

RYNEK NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ 2019



Powierzchnie elastyczne rosną w siłę. W 2021 roku w Warszawie powstanie aż 18,6 tys. miejsc do pracy

Trend na elastyczne powierzchnie biurowe, gdzie wynajmuje się biurka do pracy, na dobre zadamował się w Polsce. Warszawa już teraz pod względem nasycenia dostępnej powierzchni elastycznej przegania takie miasta jak Barcelona czy Berlin (przez nasycenie rozumiemy stosunek powierzchni biur elastycznych do zasobów powierzchni biurowej w danym mieście), choć o boomie co-workingowym mówimy dopiero od kilku lat.



Konrad Szaruga

ekspert ds. elastycznych powierzchni biurowych, CBRE

Pierwsze powierzchnie elastyczne zaczęły powstawać w stolicy już w 2004 roku, jednak na prawdziwy wzrost na tym rynku musieliśmy poczekać aż dekadę. Dopiero w 2014 roku w całej Polsce przybyło ok. 16,7 tys. m² elastycznej powierzchni biurowej, co było wzrostem o aż 51 proc. w porównaniu rok do roku. Od tego momentu rynek nieprzerwanie rośnie w siłę. W latach 2017–2018 wynajęto

aż 94 tys. m² powierzchni biurowej przeznaczonej pod biura elastyczne. Było to związane z pojawieniem się na polskim rynku i rozwojem takich marek jak m.in. WeWork, Rise, Regus czy rodzimy Business Link.

Rynek zaczyna nabierać rozpędu

W tym momencie powierzchnie elastyczne stanowią 2,5 proc. łącznego zasobu biurowego w Warszawie. Więcej tego typu powierzchni znajduje się w Amsterdamie, bo aż 4,7 proc., oraz w Brukseli – 2,8 proc. Warszawa przegania natomiast takie europejskie miasta jak Barcelona (2 proc.) czy Berlin (1,8 proc.). Co istotne, rynek zaczyna nabierać rozpędu. Warszawę czeka w najbliższym czasie co-workingowy boom. W ciągu dwóch lat w stolicy planowane jest dostarczenie aż 18,6 tys. nowych biurek do wynajęcia. W 2020

roku rynek przekroczy poziom 200 tys. m² elastycznej powierzchni biurowej, żeby w 2021 roku zbliżyć się do poziomu prawie ćwierć miliona m². Największą ekspansję na rynku planuje firma WeWork, która niebawem stanie się największym operatorem biur co-workingowych w Polsce. Rynek elastycznej powierzchni biurowej będzie się umacniał nie tylko w Warszawie, ale również w znaczących ośrodkach regionalnych, takich jak Kraków, Trójmiasto, Wrocław czy Aglomeracja Śląska. Do miast regionalnych trend rozwoju powierzchni elastycznych zaczął przenikać dopiero w 2012 roku, zatem z pewnym opóźnieniem. Od tego momentu regiony jednak nie śpią.

Regionalni liderzy

Niewątpliwym liderem jest Kraków, gdzie znajdziemy aż 3,9 tys. miejsc do pracy elastycznej, rozmieszczonych na 23,4 tys. m² powierzchni. Stolica Małopolski stanowi łakomy kąsek dla inwestorów, przyciągając ich przede wszystkim ogromnym potencjałem kulturowym i edukacyjnym. Co roku kierunki ścisłe i informatyczne w mieście kończy kilkanaście tysięcy studentów, z których część zaczyna inicjować własne, innowa-

cyjne biznesy i potrzebuje dla nich przestrzeni. Zapotrzebowanie na powierzchnie elastyczne jest duże, ale inwestorzy mogą być spokojni. Kraków jest bowiem największym placem budowy przestrzeni elastycznych wśród miast regionalnych. Już wkrótce przybędzie tu 1,7 tys. nowych stanowisk do pracy elastycznej, a całkowita podaż powierzchni zbliży się do 40 tys. m². Rynek elastycznych biur rozwija się również we Wrocławiu, który obecnie oferuje 16,9 tys. m² powierzchni i 2,1 tys. biurek. Kroku dotrzymują również Katowice, niemal *ex aequo* z Trójmiastem – mają odpowiednio 7,1 tys. m² (1,4 tys. stanowisk) oraz 6,6 tys. m² (1,3 tys. stanowisk). Na wyróżnienie zasługuje także Poznań, gdzie firmy mają do dyspozycji 1,1 tys. biurek. Warto też zauważyć, że choć na razie regionalny rynek elastycznych powierzchni biurowych jest zdominowany przez krajowych inwestorów, coraz wyraźniej ten segment przyciąga zagraniczny kapitał. Spójrzmy choćby na Lublin, do którego wkroczyła międzynarodowa marka Regus.

Z sukcesem

Reasumując, elastyczne powierzchnie odnoszą w Polsce duży suk-

ces. W ciągu 15 lat udało im się na stałe wpisać w portfolio polskich biurowców. W najbliższych latach można się spodziewać dalszego rozwoju. Nic nie stoi na przeszkodzie, żeby udział biur elastycznych wzrósł w ciągu najbliższych kilku lat do poziomu 5 proc. w całym zasobie biurowym. Oczywiście ten trend jest mocno związany ze zmianami, jakie dokonują się zarówno geopolitycznie, jak i na rynku pracy. Zasoby świetnie wykształconych i zdolnych polskich profesjonalistów przyciągają inwestorów, zaś firmy już obecne na rynku zmuszone są walczyć o najlepszych pracowników. W tej sytuacji rozwiązania biur elastycznych, których jakość jest jedną z najwyższych w Europie, są atrakcyjne dla wielu klientów korporacyjnych, przedstawicieli segmentu MSP oraz scale-upów.

