

Maja LEWANDOWSKA

Uniwersytet Warszawski

Wydział Geografii i Studiów Regionalnych

e-mail: mg.lewandowska@student.uw.edu.pl

ORCID: 0009-0007-0960-3253

PRZESTRZENIE COWORKINGOWE W WARSZAWIE – LOKALIZACJA, CHARAKTERYSTYKA I DZIAŁALNOŚĆ W CZASIE PANDEMII COVID-19

Coworking spaces in Warsaw – location, characteristics, activities in pandemic COVID-19

Abstract: The article presents the results of a study on the location and characteristics of coworking spaces in Warsaw and their functioning during the pandemic. As part of the study, these spaces were inventoried and in-depth interviews were conducted with their selected representatives. Coworking spaces operate in 11 out of 18 districts of Warsaw. Their location is affected by transport accessibility, proximity to other services and office spaces where companies from various businesses are located. During the Covid-19 pandemic, coworking spaces were not closed. However, the way they function, the volume of services provided and the structure of users have changed. Coworking spaces have adapted to the new operating conditions and the prospects for their development in Warsaw are good.

Key words: coworking, coworking spaces, location, COVID-19, Warsaw

WPROWADZENIE

Rozwój nowych technologii oraz zwiększenie mobilności ludzi spowodowały zmiany na współczesnych rynkach pracy. Posiadanie laptopa, tabletu czy smartfonu z łączem internetowym umożliwiła pracę w dowolnym miejscu (Bendkowski 2018a). Mobilność i nowe technologie wpłynęły na wykształcenie się elastycznych form zatrudnienia, jak praca zdalna, tymczasowa czy na zlecenie. W Stanach Zjednoczonych 35% zatrudnionych pracuje w wolnym zawodzie (57 mln pracowników)¹. W Polsce 21% wszystkich pracowników to osoby samozatrudnione, co stawia nasz kraj na 10 miejscu wśród państw członkowskich OECD².

Rynek pracy ewoluował szczególnie w latach 2020-2021 w związku z pandemią COVID-19, która drastycznie wpłynęła na funkcjonowanie światowej gospodarki. Pandemia spowodowała, że praca zdalna stała się dla pracowników nie tyle przywilejem co koniecznością. W kontekście alternatywy dla pracy w przestrzeni domowej coraz częściej zaczęło się pojawiać pojęcie *coworkingu*.

Nowa forma przestrzeni pracy jaką jest *coworking* miała na świecie swoje początki w 2005 roku. Do Polski *coworking* dotarł trzy lata później i intensywnie się rozwija. Zauważalne jest to szczegól-

¹ <https://www.upwork.com/i/freelancing-in-america/2019> (dostęp: 10.06.2021)

² <https://data.oecd.org/emp/self-employment-rate.htm> (dostęp 10.06.2021)

Wpłynęło: 20.03.2023

Zaakceptowano: 02.08.2023

Zalecany sposób cytowania / Cite as: Lewandowska M., 2023, Przestrzenie coworkingowe w Warszawie – lokalizacja, charakterystyka i działalność w czasie pandemii Covid-19, *Prace i Studia Geograficzne*, 68.3, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa, 7–21, DOI: 10.48128/pisg/2023-68.3-01.

nie na rynku warszawskim, gdzie przestrzenie coworkingowe z roku na rok docierają do kolejnych obszarów stolicy.

Celami przeprowadzonego badania, którego wyniki zawarto w tym artykule, była identyfikacja lokalizacji i charakterystyka przestrzeni *coworkingowych* w Warszawie oraz określenie wpływu pandemii COVID-19 na ich funkcjonowanie. Informacje niezbędne dla identyfikacji lokalizacji i charakterystyki przestrzeni *coworkingowych* pozyskano ze źródeł internetowych (m.in. serwis Google Maps, strona <https://www.spacing.pl>, strony internetowe i portale społecznościowe przestrzeni *coworkingowych*). Informacje dotyczące funkcjonowania przestrzeni *coworkingowych* w czasie pandemii zebrano w czasie badania przeprowadzonego metodą indywidualnych wywiadów pogłębionych z przedstawicielami wybranych przestrzeni *coworkingowych* w okresie maj-czerwiec 2021 roku. Respondentów dobrano w taki sposób, by reprezentowali *coworkingi* zdywersyfikowane m.in. ze względu na ich lokalizację, model biznesowy, wielkość i dostępność usług. Wywiady przeprowadzono z właścicielką przestrzeni (Praga Południe, coworking indywidualny), opiekunką przestrzeni (Śródmieście, coworking indywidualny) i pracownicą na stanowisku Community Manager (Ochota, sieć coworkingowa).

COWORKING W UJĘCIU TEORETYCZNYM

„*Coworking*” czy inaczej „*coworking space*” to „nowa forma pracy wykonywanej głównie przez mobilnych pracowników wiedzy, współpracujących ze sobą przy realizacji własnych projektów z wykorzystaniem wynajętej (współdzielonej) infrastruktury i zasobów, połączonych wspólnotą celów i wartości” (Bendkowski 2018b, s. 34). Przestrzenie *coworkingowe* różnią się między sobą m.in. wielkością dostępnej powierzchni, wyposażeniem, podejmowanymi działaniami i dostępnymi usługami. W języku polskim brak jest jednego słowa czy terminu, które byłyby dobrym tłumaczeniem z angielskiego. Zdecydowano posługiwać się w tym artykule kilkoma terminami: przestrzeń *coworkingowa*, biuro *coworkingowe*, współdzielona przestrzeń, *cowork* i *coworking*.

Na koncepcję *coworkingu* składają się dwa elementy (Sidor-Rządkowska, 2021, s.108): sposób pracy oparty na określonych wartościach i sprzyjający takiej pracy sposób organizacji przestrzeni. Pierwszy z nich dobrze opisują słowa Clay Spinuzzi (2012, s. 433), który twierdzi że *coworking* „to praca wykonywana osobno, a jednak razem”. To stwierdzenie wynika z przekonania, że indywidualni, niezależni przedsiębiorcy czy *freelancerzy* lepiej pracują w grupie niż w odosobnieniu. Pracując w domu czy kawiarni użytkownicy narzekali na rozproszenie, problemy z motywacją oraz z poczuciem izolacji. W przestrzeniach *coworkingowych* budują wspólnotę, gdzie współpracują ze sobą, wspierają oraz dzielą swoją wiedzą (*ibidem*). Zazwyczaj wymienia się pięć głównych wartości, które leżą u podstaw koncepcji *coworkingu*: współpraca (*collaboration*), otwartość (*openness*), wspólnota (*community*), zrównoważony rozwój (*sustainability*) i dostępność (*accessibility*)³.

Początków *coworkingu* można doszukiwać się w rozwijanej w latach 80. XX wieku w Szwecji koncepcji tzw. biur sąsiedzkich. Ich istota opierała się na grupowaniu „w obiekcie wyposażonym w środki wszechstronnej telekomunikacji albo pracowników jednej firmy, albo różnych firm, albo osób niezależnie wykonujących indywidualne, samodzielne prace biurowe” (Złowodzki 1992, s.123; za: Taczalska 2017, s.138). Koncepcja jest odzwierciedlona we współczesnym rozumieniu pojęcia *coworking*. Biura sąsiedzkie organizowane były jednak niemal wyłącznie w peryferyjnych regionach Szwecji i nie uzyskały szerszego uznania i rozgłosu ani na świecie ani nawet w Europie (Taczalska 2017).

Uważa się, że autorem idei *coworkingu* jest programista Brad Neuberg, który w 2005 roku utworzył pierwszą przestrzeń *coworkingową* w *Spiral Muse* w San Francisco. Na swoim blogu ukazał *coworking* jako rozwiązanie problemu dotyczącego wyboru między „pracą w domu dla siebie” a „pracą w biurze dla firmy” (Neuberg, 2005). Uważał, że jeżeli pracuje się standardowo od 9:00 do 17:00

³ <http://coworking.com/> (dostęp: 30.03.2021)

w firmie, zyskuje się poczucie wspólnoty jednak traci wolność i możliwość kontrolowania własnego życia. Z drugiej strony, jeżeli pracuje się w domu zyskuje się niezależność ale cierpi z powodu samotności i złych nawyków związanych z brakiem społeczności. *Coworking*, który był organizacją non-profit oferował dostęp do 5–8 biurek oraz do darmowego Internetu wifii (Bendkowski 2018a).

