

INFORMACJA PRASOWA

Warszawa, dn. 27.07.2020

**Jak home office wpływa na rynek biurowy i efektywność pracy**

Komentuje: Bartłomiej Zagrodnik, Managing Partner/CEO w Walter Herz

**Czy firmy ograniczają ilość wynajmowanej powierzchni, by zredukować koszty? Jaki trend rysuje się na rynku biurowym?**

Firmy poszukują teraz najbardziej optymalnego dla siebie modelu pracy, jednocześnie rozpoznają swoje, rzeczywiste zapotrzebowanie na powierzchnię biurową. Weryfikują, zarówno metraż biur, ich układ funkcjonalny oraz nowe oczekiwania pracowników. Praca zdalna staje się coraz bardziej dostępna. Zmiany w aspekcie popytu uzależnione są od branży. Firmy, których model biznesowy oparty jest na procesie nie będą potrzebowały tak dużej przestrzeni, jak firmy kreatywne i podmioty innowacyjne, w których efektywność pracy uzależniona jest od komunikacji międzyludzkiej, interakcji i wymiany pomysłów.

Trudno jeszcze mówić o trendzie, ponieważ część firm, głównie globalne korporacje nie wróciły do biur. Firmy badają sytuację, analizują środowisko pracy, by stworzyć nowy, jak najlepszy model pracy, przeprojektować biura i dostosować je do obecnych warunków. W niektórych przypadkach wyniki analiz pokazują, że zajmowana obecnie powierzchnia biurowa jest wręcz za mała, aby spełnić nowe wymogi BHP i zapewnić pracownikom bezpieczeństwo. Firmy, które nadal pozostają na home office ponoszą dodatkowe koszty, związane z przeprowadzaniem online nowych szkoleń BHP, zapewnianiem pracownikom odpowiednich do pracy w domu biurek, krzeseł, czy pokryciem kosztów prądu i internetu.

**Czy firmy planują szerzej utrzymać na stałe system pracy zdalnej? Jak to przełoży się na aranżację biur?**

Praktycznie wszyscy najemcy coraz chętniej będą dopuszczać teraz pracę zdalną w różnych modelach i zróżnicowanych systemach pracy. Firmy zmierzają do zmniejszenia wielkości zajmowanej powierzchni biurowej i prawdopodobnie częściej będą wprowadzać system hotdesking’ów, czyli stanowisk pracy rotacyjnej. Biura w wielu firmach pełnić będą teraz przede wszystkim funkcję miejsca spotkań biznesowych oraz wymiany poglądów zespołu i właśnie w te stronę szło będzie projektowanie i organizacja przestrzeni.

Widoczny jest również trend, związany z tym, że biznes coraz bardziej otwiera się na videokonferencje. W ten sposób standardowo organizowane są teraz spotkania z klientami i kontrahentami, choć przed wirusem większość firm wolała robić biznes organizując spotkania bezpośrednie. Stąd teraz w przestrzeniach biurowych tworzonych jest coraz więcej mini salek, budek telefonicznych i boksów, w których pracownicy mogą w zaciszu odbywać videocalle.

**Jakie czynniki są dziś decydujące przy wyborze biura?**

Na rynku biurowym wyraźnie zauważalna jest obecnie tendencja związana z poszukiwaniem oszczędności. Firmy coraz powszechniej korzystają z możliwości, jakie daje home office. Biura natomiast stają się ostoją bezpieczeństwa, a to sprawia że oczekiwania techniczne i funkcjonalne odnośnie wynajmowanej powierzchni są jeszcze wyższe.

Z przeprowadzonych przez nas ostatnio badań, w których wzięło udział kilkaset firm wynika, że pracodawcy stawiają przede wszystkim na bezpieczeństwo w biurze, jak również elastyczne i funkcjonalne rozwiązania do pracy, jak np. system hot desk. Wdrażają również procedury wiążące się z pracą zdalną i home office, najczęściej w układzie tygodniowym 2/5 czy 3/5.

Kluczowym czynnikiem przy wyborze biura jest dziś przede wszystkim możliwość wdrażania rozwiązań zwiększających bezpieczeństwo sanitarne w przestrzeni pracy. A przy tym, jeszcze bardziej niż wcześniej na plan pierwszy wysuwa się aspekt lokalizacji nieruchomości biurowych i ich dostępność komunikacyjna.

**Jakie efekty przynoszą renegocjacje umów? Czy najemcy i wynajmujący znajdują porozumienie?**

Wszyscy uczestnicy rynku aktywnie przyglądają się rozwojowi sytuacji. Jak zwykle pojawia się pewna ilość spekulantów. Mam jednak odczucie, że rynek dąży do równowagi i stabilizacji. Najemcy starają się uzyskać oszczędności na czas, kiedy biura nie będą w pełni wykorzystane. Wynajmujący zaś w zamian za upusty oczekują przedłużenia okresu najmu. Prowadzone obecnie różnego rodzaju dyskusje i negocjacje znajdują szereg wspólnych rozwiązań w zakresie obniżki opłat, rozłożenia płatności, czy wydłużenia kontraktów oraz rozłożenia w czasie określonych zachęt.

