

Workplaces by
SKANSKA



Office as effective as outsourcing

Standard of innovative offices for
companies operating in business services sector

Biuro efektywne jak outsourcing

Standard innowacyjnych biur dla firm
sektora nowoczesnych usług dla biznesu

Skanska Property Poland 2014



Katarzyna Zawodna,
Managing Director, Skanska Property Poland

Dear Madam / Sir,
I am honoured to present to you the second edition of „Standard of offices ftailor-made for business services sector”, prepared by Skanska Property Poland. Here you will find data regarding the development of the business services sector in Poland and its impact on changes in the real estate industry. This document also includes information about the needs of services centres in terms of their locations, descriptions of good practices and possibilities of office optimization based on solutions introduced by Skanska Property Poland. We have done our best to make this Standard a comprehensive source of knowledge in which every piece of information is based on research and data from objective sources. Therefore, I would like to thank our partners, all organisations and institutions that have helped us create this document and whose data and experts’ opinions enrich the content hereof. I would also like to express my gratitude to our customers and business partners for their trust and successful cooperation which allowed us to gain the unique experience in meeting the needs of the business services sector. I also thank the employees of Skanska whose work contributes to the company’s success on the Polish market; thanks to their engagement our investments are always delivered as top quality, on time and according to customers’ expectations.

Szanowni Państwo,
Mam zaszczyt oddać w Państwa ręce drugą edycję „Standardu biur dla sektora usług dla biznesu”, przygotowanego przez firmę Skanska Property Poland. Znajdą w nim Państwo dane dotyczące rozwoju sektora usług dla biznesu w Polsce i jego wpływu na zmiany w budownictwie biurowym. Są tu także informacje na temat potrzeb centrów usług odnośnie ich siedzib, a także opisy dobrych praktyk i możliwości optymalizacji biura na przykładzie rozwiązań firmy Skanska Property Poland. Staraliśmy się, by Standard był kompendium wiedzy, a każda informacja poparta była badaniami i danymi z obiektywnych źródeł. W tym miejscu pragnę podziękować naszym partnerom i wszystkim organizacjom i instytucjom, które przyczyniły się do powstania dokumentu i których dane oraz wypowiedzi ekspertów wzbogacają treść Standardu. Dodatkowo chciałabym podziękować naszym klientom i partnerom biznesowym za zaufanie i owocną współpracę, które pozwoliły nam zdobyć unikalne doświadczenie w realizacjach na potrzeby sektora usług dla biznesu. Dziękuję również pracownikom Skanska, dzięki którym firma odnosi sukcesy na polskim rynku; to dzięki ich zaangażowaniu nasze inwestycje są zawsze zrealizowane w najlepszej jakości, na czas i zgodnie z oczekiwaniami klientów.

Business services sector¹ in Poland

Sektor usług biznesowych¹ w Polsce

Content provided by ABSL

¹This sector includes entities performing services (e.g. finance and accountancy, supply chains, HR) for parent companies (Shared Service Centres – SSC), tasks for external customers (Business Process Outsourcing – BPO), IT centres, Research and Development – R&D, and entities combining the above mentioned functions.

¹W skład sektora wchodzi jednostki obsługujące procesy (np. finanse i księgowość, obsługę łańcucha dostaw, działania HR itd.) dla firm macierzystych (centra usług wspólnych, Shared Service Centres - SSC), wykonujące zadania dla zewnętrznych klientów (centra usług biznesowych, Business Process Outsourcing – BPO), centra IT, jednostki badawczo-rozwojowe (Research & Development – R&D) oraz podmioty łączące wyżej wymienione funkcje.

Business services sector the fastest growing industry in Poland


Sektor usług najszybciej rozwijającą się gałęzią polskiej gospodarki

Jacek Levernes, President of ABSL: The business services sector has become the fastest growing and the most promising sector in the Polish economy; it is increasingly based on the specialist knowledge. Poland is continuously approaching the position of the world's leader in terms of services for advanced processes.

Jacek Levernes, Prezes ABSL: Sektor usług stał się najszybciej rozwijającym się i najbardziej przyszłościowym sektorem polskiej gospodarki, coraz mocniej opartym na specjalistycznej wiedzy. Polska konsekwentnie zbliża się do pozycji światowego lidera obsługi zaawansowanych procesów.

1
graph

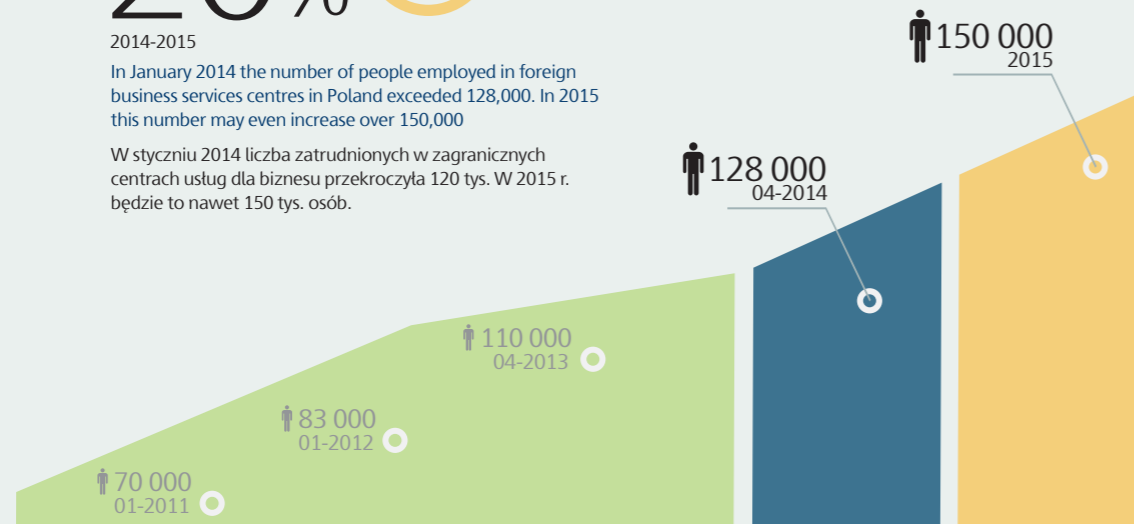
Employment in business services centres with foreign capital, source: ABSL.
Zatrudnienie w centrach usług biznesowych z zagranicznym kapitałem, źródło: ABSL.

20% 

2014-2015

In January 2014 the number of people employed in foreign business services centres in Poland exceeded 128,000. In 2015 this number may even increase over 150,000

W styczniu 2014 liczba zatrudnionych w zagranicznych centrach usług dla biznesu przekroczyła 120 tys. W 2015 r. będzie to nawet 150 tys. osób.



The outsourcing sector supports the development of many other sectors in Poland and is the key customer in terms of real estate market, particularly outside the capital city.

Branża outsourcingowa wspiera rozwój wielu innych sektorów w Polsce. Jest największym odbiorcą nieruchomości biurowych, zwłaszcza poza stolicą.

50%

of office demand in regional markets generated by services sector popytu na biura na rynkach regionalnych wygenerowały centra usług

Anna Młyniec, Regional Director, JLL: At the moment, foreign services centres in Poland cover more than 1,200,000 sqm of office space, in 2013 they leased about 200,000 sqm of offices and generated 50% of the total demand in the regional office markets in Poland remaining the main contributor to their growth.

Anna Młyniec, Regional Director, JLL: Zagraniczne centra usług zajmują w Polsce obecnie ponad 1 200 000 mkw. powierzchni biurowej. W 2013 r. wynajęły poza Warszawą 200 000 mkw. biur i wygenerowały tym samym około 50% popytu na biura na rynkach regionalnych pozostając głównym motorem napędowym ich rozwoju.

70%

of Skanska Property Poland office space leased to services sector klientów Skanska Property Poland to klienci z sektora usług

Katarzyna Zawodna, Managing Director, Skanska Property Poland: Within the last few years companies from the business services sector have leased on average 70 percent of the office space delivered on the market by Skanska Property Poland. For the last five years we have been observing considerable and constant inflow of new BPO, SSC, ITO or R&D investments in Poland and we know that new are coming.

Katarzyna Zawodna, Managing Director, Skanska Property Poland: W ostatnich latach firmy z sektora nowoczesnych usług dla biznesu wynajęły średnio 70 procent powierzchni biurowej dostarczanej na rynek przez Skanska Property Poland. Od pięciu lat obserwujemy duży i stały napływ nowych inwestycji BPO, SSC, ITO czy R&D do Polski i wiemy, że kolejne są w drodze.



The Hackett Group (2012):

Poland is the most attractive country in the world for finance, accounting and consulting services centres. Polska najbardziej atrakcyjnym krajem na świecie dla centrów usług finansowych, księgowych oraz konsultingowych.

fDi Markets Financial Times (2012):

Third place in the world for Poland in terms of investments in shared service centres.

Polska zajęła trzecie miejsce na świecie w zakresie inwestycji w centra usług wspólnych.

Tholons Top Outsourcing Cities (2014):

Apart from Asia, Cracow is the most attractive place in the world.

Kraków najbardziej atrakcyjnym miejscem na świecie poza Azją.



Polish services centres have internal contract orders guaranteed for the next few years and are already negotiating new ones.

Krystian Bestry, Managing Director, Infosys BPO EMEA: Our business horizon reaches 2020 and another decade. The services sector in Poland has got the perspective of the longstanding growth as it focuses on advanced services which are not easy to relocate.

Centra usług w Polsce już w tej chwili mają zapewnione zlecenia na kilka najbliższych lat i negocjują kolejne kontrakty.

Krystian Bestry, Managing Director, Infosys BPO EMEA: Naszym biznesowym horyzontem jest w tej chwili rok 2020 i kolejne dziesięciolecie. Sektor usług w Polsce ma przed sobą perspektywę wieloletniego rozwoju, zwłaszcza, że stawia na zaawansowane usługi, których nie da się łatwo relokować.



International investment funds continue to purchase office real estate occupied by services centres thus proving the stability of the outsourcing sector in Poland.

