

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

➔ Siedziba firmy to jeden z elementów polityki Employer Branding

Biuro na miarę talentów

Trudny rynek pracy zmienia sposób myślenia deweloperów. Projektując biurowiec, nie zastanawiają się wyłącznie nad tym, kto wynajmie w nim powierzchnię, lecz także: co zrobić, żeby ludzie chcieli tutaj pracować.



Artur Sutor

partner i dyrektor Działu
Reprezentacji Najemców
Biurowych w Cresa Polska

Już ponad połowa pracodawców ma problem ze znalezieniem odpowiednio wykwalifikowanych pracowników. Ręk do pracy brakuje praktycznie we wszystkich branżach. W tej sytuacji pracodawcy robią wszystko, żeby zadbąć o obecne talenty i pozyskać nowe. Ważnym elementem tej walki jest zapewnienie im dobrze zlokalizowanego, ciekawie zaaranżowanego i funkcjonalnego biura. Najnowsze badania przeprowadzone przez One Poll na zlecenie Mindspace pokazują, że ponad jedna czwarta ankietowanych odrzuca ofertę pracy ze względu na niewłaściwy wygląd biura albo brak udogodnień.

Jak Cię widzą, tak Cię piszą

Biuro stało się jednym z elementów strategii wizerunkowej pracodawców. Na portalach społecznościowych można znaleźć dziesiątki zdjęć aranżacji powierzchni biurowych – i nie są to tylko słynne zdjęcia z Google, Allegro czy Microsoftu. Towarzystwo ubezpieczeniowe Aviva, po przeprowadzce do kompleksu Gdański Business Center, nakręciło film pokazujący pracowników i nowe biura, a tytuł filmu to: każdy pracuje, jak mu pasuje! Biuro jest również ważnym elementem pierwszego wrażenia podczas rozmowy kwalifikacyjnej. Kandydaci chętnie oglądają je podczas pierwszej wizyty w firmie i dopytują o udogodnienia.

Nie chodzi tylko o hamaki

Jeszcze kilka lat temu, najemca szukający nowego biura, spotykając się z doradcą, dyskutował przede wszystkim na temat wielkości powierzchni, stawek, długości umowy. Dzisiaj przychodzi i mówi: proszę znaleźć biuro, gdzie ludzie będą chcieli pracować. To wyjątkowo trudne zadanie. Jednym z głównych błędów popełnianych przez organizacje na eta-

pie zmiany, jest uleganie modom i pewnym schematom. Jak modne są hamaki, to wszędzie wieszamy hamaki, jeśli piłkarzyki – dajemy piłkarzyki. To oczywiście tylko hasła, ale pokazują pewien schemat postępowania. Zły schemat. Tymczasem najważniejsze to odpowiedzieć na prawdziwe potrzeby pracowników, żeby lubili do tego biura przychodzić i żeby czuli się w nim dobrze.

Czego zatem chcą pracownicy?

Wspierając najemcę w procesie relokacji, najpierw pytamy go, dlaczego chce zmienić siedzibę, co nie pasowało mu w starej i czego potrzebuje na obecnym etapie rozwoju. Potem, w specjalnie skonstruowanych ankietach, o to samo pytamy pracowników, a na koniec przez kilka – kilkanaście dni obserwujemy funkcjonowanie organizacji. Dopiero taka dokładna i wielopłaszczyznowa analiza pokazuje nam, gdzie mamy szukać i co temu najemcy proponować. W ankietach znajdujemy informacje o różnych potrzebach, ale jedna powtarza się niezależnie od wielkości i profilu firmy. Wszyscy chcemy pracować w dobrej, świetnie skomunikowanej lokalizacji. Nic więc dziwnego, że dzisiaj przy Rondzie Daszyńskiego w Warszawie jest totalny plac budowy. Dlaczego? Dlatego, że ludzie będą chcieli tutaj pracować – metrem, tramwajem czy

autobusem szybko dojadą do pracy z każdej części miasta.

Znam wiele przykładów najemców, którzy zaryzykowali, przenosząc swoje firmy do nawet dwa razy droższych lokalizacji i w niedługim czasie pozyskali wykwalifikowanych i doświadczonych specjalistów. Bo po zmianie adresu, dla pracowników to nie jest już ta sama firma. Więcej: niejednokrotnie zdarzało się, że kandydaci, będący już w trakcie rekrutacji do firmy, która miała zmieniać siedzibę, czekali ze swoją decyzją do momentu, aż pracodawca poinformuje, dokąd się przeprowadza.

Bonus od dewelopera

O komfort przyszłych pracowników dbają nie tylko najemcy, myśli o nich już deweloper, budujący biurowiec. Chcąc zachęcić najemców, tworzy w budynku dziesiątki dodatkowych usług – centra konferencyjne, restauracje ze zdrową żywnością, kawiarnie, klinikę dentystyczną, fitness club i przedszkole. W kompleksach biurowych mamy też liczne sklepy, banki, pocztę, pralnię, biura podróży i salony piękności. Czasami są to tak kompletne miejsca, że można byłoby nie wychodzić stamtąd miesiącami. Jak korzystają na tym pracownicy? Przede wszystkim mogą zadbąć o swoje potrzeby, daje im to też ogromną oszczędność czasu oraz

świadomość, że nie spóźnią się po dziecko do przedszkola, czy do fryzjera, a dziesiątki innych spraw załatwią „po drodze”.

Kuchnia w sercu nowoczesnego biura

Kolejny krok to udogodnienia proponowane przez samych najemców. Firma konsultingowa Deloitte zaproponowała otwarcie w swoim biurze kawiarni sieci Green Caffè Nero. Pracownicy zawsze mogą liczyć tam na dobrą kawę. Inni najemcy tworzą kantyny, partycypując w kosztach lunchu. Bardzo ciekawym pomysłem jest też wybudowanie dużej kuchni z jadalnią i miejscem do wypoczynku w centralnej części firmy. Świadomi pracodawcy nie myślą już o tym, jak o marnotrawieniu metrów powierzchni i czasu pracowników. Wiedzą, że to dzięki takim miejscom, pracownicy czują się w firmie swobodnie, są bardziej twórczy i nieprędko zdecydują się, żeby zmienić ją na inną. Nowoczesne, dobrze zaprojektowane biuro to duży plus, jednak na konkurencyjnym rynku pracy, trzeba jeszcze się wyróżnić. Dlatego tworząc nowe miejsce, nie warto ulegać przemijającym modom. Najważniejsze to wyjść naprzeciw pracownikom i zaspokoić ich prawdziwe potrzeby, tworząc biuro na miarę organizacji.

