

Od ESG, przez Hub&Spoke do AI, czyli aktualne trendy dla obiektów biurowych

Wg prognoz ponad 80 proc. inwestorów z branży nieruchomości chce opierać swoje decyzje na wartościach ESG. Przyczyniają się do tego nie tylko wymagania prośrodowiskowe, ale też presja najemców wynikająca z rosnących kosztów eksploatacji.

W ub. roku sektor biurowy osiągnął 36 proc. udział w wolumenie inwestycyjnym. Wśród najaktywniejszych branż są usługi dla biznesu, finanse oraz IT, która odpowiada za 26 proc. popytu. Dla tych najemców ważne są kwestie bezpieczeństwa oraz model sharing economy.

Do optymalizacji działalności przyczynia się rosnąca popularność modelu hub&spoke. Pozwala on nie tylko na przyciągnięcie specjalistów spoza dużych aglomeracji, wpływa także na ożywienie lokalnego rynku nieruchomości.

Zmieniające się oczekiwania co do miejsca pracy powodują, że znaczenie zyskuje sztuczna inteligencja. Już wkrótce AI będzie generować raporty, planować naprawy, czy konserwację nieruchomości komercyjnych.

Rosną czynsze i koszty. Najemcy szukają rozwiązań prooszczędnościowych

Wg raportu „Market Outlook 2023” opublikowanego przez CBRE na rynku nieruchomości systematycznie wzrasta znaczenie i rola zrównoważonego rozwoju. Przyczyn należy upatrywać zarówno w wymaganiach polityki klimatycznej, jak i modyfikacji strategii najemców wynikającej z aktualnej sytuacji ekonomicznej. Stąd z uwagi na rosnące czynsze i koszty eksploatacji coraz większym zainteresowaniem cieszą się powierzchnie wyposażone w rozwiązania proekologiczne i oszczędnościowe, w tym obiekty posiadające certyfikaty środowiskowe. Tylko w ub. roku blisko 70 proc. oddanej do użytku pow. biurowej posiadało taki dokument. Jednocześnie wg prognoz ponad 80 proc. inwestorów planuje opierać swoją strategię na założeniach ESG (środowisko, społeczna odpowiedzialność, ład korporacyjny).

- W przypadku nieruchomości komercyjnych wartości ESG odgrywają coraz istotniejszą rolę. Oparcie inwestycji o kryteria związane z energią odnawialną, gospodarką energetyczną, czy zastosowaniem efektywnych technologii jest korzystne zarówno z punktu widzenia ekologicznego, jak i ekonomicznego. Nie do przecenienia są ponadto aspekty stricte wizerunkowe. Praca w obiekcie, który „dba o środowisko” i uwzględnia potrzeby interesariuszy, jest dodatkowym benefitem pozwalającym na przyciągnięcie najlepszych specjalistów – mówi Michał Turek, Dyrektor Operacyjny BTS w SPIE Building Solutions.

Informatycy wynajmują najwięcej, ale mają specyficzne oczekiwania

W 2022 roku sektor biurowy osiągnął 36 proc. udział w wolumenie inwestycyjnym. Największe zapotrzebowanie na powierzchnię generuje sektor finansowy, usług dla biznesu oraz IT. Ten ostatni miał w ub. roku 26 proc. udział w krajowym popycie. Należy jednak spodziewać się, że wysoka inflacja i spowolnienie gospodarcze będą miały wpływ na decyzje biznesowe również wśród najemców z tych branż. Może to prowadzić do optymalizacji, a tym samym ograniczania aktualnie posiadanej powierzchni. Swoją rolę odegrają też obowiązujące od niedawna zmiany w kodeksie pracy sankcjonujące zdalny tryb pracy.

- Z uwagi na hybrydowy tryb pracy, do którego przyzwyczajeni są pracownicy reprezentujący np. sektor informatyczny czy finansowy ważne jest, aby użytkowana przez nich powierzchnia funkcjonowała na podstawie sharing economy. Mam tu na myśli głównie system coworkingu, rezerwacji biurek, czy miejsc parkingowych. Przydatne okażą się dodatkowo aplikacje mobilne do obsługi pracowników i czujniki obecności. Ich zadaniem jest informowanie, jaka przestrzeń i miejsca pracy są aktualnie dostępne, co ułatwia planowanie potrzeb w tym zakresie. Przynosi też oszczędności, bo pusta danego dnia przestrzeń, nie musi być tak intensywnie oświetlana czy przewietrzana. Nie do przecenienia okażą się też procedury obsługowe dla gości wykorzystujące kody QR – wylicza Michał Turek ze SPIE.

Organizacja jak węzeł transportowy? To Hub&Spoke

Na skutek niestabilnej sytuacji ekonomicznej oraz zmian przyzwyczajzeń co do trybu świadczenia pracy, decyzje podejmowane przez najemców coraz częściej wiążą się ze zmianami w strukturach organizacyjnych. W efekcie rosnącą popularnością cieszy się trend hub&spoke. To schemat oparty na istnieniu centrali oraz kilku oddziałów satelickich ulokowanych w mniejszych miejscowościach lub na obrzeżach aglomeracji. Z badań przeprowadzonych przez PwC wynika, że blisko 60 proc. liderów biznesu planuje w najbliższej przyszłości właśnie taki model działalności. Ma to m.in. zachęcić specjalistów do współpracy osobistej oraz obniżyć koszty funkcjonowania. Strategia w naturalny sposób wpływa także na pobudzenie lokalnego rynku najmu.

Ekspert SPIE wskazuje, jakie kryteria powinno spełniać biuro satelickie, aby sprostać wymaganiom najemców z najbardziej aktywnych branż.

- Powierzchnie biurowe powinny przede wszystkim charakteryzować się odpowiednim doświetleniem. Stąd przydatne okażą się systemy zarządzania oświetleniem w zależności od pory dnia. Bardzo istotne są ponadto kwestie bezpieczeństwa, w tym łatwość zarządzania bezpieczeństwem fizycznym, zarówno ppoż., HVAC, systemami kontroli dostępu, jak i telewizji przemysłowej – stwierdza Michał Turek ze SPIE.

Sztuczna inteligencja zadba o atmosferę i zaplanuje harmonogram napraw

Na skutek wzrostu znaczenia elastyczności w wykonywaniu obowiązków służbowych, rosną też wymagania co do atmosfery i dobrego samopoczucia w miejscu pracy. To z kolei powoduje, że coraz bardziej przystępna i mobilna musi stawać się technologia budynków.

- Konkurencja i wymogi rynkowe oraz oczekiwania co do wydajności powodują, że strategicznym zadaniem dla właścicieli obiektów komercyjnych staje się wykorzystanie nowoczesnych technologii opartych np. o rozwiązania AI. Spodziewam się, że już wkrótce sztuczna inteligencja zacznie odgrywać znaczącą rolę przy generowaniu raportów, planowaniu harmonogramu napraw, czy efektywnej konserwacji zapobiegawczej – podsumowuje Michał Turek ze SPIE Building Solutions.