



Raport z badania opinii użytkowników biur

Zaprojektuj biuro przyszłości

SKANSKA &





autor zdjęcia: Michał Adamczyk



Raport z badania opinii użytkowników biur

Zaprojektuj biuro przyszłości

Spis treści:

Wprowadzenie	3
Executive summary	5
Jak zbudowany jest raport	6
Potrzeby użytkowników – wyniki badania	7
Ocena budynków biurowych	8
Ocena przestrzeni biur	18
Ocena biura domowego	21
W stronę biura przyszłości	25

Wprowadzenie



Zmiany w organizacjach związane z odpowiedzią na wstrząs wywołany pandemią to unikalna okazja, żeby przemyśleć sposób organizacji nowoczesnego środowiska pracy. Jak wynika z opublikowanego przez Colliers raportu „Hybrid and Beyond”, co druga organizacja przearanżowała w czasie pandemii swoją przestrzeń biurową w celu dostosowania jej do nowej rzeczywistości lub planuje dokonać takiej zmiany w ciągu kolejnych 12 miesięcy. Potrzebujemy innych biur i inaczej zorganizowanego środowiska pracy niż przed COVID 19 – to dziś powszechnie podzielane przekonanie.

Zanim jednak zaczniemy projektować biuro przyszłości, warto zacząć od pogłębionej analizy potrzeb, a także od przyjrzenia się temu, w jaki sposób zmieniły się sposoby użytkowania przestrzeni domowej i biurowej oraz jak zmienił się rytm dojazdów do pracy czy powody, dla których przychodzimy do biura. Kluczowe pytania, na które warto dziś odpowiedzieć, to:

- Jak zmieniają się oczekiwania względem środowiska pracy?
- Czego pracownicy oczekują dziś od biur?
- Co powinien zaoferować im budynek biurowy?
- Jak oceniają oni warunki do pracy w domu?

Materiałem, z którym pracują projektanci i architekci, nie są beton, stal i drewno, lecz ludzkie zachowanie, parafrazując słowa Cliffa Kuanga i Roberta Fabricanta, autorów książki *User Friendly. Jak niewidoczne zasady projektowania zmieniają nasze życie, pracę i rozrywkę*. „Design przyjazny użytkownikowi to po prostu taki, którego wytwory są dopasowane do naszych sposobów działania w świecie”

– tę myśl Kuanga i Fabricanta warto odnieść do przestrzeni biurowych.

Dlatego, aby wskazać kierunki projektowania biur przyszłości, Colliers i Skanska wspólnie przeprowadziły badanie, którego celem była odpowiedź na pytanie: jak użytkownicy wykorzystują dziś środowisko pracy i jak je oceniają?

Uzyskano odpowiedzi pozwalające zbudować pogłębiony obraz tego, jak praca zdalna i wprowadzenie modeli hybrydowych zmieniło oczekiwania i potrzeby pracowników – niniejszy raport prezentuje wyniki tego badania.

O badaniu

W ankiecie online prowadzonej od lipca do września 2022 roku wzięło udział 408 osób, pracujących w 6 biurach zlokalizowanych w 5 miastach (Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk i Łódź).

2/3 ankietowanych to osoby pracujące w organizacjach zatrudniających od 50 do 250 pracowników, a 1/4 w organizacjach zatrudniających ponad 250 osób. 74% respondentów pracowało na stanowiskach specjalistycznych, 21% na stanowiskach menedżerskich i dyrektorskich, a 5% respondentów należała do najwyższej kadry zarządzającej.



Średnio 3 dni w tygodniu spędza w pracy stacjonarnej pracownik, jeśli jego biuro umożliwia mu efektywną pracę. To o jeden dzień dłużej w porównaniu z biurami, które nie zapewniają takich warunków.



Najwięcej, 42% pracowników biurowych jako środek transportu w drodze do pracy wybiera komunikację miejską, co z kolei przekłada się na ich zadowolenie z lokalizacji biura.



Udogodnienia dla rowerzystów: szatnie i natryski, a także parking dla rowerów i stacje naprawcze wskazało jako najbardziej istotne aż 82% pracowników biurowych.



Osoby, które nie mają w domu warunków pozwalających im na efektywną pracę, aktualnie pracują w biurze średnio o pół dnia dłużej niż osoby, u których w domach takie udogodnienia jak cisza i spokój są dostępne.



Najważniejszymi udogodnieniami są miejsca, gdzie można kupić coś do jedzenia, a więc sklep spożywczy, kantyna w budynku czy restauracja. Pracownik chętniej wróci do biura i będzie w nim spędzał więcej czasu, jeśli będzie miał do nich dostęp.

Executive summary

Prezentujemy kluczowe wnioski, które szczegółowo omówione są w poszczególnych sekcjach raportu.



Ocena budynków biurowych

Nie obiektywny czas dojazdu, lecz subiektywna percepcja łatwości i wygody dojazdu są silniej związane z tym, czy zdaniem respondentów ich biuro jest w dobrej lokalizacji.

Możliwość dotarcia do biura pieszo, rowerem lub komunikacją miejską jest czynnikiem, który wiąże się z postrzeganiem dojazdu jako łatwy i wygodny. Czas poświęcony na dojazd do pracy jest związany zarówno z aktualną częstotliwością pojawiania się w biurze, jak również z oczekiwaniami co do optymalnego zakresu wykonywania pracy z biura.

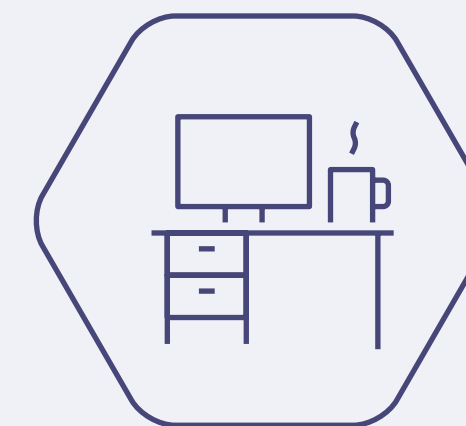
Listę 10 najbardziej pożądanых udogodnień budynkowych otwierają przestrzenie, w których można kupić coś do jedzenia: sklep spożywczy, kantyna w budynku, restauracja. Nieco dalej, bo na miejscu 6., znalazła się jeszcze kawiarnia.



Ocena przestrzeni biur

Najsilniejszy związek pomiędzy stwierdzeniami dotyczącymi biura a częstotliwością korzystania z niego zaobserwowaliśmy w przypadku oceny stopnia, w jakim biuro umożliwia respondentom efektywną pracę. Analogiczny związek zaobserwowaliśmy także w przypadku stwierdzenia dotyczącego łatwości znalezienia w swoim biurze przestrzeni, która jest odpowiednia do wykonywanego aktualnie zadania.

Respondenci, którzy w większym stopniu zgadzali się z tymi stwierdzeniami, deklarowali większą częstotliwość pojawiania się w biurze (aktualnie) oraz wyższą chęć pojawiania się w biurze (optymalny zakres pracy z biura). Co ciekawe, nie zaobserwowaliśmy korelacji pomiędzy częstotliwością korzystania z biura a cechami biura związanymi ze współpracą i kontaktem z innymi ludźmi.



Ocena biura domowego

Znaleźliśmy statystycznie istotne różnice w przypadku wszystkich elementów określających warunki domowe – osoby potwierdzające posiadanie określonych warunków i udogodnień aktualnie pracują w biurze średnio o pół dnia krócej niż osoby, u których w domach te udogodnienia nie są dostępne. Podobnie w przypadku deklarowanego optymalnego zakresu pracy – te różnice w obu grupach są nawet nieco większe.



Jak zbudowany jest raport?



Budowa tego raportu podporządkowana jest sposobom, w jakie użytkujemy ekosystem środowiska pracy, na który dziś składają się przede wszystkim: biuro i dom. Analizowaliśmy te elementy ekosystemu środowiska pracy, które wykorzystywane są przez użytkowników najczęściej. Mamy świadomość, że praca odbywa się dziś w bardzo wielu różnych przestrzeniach, w tym w przestrzeniach tranzytowych, takich jak poczekalnie na dworcach czy lotniskach. Zdecydowaliśmy się jednak ograniczyć nasze zainteresowania badawcze do tego, co jest dominującym doświadczeniem znakomitej większości pracowników biur, żeby pokazać, jak różne elementy kształtują codzienne praktyki pracy.

W pierwszej części raportu omawiamy oczekiwania użytkowników wobec budynków biurowych. Analizę tę oparliśmy na odpowiedziach z ankiety dotyczących czasu dojazdów do biura i oceny poszczególnych funkcjonalności biura. W tej

części naszego opracowania uwzględniliśmy również analizę potrzeb pracowników, które powinno się uwzględnić, projektując i urządzając budynek biurowy.

Część drugą raportu poświęcamy omówieniu tego, co dla użytkowników jest istotne w przestrzeni biurowej. Podobnie jak w przypadku budynku prosiliśmy o ocenę różnych funkcjonalności oraz tego, w jakiej mierze przestrzeń ta odpowiada na potrzeby wynikające ze stylu pracy.

Część trzecia to analiza domowego środowiska pracy. Przyjrzeliliśmy się różnym aspektom miejsc do pracy w domu, zarówno tym elementom, na które bezpośredni wpływ mają użytkownicy, jak i warunkom, które zapewniane są przez pracodawców. Wzięliśmy również pod uwagę indywidualną sytuację rodzinną, ponieważ i ona warunkuje to, jak pracuje się w przestrzeni domowej.

