



POWIERZCHNIE BIUROWE

Atrakcyjność powierzchni a kreatywność pracownika

Pracownicy spędzają w biurach wiele godzin. Nic więc dziwnego, że na efektywność wykonywanych przez nich zadań wpływa sposób zaaranżowania przestrzeni ich pracy. Urządzenie biur to proces znacznie wykraczający poza wypełnienie określonej powierzchni kilkoma biurkami, krzesłami czy szafkami. Na szczęście coraz więcej pracodawców zdaje sobie z tego sprawę, wdrażając nowe trendy z zakresu aranżacji biur.



Justyna **Gorczyca**

Choć tylko w ostatnich latach szczególnie dużo mówi się o wpływie warunków pracy na człowieka, to jednak samo dostrzeżenie tej kwestii nie jest czymś nowym. W wydanej w 1991 r. książce „Elementy psychologii pracy” psycholog Zofia Ratajczak zauważa, że: „Stymulacyjny aspekt warunków pracy określają, z jednej strony, fizyczne cechy elementów otoczenia (kształty, wielkości, proporcje przedmiotów) oraz cechy zachodzących w otoczeniu zdarzeń (dźwięki, zapachy, interakcje społeczne itp.), z drugiej – odpowiednie właściwości samego człowieka, tzn. jego wrażliwość, reaktywność oraz zapotrzebo-

wanie na stymulację”. Na te właśnie kwestie uwagę zwracają współcześni projektanci powierzchni biurowych, wiedząc, że dobrze zaaranżowana przestrzeń może wydobywać najlepsze cechy pracowników i wpływać na ich emocje.

Pomysły rodzą się ze spotkań

W dążeniu do wzmocnienia efektywności pracy szczególnie podkreślana jest rola interakcji społecznych. Zauważono bowiem, że kreatywność pracowników wzrasta dzięki spotkaniom z innymi ludźmi. To właśnie w tym celu, jako zachęta do nieformalnych rozmów, aranżowane są pokoje gier czy przyjemne biurowe kuchnie. Projektanci stawiają na miejsca, w których będzie trwać wymiana poglądów i doświadczeń, a tym samym będą też rodzić się pomysły. Wiele wymagających kreatywności prac wykonywanych jest w grupach, dlatego w sprzyjającym im biurze nie może zabraknąć miejsca, w którym takie działania mogą

być swobodnie prowadzone. Potrzeba zatem powierzchni mogących pomieścić kilka osób. Dążąc do pobudzenia kreatywności wśród pracowników powinno unikać się tworzenia ciasnych biur. Niewielkie powierzchnie doskonale sprawdzają się natomiast jako pokoje do cichej i wymagającej skupienia pracy.

Miejsce optymalne do realizacji zadania

Zwiększeniu wydajności i komfortu pracownika służy również podział powierzchni biurowej na strefy. Różne zadania, którym muszą sprostać pracownicy, można przyporządkować do odpowiedniej przestrzeni. Popularność koncepcji Active-Based Working wynika z tego, że stawia ona w centrum człowieka, odpowiadając na jego potrzeby związane ze stylem pracy i wykonywanym zadaniem. Mając konkretne zadanie, każdy może wybrać miejsce, które będzie najbardziej optymalne do jego realizacji.

Pracownik w kreatywnym środowisku

Tylko w środowisku, w którym pracownik czuje się komfortowo, jest w stanie efektywniej pracować. Biuro nie może być traktowane jak sztuczne środowisko, od którego nienaturalności chciałoby

się jak najszybciej uciec. W nowoczesnych biurach powstają specjalne pokoje, które nie kojarzą się z tradycyjnymi biurami. Są to właśnie takie przestrzenie, których zadaniem polega na wydobywaniu kreatywnego potencjału pracowników. Ich wystrój ma stanowić motywację, pobudzać pozytywne emocje, które z kolei stymulują do poszukiwania ciekawych rozwiązań i inspirowania do niestandardowego myślenia. W taki ciekawy sposób aranżowane bywają sale konferencyjne, kuchnie, pokoje do gier czy relaksu.

Kreatywny to wypoczęty

Przemęczony pracownik raczej nie jest wydajny, dlatego dbając o jego efektywność, a także o dobre samopoczucie, tworzone są tzw. strefy chilloutu – miejsca w biurze, w których można zregenerować swoje siły. Pomieszczenia tego typu są aranżowane na wiele sposobów. Niektórzy stawiają na wywołujący pozytywne emocje widok z okna, inni poprawiają samopoczucie za pomocą roślin. Ważne jest jednak przede wszystkim to, by strefa relaksu nie przypominała stanowiska pracy. Z tego powodu pomieszczenia te stanowią często oryginalne przestrzenie. Nawiązują do zainteresowań pracowników, czerpią z filmowych motywów i zaskakują pomysłowo-

ścią swoich twórców. Strefy chilloutu stawiają na wygodę i rozrywkę, a spełnienie tych dwóch wymogów daje architektom niezwykle pole do popisu. Nic więc dziwnego, że tak twórcze pomieszczenia pobudzają pracowników do kreatywności.

Nie tylko wygląd, ale i funkcjonalność

Poza wyglądem biura dla pracowników ważna jest także jego funkcjonalność. Ergonomia stanowi obecnie jeden z podstawowych trendów w projektowaniu tego typu powierzchni. Dotyczy ona wszystkich elementów wyposażenia, od mebli po oświetlenie. Rozwojowi funkcjonalnych rozwiązań sprzyjają nowe technologie. Internet Rzeczy (ang. Internet of Things, IoT) oraz Big Data zmieniają współczesne biura w inteligentne przestrzenie.

Dla innowacyjnych firm coraz większe znaczenie ma oryginalny wystrój wnętrza, taki, który ułatwi pracownikowi poszukiwanie inspiracji czy po prostu chwilę relaksu. We współczesnych biurach odchodzi się od aranżowania przestrzeni w standardowy sposób, ponieważ tylko w miejscu, w którym człowiek czuje się komfortowo, jest też w stanie produktywnie pracować.

Coraz bardziej specyficzne oczekiwania najemców

Do głównych kryteriów, jakimi kierują się najemcy przy wyborze biura należy – oprócz oczywiście stawek najmu – lokalizacja. W tym obszarze bierze się pod uwagę takie elementy, jak dostęp do środków transportu publicznego, łatwość dojazdu samochodem, uciążliwość korków, ekspozycja obiektu etc. Kolejne kryteria to udogodnienia w budynku i okolicy – oferta restauracyjna, kawiarniana, punkty usługowe, jak również jakość powierzchni biurowej.



