



FORRÁS: MILLEK.COM

ÜRESEN MARADTAK

A rugalmas megoldásoké lehet a jövő az irodapiacon

Pár hét alatt álltak át a hazai cégek távmunkára, és ha beválik ez a modell, akkor az komoly változásokat hozhat az irodapiacon is. A jövőben még fontosabbá válhatnak a rugalmas irodagazdálkodási megoldások, amelyek lehetővé teszik a gyors alkalmazkodást a változó körülményekhez.

Hatalmas fejlesztések, 2019-ben több mint 830 millió eurónyi tőkebeáramlás, 3-4 év alatt 25 százalékos átlagos drágulás a négyzetméter-árakban – 2019 végén, 2020 elején még ezekkel az információkkal lehetett jellemezni a budapesti irodapiacot. Például a vállalati ingatlan-tanácsadással foglalkozó, a bérlőket képviselő VLK Cresa tavaly novemberi elemzése még azzal számolt, hogy 2022-ig további 600 ezer négyzetméternyi irodaterületet adnak át a magyar fővárosban. Az elmúlt években megszokhattuk azt is, hogy a minőségi irodák villámgyorsan gazdára találnak, és míg például 2016-ban a Váci úton még 13 €/m² körüli áron lehetett kibérelni egy „A” kategóriás irodát, addig a múlt év végére az ár 16-17 €/m²-re nőtt.

Hiányzott a módszertan

Az utóbbi néhány héten azonban rengeteg ember szembesült azzal, hogy nemcsak a magánéletét, de a munkavégzését is teljesen átalakította a járvány. Ahol ugyanis ez egyáltalán lehetséges volt, igyekeztek minél előbb átállni az otthoni munkavégzésre. Nem volt ez meglepő, hiszen például Kínában tízmilliók kényszerültek távmunkára, aminek a távol-keleti országban nem is igen vannak hagyományai. A BBC még március 9-én publikált egy írást, amiben arról számoltak be, hogyan viselik a home office-t a kínaiak. Ebből kiderült, hogy sok munkavállaló szembesült azzal, hogy a főnökei nem igazán bíztak benne, ami azzal járt, hogy folyamatosan hívogatták őket, hogy ellenőrizzék, dolgoznak-e. De komoly problémát okozott az is, hogy a család is otthon volt, így pedig nehezebb volt elmélyülni a munkában, sokszor zavarták meg az alkalmazottakat.

„Magyarországon március közepétől kezdték tömegesen otthoni munkára küldeni a munkavállalókat, a Dreamjo.bs-szal közös kutatásunk szerint azon cégek fele, amelyeknél erre lehetőség volt, szinte azonnal elrendelte ezt, amint a helyzet úgy alakult. A megkérdezettek 90 százaléka pedig azt jelezte, hogy inkább a home office-t választaná, minthogy betegszabadságra vagy szabadságra küldje az alkalmazottakat”, mondta el érdeklődésünkre *Fodor Dániel*, az „Év Irodája” verseny főszerzője, az Ingatlan.com rendezvény üzletágvezetője. Rámutatott: a már évek óta elhúzódó digitalizációt a hazai vállalkozásoknak néhány hét alatt kellett a gyakorlatban megvalósítaniuk és a piaci visszajelzések alapján március végére az érintett társaságok 98 százaléka el is végezte ezt a feladatot és távmunkára küldte dolgozóit. Fodor Dániel közlése szerint a legjobban ott ment az átállás, ahol már amúgy is volt kultúrája a home office-nak. Az Ingatlan.com esetében például az teljesen általános, ha valaki hetente két napot otthonról dolgozik.

A tapasztalatok alapján úgy tűnik, hogy nem annyira az infrastruktúra hiánya jelentette a fő problémát, hanem hogy maguk a vezetők sem voltak felkészülve egy ilyen helyzetre. Főként a kv-knál jelentett hatalmas kihívást, hogy egész egyszerűen hiányzott az a módszertan, amellyel a home office keretei között is biztosítani lehetett, hogy a munkafolyamatok zavartalanok legyenek, vagyis egyfajta kulturális váltásra is szükség volt a gyors váltáshoz.

Növekvő részesedés

Március végén, lapzártánkkor természetesen még nem lehetett látni, hogy milyen eredményeket hoz a tömeges távmunka, mennyire lesz

hatékony ez a megoldás, és hogyan tudnak alkalmazkodni hozzá a hazai cégek és persze a munkavállalók. Az viszont már most látszik, hogy az irodapiacra komoly mozgás indult meg, a bérlők igyekeznek lehetőség szerint csökkenteni a fizetendő díjakat, vagy akár azt elérni, hogy egyáltalán ne kelljen fizetniük. Az is jól látszik, hogy azok a vállalkozások, amelyek az új irodaterületek kialakításából éltek, viszonylag hosszú nehéz időszakra készülhetnek, hiszen azt követően, hogy végre visszatérnek a bérlők dolgozó az irodákba, még egy darabig nem a legújabb és legmagasabb minőségű irodafelszerelés és -bútor beszerzése lesz a prioritás. Az is egyértelmű, hogy az irodaházak fejlesztése nem állt le, ami érthető is, hiszen az ilyen beruházások mögött álló cégek hosszabb távra terveznek. Ezeknél a projekteknél a kihívást inkább az jelentheti majd, hogy lesz-e elegendő munkaerő, ugyanis nagyon sok külföldi dolgozott az építkezéseken, akik most hazamentek.

Az szinte biztosra vehető, hogy a home office részesedése nagyon meg fog nőni a mostani krízis után, hiszen, ha a következő hónapokban bizonyosodik, hogy működik, akkor nem igazán tehetik meg a cégek, hogy ne engedjék a távmunkát – mutatott rá Fodor Dániel. Ez pedig azzal jár majd, hogy főleg a kisvállalkozások körében felmerül majd a kérdés, hogy szükség van-e egyáltalán irodára, de a nagyobb társaságok is jelentősen átálakíthatják a működésüket, ami miatt számottevő mértékben csökkenhet a szükséges irodaterület.

Szinte biztosra vehető, hogy a mostani krízis után a home office sokkal-sokkal gyakoribb lesz, mint előtte volt

Gyors reagálás

Már most is szép számmal akadnak olyan cégek, ahol a „shared desk” megközelítést alkalmazzák, vagyis a munkatársaknak nincs dedikált asztaluk, hanem mindenki oda ül le, ahol éppen helyet talál. Ezzel a módszerrel sok négyzetmétert, vagyis pénzt lehet megspórolni. Egy másik lehetőség, ha „scrum” rendszerben dolgoznak a munkatársak. Ez az agilis iroda koncepció, aminek lényege, hogy a csapatok a projektektől függően változnak és ezt leköveti maga az iroda is. Ehhez persze olyan helyre és bútorokra van szükség, amelyek lehetővé teszik, hogy akár félévente teljesen átálakítsák az irodát.

Egy további lehetőség a „corporate co-working”, vagyis a vállalati közösségi iroda, amely az Egyesült Államokból indult. Ennél a megoldásnál a vállalat egy közösségi irodában bérel néhány irodahelyiséget, hogy ott dolgozhasanak a munkavállalói. Ezzel egyrészt lazább környezetet biztosít számukra, másrészt pedig olyan helyszínt kínálhat, amely esetleg közelebb van az otthonukhoz, ami pedig azért lehet érdekes, mert a lokáció egyre nagyobb szerepet játszik a munkavállalói döntésekben.

„A mostani helyzet megmutatta, hogy mennyire fontos az, hogy gyorsan tudjunk reagálni a változó körülményekre, csökkenteni a költségeinket. Úgy vélem, a rugalmasság lesz az egyik legfontosabb szempont, amelyre figyelni kell a jövőben is az irodagazdálkodás során”, mondja Az Év Irodája verseny főszerzője.

Kalocsai Zoltán