Rozwój elastycznych powierzchni biurowych pozostanie jednym z dominujących trendów na polskim rynku biurowym. Biurek do wynajęcia będzie przybywać nie tylko w Warszawie, ale również w ośrodkach regionalnych jak Kraków, Trójmiasto, Wrocław czy Aglomeracja Śląska.

RYNEK NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ 2019

Czynniki wpływające na zmianę rynku biurowego

Pojawienie się nowej fali pracowników zaprzyjaźnionych z technologią, przekierowanie na pracę w zespołach projektowych oraz sytuacja na rynku pracy to główne czynniki wpływające na zmianę rynku biurowego.



Dorota Osiecka

dyrektor Działu Workplace Innovation, Colliers International



Paweł Proński

dyrektor w Dziale Powierzchni Biurowych, Colliers International

Stopa bezrobocia w największych aglomeracjach Polski kształtuje się na poziomie od 1,3 proc. w Poznaniu do 6,5 proc. w Łodzi (dane GUS, stan na koniec maja 2019 r.). Nic więc dziwnego, że w wielu sektorach mamy do czynienia z rynkiem pracownika. W takich warunkach wkraczają na niego millennialsi, czyli młode osoby, które z technologią mają do czynienia w swoim codziennym życiu. Firmy, aby być atrakcyjnymi także dla przyszłej, młodej kadry, zmuszone są w spójny sposób promować każdy z elementów swojej kultury organizacji. Według raportu Deloitte dotyczącego millennialów, jednymi z ważniejszych czynników przy wyborze pracodawcy są pozytywna kultura organizacyjna oraz elastyczność miejsca i czasu pracy. To właśnie odpowiednie biuro wspiera proces ich tworzenia.

Naprzeciw oczekiwaniom pracodawców

Aby wyjść naprzeciw rosnącym oczekiwaniom pracowników, pracodawcy wybierają dobrze skomunikowane biura, umożliwiające mobilną i kolektywną pracę. Deweloperzy, obserwując ten trend, konsekwentnie podnoszą jakość budynków dostarczanych na rynek. W Polsce wciąż buduje się dużo i to wysokiej jakości powierzchni biurowej, co sprzyja przyciąganiu nowych pracodawców, szczególnie w sektorze usług wspólnych. W 2018 roku polski rynek powierzchni biurowej urósł o 744 tys. m², zaś w 2019 roku przewidujemy oddanie do użytku kolejnych 800 tys. mkw. Projektując budynek deweloperzy mają możliwość wprowadzać nowe rozwiązania ekologiczne, m.in. certyfikacje LEED i BREEAM, które już zadomowiły się na rynku polskim, rozwiązania technologiczne oraz wszelkie inicjatywy wpływające na szeroko pojęty „well-being”. Dziś coraz więcej inwestorów, skupiając się na potrzebach pracownika, pracuje nad certyfikatem WELL, oceniającym wpływ budynku i biura na zdrowie i samopoczucie użytkownika poprzez monitorowanie jakości wyposażenia

nia i wykończenia powierzchni, ale przede wszystkim powietrza, temperatury i wilgotności.

Nowoczesne technologie w biurze
Cyfryzacja wkroczyła także na rynek biurowy. Aplikacje budynkowe łączą w sobie różne funkcje – zastępują kartę wejściową, informują o wydarzeniach w budynku, atrakcjach i menu lunchowym. To również wirtualna recepcja służąca do rejestracji gości, jednocześnie informująca o przyjeździe osoby odwiedzającej.

swoją ekspozycję na stałe i długoterminowe koszty najmu. Coraz trudniej jest przewidzieć, jak dany biznes będzie wyglądał za 3 lata, a co dopiero za 5 czy 10 lat, a to właśnie wymusza na pracodawcach umowa najmu. Warto zwrócić również uwagę, że 25 proc. popytu na powierzchnię biurową w Polsce wygenerowały centra usług biznesowych (z uwzględnieniem Warszawy) i popyt ten cały czas rośnie. Obserwujemy zarówno pojawianie się nowych centrów, jak i rozwój obecnych. Wynika on z przenoszenia do Polski bardziej złożonych i wymagających procesów krótko i długofalowych. W związku z tym coraz więcej firm funkcjonuje w oparciu o określone projekty, co powoduje zmiany w podejściu do zatrudnienia, a w konsekwencji także w zapotrzebowaniu na powierzchnię. Potrzeba elastyczności stała się tak istotna, że doradcy ds. rynku nieruchomości komercyjnych na co dzień podejmują próby jej zaspokojenia. Jednym z rozwiązań mogą być zapisy kontraktowe, takie jak możliwość ekspansji czy redukcji powierzchni. Nadal jednak trzeba liczyć się z czasem niezbędnym na realizację takich

koterminowe, dając nieograniczone możliwości elastyczności – w przypadku zmiany zapotrzebowania można dostosować wielkość biura lub liczbę biurek z miesiąca na miesiąc przedłużyć lub wypowiedzieć umowę czy z godziny na godzinę zarezerwować dodatkowe sale konferencyjne. Mamy tu do czynienia z wykończonym, umeblowanym i wydzielonym biurem, a dostępność takiego rozwiązania pozwala na szybkie podejmowanie decyzji. W tym przypadku od momentu zidentyfikowania potrzeby najemcy do momentu wprowadzenia się mija zaledwie kilka dni.

