

Podsumowanie 2024 roku w branży FM

Inwestycje, certyfikacja i ewolucja przestrzeni magazynowych

- Rok 2024 przyniósł istotne zmiany w branży facility management (FM), odzwierciedlając transformację podejścia do zarządzania budynkami i przestrzeniami użytkowymi.
- Główne trendy obejmowały modernizację starszych obiektów, wzrost znaczenia certyfikacji ekologicznej oraz rozwój technologii wspierających optymalizację operacyjną.
- Nowe wyzwania zmusiły firmy do szukania innowacyjnych rozwiązań, które odpowiadają na potrzeby zmieniającego się rynku.

Inwestycje w modernizację starszych budynków

Jednym z obserwowanych trendów było inwestowanie w modernizację starszych obiektów. Właściciele nieruchomości coraz częściej koncentrują się na poprawie standardów technicznych i ekologicznych, co pozwala zwiększyć atrakcyjność obiektów dla najemców.

Biura:

Modernizacje w budynkach biurowych obejmowały wdrażanie systemów zarządzania klimatyzacją, wymianę oświetlenia na LED oraz instalację inteligentnych sterowników umożliwiających indywidualne zarządzanie warunkami w poszczególnych pomieszczeniach.

Magazyny:

Inwestowano w technologie, takie jak kurtyny powietrzne w dokach załadunkowych, redukujące straty ciepła czy systemy recyklingu wody deszczowej wykorzystywanej do celów technicznych.

– Starsze budynki są dziś modernizowane w taki sposób, aby osiągnąć poziom nowoczesnych certyfikowanych obiektów, a tym samym przyciągnąć najemców. Inwestycje te są często bardziej opłacalne niż budowa nowych obiektów – zauważa Michał Owczyński Kierownik Operacyjny Regionu w SPIE Building Solutions Sp. z o.o.

Różnorodność obiektów i zmiany na rynku

Pandemia COVID-19 nadal wywiera wpływ na sektor biurowy, gdzie praca hybrydowa zmniejszyła zapotrzebowanie na nowe przestrzenie. W rezultacie większy nacisk położono na adaptację istniejących biur, tworząc elastyczne przestrzenie coworkingowe i strefy do pracy wspólnej.

Z drugiej strony, rynek magazynowy notował dynamiczny wzrost. Według danych Cushman & Wakefield w 2024 roku całkowita powierzchnia magazynowa w Polsce osiągnęła niemal 35 milionów m², co oznacza wzrost o 10% w ciągu roku.

– Dynamiczny rozwój rynku magazynowego wynika z potrzeby szybkiej adaptacji obiektów do nowych wymagań logistycznych i produkcyjnych. Transformacje te są kluczowe dla zapewnienia konkurencyjności – tłumaczy Michał Owczyński Kierownik Operacyjny Regionu w SPIE Building Solutions.

Certyfikacja ekologiczna jako nowy standard

Coraz większa liczba właścicieli nieruchomości decyduje się na certyfikację budynków według standardów BREEAM, LEED czy WELL. W 2024 roku zauważalny był wzrost certyfikacji w starszych obiektach, które dostosowywano do wymogów środowiskowych.

Certyfikacja obejmowała takie działania, jak poprawa efektywności energetycznej, montaż systemów fotowoltaicznych czy zastosowanie technologii odzysku ciepła.

W jednym z projektów obsługiwanych przez SPIE w centrum logistycznym zainstalowano system zarządzania wodą deszczową, co pozwoliło zmniejszyć zużycie wody pitnej o 30%.

– Najemcy zwracają coraz większą uwagę na certyfikaty ekologiczne. Obiekty, które mogą pochwalić się takimi rozwiązaniami, są zdecydowanie bardziej atrakcyjne na rynku – podkreśla Michał Owczyński Kierownik Operacyjny Regionu w SPIE Building Solutions.

Technologie przyszłości w branży FM

Wdrażanie nowych technologii było jednym z kluczowych czynników zmian w zarządzaniu nieruchomościami. Rozwiązania oparte na IoT i analityce danych umożliwiają monitorowanie parametrów budynków w czasie rzeczywistym, co przekłada się na poprawę efektywności operacyjnej.

W biurach wprowadzano systemy zarządzania HVAC, które automatycznie regulowały temperaturę i wilgotność w zależności od liczby osób przebywających w pomieszczeniu.

Centra handlowe wdrażały inteligentne oświetlenie, które dostosowywało natężenie światła do pory dnia, co przyniosło oszczędności rzędu 20% na kosztach energii.

– Technologie pozwalają nie tylko obniżyć koszty eksploatacji, ale także zwiększyć komfort użytkowników. To jeden z najważniejszych trendów w branży FM – mówi Michał Owczyński Kierownik Operacyjny Regionu w SPIE Building Solutions.

Transformacja magazynów w hale produkcyjne

Jednym z ciekawszych zjawisk było dostosowywanie magazynów do funkcji produkcyjnych. Takie działania wymagały kompleksowych modernizacji, w tym wzmocnienia konstrukcji, montażu systemów gazów technologicznych czy zaawansowanych systemów wentylacyjnych.

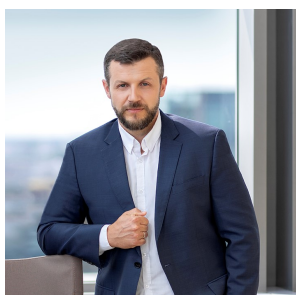
W jednym z projektów SPIE Building Solutions zrealizowano instalację systemu odzysku ciepła z maszyn produkcyjnych. Umożliwiło to odsprzedaż ciepła odpadowego do dystrybutora energii co pozwoliło na redukcję kosztów energii o 20%.

W innym przypadku w magazynie o powierzchni 15 tys. m² zamontowano nowoczesne systemy chłodnicze, umożliwiające przechowywanie produktów w niskich temperaturach.

Dynamiczny rozwój SPIE Building Solutions

Dla SPIE Building Solutions rok 2024 był czasem znaczącego wzrostu. Firma zwiększyła obsługiwaną powierzchnię do 10,8 miliona m², a jej zespół liczył już ponad 1200 pracowników.

– Dynamiczny rozwój portfela obsługiwanych nieruchomości to efekt strategii polegającej na różnorodności obsługiwanych obiektów. Dzięki temu możemy szybko adaptować się do pojawiających się zmian rynkowych i dopasować się do zmieniających oczekiwań klientów – podsumowuje przedstawiciel SPIE, Michał Owczyński Kierownik Operacyjny Regionu w SPIE Building Solutions.



Michał Owczyński

Kierownik Operacyjny Regionu
SPIE Building Solutions