

Rozwój biur coworkingowych na świecie i w Polsce ze szczególnym uwzględnieniem Krakowa

Anna Taczalska

Politechnika Krakowska
im. Tadeusza Kościuszki
Wydział Architektury
Instytut Projektowania
Architektonicznego

Korespondencja:
Anna Taczalska
Politechnika Krakowska im. Tadeusza
Kościuszki
Wydział Architektury
Instytut Projektowania
Architektonicznego
ul. Warszawska 24
31-155 Kraków, Poland
Tel. +48 12 628 24 48
E-mail: ataczalska@pk.edu.pl

Abstrakt: Coworking, choć bywa porównywany do biur sąsiedzkich i satelitarnych, jest nową formą organizacji pracy biurowej, plasującą się pomiędzy klasycznym zatrudnieniem a pracą domową. W systemie tym indywidualni przedsiębiorcy – freelancerzy – współdzielą przestrzeń biurową, pracując nad własnymi zadaniami. Historia coworkingu jest stosunkowo krótka, liczy niewiele ponad 10 lat. Jednak od czasu otwarcia pierwszego kolektywu w 2006 roku zyskała ogromną popularność, tak że prognozuje się, iż na koniec 2017 roku na całym świecie będzie już 1,2 mln zaktywizowanych użytkowników współdzielonych przestrzeni pracy.

Tematem opracowania jest sytuacja biur coworkingowych w Polsce ze szczególnym uwzględnieniem Krakowa jako drugiego pod względem wielkości miasta w Polsce i największego spośród regionalnych rynków biurowych w kraju. Dla pełnego zobrazowania zjawiska coworkingu, wciąż nieznanego szerszej grupie odbiorców, analiza rynku krakowskiego została poprzedzona obszernym wstępem poświęconym omówieniu tej ogólnoświatowej tendencji, zasadom organizacji tego typu biur i historii ich powstawania, co poparto przykładami interesujących centrów z Europy Zachodniej i Stanów Zjednoczonych.

Na tym tle prezentowane są wyniki badania przestrzeni coworkingowych w Krakowie, wraz z przykładami, przeprowadzonego w okresie od stycznia do marca 2017 roku. Dane statystyczne dotyczące krakowskich współdzielonych przestrzeni pracy skonfrontowano z wartościami charakteryzującymi rynek warszawski, będący bezspornie największym i najbardziej prężnym ośrodkiem w kraju, co ma na celu zarysowanie ogólnej sytuacji coworkingu w Polsce i daje podstawę określenia tendencji rozwoju tej formy organizacji pracy.

Słowa kluczowe: coworking, współdzielone biura, współdzielone przestrzenie pracy

1. Wprowadzenie

Coworking to praca wykonywana „osobno, a jednak razem” (Spinuzzi, 2012)¹, a mówiąc szerzej: wykorzystanie wspólnej przestrzeni biura przez osoby rozwijające indywi-

¹ W oryginale angielskim: *working alone together*.

dualne biznesy (samozatrudnione, wykonujące wolne zawody) lub pracowników korporacji znajdujących się w danej chwili poza macierzystą siedzibą. Istotne jest odróżnienie zjawiska coworkingu, rozumianego jako indywidualna praca we współdzielonej przestrzeni, od pojęcia coworkingu, definiowanego jako ścisła współpraca przy jednym zadaniu (Fost, 2008). Zatem używając polskiej nomenklatury, przestrzeń coworkingową można nazwać w s p ó ł - dzieloną przestrzenią pracy.

Jak pisze Alessandro Gandini (2015), „w praktyce jest to pojmowane jako wynajmowanie biurek do pracy we wspólnej przestrzeni, wyposażonej w sieć wi-fi, a co ważniejsze – gdzie niezależni pracownicy wykonują swoje obowiązki zawodowe obok innych, równoprawnych profesjonalistów zajmujących się przeważnie tą samą dziedziną”².

Współdzielenie przestrzeni pracy to zatem udostępnienie zalet pracy biurowej osobom praktykującym wolne zawody, pracującym w pojedynkę lub w niewielkich, kilkusobowych zespołach, które w innej sytuacji wykonywałyby swoje obowiązki zawodowe w domu. Z uwagi na koszt najmu klasycznej przestrzeni biurowej korzystanie ze współdzielonej przestrzeni pracy daje tym osobom często jedyną możliwość posiadania firmowego adresu i miejsca spotkań z klientami, zwłaszcza w dobrej lokalizacji, w centrum miasta³. Wśród innych zalet pracy w tym systemie należy w szczególności wymienić:

- oddzielenie obowiązków zawodowych od życia prywatnego;
- możliwość nawiązania szerokich kontaktów biznesowych, wymianę informacji i doświadczeń między specjalistami z podobnych branż;
- przeniesienie niektórych obowiązków związanych z prowadzeniem własnego biznesu na inne osoby – możliwość koncentracji na kluczowych zadaniach⁴.

2. Rozwój współdzielonych przestrzeni pracy (coworkingowych)

Szukając początków współdzielonych przestrzeni pracy, nie sposób nie odwołać się do formy organizacji rozwijanej w latach 80. XX wieku w Szwecji, a mianowicie biur sąsiedzkich. Wszak jak pisze Maciej Złowodzki: „biuro sąsiedzkie grupuje w obiekcie wyposażonym w środki wszechstronnej telekomunikacji albo pracowników jednej firmy, albo różnych firm, albo osoby niezależnie wykonujące indywidualne, samodzielne prace biurowe” (Złowodzki, 1992, s. 123). Z dzisiejszej perspektywy widać, że definicja ta mogłaby z powodzeniem odnosić się także do znanych nam współcześnie biur coworkingowych, będących właśnie trzecią drogą – pomiędzy klasycznym zatrudnieniem i wykonywaniem czynności zawodowych w ściśle określonym miejscu a pracą niezależnych freelancerów (Gandini, 2015).

² Tłum. autorki, oryginał ang.: „practically conceived as office-renting facilities where workers hire a desk and WI-FI connection these are, more importantly, places where independent professionals live their daily routines side-by-side with professional peers, largely working in the same sector” (Gandini, 2015, s. 194).

³ Badania własne autorki nad współdzielonymi przestrzeniami pracy w Polsce pokazują, że większość z nich znajduje się w pobliżu centrum miasta. Centralne lokalizacje zapewniają wygodny dojazd, zwłaszcza komunikacją miejską, a młodym, rozwijającym się przedsiębiorcom dają możliwość korzystania z prestiżowego adresu i budzącego zaufanie miejsca spotkań z klientami.

⁴ Większość biur coworkingowych oferuje swoim klientom obsługę sekretariatu. Niektóre mają w ofercie także inne, zazwyczaj dodatkowo płatne, usługi, jak: obsługa księgowości, pomoc prawna, IT, konsultacje marketingowe, tłumaczenia, a nawet opieka przedszkolna dla dzieci stałych użytkowników.

Biura sąsiedzkie, organizowane głównie w peryferyjnych regionach Szwecji, przede wszystkim w celu ich aktywizacji, nie rozpowszechniły się jednak w świecie, ani nawet w Europie. Najważniejszym impulsem powstania współdzielonych przestrzeni pracy, we współcześnie znanej formie, była potrzeba ustanowienia miejsca regularnych spotkań i wymiany doświadczeń osób – konkretnie programistów – pracujących na co dzień w domu.

Oficjalnie uważa się, że pierwsze biuro coworkingowe – Citizen Space, działające zresztą do dzisiaj, powstało w 2005 roku w San Francisco. Miasto to na początku XXI wieku przodowało w produkcji tzw. nowych mediów. Odsetek osób zajmujących się wówczas szeroko rozumianym przemysłem kreatywnym, wspieranym w regionie przez przemysł wytwórczy, w tym sprzętowy, był tak duży, że pojawiło się określenie „klasa kreatywna” (ang. *creative class*). Miała ona stać się motorem wzrostu gospodarczego nowoczesnych społeczeństw wysokorozwiniętych (Florida, 2012).

Dynamiczny rozwój został jednak zahamowany przez światowy kryzys gospodarczy z lat 2008–2009. Przyczynił się on do spadku zatrudnienia i obniżenia wynagrodzeń za usługi niemal we wszystkich sektorach gospodarek państw rozwiniętych. Paradoksalnie przełożyło się to na akcelerację rozwoju współdzielonych przestrzeni pracy, oferujących stosunkowo niedrogie, pozbawione zobowiązań i elastycznie dopasowujące się do potrzeb użytkowników przestrzenie biurowe. Ta oferta znalazła zainteresowanie zarówno wśród niewielkich przedsiębiorstw o niepewnej przyszłości, jak i wśród osób, które wskutek masowych zwolnień utraciły stałą pracę i zmuszone były poszukać zleceń we własnym zakresie. Dlatego w latach 2007–2010, przypadających na czas kryzysu, odnotowano ośmiokrotny wzrost liczby biur coworkingowych na świecie⁵. W tym okresie powstało również pierwsze coworkingowe biuro w Polsce⁶.

Popularność biur coworkingowych nadal rośnie. Przez kolejne pięć lat liczba współdzielonych biur zwiększyła się trzynastokrotnie, by na koniec 2015 roku osiągnąć wartość 7800 (JLL, 2016). Przewiduje się, że na koniec 2017 roku ze współdzielonych przestrzeni pracy będzie korzystać już 1,2 mln osób na całym świecie (Deskmag, 2016)⁷. Portal internetowy The Statistics Portal prognozuje z kolei, że liczba biur coworkingowych osiągnie wartość 24 900 (Statista, 2017).

3. Zasady działania współdzielonych przestrzeni pracy (coworkingowych)

Definicja coworkingu według *Oxford Dictionaries*⁸ jest nieco szersza od przytoczonych we wstępie niniejszego opracowania. Oprócz opisu fizycznej współpracy wskazuje bowiem

⁵ Według danych JLL w 2007 roku, kiedy tematem współdzielonych przestrzeni pracy zainteresowały się media, na świecie działało 75 biur coworkingowych, a w 2010 było ich już 600 (JLL, 2016).

⁶ Oficjalnie pierwszym współdzielonym biurem w Polsce był CoworkingClub, otwarty we wrześniu 2008 roku w Warszawie, w ścisłym centrum miasta – u zbiegu ulic Wilczej i Poznańskiej. W kolejnym roku powstało w Krakowie działające do dzisiaj Centrum Kreatywnej Współpracy.

⁷ Portal internetowy Deskmag.com jest wiodącą platformą wymiany wiedzy na temat przestrzeni coworkingowych na świecie.

