

Biurowce dobrymi sąsiadami?



KATARZYNA ZAWODNA-BIJOCH

Prezeska Zarządu, spółka biurowa Skanska w regionie Europy Środkowo-Wschodniej,
Wiceprzewodnicząca Rady Programowej Kongresu Obywatelskiego

Choć praca z domu jest dla wielu z nas wygodna, to jednak właśnie w biurach – tam, gdzie ludzie się ze sobą spotykają, rozmawiają, piją razem kawę – tworzą się silne i zgrane zespoły, rodzą się też najbardziej kreatywne pomysły. Pandemia nie spowoduje zatem, że obiekty biurowe znikną z miejskiej przestrzeni. Będą się one jednak różniły od tych dzisiejszych. Szklane wieże będą coraz częściej zastępowane budynkami wkomponowującymi się lepiej w lokalny kontekst, „szytymi na miarę” najbliższej okolicy. Skończy się też era monofunkcyjnych dzielnic biznesowych tętniących życiem w ciągu dnia, a wymarłych nocą. Czy biurowce faktycznie mają szansę stać się naszymi dobrymi sąsiadami?

Rozmowę prowadzi Marcin Wandałowski – redaktor publikacji Kongresu Obywatelskiego.

Przed pandemią praca zdalna była powszechnie uznawana za rodzaj benefitu, dziś natomiast stała się dla wielu pracowników biurowych wymuszoną codziennością. Czy tak już pozostanie?

Na początku pandemii był moment, kiedy na całym świecie zastanawialiśmy się, czy biura w ogóle jeszcze kiedykolwiek będą nam potrzebne. Z jednej strony niewiele wtedy jeszcze wiedzieliśmy na temat wirusa, co wzmagało nasz lęk, z drugiej – spodobała nam się praca z domu, polubiliśmy ją. Dziś, po miesiącach pracy zdalnej, wielu z nas jest nią jednak zmęczonych. Ludzie są gatunkiem społecznym i aby się rozwijać, potrzebują bezpośredniego kontaktu z innymi – także w pracy. A to zapewnia biuro – jest miejscem, gdzie można spotkać swoich współpracowników, porozmawiać z nimi, przeprowadzić burzę mózgów, czy po prostu napić się razem kawy. Tak powstają silne i zgrane zespoły, w taki sposób rodzą się najbardziej kreatywne pomysły. Widzimy więc, że pomimo skutków pandemii, dla zdecydowanej większości firm biura nadal będą potrzebne – choć oczywiście ich rola nieco się zmieni.

“

Pomimo skutków pandemii, dla zdecydowanej większości firm biura nadal będą potrzebne – choć oczywiście ich rola nieco się zmieni.

Spodziewa się Pani upowszechnienia się tzw. hybrydowego modelu pracy?

Zdecydowanie. Miejmy zresztą na uwadze, że w dużych korporacjach *home office* istnieje już od dawna. Dziś warto natomiast zastanowić się, jak najlepiej rozłożyć proporcje pomiędzy biurem i pracą zdalną, tak aby hybrydowy model pracy był optymalny. Takie dyskusje są prowadzone już od kilku miesięcy zarówno w mediach, jak również pośród samych pracodawców. Z badań, które przeprowadziła Skanska wynika, że Polacy generalnie chcą pracować w biurze – najlepiej stawiając się w nim 3-4 razy w tygodniu. Fajnie jest mieć czasem możliwość popracowania z domu, jednakże sami pracownicy widzą, że biuro to nie tylko budynek, ale miejsce, gdzie tworzą się relacje międzyludzkie i więzi w zespole. Poza tym wielu z nas – dla dobrego samopoczucia i odpowiedniej równowagi pomiędzy życiem prywatnym a zawodowym – w dłuższej perspektywie potrzebuje jednak klarownego rozdzielenia czasu pracy od czasu wolnego.

Jak, w następstwie pandemii, będą się zmieniały przestrzenie biurowe?

Najważniejszą potrzebą użytkowników biur jest dziś bezpieczeństwo. Z kolei pracodawcy znacznie bardziej niż jeszcze rok temu skupiają się na trosce o dobre samopoczucie i zdrowie – także psychiczne – zatrudnionych osób. W Skanska od lat staramy się, by nasze budynki oferowały jak najlepszą z perspektywy użytkowników jakość przestrzeni, na którą wpływają m.in. odpowiednia wentylacja, oświetlenie, temperatura czy akustyka. Szczególnie w okresie pandemii technologia powinna być skoncentrowana na człowieku. Świetnym przykładem jest tu aplikacja Connected by Skanska, dzięki której część czynności biurowych może odbywać się bezdotykowo, za pomocą smartfonowej aplikacji: od poruszania się po budynku, po personalizowanie ustawień temperatury i oświetlenia w sali konferencyjnej. Regularna dezynfekcja przestrzeni – co zrozumiałe – stała się normą. Słuszność i skuteczność takich działań potwierdzają zewnętrzne certyfikaty dla naszych inwestycji – dla pracowników to znak, że ich miejsce pracy jest przyjazne dla zdrowia i odpowiada na wymagania związane z nową, pandemiczną rzeczywistością.

W związku z rosnącą popularnością pracy hybrydowej samo zapotrzebowanie na przestrzeń biurową może się zmniejszyć o 10-15 proc. Biura wykorzystywane przez firmy w postpandemicznej rzeczywistości muszą być wysokiej jakości oraz – co szczególnie istotne – możliwe do przearanżowania w sposób adekwatny do bieżących wymagań sanitarnych. Ważne będzie elastyczne zarządzanie miejscami pracy, polegające na uzupełnieniu oferty klasycznych biur o przestrzenie elastyczne, posiadające pełną i ergonomiczną infrastrukturę biurową – takie rozwiązanie oferuje operator przestrzeni elastycznych, jakim jest związany od czterech lat ze Skanska Business Link.