Znaczący wpływ na rozwój *coworkingu* miał światowy kryzys gospodarczy 2008–2009. Spowodował on upadłość wielu instytucji finansowych oraz załamanie handlu światowego. Gwałtownie wzrosła wtedy stopa bezrobocia co przełożyło się na rozwój współdzielonych przestrzeni pracy. Zachęcały one stosunkowo niskimi cenami za wynajem, elastycznymi udogodnieniami i oferowały szeroki zakres społecznych korzyści płynących z ich wykorzystania. Tego typu przestrzenie biurowe zostały zauważone przez niewielkie przedsiębiorstwa oraz przez osoby, które wskutek kryzysu finansowego znalazły się wśród masowo zwolnionych pracowników i postanowiły rozpocząć działalność „na własny rachunek”. Nic więc dziwnego, że w latach 2007–2010 liczba biur *coworkingowych* wzrosła ośmiokrotnie (Taczalska 2017). W tym samym czasie utworzono pierwszą taką przestrzeń w Polsce. Biuro *Coworking Club* otwarto we wrześniu 2008 roku w centrum Warszawy – u zbiegu ulic Poznańskiej i Wilczej (*ibidem*). Kolejne przestrzenie coworkingowe uruchamiano również w innych dużych miastach jak Kraków czy Wrocław.

Liczba współdzielonych przestrzeni pracy nieustannie wzrasta. Według danych zamieszczonych w raporcie „*2019 Coworking Forecast*” (Deskmag 2019a) w latach 2015–2018 odnotowano blisko dwukrotny wzrost liczby przestrzeni *coworkingowych* na świecie⁴. Według szacunkowych danych tendencja wzrostowa utrzymała się w kolejnych latach.

W biurach coworkingowych przestrzeń przeznacza się na (Deskmag 2019b):

- 1) otwarte przestrzenie pracy (*open workspaces*),
- 2) prywatne biura (*private offices*),
- 3) sale spotkań (*meeting spaces*),
- 4) przestrzenie eventowe (*event spaces*),
- 5) sale dydaktyczne (*classrooms*),
- 6) inne (*other*).

Większość *coworkingów* posiada duże, otwarte przestrzenie tzw. *open space* czy inaczej *open workspace* z biurkami, stołami, krzesłami i kanapami, gdzie z reguły panuje zasada „kto pierwszy ten lepszy” (Howell, Bingham, 2019). Część z nich oferuje także opcje zarezerwowania sobie wybranego (z dostępnych do takiej usługi) biurka na dłuższy okres. Z uwagi na swoją przestronność, otwarte przestrzenie pracy w 2019 roku zajmowały największą część metrażu *coworkingu* – średnio 48% (Deskmag 2019b). Niektóre przestrzenie coworkingowe posiadają również prywatne biura do wynajęcia. Często *coworki* umożliwiają także wynajęcie czy wykorzystanie sali spotkań na kilka godzin w celu odbycia rozmów z klientami. Pomimo mniejszej elastyczności i swobody jest to znacznie tańsza i bardziej opłacalna opcja niż posiadanie własnego biura. Umożliwia to również oddzielenie strefy domowej od zawodowej przedsiębiorcy (Glinka, Pasieczny, 2015). Taki rodzaj wykorzystania zajął w 2019 roku średnio 12% powierzchni biurowej (Deskmag 2019b). Również część metrażu przeznaczana jest na przestrzeń *eventową*, gdzie organizowane są różne wydarzenia np. szkolenia i warsztaty dla najemców o tym jak pozyskiwać klientów, zbierać fundusze czy jak zajmować się podatkami (Howell, Bingham, 2019). Wiele współdzielonych przestrzeni pracy oferuje także wydarzenia integrujące użytkowników (np. gry nocne, oglądanie zawodów sportowych itp.) (*ibidem*). Niewielki procent przestrzeni przeznaczony jest na sale dydaktyczne, które udostępniane są wykładowcom i studentom. Taką ofertę proponuje np. sieć *WeWork*⁵. Zachęcają naukowców stwierdzeniem “skup się na nauczaniu, pozwól nam zająć się resztą”⁶ oferując dostęp do pokoi dydaktycznych przeznaczonych dla 8 do 20 studentów.

⁴ W 2015 roku liczba przestrzeni coworkingowych na świecie wyniosła 8 900, w 2018 roku – 17 700 (Deskmag 2019a)

⁵ <https://www.wework.com/pl-PL/classrooms> (dostęp: 10.06.2021)

⁶ tłum. własne

Chociaż niektóre przestrzenie *coworkingowe* projektowane są w taki sposób, aby wyglądały jak tradycyjne biura, to zdecydowana większość próbuje stworzyć inny typ atmosfery i otoczenia. Popularne są strefy relaksu, miejsca do gry np. w ping-ponga, szachy czy – jeżeli lokalizacja na to pozwala – posiadanie ogródka i udostępniania go na nieformalne spotkania. Wiele przestrzeni stawia sobie za cel zachęcenie użytkowników do interakcji, kreatywności i innowacji.

Większość przestrzeni *coworkingowych* nastawiona jest na przyjmowanie grup odbiorców różniących się m.in. wiekiem, statusem zawodowym i profesją. W 2019 średni wiek użytkowników wyniósł 36 lat. Największy udział miały osoby pracujące w branży IT, następnie w PR, marketingu, sprzedaży, reklamie, komunikacji oraz w doradztwie (Deskmag 2019b).

PRZESTRZENIE COWORKINGOWE W WARSZAWIE

Coworking w Polsce rozwija się dynamicznie. Według raportu „*Coworking. I want it that way*” (opisującego *coworking* w Polsce) opracowanego przez Infuture Hatalska Foresight Institute i O4 Coworking w 70% przebadanych przestrzeniach *coworkingowych* odnotowano zwiększenie liczby użytkowników w 2018 roku. Oprócz tego 60% zarządzających tego typu przestrzeniami potwierdziło wzrost zysków w porównaniu do roku poprzedniego. Wyraźnie zaznacza się rosnący trend dotyczący wielkości powierzchni, liczby użytkowników i zarobków prowadzących *coworkingi*.

Warszawa jako stolica kraju i największe miasto w Polsce posiada duży potencjał inwestycyjny, z rozwijającym się sektorem biurowym i mieszkaniowym. Jest siedzibą największej ilości *start-upów* i firm informatycznych w kraju (wg klasyfikacji PKD w 2019 roku było aktywnych ponad 30 tys. takich firm) (*Raport o stanie polskich...*, 2019). Miasto przyciąga klasę kreatywną oferując szerokie spektrum możliwości rozwojowych, ciekawy styl życia, restauracje czy instytucje kultury (Wojnar i in. 2016), Nic więc dziwnego, że branża *coworkingowa* rozwija się tu intensywnie. Szacuje się, że w 2019 roku 75% przestrzeni *coworkingowych* w Polsce zlokalizowanych było właśnie w stolicy (*Raport o stanie polskich...*, 2019).

Przestrzenie *coworkingowe* w Warszawie zlokalizowane są w różnych dzielnicach (ryc. 1). Przemieszczanie się w Warszawie czy to komunikacją miejską czy własnym środkiem transportu nie jest łatwe. Skłania to samozatrudnionych do poszukiwania współdzielonych przestrzeni bliżej miejsca zamieszkania lub w stosunkowo łatwo dostępnej lokalizacji (Taczalska 2017). W trakcie badania przeprowadzonego przez autorkę zidentyfikowane zostały w Warszawie 124 *coworkingi*⁷. Ze współdzielonych przestrzeni można skorzystać w 11 z 18 dzielnic Warszawy. Rozmieszczenie i stopień koncentracji *coworkingów* są bardzo zróżnicowane, co wiąże się z kwestiami bliskości centrum, dostępności komunikacyjnej czy sąsiedztwa.