Potrzeby użytkowników

wyniki badania



Ocena budynków biurowych



Ocena budynków biurowych

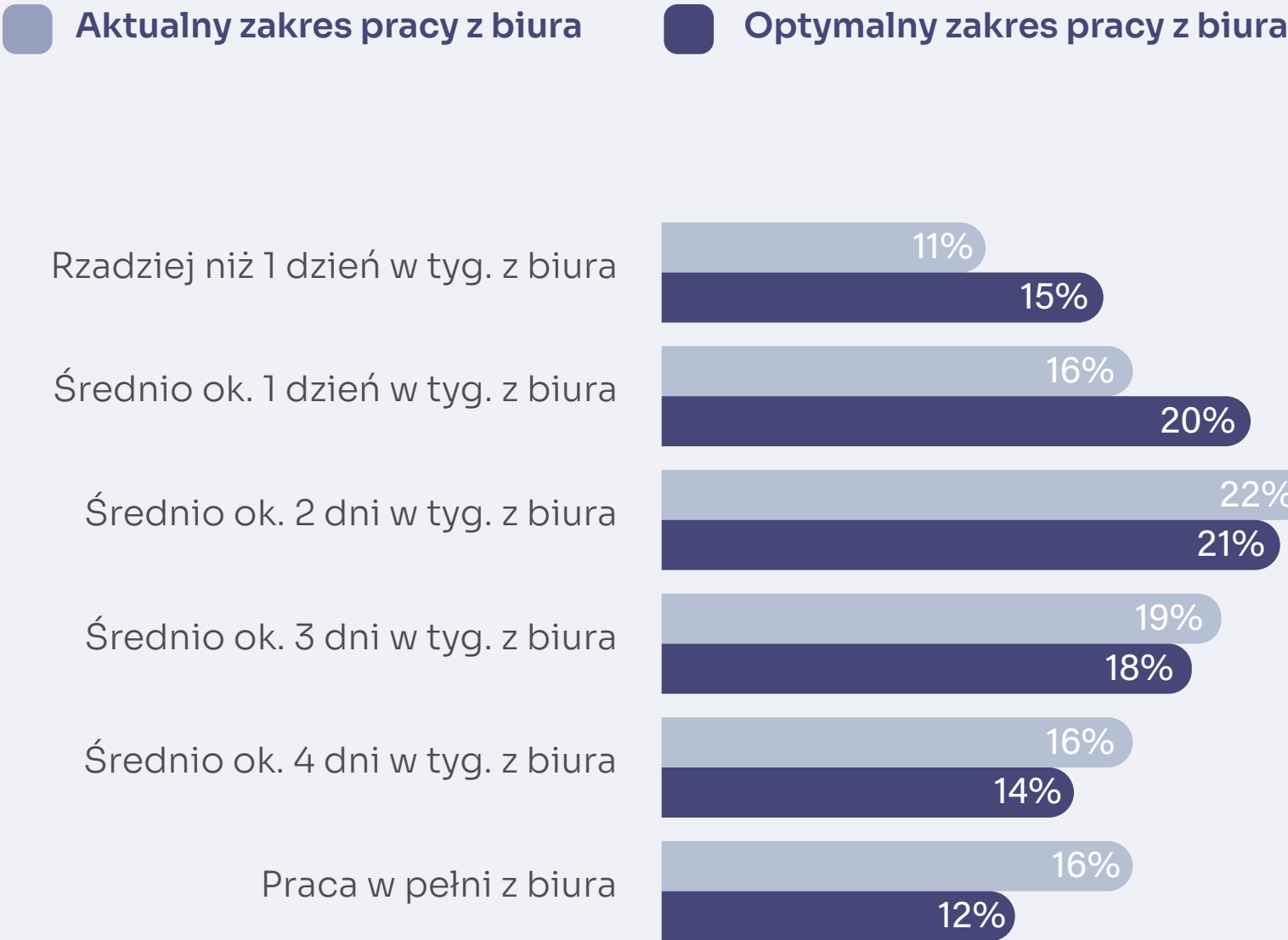
Aktualny i optymalny zakres pracy z biura

Kluczowym elementem badania było zestawienie pytań dotyczących budynku, biura oraz domowych warunków do pracy z częstotliwością pojawiania się w biurze. Respondenci określali, jak często aktualnie odwiedzają biuro swojej firmy, a także jaki zakres pracy z biura uważają za optymalny dla siebie.

W przypadku większości respondentów aktualny zakres pracy z biura pokrywał się z preferowanym. Można zatem wnioskować, że w ocenie pracowników modele hybrydowe są na etapie pewnej dojrzałości: stały się częścią codzienności i nie są traktowane jako coś chwilowego, co zaraz będzie podlegało dalszym zmianom.

Czas pracy w biurze

Jak często aktualnie pracujesz z biura swojej firmy (zakładając ok. 20 dni roboczych w miesiącu)?
Jaką częstotliwość pracy z biura swojej firmy uważasz za optymalną dla siebie (zakładając ok. 20 dni roboczych w miesiącu)?



Ocena budynków biurowych

Dojazd: środek transportu, czas, percepcja

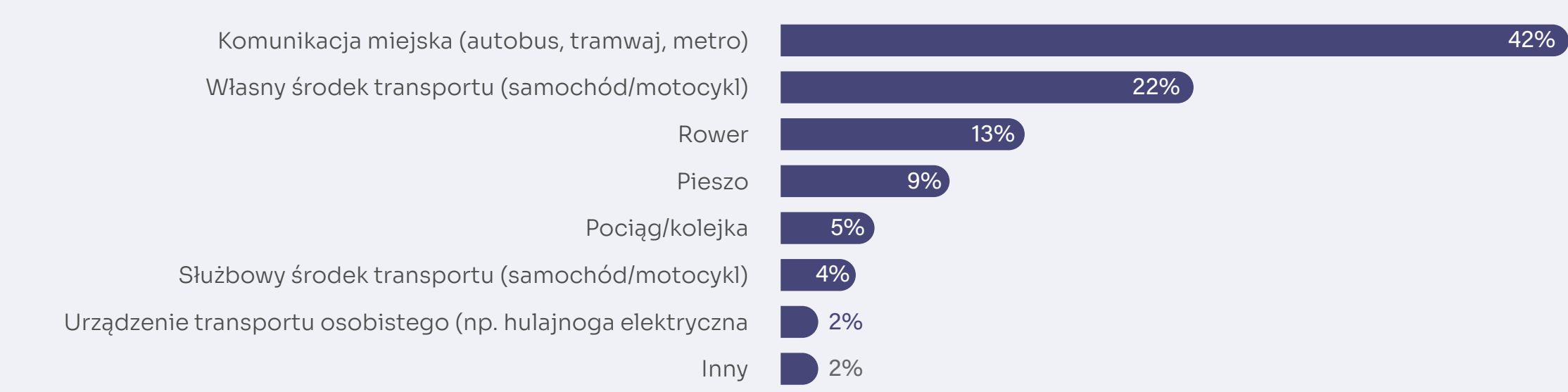
Kluczowym aspektem oceny budynku jest to, jak respondenci oceniają kwestię dojazdu. W badaniu analizowane były zarówno sposób i czas dojazdu, jak również ocena, na ile dojazd jest – zdaniem respondentów – łatwy i wygodny.

Najczęściej wybieranym przez respondentów sposobem dojazdu do biura jest komunikacja miejska (42% badanych). Własnym samochodem lub motocyklem dojeżdża do biura co piąty respondent.

W przypadku 90% badanych czas dojazdu nie przekracza godziny, a co szósty respondent dociera do biura w czasie krótszym niż 15 minut. Jednocześnie 64% respondentów ocenia, że ich dojazd do pracy jest łatwy i wygodny.

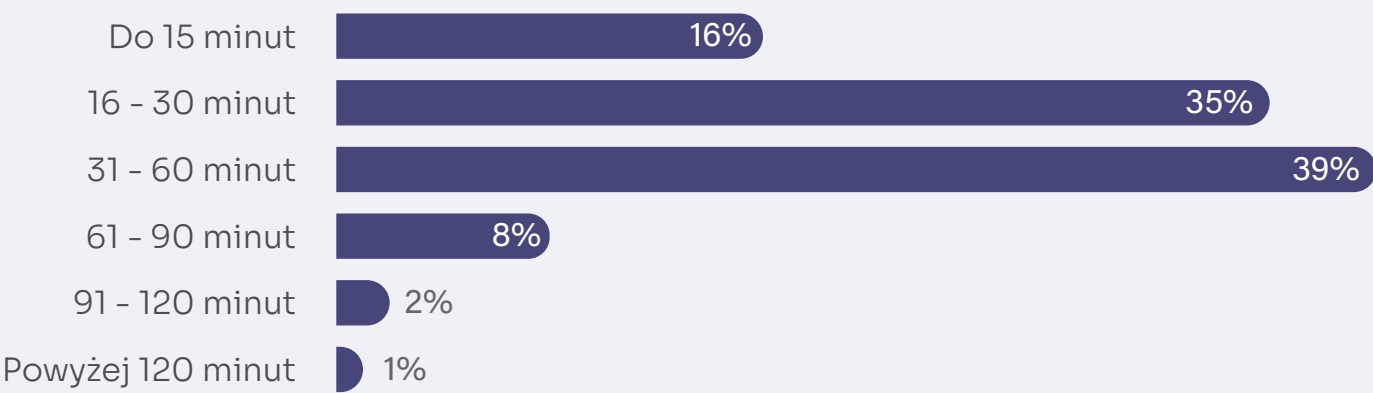
Środek transportu

Jak obecnie dojeżdżasz do biura? Zaznacz najczęściej wybierany środek transportu, jeżeli obecnie pracujesz wyłącznie zdalnie, zaznacz środek transportu, z którego korzystał(a)byś zazwyczaj, gdybyś potrzebował(a) regularnie dojeżdżać do biura.



