

# RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH



## Rynki biurowe poza Warszawą odnotują kolejne mocne wyniki

Rok 2016 był bardzo udany dla głównych rynków biurowych poza Warszawą – aktywność budowlana oraz absorpcja netto znacznie przewyższyły stołeczne wartości. Na dobre wyniki w regionach złożyły się przede wszystkim znaczące transakcje na większości tych rynków oraz stabilny poziom czynszów.



**Mateusz Polkowski**

dyrektor działu badań rynku  
i doradztwa, JLL

Dynamiczny i nieprzerwany rozwój ośmiu głównych miast poza Warszawą (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin i Szczecin) był widoczny we wszystkich aspektach rynku biu-

rowego. Od lat regionalnymi liderami Polski są Kraków i Wrocław. W 2016 r. gwiazdą była jednak Łódź, która zakończyła rok najniższym wskaźnikiem pustostanów w całym kraju – 6,2 proc.

### Najwięcej w historii rynku

W roku 2016 w całej Polsce oddano do użytku 900 tys. mkw. powierzchni biurowej – najwięcej w historii rynku. I choć największy udział miała nadal Warszawa, to więcej biur łącznie ukończono poza nią (aż 491 tys. mkw.). Na tych samych rynkach wynajęto 585 700 mkw. W samym Krakowie i Wrocławiu wynajęto łącznie

ponad 312 tys. mkw. (odpowiednio 187 800 mkw. i 124 tys. mkw.), co łącznie stanowiło 53 proc. całego wolumenu. W Warszawie zawarto mniej dużych umów najmu powyżej 10 tys. mkw. – aż siedem z dziesięciu transakcji dotyczyło kompleksów biurowych w regionach. Umowy najmu na łącznie 16 400 mkw. w Łodzi i Krakowie podpisał szwedzki potentat usług telekomunikacyjnych Ericsson. 16 tys. mkw. wynajął we Wrocławiu niemiecki Kaufland. Szwajcarskie Credit Suisse i amerykańskie BNY Mellon podpisały umowy we Wrocławiu na kolejno 10 800 i 10 500 mkw. Z kolei w Gdańsku jedna z największych światowych potęg komputerowych Intel wynajęła 10 800 mkw. W Krakowie umowa z brytyjskim gigantem na rynku ubezpieczeń AON dotyczyła 10 700 mkw., a z belgijskim Euroclear Bank – 10 tys. mkw.

### Nowoczesne usługi nakręcają rynek

Kolejny rok z rzędu motorem wzrostu popytu były firmy z sektora nowoczesnych usług biznesowych, których udział w łącznym wolumenie transakcji zawartych na rynkach biurowych poza Warszawą wyniósł 59 proc. W większości głównych miast, z wyjątkiem Poznania oraz Szczecina, udział tego sektora osiągnął 50 proc. Według ABSL, w samym Krakowie zatrudnienie w sektorze BPO/SSC przekroczyło 50 tys., w Warszawie wynosi prawie 37 tys., a we Wrocławiu przekroczyło 34 tys. Wraz z zatrudnieniem rośnie zapotrzebowanie na biurowce, gdzie ten potężny kapitał ludzki miałby jak najlepsze warunki pracy i rozwoju. Firm przybywa. W Warszawie zlokalizowanych jest już 155 centrów usług, w Krakowie – 138, we Wrocławiu – 111, a w Trójmieście – 104.

Obecnie w budowie, na różnych etapach realizacji, jest aż 1,5 mln mkw. powierzchni biurowej, z czego ponad 800 tys. mkw. poza Warszawą. Na pierwszym miejscu (nie uwzględniając Warszawy) plasuje się stolica Małopolski – w budowie jest tam 260 tys. mkw. Oznacza to, że w tym roku Kraków przekroczy poziom 1 mln mkw. podaży powierzchni biurowej. W pierwszej trójce regionalnych aglomeracji znalazły się także Trójmiasto i Wrocław, w których powstaje odpowiednio 150 400 mkw. i 147 tys. mkw. Dobrą paszą cieszy się Łódź – tutaj w budowie 124 500 mkw., z których połowa jest już zabezpieczona umowami przednajmu. Perspektywa na rok 2017 napawa optymizmem. Z danych ABSL wynika, że rynek nowoczesnych usług biznesowych nadal będzie dynamicznie rosł, można zatem śmiało założyć, że rynki biurowe poza Warszawą odnotują kolejne mocne wyniki.

# Zestawienie najlepszych powierzchni biurowych

## Szanowni Państwo

przed Państwem kolejne zestawienie najciekawszych obiektów biurowych w Polsce. Nie od dziś wiadomo, że warunki w jakich pracujemy wpływają na jakość naszej pracy. Pracodawcy, świadomi tego faktu, dbają coraz częściej, by miejsce w którym spędzamy minimum 8 godzin dziennie, było przyjazne i komfortowe. Jak mówi jeden z naszych ekspertów, w pracy

coraz częściej szukamy miejsca... do wypoczynku. To kierunek, w którym zwracają projektanci biurowych przestrzeni – chcą nam dostarczyć nie tylko komfortowych warunków do pracy, ale i do relaksu. Poznajcie Państwo naszych faworytów i poświęćcie chwilę na lekturę tekstów tych, którzy o idealnych powierzchniach biurowych wiedzą najwięcej.



## AMBER TOWER

GDAŃSK, ŚRÓDMIEŚCIE, UL. SZAFARNIA 10

Amber Tower to inwestycja „3 in 1”. W budynku o powierzchni 3 tys. m<sup>2</sup> znajdują się powierzchnie biurowe, hotel oraz restauracja z tarasem widokowym. Kompleks docelowo zapewnia nowoczesne powierzchnie biurowe z metrażem od 32,1 m<sup>2</sup> do 43,5 m<sup>2</sup>, rozmieszczonej na II, III oraz IV piętrze. Dodatkowo na I piętrze będzie istniała możliwość wynajęcia sal konferencyjnych. Na Kondygnacjach 5-9 znajdują się ekskluzywne apartamenty hotelowe, a na parterze restauracja z kuchnią europejską. Obiekt wyposażony jest m.in. w całodobową ochronę,

czujniki dymu, podwieszane sufity oraz system klimatyzacji i wentylacji. Amber Tower zapewnia 26 miejsc parkingowych na użytek najemców oraz udogodnienia dla osób niepełnosprawnych. Budynek usytuowany jest przy ulicy Szafarnia w samym centrum Gdańska. Atrakcyjnie zlokalizowana kamienica zarówno pod względem komunikacyjnym jak i bliskości do centrum miasta gwarantuje łatwy dostęp do biura oraz duże natężenie ruchu pieszego. Lokal znajduje się w sąsiedztwie sklepów, banków, hoteli oraz innych biur.