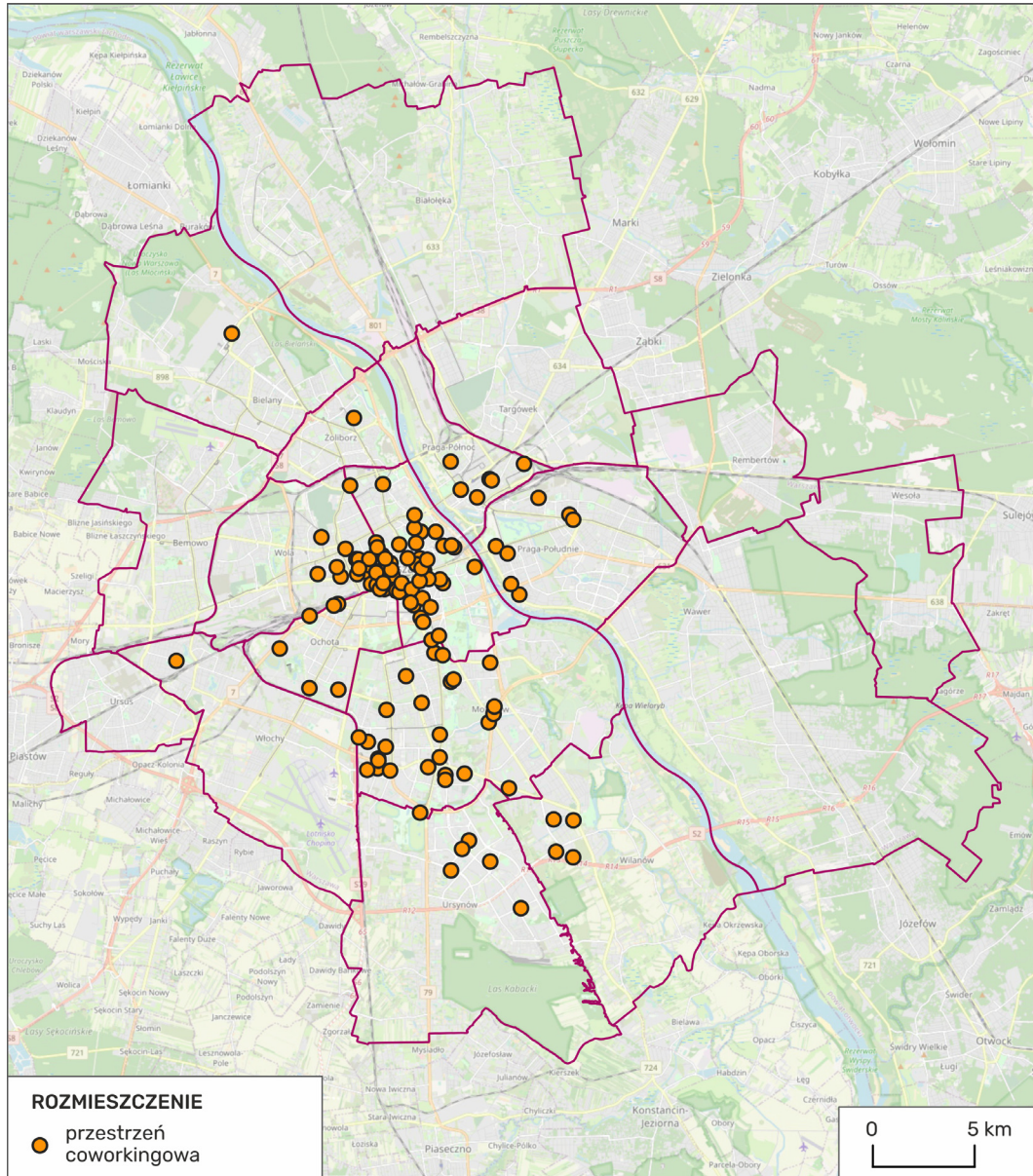
Najwięcej biur *coworkingowych* ulokowanych jest w dzielnicy Śródmieście (41 obiektów tj. 33%). Centrum miasta jest atrakcyjne dla użytkowników ze względu na dogodne połączenie komunikacyjne z każdej części stolicy oraz sąsiedztwo wielu budynków biurowych, obiektów gastronomicznych czy innych placówek usługowych (np. banki, sklepy).

Drugie największe skupisko biur *coworkingowych* znajduje się na Mokotowie (29 obiektów, tj. 23%). Jest to największa dzielnica Warszawy pod względem liczby ludności⁸. Dzielnica ta wyróżnia się jednym z największych w Warszawie skupisk budynków biurowych, które ulokowane są na Służewcu i zachodnim Ksawerowie w rejonie ulic: Domaniewskiej, Wołoskiej, Cybernetyki i Marynarskiej. Swoje siedziby ulokowało tam wiele polskich, jak i zagranicznych przedsiębiorstw. W latach 90. XX wieku obszar ten stał się polskim symbolem dzielnicy korporacyjnych biurowców, który

⁷ Stan na 01.04.2021

⁸ 217 424 osób – dane z GUS (stan na 31.12.2020)

później potocznie zaczęto nazywać „Mordorem”⁹ (Sidor-Rządkowska, 2021). To właśnie w tych okolicach, w strefie biznesu, gdzie praca w biurach stała się symbolem życiowego sukcesu, właściciele przestrzeni coworkingowych zdecydowali się założyć swoją działalność. Na Służewcu znajduje się 9 takich przestrzeni.



Ryc. 1. Rozmieszczenie zidentyfikowanych przestrzeni coworkingowych w Warszawie

Fig. 1. The placement of identified coworking spaces in Warsaw

Źródło: opracowanie własne na podstawie Google Maps i <https://www.spacing.pl/>

Source: author's elaboration based on Google Maps and <https://www.spacing.pl/>

⁹Nazwa stanowi nawiązanie do krainy stworzonej przez J.R.R. Tolkiena w powieści fantasy Władca Pierścieni. „Miejsce to przepiękne jest ludźmi ambitnymi, w większości młodymi i nastawionymi na szybką karierę. Pracują po kilkanaście godzin na dobę, skoncentrowani na osiągnięciu celów (tzw. targetów) przy zachowaniu nieprzekraczalnych terminów (tzw. deadline’ów)” (Sidor-Rządkowska, 2021, s. 22).

Wola znalazła się na miejscu trzecim (20 obiektów, tj. 16%), gdzie 80% wszystkich placówek w tej dzielnicy zlokalizowanych jest w Mirowie. Okres ostatnich kilkunastu miesięcy to wzrost atrakcyjności zachodniej Woli, na co wpływa rozbudowa linii metra M2. Linia ta w 2020 roku wzbogaciła się o trzy nowe stacje – Płocka, Młynów i Księcia Janusza. Możliwe, że w przyszłości pojawiają się na tym obszarze nowe przestrzenie *coworkingowe*. Charakterystyczne dla Warszawy jest lokalizowanie takich przestrzeni w niedalekiej odległości od linii metra, które jest najszybszym środkiem komunikacji zbiorowej. Trend taki można zaobserwować na południe od centrum – na Wierzbnie, Służewiu, Służewcu i Ursynowie.

Dzielnica Ochota charakteryzuje się najwyższą gęstością zaludnienia w Warszawie¹⁰. Pomimo tego w jej regionie zlokalizowanych jest tylko 8 obiektów, co stanowi 6% wszystkich przestrzeni *coworkingowych* w Warszawie. Najwięcej jednostek ulokowanych jest w Alejach Jerozolimskich, jednej z głównych ulic stolicy. Zarówno w przypadku obszaru Starej Ochoty oraz Filtrów obserwuje się lokowanie tych przestrzeni wzdłuż linii kolejowej, w niedalekiej odległości od ważnych punktów komunikacyjnych np. Dworca Warszawa Zachodnia czy Warszawa Śródmieście WKD. Znaczenie ma także duża koncentracja centrów handlowo-usługowych (Blue City, Atrium Reduta) oraz sklepów wielkopowierzchniowych (Makro, Decathlon).

Rozwój przestrzeni *coworkingowych* postępuje także po prawej stronie Wisły. Jeszcze w 2017 roku współdzielonych przestrzeni na Pradze było 6 (Taczalska 2017). W ciągu kolejnych czterech lat liczba ta wzrosła do 14, co stanowi 12% wszystkich jednostek w stolicy. Praga-Północ, Praga-Południe i Targówek są silnie rozwijającym się obszarem m.in. dzięki realizacji inwestycji prowadzonych w ramach „Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku”. Przestrzenie *coworkingowe* powstały m.in. na Kamionku, na Szmulowiznie i na terenie zrewitalizowanej Warszawskiej Wytwórni Wódek „Koneser”.

W sześciu dzielnicach Warszawy przestrzenie *coworkingowe* nie występują. Dzielnice takie jak Ursus, Wawer, Wesoła, Rembertów, Białołęka są mniej atrakcyjne do lokowania działalności tej branży ze względu na znaczną odległość od centrum, utrudnione połączenie i mniejszy popyt na usługi *coworków*. Szansą dla takich dzielnic jest tworzenie przestrzeni *coworkingowych* nastawionych na lokalną społeczność bądź w miejscach o charakterze handlowo-usługowym jak np. miało to miejsce na Bielanach w galerii Młociny.