ZESTAWIENIE NAJLEPSZYCH POWIERZCHNI BIUROWYCH

Od jakiegoś czasu biuro nie jest już tylko miejscem pracy. W odpowiedzi na ten trend deweloperzy i zarządzający nieruchomościami prześcigają się w kreowaniu coraz bardziej nowoczesnych i komfortowych przestrzeni, które są w stanie

odpowiedzieć na wyszukane potrzeby najemców. Wszystkie obiekty, które znalazły się w naszym zestawieniu, mogą mienić się innowatorami w swojej branży. Zapraszamy do analizy. Może znajdziecie Państwo wśród nich miejsce dla swojego biznesu?



CEDET, WARSZAWA

CEDET to unikatowy projekt odrestaurowania i rozbudowy zabytkowego budynku zlokalizowanego przy ul. Kruczej 50 – modernistycznej perły polskiej architektury powojennej. Gmach CEDET łączący funkcje handlowe z najwyższej klasy biurami, będzie składał się z dwóch części – starannie zrewitalizowanego dawnego domu handlowego i całkowicie nowego budynku u zbiegu ul. Brackiej i Kruczej. W nowej części biurowej CEDET-u,

swoją pierwszą w Centralnej Europie kreatywną przestrzeń do pracy wspólnej otworzy firma WeWork. Małe i duże firmy będą miały tutaj do swojej dyspozycji ponad 4 tys. mkw. innowacyjnej przestrzeni zlokalizowanej na dwóch poziomach oraz wewnątrz patio zajmujące ponad 270 mkw. Do nowej części CEDET-u przeniesie swoje biuro również firma IMMOBEL Poland, która zajmie ponad 500 mkw. na czwartym piętrze budynku.



BUSINESS GARDEN, POZNAŃ

Kompleks oferuje 80 tys. mkw nowoczesnej powierzchni biurowej i usługowej. Dziewięć budynków w kameralnej zabudowie z wewnętrznym ogrodem. Dostępność i funkcjonalność. To miejsce stworzone do pracy. Certyfikacja potwierdza pro-ekologiczny charakter kompleksu. Odzyskiwanie wody deszczowej, energooszczędny system chłodzenia i oświetlenia, to podstawowe rozwiązania, które poprawiają komfort pracy i obniżają koszty utrzymania budynków. Funkcjonalność idąca w parze z estetyką. Naturalne materiały

nadają klimat powierzchniom wspólnym. Przestronne, jasne wnętrza zadowolą najbardziej wymagających. Starannie zaprojektowany ogród z miejscami postojowymi dla gości. Naturalne przedłużenie miejsca pracy i strefa relaksu. Kilka minut na boisku do koszykówki lub planszy do gry w bolicę to okazja do odpoczynku. Poranna kawa i lunch w gronie kolegów. Krótka wizyta w banku, przystanek w pralni i w przedszkolu. Każdy załatwi tu podstawowe i najpilniejsze sprawy w trakcie pracy i po wyjściu z biura.



CENTRUM MARSZAŁKOWSKA, WARSZAWA

Centrum Marszałkowska to jedyny biurowiec w CBD, który dzięki doskonałej lokalizacji łączy biznes ze światem artystycznym i kulturalnym. Tylko kilka minut dzieli nas od galerii sztuki, Filharmonii Narodowej, kina czy stołecznych kawiarni i restauracji. Część kompleksu stanowi starannie zrewitalizowany przez inwestora pasaż miejski im. Witolda Rowickiego, dyrygenta, kompozytora i wieloletniego dyrektora artystycznego Filharmonii Narodowej. Ta kameralna miejska przestrzeń wypełniona zielenią i małą architekturą pozwala na przyjemny oddech w miejskiej

przestrzeni – stąd wchodzimy bezpośrednio do recepcji biurowej części budynku. Centrum Marszałkowska to idealne rozwiązanie dla polskich i międzynarodowych firm, dla których prestiżowy adres, doskonała architektura, a także oszczędność czasu związana z lokalizacją w centrum mają decydujące znaczenie. Najemcy biurowca będą mogli skorzystać z jednej z siedmiu stacji rowerów miejskich położonych w najbliższym sąsiedztwie. Dziewięć prywatnych, zielonych tarasów sprawia, że budynek już wkrótce będzie nową ikoną warszawskiego rynku biurowego.

CP BUSINESS CENTER, KRAKÓW

CP Business Center to wysokiej klasy budynek biurowy, który został zlokalizowany w bardzo dynamicznie rozwijającej się, biznesowo-przemysłowej dzielnicy miasta – na krakowskich Rybitwach. Na korzyść lokalizacji wpływa także fakt, że znajduje się bardzo blisko obwodnicy wschodniej Krakowa i autostrady A4, co znacząco ułatwia wyjazd w stronę Tarnowa, Zakopanego, Katowic czy lotniska w Balicach. Atutem w obszarze komunikacji jest również bliskość przystanku autobusowego (250 m) i pętli tramwajowej (1,5 km), przez co dojazd do ścisłego centrum zajmuje zaledwie 15-20 minut. CP Business Center to nie tylko dogodna lokalizacja, lecz także niebanalna architektura budynku i funkcjonalność powierzchni biurowych. Za projekt wnętrz odpowiadało studio architektoniczne Mobius. Twórcy projektu zadbał o to, by adres Obrońców Modlina 16 każdemu z potencjalnych partnerów biznesowych kojarzył się z miejscem prestiżowym, w którym praca wykwalifikowanych specjalistów wspierana jest przez zaawansowane technologie.

wej (1,5 km), przez co dojazd do ścisłego centrum zajmuje zaledwie 15-20 minut. CP Business Center to nie tylko dogodna lokalizacja, lecz także niebanalna architektura budynku i funkcjonalność powierzchni biurowych. Za projekt wnętrz odpowiadało studio architektoniczne Mobius. Twórcy projektu zadbał o to, by adres Obrońców Modlina 16 każdemu z potencjalnych partnerów biznesowych kojarzył się z miejscem prestiżowym, w którym praca wykwalifikowanych specjalistów wspierana jest przez zaawansowane technologie.



