym wcześniej z pracodawcą. Smart working zaliczany jest jako jeden z ważniejszych elementów strategii corporate wellness. Konsekwentnie wdrażany może przynieść wiele korzyści zarówno dla firmy, jak i dla pracownika. –Przeanalizowaliśmy wpływ elastycznej pracy za pomocą badania przeprowadzonego na grupie 1000 pracowników i menadżerów. Obliczyliśmy, że każdy ze specjalistów realizujących zadania w tym trybie zyskuje średnio 11 godzin w ciągu sześciu miesięcy. Za ledwie w pół roku oszczędności w zakresie transportu sięgnęły 43 tys. euro. – tłumaczy Arianna Visentini, CEO Variazioni.

Ścianki wspinaczkowe, kapsuły i centra fitness

Organizacje w ramach strategii wellness korzystają również z szerokiego wachlarza narzędzi dostosowanych

do potrzeb i kultury firmy. W dużej mierze działania te koncentrują się na rozwiązaniach związanych z przestrzenią do pracy, ale nie tylko. Istotne są także udogodnienia w obrębie siedziby firmy czy nawet zróżnicowana oferta żywieniowa. Pionierami w tego typu działaniach są technologiczni giganci z Doliny Krzemowej. W biurach tych firm na całym świecie znajdują się ścianki wspinaczkowe, pola do gry w mini golfa, stołówki serwujące organiczne dania czy kapsuły, w których można odpocząć w ciągu dnia. Takie działania mają istotny wpływ na zmniejszenie kosztów związanych z nieobecnością pracowników i kosztem ich leczenia. Choć dbałość o dobre samopoczucie w miejscu pracy nie jest niczym nowym, to wielu pracodawców nadal stoi przed wyzwaniem wprowadzenia kompleksowych rozwiązań wellbeing do swojej firmy. Jaka będzie przyszłość tego trendu? Z pewnością wywrze on ogromny wpływ na kształtowanie środowiska pracy.

1. <https://www.globalwellnessinstitute.org/global-wellness-institute-releases-report-and-survey-on-the-future-of-wellness-at-work/>

2. <https://idealab.cbre.pl/wp-content/uploads/2017/10/wellnesspl1804cbre.pdf>

REKLAMA



OGRODOWA 8
office
Łódź

MODERN OFFICE SPACE FOR RENT

+48 603 627 474

www.ogrodowa-office.com

warimpex

TOP 10 NAJCIEKAWYSZYCH INWESTYCJI BIUROWYCH

Biuro to dziś już nie tylko zwykłe miejsce pracy. Spędzamy w nim tak dużo czasu, że staje się niemal naszym drugim domem. Dlatego nasi pracodawcy starają się stworzyć nam w nim jak najbardziej komfortowe warunki. Czego współczesny pracownik oczekuje od miejsca, w którym będzie pracował? Przede wszystkim wszelkich udogodnień sprzyjających wykonywaniu powierzonych zadań – jak największej ilości dziennego światła, przestrzeni, sprzętu biurowego na najwyższym poziomie, wygodnych mebli

i dodatkowych udogodnień w postaci pokoi relaksu, przestrzeni do wspólnego spędzania czasu i pracy grupowej. Zaprezentowane przez nas biurowce właśnie na taki komfort, taką aranżację przestrzeni biurowej pozwalają. Zachęcamy do zapoznania się z naszym wyborem, może w przyszłości okaże się, że poszukując miejsca na swoją działalność, będą Państwo mogli skorzystać z naszej podpowiedzi i znajdą w którymś ze wskazanych budynków miejsce dla siebie.



AEROPARK CENTRE – CORIUS WARSZAWA

Corius to trzeci z budynków nowoczesnego kompleksu biurowego Aeropark. Budynek oferuje na 7 kondygnacjach naziemnych ok. 9 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej do wynajęcia. W celu zaspokojenia potrzeb najbardziej wymagających najemców Corius umożliwia elastyczną aranżację powierzchni biurowej. Wszystkie biura wyposażone zostały m.in.: w uchylne okna, podnoszone podłogi, podwieszane sufity, klimatyzację z możliwością regulacji temperatury oraz pełne okablowanie. Zarządzanie budyn-

kiem odbywa się za pomocą nowoczesnego systemu BMS. Wnętrze budynku zostało wykończony przy użyciu materiałów najwyższej jakości, przeszklona fasada budynku zapewnia stały dopływ światła dziennego, a wszystkie biura w kompleksie posiadają atrakcyjny widok na okoliczne tereny zielone, których częścią jest naturalny staw. Aeropark jest pierwszym parkiem biznesowym w Warszawie położonym w bezpośrednim sąsiedztwie Międzynarodowego Portu Lotniczego Warszawa Okęcie im. Fryderyka Chopina.

