**Biura w obliczu społecznej rewolucji**

**Warszawa, 2 czerwca 2022 r.** – Przez ostatnie dwa lata obserwowaliśmy jak rynek biurowy ewoluuje. Pandemia przyniosła nową rzeczywistość i wiele zmian, które zredefiniowały podejście inwestorów, deweloperów, ale również zarządców oraz najemców budynków biurowych. Czynniki środowiskowe, zrównoważone budownictwo, zielone rozwiązania oraz dekarbonizacja zdominowały rynkowe trendy w bieżącym roku. W obliczu dynamicznie zmieniającego się świata, człowiek i jego potrzeby ponownie są w centrum zainteresowania, a na pierwszym planie znalazły się biura, które gwarantują dobre samopoczucie oraz dbają o bezpieczeństwo, zdrowie i dobrostan pracowników.

Zmiany zachodzą między innymi w systemach i stylach pracy. W czasie pandemii na znaczeniu zyskały dawniej niedoceniane modele pracy zdalnej i hybrydowej, a biura musiały dostosować się do wymogów sanitarnych i przede wszystkim zapewnić bezpieczeństwo ich użytkownikom. Jak wynika z raportu Pracuj.pl[[1]](#endnote-1) tylko co czwarty badany deklaruje, że chciałby wykonywać obowiązki wyłącznie w biurze. Jednocześnie jeszcze mniej, bo zaledwie 14,5% chciałoby pracować w pełni zdalnie. Najchętniej wybieraną opcją jest praca hybrydowa, którą aż 60% kandydatów i pracowników wskazało jako preferowany model realizacji obowiązków w niedalekiej przyszłości. To niewątpliwie wyzwania, z jakimi muszą zmierzyć się właściciele i zarządcy budynków biurowych.

„Są firmy, które bardzo szybko wróciły do biur, są też takie, u których dobrze sprawdza się system hybrydowy i praca z biura w wymiarze 1-3 dni w tygodniu. Niektórzy najemcy, jak np. sektor IT, nadal korzystają w większości z home office. Przed nami czas, który doprowadzi do pewnej stabilizacji i równowagi w tych modelach. Jako zarządca skupiamy się na zapewnieniu jak najlepszych warunków do pracy, chcemy by budynek i biuro były bezpieczne, komfortowe i atrakcyjne dla ich użytkowników. Tworzymy otoczenie, w którym ludzie chcą przebywać i które jest warte dojazdu do pracy. Kluczowe jest również elastyczne podejście oraz szybka adaptacja do zmieniających się potrzeb pracowników, np. tworzenie przyjaznych miejsc służących już nie tylko do wykonywania codziennych zadań, ale przede wszystkim wzmacniających więzi międzyludzkie i poczucie przynależności. Biura przechodzą teraz transformację, która opiera się na budowaniu społeczności oraz mocno koncentruje się na dobrostanie człowieka”, komentuje **Łukasz Mazurczak, dyrektor zarządzający MVGM.**

**Zrównoważone budownictwo i człowiek w centrum naszej uwagi**

Zmiany preferencji pracowników nie spowodowały, że biura nagle przestały być potrzebne. Najemcy oczekują powierzchni dostosowanych do indywidualnych potrzeb oraz bardziej elastycznych umów i wartości dodanej. W większości biur rośnie powierzchnia przeznaczona do pracy zespołowej czy stref relaksu, przybywa sal konferencyjnych i przestrzeni wspólnych, gdzie można usiąść i porozmawiać.

„W MVGM bardzo szybko odpowiedzieliśmy na nowe wyzwania. Stworzyliśmy standardy zarządcze skoncentrowane na bezpieczeństwie korzystania z przestrzeni biurowych, a także wdrożyliśmy autorski program dla najemców „People in the spotlight”, w którym stawiamy na pozytywne doświadczenie, komfort i dobrostan pracowników. Warunki, w jakich pracujemy, mają ogromny wpływ na nasz stan fizyczny i psychiczny. Przyjazne otoczenie, które tworzymy w nowoczesnych biurach, przekłada się na dobre samopoczucie, powoduje brak uczucia wyczerpania na koniec dnia, a w dłuższej perspektywie pozytywnie wpływa na nasze zdrowie i efektywność”, dodaje **Katarzyna Jaśkiewicz, Dyrektor Nieruchomości Biurowych i Magazynowych, MVGM**.

Autorski program MVGM „People in the spotlight” pokazuje holistyczne podejście firmy do zarządzania powierzonymi jej nieruchomościami. Uwzględnia aspekty operacyjne, jak również elementy techniczne i marketingowe. Skupia się na m.in. na ekologii samego budynku i zastosowanych w nim rozwiązaniach, takich jak filtry wody, monitoring jakości powietrza nawilżacze powietrza czy czujniki ruchu. Ale przede wszystkim stawia ludzi pracujących w biurach w centrum uwagi, uświadamiając pracownikom – użytkownikom danego budynku, jakie rozwiązania i technologie mające bezpośrednie przełożenie na ich komfort i efektywność pracy, towarzyszą im na co dzień, ale też co oni sami mogą zrobić dla swojego dobrostanu. Działania podejmowane przez zarządcę obejmują liczne wydarzenia oraz akcje edukacyjno-informacyjne, zachęcające m.in. do oszczędzania energii, segregacji odpadów, alternatywnych form dojazdów do pracy, czy dbania o siebie w miejscu pracy i poza nim.