EQUATOR IV, WARSZAWA

Equator IV jest nowoczesnym budynkiem biurowym położonym przy Al. Jerozolimskich, w zachodnich rejonach centrum Warszawy. Imponująca przeszklona fasada, przyjazne lobby, eleganckie wnętrza i komfortowa lokalizacja sprawiają, że Equator IV to idealna siedziba dla Twojej firmy. Ten biurowiec to szerokie, otwarte przestrzenie wypełnione naturalnym światłem. Przestronna i jasna recepcja gwarantuje ciepłe powitanie i dostarcza pozytywnej energii

na cały dzień. Equator IV jest budynkiem przyjaznym najemcom i środowisku naturalnemu. Przemyślane proekologiczne i komfortowe rozwiązania techniczne, dostosowujące się do potrzeb Twojej firmy, to tylko wybrane z wielu zalet, które oferuje Equator IV. Budynek zaprojektowano tak, aby zapewnić elastyczne i harmonijne środowisko pracy. Połączenie funkcjonalności i efektywności powierzchni biurowej pozwala stworzyć idealną aranżację przestrzeni na miarę potrzeb Twojej firmy.





Dawna Fabryka Norblina

PREMIUM OFFICE SPACE



DAWNA FABRYKA NORBLINA ŻELAZNA 51/53, WARSZAWA

- + 40 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A
- + 24 000 mkw. powierzchni przeznaczone na handel, gastronomię, usługi, rozrywkę i kulturę
- + 200 miejsc postojowych dla rowerów
- + 750 miejsc parkingowych na 4 podziemnych kondygnacjach
- + Pre-certyfikat BREEAM Very Good
- + 2 ha otwartej, postindustrialnej przestrzeni w sercu Warszawy
- + Otwarte Muzeum Dawnej Fabryki Norblina
- + BioBazar z certyfikowaną, ekologiczną żywnością
- + Kameralne kino w niepowtarzalnym formacie

www.artnorblin.pl

GRUPA **CAPITAL PARK**
RAZEM TWORZYMYS WARTOŚĆ

Najem powierzchni:
22 318 88 88

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

GRAFFIT, WARSZAWA

Graffit to nowa inwestycja na warszawskiej mapie nieruchomości biurowych. Budynek został oddany do użytku w drugim kwartale 2018 roku i umożliwia najemcom prowadzenie biznesu w wysokiej klasy obiekcie, który spełnia tak ważne w dzisiejszych czasach wymogi zrównoważonego budownictwa. Dzięki nowoczesnemu projektowi, wyrazistej bryle i szklanej elewacji Graffit doskonale wpisuje się w otocze-

nie biznesowej części Mokotowa. Jednocześnie, wnętrze budynku zaprojektowane z myślą o komforcie użytkowników sprawia, że najemcy mogą cieszyć się otoczeniem nie tylko atrakcyjnym wizualnie, lecz także spełniającym wszelkie normy ergonomii pracy. Gwarancją wysokiej jakości obiektu biurowego jest deweloper – firma Hines, znana ze środowiskowego podejścia do swoich inwestycji.



NARUTOWICZA 55B

Narutowicza 55b to prestiżowe powierzchnie biurowe na wynajem w centrum Lublina. Budynek biurowo-usługowy zlokalizowany jest w ścisłym centrum Lublina przy ul. Narutowicza 55b. Dzięki atrakcyjnemu położeniu w pobliżu wielu obiektów użyteczności publicznej, centrów handlowych, banków, restauracji i hoteli, biurowiec Narutowicza 55b jest idealnym miejscem do prowadzenia działalności gospodarczej. Biurowiec Narutowicza 55b oferuje 1450 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej na wynajem. Minimalny moduł do wynajęcia to ok 150 mkw.

Pomieszczenia użytkowe usytuowane są na pięciu kondygnacjach. Budynek posiada również garaż podziemny z miejscami parkingowymi. W projekcie biurowca Narutowicza 55b zastosowano nowoczesne rozwiązania architektoniczne. We wszystkich lokalach wprowadzono rozwiązania podnoszące ergonomię biur. W lokalach użytkowych i biurowych zapewniono duży dostęp światła dziennego. Komfort pracy podnoszą również klimatyzacja i otwierane okna oraz rozproszzone okablowanie strukturalne.

ROYAL WILANÓW, WARSZAWA

Royal Wilanów to nowoczesny budynek biurowo-usługowy usytuowany w samym sercu Wilanowa, naprzeciwko ratusza dzielnicy i w prestiżowym sąsiedztwie Pałacu Wilanowskiego. Dzięki wyjątkowej lokalizacji w otoczeniu zieleni, charakterystycznej bryle oraz wyjątkowej ofercie handlowo-usługowej, Royal Wilanów stanowi zarówno komfortowe miejsce pracy, jak i punkt spotkań oraz zakupów mieszkańców Wilanowa i okolic. Na czterech kondygnacjach obiektu znajduje się 29 787 mkw. nowoczesnej, funkcjonalnej powierzchni biurowej klasy A+, urządzona w standar-

dzie autorskiego programu Biuro + (obejmującego m.in. wysokiej jakości architekturę, proekologiczne rozwiązania, zielen w otoczeniu, promocję sportu i aktywności fizycznej, sztukę i kulturę w przestrzeniach wspólnych itp.). Uzupełnia ją blisko 7 tys. mkw. powierzchni handlowo-usługowo-gastronomicznej. Dla komfortu pracowników i gości obiektu przygotowanych zostało 931 miejsc parkingowych. Budynek został zaprojektowany z dbałością o środowisko i samopoczucie użytkowników, co jest potwierdzone przez certyfikat BREEAM International, Europe Commercial 2009 na poziomie VERY GOOD.



