



# ELASTYCZNE MIEJSCA PRACY W POLSCE

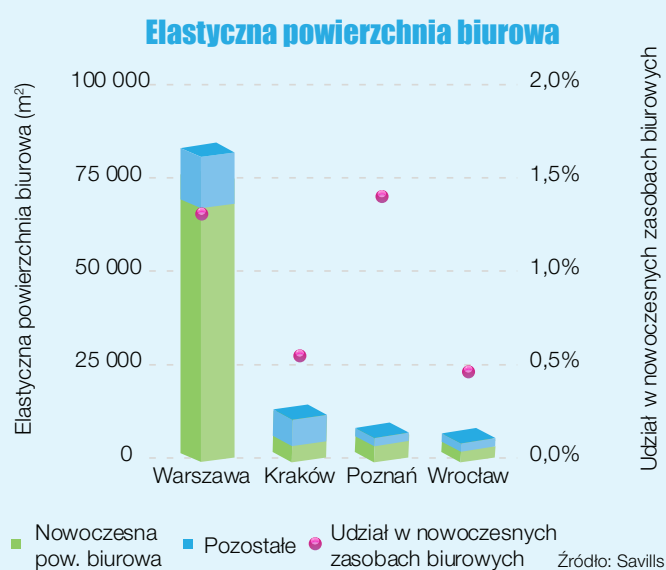
Obecnie praca wymaga więcej elastyczności niż kiedykolwiek wcześniej. By sprostać tym wymaganiom na rynku pojawiają się nowe rodzaje biur jak na przykład biura serwisowane i przestrzenie coworkingowe. Rozwiązania te zyskują na popularności również w Polsce.

Największym rynkiem elastycznych rozwiązań biurowych w Europie jest Wielka Brytania, gdzie tylko w centrum Londynu funkcjonuje ponad 1100 tego typu biur. Rynek elastycznych biur rozwija się dynamicznie również w Amsterdamie, Barcelonie, Wiedniu, Madrycie i Warszawie. Najwyższy udział elastycznych biur w popycie brutto obserwowany jest w Londynie, gdzie od początku 2017 roku do końca trzeciego kwartału ten rodzaj biur stanowił 12,0%. W innych przeanalizowanych miastach udział ten był zdecydowanie niższy, jednakże od początku roku zaobserwowano istotne wzrosty w Barcelonie (do 6,7% popytu brutto) oraz w Wiedniu (do 5,9% popytu brutto).

Od początku 2017 roku do końca trzeciego kwartału udział ten wzrósł do 3,1%. W Polsce największym rynkiem jest Warszawa, z prawie 84 000 m<sup>2</sup> elastycznej powierzchni biurowej w 95 lokalizacjach, z czego ok. 80% (powierzchniowo) znajduje się w nowoczesnych biurowcach. Drugim największym rynkiem jest Kraków z prawie 15 000 m<sup>2</sup> (38% w budynkach nowoczesnych) w 25 lokalizacjach. Kolejny jest Poznań, gdzie jest ponad 8200 m<sup>2</sup> (78% w nowoczesnych) w 18 lokalizacjach oraz Wrocław, gdzie oferowane jest prawie 6200 m<sup>2</sup> (63% w nowoczesnych) w 14 lokalizacjach. W sumie w tych czterech miastach znajduje się ponad 113 000 m<sup>2</sup> elastycznie powierzchni biurowej w 152 lokalizacjach. Udział elastycznych biur zlokalizowanych w nowoczesnych biurowcach w całkowitym zasobie nowoczesnej powierzchni biurowej najwyższy jest w Poznaniu (1,4%), w Warszawie (1,3%), a najniższy w Krakowie (0,5%), i we Wrocławiu (0,4%).

Coworki zlokalizowane są również w centrach handlowych np. w Galerii Katowickiej w Katowicach, Tarasach Zamkowych w Lublinie, Galerii Bronowice w Krakowie, Alei Bielany we Wrocławiu oraz Sukcesji w Łodzi. Innym przykładem są banki, które decydują się na otwarcie przestrzeni coworkingowych dla swoich klientów. Tego typu rozwiązania stają się coraz popularniejsze również w kawiarniach. Dodatkowo w prywatnych mieszkaniach funkcjonują małe biura oferujące możliwość współpracy pomiędzy firmami.