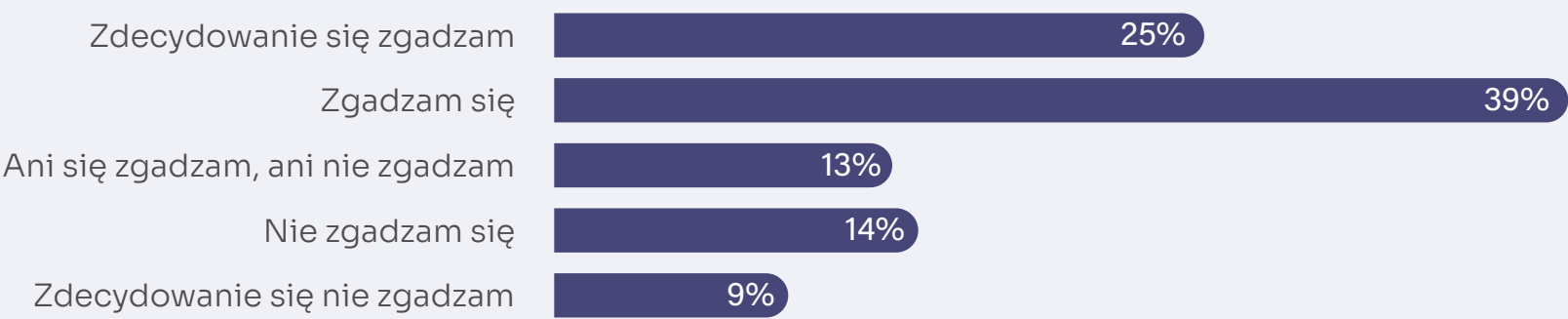
Czas dojazdu do biura

Określ orientacyjnie, ile czasu zajmuje Ci dojazd do biura firmy.



Mam łatwy i wygodny dojazd do biura

Na ile zgadzasz się z tym stwierdzeniem?



Ocena budynków biurowych

Czas dojazdu a percepcja lokalizacji biura

Analizując kwestie dojazdu do pracy, znaleźliśmy także kilka ciekawych zależności.

Nie obiektywny czas dojazdu, lecz subiektywna percepcja łatwości i wygody dojazdu są silniej związane z tym, czy zdaniem respondentów ich biuro jest w dobrej lokalizacji. Spośród osób, które zdecydowanie zgadzają się ze stwierdzeniem, że mają łatwy i wygodny dojazd do biura, aż 93% twierdzi, że lokalizacja ich biura jest dobra. Odsetek ten wyraźnie spada wraz z oceną łatwości i wygody dojazdu.

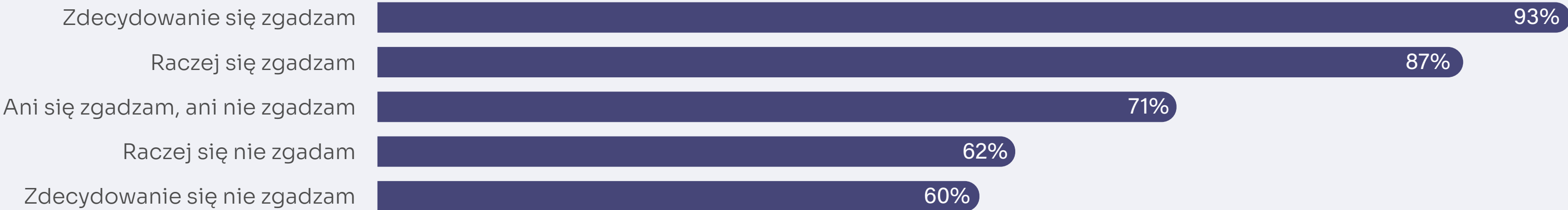
Nasze biuro jest w dobrej lokalizacji

Jaki odsetek respondentów z grup z określonym czasem dojazdu do biura zgodził się z tym stwierdzeniem?



Dobra lokalizacja biura a łatwy i wygodny dojazd

Jaki odsetek respondentów spośród tych, którzy wskazali, że mają łatwy i wygodny dojazd do biura, potwierdził, że ich biuro jest w dobrej lokalizacji?



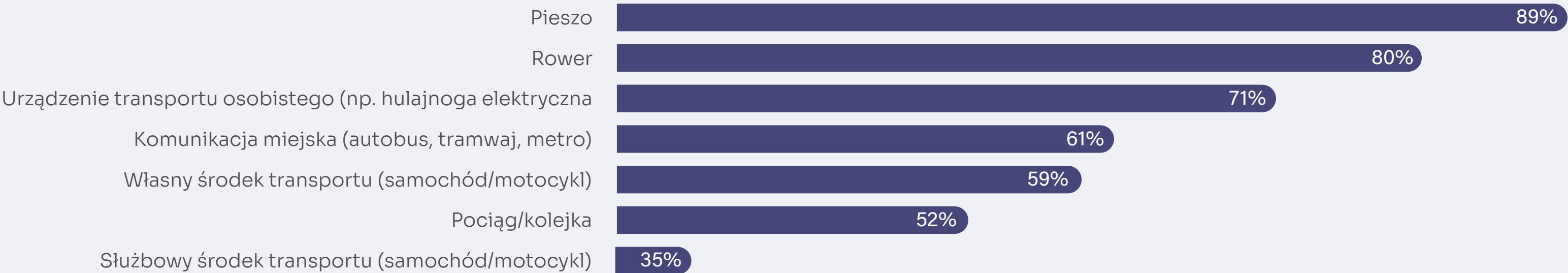
Ocena budynków biurowych

Sposób (najczęstszy) a percepcja łatwości i wygody dojazdu do biura

Możliwość dotarcia do biura pieszo rowerem lub komunikacją miejską jest kolejnym czynnikiem, który wiąże się z postrzeganiem dojazdu jako łatwy i wygodny. Jedynie 35% osób, które do pracy podróżują służbowym środkiem transportu, uważa, że ma łatwy i wygodny dojazd do biura. Najbardziej zadowoleni z dojazdu są ci, którzy chodzą pieszo lub jeżdżą rowerem: odpowiednio 89% i 80% respondentów stwierdziło, że ma łatwy i wygodny dojazd.

Środek transportu a percepcja łatwości i wygody dojazdu

Jaki odsetek respondentów z grup korzystających z poszczególnych środków transportu uznał swój dojazd do biura za łatwy i wygodny?



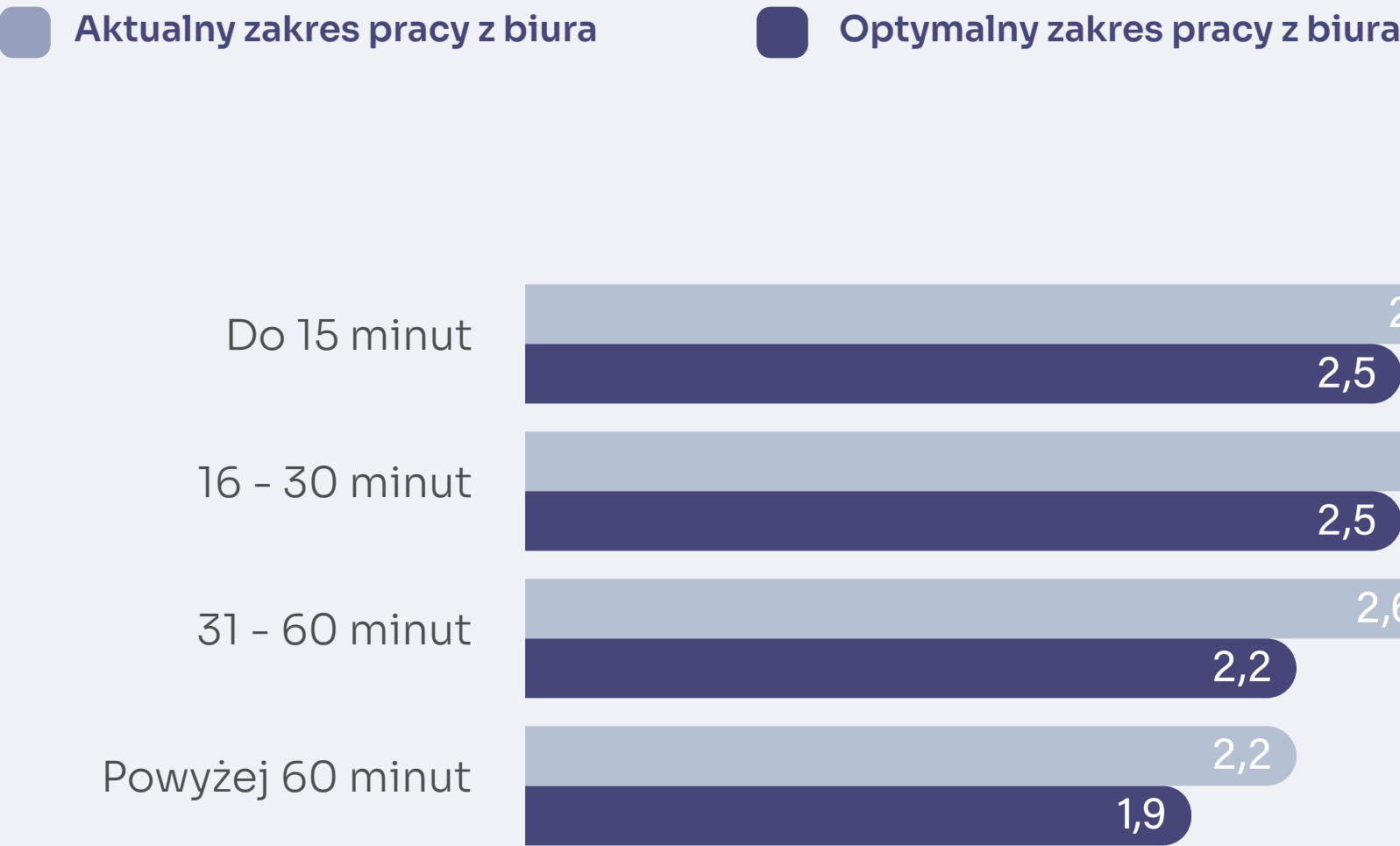
Ocena budynków biurowych

Czas dojazdu a aktualny i optymalny zakres pracy z biura

Czas poświęcony na dojazd do pracy jest związany zarówno z aktualną częstotliwością pojawiania się w biurze, jak również z oczekiwaniami co do optymalnego zakresu wykonywania pracy z biura. W przypadku osób, którym droga do biura zajmuje kwadrans lub od 16 minut do pół godziny, średni zakres pracy wykonywanej aktualnie z biura to odpowiednio 2,7 oraz 2,8 dnia w tygodniu. Jeśli zaś chodzi o optymalny zakres pracy z biura wynik średni jest na tym samym poziomie w obu grupach – 2,5 dnia.