Program „People in the spotlight” powstał w oparciu o siedem aspektów zdefiniowanych w certyfikacji WELL: powietrze, woda, światło, zdrowie, odżywianie, komfort oraz umysł. Kolejno, w ramach każdego z obszarów, zarządca przeprowadza w biurowcu dedykowaną akcję informacyjną podkreślającą rozwiązania i systemy budynkowe oraz korzyści jakie czerpie użytkownik danej przestrzeni biurowej. W wybranym budynku program trwa siedem miesięcy – każdy miesiąc jest poświęcony działaniom wokół jednego z aspektów WELL, który staje się tym samym motywem przewodnim dla wydarzeń organizowanych przez zarządcę. I tak kolejno mamy: umysł – MVGM edukuje jak zachować spokój w miejscu pracy, pokazuje techniki relaksacyjne i antystresowe. Powietrze – zarządca koncentruje się na systemach budynkowych poprawiających jakość powietrza w biurach, ale również zachęca do przebywania na świeżym powietrzu (czy to w pobliżu budynku, czy podczas drogi do pracy, np. na rowerze). Kolejny miesiąc upływa pod znakiem wody – MVGM skupia się na wysokiej jakości wody w budynku, zachęca do picia „kranówki i odpowiedniego nawadniania organizmu. Z kolei w miesiącu, w którym motywem przewodnim jest światło, zarządca pokazuje jak rozwiązania architektoniczne wpływają na dostęp do światła dziennego w biurze, informuje o jakości światła sztucznego w przestrzeni biurowej oraz proponuje rozwiązania budynkowe, które zmniejszają zużycie energii, a zarazem poprawiają komfort przebywania w danym pomieszczeniu. Ostatnie trzy akcje w całym cyklu dedykowane są kolejno zdrowiu, komfortowi oraz odżywianiu. Zarządca zachęca do wprowadzenia do biurowej codzienności szybkich i zdrowych nawyków (chodzenie po schodach, spacer na dalszy przystanek autobusowy, przerwy na pełnowartościowe posiłki) oraz do zadbania o komfort pracy (odpowiednie nawilżenie i temperatura w pomieszczeniu, doświetlenie biurka).

Program „People in the spotlight” po raz pierwszy został wdrożony przez MVGM w jednym z największych warszawskich kompleksów biurowych – Gdański Business Center. W pierwszym miesiącu akcji, zarządca skoncentrował się na działaniach wokół ludzkiego umysłu – pracownicy mieli możliwość obcowania ze sztuką, dowiedzieli się jak zachować spokój w obliczu trudnych wydarzeń oraz poznali techniki relaksacyjne i uspokajające natłok myśli. Zarządca zorganizował również giełdę płyt winylowych. W kolejnym miesiącu, który upłynął pod znakiem powietrza, MVGM opowiadało m.in. o jakości powietrza jakim oddychają najemcy kompleksu oraz o wpływie oddechu na jakość życia, a pracownicy mogli skorzystać z serwisu rowerowego i obejrzeć wystawę roślin, które mają wpływ na jakość i wilgotność powietrza.

„Uświadamiamy użytkownikom wiele kwestii, na które być może nie zwracali dotychczas uwagi, a są kluczowe z punktu widzenia wpływu na samopoczucie w pracy. Wprowadzamy zarówno małe inicjatywy, jak np. zachęcanie do podróży do pracy na rowerze poprzez darmowy serwis rowerowy, jak również te wymagające złożonych działań. W niektórych budynkach prowadzimy proces modernizacji, inne potrzebują jedynie nowej aranżacji przestrzeni zielonych, zwiększenia liczby ławek, drzew i krzewów wokół biurowców. Adaptacja do nowych standardów, dostosowanie się do potrzeb pracowników oraz mocny nacisk na zrównoważone, zielone i zdrowe obiekty biurowe nie jest już obecnie wyróżnikiem, a warunkiem koniecznym, żeby przyciągać najemców i inwestorów”, podsumowuje **Łukasz Mazurczak.**

– koniec –

**O MVGM**

MVGM – lider w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi i mieszkaniowymi w Europie. Firma, obecna w 9 europejskich krajach i zatrudniająca ponad 1,600 ekspertów, oferuje swoim klientom kompleksowe usługi zarządzania nieruchomościami, łącząc międzynarodowe doświadczenie z doskonałą znajomością specyfiki lokalnego rynku. MVGM świadczy swoje usługi zarówno dla funduszy inwestycyjnych, banków, deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych, firm ubezpieczeniowych jak i lokalnych właścicieli nieruchomości.

Więcej informacji jest dostępnych na stronie [www.mvgm.com](http://www.mvgm.com)

1. „Dwa lata nowej zawodowej normalności” Raport Pracuj.pl z marca 2022 r. [↑](#endnote-ref-1)