## ANDERSIA BUSINESS CENTRE

POZNAŃ, STARE MIASTO, PL. ANDERSA 7

Andersia Business Centre to nowoczesny pięciokondygnacyjny budynek biurowy o powierzchni najmu około 11 tys. m<sup>2</sup> z dwupoziomym parkingiem podziemnym na 140 miejsc. Budynek Andersia Business Centre powstał przy wykorzystaniu najbardziej zaawansowanych i nowoczesnych technologii odpowiadającym najwyższym technicznym normom w zakresie budownictwa biurowego, oferując w standardzie m.in. podwieszane sufity, podnoszone połogi, klimatyzację, nowoczesne systemy zarządzania budynkiem i telekomunikacyjne, profesjonalną ochronę oraz wykładziny podłogowe. Budynek Ander-

sia Business Centre zlokalizowany jest w samym centrum Poznania, przy ul. Królowej Jadwigi, tuż w sąsiedztwie najbardziej rozpoznawalnych inwestycji biurowych w mieście (Poznańskiego Centrum Finansowego i Andersia Tower), hotelu Novotel, galerii Stary Browar, ulicy Półwiejskiej (główniej ulicy handlowej miasta prowadzącej w kierunku Starego Rynku), a także zaledwie 10 minut drogi od Międzynarodowych Targów Poznańskich oraz stacji kolejowej Poznań Główny. Położenie Andersia Tower gwarantuje także dogodny dostęp do lotniska Poznań Ławica (15 minut drogi samochodem) oraz autostrady A2.



## BLISKI CENTRUM

WARSZAWA, ŚRÓDMIEŚCIE, UL. ŻURAWIA 8

Budynek biurowy o powierzchni do wynajęcia ponad 4 600 m<sup>2</sup>. Budynek posiada 7 pięter naziemnych oraz 2 podziemne, na których znajduje się parking podziemny, który oferuje najemcom 23 miejsca parkingowe. Dynamiczna i oryginalna elewacja pozwala na jednoznaczną identyfikację budynku i sprawia, że jest on doskonale widoczny. Zaprojektowany został zgodnie z najwyższymi standardami wykończeń

i specyfikacji technicznych. Bliski Centrum położone jest przy ulicy Żurawiej, niedaleko ronda Dmowskiego, w Centralnym Obszarze Biznesu. Budynek posiada dogodne połączenie z resztą miasta dzięki świetnemu dostępowi do komunikacji miejskiej: stacja metra przy wejściu do budynku, liczne linie tramwajowe i autobusowe. W sąsiedztwie znajduje się szereg hoteli, restauracji i obiektów handlowych.



## BONARKA FOR BUSINESS E

KRAKÓW, PODGÓRZE (XIII) UL. PUSZKARSKA 7J

W ramach projektu Bonarka for Business zrealizowane zostało kilkadziesiąt tysięcy metrów kwadratowych nowoczesnej powierzchni biurowej zlokalizowanej w wolnostojących budynkach o oryginalnym układzie urbanistycznym. Kolejne budynki są w trakcie realizacji. Nowoczesne rozwiązania architektoniczne, technologiczne i funkcjonalne zastosowane w projekcie Bonarka for Business zapewniają pełną elastyczność w aranżacji wnętrza i znakomite środowisko pracy. Standardowe wyposażenie powierzchni biurowej we wszystkich budynkach Bonarka for Business oferuje m.in.: klimatyzację, podwieszane sufity, podnoszone podłogi, nowoczesne systemy zarządzania budynkiem i te-

lekomunikacyjne, profesjonalną ochronę oraz wykładziny podłogowe. B4B cechuje unikalna lokalizacja, 10 minut samochodem od historycznego centrum Krakowa -Rynku Głównego i Wawelu. Kompleks położony jest przy najważniejszych arteriach komunikacyjnych Krakowa i stacji kolejowej Bonarka. Położenie w odległości 5 minut drogi od głównego węzła komunikacyjnego Krakowa i Ronda Matecznego oraz 10 minut od obwodnicy Krakowa i autostrady A4 gwarantuje wiele udogodnień dla potencjalnych najemców biurowców. Niekwestionowanym atutem inwestycji jest także sąsiedztwo centrum handlowo-rozrywkowego Bonarka City Center.

## .KTW

KATOWICE, KOSZUTKA AL. ROZDZIĘŃSKIEGO 1

Projekt biurowy .KTW dostarczy na rynek ponad 58 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej na wynajem. Przestrzeń obydwu budynków projektu pełnić będzie nie tylko funkcje biurowe, ale również usługowe i publiczne. Pierwszy z budynków zaoferuje ponad 18 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej rozmieszczonej na 14 kondygnacjach. Standard wyposażenia technicznego budynku obejmował będzie między innymi nowoczesny system ochrony przeciwpożarowej, system kontroli dostępu, BMS, oświetlenie LED oraz czujniki ruchu w częściach wspólnych, osobną windę obsługującą trzykondygnacyjny garaż podziemny. Przyszli Najemcy budynku będą mogli również korzystać z wielu udogodnień, takich jak kawiarnia, kantyna, pralnia, centrum

medyczne, kiosk, bankomat, usługi pocztowe, finansowe i wielu innych. Projekt .KTW wyróżnia się doskonałą lokalizacją, przy alei Rozdzieńskiego 1, w sąsiedztwie najważniejszych obiektów kulturalnych Katowic, takich jak Katowicki Spodek, Międzynarodowe Centrum Kongresowe, budynek NOSPR czy Muzeum Śląskie. Dodatkowym atutem jest doskonała dostępność komunikacyjna. Liczne linie autobusowe i tramwajowe w pobliżu zapewniają łatwy dojazd do wszystkich dzielnic Katowic oraz innych miast Aglomeracji Śląskiej. Dworzec Główny i Galeria Katowicka znajdują się w odległości 900 metrów. Dojazd do lotniska w Pyrzowicach zajmuje ok. 30 minut, a do lotniska w Balicach 40 minut.



## OLIVIA BUSINESS CENTRE

GDAŃSK, AL. GRUNWALDZKA 472 A

Olivia Business Centre to prestiżowe i tętniące życiem centrum biznesowe zlokalizowane w samym sercu metropolii, tuż obok Kampusu Uniwersytetu Gdańskiego. Dostarczając obecnie 73 tys. mkw. z planowanych 170 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej do wynajęcia, Olivia Business Centre jest największym centrum biznesowym w Polsce północnej. W nowoczesnych biurach swoje miejsce znalazło ponad 110 firm. Rezydentami centrum zostały zarówno globalne korporacje, wśród których są Allianz, Amazon, Bayer, Energia, Epam Systems, PwC, Sii czy ThyssenKrupp, jak i polskie firmy z sektora małych i średnich przedsiębiorstw oraz startupy. Rezydenci centrum tworzą wyjątkową społeczność. Centrum rozbudowuje

się systematycznie od 2010 roku, a kolejne budynki powstają w tempie jednego rocznie. Ukończone biurowce: Olivia Gate, Olivia Point, Olivia Tower, Olivia Four oraz Olivia Six, otaczają patio z zielenią i fontannami. W kwietniu 2015 rozpoczęła się budowa wieżowca Olivia Star, który będzie najwyższym budynkiem Olivia Business Centre. Olivia Business Centre oferuje powierzchnie biurowe począwszy od 10 przez 100 aż po 1000 i więcej mkw., dopasowując ofertę do indywidualnych potrzeb firmy. Budynki Olivia Business Centre zaprojektowano w taki sposób, aby zapewnić możliwość maksymalnego dopasowania wewnętrznej przestrzeni biurowej do zmieniających się potrzeb najemców – w miarę ich rozwoju.