Karol Patynowski

biurowców, aby przyciągnąć firmy do swojego obiektu, są w większym stopniu elastyczni i starają się wychodzić naprzeciw tym oczekiwaniom. Zdarza się, że firmy oczekują wydzielonych klatek schodowych do wewnętrznej komunikacji. Ciekawym rozwiązaniem, z jakim zetknęliśmy się niedawno, jest stworzenie wysokiego audytorium – przypomina-

nającego aulę uniwersytecką, albo salę kinową, umożliwiającą prowadzenie spotkań. Dbałość o zaangażowanie i samopoczucie pracowników oraz ich stopień identyfikacji z firmą prowadzi do tworzenia coraz bardziej przyjaznych i stylowych powierzchni biurowych. Dlatego zdarzają się takie rozwiązania i udogodnienia jak hamaki, sale gier, pokoje relaksu dla odpoczynku pomiędzy kolejnymi zadaniami, czy biblioteki do pracy cichej wymagającej skupienia. Nie jest rzadkim rozwiązaniem siłownia na terenie biura, nie wspominając o drabinkach/drażkach, na których siedzący przez cały dzień przy komputerach pracownicy mogą się rozciągać. Dla zestresowanych wiesz się



Oprócz uniwersalnych kryteriów wyboru powierzchni biurowej najemcy mają oczekiwania specyficzne dla branży, w której działają. Przykładowo firmy z sektora nowoczesnych usług dla biznesu, będące kluczowym odbiorcą nowych projektów biurowych poza Warszawą, stawiają na ciągłość operacyjną, stąd wysokie wymagania stawiane są między innymi w kwestii zaopatrzenia budynków w energię elektryczną – dwustronne zasilanie budynku w energię elektryczną, a także zabezpieczenie w przypadku całkowitego odcięcia prądu. Liczy się również wydajność i elastyczność powierzchni – w zależności od tempa rozwoju firmy, pozyskiwania nowych projektów i pracowników. Najemcy mają coraz bardziej specyficzne oczekiwania względem zajmowanej powierzchni, a deweloperzy



foto: materiały prasowe JLL

worki treningowe w celu wyładowania emocji, czy aranżuje pokoje do jogi, żeby wyciszyć się np. po trudnych negocjacjach. Coraz częściej w biurze aranżuje się regularne bary – w zależności od specyfiki firmy mogą to być bary kawowe, albo – w przypadku branży alkoholowej – z czymś mocniejszym. W związku z tym, że pracownicy spędzają niejednokrotnie w pracy więcej czasu aniżeli przepisowe 8 godzin, starają się przenieść swoje nawyki z domu do biura. W firmach pojawią się zatem budki telefoniczne do zacisznych rozmów, czy duże kuchnie z przestrzenią integracyjną tzw. floor hubs, aby pracownicy mogli wypić kawę i podyskutować.

Autor jest dyrektorem ds. rynków regionalnych JLL

Czynsz za biuro to tylko połowa kosztów wynajmu

Rynek biurowy przeżywa prawdziwy rozkwit. Z roku na rok przybywa metrów kwadratowych, a dotychczasowo wynajmowane powierzchnie rotacyjnie zmieniają najemców. Trendy na rynku wymuszają większą elastyczność właścicieli budynku w stosunku do zapotrzebowania płynącego ze strony popytowej.



Tomasz Węglarz

Powierzchni, ze względu na dość wysoki wskaźnik pustostanów, nie zabraknie przez najbliższe lata, jednakże pojawia się wciąż problem niedoboru małych powierzchni (50-250 m²) w nowych inwestycjach, które byłyby „łakomym kąskiem” dla MSP.

Nie sam czynsz

Patrząc sumarycznie na wszystkie koszty związane z najmem powierzchni biurowej, to poza czynszem za biuro, który jest głównym składnikiem ceny, doliczamy również: – opłatę eksploatacyjną związaną z utrzymaniem budynku,

– media zużyte na powierzchni (Internet, woda prąd, klimatyzacja), – czynsz za powierzchnie wspólne budynku oraz piętra, doliczany do czynszu za biuro, – opłata za miejsca parkingowe oraz części magazynowe. Mówiąc jednak o „czystej” kwocie czynszu za metr powierzchni biurowej, główną determinantą będzie lokalizacja i otoczenie budynku, którym jesteśmy zainteresowani. Tutaj mamy kilka czynników decydujących o ostatecznej cenie za metr kwadratowy: – w przypadku lokalizacji, przeważnie im bliżej centrum Warszawy, tym drożej, choć zdarzają się miejsca w innych częściach miasta, które utrzymują dobrą cenę ze względu na swoją wyjątkowość, – infrastruktura i otoczenie wpływa pozytywnie na atrakcyjność budynku: restauracje, kawiarnie, strefy relaksu, tereny zielone, lokale usługowe, stacje rowerów, przedszkola/szkoły, dostępność darmowych miejsc

parkingowych to elementy, za które najemcy są skłonni zapłacić więcej, – komunikacja jest jednym z najważniejszych czynników: dostępność linii autobusowych, tramwajowych, metra, bliskość tras szybkiego ruchu, czy ścieżki rowerowe mają kluczowe znaczenie dla pracowników. Rozbijając koszt wynajmu na kategorie, zauważamy że wyjściowy czynsz najmu za samo biuro, do którego przeważnie odnosi się najemca stanowi zaledwie połowę całości podstawowych miesięcznych kosztów. Oznacza to, że przykładowo zakładając na początku kwotę czynszu na poziomie 52 zł za m² (ok. 12 EUR),

często po uwzględnieniu wszystkich dodatkowych kosztów kwota ta będzie oscylować w granicach 100 zł za mkw. i więcej. Dodatkowym istotnym składnikiem czynszu są opłaty eksploatacyjne i powierzchnie wspólne, gdzie każde z osobna stanowi niemal 20 proc. kwoty. Sprzątanie, media i parking to łącznie ok. 15 proc. kosztów.

