Warszawa, 23 kwietnia 2020 r.

Informacja prasowa

**Raport New Work: COVID-19 zmieni rynek nieruchomości w kierunku elastycznych powierzchni biurowych i usług**

***Nadchodzi era elastycznych hubów biurowych!***

**Pandemia koronawirusa spowoduje przeobrażenia na rynku powierzchni biurowych. Znacząco zwiększy się popyt na elastyczne rozwiązania. W ciągu kolejnych 12-18 miesięcy udział elastycznych powierzchni w całej nowoczesnej przestrzeni biurowej w Europie Środkowo-Wschodniej wzrośnie z 3-5 do ok. 30 proc. Zwycięzcami okażą się właściciele nieruchomości i operatorzy skupiający swoje działania na tworzeniu hubów biurowych, oferujący klientom formaty elastyczne, te będące połączeniem ich oraz tradycyjnych, ale także zintegrowaną koncepcję usług związanych z pracą i życiem codziennym.**

COVID-19 poważnie przeobraził rynek powierzchni biurowej. Budynki zostały opuszczone przez pracowników firm praktycznie z dnia na dzień, teraz ludzie swoje obowiązki wykonują w trybie „home office”. Już po zniesieniu obostrzeń i powrocie do normalnej działalności nie będzie łatwo przekonać wszystkich do starego sposobu pracy. Duże i małe firmy będą zmuszone przeprojektować rozkład powierzchni biurowych, „rozgęścić” biura. Wszystko po to, żeby pracownicy byli od siebie oddaleni na bezpieczną odległość, wynoszącą 1,5 metra. Spowoduje to niedobór powierzchni. Ok. 30 proc. pracowników będzie musiało wciąż wykonywać swoje służbowe obowiązki z domu lub innego miejsca. Niektóre firmy nie zdecydują się na przedłużenie umów najmu i zaczną korzystać z konceptów „powierzchni w chmurze”. Najem tradycyjnej powierzchni biurowej w tych niepewnych czasach będzie obarczony zbyt wysokim ryzykiem.   
Z jakiego powodu? Chodzi o brak możliwości przygotowania długofalowych planów oraz to, że pieniądze przeznaczone na nakłady inwestycyjne będą potrzebne do zabezpieczenia podstawowej działalności. Takie wnioski można przeczytać w raporcie „Market update – flex solutions post COVID-19,” autorstwa Huberta Abta, prezesa New Work, oraz Michaela Smithinga, dyrektora ds. rozwoju firmy, będącej jednym z największych operatorów elastycznej powierzchni biurowej w Europie Środkowo-Wschodniej

**Ludzie będą obawiać się powrotu do biur co-workingowych**

*–* *Po wygaśnięciu pandemii koronawirusa* *elastyczne powierzchne stanowić będą aż 30 proc. całej przestrzeni biurowej dostępnej w Europie Środkowo-Wschodniej. Jej udział przed kryzysem wynosił zaledwie 3-5 proc. –* **wskazuje Hubert Abt.** – *Wygranymi staną się operatorzy oraz właściciele nieruchomości, którzy będą w stanie zapewnić niezbędne elastyczne rozwiązania w odpowiedniej skali, odpowiednim wachlarzu formatów (powierzchnie tradycyjne i elastyczne, „powierzchnie w chmurze”), łącznie z szerokim zakresem usług i nowych technologii. Nie wszyscy gracze na rynku dostosują się do nowej rzeczywistości. Dotyczy to zwłaszcza podmiotów operujących na niewielką skalę, posiadających zbyt mały kapitał konieczny do sfinansowania niezbędnej transformacji. Spodziewamy się, że ok. 50 proc. operatorów elastycznych powierzchni biurowych, działających obecnie w Europie Środkowo-Wschodniej, zniknie. Proces ten będzie początkowo stopniowy, następnie – gwałtowny.*

Do podmiotów takich należą operatorzy oferujący wyłącznie formaty coworkingowe. Ich klienci to często małe firmy na umowach krótkoterminowych, które już na początku pandemii wycofały się z nich, żeby zmniejszyć koszty administracyjne. W erze po koronawirusie ciężko będzie przekonać ich do powrotu do biur nie zapewniających wymaganej prywatności. Ludzie będą po prostu bać się pracować tak blisko siebie.