WILGA 2 BUSINESS CENTER, KRAKÓW

Wysokiej klasy obiekt biurowo-handlowy zlokalizowany w południowej części Krakowa, w dzielnicy Podgórze, przy ul. Marcika 14. Budynek posiada 3750 mkw. powierzchni z tego 3510 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej i usługowej do sprzedaży. Obiekt zaprojektowany w sposób umożliwiający wydzielenie i zaaranżowanie przestrzeni spełniającej oczekiwania nawet najbardziej wymagających klientów. Nieruchomość może poszczycić się oryginalną architekturą oraz wykończeniem materiałami najwyższej jakości. Posiada

6 kondygnacji, oraz jedną podziemną. W eleganckim lobby zlokalizowana będzie recepcja. Wnętrze budynku zostało zaprojektowane tak, aby stworzyć przestronne i funkcjonalne rozkłady pięter, każde o powierzchni 760 metrów kwadratowych, przy jednoczesnym zapewnieniu maksymalnego komfortu pracy. Budynek wyposażony będzie w klimatyzację i system ogrzewania VRV, wentylację mechaniczną, posadzki systemowe podniesione, nowoczesną windę osobową, całodobową ochronę, instalację przeciwpożarową, oraz światłowodowe łącze.

WITOSA POINT, WARSZAWA

Nowoczesny budynek biurowy Witosa Point przy ul. Idzikowskiego 30 to obiekt oferujący atrakcyjne powierzchnie do wynajęcia. Całkowita powierzchnia budynku to ok. 6680 mkw. (powierzchnia najmu ok. 6236 mkw.) mieszcząca się na 6 kondygnacjach naziemnych (parter + 5 pięter). W budynku znajduje się dwukondygnacyjny parking podziemny oferujący 111 miejsc parkingowych. Wnętrza biur zostaną

zaprojektowane zgodnie z najwyższymi standardami w sposób zapewniający dowolną aranżację powierzchni, zgodnie z wymaganiami najemców. Na parterze dostępne będą lokale handlowo-usługowe z możliwością przeznaczenia na kiosk, kawiarnię czy gastronomię. Wyeksponowana lokalizacja i nowoczesna architektura budynku z pewnością zadowolą najbardziej wymagających oraz dbających o wizerunek klientów.



RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

Nadchodzi era coworkingu

Rozwój coworkingu w Polsce ma decydujący wpływ na zmiany zachodzące w procesie najmu powierzchni biurowych w głównych ośrodkach biznesowych w kraju.



Bartłomiej Zagrodnik

partner zarządzający
w Walter Herz

Polski rynek biurowy nigdy nie notował tak dużego wzrostu. W największych miastach w kraju w budowie jest prawie 1,7 mln mkw. powierzchni. Zdecydowana większość realizowanych inwestycji zostanie jednak ukończona za rok lub dwa lata, a największe projekty będą gotowe za trzy lata. A tymczasem na rynku notowany jest deficyt podaży, bo popyt na nowoczesne biura nie słabnie. Średni poziom pustostanów biurowych w Polsce nie przekracza dziś 10 proc. A to dla firm, które chcą inwestować w naszym kraju i liczą na szybkie uruchomienie biura oznacza słaby wybór atrakcyjnie zlokalizowanych, dobrej jakości powierzchni. Niemniej, oferta naszego rynku biurowego jest coraz szersza i bardziej zróżnicowana. Od dwóch lat w Polsce działalność rozwijają m.in. operatorzy powierzchni coworkingowych i biur serwisowanych, co wpisuje się w ogólnoswiatowe trendy. Prognozy mówią, że wolumen elastycznej powierzchni biurowej na 20 największych rynkach biurowych w Europie do 2023 roku zwiększy się o 7 milionów mkw.

Biura serwisowane i coworkingowe wpływają na poprawę jakości oferty rynkowej
Świetnie wyposażone, gotowe do pracy biura współdzielone sprawdzają

się, nie tylko w przypadku start-upów, ale i korporacji poszukujących wysokiej klasy miejsc do pracy dla swoich pracowników w początkowym okresie po wejściu na rynek. Zanim ulokują się w biurze docelowym, którego znalezienie i aranżacja wymaga czasu. Biura serwisowane gwarantują bowiem automatycznie pełny zakres usług biznesowych, a powierzchnie coworkingowe poza serwisem zapewniają dodatkowo przestrzeń do asocjacji z innymi użytkownikami, co może przynieść ciekawe kontakty zawodowe i podbić kreatywność biznesową. Ewolucja rynku nieruchomości biurowych w Polsce ściśle wiąże się w ostatnim czasie z rozwojem elastycznych miejsc pracy, co niewątpliwie zaostreza konkurencję rynkową. Właściciele obiektów biurowych, oferujących tradycyjne powierzchnie muszą teraz rywalizować o najemców z operatorami biur serwisowanych i przestrzeni coworkingowych, których zasoby w Polsce szybko się zwiększają i tylko w ciągu ostatniego roku wzrosły dwukrotnie. Wpływ operatorów biur współdzielonych na rynek jest korzystny dla najemców. Dzięki nowej ofercie, dostosowanej do potrzeb szybko zmieniającego się stylu pracy, firmy poszukujące powierzchni biurowych mogą uzyskać atrakcyjniejsze warunki najmu na przykład w starszych budynkach, czy w drodze renegotiacji zawartych już kontraktów. Ponadto, wybór nowego biura nie musi się już teraz wiązać z selekcją powierzchni, do których relokacja jest możliwa w momencie zakończenia się obowiązującej umowy, bo okres przejściowy firma może „przeczekać” w biurze serwisowanym lub coworkingowym. Czasem możliwe jest to nawet na terenie tego samego obiektu, jeśli wynajęta

powierzchnia będąca w budowie znajduje się w tym samym kompleksie, w którym w ukończonym budynku deweloper oferuje własną przestrzeń coworkingową.