⁸ Definicja *Oxford Dictionaries*: „Coworking – the use of an office or other working environment by people who are self-employed or working for different employers, typically so as to share equipment, ideas and knowledge” (tłum. autorki: „Coworking – wykorzystanie wspólnego biura lub innej przestrzeni pracy przez

współpracę jako niezbędny czynnik, co może być zaskakujące, zważywszy, że osoby pracujące w tym systemie są sobie zazwyczaj „zawodowo obce” – zajmują się indywidualnymi zleceniami, a reprezentując jedną branżę, mogłyby wręcz stanowić dla siebie konkurencję.

Niemniej jednak wśród badaczy zajmujących się tematem współdzielonych przestrzeni pracy często pojawia się przekonanie, że coworking jest czymś więcej niż tylko formą biura. Bywa pojmowany jako „ruch” bądź „model kulturowy”, charakteryzowany przez cztery główne wartości: współpracę (ang. *collaboration*), otwartość (ang. *openess*), wspólnotę (ang. *community*) i trwałość (ang. *sustainability*) (Reed, 2007; Merkel, 2015). Tworzenie wspólnoty i współpraca, wyrażone zresztą w nazwie „współdzielonych” przestrzeni pracy, to zatem niepowtarzalne własności coworkingu, pozwalające odróżnić tę formę organizacji pracy od innych, posiadających pewien zestaw cech wspólnych, jak: biura satelitarne (ang. *satellite offices*), *hot desking*⁹, *coffee shops*¹⁰ czy inkubatory przedsiębiorczości. Jak pisze Clay Spinuzzi (2012), coworking jest najdoskonalszą formą pracy rozdrobionej (ang. *distributed work*).

Coworking jako forma współpracy i wzajemnego wsparcia między osobami pracującymi na własny rachunek to także nowa praktyka społeczna, w naturalny sposób kojarzona z ruchem wolnego oprogramowania (Forlano, 2009). Pracownicy dążą do niezależności, a jednocześnie wytworzenia sieci współpracy; wyznając podobne wartości, wzajemnie wspierają się, przekładając ideę wolnego oprogramowania na przestrzeń fizyczną (Lange, 2011). Efekt pracy staje się więc wynikową wiedzy, umiejętności, doświadczenia oraz relacji tymczasowych, nieformalnych partnerów, które zawiązują się dzięki pracy we wspólnej przestrzeni. Clay Spinuzzi (2012) nazywa ten fenomen zasadą „dobrego sąsiedztwa” (ang. *good neighbours*) oraz podejściem „dobrych partnerów” (ang. *good partners*).

Janet Merkel (2015), socjolog miasta, a przez okres pracy nad rozprawą doktorską także użytkownik przestrzeni coworkingowych, uważa, że sama fizyczna przestrzeń współdzielonego biura (ang. *plug and play*) nie wystarcza do zawiązania relacji społecznych w zakresie wystarczającym do nawiązania współpracy. Zwraca przy tym uwagę na szczególną rolę gospodarza – wynajmującego (ang. *host*), którego zadaniem jest zainicjowanie i utrzymywanie interakcji między poszczególnymi użytkownikami¹¹.

osoby samozatrudnione lub pracowników różnych przedsiębiorstw w celu wspólnego wykorzystania wyposażenia, a także wymiany wiedzy i doświadczeń”).

⁹ *Hot desking* – system organizacji pracy biurowej polegający na wykorzystaniu przez różnych pracowników, najczęściej tego samego przedsiębiorstwa, tych samych stanowisk i przestrzeni pracy w różnym czasie. W systemie tym pracownicy rezerwują stanowiska w zależności od planowanej na dany okres aktywności (praca indywidualna, konferencja, spotkanie z klientem etc.).

¹⁰ *Coffee shops* – potoczna nazwa pracy wykonywanej w kawiarni, obecnie praktykowana do wykonywania doraźnych czynności, przed okresem rozpowszechnienia przestrzeni coworkingowych popularna ze względu na możliwość spotkania w kilkuosobowym gronie. Jeśli tego typu spotkania przybierają regularną formę, na przykład odbywają się co tydzień lub co miesiąc – wówczas noszą nazwę *jellies*.

¹¹ Janet Merkel, na podstawie własnych doświadczeń, dzieli gospodarzy na dwie grupy: dostawców usług (ang. *service provider*) i wizjonerów (ang. *visionary*) (Merkel, 2015).

4. Organizacja współdzielonych przestrzeni pracy (coworkingowych)

We współdzielonych biurach do wypożyczenia na określony czas (godzinę, dzień) jest przestrzeń z biurkiem, fotelem, często też lampką biurkową. Niektóre z biur oferują wynajem na tak krótki czas również gabinetów, a wszystkie – dla organizacji większych spotkań – także salek konferencyjnych i szkoleniowych¹². Zazwyczaj jednak współpraca użytkownika z wynajmującym odbywa się na podstawie umowy dzierżawy podpisywanej na minimalny okres jednego miesiąca. W tym systemie wynajmowane są też mikrobiura¹³.

Wszyscy użytkownicy na jednakowych warunkach korzystają z przestrzeni i urządzeń wspólnych – sanitariatów, kuchni, jadalni, stref odpoczynku, a także tzw. budek telefonicznych¹⁴ – w zależności od oferty danego biura. W cenę wliczona jest naturalnie sieć wi-fi, a często również nielimitowany dostęp do kawy i herbaty.

W początkowej fazie rozwoju współdzielonych przestrzeni pracy ich twórcy dążyli do stworzenia samozatrudnionym i mikroprzedsiębiorcom atrakcyjnej alternatywy dla pracy w domu, przede wszystkim pod względem organizacyjnym¹⁵. Obecnie dla wielu osób ta forma pracy jest oczywistym wyborem. Jednocześnie znacznie wrosła liczba biur coworkingowych. Tym bardziej więc muszą konkurować ze sobą. Powiększa się zatem oferta usług i udogodnień oferowanych za dodatkową opłatą, na przykład: obsługa księgową, IT, pomoc prawna, doradztwo finansowe, tłumaczenia, opieka przedszkolna dla dzieci stałych użytkowników, a nawet pełna obsługa *concierge*. Niektóre z biur umożliwiają umieszczenie logo przedsiębiorstwa w holu budynku i/lub na stronie internetowej biura.

Ważnym atraktorem przyciągającym uwagę potencjalnych odbiorców jest również sposób aranżacji przestrzeni. Należy szczególnie podkreślić, że użytkownicy współdzielonych przestrzeni pracy w znacznej mierze reprezentują zawody, które nazwalibyśmy „kreatywnymi”¹⁶. Są to osoby raczej młode – około trzydziestoletnie¹⁷. Często decydują się na pracę

¹² W zależności od oferty, operatorzy biur coworkingowych oferują swoim użytkownikom pakiety, w ramach których określona liczba godzin użytkowania sal konferencyjnych jest wliczona w cenę wynajmu stanowiska. Dotyczy to najczęściej miesięcznych abonamentów. Po wykorzystaniu limitu użytkownicy współdzielonych przestrzeni pracy zazwyczaj mogą także liczyć na obniżoną (względem rynkowej – oferowanej osobom „z zewnątrz”) opłatę za wynajem sal.

¹³ Mikrobiura, przez niektórych operatorów nazywane także minibiurami lub biurami prywatnymi, to wydzielone z ogólnej przestrzeni pracy, zamykane pomieszczenia mieszczące zazwyczaj od dwóch do 10 osób, które chętnie wynajmowane są przez mikroprzedsiębiorstwa. Zapewniają większą prywatność i bezpieczeństwo sprzętu oraz przetwarzanych danych. Podobnie jak ogólne, otwarte przestrzenie pracy są umeblowane. Większe biura prywatne, przeznaczone dla czterech i więcej osób, przez niektórych wynajmujących nazywane są makrobiurami, dla odróżnienia ich od tych najmniejszych – dla maksymalnie czterech osób).

¹⁴ Budka telefoniczna – niewielkich rozmiarów pomieszczenie lub wolno stojący element wyposażenia biura przeznaczone dla jednej osoby. Wysoka izolacyjność akustyczna przegród takiego pomieszczenia/elementu pozwala na prowadzenie nawet poufnych rozmów telefonicznych. W otwartych przestrzeniach biurowych (także „klasycznych” biurach) używa się ich, aby rozmową nie przeszkadzać współpracownikom.

¹⁵ Wyniki ankiety portalu Deskmag z 2013 roku pokazały, że większość (58%) użytkowników współdzielonych przestrzeni pracy poprzednio pracowało w domu (Deskmag, 2017).

¹⁶ Przeprowadzone przez autorkę badania biur coworkingowych na terenie Krakowa pokazują, że w dużej większości użytkownikami są specjaliści z branży IT, a także architekci i projektanci (wnętrz, przedmiotów użytkowych, grafiki) oraz osoby zajmujące się sprzedażą i marketingiem.

¹⁷ Respondenci przygotowanej przez autorkę ankiety na temat biur coworkingowych w Krakowie w najszerszym zakresie oszacowali wiek użytkowników na 25–35 lat.

poza domem, by uniknąć monotonii. Oczekują więc interesującej, inspirującej przestrzeni. Dlatego współczesne biura współdzielone są projektowane w sposób indywidualny, z dużym naciskiem na różnicowanie oferowanych przestrzeni pracy, a także z wielką dbałością o architektoniczny detal. Obrazują to najlepiej prezentowane poniżej przykłady przestrzeni coworkingowych ze świata.