AMBASSADOR OFFICE BUILDING WARSZAWA

Inwestycja na warszawskim Mokotowie, charakteryzująca się nowoczesną, dynamiczną i oryginalną architekturą. Ten 11-kondygnacyjny budynek oferuje około 15 500 m² powierzchni biurowej do wynajęcia. Ponadto podziemny parking zapewnia do dyspozycji najemców 297 miejsc postojowych. Duże przeszklenia umożliwią doskonałe doświetlenie powierzchni biurowej naturalnym światłem. Dodatkowymi udo-

godnieniami są usytuowane na parterze: galeria handlowa oraz punkty gastronomiczne (restauracja oraz kawiarnia). Inwestycja znajduje się przy ulicy Domaniewskiej, w przywilejowanej lokalizacji charakteryzującej się dużymi powierzchniami otwartymi, dużą ilością zieleni, a także miejsc zapewniających rozrywkę i odpoczynek. W sąsiedztwie znajdują się centrum handlowe Galeria Mokotów oraz główna siedziba Telewizji Polskiej.



CITY FORUM WROCLAW

Kompleks biurowy City Forum to zespół dwóch budynków – City One i City 2 – o łącznej powierzchni 24 000 m², zlokalizowany w centrum Wrocławia. Na parterze zaprojektowano około 2 000 m² powierzchni handlowo-usługowej dla operatorów gastronomicznych, restauratorów, kawiarni i innych usług codziennej potrzeby. Biurowce realizowane są według standardów certyfikacji LEED na poziomie gold. Strategiczne położenie na skrzyżowaniu głównych arterii miejskich – ul. Traugutta i Pułaskiego, przy Placu

Wróblewskiego stanowi unikatową ofertę na rynku komercyjnym Wrocławia. Sąsiedztwo stanowią uczelnie wyższe, instytucje miejskie, prestiżowe hotele i centra handlowe. Doskonałą komunikację zapewniają, zlokalizowane frontalnie przed kompleksem, przystanki tramwajowe, autobusowe oraz stacja roweru miejskiego. Za ledwie 7 minut zajmuje dojazd do Głównego Dworca PKP i PKS, a 30 na lotnisko. Pierwsi najemcy będą mogli wprowadzić się do budynku City One już w marcu 2019 r.



AXIS KRAKÓW

Dziesięcioletni budynek biurowy, oferujący najemcom ok. 20 200 metrów kwadratowych nowoczesnej powierzchni biurowej. Do dyspozycji użytkowników biurowca będzie około 170 miejsc parkingowych zlokalizowanych w garażu podziemnym i na parkingu naziemnym. Powierzchnia biurowa kondygnacji powtarzalnej wynosi około 2 400 metrów kwadratowych, co pozwala na jej swobodną aranżację. Wnętrze budynku zostało zaprojektowane tak, aby stwo-

rzyć przestronne i funkcjonalne rozkłady pięter przy jednoczesnym zapewnieniu maksymalnego komfortu pracy. Wysoki standard techniczny – podłoga podniesiona, podwieszane sufity, wydajne systemy klimatyzacji, umożliwiają swobodne i elastyczne kształtowanie biur. Budynek Axis jest zlokalizowany w ścisłym centrum miasta między dwoma ważnymi węzłami komunikacyjnymi miasta (Rondo Grzegorzec i Rondo Mogiłskie).



RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

EQUAL BUSINESS PARK KRAKÓW

Budynek zlokalizowany na krakowskim Podgórzu to kompleks nowoczesnych budynków biurowo-usługowych klasy A, wykorzystujący nowoczesne rozwiązania technologiczne i posiadający certyfikat środowiskowy BREEAM. Kompleks składa się z dwóch budynków A i B, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie zrewitalizowanego parku, nadającego inwestycji niepowtarzalny klimat. Kompleks biurowy jest miejscem przyjaznym rowerzystom, wyposażonym w udogodnienia dla osób korzy-

stających z jednośladów. Equal Business Park usytuowany jest przy ulicy Wielickiej w dzielnicy Podgórze. Lokalizacja zapewnia dobrą dostępność komunikacyjną. W pobliżu przebiegają ważne szlaki komunikacyjne, a także usytuowane są przystanki autobusowe i tramwajowe oraz dworzec kolejowy Kraków Płaszów. Kompleks biurowy znajduje się w odległości ok. 12 minut samochodem od centrum Krakowa oraz 20 minut od Lotniska Międzynarodowego Kraków Balice.