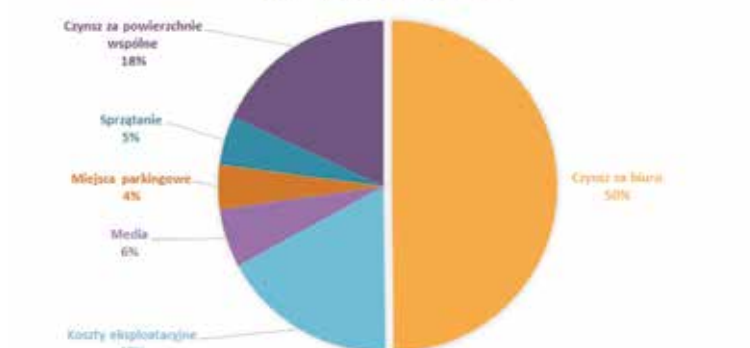
Standard kosztuje

Ze względu na upodobania, przedsiębiorcy mają do wyboru prowadzenie biznesu w biurach lub kamienicach biurowych, różnych klas. Architektura budynku, jakość użytych

materiałów wykończeniowych, reprezentacyjność lobby, będą rzutowały na cenę metra wynajmu powierzchni. Ponadto rozwiązania ekologiczne budynku, liczba miejsc garażowych, warunki najmu (okres najmu, wielkość oczekiwanej powierzchni) oraz korzyści wypływające ze strony Wynajmującego (miesiące zwolnienia z czynszu, kontrybucja na wykończenie powierzchni) są elementem kreującym stawkę czynszu. Powierzchnie w biurach oraz kamienicach wysokiej klasy oscylują w granicach 16-30 EUR/m², w budynkach średniej klasy 10-15 EUR, a w starszych i zlokalizowanych na obrzeżach miasta poniżej 9 EUR. Patrząc z optymizmem na kolejne lata kwitnącego rynku biurowego. Będę z zaciekawieniem przyglądać się dynamicznemu rozwojowi nowych inwestycji, a z drugiej strony czekać na innowacyjne sposoby zagospodarowania wciąż rosnącego poziomu pustostanów. Kto wie, może będziemy świadkami masowego zainteresowania niedocenioną grupą małych i średnich przedsiębiorstw, która z roku na rok powiększa swoje grono i szuka miejsca do prowadzenia biznesu.

Autor jest ekspertem Biuro Na Miare

PODSTAWOWE SKŁADNIKI CZYNSZU WYNAJMU BIURA O POWIERZCHNI 100 MKW.



Źródło: Biuro Na Miare, opracowanie własne.

biura w sercu Warszawy



MILLENNIUM
P L A Z A

- doskonała lokalizacja w śródmieściu Warszawy
- atrakcyjne ceny i warunki najmu
- duże powierzchnie kondygnacji
- galeria handlowa na dole budynku
- klub fitness ze zniżkami dla najemców
- metraże od **50 do 1500m²**



W BIUROWCU, DOMU CZY MIESZKANIU?

Kuszą najemców ofertą bezpłatnych okresów najmu nawet do 12 miesięcy. Oferują najemcom średnio 600 zł na wykończenie każdego metra kwadratowego. Jednak wciąż znaczna część wynajmu powierzchni biurowych zlokalizowana jest w prywatnych mieszkaniach i domach.



Oskar Płukis

Jakie są różnice w wynajmie biura w mieszkaniu i biurowcu? Wbrew pozorom większość potencjalnych najemców nie zna ukrytych wad i zalet tych dwóch rozwiązań.

Zalety wynajmu biura w mieszkaniu

– Na pierwszy rzut oka ofertowo, wynajem w mieszkaniu jest tańszy. Początkujące firmy otrzymują opcję podpisania umowy najmu na czas nieoznaczony – a więc możliwość szybkiego rozwiązania umowy najmu w przypadku problemów finansowych.

– Niska kaucja – przeważnie w wysokości jednomiesięcznego czynszu. Pamiętajmy, że najemca na początku wynajmu musi jednorazowo wyłożyć środki finansowe na pierwszy czynsz płatny z góry, kaucję, ewentualny koszt agencji nieruchomości, koszty przeprowadzki i umeblowania biura.

– Na niższy czynsz najmu może również wpłynąć wysokość podatku od nieruchomości wynajmowanej na cele mieszkaniowe (jeśli właściciel nie zgłosi zmiany przeznaczenia lokalu na komercyjny).

– Atutem są również proste umowy najmu bez wielu skomplikowanych zapisów. Możliwość wyboru z bardzo szerokiej oferty wynajmu małych powierzchni już od 30 m², których z reguły nie oferuje się w biurowcach.

Wady wynajmu biura w mieszkaniu

– Najemca nie ma możliwości zmiany układu pomieszczeń – musi znaleźć lokal, w który się „wpasuje”. Z reguły właściciel odświeża lokal w bardzo podstawowym zakresie, a więc przygotowanie lokalu pod swoje potrzeby jest mocno ograniczone.

– Brak zwolnień z płacenia czynszu w początkowej fazie trwania umowy wynajmu – tzw. wakacje czynszowe lub rent free. Brak wpływu na jakość i standard klatek schodowych, wejścia do budynku, wyglądu elewacji etc. Brak stałej ochrony i nadzoru nad budynkiem, a to oznacza dostęp do budynku dla osób postronnych



Oszczędzić energię w biurze

Choćby budynek został wyposażony w najnowocześniejsze systemy pozwalające na zarządzanie energią, to i tak główny wpływ na jego efektywność energetyczną będą wywierać jego użytkownicy.



Andrzej Gutowski

Szacuje się, że blisko 30 proc. zużywanej energii pobierają instalacje budynkowe. Pozostałe 70 proc. zużycia wiąże się z działaniem użytkowników – ich przyzwyczajeniami i sposobem korzystania z budynku. Wiele firm poszukuje obiektów z certyfikatem, uznając, że dzięki temu ich powierzchnia będzie efektywna i proekologiczna. Jednak nawet najbardziej zielony budynek nie spowoduje, że wynajęta powierzchnia automatycznie stanie się przyjazna środowisku.

Komfort termiczny

Na 10 osób przebywających w biurze zazwyczaj znajdzie się 11 opinii dotyczących tego, czy w pomieszczeniu jest ciepło czy zimno. Utrzymanie komfortu termicznego w obiekcie ma największy wpływ na zużycie energii, a więc również na środowisko naturalne. Jest to także istotny czynnik oddziałujący na satysfakcję użytkowników – a co za tym idzie ich produktywność i dobre samopoczucie. W przeprowadzanych wśród pracowników ankietach dotyczących komfortu pracy i ogólnej satysfakcji kwestie związane z temperaturą są na ogół najistotniejsze.

Skoro zatem ustalenie jednej, odpowiadającej wszystkim temperatury jest niemożliwe, może warto ustawić temperaturę, która będzie obiektywnie najkorzystniejsza? Warto podpytać kierownika technicznego, jaka temperatura w biurze byłaby optymalna dla budynku i użytkowników. Zazwyczaj jest to około 20-21 stopni Celsjusza, choć wartość ta jest zależna od wielu zmiennych takich, jak: styl pracy, nasłonecznienie biura, czy choćby obowiązujący ‘dress code’. Użytkowników warto poinformować o planowanej zmianie temperaturze, zalecając ubieranie się adekwatnie do warunków. Po dwóch czy trzech tygodniach od ustawienia danej wartości temperatury dobrze jest przeprowadzić prostą ankietę badającą komfort termiczny. Pozwoli to sprawdzić czy nowe ustawienia odpowiadają pracownikom.

