

POWIERZCHNIE BIUROWE



DOBRY CZAS DLA WARSZAWSKIEGO RYNKU BIUROWEGO

Rok 2016 ma szansę zapisać się jako najlepszy okres w rozwoju warszawskiego rynku biurowego.



Bartłomiej Zagrońnik

prezes zarządu Walter Herz

W kilkunastu warszawskich projektach w pierwszych trzech kwartałach br. oddana została rekordowa ilość, niemal 380 tys. m² powierzchni biurowej. Najbardziej spektakularnymi ukończonymi

obiektami były dwie wieże – Warsaw Spire i Q22, które są jednymi z najwyższych budynków w Warszawie. Według szacunków Walter Herz ten rok powinien zamknąć się wynikiem 450 tys. m² nowej podaży w sektorze biurowym. Niedawno zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie przekroczyły poziom 5 mln m². W budowie jest obecnie prawie 700 tys. m² biur. Deweloperzy budują sporo, ale ograniczają ryzyko. Duże projekty prowadzone są etapami. Inwestorzy czekają zwykle z zaawansowanymi pracami budowlanymi do momentu podpisania strategicznych umów na wynajem powierzchni w powstających obiektach.

Duża podaż, duży popyt

Ponadprzeciętna aktywność deweloperów spotyka się z dużym popytem

na stołeczne biura. Pomimo wysokiej nowej podaży współczynnik powierzchni niewynajętej w Warszawie nie tylko nie rośnie, lecz także nawet nieznacznie spadł w trzecim kwartale br. W ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy roku na warszawskim rynku wynajęto się o 150 tys. m² powierzchni biurowej więcej niż inwestorzy oddali do użytku. Jeśli do końca roku tak duży popyt na biura będzie się utrzymywał, jest szansa na przekroczenie w tym roku średniego wolumenu najmu z ostatnich lat, który wynosi ponad 600 tys. m² powierzchni. Na mocno konkurencyjnym rynku trwa walka o najemcę. Właściciele budynków oferują coraz bogatsze pakiety zachęt dla najemców, co w dużym stopniu wpływa na obniżenie stawek efektywnych. Parki biurowe na obrzeżach Warszawy rywalizują z biurowcami na Służewcu, a te

z kolei walczą o najemców z nowymi biurowcami, które powstają w centrum i na Woli. Analitycy są zgodni, że to dobry czas na renowację warunków umów lub decyzje o relokacji. Z tego względu wiele firm poszukuje teraz powierzchni w dobrej relacji jakości do ceny.

Dobry czas na zmianę biura

Jeśli proces negocjacji przeprowadzany jest umiejętnie firmy mogą na przeprowadzce sporo zaoszczędzić. Mają szansę uzyskać nie tylko oszczędności wynikające z lepszych warunków najmu, lecz także np. budżet na urządzenie biura, które ulokowane będzie w atrakcyjniejszym budynku z większymi wygodami. Warszawa przyciąga teraz także wielu nowych inwestorów, którzy dotąd nie interesowali się polskim rynkiem. Dzieje się tak dzięki dobremu wynikowi gospodarczym

notowanym przez nasz kraj, jak również coraz większej dostępności wysokiej klasy powierzchni biurowej. Międzynarodowe firmy dostrzegają w naszym kraju także ogromny potencjał ludzki. Dane wskazują, że największą ilość powierzchni biurowej w Warszawie wynajmują firmy z sektora nowych technologii, telekomunikacyjne, firmy doradcze i związane z mediami.

Z zapowiedzi inwestorów wynika, że w 2017 r. w Warszawie przybędzie prawie 350 tys. m² nowych biur. Do największych inwestycji w trakcie realizacji należą m.in. Sienna Towers, Business Garden III-VII, Mennica Legacy Tower, Spark czy West Station II. Dodatkowo część kilkunastoletnich i starszych budynków biurowych jest teraz modernizowana albo wzbogacana o reprezentacyjną przestrzeń w częściach wspólnych.

Biuro z widokiem na luksus

Luksus to coś znacznie przewyższającego standard, wytwornego, elitarnego, wygodnego... W biurach wyraża się zazwyczaj przez unikatową lokalizację, ekskluzywne materiały wykończeniowe oraz wyposażenie i rzecz charakterystyczną dla budynków – wysokość.



Maciej Kotarski

leasing director
w Olivia Business Centre

Wszystko to ma w założeniu deweloperów gwarantować użytkownikom wyjątkowe doświadczenia (*users experience*) i opcje użytkowe, poczucie komfortu oraz, co oczywiste, prestiż. Niestety, nie ma dziś rankingów najbardziej luksusowych biurów. Pozostaje więc samodzielny przegląd rynku i konkretnych budynków – tych określanych jako luksusowe przez deweloperów oraz tych najwyższych, a często przez to najbardziej znanych.

