|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Biurowce premium nie są zagrożone | Data:  12.04.2021 | MERARI |

Biurowce premium nie są zagrożone

W biznesowej dzielnicy Krakowa, przy rondzie Matecznego funkcjonuje już 10 biurowców oferujących łącznie 88,7 tys. mkw. powierzchni komercyjnej. Obecnie trwają intensywne prace nad trzema kolejnymi inwestycjami. Czy taka podaż, ma szansę na znalezienie odbiorców w obecnych warunkach?

Wiele mówi się o tym, że rynek biurowy w wyniku pandemii zmienił się na zawsze. Możliwość zdalnej pracy w warunkach domowych jeszcze niedawno była rzadkością, dzisiaj jest już standardem. Co więcej, okazało się, że takie rozwiązanie przyniosło wiele korzyści – zarówno po stronie pracownika, jak i pracodawcy. Czy ta formuła na stałe zagości w polskich realiach? Aspekty psychologiczne, takie jak potrzeba kontaktu z innymi osobami i wyjścia z domu wydają się silniejsze od wygody pracy w systemie home-office.

Home office na krótką metę

Potwierdzeniem tych wniosków są wyniki badania „Praca z Domu 2020”, które zostało przeprowadzone przez Akademię Leona Koźmińskiego, Kinnarps Polska, Polski Instytut Środowiska Pracy oraz Pro Progressio. Wyzwaniem stają się produktywność i efektywność, podczas łączenia obowiązków zawodowych i domowych. Wiąże się to z wydłużeniem czasu pracy, co jest spowodowane zacieraniem się granic pomiędzy zadaniami zawodowymi i rodzicielskimi.

W home-office brakuje ergonomicznych warunków, które są w stanie zapewnić profesjonalne środowisko pracy. Wymagania związane z zarządzaniem zespołem rozproszonym powodują nagminne trudności komunikacyjne i utrudnienia w sprawnym obiegu informacji. Dbanie o profesjonalny wizerunek w domowych warunkach staje się wyjątkowo trudne. Pojawia się również ograniczenie prywatności, na której coraz bardziej nam zależy. Zachwianie równowagi pomiędzy pracą a życiem osobistym powoduje, że praca zdalna nigdy nie zastąpi pracy w biurze. Home-office może być rozwiązaniem na pewien czas, ale nie w perspektywie długofalowej.

Nowe standardy

Inwestorzy wbrew pozorom nie narzekają na słabe zainteresowanie powierzchniami biurowymi. – *Już teraz, nawet w tych trudnych czasach, mamy sprzedane ponad 70 procent powierzchni biurowej, a reszta jest zarezerwowana. Niedawno złożyliśmy wniosek  o wydanie pozwolenia na użytkowanie. Inwestycja wybroniła się w czasie pandemii, ale złożyło się na to kilka czynników: bardzo dobra lokalizacja, wysoki standard projektu oraz atrakcyjne powierzchnie; po odsłonięciu elewacji zainteresowanie inwestycją wzrosło* - zauważa Witold Indrychowski, prezes spółki Merari, realizującej projekt Mateczny Office. - *Możliwość prowadzenia biznesu w prestiżowym otoczeniu jest doceniana przez przedsiębiorców. Mają świadomość, że praktycznie nie ma lepszej lokalizacji w Krakowie, która pozwoli im dotrzeć do klientów z branży finansów, ubezpieczeń czy nieruchomości*  – wyjaśnia.

Zwiększanie liczby metrów kwadratowych na jednego pracownika, a także podniesienie standardu inwestycji, wyznacza nowy trend projektowania i aranżacji powierzchni biurowych, nie tylko w Polsce, ale też na całym świecie.

– *Prestiżowe wykończenie z wykorzystaniem najnowszych trendów nowoczesnej technologii oraz rozwiązań automatyki budynkowej w połączeniu z optymalizacją powierzchni i wzmocnieniem aspektów związanych z ergonomią pracy, to główne założenia naszego projektu. Wiemy, że tym sposobem jesteśmy w stanie dotrzeć do przedsiębiorców, ceniących komfortowe warunki pracy w biurach o podwyższonym standardzie*  – wyjaśnia Witold Indrychowski.

Rynek biurowy w Polsce

Z raportu JLL wynika, że na arenie ogólnopolskiej, liderem powierzchni biurowej pozostaje Warszawa (ponad 5,9 mln mkw.), ale wśród rynków regionalnych prym wiedzie Kraków. Przewiduje się, że po oddaniu nowych inwestycji do użytku, w ofercie będzie znajdowało się tu aż 1,6 mln metrów kwadratowych powierzchni biurowych.

Nie tylko Warszawa i Kraków wypada pod tym względem imponująco. We Wrocławiu podaż wynosi ponad milion, a dokładnie 1 226 300 mkw. W Trójmieście zasoby powierzchni biurowych równe są 888 600 mkw., w Katowicach  589 700 mkw., w Poznaniu 582 900 mkw., Łodzi 578 500 mkw., Szczecinie -183 400 mkw., Lublinie – 183 200 mkw. (JLL, *Rynek biurowy w Polsce styczeń 2021*)

Nie wszystkie inwestycje biurowe mają jednak szansę na powodzenie. Zauważalny jest trend zmierzający ku większej profesjonalizacji tej branży przy zachowaniu tych samych stawek czynszowych. Na znaczeniu stracą lokale o zbyt dużych lub zbyt małych powierzchniach. Nie sprawdzą się także lokale o niskich,  a nawet średnich standardach, bo za tę samą stawkę czynszową przedsiębiorcy będą mieli w zasięgu biura w wersji premium.

. . . . . . . . . . . . .

**Więcej informacji:**

**Aleksandra Maśnica,**

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87