

Kierunki zmian w budynkach biurowych



Wstęp

Wydając w 2018 roku "Trendy w sektorze biurowym" usiłowaliśmy wskazać nowe kierunki zmian czy nowe tendencje, które zauważaliśmy w sektorze biurowym. Z każdym następnym rokiem obserwowaliśmy jak kolejne inwestycje, wpisując się w te trendy, zdobywają przewagę konkurencyjną na coraz bardziej wymagającym rynku.

Jednakże, pandemia COVID-19 właściwie z dnia na dzień zmieniła sposób w jaki pracujemy i stała się jednym z punktów zwrotnych dla sektora biurowego. Powolny proces adaptowania biurowców do nowych oczekiwań najemców i zmieniających się wymagań rynku obserwowany przed pandemią, w najbliższych kwartałach będzie więc musiał zdecydowanie przyspieszyć, z tym, że tym razem zmiany w sektorze biurowym będą zachodziły w wielu obszarach jednocześnie.

Aby zidentyfikować oczekiwane kierunki zmian w sektorze biurowym, Knight Frank zaczął od analizy nowych potrzeb. Przeprowadziliśmy ankietę, w której udział wzięło 225 firm posiadających łącznie 927 biur w Europie. Wnioski wyciągnięte na podstawie opinii pracowników biur, którzy na kilka miesięcy musieli je opuścić, są jednoznaczne. Dla większości najemców biura są niezbędne, ale powinna zmienić się ich funkcja, ponieważ ich pracownicy mają nowe oczekiwania wobec biura. Część najemców zmieni w związku z tym swoje strategie lokalizacji i wprowadzi nowe kryteria wyboru biur. Aby uzyskać przewagę konkurencyjną na wymagającym rynku właściciele budynków i deweloperzy staną przed coraz większymi wyzwaniami, związanymi m.in. z podejściem do projektowania przestrzeni biurowej, czy do zarządzania budynkami.

Chociaż można przewidzieć pewne kierunki zmian, to trudno tu o szablony, bo każdy budynek wymaga indywidualnego podejścia i będzie ewoluował nieco inaczej. Różnią się także oczekiwania najemców, a w nowej rzeczywistości, w którą wchodzimy po globalnym lockdownie, rozwiązania „szyte na miarę” liczą się jak nigdy.

Przy doborze strategii zmian adekwatnej dla Państwa nieruchomości i wytypowaniu pożądanych kierunków zmian mogą pomóc eksperci współtworzący niniejszą publikację.

Zespół ekspertów Knight Frank

ZMIANY W SEKTORZE BIUROWYM OKIEM EKSPERTÓW

NOWE OKOLICZNOŚCI RYNKOWE

”



ELŻBIETA CZERPAK
DYREKTOR DZIAŁU BADAŃ RYNKU
KNIGHT FRANK

wpływ na wzrost pustostanów w ostatnich dwóch kwartałach miało oddanie do użytku dość dużej liczby nie w pełni skomercjalizowanych obiektów. W inwestycjach zrealizowanych w największych miastach w 2020 roku wciąż oferowane jest ponad 184.000 m², a pustostany w tych projektach przekraczają 35%.

Niepokojące sygnały widoczne są również po stronie podaży, ponieważ długi proces inwestycyjny nie pozwala deweloperom na elastyczną reakcję na nowe okoliczności rynkowe. W rezultacie, w sektorze biurowym nadal utrzymuje się wysoka aktywność deweloperów, a na etapie realizacji mamy ponad 1,6 mln m² nowej powierzchni biurowej. To tylko nieznacznie mniej niż w rekordowych latach 2018-2019. Zgodnie z harmonogramami deweloperów, podaż powierzchni biurowej oczekiwana w 2020 i 2021 roku może być najwyższa od lat i przekroczyć 800.000 m² rocznie, co z pewnością poskutkuje dalszym znaczącym wzrostem współczynnika pustostanów.

Pandemia i globalne ograniczenia w przemieszczaniu się wprowadziły również przetasowania na inwestycyjnej mapie rynku nieruchomości. Dotyczą one zarówno źródeł kapitału, jak i zainteresowania poszczególnymi segmentami nieruchomości komercyjnych. Spadek zainteresowania budynkami biurowymi to skutek niepewności dotyczącej przyszłego zapotrzebowania na biura i zmieniających się modeli pracy, będących wynikiem pandemii.

Od początku 2020 roku wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze biurowym osiągnął wartość 1,5 mld EUR, podczas gdy w 2019 roku w tym sektorze ulokowano 3,8 mld EUR.

Z każdym kolejnym kwartałem skutki pandemii COVID-19 w sektorze biurowym są coraz bardziej widoczne. O ile wolumen transakcji w pierwszej połowie roku napędzany był negocjacjami rozpoczętymi jeszcze przed pandemią, to obecne dane wyraźnie już pokazują spowolnienie w sektorze biurowym. W Warszawie w minionym kwartale zostało wynajęte najmniej powierzchni od dekady, natomiast w regionach najemcy wynajęli o 40% mniej powierzchni niż w analogicznym okresie przed rokiem. Warto również spojrzeć na zmiany w strukturze transakcji najmu. Podczas gdy w ostatnich latach przeważały nowe umowy i umowy typu pre-let, w III kwartale niemal połowa wynajętej powierzchni biurowej w największych miastach to renegecje wcześniejszych umów najmu, niejednokrotnie podpisane na krótszy niż dotychczas okres.

Spadek aktywności najemców przełożył się na zdecydowany wzrost współczynnika pustostanów odnotowany w ciągu minionego pół roku. Od marca do września 2020 oferta powierzchni niewynajętej w największych ośrodkach biznesowych powiększyła się o 300.000 m². W rezultacie, w ciągu minionego pół roku współczynnik pustostanów w Warszawie wzrósł o ponad 2 pp., a w miastach regionalnych o ponad 2,5 pp. Największy

”
Spadek aktywności najemców przełożył się na zdecydowany wzrost współczynnika pustostanów, a długi proces inwestycyjny nie pozwala deweloperom na elastyczną reakcję na nowe okoliczności rynkowe.



CZEGO OCZEKUJĄ NAJEMCY?

”



KAROLINA WILCZAK-ŁUCZYŃSKA
DYREKTOR
W DZIALE DORADCY NAJEMCY
KNIGHT FRANK

W wyniku pandemii ogromna część firm została zmuszona do zrewidowania swoich planów biznesowych. Większość przedsiębiorstw w nieplanowany sposób musiała przetestować swoje procedury awaryjne, ale też z dnia na dzień wdrożyć zdalny model pracy na niespotykaną dotąd skalę. Przez ostatnich kilka miesięcy najemcy mieli okazję sprawdzić, na ile efektywnie organizacja jest w stanie funkcjonować przy minimalnym wykorzystaniu przestrzeni biurowej. Obserwacje te niejednokrotnie skłoniły firmy do ponownego oszacowania swojego zapotrzebowania na powierzchnię biurową.