Rosnący udział kluczowych operatorów elastycznych powierzchni biurowych w popycie brutto dobrze obrazuje rozwój tego rynku w Polsce. Udział takich operatorów jak Brain Embassy, Business Link, CitySpace, Dago, InOffice, Office Hub, OmniOffices czy Regus w Warszawie wzrósł z 0,4% popytu brutto w 2010 roku do 1,9% w 2016 roku. W pierwszych trzech kwartałach 2017 roku sięgnął on 1,2%. Dodatkowo, poza planami rozwoju operatorów, którzy już są obecni na polskim rynku, kolejne firmy uważnie przyglądają się rynkowi i powinny w nieodległej przyszłości zdecydować na wejście do Polski.



Elastyczne biura są coraz popularniejsze również w Polsce. Warszawski rynek notuje wzrosty od 2015 roku, kiedy to udział tego rodzaju biur w popycie brutto stanowił 0,9%.

Do największych graczy, którzy jeszcze nie prowadzą działalności w Polsce należą m.in. WeWork, The Office Group oraz i2 Office.

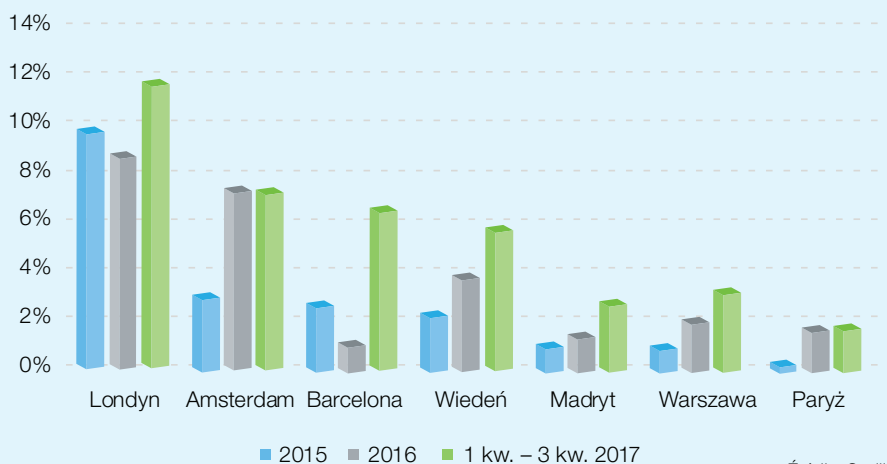
Zgodnie z opublikowanymi w raporcie *Spotlight: The future for services offices in Europe* wynikami badania przeprowadzonego przez Savills na 20 europejskich rynkach głównym czynnikiem wzrostu popytu na elastyczne powierzchnie biurowe jest rozwój sektora technologicznego oraz sztywne warunki najmu w przypadku konwencjonalnych powierzchni biurowych.

Oczekuje się, że rozwój sektora technologicznego będzie mieć duży wpływ na popyt na elastyczne powierzchnie biurowe. Firmy z tego sektora, szczególnie młode, dość często decydują się na elastyczne rozwiązania zamiast konwencjonalnych biur. Największy wzrost wartości dodanej brutto w tym sektorze w Polsce zaobserwowano we Wrocławiu, gdzie sektor w 2016 roku w porównaniu do 2011 roku wzrósł o 64%. Drugi był Kraków, gdzie od 2011 roku wartość dodana brutto zwiększyła się o 44%. W Poznaniu wzrost sięgnął 27%, natomiast w Warszawie było to 20%. Do końca 2022 roku sektor technologiczny zgodnie z prognozami ma wzrosnąć w porównaniu z 2011 rokiem o 125% we Wrocławiu, 81% w Krakowie, 65% w Poznaniu oraz 61% w Warszawie (dane: Oxford Economics).

Drugim istotnym czynnikiem wzrostu popytu na elastyczne powierzchnie biurowe wskazanym w badaniu Savills są sztywne warunki najmu w konwencjonalnych biurach. Zapotrzebowanie startupów na powierzchnie biurowe może zmienić się w krótkim czasie. Elastyczne biura mogą zostać szybko dostosowane do potrzeb najemcy.

Pośród sześciu przeanalizowanych krajów Polska ma drugi najwyższy udział nowopowstałych firm w całkowitym zasobie przedsiębiorstw. Wysoki udział startupów

## Udział elastycznych biur w popycie brutto



Źródło: Savills

pozwała optymistycznie patrzeć na rozwój rynku elastycznych powierzchni biurowych w Polsce (dane: Eurostat).

