Jones Lang LaSalle

Real value in a changing world

SKANSKA

Association of Business Service Leaders in Poland

Wrzesień 2012

Firmy z sektora BPO/SSC zabierają głos w sprawie biurowców dostosowanych do ich potrzeb

Wstęp

Niniejsza publikacja jest efektem wspólnego projektu badawczego firm Jones Lang LaSalle i Skanska, które przy zbieraniu materiałów działały we współpracy ze Związkiem Liderów Sektora Usług Biznesowych w Polsce (Association of Business Service Leaders in Poland – ABSL).

Raport ma na celu sprawdzenie potrzeb firm z sektora nowoczesnych usług biznesowych odnośnie nieruchomości biurowych, aby dostosować biurowce realizowane w Polsce do wymagań tej branży.

Podstawą do niniejszej analizy było wykonanie 30 ankiet wśród firm z sektora oraz szereg spotkań i wywiadów z przedstawicielami korporacji działających na rynku BPO/SSC/ITO. Z badania wyłączono firmy reprezentujące branżę badawczo-rozwojową R&D, ze względu na specyficzne wymagania dot. biur.

Autorzy niniejszej publikacji pragną podziękować wszystkim respondentom za czas poświęcony na wypełnienie ankiet, komentarze i owocne spotkania.

***Mateusz Polkowski**, Jones Lang LaSalle*

***Katarzyna Unold**, Skanska Property Poland*

Zachęcamy również do zobaczenia filmu podsumowującego raport na

www.bazabiur.pl
www.joneslanglasalle.pl

bazabiur.pl

Proces najmu powierzchni biurowej

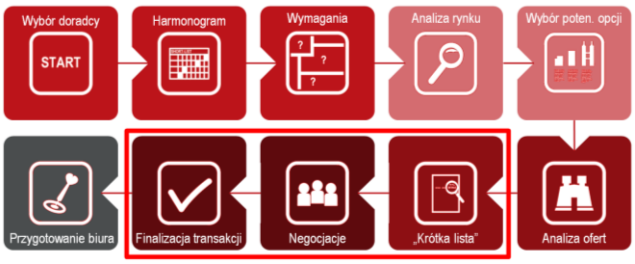
W ciągu ostatnich kilku lat Polska została liderem pod względem wielkości zatrudniania w sektorze nowoczesnych usług biznesowych w Europie Środkowo-Wschodniej i ważną lokalizacją na światowej mapie offshoringu. Według ostatnich szacunków do końca 2012 roku branża będzie zatrudniać już około 100 tysięcy osób (w firmach z kapitałem zagranicznym), a średnioroczny wzrost liczby pracowników sektora w latach 2008-2011 wynosił około 20%.

Dlatego też, firmy świadczące usługi outsourcingu lub tworzące swoje centra usług w Polsce stały się głównym motorem napędowym popytu na powierzchnie biurowe w największych miastach naszego kraju. Najbardziej aktywnymi rynkami, oprócz stolicy, są Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto, Katowice oraz Łódź. Coraz częściej o najemców konkurują również Szczecin, Lublin, Toruń, Bydgoszcz, czy inne mniejsze miasta Polski.

Proces poszukiwania powierzchni biurowej jest skomplikowany i wymaga fachowej wiedzy oraz bardzo dobrej znajomości rynku najmu. Szczególnie istotne jest to w przypadku firm, które do tej pory nie miały styczności z rynkiem nieruchomości biurowych w Polsce i dopiero rozważają ulokowanie swojej siedziby w naszym kraju. Prawie 93% firm z branży nowoczesnych usług biznesowych korzysta z usług firm doradczych działających na rynku nieruchomości. Respondenci naszej ankiety cenili je głównie za bardzo dobre rozeznanie rynku jak również możliwość uzyskania dzięki nim lepszych warunków finansowych, co przy działalności skupionej na ograniczeniu kosztów jest sprawą kluczową.