Philip Wood, Central & Eastern Europe Transactions, GLL Real Estate Partners GmbH: There is a clear and sustainable case for investing into regional Polish office markets; these second-tier cities currently have some of the largest job growth projections and strongest GDP growth forecasts in Europe. Occupier demand and growth is a key driver behind solid investment returns, and the continued development of outsourcing and shared service operations in these markets underscore the fundamentals of investing into the sector.

Zakup nieruchomości biurowych zajmowanych przez centra usług przez międzynarodowe fundusze inwestycyjne są świadectwem wiary w stabilność branży outsourcingowej w Polsce.

Philip Wood, Central & Eastern Europe Transactions, GLL Real Estate Partners GmbH: Inwestycje w rynki regionalne w Polsce to trend długotrwały. Stolicę regionów odnotowują jedne z największych w Europie wzrostów zatrudnienia oraz wysoki wskaźnik PKB. A co za tym idzie, w połączeniu z wysoką stopą zwrotu, prognozą wzrostu rynku usług biznesowych w Polsce i stale rosnącym popytem na powierzchnie biurowe, są oznaką atrakcyjności rynku dla funduszy inwestycyjnych.

Polish cities - outsourcing centres on European scale

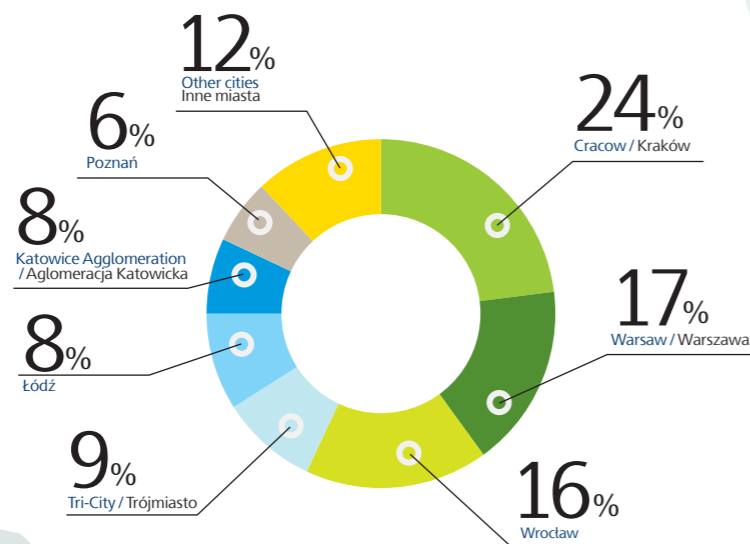
Polskie miasta centrami outsourcingu na europejską skalę

If we compare regional cities in Poland to most capital cities in the Central and Eastern Europe, their business potential is similar or even greater.

Miasta regionalne w Polsce mają podobny lub nawet większy potencjał biznesowy w porównaniu do większości stolic w Europie Środkowo-Wschodniej.

2 graph

Share of particular centres in total employment in foreign services centres in Poland (ABSL report, 2014)
Udział poszczególnych ośrodków w ogólnym zatrudnieniu w zagranicznych centrach usług w Polsce (Raport ABSL, 2014)



Source: ABSL
Źródło: ABSL

Poland boasts several strong outsourcing centres, which makes it stand out from other countries of Central and Eastern Europe. Cities are more active internationally, they have perfectly organized agencies for investors and, in cooperation with state institutions, they offer strong support for companies which are planning to create or develop services centres there.

As many as five cities in Poland have a number of inhabitants exceeding 500,000. Each of those cities boasts successful universities that provide highly competent specialists with fluent language skills. In times when people are the greatest capital of companies, this is a great advantage for the country which offers good perspectives to attract new processes, in particular, those based on expertise.

Polska ma kilka bardzo silnych ośrodków outsourcingowych, co wyróżnia ją na tle innych państw Europy Środkowo-Wschodniej. Miasta są bardzo aktywne na arenie międzynarodowej, mają doskonale zorganizowane biura obsługi inwestora i oferują, wraz z instytucjami na szczeblu państwowym, realne wsparcie dla firm, które chcą stworzyć lub rozbudować centra usług na ich terenie.

Liczba mieszkańców, aż 5 miast w Polsce przekracza 500 tys. osób. Każdy z tych ośrodków posiada prężnie działające uczelnie wyższe, które są w stanie zapewnić dobrze wyszkolonych i znających języki specjalistów. W czasach, w których ludzie są największym kapitałem firm, jest to olbrzymi atut kraju, który daje dobre perspektywy przyciągania kolejnych procesów, zwłaszcza opartych na wiedzy.


24% Cracow

Cracow is the biggest Polish hub for business services.

Kraków jest największym w Polsce ośrodkiem usług biznesowych.

30 600 
in 85 centres

There are 85 centres with foreign capital; they employ over 30,000 people.

30 600 
w 85 centrach

W mieście działa 85 centrów z zagranicznym kapitałem, które zatrudniają ponad 30 tys. osób.

It is estimated that until the end of 2015 the companies from this sector will generate thousands of new workplaces. The greatest number of Cracow centres performs IT, finance and accountancy services.

Szacuje się, że do końca 2015 roku firmy z sektora wygenerują kolejne tysiące etatów. Największa liczba centrów w Krakowie świadczy usługi IT oraz zajmuje się finansami i księgowością.

Małopolska offers great access to graduates of economics, technical faculties, engineering (the greatest percentage in Poland) and IT, who speak foreign languages fluently.

Małopolska oferuje szeroki dostęp do absolwentów takich specjalności jak ekonomia, kierunki techniczne i inżynieryjne (najwyższy odsetek w Polsce) oraz IT, znających dobrze języki obce.

Cracow was included in the world's Top 10 of Tholons Top Outsourcing Cities ranking (2014) as one of the most attractive cities for outsourcing. Availability of specialists, perfect atmosphere for investment and the beauty of the city itself attract more and more investors from the services sector.

Kraków znalazł się w pierwszej dziesiątce miast najbardziej atrakcyjnych dla outsourcingu na świecie w rankingu Tholons Top Outsourcing Cities (2014). Dostępność specjalistów, doskonały klimat inwestycyjny i atrakcyjność samego miasta przyciągają kolejnych inwestorów sektora usług.




Cracow city center
30 000 sqm of office space
LEED Gold precertified

17% Warsaw

22 300 
in 85 centres

Warsaw is the second biggest outsourcing hub in Poland. It comprises of more than 85 centres with foreign capital; they employ over 22,000 people.

22 300 
w 85 centrach

Warszawa jest drugim co do wielkości ośrodkiem outsourcingu w kraju. Skupia ponad 85 centrów z zagranicznym kapitałem, w których pracuje ponad 22 tys. osób.

Key specialisation of Warsaw centres: finance and accountancy.

Główna specjalizacja centrów: finanse i księgowość.

In Tholons Top 100 Outsourcing Destinations Warsaw was ranked 32nd.

W zestawieniu Tholons Top 100 Outsourcing Destinations Warszawa znalazła się na 32 miejscu.

Warsaw has the greatest base of business specialists in Poland; therefore, it is possible to meet expectations of companies which need to gather various expertise in one location.

Warszawa dysponuje największą bazą specjalistów w Polsce, co pozwala zaspokoić potrzeby firm, skupiających różnego typu ekspertów w jednej lokalizacji (w tym o bardzo wysokich kompetencjach, wąskich specjalizacjach i ze znajomością języków obcych).



Warsaw
16 300 sqm of office space
LEED Platinum certified

Polish cities - outsourcing centres on European scale

Polskie miasta centrami outsourcingu na europejską skalę

16% Wrocław

20 500 
in 57 centres

In Wrocław there are 57 services centres with foreign capital; they employ over 20,000 people.

Wrocław is the third biggest outsourcing hub in Poland.

Specialisation within the sector: R&D services performed in more than half of Wrocław centres; this is undoubtedly the biggest share among Polish cities.

Wrocław is included in the Top10 of the best European cities in terms of direct foreign investments in the ranking of the European Cities and Regions of the Future 2014/2015. Financial Times fDi Intelligence.

20 500 
w 57 centrach

We Wrocławiu działa 57 centrów usług z kapitałem zagranicznym, które zatrudniają ponad 20 tys. pracowników.

Wrocław jest trzecim z głównych ośrodków outsourcingowych w kraju.

Specjalizacja: usługi R&D świadczone są w ponad połowie centrów z tego miasta, co jest zdecydowanie najwyższym udziałem wśród polskich aglomeracji.

Wrocław znalazł się w gronie 10 najlepszych miast w Europie pod kątem bezpośrednich inwestycji zagranicznych w rankingu Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości 2014/2015 Financial Times fDi Intelligence.

The key strengths of the city include the great base of specialists, support for investors, successful cooperation of science and business, high living standards and location – as many as five European capital cities are located not more than 400 km away from Wrocław.

Do głównych atutów miasta należą: szeroka baza specjalistów, wsparcie dla inwestorów, dobra współpraca nauki i biznesu, wysoka jakość życia oraz lokalizacja – aż 5 stolic europejskich leży w promieniu 400km od Wrocławia.



Wrocław city center
40 000 sqm of office space
LEED Gold precertified

8% Katowice Agglomeration


10 000 
in 41 centres

In Katowice agglomeration there are 41 services centres with foreign capital; they employ 10,000 people.

Katowice and Silesian Metropolis gather ca. 50 investors from 10 countries.

The significant number of centres performs IT services and customer services.

The city was honoured with the title "Newcomer City of the Year" for its contribution in the development of the business services sector in Poland in 2012.

10 000 
w 41 centrach

W aglomeracji katowickiej działa 41 centrów usług z kapitałem zagranicznym, zatrudniających 10 tys. osób.

Katowice i Metropolia Silesia skupia ok. 50 inwestorów z 10 państw.

Największa liczba centrów świadczy usługi IT oraz zajmuje się obsługą klienta.

Miasto zostało uhonorowane tytułem „Newcomer City of the Year” za wkład w rozwój sektora usług biznesowych w Polsce w 2012 r.