Najemcy, z którymi rozmawiam nie negują potrzeby posiadania biura. Większość z nich widzi jednak potrzebę zmian, zarówno w organizacji pracy, jak też w przestrzeni biurowej. Niekoniecznie będzie to wiązało się z ograniczeniem powierzchni biurowej, a raczej ze zmianą jej funkcjonalności. Coraz więcej naszych klientów deklaruje, że potrzebuje więcej przestrzeni do współpracy w swoim biurze niż przed pandemią.

Co ciekawe, po trendzie centralizacji procesów i konsolidacji przestrzeni biurowej, najemcy coraz częściej decydują się na pozostanie w kilku lokalizacjach lub wręcz stworzenie dodatkowej lokalizacji, nawet jeśli do tej pory tego nie planowali.

Są też firmy, których działalność ucierpiała w trakcie pandemii. Te firmy szukają oszczędności z tytułu kosztu najmu powierzchni biurowej. Wielu najemców zdecydowało się ponownie oszacować swoje zapotrzebowanie na najbliższych 3 lub 5 lat, niejednokrotnie jednak firmy nie są w stanie tego zrobić. Najemcy unikają więc drastycznych decyzji - częściej decydują się na renegecje warunków umów niż relokacje. W ostatnich miesiącach często prowadzimy rozmowy mające na celu przesunięcie płatności czynszu w czasie lub uzgodnienie zwolnień z czynszu albo rabatu z tytułu czynszu, przy jednoczesnym krótkoterminowym przedłużeniu umowy najmu. Prowadzimy również klasyczne renegecje, dzięki którym jesteśmy w stanie wygenerować redukcję czynszu dla najemcy od momentu podpisania aneksu do obecnej umowy.

Coraz popularniejszym rozwiązaniem wśród najemców poszukujących oszczędności jest podnajem niewykorzystywanej powierzchni biurowej. Na koniec września 2020 roku w największych miastach oferowane było już ponad 240.000 m² biur gotowych do wynajęcia od zaraz, czyli niemal dwukrotnie więcej niż w poprzednim kwartale.

”
Najemcy, z którymi rozmawiam nie negują potrzeby posiadania biura. Większość z nich widzi jednak potrzebę zmian, zarówno w organizacji pracy, jak też w przestrzeni biurowej.

CZEGO OCZEKUJĄ NAJEMCY I PRACOWNICY?

POMIMO OBOPÓLNYCH KORZYŚCI PRACY Z DOMU DLA PRACOWNIKÓW I PRACODAWCÓW, BIURA NADAL ODGRYWAJĄ ISTOTNĄ ROLĘ DLA ORGANIZACJI, ALE BĘDĄ DOSTOSOWYWANE DO ZMIENIAJĄCYCH SIĘ OCZEKIWAŃ PRACOWNIKÓW, A TYM SAMYM NAJEMCÓW.

ANKIETA KNIGHT FRANK KLUCZOWE WNIOSKI

NACISK NA WSPÓŁPRACĘ

>50%

ankietowanych wskazuje, że potrzebuje więcej miejsca do współpracy, ale jednocześnie przewiduje, że obciążenie biura będzie mniejsze

Biuro pełni ważną rolę w budowaniu relacji, kultury organizacyjnej i społeczności, dlatego można oczekiwać, że mimo iż zmniejszy się liczba osób pracujących na co dzień w biurze, nie musi to oznaczać ograniczonego zapotrzebowania na powierzchnię biurową, bo najemcy będą ją wykorzystywać inaczej. Duży wpływ na popyt ze strony najemców będą miały zmiany w projektowaniu miejsca pracy i odchodzenie od tradycyjnych stanowisk pracy dla wszystkich zatrudnionych, ale planowanie większych przestrzeni przeznaczonych do współpracy.

DOBRE SAMOPCZUCIE W BIURZE STAJE SIĘ KLUCZEM

68%

respondentów poświęci więcej uwagi dobremu samopoczuciu pracowników w miejscu pracy

~80%

ankietowanych chce przywiązywać większą wagę do zdrowia i bezpieczeństwa pracowników w biurze

W czasach, kiedy praca zdalna i elastyczne modele pracy stają się nową normą, biuro ma być przestrzenią, która pozytywnie wpływa na produktywność pracowników, a priorytetem stało się bezpieczeństwo pracujących w nich osób. Pracownicy oczekują teraz od pracodawców optymalizacji środowiska pracy oraz podejścia, które uwzględni aspekty związane z dobrym samopoczuciem i udogodnień związanych ze zdrowiem, podnoszących poczucie bezpieczeństwa.

WIĘKSZA ELASTYCZNOŚĆ

41%

ankietowanych rozważa włączenie powierzchni elastycznych, tj. biur serwisowanych lub coworkingowych do swojej strategii dotyczącej powierzchni biurowej, ponieważ większość pracowników chciałaby po pandemii utrzymać możliwość łączenia pracy zdalnej z pracą w biurze

Firmy potrzebują czasu na wypracowanie nowej, optymalnej strategii w odniesieniu do powierzchni biurowej. W konsekwencji biura elastyczne w najbliższym okresie będą zyskiwały na atrakcyjności, ponieważ dają organizacjom możliwość dostosowywania powierzchni do zmieniających się potrzeb, obecnie trudnych do oszacowania. Ponadto, ze względu na niepewność globalnej sytuacji gospodarczej, rośnie atrakcyjność rozwiązań, które oferują elastyczność kształtowania przestrzeni w zależności od zmieniającej się skali zatrudnienia, możliwość przeniesienia się do w pełni funkcjonującego biura i zachowanie elastyczności, dzięki krótkookresowej umowie najmu.

KONCENTRACJA NA JAKOŚCI PRZESTRZENI I DESIGNIE

>50%

ankietowanych jest przekonanych, że wzrośnie znaczenie projektowania, designu i wyposażenia powierzchni biurowej. Według tej grupy jakość przestrzeni biurowej zyska na znaczeniu

Znaczna część najemców rozważa zmiany w swoich strategiach biznesowych i wypracowanie nowych modeli pracy, czy też zmiany w swoich procesach administracyjnych, a praca zdalna będzie stawała się nową normą. Z kolei łączenie pracy zdalnej z pracą z biura podnosi wymagania pracowników odnośnie środowiska pracy, a pracodawców skłania do poszukiwania rozwiązań, które wpłyną na podniesienie efektywności pracy w biurze. Tym samym zmienia się rola biura, a jednocześnie rośnie świadomość pracowników w kwestii aranżacji powierzchni, więc będą oczekiwali dobrze zaprojektowanych przestrzeni, które ich inspirują.