W trakcie wywiadów z najemcami przedstawiona została poniższa grafika obrazująca poszczególne etapy procesu najmu powierzchni. Respondenci zostali poproszeni o wskazanie trzech, ich zdaniem, najtrudniejszych kroków. Większość z nich wskazała utworzenie krótkiej listy, negocjacje warunków komercyjnych i zapisów umowy najmu oraz finalizację transakcji. Są to elementy kluczowe dla najemców. Należy jednak pamiętać, że najpierw trzeba wykonać szereg czynności, aby dojść do tego etapu procesu najmu.

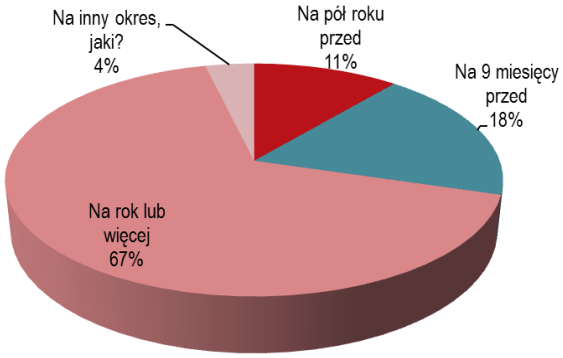
Organizacja procesu poszukiwania biura



Źródło: Jones Lang LaSalle

Z naszego badania wynika, że 67% firm rozpoczyna proces poszukiwania biura rok przed planowanym uruchomieniem nowej lokalizacji, jednak aż 29% 9 miesięcy i mniej. Często jest to zbyt krótki okres na pozyskanie satysfakcjonującej powierzchni. Należy dodatkowo pamiętać, że proces wynajmu jest wieloetapowy i w zależności od wielkości i skomplikowania projektu czas jego realizacji może się znacznie różnić.

Na ile miesięcy przed planowanym uruchomieniem nowego biura/nowego oddziału/ relokacją firmy rozpoczynają Państwo poszukiwanie nowej lokalizacji?



Źródło: Jones Lang LaSalle, Skanska

W samym procesie najmu powierzchni firmy wskazywały płytkość rynku jako jeden z największych problemów. Chodzi konkretnie o dostępność opcji wynajmu biura na danym rynku lub w konkretnej części miasta. Warto zauważyć, że największe polskie rynki poza Warszawą są na etapie prężnego rozwoju i z biegiem czasu będą w stanie oferować coraz więcej możliwości najmu.

Generalnie jeśli umowa najmu i jej zabezpieczenia są dobrze sformułowane, a obiekt spełnia niezbędne wymogi techniczne, firmy, z którymi przeprowadzaliśmy wywiady nie widziały przeszkód, aby zawierać umowy najmu w biurowcach realizowanych przez lokalnych deweloperów nie posiadających międzynarodowego doświadczenia. Jest to szczególnie istotne w przypadku mniejszych miast Polski, zdominowanych przez miejscowych graczy realizujących swoje inwestycje biurowe.

Przy wyborze nowego biura najemcy reprezentujący sektor kładą główny nacisk odpowiednio na: dostęp do transportu publicznego, cenę wynajmu, lokalizację i jakość biura. Mniej istotna była dostępność transportu publicznego działającego w nocy, bliskość usług, sklepów, szkoły, przedszkola, lotniska, zielone rozwiązania w budynku, bliskość wyższych uczelni i kantyna w budynku.

Na jakie elementy zwracają Państwo największą uwagę przy wyborze nowego biura?

Źródło: Jones Lang LaSalle, Skanska

Należy pamiętać, że około 12% centrów w Polsce działa 24h/dobę obsługując klientów spoza Europy. Dla tych firm dostęp do transportu publicznego działającego w nocy, jak również jego częstotliwość będzie sprawą kluczową pomimo niskiego wyniku osiągniętego w powyższej punktacji.

Lokalizacja znalazła się wśród trzech głównych aspektów najważniejszych dla najemców. Dla ponad 50% firm nie ma znaczenia czy ich biuro będzie zlokalizowane w centrum czy poza nim, w przypadku dobrze rozwiniętej komunikacji publicznej.

Jedna trzecia zdecydowanie preferuje jednak lokalizacje poza centrum miasta przeważnie w związku z czynnikiem kosztowym. Jedynie 11% firm chce być zlokalizowanych w centrum celem ułatwienia dojazdu do pracy pracownikom z różnych części miasta.