Katowice has done a great job to attract a great number of investors to the services sector, offering perfect conditions to run business in the region, especially for IT business. City is the leader in growth in this area.

Katowice wykonały ogromną pracę, by przyciągnąć dużą pulę inwestorów sektora usług, oferując doskonałe warunki do działania na terenie aglomeracji, zwłaszcza w obszarze IT. Miasto jest liderem wzrostu w tym zakresie.



First business park in Katowice
4 buildings
46 000 sqm of office space
LEED Gold precertified

8% Łódź


One of the five biggest business services hubs in Poland.

10 800 
in 48 centres

There are 48 foreign investors from the business services sector; they employ over 10,000 people.

The development of business services is one of the priorities for the city, which is one of the priorities of the Strategy for Sustainable Development in 2020+.

Jeden z pięciu największych ośrodków usług biznesowych w Polsce.

10 800 
w 48 centrach

W mieście działa 48 zagranicznych inwestorów z branży nowoczesnych usług dla biznesu, którzy zatrudniają ponad 10 tys. osób.

Rozwój sektora usług dla biznesu jest jednym z działań priorytetowych dla miasta, czego potwierdzeniem są zapisy Strategii Zrównoważonego Rozwoju na lata 2020+.

The strengths of Łódź for investors in the business services sector are: the location in the centre of the country, the broad base of university graduates, relatively low costs of running business, great availability of office space, easy connection with the capital city and investment opportunities – support programmes, state aid up to 70% of eligible investment costs or 2-year labour costs.

Atutami Łodzi dla inwestorów sektora usług dla biznesu są m.in.: centralna lokalizacja, szeroka baza absolwentów wyższych uczelni, relatywnie niskie koszty prowadzenia biznesu, szeroka dostępność powierzchni biurowej, szybkie połączenie ze stolicą oraz zachęty inwestycyjne – programy pomocowe, pomoc publiczna sięgająca nawet do 70% kwalifikowanych kosztów inwestycji lub dwuletnich kosztów pracy.



Located in proximity of academic centre
33 000 sqm of office space
LEED Gold certified

6% Poznań


7 500 
in 38 centres

In Poznań there are 38 services centres with foreign capital; they employ 7,500 people.

Specialisation within the sector: significant domination of finance and accountancy. The greatest share of these kinds of services among all analysed cities.

The city offers a great number of university graduates who are competent in economics, finance and banking and speak foreign languages.

Poznań was awarded the prize in the category „The Green City of the Year” granted by EuropaProperty.com.

7 500 
w 38 centrach

W Poznaniu działa 38 centrów usług z kapitałem zagranicznym, które zatrudniają 7,5 tys. pracowników.

Specjalizacja w ramach sektora: zdecydowana dominacja finansów i księgowości. Najwyższy udział tego rodzaju usług wśród wszystkich analizowanych ośrodków.

Miasto dysponuje szeroką bazą absolwentów uczelni posiadających wiedzę ekonomiczną, finansowo-bankową i językową.

Poznań otrzymał główną nagrodę w kategorii "Zielone Miasto Roku" przyznawaną przez EuropaProperty.com.

Poznań is one of the fastest growing outsourcing centres in Poland. New investors are attracted by the great availability of employees who are highly specialized with expert language skills, especially in terms of finance and German.

Poznań jest obecnie jednym z najszybciej rozwijających się ośrodków outsourcingowych w Polsce. Kolejnych inwestorów przyciąga wysoka dostępność kadr o wysokich kompetencjach specjalistycznych i językowych - zwłaszcza w zakresie finansów i języka niemieckiego.



Poznań, at Malta Lake
14 700 sqm of office space
LEED Platinum certified

Effective office space

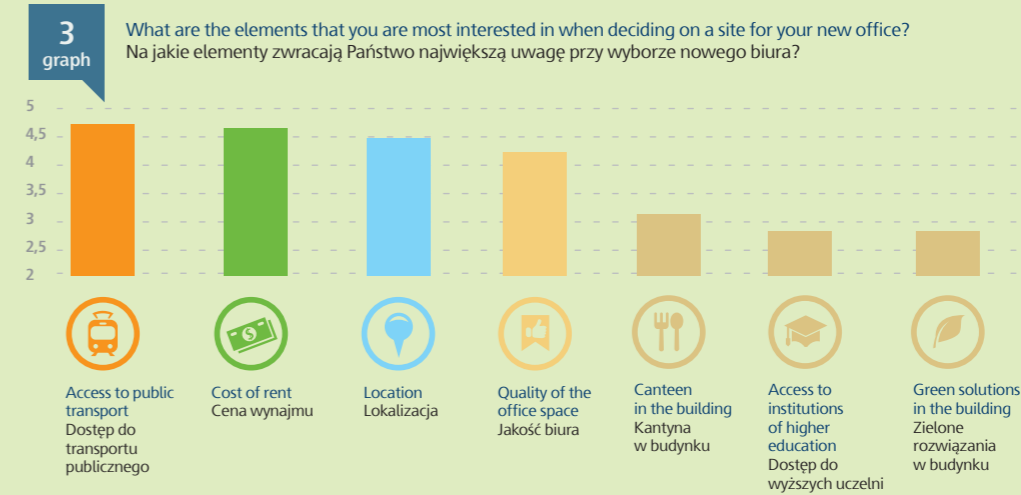
Efektywne biura

Effective buildings help to optimise business

Efektywne budynki pomagają optymalizować biznes

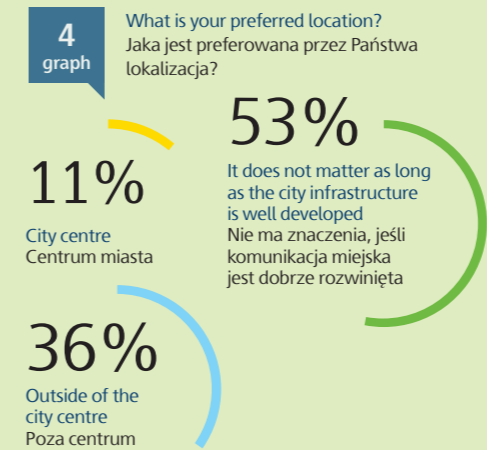
Expectations of tenants from the services sector according to research conducted by Skanska Property Poland, JLL and ABSL.
Research conducted among 30 companies from the business services sector. Skanska Property Poland, JLL, ABSL, 2012.

Oczekiwania najemców sektora usług wg wyników badań Skanska Property Poland, JLL oraz ABSL.
Badanie przeprowadzone wśród 30 firm z sektora nowoczesnych usług biznesowych. Skanska Property Poland, JLL, ABSL, 2012 r.



The best place on the city map Optymalny punkt na mapie miasta

It is the convenient transport connection that counts, not necessarily the location in the city centre.
Liczy się wygodny dojazd, ale niekoniecznie lokalizacja w centrum miasta.



For over 50% of respondent companies, it does not matter whether the office is based in the city centre or not. Here the key factor is the proximity of a well-developed public transport infrastructure.

Dla ponad 50% firm nie ma znaczenia, czy ich biuro będzie zlokalizowane w centrum czy poza nim. Warunkiem koniecznym jest jednak bliskość dobrze rozwiniętej komunikacji publicznej.

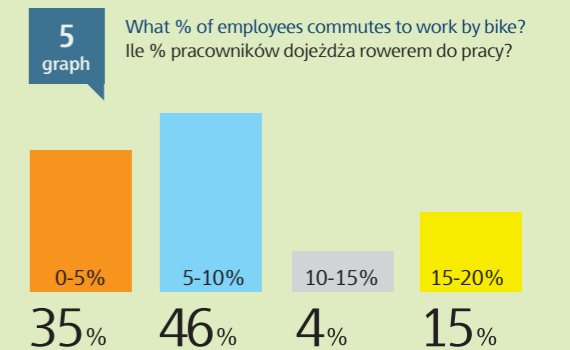
Going to work by bike Rowerem do pracy

Up to 20% of employees working in services centres go to their offices by bike.

The proximity of bicycle routes, proper parking places, cloakrooms and showers may significantly increase their comfort.

Od kilku do nawet 20% pracowników centrów usług dojeżdża do biura na rowerze.

Bliskość ścieżek rowerowych, odpowiednie parkingi, szatnie i prysznice mogą znacząco zwiększyć ich komfort.



During spring, summer and autumn, approx. 5-10% of people employed in nearly half of the respondent companies would travel to work by bike. This ratio is often bound to remain low simply because there is no infrastructure available in the building.

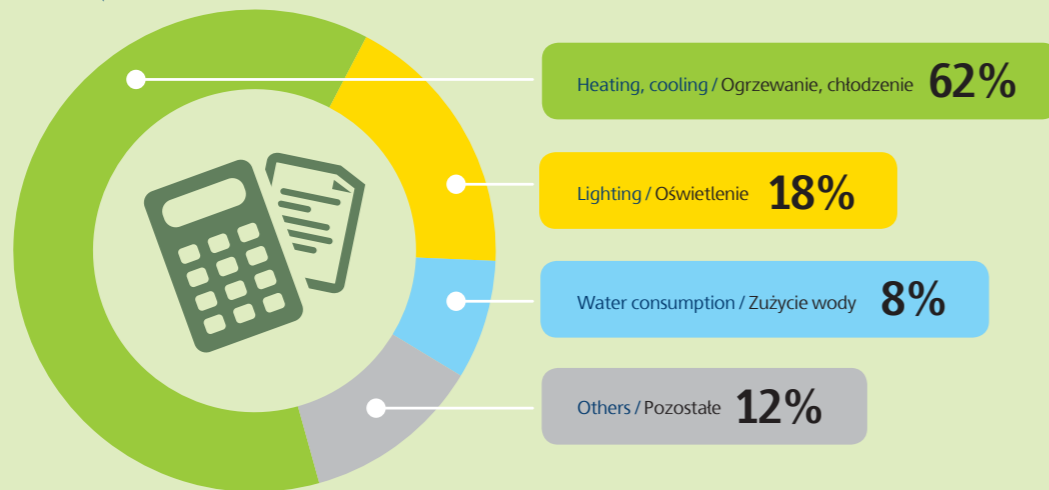
W okresie wiosna – jesień w prawie połowie przebadanych firm około 5-10% zatrudnionej kadry dojeżdża do pracy rowerem. Barię w zwiększaniu liczby tych osób jest często brak odpowiedniej infrastruktury w biurze.