5. Przykłady biur coworkingowych z Europy Zachodniej i Stanów Zjednoczonych

5.1. Fosbury & Sons – Antwerpia, Belgia

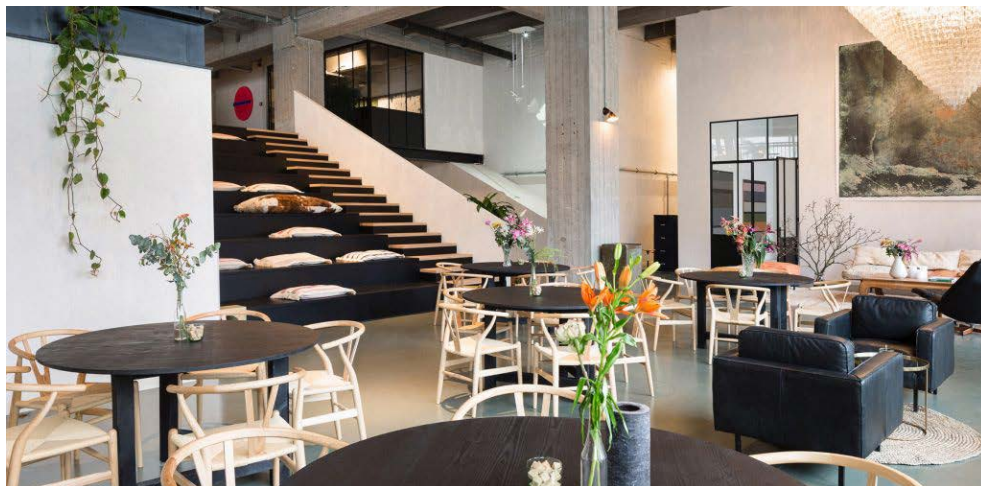
Otwarte w 2016 roku w Antwerpii nowe biuro marki Fosbury & Sons, profesjonalnego operatora wnętrz coworkingowych przeznaczonych dla zrzeszonych członków, jest doskonałym przykładem kreacji wnętrza współdzielonego biura w nowoczesny, odpowiadający na potrzeby jego użytkowników, sposób. Autorem projektu jest antweperskie biuro architektoniczne Going East (Aouf, 2016a).

Nowa siedziba została zaaranżowana w powstałym w 1959 roku modernistycznym budynku WATT autorstwa Léona Stynena. Zajmuje prestiżowe pierwsze piętro. Powierzchnia użytkowa biura została zwiększona do 3000 m² dzięki wprowadzeniu do wysokiego na ponad 6 m wnętrza antresoli, z zachowaniem jednak szerokiego otwarcia na pobliski Park Króla Alberta. Taki podział przestrzeni pozwolił też na większe zróżnicowanie wnętrza. W obrębie jednego biura zaprojektowano strefę wejściową, miejsca pracy (rysunek 1), spotkań (formalne i nieformalne, w tym amfiteatralne wnętrza), nauki (biblioteka), odpoczynku i regeneracji (lounge, bar i pomieszczenie na drzemkę) oraz rozrywki (rysunek 2).



Rysunek 1. Wnętrze współdzielonego biura Fosbury & Sons w Antwerpii – przykład stanowisk pracy
(Figure 1. The interior of shared Fosbury & Sons office in Antwerp—example of work stations)

Źródło: Fosbury & Sons Co-Work..., 2015.



Rysunek 2. Wnętrze współdzielonego biura Fosbury & Sons w Antwerpii – bar i miejsce spotkań
(Figure 2. The interior of shared Fosbury & Sons office in Antwerp—bar and meeting space)

Źródło: Fosbury & Sons Co-Work..., 2015.

Jeśli chodzi o materiały wykończeniowe i elementy wyposażenia wnętrz, architekci zdecydowali się na mocne kontrasty. Surowy beton odsłoniętej konstrukcji zestawili z lakierowaną na czarno, ascetyczną blachą. Jednocześnie wprowadzili do wnętrza dużą ilość zieleni, a także indywidualnie projektowane wyposażenie, w tym drewniane krzesła i stoły oraz miękkie sofy, które nadają klimat domowego wnętrza (rysunek 3).



Rysunek 3. Wnętrze współdzielonego biura Fosbury & Sons w Antwerpii – widok przestrzeni wspólnej zaprojektowanej z wykorzystaniem dużej ilości zieleni i indywidualnie zaprojektowanych mebli
(Figure 3. The interior of shared Fosbury & Sons office in Antwerp—example of work stations, bar and meeting space, view of common space designed with the use of a lot of greenery and custom-made furniture)

Źródło: Fosbury & Sons Co-Work..., 2015.

Podobnie bogata jak sama aranżacja jest oferta Fosbury & Sons, obejmująca profesjonalną obsługę klientów, a dodatkowo organizację wykładów branżowych i wydarzeń rozrywkowych. Zatem zarówno fizyczna przestrzeń, jak i działania organizacyjne operatora wpływają stymulująco na użytkowników przestrzeni coworkingowej. Wzmagają integrację członków i pomagają zachować zdrową równowagę między sferą zawodową i prywatną.

5.2. Interchange Atrium – Camden, Londyn, Wielka Brytania

Współdzielone przestrzenie pracy, z których korzystają najczęściej przedstawiciele branży kreatywnej, same powinny być perfekcyjnie zaprojektowane i wyposażone, czego dowodem jest najnowsza, trzecia siedziba sieci Interchange, działającej w obrębie dzielnicy Camden w Londynie.

Biuro Interchange Atrium, o którym mowa, powstało w 2016 roku na terenie Camden Market, a więc w samym sercu tętniącej życiem, multikulturowej dzielnicy. Kompleks o łącznej powierzchni prawie 8000 m² (84 000 ft²), obejmujący mikrobiura i strefę *hotdeskingu*, gdzie zlokalizowano łącznie około 600 stanowisk pracy, a także laboratorium innowacji, siłownię i własną restaurację, został zaprojektowany przez biuro architektoniczne Barr Gazetas.

Budynek otwiera się do wewnętrznego, doświetlonego świetlikiem pasażu – atrium, od którego wzięł swoją nazwę (rysunek 4). Jest to zarówno przestrzeń komunikacji, jak i miejsce spotkań użytkowników biura podczas codziennego użytkowania oraz w czasie organizowanych okresowo wydarzeń. Dla spotkań i rozmów zaprojektowano też liczne zadaszone tarasy. Wizytówką miejsca jest przede wszystkim jego wyposażenie. Wykorzystano bowiem oprawy oświetleniowe i meble słynnego projektanta Toma Dixona, które nadają wnętrzu świeży, nowoczesny wygląd, zwłaszcza w zestawieniu z wewnętrznymi, pionowymi ogrodami zaproponowanymi przez architektów (rysunek 5).



Rysunek 4. Biuro Interchange Atrium w Londynie – wewnętrzny pasaż, atrium
(Figure 4. Interchange's Atrium office in London—internal mall, atrium)



Rysunek 5. Biuro Interchange Atrium w Londynie – przykład wyposażenia przestrzeni pracy
(*Figure 5. Interchange's Atrium office in London—example of work space equipment*)

Źródło: Aouf, 2016b.

5.3. TREExOFFICE – Londyn, Wielka Brytania

Współdzielone biura często są także niekonwencjonalne, niepowtarzalne w wyrazie, zwłaszcza jeśli powstają według pomysłu i na potrzeby artystów i projektantów. Takie jest eksperymentalne biuro TREExOFFICE. Powstało w parku Hoxton, w dzielnicy Shoreditch, w czerwcu 2015 roku, jako pawilon ekspozycyjny na londyński festiwal architektury (London Festival of Architecture). Jak podkreślają jego twórcy, biura architektoniczne: Tate Harmer i Gensler oraz artyści: Natalie Jeremijenko i Shuster + Moseley, koncepcja ta może z powodzeniem zostać wykorzystana w innych częściach miasta i świata.

Ten niewielki pawilon, mogący pomieścić do ośmiu pracowników, został wybudowany dookoła pnia drzewa i uniesiony na wspornikach, niemal bez ingerencji w środowisko naturalne. Dach i fasadę wykonano z ruchomych płyt poliwęglanowych. Zapewniają one dobrą izolacyjność termiczną, a jednocześnie pozwalają, zwłaszcza uchylone, na wgląd do otaczającego parku. Jest to nowe podejście do pracy w mieście oraz nowy pomysł na wykorzystanie zielonych fragmentów miast (rysunki 6 i 7).



Rysunek 6. TREExOFFICE w Londynie – widok z zewnątrz
(Figure 6. TREExOFFICE in London—view from the outsider)

Źródło: Mairs, 2015.



Rysunek 7. TREExOFFICE w Londynie – wnętrze
(Figure 7. TREExOFFICE in London—the interior)

Źródło: Mairs, 2015.

5.4. Second Home – Lizbona, Portugalia

Połączenie miejsc pracy współdzielonej z dużą ilością naturalnej zieleni proponują także architekci José Selgas i Lucía Cano w projekcie biura Second Home w Lizbonie. Na potrzeby biura coworkingowego zaadaptowano część starej hali targowej. W pozostałej nadal działa lokalny targ. Fragment budynku poddany przebudowie ma plan litery L. Architekci wykorzystali to, wyraźnie oddzielając strefę pracy od przestrzeni rekreacji (rysunek 8).



Rysunek 8. Biuro Second Home w Lizbonie – część rekreacyjna
(*Figure 8. Second Home office in Lisbon—recreational section*)

Źródło: Mairs, 2017.



Rysunek 9. Biuro Second Home w Lizbonie – część przeznaczona do pracy
(*Figure 9. Second Home office in Lisbon—section for work*)

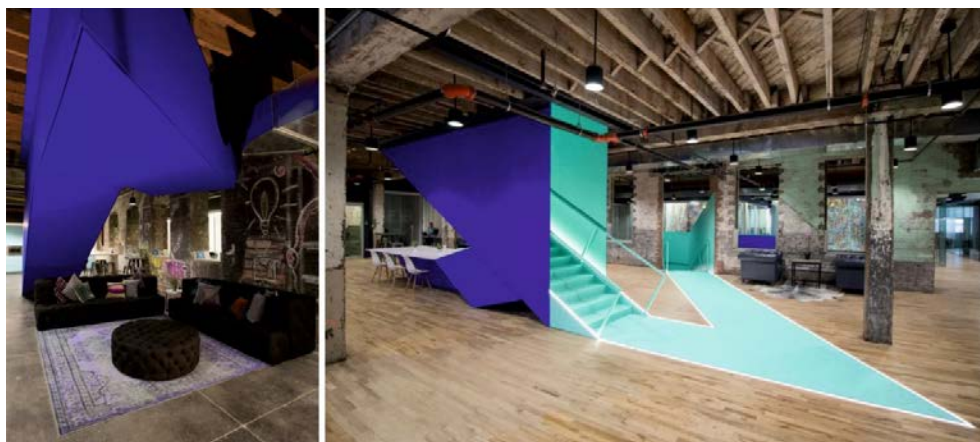
Źródło: Mairs, 2017.

Skrzydło przeznaczone do pracy zostało zaaranżowane przy użyciu najprostszych środków. Na zielono, żółto i niebiesko pomalowano stalową konstrukcję hali. We wnętrzu ustawiono długie na blisko 70 m stoły, o szerokich blatach i kształcie serpentyn. Na stołach postawiono około 1000 donic z roślinnością (rysunek 9). Ukryte w meandrach stołów stanowiska pracy, łącznie około 250, są mało zauważalne w tej wypełnionej zielenią hali. Daje to prawdziwie intymną przestrzeń do pracy.

