

Skuteczne prowadzenie własnego biznesu wymaga posiadania umiejętności planowania oraz zdolności przewidywania. Powyższe cechy okazują się często kluczowe podczas poszukiwania odpowiedniego lokalu biurowego dla firmy. Wynajęcie dobrego lokalu może w sposób znaczący wpłynąć na sukces naszego przedsięwzięcia. Z kolei nietrafiony wybór może skazać na niepowodzenie nawet bardzo dobry pomysł na biznes.

Znalezienie biura spełniającego wymogi prowadzonej przez nas działalności wiąże się z uzyskaniem kompromisu pomiędzy lokalizacją lokalu, jego powierzchnią i standardem, a kosztami najmu. Rzetelna analiza naszych potrzeb, jeszcze przed przystąpieniem do poszukiwań, pozwoli nam zwiększyć prawdopodobieństwo znalezienia biura stanowiącego wizytówkę firmy, które zapewni odpowiedni komfort pracy naszym pracownikom.

Klient musi trafić, a pracownik dojechać

Wybór lokalizacji powinien być uzależniony przede wszystkim od tego, czy lokal będzie wykorzystywany do osobistej obsługi klienta. Jeśli tak, powinna go charakteryzować dobra dostępność komunikacyjna. Istotna w tym wypadku będzie dobrze rozwinięta infrastruktura drogowa okolicy oraz bliskość przystanków komunikacji miejskiej. Bardzo ważna jest również dostępność odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w pobliżu lokalu. Zbyt długie poszukiwanie przez klienta miejsca do zaparkowania może go ostatecznie zniechęcić do skorzystania z naszych usług.

Jeśli specyfika działalności firmy przewiduje pojawienie się w biurze klienta „z ulicy”, dużego znaczenia nabiera odpowiednia ekspozycja lokalu. Dobrą widoczność zapewni nam lokal z dużą witryną w centrum miasta przy głównym ciągu komunikacyjnym. Jednak ceny takich powierzchni biurowych są często nie do udźwignięcia dla niewielkich przedsiębiorstw. Z tego powodu warto poszukać „złotego środka” i rozejrzeć się za atrakcyjnym lokalem poza ścisłym centrum, na przykład na dużym osiedlu mieszkaniowym.

W przypadku biur, które z zasady nie są wykorzystywane do osobistej obsługi klienta (tzw. back office), ekspozycja lokalu traci na znaczeniu. W tym wypadku, z uwagi na niższe koszty najmu, biuro warto ulokować poza centrum miasta. Miejsce to musi jednak gwarantować możliwość bezproblemowego dojazdu osobom pracującym w biurze.

Lokal powinien spełnić wymagania naszego biznesu

Przed podjęciem decyzji o zawarciu umowy najmu, należy dokładnie sprawdzić możliwość dostosowania lokalu do naszych potrzeb. Upewnijmy się wcześniej, czy otrzymamy zgodę na ewentualne przeróbki i adaptacje pomieszczeń biurowych. Wszystkie tego typu ustalenia należy wpisać do umowy najmu. W umowie powinny znaleźć się również uzgodnienia dotyczące możliwości zamontowania szyldu lub reklamy zewnętrznej na fasadzie budynku.

W przypadku działalności wymagającej niezawodnej komunikacji telefonicznej oraz szybkiego przesyłania dużej ilości danych, należy przeanalizować parametry linii telefonicznych i łącz internetowych doprowadzonych do lokalu. Za wolne łącze lub słabą linię mogą stanowić duży problem w bieżącym funkcjonowaniu firmy i narazić nas na dodatkowe koszty.

Wysoki komfort pracy to większa efektywność pracowników

Czynnikiem, który w decydujący sposób wpływa na komfort pracy zatrudnionych pracowników jest powierzchnia pomieszczeń biurowych. Powinna ona być uzależniona od liczebności personelu przebywającego na stałe w lokalu. Każdej osobie należy zagwarantować przestrzeń pracy, która zapobiegnie wzajemnemu zagłuszaniu się podczas rozmów telefonicznych oraz umożliwi bezproblemowy dostęp do urządzeń i pomieszczeń wykorzystywanych przez wszystkich pracowników. Przyjmuje się, że powierzchnia pomieszczenia biurowego przypadająca na jednego pracownika pozwalająca w sposób optymalny rozmieścić poszczególne stanowiska pracy wynosi 5 mkw. Absolutnym minimum w tym wypadku jest 3,5 mkw.

Powierzchnia wynajmowanego biura powinna uwzględniać najbliższe plany rozwojowe związane z naszą firmą. Pozwoli nam to unikać sytuacji, w której lokal w przeciągu kilku miesięcy okazuje się zbyt mały i niefunkcjonalny.

Istotnym czynnikiem bezpośrednio wpływającymi na komfort, a co za tym idzie efektywność pracy jest hałas dostający się do lokalu z zewnątrz. Może on być generowany przez przejeżdżające ulicą samochody i tramwaje, ale również może pochodzić ze źródeł, z których istnienia nie zdajemy sobie sprawy (np. z warsztatu po przeciwnej stronie ulicy). Dobrym sposobem obserwacji źródeł hałasu jest pobyt w lokalu przez czas dłuższy niż 30 minut. Najlepiej taką obserwację powtórzyć kilka razy o różnych porach dnia.

Podczas oględzin powierzchni biurowej zwróćmy uwagę na jakość oświetlenia. Oceńmy, czy naturalne światło wpadające przez okna wystarczy do pracy w ciągu dnia, czy jednak będzie konieczne doświetlenie biura światłem sztucznym. Sprawdźmy czy zamontowane w pomieszczeniach biurowych lampy dostatecznie doświetlają wnętrze oraz czy nie emitują uciążliwego hałasu.

Warunkiem odpowiedniego komfortu i efektywności pracy w biurze jest zapewnienie odpowiedniej temperatury oraz wymiana zużytego powietrza. Sprawdźmy więc, jak działa system ogrzewania oraz czy wydajność wentylacji lub klimatyzacji jest wystarczająca do zapewnienia optymalnych warunków funkcjonowania człowieka.

Tab 1. Warunki zapewniające komfort pracy w pomieszczeniu biurowym

Czynnik**Hałas z zewnątrz****Oświetlenie****Temperatura powietrza****Wydajność wentylacji****Wartość**

maks. 45 dB

Minimum 200 lx

Optymalnie 300 lx

20-22 st. C

W okresie upałów:

22-25 st. C

min. 50 m³ świeżego powietrza na godzinę w przeliczeniu na pracownika

Źródło: Opracowanie własne

Biuro jest wizytówką firmy

Wygląd biura ma istotny wpływ na to, w jaki sposób firmę postrzegają jej potencjalni i rzeczywisti klienci oraz kontrahenci. Ważna jest estetyka budynku i jego otoczenia oraz wystrój wnętrz. Biuro w otoczonym zielenią budynku z czystą elewacją w przyjaznych barwach sprawi, że klient będzie pozytywnie wspominał wizytę w naszej firmie. Przemysłany i odpowiednio zaprojektowany wystrój lokalu wpłynie z kolei pozytywnie na zaangażowanie pracowników i poziom ich identyfikacji z pracodawcą. Warto więc dołożyć starań, aby miejsce, w którym prowadzimy działalność było jednym z elementów, który przełoży się na sukces naszej firmy.

Wojciech Porębski

Dział Analiz Rynku Nieruchomości – **PÓLNOC Nieruchomości S.A.**