Coraz popularniejsze transakcje łączone

W niektórych budynkach biurowych, gdzie sami właściciele tworzą biura coworkingowe, co jest coraz popularniejszą praktyką rynkową, możliwe jest też zawieranie transakcji łączonych. Takie umowy obejmują wynajem, zarówno powierzchni w tradycyjnym biurze, jak i w biurze współdzielonym. Pozwala to firmom uelastyczyć środowisko pracy. A jak wiemy, biuro to dziś przede wszystkim narzędzie rekrutacyjne, służące pozyskaniu najzdolniejszych ludzi. Nowoczesne rozwiązania aranżacyjne i techniczne wykorzystywane w biurach serwisowanych i coworkingowych, będące atrakcyjną alternatywą rynkową, pozwalają najemcom standardowych powierzchni zająć lepszą pozycję przetargową w drodze do uzyskania atrakcyjniejszych warunków najmu. Inaczej mówiąc, rozwój coworków przekłada się na wzrost oczekiwań najemców odnośnie wynajmu powierzchni biurowych.

Duże zapotrzebowanie na biura współdzielone sprawia, że do Polski wchodzi kolejni operatorzy. Na rynku obecne są takie firmy jak: Regus, Spaces, WeWork, Business Link, CitySpace, BE Yourself, UMA Workspace, czy Mindspace.

Najwięcej coworków w Warszawie

W największych miastach w Polsce firmy oferujące elastyczne biura zgromadziły już zasoby przekraczające 230 tys. mkw., trzy czwarte tej powierzchni zlokalizowane jest w Warszawie. Stołeczny rynek rozwija się pod tym względem najszybciej w Polsce. W okresie trzech pierwszych kwartałów 2018 roku firmy coworkingowe wynajęły w Warszawie ponad 90 tys. mkw. powierzchni, a ich udział w rynku wyniósł kilkanaście procent. Operatorzy elastycznych przestrzeni biurowych stawiają przede wszystkim na centrum Warszawy, w którym wynajęli jedną czwartą zakontraktowanej w tym czasie powierzchni. Nowe przestrzenie coworkingowe tworzone są w najciekawszych nowych, warszawskich obiektach, także w budynkach które dopiero zostaną oddane do użytkowania. Sieć WeWork na swoją, nową sto-

łeczną lokalizację wybrała niedawno Europejski na Krakowskim Przedmieściu, w którym działa także jeden z najbardziej reprezentacyjnych hoteli w Polsce – Raffles Europejski Warsaw. Poza tym, operator wynajął powierzchnię w trzech innych stołecznych obiektach, gdzie zaofiaruje elastyczne biura, tj. w Browarach Warszawskich, Mennica West Building oraz budynku Cedet przy ulicy Kruczej, w którym uruchomił już swoje usługi.

Ekspansja operatorów biur współdzielonych

Na pierwszą lokalizację w naszym kraju firma Spaces wybrała natomiast Centrum Marszałkowską, były budynek Sezamu, w którym zaofiaruje 6 tys. mkw. powierzchni, stanowiącej połowę powierzchni biurowej, jaką dostarczył obiekt. W 2019 roku powstanie też pierwszy polski oddział UMA Workspace, który mieścił się będzie w powstającym biurowcu Chmielna 89 w okolicy placu Zawiszy. Nowa przestrzeń coworkingowa, którą zaproponuje firma jesienią 2019 roku będzie miała blisko 2,5 tys. mkw. Węgierski operator biur serwisowanych New Work we wrześniu 2019 roku uruchomi zaś w kompleksie Wola Retro usługi na powierzchni 2160 mkw. Firma oferuje również biura serwisowane w warszawskich budynkach Wilanów Office Park, Mazowiecka 2/4 i Neopark. Nową przestrzeń coworkingową w biurowcu przy Koszykowej 65 w Warszawie otworzył też Mindspace. W ten sposób operator zwiększył łączną, oferowaną powierzchnię do prawie 5 500 mkw. Usługi firmy dostępne są też w stołecznych Koszykach, na czterech piętrach w biurowcu przy Koszykowej 61 i na dwóch kondygnacjach w wieży przy Koszykowej 65.



W niektórych budynkach biurowych, gdzie sami właściciele tworzą biura coworkingowe, co jest coraz popularniejszą praktyką rynkową, możliwe jest też zawieranie transakcji łączonych. Takie umowy obejmują wynajem, zarówno powierzchni w tradycyjnym biurze, jak i w biurze współdzielonym.

REKLAMA

Narutowicza 55b

PRESTIŻOWE POWIERZCHNIE
BIUROWE NA WYNAJEM
W CENTRUM LUBLINA

KONTAKT

ul. W. CHODŹKI 27 | 20-093 LUBLIN
tel. 603 780 760
email: BIURO@CHDEVELOPMENT.PL

www.narutowicza55b.pl



od 150 do 1450m²



RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

O potrzebie certyfikacji. Czyli ekologia w biurach musi być potwierdzona

Zrównoważone budownictwo rozwija się w Polsce w sposób bardzo dynamiczny. Zielone budynki wypełniają mapę naszego kraju z coraz większą intensywnością. Zielony budynek, a dokładniej – budynek zrównoważony, to obiekt oszczędny, komfortowy i stworzony z poszanowaniem środowiska naturalnego.



Alicja Kuczera

dyrektor zarządzająca Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego PLGBC

Projektując, wznosząc i użytkując zielone budynki, jednocześnie spełniamy nasze bieżące potrzeby i dbamy o to, aby następne pokolenia mogły zaspokoić swoje. To właśnie zrównoważone budownictwo jest kierunkiem, dzięki któremu Europa i świat są w stanie w znaczący sposób ograniczyć emisję CO₂ i zużycie zasobów naturalnych, przyczynić się do poprawy jakości powietrza oraz sytuacji ekonomicznej, zdrowia i samopoczucia ludzi.