Finansowe centrum Europy

Jak rzecz wygląda w dotychczasowym centrum finansowym Europy? W Londynie jednym z najbardziej znanych budynków jest 309-metrowy Shard. Tu 28 z 72 pięter zajmują biura. Nad nimi ulokowane są kondygnacje z gastronomią, luksusowy hotel, apartamenty. Na szczycie znalazły się 4-piętrowa galeria i taras widokowy. Shard uchodzi za luksusowy również dzięki obecności w nim ekskluzywnego hotelu Shangri-la oraz zamożnych najemców, starannie i dość rygorystycznie doboranych przez bliskowschodnich właścicieli. Taka polityka sprawia, że część biurowa nie jest wypelniona

w 100 proc. Częścią top wizerunku jest też wysokość – w końcu to najwyższy budynek zachodniej Europy. Pomaga też architektura – smukła, silnie zwięzająca się ku górze sylwetka zwyczajnie się podoba. Na rynku biurowym Londynu o luksusie na pewno decyduje lokalizacja. Cenione jest wszystko, co związane z brakiem przestrzeni: wielopiętrowe atria, niestandardowe wysokości pięter, tarasy i loggie dostępne z biura i te na szczytach budynków. Liczy się widok roztaczający się z najwyższych kondygnacji...

Zbyt oczywisty luksus

Czy możemy mówić o luksusie w odniesieniu do rodzimego rynku? W ostatnich latach sporo pisano

o dwóch warszawskich budynkach – Ufficio Primo i Plac Zamkowy. Ulokowane dość niepozornie, ale w ścisłym centrum Ufficio Primo jest perełką architektoniczną. Gmach z zewnątrz wzorowano na renesansowych pałacach florenckich bankierów. Wnętrze, gigantyczne atrium otoczone odkrytymi galeriami (wzorowanymi z kolei na krużgankach Wawelu), przykrywa olbrzymia kopuła, perforowana dużymi, okrągłymi świetlikami. Ufficio Primo to znakomita lokalizacja, doskonała estetyka i najwyższej klasy materiały wykończeniowe. Plusy: dwupoziomowe centrum konferencyjne i VIP room, przydatny zresztą w każdym biurze. To budynek, bez wątpienia, luksusowy. Najbardziej ekskluzywną z możliwych jest lokalizacja Placu Zamkowego – Business with Heritage. Naprzeciwko Zamek Królewski i Stare Miasto, obok pałace Młodziejowskiego i Branickich. W okolicy liczne usługi, re-

stauracje, hotele, itp. Jednak, czy na pewno jest to miejsce najbardziej komfortowe dla biznesu? Kilometr do metra, dwa do dworca głównego... Lokalizacja budynku i jego architektura budziły ogromne emocje (oraz liczne protesty), tak podczas projektowania, jak i realizacji. Być może dlatego dopiero niedawno udało się pozyskać najemcę na dwupoziomą restaurację. Kilka słów o warszawskich drapaczach chmur. Najgłośniejszą inwestycją ostatnich lat jest Warsaw Spire – najwyższy budynek w Polsce (220 m). Większość odbiorców, w tym architektów, docenia jego dynamiczną bryłę, jednocześnie krytycznie odnosząc się do wnętrza. Wskazuje się m.in. na epatowanie efektownymi szczegółami, demonstracyjną pustkę parteru, czy użyte materiały. Deweloper chwali się Placem Europejskim, również, jak dotąd, nieco krytycznie ocenianym przez ekspertów. Takie projekty z założenia potrzebują jednak więcej

czasu, by zaprezentować się w pełni. Posadzonych tam 140 drzew zwyczajnie musi urosnąć, by pokazać docelową urodę. Z pewnością to udany koncept i budynek. Czy może być uznany za luksusowy? Sprawę ułatwia sam deweloper, nie używając takich określeń.

Dyskrecja i elegancja

Może zatem Q22 – najlepszy budynek roku wg Eurobuild? Budynek jest niższy (195 m) od Warsaw Spire i nie ma tak efektownej bryły. Jest natomiast bardziej dyskretny i elegancki. We wnętrzu od razu zwracają uwagę szlachetne materiały wykończeniowe. To pierwszy wysokościowiec w Polsce z w pełni szklaną, trójżyłową fasadą, która np. znacznie redukuje konieczność chłodzenia w lecie, co zwiększa wygodę użytkownika. Deweloper podkreśla komfort wynikający też z wielu usług dostępnych w Q22, m.in. kawiarni, restauracji, centrum konferencyjnego, klubu fitness, a nawet osobnego wejścia dla rowerzystów czy windy rowerowej. Czy ze względu na szlachetne materiały, technologie i liczbę ponadstandardowych usług Q22 może aspirować do miana luksusowego? Jeżeli weźmiemy pod uwagę tylko architekturę, wciąż najbardziej wytworne wydaje się Rondo1 – z olbrzymim, doskonale zaprojektowanym lobby na parterze i spektakularnymi, 4-piętrowymi napowietrznymi atriami umieszczonymi wysoko nad ziemią, przez które przechodzą pomosty łączące trzon windy z kolejnymi piętrami. Lista usług w budynku jest niedużo krótsza niż w Q22. Ponadto właściciel sam definiuje swój produkt jako klasy AAA, czyli luksusowej. Na luksus składa się wiele czynników, ale najistotniejsze jest to czy budynek spełnia oczekiwania konkretnej firmy i na tym przede wszystkim powinien skupić się przyszły najemca.