Jak już wcześniej wspomniano *coworki* różnią się między sobą. Na potrzeby przeprowadzonego badania wyróżniono następujące cechy pozwalające na ich kategoryzację:

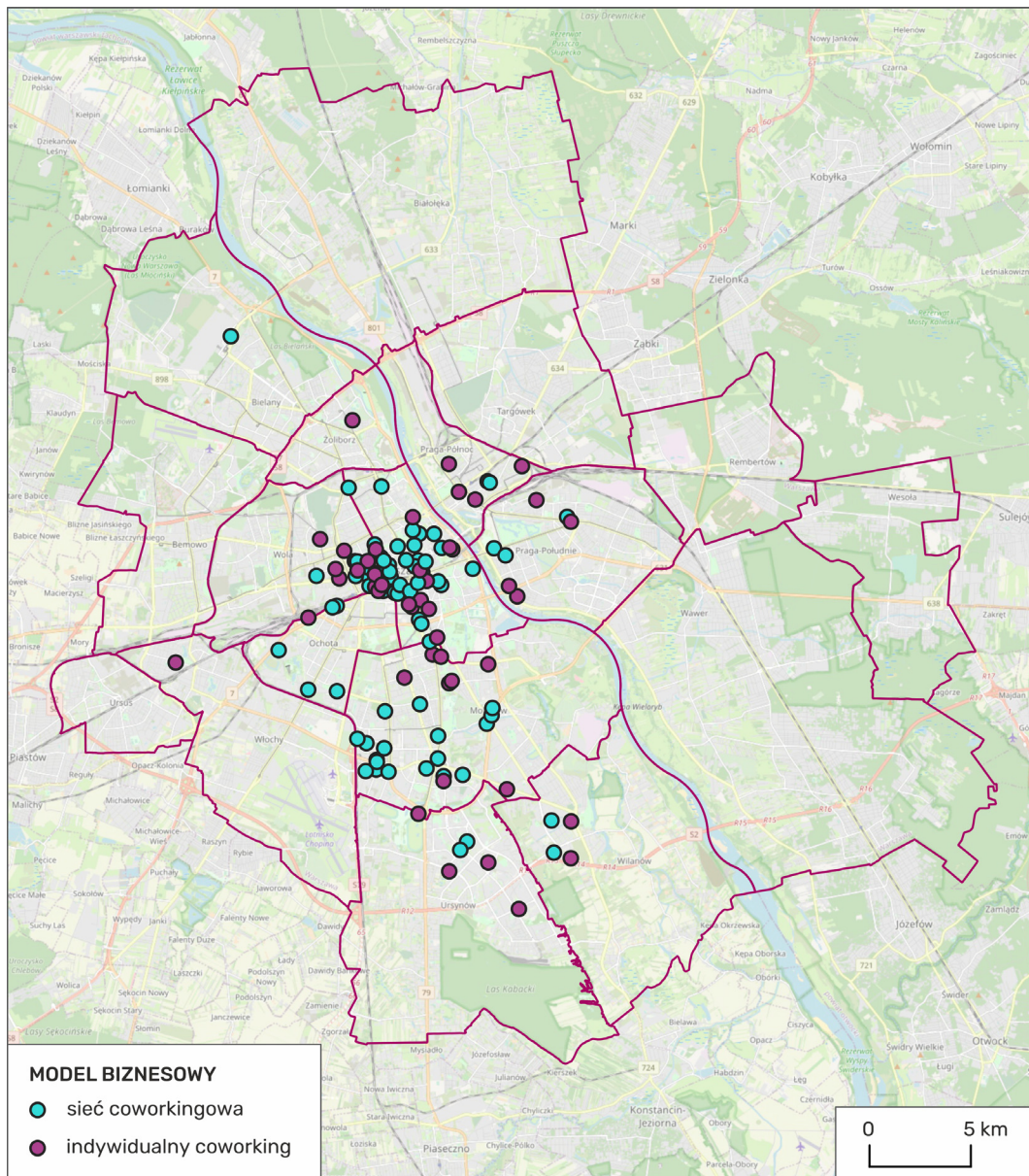
- 1) wielkość,
- 2) model biznesowy,
- 3) rodzaj zajmowanego budynku,
- 4) dostępność usług.

Ze względu na wielkość wyróżnia się małe (do 50 biurek), średnie (50–99 biurek) i duże (powyżej 100 biurek) przestrzenie *coworkingowe* (Deskmag 2019b). Średnie i duże *coworki* należą zazwyczaj do gigantów tej branży np. polska sieć *coworkingowa* *Brain Embassy*, która posiada sześć placówek na świecie, z czego cztery w Warszawie czy *CitySpace* z pięcioma lokalizacjami w stolicy m.in. przy rondzie ONZ oraz w Galerii Młociny. Małe *coworkingi* tworzą bardziej kameralną atmosferę. Często ich zaletą jest dostęp do ogródka, gdyż lokalizowane są w willach w spokojniejszych częściach miasta jak np. *Strefa pracy* na Ursynowie.

Kolejna kategoria pozwala rozróżnić korporacje – wcześniej wspomniane sieci *coworkingowe* – od założonych przestrzeni przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (ryc. 2). W Warszawie wyróżnia się 20 sieci *coworkingowych*, z czego największą jest sieć *Regus* posiadająca 17 placówek w różnych częściach stolicy. Dysponuje ona 142 biurkami współdzielonymi, 1037 biurami prywatnymi i 67 salami konferencyjnymi¹¹. Jest to sieć, która ciągle się rozwija, poszukując nowych lokalizacji.

¹⁰ 8 438 os./km² – dane z Banku Danych Lokalnych GUS (2020 rok)

¹¹ <https://www.regus.com/pl-pl/poland/warsaw> (dostęp: 17.06.2021)



Ryc. 2. Rozmieszczenie zidentyfikowanych przestrzeni coworkingowych w Warszawie ze względu na model biznesowy

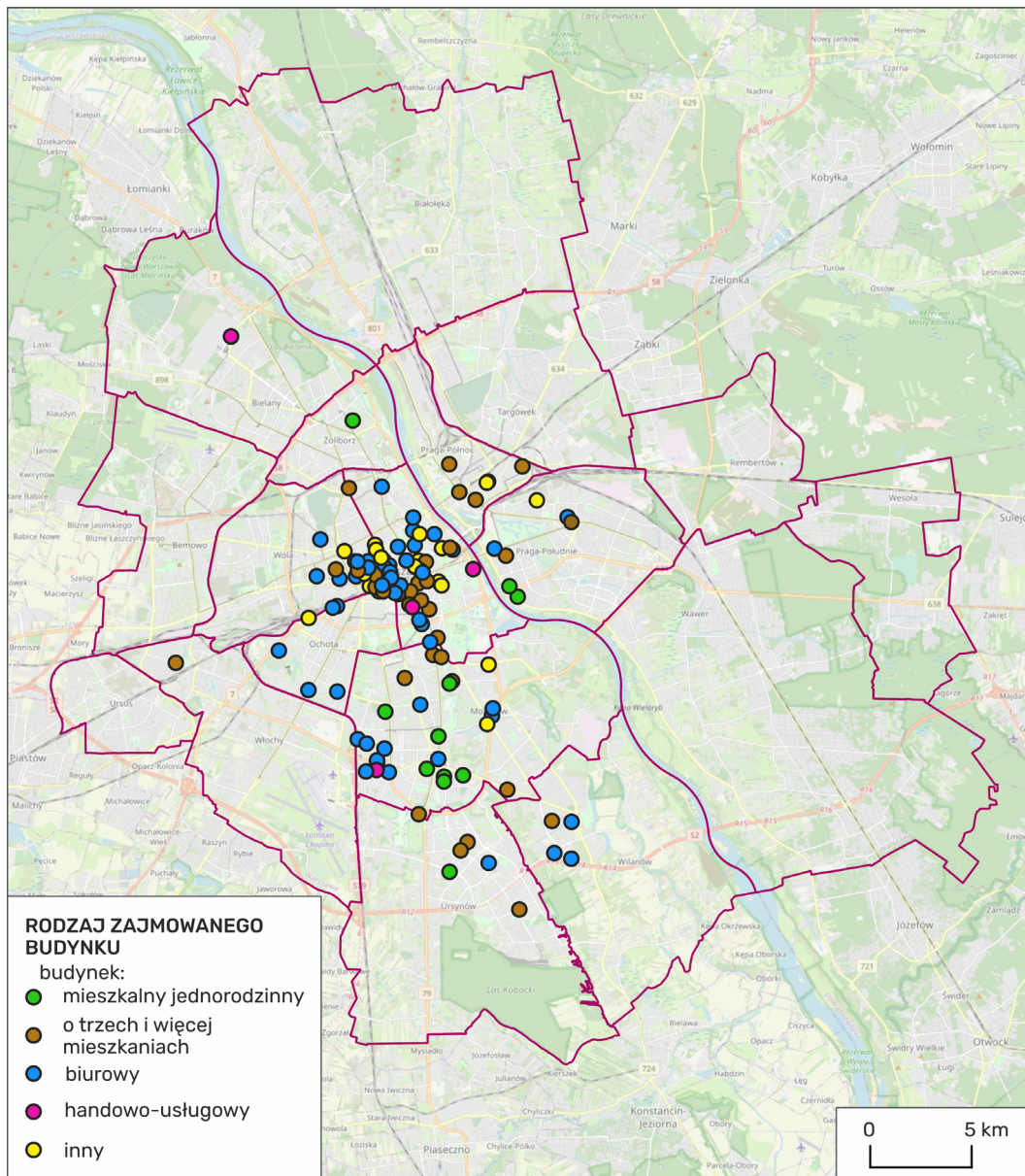
Fig. 2. The placement of identified coworking places in Warsaw on account of business model

Źródło: opracowanie własne

Source: author's elaboration

Indywidualne przestrzenie zakładane są czasami przez osoby, które wcześniej korzystały z tego typu miejsc pracy, a tym samym znają model operacyjny oraz zasady ich funkcjonowania. Z przeprowadzonego badania wynika, że do motywacji założenia własnego biznesu należało m.in. zmęczenie pracą w korporacji i chęć pracy „na swoim”.