Spodziewamy się także sporego popytu na tzw. elastyczne przestrzenie biurowe – a zatem takie, które firmy mogą wynająć na krótko, np. tylko dla jednego zespołu projektowego będącego częścią dużej korporacji lub dla małego czy średniego przedsiębiorstwa. Chciałabym również bardzo mocno podkreślić, że dzisiejsze biura muszą być realizowane z myślą o najbliższej okolicy – wpisywać się w lokalny kontekst, być po prostu dobrymi sąsiadami.

“ **Obiekty biurowe muszą być realizowane z myślą o najbliższej okolicy – wpisywać się w lokalny kontekst, być po prostu dobrymi sąsiadami.**

W jaki sposób biurowce mogą być dobrymi sąsiadami?

Powinniśmy jak najbardziej dbać o zróżnicowanie tkanki miejskiej, unikając tworzenia wysp biurowych z tylko jednym przeznaczeniem. Tak już się dzieje – biurowce powoli przestają być monofunkcyjnymi szklanymi wieżami. Obecne inwestycje są coraz częściej „opakowane” dodatkowymi usługami, zaspokajającymi potrzeby ich użytkowników oraz społeczności lokalnych, jak chociażby przedszkolami, miejscami do relaksu i odpoczynku, terenami zielonymi czy małą architekturą, uprzyjemniającą pobyt w sąsiedztwie biurowca. Ta lista jest jednak znacznie dłuższa – w obecnych realiach dla wielu ważna, a nawet kluczowa jest chociażby bliskość paczkomatu.

“ **Powinniśmy jak najbardziej dbać o zróżnicowanie tkanki miejskiej, unikając tworzenia wysp biurowych z tylko jednym przeznaczeniem.**

W tym kontekście warto dodać, że nawet – wydawałoby się – drobne rozwiązania w ramach inwestycji mogą pozytywnie wpływać na życie okolicznych mieszkańców. Mam tu na myśli chociażby chodniki z antysmogowego betonu, stawianie na bioróżnorodność, eliminację wysp ciepła, korzystanie z odnawialnych źródeł energii czy dbałość o wyższą efektywność energetyczną budynków.

Jakie konkretnie działania podejmuje Skanska, by być wspomnianym „dobrym sąsiadem”?

Najogólniej mówiąc: budujemy tak, aby miejsca żyły, a nie tylko były, pamiętając o lokalnej społeczności, o sąsiedztwie. Jest to tzw. *placemaking*. Na przykład w Krakowie, w wyniku rozmów z sąsiadami naszej inwestycji Axis, zaangażowaliśmy się w projekt stworzenia tzw. Superścieżki. W dużym skrócie – chodziło o rewitalizację okolicznych przestrzeni tak, by stały się one bardziej zielone i przyjazne mieszkańcom. Zajęliśmy się organizacją i moderowaniem dyskusji na ten temat. Przeprowadziliśmy warsztaty dla lokalnej społeczności, a następnie – w oparciu o nie – zaprojektowaliśmy pierwszy etap oraz wykonaliśmy naszą część tego przedsięwzięcia. W procesie uczestniczyły też władze miasta, Rada Dzielnicy Grzegórzki, organizacje pozarządowe oraz projektanci przestrzeni. Z kolei w Poznaniu, w ramach naszej inwestycji Nowy Rynek, mamy w zamiarze zbudowanie rynku w nowej części miasta. Powstaną tu zielone wyspy, fontanna, przemyślana mała architektura, roślinność.

Wspomnę także o projekcie rewitalizacji Skweru Gwary Warszawskiej, jaki wykonaliśmy wspólnie z Fundacją „Na Miejscu”. Jest to okolica szczególnie nam bliska, bo znajdująca się na stołecznej Woli, nieopodal naszego biura w budynku Spark. W trakcie realizacji przedsięwzięcia przeprowadziliśmy konsultacje, w których wzięło udział blisko 500 mieszkańców. Zorganizowaliśmy także warsztaty poświęcone aranżacji Skweru oraz odnowieniu wolskich podwórek. Dokonaliśmy także audytu dostępności ul. Wolskiej dla osób starszych, z niepełnosprawnościami oraz rodziców z dziećmi. Na ich podstawie zdiagnozowaliśmy najważniejsze potrzeby lokalnej społeczności i na nie odpowiedziliśmy.

O rozmówczyni

Katarzyna Zawodna-Bijoch – Prezesa biurowej spółki Skanska w Europie Środkowo-Wschodniej (CEE) od 2016 r., wcześniej odpowiadała za działalność spółki w Polsce. Aktualnie jest odpowiedzialna za strategię oraz działania spółki w zakresie zrównoważonych i innowacyjnych inwestycji biurowych w Polsce, Czechach, Rumunii i na Węgrzech, na dziesięciu rynkach w: Warszawie, Pradze, Budapeszcie, Bukareszcie, Wrocławiu, Krakowie, Poznaniu, Łodzi, Katowicach i Gdańsku. Obecnie zarządza portfelem ok. 460 tys. m² powierzchni biurowych. Uhonorowana wieloma prestiżowymi nagrodami w dziedzinie nieruchomości i biznesu, przyznanymi m.in. przez magazyn Eurobuild CEE, Gazetę Finansową czy Top Woman in Real Estate. Absolwentka Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Wiceprzewodnicząca Rady Programowej Kongresu Obywatelskiego.

Wydawca



Partnerzy



Pomorski
Fundusz
Rozwoju Sp. z o.o.



JEDNOSTKA
SAMORZĄDU
WOJEWÓDZTWA
POMORSKIEGO



Partnerzy wydania