Czas dojazdu a zakres pracy wykonywanej z biura

Ile średnio dni w tygodniu respondenci z grup o poszczególnych czasach dojazdu do biura pracują z biura, a ile chcieliby?



Ocena budynków biurowych

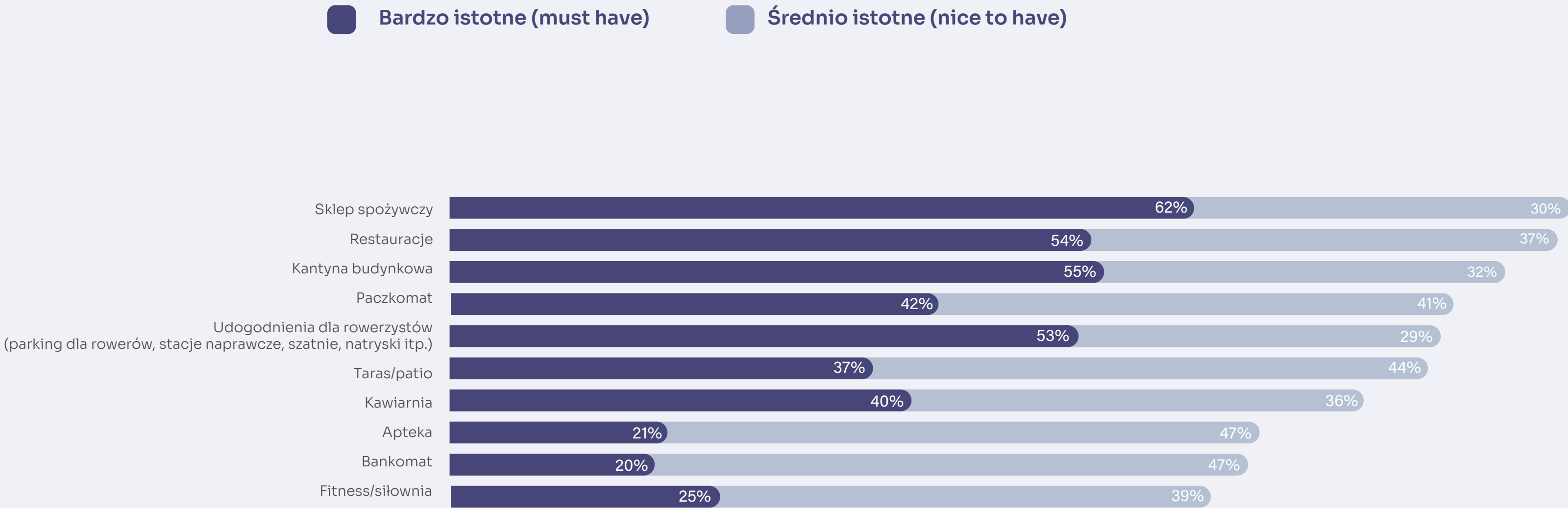
10 najbardziej istotnych udogodnień

Co jeszcze można zapewnić pracownikom, żeby chcieli przychodzić do biur? To pytanie zadaje sobie wiele osób pracujących na stanowiskach menedżerskich i dyrektorskich czy odpowiadających w firmach za nieruchomości. W ankiecie pytaliśmy o istotność rozmaitych udogodnień, które mogą się pojawić w budynkach lub w ich pobliżu. Ciekawiło nas, na co warto tak naprawdę postawić. Przygotowaliśmy dwie listy: pierwsza wskazuje 10 udogodnień, które zdecydowanie warto zapewnić, druga natomiast to lista 10 udogodnień, które nie są dla pracowników zbyt istotne.

Listę 10 najbardziej pożądanых udogodnień otwierają przestrzenie, w których można kupić coś do jedzenia: sklep spożywczy, kantyna w budynku, restauracja. Nieco dalej, bo na miejscu 6., znalazła się jeszcze kawiarnia. Dla respondentów ważne jest także, żeby w biurowcu pojawiły się udogodnienia dla rowerzystów, takie jak parking dla rowerów, stacje naprawcze, szatnie czy natryski.

Istotność udogodnień

Na ile istotne dla respondentów są poszczególne udogodnienia w pobliżu biura?



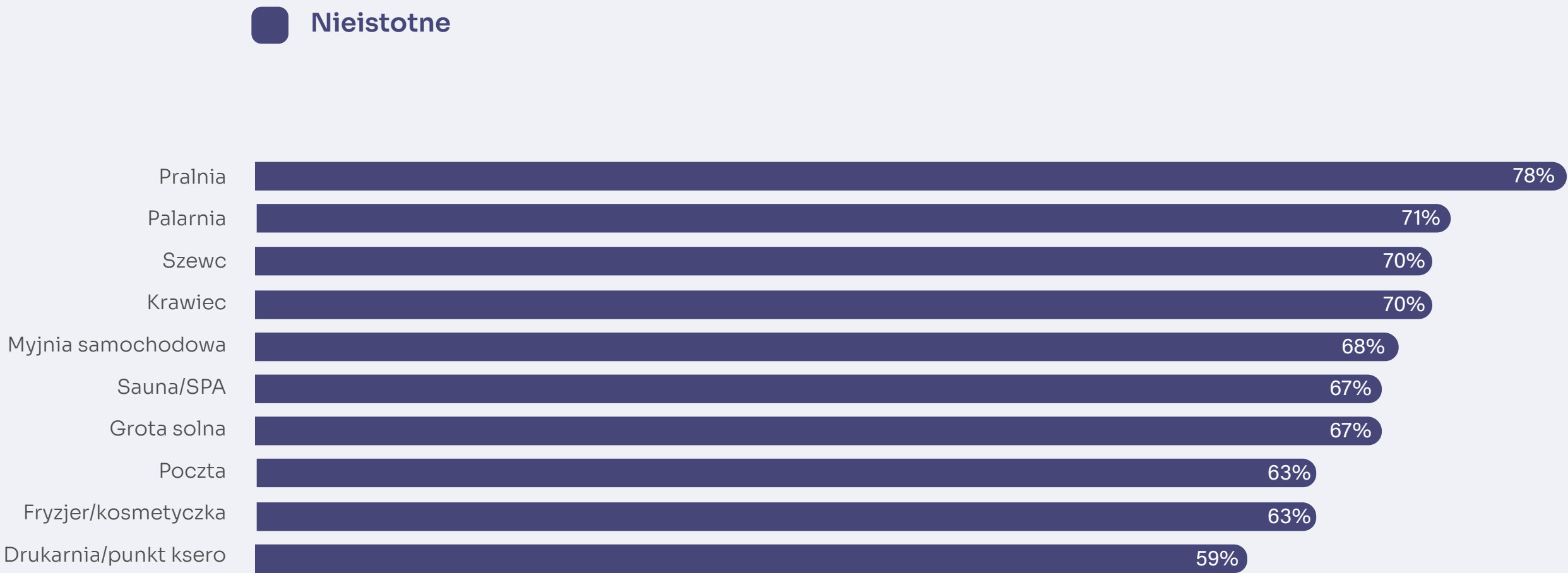
Ocena budynków biurowych

10 najmniej istotnych udogodnień

Mało istotna dla respondentów jest natomiast dostępność usług takich, jak myjnia samochodowa, krawiec, szewc czy pralnia. Zainteresowaniem nie cieszyły się też różne usługi typu wellness (grota solna, sauna, spa, fryzjer, kosmetyczka).

Istotność udogodnień

Na ile istotne dla respondentów są poszczególne udogodnienia w pobliżu biura?



Ocena budynków biurowych

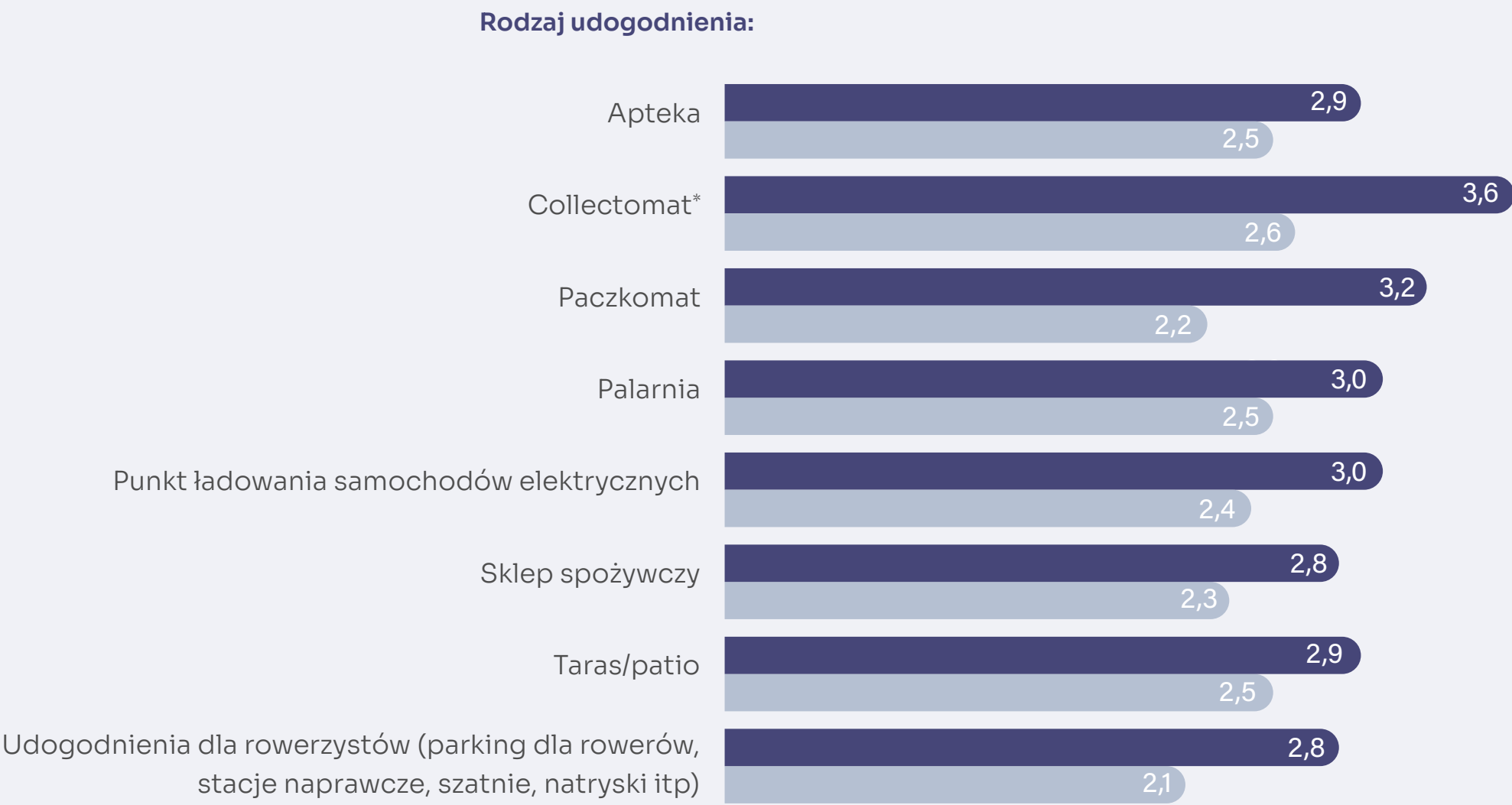
Dostępność udogodnień
a aktualny zakres pracy
z biura