Trzecia cecha charakteryzująca *coworki* to rodzaj budynku, w których są zlokalizowane. Typ budynku definiuje w znacznej mierze profil miejsca tzn. czy *cowork* jest dużą przestrzenią typu biurowego nastawioną na liczną grupę odbiorców, czy właściciel chce tworzyć mniejszą, kameralną przestrzeń i tym samym z mniejszym gronem *coworkerów*. Wyróżniono pięć kategorii budynków w których zlokalizowane są współdzielone przestrzenie pracy: budynki biurowe, budynki o trzech mieszkaniach i więcej (wielorodzinne), budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki handlowo-usługowe, budynki inne (ryc. 3).



Ryc. 3. Rozmieszczenie zidentyfikowanych przestrzeni coworkingowych ze względu na rodzaj budynku, w którym się znajdują

Fig. 3. The placement of identified coworking places in Warsaw on account of type of the building in which they are located

Źródło: opracowanie własne
Source: author's elaboration

W Warszawie dominują *coworkingi* zlokalizowane w budynkach biurowych (45%). Na podstawie raportu “Przewodnik po strefach biurowych Warszawy” przygotowanego przez Colliers International w 2019 roku można wyróżnić trzy główne strefy biurowe w stolicy, w których skupione są te budynki:

- 1) Centralny Obszar Biznesu
- 2) Stęfa Centrum (podstęfa Centrum Zachodnie)
- 3) Stęfa Mokotów (podstęfa Służewiec)

Pierwsza z nich, czyli Centralny Obszar Biznesu posiada granice pomiędzy: ul. Krakowskie Przedmieście i Nowy Świat, Al. Jana Pawła II, Al. Solidarności i ul. Hożą. Dominują w niej pro-

jekty wieżowe tzw. biurowe „city” Warszawy. Strefa charakteryzuje się dynamicznym rozwojem ze względu na nowe inwestycje powstające na miejscu zburzonych budynków jak to miało miejsce w przypadku Q22 (al. Jana Pawła II 22) i PHN Tower (ul. Świętokrzyska 36) (*Przewodnik po nowych...,* 2017). W 2021 roku najgłośniejszą inwestycją była budowa *Varso Tower* (ul. Chmielna 69) – najwyższego budynku w Unii Europejskiej. Znajduje się on w kompleksie *Varso Place* w warszawskiej Woli. Prestiżową lokalizację jaką jest Centralny Obszar Biznesu cechuje najwyższy poziom czynszów i opłat serwisowych w Warszawie. Poza tym jednak dużą jej zaletą jest bardzo dobrze rozwinięta komunikacja publiczna – liczne linie tramwajowe i autobusowe, kolej, metro. W 2019 roku na tym obszarze 50000 m wynajętych było przez największych operatorów biur *coworkingowych* i serwisowanych – Cambridge Innovation Center, New Work, Regus, Rent24, Spaces, WeWork (*Przewodnik po strefach...,* 2019).

Do Strefy Centrum (podstrefy Centrum Zachodniego) zaliczane są istniejące i planowane inwestycje skupione wokół Ronda Daszyńskiego. Strefę tą charakteryzuje rozwinięta komunikacja miejska: druga linia metra, linie tramwajowe, autobusowe i kolei. W 2019 roku o strefie mówiło się jako wschodzącym zagłębiu biurowym Warszawy, gdyż znajdowało się tam najwięcej powierzchni w budowie. Jak już wcześniej wspomniano ten rejon Woli zyskuje na znaczeniu kosztem Służewca – jest to popularny kierunek relokacji tamtejszych najemców.

Strefa Mokotów (podstrefa Służewiec) w 2019 roku posiadała największe zasoby powierzchni biurowej. 77% budynków miało razem ponad 1,1 mln m² powierzchni. Jest to również największy i najstarszy park biurowy w Warszawie – Empark. Obszar charakteryzują jedne z najniższych czynszów efektywnych, co zachęca najemców do lokowania się w tym rejonie. Służewiec posiada także dobre połączenie z lotniskiem dzięki bezpośredniej linii szybkiej kolei miejskiej (SKM). Jednak jak wspomniano jest to strefa o utrudnionej komunikacji samochodowej. W związku z tym w 2019 roku miała miejsce przebudowa ul. Marynarskiej oraz powstały nowe inicjatywy partnerstwa publiczno-prywatnego, które miały się przyczynić do poprawy sytuacji (*ibidem*). Inwestycje te nie rozwiązały jednak problemu bezpłatnych ogólnodostępnych miejsc parkingowych.

Oprócz głównych stref biznesu, w których skupione są przestrzenie *coworkingowe* w budynkach biurowych warto zwrócić uwagę na Strefę Wschód. Jak już wcześniej wspomniano jest to obszar rewitalizacji terenów pofabrycznych – Koneser, Soho Factory i Bohema, które są atrakcyjną ofertą dla potencjalnych najemców. Coraz częściej mówi się, że strefa ta “jest alternatywną lokalizacją biznesową posiadającą duży potencjał do rozwoju zabudowy biurowej” (*Przewodnik po strefach...,* 2019 s. 8). Praga jest popularnym miejscem wśród firm sektora kreatywnego. Jest to obszar z wyrazistą tożsamością i atmosferą (Wojnar i in., 2016).

W następnej kolejności przestrzenie *coworkingowe* lokalizowane są w budynkach wielorodzinnych czyli np. kamienicach, nowoczesnych apartamentowcach (27%). W tych pierwszych niegdyś lokalizowane były pierwsze *coworki*. Występują zarówno w centrum jak i Mokotowie i na Pradze. Przykładem takiego miejsca jest *Biurco* przy ul. Twardej 44 działające nieprzerwanie od 2009 roku, czyli od początku rozwoju branży w Polsce. Zlokalizowane jest tuż przy stacji metra Rondo ONZ, niedaleko Dworca Centralnego i Pałacu Kultury. Warto wspomnieć, że wymieniona stacja została otworzona dopiero w 2015 roku czyli 6 lat po utworzeniu *Biurca*. Plany przebiegu były jednak znane dużo wcześniej. Oprócz metra można dojechać do *Biurca* licznymi liniami tramwajowymi, autobusowymi, rowerem miejskim Veturillo (stacja znajduje się 100 m. od *Biurca*) oraz koleją. Sama przestrzeń mierzy ok. 500 m i obejmuje biura prywatne, wspólne, sale spotkań, konferencyjne, szkoleniowe i kuchnię¹².

Coworkingi zlokalizowane w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych stanowią niewielki procent wszystkich *coworkingów* (10%). 6 z 12 znajduje się na Mokotowie, a pojedyncze obiekty na Pradze-Południe, Ursynowie i Żoliborzu. Przestrzenie *coworkingowe* tego typu stawiają na połączenie domowej atmosfery z komfortem pracy. Przykładem jest *cowork Strefa Pracy* mieszczący

¹² <https://biurco.pl/> (dostęp: 10.06.2021)

się przy ul. Czapli 57 na Ursynowie. Kameralna willa – tzw. dom-biuro – jest miejscem nowoczesnym, inspirującym do kreatywnych działań. Zajmuje powierzchnię 380 m i posiada tzw. *open space*, prywatne gabinety, multimedialną 40-metrową salę z pełnym wyposażeniem audio-wizualnym oraz ogród¹³. To właśnie ogrody są głównym atutem takich miejsc, gdzie najemcy mogą porozmawiać, odpocząć czy zorganizować konferencję.

Obecnie obserwuje się także trend lokalizowania przestrzeni *coworkingowych* w budynkach usługowo-handlowych. W Warszawie są cztery takie przestrzenie. Najbardziej na północ stolicy wysuniętym *coworkiem* jest *CitySpace Club Młociny* należący do sieci *CitySpace*. Jest on jedyną zlokalizowaną na Bielanach współdzieloną przestrzenią. Znajduje się w nowoczesnym centrum handlowym tj. Galerii Młociny przy ul. Zgrupowania AK Kampinos 15. Na otoczenie tej przestrzeni *coworkingowej* składa się ponad 50 restauracji, 200 markowych sklepów, kino, klub fitness i supermarket. Dodatkowym atutem jest taras z ogrodem, który jest idealnym miejscem do relaksu w trakcie i po pracy. *Cowork* oferuje 45 stanowisk *coworkingu*, 56 stanowisk pracy oraz 5 sal spotkań¹⁴. Na użytkowników czekają także udogodnienia w postaci całodobowego dostępu, wsparcia koncertów, dostępu do kuchni czy wliczenia mediów do czynszu. Oprócz tego dodatkową ofertą jest usługa wirtualnego biura.