Dodatkowo nawet duże, dobrze prosperujące firmy, mogą potrzebować elastycznych powierzchni biurowych w celu delegowania zespołów projektowych do innych miast lub wobec przyrostu zatrudnienia. Konwencjonalne biuro nie daje możliwości szybkiego dostosowania do zmieniających się potrzeb, podczas gdy w elastycznym biurze dodatkowa powierzchnia może być szybko udostępniona.

Na koniec warto wspomnieć o potencjalnym czynniku ryzyka dla biznesu, jaką jest dosyć niepewna sytuacja ekonomiczna i polityczna m.in. ze względu na Brexit, luźną politykę fiskalną w Polsce, potencjalny wzrost stóp procentowych w Europie czy nowe Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej. Z tego powodu firmy, szczególnie nowe na rynku, mogą wybierać elastyczne biura kosztem konwencjonalnych powierzchni biurowych.

„Granice pomiędzy przestrzenią coworkingową a biurem serwisowanym powoli się zacierają. Oba segmenty przenikają się, a cały sektor rozwija się niezwykle dynamicznie. Wraz z rozwojem nowych technologii zmienia się sposób, w jaki pracują zarówno startupy jak i wielkie korporacje. Elastyczne miejsca pracy to odpowiedź na nowe potrzeby rynku.

Jarosław Pilch

Dyrektor Działu Powierzchni Biurowych, Reprezentacja Najemcy, Savills



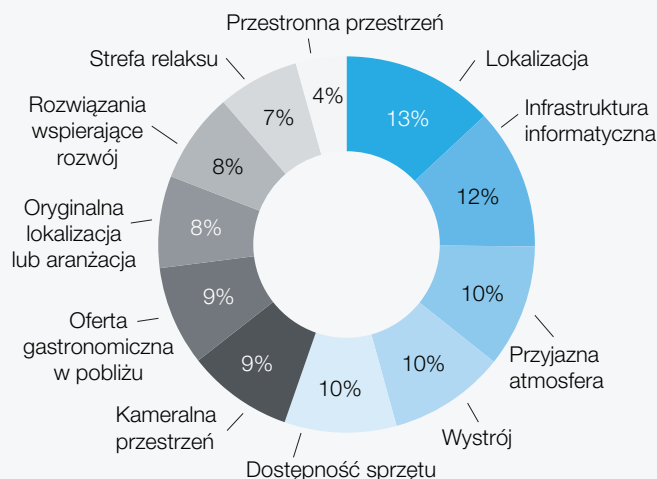
## Wyniki badania

Pod koniec sierpnia 2017 r. firma Savills we współpracy z czołowym portalem branży startupowej w Polsce *mamstartup.pl* przeprowadziła badanie na grupie ok. 150 użytkowników strony.

Zaledwie 7% badanych zadeklarowało, że cowork jest najczęściej wykorzystywaną przez nich przestrzenią do pracy. Liderami wśród wskazań były ex aequo wynajęte biuro oraz dom lub mieszkanie. 60% badanych twierdzi, że nigdy nie korzystało z przestrzeni coworkingowej, a poniżej 20% bywa w coworku przynajmniej raz miesiącu.

Respondenci zadeklarowali, że pracują najczęściej w 2-3 osobowych zespołach, ale aż 42% przewiduje, że grupa ta urośnie w perspektywie 2-3 lat, jednak nie więcej, niż o 5 kolejnych osób. Na spotkania biznesowe przebadani startupowcy spotykają się zwykle w kawiarniach i restauracjach (blisko 40%). Brak prywatności w coworku, według deklaracji, przeszkadzałyby 65% osobom, które wzięły udział w badaniu.

## Najważniejsze cechy coworku wg użytkowników portalu mamstartup.pl



Źródło: mamstartup.pl

## Case study

**Business Link** to największa sieć coworkingu w Polsce. Oferuje ponad 17 000 m<sup>2</sup> kreatywnych przestrzeni w 10 miastach – Katowicach, Krakowie, Lublinie, Łodzi, Poznaniu, Szczecinie, Toruniu, Wrocławiu, Trójmieście i Warszawie. Obecnie Business Link posiada 13 lokalizacji, a kolejna otwarta zostanie jesienią 2017 r. w poznańskim biurowcu Maraton.

Miejsce oferuje przyjazną przestrzeń do pracy, możliwość wynajmu wydzielonego biura bądź dedykowanych biur w przestrzeni coworkingowej oraz wsparcie mentorów i szerokie możliwości networkingowe.