Transformacja organizacyjna

Upowszechnienie się elastycznych modeli najmu to kolejna odsłona trendu, w którym środowisko pracy ewoluować będzie w kierunku maksymalnej adaptowalności do nieprzewidywalnych i szybko zmieniających się warunków rynku. Problem cyfrowej transformacji, wykorzystania potencjału, jaki niesie ze sobą rozwój technologii i przygotowania tradycyjnie funkcjonujących firm na wyzwania przyszłości sprawia, że firmy coraz częściej podejmują strategiczne decy-

coraz częściej mamy do czynienia ze strukturami rozproszonymi. Również z perspektywy pracownika elastyczność w zakresie miejsca, czasu i sposobu wykonywania pracy pozostaje na pierwszym miejscu i jest kluczowym wyróżnikiem w wojnie o talenty. Coraz częściej też firmy odchodzą od tradycyjnej organizacji przestrzeni typu open space i gabinetów. Elastyczność, możliwość wyboru czasu, miejsca i sposobu wykonywania codziennych zadań zostaje wbudowana w koncepcję środowiska pracy, które, właściwie zaprojektowane, może zmieniać się wraz z organizacją. W zdecentralizowanym świecie, napędzanym przez nowe technologie, coraz istotniejsza staje się też kwestia tożsamości i kultury firmy. Działa ona jak spoiwo, pozwalające utrzymać ciągłość doświadczeń dynamicznie formujących się i rozformowujących, zróżnicowanych i często wirtualnych zespołów. W tym kontekście środowisko pracy, rozumiane jako przestrzeń fizyczna oraz zbiór kulturowych norm i reguł kształtujących zachowania jej użytkowników, może odgrywać istotną rolę jako narzędzie komunikowania i wzmacniania kluczowych war-



Synchronizując aplikację z systemem zarządzania parkingiem można wskazać gościom miejsce, z którego mogą skorzystać. Aplikacje są na tyle elastyczne, że najemca sam decyduje o jej funkcjonalności, mogąc połączyć ją z systemem rezerwacji sal konferencyjnych lub monitorując wykorzystanie powierzchni biurowej w celu poprawy efektywności.

Potrzeba elastyczności

W erze postępującej automatyzacji, cyfryzacji oraz szybko zachodzących zmian gospodarczych przedsiębiorstwa zastanawiają się, jak zmniejszyć

zapisów i wykończenie powierzchni, a w obecnej sytuacji na rynku budowlanym zostanie ona dostarczona najwcześniej po kilku miesiącach. Dla najemców, którzy nie mają tyle czasu, rozwiązaniem mogą być biura serwisowane i powierzchnie coworkingowe, których rozwój w Polsce w ostatnim czasie bardzo przyspieszył. W 2019 roku podaż powierzchni elastycznej w Warszawie przekroczyła 150 tys. m². Może to stanowić ważne uzupełnienie dla biura głównego zabezpieczonego klasyczną, długoterminową umową najmu. Operatorzy oferują najemcom rozwiązania krótko-

zje o przyjęciu nowych modeli funkcjonowania, zmieniając struktury organizacyjne na bardziej matrycowe, pozwalające lepiej wychodzić naprzeciw potrzebom rynku. Tak głębokie strukturalne zmiany, jak np. transformacja agile, wymagają niezwykle głębokich zmian na wielu poziomach organizacji. Środowisko pracy, często wykorzystywane jest w tym kontekście jako narzędzie ułatwiające przeprowadzenie zmian organizacyjnych. Rozwój technologii toruje drogę nowym, bardziej elastycznym stylom pracy, w których obok tradycyjnych sposobów funkcjonowania

tości organizacyjnych. Aby tak było, zarówno jego funkcjonalność, jak i zewnętrzny charakter definiować należy przez pryzmat celów biznesowych organizacji. Nie istnieje jedno uniwersalne rozwiązanie, dobre dla wszystkich. Konieczna jest głęboka analiza potrzeb użytkowników, dominujących w organizacji stylów pracy oraz kluczowych komunikatów, które chcemy przekazywać. Niezbędny jest też przemysłowy proces zarządzania zmianą, aby zmiana wystroju i organizacji funkcjonalnej biura mogła faktycznie ułatwiać i przyspieszać transformację organizacyjną.

RYNEK NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ 2019

Zapewnić klientowi dogodnie korzystanie z lokalu



Choć na pierwszy rzut oka mogłoby się wydawać, że w wyborze biura pod działalność najistotniejsze są lokalizacja i metraż, nie można zapominać o pozostałych czynnikach. To, w jaki sposób będzie wyglądało wnętrze, ma wpływ na Twoich klientów. Kiedy już masz określony obszar poszukiwań i zakres metrażu, co jeszcze powinieneś rozważyć? Skąd przyjeżdżają Twoi klienci? W jakich godzinach przychodzą? Kim są? Co mają zapamiętać? Jak zaaranżować biuro? Poszukaj złotego środka. Pamiętaj, że najistotniejszy jest kompromis – biuro powinno być dostosowane także do Twoich pracowników: to oni spędzają tu większą część swojego dnia. Dobry design jest przede wszystkim użyteczny. Nie sposób dopasować się do gustu każdego odwiedzającego – należy jednak zapewnić takie warunki, które umożliwią mu wygodne korzystanie z lokalu.