5.5. Brooklyn, Nowy Jork, USA

Na potrzeby współdzielonych przestrzeni pracy chętnie adaptowane są istniejące, opuszczone budynki przemysłowe. Pozwala to stosunkowo niewielkim kosztem uzyskać nie-małe powierzchnie w dobrych lokalizacjach. Przetwarzanie starej tkanki miejskiej doskonale wpisuje się również w ideę zrównoważonego rozwoju, bliską klasie intelektualnej wszystkich krajów wysoko rozwiniętych. Wydaje się także, że estetyka surowego betonu skonstrastowana z nowoczesnymi elementami wyposażenia jest obecnie szczególnie popularna, zwłaszcza wśród przedstawicieli tzw. branży kreatywnej.

Przykładem takiej adaptacji jest przestrzeń coworkingowa otwarta w 2016 roku w dzielnicy Gowanus, na nowojorskim Brooklynie, w rejonie, który w ciągu ostatnich kilku lat stał się bardzo popularny wśród artystów. W niszczonej fabryce o powierzchni 4330 m² biuro architektoniczne Lesser Architecture stworzyło tętniącą kolorami przestrzeń pracy dla projektantów, artystów, organizacji *non profit* i start-upów. Łącznie zaprojektowano ponad 500 miejsc pracy w przestrzeniach otwartych i wydzielonych mikrobiurach. Wśród przestrzeni wspólnych znalazły się między innymi: przestronny hol, kuchnia z częścią jadalnianą, strefa lounge i taras na dachu.



Rysunek 10. Współdzielona przestrzeń pracy na nowojorskim Brooklynie: po lewej widok centralnej klatki schodowej, po prawej – miejsce spotkań
(Figure 10. Shared work space in Brooklyn, New York—on the left view of staircase, on the right meeting space)

Źródło: McKnight, 2016.

Projektanci zdecydowali się na zachowanie naturalnej surowości budynku. Odsłonięto oryginalną, żelbetową konstrukcję oraz ceglane fragmenty ścian. Do centrum istniejącej i nieco zniszczonej skorupy budynku wprowadzono ostrokrośną, jaskrawo kolorową bryłę klatki schodowej (rysunek 10). Element ten, niepowtarzalny w wyrazie, łączy wszystkie kondygnacje, a na każdej z nich ma swoją kontynuację – bądź to w postaci malowanego ciągu komunikacyjnego, bądź przestrzennego elementu wyposażenia wnętrza (na przykład wspólnego stołu). Wokół rozrzeźbionej klatki schodowej koncentrują się przestrzenie wspólne, a dalej, przy elewacji – klasyczne stanowiska pracy (rysunek 11).



Rysunek 11. Współdzielona przestrzeń pracy na nowojorskim Brooklynie – widok centralnej klatki schodowej, w głębi klasyczne stanowiska pracy

(Figure 11. Shared work space in Brooklyn, New York—view of central staircase, at the back classic work stations)

Źródło: McKnight, 2016.

6. Coworking w Polsce

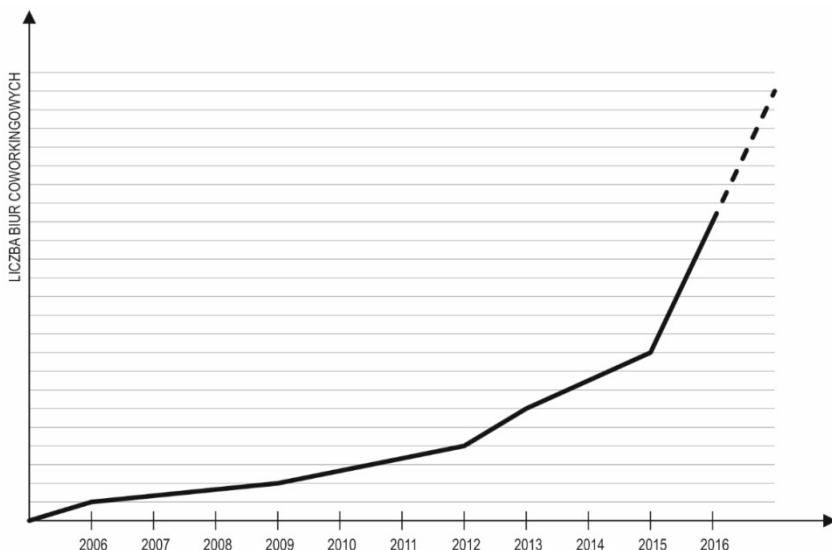
6.1. Dane ogólne

Rozwój współdzielonych przestrzeni pracy w Polsce zostanie omówiony na przykładzie Krakowa, będącego obecnie drugim co wielkości miastem w Polsce, a jednocześnie największym spośród regionalnych rynków biurowych. Dla porównania i weryfikacji omawianych tendencji zostaną przywołane wartości statystyczne dla biur coworkingowych w Warszawie, bezsprzecznie największego ośrodka w kraju. Materiał badawczy został zebrany w okresie od stycznia do marca 2017 roku. Zawiera dane dostępne na stronach internetowych poszczególnych operatorów oraz zebrane podczas ankiety internetowej i przeprowadzanej osobiście w trakcie wizyt w jednostkach.

Na początku 2017 roku w Krakowie działały 22 współdzielone biura, przy czym jedno z nich dostępne było jedynie dla klientów konkretnego banku, więc jako nieogólnodostępne zostało wyłączone z dalszego zestawienia. W tym samym czasie w Warszawie funkcjonowało 39 tego typu biur, a więc ich bezwzględna liczba była o około 86% wyższa¹⁸. Uwzględniając jednak liczbę mieszkańców poszczególnych miast, widać, że zagęszczenie biur co-

¹⁸ Wartości podane na podstawie badania internetowego przeprowadzonego w styczniu 2017 roku, bazującego na założeniu, że oferta biur coworkingowych skierowana do osób młodych, wykonujących wolne, kreatywne zawody musi znaleźć się w sieci Internet.

workingowych w Krakowie jest większe¹⁹. Jedno biuro przypada tu na około 35 tysięcy mieszkańców, podczas gdy w stolicy na około 45 tysięcy mieszkańców.



Rysunek 12. Wzrost liczby biur coworkingowych w Krakowie w latach 2006–2016 i prognoza na rok 2017
(Figure 12. Growth of number of coworking offices in Cracow in the years 2006–2016 and forecast for the year 2017)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych z lutego 2017 roku.

Rysunek 12 pokazuje tempo wzrostu liczby współdzielonych biur w Krakowie. Widać wyraźnie, że przełomowe były lata 2012 i 2013, kiedy to powstała jedna czwarta spośród wszystkich uwzględnionych w zestawieniu biur. Największy wzrost odnotowano jednak w ostatnich latach – w roku 2015 i przede wszystkim 2016. Jednocześnie z wyników przeprowadzonej ankiety wynika, że nawet najnowsze biura coworkingowe, powstałe w ubiegłym roku, mają obłożenie na poziomie 75% i planują dalszy rozwój. Można zatem prognozować, że tempo wzrostu liczby współdzielonych przestrzeni pracy przynajmniej utrzyma się, co oznaczałoby, że na koniec 2017 roku powinno być w Krakowie już około 30 takich jednostek.

Średnia cena najmu stanowiska pracy na okres jednego miesiąca wynosiła w Krakowie 435 zł brutto. Za tę samą usługę w Warszawie należało zapłacić przeciętnie o około 17% więcej, tj. 508 zł brutto²⁰. W relacji do przeciętnych zarobków mieszkańców tych dwóch miast,

¹⁹ Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, aktualnych na dzień 30.06.2016, liczba ludności w Krakowie wynosi 762 400, a w Warszawie 1 748 916 osób. Zważywszy jednak, że oba te miasta są prężnymi ośrodkami akademickimi (liczba studentów samego Uniwersytetu Jagiellońskiego w roku akademickim 2016/2017 to 43,4 tys. osób, a Uniwersytetu Warszawskiego – 51,2 tys.) i rynkami pracy, faktyczne dane uwzględniające osoby mieszkające, studiuje i pracujące będą znacznie wyższe.

²⁰ Poszczególni operatorzy oferują swoim klientom najem stanowisk na różnych zasadach: na godziny, dni oraz w abonamentach obejmujących konkretną liczbę dni w miesiącu. W zależności od biura można wynająć także mikrobiuro, dedykowane biurko, dodatkową zamykaną szafkę, pakiet kilku godzin sali konferen-

koszty te są niemal jednakowe²¹. W Krakowie na opłatę stanowiska pracy w przestrzeni współdzielonej należy przeznaczyć około 9,3% miesięcznego wynagrodzenia, a w Warszawie – 9,2%. Stolica oferuje jednak szerszy wybór. Najtańsze stanowisko w obu miastach można wynająć za kwotę 349 zł brutto miesięcznie, co dla zamożniejszych warszawiaków stanowi lepszą ofertę, najdroższe – odpowiednio za 600 zł brutto w Krakowie i 900 zł brutto w Warszawie.

6.2. Użytkownicy biur coworkingowych

Badanie krakowskich biur coworkingowych pozwoliło scharakteryzować ich modelowego użytkownika. Są to głównie osoby młode, około 30. roku życia, które zdecydowały się na współdzielenie przestrzeni biurowej, aby uniknąć pracy w domu i jednocześnie zoptymalizować koszty eksploatacji biura. Pracę w tym systemie rozpoczęły od dwóch miesięcy do pięciu lat wcześniej. Żadna z ankietowanych osób nie potrafiła określić, jak długo jeszcze zamierza korzystać z przestrzeni coworkingowych. Może to świadczyć o ich zadowoleniu z wybranego modelu pracy. Wśród profitów, jakie dają im przestrzenie coworkingowe, wymieniają głównie możliwość wyjścia z domu i pracy razem z innymi osobami oraz nawiązywanie kontaktów. Wśród wad wskazują na hałas w otwartych przestrzeniach i wynikające z tego problemy z koncentracją oraz potencjalne zagrożenie prywatności, przykładowo podczas rozmów telefonicznych.

Brak długofalowego planowania można traktować jednak również jako cechę charakterystyczną dla wolnych zawodów, które te osoby reprezentują. W zdecydowanej większości są to przedstawiciele branży IT: programiści i informatycy, pracownicy związani z handlem i marketingiem, a także projektanci, architekci, graficy, fotografowie, specjaliści social mediów i inni.