Poprawić jakość środowiska

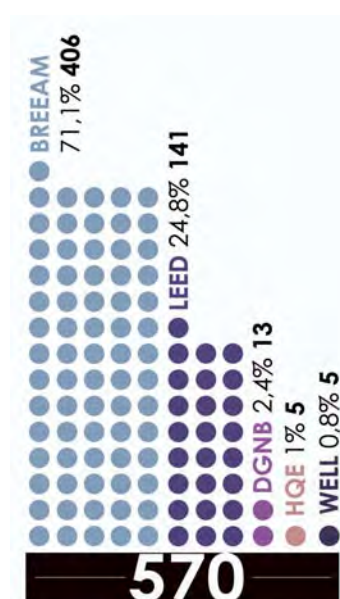
Sektor budownictwa, jeden z głównych światowych emitentów CO₂, od

kilkunastu lat wprowadza narzędzia, które mają na celu przyspieszenie zmian w branży w kierunku budownictwa zielonego. Takimi narzędziami są certyfikacje wielokryterialne. Systemy certyfikacji wielokryterialnej funkcjonujące w Polsce są międzynarodowymi metodami oceny budynków i ich wpływu na środowisko, człowieka oraz aspekty ekonomiczne. Po pierwsze ocena taka pozwala określić, w jakim stopniu budynek w całym swoim cyklu życia (od projektu, poprzez budowę, eksploatację, aż po rozbiórkę) oddziałuje na środowisko naturalne. Jego wpływ na człowieka mierzony jest poprawą jakości środowiska wewnętrznego budynku (dzięki czemu zmniejsza się zagrożenie chorobami, które może wywoływać zła jakość powietrza wewnątrz budynku), a także poprawą jakości środowiska pracy ludzi. Taka ocena przekłada się też na rynkową wartość nieruchomości, która z jednej strony staje się bardziej atrakcyjna dla najemców, a z drugiej dla inwestorów (między innymi poprzez standaryzację transakcji na rynku nieruchomości).

Wykres nr 1: Powierzchnia użytkowa certyfikowanych budynków



Wykres 2: Liczba certyfikowanych budynków



mości, ponieważ systemy w jasny sposób pokazują te cechy budynku, które w momencie zakupu musiałyby i tak zostać dodatkowo sprawdzone przez inwestora).

Certyfikacja zrównoważonych obiektów koncentruje się na kilku głównych obszarach:

- Efektywności energetycznej
- Efektywnym gospodarowaniu wodą
- Jakości środowiska wewnętrznego budynku
- Redukcji odpadów i maksymalizacji recyklingu
- Materiałach użytych do wybudowania obiektu
- Transporcie i lokalizacji

W Polsce funkcjonuje pięć międzynarodowych systemów oceny wielokryterialnej: BREEAM, DGNB, HQE, LEED i WELL (kolejność alfabetyczna).



O ile cztery pierwsze z nich można podsumować jako koncentrujące się na wymienionych powyżej obszarach, o tyle piąty – WELL Building Standard – skupia się na zdrowiu, komforcie i samopoczuciu użytkowników budynku, dzięki czemu może funkcjonować samodzielnie, bądź jako uzupełnienie któregoś z pozostałych certyfikatów, podnosząc znaczenie aspektu społecznego w trójkącie zrównoważenia (gospodarka – środowisko – człowiek).

Liczbą, która najlepiej oddaje stan polskiego zrównoważonego budownictwa jest całkowita powierzchnia użytkowa certyfikowanych obiektów: osiągnęła ona już prawie 13,5 mln m² – wartość ta obejmuje wszystkie rodzaje budynków (biurowe, przemysłowe, handlowe, hotele, szkoły i mieszkania), certyfikowane we wszystkich analizowanych systemach. Liczba certyfikowanych obiektów zbliża się już do 600.

Tendencją ogólnosiową w certyfikacji jest znacząca przewaga nieruchomości biurowych w całkowitej liczbie certyfikowanych budynków. Zjawisko to obserwujemy również na naszym rynku, gdzie ok. 64 proc. wszystkich certyfikowanych obiektów stanowią biurowce.

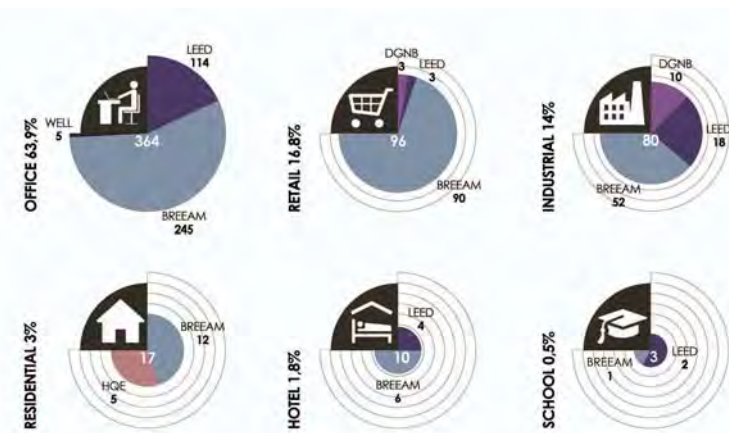
Korzyści płynące z certyfikacji

Certyfikacja budynków, w tym tych biurowych, przynosi wiele korzyści, zarówno właścicielowi, jak i najemcy. Certyfikowany budynek musi spełnić szereg wysrubowanych wymagań (ponad te wymagane przepisami prawa) – od optymalizacji zużycia energii, poprzez odpowiedni dobór materiałów czy jakość środowiska wewnętrznego. Dodatkowo, certyfikacja systematyzuje i pozwala porównywać ze sobą konkretne budynki, co jest ważne dla potencjalnego inwestora. Wartym podkreślenia jest fakt, że rozwiązania stosowane w certyfikowanych budynkach wpływają bezpośrednio na efektywność pracowników. I tak na przykład: lepsza jakość powietrza skutkuje podnie-

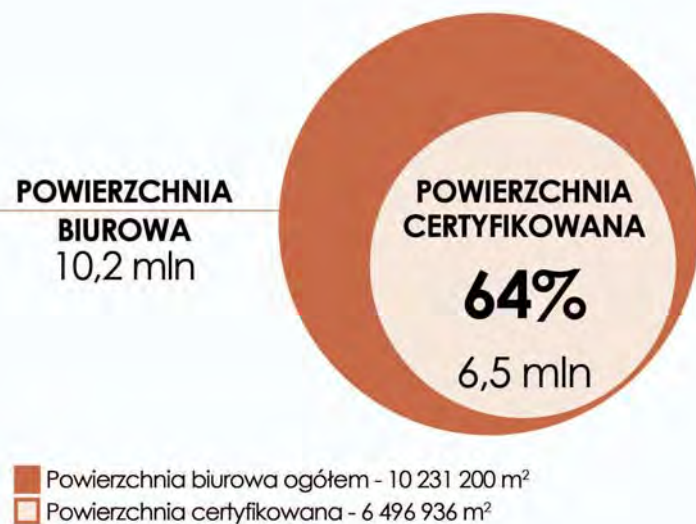
sieniem produktywności o 8 do 11 proc.¹, a osobista kontrola nad komfortem termicznym może skutkować jednocyfrowymi wynikami polepszającymi efektywność. U osób pracujących w dobrych warunkach dostępu do światła dziennego, zanotowano o 46 min. dłuższy sen w nocy, w porównaniu z osobami, które pracowały z dala od okien².