Wybrać biuro dla start-upu

Nowo utworzone przedsiębiorstwa, znane również jako start-up'y, od samego początku swojej działalności stają przed licznymi wyzwaniami. Wysokie ryzyko przedsięwzięcia, duże koszty inwestycji, a także trudności logistyczno-organizacyjne – to tylko niektóre z nich. O ile dwie pierwsze kwestie uznawane są za priorytetowe, zaplecze funkcjonalne firmy często traktowane jest po macoszemu. Młodzi przedsiębiorcy, skuszeni wizją szybkich zysków i sukcesów, zapominają o takich aspektach jak koordynacja życia firmy czy siedziba. Zdarza się, że na potrzeby biura początkującego przedsiębiorstwa adaptowane jest mieszkanie, dom czy inna przestrzeń nieprzystosowana do działalności firmy. – Doświadczenie pokazuje, że odpowiednio zorganizowane życie wewnątrz firmy może wymiernie przełożyć się na jej funkcjonowanie na zewnątrz. Komfortowa i przystosowana do potrzeb przedsiębiorstwa siedziba ułatwia sprawny przepływ informacji między działami, umożliwia też częste spotkania z klientami bez konieczności wybierania miejsca i podróży – mówi Maciej Kamiński, wiceprezes Buma Service.

Karta przetargowa pracodawcy

Tylko co trzecie biuro w Polsce wspiera kreatywność i pracę zespołową, a 7 proc. deklaruje korzystanie z modelu Activity-Based Working, precyzyjnie dopasowanego do pracowników i charakteru wykonywanych przez nich zadań. Tymczasem niemal 70 proc. pracowników oce-

nia, że praca w środowisku opartym na aktywności dodaje energii i pozwala osiągać lepsze efekty. – Nowoczesne i dobrze przystosowane biuro może być przewagą konkurencyjną firmy w walce o wysoko wykwalifikowanych pracowników – przekonuje Karina Kreja z firmy Kinnarps.



QIAGEN przedłuża umowę i powiększa wynajmowaną powierzchnię w Sky Tower

QIAGEN, światowy lider rozwiązań „Sample to Insight” w obszarze badań molekularnych, podpisał umowę przedłużającą najem we wrocławskim Sky Tower. Centrum Usług Biznesowych firmy zyska ponad 1 500 m² dodatkowej powierzchni biurowej. QIAGEN dołączył do Sky Tower w 2015 roku i jest największym najemcą biurowca.

QIAGEN działa na rynku od 1984 roku, a jego akcje są notowane na giełdzie we Frankfurcie i w Nowym Jorku. Obecnie zatrudnia około 5 100 osób w ponad 35 krajach na całym świecie. Z produktów firmy w swoich pracach badawczych korzystało siedmiu laureatów Nagrody Nobla.

– Cieszy nas, że QIAGEN, biotechnologiczny gigant o światowym zasięgu, postanowił zostać z nami na następne

lata. To dowód ogromnego zaufania, ale także przykład profesjonalnej kooperacji między naszymi firmami – najemca, zadowolony z dotychczasowej współpracy, zostaje w obiekcie, a my staramy się dostosować do jego oczekiwań, przygotowując następne udogodnienia i dodatkową przestrzeń. QIAGEN Business Services sukcesywnie się rozwija, stąd to już kolejne dobranie powierzchni – podkreśla Aneta Polińska, Office Leasing Manager w Develia S.A.

Zlokalizowane w Sky Tower QIAGEN Business Services odpowiada za procesy finansowe, księgowość, logistyczne, obsługi klienta, jakości, jak i operacje HR, e-Commerce, marketingu oraz tworzenia oprogramowania do zaawansowanych urządzeń służących przy badaniach RNA i DNA. W 2015 roku firma wprowadziła się na 1 piętro Sky Tower – do 2019 roku kilkakrotnie powiększała powierzchnię biurową. Docelowo siedziba QIAGEN Business Services będzie miała 5 500 m². W procesie Najemcą reprezentowała międzynarodowa agencja doradcza CBRE.

– W ostatnich kilku latach udało się nam znacznie rozszerzyć zakres obszarów, w których działamy, a zatrudnienie zasadniczo wzrosło. Dzięki elastycznemu podejściu Sky Tower mamy możliwość odpowiedniego rozwoju – mówi Małgorzata Karpińska, Dyrektor QIAGEN Business Services. – Nasze zatrudnienie zwiększyło się sześciokrotnie, a wszystkie jednostki mogą nadal ściśle współpracować między sobą.

Piotr Pirogowicz, Dyrektor Zarządzający w Develia S.A., dodaje: – Nie bez znaczenia dla decyzji związanych z przedłużaniem umów jest również standard oferowanej przez nas obsługi oraz całościowa oferta Sky Tower. Obiekt to nie tylko część biurowa – pracownicy w wolnym czasie mogą tu skorzystać z wielu usług i rozrywkę. Stale też powiększamy i dostosowujemy naszą ofertę do dynamicznych zmian rynku.

Przygotowanie kolejnej, dodatkowej powierzchni około 1 580 m² dla największego najemcy części biurowej Sky Tower, odbywa się równoległe z przebudową strefy food court. W obiekcie trwają również prace przygotowujące strefę Sky Kitchen na parterze obiektu. W planach jest również rozbudowa punktu widokowego wraz z powstaniem Sky Baru. Dodatkowo, na 1. piętro zostanie przeniesiona kasa biletowa.



NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE BIUROWE

Szanowni Państwo

kolejny raz oddajemy w Państwa ręce zestawienie Najciekawszych Inwestycji Biurowych. To temat z naszego punktu widzenia niezwykle istotny, ponieważ w pracy, a zatem w biurze, spędzamy znaczną część naszego dnia. To ważne, żebyśmy czuli się w nim dobrze. Współczesne powierzchnie biurowe to nie tylko przestrzenie umożliwiające wykonywanie codziennych zadań służbowych.

To także miejsca kreatywnego i twórczego rozwoju, pomieszczenia do wypoczynku, spotkań ze współpracownikami. Czy architekci w swoich projektach ujmują wszystkie te aspekty? Czy wychodzą naprzeciw oczekiwaniom dzisiejszego biznesu? O tym przekonacie się Państwo analizując nasze wybory i poświęcając się lekturze wypowiedzi ekspertów.