Powierzchnie biurowe z dobrą prognozą

Na rynku powierzchni biurowych utrzymują się pozytywne tendencje – z naciskiem na postępujący rozwój rynków regionalnych.



Mateusz Polkowski

dyrektor działu badań rynku
i doradztwa, JLL

W tym roku w Warszawie zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej przekroczyły już pułap 5 milionów mkw., a w całej Polsce podaż biur zbliżyła się do 9 mln m². Łącznie,

w I-III kw. w Warszawie i pozostałych ośmiu największych miastach w Polsce oddano do użytku ponad 691 tys. m² powierzchni biurowej, z czego blisko 379 tys. m² w Warszawie. Poza stolicą oddano do użytku 312 500 m². Po Warszawie, w I-III kwartale najwięcej biur ukończono w Krakowie – aż 32 proc. całkowitej powierzchni oddanej do użytku w miastach regionalnych w tym okresie. Największe zrealizowane projekty biurowe w Warszawie to Warsaw Spire i Q22, a poza nią – Tryton Business House w Gdańsku, O3 Business Campus w Krakowie oraz University Business Park B w Łodzi.

Dobre wyniki rynkowe

Popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe w Polsce utrzymuje się na wysokim poziomie. Łącznie, w I-III kwartale w Warszawie i po-

zostałych największych polskich miastach podpisano umowy najmu na 932 700 m², z czego ponad pół miliona w stolicy. Z naszych analiz wynika, że popyt na biura w Warszawie powinien utrzymać się na wysokim poziomie również w 2017 r. W ostatnim czasie globalne marki, takie jak Credit Suisse, DLA Piper, Dentons oraz William Demant, zdecydowały się na otwarcie biura lub rozszerzenie działalności w Warszawie. Aktywność znaczących polskich i międzynarodowych firm, wiążących z naszą stolicą długofalowe plany rozwoju biznesowego, przekłada się na zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie biurowe. Co ciekawe, coraz ważniejszym najemcą w Warszawie jest sektor usług dla biznesu, który tradycyjnie dominuje na głównych rynkach regionalnych. Na koniec

III kw. w budowie było ok. 1,43 mln m² nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego na miasta regionalne przypadało 879 tys. m², a 550 tys. na Warszawę. W stolicy, do największych obiektów w trakcie realizacji należą: The Warsaw Hub (Ghelamco Poland), Business Garden III-VII (Vastint), West Station II (HB Reavis) oraz D48 (Penta Investments). Na centrum miasta przypada 40 proc. metrażu w budowie. Dużą aktywność deweloperów rejestrujemy w Krakowie – 272 900 m² i we Wrocławiu – 215 850 m². Te dwa miasta mają 55 proc. udziału w całkowitej powierzchni biurowej, która jest w budowie na rynkach poza Warszawą. Do największych biurów w budowie poza Warszawą zaliczamy: Olivia Star w Gdańsku, Business Garden we Wrocławiu, III faza Al-

chemii w Gdańsku czy DOT Office B-E w Krakowie. Jeśli chodzi o wskaźnik powierzchni niewynajętej, to na koniec III kw. w Warszawie wyniósł on 14,6 proc. Poza Warszawą najniższy poziom pustostanów rejestrowany jest w Krakowie (6,3 proc.), a najwyższy w Katowicach (15,5 proc.). Należy także odnotować spadek pustostanów w Szczecinie – do 14,7 proc. na koniec września 2016 roku. W okresie I-III kwartału najwyższe czynsze transakcyjne w centrum Warszawy wahały się od 21 do 23,5 euro za m² miesięcznie oraz od 11 do 18 euro za m² miesięcznie poza centrum. Wśród pozostałych głównych rynków biurowych w Polsce najniższe czynsze rejestrowane są w Lublinie (11-12 euro za m² miesięcznie), a najwyższe we Wrocławiu (14-14,5 euro za m² miesięcznie).

BIZNES RAPORT

GAZETA FINANSOWA

16–22 grudnia 2016 r.