WPLYW PANDEMII COVID-19 NA BRANŻĘ COWORKINGOWĄ

Choroba zakaźna COVID-19 wywołana wirusem SARS-CoV-2 miała swoje początki w listopadzie 2019 roku w mieście Wuhan (środkowe Chiny, prowincja Hubei). W związku z rosnącą liczbą zachorowań i rozszerzającym się zasięgiem wirusa poza kontynent Azji na skalę globalną, 11 marca 2020 roku epidemia została uznana przez Światową Organizację Zdrowia (WHO) za pandemię.

W krajach na całym świecie pandemia koronawirusa wpłynęła na branżę *coworkingową*. Według raportu „*European Coworking During Pandemic*” opracowanego, przez magazyn *Deskmag* w ciągu 2020 r. wynajem stanowisk roboczych w Europie spadł średnio o 21% (porównując listopad 2020 do stycznia 2020). Największe straty dotyczyły dużych miast (-29%) oraz tych *coworków*, które główny dochód czerpały z wynajmu otwartych przestrzeni pracy (tzw. *open space*) (-27%). Korzystający z *coworków*, szczególnie podczas pierwszej fali pandemii, zachowywali ostrożność i wycofywali się z otwartych przestrzeni pracy. Czasem prowadziło to do wypowiedzenia umów. Według raportu spadła również średnia liczba użytkowników przypadająca na jedną przestrzeń *coworkingową* z 64 w styczniu do 49 w listopadzie 2020 r. (-23%), o połowę zmniejszyła się liczba osób pracujących codziennie w *coworkach*, a największy spadek pracujących odnotowano w metropoliach.

W Europie jedynie 2% przestrzeni *coworkingowych* było całkowicie zamkniętych (*Deskmag* 2020)¹⁵. Większość wprowadziło dystans pomiędzy osobami i biurkami (94%), restrykcyjne zasady higieny (90%), zakaz organizacji dużych eventów (81%) oraz nakaz noszenia maseczek w przestrzeni wspólnej (70%) (*ibidem*). Warto zwrócić uwagę, że z uwagi na oferty skierowane także do dużych firm wiele *coworkingów* miałooby problemy z całkowitym zamknięciem. Nie mogły odciąć użytkowników od przestrzeni biurowej.

Autorzy cytowanego raportu informują też, że z przeprowadzonego przez nich badania ankietowego wśród firm *coworkingowych* w Europie wynika, iż 53% z nich uzyskało wsparcie finansowe od państwa. Najczęściej dotyczyło to *coworkingów* w dużych miastach. Również częściej z pomocy państwa skorzystały przestrzenie *coworkingowe*, które funkcjonowały w wynajętych lokalizacjach lub posiadały co najmniej dwie placówki. 72% *coworkingów* w Europie odnotowało spadek dochodów średnio o 31% (*Deskmag*, 2020). Lepiej radziły sobie placówki znajdujące się w mniejszych miastach i miejscowościach (*ibidem*).

¹³ <http://www.stefa-pracy.com.pl/> (dostęp: 10.06.2021)

¹⁴ https://cityspace.pl/lokalizacje/warszawa/galeria-mlociny/?utm_source=google&utm_medium=gfm&utm_campaign=galeria-mlociny (dostęp: 10.06.2021)

¹⁵ W „*European Coworking During Pandemic*” wzięło udział 195 respondentów

W Polsce pierwszy przypadek zakażenia koronawirusem potwierdzono 4 marca 2020 roku¹⁶. Tydzień później w oparciu o Rozporządzenie Ministra Edukacji Narodowej z dnia 11 marca 2020 r. „w sprawie czasowego ograniczenia funkcjonowania jednostek systemu oświaty w związku z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19” dzieci i młodzież przeszły na nauczanie zdalnie (Dz.U. 2020 poz. 410). Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 roku „w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii” rząd wprowadził szereg obostrzeń mających na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa (Dz.U. 2020 poz. 491). Z trudnościami w tym czasie mierzyło się wiele biznesów m.in. zakłady fryzjerskie, kosmetyczne, gastronomia, hotelarstwo, obiekty kulturalne czy turystyka.

Kryzys wywołany pandemią koronawirusa odbił się na rynku pracy. Po pierwsze odnotowano spadek pracujących. W I kwartale 2020 roku zlikwidowano 119,9 tys. miejsc pracy, z czego prawie 1/3 w związku z sytuacją epidemiologiczną (GUS 2020a). Najbardziej ucierpiał sektor prywatny, gdyż to głównie jego dotyczyły likwidacje miejsc pracy z powodu pandemii COVID-19 (*ibidem*). W II kwartale 2020 roku zlikwidowano 93,6 tys. miejsc pracy, czyli o 21,9% mniej niż w poprzednim kwartale (GUS 2020b). Jednak likwidacja miejsc pracy w związku z pandemią wzrosła, wynosząc 1/3 wszystkich likwidacji (*ibidem*). Po drugie, według badania „Popyt na pracę” na dzień 30 czerwca 2020 roku, udział osób, które pracowały zdalnie w związku z sytuacją epidemiologiczną w Polsce w ogólnej liczbie pracujących wyniósł 10,2% (GUS 2020a).

Ogłoszenie pandemii spowodowało, że w wyniku obostrzeń i zaleceń nałożonych przez rząd pracownicy z biur przenieśli się na wykonywanie swoich obowiązków zdalnie z przestrzeni domowych. Wymuszona zmiana sposobu pracy spowodowała, że niektórzy (szczególnie w czasie pierwszej fali pandemii) docenili zalety pracy z domu tj.: nietracenie czasu na dojazd i elastyczne godziny pracy. Z biegiem czasu zauważono jednak negatywne skutki jakie niesie ze sobą praca w *home office*. Trudności wystąpiły z pogodzeniem obowiązków zawodowych, zdalnego nauczania dzieci i obowiązków domowych w jednej przestrzeni (Kaczmarczyk 2020).

Wyniki przeprowadzonych badań w Warszawie wskazują, że wpływ pandemii na warszawskie *coworki* nie różnił się wiele od wpływu jaki zaobserwowano w innych krajach. *Modus operandi coworków* na całym świecie jest bowiem podobny.

Z przeprowadzonych wywiadów wynika, że podejście do problemów pandemicznych nie różniło się istotnie w zależności od wielkości, modelu biznesowego czy rodzaju zajmowanego budynku. Reakcja zarządzających *coworkami* na wprowadzone przez rząd ograniczenia polegała na obostrzeniach sanitarnych, zmniejszeniu liczby albo rezygnacji z organizacji większych wydarzeń, ograniczeniu liczby korzystających ze wspólnych przestrzeni. Wprowadzono dystans pomiędzy osobami i biurkami, nakaz noszenia maseczek w przestrzeni wspólnej oraz restrykcyjne zasady higieny (płyny do dezynfekcji, zwiększenie częstotliwości dezynfekcji mebli). Wprowadzono też zmiany organizacyjno-logistyczne np. przy rezerwacji sal czy zapraszaniu gości, od których była wymagana rejestracja.

Pandemia COVID-19 wpłynęła zarówno na funkcjonowanie przestrzeni *coworkingowych* jak i na zachowania ich użytkowników. Zauważalny był wzrost zainteresowania wśród użytkowników jednoosobowymi biurami prywatnymi dającymi komfort bezpiecznej izolacji. Z czasem liczba użytkowników w przestrzeniach wspólnych jednak rosła. Zachowywano przy tym ostrożność np. poprzez noszenie rękawiczek czy maseczek.

Przestrzenie *coworkingowe* musiały się też zmierzyć z ograniczeniem organizacji *eventów*, warsztatów i zajęć. Część z nich bowiem została przeniesiona do przestrzeni internetowej. Starając się ograniczyć spadek dochodów zarządzający *coworkami*, gdy tylko można było sobie na to pozwolić, decydowali o wprowadzeniu hybrydowego trybu pracy zespołów w celu zminimalizowania ryzyka zakażeń.