## OPERA OFFICE

GDAŃSK, WRZESZCZ, AL. ZWYCIĘSTWA 13 A

Nowoczesny budynek biurowy o łącznej powierzchni 7 693 m<sup>2</sup> najmu składający się z dwóch skrzydeł (4- i 5-cio kondygnacyjnego) połączonych ze sobą szklanym łącznikiem. W podziemiu mieszczą się 122 miejsca parkingowe przeznaczone dla użytkowników obiektu. Dodatkowo do dyspozycji najemców oddane jest 79 miejsc naziemnych wokół budynku oraz 59 miejsc w odległości 50 m od budynku. Biurowiec zaprojektowany został z myślą o stworzeniu komfortowych warunków pracy – duże

przeszklenia oferują zwiększony dostęp do światła dziennego, a otwarta przestrzeń umożliwia efektywną aranżację wnętrza. Powierzchnia biurowa standardowo jest wyposażona w podwieszane sufity, podnoszone podłogi pokryte modułową wykładziną podłogową, klimatyzację, nowoczesne systemy zarządzania budynkiem (BMS) i telekomunikacyjne, UPS i profesjonalną ochronę. Co trzecie okno jest uchylne. OPERA Office to kameralny budynek o wyśmienitej architekturze.



## SPEKTRUM TOWER

WARSZAWA, ŚRÓDMIEŚCIE, UL. TWARDA 18

29-kondygnacyjny biurowiec oferujący około 28 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej do wynajęcia. Budynek oddaje także do dyspozycji swoich najemców 314 podziemnych miejsc parkingowych. Dynamiczna i oryginalna pod względem architektonicznym bryła wieżowca sprawia, iż jest on rozpoznawalny i doskonale widoczny ze wszystkich kierunków. Staranny dobór najwyższej klasy materiałów oraz wykorzystanie nowoczesnych technologii zapewnią przyszłym najemcom komfort,

wygodę i bezpieczeństwo. Budynek położony jest w samym sercu Centralnego Obszaru Biznesu, niedaleko Alei Jana Pawła II oraz Ronda ONZ. Lokalizacja zapewnia dogodny połączenia z resztą miasta dzięki świetnemu dostępowi do komunikacji miejskiej: stacje dwóch linii metra – Świętokrzyska i Rondo ONZ, liczne linie tramwajowe i autobusowe. W pobliżu znajduje się Dworzec Centralny oraz szereg hoteli, restauracji i obiektów handlowych m.in. Złote Tarasy.

## TENSOR X

GDYNIA, REDŁOWO UL. ŁUŻYCKA 8 A

Kompleks biurowy TENSOR utworzą trzy nowoczesne budynki klasy A o nazwach X, Y, Z, w których przewidziano również część usługową znajdującą się na parterach. Budynek X został oddany do użytkowania w lutym 2016 roku. Inspiracją dla architektów tworzących projekt – zwłaszcza w zakresie elewacji – były geometryczne wariacje na temat wektorów. Kompleks posiada wewnętrzną przestrzeń publiczną umożliwiającą wypoczynek zarówno pracownikom biur, jak i osobom korzystającym z usług oferowanych przez park biurowy Tensor. Wnętrza zaprojektowano z uwzględnieniem efektywnego wykorzystania

przestrzeni przy maksymalnej dbałości o komfort użytkowników. Zastosowane w Tensorze proekologiczne rozwiązania techniczne czerpią z najnowocześniejszej myśli technologicznej. Powyższe zalety z pewnością zaspokoją różnorodne oczekiwania przyszłych najemców i użytkowników. Kompleks biurowy Tensor zlokalizowany w Gdyni przy ul. Łużyckiej 8 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie środków komunikacji miejskiej – przystanku Szybkiej Kolei Miejskiej Gdynia Redłowo (ok. 350 m), planowanego przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Gdynia Stadion oraz dwóch przystanków autobusowych.



## WARSAW SPIRE A

WARSZAWA, WOLA PLAC EUROPEJSKI 1

Jeden z trzech budynków należących do kompleksu Warsaw Spire. Obecnie zajmuje on pierwsze miejsce na liście najwyższych budynków biurowych w stolicy. Warsaw Spire A oferuje niemal 60 tys. m<sup>2</sup> powierzchni na 47 piętrach w wieży o wysokości 220 metrów. Podziemny parking zapewnia ponadto 1 300 miejsc parkingowych do dyspozycji najemców oraz ich gości. Budynek jest nie tylko obiektem biurowym, ale również niespotykaną do tej pory, oryginalnie zaaranżowaną, nową przestrzenią miejską. Plac o powierzchni ok. 4 tys. m<sup>2</sup> to wypełnione zielenią drzew, fontannami, restauracjami i eleganckimi sklepami, pierwsze tego typu miejsce w centrum biznesowym stolicy, dostępne nie tylko dla najemców budynku, ale także dla mieszkańców Warszawy. Kompleks Warsaw Spire został zaprojektowany zgodnie

z najnowocześniejszymi technologiami, dzięki czemu zapewnione zostało efektywne wykorzystanie wszystkich powierzchni oraz doskonały dostęp do światła dziennego. Połączenie funkcjonalności, innowacyjności oraz jakości uczyniło z Warsaw Spire wizytówkę biznesowej Warszawy. Budynek zlokalizowany jest przy Placu Europejskim, blisko skrzyżowania ulic Prostej i Towarowej, zaledwie 5 min jazdy samochodem od Dworca Centralnego, centrum handlowego Złote Tarasy oraz hoteli Marriott i Holiday Inn. Dużą zaletą położenia obiektu jest znakomity dostęp do kompleksu zarówno środkami transportu prywatnego, jak i publicznego. W pobliżu znajduje się stacja drugiej linii metra: Rondo Daszyńskiego. Lotnisko Warszawa Okęcie oddalone jest od Kompleksu Warsaw Spire o około 20 minut jazdy samochodem.

## NIE MA BIUR IDEALNYCH

W świecie realnym poruszamy się wśród kompromisów, które mniej lub bardziej odzwierciedlają oczekiwania wielu osób. Podobnie jest z przestrzenią biurową, gdzie najczęściej decydujemy się na powierzchnię, która jest najbliższa założeniom jej użytkowników, czyli pracowników firmy. Aby dokonać właściwego wyboru, podczas poszukiwań, powinniśmy zwrócić uwagę na szereg elementów, które wydają się być dla nas kluczowe nie tylko w momencie podpisania umowy najmu, ale także w perspektywie kilku kolejnych lat.



Katarzyna  
Tasarek-Skrok

associate director, dział powierzchni biurowych, Colliers International

### Analiza obecnych i przyszłych potrzeb firmy

Przed przystąpieniem do procesu poszukiwania biura idealnego, warto przeanalizować obecną i prognozowaną sytuację firmy. Definicja własnych potrzeb jest najważniejszym elementem w całym procesie. Należy przemyśleć czy obecne biuro wspiera cele biznesowe firmy i czy zaspokoi przyszłe potrzeby rozwijającej się organizacji oraz dopasuje się do ewentualnej zmiany systemu pracy.

### Analiza potrzeb pracowników i efektywności przestrzeni pracy

Krok pierwszy i drugi tworzą integralną całość. Biuro to przede wszyst-

kim ludzie, dlatego analiza potrzeb powinna objąć wszystkich pracowników, niezależnie od zajmowanego stanowiska i stażu pracy. Wpłyne to nie tylko na wzrost zadowolenia pracowników, ale też na jakość ich pracy. Działania z zakresu workplace solutions pozwolą nie tylko na optymalizację przestrzeni pracy, ale także na znalezienie rozwiązań, które pozwolą maksymalnie wykorzystać potencjał pracowników. Biuro stało się nie tylko miejscem pracy, ale także przestrzenią społeczną. Warto podkreślić, że biuro nie powinno być kopią innej przestrzeni, którą zachwylił się zarząd oglądając biuro konkurencji czy wystawę na targach. Przestrzeń pracy musi być spersonalizowana i odzwierciedlać potrzeby danej firmy, a nie potrzeby architekta.