Redakcja



BUSSINES GARDEN

LOKALIZACJA: POZNAŃ

Kompleks oferuje 80 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej i usługowej. Dziewięć budynków w kameralnej zabudowie z wewnętrznym ogrodem. Dostępność i funkcjonalność. To miejsce stworzone do pracy. Certyfikat LEED Platinum potwierdza proekologiczny charakter kompleksu. Odzyskiwanie wody deszczowej, energooszczędny system chłodzenia i oświetlenia to podstawowe rozwiązania, które poprawiają kom-

fort pracy i obniżają koszty utrzymania budynków. Wnętrza budynków charakteryzuje funkcjonalność idąca w parze z estetyką. Naturalne materiały nadają klimat powierzchniom wspólnym. Przestronne, jasne wnętrza zadowolą najbardziej wymagających. Naturalnym przedłużeniem miejsca pracy i strefą relaksu jest starannie zaprojektowany ogród z miejscami stojowymi dla gości.

ENTERPRISE PARK

LOKALIZACJA: KRAKÓW

Enterprise Park to nowoczesny park biurowy klasy A zlokalizowany na krakowskim Podgórzu. Obejmuje otoczone naturalną zielenią kameralne, trzypiętrowe budynki, o łącznej powierzchni ponad 61 600 m². Wysoki standard oferowanej powierzchni biurowej i usługowej, zaawansowane rozwiązania techniczne oraz liczne udogodnienia dla jego użytkowników to elementy wyróżniające przestrzeń Enterprise Park. To miejsce wyjątkowe – łączy najnowocześniejsze, przy-

jazne dla środowiska naturalnego rozwiązania z udogodnieniami dla użytkowników i otoczeniem natury, tworząc przyjazne i motywujące środowisko, w którym codzienna praca staje się autentyczną przyjemnością. Architektura obiektu to współczesne rozwiązanie projektowe, wyróżniające się jakością detalu i zastosowanych materiałów. Podstawowe materiały użyte na elewacjach to: tynk szlachetny, okładzina aluminiowa i szkło bezbarwne w zestawach aluminiowych.



SILESIA BUSINESS PARK

LOKALIZACJA: 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 kom-

fortowe. Silesia Business Park to miejsce przyjazne również pszczołom. Na dachu budynku C znajdują się ule dla pszczoł, które dzięki bliskości Parku Śląskiego mogą tworzyć pyszny miód i pozytywnie wpływać na bioróżnorodność w najbliższym otoczeniu. Po sąsiedztwie znajduje się galeria handlowa Silesia City Center, w której znajdziemy punkty usługowe, sklepy, restauracje, siłownię oraz kino.



SYMETRIS BUSINESS PARK

LOKALIZACJA: ŁÓDŹ

Symetris Business Park to wyjątkowe miejsce, w którym dogodna lokalizacja i komfort spotykają się z nowoczesnością. Innowacyjny kompleks funkcjonalnych budynków biurowych został zaprojektowany z myślą o stworzeniu inspirującego i przyjaznego środowiska pracy. Modernistyczna architektura obiektu z delikatną i elegancką konstrukcją nawiązuje do historycznego dziedzictwa Łodzi. Kompleks składa się z dwóch dziesięcypiętrowych budynków, o powierzchni użytkowej 9 500 m² każdy. Dzięki temu umożliwiają elastyczną aranżację przestrzeni biurowej, adresując potrzeby nowocze-

nych firm. Symetris Business Park to także wyjątkowa lokalizacja w pobliżu głównej arterii komunikacyjnej Łodzi, która pozwala na szybki i wygodny dojazd z każdej części miasta. Dobre połączenie kompleksu z głównymi drogami dojazdowymi gwarantuje także sprawny dojazd z okolicznych miejscowości i największych miast Polski. Nowoczesne rozwiązania technologiczne, komfortowa przestrzeń oraz doskonała lokalizacja i infrastruktura komunikacyjna sprawiają, że Symetris Business Park z całą pewnością odpowiada na współczesne oczekiwania pracowników.



WOLA RETRO

LOKALIZACJA: WARSZAWA

Kompleks Wola Retro uzyskał pozwolenie na użytkowanie 31 lipca 2019 r. Powstał w dynamicznie rozwijającej się warszawskiej dzielnicy Wola, w pobliżu najważniejszych węzłów komunikacyjnych miasta oraz nowej stacji metra Płocka. Unikalna na rynku biurowym inwestycja DEVELIA składa się z trzech budynków. Wysokich na 9 i 14 kondygnacji nowoczesnych biurowców oraz zmodernizowanego gmachu wybudowanego w latach 30. XX

w. Za projekt budowy Wola Retro odpowiadają architekci z biura projektowego Kuryłowicz & Associate. Łączący historyczną zabudowę z nowoczesnymi budynkami kompleks Wola Retro ma ponad 24 tys. m² powierzchni. Biurowiec oferuje przeszło 300 miejsc parkingowych na dwóch podziemnych kondygnacjach. Obecnie największym najemcą biurowca, zajmującym 7 500 m², jest spółka Budimex, która była głównym wykonawcą inwestycji.



RYNEK NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ 2019

Trendy i tendencje, które zmieniają rynek powierzchni biurowych

Od lat mówi się, że przetrwają firmy, które stale wprowadzają do swojego funkcjonowania innowacje i idą z duchem czasu. Dotyczy to nie tylko zmian w strukturach i sposobie pracy, ale także biur. To właśnie one są obecnie jednym z najważniejszych narzędzi employer brandingowych i pomagają wygrać wyścig o najlepszych pracowników. Dzisiaj w cenie jest nie tylko nieszablony design, lecz przede wszystkim funkcjonalność dostosowana do współczesnego stylu pracy. Eksperti Forbis Group przyglądają się trendom i tendencjom, które zmieniają rynek powierzchni biurowych.