NOWE TECHNOLOGIE W CENIE

44%

respondentów rozważa zwiększenie wykorzystania w miejscu pracy technologii, takich jak skanowanie i rozpoznawanie twarzy, czujniki czy aplikacje umożliwiające poznanie aktywności użytkowników budynku

Nowe technologie będą coraz istotniejszym kryterium oceny budynku analizowanym przez najemcę, bo w coraz większym stopniu pozwalają na opracowanie schematów użytkowania budynków, co z kolei przekłada się na tak istotne w tych czasach koszty eksploatacji biura. W ostatnich miesiącach na popularności zdecydowanie zyskują również te rozwiązania technologiczne, które wpływają na lepsze samopoczucie pracowników biur, sprzyjają zdrowiu zatrudnionych, a przede wszystkim podnoszą ich poczucie bezpieczeństwa.

WYNIKI ANKIETY PRZEPROWADZONEJ PRZEZ KNIGHT FRANK, W KTÓREJ UDZIAŁ WZIĘŁO 225 FIRM POSIADAJĄCYCH ŁĄCZNIE 927 BIUR W EUROPIE WSKAZUJĄ, ŻE NIEMAL 60% RESPONDENTÓW JEST PRZEKONANYCH, ŻE POTRZEBUJĄ NOWEJ STRATEGII DOTYCZĄCEJ MIEJSCA PRACY.

SEKTOR BIUROWY WOBEC NOWYCH OKOLICZNOŚCI RYNKOWYCH

”

FORMA I FUNKCJA PRZESTRZENI BIUROWEJ ZMIENIA SIĘ WRAZ ZE ZMIANĄ NATURY PRACY I SPOSOBÓW W JAKI FIRMY WSPÓŁPRACUJĄ.

”

ZMIENIAJĄCE SIĘ OCZEKIWANIA PRACOWNIKÓW, A TYM SAMYM NAJEMCÓW, Z PEWNOŚCIĄ PRZYSPIESZĄ ZMIANY W PODEJŚCIU WŁAŚCICIELI BIUROWCÓW, PONIEWAŻ OD WDROŻONYCH ROZWIĄZAŃ POZYTYWNE WPŁYWAJĄCYCH NA SAMOPOCZUCIE PRACOWNIKÓW W BUDYNKU BĘDZIE UZALEŻNIONE UZYSKANIE PRZEWAGI KONKURENCYJNEJ BIUROWCA.

”

BIURO W NOWYM WYDANIU MUSI SIĘ ZMIENIĆ, ALE WSZYSTKO WSKAZUJE NA TO, ŻE DEWELOPERZY I NAJEMCY ŁĄCZĄC SIŁY MOGĄ STWORZYĆ NOWE ŚRODOWISKO PRACY SPRZYJAJĄCE EFEKTYWNEJ PRACY, W KTÓRYM KAŻDY CZUJE SIĘ KOMFORTOWO I BEZPIECZNIE.

OCZEKIWANE KIERUNKI ZMIAN W BUDYNKACH BIUROWYCH

ELASTYCZNE PODEJŚCIE WŁAŚCICIELI DO NAJEMCÓW

ZMIANA PODEJŚCIA MARKETINGOWEGO DO BIUROWCA

WELLBEING W BUDYNKACH BIUROWYCH

ASPEKTY TECHNICZNE W BIUROWCU

ROZWIĄZANIA HYBRYDOWE

ZMIANY W OFERCIE BIUROWCÓW - SPACE-AS-A-SERVICE

PODNAJEM W BUDYNKU BIUROWYM

NOWE TECHNOLOGIE W BUDYNKU BIUROWYM

ELASTYCZNE PODEJŚCIE WŁAŚCICIELI DO NAJEMCÓW

”



IZABELA POTRYKUS-CZACHOWICZ
PARTNER, DYREKTOR AGENCJI KOMERCYJNEJ
KNIGHT FRANK

Nowa sytuacja rynkowa zmieniająca się w wyniku pandemii COVID-19 wymusza na właścicielach zarówno nowych, jak i istniejących budynków biurowych zmianę strategii wynajmu wobec obecnych i przyszłych najemców. Najemcy, wybierając nowe biuro czy przedłużając umowę najmu, muszą mieć pewność, że właściciel budynku w trosce o zdrowie pracowników najemcy, wprowadza w nieruchomości możliwe zmiany oraz ulepszenia wpływające na komfort i bezpieczeństwo pracy. Oczywiście zmiany muszą mieć uzasadnienie ekonomiczne dla właściciela budynku i nie wszystkie są możliwe do realizacji w każdej nieruchomości, ale należy bardzo wnikliwie analizować i słuchać, jakich rozwiązań oczekują najemcy.

Dzisiejsza sytuacja rynkowa również wymusza na właścicielach zmianę sposobu, w jaki współpracują ze swoimi najemcami, a przede wszystkim - w jaki sposób komunikują swoje działania.

Pandemia niewątpliwie zmieniła sposób prowadzenia każdego biznesu, dlatego właściciel budynku, przygotowując się do procesu negocjacji czy renowacji umowy najmu, powinien być nastawiony przede wszystkim na dialog z najemcą.

Dzisiaj utrzymanie historycznej stawki czynszu czy długości umowy najmu może być już nie lada wyzwaniem. Praca zdalna dla wielu firm staje się naturalnym, nowym modelem biznesowym. Wielu pracowników ma dowolność w wyborze czasu i miejsca pracy, a praca w systemie rotacyjnym, podzielona na rozproszone zespoły zadaniowe pracujące np. 3 dni w biurze i 2 dni w domu (lub odwrotnie) staje się standardem.

Biorąc pod uwagę powyższe zauważamy, że niektórzy najemcy nie potrzebują już tak dużych powierzchni biurowych i decydują się na podnajem części swojego biura, renowacją obecnej umowy najmu czy wybór nowej siedziby, ale o mniejszym metrażu. Pomimo tego biura są i nadal będą potrzebne najemcom, ponieważ ułatwiają kontakty międzyludzkie, zapewniają odpowiednią technologię czy możliwość skupienia się na pracy i wymianie informacji (czego warunki domowe nie oferują).

W odniesieniu do powyżej wymienionych parametrów można określić oczekiwania najemców i elastyczne podejście właścicieli w następujący sposób:

- elastyczność najmu, zarówno pod kątem ekspansji, jak i redukcji zajmowanej powierzchni,
- skrócenie okresu najmu od 1 do 3 lat, rozważenie najmu na czas nieokreślony, stosowanie mechanizmu „break option”,
- możliwość podnajmu powierzchni,
- obniżenie bazowej stawki czynszu,
- rozłożenie zachęt na cały okres najmu, kontrybucja finansowa,
- wykończenie biura pod klucz zgodnie z nowym reżimem sanitarnym.

Pandemiczne zmiany rynkowe spowodowały, że właściciele budynków muszą bardzo dokładnie określić w umowach najmu definicję siły wyższej i wprowadzić precyzyjne zapisy dotyczące podnajmu powierzchni. Aby wynajmować biura w „nowej rzeczywistości” i zredukować do minimum poziom pustostanów, przede wszystkim muszą zrewidować swoje oczekiwania w stosunku do najemców, jednak zachowując płynność wobec swoich wierzycieli.