Pierwszy Business Link powstał w 2011 roku w warszawskim budynku Zebra Tower. Kolejne Business Linki otworzono w najważniejszych, miejskich ośrodkach biznesowych w Polsce. Największa z przestrzeni powstała w 2015 roku na PGE Narodowym – blisko 5000 m<sup>2</sup> rozłożonych na dwóch piętrach. W maju 2017 roku Business Link wraz ze swoim partnerem

Skanska zapowiedzieli międzynarodową ekspansję sieci. W ciągu najbliższych lat w Europie Środkowo-Wschodniej powstanie ok. 12 nowych lokalizacji o łącznej powierzchni od 45 000 m<sup>2</sup> do 50 000 m<sup>2</sup>. W 2018 roku planowane jest otwarcie nowych przestrzeni w Krakowie, Wrocławiu i Pradze.



## Case study

**CitySpace** to operator biur serwisowanych w formacie tzw. all-inclusive. Firma jest obecna na polskim rynku od 2015 roku. Początkowo działała jako pierwsze europejskie biuro Compass Offices, wówczas najszybciej rozwijającego się operatora na Dalekim Wschodzie. Marka CitySpace powstała w połowie 2016 roku. Jej właścicielem jest firma Echo Investment.

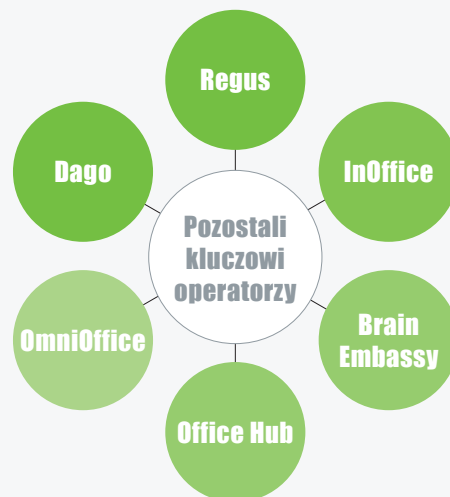
CitySpace oferuje biura w siedmiu lokalizacjach w Polsce (trzy w Warszawie, dwa w Krakowie oraz po jednej w Katowicach i Wrocławiu). Pięć spośród nich zostało otwartych w ostatnim roku. W ciągu najbliższych 12 miesięcy uruchomione zostaną centra biznesowe w trzech lokalizacjach. Łączna powierzchnia obiektów CitySpace wynosi obecnie 8000 m<sup>2</sup>, a przyszłoroczna ekspansja powiększy ją o kolejne 5000 m<sup>2</sup>. Nowo otwierane lokalizacje wyróżnia elastyczny open space. To rozwiązanie zaprojektowane głównie z myślą o centrach usług zleconych. Oferta CitySpace adresowana jest zarówno do startupów jak i korporacji.

Uzupełnieniem oferty CitySpace jest możliwość rejestracji firmy w prestiżowej lokalizacji oraz obsługa korespondencji w cenie od 150 złotych. Biura dla jednej osoby dostępne są w cenie od 850 złotych. Przestrzenie CitySpace umożliwiają wynajem powierzchni biurowej dla zespołów projektowych liczących nawet 300 osób.



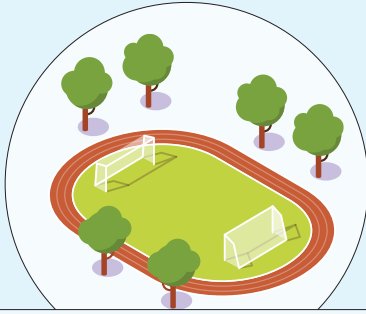
## Wybrane nowe transakcje najmu i ekspansji (2016 - 3 kw. 2017)

Miasto	Budynek	Najemca	Powierzchnia
Poznań	Maraton	Business Link	4200 m <sup>2</sup>
Kraków	High 5ive	Business Link	3900 m <sup>2</sup>
Warszawa	Biura Koszyki	Mindspace	3100 m <sup>2</sup>
Warszawa	Wilanów Office Park	New Work	3100 m <sup>2</sup>
Warszawa	Adgar Plaza B	Brain Embassy	2400 m <sup>2</sup>
Kraków	O3 Business Campus	CitySpace	2200 m <sup>2</sup>
Warszawa	Postępu 14	HubHub	2000 m <sup>2</sup>
Warszawa	Crown Point	Bobo Coworking	1700 m <sup>2</sup>
Wrocław	Nobilis Business House	CitySpace	1300 m <sup>2</sup>
Kraków	Graffiti House	Regus	900 m <sup>2</sup>
Wrocław	Pegaz	Regus	900 m <sup>2</sup>



Do kluczowych operatorów zaliczane są firmy, które oferują łącznie co najmniej 3000 m<sup>2</sup> powierzchni w co najmniej dwóch lokalizacjach.