Z wywiadu przeprowadzonego w coworkingu indywidualnym w Śródmieściu wynika, że w czasie pandemii korzystało z niego tyle samo lub nawet więcej osób, jednak działo się to w ramach innych,

¹⁶ <https://www.medicover.pl/o-zdrowiu/pandemia-koronawirusa-na-swiecie-i-w-polsce-kalendarium,7252,n,192> (dostęp 10.06.2021)

mniejszych pakietów usług. Przed pandemią wykorzystywano *coworkingi* przez cały dzień. W czasie pandemii często jedynie przez kilka godzin. Zwiększyła się rotacja użytkowników, którzy od czasu rozpoczęcia pandemii zaczęli bardziej szanować swój czas i pieniądze. Osoby, które znaczną część swojego życia przeznaczały na pracę teraz starały się także o większą równowagę np. spędzając czas z rodziną. W związku z pandemią COVID-19 z przestrzeni korzystały głównie osoby, które mogły sobie na to pozwolić biorąc pod uwagę sytuację rodzinną, w tym opiekę nad dziećmi w domu. Niektórzy użytkownicy zniknęli z przestrzeni *coworkingowych* na długie miesiące, niektórzy już do nich nie wrócili – w większości przypadków wiązało się to ze wspomnianą wyżej sytuacją rodzinną.

“Większość osób, które ma dzieci do tej pory nie wróciła. Nie mają innej opcji, po prostu są z dziećmi, które siedzą w domu i się uczą. Są też osoby, które wyjechały za granicę, wyprowadziły się z Warszawy na wieś i nie mają zamiaru wracać” (Śródmieście, coworking indywidualny)

Pandemia wpłynęła także na zmianę struktury użytkowników. Duża liczba większych firm korzystających z przestrzeni *coworkingowych* zdecydowała się na zmniejszenie wynajmowanych powierzchni i zmniejszenie czasu korzystania z nich. Powodem było przejście tych firm na pracę hybrydową. Poza tym w wyniku pandemii nastąpiły zwolnienia z pracy, co miało wpływ na zapotrzebowanie na przestrzeń.

Omawiając wpływ pandemii na funkcjonowanie *coworkingów* w Warszawie trzeba przywołać ich oryginalną ideę. Z przeprowadzonych wywiadów wynika bowiem, że w czasach pandemicznych społeczność *coworkingów* często dawała sobie wsparcie m.in. poprzez wymianę różnych informacji czy dzielenie się swoimi umiejętnościami i wiedzą. Przykładem są prawnicy pracujący w *coworkingach*, którzy prowadzili seminaria dotyczące aktualnych przepisów związanych ze wsparciem przedsiębiorstw w czasie pandemii. Promowano i informowano więcej o firmach działających w konkretnych coworkingach zachęcając jednocześnie do korzystania z ich usług.

Z badania wynika również, że firmy *coworkingowe* nie były objęte wsparciem państwa w ramach licznych tarcz antykryzysowych. Mimo różnych ograniczeń w działalności nie były one zamykane w czasie pandemii. Ich dochody spadły ale kreatywni zarządzający przeprowadzili je przez czas kryzysu. Z badań prowadzonych w Europie wynika, że po czasie kryzysowym ponad 60% respondentów określa kondycję swojej firmy jako podobną do tej sprzed pandemii. Jedynie 10% rozważa zamknięcie firmy, gdyż straty były zbyt duże i firma jest bliska bankructwa. W grupie pozostałych respondentów są tacy, którzy planują zredukować powierzchnię i zakres usług, ale też tacy, którzy zamierzają rozszerzyć swoją działalność (Deskmag 2020).

Odporność firm *coworkingowych* na kryzys można zilustrować przykładem warszawskim. Jedną przestrzeń *coworkingowa*, która otworzyła się tuż przed pandemią zmierzyła się z wyjątkowo trudnym początkiem działalności. Wynajęta była już część biur, pojawili się pierwsi klienci i rezerwacje sal spotkań na różne szkolenia i warsztaty. Przyszła jednak pandemia i organizacja planowanych wydarzeń nie doszła do skutku zaś część klientów złożyło wypowiedzenia. Kilka miesięcy działalności *coworku* to czas częściowej hibernacji, który oznaczał brak dochodów. Przestrzeń przygotowano do rygorów sanitarnych. Opracowano różne opcje sposobów korzystania z przestrzeni. W czerwcu 2020 r., zmieniła się sytuacja pandemiczna. Gdy duże firmy wróciły do pracy w *coworkingu* pojawili się pierwsi użytkownicy. Znaleźli tam odpowiednie, atrakcyjne i bezpieczne miejsce pracy. Atrakcyjność tego miejsca spowodowała, że *cowork* zaczął się szybko zapełniać użytkownikami. Popyt na przestrzeń był tak duży, że zdecydowano się otworzyć drugą lokalizację przy tej samej ulicy.

“Ludzie widzieli, że jest u nas bezpiecznie, że na siłę nie upychamy w coworku, że biurka nie dotykają się, są każde osobno, że pilnujemy by ludzie nosili maseczki. Wiadomo, że nie każdego się przekona do wyjścia z domu i też nie o to chodziło. Ale ci co potrzebowali, bo mają dzieci, które były na zdalnych lekcjach i ludzie nie byli w stanie pracować, więc wręcz się cieszyli, że mają takie miejsce, gdzie mogą przyjść i popracować” (Praga Południe, coworking indywidualny)

Pandemia dotknęła branżę *coworkingową* jak wiele innych branż. Mimo braku wsparcia branża przetrwała a kluczem do sukcesu była elastyczność. Zmiany jakie zachodzą na rynku pracy i sytuacja

w innych sektorach działalności gospodarczej mają wpływ na to co się dzieje w branży *coworkingowej*. Jak stwierdziła jedna z osób z tej branży z którą przeprowadzono wywiad:

„To co się stało w czasie pandemii pokazało nam, że jeżeli nie jesteśmy elastyczni to te zmiany nas pokonają. Musimy być elastyczni, żeby móc dostosować się do tego co jest nieprzewidziane, nowe, co jest niewiadomą. Elastyczność, szybkość reakcji na pojawiające się wydarzenia to klucz do sukcesu” (Ochota, sieć *coworkingowa*).

PRZYSZŁOŚĆ COWORKINGU

Przed wybuchem pandemii wiele firm obawiało się przesunięcia pracowników do pracy w *home office*, z powodu utraty kontroli nad nimi oraz konieczności zapewnienia im odpowiednich narzędzi. Pandemia spowodowała jednak, że wiele firm dokonało reorganizacji, nauczyło się korzystać z platform internetowych i przestało się obawiać modelu pracy zdalnej zauważając, że pracownik może być wydajniejszy pracując z domu. Dodatkowo spadły koszty utrzymania firm ze względu na przejście części osób na pracę zdalną. Było to istotne, ponieważ dużo firm zostało zmuszonych do rezygnacji z najmu części biur z uwagi na niższe przychody.

Powracające do lepszej kondycji firmy szukają jak najkorzystniejszych rozwiązań dotyczących lokalizacji ich działalności. Wydaje się, że przestrzenie *coworkingowe* są w obecnych czasach najlepszym rozwiązaniem dla wielu firm. Część z nich zdecyduje się na powrót do tradycyjnej formy pracy w biurze. Inne pozostaną przy pracy zdalnej uzupełnianej sporadycznymi wizytami w biurze. Szacuje się, że ok. 20% pracowników jest skłonnych pracować właśnie w ten sposób (PropertyNews.pl, 2021). Trzecia opcja, a zarazem najpopularniejsza będzie polegać na pracy hybrydowej, czyli łączeniu pracy w biurze i pracy zdalnej np. w domu lub właśnie w przestrzeni *coworkingowej* (*ibidem*).

Obecnie zauważa się, że coraz więcej *coworkingów* (szczególnie sieciowych) tworzy plan biznesowy odpowiadający na potrzeby klientów korporacyjnych (Makarenko, 2021). Według dyrektora zarządzającego firmą Business Link Macieja K. Króla środowisko przestrzeni *coworkingowych* coraz bardziej będzie się kojarzyć z wielkimi korporacjami niż środowiskiem małych, czasem jednoosobowych *startupów* (*ibidem*). Jak zaznacza jednak trzeba pamiętać, że nie wynika to ze zmniejszenia się popytu ze strony małych i średnich firm, lecz jego wzrostu po stronie dużych. Coraz bardziej pożądane są przestrzenie umożliwiające wynajem krótkoterminowy np. na czas projektu (*ibidem*). Obecnie i w przyszłości właściciele przestrzeni *coworkingowych* będą musieli odpowiedzieć sobie na pytanie, do jakiej grupy docelowej chcą kierować swoją ofertę. Warto to skonfrontować z przywołanym na początku wyjaśnieniem koncepcji przez Clay Spinuzzi (2012) – gdzie idea *coworkingu* opiera się na wykorzystaniu do wydajniejszej pracy wspólnej przestrzeni przez indywidualnych, niezależnych przedsiębiorców czy *freelancerów*.