### Lokalizacja i transport

Po przeanalizowaniu struktury firmy i jej pracowników zaczynamy analizować rynek. Przede wszystkim należy zastanowić się nad lokalizacją. Czy zależy nam na centralnym ulokowaniu biura, co często wiąże się z wyższym czynszem? A może powinniśmy ulokować nasze biuro w jednej z dziel-

nic poza centrum, skąd bliżej do naszych kontrahentów biznesowych? Lokalizacja biura będzie miała swoje odzwierciedlenie w czynszu, dostępności komunikacji miejskiej, liczbie miejsc parkingowych oraz wielu innych czynników związanych z codziennymi operacjami firmy. Jeśli przeprowadziliśmy analizę potrzeb pracowników, wiemy już jaki system komunikacji preferują. Metro, tramwaj, a może Szybka Kolej Miejska? Analizie możemy poddać także kody pocztowe, czyli miejsca zamieszkania pracowników, tworząc tym samym mapę najczęściej uczęszczanych tras. Jeśli zaś



**Każdy najemca powinien uważnie przeanalizować wymogi techniczne swojej organizacji, a także podjąć intensywną współpracę z działem IT, aby uniknąć dodatkowych kosztów.**

pracownicy poruszają się głównie samochodami (np. w przypadku firm posiadających dużą flotę samochodową) powinniśmy zwrócić szczególną uwagę na dostępność głównych arterii komunikacyjnych takich, jak obwodnice czy drogi wielopasmowe. Tym samym będziemy mogli stwierdzić, które dzielnice są bardziej, a które mniej atrakcyjne dla naszych pracowników.

Miejsca parkingowe są zazwyczaj dużym wydatkiem dla firmy, szczególnie w centrum. Jednak cena miejsca to tylko jeden aspekt – niezwykle ważna jest ich dostępność. W centralnych lokalizacjach miejsc parkingowych jest niewiele. Firma, która posiada dużą flotę samochodową powinna uważnie przyjrzeć się dostępności miejsc parkingowych i zabezpieczyć ich najem równoległe z zabezpieczeniem najmu powierzchni biurowej.

### Efektywność i elastyczność

Geometrii nie oszukamy, najważniejsze jest, aby dopasować układ biura do obecnego systemu pracy, a także być przygotowanym na ewentualne zmiany. Firma, która pracuje w systemie gabinetowym będzie szukała biura, które łatwo podzielić na moduły, a pokoje nie są głębokie. Zaś zwolennicy powierzchni typu open space będą zwracali uwagę na doświetloną powierzchnię o płytkim trakcie, z możliwością łatwej aranżacji biurek.

### Aspekty techniczne

Ze względu na swoją pojemność kategoria aspektów technicznych

mogłaby stać się tematem osobnego artykułu. Każdy najemca powinien uważnie przeanalizować wymogi techniczne swojej organizacji, a także podjąć intensywną współpracę z działem IT, aby przy realizacji danych pomysłów uniknąć dodatkowych, często niezwykle wysokich kosztów. Specyfikacja techniczna powinna być jak najszybciej zdefiniowana. Im później określimy nasze potrzeby, tym trudniej będzie nam je zrealizować oraz staną się droższe.

### Aspekty finansowe – czy nadal najważniejsze?

Najpierw powinniśmy zapoznać się z czynszami oferowanymi na rynku, następnie określić budżet w jakim chcielibyśmy się poruszać, poszukując idealnego biura. Czynsze i opłaty eksploatacyjne w Centrum będą inne niż na Mokotowie, budynek klasy A będzie droższy niż budynek klasy B. Co jest dla nas ważniejsze – lokalizacja, łatwy dostęp do komunikacji miejskiej czy wysokość czynszu? Jaką część kosztów chcemy przeznaczyć na utrzymanie biura? Zwieńczeniem naszej analizy powinna być lista priorytetów, na której aspekty finansowe przestają być kluczowe.

Biuro niestandardowe, ciekawie aranżowane, wspomagające cele biznesowe firmy i do tego komfortowe to nie wizja przyszłości, ale biura „teraźniejszości”. Idealne biuro to też aspekt coraz częściej wykorzystywany jako atut w procesie rekrutacyjnym – ładna, wygodna przestrzeń przyciąga pracowników.

## Różnorodność kluczem do przestrzeni przyszłości

Sytuacja na polskim rynku pracy oraz zmiany demograficzne i społeczne wymusiły konieczność nowego spojrzenia na podejście do pracownika. Znajduje ono odzwierciedlenie w przestrzeniach biurowych. Kluczowym terminem staje się różnorodność.

### Maciej Gronert

projektant oświetlenia TRILUX Polska

Poziom bezrobocia rejestrowanego w naszym kraju jest najniższy od 25 lat. Choć ogólnie rzecz biorąc, taki stan rzeczy nastraja optymistycznie, to z punktu widzenia przedsiębiorców wiąże się z pewnymi utrudnieniami. Niedobór wykwalifikowanych osób podnosi koszty rekrutacji. Wymusza również większą dbałość o organizację pracy i satysfakcję zatrudnionych. By zatrzymać specjalistów, coraz częściej tworzy się odpowiadające ich potrzebom i najnowszym trendom otoczenie.

### Minimalizacja kosztów powierzchni idzie do lamusa

Naturalnym dążeniem każdego przedsiębiorcy jest maksymalizacja zysków – zarówno poprzez ograniczanie kosztów, jak i zwiększanie

przychodów. Wysokość nakładów koniecznych, by stworzyć i utrzymać stanowiska pracy, zmniejszono dotychczas, optymalizując wykorzystanie powierzchni biurowej. Filozofia ta najjaskrawiej przejawiała się we wdrożeniu koncepcji „open space’ów” i „desk sharingu”. Pierwszy przypadek ich zastosowania miał miejsce w 1906 roku. Zgodnie z ich założeniami, idealnym modelem wydawało się umieszczenie na danej powierzchni tylu pracowników, ile to możliwe. Starano się uwzględnić tu również zajętość miejsca w ciągu dnia – tak, by w różnym czasie z wyposażenia mogły korzystać różne osoby. Okazało się jednak, że w długofalowym ujęciu i z uwzględnieniem nowej sytuacji rynkowej powyższe rozwiązanie wcale nie jest ani optymalne, ani najtańsze. Nieunikniony w przypadku wielkopowierzchniowych biur podwyższony poziom hałasu i brak prywatności odbijają

się na zdrowiu pracowników. Według australijskich badaczy, związany z chronicznym przebywaniem w open space stres podnosi ciśnienie krwi, zwiększając o 38 proc. ryzyko udaru, a o 16 proc. – chorób serca. Dodatkowo, zgromadzenie wielu ludzi na jednej, pozbawionej przegród powierzchni, ułatwia przenoszenie się zarazków. Zatrudnieni w takich warunkach borykają się z wywołanymi przez nie infekcjami o 20 proc. częściej. W efekcie spada średnia produktywność, wyrażona liczbą przepracowanych w ciągu roku dni. Z podobnych przyczyn nieuzasadnione okazują się oszczędności na wyposażeniu biurowym. Dlatego też dziś zwraca się większą uwagę na materiały, z których jest ono wykonane. Nowoczesne atesty wykluczają wykorzystanie potencjalnie niebezpiecznych substancji – w tym tworzyw meblarskich emitujących formaldehyd.