Operatorzy współdzielonych przestrzeni wskazują na zdecydowaną przewagę mężczyzn wśród ich najemców. Na pytanie o dominującą płeć aż 60% odpowiedziało, że są to mężczyźni, a kolejne 33%, że biuro użytkowane jest w równym stopniu przez kobiety i mężczyzn.

6.3. Lokalizacja w strukturach urbanistycznych

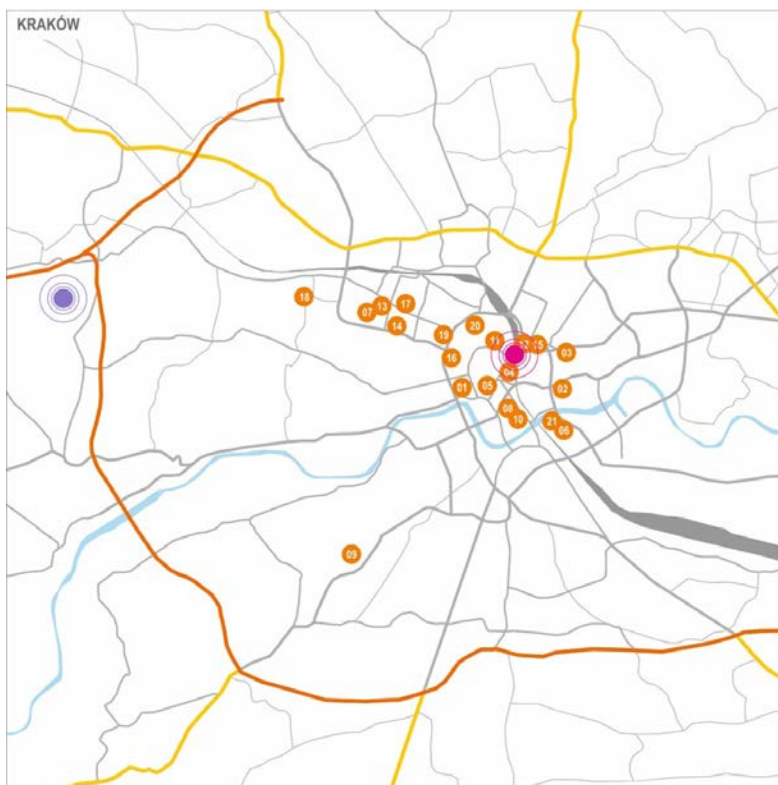
W Krakowie obserwuje się wyraźną tendencję do lokowania współdzielonych przestrzeni pracy w ścisłym centrum miasta lub jego bezpośrednim sąsiedztwie. Pięć spośród 21 biur znajduje się na Starym Mieście, a w przyległych dzielnicach – na Kleparzu i Kazimierzu – po dwa kolejne. Niedaleko, bo na Krowodrzy i w Bronowicach, funkcjonuje łącznie siedem tego typu obiektów. Pewnym zainteresowaniem cieszą się także leżące na południowy wschód od centrum Grzegórzki, gdzie otwarto dwa duże biura coworkingowe, oraz położona już po drugiej stronie Wisły, gwałtownie rozwijająca się w ostatnich latach, modna dzielnica Zabłocie. Działają tam dwie przestrzenie pracy współdzielonej. Najbardziej oddalone

cyjnej itp. Dla rzetelnego porównania cen ofert każdorazowo przyjęto zatem cenę wynajmu pojedynczego biurka na okres jednego miesiąca.

²¹ Według danych Głównego Urzędu Statystycznego przeciętne wynagrodzenie mieszkańca Krakowa wynosiło w styczniu 2017 roku 4661,77 zł brutto (US w Krakowie, 2017). W tym samym czasie statystyczny mieszkaniec Warszawy zarabiał o 18,5% więcej – 5528,78 zł brutto (US w Warszawie, 2017).

od centrum miasta jest biuro coworkingowe funkcjonujące w ramach Małopolskiego Parku Technologii Informatycznych²². Znajduje się na obrzeżach dzielnicy Podgórze. Lokalizację biur coworkingowych na mapie Krakowa pokazano na rysunku 13.

Grafika wyraźnie wskazuje, że w rejonach peryferyjnych tego typu obiekty w Krakowie w ogóle nie powstają. Wytłumaczeniem jest dobra dostępność centralnych lokalizacji, także komunikacją zbiorową, oraz oferta w postaci prestiżowego adresu, jaki oferują.



01 – Biórco, 02 – Biznes Lab, 03 – Business Link, 04 – Cluster Cowork, 05 – Cluster Cowork, 06 – Colab, 07 – Creative Coworking, 08 – iTechcloud coworking, 09 – Małopolski Park Technologii Informatycznych, 10 – Milk, 11 – Office & Cowork Centre, 12 – Office & Cowork Centre, 13 – Office & Cowork Centre, 14 – OffOffice, 15 – Point Office, 16 – Pracownia, 17 – Rise, 18 – Rise, 19 – Studio Kreatywnej Współpracy, 20 – Twój StartUp, 21 – Wytwórnia

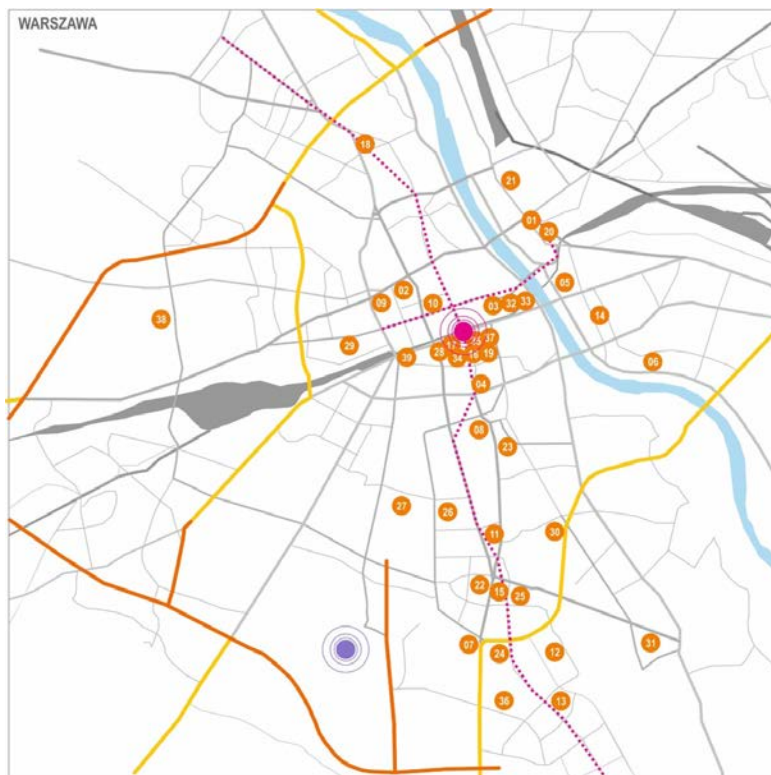
Rysunek 13. Lokalizacja współdzielonych przestrzeni pracy w Krakowie (stan na styczeń 2017 r.)

(Figure 13. Localisation of shared work spacer in Cracow [as in January 2017])

Źródło: opracowanie własne na podstawie google.com/maps.

²² Małopolski Park Technologii Informatycznych to działający w ramach Krakowskiego Parku Technologicznego obiekt oferujący przestrzeń biurową wraz z zapleczem niezbędnym do rozwoju start-upów z branży IT – laboratoria multimedialne, showroom, data center.

Odmienne rzeź przedstawia się w Warszawie. Wielkość miasta utrudnia przemieszczanie się i mieszkańcy zaczynają szukać biur w pobliżu miejsca zamieszkania. Stąd znacznie większe niż w Krakowie rozproszenie biur coworkingowych na planie miasta, co pokazuje rysunek 14.



01 – Art Cluster, 02 – Biurco, 03 – Business Lab Nowy Świat, 04 – Business Link, 05 – Business Link, 06 – Busy Bee, 07 – Catalina Office Center, 08 – Central Warsaw Coworking, 09 – Centrum Biznesowe Ogrodowa 58, 10 – City Office Twarda 18, 11 – Clockwork, 12 – Clockwork, 13 – Colorful Work, 14 – Cont Pracy, 15 – CoPoint, 16 – CoWork, 17 – Cowork Centralny, 18 – Cowork One, 19 – Coworking Warsaw, 20 – Creative Hub Targowa, 21 – Fantastic Studio, 22 – Hub Kolektyw, 23 – Humańska 8, 24 – iDid Inoffice & Cowork, 25 – Inspiration Space, 26 – Noa Cowork, 27 – Noa Cowork, 28 – Nobel, 29 – Nobel, 30 – Nobel, 31 – Nobel, 32 – praCOwnia, 33 – Rise, 34 – SoBusy, 35 – SoBusy, 36 – Strefa Pracy, 37 – Twój StartUp, 38 – Twój StartUp, 39 – Twój StartUp

Rysunek 14. Lokalizacja współdzielonych przestrzeni pracy w Warszawie (stan na styczeń 2017 r.)
(Figure 14. Localisation of shared work spacer in Warsaw [as in January 2017])

Źródło: opracowanie własne na podstawie google.com/maps.

Najczęściej biura coworkingowe w Warszawie powstają w dzielnicach centralnych. W Centrum, Mirowie, Śródmieściu, na Powiślu i Starym Mieście znajduje się najwięcej, bo łącznie aż 15 spośród 39 tego typu jednostek (38%). Grafika pokazuje jednak znacznie większe niż w przypadku Krakowa rozproszenie współdzielonych przestrzeni pracy na planie

miasta. W olbrzymim mieście, jakim jest Warszawa, natężenie ruchu i problemy komunikacyjne z tym związane skłaniają samozatrudnionych do szukania biur coworkingowych w pobliżu miejsca zamieszkania lub stosunkowo łatwo dostępnej lokalizacji. Charakterystyczne jest, że większość spośród tych obiektów znajduje się w niedalekiej odległości od linii metra, będącego w każdej metropolii jedynym niezawodnym środkiem transportu. Dlatego znaczna część (10, tj. 26%) stołecznych biur coworkingowych została otwarta w dzielnicach położonych na południe od centrum – w Wierzbnie, na Służewiu, Służewcu i Ursynowie. Obserwuje się także rozwój przestrzeni coworkingowych po drugiej stronie Wisły – łącznie na Pradze i Saskiej Kępie działa już sześć jednostek, co w ogólnym zestawieniu daje wynik 15%.