PODSUMOWANIE

Coworking jest przykładem innowacji, która wpłynęła w istotny sposób na organizację przestrzeni pracy oraz relacje społeczne w jej miejscu, wspierając tym samym rozwój klasy kreatywnej. Od pionierskiej realizacji w *Spiral Muse* w San Francisco w 2005 roku, w ciągu 15 lat liczba przestrzeni *coworkingowych* na świecie wzrosła do około 20 tysięcy. Również pomimo pandemii COVID-19 w różnych lokalizacjach otwierano nowe placówki.

W Warszawie działają 124 przestrzenie *coworkingowe* zlokalizowane w 11 dzielnicach. Koncentrują się one w centrum miasta ale część z nich pojawiła się w innych rejonach. Inwestorzy i założyciele *coworkingów* poszukują nowych lokalizacji, które będą odpowiedzią na zmieniające się potrzeby klientów. Rynek branży *coworkingowej* jest bardzo zróżnicowany. Przestrzenie różnią

się wielkością, modelem biznesowym, aranżacją przestrzeni i ofertą. Stanowi to niewątpliwie zaletę rynku, gdyż potencjalny klient posiada możliwość znalezienia przestrzeni, która najbardziej odpowiada jego potrzebom. Można stwierdzić, że praktycznie każda przestrzeń coworkingowa ma własną wizję *coworkingu*.

Na podstawie analizy lokalizacji można wysnuć wnioski, że przestrzenie coworkingowe lokalizowane są:

- w miejscach, do których jest dobry dojazd środkami komunikacji miejskiej (m.in. blisko stacji metra),
- w miejscach, gdzie już funkcjonują centra biznesowe czy kompleksy biurowe z uwagi na rozwiniętą infrastrukturę techniczną oraz możliwość czasowego wynajmu powierzchni korporacjom lub dużym przedsiębiorstwom,
- w niedalekiej odległości do dodatkowych usług np. kawiarni, restauracji, klubów fitness, stacji rowerów miejskich,
- wzdłuż ruchliwych ulic,
- w prestiżowych miejscach,
- w miejscach zapewniających dostęp do zieleni.

Oprócz sieci *coworkingowych* rozwija się sektor osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Część z nich stawia na lokalnych mieszkańców jako użytkowników *coworkingów*, co może przyczyniać się do łatwiejszego budowania więzi społecznych.

Pandemia COVID-19 wpłynęła na branżę *coworkingową*, jak i na cały sektor nieruchomości biurowych. Większość przestrzeni *coworkingowych* działało jednak dostosowując swoje działania do narzuconych obostrzeń i przepisów. Z przeprowadzonych wywiadów wynika, że szczególnie podczas pierwszej fali pandemii użytkownicy ograniczyli korzystanie z współdzielonych przestrzeni pracy. Z czasem jednak zdecydowali się na powrót spragnieni kontaktów społecznych i wygody. Cenniona w tak trudnym okresie była elastyczność, jaką dawały te przestrzenie. Pandemia koronawirusa przyczyniła się także do rozpowszechnienia informacji o *coworkingu*.

Można przypuszczać, że pomimo kryzysu wywołanego pandemią branża *coworkingowa* będzie się nadal rozwijać. Pytanie jednak brzmi, w którą stronę. W przestrzeniach coworkingowych zauważalna jest zmiana struktury użytkowników. Coraz większe znaczenie mają korporacyjni najemcy, co nasuwa pytanie, czy w takim modelu nie zaniknie pierwotna idea *coworkingu* rozumianego jako miejsce współpracy, kreatywności i inspiracji do rozwoju dla osób i małych firm z różnorodnych obszarów biznesowych.

Literatura

- Bendkowski, J. (2018a). Coworking–środowisko pracy wspierające mobilnych pracowników wiedzy. *Zeszyty Naukowe. Organizacja i Zarządzanie/Politechnika Śląska*.
- Bendkowski, J. (2018b). Korzyści z implementacji coworkingu w środowisku organizacyjnym. *Zeszyty Naukowe. Organizacja i Zarządzanie/Politechnika Śląska*.
- Florida, R. L. (2010). *Narodziny klasy kreatywnej*. Narodowe Centrum Kultury.
- Grochowski, M. (2010). *Sektor kreatywny w Warszawie. Potencjał i warunki rozwoju*. Warszawa.
- Howell, T. R. A. V. I. S., & Bingham, C. H. R. I. S. (2019). *Coworking Spaces*. Kenan Institute Working Paper, Chapel Hill, NC.
- Makarenko, V. (2021). *Moje biurko, moja twierdza*. *Pandemia wygania firmy ze stałych siedzib do „biur serwisowanych”*. Gazeta Wyborcza.
- Sidor-Rządkowska, M. (2021). *Kształtowanie przestrzeni pracy. Praca w biurze*. Wolters Kluwer.
- Spinuzzi, C. (2012). Working alone together: Coworking as emergent collaborative activity. *Journal of business and technical communication*, 26(4), 399–441.
- Taczalska, A. (2017). Rozwój biur coworkingowych na świecie i w Polsce ze szczególnym uwzględnieniem Krakowa. *Zeszyty Naukowe Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Tarnowie*, 35(3), 137–166.
- Załącznik do Uchwały Nr XXXIII/809/2016 Rady m.st. Warszawy z dnia 25.08.2016 r. *Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku*

Raporty

- Colliers International Raport (2017). *Przewodnik Po Nowych Strefach Biurowych Warszawy*
- Colliers International Raport (2019). *Przewodnik Po Strefach Biurowych Warszawy*
- Deskmag (2019a). *2019 Global Coworking Survey. 2019 Complete Coworking Forecast*
- Deskmag (2019b). *2019 Global Coworking Survey. 2019 Ultimate Coworking Space Data Report*
- Deskmag (2019c). *2019 Global Coworking Survey. Member Demographics. Members of coworking spaces – part 1 of 2.*
- Deskmag (2020). *A Global Coworking Survey Report. European Coworking Spaces During The Pandemic*
- GUS (2020a). *Wpływ epidemii COVID-19 na wybrane elementy 10.06.2020 r. rynku pracy w Polsce w I kwartale 2020 r.*
- GUS (2020b). *Wpływ epidemii COVID-19 na wybrane elementy 10.09.2020 r. rynku pracy w Polsce w II kwartale 2020 r.*
- Infuture Hatalska Foresight Institute (2019). *Coworking I want it that way., O4 Coworking*
- PwC (2019). *Raport o stanie polskich metropolii: Warszawa. Warszawska syrena odsłania coraz piękniejszą twarz.*
- Raport Propertynews.pl i Propertydesign.pl, “Property Magazine” (2019). *Coworking w Polsce*, nr.3
- Wojnar K., Królak T., Szustak, K. & Zielska E. (2016), *Monitoring kreatywności w Warszawie. Nowe przestrzenie gospodarcze Warszawy*, Warszawa

Źródła internetowe:

- Internetowy System Aktów Prawnych (2020). *Dziennik Ustaw.* (dostęp 12.06.2021)
- Kaczmarczyk, M. (2020). *Coworking w dobie pandemii.* Real Estate Magazine. <https://www.realestatemagazine.pl/artykul/coworking-w-dobie-pandemii> (dostęp: 12.06.2021)
- Neuberg, B. (2005). *Coding In Paradise: Coworking – Community for Developers Who Work From Home.* codinginparadise <http://codinginparadise.org/weblog/2005/08/coworking-community-for-developers-who.html> (dostęp: 30.03.2021)
- PropertyNews.pl. (2021). *Jak coworking będzie wyglądał po pandemii?* [www.propertynews.pl](http://www.propertynews.pl/biura/jak-coworking-bedzie-wygladal-po-pandemii,90811.html). <https://www.propertynews.pl/biura/jak-coworking-bedzie-wygladal-po-pandemii,90811.html> (dostęp 25.06.2021)
- Słownik Języka Polskiego, PWN, 2021 < <https://www.pwn.pl/> >(dostęp: 30.03.2021)
- <http://coworking.com/> (dostęp: 30.03.2021)
- <http://www.strefa-pracy.com.pl/> (dostęp: 10.06.2021)
- <https://biurco.pl/> (dostęp: 10.06.2021)
- https://cityspace.pl/lokalizacje/warszawa/galeria-mlociny/?utm_source=google&utm_medium=gmf&utm_campaign=galeria-mlociny (dostęp: 10.06.2021)
- <https://data.oecd.org/emp/self-employment-rate.htm> (dostęp 10.06.2021)
- <https://www.medicover.pl/o-zdrowiu/pandemia-koronawirusa-na-swiecie-i-w-polsce-kalendarium,7252,n,192> (dostęp 10.06.2021)
- <https://www.regus.com/pl-pl/poland/warsaw> (dostęp: 17.06.2021)
- <https://www.upwork.com/i/freelancing-in-america/2019> (dostęp: 10.06.2021)
- <https://www.wework.com/pl-PL/classrooms> (dostęp: 10.06.2021)