Firmy wykazywały przywiązanie do lokalizacji, zarówno od strony funkcjonalnej, czyli ze względu na wspomniany dostęp dla pracowników, jak również ze strony kosztowej, czyli nakładów poniesionych na wyposażenie biura, w szczególności od strony infrastruktury IT. Dodatkowo najemcy ponoszą nakłady na liczne rearanżacje powierzchni w związku z częstymi zmianami w użytkowaniu powierzchni. Jedna z firm, z którą przeprowadziliśmy wywiad robiła zmiany w aranżacji 14 razy w ciągu jednego roku. Dlatego też tak ważna jest elastyczność piętra budynku.

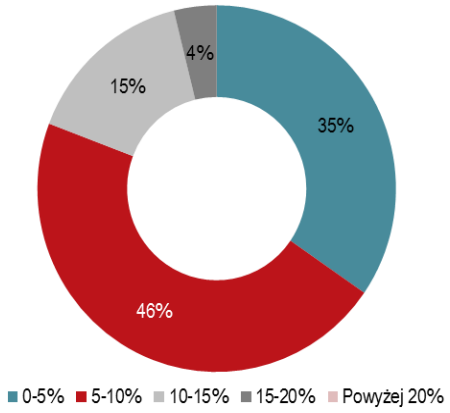
Jaka jest preferowana przez Państwa lokalizacja?

Źródło: Jones Lang LaSalle, Skanska

Coraz bardziej popularna staje się komunikacja rowerowa. W okresie wiosna-jesień wśród prawie połowy przebadanych firm około 5-10% pracowników dojeżdża do pracy rowerem. Barierą w zwiększaniu liczby pracowników podróżujących do pracy rowerem jest często brak odpowiedniej infrastruktury w biurowcu. Chodzi głównie o stojaki rowerowe oraz ogólnodostępne prysznice. Dla porównania np. w Holandii 30% pracowników jako środek transportu wybiera rower, a w Niemczech 13%. Sytuację może polepszyć rozwijająca się sieć ścieżek rowerowych i rowerów miejskich, które

działają już m.in. we Wrocławiu, Poznaniu, Krakowie czy Warszawie.

Ile % pracowników dojeżdża rowerem do pracy w okresie wiosna-jesień?

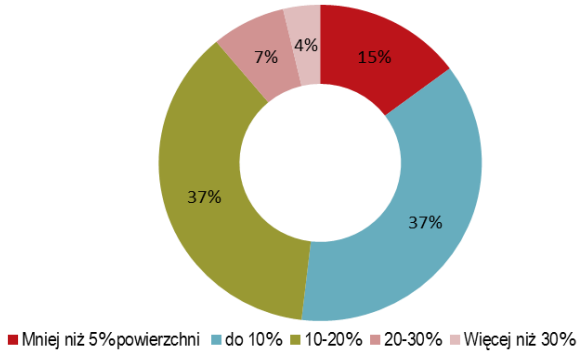


Źródło: Jones Lang LaSalle, Skanska

Wymagania funkcjonalne i techniczne

Firmy z sektora nowoczesnych usług biznesowych pracują przede wszystkim w przestrzeniach typu open-space. Większość najemców na swojej powierzchni posiada wydzielone sale konferencyjno/szkoleniowe zajmujące do 20% całości biura. Prawie połowa preferuje wygospodarowanie tzw. miejsc pracy skupionej, czyli osobnych, małych pomieszczeń do pracy pojedynczej lub grupowej.

Jaka jest preferowana liczba sal konferencyjnych /treningowych (% powierzchni w stosunku do powierzchni piętra)?



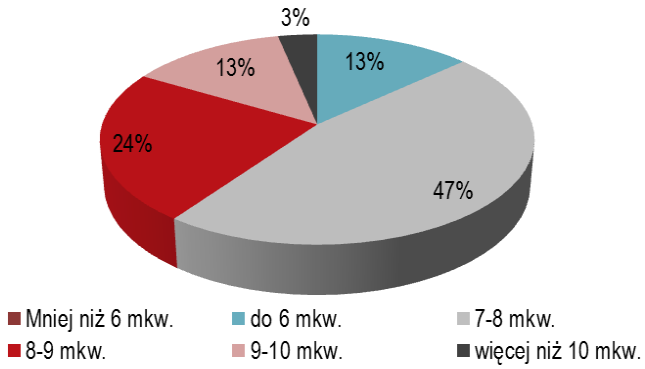
Źródło: Jones Lang LaSalle, Skanska

Prawie połowa firm preferuje zagęszczenie na poziomie 7-8 m^2 biura na jednego pracownika, a kolejne 24% 8-9 m^2 na jedną osobę pracującą w biurze. Coraz popularniejsze staje się współużytkowanie biurek tzw. share deski lub hot deski.