Mateusz Laskowski

członek zarządu, Forbis Group

Coraz mocniej cenionymi wartościami na rynku pracy są dzisiaj kompetencje miękkie, w tym umiejętność rozwiązywania konfliktów, radzenie sobie ze stresem, elastyczność, zdolność szybkiej mobilizacji do działania oraz pracy zespołowej. Pionierami takiego stylu są młodsze pokolenia, które wkroczyły na rynek pracy oczekując nie tylko spełnienia zawodowego, lecz także socjalizacji i integracji.

Praca zespołowa w cenie

Niegdyś wymarzonym stanowiskiem pracy było ciche, ustrońne miejsce dające przede wszystkim możliwość skupienia. Dzisiaj młode, dynamiczne zespoły dzia-

łają elastycznie. Bez barier potrafią ze sobą współpracować, dzielić się wiedzą i kompetencjami oraz wzajemnie wspierać w ramach różnorodnych, dłuższych lub krótszych projektów. Wpływa to także na powierzchnie biurowe, które powinny umożliwić szybki przepływ wiedzy, informacji i doświadczeń. Wbrew pozorom, niekoniecznie oznacza to tworzenie otwartych przestrzeni w stylu open space. Biura stają się coraz bardziej zróżnicowane. Oferują możliwość pracy zarówno przy tradycyjnym biurku, w wyciszeniu, jak i w innych strefach przeznaczonych do wykonywania danego zadania. Cenione są części wspólne, które stanowią nie tylko miejsca spotkań, lecz także przestrzeń pobudzającą do kreatywnego myślenia. Pomieszczenia biurowe zostają wyposażone w nową technologię i tablice interaktywne usprawniające burze mózgów i wspólne poszukiwanie rozwiązań. Miejscami służbowych spotkań są dzisiaj nie tylko sale konferencyjne, ale też tzw. strefy relaksu czy nawet kuchnia.



Rozproszenie pracy

Ciągła integracja przejawia się także w strukturach całej organizacji. Koneksijskie połączenia pracowników wychodzą poza klasyczne burze mózgów w obrębie poszczególnych zespołów. Działy coraz częściej przejawiają twórcze interakcje. Praca staje się bardziej rozproszona, dzięki czemu poszczególne zespoły wymieniają się cenną wiedzą. W obrębie takiej organizacji bardzo często zachodzą zmiany, zazwyczaj wraz ze zmieniającymi się, niekiedy bardzo dynamicznie, projektami. Zadaniem pracodawcy jest im to zadanie ułatwić, a realizowane jest to za pomocą biur reagującego na zmiany

– zdolnego do szybkiej adaptacji na potrzebę danego zadania projektowego. Nieocenione są w tym przypadku przestrzenie modułowe, które ewoluują wraz ze zmianami w organizacji. Tak powstała idea „Agile Workplace”, w ramach której przestrzenie zostają wyposażone w zróżnicowane strefy tworzące multifunkcyjne biurowe systemy.

Z biura bez biura

Znakiem dzisiejszych czasów jest praca zdalna. Coraz więcej młodych ludzi wybiera ten model współpracy ze swoim pracodawcą. Dzisiejsze technologie pomagają bez przeszkód wypełniać swoje zadania i służbowe

obowiązki z dowolnego miejsca na świecie. Wydawałoby się, że w takim przypadku biuro traci na wartości. Skądże znowu! Staje się ono niejako „bazą” łączącą pracowników przebywających w nim z tymi pracującymi z oddali. W siedzibie firmy, która zatrudnia pracowników zarówno stacjonarnie, jak i zdalnie, kluczowe stają się nowe technologie umożliwiające np. prowadzenie wideokonferencji, które sprawiają, że osoba pracująca na odległość może uczestniczyć w każdym spotkaniu. Przestrzenie biurowe wypełniają także tzw. „hot deski” przeznaczone dla tych, którzy pracując w systemie łączonym nie muszą spędzać standardowych ośmiu godzin w biurze.

Zrównoważony rozwój

Świadomość ekologiczna jest coraz większa. Obecnie ideologia zrównoważonego rozwoju opanowała także sferę życia zawodowego. I dobrze, bo to właśnie organizacje, nie tylko te największe, mają bardzo duży wpływ na środowisko. W popularnym duchu zero waste projektuje się przestrzenie biurowe wykorzystujące materiały przyjazne środowisku lub pochodzące z recyklingu. W późniejszych etapach prac przewiduje się takie rozwiązania jak oświetlenie zużywające mniej energii czy kuchnie pozwalające na zmniejszenie wykorzystania plastiku poprzez filtrowanie wody, umożliwiające sprawniejszą segregację odpadów, a nawet wyposażone w kosze do kompostowania. Współczesne biura to miejsca, które kształtują pozytywne, proekologiczne postawy wśród pracowników.

Zmiana stylu pracy a rynek powierzchni biurowych

Styl pracy na przestrzeni ostatnich lat ewoluuje w dość szybkim tempie. Skok technologiczny, dostępność nowoczesnych rozwiązań, coraz większa konkurencja na rynku, a przede wszystkim zmiany demograficzne – to czynniki, które mają największy wpływ na nową organizację pracy w firmach.