Relaks w pracy

Zapewnienie pracownikom możliwości relaksu w miejscu pracy coraz częściej jest standardem oferowanym przez pracodawców, którym zależy na efektywności i terminowości zadań realizowanych przez firmę.

Joanna Kus

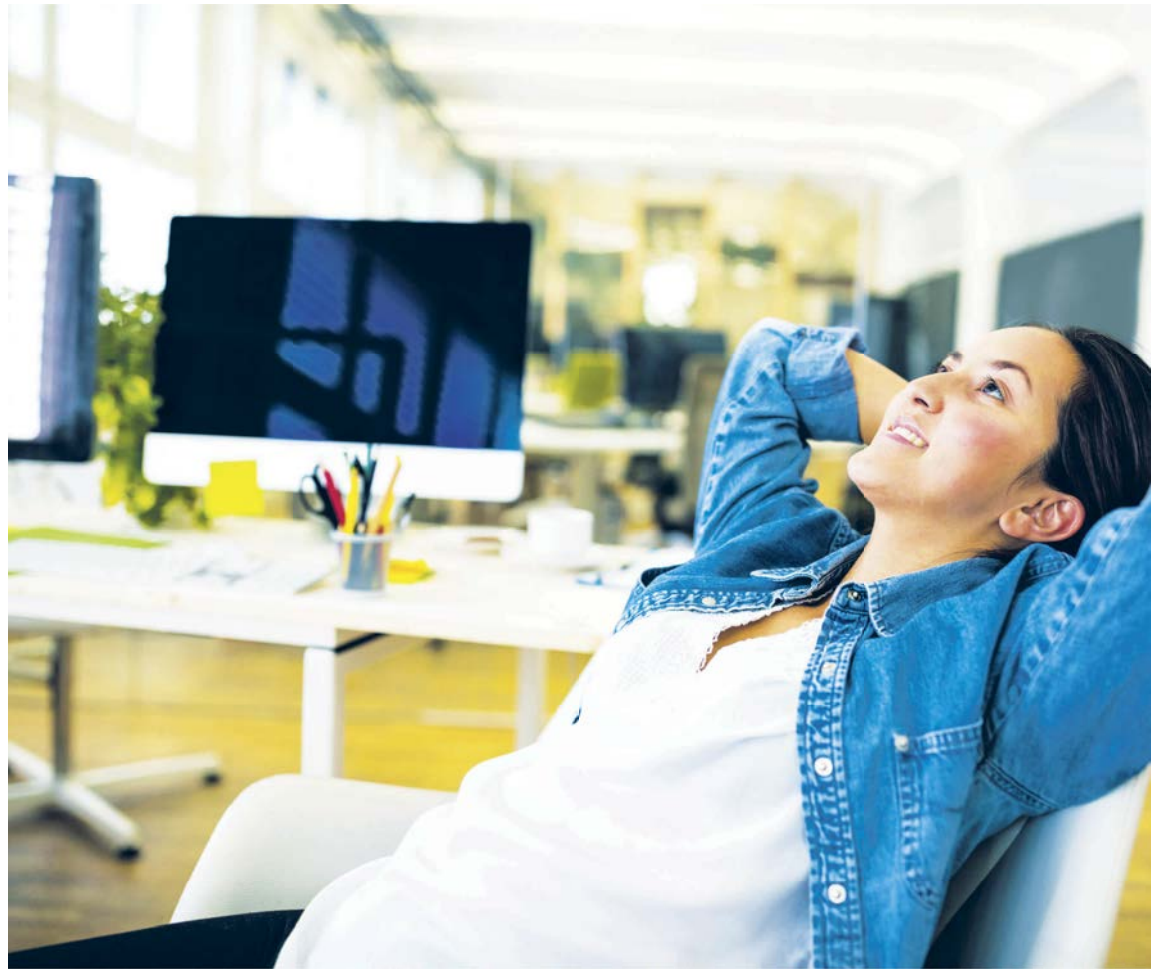
wydawca portalu e-biurowce

Dyskomfort związany z niewłaściwie zaprojektowaną przestrzenią biurową w rezultacie prowadzi bowiem do kosztownych dla właściciela skutków: rotacji na poszczególnych stanowiskach, nieobecności w pracy, opóźnień w wykonywaniu projektów czy dużej częstotliwości korzystania ze świadczeń medycznych. Jednym z najpopularniejszych obecnie trendów, które mają sprzyjać dobremu samopoczuciu pracowników, jest Activity Based Working.