Warto również wyznaczyć jedną bądź dwie osoby z biura uprawnione do kontaktu z technikami w sprawie zmiany nastaw dla powierzchni. W przypadku, kiedy temperatura są uciążliwe dla znacznej części użytkowników wówczas zaleca się wprowadzenie procedury zgłaszania prośby o zmianę nastaw. Często zdarza się bowiem, że dyskomfort jednej, nieadekwatnie ubranej osoby wpływa na temperaturę dostarczaną do całego biura. Szacunkowo, obniżenie temperatury o jeden stopień może wpłynąć na spadek kosztów energii potrzebnej na ogrzewanie o 8 proc.

Wyposażenie biura

Zrównoważona polityka zakupowa to kolejny punkt, który w łatwy sposób może pomóc

w oszczędzaniu energii. Najprostsze rozwiązanie to oczywiście zakupy urządzeń energoefektywnych – z odpowiednimi certyfikatami np. EnergyStar lub etykietą energoefektywności. Jednak zanim zdecydujemy się na zakup nowych urządzeń warto zastanowić się czego faktycznie potrzebujemy. Bardzo często urządzenia takie, jak lodówki bądź zmywarki są dobrane głównie pod kątem ceny i estetyki, z pominięciem kwestii praktycznych. W rzeczywistości zbyt mała zmywarka może zmuszać użytkowników do ręcznego zmywania naczyń. Z kolei przewymiarowana lodówka w większości pozostanie pusta.

Kolejnym aspektem są ustawienia urządzeń – w zwykłych biurowych warunkach lodówka nie musi chłodzić produktów do minimalnych temperatur, ponieważ służy przecho-

wywaniu jedzenia na krótki okres. Podobnie zmywarka – z uwagi na brak garnków, patelni i innych tłustych naczyń, w zupełności powinno wystarczyć korzystanie z programów zmywających w trybie ekologicznym i niższych temperaturach.

Odłączanie nieużywanych urządzeń i sprzętów

Pozostawione na noc urządzenia mogą spowodować znaczne straty energii. Stąd opuszczając biuro dobrze jest wyłączyć całkowicie wszystkie urządzenia (nawet te znajdujące się w trybie stand by). Podłączone do prądu ładowarki telefoniczne pobierają energię nawet wtedy, gdy nie są do nich podpięte telefony. Dobrym rozwiązaniem będą listwy z wyłącznikami, które pozwolą na wyłączenie wszystkich urządzeń w trybie stand by.

Dużą rolę w odłączaniu sprzętów na noc może odgrywać serwis sprzątający, który porządkując wieczorem powierzchnię może wyłączać monitory, drukarki, ekspresy do kawy, mikrofalówki, bądź wspomniane powyżej listwy z wyłącznikami.

Kwestia, o której zawsze warto pamiętać to komunikacja i współpraca. Zrównoważony sposób użytkowania biura to nie tylko właściwy dobór urządzeń i wprowadzenie procedur, ale przede wszystkim zmiana nawyków i przyzwyczajenia użytkowników. Im częściej aspekty szeroko pojętej ekologii i komfortu użytkownika będą tematem spotkań i rozmów, a proces zakupowy zostanie poparty weryfikacją potrzeb użytkowników, tym łatwiej będzie dostosować wykorzystanie energii do faktycznych potrzeb i oczekiwań pracowników.

”
Na 10 osób przebywających w biurze zazwyczaj znajdzie się 11 opinii dotyczących tego, czy w pomieszczeniu jest ciepło czy zimno. Utrzymanie komfortu termicznego w obiekcie ma największy wpływ na zużycie energii, a więc również na środowisko naturalne

BIZNES RAPORT

GAZETA FINANSOWA

07-13 października 2016 r.



i utrudnienia przy zawieraniu ubezpieczenia rzeczy ruchomych najemcy w biurze.

– Słabe łącza internetowe operujące na przestarzałej infrastrukturze. Dziś jest to poważne



utrudnienie w dobie biznesów, których działania opierają się w głównej mierze o internet.

– Dla funkcjonowania każdego biura i jego pracowników bardzo ważny jest spokój i cisza. Niestety w budynkach mieszkalnych nieprzewidziane remonty, nieprzewidywalni mieszkańcy, jako „sąsiedzi za ścianą”, dzieci bawiące się na podwórzu, zwierzęta domowe – mogą zakłócać pracę w biurze. Ewentualne interwencje w tej sprawie najemca musi przeprowadzać we własnym zakresie, co wiąże się z dodatkowymi stresami, których przecież nie brakuje w codziennym prowadzeniu firmy. Nie mamy również żadnej gwarancji na wyegzekwowanie zmian w zachowaniach sąsiadów.

– Umowa na czas nieoznaczony ma również swoje wady: to właściciel może nagle wypowiedzieć najemcy umowę, co oznacza niespodziewaną konieczność poszukania nowego biura w pośpiechu.

– Brak rozproszonych w ścianach profesjonalnej sieci komputerowej we wszystkich pomieszczeniach, co oznacza możliwość pracy na Wi-fi, które jest uważane przez specjalistów IT jako rozwiązanie gorsze. Taka oferta może dyskwalifikować lokal np. dla kancelarii prawnej, która musi pracować „na kablu” ze względu na poufność danych.

– Dodajmy jeszcze brak możliwości wykupienia łącza symetrycznego z gwarantowaną stałą prędkością i IP firmowego. Mały wybór providerów internetowych w budynkach mieszkalnych.

– Budynki mieszkalne z reguły nie gwarantują miejsc parkingowych.

– Klimatyzacja w biurach jest coraz częściej pożądana przez najemców. Tu regułą jest ra-

czej jej brak lub pozostaje ewentualnie montaż na swój koszt.

– Częsty brak windy, powyżej 1 piętra to prawdziwa codzienna „zmora” dla pracowników i wątpliwe „przywitanie” dla potencjalnych klientów najemcy. Brak recepcji.

Zalety wynajmu biura w biurowcu

– Zabezpieczenie czasu trwania umowy. Możliwość dowolnego zaprojektowania swojego wymarzonego biura. Wykonanie projektu biura i prac wykończeniowych jest po stronie właściciela biurowca. Co ważne, to on wykląda na ten cel pieniądze, tzw. Fit-out.