W przypadku typowego biura np. głównej siedziby firmy współczynnik ten wynosi przeważnie około 11-15 m^2, czyli w standardowym centrum usług na tej samej powierzchni pracuje dwa razy więcej osób.

Przy dużym zagęszczeniu osób na piętrze mogą wystąpić problemy z wentylacją. 38,5% firm wymaga wyższej niż standardowa wymiany powietrza. 61,5% uważa, że potrzebuje jedynie zgodnej z przepisami prawa wymiany powietrza na poziomie 30 m^3/osobę/godzinę.

Jakie jest preferowane zagęszczenie osób na piętrze (m^2/ osobę)?



Źródło: Jones Lang LaSalle, Skanska

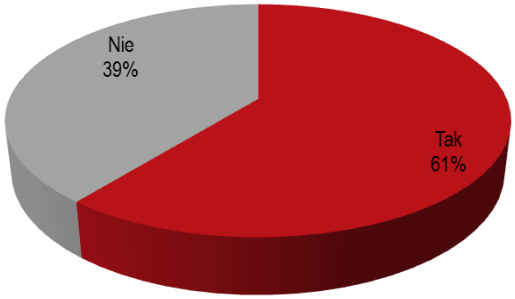
Firmy z sektora nowoczesnych usług biznesowych preferują system klimatyzacji (grzanie i chłodzenie) oparty na fancoilach, czyli klimakonwektorach i większość chciałyby mieć możliwość regulacji temperatury o +/- 3 stopnie Celsjusza od temperatury wyjściowej. Odpowiedzi na pytanie, czy zadajnik naścienny klimatyzacji powinien posiadać możliwość sterowania biegami fancoila rozkładają się niemal po równo. Co ciekawe, spotkaliśmy się również z opiniami, że klimatyzacja powinna być sterowana jedynie przez system zarządzania budynkiem (BMS), aby uniemożliwić pracownikom możliwość ręcznego sterowania temperaturą w pomieszczeniu.

Podsumowując, budynki przeznaczone dla najemców reprezentujących sektor BPO/SSC powinny być więc przygotowane do zapewnienia bardziej wydajnej wymiany powietrza, jak również efektywnej klimatyzacji, czyli mają być przede wszystkim elastyczne, aby zapewnić komfort pracy najemcom.

Przy dostosowywaniu systemu wentylacji i klimatyzacji należy jednak pamiętać, żeby nie był on zbyt wydajny. System pracujący ponad potrzeby będzie powodował wzrost zużycia energii elektrycznej, co oczywiście przełoży się na podwyższenie kosztów funkcjonowania biura.

Oprócz wentylacji mechanicznej pozostaje również wentylacja naturalna. Większość firm z sektora nowoczesnych usług biznesowych chce mieć w biurze możliwość otworzenia okna (61%) nawet kosztem mniejszej kontrolowalności systemu klimatyzacji. Uchylne okna sprawdzają się przede wszystkim poza okresem letnim przy umiarkowanych temperaturach na zewnątrz.

Czy rozpatrywalibyście Państwo zastosowania otwieralnych okien jeśli konsekwencją byłyby zwiększone koszty inwestycyjne (dodatkowe czujki i kontrola okien) oraz mniejsza "kontrolowalność systemu" w zamian za możliwość naturalnej wentylacji?