Korzyści dla całej firmy

Koncepcja ta polega na dostosowaniu powierzchni do trybu, w jakim na co dzień przemieszczają się pracujące w danym biurze osoby. W praktyce trend ten realizuje się poprzez podział przestrzeni na strefy różnych aktywności zawodowych. Do stref tych należą kameralne pomieszczenia do prowadzenia tzw. burzy mózgow, wnętrza typu open space, ułatwiające komunikację oraz integrację i podtrzymywanie kontaktów z innymi pracownikami, sale konferencyjne, gabinety do pracy indywidualnej, wymagającej

skupienia, wreszcie przestrzenie relaksu – strefy chillout bądź activity rooms. Ostatnie z wymienionych stanowią duże pole do działania dla projektantów wnętrz. Im bardziej oryginalne, dostosowane do indywidualnych preferencji pracowników, specyfiki firmy, tym większe prawdopodobieństwo wzrostu kreatywności i efektywności zatrudnionych w niej osób. Wygodne meble, różnego rodzaju dodatki, gry, akcesoria do relaksu, poprawiające samopoczucie kolory ścian i duża ilość zieleni – wszystko po to, by biuro stało się naszym drugim domem. Strefy chillout umożliwiają nie tylko odpoczynek, ale również nawiązywanie koleżeńskich relacji między pracownikami. Istnieje oczywisty, silny związek między dobrym samopoczuciem a integracją społeczną. Warto przypomnieć chociażby wyniki badań przeprowadzonych w jednym z amerykańskich call center przez Bank of America. Na ich podstawie stwierdzono, że zapewnienie wspólnej przestrzeni i możliwości tworzenia trwałych więzi w pracy pozwala zredukować stres i zmniejszyć rotację kadr – z 40 do 12 proc. Troska o biurową integrację opłaciła się, przyniosła wówczas firmie 15 milionów dolarów oszczędno-



ści rocznie w skali kraju. Ponadto należy podkreślić, że oczekiwanie, by pracodawca zapewnił pracownikom przestrzeń odpowiednią nie tylko do pracy, ale i wypoczynku, stanowi jeden z czynników świadczących o wzroście zamożności społeczeństwa. Wystrój biura podkreśla status firmy, współcześnie jest elementem tożsamości marki, a także narzędziem zachęcającym

najlepszych fachowców w danej dziedzinie do składania aplikacji na oferowane stanowiska. Z tego względu powierzchnie biurowe coraz częściej wyposażane są w luksusowe meble autorstwa znanych projektantów, a do dekoracji ścian służą np. dzieła sztuki. Istotne znaczenie dla komfortu pracy mają także nowoczesne technologie, zwłaszcza w zakresie aku-

styki wnętrz. Minimalizowanie hałasu poprzez odpowiednią izolację akustyczną ścian, a nawet mebli, to dzisiaj jedno z kluczowych działań, w celu zmniejszenia napięcia psychicznego pracowników (jak również stymulowania ich wydajności). Aranżacja biura może zatem odzwierciedlać politykę firmy – opartą na szacunku dla pracownika i jego potrzeb.

Oszczędność energii

Instalacje energooszczędne są coraz bardziej popularne, ponieważ pozwalają na ograniczanie kosztów eksploatacji budynków poprzez zmniejszenie zużycia mediów – energii elektrycznej, wody lub gazu. Dzięki temu możliwe jest ograniczenie emisji gazów cieplarnianych oraz innych substancji szkodliwych dla środowiska, co zapewnia poszanowanie zasobów naturalnych.

Łukasz Paryś

ekspert Bouygues Immobilier Polska

Przy projektowaniu i realizacji inwestycji, kwestie związane z instalacjami należy rozpatrywać synergicznie. Odpowiedni dobór elementów, sprzętu czy źródeł energii w ostatecznym rozrachunku powinien zapewnić osiągnięcie jak najlepszego efektu energetycznego. Dotyczy to w szczególności instalacji ciepło-chłodniczych, w których energia źródłowa jest przetwarzana na ciepło lub chłód. W tych też instalacjach mamy do czynienia z największą złożonością urządzeń i mechanizmów.

Oświetlenie – jeden z największych pożeraczy energii

W obecnie projektowanych i stosowanych instalacjach mamy

do wykorzystania coraz szerszą gamę produktów i sprzętu, których wydajność energetyczna rośnie z każdym rokiem. Podając prosty przykład oświetlenia obiektowego w budynkach biurowych, jeszcze kilka lat temu stosowano w zasadzie wyłącznie źródła światła świetlówkowe, zużywające od 10 – 15 W/m² energii elektrycznej. Aktualnie zaczynamy powszechnie stosować systemy z wykorzystaniem źródeł LED, które przy zastosowaniu odpowiedniej oprawy i rozproszenia światła mogą znacznie ograniczyć zapotrzebowanie energii – obecnie możemy oczekiwać mocy zainstalowanej w granicach 7 W/m². Dodatkowo coraz bardziej powszechne jest stosowanie automatyki oświetlenia, która między innymi może dostosowywać natężenie oświetlenia sztucznego w stosunku do intensywności naturalnego. Taki zabieg może po-