### Indywidualizacja i różnorodność stają się aranżacyjną przyszłością

Współczesne trendy w zakresie organizacji pracy oraz projektowania wnętrz biurowych zbudowane są na

założeniu, że warto wychodzić naprzeciw zróżnicowanym potrzebom zatrudnionych i specyfice wykonywanych przez nich zadań. Jednolite powierzchnie zastępowane są środowiskiem, w którym znajdują się zarówno: tradycyjne stanowiska robocze, ogólnodostępne miejsca spotkań i sale konferencyjne, a także przestrzenie socjalne i strefy relaksu. Różnorodność staje się kluczem do zwiększania produktywności i optymalizacji pracy. Wyodrębnienie w biurach stref funkcjonalnych znajduje odzwierciedlenie w popularyzacji rozwiązań oświetleniowych uwzględniających dobowy rytm naszych organizmów. W pomieszczeniach socjalnych i przestrzeniach służących odprężeniu stosuje się ciepłe relaksujące światło, zaś na stanowiskach wymagających podwyższonej koncentracji – chłodną, pobudzającą wiązkę. Akceptacja różnorodności wyraża się także w przepisach z zakresu Kodeksu Pracy. Ustawa o elastycznym czasie pracy z 12 lipca 2013 r. daje przedsiębiorcom możliwość rozliczania godzin w cyklu 12 miesięcznym, pozwalając na uzgodnienie wygodnego

i opłacalnego dla obu stron modelu funkcjonowania. Za najnowszymi trendami starają się nadążyć także wytyczne regulujące parametry stanowisk roboczych. W normach różnicuje się wymagane parametry w zależności od typu przestrzeni biurowych. W mocy pozostaje konieczność zapewnienia w punktach obsługi komputera światła o natężeniu 500 lx. Równoległe istnieją jednak zapisy przewidujące możliwość zmian kompozycji z uwzględnieniem specyfiki innych obszarów. Stanowią one podstawę do zastosowania oświetlenia dopasowanego do poszczególnych stref funkcjonalnych.

Stworzenie podstaw prawnych do wdrażania nowoczesnych rozwiązań z zakresu organizacji pracy daje przedsiębiorcom możliwość podążania za najnowszymi trendami. Możemy spodziewać się więc, że w najbliższym czasie – wraz z rosnącą świadomością ich znaczenia dla wydajności – rosła będzie popularność tworzenia zróżnicowanych stref funkcjonalnych i ciekawszych niż kiedykolwiek wcześniej przestrzeni biurowych.

# Kreatywność w układzie biurowym tak samo ważna, jak w samej pracy

Przestrzeń biura ma ogromne znaczenie dla należytego funkcjonowania szeroko pojętej definicji osoby pracującej. Z jednej strony biuro oczywiście jest źródłem kosztów i każdy właściciel firmy stara się je ograniczyć do minimum, z drugiej jednak – odpowiednia przestrzeń pozwala, bez szczególnych uciążliwości, efektywnie (wydajnie i bez błędów) pracować osiem, a często i więcej godzin dziennie. Warto również rozdzielić powierzchnie biurową pracowników od powierzchni konferencyjnych oraz gabinetu szefa.



**Agnieszka Kamińska**

prezes zarządu Agis Nieruchomości

Jaka powinna być zatem minimalna przestrzeń w biurze, przypadająca na każdą osobę pracującą? Odpowiedź na to pytanie znaleźć można w przepisach, m.in. w ustawie z dnia 26 czerwca 1974 r.

– Kodeks pracy (tekst jedn.: Dz.U. z 1998 r. nr 21, poz. 94 z późn. zm.)  
– rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r. nr 169, poz. 1650 z późn. zm.);

– rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);

– rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 1 grudnia 1998 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy na stanowiskach wyposażonych w monitory ekranowe (Dz.U. Nr 148, poz. 973).

Zalecenia zawarte w powyższych aktach prawnych wskazują, że na każdego z pracowników jednocześnie zatrudnionych, powinno przypadać co najmniej 13 m<sup>3</sup> wolnej objętości pomieszczenia oraz co najmniej 2 m<sup>2</sup> wolnej powierzchni podłogi. Wolna powierzchnia podłogi oznacza w tym przypadku powierzchnię niezajętą przez meble, urządzenia techniczne, wyposażenie itp. Wymiary wolnej powierzchni stanowiska pracy powinny zapewnić pracownikom swobodę ruchu wystarczającą nie tylko do wykonywania pracy w sposób bezpieczny, ale także uwzględniać wymagania ergonomii. Poza samymi stanowiskami, należy pamiętać o właściwej szerokości przejść – powinny zapewniać wygodny ruch jedno- lub dwukierunkowy. Oznacza to odpowiednio przynajmniej 0,6 m i 1 m szerokości. Konieczne jest również uwzględnienie ewentualnych potrzeb osób niepełnosprawnych – już pracujących, przewidywanych

do zatrudnienia i przybywających do biura w charakterze klientów. Przepisy prawa pracy wskazują ponadto, że wysokość pomieszczenia nie może być mniejsza niż 3 m. Teoretycznie, w przypadku zastosowania klimatyzacji i przy spełnieniu warunku co najmniej po 15 m<sup>3</sup> wolnej objętości pomieszczenia na pracownika, można jednak obniżyć sufit do wysokości 2,5 m, ale dotyczy to tylko takich pomieszczeń, w których pracuje nie więcej niż czterech pracowników.

## Uwzględnić dodatkowe warunki

Biura są miejscami pracy zazwyczaj (jeśli już nie zawsze) związanej z wykorzystaniem komputerów, co powoduje konieczność uwzględnienia dodatkowych warunków: zapewnienia pracownikowi dostatecznej przestrzeni pracy, pozwalającej na umieszczenie wszystkich elementów obsługiwanych ręcznie w zasięgu kończyn górnych, zapewnienia odpowiednich odległości między sąsiednimi monitorami (> 0,6 m) oraz między pracownikiem i tyłem sąsiedniego monitora – min. 0,8 m i wreszcie zapewnienia odpowiedniej odległości oczu pracownika od ekranu monitora (0,4-0,75 m). Ze względu na znaczącą głębokość/grubość monitorów kineskopowych (CRT) wynoszącą ok. 0,5 m, zalecenia te zajmowałyby zbyt dużą powierzchnię, obecnie, przy coraz powszechniejszym wykorzystaniu monitorów LCD, problem ten ulega marginalizacji.