W ramach pogłębionej analizy sprawdziliśmy również, czy respondenci, którzy mają dostęp do poszczególnych udogodnień, pojawiają się w biurze częściej niż respondenci, którzy do takich udogodnień dostępu nie mają. Najwyraźniejsze różnice w średniej częstotliwości pojawiania się w biurze zaobserwowaliśmy w przypadku collectomatu, paczkomatu, udogodnień dla rowerzystów, punktu ładowania samochodów elektrycznych, sklepu spożywczego, palarni, apteki oraz tarasu/patio. Zapewnienie powyższych udogodnień w okolicy budynku wiązało się z częstszym pojawianiem się respondentów w biurze.

Aktualny zakres pracy z biura
w dniach

Na wykresie przedstawiono udogodnienia o istotnych statystycznie różnicach między grupami

■ Udogodnienie jest dostępne ■ Udogodnienie nie jest dostępne



*Collectomat: rodzaj automatu, który może być wykorzystywany do przekazywania przesyłek przez wszystkich kurierów, niezależnie od firmy, którą reprezentują, a także przez osoby prywatne.

Ocena budynków biurowych

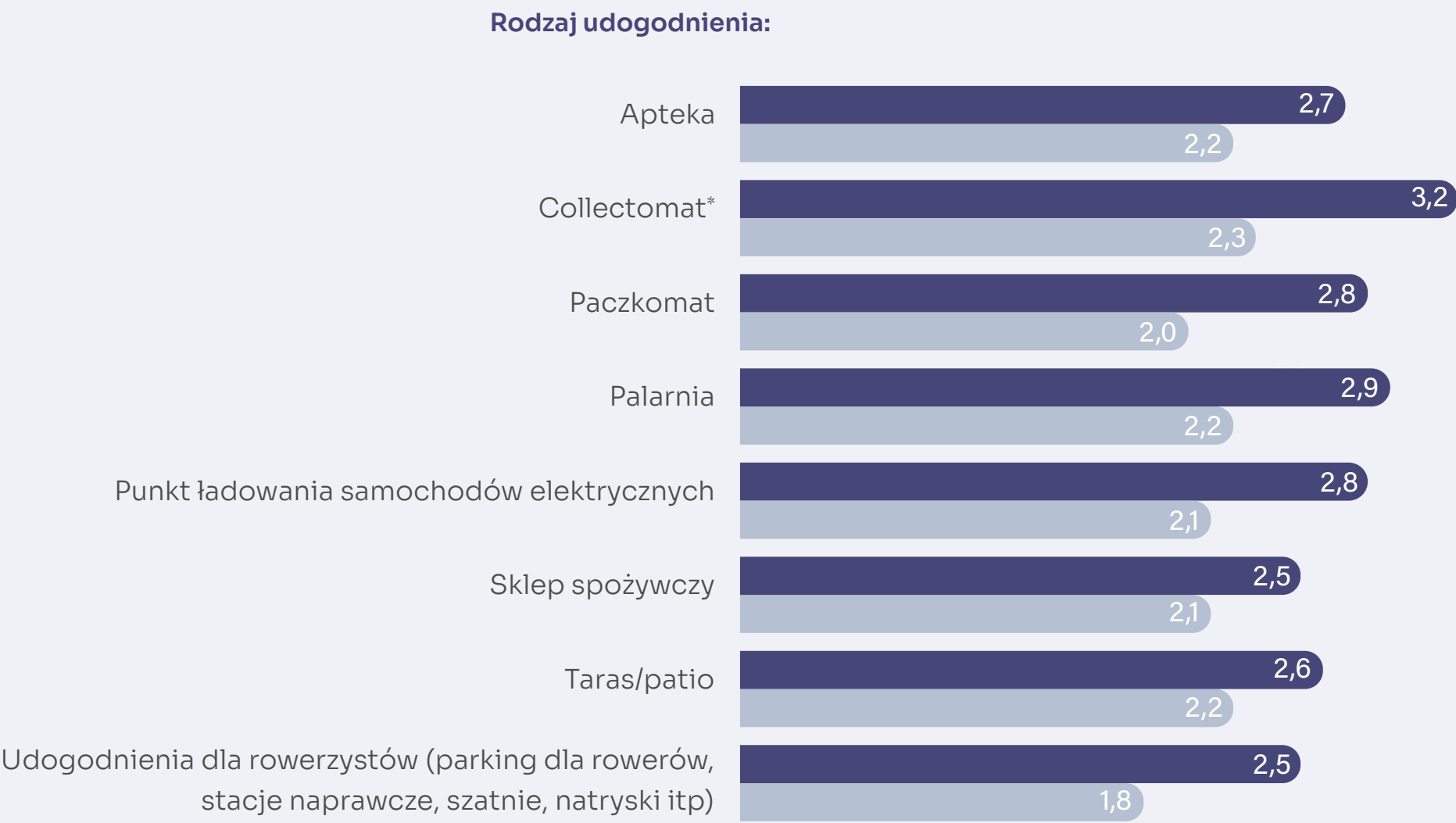
Dostępność udogodnień
a optymalny zakres pracy
z biura

Analogiczną analizę przeprowadziliśmy dla optymalnego zakresu pracy z biura. Analiza ta wykazała podobne zależności, jak w przypadku aktualnego zakresu pracy z biura.

Optymalny zakres pracy z biura
w dniach

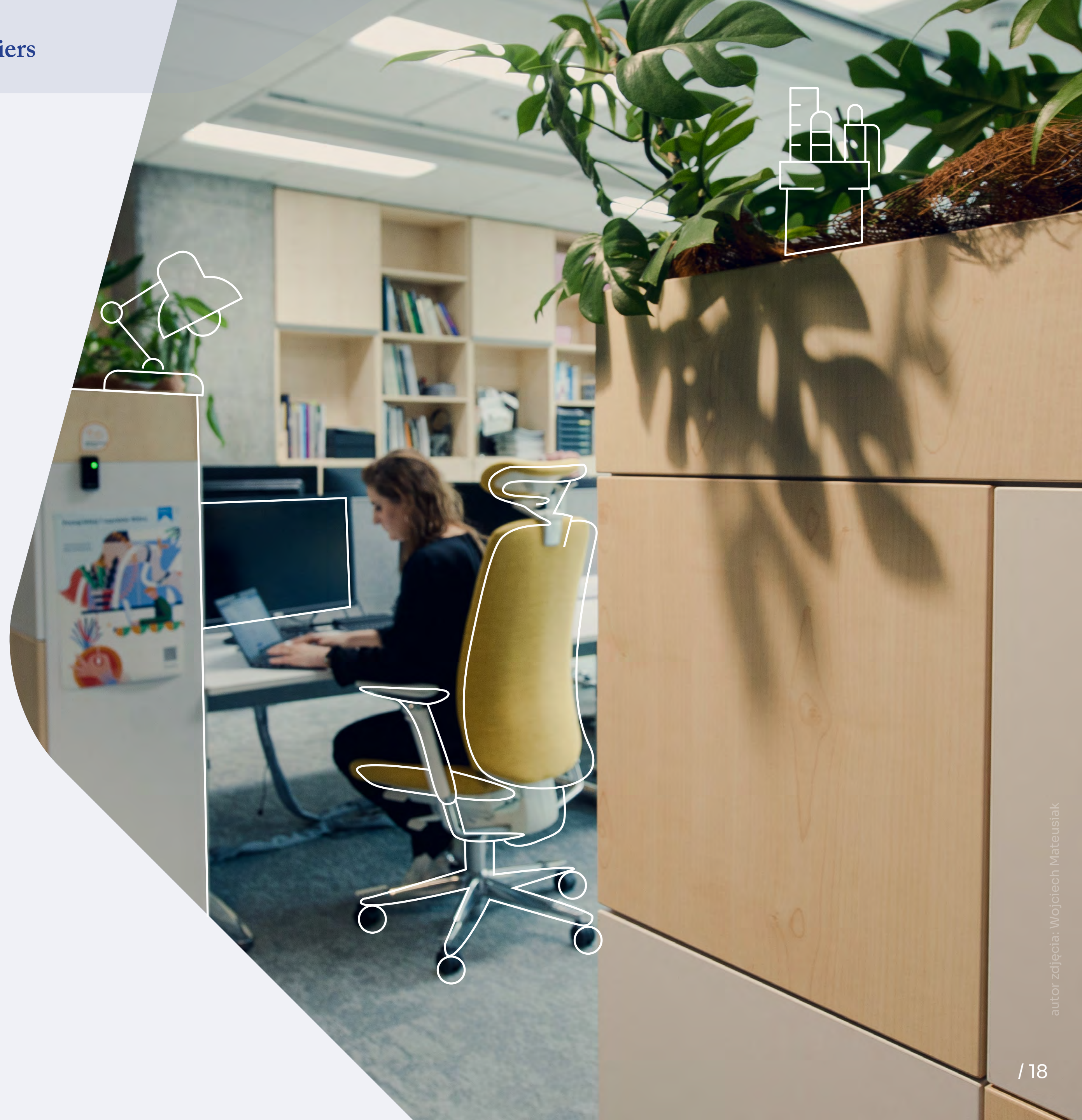
Na wykresie przedstawiono udogodnienia o istotnych statystycznie różnicach między grupami

■ Udogodnienie jest dostępne ■ Udogodnienie nie jest dostępne



*Collectomat: rodzaj automatu, który może być wykorzystywany do przekazywania przesyłek przez wszystkich kurierów, niezależnie od firmy, którą reprezentują, a także przez osoby prywatne.