6.4. Charakterystyka współdzielonych przestrzeni pracy w Polsce

Przewaga centralnie położonych biur coworkingowych w Krakowie, mieście o gęstej historycznej tkance śródmiejskiej, sugeruje, że nie znajdują się one w dedykowanych tej funkcji budynkach. Faktycznie, zdecydowana większość, bo aż 11 spośród 21 wszystkich biur (52%), została zaaranżowana w zaadaptowanych na ten cel mieszkaniach, najczęściej w kamienicach, a kolejne – w lokalu użytkowym, także w historycznym wielorodzinnym budynku mieszkalnym. W większej odległości od centrum miasta – na Krowodrzy i w Bronowicach oraz na Grzegórkach i Zabłociu – sytuacja jest już inna. Łącznie pięć biur (24%) wykorzystuje powierzchnie budynków biurowych lub biurowo-usługowych, a trzy kolejne (14%) zajmują w całości obiekty przystosowane do tej funkcji. Na potrzeby jednego z biur został zaadaptowany dom jednorodzinny.

Podobnie rzecz ma się w Warszawie. Piętnaście spośród 39 (38%) stołecznych biur coworkingowych funkcjonuje w zaadaptowanych do tej funkcji mieszkaniach, kolejnych siedem (18%) zajmuje budynki powstałe oryginalnie jako domy jednorodzinne, a dwa (5%) zostały zaaranżowane w lokalach usługowych w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych. Podobny jak w Krakowie odsetek – 25% (10 jednostek) – dysponuje powierzchniami w budynkach biurowych lub biurowo-usługowych.

Różnice między lokalami adaptowanymi na potrzeby współdzielonych przestrzeni pracy przekładają się bezpośrednio na zróżnicowanie ich wielkości. W Krakowie wynosi ona średnio 454 m², wahając się od 40 do 2000 m². W ramach tej uśrednionej przestrzeni operatorzy oferują użytkownikom przeciętnie 38 stanowisk pracy do wynajęcia, przy czym najmniejsze krakowskie biuro ma ich jedynie pięć, a największe – 150²³.

²³ Porównanie wielkości biur coworkingowych następuje pewnych trudności, zazwyczaj bowiem, jak zostało to omówione we wprowadzeniu, w ramach jednostki użytkownikom oferowane są zarówno miejsca pracy indywidualnej w otwartej przestrzeni, jak i prywatne mikrobiura, przy czym proporcje tych przestrzeni także się różnią. Podane wartości (zarówno powierzchnia, jak i liczba stanowisk) obejmują łącznie wszystkie te przestrzenie, przy czym pod uwagę wzięto wyłącznie te biura, które mają w swojej ofercie typowe przestrzenie otwarte ze stanowiskami na wynajem.

7. Przykłady biur coworkingowych z Krakowa

7.1. BiznesLab

BiznesLab, otwarte jesienią 2016 roku, to zarazem najmłodsze i największe biuro coworkingowe w Krakowie. Zostało zaaranżowane w budynku biurowym użytkowanym wcześniej przez firmę Lobos, która przenosząc się do większej siedziby, pozostawiła do adaptacji administracyjne piętro budynku w doskonałej, centralnej lokalizacji, tuż przy rondzie Grzegorzeckim.

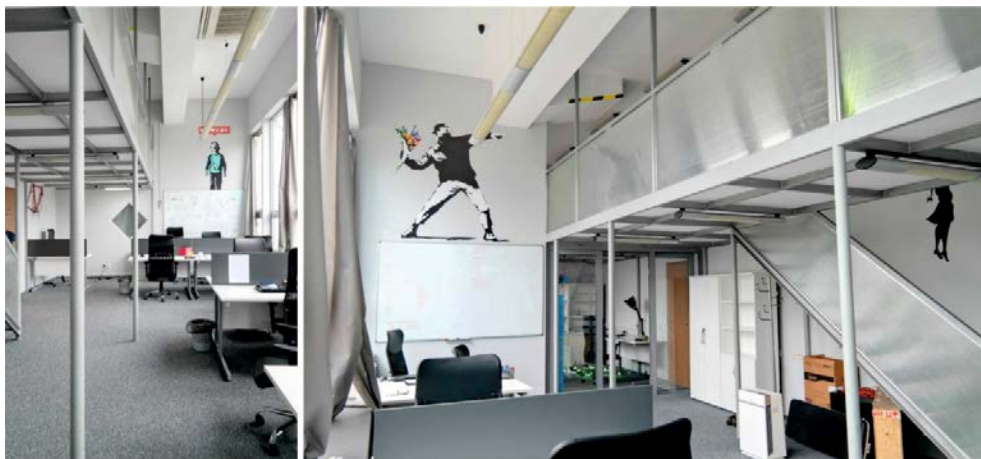
Na powierzchni 2000 m² zaaranżowano hol wejściowy z recepcją, wspólne pomieszczenia pracy, w obrębie których znajdują się także częściowo wydzielone stanowiska (rysunek 15) i strefy odpoczynku, prywatne mikrobiura (rysunek 16) oraz różnego typu pomieszczenia narad (rysunek 17).

Pod względem estetyki wnętrza BiznesLabu utrzymane są w stonowanej, wręcz klasycznej stylistyce. Indywidualnego charakteru nadają im pop-artowe, nawiązujące do twórczości słynnego londyńskiego artysty Banksy'ego, grafiki ścienne, spójne z logo przedsiębiorstwa, malowane przede wszystkim w częściach przeznaczonych do relaksu i nieformalnych spotkań, a także jaskrawo kolorowe elementy wyposażenia – oprawy oświetleniowe, fotele i szczególnie popularne ostatnio puffy. Aranżacja wnętrza jest wspólnym dziełem pracowników biura.



Rysunek 15. Wnętrze biur BiznesLab – wspólne pomieszczenie przeznaczone do pracy
(fot. z lewej Anna Taczalska, fot. z prawej BiznesLab)

(Figure 15. Interior of BiznesLab office—common work space [photo on the left by Anna Taczalska, photo on the right by BiznesLab])



Rysunek 16. Wnętrze biur BiznesLab – prywatne mikrobiuro (fot. BiznesLab)
 (Figure 16. Interior of BiznesLab office—private micro office [photo by BiznesLab])



Rysunek 17. Wnętrze biur BiznesLab – sala konferencyjna i pomieszczenie spotkań
 (fot. Anna Taczalska)
 (Figure 17. Interior of BiznesLab office—conference room and meeting room
 [photo by Anna Taczalska])

7.2. Business Link

Business Link to działająca od pięciu lat ogólnopolska sieć biur coworkingowych. W tej chwili dysponuje 12 biurami w dziewięciu miastach (Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Toruń, Katowice, Szczecin, Poznań, Łódź). W Krakowie swoją siedzibę, także od

2012 roku, ma w budynku biurowym Meduza, znajdującym się w bliskiej odległości od ronda Mogińskiego. Swoim użytkownikom zapewnia zatem pracę w dogodnej, dobrze skomunikowanej z pozostałymi częściami miasta lokalizacji, w profesjonalnej, dedykowanej pracy biurowej przestrzeni.

Krakowski Business Link, zajmując jedną kondygnację biurowca Meduza, dysponuje powierzchnią około 500 m². Gości wita recepcja z miejscem oczekiwania, zaprojektowana w ustandaryzowany dla wszystkich lokalizacji sposób (rysunek 18). W ramach pozostałej przestrzeni zaaranżowano dwa otwarte pomieszczenia z biurkami na wynajem, częściowo wydzielone biurka prywatne, mikrobiura i salę konferencyjną, przeszkloną, jedynie izolowaną akustycznie (rysunek 19).

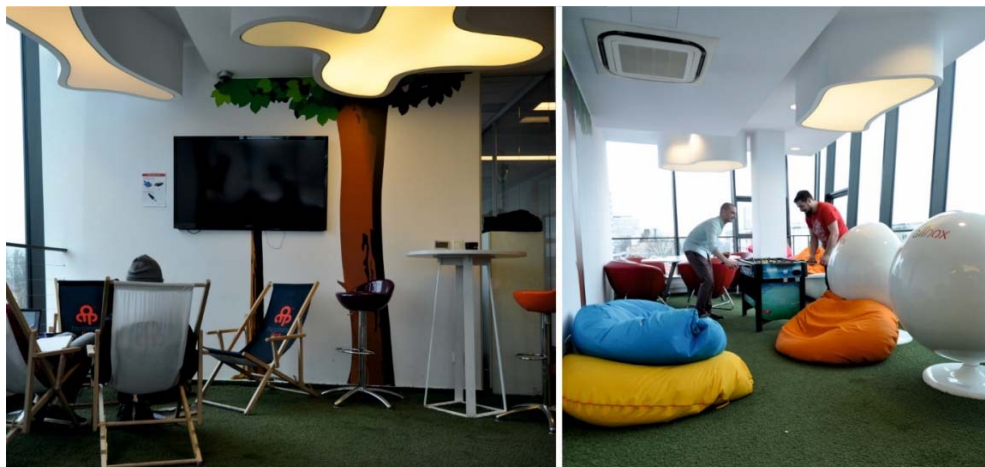
Z myślą o potrzebach młodych użytkowników przygotowano także stosunkowo dużą, kilkudziesięciometrową przestrzeń rekreacji, oddzieloną od pozostałych stref. To zarówno punkt spotkań przy kawie, z widokiem na panoramę miasta, jak również quasi-sportowych rywalizacji. Strefa relaksu, dzięki zastosowanej kolorystyce i wyposażeniu kojarzącemu się bardziej z klubem lub wręcz plażą, stanowi swego rodzaju oazę w klasycznej, stonowanej, biurowej przestrzeni pracy (rysunek 20).



Rysunek 18. Business Link Kraków – recepcja przy wejściu do biura (fot. Anna Taczalska)
(Figure 18. Business Link Cracow—reception at the office entrance
[photo by Anna Taczalska])



Rysunek 19. Business Link Kraków – pomieszczenie wspólnej pracy (fot. Anna Taczalska)
 (Figure 19. Business Link Cracow—shared work space [photo by Anna Taczalska])



Rysunek 20. Business Link Kraków – strefa relaksu (fot. Anna Taczalska)
 (Figure 20. Business Link Cracow—relaxation zone [photo by Anna Taczalska])

7.3. Offoffice

Offoffice działa od 2016 roku w interesującym, wynajętym budynku-pawilonie, znajdującym się na skraju niewielkiego skwerku, choć wciąż w śródmiejskiej zabudowie. Wielką zaletą tej lokalizacji jest spokój i możliwość pracy w otoczeniu zieleni, zwłaszcza że do obiektu należy także czynny latem ogródek (rysunek 21).