Cost effectiveness

Efektywność kosztowa

6 graph

Division of office operational costs. Source: Skanska Property Poland, 2013
Podział kosztów użytkowania biura. Źródło: Skanska Property Poland, 2013



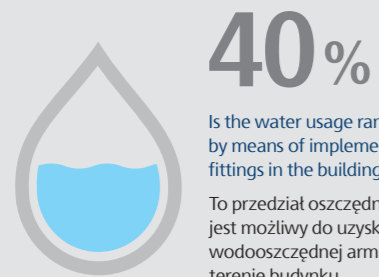
The costs connected with leasing the office are not limited to the rent, they also include the maintenance costs: electricity, water consumption and temperature control.

The expertise of Skanska Property Poland shows that lighting, heating and cooling may constitute up to 80% of maintenance costs.

80%

Na koszty związane z biurem składa się nie tylko stawka czynszowa, ale także koszty utrzymania powierzchni biurowej – energii elektrycznej, wody oraz regulacji temperatury.

Z doświadczeń Skanska Property Poland wynika, że oświetlenie, ogrzewanie i chłodzenie mogą odpowiadać nawet za 80% kosztów użytkowych.



Is the water usage range that is achieved by means of implementing water saving fittings in the building.

To przedział oszczędności zużycia wody, który jest możliwy do uzyskania przy wykorzystaniu wodoszczędnej armatury w sanitariatach na terenie budynku.



Is the energy saving level that is achieved by using the most effective solutions in our projects.

Tyle oszczędności energii pozwalają uzyskać najbardziej efektywne rozwiązania w projektach Skanska Property Poland.



Jakub Zagórski, Green Business Manager, Skanska Commercial Development Europe: Our building in Warsaw, Green Corner, serves as a good example of effective savings in terms of maintenance costs. In the neighbouring buildings, operational costs, excluding payments for perpetual usufruct, are at the level of 16-19 pln/sqm. We have successfully decreased those expenses by 15%. In case of 1,000 sqm office, the savings reach 30,000 PLN yearly.

Jakub Zagórski, Green Business Manager, Skanska Commercial Development Europe: Przykładem oszczędności w zakresie kosztów użytkowych może być zrealizowany przez nas budynek Green Corner w Warszawie. Koszty eksploatacyjne, z wyłączeniem opłat za użytkowanie wieczyste, wynoszą w okolicznych biurach średnio od 16 do 19 zł/mkw. Opłaty te udało nam się zmniejszyć o około 15%. W przypadku biura wielkości 1 tys. mkw. są to oszczędności rzędu 30 tys. złotych rocznie.

Adam Targowski, Sustainable Development HVAC Project Leader, Skanska Property Poland: The use of modern solutions in Malta House has contributed to significant savings in operating costs. In comparison to a reference building, the cost of service charge was reduced by about 20%, and costs from electric meter readings by about 33%. In total, the tenant in Malta House will save on operational costs over 4,5 PLN for every square meter of leased space.

Adam Targowski, Sustainable Development HVAC Project Leader, Skanska Property Poland: Zastosowanie nowoczesnych rozwiązań w budynku Malta House przyczyniło się do znacznych oszczędności z tytułu kosztów operacyjnych. W porównaniu do budynku referencyjnego, koszty service charge zostały obniżone o ok. 20%, a koszty wynikające z odczytów licznikowych o ok. 33%. W sumie, najemca w Malta House zaoszczędzi na opłatach ponad 4,5 zł na każdym metrze powierzchni.

Energy efficiency/ Energooszczędność



25-50%

Green buildings consume 25-50% less energy than standard ones. (The Business Case for Green Building, World Green Building Council, 2013).

Zielone budynki zużywają o 25-50% mniej energii niż tradycyjne. (The Business Case for Green Building, World Green Building Council, 2013).

70%

LED lighting and modern light control systems may diminish the use of energy for lighting offices by nearly 70% (A study conducted by Philips and Skanska Property Poland, Kętrzyn, 2013).

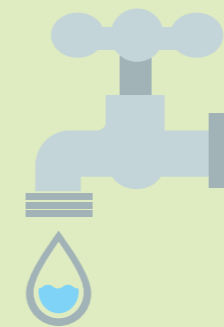
Oświetlenie LED i nowoczesne systemy sterowania mogą zmniejszyć zużycie energii do oświetlenia biur o prawie 70% (Badanie Philips i Skanska Property Poland, Kętrzyn, 2013).



Agnieszka Operhalska, Sales Manager, Philips Lighting: Studies conducted at Philips laboratories in Kętrzyn provide some hard evidence to demonstrate that using state-of-the-art lighting solutions for offices may be a source of considerable savings. Results of the study have shown that using a Daylight Control system for T5 compact fluorescent lamps grants around 35% energy savings compared to a lighting system without the control function. In addition, using LED lamps with a Daylight Control function and motion sensors makes it possible to save as much as 70% of energy compared to a lighting system with T5 compact fluorescent lamps without the control function.

Agnieszka Operhalska, Sales Manager, Philips Lighting: Badania przeprowadzone w laboratoriach Philips w Kętrzynie są twardym dowodem na to, że zastosowanie w biurach najnowszych rozwiązań oświetleniowych może być źródłem znacznych oszczędności. Wyniki eksperymentu wykazały, że przy wykorzystaniu sterowania Daylight Control dla opraw ze świetłówkami T5 można zaoszczędzić ok. 35% energii w porównaniu do układu bez sterowania. Dodatkowo, przy zastosowaniu opraw LED ze sterowaniem Daylight Control i czujnikami ruchu oszczędności energii mogą sięgać 70% w porównaniu do układu z oprawami ze świetłówkami T5 bez sterowania.

Water efficiency / Oszczędność wody



Using water-efficient taps in bathrooms can reduce the use of water from the supply network by approx. 40% (Estimations by Skanska Property Poland).

Wykorzystanie wodoszczędnej armatury w łazienkach pozwala zmniejszyć zużycie wody wodociągowej o ok. 40% (Estymacje Skanska Property Poland).

Installing aerators and waterless urinals, as well as using the water from wash basins (grey water) for flushing toilets may bring significant reductions in tap water consumption - for the company and for the environment.

Zastosowanie perlatorów i bezwodnych pisuarów oraz wykorzystanie wody z umywalk do splukiwania toalet (woda szara) może dodatkowo znacząco zmniejszyć koszty zużycia wody bieżącej – dla firmy i dla środowiska.

Effective office standard

Standard efektywnych biur

The needs of services centres

(based on the study)

- High quality of air
- Pleasant temperature
- Optimal lighting
- Flexible, efficient space
- Efficient transportation
- Safety of employees, data security, business continuity

Potrzeby centrów usług

(na podstawie przeprowadzonego badania)

- Wysoka jakość powietrza wewnątrz budynku
- Odpowiednia temperatura w pomieszczeniach
- Optymalne oświetlenie
- Elastyczna, wydajna przestrzeń
- Dogodny transport
- Bezpieczeństwo pracowników, danych i ciągłość pracy

Overall perspective

LCCA Analysis (Life Cycle Cost Assessment) determines the costs of investment, maintenance costs and the costs of energy consumed by a device or an installation throughout their entire life-cycle.

Smart BMS system

(Building Management System) ensures optimal indoor comfort conditions while preventing the systems from overlapping (e.g. simultaneous heating and cooling).

Additional electricity meters

for ongoing monitoring of all implemented energy-efficiency solutions.

Smart Office

solutions improving office efficiency and collaboration of employees while increasing the comfort of work (well-designed open space, quiet space, hot desking, relaxation zones etc.).

Kompleksowe podejście

Analiza LCCA (Life Cycle Cost Assessment) określa koszty inwestycyjne, serwisowe oraz energii zużywanej przez urządzenie lub instalację w całym okresie ich działania.

Inteligentny system BMS

(Building Management System) zapewnia optymalne środowisko wewnętrzne przy jednoczesnym uniknięciu interferencji systemów (np. jednoczesnego grzania i chłodzenia).

Dodatkowe liczniki elektryczne

na bieżąco monitorują wprowadzane energooszczędne rozwiązania.

Smart Office

rozwiązania pozwalające na zwiększenie efektywności biura i poprawę współpracy zespołów przy jednoczesnym wzroście komfortu pracy (dobrze przemyślany open space, sale do pracy indywidualnej, hot desking, strefy relaksu itp.).



Skanska Property Poland



Functional solutions

Water based air humidifiers (adiabatic)

use heat energy, which is cheaper, instead of electricity.

Garages heated by air exhausted from offices

prevents water from freezing in the pipes without the need to additionally heat them.

Water-efficient toilets and grey water

waterless urinals and water saving taps help to reduce water consumption. Utilising the water used in washbasins to flush toilets reduces the consumption of water from the supply network by as much as 40%.

Optimal lighting

LED systems with light controllers, maximised daylight access and different lighting systems for different functional zones help to reduce the cost of energy consumption to 70%.

Raised floors

allows an optimal under-floor cable management, increases the aesthetics of the office space and the flexibility of space arrangement.

Increasing security

creates options for the possibility of separating parts of the building or entire floors, security gates and access control, access with lifts from the parking level to the ground floor level only, independent power generators, monitoring.

Free cooling system

in winter or in transitional seasons of the year, when temperatures outside are lower, uses outdoor air to cool down the spaces inside the building.

Rozwiązania funkcjonalne

Nawilżacze wodne (adiabaticzne)

wykorzystują tańszą energię cieplną zamiast elektrycznej.

Ogrzewanie garaży powietrzem wywiewanym z biur

zapobiega zamarzaniu instalacji wodnych i konieczności ich dodatkowego ogrzewania.