Piotr Pirogowicz

dyrektor zarządzający obiektami komercyjnymi, DEVELIA

Najemcy stają przed sporym wyzwaniem pozyskania pracownika, aby skompletować konkurencyjny i profesjonalny zespół. Aby zachęcić kandydata podczas procesu rekrutacyjnego, stosuje się już nie tylko pakiety podstawowych benefitów. Niezwykle ważnym elementem dla pokolenia wchodzącego na rynek, ale też często dla bardziej doświad-

czonych specjalistów, jest kultura organizacyjna firm oraz prestiżowa lokalizacja. Nowoczesne, dobrze skomunikowane biuro, wyposażone nie tylko w podstawowe udogodnienia, ale również np. w zaplecze dla rowerzystów, strefy relaksu, technologie pozwalające być w ciągłym kontakcie z partnerami w różnych lokalizacjach, staje się ważną kartą przetargową w wyścigu po pracownika.

Ewolucja stylu pracy

Zdajemy sobie sprawę z rosnących potrzeb najemców i ewolucji stylu

pracy w wielu firmach. Już na etapie projektowania budynku współpracujemy ze znanymi architektami, aby biurowce dostarczane przez nas na rynek były eleganckie, w pełni dopasowane do otaczającej je tkanki miejskiej. Staramy się, aby każdy z nich był wyjątkowy i z czasem mógł stać się symbolem miasta. Idealnym przykładem może być nasz wrocławski wieżowiec Sky Tower. Ze względu na położony na 49. piętrze najwyższy punkt widokowy w Polsce, jest obecnie jedną z najczęściej odwiedzanych atrakcji turystycznych miasta. Kolejną unikalną inwestycją na rynku biurowym jest Wola Retro, która powstała poprzez modernizację warszawskiego gmachu z lat 30. i połączenie z nowopowstałym biurowcem, a w efekcie przekształcenie w nowoczesny kompleks biurowy.

Indywidualne podejście do najemców

Ewolucja stylu pracy pobudziła deweloperów do indywidualnego podejścia do najemców. Staramy się zapewniać im maksymalną dowolność przy aranżacji przestrzeni biurowych. Coraz częściej decydują się na wsparcie profesjonalnych architektów, projektując prawdziwie ergonomiczne, ale i wyjątkowo efektowne biura. W większości przypadków zaczynamy odchodzić od modnych do niedawna open space'ów. Zastępują je powierzchnie nazywane Activity Based Workplace. To miejsca przygotowane do różnego typu aktywności. Znajdziemy w nich nie tylko biurka, ale także pomieszczenia do pracy w zespołach, do tworzenia projektów kreatywnych czy przestrzenie

do spotkań zarówno tych formalnych, jak i towarzyskich. Wyzwaniem dla budynków biurowych jest również coraz popularniejszy elastyczny model pracy. Dzięki nowej technologii, umożliwiającej stały kontakt na linii pracownik-firma, spada statystyczna liczba godzin spędzanych przy biurkach głównie przez pokolenie tzw. millenialsów. Styl pracy zmienia się. Rozwiązania biurowe z minionych lat przestają satysfakcjonować rozwijające się firmy, a przede wszystkim pracowników. Dla naszej spółki najważniejsze jest indywidualne podejście do każdego najemcy, elastyczność w projektowaniu przestrzeni, a także najwyższa jakość i niepowtarzalność naszych budynków.

RYNEK NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ 2019

Rynki regionalne z największymi inwestycjami biurowymi w kraju

Rynek biurowy w Polsce przeżywa najlepszy okres w historii. W szybkim tempie zasoby powiększa nie tylko Warszawa, ale i największe miasta regionalne. W największych ośrodkach biznesowych w Polsce powstaje teraz łącznie prawie 850 tys. m² nowoczesnych powierzchni biurowych, a nieco mniejsza ilość biur jest w budowie w Warszawie. Najwięcej inwestycji prowadzonych jest w Krakowie, gdzie w trakcie realizacji pozostaje około 270 tys. m² powierzchni.



Mateusz **Strzelecki**

Partner i Head of Regional Markets,
Walter Herz



Kraków bezkonkurencyjny w regionach

W pierwszym półroczu tego roku w Krakowie oddanych zostało kilkanaście obiektów, dzięki czemu na rynek trafiło łącznie prawie 100 tys. m² powierzchni biurowej. To więcej niż przybyło w tym czasie na największym w kraju rynku warszawskim. Do inwestycji ukończonych w okresie pierwszych sześciu miesięcy tego roku należały m.in. V.Offices (21,6 tys. m²), Mogilska Office (12,5 tys. m²), DOT Office F1 (9,8 tys. m²) czy budynek B1 w inwestycji Fabryczna Office Park (13,5 tys. m²). W drugiej połowie br. roku deweloperzy planują oddać w aglomeracji kolejne 75 tys. m² biur. Na krakowski rynek wejdzie m.in. kompleks Tischnera Office z 33,6 tys. m² powierzchni. Na krakowskim rynku budują największe firmy inwestujące w segmencie biurowym w Polsce. W pobliżu Dworca Głównego i Galerii Krakowskiej Skanska realizuje kompleks High5ive, w skład którego wejdzie pięć budynków. Inwestycja dostarczy 70 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej. W pobliżu ronda Mogińskiego, największego, krakowskiego węzła komunikacyjnego, w miejscu tzw. szkieletora powstaje zaś multifunkcyjny projekt Unity Center. W kompleksie znajdują się budynki biurowe, hotel i apartamenty. Na terenie dawnych zakładów Państwowej Wytwórni Wódek w Krakowie przy ulicy Fabrycznej firma Inter-Bud realizuje z kolei inwestycję Fabryczna City. Projekt obejmuje budowę czterech obiektów biurowych, a w obrębie części zabytkowej