Firmy, które redukują zatrudnienie i starają się obniżyć koszty próbują z kolei podnająć część biur, jeśli pozwalają na to warunki umowy lub godzi się właściciel. Część firm, którym kończą się umowy najmu rozpatruje teraz także bardziej ekonomiczne lokalizacje. Rośnie również zainteresowanie hybrydowym modelem najmu, łączącym tradycyjny wynajem z biurami serwisowanymi.

**Czy najemcy w większym zakresie korzystają z przestrzeni coworkingowych?**

Wydaje się, że najemcy częściej niż z przestrzeni coworkingowych korzystać będą z biur serwisowanych, które dają możliwość pracy w znanym, wyizolowanym otoczeniu. Wynika to z potrzeby większego bezpieczeństwa. Praca we własnym biurze ma wiele zalet, stymuluje wymianę poglądów i kreatywność, z czego firma uzyskuje najwięcej.

**Czy firmy planują przerzucenie bezpośrednich spotkań służbowych na komunikatory?**

Relacje służbowe, które jeszcze niedawno wydawały się być nie do zrealizowania zdalnie, w trybie online obecnie są w ten sposób nawiązywane standardowo. Dziś większość takich działań wykonuje się zdalnie, bez spotkań. Przyśpiesza to prace nad różnymi projektami i jest bardziej wygodne. Pozwala również pracować wspólnie zespołom rozproszonym w różnych regionach kraju. Teamy wykorzystują dziś rozwiązania, które dotąd nie były spotykane.

**W jakim stopniu COVID-19 wpłynie na rynek biurowy w Polsce? Czy spadną stawki za wynajem? W jakim kierunku będzie rozwijał się segment?**

Krajowe rynki biurowe, na których wcześniej brakowało wolnej powierzchni, dążą do większej równowagi poprzez rosnący poziom pustostanów. Najemcy mają coraz większy wybór powierzchni. Można zauważyć również większą dbałość o relacje.

Wydaje się, że najmniej dotkliwie spadek popytu na biura odczuje Warszawa. Świadczy o tym duża ilość prowadzonych obecnie renegocjacji umów najmu krótko i średnioterminowych.

W przypadku projektów spekulacyjnych proces komercjalizacji będzie dłuższy. Większość budów prowadzona jest terminowo, ale banki wyraźnie usztywniają politykę, jeśli chodzi o finansowanie nowych projektów deweloperskich. Prawdopodobnie więc w nadchodzących latach, po oddaniu inwestycji będących dziś w realizacji, przyrost podaży na rynku biurowym zdecydowanie się obniży.

Czasowy spadek zapotrzebowania na powierzchnię i wzrost poziomu pustostanów nie przyniesie jednak najprawdopodobniej destabilizacji na rynku biurowym w dłuższej perspektywie. Optymizmem napawa fakt, że duże międzynarodowe fundusze wciąż zainteresowane są inwestowaniem w nieruchomości biurowe w Polsce. Zaskakująco dobrym wynikiem pod tym względem zamknęło się pierwsze półrocze br.

Ceny za wynajem powierzchni na rynku biurowym w najbliższym czasie będą spadać. Na ogół nie będzie dotyczyło to jednak stawek wywoławczych, ale czynszu efektywnego, który będzie obniżany dzięki rozbudowanym pakietom zachęt. Obniżki ceny za metr widoczne są natomiast w budynkach starszej generacji. Obserwujemy też spadek cen budowlanych dla prac aranżacyjnych.

Komentuje: Magdalena Zagrodnik, Business Partner w Walter Herz

**Jakie systemy pracy najczęściej wdrażają teraz firmy?**

W czerwcu rozpoczęły się powroty pracowników do biur. Najczęściej stosowanym rozwiązaniem jest połączenie pracy zdalnej ze stacjonarną. Jedne firmy całkowicie powróciły do biur, inne funkcjonują w systemie dwuzmianowym, żeby zredukować ryzyko zakażenia i nie dopuścić by wszyscy pracownicy musieli poddać się kwarantannie. A część firm w ogóle nie wróciła do biur i prawdopodobnie do końca tego roku nie wróci. Podejmowane decyzje, dotyczące formy pracy związane są z profilem firm oraz rodzajem prowadzonego biznesu.