Ekologiczna certyfikacja budynków biurowych to już w zasadzie standard na polskim rynku. Z początkiem roku 2019 certyfikowana powierzchnia stanowiła już 64 proc. ogółu nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce.

Wykres 3: Podział branżowy certyfikowanych budynków



Wykres 4: Certyfikowana powierzchnia biurowa



Ekologiczna certyfikacja budynków biurowych to już w zasadzie standard na polskim rynku. Z początkiem roku 2019 certyfikowana powierzchnia stanowiła już 64 proc. ogółu nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce.

Certyfikowane budynki cieszą się dużym popytem ze strony najemców, jak i potencjalnych nabywców. Coroczne dane dotyczące powierzchni użytkowej obiektów objętych systemami certyfikacji wielokryterialnej nie pozostawiają wątpliwości, iż zrównoważone budownictwo stało się w Polsce powszechnie stosowanym standardem.

1. World Green Building Council, 2014. Health, Wellbeing & Productivity in Offices

2. Ibidem

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

Biuro to nie tylko przestrzeń do pracy

Projektowanie przestrzeni biurowych jeszcze nigdy nie odgrywało tak istotnej roli, jak dziś. Znakomita większość firm zrozumiała, że biuro to nie tylko przestrzeń do pracy, lecz także element wizerunku i czynnik wpływający na powodzenie na rynku. Jak, w zgodzie z najnowszą wiedzą i badaniami, powinna wyglądać funkcjonalna przestrzeń biurowa? Jak pod tym względem będzie wyglądać 2019 rok?

Wraz z nadejściem tzw. rynku pracownika zmieniło się podejście do projektowania biur. Dużo większą wagę przykładamy do zdrowia i dobrego samopoczucia pracownika. Od bryły budynku po ukształtowanie i wyposażenie poszczególnych pięter – przestrzenie mają zachęcać do interakcji i wspólnego spędzania czasu. Muszą też oferować miejsca cisy i samodzielne stanowiska pracy, ale udział tych ostatnich w ogólnym metrażu przestrzeni biurowej z roku na rok maleje.

Biuro jako narzędzie EB

Biuro to ważny element strategii employer brandingowej i wizytówka firmy. Ciekawe przestrzenie budują wizerunek atrakcyjnego pracodawcy. Bryła budynku, jego lokalizacja i wyposażenie oddają wartości firmy i jej kulturę organizacyjną. Ma to znaczenie nie tylko dla klientów odwiedzających placówkę, lecz także – a może przede wszystkim – dla pracowników i kandydatów.

Wygląd biura może przeważać szalę w przypadku wyboru przyszłego pracodawcy, a na pewno stanowi jeden z czynników decyzji. Ważny jest również w utrzymywaniu pracowników – dobrze zaprojektowane przestrzenie sprawiają, że zatrudnieni lepiej się w pracy czują. A dobre samopoczucie

to klucz do długotrwałego związku pracodawcy z pracownikiem. Funkcjonalna i przyjazna przestrzeń może też motywować do pracy i wpływać na efektywność pracowników. Gdy czują się komfortowo, swobodnie, mają miejsce do interakcji i kooperacji – finalnie jako zespół mogą osiągać lepsze wyniki. Szczególnie w kontekście rosnącej popularności pracy z domu, dobrze zaprojektowane biuro stanowi zachętę, by spotykać się ze współpracownikami na żywo. Po-

nadto, przestrzenie wspólne, w których można organizować spotkania i wydarzenia dla osób z zewnątrz, to świetne narzędzie promocji firmy.

Definitywny koniec open space'ów?

Liczne badania nie pozostawiają na otwartych przestrzeniach suchej nitki: pracownicy czują się w nich inwigilowani, nie mogą się skupić, mają większą tendencję do złego samopoczucia. Nie wracamy jednak do stawiania ścian i wydzielania pokoiów – ten etap mamy za sobą. Natomiast obserwujemy tendencję do tworzenia bardziej intymnych przestrzeni, np. poprzez liczne przepierzenia, półścianki, wysoką roślinność. Inną stosowaną metodą jest grupowanie stanowisk pracy i dzielenie otwartych przestrzeni np. salami konferencyjnymi i strefami kuchennymi. Na

rynku jest coraz więcej rozwiązań wygłuszających i optycznie wydzielających przestrzeń, wiele z nich jest też projektowanych indywidualnie pod konkretną przestrzeń.

Elastyczne przestrzenie

Zmieniający się charakter pracy sprawia, że biura muszą dostosowywać się do aktualnie wykonywanych zadań. Niezbędne są przestrzenie do zespołowej pracy kreatywnej, spotkań, telekonferencji czy pracy indywidualnej – w ciszy. Najlepiej, by ich przeznaczenie mogło być modyfikowane w ciągu dnia. Pomagają w tym wolnostojące, lekkie, łatwo przesuwalne meble, meble modułowe, przesuwne ścianki, ruchome oświetlenie czy wysuwane ekrany. Takie podejście pozwala na pracę w różnych miejscach, z różnymi ludźmi, zamiast przywiązania pracownika do jednego biurka.

najdziemy także elementy drewniane i meble, których kształty inspirowane są naturą. W projekcie nie zabrakło roślinności i maksymalnego wykorzystania światła dziennego.

Zabawa kolorem

Zastosowanie intensywnych, radosnych barw ma na celu stworzenie atmosfery zabawy. Ich użycie występuje już nie tylko w przestrzeniach wspólnych, lecz także w miejscach pracy indywidualnej. W 2019 roku do popularnych kolorów, które ożywiać mają wnętrza i przełamać monotonię należeć będą: żółty, pomarańczowy, niebieski i różowy. Będą występować jako pojedyncze akcenty, co nie jest rzeczą nową, ale teraz również jako składowa większych wzorów, tekstur, często kontrastujących ze sobą.