”

Właściciel budynku, przygotowując się do procesu negocjacji czy renowacji umowy najmu, powinien być nastawiony przede wszystkim na dialog z najemcą.



ROZWIĄZANIA, KTÓRE WPLYWAJĄ NA POCZUCIE BEZPIECZEŃSTWA PRACOWNIKA - ZMIANA PODEJŚCIA MARKETINGOWEGO DO BIUROWCA

”



IZABELA MIAZGOWSKA
DYREKTOR DZIAŁU
PROPERTY MANAGEMENT
KNIGHT FRANK

W czasach poprzedzających pandemię COVID-19 uwagę najemców budynków biurowych przyciągały nie tylko warunki finansowe, jakie oferował wynajmujący, ale także inne czynniki pozafinansowe, np. odpowiednie zaaranżowanie przestrzeni wspólnej budynku i wykorzystanie jej potencjału na potrzeby pracowników. Tworzone wówczas strategie marketingowe miały na celu integrację i budowanie zaangażowanej społeczności poprzez organizowanie różnego rodzaju wydarzeń kulturalnych, sportowych i charytatywnych. Przestrzenie wokół budynków stawały się częścią tkanki miejskiej poprzez udostępnianie ich na potrzeby mieszkańców.

Pojawienie się pierwszych przypadków koronawirusa w budynkach biurowych spowodowało radykalną zmianę tego podejścia. Obecnie uwaga zarządców i właścicieli nieruchomości skupiona jest przede wszystkim na zapewnieniu poczucia bezpieczeństwa jego użytkownikom, nie tylko najemcom i ich gościom, ale również pracownikom firm świadczących różnego rodzaju usługi na potrzeby budynku biurowego. Aby zminimalizować ryzyko zakażenia i rozprzestrzeniania się wirusa, wprowadzono procedury bazujące na

rekomendacjach Ministerstwa Zdrowia i Głównego Inspektora Sanitarnego, głównie w zakresie ograniczenia skupisk ludności, zachowania zasady dystansu społecznego, stosowania maseczek ochronnych oraz częstego i właściwego mycia rąk. Zadaniem zarządców nieruchomości było nie tylko wdrożenie tych reguł, ale również kontrola ich respektowania przez osoby poruszające się po częściach wspólnych nieruchomości. Procedury zostały przekazane najemcom, a poszczególne zasady postępowania dodatkowo umieszczono na plakatach i ulotkach w widocznych miejscach przed wejściami do budynków, w recepcjach, holach windowych i na innych powierzchniach wspólnych.

Obecnie niezwykle istotną rolę pełni polityka informacyjna. Najemcy powinni znać wszystkie obostrzenia obowiązujące w budynku, powinni być również poinformowani o wszelkich działaniach optymalizacyjnych zarządcy nieruchomości, mających na celu uzyskanie oszczędności w związku z mniejszym obciążeniem budynku. Najemcy natomiast są zobowiązani informować zarządcę o wszystkich potencjalnych i potwierdzonych przypadkach zachorowania na COVID-19 wśród ich pracowników lub gości, tak aby zarządca mógł podjąć niezbędne działania.

Kolejnym działaniem, które wpłynęło na poczucie bezpieczeństwa pracowników, było podwyższenie reżimu sanitarnego poprzez zwiększenie częstotliwości sprzątnięcia powierzchni wspólnych, ogólnodostępnych toalet i miejsc często dotykanych, takich jak np. poręczy, klamek, uchwytów czy przycisków w windach. Do dezynfekcji tych pomieszczeń używa się obecnie specjalnych, certyfikowanych preparatów. Dodatkowo na powierzchniach wspólnych umieszczone zostały stacje do bezdotykowej dezynfekcji rąk, zawierające środki o potwierdzonej skuteczności.

Pandemia koronawirusa spowodowała, iż właściciele nieruchomości coraz częściej korzystają z nowoczesnych technologii. Popularne stały się aplikacje mobilne, które umożliwiają najemcom bezdotykowe przemieszczanie się po budynku. Dzięki nim nie potrzebujemy już karty dostępu, wystarczy telefon, za pomocą którego przejdziemy przez bramki lub przywołamy windę. W aplikacji najemcy znajdą również informacje na temat bieżącej sytuacji i obostrzeń obowiązujących w budynku. W przypadku stwierdzonego zachorowania, zarządca nieruchomości wykorzysta aplikację do powiadomienia najemców o planowanej dezynfekcji budynku.

”

Pojawienie się pierwszych przypadków koronawirusa w budynkach biurowych spowodowało radykalną zmianę podejścia zarządców i właścicieli nieruchomości. Ich uwaga skupiona jest przede wszystkim na zapewnieniu poczucia bezpieczeństwa jego użytkownikom.



WELLBEING - co to oznacza?

Instytut Gallupa wraz z firmą Healthways określił pięć kluczowych elementów, będących swego rodzaju drogowskazem, które zapewniają poczucie zadowolenia i spełnienia zarówno w życiu codziennym, jak i zawodowym. Są to:

- **sens** (purpose): chęć do realizacji celów zawodowych, lubienie tego, co się robi,
- **relacje** (social): przyjazna atmosfera, dobry kontakt ze współpracownikami opierający się na wzajemnej życzliwości, szczerości i otwartości, a także zaufaniu,
- **finanse** (financial): poczucie stabilizacji i bezpieczeństwa finansowego, ale też przekonanie, że wynagrodzenie jest adekwatne do pełnionych obowiązków,
- **społeczność** (community): wspólnotowość w miejscu pracy, poczucie dumy z bycia częścią firmy, więź ze współpracownikami,
- **stan fizyczny** (physical): dobre zdrowie i zasoby energii pozwalające na codzienną aktywność plus zdrowe odżywianie.

WELLBEING W BUDYNKACH BIUROWYCH

”



MAGDALENA OKSAŃSKA
DYREKTOR DZIAŁU ZARZĄDZANIA
NIERUCHOMOŚCIAMI COMPLIANCE
KNIGHT FRANK

Coraż częściej spotkać można opinie, że nieodpowiednie biuro negatywnie wpływa na efektywność pracy. Wiele osób narzeka na pracę na powierzchni typu „open space”, ponieważ powszechne już od lat otwarte biura nie zapewniają spokoju, możliwości pracy w skupieniu, ani nawet odrobiny prywatności. W konsekwencji, wielu pracodawców dąży obecnie do takiego zorganizowania biura i atmosfery w miejscu pracy, aby pozytywnie wpływały na samopoczucie przebywających w nim pracowników w myśl zyskującego na popularności trendu „wellbeing”.