Ocena przestrzeni biur



Ocena przestrzeni biur

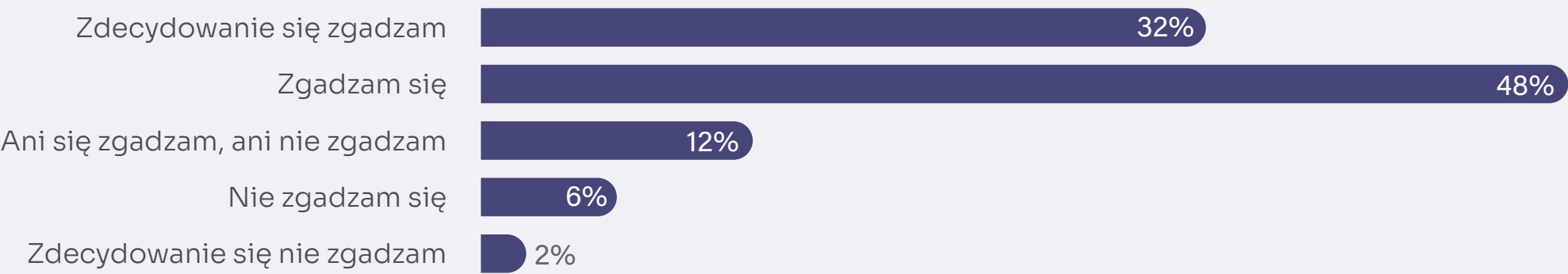
Ogólne zadowolenie z biura

Zdecydowana większość respondentów jest zadowolona z biura (80%). Pozytywnie oceniają oni dostęp do światła dziennego, łatwość dostępu do współpracowników, ogólną wygodę stanowiska pracy, możliwość znalezienia przestrzeni dostosowanej do aktualnie wykonywanego zadania czy przypadkowego spotkania z osobami z innych zespołów. Pozytywna ocena wymienionych aspektów przestrzeni biurowej odzwierciedla ogólne trendy w projektowaniu biura w dzisiejszych czasach: stawia się na tworzenie przestrzeni umożliwiających komunikację zarówno w ramach zespołów, jak i między nimi.

Warto zwrócić uwagę na możliwość odbywania poufnych rozmów, ogólny komfort akustyczny biura, możliwość pracy w odosobnieniu, poczucie prywatności czy możliwość zachowania poufności informacji wyświetlanych na ekranie – aspekty te zostały przez respondentów ocenione niżej.

Lubię nasze biuro

Jaki odsetek respondentów zgodził się z tym stwierdzeniem?



Cechy biura

Jaki odsetek respondentów zgodził się lub zdecydowanie się zgodził z poniższymi stwierdzeniami?



Zadaniem respondentów była ocena, na ile zgadzają się z każdym ze stwierdzeń dotyczących biura, posługując się skalą od 1 – zdecydowanie się nie zgadzam, do 5 – zdecydowanie się zgadzam.

Ocena przestrzeni biur

Warunki pracy
w biurze

Najsilniejszy związek pomiędzy stwierdzeniami dotyczącymi biura a częstotliwością korzystania z biura zaobserwowaliśmy w przypadku oceny stopnia, w jakim biuro umożliwia respondentom efektywną pracę. Im bardziej respondenci zgadzali się ze stwierdzeniem, że biuro umożliwia im efektywną pracę, tym częściej pojawiali się w biurze. Podobną zależność zaobserwowaliśmy także w przypadku optymalnej częstotliwości pojawiania się w biurze.

Analogiczny związek zaobserwowaliśmy także w przypadku stwierdzenia dotyczącego łatwości znalezienia w swoim biurze przestrzeni, która jest odpowiednia do wykonywanego aktualnie zadania. Respondenci, którzy w większym stopniu zgadzali się z tym stwierdzeniem, deklarowali częstszą obecność w biurze (aktualnie) oraz wyższą chęć pojawiania się w biurze (optymalny zakres pracy z biura).

Co ciekawe, nie zaobserwowaliśmy korelacji pomiędzy częstotliwością korzystania z biura a cechami biura związanymi ze współpracą i kontaktem z innymi ludźmi. Stopień, w jakim biuro wspiera współpracę, ułatwia przypadkowe spotkania z osobami z innych zespołów oraz zapewnia łatwy dostęp do współpracowników nie był związany ani z aktualną, ani z optymalną częstotliwością pojawiania się w biurze.

Możliwość efektywnej pracy a czas spędzany w biurze

Ile średnio dni w tygodniu respondenci badania spędzają w biurze w zależności od tego, czy oferuje ono możliwość efektywnej pracy?



Zadaniem respondentów była ocena, na ile zgadzają się z każdym ze stwierdzeń dotyczących biura, posługując się skalą od 1 – zdecydowanie się nie zgadzam, do 5 – zdecydowanie się zgadzam.

Ocena biura domowego



Ocena biura domowego

Warunki do pracy z domu

Pytaliśmy respondentów, jak oceniają swoje warunki do pracy w domu. Zdecydowana większość, bo aż 96%, ma zapewniony sprzęt służbowy do pracy zdalnej oraz stabilny dostęp do firmowych zasobów (pliki, systemy, aplikacje) i narzędzia do prowadzenia videokonferencji. Efektywność połączeń internetowych została pozytywnie oceniona przez 85% badanych.

Zdecydowanie gorzej wypadła ocena ergonomiczności stanowiska pracy (biurka i krzesła dostosowanego do pracy przez kilka godzin dziennie). Znaczny odsetek respondentów (41%) ma również problem z oddzieleniem pracy od życia prywatnego, gdy pracują z domu.

Warunki do pracy z domu

Jaki odsetek respondentów zgodził się z poniższymi stwierdzeniami, w skali TAK-NIE*



* W pytaniu można było zaznaczyć więcej niż jedną odpowiedź.

Ocena biura domowego

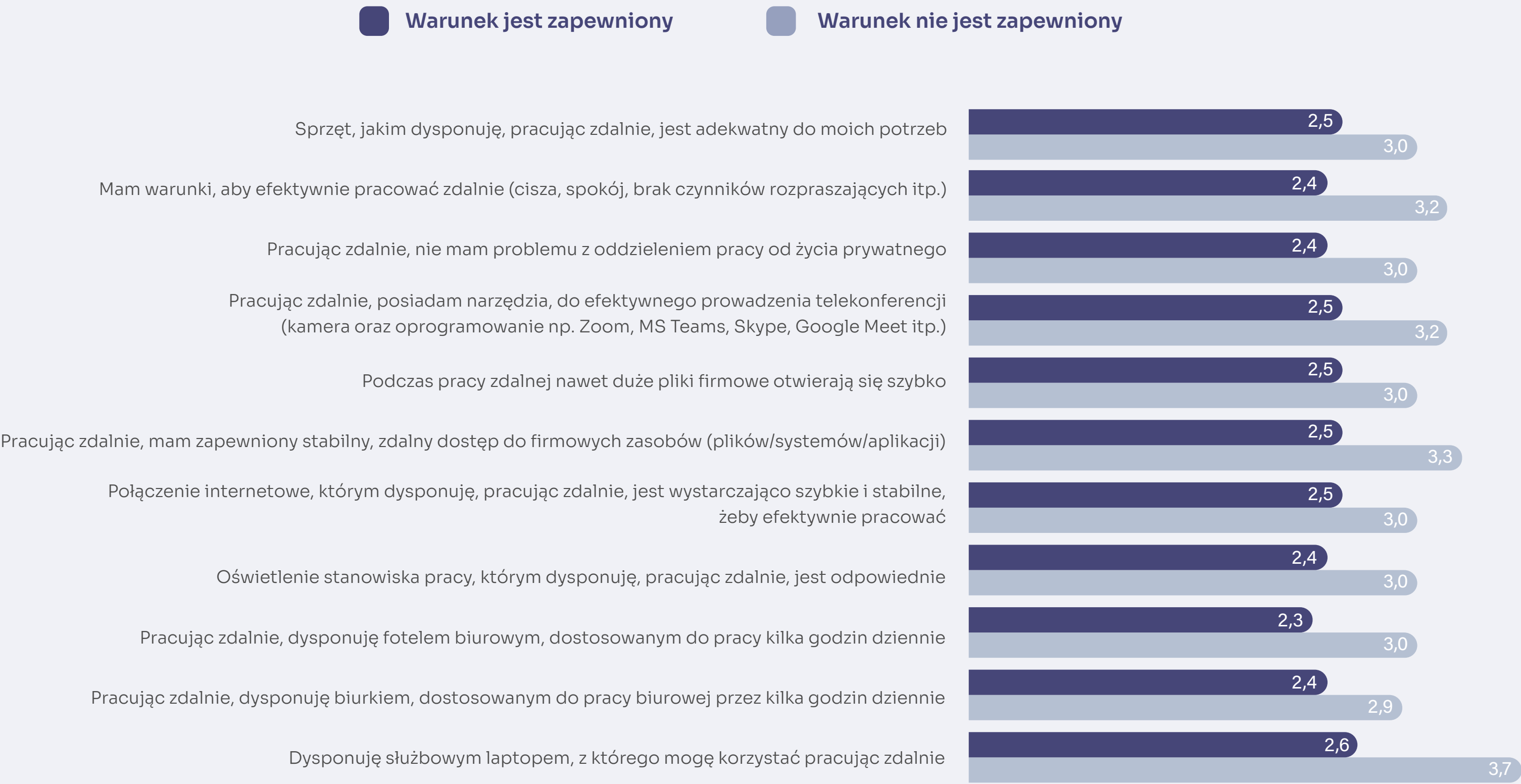
Warunki domowe a aktualny zakres pracy z biura

Podobnie jak w przypadku poprzednich sekcji, sprawdziliśmy związek pomiędzy analizowanymi w tej części aspektami dotyczącymi pracy w warunkach domowych a aktualną oraz optymalną frekwencją w biurze. Znaleźliśmy statystycznie istotne różnice w przypadku wszystkich elementów określających warunki domowe.