## Przez pryzmat pracownika

Trendy na rynku przestrzeni biurowej zmieniają się wraz z rozwojem technologii, architektury i nowych profili wymagań firm. Obecnie układ w przedsiębiorstwie planuje się przez pryzmat pracownika. Jego produktywność mierzona jest już nie tylko przez liczby, ale również inne czynniki. Kontakt interpersonalny jest raczej propagowany niż unikany. Decydującym czynnikiem sukcesu w planowaniu biura jest wybranie odpowiedniego typu układu biura dla firmy. Jest to ważny proces selekcji w kontekście analizy wymagań, ponieważ każda struktura oferuje różne rozwiązania w zakresie komunikacji, elastyczności, koncentracji i efektywnego wykorzystania przestrzeni. Odpowiedni rozkład



przestrzeni biurowej można dobrać tylko wtedy, gdy projektanci i jego przyszli użytkownicy wspólnie analizować będą potrzeby i wymagania. Każda firma jest inna, dlatego dla każdej sprawdzi się inny rodzaj biura. Rynek oferuje wiele rodzajów przestrzeni.

Biura kombinacyjne to połączenie standardowych jedno i wieloosobowych biur. Sprawdzają się do miejsc skupionych na ściśle określonej pracy, gdzie ograniczona jest ilość miejsca. Komunikacja odbywa się głównie w centralnym mult-funkcyjnym miejscu. Ściany na korytarzu są przejrzyste, aby zapewnić centralnemu obszarowi naturalne światło. Służy ono też jako miejsce spotkań, interakcji i jako obszar wsparcia. Biuro tego typu znakomicie sprawdza się dla częstych zmian pracy indywidualnych pracowników i bardziej komunikatywnej pracy w zespole.

Biura zespołowe to różne rodzaje biur znajdujące się w jednym budynku, lub na jednym piętrze. Są to najczęściej przestrzenie pracy dla dwóch, lub więcej osób. Ważna w takim układzie jest zmienność i elastyczność układu przestrzeni. Zaprojektowane najczęściej tak, by być otwarte i przejrzyste lub lekko zmodyfikowane dla specjalnych wymagań firmy. Biuro tego

typu skupia się głównie na ściśle określonej pracy zespołowej. Układ nie przeszkadza jednak w koncentracji i spełnianiu indywidualnych zadań. Komunikacja jest bardzo dobra, i odbywać się może w wielu kierunkach. Biura otwarte OPEN SPACE łączą w sobie zalety kilku form biur na otwartym planie przestrzeni. Komunikacja i jakość interakcji są dobre, a układ taki nie przeszkadza w zachowaniu prywatności i skupieniu podczas pracy. Pracownicy wybierają miejsca i obszary najlepiej pasujące do rodzaju pracy, którą wykonują. Wydajność przestrzeni jest osiągana dzięki spójnym, nie rozdzielonym miejscom pracy. Jest to najczęściej połączenie przestrzeni otwartej i grupowej. Pomaga to w zachowaniu otwartości i wymianie spostrzeżeń przez pracowników. Niepokój może budzić kierowana oszczędnością chęć dostawiania kolejnego biurka do już stojących pięćdziesięciu itd. Rzecz jasna, z niewątpliwą korzyścią dla komunikacji. Tymczasem kilkadziesiąt stanowisk komputerowych na otwartej powierzchni to spory hałas, na który nakłada się wspomniana komunikacja interpersonalna. Powstaje konieczność budowania wyższych lub niższych ścianek działowych (które same z siebie też zajmują pewną po-

wierzchnię) w celu ograniczenia hałasu i zapewnienia minimum prywatności. Fani open space wspominają także o demokratyzacji pracy – kierownik patrzy na twoje ręce, ale ty patrzysz na ręce kierownika.

Biura kreatywne zyskały sporą popularność przez postęp techniczny ostatnich lat. Jest to otwarta przestrzeń, z mniejszą ilością indywidualnych biur. Mniej miejsca przeznaczonego jest dla jednej osoby, za to więcej udostępnionych jest dla miejsc meetingów i zebrań. Wszystko to zaprojektowane jest, aby otrzymać otwartą przestrzeń, która zachęca i sprzyja do współpracy. Jak na razie, większość korzystających z tego rozwiązania marek, to firmy techniczne/it oraz agencje kreatywne. Z czasem jednak coraz więcej firm o tradycyjnym modelu biznesowym zaczyna przekonywać się do tego typu biur.

Biura kabinowe to tradycyjny rodzaj biur, w których przestrzeń dla pojedynczej osoby jest częściowo zamknięta. Idealne dla prac, które wymagają średniej komunikacji. Zbyt małe rozdzielenie przestrzeni może przeszkadzać w koncentracji i wykonywaniu zadań. Celem tego typu biur jest maksymalizacja wykorzystania przestrzeni. Na małym obszarze znajdować się może wielu pracowników.

## Gabinet szefa

Strefa decyzyjna, czyli gabinet szefa, jedna z kluczowych przestrzeni każdej firmy. W owym gabinecie podpisane są kluczowe dla dalszego istnienia firmy umowy i porozumienia, dlatego też jego wygląd musi

wać aurę niedostępności i dystansu, a także pogłębiać przepaść pomiędzy szefem a jego podwładnymi, co ujemnie wpływa na komunikację i efektywność. Jeśli w biurze nie ma miejsca na zaaranżowanie sali konferencyjnej, miejsce do prowadzenia rozmów



być wyjątkowy. Gabinet szefa to nie tylko wygodne miejsce pracy, ale też wizytówka przedsiębiorstwa, za pomocą której możemy umiejętnie wyrazić to, co w firmie ceni się najbardziej - zaangażowanie, porządek, innowacyjność. Ze względu na wagę podejmowanych w tym miejscu decyzji, pomieszczenie powinno gwarantować możliwość koncentracji i skupienia się na wykonywanych zadaniach. Jednak dobrze dobrany i nieprzyciągający akcent kolorystyczny można wykorzystać do budowania wizerunku osoby ciekawej, pełnej wigoru i nowoczesnej. Gabinet szefa to także sposób na budowanie swojego autorytetu i profesjonalnego wizerunku. To, na jakie akcenty dekoracyjne może sobie pozwolić prezes, zależy w dużej mierze od charakteru kultury organizacyjnej. W organizacjach, gdzie dominują mniej sformalizowane więzi, a relacje opierają się na zasadach partnerstwa, gabinet szefa może być zaaranżowany bardziej swobodnie i nieformalnie. Natomiast w przedsiębiorstwach, gdzie ugruntowana silna pozycja szefa reguluje dalsze stosunki z podwładnymi, warto postawić na elegancję, powściągliwość, ale także skromność i bezpretensjonalność. Zbyt luksusowa i teatralna aranżacja może budo-

powinno być ulokowane w możliwie najcichszej części gabinetu. Nie oznacza to jednak, że gabinet powinien być odizolowany od pozostałej części przedsiębiorstwa – wręcz przeciwnie. Otwarty gabinet szefa to poczucie, że wszyscy pracują na osiągnięcie tego samego celu, że w razie wątpliwości, pracownicy mogą liczyć na pomoc i wsparcie. Dobór odpowiedniego biura dla każdej firmy powinien być indywidualny i zależny od rodzaju pracy, jaka będzie w nim wykonywana. Modne jest ostatnio odchodzenie od standardowych układów. Kreatywność w układzie biurowym może być tak samo ważna, jak i w samej pracy. Przy projektowaniu własnej przestrzeni biurowej, warto skorzystać z pomocy profesjonalnych biur architektonicznych. Mając na uwadze powyższe, znalezienie jednej, idealnej powierzchni biurowej, jest niemożliwe. Wszystko zależy od rodzaju prowadzonej działalności i zakresów obowiązków wymaganych od pracowników. Tak więc przy wyborze i aranżacji powierzchni biurowej trzeba mieć na uwadze specyfikę danej działalności, przepisy prawa, wymagania stawiane przed pracownikami oraz rezultaty, jakie chce się osiągnąć.