Instytut Gallupa wraz z firmą Healthways określił pięć kluczowych elementów, będących swego rodzaju drogowskazem, które zapewniają poczucie zadowolenia i spełnienia zarówno w życiu codziennym, jak i zawodowym. Są to: **sens, relacje, finanse, społeczność, stan fizyczny**. W zasadzie niemożliwe jest osiągnięcie poczucia dobrostanu w tych wszystkich pięciu elementach. Jednak, jak dowodzą wszelkie badania, zadowolony i zdrowy pracownik jest bardziej efektywny i chętny do podejmowania wyzwań, dlatego wielu pracodawców poszukuje rozwiązań wpisujących się w trend „wellbeing” również w biurach.

Należy oczekiwać, że biurowce oferujące szeroko rozumiane udogodnienia i usługi, które mają na celu

promocję zdrowia i poprawę samopoczucia będą zdecydowanie wyżej cenione przez najemców.

Przyszłością sektora biurowego są certyfikaty, takie jak WELL, LEED i BREEAM, które stawiają na jakość przestrzeni do pracy i określają komfort człowieka przebywającego w danym budynku.

W budynkach biurowych już przed pandemią aranżowane były specjalne przestrzenie umożliwiające aktywny odpoczynek w przerwach pomiędzy kolejnymi zadaniami. Organizowane były zajęcia edukacyjne dotyczące zdrowia, sprawności fizycznej, diety, a także propagowane programy prozdrowotne. Niektórzy właściciele budynków proponowali zajęcia jogi lub inne aktywności sportowe przed lub po godzinach pracy biur. Popularne stały się także masaże organizowane w trakcie pracy, czy to przez najemców, czy też przez właścicieli i zarządców biurowców. W warunkach licznych obostrzeń sanitarnych część z tych inicjatyw musi pozostać zawieszona, jednak z pewnością jest to oferta, która będzie rozszerzana, bo w przypadku „wellbeing”, który dotychczas traktowany był jako zauważalny trend, moda będzie powoli stawała się normą.

Nasuwa się wobec tego pytanie: co zatem znaczy wellbeing w czasie pandemii COVID-19?

Jednym z niekwestionowanych warunków poczucia dobrostanu przez pracownika, mających wpływ na jego prawidłowe funkcjonowanie psychiczne, jest poczucie bezpieczeństwa w miejscu pracy. W dobie pandemii oznacza to przede wszystkim możliwość elastycznej pracy z dowolnego miejsca. Jeżeli jest to praca w biurze, to z zachowaniem szczególnych zasad bezpieczeństwa i poczuciem, że pracodawca o nie dba, zaczynając od obiektu, w którym znajduje się biuro, a kończąc na stanowisku pracy. Istotne jest zastosowanie specjalnych procedur, stosowanie ich oraz pilnowanie, aby wszyscy ich przestrzegali. Stworzone wcześniej w budynku biurowym specjalne miejsca odpoczynku, odstresowania czy aktywności fizycznej w grupie nie sprawdzą się w zaostrożonych warunkach sanitarnych, natomiast wszelkiego rodzaju szkolenia i programy propagowania zdrowego odżywiania i zdrowego trybu życia dla pracowników biur mogą być kontynuowane nawet w warunkach pracy zdalnej czy też łącznej.

”

Biurowce oferujące szeroko rozumiane udogodnienia i usługi, które mają na celu promocję zdrowia i poprawę samopoczucia będą zdecydowanie wyżej cenione przez najemców.

ASPEKTY TECHNICZNE W BIUROWCU

”



URSZULA ŁUSZPIŃSKA
DYREKTOR TECHNICZNY
PROPERTY MANAGEMENT
KNIGHT FRANK

W wyniku zmian w sektorze biurowym spowodowanych pandemią COVID-19 polski rynek nieruchomości komercyjnych stanął na rozdrożu i wydaje się, że to najemcy określą jego dalszy obraz. Rolą właścicieli nieruchomości jest wskazanie kierunków, zaprezentowanie bezpiecznych pomysłów i rozwiązań, które pozwolą wrócić do biur i pracować efektywnie i zespołowo.

Rynek podsuwa wiele pomysłów w tym zakresie przy zachowaniu wskazanego dystansu społecznego i sposobów poruszania się po biurze w strefach o zwiększonym zagrożeniu. Najemcy mają do wyboru wiele opcji, których zastosowanie zależy od rodzaju prowadzonej działalności. Wydzielanie indywidualnych pokoi, zwiększanie odstępu między pracownikami biurowymi czy wprowadzanie rotacyjnej pracy w poszczególnych zespołach to wybrane z nich.

W tej chwili dla większości użytkowników ważnym elementem jest posiadanie biura, którego przebudowę, zmianę aranżacji, przestawienie biurek lub wydzielenie stref dla poszczególnych grup osób można wykonać w prosty sposób, bezwzględnie oraz w krótkim czasie przy założeniu niskiego budżetu.



”

Przed właścicielami nieruchomości stoi szereg zadań w zakresie dostosowania budynków do zmieniających się oczekiwań najemców.

Osiągnięcie takiego rozwiązania wymaga na wstępie zaprojektowania powierzchni biurowej, która będzie przygotowana w aspekcie infrastruktury technicznej, czyli systemów wentylacji i klimatyzacji, systemu sygnalizacji pożarowej, sieci komputerowych i gniazd zasilania elektrycznego. Przy takim projekcie wprowadzenie zmian np. w ustawieniu przegród nie będzie wywoływać konsekwencji w systemach instalacyjnych.

Należy podkreślić, że w obecnych warunkach, wobec zmian jakie rynek wymusza na właścicielach budynków, to biura z możliwością elastycznej aranżacji stają się najbardziej pożądanym rozwiązaniem, choć wiemy, że ich przygotowanie nie jest proste i dla wszystkich użytkowników jednakowe. Specyfika prowadzonej działalności, niezbędne spotkania zespołów projektowych, praca indywidualna poszczególnych pracowników, ich motywowanie, jak również wymiana informacji, aby wspólnie działać w aspekcie całego przedsięwzięcia, nie pozwalają na eliminację powierzchni biurowej. Jednak to właściciel budynku musi zadbać o to, aby najemca miał poczucie, że wynajmowana przez niego powierzchnia jest bezpieczna. Zachowanie odpowiednich procedur i standardów pozwala na uzyskanie bezpiecznego biura. Na rynku dostępne

są różnego rodzaju rozwiązania wykończeniowe z zastosowaniem materiałów antybakteryjnych, antywirusowych, umożliwiających czyszczenie środkami chemicznymi, ale nie widzimy na chwilę obecną dużego zainteresowania wprowadzaniem tych rozwiązań na powierzchniach biurowych.

Odnosząc się z kolei do budynku, w przyszłości szczególna waga będzie przywiązywana do jakości powietrza, dlatego w niektórych przypadkach właściciele budynków mogą być zmuszeni do poniesienia dodatkowych kosztów związanych z poprawą wydajności systemu wentylacji czy klimatyzacji. Przewiduje się również wzrost popularności bezdotykowych rozwiązań projektowanych w budynkach, stosowanych m.in. w windach, urządzeniach, drzwiach, itp.