Wodooszczędne toalety i szara woda

bezwodne pisuary i oszczędna armatura pozwalają zmniejszyć zużycie wody. Wykorzystanie wody z umywalk do sputkiwania toalet zmniejsza zużycie wody wodociągowej nawet do 40%.

Optymalne oświetlenie

systemy LED ze sterownikami światła, dostęp do światła dziennego oraz różne systemy oświetlenia odmiennych stref funkcjonalnych pozwalają ograniczyć koszt zużycia energii nawet do 70%.

Podniesiona podłoga

pozwała na optymalne doprowadzenia okablowania, wpływa na estetykę biura i elastyczność aranżacji przestrzeni.

Rozwiązania sprzyjające bezpieczeństwu

możliwość rozdzielania działów lub całych pięter, bramki i kontrola dostępu, wjazd windami z parkingu tylko na parter, niezależne generatory prądu, monitoring.

Free cooling

wykorzystuje chłód powietrza na zewnątrz w zimie i okresach przejściowych do chłodzenia pomieszczeń w budynku.

Green investments pay off

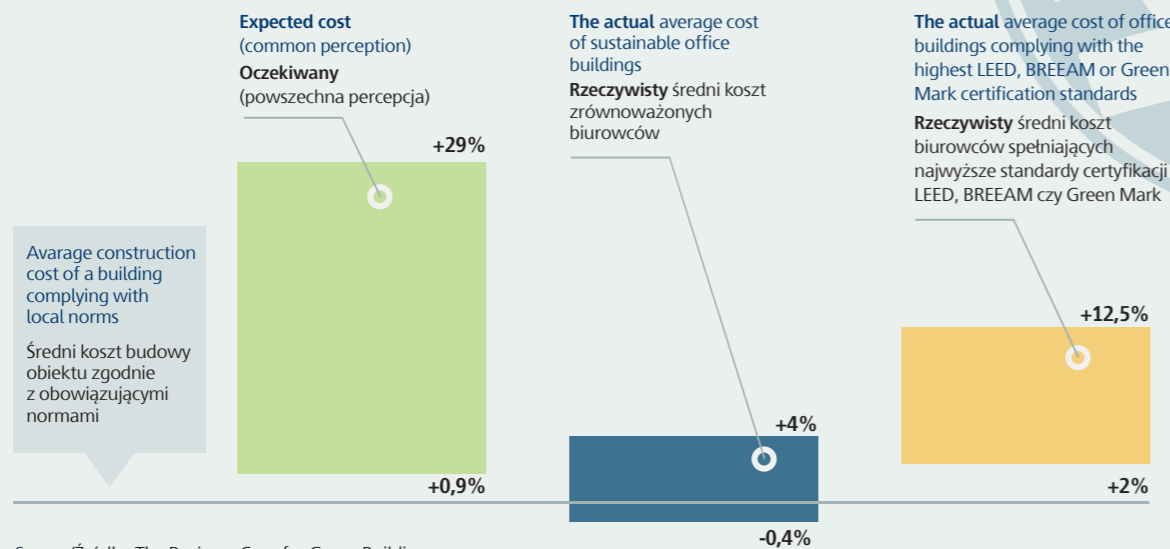
Inwestycja w zielone się opłaca

Green buildings are not necessarily more expensive to build. 38% of respondents in Poland perceive construction costs as 5-10% higher and 24% as 2-5% higher (Construction Marketing Group, Buro Happold, 2014)¹.

Zielone budynki nie muszą być droższe w budowie. W Polsce 38% respondentów postrzega koszty jako 5-10% wyższe, a 24% o 2-5% (Construction Marketing Group, Buro Happold, 2014)¹.

7 graph

The average cost of green office buildings compared to traditional buildings at a global scale. Średni koszt zielonych budynków biurowych w stosunku do tradycyjnego budownictwa na świecie.



Source/Źródło: The Business Case for Green Building, World Green Building Council, 2013.

Green building = savings

Zielony budynek = oszczędności

It is worthwhile to calculate the costs in long term perspective

Warto liczyć koszty w wieloletniej perspektywie

Arkadiusz Rudzki, Leasing and Asset Director, Skanska Property Poland: It is surprising to see how many companies do not define costs over a multi-annual time horizon and do not make decisions which improve the results on the final balance-sheet. The Life Cycle Cost Assessment (LCCA) is a tool for analyzing the costs of a building throughout its entire life cycle, useful when choosing future premises for your company.

Arkadiusz Rudzki, Leasing and Asset Director, Skanska Property Poland: Zadziwiające jest, jak wiele przedsiębiorstw nie uwzględnia kosztów w perspektywie wieloletniej i nie podejmuje decyzji, które poprawiają końcowy bilans finansowy. Analiza kosztów związanych z cyklem życia biurowca LCCA (Life Cycle Cost Assessment) jest bardzo pomocnym narzędziem przy wybieraniu przyszłej siedziby firmy.

✓ Energy costs	✓ Koszt energii
✓ Heating costs	✓ Koszt ogrzewania
✓ Water usage	✓ Koszt wody
✓ Costs of maintenance and repairs of different elements and installations	✓ Koszty serwisu i naprawy elementów budynku i instalacji
✓ Ageing of offices, lowering of their value and quality over time	✓ Starzenie się biura, obniżenie wartości i jakości w czasie
✓ Costs of subsequent office relocations (insufficient flexibility of the office space)	✓ Koszty kolejnych przeprowadzek (zbyt mała elastyczność powierzchni)

x 10 years x 10 lat

=?

4-5%

Higher ROI
Wyższa stopa zwrotu

Green buildings bring in a higher return on investment

The owners of green office buildings note a 4% higher return on investment (ROI) and additionally a 5% increase in the value of the building compared to the owners of standard buildings².

80% believe that investing in sustainable solutions have brought them some measurable benefits².

Zielone budynki przynoszą większy zwrot z inwestycji

Właściciele zielonych biurowców odnotowują 4% wyższy zwrot z inwestycji (ROI) i dodatkowo 5% wzrost wartości budynku w porównaniu do właścicieli standardowych obiektów².

80% właścicieli budynków uważa, że inwestycja w zrównoważone rozwiązania przyniosła im wymierne korzyści².

20%

Higher occupancy
Wyższy poziom najmu

Green office buildings are characterized by higher occupancy levels. Depending on the source, a difference of up to twenty percent is mentioned³.

Zielone biurowce odznaczają się wyższymi poziomami najmu. W zależności od źródła, mówi się o różnicy kilku lub wręcz ponad dwudziestoprocentowej³.



¹Market perception about green building in Poland - Analysis, Construction Marketing Group, Buro Happold, 2014

²A study conducted by CBRE, University of San Diego and McGraw Hill Construction

³The Business Case for Green Building, World GreenBuilding Council, 2013

Green building better for the employee

Zielony budynek lepszy dla pracownika

Wyższa efektywność pracy



Anna Marciniak, HR Business Partner, Skanska Property Poland: Since our employees moved into Deloitte House in 2009, we have been receiving many positive comments from our employees. The green office, certified in LEED for Commercial Interiors system, allows them to work better in more comfortable conditions. Their motivation to perform everyday tasks has grown significantly. This translates directly into their productivity and the outcomes of the performed tasks.

Wyższa efektywność pracy

Anna Marciniak, HR Business Partner, Skanska Property Poland: Od momentu przeprowadzki do budynku Deloitte House w 2009 r. otrzymujemy wiele pozytywnych komentarzy ze strony pracowników. W zielonym biurze, które otrzymało dodatkowo certyfikat LEED for Commercial Interiors, pracuje im się lepiej i wygodniej, a ich motywacja do wykonywania codziennych zadań wyraźnie się zwiększyła. To przekłada się bezpośrednio na produktywność zespołu i efekty wykonywanych zadań.



- Enables employees to comfortably perform various types of activities
- Is healthy and increases work effectiveness by 15%
- Is suited to teamwork and virtual communication
- Is pro-environmental and friendly, offers a place to rest
- It facilitates creativity

- Zapewnia pracownikom komfort wykonywania różnego typu aktywności
- Jest zdrowa i zwiększa efektywność pracy nawet do 15%
- Dostosowana jest do pracy wirtualnej i zespołowej
- Jest proekologiczna i przyjazna, umożliwia wypoczynek
- Sprzyja kreatywności

A pro-environmental attitude among companies is no longer a fad - it has become a necessity from the business perspective. The UCL (University College London) research brought up in Kinnarps Trend Report 2013¹ proved that companies that adhere to the sustainable development philosophy are 16 times more productive than their competitors. This is, in part, caused by young people being more motivated to work for companies that respect the same values as they do. On the other hand, the results the research, published in the aforementioned report, show that work outcomes are directly influenced by office design.

Proekologiczna postawa jest już dla firm nie modą, ale biznesową koniecznością. Z opisywanych badań w raporcie Kinnarps Trend Report 2013¹ wykonanych przez UCL (University College London) wynika, że firmy, które realizują filozofię zrównoważonego rozwoju są 16 razy bardziej produktywnie niż pozostałe. Dzieje się tak m.in. dlatego, że młodzi ludzie są bardziej zmotywowani do pracy dla firm, które podzielają ich wartości. Dodatkowo badania opisane w ww. raporcie potwierdzają, że na efekty pracy przekłada się namacalnie design biura, w którym jest wykonywana.

Optimal working conditions



Katarzyna Chwalbińska-Kusek, Marketing & Business Development Manager, Buro Happold: Daylight, fresh air, presence of plants, the possibility to open windows and to regulate temperature, having ergonomic furniture - are all cited among the factors that have a strong influence on the health and quality of work environment as indicated in the Analysis of sustainable construction market in Poland. The majority of respondents consider fresh air (95%) and daylight (94%) as the most important factors.



Access to daylight can reduce the rate of absences due to illness by almost 3 days a year and results in an increase in productivity comparable to nearly 4 additional working days a month (Herschong Mahone Group, 2005).

Optymalne warunki pracy

Katarzyna Chwalbińska-Kusek, Marketing & Business Development Manager, Buro Happold: Światło dzienne, świeże powietrze, zieleń w biurze, możliwość otwierania okien i regulacji temperatury oraz wykorzystanie mebli ergonomicznych - to czynniki mające wyraźny wpływ na zdrowie i jakość środowiska pracy w firmie wskazane w Analizie rynku zrównoważonego budownictwa w Polsce. Najwięcej ankietowanych wskazało świeże powietrze (95%) oraz światło dzienne (94%).

Dostęp do światła dziennego może zredukować absencję pracowników z powodu chorób o prawie 3 dni w roku i spowodować wzrost produktywności porównywalny do prawie 4 dodatkowych dni prac w miesiącu (Herschong Mahone Group, 2005).



Proper ventilation improves the results by as much as 11% and optimal temperature increases work efficiency by 3% (Herschong Mahone Group, 2005).

Odpowiednia wentylacja, pozwala osiągać efekty lepsze aż o 11%, a optymalna temperatura poprawia efektywność o 3% (Herschong Mahone Group, 2005).



Relocating to a green building may reduce the number of hours of work absences caused by illness by nearly 40% (Sustainability Victoria and the Kador Group, 2008). Absences resulting from allergies or asthma can be decreased by 56%, while those attributed to stress and feeling unwell can be reduced by 50% (School of Planning, Design and Construction at the Michigan State University, 2008).

Przeprowadzka do zielonego budynku może zmniejszyć liczbę godzin nieobecności w pracy spowodowanej chorobami o blisko 40% (Sustainability Victoria and the Kador Group, 2008). Absencję spowodowaną alergiami lub astmą można zmniejszyć o 56%, a związaną ze stresem i złym samopoczuciem o 50% (School of Planning, Design and Construction przy Uniwersytecie Stanowym w Michigan, 2008).

Good working conditions improve the efficiency of staff by as much as 5-15%, with key elements being:

- optimal temperature (24-24.5°C), ensured by cooling beams or similar solutions,
- supplying up to 40% more fresh air by using an IAQ system,
- reducing the noise from the machinery operating in the building thanks to its good construction characteristics (Estimates by Skanska, 2013).

Dobre warunki pracy poprawiają efektywność zespołu nawet o 5-15%, przy czym szczególnie istotne są:

- optymalna temperatura (24-24.5°C), zapewniona m.in. poprzez belki chłodzące, które dostarczają nawet do 40% więcej świeżego powietrza,
- zastosowanie systemu IAQ,
- zniwelowanie szumów z systemów budynku dzięki odpowiedniej ich konstrukcji (Szacunki Skanska, 2013).



Green building better for employer

Zielony budynek lepszy dla pracodawcy



Improving productivity of employees

1% > 150 000 EUR

On average, companies spend 112 times more on costs related to employment than on energy¹

The cost of one square meter of office space consists in 90% of the remuneration of the employee occupying the space²

Each increase in productivity, even by 1%, brings huge benefits to companies

Thanks to the use of green solutions by companies operating in the USA, a decrease in employment costs was noted by nearly 2000 USD per employee on an annual scale¹

Similarly, in case of an organization employing 100 persons in Poland, it may give even 600 thousand PLN of savings a year

Poprawa produktywności pracowników

1% > 600 000 PLN

Przedsiębiorstwa wydają na koszty związane z zatrudnieniem średnio 112 razy więcej niż na energię¹

Koszt każdego metra kwadratowego powierzchni biurowej to nawet w 90% pensja zajmującego go pracownika²

Każde podniesienie produktywności o 1% przynosi przedsiębiorstwom ogromne korzyści

Dzięki zastosowaniu zielonych rozwiązań w firmach w USA zanotowano spadek kosztów pracowniczych o blisko 2 tys. USD na pracownika w skali roku¹

W przypadku organizacji zatrudniającej 100 osób w Polsce może to być 600 tys. PLN oszczędności rocznie



Improving image as an employer

Poprawa wizerunku pracodawcy

Comfort and a pleasant work atmosphere are among the most important factors that members of the Y Generation take into account when choosing an employer (Tim M. Lindquist, PhD, University of Northern Iowa, 2008).

Komfort i dobra atmosfera pracy jest jednym z pięciu najważniejszych czynników, na podstawie których przedstawiciele pokolenia Y podejmują decyzję o wyborze pracodawcy (Tim M. Lindquist, PhD, University of Northern Iowa, 2008).

72%

72% of respondents agree that green building can help companies in recruiting and retaining employees (Construction Marketing Group, Buro Happold, 2014).

72% badanych zgadza się ze stwierdzeniem, że zielone budynki mogą poprawić atrakcyjność firmy pod kątem pozyskania oraz utrzymania pracowników (Construction Marketing Group, Buro Happold, 2014).

81%

81% of respondents observed a decrease in employee turnover (Deloitte & Charles Lockwood, 2008).

81% respondentów odnotowało obniżenie poziomu rotacji pracowników (Deloitte & Charles Lockwood, 2008).

93%

93% of companies that implemented green solutions at their premises noticed positive recruitment results and increased their capability of drawing in talented employees (Deloitte & Charles Lockwood, 2008).

93% firm, które wdrożyły w swoich siedzibach zielone rozwiązania, zaobserwowało pozytywne skutki w obszarze rekrutacji i zwiększyło swoją zdolność do pozyskiwania utalentowanych pracowników (Deloitte & Charles Lockwood, 2008).

Case Study. Skanska green offices

Przykład. Zielone biura firmy Skanska

Presented example is based on Skanska Property Poland internal data, refers to offices in Warsaw constructed and occupied by the company in 2001-2014, and emphasizes efficiency of specific technical solutions.

Prezentowany przykład oparty jest na danych wewnętrznych Skanska Property Poland, dotyczy biur w Warszawie, które firma wybudowała i użytkowała w latach 2001-2014, i przedstawia efektywność wykorzystanych rozwiązań technicznych.

	Atrium Centrum 2001	Deloitte House 2009 EU Green Building	Atrium 1 2014 LEED Platinum
type of solution			
air conditioning	individual conditioners	chilled beams	chilled beams
free cooling	—	✓	✓ + ground heat exchanger
humidifiers	Local steam humidifiers	Central steam humidifiers	Central adiabatic humidifiers
efficiency of the building	low	medium	high
energy efficiency	reference building	55% higher than reference building	72,6% higher than in the reference building
lighting efficiency	reference building 20W/sqm	25% higher than reference building 15W/sqm	50% higher compared to the reference building + a possibility of additional savings thanks to daylight control up to 30% 10W/sqm + daylight control
water efficiency	—	reference building	reduction in tap water consumption up to 50%, with use of grey water
typ rozwiązania			
instalacja klimatyzacyjna	indywidualne szafy klimatyzacyjne	belki chłodzące	belki chłodzące
free cooling	—	✓	✓ + gruntowy wymiennik ciepła
nawilżanie	parowe, powierzchnia najmu	parowe, centralne	adiabaticzne, centralne
sprawność urządzeń	niska	średnia	wysoka
efektywność energetyczna	budynek referencyjny	55% wyższa w stosunku do budynku referencyjnego	72,6% wyższa w stosunku do budynku referencyjnego
efektywność oświetlenia	budynek referencyjny 20W/m ²	25% wyższa w stosunku do budynku referencyjnego 15W/m ²	50% wyższa w stosunku do budynku referencyjnego + możliwość dodatkowej oszczędności dzięki daylight control do 30% 10W/m ² + daylight control
zużycie wody wodociągowej	—	budynek referencyjny	woda szara – zmniejszenie zapotrzebowania na wodę wodociągową do 50%

¹Terrapin Bright Green, LLC, 2012

²BOMA, 2010, US Department of Labor, 2010

Choosing the right developer is important

Wybór dewelopera ma znaczenie

The developer's actions determine whether your new office space will:

- fulfil the company's needs and ensure employee satisfaction,
- bring long-term measurable benefits,
- lower overhead,
- raise work effectiveness and motivation levels,
- flexibly adapt to changes taking place within the organization.

To od działań dewelopera zależy, czy inwestycja w nową przestrzeń biurową:

- zaspokoi potrzeby firmy i przyniesie satysfakcję pracownikom,
- przyniesie wymierne korzyści w wieloletniej perspektywie,
- zniejszy koszty stałe,
- podniesie efektywność pracy i motywację zespołu,
- będzie elastycznie dostosowywać się do zmian w organizacji.

Quality
Jakość

- LEED and EU Green Building certificates
- Creating our own additional quality standards
- The highest quality of construction and design
- Projects are executed based on OneSkanska model

Tailor-made offices
Produkty szyte na miarę

- An in-depth analysis of the client's business needs
- Emphasis on relationships
- Enabling clients to influence the design of buildings

Reliability
Niezawodność

- Over 125 years of Skanska's worldwide experience
- A philosophy based on values and responsibility
- We guarantee to keep our promises
- Post-construction services

- Certyfikaty LEED i EU Green Building
- Tworzenie dodatkowych własnych standardów jakości
- Najlepsze wykonanie i wzornictwo
- Realizacja projektu w ramach modelu OneSkanska

- Dogłębna analiza potrzeb biznesowych Klienta
- Szczególna waga relacji
- Umożliwienie Klientom współtworzenia projektów budynków

- Ponad 125 lat doświadczenia Grupy Skanska na całym świecie
- Oparcie na wartościach i odpowiedzialność
- Gwarancja spełnionych obietnic
- Obsługa poinwestycyjna

*OneSkanska—individual stages of the project are carried out by members of the Skanska group, giving us full control over the process. This guarantees a one-of-a-kind standard of quality and safety.

*OneSkanska—poszczególne etapy projektu są realizowane wewnątrz grupy Skanska, co daje pełną kontrolę nad procesem. To gwarancja niespotykanych nigdzie indziej na rynku jakości i bezpieczeństwa.

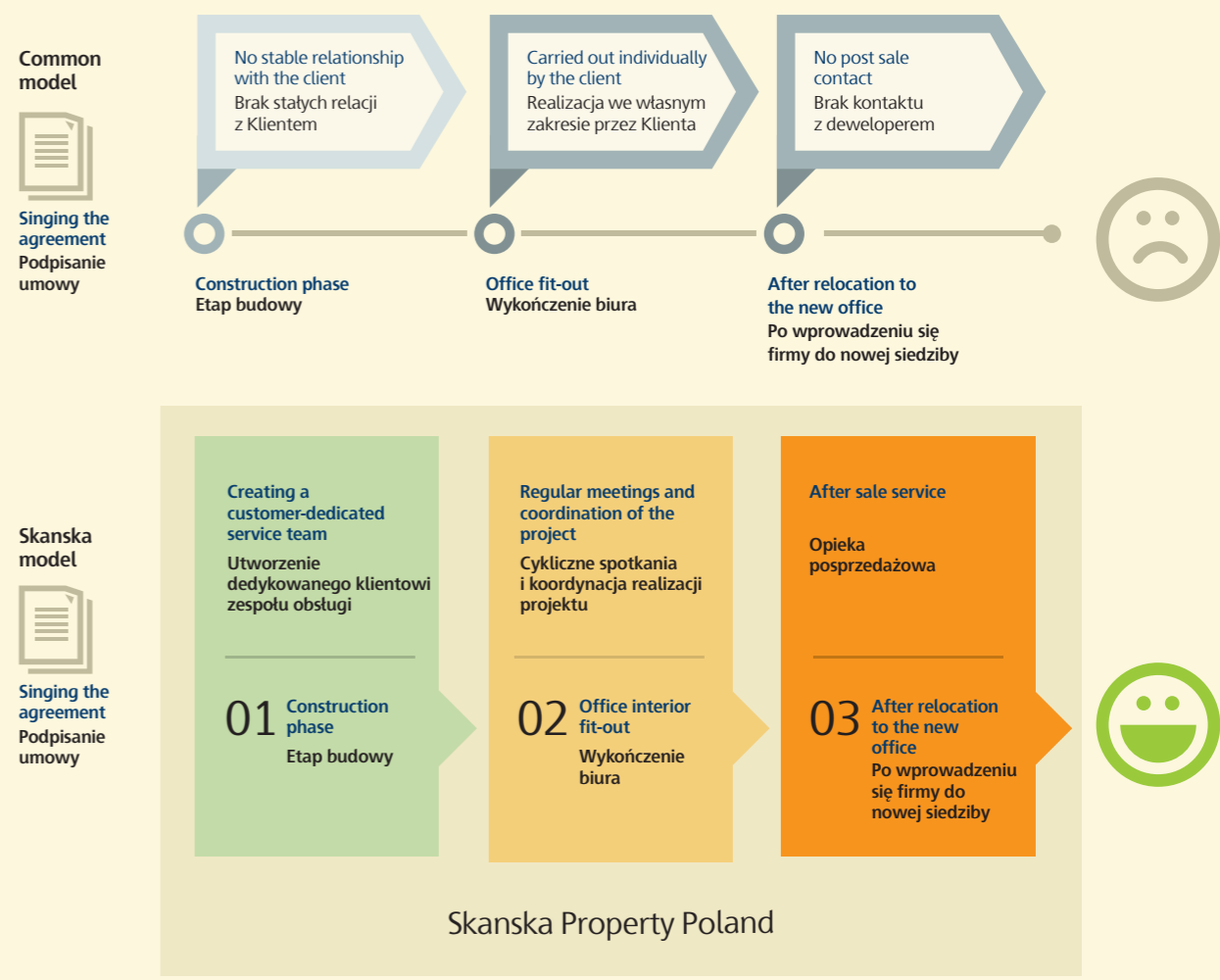


A client oriented approach

Podjęcie nastawione na klienta

The client service model employed in Skanska Property Poland construction projects.

Model obsługi klienta w ramach inwestycji prowadzonych przez Skanska Property Poland.



Adrian Karczewicz, Transaction Director, Skanska Commercial Development Europe: Skanska Property Poland office buildings are developed in prospective markets, in good locations and with great attention to quality - in accordance with LEED international certification guidelines - which guarantees a safe investment. Moreover, when buying a building from Skanska, the investor does not have to worry about the documentation, as it is always in perfect order. The company conducts its own "pre due diligence" process and delivers its results, along with the accompanying recommendations, to the investor. All this makes every aspect of cooperation comfortable.

Adrian Karczewicz, Transaction Director, Skanska Commercial Development Europe: Biurowce Skanska Property Poland są realizowane na przyszłościowych rynkach, w dobrych lokalizacjach i z ogromną dbałością o jakość - zgodnie z międzynarodowymi wytycznymi certyfikacji LEED - co zapewnia bezpieczeństwo inwestycji. Ponadto, kupując od firmy budynek inwestor może mieć pewność, że wszystkie dokumenty zostały przygotowane z należytą starannością. Przeprowadza wewnętrzny proces „pre due diligence”, którego wyniki, wraz z rekomendacjami dalszych działań, dostarczane są inwestorowi. To wszystko składa się na ogromny komfort współpracy.

Workplaces by Skanska - a 360° strategy

Workplaces by Skanska czyli strategia 360°

Modern companies:

- place emphasis on creating open, creative spaces which facilitate teamwork,
- provide special rooms for performing tasks requiring focus, making phone calls, holding team meetings, etc.

To meet the demands of modern businesses, Skanska developed a new "Workplaces by Skanska" offer. It has been based on 4 values that govern project execution within companies.

Every project undergoes evaluation by the company, starting with the planning stages.

The Workplaces approach makes it easier to create efficient offices.

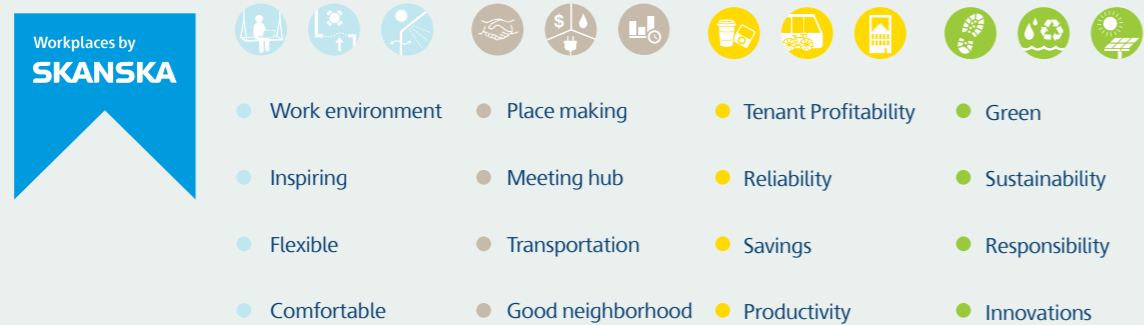
W nowoczesnych firmach:

- stawia się na tworzenie otwartych, kreatywnych przestrzeni, sprzyjających pracy zespołowej,
- zapewnia się specjalne pomieszczenia do pracy w skupieniu, rozmów telefonicznych, spotkań zespołowych itp.

W odpowiedzi na potrzeby współczesnego biznesu Skanska opracowała nową ofertę „Workplaces by Skanska”. Opiera się ona na 4 wartościach, którymi kieruje się firma przy realizacji swoich projektów.

Każda inwestycja jest oceniana przez firmę wg poniższych kryteriów już na etapie planowania.

Podejście Workplaces pomaga tworzyć efektywne biura.



Arthur Baenziger, Managing Director and Site Manager of Credit Suisse Center of Excellence in Wrocław: It is very important for us to provide employees with satisfied and productive work environment. With the concept of Smart Working our employees have an opportunity to move to different functional office zones, preferably corresponding with their actual needs. They have available zones for team working on complex projects, for individual and creative work. This model of work allows employees to choose the most suitable work environment, and at the same time provides Credit Suisse efficient use of available office space and optimizes the office space.

Arthur Baenziger, Managing Director oraz Site Manager Credit Suisse Center of Excellence we Wrocławiu: Bardzo ważne dla nas jest zapewnienie pracownikom satysfakcjonującego i produktywnego środowiska pracy. Dzięki koncepcji Smart Working nasi pracownicy mają możliwość przemieszczania się pomiędzy różnymi strefami funkcjonalnymi biura, najlepiej odpowiadającymi ich aktualnym potrzebom. Mają oni do dyspozycji strefy dla zespołów oraz służące pracy grupowej nad kompleksowymi projektami, do pracy indywidualnej i kreatywnej. Ten model pracy pozwala pracownikom wybrać najbardziej odpowiadające ich potrzebom środowisko pracy, a jednocześnie zapewnia Credit Suisse efektywne wykorzystanie dostępnej przestrzeni biurowej oraz zmniejszenie ilości wynajmowanych budynków.

Jonathan Steer, BCD Director, CBRE: CBRE's Research shows that in modern organizations the highest usage of workstations by employees at any time and any day of week never exceeds 70-80%, while in some companies or teams it stays as low as 40-50%. This ratio is likely to be even lower in the future, due to the changing work styles, with distant, client-based, and project-oriented working emerging as key trends. It creates prime environment for further development of Agile Office concept, where share desks culture is counterbalanced by a large proportion of various and often new office typologies, providing for more productive, more cooperative and more stimulating office environment.

Jonathan Steer, BCD Director, CBRE: Z badań CBRE wynika, że w nowoczesnych organizacjach jednocześnie w biurze przebywa średnio zaledwie 70%-80% pracowników, a w niektórych zespołach licba ta spada nawet do 40-50%. W przyszłości wskaźnik ten prawdopodobnie będzie się jeszcze zmniejszać, głównie w związku ze zmianą stylu pracy i wzrostem popularności różnych form telepracy i pracy projektowej. Następtwem tego zjawiska jest rozwój trendu Agile Office, który wspiera koncepcję tzw. gorących biur (z ang. hotdesks), czyli stanowisk pracy dzielonych przez specjalistów w danej chwili przebywających w siedzibie firmy. Dzięki takiemu podejściu zespoły osiągają większą wydajność, lepiej współpracują i tworzą bardziej kreatywne środowisko pracy.

Placemaking - offices as a component of the city

Placemaking, czyli biuro jako element miasta

Skanska Property Poland constructs office building which are open to the city and blend into its living tissue.

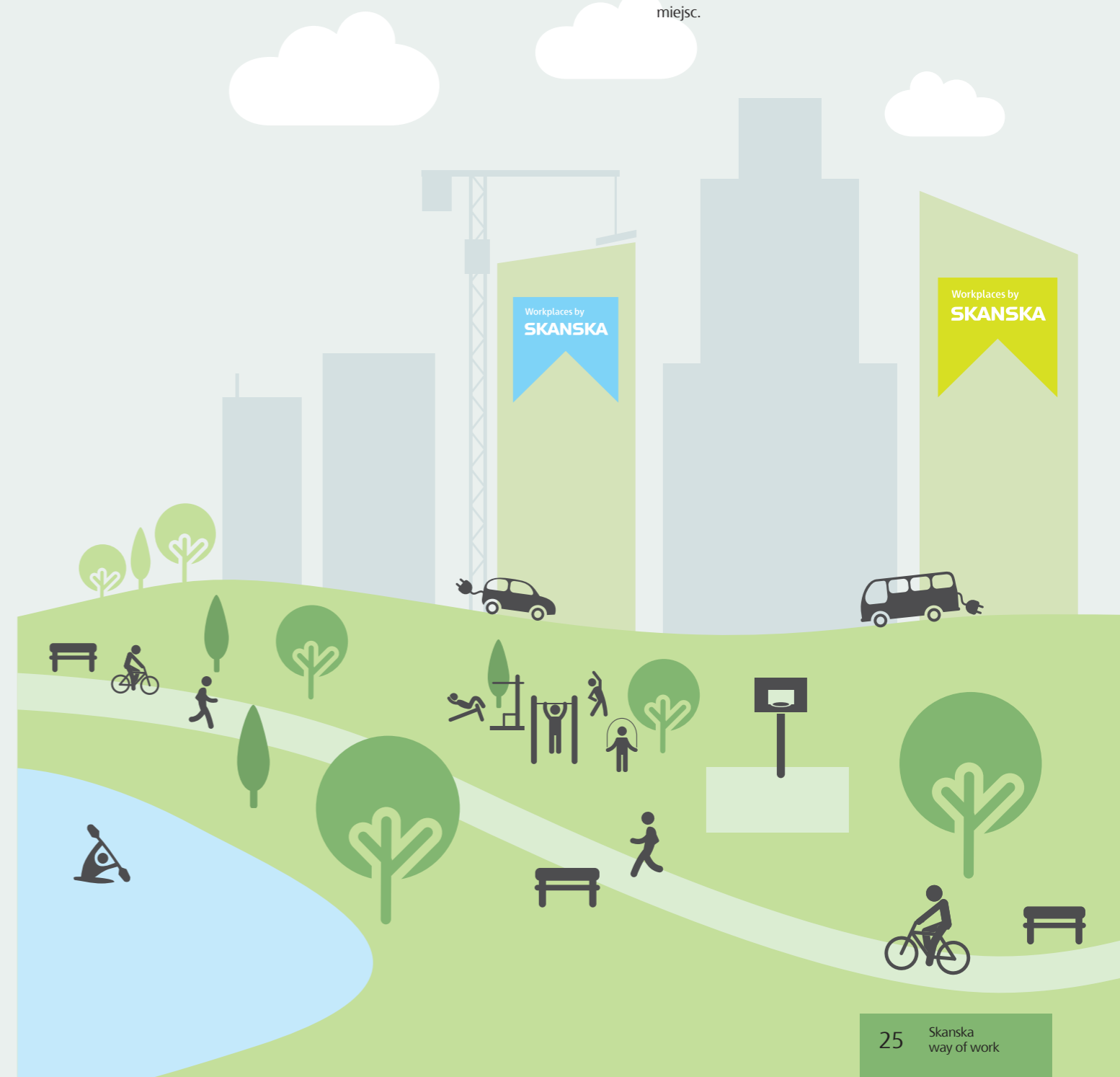
Skanska Property Poland buduje biurowce otwarte na miasto i wpisujące się w jego tkankę.

Companies gain access to space which appeals to employees, visitors and potential job candidates.

Firmy zyskują przestrzeń atrakcyjną dla pracowników, swoich gości i potencjalnych kandydatów.

Citizens have access to office complexes, may use the service outlets located within them, gain access to safe spaces which blend into the surrounding landscape and architecture, remaining in line with their historical heritage.

Mieszkańcy miasta mają dostęp do firmowych kompleksów, korzystają z ich punktów usługowych, zyskują bezpieczne przestrzenie, wpisujące się w okoliczny krajobraz i architekturę, a także nawiązujące do historii miejsc.



Find out if your office is modern and effective

Which of the following is true about your office:

- It is located in a convenient place, easy to reach by employees and visitors
- It is modern and visually attractive, a fitting place for renowned companies
- It is equipped out with advanced energy saving solutions
- It has earned the LEED, BREEAM or Green Building certificates which confirms building's efficiency
- It has a positive influence on employee productivity and lowers their number of sick days
- It increases team motivation and is perceived as an added value by your employees
- It is flexible - the office space may be arranged/modified in line with the changing business demands
- Each employee has access to daylight
- Offers climate control systems which ensure an optimal temperature and may be regulated by employees
- It gives you full control over access; individual departments of the company may be easily separated
- It is equipped with fast elevators which optimize traffic throughout the building
- It is fitted out with water-efficient restrooms and toilets
- It uses the air from offices to heat the underground parking
- It offers bicycle racks, as well as changing rooms and dedicated restrooms for cyclists
- It gives employees a pleasant view from the window and/or surrounds them with nature
- It is fitted out with electrical vehicle charging stations
- It is a space open to the city
- Its quality and technological solutions keep value over time

Skanska Property Poland buildings conform to the best standards within all of the above areas!

0-5 points

You must start looking for new premises! Take a look at the available offers. Please visit our website www.skanska.pl/biura

6-10 points

Changing the location of your office or introducing improvements to the building where your company is currently based may lower overhead, as well as increase comfort, motivation and productivity levels among your employees. Use the LCCA model to calculate the potential advantages that may be introduced by implementing changes (see p. 18 of the Standard). You may also consult Skanska experts.

11-14 points

Your office provides good conditions to your company. However, there are still many areas which may be improved, bringing in savings and increasing work effectiveness. Remember that increasing productivity by 1% may increase yearly revenues by as much as several thousand PLN.

14-18 points

Well done, you have made the effort to provide your workers with comfortable conditions and your company with an added value. Make good use of all the amenities and possibilities offered by your building and profit from it.

Sprawdź, czy Twoje biuro jest nowoczesne i efektywne

Czy Twoje biuro?

- Znajduje się w dogodnej lokalizacji, ułatwiającej dojazd pracownikom i gościom
- Jest nowoczesne, atrakcyjne wizualnie i jest dobrą wizytówką firmy
- Jest wyposażone w zaawansowane rozwiązania obniżające zużycie energii
- Posiada certyfikat LEED, BREEAM lub GreenBuilding
- Wpływa korzystnie na produktywność pracowników
- Zwiększa motywację zespołu i jest postrzegane przez Twoich ludzi jako wartość dodana
- Jest elastyczne, pozwala na dopasowanie przestrzeni do rosnącej liczby pracowników lub zmieniających się potrzeb firmy
- Zapewnia światło dzienne dla każdego stanowiska pracy
- Zapewnia optymalną temperaturę, którą pracownicy mogą regulować
- Umożliwia pełną kontrolę dostępu i odseparowanie działów wewnątrz firmy
- Jest wyposażone w szybkie windy optymalizujące poruszanie się po budynku
- Ma wodooszczędne łazienki i toalety
- Wykorzystuje powietrze z biur do ogrzewania garaży
- Ma stojaki na rowery, a także specjalne szatnie i łazienki dla rowerzystów
- Zapewnia pracownikom atrakcyjny widok z okna i/lub kontakt z naturą w swoim otoczeniu
- Jest wyposażone w stanowiska ładowania samochodów elektrycznych
- Jest przestrzenią otwartą na miasto
- Utrzymuje jakość i trwałość rozwiązań mimo upływu lat

Budynki Skanska Property Poland zapewniają dobre rozwiązania we wszystkich powyższych obszarach!

0-5 punktów

Zacznij szukać nowego biura! Szybko sprawdź oferty dostępne na rynku. Zapraszamy na stronę www.skanska.pl/biura.

6-10 punktów

Zmiana siedziby lub wprowadzenie udogodnień w biurze może zmniejszyć Twoje koszty stałe, a także zwiększyć komfort, motywację i produktywność pracowników. Policz potencjalne korzyści ze zmian, korzystając z modelu LCCA (patrz s.18 Standardu). Możesz też skorzystać z pomocy doradców Skanska.

11-14 punktów

Twoje biuro zapewnia dobre warunki firmie, jednak jest jeszcze wiele aspektów, które można poprawić, by przynieść oszczędności i wpływać na podniesienie efektywności pracy. Pamiętaj, że każda poprawa produktywności pracowników o 1% może przynieść efekty w wysokości od kilkudziesięciu do kilkuset tysięcy złotych w skali roku dla przedsiębiorstwa.

14-18 punktów

Brawo, zadbałeś o komfort swoich ludzi i wartość dodaną dla przedsiębiorstwa. Korzystaj ze wszystkich udogodnień i możliwości oferowanych Ci przez Twój budynek i uzyskaj kolejne profity.



Skanska Property Poland Sp. z o.o.
www.skanska.pl

Al. Jana Pawła II 19
00-854 Warsaw, Poland / Warszawa, Polska
Phone / Tel.: +48 22 653 84 00

Download previous publication
“BPO/SSC Office tailor-made for services”

Pobierz wcześniejszą publikację
“BPO/SSC Biuro na miarę usług”

www.skanska.pl/BPO

Out of concern for nature, this brochure was printed on ecological paper produced in a sustainable manner.

W trosce o naturę ta broszura została wydrukowana na papierze ekologicznym produkowanym z poszanowaniem środowiska naturalnego.