– Najemca może wynegocjować długi okres bezpłatny – tzw. rent free. Przy umowach na 60 msc. nawet rok najmu za darmo!

– Jednolity standard w całym budynku zapewniony przez zarządcę opłacanego i nadzorowanego przez właściciela biurowca. Biurowiec zapewnia ochronę budynku przez 24 h. Budynek jest systematycznie sprzątanym, serwisowanym, modernizowanym. Zarządca dba o spokój w biurowcu, remonty nie mogą się odbywać w godzinach pracy – zazwyczaj wieczorem lub tylko w weekendy. Najemca ma dostęp do swojego biura przez 24 godziny na dobę. Dostęp do recepcji i szybkiej wind w budynku.

– Najemcy mają szeroki dostęp do najszybszych łączy internetowych. Biurowce zapewniają światłowód, łącza symetryczne z gwarantowaną prędkością, stałe IP i wybór wielu dostawców w jednym budynku, gwarantujący konkurencyjność ofert.

– Najemcy otrzymują gwarantowane miejsca parkingowe wg. ustalonego dla wszystkich najemców współczynnika miejsc parkingo-

wych oraz parking dla gości najemcy. Istotną sprawą są również gwarantowane miejsce na tablicę firmową z logo najemcy przy wejściu do budynku.

– Klimatyzacja w biurowcach jest standardem, najemcy mogą się spodziewać najnowocześniejszych systemów gwarantujących nie tylko czystość powietrza, ale i oszczędność energii.

– Najemcy oszczędzają na kosztach zużycia prądu. Biurowce, jako „więksi odbiorcy”, negocjują niskie stawki za prąd dla swoich najemców. Oszczędność przekłada się również na opłatę serwisową.

Reasumując, optymalnym rozwiązaniem dla mniejszych lub początkujących firm będzie wynajęcie biura w mieszkaniu. Przejście z mieszkania lub domu do biurowca będzie korzystne dla firm, które czują się na tyle stabilnie, aby podpisać umowę długoterminową, czerpiąc jednocześnie z takiego układu wiele profitów, udogodnień oraz poprawę wizerunku wśród swoich klientów i pracowników.

Wady wynajmu biura w biurowcu

– Wysoka kaucja gwarancyjna. Z reguły jako trzymiesięczny czynsz najmu + odpowiednio trzymiesięczna wartość VAT, kosztów eksploatacyjnych i opłat za miejsca parkingowe.

– Nienegociowalne okresy najmu. Z reguły umowy na czas oznaczony min. 3 lat lub 5 lat. A więc brak możliwości wypowiedzenia umowy w przypadku problemów najemcy.

Autor jest CEO w Resident!

Rynek wciąż rośnie

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie i ośmiu największych miastach regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Szczecin, Lublin) wyniosły na koniec I poł. 2016 roku 8,7 mln m². Warszawa pozostaje liderem rynku z zasobami nowoczesnej powierzchni biurowej na poziomie 4,99 mln m². Za stolicą uplasowały się Kraków (833 tys. m²), Wrocław (757 tys. m²) i Trójmiasto (629 tys. m²) – najlepiej rozwinięte rynki regionalne.

Pierwsze półrocze 2016 r. okazało się rekordowe pod względem ilości nowej powierzchni dostarczonej na polski rynek powierzchni biurowych. Ukończono w sumie 572 tys. m², z czego 350 tys. m² (58 proc.) w Warszawie i 222 tys. m² (42 proc.) na rynkach regionalnych. Największe projekty zlokalizowane były w Warszawie. Wśród nich można wymienić między innymi: Warsaw Spire Tower (59 100 m², Ghelamco), Gdański Business Center II bud. C i D (łącznie 49 000 m², HB Reavis) i Q22 (46 400 m², Echo Investment).

W miastach regionalnych deweloperzy uzyskali pozwolenie na użytkowanie takich projektów jak: Tryton Business House (21 300 m², Echo Investment) w Gdańsku, O3 Business Campus I (19 200 m², Echo Investment) w Krakowie, University Business Park (18 700 m², GTC) w Łodzi czy Pegaz (18 500 m², UBM Polska) we Wrocławiu.

Podaż

Najmniej powierzchni w pierwszej połowie 2016 roku dostarczono na rynek lubelski i szczeciński. W tym okresie całkowite zasoby Szczecina zwiększyły się zaledwie o 7200 m², natomiast w Lublinie nie oddano do użytku żadnego projektu o charakterze nowoczesnej powierzchni biurowej. W odpowiedzi

na utrzymujący się wysoki poziom zapotrzebowania najemców deweloperzy zwiększyli aktywność w większości badanych miast. Oczekujemy, że do końca 2016 r. zasoby powierzchni biurowej w Polsce wzrosną o kolejne 310 tys. m², a roczny poziom podaży może okazać się rekordowy. W miastach regionalnych do końca roku spodziewamy się najwyższej podaży nowej powierzchni w Krakowie (87 800 m²), w Trójmieście (46 800 m²) i Katowicach (44 700 m²). Analiza dynamiki wzrostu zasobów w latach 2017 – 2018 wskazuje, że jeśli cała powierzchnia znajdująca się obecnie w planach (ponad 1,5 mln m², z czego ok. 771 tys. m² w Warszawie i 751 tys. m² na pozostałych rynkach) zostanie zrealizowana zgodnie z planem, podaż w kolejnych dwóch latach w Polsce może osiągnąć równie wysokie wartości

Czynsze

W pierwszym półroczu 2016 r. stawki czynszów w większości analizowanych lokalizacji pozostawały relatywnie stabilne. W okresie ostatnich sześciu miesięcy stawki bazowe w centrum Warszawy osiągały 24 euro/m²/miesiąc, natomiast poza centrum mieściły się w przedziale 13 – 16,5 euro/m²/miesiąc. W stosunku do grudnia 2015 r. największy spadek czynszów typu „prime” (o 0,5 euro/m²/miesiąc) miał miejsce w lokalizacjach centralnych i w okolicach Służewca. W miastach regionalnych czynsze wynosiły 10 – 14,5 euro/m²/miesiąc.

Ze względu na dużą liczbę projektów na większości rynków deweloperzy i właściciele budynków powinni spodziewać się wzrostu oczekiwań ze strony najemców i dalszej presji na czynsze efektywne.