Aby ograniczyć przemieszczanie się obsługi budynku na powierzchniach wspólnych wymagających częstej dezynfekcji (np. w windach lub w lobby), jako okresowe rozwiązanie wspomagające można zastosować lampy emitujące światło UV. Promienie ultrafioletowe wykorzystywano do tej pory głównie w placówkach medycznych i innych miejscach, gdzie mogło dojść do zakażenia pneumokokami czy gronkowcem, lecz

w trakcie epidemii COVID-19 lampy UV znajdują zastosowanie również w obiektach komercyjnych.

Biuro to nie tylko budynek i powierzchnia najmu, to także otoczenie, czyli teren zewnętrzny, hole, miejsca parkingowe i stanowiska dla rowerów, których lokalizacja i zapotrzebowanie aktualnie się zmienia.

Przed właścicielami nieruchomości stoi szereg zadań w zakresie dostosowania budynków do zmieniających się oczekiwań najemców, choćby zwiększanie liczby stanowisk dla rowerów. Spodziewamy się jednak, że w najbliższych miesiącach zmiany będą zachodziły powoli, gdyż większość z nas pracuje zdalnie. Dopiero przyszły rok pokaże nam docelowe oczekiwania, dlatego można się do tego wcześniej przygotować.

”

Zachowanie odpowiednich procedur i standardów pozwala na uzyskanie bezpiecznego biura.

ROZWIĄZANIA HYBRYDOWE

”



ELŻBIETA CZERPAK

DYREKTOR DZIAŁU BADAŃ RYNKU
KNIGHT FRANK

Część pracodawców od lat eksperymentowała z elastycznymi rozwiązaniami i oferowała pracę zdalną w różnych konfiguracjach. Jednak wymuszona pandemią praca zdalna na masową skalę trwająca kilka miesięcy będzie czynnikiem długoterminowej zmiany i przyspieszy rozpowszechnienie się elastycznego modelu pracy. Za tą hipotezą przemawiają również wyniki ankiety przeprowadzonej przez Knight Frank, w której 79% spośród ponad 1.800 respondentów jest zdania, że po pandemii COVID-19 chciałoby pracować w modelu łączącym pracę zdalną z pracą z biura. Jedynie 9% ankietowanych wybrałoby pracę z domu, a 12% pozostałoby przy dotychczasowym modelu pracy wyłącznie w biurze.

Testowanie nowych rozwiązań i wypracowanie nowego modelu pracy dla firmy to proces długotrwały. W rezultacie, w nowej rzeczywistości biurowej na znaczeniu zyskują powierzchnie elastyczne i biura coworkingowe. Wynika to nie tylko z faktu, że wpisują się one w nowoczesne sposoby pracy, ale ze względu na możliwość elastycznego reagowania w okresie wypracowywania nowych rozwiązań i niepewności gospodarczej. Aktualnie wiele firm nie jest w stanie określić swojego przyszłego zapotrzebowania na powierzchnię biurową. Dopiero przygotowują się one do zmian dotychczasowego modelu pracy lub nie wiedzą jak ich potrzeby zmienią się w nowych realiach, dlatego nie chcą podejmować długoterminowych zobowiązań podpisując wieloletnie umowy najmu. To sprawia, że powierzchnia elastyczna staje się dla wielu najemców atrakcyjniejszą propozycją, która pozwala im na dostosowanie umowy do indywidualnych potrzeb.

W ostatnich latach obserwowaliśmy bardzo szybki

rozwój sektora biur coworkingowych w Polsce. Międzynarodowi operatorzy otwierali kolejne biura w Warszawie i miastach regionalnych, przyciągając start-upy, freelancerów czy mniejsze firmy doceniające elastyczne warunki najmu. Przestrzeń coworkingowa pozwala firmom szybko reagować na zmiany rynkowe dostosowując liczbę miejsc pracy do bieżących potrzeb. Pandemia pokazała, że szczególnie w okresie spowolnienia na rynku ta elastyczność zyskuje na znaczeniu nie tylko w przypadku małych podmiotów. Większe firmy również zaczynają rozważać uwzględnienie elastycznych przestrzeni jako części swojej holistycznej strategii dotyczącej nieruchomości, aby zmniejszyć koszty lub szukać biur satelitarnych bez dużych początkowych inwestycji kapitałowych.

Nowa sytuacja rynkowa będzie skłaniała niektóre firmy do stosowania modelu hybrydowego, który zakłada łączenie długoterminowej umowy najmu biura z krótkoterminowym wynajmem przestrzeni coworkingowej oferując pracownikom możliwość pracy zdalnej. Patrząc w przyszłość, oczekuje się, że liczba pracowników zdalnych w erze po pandemii może znacząco wzrosnąć, a więc popyt na elastyczne miejsca pracy będzie coraz większy.

W rezultacie, biura coworkingowe, których operatorem jest właściciel budynku, mogą stać się atutem wyróżniającym budynek. Wynajmujący, posiadając własną markę przestrzeni coworkingowej i samodzielnie zarządzając tą przestrzenią, są w stanie obsługiwać najemców w bardziej zindywidualizowany sposób i zapewnić im szerszy zakres usług. Posiadając biuro coworkingowe w budynku, wynajmujący może również oferować pozostałym najemcom udogodnienia dostępne dla użytkowników powierzchni elastycznej, podnosząc tym samym atrakcyjność wynajmowanej powierzchni.

Zdolność wynajmujących do prowadzenia własnej marki coworkingowej pomoże im nie tylko wyróżnić się na konkurencyjnym rynku, ale także przygotować się na kolejną falę popytu ze strony operatorów elastycznych przestrzeni do pracy. Oczekujemy, że w nowych realiach rynkowych elastyczność oferty stanie się kluczowym czynnikiem przy wyborze powierzchni biurowej w przyszłości.

”

**W nowych realiach
rynkowych elastyczność
oferty stanie się kluczowym
czynnikiem przy wyborze
powierzchni biurowej
w przyszłości.**





ZMIANY W OFERCIE BIUROWCÓW - SPACE-AS-A-SERVICE

”



MARTA SOBIESZCZAK
PRODUCT MANAGER
DORADZTWO STRATEGICZNE EMEA
KNIGHT FRANK



obecna sytuacja na rynku biurowym wymusza na właścicielach budynków zmianę sposobu, w jaki współpracują ze swoimi najemcami. Konieczność budowania pozytywnego doświadczenia klienta (customer experience) zaczyna obowiązywać także w tych obszarach, w których do tej pory nie było to takie oczywiste. Ta zmiana warunków rynkowych zaczęła wymagać od właścicieli nieruchomości nie tylko większego zaangażowania w tworzenie przestrzeni, która spełni oczekiwania najemców, ale także kreowania całego wachlarza usług, jakie tę przestrzeń wspierają. Taki rodzaj modelu biznesowego opartego na dodawaniu usług do wynajmowanej powierzchni w miarę potrzeb określa się mianem Space-as-a-Service. Przykładem tego typu rozwiązań są przestrzenie coworkingowe, które oprócz samej powierzchni oferują najemcom szereg innych usług, zdejmując z najemców konieczność zapewnienia ich sobie we własnym zakresie.