Źródło: Jones Lang LaSalle, Skanska

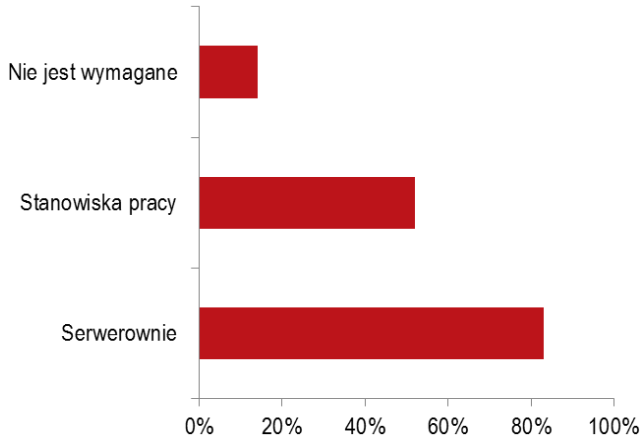
Znaczna część firm w swoich zapytaniach ofertowych podnosi kwestię otwieralnych okien. Często nie są to jednak pytania związane z wentylacją, a z rozwiązaniami dotyczącymi bezpieczeństwa, na które kładziony jest bardzo duży nacisk.

Dlatego też 43% firm wymaga, aby windy z parkingu podziemnego biurowca kursowały tylko pomiędzy kondygnacjami parkingowymi a parterem tak aby wszystkie osoby wjeżdżające windą z parkingu były kontrolowane przez recepcję budynkową zanim pojadą na wyższe piętra biurowe. Istotne jest, aby zwrócić na to uwagę w fazie projektowania biurowca, ponieważ takie wymaganie najemcy może być niemożliwe lub trudne do spełnienia już po realizacji budynku.

Bezpieczeństwo to również niezależność energetyczna. Firmy z sektora standardowo oczekują dwustronnego zasilania budynku w energią elektryczną. Co w przypadku całkowitego odcięcia zewnętrznego źródła energii? 83% wymaga zapewniania prądu z budynkowego generatora do swoich serwerowni. Co więcej, ponad połowa respondentów preferuje utrzymanie funkcjonalności stanowisk pracy w przypadku awarii zewnętrznego zasilania budynku. Co istotne, niektórzy najemcy wymagają dodatkowo drugiego, zapasowego generatora w przypadku awarii pierwszego. Dlatego też przygotowanie odpowiedniego miejsca pod generatory prądu jest wymagane na etapie planowania nieruchomości biurowej.

W przypadku awarii zewnętrznego źródła zasilania budynku dobrym rozwiązaniem mogą okazać się wcześniej wspomniane otwieralne okna, które na czas awarii mogę być wykorzystywane w celu zapewnienia naturalnej wentylacji. W przeciwnym wypadku, jeśli stanowiska pracy mają funkcjonować normalnie, niezbędne będzie również podtrzymanie awaryjnego zasilania dla systemu mechanicznej wentylacji.

Czy wymagane jest zasilanie z generatora przy uwzględnieniu dwustronnego zasilania budynku, jeśli tak to dla których obwodów jest preferowane zasilanie z generatora?



Źródło: Jones Lang LaSalle, Skanska

Prawie 40% firm posiada bardziej rozbudowany niż standardowy sprzęt komputerowy (np. więcej niż 1

monitor) na jednym stanowisku pracy, co przekłada się na większe zyski ciepła. W przypadku kolejnych 29% zdarza się, że niektóre miejsca pracy mają niestandardowe zestawy komputerowe. Ponad 70% preferuje okablowanie strukturalne 6 kategorii. Większość wymaga jednego lub dwóch gniazd RJ45, a ponad połowa 2 gniazda 230V na jedno stanowisko.

Dla ponad 50% najemców z sektora nowoczesnych usług biznesowych nie ma znaczenia, czy budynek posiada zielony certyfikat taki jak BREEAM, DGNB czy LEED. Jednak w trakcie wywiadów z firmami często wskazywały one jako pożądane aspekty, które uwzględnia się w certyfikacji budynków. Prawie wszystkie firmy angażują się również w działania CSR (96%), co jeśli nie teraz to na pewno w niedalekiej przyszłości będzie się przekładać na chęć lokowania się w zielonych budynkach i promocję zrównoważonego rozwoju.