## Idealne biuro, czyli *well-being, biophilic design, ekonomia współpracy*

**Idealne biuro? Na rynku jest tak wiele nowych trendów, że trudno je wszystkie uchwycić: well being (dobrostan), certyfikacja WELL, biophilic design, ekonomia współpracy, coworking, co-creating itd. Najciekawszym przykładem implementacji nowych nurtów są technologiczne giganty, Google, czy Apple. Dzięki skali mogą sobie pozwolić na niemal wszystko.**



**Maciej Kotarski**

dyrektor wynajmu  
w Olivia Business Centre

Na kilkanaście różnorodnych lokali gastronomicznych z kuchniami z całego świata, przestrzenie wspólne wyglądające jak place zabaw, kawiarnie czy biblioteki, do tego chill-out roomy, pokoje do spania, centra medyczne, siłownie, baseny, zewnętrzne boiska... Oczywiście także naturalną zielenią; wewnątrz i na zewnątrz budynków. Cel jest jeden – dbałość o pracownika, jego zdrowie, samopoczucie, a przez to efektywność i zaangażowanie. W Polsce podejście *well being* wdraża np. firma informatyczna Sii. W swoim nowym biurze w gdańskiej Olivii mieć będzie pokoje relaksu, strefy gier, siłownię oraz... zjeżdżalnię łączącą piętra.

Jakość biur wyrażać się zatem będzie dobrostanem osób w nich pracujących, jakością ich formy fizycznej i psychicznej. Trend znakomity i moim zdaniem nie do powstrzymania. To właśnie ma mierzyć certyfikacja WELL Building Standard. Czy certyfikacja się przyjmie? Czas pokaże...

### pozytywnie wpływać na emocje

Ciekawym kierunkiem jest *biophilic design*, dla którego najważniejszy jest bezpośredni i pośredni kontakt z naturą. Oznacza to m.in. projektowanie

budynków i ich wnętrz w taki sposób, by wpływać pozytywnie na nasze emocje, motywację, kreatywność, skupienie i regenerację. Kluczową rolę odgrywają więc: roślinność, drzewa, naturalne światło, zmienność pór roku, woda, ruch powietrza (stąd tarasy, otwierane okna), zastosowanie naturalnych materiałów czy wzorów i motywów naśladujących naturę. Według badań, kontakt z naturą, ale i elementy nawiązujące do świata przyrody redukują stres, zmniejszają liczbę zachorowań, prowadzą do zdrowszego i szczęśliwszego życia, również w pracy.

Wspomniane idee w wielkiej skali wdrażają pozamiejskie, gigantyczne centra Google i Apple, które mogą sobie pozwolić na sadzenie setek drzew, a wręcz projektowanie całych parków. Inaczej robi to, ulokowany w śródmieściu Seattle i stopiony z miastem, kompleks Amazon. Ten „urban campus” położony jest relatywnie blisko morza, które widać z wyższych pięter. W okolicy jest mnóstwo typowo miejskich usług (kafek, restauracji, sklepów). Główne budynki kompleksu skupiono wokół patio, między nimi ulokowano tzw. „meeting center” oraz „spheres” – szklane kopuły wypełnione tropikalną roślinnością, służące do spotkań, relaksu i, jakże inaczej, kontaktu z naturą. W Polsce podobną koncepcję realizuje ulokowana w Gdańsku Olivia. Pośrodku patio powstaje prawie 1000-metrowy, wypełniony zielenią, szklany ogród zimowy. Za dnia będzie służył najemcom Olivii jako miejsce spotkań i relaksu, wieczorami pełnił rolę centrum

wydarzeń artystycznych, też dedykowanych mieszkańcom Trójmiasta. Najwyższy budynek Amazona, Doppler, ma 160 m i, co dość niezwykłe przy tej wysokości, otwierane okna. Podobna Olivia Star ma 156 m i – jako pierwszy wysokościowy biurowiec w Polsce – otwierane elementy elewacji.

### Czym większy projekt, tym więcej możliwości

Opisane wyżej koncepcje widać tak w planowanych, jak i realizowanych już inwestycjach – warunkiem jest odpowiednia skala projektu. Czym większy projekt, tym więcej możliwości zapewnienia rozwiązań dodatkowych: ogrodów (też warzywnych), tarasów, pasażów, przestrzeni zielonych, terenów sportowych, stref fitness, kafejek, restauracji, etc. Przykłady? Warsaw Spire/ Plac Europejski – z małym parkiem miejskim, zielenią, górskim strumieniem, fontannami, restauracjami, galerią sztuki. Szkoda jedynie, że taras na najwyższych kondygnacjach nie jest dostępny dla wszystkich najemców. Poza Warszawą – gdańska Olivia. Trzy topowe kondygnacje jej Olivii Star będą publicznie dostępne. Znajdą się tam m.in.: zewnętrzny taras, galeria, restauracja, kawiarnie, centrum konferencyjne. Z kompleksów planowanych bodaj najciekawszy jest, najgłośniejszy obecnie, Varso, poza tym doskonale przemyślany The Warsaw HUB, czy mniej znany, ale równie interesujący Podium Park w Krakowie.

W dyskusji o idealnych biurach nie sposób pominąć nowych systemów kontroli dostępu i współzarządzania biurami przez najemców; przez smartfony. Komórki pozwolą na wygodną i bezpieczną kontrolę dostępu do tych wspaniałych przestrzeni, zarządzanie oświetleniem i temperaturą oraz szybki kontakt z zarządcą budynku, gdy coś z tych nowych, wysmienionych rozwiązań... przestanie działać.



# NAJWIĘKSZE PROJEKTY BIUROWE 2016 ROKU

**Ubiegły rok był najbardziej owocny w całej historii polskiego rynku biurowego. Nigdy wcześniej nie powstało tak wiele znaczących projektów**

W 2016 roku do użytku oddane zostało około 60 proc. powierzchni biurowej więcej niż średnio w ostatnich latach. Przybyło niespełna 900 tys. mkw. biur, z czego ponad 400 tys. mkw. w aglomeracji warszawskiej, podają specjaliści Walter Herz.

## Z największym potencjałem

W Warszawie oddane zostało 21 inwestycji, a wśród nich 3 projekty, które wyraźnie wybijają się swoim potencjałem. 220 metrowa wieża Warsaw Spire, która stanęła przy placu Europejskim, niedaleko ronda Daszyńskiego dostarczyła ponad 59 tys. mkw. powierzchni biurowej. W dwóch budynkach kompleksu Gdański Business Cen-

ter przy Dworcu Gdańskim oddane zostało łącznie 48 tys. mkw. biur. W drugim, ukończonym w ubiegłym roku, 155 metrowym, warszawskim wysokościowcu powstało 52 tys. mkw. powierzchni. Zaprojektowana przez pracownię Kuryłowicz & Associates, przypominająca odłamany kryształ kwarcu, szklana wieża biurowa Q22 stanęła u zbiegu Grzybowskiej i alei Jana Pawła II. W minionym roku zakończyła się też budowa inwestycji Eurocentrum Office Complex Delta (25 tys. mkw.) przy alejach Jerozolimskich, biurowca Astrum Business Park I przy Łopuszańskiej (22,5 tys. mkw.) i Atrium II (20,2 tys. mkw.) przy ulicy Pereca, tuż obok ronda ONZ oraz projektu Prime Corporate Center (20,1 tys. mkw.) przy Grzybowskiej.