Do usług proponowanych najemcom przez właścicieli należą np. zapewnianie stałego wsparcia IT, wyposażanie przestrzeni w meble i inne niezbędne urządzenia (stały dostęp do sieci wi-fi, drukarek,

faxu, etc.) czy zapewnienie obsługi gości lub odbioru i wysyłki poczty przez zatrudnionych pracowników recepcji. Zakres usług, z których najemcy korzystają, jest zwykle uzgadniany indywidualnie, ale to spektrum oferowanych przez właściciela możliwości wyróżnia jego ofertę spośród innych.

Podobnie jak w innych sektorach, przyszłość branży nieruchomości biurowych oprze się na wymogu wykreowania budynku jako przestrzeni wyjątkowego doświadczenia użytkownika (great user experience), w którym właściciel nieruchomości oprócz wynajmowania przestrzeni najemcom zadba o nich m.in. poprzez przygotowanie szerokiej oferty usługowej.

Mogą mu w tym pomóc coraz bardziej zaawansowane rozwiązania technologiczne dostarczające dane do analizy, w których często upatruje się kluczowej roli w budowaniu przewagi konkurencyjnej. Stanowią one w dzisiejszych czasach źródło niezwykle wartościowych informacji wspierających właścicieli budynków w redefinicji modelu biznesowego w kierunku Space-as-a-Service.

Jakie zatem kroki powinien podjąć właściciel nieruchomości, który ma świadomość, że bez zmiany

statusu quo i przeformułowania strategii dla budynku nie jest w stanie w dłuższej perspektywie sprostać wyzwaniom rynkowym? Bez zrozumienia potrzeb, oczekiwań i problemów obecnego najemcy nie będzie możliwości znalezienia odpowiednich i potrzebnych mu rozwiązań.

W tej fazie, będącej dobrze przygotowanym metodologicznie badaniem jakościowym, powinien się znaleźć czas zarówno na pogłębione wywiady z przedstawicielami kluczowych najemców, jak również na poznanie opinii zarządcy budynku oraz badanie przeprowadzone wśród pracowników najemcy.

Jednocześnie, przeprowadzenie badania danych z systemów budynkowych pomoże lepiej zrozumieć funkcjonowanie przestrzeni i doświadczenia pracowników z nią związanych, aby wychwycić te elementy, które negatywnie wpływają na satysfakcję użytkownika z przestrzeni biurowej. Nową strategię należy wypracować w oparciu o trendy i inne rozwiązania rynkowe, a także wizję właściciela i, co kluczowe, preferencje najemców. Można także rozważyć kolejne działania, które powinny zostać podjęte, aby doświadczenie użytkownika budynku (user experience) stale utrzymywało się na wysokim poziomie. Warto pamiętać, że z pomocą przychodzą nam technologia i narzędzia dedykowane do takich działań, które pomagają stale monitorować i analizować doświadczenie klienta w oparciu o dostępne źródła danych.

Posiadając dobrze przemyślaną strategię i bieżący monitoring satysfakcji użytkowników budynku, właściciele istniejących budynków będą w stanie konkurować z takimi wyzwaniami rynkowymi jak wysoka podaż nowych przestrzeni biurowych czy intensywny rozwój rozwiązań coworkingowych.

”

Podobnie jak w innych sektorach, dzisiaj, przyszłość branży nieruchomości biurowych oprze się na wymogu wykreowania budynku jako przestrzeni wyjątkowego doświadczenia użytkownika (great user experience), w którym właściciel nieruchomości oprócz wynajmowania przestrzeni najemcom zadba o nich m.in. poprzez przygotowanie szerokiej oferty usługowej.



PODNAJEM W BUDYNKU BIUROWYM SZANSĄ CZY ZAGROŻENIEM DLA WYNAJMUJĄCEGO?

”



MONIKA SUŁDECKA-KARAŚ
PARTNER, DYREKTOR REGIONALNY
KNIGHT FRANK

Skutki pandemii COVID-19 dotknęły niemal wszystkie branże. Rynek biurowy również przechodzi perturbacje na różnych płaszczyznach i musi dostosować się do nowych realiów. Jedną z nich jest kwestia podnajmu, który nie jest nowym zjawiskiem na rynku biurowym, jednak dotychczas nie był badany w takim aspekcie jak obecnie, ponieważ miał charakter niszowy. Zauważalne zainteresowanie tą formą najmu oraz wzrost liczby takich transakcji skłonił do bardziej szczegółowej analizy skali podnajmu, aby w bliskiej przyszłości określić, czy ten trend jest tymczasowy, czy jednak długotrwały.

Ze względu na elastyczną długość umowy podnajem jest na pewno atrakcyjną alternatywą dla najemców aktualnie poszukujących powierzchni biurowych. Dla najemcy, który oferuje podnajem swojej powierzchni, jest to możliwość przede wszystkim ograniczenia kosztów związanych z najmem biura.

Dla wynajmującego podnajem może oferować zarówno szanse, jak i stanowić zagrożenie. Te pierwsze można obserwować w sytuacji, kiedy biurowiec jest wynajęty w całości lub prawie w całości. W tym

przypadku podnajem jest szansą na pozyskanie nowego najemcy na dłuższy okres w przyszłości. Jednocześnie jest wyciągnięciem ręki w stronę obecnego najemcy, który zgłasza potrzebę podnajmu swojej powierzchni, więc służy również utrzymaniu dobrych relacji z najemcą. Bez względu na powody kierujące najemcą, finalna zgoda na podnajem należy do wynajmującego. Indywidualne zapisy w umowach mogą wykluczyć podnajemcę, którego działalność zbiega się z profilem innego najemcy.

Podnajem może być postrzegany jako zagrożenie w przypadku biurowców, w których znaczna część powierzchni jest wciąż dostępna na wynajem, a najemca decyduje się podnająć swoje biuro za kwotę niższą niż ta oferowana przez wynajmującego. Taka sytuacja wpłynie negatywnie na odbiór rynkowej stawki czynszu, którą oferuje właściciel.

Aby zabezpieczyć interesy wynajmującego i uniknąć spornych kwestii w przyszłości potrzebne są odpowiednie zapisy w umowach najmu, o które trzeba zadbać już na etapie negocjacji.