wodować oszczędność energetyczną w granicach 30–40 proc. co (poza oczywistą oszczędnością finansową) przekłada się na mniejsze zapotrzebowanie na chłód, wydłużenie czasu pracy źródła światła, a więc i dużo rzadszą konieczność ich wymiany, co z kolei przekłada się na ochronę środowiska ze względu na racjonalizację gospodarki odpadami. Kolejnym elementem automatyki oświetlenia jest wykrywanie obecności oraz związana z tym automatyka załączania oświetlenia w miejscach, gdzie jest to faktycznie konieczne. Obecnie najczęściej stosowanym rozwiązaniem są czujki obecności, ale zaczyna się również stosować systemy zintegrowane np. z kontrolą dostępu. Wyobraźmy sobie pracownika wchodzącego do biura wieczorem – przy tradycyjnym rozwiązaniu światło zapala się w całej przestrzeni, a przy integracji z systemem kontroli dostępu można oświetlić tylko konkretną ścieżkę, podczas gdy pozostałe oprawy rozświetlają się jedynie do kilkunastu procent. W przypadku oświetlenia nie należy zapomnieć o efekcie kolateralnym w postaci ochrony zdrowia – im mniej oświetlenia sztucznego, tym lepiej dla

oczu. Nie wspominając już o tym, że same źródła światła LED są dużo zdrowsze dla ludzkiego oka.

Instalacje mechaniczne

O ile w oświetleniu mamy do czynienia z pojedynczym elementem zużywającym energię, to w instalacjach mechanicznych duża liczba i rodzaj mechanizmów sprawiają, że zastosowanie odpowiedniej automatyki i zestrojenia staje się bardziej złożone. Silniki, turbiny, wentylatory, sprężarki, nawilzacze, przepustnice, siłowniki, zawory – wszystkie te aktywne elementy można i wręcz należy dobierać w sposób zintegrowany, tak aby współpracowały one ze sobą jak najwydajniej. Oczywiście jest odpowiedni dobór mocy urządzeń, szczególnie w wypadku chillerów czy kotłów, ponieważ zapewnia to znaczne oszczędności. Producenci prześcigają się w innowacjach prowadzących do osiągnięcia jak najlepszych współczynników COP. Często zastosowanie lekko przewymiarowanego urządzenia może doprowadzić do efektywniejszej pracy na mniejszym biegu. Oczywiście nie jest to regułą, a zbytne przewymiarowanie również nie jest efektywne. Nato-

miast stosowanie płynnych regulatorów np. turbin i silników pomp ma już ogromne znaczenie – nie tylko w oszczędnościach, ale również w stabilności układów. Płynna praca układów hydraulicznych i pneumatycznych jest podstawą ich trwałości oraz dobrze wpływa na trwałość maszyn. Wspomniana wcześniej synergiczność projektowania układów może być wytłumaczona na przykładzie chłodzenia pomieszczeń, gdzie poprzez odpowiednie zgranie układu czujników obecności, temperatury, regulatorów przepływu powietrza z czujnikami dwutlenku węgla, zaworów wielostopniowych i płynnych regulatorów mocy pomp, możemy zróżnicować pracę układu w zależności od sprzętu generującego zyski ciepła i liczby osób znajdujących się w danym pomieszczeniu. Można oczywiście rozpatrywać i dywagować nad wyższością kondensacyjnych kotłów grzewczych nad pompami ciepła, ale ten jeden element oderwany od analizy całości układu będzie równie owocny co dyskusja nad wyższością świąt Bożego Narodzenia nad Wielkanocą. Jedynie globalne rozpatrywanie układów może doprowadzić do faktycznych oszczędności.

ELASTYCZNE BIURO

Coraz częściej słyszy się o tym, że środowisko pracy powinno przede wszystkim wspierać cele biznesowe oraz strategię organizacji. Możliwości w zakresie projektowania biura w wynajmowanej przestrzeni są zależne od kreatywności architekta oraz założonego budżetu. Zaprojektować można praktycznie wszystko, warto natomiast zadać sobie pytanie, w które rozwiązania zainwestować.



Grzegorz Rajca

specjalista w dziale workplace innovation Colliers International

Coraz więcej mówi się o potencjale oraz przewadze konkurencyjnej możliwej do uzyskania dzięki efektywnej współpracy oraz synergii wynikającej z wymiany wiedzy między specjalistami z pozornie odległych dziedzin. Przestrzeń biurowa będzie musiała nadążyć za realiami gospodarki opartej na wiedzy, stąd też coraz większą popularność zdobywają takie koncepcje aranżacji, które wspierają tego typu pracę. W projektowaniu będziemy sukcesywnie zbliżać się do uzyskania balansu pomiędzy komfortem pracy, wydajnością, otwartością oraz aspektem finansowym.