OGRODOWA OFFICE ŁÓDŹ

Obiekt biurowy z częścią handlowo-usługową, położony w centrum Łodzi, na skrzyżowaniu ulic Ogrodowej i Zachodniej. Lokalizacja łączy najbardziej atrakcyjne i najważniejsze miejsca w mieście, takie jak ulica Piotrkowska, Manufaktura i Andebs Hotel Łódź. Ze względu na szczególną dla tego obszaru tożsamość miasta, budynek podporządkowuje się historycznemu układowi przestrzennemu, zaś różnorodność nowoczesnych fasad oraz ich charakterystyczne podziały w swobodny sposób nawiązują do bogactwa

stylów architektonicznych Łodzi. Ogrodowa Office to połączenie estetycznych walorów architektury i funkcjonalnych rozwiązań przestrzennych. W budynku zastosowano też szereg tzw. „zielonych rozwiązań” umożliwiających m.in. efektywne wykorzystanie energii. Biurowiec jest doskonale skomunikowany z każdą częścią miasta. W pobliżu obiektu znajdują się liczne przystanki autobusowe, tramwajowe oraz stacje rowerów miejskich, w planach jest budowa stacji podziemnego tunelu średnicowego.

REKLAMA



 archicom

CityForum



centum Wrocławia

24 tys. m² powierzchni
biurowej klasy A

gotowy w **marcu 2019 r.**

Wynajem:
+ 48 661 990 995
+ 48 665 600 829

archicom.pl

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

PROMENADY BUSINESS PARK
WROCLAW

Promenady Business Park oraz zlokalizowane tam biurowce Epsilon i Zita przy ulicy Słomskiego we Wrocławiu, dysponują przeszło 29,5 tys. m² powierzchni biurowej. Większość znalazła już swoich najemców. Zalety budynków to przede wszystkim: elastycznie zaprojektowana przestrzeń biurowa oraz wysokiej jakości instalacje, gwarantujące optymalizację kosztów w procesie użytkowania. W biurach swoją siedzibę mają między innymi firmy: Fortum, HCL Polska, Lindorff, Qatar Airways, Impel, a niedawno otwarte zo-

stały także przedszkole i żłobek. Budynki zostały zaprojektowane zgodnie z wymogami certyfikacji ekologicznej i reprezentują standard powierzchni biurowej klasy A – najwyższy dostępny we Wrocławiu. Budynek Zita, w którym zostały ostatnie powierzchnie do wynajęcia, posiada certyfikat w systemie LEED na poziomie Platinum. W fazie projektowania znajduje się kolejny budynek biurowy w ramach Promenady Business Park. Łącznie w ramach projektu powstanie ponad 90 000 m² biur i usług.

ROOSEVELTA 22/BIUROWIEC BAŁTYK
POZNAŃ

Budynek został zaprojektowany w oparciu o najnowsze standardy myślenia o sposobach funkcjonowania przestrzeni publicznej w nowoczesnych metropoliach. Miejsce, które topograficznie znajduje się w rzeczywistym centrum miasta, na styku jego głównych ulic, ma ambicje stać się demokratyczną przestrzenią łączącą biznes, design, kreatywną rozrywkę, integrującą różne społeczności. Będzie to jednocześnie brama do rewitalizowanej ulicy Święty Marcin, tworząc wspólnie nową miastotwórczą przestrzeń. Siłą kon-

ceptu Roosevelta 22 jest połączenie wartości każdego z trzech podmiotów: Bałtyku, Concordii Design oraz Podwórka. Bałtyk inspirowany jest poznańskim modernizmem w najlepszym wydaniu, zwłaszcza uznawanym za ikonę tego stylu – Okrągłakiem autorstwa Marka Leykama. Po trwających kilka lat pracach koncepcyjnych i projektowych budynek ostatecznie ma 16 kondygnacji układających się w nieregularną, górującą nad centrum miasta bryłę, która z każdego punktu wygląda inaczej.

SILESIA BUSINESS PARK
KATOWICE

Kompleks budynków biurowych Silesia Business Park to miejsce otwarte na cztery strony świata. To tu przecinają się europejskie szlaki komunikacyjne, kulturalne, oraz gospodarcze, dzięki którym Katowice tętnią życiem. Atrakcyjna lokalizacja w pobliżu centrum miasta, dobra infrastruktura komunikacyjna oraz punkty usługowe wewnątrz kompleksu sprawiają, że Silesia Business Park uznawana

jest za miejsce atrakcyjne i komfortowe. Funkcjonalna przestrzeń, dużo naturalnego światła i dostęp do kluczowych rozwiązań technologicznych wzmacniają rozwój kreatywności. A możliwość aranżacji przestrzeni pod indywidualne potrzeby daje swobodę do wyrażania własnych wizji. Silver Tower Center oferuje nowoczesną, w pełni funkcjonalną i elastyczną przestrzeń biurową.