## Fun facts



### Jaki jest największy cowork w Polsce?

Business Link (5000 m<sup>2</sup>)  
znajdujący się na PGE  
Narodowym.

Źródło: Savills



### Kim jest statystyczny coworker?

Mężczyzna  
30-39 lat  
Wykształcenie wyższe

Źródło: Startup Poland



### Czy Polska jest przyjazna startupom?

W Polsce otwarto trzecią w Europie  
i szóstą na świecie przestrzeń dla  
startupów Google, czyli Campus Warsaw.

Źródło: Urząd m.st. Warszawy



## < 500 zł/miesiąc

To kwota za jaką można zostać członkiem z pełnym dostępem w największych coworkach w Polsce



## 44 000 m<sup>2</sup>

Tyle wynoszą całkowite zasoby biur serwisowanych w Warszawie.



## 40 000 m<sup>2</sup>

Taką powierzchnie łącznie zajmują coworki w Warszawie.

Źródło: Savills

## Definicje

**Wirtualne biuro** – usługa polegająca na zapewnieniu fizycznego adresu do korespondencji i spełnienia formalności związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez oferowania fizycznej powierzchni biurowej.

**Biuro serwisowane** – rodzaj elastycznej powierzchni biurowej oferującej w pełni wyposażone biuro wraz z jego obsługą administracyjną i techniczną, która może być wynajęta na krótki okres.

**Powierzchnia coworkingowa** – rodzaj elastycznej powierzchni biurowej skupionej na kreowaniu atmosfery współpracy między użytkownikami biura, którzy często reprezentują różne sektory gospodarki. Powierzchnie coworkingowe są aktywnie zarządzane w celu promowania współpracy między użytkownikami m.in. poprzez organizację spotkań i aktywności wspierających wspólne uczenie się oraz wymianę wiedzy i doświadczeń.

**Startup** – młoda firma (istniejąca mniej niż 10 lat), która skupiona jest na innowacyjnych technologiach oraz wykazuje potencjał istotnego wzrostu sprzedaży i / lub zatrudnienia.

## Kontakt

Międzynarodowa firma doradcza Savills świadczy kompleksowe usługi na rynku nieruchomości komercyjnych. Dział powierzchni biurowych zapewnia wsparcie dla sieci coworkingowych i biur serwisowanych zainteresowanych ekspansją w Polsce. Firma doradza również właścicielom nieruchomości szukającym operatora coworku lub biura serwisowanego, a także firmom zainteresowanym wynajmem przestrzeni w elastycznych miejscach pracy.



**Tomasz Buras**  
Dyrektor Zarządzający  
Savills Polska  
tburas@savills.pl  
+48 22 222 4000



**Jarosław Pilch**  
Dyrektor Działu Powierzchni Biurowych,  
Reprezentacja Najemcy  
jpilch@savills.pl  
+48 694 497 800



**Igor Yankilevich**  
Associate, Dział Powierzchni  
Biurowych, Reprezentacja Najemcy  
igor.yankilevich@savills.pl  
+48 722 20 20 68



**Dorota Ejsmont**  
Dyrektor Działu Powierzchni Biurowych,  
Reprezentacja Właściciela  
dejsmont@savills.pl  
+48 601 383 310



**Kamil Kowa**  
Dyrektor Działu Wycen i Doradztwa  
kkowa@savills.pl  
+48 510 201 209



**Wioleta Wojtczak**  
Associate  
Dział Badań i Analiz  
wwojtczak@savills.pl  
+48 600 422 216

Niniejsza publikacja nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego. Wszelkie informacje w niej zawarte zostały podane w dobrej wierze, nie mogą być jednakże traktowane jako oświadczenie lub zapewnienie co do jakichkolwiek okoliczności. Kopiowanie, powielanie i wykorzystywanie części lub całości informacji w formie elektronicznej lub jakiegokolwiek innej bez zgody Savills Polska zabronione.