Osoby potwierdzające posiadanie określonych warunków i udogodnień aktualnie pracują w biurze średnio o pół dnia krócej niż osoby, u których w domach te udogodnienia nie są dostępne. Podobnie w przypadku deklarowanego optymalnego zakresu pracy – te różnice w obu grupach są nawet nieco większe.

Warunki domowe a aktualny zakres pracy z biura

Liczba dni spędzanych w biurze



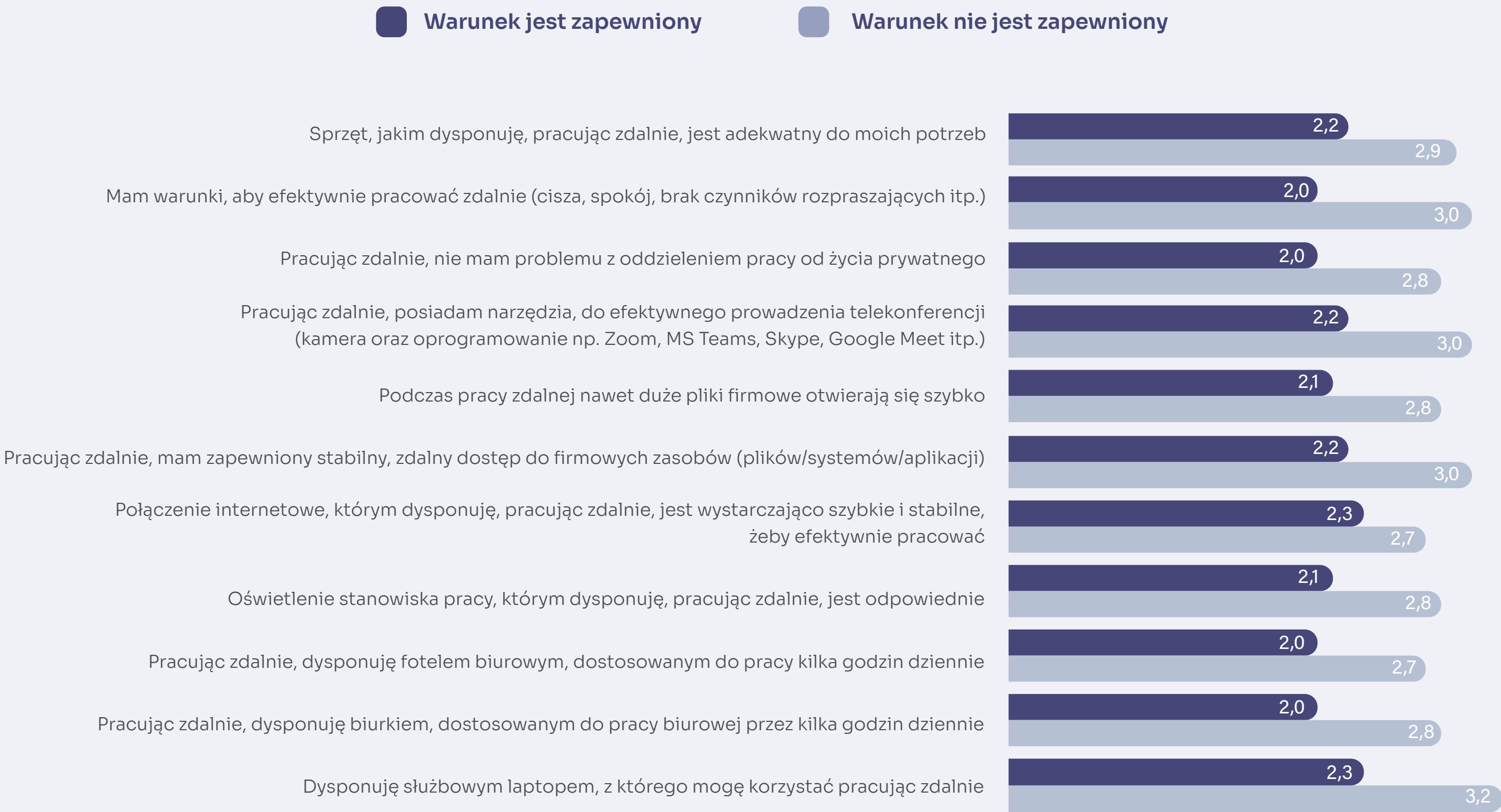
Ocena biura domowego

Warunki domowe
a optymalny zakres
pracy z biura



Warunki domowe a optymalny zakres pracy z biura

Preferowana liczba dni spędzanych w biurze



W stronę biura przyszłości

wyniki badania



W stronę biura przyszłości

W przestrzeni medialnej i codziennych rozmowach w firmach pojawiają się fragmentaryczne i często sprzeczne narracje, które próbują wyjaśnić złożone doświadczenie zmiany sposobu pracy w czasie pandemii oraz konsekwencje tych doświadczeń, w tym upowszechnienie się nowych stylów pracy – hybrydowych, rozproszonych i asynchronicznych.

Jednocześnie pojawia się presja, żeby dostosować przestrzenie biurowe do nowych potrzeb. Jeśli mamy wracać do biur, to tylko do takich, które będą współgrały z transformacją, jaka w czasie pandemii dokonała się w organizacjach.

Presji tej nie należy jednak ulegać zbyt pochopnie. Jeśli mamy tworzyć biura przyszłości, to trzeba zacząć od dobrej strategii. Powinna to być spójna opowieść, która wyznacza kierunek zmian i pokazuje, jak dziś ludzie pracują i jak wykorzystują różne elementy ekosystemu środowiska pracy, co w tym ekosystemie dobrze działa i wspiera nowe sposoby pracy, a czego w nim brakuje. Musimy wiedzieć, co warto zmienić, poprawić, dodać bądź usunąć.

Dla organizacji, które chciałyby, aby ich pracownicy chętnie chodzili do biura, mamy dwie rekomendacje – jedna odnosi się do obszaru powiązanego z decyzjami w zakresie wyboru budynku, druga natomiast dotyczy projektowania przestrzeni biurowej.

Po pierwsze warto zadbać o to, aby dojazd do biura był w odczuciu pracowników łatwy i dogodny, przy czym, jak wykazywaliśmy we wcześniejszych analizach, subiektywnie postrzegana łatwość dojazdu jest istotniejsza niż sam czas dojazdu. Znaczenie ma zatem zarówno możliwość dojazdu komunikacją miejską, jak i dostępność infrastruktury dla rowerzystów.

Po drugie, warto zadbać, aby biuro umożliwiało efektywną pracę. Kluczem do realizacji tego celu jest zapewnienie w biurze odpowiedniej różnorodności pomieszczeń, takich jak na przykład przestrzenie do pracy w skupieniu, salki konferencyjne, warsztatowe, strefy do spotkań nieformalnych, miejsca do prowadzenia wideokonferencji, tak aby każdy użytkownik mógł znaleźć miejsce adekwatne do swoich potrzeb i stylu pracy. Różnorodność przestrzeni idzie w parze z jej wielofunkcyjnością, co stanowi bardzo pożądaną cechę w biurach organizacji realizujących model pracy hybrydowej.



Opinie ekspertów:



Ewelina Kałużna

Szefowa zespołu ds. strategicznego doradztwa w zakresie miejsc pracy w spółce biurowej Skanska w CEE i dyrektor zarządzająca przestrzeniami typu flex Business Link.

Idealne biuro definiujemy na nowo

Wszyscy zadajemy sobie pytanie, jak będzie wyglądało biuro przyszłości. W obliczu ugruntowania się zmian, które przyniosła pandemia, musimy swoje wyobrażenia o idealnym biurze zdefiniować na nowo. Nasi klienci już od jakiegoś czasu zwracali uwagę na potrzebę, by biuro sprzyjało komunikacji w zespole – także nieformalnej. Pracownicy byli zmęczeni pracą zdalną i chcieli przychodzić do biura, w którym mogli spotkać innych członków swojego zespołu. Jednak ten trend niekoniecznie musi z nami pozostać. Raport nie pokazał korelacji pomiędzy tym, jak biuro ułatwia współpracę i kontakt z innymi użytkownikami a częstotliwością pojawiania się w biurze. To sygnał, że pierwszy entuzjazm związany z pojawieniem się możliwości pracy poza domem mógł już przeminąć.

Dla pracowników kluczowe okazało się to, czy mogą z łatwością znaleźć w swoim biurze przestrzeń, która jest odpowiednia do wykonywanego aktualnie zadania. Biuro musi łączyć przytulność, łatwość skupienia i odseparowania się od innych osób, gdy jest to potrzebne, z możliwością interakcji, pracy zespołowej, budowania relacji z pracownikami i organizacją.