źródło: Cushman & Wakefield

Reklama

CENTRUM LIM

- NOWE ARANŻACJE WNĘTRZ
- NOWE TECHNOLOGIE
- NOWE FUNKCJE

LOKALIZACJA POZOSTAJE NIEZMIENIONA

CENTRUM LIM



Dostępna powierzchnia do wynajęcia od 24 m² do 2.400 m²



Wysoki standard i funkcjonalność



Doskonała lokalizacja w centrum miasta

LIM Sp. z o.o. Sp.k.
Al. Jerozolimskie 65/79, 00-697 Warszawa

tel. : +48 22/630 65 00
www.lim.com.pl

10 NAJCIEKAWSZYCH OFERT POWIERZCHNI BIUROWYCH DOSTĘPNYCH W SPRZEDAŻY

Zestawienie wybranych ofert powierzchni biurowych dostępnych w sprzedaży przygotowaliśmy z myślą o przedsiębiorcach. Inwestycje, które wybraliśmy, charakteryzują się unikatową architekturą oraz doskonałą lokalizacją. Każdy wie, jak ważne jest otoczenie, w którym pracujemy oraz jaki może mieć wpływ na naszą kreatywność. Idąc tym tropem, wybierając siedzibę dla firmy, warto skupić się nie tylko na lokalizacji, ale również na samym budynku oraz jego możliwościach, aby po prostu pracowało nam się lepiej. Zapraszamy do zapoznania się z wybranymi przez nas inwestycjami z całej Polski.

INWESTYCJA: MILLENNIUM PLAZA

DEWELOPER:
ATLAS ESTATES
LOKALIZACJA:
WARSZAWA

Millennium Plaza to 112-metrowy budynek biurowo-handlowy położony w centrum Warszawy. Budynek oferuje 30.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, którą wynajmujący dostosowuje do indywidualnych potrzeb najemcy. Otwarty plan pięter biurowych umożliwia łatwy i efektywny podział powierzchni dla potrzeb dużych i małych najemców. Oferowane powierzchnie mają m.in. ponadstandardową wysokość (2,95 m), podnoszone podłogi oraz podwieszane sufity. W budynku na sześciu najniższych piętrach mieści się również galeria handlowa, a w niej m.in. całonocny fitness club, sale konferencyjne, piętro restauracyjne oraz wiele innych punktów handlowo-usługowych. Millennium Plaza posiada dwa garaże podziemne na łącznie 249 samochodów oraz 240 naziemnych miejsc parkingowych. Dobra lokalizacja w Centralnym Obszarze Biznesu zapewnia bezpośredni dostęp do infrastruktury i środków komunikacji miejskiej. Właścicielem budynku jest uznany deweloper Atlas Estates, działający na polskim rynku od 10 lat.



INWESTYCJA: O3 BUSINESS CAMPUS I

DEWELOPER:
ECHO INVESTMENT
LOKALIZACJA: **KRAKÓW**

Powierzchnie biurowe w budynkach O3 Business Campus spełniają najwyższe standardy. Każda powierzchnia wyposażona jest w podnoszone podłogi, puszkę podłogową, obniżane sufity, przyjazne oświetlenie, czujniki dymu i temperatury, klimatyzację i wentylację oraz duże okna z roletami pozwalające na kontrolę ilości dziennego światła w miejscu pracy. O3 Business Campus, to kompleks biurowy klasy A zlokalizowany w północnej części Krakowa, u zbiegu ul. Opolskiej i al. 29 Listopada.



INWESTYCJA: TENSOR X I Y

DEWELOPER: **EURO STYL**
LOKALIZACJA: **GDYNIA**

Kompleks biurowy TENSOR, zlokalizowany w Gdyni przy ulicy Łużyckiej 8, utworzą trzy nowoczesne budynki klasy A o nazwach X, Y, Z, w których przewidziano również część usługową znajdującą się na parterach. Inspiracją dla architektów tworzących projekt – zwłaszcza w zakresie elewacji – były geometryczne waria-

cje na temat wektorów. Kompleks posiada wewnętrzną przestrzeń publiczną umożliwiającą wypocznik zarówno pracownikom biur, jak i osobom korzystającym z usług oferowanych przez park biurowy Tensor. Zastosowane w Tensorze proekologiczne rozwiązania techniczne czerpią z najnowocześniejszej myśli technologicznej.

INWESTYCJA: WARSAW SPIREDEWELOPER: **GHELAMCO**
LOKALIZACJA: **WARSZAWA**

Warsaw Spire to połączenie nowoczesnych technologii, komfortu pracy, dbałości o środowisko i stworzonej dla mieszkańców Warszawy przestrzeni publicznej. Warsaw Spire oferuje: nową przestrzeń miejską łączącą funkcje biurowe i publiczne, nowoczesny plac dla mieszkańców

Warszawy, przyjazne środowisko pracy, wyjątkową architekturę, innowacyjne rozwiązania technologiczne. Posiada również Certyfikat BREEAM na poziomie Excellent. Kompleks trzech budynków to łączna powierzchnia 100 000 m² unikalny adres dodatkowo uatrakcyjnia miejsce (Plac Europejski).

**INWESTYCJA: POSTĘPU 14**DEWELOPER: **HB REAVIS POLAND**
LOKALIZACJA: **WARSZAWA**

Biurowiec Postępu 14 zrealizowany przez międzynarodową firmę deweloperską HB Reavis może pochwalić się certyfikatem ekologicznym BREEAM Final na poziomie Excellent. Zastosowano w nim wiele rozwiązań, które wpływają na oszczędność surowców oraz komfort i zdrowie pracowników. Wśród nich można wymienić chociażby wykorzystanie deszczówki w systemie klimatyzacji, windy odzyskujące energię podczas hamo-

wania czy ograniczające zużycie energii o połowę żarówki LED we wnętrzu budynku. Biurowiec Postępu 14 jest też w dużej części zasilany energią pochodzącą ze źródeł odnawialnych. Prąd ten produkowany jest na farmach wiatrowych w północno-zachodniej Polsce. Postępu 14 to nasza druga inwestycja w Warszawie, która otrzymała świadectwo BREEAM Final Excellent, po Gdański Business Center na Muranowie.

**INWESTYCJA: CENTRUM LIM**FIRMA ZARZĄDZAJĄCA: **LIM SP ZO.O.**
LOKALIZACJA: **WARSZAWA**

Centrum LIM oferuje możliwość wprowadzenia się do gotowego biura o wysokim standardzie i doskonałej lokalizacji. Dla klientów części biurowej budynku dostępne są wszystkie

usługi Hotelu Marriott i bogata oferta pasażu handlowo-usługowego zlokalizowanego na poziomie 0 i -1. W Centrum LIM dostępne są garaż podziemny, parking naziemny i myjnia samochodowa.