Co ciekawe, po raz pierwszy w historii wzrośnie średnia powierzchnia przypadająca na stanowisko pracy. W ciągu ostatnich 20 lat było zupełnie inaczej. Redukcja kosztów spowodowała zmniejszenie średniej powierzchni stanowiska pracy z 20 do 7 m kw. Teraz ten trend odwróci się, a wartość wzrośnie do 10 m kw.

**Małe i duże firmy będą żądały nowych rozwiązań**

Klienci zmuszeni do przystosowania się do nowej rzeczywistości po pandemii będą częściej patrzeć w stronę biur wirtualnych. Zapewniają one przedsiębiorstwom usługi recepcyjne i administracyjne, sale konferencyjne, adres pocztowy oraz powierzchnię biurową na żądanie, opłacaną na podstawie tego, ile faktycznie się z niej korzysta. Taka forma jest szczególnie atrakcyjna dla mikroprzedsiębiorstw i małych spółek, którym zależy na wysokiej jakości przestrzeni biurowej w przystępnej cenie.

*– W rzeczywistości po pandemii będziemy obserwować zmianę podejścia dużych przedsiębiorstw –* **przewiduje Michael Smithing.** –*Żeby minimalizować ryzyko biznesowe i ciąć koszty, zaczną szybko wdrażać rozwiązania tradycyjne i elastyczne. Część pracowników korzystających z biura w niepełnym wymiarze czasu, np. sprzedaż, nie będzie miała stanowisk pracy w drogich centrach dużych miast tylko dla siebie, lecz raczej dostęp do powierzchni biurowej na żądanie. Zarówno w centralach, jak i w innych lokalizacjach w mieście lub kraju, które zapewniać będzie operator elastycznych powierzchni.*

W ramach tej transformacji popularność zyskają biura satelickie. W uprzywilejowanej sytuacji znajdą się ci operatorzy elastycznych powierzchni, którzy będą w stanie zaoferować wiele lokalizacji w różnych miastach i państwach.

**Przyszłość należy do biznesowych hubów**

Raport przygotowany przez New Work wskazuje, że odpowiedzią na nowe oczekiwania klientów staną się huby biznesowe, z powierzchnią elastyczną, połączeniem tej standardowej i elastycznej oraz „gorącymi biurkami”. W takich miejscach o metrażu od 3 do 10 tys. m kw. świadczony im będzie szeroki wachlarz usług. Znajdzie się tam przestrzeń na formalne i nieformalne spotkania, skrzynki na przesyłki kurierskie i catering, usługi concierge’a i pralnię, bankomaty, kawiarnie i bary szybkiej usługi. Huby będą tętnić życiem.

*– Znajdą się tam przedszkola, siłownie, stacje wynajmu skuterów i rowerów, dzięki którym będzie można dojechać do najbliższego węzła transportowego –* **wyjaśnia Hubert Abt.** – *Na zewnątrz nie zabraknie boisk sportowych i miejsc na grilla – do wykorzystania przez klientów. Powierzchnię biurową będzie można rozdzielać między najemcami dynamicznie. Dzięki temu – optymalizować jej wykorzystanie i zaspokajać popyt w jak najoszczędniejszy sposób.*

Elastyczne huby biznesowe będą więc idealnym rozwiązaniem dla dużych przedsiębiorstw wynajmujących powierzchnię przeznaczoną tylko dla siebie, lecz także dla małych firm korzystających z biur wirtualnych i płacących jedynie za faktycznie wykorzystane zasoby.

**Nowe technologie**

Elastyczne huby biurowe zaprojektowane według tej koncepcji staną się dostępne w wielu lokalizacjach w danym mieście, państwie, w niektórych przypadkach także na całym świecie. Klienci będą mieli dostęp do wszystkich tych lokalizacji dzięki karcie członkowskiej wydawanej przez operatora elastycznych powierzchni. Olbrzymie znaczenie w tym scenariuszu odegrają nowe technologie, pozwalające zapewnić klientom spersonalizowane usługi na stałym poziomie oraz biura według indywidualnych parametrów, w szerokiej palecie metraży.

**Kontakt dla mediów:**

**Grzegorz Frydrych**

Global Marketing Director New Work

Tel.: +48 508 690 599

e-mail: [grzegorz.frydrych@newworkoffices.com](mailto:grzegorz.frydrych@newworkoffices.com)

**Weronika Janda**

Senior Consultant 38 Content Communication

Tel.: +48 504 480 184

e-mail: [weronika.janda@38pr.pl](mailto:weronika.janda@38pr.pl)