TENSOR
GDYNIA

Kompleks biurowy TENSOR utworzą trzy nowoczesne budynki klasy A o nazwach X, Y, Z, w których przewidziano również część usługową znajdującą się na parterach. Budynek Y zostanie oddany do użytkowania w czerwcu 2016 i będzie oferował 8190 mkw. powierzchni biurowej. Inspiracją dla architektów tworzących projekt – zwłaszcza w zakresie elewacji – były geometryczne wariacje na temat wektorów. Kompleks posiadać będzie wewnętrzną przestrzeń publiczną umożliwia-

jącą wypoczynek zarówno pracownikom biur, jak i osobom korzystającym z usług oferowanych przez park biurowy Tensor. Wnętrza zaprojektowano z uwzględnieniem efektywnego wykorzystania przestrzeni przy maksymalnej dbałości o komfort użytkowników. Zastosowane w Tensorze proekologiczne rozwiązania techniczne czerpią z najnowocześniejszej myśli technologicznej. Powyższe zalety z pewnością zaspokoją różnorodne oczekiwania przyszłych najemców i użytkowników.



RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

PRZESTRZEŃ BIUROWA SZYTA NA MIARĘ

Rynek biurowy w Polsce przeżywa rozkwit o niespotykanej wcześniej dynamice. Wpływa na to wiele czynników. Przede wszystkim utrzymująca się od dłuższego czasu dobra koniunktura w gospodarkach europejskich i światowych, jak również czynniki związane z wizerunkiem Polski jako atrakcyjnego miejsca do inwestowania dla polskich i zagranicznych firm.

Henryk Wojciechowski

dyrektor działu rozwoju
Vantage Development

Nie bez znaczenia jest także rosnąca pozycja polskich miast na mapie Europy. W opublikowanym przez Financial Times rankingu TOP10 mid-sized European Cities – 2. i 3. pozycję w kategorii miast przyjaznych biznesowi zajęli Wrocław i Poznań. Wszystkie te pozytywne sygnały są dostrzegane przez przedsiębiorstwa, działające w naszym kraju, które chcą tworzyć swoim pracownikom odpowiednie i komfortowe warunki pracy.

Trendy

Za potrzebami najemców podążają trendy w projektowaniu i organizacji przestrzeni biurowych w powstających budynkach. Jeszcze 10 lat temu najważniejsza dla najemcy, poza lokalizacją, była efektywność przestrzeni biurowej, czyli możliwość umieszczenia jak największej ilości stanowisk pracy na powierzchni najmu. Dziś nieliczne firmy myślą o biurze w takich kategoriach. Standardem w przestrzeni biurowej poza typowymi miejscami do pracy są powierzchnie przeznaczone np. na strefy chillout, wygodne wyposażone w „kawiarniany” stylu miejsca do spotkań dla pracowników, przestrzenie wydzielone do cichej pracy czy rozmów telefonicznych.

Atrakcyjnie zaaranżowana przestrzeń biurowa musi pełnić funkcje zachęcające pracowników do przebywania w biurze, stwarzać możliwości pracy w różnych formach oraz inspirować do kreatywnego myślenia. Zmiana podejścia do organizacji przestrzeni biurowych wynika przede wszystkim z transformacji oczekiwań pracowników młodego pokolenia millenialsów, dla których komfort pracy jest jednym z kluczowych kryteriów wyboru miejsca zatrudnienia. Dodatkowym powodem jest coraz większa konkurencja firm z branży BPO, SSC, IT w zabieganiu o nowych pracowników. Badania dowodzą, że jakość przestrzeni biurowej przekłada się wprost na efektywność pracy oraz trwałość zatrudnienia w szczególności najlepszych specjalistów. Dodatkowo przy dobrze zaprojektowanej przestrzeni, zaaranżowanej w sposób

uwzględniający czas przebywania poszczególnych grup pracowników w biurze i poza nim, powierzchnia oraz koszty jej utrzymania mogą być mniejsze. Warto przyjrzeć się, ile rzeczywistego czasu pracownicy spędzają przy biurkach i dopasować ilość stanowisk pracy do codziennych potrzeb w firmie. Przedsiębiorstwa, które zainwestowały w taką analizę i wdrożyły rozwiązania optymalizacyjne, potrafiły zmniejszyć powierzchnię biura nawet do 20 proc. Samo dobre biuro to jednak za mało. Ważne jest otoczenie budynku, dostęp do usług i możliwości korzystania z udogodnień komunikacyjnych, socjalnych, załatwienia codziennych spraw w drodze z pracy do domu. Lokalizacja stacji roweru miejskiego, przystanku komunikacji miejskiej czy przedszkola w bezpośrednim sąsiedztwie to obowiązkowy katalog funkcji dla każdego nowoczesnego budynku biurowego.