Obiekt objęty jest ochroną, oraz monitoringiem. Sprawność urządzeń technicznych gwarantuje Dział Techniczny Hotelu Marriott, którego pracownicy pełnią 24-godzinny dyżur.

INWESTYCJA: **SILESIA BUSINESS PARK**

DEWELOPER: **SKANSKA**
LOKALIZACJA: **KATOWICE**

Silesia Business Park to kompleks czterech budynków biurowych klasy A wraz z dwupoziomowym parkingiem mieści się tuż przy głównej arterii przy ul. Chorzowskiej w Katowicach. Położone w sąsiedztwie kompleksu biurowego popularne centrum handlowe dodatkowo zwiększa atrakcyjność lokalizacji. Trójkolorowe pasy zdobiące elewacje biurowców tworzą elegancką kompozycję w przestrzeni miasta. Budynki Silesia Business Park wyposażone są w nowoczesne techno-

logie, które zapewniają komfort ludziom, a jednocześnie obniżają koszty eksploatacji i dbają o środowisko naturalne. W Katowicach krzyżują się międzynarodowe szlaki komunikacyjne – autostrady A4 i A1. 14 miast Aglomeracji Górnośląskiej łączy gęsta siatka komunikacji miejskiej i kolejowej. Kilkanaście połączeń z największymi miastami Europy zapewniają dwa pobliskie porty lotnicze, co dodatkowo zwiększa atrakcyjność lokalizacji.

INWESTYCJA: **BONARKA FOR BUSINESS**

DEWELOPER: **TRIGRANIT**
LOKALIZACJA: **KRAKÓW**

Inwestorem i deweloperem kompleksu Bonarka for Business jest TriGranit. Kompleks biurowy B4B usytuowany jest obok centrum handlowego Bonarka City Center przy ul. Puszkarskiej. Znajduje się on na terenie poprzemysłowym w dzielnicy Podgórze i stanowi jeden z większych zrewitalizowanych obszarów w Europie. Budynek F otrzymał certyfikat BREEAM na poziomie bardzo dobrym. Na wysoki standard nowego biurowca składają się m.in.: funkcjonalna aranżacja wnętrza, okablowanie strukturalne, dwie klatki

schodowe, system ochrony przeciwpożarowej i kontroli dostępu, dobrej klasy materiały wykończeniowe oraz instalacja DSO. Autorami projektu są architekci z biur IBM Asymetria oraz Biura Rozwoju Krakowa. Docelowo Bonarka for Business będzie składać się z 10 budynków biurowych o łącznej powierzchni najmu 95 000 mkw. W pierwszym etapie budowy powstały cztery biurowce (budynki A,B,C,D). Druga faza obejmuje trzy 8-kondygnacyjne budynki (E,F i G). Budowę trzech kolejnych (H,I,J) zaplanowano na kolejne lata.

INWESTYCJA: **PEGAZ**

DEWELOPER: **UBM DEVELOPMENT**
LOKALIZACJA: **WROCLAW**

PEGAZ to dwa budynki o pięciu kondygnacjach biurowych, oferujące 18 500 m² powierzchni na wynajem oraz 360 miejsc parkingowych w samym sercu Wrocławia, u zbiegu ulic Kazimierza Wielkiego, Grabarskiej i Ruskiej. Jest to projekt, łączący nowoczesną architekturę z bogatą historią miasta. Na rynku

obecna jest już generacja Y i to ona zaczyna dominować w miejscach pracy, w odpowiedzi na ich potrzeby został stworzony budynek PEGAZ. Dzięki lokalizacji dostępny jest szereg udogodnień w postaci restauracji, gdzie można odbyć spotkanie biznesowe. PEGAZ jest zlokalizowany w samym centrum miasta.

INWESTYCJA: **WATERFRONT**

DEWELOPER: **VASTINT**
LOKALIZACJA: **GDYNIA**

Gdynia Waterfront to nowoczesny wielofunkcyjny kompleks. 90 000 m² kompleksu stanowią będą budynki mieszkalne, obiekty handlowe, usługowe i kulturalne. Uzupełniają je powierzchnie biurowe oraz hotel z towarzyszącym centrum konferencyjnym. Kompleks docelowo zajmie teren o powierzchni 3,6 ha pomiędzy ulicami: Hryniewickiego, Washingtona i Skwerem Kościuszki. Oddany do

użytku na początku 2015 r. pierwszy etap inwestycji stanowi zespół dwóch budynków. Budynek biurowy przeznaczony jest na siedzibę banku PKO BP, zaś czterogwiazdkowy hotel funkcjonuje pod marką Marriott Courtyard. Stanowią one przykład skandynawskiej szkoły funkcjonalności i ergonomii. Kolejne etapy inwestycji, będące obecnie w fazie planowania, powstaną w ciągu najbliższych lat.



PAŃSTWÓWKI W DRODZE DO NOWOCZESNYCH BIUR

Sektor państwowy powoli wchodzi na rynek komercyjny w poszukiwaniu optymalizacji kosztów utrzymania biur. Transakcje zawierane przez instytucje i urzędy państwowe na wynajem powierzchni w nowych biurowcach obejmują jeszcze ciągle nieduży procent całego wolumenu najmu, mimo że wyjście podmiotów administracji publicznej ze starych budynków mogłoby przynieść instytucjom spore oszczędności. W ostatnim czasie najemcy instytucjonalni coraz śmielej zaczynają jednak rozglądać się na rynku powierzchni biurowych.



Bartłomiej Zagrodnik

Tradycja wynajmu powierzchni biurowej na rynku komercyjnym przez jednostki budżetowe sięga w naszym kraju zaledwie kilku lat. W 2010 roku zapoczątkowała ją Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, która wynajęła 16 tys. m² w warszawskim kompleksie Poleczki Business Park oraz Urząd Zamówień Publicznych, który zajął wtedy niedużą powierzchnię w mokatowskim Adgar Plaza.

Choć w ostatnim czasie sektor publiczny stał się zdecydowanie bardziej aktywny na rynku biurowym, to dla jednostek administracji publicznej wciąż podstawową kwestią, jeśli chodzi o użytkowanie biur, jest wykorzystywanie zasobów państwowych. Obowiązujące zasady sprawiają, że budżetówka nadal korzysta przede wszystkim z nieruchomości pozostających w rezerwuarach państwa. Instytucje państwowe nie spieszą się ze zmianą siedzib, mimo że stan techniczny wielu obiektów, które użytkują pozostawia wiele do życzenia, a nakład na ich utrzymanie jest nieadekwatny do korzyści. – Szczególnie, jeśli ponoszone wydatki, w tym na remonty, porówna się z opłatami za wynajem powierzchni biurowej w nowoczesnych obiektach.