Tym bardziej na znaczeniu zyskuje trend tworzenia przestrzeni przede wszystkim przyjaznych – stwarzających warunki dobre dla naszego zdrowia fizycznego i psychicznego oraz inkluzywnych – pozwalających na efektywną pracę niezależnie od tego, czy najlepiej pracuje nam się przy wspólnym stole czy w cichym pomieszczeniu z dala od innych.



Łukasz Kwieciński

Dyrektor ds. zarządzania wartością budynków w spółce biurowej Skanska w CEE

Jak zmieniła się definicja „dobrej lokalizacji”?

Komfortowo urządzona przestrzeń do pracy w nowoczesnym budynku biurowym w dobrej lokalizacji przez wiele lat była elementem uatrakcyjnającym zatrudnienie w firmach. Użytkownicy tych biur lubili chwalić się zdjęciami pięknych wnętrz czy spektakularnymi widokami z tarasów i okien budynków w prestiżowych dzielnicach. W postpandemicznej rzeczywistości miejsce, w którym znajduje się biuro, nadal ma znaczenie, niemniej jednak definicja „dobrej lokalizacji” ewoluowała.

Kluczowy stał się czas dojazdu i dostępność różnych środków transportu, a nie sam fakt, czy biuro znajduje się w centrum miasta. A jeśli już biuro znajduje na szlaku rowerowym, ważne jest, aby oferowało udogodnienia dla osób korzystających z tego środka transportu: parking, szatnię, prysznice. Nie wystarczy więc wynająć biura, do którego można dojechać rowerem, istotne jest, żeby użytkownik miał gdzie ten pojazd bezpiecznie zostawić na czas pracy oraz żeby mógł się odświeżyć po podróży.

Dobra lokalizacja to również taka, która ułatwia codzienną logistykę, oferując łatwy dostęp do punktów gastronomicznych i sklepów spożywczych, automatów paczkowych, apteki czy siłowni. Coraz większego znaczenia – z perspektywy użytkowników i najemców – zaczynają nabierać elementy związane ze zrównoważonym rozwojem, czyli tym, jaki te budynki mają wpływ na środowisko, zdrowie i bezpieczeństwo użytkowników oraz na funkcjonowanie lokalnych społeczności.

Opinie ekspertów:



Dorota Osiecka

Partner, Director
People & Places Advisory, Colliers Define

Jak praca zdalna zmieniła przestrzeń biurową?

Wiele organizacji, które przed rokiem 2020 nie wyobrażało sobie pracy w trybie zdalnym, musiało szybko dostosować się do nowych realiów. Po okresie pracy zdalnej związanym z pandemiczną izolacją zaczęto na nowo definiować modele pracy, w większości decydując się na jeden z wielu wariantów hybrydowych.

Hybrydyzacja stylów pracy – czyli zjawisko polegające na tym, że czynności, jakie wykonujemy w biurze oraz pracując zdalnie, nie są jednakowe – jest przyczyną zmian w fizycznej przestrzeni biurowej. Do biura przyjeżdżamy, aby współpracować, wchodzić w interakcje, czy też angażować się w pracę warsztatową. Pracę indywidualną, wymagającą ciszy i koncentracji, chętniej wykonujemy zdalnie.

Sprawiło to, że postpandemiczne biura są o wiele bardziej nastawione na wspieranie współpracy, ułatwianie spontanicznych interakcji oraz zapewnianie przestrzeni na kontakty nieformalne. Kluczowe jest także zapewnienie w biurach wielofunkcyjności i adaptowalności. Widać to w takich rozwiązaniach jak mobilne budki telefoniczne, meeting pody, zamknięte i półotwarte przestrzenie do pracy zespołowej, czy przestrzenie typu agora.

W parze z nimi idą coraz nowocześniejsze aplikacje do zarządzania przestrzenią, ułatwiania kontaktów, np. informujące o obecności współpracowników w biurze, oraz rozwiązania IT/AV niezbędne przy organizowaniu hybrydowych spotkań. Wszystko po to, aby przestrzeń biura mogła sprostać zmianom, nie tylko obecnym, lecz także nadchodzącym, wyłaniającym się w ramach stopniowego definiowania i dojrzewania modelu pracy hybrydowej.



Karolina Dudek

Associate Director
People & Places Advisory, Colliers Define

Jak firmy mogą wspierać pracę zdalną?

Warunki do pracy z domu kształtowane są przez trzy grupy czynników: te związane z oferowanym przez pracodawcę sprzętem do pracy zdalnej (hardware i software), fizyczną przestrzenią pracy (biurko, krzesło, możliwość oddzielenia), oraz te wynikające z indywidualnej sytuacji rodzinnej i życiowej.

Z badań wynika, że ta pierwsza grupa czynników oraz sprawność działania połączenia internetowego oceniane są dosyć wysoko: ze wsparcia technologicznego pracownicy są zadowoleni. Gorzej natomiast oceniana jest ergonomia domowego stanowiska pracy oraz możliwość oddzielenia życia zawodowego od prywatnego. Warto przypomnieć, że na początku pandemii sposób funkcjonowania technologii w środowisku domowym pozostawiał wiele do życzenia. Jednak od tamtego czasu pracodawcy zadbali o sprawność systemów i wyposażenie pracowników w dobrze działające laptopy, a pracownicy zainwestowali w lepsze połączenia internetowe.

W kolejnym etapie tworzenia domowych środowisk pracy warto zadbać o ergonomię oraz wypracowanie praktyk zespołowych i sposobu zarządzania czasem pracy sprzyjających przeciwdziałaniu przeciążeniu pracą – oba te elementy będą kształtowały poczucie dobrostanu pracowników w długim okresie.



Urszula Traczyk

Senior Property Manager
Real Estate Management Services | Colliers

Główne wyzwania dla zarządców budynków

Praca hybrydowa zmieniła podejście najemców do wykorzystywanej przestrzeni biurowej, a tym samym wpłynęła na codzienną pracę zarządców nieruchomości. Optymalizowanie wynajętej powierzchni dotyczy również kosztów związanych z jej funkcjonowaniem, a to wszystko w dobie m.in. bezprecedensowych wzrostów cen zakupu energii. W wielu przypadkach wymaga to od najemców dogłębnej weryfikacji dawnych przyzwyczajęń i wdrożenia oszczędności.

Spełnienie coraz większych oczekiwań ze strony użytkowników nieruchomości przy jednoczesnym utrzymaniu atrakcyjnych stawek związanych z opłatami eksploatacyjnymi stanowi nie lada wyzwanie przy ciągle zmieniającej się koniunkturze oraz nowościach legislacyjnych.

Zarządcom z pomocą przychodzą rozwiązania z zakresu *smart building* i *proptech*. To nowe technologie zbierające szczegółowe dane na temat funkcjonowania nieruchomości i pozwalające na dostosowanie pracy budynku do dynamicznych zmian potrzeb pracowników. Ułatwia to najemcom biurowym m.in. rezerwację rotacyjnych miejsc parkingowych, sal konferencyjnych, biurek, bezdotykowe poruszanie się po obiekcie oraz szeroko rozumianą integrację pracowników. Ogromnie ważną kwestią jest także obecnie przyjazność środowisku. Nieruchomość musi wpisywać się w przyjętą przez najemców strategię ESG.

Niezależnie od wyzwań i trudności zadaniem zarządcy pozostaje niezmiennie zapewnienie jak najlepszego komfortu i bezpieczeństwa użytkownikom nieruchomości, zwiększanie atrakcyjności przestrzeni i zachęcenie do jak najczęstsze korzystania z jej udogodnień.

Autorzy:



Karolina Dudek

Associate Director
People & Places Advisory | Colliers Define

karolina.dudek@colliers.com



Grzegorz Rajca

Senior Associate
People & Places Advisory | Colliers Define

grzegorz.rajca@colliers.com



Olga Witkowska

Consultant
People & Places Advisory | Colliers Define

olga.witkowska@colliers.com

Współpraca autorska i promocja:



Mateusz Sikora

Content & Strategy Manager
Comms & Marketing | Colliers

mateusz.sikora@colliers.com



Magdalena Ujda-Tarczyńska

Corporate Communications Manager
Spółka biurowa Skanska w CEE

magdalena.ujda-tarczyńska@skanska.pl



Justyna Abramowska

Head of Marketing and Product development
Business Link (część Grupy Skanska)

justyna.abramowska@business.link



Magdalena Sosna

Corporate Communications Coordinator
Spółka biurowa Skanska w CEE

Pracownik Skanska do września 2022

Raport z badania opinii użytkowników biur

SKANSKA

Spółka biurowa Skanska w Polsce jest innowacyjnym deweloperem zielonych, ponadczasowych budynków biurowych. Buduje otwarte, tętniące życiem przestrzenie, w których pracownicy czują się dobrze. Projekty biurowe Skanska są certyfikowane w systemie LEED, WELL Core & Shell, a także WELL Health-Safety Rating. Oprócz tego nowe inwestycje Skanska w Polsce posiadają certyfikat „Obiekt bez Barrier”, który dowodzi przystosowania do użytkowania przez osoby z różnymi potrzebami – w tym przez osoby z niepełnosprawnościami czy rodziców z małymi dziećmi.

Spółka biurowa Skanska działa w Polsce od 1997 roku. Prowadzi działalność na siedmiu rynkach: w Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi, Krakowie, Katowicach i Trójmieście



Colliers to globalny lider w sektorze nieruchomości i zarządzania inwestycjami. Jesteśmy wiodącą firmą oferującą szeroki wachlarz usług najwyższej jakości. Działając w 63 krajach, ponad 17 000 specjalistów współpracuje w celu maksymalizacji wartości nieruchomości dla najemców, właścicieli i inwestorów.

Więcej informacji na corporate.colliers.pl

Define. Design. Deliver.

Częścią Colliers w Polsce jest platforma usług Colliers Define. To różnorodny zespół konsultantów, architektów, projektantów i inżynierów, który w całościowym procesie Define. Design. Deliver. transformuje przestrzeń komercyjną i nieruchomości, aby były przyjazne dla ludzi i efektywne dla biznesu.

Odwiedź define.colliers.pl i dowiedz się więcej.