Stojąc przed nowymi wyzwaniami

Do tej pory większość realizowanych budynków projektowanych jest z przeznaczeniem dla dużych najemców, planujących wynajmując powierzchnię wielkości od kilkuset do kilku tysięcy metrów kwadratowych,

zwykle na długi okres 5 lub więcej lat. Obecnie przed właścicielami biurowców stają nowe wyzwania. Dynamiczny rozwój firm z branży nowych technologii, start-upy, czy osoby pracujące z dala od biura swojej firmy, wymagają stworzenia przestrzeni dostosowanej do specyfiki ich działalności. Na fali tych potrzeb wyrastają biura serwisowane i przestrzenie coworkingowe przeznaczone do elastycznego wykorzystania przez użytkowników w zakresie wielkości powierzchni, czasu i warunków korzystania z biura. Aby zagospodarować tę rosnącą niszę na rynku, trzeba stworzyć ofertę dla klienta, który potrzebuje na początku jednego stanowiska pracy i w miarę, jak jego firma znacznie rośnie, będzie mógł powiększyć swoje biuro do kilkunastu i więcej osób. Z jednej strony wyzwaniem dla właściciela budynku jest stworzenie elastycznych warunków korzystania z biura dla klienta, z drugiej stwarza to możliwości sprzedaży dodatkowych usług dla najemcy

w zakresie jego obsługi np. wynajem sal konferencyjnych, organizację spotkań, obsługę recepcyjną i kancelaryjną itp. Możliwość współdzielenia biura przez najemcę z innymi użytkownikami stwarza także dodatkowe możliwości nawiązywania kontaktów biznesowych i wymiany doświadczeń. Odpowiedzią na te potrzeby są działające już firmy – operatorzy biur serwisowanych i coworkingowych, oraz powstające w budynkach i zarządzane przez ich właścicieli powierzchnie przeznaczone do elastycznego najmu. Czas pokaże, jaka jest pojemność rynku dla tego typu funkcji. Obserwując rynek biurowy w miastach zachodniej Europy, udział elastycznej powierzchni biurowej w ogólnych zasobach sięga od 6 proc. w Wiedniu do nawet 18 proc. w centralnych częściach Londynu. W Warszawie i miastach regionalnych, pomimo dużej dynamiki wzrostu w szczególności w ostatnim roku, wskaźniki są niskie. W Warszawie to poniżej 1,5 proc., a w miastach regional-

nych, takich jak Kraków, Wrocław czy Gdańsk, poniżej 0,5 proc.

Lokalizacja

Potrzeby poprawiania jakości życia w miastach powodują, że wydłużający się czas podróży z domu do pracy i z powrotem jest postrzegany jako bezpowrotnie utracony. Oznacza to, że lokalizacje umożliwiające pracę i zamieszkiwanie w bezpośrednim sąsiedztwie zyskują na atrakcyjności. Przykładem może być warszawski „Mordor”, który zdominowany od lat przez funkcję biurową, wraca jako atrakcyjna lokalizacja dla projektów mieszkaniowych, realizowanych przez deweloperów. Klientami na zakup mieszkań są w szczególności pracownicy okolicznych biur. Także w drugą stronę, w atrakcyjnie położonych mieszkaniowych dzielnicach miast powstają projekty biurowe dedykowane dla firm i przedsiębiorców ceniących uniwersalną przestrzeń miejską wyposażoną we wszystkie funkcje potrzebne do codziennego życia. Dzięki tym trendom biurowe części miast nie przestają żyć po godzinie 18.00, kiedy pracownicy kończą pracę, a mieszkańcy, zamiast godzin spędzonych w samochodzie, zamieniają go na rower i w kilka minut dojeżdżają do siedziby firmy. Z całą pewnością w ciągu najbliższych lat będziemy mieli do czynienia z dalszą zmianą jakości życia i formy wykonywania pracy. Coraz więcej dóbr materialnych przeznaczonych jest do współdzielenia. Popularność Ubera, wypożyczalni rowerów miejskich czy sieci carsharingu w miastach wzrasta nie tylko wśród ludzi młodych. Konieczność posiadania własnej siedziby czy funkcji w biurze będzie coraz częściej ustępować na rzecz elastycznej możliwości korzystania z powierzchni biurowej i usług.



RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

BIURO – WŁASNE CZY WYNAJĘTE?

Rynek nowoczesnych powierzchni biurowych w Polsce w ostatnich latach skoncentrował się na ofercie biur pod wynajem. Inwestycje, które pozwalają na zakup powierzchni w standardzie klasy A indywidualnym przedsiębiorcom można policzyć dziś na palcach jednej ręki. Tymczasem coraz więcej firm rozważa zakup własnego lokalu. Czy moda na biura na własność ma szansę wrócić nad Wisłę?



Marcin Antczak
wiceprezes FB Antczak

Sytuacja jest szczególnie widoczna na dużych rynkach regionalnych, jak Wrocław, Gdańsk czy Poznań. We Wrocławiu, gdzie realizujemy naszą najnowszą inwestycję biurową, znajdziemy dziś nie więcej niż 10 ofert, w których możliwy jest zakup indywidualnych lokali w standardzie klasy A. Jeśli przyjrzymy im się bliżej, zobaczymy, że większość z nich usytuowana jest raczej na obrzeżach miasta. Centralne lokalizacje to często budynki poddane gruntownej rewitalizacji, a co za tym idzie odpowiednio droższe.

Presja na długoterminowy wynajem to efekt zachodzących w ostatnich latach zmian rynkowych i dostosowywania biznesu do nowych warunków. Dużi deweloperzy pre-

ferują inwestycje, które wraz z umowami najmu można później łatwo odsprzedać funduszom inwestycyjnym. Rzadko zdarza się również, aby właściciele starszych obiektów decydowali się na ich modernizację do standardów klasy A. Te budynki celują w inną grupę docelową – firmy mniejsze, dla których wyznacznikiem jest głównie cena lub takie, których siedziba nie musi spełniać funkcji reprezentacyjnej.

Dla kogo więc biuro na własność? Warto zwrócić uwagę na specyfikę klienta, który jest zainteresowany taką formułą. Własne biuro to rozwiązanie szczególnie istotne dla firm prowadzących prestiżową działalność, obsługującą klientów w formule stałej, długoletniej współpracy np. dla kancelarii prawnych. W tym wypadku kluczowy jest dobry, niezmienny adres, łatwość dojazdu z każdego zakątku miasta, czy możliwość wygospodarowania miejsc parkingowych dla klientów. Zakup własnego lokalu biurowego to także droga wybierana przez firmy stawiające na indywidualizm i pragnące wyróżnić się na rynku. Dowolna,

nieskrępowana możliwość aranżacji przestrzeni to atut, którego nie zagwarantuje żadna umowa najmu.

Czy zawsze potrzebujemy najwyższego standardu?

Wszystko zależy od charakteru prowadzonej działalności. Jeśli jednak firma osiągnęła pewien stopień rozwoju – jej biuro jest często odwiedzane przez klientów, powiększa się zespół pracowników – zakupiona powierzchnia powinna spełniać kilka zasadniczych funkcji. Przedsiębiorcy kierują się głównie względami wizualnymi, jak i zachowaniem odpowiedniej relacji jakości do ceny. Dbają o to, by biuro stanowiło wizytówkę firmy i było dobrze odbierane przez odwiedzających ją klientów. W ostatnich latach dużą wagę przykładają także do wpływu miejsca na jakość pracy i komfort pracowników. Na pierwszy rzut oka ciężko jest ocenić funkcjonalność biura i jego wpływ na efektywność pracowników. Dlatego już na etapie wyboru obiektu warto zwrócić uwagę na kilka istotnych aspektów:

LOKALIZACJA – Centrum miasta jest wygodnym rozwiązaniem dla tych, którzy dużo czasu spędzają na spotkaniach, a sprawne przemieszczanie się między różnymi lokalizacjami klientów jest dla nich priorytetem.

SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI – Układ typu open space sprzyja bezpośredniej ko-

munikacji, pracy zespołowej i powstawaniu kreatywnych pomysłów. Nie sprawdza się jednak w każdym przypadku. Tam, gdzie wymagane jest duże skupienie, zdecydowanie lepiej funkcjonują kilkusobowe pokoje lub pojedyncze gabinety.

OŚWIETLENIE I WENTYLACJA – Dostęp do naturalnego światła słonecznego zapewnią nie tylko duże przeszklone powierzchnie, ale także brak wysokich zabudowań w sąsiedztwie.

DOSTĘPNOŚĆ DODATKOWYCH USŁUG – W przerwie lunchowej można skorzystać z siłowni czy fryzjera, a biznesowe spotkanie odbyć w sąsiadującej restauracji. W każdej pracy bardzo ważna jest komunikacja. Duże lobby, czy wewnętrzne biurowe patio ułatwia spotkania pracowników oraz integrację różnorodnych firm dzielących wspólną przestrzeń.

Niekoniecznie najnowsze

Starsze z dostępnych dziś na rynku projektów posiadają już narzucone rozwiązania i cechują się niedoborem wielu elementów istotnych z punktu widzenia przedsiębiorcy. Najdotkliwszym jest chociażby brak własnego parkingu – co zmusza zarówno pracowników, jak i klientów do korzystania z coraz trudniej dostępnych przestrzeni miejskich.

Inną niedogodnością jest brak wind oraz systemu kontroli dostępu – kluczowego dla niektórych firm z punktu widzenia

bezpieczeństwa pracowników i danych. Brak podniesionej podłogi, która daje możliwość dowolnego układu/podziału pomieszczeń i dowolnej ich aranżacji to, także ważny aspekt dla przyszłych użytkowników. Kolejnym bywa brak sufitów podwieszanych, a tym samym systemu klimatyzacji, który często ma zastępować zamontowana na ścianie jednostka klimatyzacyjna. Zakup biura lub lokalu usługowego w nowoczesnym biurowcu to dla wielu przedsiębiorców także forma lokaty zgromadzonego kapitału. Naszymi klientami są coraz częściej firmy, które szukają ciekawych sposobów na zainwestowanie nadwyżek finansowych. Oprocentowanie lokat nie generuje dziś zadowalającej stopy zwrotu. Tymczasem nieruchomości komercyjnej, zwłaszcza w dużych, rozwijających się miastach, to towar, który może zapewnić nawet 7 proc. zwrot z inwestycji. Co ważne, obiekty biurowe klasy A, które mogą poszczycić się dobrą lokalizacją, to gwarancja łatwego wyjścia z inwestycji i duże prawdopodobieństwo wzrostu wartości nieruchomości w kolejnych latach. Nie bez znaczenia jest też łatwość obsługi, za którą zwykle odpowiedzialna jest zewnętrzna agencja.

Obsługa obiektu zajmuje się zwykle kompleksowo wyspecjalizowana agencja, która dba o pozyskiwanie najemców i obsługę budynku.

W poszukiwaniu komfortowego biura

Duża dostępność powierzchni biurowych sprawia, że najemcy mają w czym wybierać i nie wahają się przed zmianą lokalizacji siedziby firmy. Z raportu Cushman&Wakefield wynika, że rekordowa wielkość nowej powierzchni biurowej, która pojawiła się na rynku nieruchomości komercyjnych w ostatnich latach, wpływa na coraz silniejszą konkurencję między wynajmującymi.^[1] Jednocześnie stale rosną wymagania najemców i wzmacnia się ich pozycja negocjacyjna. Firmy zmieniają siedziby z różnych przyczyn. Przeprowadzka może być spowodowana rozwojem biznesu, ale także chęcią wprowadzenia usprawnień czy ograniczenia kosztów. By istniejące biurowce mogły konkurować z nowymi inwestycjami, muszą więc przystosować się do nowych zasad rynkowej gry.

Ostatni rok był rekordowy pod względem aktywności najemców, którzy w tym okresie wynajęli ponad 1 mln powierzchni biurowej – wynika z raportu Colliers International^[2]. Firmy szukają bowiem rozwiązań, które zoptimalizują koszty i będą odpowiadały ich aktualnym potrzebom. Przykładem może być branża biznesowych usług wspólnych, w której, jak podaje Deloitte, aż 44 proc. przedsiębiorstw ma w planach wybudowanie lub zmianę lokalizacji siedziby firmy^[3].

Najemcy dyktują warunki

– W Polsce przybywa nowych biur, ale także najemców, którzy są gotowi się do nich przeprowadzić. Jednym

z powodów przenosin może być rozwój firmy, który wiąże się ze zwiększeniem zatrudnienia i koniecznością utworzenia nowych stanowisk pracy. Stare przestrzenie wymieniane są na nowe również ze względu na lepszą lokalizację czy atrakcyjne wyposażenie biura. Otwarta przestrzeń i wydzielone w niej strefy oraz coraz częściej stosowane nowoczesne rozwiązania akustyczne to coś co przyciąga biurowego najemcę. Firmy uciekają z siedzib, które nie są funkcjonalne, na rzecz takich, które wspierają kreatywność i komfort pracownika, a przy tym pozwalają przedsiębiorstwom zaoszczędzić – mówi Mateusz Siwiaszczyk, dyrek-

tor ds. kontraktów, Mikomax Smart Office.