W trakcie rozmów z firmami i w komentarzach do ankiety spotkaliśmy się z uwagami, że potrzebna jest edukacja najemców jeśli chodzi o zielone rozwiązania i zrównoważony rozwój. Jesteśmy przekonani, że dzięki rozwiązaniom oferowanym przez „zielone" budynki i stworzeniu przyjaznych warunków pracy staną się one standardem na rynku.

Problemy w trakcie użytkowania biura

Przy okazji rozmów z najemcami i analizy komentarzy do ankiet, uzyskaliśmy informacje o kłopotach najemców już w trakcie użytkowania powierzchni. Najwięcej problemów sprawiała nieefektywna klimatyzacja, nawiewy nakierowanym bezpośrednio na głowy pracowników lub zbyt mała liczba naściennych zadajników na powierzchni „open-space".

Kolejnym problemem okazywała się przepustowość wind, które nie były w stanie obsłużyć odpowiedniej liczby pasażerów. Należy pamiętać, że w biurowcu przeznaczonym pod firmy z sektora BPO/SSC pracuje więcej osób niż w typowym budynku biurowym. Dodatkowe kłopoty sprawia często serwis wind, który nie jest w stanie szybko naprawić dźwigu windowego po awarii, co powodowało dodatkowe utrudnienia.

Zwrócona została również uwaga na problem dot. obniżenia jakości obsługi technicznej budynku po sprzedaży nieruchomości biurowej innemu właścicielowi.

W przypadku centrów zatrudniających w większości kobiety (np. centra księgowe) napotykano również na problem zbyt małej liczby toalet dla pań.

Konkluzje

Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce ma przed sobą szerokie perspektywy rozwoju, dlatego też tak istotne jest, aby nieruchomości biurowe były dopasowane do jego potrzeb. Należy zauważyć, że część nieruchomości biurowych w głównych miastach Polski jest przystosowana do potrzeb sektora. Rynek biurowy rozwija się jednak w coraz mniejszych miastach Polski, jak również ze względu na starzenie się budynków biurowych będą one poddawane renowacji. Jest to dobry moment na przystosowanie obiektów do wymagań sektora nowoczesnych usług biznesowych.

Słowem kluczowym jest przede wszystkim elastyczność zarówno pod kątem funkcjonalnym jak i technicznym. Należy zakładać, że w biurowcu dla firm z branży BPO/SSC/ITO będzie pracować nawet dwa razy więcej osób niż w typowym biurowcu przeznaczonym np. na główną siedzibę firmy. Przy takich założeniach trzeba uwzględniać przepustowość wind, dostosowanie systemu klimatyzacji i wentylacji, który musi być elastyczny, aby spełniał wymogi nawet najbardziej wymagających najemców. Dodatkowo budynek powinien być niezależny energetycznie i w pełni funkcjonalny 24h/dobę, posiadać odpowiednią liczbę toalet oraz infrastrukturę umożliwiającą dojazd do pracy rowerem (stojaki na rowery i prysznice). Wszystko to składa się na jakość biura, która została określona jako jedna z czterech najważniejszych kwestii dla najemców.

Coraz bardziej popularne stają się „zielone" budynki, które dzięki wielu rozwiązaniom oferują przyjazne środowisko pracy. Uważamy, że tzw. „green buildings" będą przyszłością rynku i rolą deweloperów i firm doradczych działających na rynku jest edukacja najemców związana ze zrównoważonym rozwojem, ponieważ przeprowadzone badanie potwierdziło, że dla ponad połowy nie jest to w tej chwili istotny temat.

Jones Lang LaSalle

Real value in a changing world

Kontakty

Anna Kot
Head of Office Agency and
Tenant Representation
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0000
anna.kot@eu.jll.com

Katarzyna Unold
Green Business Manager
Skanska Property Poland

+48 22 653 84 00
katarzyna.unold@skanska.pl

Mateusz Polkowski
Senior Research Analyst
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0042
mateusz.polkowski@eu.jll.com

www.joneslanglasalle.com
www.skanska.pl

Zaawansowane wyszukiwarki | Raporty | Aktualności | Reprezentacja Najemcy

Jones Lang LaSalle

bazabiur.pl

Try also officefinder.pl

Advanced property search portals | Reports | News | Tenant Representation

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2012. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors.