# Fit-out odpowiedzią na rosnącą potrzebę „odzyskiwania” przestrzeni biurowych

Rosnąca gęstość zabudowy i ograniczona ilość gruntów zmuszają deweloperów i inwestorów do przekształcania istniejących budynków zamiast stawiania nowych. Fit-outy biurowe – bo taką nazwę nosi to rozwiązanie – umożliwiają adaptację i modernizację przestrzeni biurowych w sposób, dzięki któremu mogą zyskać drugie życie. W obliczu rosnących wymagań ekologicznych oraz potrzeby optymalizacji kosztów, ten trend staje się nie tylko praktycznym rozwiązaniem, ale wręcz koniecznością. Przekształcone budynki są dostosowywane do nowych standardów pracy, które stawiają na elastyczność, efektywność energetyczną oraz ergonomię. Znaczna poprawa ich funkcjonalności przekłada się także na większą atrakcyjność na rynku nieruchomości komercyjnych.

## W stronę zrównoważonego rozwoju

W ramach trendu nadawania drugiego życia budynkom nie chodzi tylko o redukcję kosztów związanych z budową nowych obiektów czy problem z dostępnością gruntów, ale także o minimalizowanie wpływu na środowisko. Priorytetem staje się modernizacja istniejących budynków, która obejmuje wprowadzanie energooszczędnych technologii, ekologicznych materiałów wykończeniowych oraz dostosowywanie biur do pracy hybrydowej.

– Zrównoważony rozwój to nie tylko modny trend, ale realna potrzeba. Firmy dostrzegają korzyści wynikające z modernizacji istniejących przestrzeni – zmniejszają ślad węglowy, oszczędzają energię i jednocześnie dostosowują swoje biura do nowoczesnych standardów pracy – podkreśla Miłosz Wiesiołek, lider działu zarządzania projektami w firmie PM Inwestor Zastępczy. – Widzimy, że coraz więcej firm poszukuje sposobów na optymalizację istniejących przestrzeni. To podejście zyskuje na popularności szczególnie w większych miastach, gdzie rynek nieruchomości jest już mocno nasycony.

## Fit-outowe projekty szyte na miarę

W metropoliach takich jak Londyn, Paryż czy Nowy Jork fit-outy są istotnym elementem zarządzania przestrzenią biurową. Modernizacja już istniejących budynków staje się jedynym rozwiązaniem, pozwalającym na odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni biurowej w dynamicznie rozwijających się aglomeracjach. Podobną tendencję można także zaobserwować w miastach europejskich. Na czym zależy inwestorom? – Obecnie zarządzamy projektami zarówno w Polsce, jak i w innych częściach Europy, między innymi w Berlinie czy Atenach, gdzie adaptacja istniejących budynków staje się kluczowa ze względu na brak nowych terenów pod budowę lub ma na celu optymalizowanie wydatków Inwestora – mówi Miłosz Wiesiołek z PM Inwestor Zastępczy. – Podejmując się tego typu projektów, w pełni zdajemy sobie sprawę, że każda firma ma specyficzne wymagania i nie może być mowy o uniwersalnym podejściu. Dlatego oferujemy kompleksowe rozwiązania, które są starannie dopasowywane do indywidualnych potrzeb i charakterystyki działalności naszych klientów, biorąc oczywiście od uwagę możliwości, jakie daje budynek. Nasze wsparcie obejmuje zarówno projektowanie, jak i pełną realizację – od wstępnych koncepcji, przez zarządzanie projektem, aż po wykończenie przestrzeni zgodnie z najwyższymi standardami. Dzięki elastycznemu podejściu i zaawansowanym technologiom jesteśmy w stanie stworzyć funkcjonalne, estetyczne i wydajne środowisko pracy, które wspiera rozwój firmy oraz jej przyszłe cele strategiczne. – dodaje.

## Nowe życie starych budynków

Projekty adaptacyjne realizowane są wszędzie tam, gdzie przestrzeń do budowy nowych biurowców się kurczy, a potrzeba modernizacji rośnie. Fit-outy odgrywają także kluczową rolę w utrzymaniu atrakcyjności lokalnych rynków biurowych i przekształcania budynków tak, by ich eksploatacja była nie tylko bardziej ekonomiczna, ale także ekologiczna.

Przykładem fit-outu, w którym poszukiwano ekologicznych rozwiązań, aby spełnić wyśrubowane wymagania dotyczące zrównoważonego budownictwa, jest Technique. To nowoczesna przestrzeń biurowa, stworzona z połączenia dwóch historycznych budynków w sercu Clerkenwell – jednej z najbardziej kreatywnych dzielnic Londynu. Podczas renowacji budynku i modernizacji instalacji po to, aby spełniały najwyższe standardy energetyczne, skupiono się na zastosowaniu materiałów z recyklingu oraz innowacyjnych kompozytów. Dzięki temu, w Technique udało się zredukować emisję CO2 o 43% w porównaniu do tradycyjnych budynków stalowo-betonowych. Wnętrza wyróżniają się 7-metrowymi sufitami oraz dużymi przeszkleniami, które maksymalnie wykorzystują naturalne światło, tworząc zrównoważone środowisko pracy sprzyjające zdrowiu i dobremu samopoczuciu przebywających w budynku osób[[1]](#footnote-1).

W stolicy Niemiec, w trzykondygnacyjnym budynku dawnego browaru, mieści się siedziba jednej z największych platform do dzielenia się muzyką na świecie. Przygotowana z myślą o przyszłej ekspansji firmy, oferuje przestrzeń na 350 biurek. W budynku zachowano oryginalne ceglane ściany i detale sufitowe, które harmonijnie łączą się z nowoczesnymi elementami. Jasne kolory i drewniane wykończenia nadają wnętrzu lekkości. Budynek został zaprojektowany jako przestrzeń społeczna z miejscami do pracy, barem, kinem, czytelniami i innymi udogodnieniami, tworząc inspirujące środowisko pracy.

Ciekawym przykładem na wykorzystanie istniejącej przestrzeni w nowej roli jest nowa siedziba włoskiej marki modowej, która powstała w zrewitalizowanej kuźni z początku XX wieku, znajdującej się w mediolańskiej dzielnicy Porta Romana. Fit-out tchnął nowe życie w tę przestrzeń, zachowując jej postindustrialny charakter. Oryginalne ceglane ściany i surowa estetyka kuźni zostały podkreślone minimalistycznymi dodatkami, takimi jak cement i stal. Dzięki temu budynek zyskał nowoczesny wygląd, jednocześnie nie tracąc swojej historycznej tożsamość.

## Transformacja trwa

Przyszłość fit-outów biurowych wydaje się jasna. Z uwagi na ograniczone zasoby przestrzeni w metropoliach, coraz więcej miast będzie musiało zwrócić się w stronę adaptacji istniejących obiektów. Fit-outy staną się kluczowym elementem zarządzania przestrzenią miejską, a firmy zajmujące się realizacją tych projektów odegrają kluczową rolę w transformacji biurowej Europy.

1. https://metropolismag.com/projects/central-londons-latest-office-block-redefines-adaptive-reuse/ [↑](#footnote-ref-1)