Gonimy Europę

Za przykładem państw europejskich, gdzie sektor publiczny od wielu lat jest istotnym najemcą nowych budynków biurowych, wyraźnie podążają przede wszystkim instytucje unijne. Jednostki zarządzające funduszami europejskimi w ubiegłym roku postawiły na nowy warszawski kompleks Warsaw Spire. Powierzchnię 6,2 tys. m² w budynku C zajęło Centrum Unijnych Projektów Transportowych, odpowiedzialne za wdrażanie programów i projektów rozwoju infrastruktury transportowej współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej, które przeniosło się z biurowca North Gate. Dużym

najemcą największego kompleksu w Warszawie została też Europejska Agencja Zarządzania Współpracą Operacyjną na Zewnętrznych Granicach Państw Członkowskich Unii Europejskiej Frontex, która zdecydowała się na powierzchnię 14,6 tys. m² w budynku B.

Innym najemcą instytucjonalnym, który w minionym roku zdecydował się na komercyjną powierzchnię biurową były spółki z grupy Poczty Polskiej, które wynajęły łącznie 18 tys. m² w usytuowanym na warszawskim Mokotowie obiekcie Domaniewska Office HUB Polskiego Holdingu Nieruchomości. Ministerstwo Spraw Zagranicznych zajęło zaś cały, ekskluzywny budynek Foksal City z niemal 3,4 tys. m² powierzchni biurowej, także należący do PHN. Ponadto, Polskie Sieci Elektroenergetyczne rozmieściły biura na powierzchni 6,3 tys. m² w Delta Eurocentrum Office Complex przy al. Jerozolimskich, a Urząd Komunikacji Elektronicznej ulokował się w biurowcu przy ulicy Kasprzaka.

Rekordowe kontrakty

Największą umową najmu, podpisaną w 2015 roku przez instytucjonalnego najemcę był kontrakt zawarty przez Powszechny Zakład Ubezpieczeń na wynajem 17,5 tys. m² powierzchni w budynku Konstruktorska Business Center.

Znacząca umowa podpisana przez spółkę państwową została także w Katowicach. Blisko 8 tys. m² w kompleksie A4 Business Park firmy Echo Investment wynajęła spółka PKP Cargo, która przeniosła kluczowe funkcje centrali na Śląsk i skonsolidowała katowickie i krakowskie biura w jednej lokalizacji. W Krakowie z kolei Urząd Marszałkowski przedłużył kontrakt na wynajem 4,5 tys. m² w biurowcu Wielicka 72.

Mimo podpisywanych przez instytucje państwowe, czasem także spektakularnych umów, sektor publiczny wciąż ma niewielki, kilkuprocentowy udział w ogólnym wolumenie najmu powierzchni biurowej. W minionym roku wygenerował ponad 80 tys. m² popytu na biura, podczas gdy całkowita wielkość najmu w 2015 wyniosła w Warszawie ponad 800 tys. m², a na pozostałych rynkach biurowych w kraju łącznie niespełna 700 tys. m²



Stały poziom udziału w rynku

Przedstawiciele Walter Herz zwracają uwagę, że aktywność instytucji państwowych na rynku wynajmu powierzchni biurowych utrzymuje się na podobnym poziomie już od kilku lat. – W 2012 roku instytucje publiczne wynajęły niespełna 70 tys. m² komercyjnej powierzchni biurowej. W 2014 roku sektor publiczny był wyjątkowo czynny na rynku warszawskim. Spółki państwowe podpisały wtedy umowy na kilkanaście procent powierzchni biurowej wynajętej w tym roku w Warszawie. Do jednych z największych transakcji należał kontrakt Urzędu Rejestracji Leków na 13 tys. m² powierzchni w Adgar Park West.

Specjaliści zauważają, że instytucje państwowe, planujące optymalizację wydatków na biura mają w tej chwili szczególnie dobrą pozycję przetargową ze względu na wysoką podaż na rynku. W ich opinii administracja publiczna powinna szerzej wykorzystać obecną, konkurencyjną sytuację w segmencie nieruchomości biurowych, ponieważ stwarza niebywałą okazję do wynegocjowania bardzo korzystnych warunków najmu. Przeprowadzka do nowej siedziby nie tylko pozytywnie wpłynęłaby na

wizerunek instytucji, ale także podniosłoby komfort użytkownika powierzchni biurowej, przy znaczących oszczędnościach, które mogłoby przynieść taka decyzja. Koszty eksploatacji w nowych budynkach w porównaniu z obiektami starszej generacji są niewspółmiernie niższe, szczególnie jeśli użytkowany budynek jest w złym stanie technicznym i wymaga stałych nakładów na remont.

Koszty związane z utrzymaniem przestarzałych gmachów są często tak duże, że przeniesienie instytucji, czy urzędu do nowoczesnego biurowca w wielu przypadkach oznaczałoby spore obniżenie wydatków na utrzymanie biur niż dotychczas ponoszone. Analizy wariantu relokacji, które opracowujemy często przynoszą zaskakujące rezultaty.

Najem z zakupem budynku

Specjaliści zaznaczają, że warunki kontraktów podpisywanych przez podmioty państwowe zawierają także zapisy dotyczące gwarancji pierwokupu lub najmu wraz z zakupem budynku, które dają spółkom Skarbu Państwa pełną kontrolę nad obiektami. Z uwagi na specyfikę jednostek administracyjnych to dla najemców instytucjonalnych atrakcyjne wa-

runki. W takiej sytuacji spółki mogą zdecydować się na sprzedaż własnych nieruchomości i w ten sposób pozyskać kapitał.

Eksperti wymieniają zalety nowych obiektów. W opinii specjalistów dużym plusem nowoczesnych budynków, które teraz licznie powstają jest efektywność energetyczna i racjonalne wykorzystanie własnych zasobów, co przekłada się na mniejsze koszty utrzymania. – Nowe biurowce oferują również większą wygodę użytkownika ze względu na bogate wyposażenie i atrakcyjną infrastrukturę serwisową, jaka jest w nich projektowana, a ponadto zapewniają większe bezpieczeństwo niż starsze budynki biurowe.

Wierzmy, że sektor państwowy w najbliższym czasie stanie się bardziej aktywnym graczem na rynku biurowym. Świadczy o tym większa ilość zapytań ze strony najemców instytucjonalnych oraz szersze zainteresowanie Poradnikiem Najemcy Instytucjonalnego, który stworzyliśmy specjalnie dla instytucji państwowych, poszukujących powierzchni biurowej na rynku komercyjnym w celu optymalizacji kosztów.