Trendy a przestrzeń biurowa

Planując zmiany lub projektując nowe biuro, kluczowe jest właściwe rozpoznanie celów, jakim dana przestrzeń ma służyć. Do tej pory biura były postrzegane w kategoriach kosztów, a myślenie o przestrzeni biurowej sprowadzało się do pytania, jak

te koszty zredukować. Obecne organizacje są coraz bardziej świadome tego, w jaki sposób aranżacja przestrzeni może wspierać strategię. Znacznie większy nacisk kładziony jest zatem na zgodność między przestrzenią a potrzebami firmy. Świadome organizacje szczególnie dużo uwagi poświęcają kwestii elastyczności przestrzeni. Elastyczność oznacza w praktyce, że biuro może z łatwością przyjąć wszelkiego rodzaju zmiany, zarówno organizacyjne, jak i te dotyczące liczby pracowników czy też liczebności i rozmieszczenia poszczególnych działów. Drugim aspektem przestrzeni, często niedocenianym,

jest jej zdolność do stymulowania konkretnych zachowań. Przy pomocy właściwie zaprojektowanego biura można na przykład zwiększać częstość spontanicznych spotkań osób z różnych działów, co przekłada się na efektywność komunikacji i wymianę pomysłów. W obliczu powyższych trendów, coraz więcej biur projektowanych jest zgodnie z koncepcją flexi space (elastycznej przestrzeni). Są to przestrzenie otwarte, uzupełnione o dodatkowe strefy funkcjonalne: pokoje do pracy indywidualnej, sale spotkań, strefy do pracy projektowej, budki telefoniczne, strefy pracy kreatywnej itp. Rolą takiego biura jest wspierać różne rodzaje aktywności i różne style pracy, a także zachęcać pracowników do większej mobilności. Co istotne, przestrzeń typu flexi space nie oznacza cieszącego się ostatnimi czasy złą sławą biura typu open space. W przestrzeni flexi space znajdują się wprawdzie strefy otwarte,

aczkolwiek różnice między obiema koncepcjami biura są zasadnicze. Przede wszystkim, elastyczna przestrzeń pozwala zachować zalety open space, takie jak lepsze wykorzystanie dostępnej przestrzeni biurowej czy efektywniejszą komunikację. Jednocześnie jednak w tego typu biurach unika się kluczowej wady open space, polegającej na tym, że pracownicy są skazani na pracę w głośnej, bezdusznej hali, niewiele różniącej się od biur sprzed wieku. Dzięki różnorodności zapewnianej przez biura typu flexi space mamy zapewnioną wolność wyboru w zakresie przestrzeni najlepiej dopasowanej do aktualnie wykonywanych przez nas zadań.

Nie samymi piłkarzykami pracownik żyje

Przyglądając się trendom w aranżacji biur łatwo zauważyć, że dużą uwagę przyciągają oryginalne pomysły, takie jak huśtawki, konsole

do gier w strefach relaksu czy stoły do gry w piłkarzyki. Warto jednak pamiętać, że nie zawsze rozwiązania robiące największe wrażenie są tymi, których organizacja najbardziej potrzebuje. Funkcjonalna, nowoczesna przestrzeń biurowa to znacznie więcej niż modne gadżety. W zależności od specyfiki danej firmy, takie rozwiązania mogą okazać się strzałem w dziesiątkę, albo wręcz przeciwnie – kosztowną stratą miejsca. Często w praktyce okazuje się, że najlepsze biura to nie te, których design robi największe wrażenie. Najlepsze biura to takie, których projektowanie było poprzedzone dogłębnym zrozumieniem kultury organizacyjnej i potrzeb firmy. Podsumowując, stworzenie środowiska pracy dopasowanego do potrzeb i kultury danej organizacji to złożone, wielowymiarowe zadanie. W związku z tym wiele firm zatrudnia do pomocy zewnętrznych specjalistów, wspierających projekt w zakresie architektury, designu oraz zrozumienia wpływu przestrzeni na zachowania pracowników. Pomoc specjalistów to inwestycja, która szybko się zwraca. Dobrze zaprojektowane środowisko pracy stanowi bowiem potężne narzędzie, mające wymierny wpływ na wyniki biznesowe. Przeprowadzka lub remont biura to rzadka okazja do wprowadzenia głębokich zmian na poziomie zarówno samej przestrzeni, jak i panujących w firmie wzorców zachowań. To, czy okazja ta zostanie wykorzystana z pożytkiem dla firmy jest bezpośrednio związane z tym, czy organizacje wyzwolą się z pułapki patrzenia na swoje biura jedynie w kategoriach kosztów.



Wykorzystanie nowej technologii

W sytuacji nadpodaży powierzchni biurowych właściciele zastanawiają się jak przyciągnąć nowych najemców do swoich budynków.