## Tuż za stolicą

Podobną ilością ukończonych w 2016 roku inwestycji jak Warszawa może się pochwalić się Kraków. Do największych obiektów oddanych w zeszłym roku w sto-

licy Małopolski należą trzy budynki kompleksu DOT Office (łącznie 21,3 tys. mkw.) usytuowane przy ulicy Czerwone Maki i biurowiec Axis (19,3 tys. mkw.), który stanął przy rondzie Mogiłskim. W północnej części miasta, przy ulicy Opolskiej oddany został projekt O3 Business Campus (19 tys. mkw.), a przy Marii Konopnickiej biurowiec CH2M Center (15 tys. mkw.). We Wrocławiu, który jest trzecim rynkiem biurowym w Polsce, oddany został m.in. biurowiec Business Garden I (37 tys. mkw.) przy ulicy Legnickiej i budynki kompleksu Pegaz (łącznie 18,5 tys. mkw.) u zbiegu ulic Kazimierza Wielkiego, Grabarskiej i Ruskiej. A na potrzeby firmy Kaufland przy alei Armii Krajowej i Ziębickiej zrealizowany został projekt o powierzchni 16 tys. mkw.

Na trójmiejski rynek weszło w tym roku 6 obiektów biurowych. W Gdańsku ukończone zostały m.in. biurowce Tryton Business House (21,3 tys. mkw.) przy Jana z Kolna i C200 (17 tys. mkw.) przy Marynarki



Polskiej, a w Gdyni budynki Tensor X i Y (łącznie 13 tys. mkw.).

W Katowicach w 2016 roku oddane zostało dwa razy więcej powierzchni biurowej niż rok wcześniej. Rynek zasililo osiem projektów. Największe z nich to Silesia Star II B (13 tys. mkw.) położony przy Uniwersyteckiej, trzeci etap kompleksu A4 Business Park (12 tys. mkw.) zlokalizowanego przy Francuskiej i kolejna faza inwestycji Silesia Business Park (12 tys. mkw.) usytuowanej przy Chorzowskiej.

W Poznaniu deweloperzy oddali do użytku siedem biurowców, spośród których największym jest Maraton (łącznie 24 tys. mkw.) zlokalizowany przy Królowej Jadwigi i Maratoń-

skiej. W Łodzi w 2016 roku ukończone zostało pięć inwestycji, w tym University Business Park II (19,4 tys. mkw.) przy Wólczńskiej. Dwie fazy Technic Office Park (7,1 tys. mkw.) oddane zostały w Lublinie, a w Szczecinie do użytku wszedł projekt Storrady Park Offices (7,4 tys. mkw.). Specjaliści Walter Herz prognozują, że ten rok może być dla rynku biurowego równie udany, jak ubiegły. W budowie pozostaje ponad 1,5 mln mkw. biur, z czego niemal połowa w Warszawie. Jak szacują eksperci, w bieżącym roku deweloperzy mają szansę oddać do użytku kolejne 900 tys. mkw. powierzchni, z tego ok. 350 tys. mkw. w aglomeracji warszawskiej.



## Odpuścimy... w pracy

**Nieprawdopodobne? Okazuje się jednak, że te najprężniej rozwijające się firmy, zatrudniające najlepszych specjalistów inwestują w przestrzeń, w których pracownicy mogą się zrelaksować, zabawić, wypocząć. I pozwalają im na to w godzinach pracy.**

Jeszcze do niedawna nie do pomyślenia było, żeby ludzie zatrudnieni w biurach robili coś więcej poza wyznaczoną im pracą. W czasach, gdy najlepszych pracowników rekrutują firmy headhunterskie, nie wystarczy obiecać im doskonałe zarobki w pakiecie z bezpłatną prywatną opieką medyczną, służbowym smartfonem, laptopem czy samochodem.

## W jak najlepszych warunkach

Liczy się atmosfera w pracy oraz panujący w niej klimat. Pracownicy zwracają więc uwagę na to, w jakich warunkach spędzają 8 godzin dziennie, czyli niemal 1/3 swojego

dorośłego życia. Biorąc pod uwagę opinie psychologów, że człowiek nie jest w stanie przez kilka godzin z rzędu maksymalnie koncentrować się na tym samym zadaniu, chwila wytchnienia pozwala usprawnić działanie komórek mózgowych, a przez to zwiększyć efektywność pracy. Podczas badań przeprowadzonych przez British Council for Offices (BCO) oraz Savills niemal dwie trzecie ankietowanych młodych ludzi (69 proc.) wskazało przyjazny design i wygospodarowane pokoje do relaksu w miejscach pracy, jako czynniki najbardziej przyczyniające się do wzrostu własnej efektywno-

ści. Liczy się każdy szczegół – kolorystyka, dobór mebli i roślinności oraz dodatków, a wygoda i dobry design sprzyjają kreatywności. Im bardziej pracownicy czują się komfortowo, tym są wydajniejsi.

## W przerwie na regenerację

Jedną z pierwszych pionierskich firm, które zapewniły zatrudnionym osobom takie warunki było Google. Pracownicy tego koncernu mają do dyspozycji między innymi stołówkę z darmowymi posiłkami, ściankę wspinaczkową, siłownię, salę do skateboardingu, czytelnik, a nawet specjalne miejsca do drzemek czy pracy w pozycji leżącej. Informacja o tym jeszcze niedawno wzbudziła sporą sensację, ale dziś już nie robi takiego wrażenia. Wielkie firmy zaczęły dostrzegać wartość z inwestycji fun roomy czyli w prze-

strzenie do zabawy i relaksu swoich pracowników oraz danie im na to czasu w trakcie dnia pracy. Dzięki takim udogodnieniom i krótkim przerwom na regenerację są oni bardziej wypoczęci, a przez to kreatywniejsi i wydajniejsi. A przecież każdemu pracodawcy o to chodzi. W związku z tym firmy specjalizujące się w meblach biurowych poszerzają swoją ofertę również o wygodne kolorowe siedziska, pufy, kanapy, telebudki, które pojawiają się w strefach relaksu.

## Przestrzeń do wypoczynku

Powstają w firmach specjalnie wygospodarowane pomieszczenia ze stolami do bilardu czy tenisa stołowego, siłownie i strefy fitness, kawiarnie, a nawet miejsca z konsolami do gry. Zatrudnieni w nich ludzie mają do dyspozycji leżaki, hamaki, huśtawki

czy specjalne kapsuły do drzemek. Wyniki badań dowodzą, że praca w takich warunkach może zwiększyć efektywność pracy o około 15 proc. Pracownicy, dzięki temu także silniej identyfikują się ze swoim pracodawcą i są bardziej lojalni. Strefy relaksu również mają inną bardzo ważną rolę – przyczyniają się do integracji pracowników i wzmocnienia więzi w zespole. Są często jedynymi miejscami, w których mogą spotykać się pracownicy z różnych działów firm, mający na co dzień niewielkie szanse na poznanie się. Fun roomy i przestrzenie do wypoczynku w polskich biurach wciąż są domeną dużych korporacji, jednak pojawiają się w nich coraz częściej. Wszystko wskazuje na to, że w niedługim czasie będą obowiązywać standardem.