Rysunek 21. Offoffice – widok z zewnątrz (fot. Anna Taczalska)
(Figure 21. Offoffice—view from the outside [photo by Anna Taczalska])

Budynek jest niewielki. Trzy kondygnacje zajmują łącznie około 200 m². Kondygnację podziemną przeznaczono na strefę socjalną, z aneksem kuchennym i miejscem odpoczynku, oraz salę konferencyjną (rysunek 22). Na parterze znajdują się wydzielone biura prywatne i punkt kawowy. Na piętrze, mającym wyjście na taras, do którego prowadzą także niezależne schody, zlokalizowano otwarte pomieszczenie wspólnej pracy.



Rysunek 22. Offoffice – strefa relaksu i sala konferencyjna w piwnicy (fot. Anna Taczalska)
(Figure 22. Offoffice—relaxation zone and conference room in the basement [photo by Anna Taczalska])

Wnętrza na potrzeby biura coworkingowego zaadaptowało biuro architektoniczne Orange Studio. Utrzymane są w konsekwentnej stylistyce, opierającej się na podstawowych kolorach: bieli, czerni i czerwieni, stosowanych w poszczególnych strefach w różnych proporcjach. W użyciu są także silne geometryczne wzory (rysunek 23). Sporym mankamentem samego budynku jest jego otwarcie wyłącznie w jednym kierunku. Z tego powodu wnętrza, które zapewne projektowane były z innym niż obecne przeznaczeniem, mimo bardzo niewielkich powierzchni w stosunku do długości elewacji, są słabo oświetlone światłem dziennym. Wrażenie półmroku potęguje niestety dość ciemna kolorystyka zaproponowana przez projektantów wnętrz, prawdopodobnie w nawiązaniu do logo Offoffice.



Rysunek 23. Offoffice – współdzielona przestrzeń pracy biurowej (fot. Anna Taczalska)
 (Figure 23. Offoffice—shared office work space [photo by Anna Taczalska])

7.4. Wytwórnia

Wytwórnia jest biurem coworkingowym, a zarazem warsztatem – niepowtarzalnym, przynajmniej w skali Krakowa. Została założona w 2013 roku przez grupę znajomych – artystów i projektantów, jako wspólne miejsce do pracy zarówno projektowej, jak i rzemieślniczej. Obiekt o powierzchni około 350 m² zlokalizowany jest w poprzemysłowym budynku na krakowskim Zabłociu, praktycznie w całości zaadaptowanym na potrzeby biurowe przez architektów, grafików, projektantów mebli i odzieży, a więc osoby z branży kreatywnej, których odrapane, lecz przestronne wnętrza nie zniechęciły, a wręcz – prawdopodobnie także niskim kosztem najmu – przyciągnęły.

W Wytwórni spotykają się architekci, projektanci wnętrz, ceramiki i przedmiotów użytkowych, fotograficy, graficy, osoby zajmujące się renowacją obrazów i inni. Mają do dyspo-

zycji klasyczne stanowiska pracy, duży stół konferencyjny, aneks kuchenny i miejsce odpoczynku – wszystko w jednej, otwartej przestrzeni (rysunek 24). W drugim pomieszczeniu, oddzielnym szklanymi, akustycznymi drzwiami, znajduje się warsztat (rysunek 25).

Użytkowników tej przestrzeni można podzielić na dwie grupy: stałych użytkowników, wykonujących na miejscu swoje zawodowe zadania, i pasjonatów, amatorów korzystających głównie z warsztatu w godzinach popołudniowych, w ramach swojego wolnego czasu.

Wnętrza Wytwórni, w porównaniu z innymi biurami coworkingowymi, są dość surowe. Pozostawiono odkrytą żelbetonową, ramową konstrukcję budynku, spomiędzy której zwisają pamiętające czasy minionego ustroju lampy świetlówkowe. Na posadzce wciąż leży wytarty, oryginalny parkiet. Wyposażenie stanowi zbieranina mebli pochodzących z różnych czasów i miejsc. Wystrój wnętrz jest zatem daleki od minimalizmu dominującego w klasycznych biurach. Brakuje tu także miejsca do prywatnych spotkań ze współpracownikami czy klientami. Zresztą otoczenie samego budynku również wydaje się niezbyt reprezentacyjne. Zdaje się jednak, że użytkownicy tej coworkingowej przestrzeni czują się w niej naprawdę dobrze i bezpiecznie, bo biurka wprost uginają się od własnego sprzętu (komputery stacjonarne, monitory i inny sprzęt) oraz materiałów, co jest niespotykane w innych współdzielonych przestrzeniach pracy, przynajmniej w Krakowie. Wygląda na to, że udało im się stworzyć biuro coworkingowe w pełnym tego słowa znaczeniu – jako fizyczną przestrzeń wspólnej pracy i jako społeczność wzajemnej współpracy.



Rysunek 24. Wytwórnia – pomieszczenie pracy biurowej (fot. Anna Taczalska)
(Figure 24. 'Wytwórnia'—office work room [photo by Anna Taczalska])



Rysunek 25. Wytwórnia – warsztat (fot. Anna Taczalska)
 (Figure 25. 'Wytwórnia'—workshop [photo by Anna Taczalska])

8. Ocena zjawiska

Rosnąca popularność zjawiska coworkingu, jego niespodziewany wzrost w ciągu 10 lat od czasu powstania, świadczy o dużym zainteresowaniu i zapotrzebowaniu na tego typu przestrzenie pracy, pozwalające połączyć atuty bycia freelancerem z zaletami regularnej pracy biurowej. Możliwość budowania przy okazji sieci relacji zawodowo-społecznych, pomocnych w indywidualnej pracy, wydaje się kolejnym walorem. Wśród zachwyków rosnącym w siłę zjawiskiem społecznym pojawiają się jednak także głosy krytyki.

Badanie przeprowadzone przez Elanor Colleoni i Adama Arvidssona w środowisku coworkerów w Mediolanie w 2014 roku wykazało, że osobom tym, a są to w większości mężczyźni w wieku od 24 do 44 lat, choć posiadają szerokie kompetencje zawodowe, brakuje konkretnej specjalizacji. Bazując na doraźnych zleceniach, zarabiali w granicach 1000–2000 euro miesięcznie, a więc poniżej średniej krajowej²⁴. Nasuwa się zatem pytanie, czy wybór stanowiska pracy we współdzielonej przestrzeni był kwestią wyboru, czy raczej koniecznością.

Badacze podają też w wątpliwość faktyczne znaczenie współpracy, która miałaby występować między osobami pracującymi w jednej przestrzeni. Biorąc pod uwagę, że osoby te często działają w podobnej branży, a z racji trybu pracy są zmuszone do ciągłego poszukiwania zleceń i potencjalnych klientów, trudno całkowicie wykluczyć element rywalizacji (Gandini, 2015). Samo zjawisko jest zresztą zbyt młode i brak kompleksowych badań oceniających faktyczne korzyści z tej, czasem dość przypadkowej, współpracy. Pojawia się więc

²⁴ Według portalu Bankier.pl przeciętne miesięczne wynagrodzenie netto we Włoszech na koniec 2013 roku wynosiło 2303 USD, tj. około 1800 euro według kursów walut w 2013 roku.

wątpliwość, czy nie jest ona wyłącznie hasłem reklamowym (Moriset, 2014), rozpropagowanym szeroko dzięki wszechobecnym nośnikom medialnym.

Raport JLL z 2016 roku o rozwoju biur coworkingowych na świecie wskazuje dwie kolejne wady, a wręcz zagrożenia wynikające z pracy w tym systemie, ewidentnie utrudniające współpracę, mianowicie: bezpieczeństwo i prywatność (JLL, 2016). We współczesnym świecie, w gospodarkach opartych na wiedzy, poufność danych jest dla większości przedsiębiorstw, niezależnie od ich wielkości, kwestią priorytetową. Z oczywistych względów we wspólnej przestrzeni pracownicy w większym stopniu narażeni są na ich utratę. Być może z tego powodu w Polsce wciąż chętniej od biurek wynajmowane są mikrobiura²⁵.

Trzeba jednak pamiętać, że samozatrudnieni decydują się podjąć pracę we wspólnej przestrzeni także w celu przywrócenia sfery socjalnej do swojego zawodowego, często zamkniętego wcześniej w domu, życia. Mając podobne priorytety, powinni więc funkcjonować bardziej jako elementy uzupełniające się niż rywale (Clark, 2007). Sami coworkerzy najmocniej podkreślają, że właśnie nawiązanie kontaktów z innymi osobami było głównym powodem podjęcia tej formy pracy.

9. Prognozy rozwoju współdzielonych przestrzeni pracy na świecie i w Polsce

Prognoza opracowana przez portal Deskmag (2016) na podstawie analizy przeprowadzanych corocznie ankiet (Global Coworking Survey) jest prosta – w roku 2017 ma zwiększyć się liczba zarówno współdzielonych biur, jak i ich użytkowników. Prognozuje się, że na koniec 2017 roku ze współdzielonych przestrzeni pracy będzie korzystał już 1,2 mln osób na całym świecie. O dynamicznym wzroście świadczy wysoki odsetek nowych użytkowników (56%) – osób, które rozpoczęły pracę w systemie coworkingowym w ciągu ostatnich 12 miesięcy.

Szczególnie atrakcyjne i rozwojowe są duże jednostki. Udział w rynku tych najmniejszych, oferujących do 10 stanowisk pracy, ma spaść w ciągu najbliższego roku z 23% do 12%. Jednocześnie już teraz co piąte istniejące biuro dysponuje co najmniej 150 stanowiskami. Te właśnie biura mogą zaproponować najemcom więcej niż tylko klasyczne stanowiska pracy – także zróżnicowane miejsca spotkań, odpoczynku i rekreacji, tak istotne z punktu widzenia odbiorców, jakimi są zazwyczaj ludzie młodzi, około trzydziestoletni.

Tendencja wzrostowa ma utrzymywać się między innymi dzięki stale zwiększającemu się odsetkowi samozatrudnionych w ogólnej liczbie pracujących. Według raportu amerykańskiego Biura Statystyk Pracy (Bureau of Labor Statistics) w ciągu roku – od maja 2014 do maja 2015 – o jeden milion (7%) wzrosła liczba obywateli Stanów Zjednoczonych pracujących na własny rachunek, osiągając liczbę 15,5 mln. Szacuje się, że do roku 2020 będzie to już około 60 mln osób, czyli ponad 40% amerykańskiego społeczeństwa.