W gotowości na pokolenie Z

Pokolenie urodzone w latach 1996-2000 wkracza na dobre na rynek pracy. Ich oczekiwania są różne od Millenialsów. „Zetki” szukają w biurach naszpikowania technologiami, z którymi obcują od małego. Wymagają najnowocześniejszych urządzeń, pozwalających im na mądrzejszą, szybszą i bardziej efektywną pracę. Należą do nich wysuwane ekrany, stacje ładowania bezprzewodowego, elementy wyposażenia sterowane smartfonem. Dzięki laptopom mogą pracować z różnych miejsc w biurze. Pokolenie to, jako bardziej niezależne i lubiące konkurować, ale także poszukujące bezpieczeństwa, będzie wymagać też więcej przestrzeni poza open space'em, gdzie można skupić się i pracować w ciszy



Powrót do natury

W 2019 roku na sile przybierze trend na zastosowanie naturalnych lub podobnych do naturalnych materiałów. Dotyczy to zarówno bryły biurowca, jak i samych wnętrz.

We wnętrzach pojawi się też coraz więcej roślinności: zielone ściany, rośliny wolnostojące, drzewa, kwiaty, a nawet dywany z trawy. Trend ten potwierdza Agnieszka Szczepaniak, architekt oraz dyrektor ds. rozwoju i PR w AP Szczepaniak – pracowni, która zajmuje się projektowaniem biurowców i ich wnętrz. – Przykładem zastosowania naturalnych materiałów jest Krakowska 29 we Wrocławiu. Jej industrialny charakter tworzą cegła, aluminium i beton architektoniczny. We wnętrzach od-

Ewolucja stylu pracy a rynek powierzchni biurowych – nadążyć za trendami

Ze względu na dynamicznie zmieniający się rynek pracy, dominującą na nim rolę i rosnące oczekiwania pracowników, rynek powierzchni biurowej także szybko ewoluuje i poddaje się nowym trendom. Dla pracowników nie liczą się już tylko możliwości rozwoju zawodowego czy adekwatne wynagrodzenie.

Beata Orłowska

Leasing Manager Działu Najmu
Powierzchni Biurowych
Grupy Capital Park

Jednym z ważniejszych czynników decydujących o podjęciu nowej pracy jest również ciekawa i kreatywna przestrzeń biurowa. W badaniach przeprowadzonych dla projektu How Millennials live, work and play, aż 78 proc. respondentów wskazało, że warunki miejsca pracy i jego jakość są dla nich istotną kwestią. To powoduje, że firmy wynajmujące powierzchnie biurowe stały się coraz bardziej wymagające i same wy-

posażają swoje biura w coraz wyższym standardzie, ale na ten trend odpowiadają także deweloperzy, poszukując coraz ciekawszych lokalizacji i planując dla biurowców liczne, podnoszące komfort użytkowania rozwiązania.

W odpowiedzi na potrzeby

Grupa Capital Park już kilka lat temu wprowadziła autorski program, który odpowiada na te potrzeby – Biuro +. Zakłada on oferowanie komfortowej powierzchni biurowej spełniającej najwyższe standardy w wyjątkowych lokalizacjach, uzupełnionej wachlarzem dedykowanych usług. Podstawowe wytyczne

programu to: wysokiej jakości architektura, rozwiązania proekologiczne i z zakresu zrównoważonego rozwoju, duża ilość zieleni w otoczeniu, promocja sportu i aktywności fizycznej, sztuka i kultura w przestrzeniach wspólnych, a także szeroki wachlarz usług dla użytkowników budynku.

Program ten funkcjonuje m.in. w naszych dwóch kluczowych nieruchomościach biurowych – Eurocentrum Office Complex i Royal Wilanów w Warszawie. O jego sukcesie świadczyć może prawie 100 proc. poziom komercjalizacji obu obiektów oraz rokroczne, wysokie noty otrzymywane przez nas w badaniach satysfakcji najemców.

Najnowszy projekt

Wedle tych standardów przygotowaliśmy także nasz najnowszy projekt – rewitalizację Dawnej

Fabryki Norblina, zlokalizowanej w samym sercu warszawskiej Woli. Na prawie dwuhektarowym terenie, będącym jednym z najciekawszych poprzemysłowych obszarów w Warszawie, powstaje wielofunkcyjny projekt o łącznej powierzchni 64 tys. mkw. Prawie 2/3 tej powierzchni (40 tys. mkw.) stanowić będą biura w standardzie A+, urządzone w postindustrialnym, designerskim klimacie, nawiązującym do historii i architektury fabryki. Pozostałe 24 tys. mkw. przeznaczone zostanie na handel, gastronomię, rozrywkę i usługi w najnowocześniejszym wydaniu. Powstanie tu również Otwarte Muzeum Dawnej Fabryki Norblina, które w nowatorski i interaktywny sposób będzie przedstawiać historię tego miejsca. Pracownicy przyszłego kompleksu skorzystają m.in. z ciekawej oferty handlowej, złożonej z marek niedostępnych

wcześniej w Polsce lub znanych, ale w zupełnie innej niż dotąd odsłonie. Funkcjonować tu będzie czerpiący z najnowszych światowych trendów foodhall, obfitujący w różnorodne koncepty gastronomiczne, a także BioBazar – pierwszy w Polsce targ ze 100 proc. ekologiczną, certyfikowaną żywnością. Nie zabraknie miejsca dla butikowego kina i strefy rozrywki, opartej o najnowocześniejsze technologie, jak również konceptów fitness i wellness. Przestrzeń Dawnej Fabryki Norblina będzie otwarta 24 h na dobę, dzięki czemu stanie się nie tylko miejscem pracy, ale też spotkań, rozrywki i relaksu. Połączenie tych wszystkich funkcji na jednym terenie umożliwi jakościowe spędzanie czasu, a dla pracujących tam osób będzie dużym ułatwieniem w łączeniu obowiązków zawodowych oraz życia prywatnego.