Dotychczas zapisy w umowach poświęcone tematowi podnajmu były umieszczane w formie

mniej lub bardziej szczegółowych klauzul, które dla bezpieczeństwa musiały się w takich dokumentach znaleźć. Jeszcze kilka miesięcy temu, kiedy potrzeba podnajmu była uznawana za sytuację wyjątkową, a co za tym idzie występującą rzadko, umowy nie zawierały szczegółowych wyjaśnień dotyczących tego tematu, co dzisiaj może powodować konflikty na linii najemca-wynajmujący. Dlatego wynajmujący powinni przeanalizować zapisy w obecnych umowach, aby przygotować się na procesy renegotjacji kontraktów z bliskimi datami zakończenia, oraz aby wprowadzić nowe zapisy w przyszłych umowach. W takim przypadku warto by w nowej umowie najmu znalazł się szczegółowy zapis o minimalnej stawce czynszu w przypadku podnajmu.

”

**Ze względu na elastyczną
długość umowy podnajem jest na
pewno atrakcyjną alternatywą
dla najemców aktualnie
poszukujących powierzchni
biurowych.**

NOWE TECHNOLOGIE W BUDYNKU BIUROWYM

”



MARTA SOBIESZCZAK

PRODUCT MANAGER
DORADZTWO STRATEGICZNE EMEA
KNIGHT FRANK



Wpływ nowych technologii na zmieniające się środowisko pracy będzie jeszcze bardziej odczuwalny niż dotychczas, a skala ich wykorzystania będzie uzależniona od branży, jednak zmiany z pewnością nie ominą sektora biurowego. Czego możemy się spodziewać w biurach?

W ostatnich latach coraz więcej deweloperów i firm doradczych z sektora biurowego nawiązywało współpracę ze start-upami z sektora proptech, aby rozwijać innowacyjne rozwiązania do zastosowania w budynkach komercyjnych. Efektami tej współpracy są m.in. rosnące możliwości personalizacji miejsc pracy przy zastosowaniu tzw. smart solutions, technologii IoT i aplikacji mobilnych obsługujących m.in. kontrolę dostępu do budynku czy zarządzanie miejscami parkingowymi.

Branża proptech koncentrowała się przede wszystkim na poszukiwaniu rozwiązań, które wpływają na podniesienie komfortu użytkowników, a jednocześnie obniżają koszty eksploatacji budynku. Należą do nich m.in. czujniki, które adekwatnie do potrzeb dostosowują oświetlenie wewnętrzne i temperaturę w pomieszczeniu, żaluzje, które ustawiają się zgodnie z kierunkiem promieni słonecznych, czy kamery telewizji przemysłowej, które w połączeniu z analizą obrazu i automatyką budynków wpływają na

bardziej efektywne wykorzystanie zasobów. Prawdziwą rewolucją będzie jednak połączenie tych systemów w całość, co przyczyni się do poprawy bezpieczeństwa, efektywności i funkcjonalności nowoczesnych biur.

Nowe biurowce projektowane jako budynki inteligentne mają istotną przewagę nad projektami starszego typu. Rozwiązania technologiczne w nich zastosowane, które teraz ułatwiają zarządzanie budynkiem w czasie pandemii, były bowiem uwzględniane już na etapie planowania inwestycji. Jednak dla budynków starszego typu, których właściciele dopiero otwierają się na nowe rozwiązania, jest również sporo propozycji, które mogą znacząco wpłynąć na poprawę standardu bezpieczeństwa.

W obliczu pandemii COVID-19 i związanych z nią obostrzeń, zakres poszukiwanych funkcjonalności nieco się zmienił i objął również kwestie bezpieczeństwa użytkowników budynków. W nowej rzeczywistości nowoczesne technologie coraz częściej pojawiające się w biurach pomagają zachować bezpieczeństwo i niwelować skutki rozprzestrzeniania się wirusa. Za pomocą technologii Bluetooth istnieje możliwość prześledzenia ścieżki osoby, u której wykryto zakażenie, oraz zidentyfikowania osób, z którymi miała kontakt.

Na popularności aktualnie zyskują między innymi systemy

umożliwiające bezdotykowe poruszanie się w przestrzeni, wykorzystujące np. czytniki kodów QR wyświetlanych w telefonach użytkowników, czy aplikacje, z których mogą korzystać pracownicy biur, dające możliwość bezkontaktowej rejestracji gości w recepcji budynku. Dzięki temu można ograniczyć bezpośrednie kontakty między użytkownikami, co więcej, możliwe jest uzyskanie deklaracji zdrowia odwiedzających. Goście zapraszani przez najemców otrzymują mailowo powiadomienia ze szczegółami spotkania, instrukcjami korzystania z systemu rejestracji, czy parkingu w budynku oraz kod QR umożliwiający dostęp do wydzielonych części budynku takich jak hole windowe czy powierzchnia najemcy.

Dane budynkowe, które mogą pochodzić np. z systemu BMS, kart wejściowych, wi-fi, czujników czy beaconów, mogą być również wykorzystane do szerszej analizy. Dzięki informacjom zebranych za pośrednictwem nowych rozwiązań można nie tylko lepiej zrozumieć jak jest wykorzystywana przestrzeń w budynku i jak można zoptymalizować jej wykorzystanie, ale można też wskazać, które elementy systemów nie działają prawidłowo i które z nich należy poprawić.

Do tej pory inwestorzy coraz chętniej wprowadzali w swoich nieruchomościach innowacyjne rozwiązania

technologiczne głównie ze względu na poprawę efektywności zużycia zasobów oraz wygodę użytkowników. Obecnie do kluczowych czynników dołączyło bezpieczeństwo użytkowników biur.

W związku z rosnącymi wymaganiami zarówno właścicieli, jak i najemców biur można oczekiwać kontynuacji współpracy sektora biurowego i proptech, a w konsekwencji - dalszych, coraz bardziej zaawansowanych funkcjonalności w zakresie już oferowanych rozwiązań.

”

Do tej pory inwestorzy coraz chętniej wprowadzali w swoich nieruchomościach innowacyjne rozwiązania technologiczne głównie ze względu na poprawę efektywności zużycia zasobów oraz wygodę użytkowników. Obecnie do kluczowych czynników dołączyło bezpieczeństwo użytkowników biur.

KONTAKTY W POLSCE:

+22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Izabela Potrykus-Czachowicz
izabela.potrykus@pl.knightfrank.com
T-REP Karol Grejbus
karol.grejbus@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT

Monika A. Dębska-Pastakia
monika.debska@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT COMPLIANCE

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

PROJECT MANAGEMENT

Urszula Łuszczyńska
urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Badura
marta.badura@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ◆ doradztwo strategiczne,
- ◆ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ◆ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



Future of Cities
Zrównoważone
inwestycje
2020



Scenariusze dla
starszych biurowców
2019



Koszty i opłaty
eksploatacyjne
w budynkach
biurowych: 2011-2019



Less Waste w biurze
2020

Raporty Knight Frank
dostępne są na stronie
[knightfrank.com.pl/
badanie-ryнку/](http://knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/)

© Knight Frank Sp. z o.o. 2020

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.



Broszura została wydrukowana na papierze Cocoon Eco, który jest produkowany w 100% z makulatury w technologii przyjaznej dla środowiska naturalnego.