²⁵ Obserwacja biur coworkingowych w Krakowie pokazuje, że osoby nawet chętnie korzystające ze wspólnych przestrzeni pracy niechętnie współpracują ze sobą. Największe zapelnienie we wszystkich badanych jednostkach miały biura prywatne – zamknięte, niewielkie pomieszczenia do pracy dla maksymalnie kilku osób. Wyjątkiem jest tutaj opisana Wytwórnia – miejsce pracy twórczej, typowo artystycznej, projektowej.



Rysunek 26. Wizualizacja kompleksu Warsaw Hub
(*Figure 26. Visualisation of Warsaw Hub complex*)

Źródło: The Warsaw Hub, 2017.

Zainteresowanie biurami coworkingowymi użytkowników w Krakowie i Warszawie oraz znaczący wzrost liczby tego typu jednostek, a także wzrost liczby użytkowników²⁶, obserwowany zwłaszcza w ciągu dwóch ostatnich lat, pozwalają postawić tezę, że i w Polsce zjawisko coworkingu będzie się nadal dynamicznie rozwijać. Jednocześnie wzrasta zapotrzebowanie na wysokiej jakości przestrzeń do pracy, na co odpowiedzią będzie powstawanie coraz większej liczby dedykowanych tej funkcji obiektów zamiast adaptacji istniejących pomieszczeń. W ten sposób powstał Małopolski Park Technologii Informatycznych. Przykładem może być również rozpoczęta właśnie inwestycja Warsaw Hub, w ramach której, obok

²⁶ Badanie ankietowe przeprowadzone wśród pracowników przestrzeni coworkingowych w Krakowie pokazało, że są wśród nich zarówno osoby funkcjonujące w tym systemie już od kilku lat, jak i zupełnie nowi użytkownicy. Respondenci nie udzielili odpowiedzi na pytanie o czas, w którym nadal chcieliby współdzielić biuro. Można zatem wnioskować, że nie mają zamiaru rezygnować z korzystania z przestrzeni coworkingowych, co oznacza, iż liczba użytkowników powinna stale rosnąć.

innych funkcji, planowane jest powołanie centrum coworkingowego wraz z centrum współpracy ze start-upami (rysunek 26)²⁷.

Wraz z powstawaniem kolejnych biur konkurencja między nimi wzrośnie. Jako że cena najmu stanowisk z założenia nie może być i nie jest wysoka, operatorzy powinni oferować użytkownikom coraz wyższej jakości przestrzeń pracy, dbając o ich indywidualny, niepowtarzalny charakter. Współdzielone przestrzenie pracy powinny tym samym stać się bardziej przyjazne i ergonomiczne.

Bibliografia

- Aouf, R.S. (2016a). *Antwerp co-working space by Going East encourages occupants to explore its diverse spaces* [online, dostęp: 2017-02-16]. Dezeen Website. Dostępny w Internecie: <https://www.dezeen.com/2016/12/21/antwerp-co-working-space-fosbury-sons-office-interior-design-going-east/>.
- Aouf, R.S. (2016b). *Tom Dixon's Atrium co-working space opens in London* [online, dostęp: 2017-03-16]. Dezeen Website. Dostępny w Internecie: <https://www.dezeen.com/2016/05/19/tom-dixon-research-design-studio-atrium-co-working-space-interior-camden-london-uk/>.
- Clark, J. (2007). Coworkers of the world unite [online, dostęp: 2017-02-04]. *The American Prospect*, October 1. Dostępny w Internecie: <http://prospect.org/article/coworkers-world-unite>.
- Coworking. (2017). W: *Oxford Dictionaries* [online, dostęp: 2017-01-21]. Dostępny w Internecie: <https://en.oxforddictionaries.com>.
- Deskmag. (2016) *Coworking in the U.S. 2016*. Results of the global coworking survey [online, dostęp: 2017-03-24]. Deskmag's presentation of the US results on coworking 2016 at GCUC, Los Angeles, May 5, 2016. Dostępny w Internecie: <https://www.slideshare.net/carstenfoertsch/coworking-in-the-usa-2016>.
- Deskmag. (2017). Witryna internetowa [dostęp: 2017-01-21]. Dostępny w Internecie: deskmag.com.
- Florida, R. (2012). *The Rise of Creative Class*. New York: Basic Books. ISBN 9780465029938.
- Forlano, L. (2009). *Work and the open source city* [online, dostęp: 2017-03-15]. Urban Omnibus. Dostępny w Internecie: <http://urbanomnibus.net/2009/06/work-and-the-open-source-city>.
- Fosbury & Sons Co-Work / Going East*. (2015). ArchDaily [online, dostęp: 2017-03-18]. Dostępny w Internecie: <http://www.archdaily.com/802824/fosbury-and-sons-co-work-going-east>.
- Fost, D. (2008). They're working on their own, just side by side. *New York Times*, February 20.
- Gandini, A. (2015). The rise of coworking spaces: A literature review. *Ephemera. Theory & Politics in Organization*, 1, 193–205.
- JLL. (2016). The new era of coworking [online, dostęp: 2017-03-24]. Dostępny w Internecie: http://www.jll.eu/emea/en-gb/Documents/co-working/doc/JLL_Coworking-Trends-Report.pdf.
- Lange, B. (2011). Re-scaling governance in Berlin's creative economy. *Culture Unbound*, 3, 187–208.
- Mairs, J. (2015). *Pop-up office created around a tree trunk in London's Hoxton Square* [online, dostęp: 2017-03-16]. Dezeen Website. Dostępny w Internecie: <https://www.dezeen.com/2015/06/11/pop-up-temporary-office-pilot-hoxton-square-shoreditch-hackney-parks-east-london-rooted-to-tree-trunk-translucent-pod/>.
- Mairs, J. (2017). *SelgasCano completes plant-filled co-working space inside Lisbon market hall for Second Home* [online, dostęp: 2017-03-15]. Dezeen Website. Dostępny w Internecie: <https://www.dezeen.com/2017/02/14/second-home-lisboa-market-hall-co-working-plants-office-selgascano-portugal/>.
- McKnight, J. (2016). *Lesser Architecture transforms Brooklyn factory into colorful co-working space* [online, dostęp: 2017-03-16]. Dezeen Website. Dostępny w Internecie: <https://www.dezeen.com/2016/03/08/coworking-space-office-interior-leeser-architecture-coworkers-brooklyn-new-york/>.
- Merkel, J. (2015). Coworking in the city. *Ephemera. Theory & Politics in Organization*, 1, 121–139.

²⁷ Inwestycja Warsaw Hub obejmuje budowę przy rondzie Daszyńskiego w Warszawie trzech budynków wysokościowych, na powierzchni 113 tys. m², mieszczących klasyczne biura pod wynajem, centrum konferencyjne, dwa hotele, przestrzeń handlowo-usługową i strefę coworkingową wraz z centrum współpracy ze start-upami. Budynki, połączone wspólną bazą, mają posiadać sześciokondygnacyjny parking podziemny oraz bezpośrednie połączenie z sąsiednią stacją metra. Autorem projektu jest biuro AMC Andrzej M. Chodźnyński. Zakończenie inwestycji planowane jest w 2018 roku.

- Moriset, B. (2014). *Building new places of the creative economy. The rise of coworking spaces*. 2nd Geography of Innovation International Conference. Utrecht: Utrecht University.
- Reed, B. (2007). *Co-working: The ultimate in teleworking flexibility* [online, dostęp: 2017-02-04]. Network World. Dostępny w Internecie: <http://www.networkworld.com/article/2287504/computers/co-working-the-ultimate-in-teleworking-flexibility.html>.
- Spinuzzi, C. (2012). Working alone together. Coworking as emergent collaborative activity. *Journal of Business and Technical Communication*, 26(4), 399–441.
- Statista. (2017). *Number of coworking spaces worldwide from 2005 to 2017* [online, dostęp: 2017-03-15]. Statista: The Statistical Portal. New York: Statista Inc. Dostępny w Internecie: <http://www.statista.com/statistics/554273/number-of-coworking-spaces-worldwide/>.
- Sturges, S. (2016). Interchange: Barr Gazetas and Tom Dixon create Camden co-working space [online, dostęp: 2017-03-18]. *Wallpaper*, May 23. Dostępny w Internecie: <https://www.wallpaper.com/architecture/barr-gazetas-and-tom-dixon-create-camden-co-working-space-interchange>.
- The Warsaw Hub. (2017). Wikipedia: wolna encyklopedia [online, dostęp: 2017-04-01]. Dostępny w Internecie: https://pl.wikipedia.org/wiki/The_Warsaw_Hub.
- US w Krakowie. (2017). *Miasto Kraków* [online, dostęp: 2017-03-24]. Kraków: Urząd Statystyczny. Dostępny w Internecie: <http://krakow.stat.gov.pl/zakladka2/>.
- US w Warszawie. (2017). *Warszawa* [online, dostęp: 2017-03-24]. Warszawa: Urząd Statystyczny. Dostępny w Internecie: <https://warszawa.stat.gov.pl/warszawa/>.
- Złowodzki, M. (1992). *O środowisku architektonicznym pracy biurowej*. Kraków: Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej.

Development of coworking offices in the world and in Poland with a particular emphasis on Cracow

Abstract: Despite being sometimes compared to neighbors and satellite offices, coworking is a brand new system of office work, falling between conventional employment and working at home. In this system, individual entrepreneurs—freelancers—work at their own businesses, sharing office space at the same time. Its history is relatively short, just slightly over 10 years. However, since the first coworking office was founded in 2006, the movement has become largely popular; moreover, it is forecast that there should be at least 1.2 million active users of coworking spaces by the end of 2017.

The purpose of the article is to describe Polish coworking spaces with a particular emphasis on Cracow being the second largest city in Poland and the biggest regional office work markets in the country. In order to present coworking phenomenon properly, still unfamiliar to a broad group of consumers, the analysis of

the Cracow market has been preceded by a comprehensive introduction devoted to the discussion of the global tendencies, principles of offices organization including their types and history of origin supported with examples of interesting centres in Western Europe and the United States.

Against this background, the results of coworking spaces in Cracow research are presented, together with examples, conducted during the period from January to March 2017. The statistical data concerning Cracow shared work spaces are confronted with the values characteristic for the Warsaw market being indisputably the largest and the most dynamic centre in the country, which is aimed at determination of the overall situation of coworking in Poland and provides the basis for determination of development tendencies of this form of work organization.

Key words: coworking, shared offices, shared workspaces