Oskar Płukis

CEO w Resident1

Stare i standardowe formy promocji i reklamy przestają powoli działać na potencjalnych klientów. Warto, a nawet koniecznie trzeba wdrażać najnowocześniejsze rozwiązania aby być pierwszym i wyróżnić się wśród coraz większej konkurencji. Są to rozwiązania, które ułatwiają klientom szybsze podejmowanie decyzji a co najważniejsze zwracają uwagę na ofertę, uwagę o którą dziś tak trudno.

Video

Wśród ekspertów marketingu mówi się, że rok 2017 będzie rokiem video i do tego formatu będą należeć najbliższe lata. Część inwestorów zaczyna dostrzegać ten trend angażując agencje reklamowe do kręcenia filmów promujących biurowce. Po pierwsze są oni w zdecydowanej mniejszości.

Po drugie produkcje nie są ciekawe, zaskakujące i przykuwające uwagę. Prawdopodobnie osoby decyzyjne wychodzą z założenia, że w branży nieruchomości komercyjnych musimy komunikować się z rynkiem tylko i wyłącznie w sposób mocno sformalizowany. Jednak przykłady naszych realizacji wskazują na coś wręcz odwrotnego.

Rzuty 3D

Kolejnym nowym narzędziem są rzuty nieruchomości przygotowane w trójwymiarze. W wielkim uproszczeniu działają one na podobnej zasadzie jak Street View w Google, z tą różnicą że oferowane biuro klient może zobaczyć od środka. Rzut 3D jest zdecydowanie bardziej zaawansowanym narzędziem, nawet w porównaniu do znanych wirtualnych wycieczek. Tutaj możemy oglądać każde pomieszczenie zaglądając w każdy kąt. Jest to niezmiernie wy-

godne dla osób zabieganych, które nie mają czasu na codzienne wizytacje biurowców i oglądanie poszczególnych powierzchni. Szczególnie, że właściciele firm – osoby decyzyjne, mają naprawdę napięty grafik. Prezes firmy poszukującej nowego biura prosto z swojego biurka może przenieść się do oferowanej powierzchni na swoim komputerze.

VR

Virtual Reality jest świetnym uzupełnieniem np. wspomnianych rzutów 3D. Agent nieruchomości przyjeżdża do firmy poszukującej nowej siedziby i na miejscu w okularach VR przenosi prawie dosłownie klienta do rzeczywistości, która znajduje się w oferowanym biurowcu a nawet konkretnej powierzchni. Klient zamiast jeździć po mieście w poszukiwaniu biura, oszczędza czas i skupia się na prowadzeniu swojego biznesu. A więc jest to niesamowicie ekonomiczne i optymalne rozwiązanie dla osób bardzo zajętych. Czym więcej takich ofert agent może zaproponować,

w tej formie, tym więcej punktów oferta zdobywa u potencjalnego najemcy lub kupującego. Oferta zdecydowanie wyróżnia się w gąszczu masy innych ofert przesyłanych standardowo emailem z kilkoma zdjęciami i opisem.

Filmy i zdjęcia z lotu ptaka

Coraz bardziej popularne staje się wykorzystanie zdjęć i filmów z powietrza do promowania nieruchomości. Ujęcia samych biurowców z góry potrafią być naprawdę spektakularne i przemawiać do wyobraźni nawet osób, które nie szukają mieszkania czy też domu, ale właśnie nowej siedziby firmy. Nie tylko wnętrza są ważne, najemca zwraca uwagę na bryłę budynku, standard elewacji oraz najbliższe otoczenie. Najbliższe otoczenie jest istotne, ponieważ pokazuje również sąsiednie budynki – czy licują z naszą ofertą, jak wygląda możliwość parkowania dla klientów najemcy, jaka jest infrastruktura, dojazd do budynku oraz dostępność lokali i sklepów dla pracowników najemcy. Przecież nowa

siedziba będzie wizytówką najemcy, dlatego tak ważna jest całość. Najlepszym narzędziem do takich ujęć jest dron. Już dziś są agencje nieruchomości lub operatorzy, u których można zamówić taką usługę i wzbogacić swoją ofertę. Dron ma tę przewagę nad ujęciami z helikoptera lub samolotu, że kadry zmieniają się powoli, a więc potencjalny klient może spokojnie zaznajomić się z całym otoczeniem. Często filmy z drona w połączeniu z ciekawym budynkiem mają wydzwięk wręcz spektakularny, który na długo pozostaje w świadomości widza – w naszym przypadku najemcy, którego szukamy. Obserwujemy początki zainteresowania właścicieli biurowców opisanymi formami promowania swoich inwestycji. Tym bardziej, że przynoszą one wymierne efekty. W dzisiejszym świecie reklam i natłoku informacji przebicie się ze swoją ofertą jest niesłychanie trudne – a video, rzuty 3D plus VR i ujęcia z drona mogą być tak zwanym game changer'em w branży nieruchomości komercyjnych.