Firmy coraz częściej również poszukują powierzchni biurowych, w których „poczuć się jak u siebie”. Powód? Rynek biurowy w większych miastach, szczególnie w Warszawie jest już nasycony, a wymagania firm stale rosną. Dotyczy to zarówno aranżacji biur, jak i udogodnień, które mogą znaleźć w nich pracownicy. – Chodzi o „czynnik X”, który sprawia, że dana firma decyduje się wybrać konkretne biuro na swoją nową siedzibę. Z naszych obserwacji wynika, że dla współczesnych pracowników ważny jest tzw. genius loci, czyli ‘duch miejsca’, w którym spędzają większość dnia. Choć nie jest to do końca uchwytne uczucie, współcześni najemcy doskonale wiedzą, na czym ono polega i dlatego poszukują biur, w których pracownicy z jednej strony poczuć się komfortowo, jak u siebie w domu, a z drugiej dzięki pozytywnemu nastawieniu, które da im miejsce, będą bardziej efektywni w pracy – zaznacza Mirosław Łoziński, prezes zarządu Grupy Waryński.

Zmieniają biura jak rękawiczki

Okazuje się, że przenosiny do nowej siedziby mogą przynieść szereg korzy-

ści np. w postaci usprawnienia komunikacji między pracownikami czy poprawy efektywności pracy. Analityka miejsca pracy to ważny element, szczególnie dla największych biznesowych graczy. (...) W Polsce przedsiębiorcy także biorą pod uwagę ewentualność zmiany lokalizacji, dlatego nie wiążą się z biurem na długi czas. Jak podaje firma JLL, standardowa umowa na polskim rynku najmu zawierana jest na 5 lat. Zdarza się jednak, że firmy stosują zapisy o tzw. break option, dzięki którym najemca może wypowiedzieć umowę wcześniej w uzgodnionym terminie np. po trzech latach. Na opcję tę godzą się jednak głównie właściciele starszych biurowców, które konkurują z nowymi, często lepiej wyposażonymi obiektami^[4].

Jak starsze biurowce mogą zatrzymać najemców?

By starsze budynki mogły rywalizować na równi z nowoczesnymi biurowcami klasy „A”, powinny dostosować się do nowych wymagań rynku. Często oferują one doskonałą lokalizację w centrach największych miast, ale mają braki w postaci mało atrakcyjnych wnętrz, co można zmienić, decydując się na lifting biura, czyli usługę

biurowej metamorfozy, która nie wymaga znacznych nakładów finansowych, a także długiego i żmudnego procesu. To obecnie jeden z najbardziej aktualnych trendów na rynku nieruchomości biurowych. Renowacja starszych biurowców to sposób na poprawę ich rentowności, który z powodzeniem stosuje się na najbardziej nasyconych rynkach nieruchomości komercyjnych w metropoliach, takich jak: Londyn, Nowy Jork czy Paryż. Modernizacja sprawia bowiem, że przestrzenie w istniejących biurowcach mogą konkurować z powstającymi inwestycjami. Dzięki temu możliwe jest sprostanie nowym wymaganiom najemców i maksymalne wykorzystanie dostępnych zasobów.

[1] <http://www.cushmanwakefield.pl/pl-pl/research-and-insight/2016/to-keep-service-charges-down---report/>

[2] http://docs.colliers.pl/reports/Colliers_Report-Market-Insights-2018.pdf?smclient=7d9b2d33-7eb1-4686-ad75-e95274619b77&utm_source=salesmanago&utm_medium=email&utm_campaign=ANNUAL-2018-Report

[3] Dane te nie dotyczą wyłącznie Polski, ale także świata <https://www2.deloitte.com/pl/pl/pages/rozwiązania-dla-cfo/articles/wyniki-badania-na-temat-uslug-wspolnych-w-roku-2017.html>

[4] <http://www.jll.pl/poland/pl/wiadomosci/376/czy-mog-proc.c4-proc.99-co-proc.c5-proc.9b-zmieni-proc.c4-proc.87-elastyczno-proc.c5-proc.9b-proc.c4-proc.87-um-proc.c3-proc.b3w-najmu>