



Czy nadchodzi czas końca biurowców?

2020-08-17

Czas pandemii tworzy albo zacznie tworzyć inną rzeczywistość, do której wypadałoby się przygotować. Tak więc pomyślmy o jednym, konkretnym aspekcie rzeczywistości, która może nadejść, i dobrze byłoby, aby nas nie zaskoczyła.

Kraków jest liderem, jeśli chodzi o inwestycje biurowe. Jak wynika z raportu firmy Walter Herz, działającej w sektorze nieruchomości komercyjnych i hotelowych w całej Polsce, niemal połowa biur wynajmowanych w największych miastach regionalnych w kraju trafia do najemców w Krakowie.

Kraków to drugi w Polsce bardzo szybko rozwijający się rynek biurowy. Zasób nowoczesnych lokali wynosi tu ponad 1,2 mln m kw. W pierwszej połowie zeszłego roku największą z oddanych inwestycji był kompleks V.Offices, z powierzchnią wynoszącą ponad 21 tys. m kw. Także i w zeszłym roku doszło do znaczących transakcji związanych z powierzchniami biurowymi: odnowienie umowy na 11 200 m kw. przez Akamai w Vinci Office oraz umowy przednajmu w Tischnera Office przez Sabre na ponad 16 tys. m kw.

W naszym mieście obecnie powstaje 18 projektów biurowych o łącznej powierzchni ponad 200 tys. m kw. Największe z nich to m.in.: Wadowicka 3 (31 tys. m kw.), Unity Centre, tzw. „szkieletor” (46 tys. m kw.) czy czwarty i piąty budynek kompleksu HighFive, który w sumie będzie dysponował 70 tys. m kw. powierzchni biurowej.

W pierwszym kwartale 2020 r. w Krakowie średnio trzeba było zapłacić 13,11 euro za m kw. powierzchni biurowej, co plasuje tę lokalizację jako najdroższą wśród miast regionalnych. Za powierzchnię w najwyższej klasy budynku trzeba było zapłacić 21,2 euro za m kw.

Tak było przed pandemią. Ludzie biznesu przewidują, że zapotrzebowanie na olbrzymie biurowce może zniknąć. Gensler, największe amerykańskie biuro projektowe, uznał, że biurem może stać się właściwie całe miasto. Architekci tam pracujący utworzyli nawet nazwę „Third Spaces”, oznaczającą inne niż biuro miejsca, w których ludzie coraz częściej pracują. Są wśród nich: kawiarnie, budynki publiczne, parki, przestrzenie co-workingowe, miejsca eventowe, bary oraz restauracje.

Dzieje się więc to, o czym pisałam w poprzednim felietonie: rozwija się w niebywałym tempie praca zdalna, którą można wykonywać w domu czy gdziekolwiek indziej poza biurem. Tendencja, o której mowa, będzie się rozprzestrzeniać. Piszą już o niej wszędzie w świecie. I przede wszystkim biurowce zaczną tracić na znaczeniu. Nieunikniona stanie się decentralizacja miejsca pracy.

A co te zmiany spowodują? Jeśli biurowce stracą na znaczeniu, ponieważ bardziej opłacalna dla firm stanie się praca zdalna, to zmieni się wiele, powiązanych z tą modyfikacją, spraw. Zmieni się zapotrzebowanie na komunikację miejską. Ludzie, jak przewidują wizjonerzy przyszłości, nie będą przemierzali wielu kilometrów do biurowca, ale w miejscu zamieszkania będą chcieli mieć kawiarnię, przedszkole, szkołę, aptekę, a także przychodnię i aptekę.



**Magiczny
Kraków**

Świat doświadczył wielu pandemii. Po każdej z nich dokonywało się wiele zmian. Analizy Cushman&Wakefield, firmy świadczącej usługi doradcze na rynku nieruchomości, pokazują, że ponad 89 proc. firm jest przekonanych, że praca z domu na obecną skalę nie skończy się wraz z pandemią i być może zostanie z nami na stałe.

Przed koronawirusem już ponad połowa amerykańskiej siły roboczej miała możliwość pracy zdalnej. Liczne prognozy mówiły odważnie, że to jest przyszłość, ale przez wiele lat firmy nie decydowały się na zrobienie dużego kroku w stronę pracowniczej mobilności.

Przejsie na pracę zdalną może przynieść korzyści nie tylko pracownikom, ale także pracodawcom. Zamiast wynajmować ogromne biura po wysokich cenach, pracodawcy mogliby zaoszczędzić pieniądze, dzierżawiąc znacznie mniejsze powierzchnie.

Utrzymywanie wielkich biurowców może z czasem okazać się bardzo nieopłacalne dla wynajmujących przestrzeń biurową. Rok 2020 i kolejne lata mogą zatem położyć kres ponad 150-letniej koncepcji biurowca, która narodziła się w Nowym Jorku i Chicago pod koniec XIX w.

W kolejnej strategii Krakowa trzeba zadać sobie i to pytanie: czy ryzyko wiążące się z inwestycjami i budowaniem olbrzymich biurowców ponoszą tylko ich właściciele, czy także miasto, które to akceptuje?

Małgorzata Jantos, przewodnicząca Komisji Kultury i Ochrony Zabytków