Pracodawcy są teraz na etapie badania efektywności i skutków, jakie przynosi home office. W kontrolowaniu pracy świadczonej zdalnie pomagają nowoczesne systemy monitorujące prace ludzi, weryfikujące ruch w określonych systemach i czas logowania się pracowników. Natomiast jeszcze większe znaczenie zyskuje teraz People Management. Kadra managerska, która będzie potrafiła online zadbać o morale pracowników, zmotywować do pracy i sprawić, by zespół nadal był jednością

W wielu firmach eksperyment związany z pracą zdalną nie sprawdził się. Chodzi głównie o czynnik ludzki i efektywność, którą niesie praca zespołowa. Niemniej, większość firm deklaruje dziś chęć częściowego przejścia na pracę zdalną i tworzenia rozproszonych zespołów. Masowo wdrażane są też systemy do komunikacji oraz aplikacje umożliwiające komunikację zdalną.

**Czy masowa praca zdalna to dobry kierunek zmian?**

W ostatnich miesiącach został na nowo zdefiniowany system pracy. Do marca br. dla większości nowoczesnych firm kluczowa była formuła work-life balance. Zgodnie z którą pracę wykonywało się w biurze, a w domu skupiało wyłącznie na życiu prywatnym. Masowe przejście na home office pokazało, że możemy też pracować w domu. Ale jednocześnie także udowodniło, jak cenna jest praca w biurze w kontekście integracji i budowania relacji z innymi pracownikami firmy. Walor społeczny pracy biurowej okazał się bardziej istotny niż wcześniej mogliśmy przypuszczać.

Ostatnie miesiące obnażyły wiele wad pracy zdalnej, które powinny być impulsem dla firm by nie stosować takiego rozwiązania na szeroką skalę, kiedy nie będzie to już wymagane ze względów zdrowotnych. Osoby pracujące w domu mają przede wszystkim większy problem z identyfikacją z firmą i nawiązaniem ścisłych relacji z zespołem. Częściej rotują, łatwiej mogą zostać przejęte przez konkurencję, bo idą w stronę niezależności jednostki, co nie sprzyja efektywności pracy.

**Jak nowy styl pracy wpływa na wydajność zespołów?**

Przez ostatnie lata biura projektowane były w sposób, który wspierał integrację między pracownikami i networking. Aranżowane były duże kuchnie, powierzchnie chilloutowe, sale spotkań. Rezygnacja z tego typu funkcjonalności, sprzyjających dobrej komunikacji i zastąpienie ich systemem home office przekłada się na mniejszą kreatywność zespołów. W biurze rodzi się duch teamu i ciekawe pomysły, które dla wielu firm są kluczowe w rozwoju. Dlatego decyzje o docelowej redukcji tradycyjnego biura i przejściu na pracę zdalną powinny być poparte dogłębnymi analizami, bo może to przynieść negatywne skutki w aspekcie biznesowym.

**Czy pracownicy chcą pozostać na home office?**

Z naszych analiz wynika, że zdecydowana większość pracowników w firmach chce powrotu do biur. Badania wykazują też, że największy kłopot z pracą zdalną mają paradoksalnie młodzi pracownicy, którzy bardziej niż inni przyzwyczajeni są do kontaktów online. To właśnie na nich home office wpływa najbardziej stresująco. Młodzi ludzie w największym stopniu potrzebują bowiem informacji zwrotnej na temat wykonywanej pracy i jasno określonych możliwości rozwoju, który jest dla nich elementem nadrzędnym. W biurze mają okazję wymieniać informacje i zdobywać wiedzę. I co nie mniej ważne, praca w społeczności firmowej wzmacnia w nich poczucie przynależności.

Część pracowników z kolei ceni sobie spokój i ciszę w domu, co pozwala im bardziej się skupić i to jest cenny feedback dla pracodawców pod kątem trendów w projektowaniu biur. I wskazówka, że open space nie zawsze będzie dobrym rozwiązaniem.

Nasz zespół już od dawna marzył o powrocie do biura i tak zdecydowaliśmy, bo wszyscy pracownicy Walter Herz byli już mocno zmęczeni pracą zdalną.

o Walter Herz

Walter Herz jest wiodącym na rynku, polskim podmiotem prowadzącym działalność w sektorze nieruchomości komercyjnych na terenie kraju. Od 8 lat firma świadczy kompleksowe i strategiczne usługi doradcze w całej Polsce. Eksperci Walter Herz doradzają inwestorom, właścicielom nieruchomości i najemcom. Firma zapewnia pełną obsługę, zarówno firmom z sektora prywatnego, jak i publicznego. Doradcy Walter Herz wspierają klientów w poszukiwaniu i wynajmie powierzchni biurowych oraz świadczą usługi doradcze przy realizacji projektów inwestycyjnych w sektorze komercyjnym i hotelowym.

Firma ma siedzibę w Warszawie oraz odziały regionalne w Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście i Łodzi. Walter Herz jest twórcą Akademii Najemcy, pierwszego w Polsce projektu, który wspiera i edukuje najemców powierzchni komercyjnych z całej Polski. Prowadzi szkolenia stacjonarne w największych miastach w kraju. W trosce o najwyższy poziom etyczny świadczonych usług wprowadziła Kodeks Dobrych Praktyk.