czterogwiazdowego hotelu Mercure Kraków Fabryczna City fitness, basenu, SPA, muzeum wódki oraz pasażu z restauracjami, a ponadto mieszkań i lokali usługowych. Szczególnie prężnie rozwijają się południowe i południowo-wschodnie rejony Krakowa, gdzie realizowane są kolejne etapy inwestycji Bonarka for Business, Wadowicka 3 czy Zabłocie Business Park. Na tym obszarze, przy ulicy Klimeckiego również Cavatina zamierza wybudować swój nowy kompleks – Klimeckiego Office. Zaplanowane zostały w nim dwa biurowce, które zaoferują prawie 36 tys. m² powierzchni. Deweloper rozpoczyna właśnie realizację kolejnego etapu Equal Business Park przy ulicy Wielickiej i przygotowuje następne inwestycje w Krakowie, w których w ciągu najbliższych trzech lat planuje oddać blisko 78 tys. m² powierzchni biurowej. Nową realizację planuje również White Star przy ulicy Saskiej 25. W ośmiu budynkach w kompleksie The Park powstać ma w sumie 100 tys. m² po-

wierzchni biurowej. Rozbudowywać będzie się także Bonarka for Business, która dysponuje dziś już 75 tys. m² biur. Firma TriGranit oddała niedawno w kompleksie biurowiec H o powierzchni 9,8 tys. m² i przygotowuje realizację kolejnych dwóch budynków I oraz J. Nowe biurowce mają dostarczyć na rynek po około 10 tys. m².

Wrocław i Trójmiasto z podobnym wzrostem

We Wrocławiu, którego zasoby przekraczają aktualnie 1,1 mln m² powierzchni biurowych, w budowie jest 220 tys. m² biur. W stolicy Dolnego Śląska w budowie pozostaje m.in. biurowiec Nowy Targ z około 21. tys. m² biur czy projekt West 4 Business Hub, który zaoferuje łącznie ponad 80 tys. m² powierzchni. W mieście powstaje również inwestycja Business Garden, która jest największym projektem biurowym realizowanym poza Warszawą, oferującym 117 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej

i usługowej. Na wrocławskim rynku realizowany jest także kompleks Cu Office z 23,5 tys. mkw. biur, biurowiec City 2 z 12 tys. mkw. powierzchni oraz inwestycja Centrum Południe, w której w pięciu budynkach do wynajęcia będzie około 85 tys. m² powierzchni. W oferującym obecnie prawie 800 tys. m² biur Trójmieście w budowie jest natomiast około 210 tys. m² powierzchni biurowej. W regionie inwestują największy rynekowi gracze, jak Skanska (kompleks Wave), czy Polski Holding Nieruchomości (Marina Office). Jeszcze w tym roku w Trójmieście ma zostać oddany do użytkowania Neon – ostatni biurowiec w kompleksie Alchemia w Gdańsku, Oliwie, który dostarczy ponad 35 tys. m² biur. W ramach kompleksu 3 T Office Park powstaną natomiast trzy wieże o łącznej powierzchni najmu 38 tys. m².

Katowice i Łódź inwestycjami największych firm w kraju

W Katowicach z kolei w najbliższym czasie pojawią się takie inwestycje jak Global Office Park (58 tys. m²) firmy Cavatina czy Silesia For Business (40 tys. m²) firmy TriGranit. W Łodzi w projektach, których budowa ma zostać ukończona w drugiej połowie bieżącego roku, oddane zostanie ponad 70 tys. m² powierzchni. Niedawno ukończony został biurowiec realizowany w pierwszej fazie Bramy Miasta (27,8 tys. m²) firmy Skanska. A kolejne, oczekiwane, biurowe otwarcia to Imagine (17 tys. m²) czy pierwszy budynek w kompleksie Monopolis. W aglomeracji łódzkiej realizowany jest też kolejny budy-

nek w Bramie Miasta i kompleks Hi Piotrkowska 155 (21 tys. m²). Na terenie dawnej fabryki Karola Scheiblera Echo Investment prowadzi zaś budowę wielofunkcyjnego projektu Fuzja (90 tys. m²), a w kompleksie biurowym REACT deweloper odda wkrótce blisko 50 tys. m² powierzchni. Na start realizacji w Łodzi czeka również inwestycja P22 firmy Ghelamco i projekt HB Reavis na terenie Nowego Centrum Łodzi.

Wysoki popyt i brak wolnych powierzchni

Podobnie jak podaż, na wysokim poziomie w regionach utrzymuje się również popyt na biura. W pierwszym półroczu tego roku w największych ośrodkach biznesowych w kraju, poza Warszawą, wynajęte zostało ponad 300 tys. m² powierzchni biurowych. To lepszy wynik niż w roku ubiegłym, kiedy w analogicznym okresie do najemców trafiło 260 tys. m² biur. W wyścigu o palmę pierwszeństwa w regionach bezkonkurencyjny także okazał się Kraków, w którym zakontraktowane zostało prawie 140 tys. m² powierzchni. W największych miastach regionalnych na najemców oczekuje średnio ponad 9 proc. biur. W większości ośrodków poziom pustostanów spada. Najmniej wolnych powierzchni biurowych jest w Trójmieście – około 5,5 proc. W Krakowie, który rozbudowuje się najszybciej, współczynnik powierzchni niewynajętej sięga 10 proc. Najemcy podpisują tam jednak chętnie umowy przednajmu, dzięki czemu, mimo sporej nowej podaży, ilość pustostanów pozostanie raczej niezmienna.



W pierwszym półroczu tego roku w największych ośrodkach biznesowych w kraju, poza Warszawą, wynajęte zostało ponad 300 tys. mkw. powierzchni biurowych. To lepszy wynik niż w roku ubiegłym, kiedy w analogicznym okresie do najemców trafiło 260 tys. mkw. biur.