

Biura *all inclusive* – pomysł XXI wieku na współdzielenie powierzchni

WSPÓLDZIELENIE BIUROWEJ KUCHNI NIE DZIWI JUŻ WCALE. TAK SAMO, JAK WSPÓLNE DOJEŹDŻANIE DO PRACY, GDZIE OBCE OSOBY POPRZECZ APLIKACJĘ W TELEFONIE MOGĄ Z RÓŻNYCH CZĘŚCI MIASTA DOSIĄŚĆ SIĘ DO PRACOWNIKA TEGO SAMEGO BIUROWCA I DOJECHAĆ DO WSPÓLNEGO MIEJSCA PRACY. WSZYSTKO PO TO, ABY ZMNIJSZYĆ EMISJĘ CO₂ DO ŚRODOWISKA, ALE I ZAOSZCZĘDZIĆ PARĘ ZŁOTYCH NA ZAKUPIE BENZYNY.



Tomasz Węglarz

Pasjonat wysokiej jakości obsługi procesów najmu na rynku powierzchni biurowych. Od 7 lat związany z rynkiem nieruchomości, a od 5 lat wyspecjalizowany w wynajmie biur w firmie Biuro na Miarę. Od prawie 3 lat buduje pozycję firmy, otwierając oddziały w największych ośrodkach miejskich jako dyrektor ds. rozwoju sieci sprzedaży oraz członek zarządu spółki.



Oprócz carsharingu i wspólnej kuchni w biurach. popularne jest również współdzielenie sal konferencyjnych. Firma, która uważa, że potrzebuje mieć salę na wyłączność, w rzeczywistości wykorzystuje ją w 30–40%. Oczywiście, nie brane są tu pod uwagę firmy HR-owe ani kancelarie notarialne, które wykorzystują sale znacznie intensywniej. Przy tworzeniu biur *all inclusive* planuje się wystarczającą liczbę sal konferencyjnych, aby były one cały czas wykorzystywane przez użytkowników piętra. Recepcja ma służyć wszystkim firmom, tak samo jak kuchnia, która dodatkowo ma pełnić funkcję spotkań networkingowych, wymiany doświadczeń, poglądów, opinii.

Wszystko po to, aby zmaksymalizować wykorzystanie poszczególnych pomieszczeń wspólnych, a w efekcie przy dużej skali najemców oszczędzić na kosztach utrzymania całej powierzchni. Dzięki temu można mieć więcej i lepiej.

Biura *all inclusive* jak wakacje

Definicja została stworzona przez Biuro na Miarę – po to, aby raz na zawsze pogodzić świat coworkingowy z biurami serwisowanymi, powierzchniami typu flex z każdą inną nazwą, która towarzyszy powyższym.

Weźmy jako przykład firmę architektoniczną o następujących cechach:

- liczy 4 osoby;
- potrzebuje biura od zaraz;
- najlepiej, by biuro było umeblowane;
- nie chce podpisać umowy na dłużej niż 12 miesięcy;
- przyjmuje klientów od czasu do czasu, ale nie na tyle często, by posiadać własną salę;
- nie chce martwić się o urządzenia, typu ekspres do kawy, klimatyzację, kserokopiarkę, wysyłanie listów, paczek ani inne podobne rzeczy;
- chce w spokoju prowadzić swój biznes i skupić się na zarabianiu.

PRZY TWORZENIU BIUR
ALL INCLUSIVE PLANUJE SIĘ
WYSTARCZAJĄCĄ LICZBĘ
SAL KONFERENCYJNYCH,
ABY BYŁY ONE CAŁY CZAS
WYKORZYSTYWANE PRZEZ
UŻYTKOWNIKÓW PIĘTRA.
RECEPCJA MA SŁUŻYĆ
WSZYSTKIM FIRMOM,
TAK SAMO JAK KUCHNIA,
KTÓRA DODATKOWO MA
PEŁNIĆ FUNKCJĘ SPOTKAŃ
NETWORKINGOWYCH,
WYMIANY DOŚWIADCZEŃ,
POGLĄDÓW, OPINII.

Dla takiej firmy biuro *all inclusive* jest fantastycznym rozwiązaniem, ponieważ jest ono szansą na nieograniczony dostęp do swojego indywidualnego miejsca, z możliwością korzystania z części wspólnych, które zostały właśnie w tym celu zaprojektowane – aby firma mogła się cieszyć z osiągniętych sukcesów biznesowych, a nie przejmować niedziałającym ekspresem do kawy ani brakiem wody mineralnej na spotkaniu z ważnym kontrahentem.

Diabeł tkwi w szczegółach

Na pierwszy rzut oka firmy stwierdzają, że wspomniane rozwiązanie jest drogie. Owszem, jednak nie jest to wynajem pomieszczenia biurowego w nienajlepszym stanie technicznym budynku, gdzie na dodatek każdego dnia przechodzi się przez nieprzyjemną chmurę dymu tytoniowego unoszącego się po korytarzach.

Swoją popularność biuro *all inclusive* zyskały dzięki wielu aspektom, którymi przede wszystkim są:

- Elastyczność warunków najmu – chodzi tu zarówno o czas trwania umowy, jak i o możliwości ekspansji lub redukcji powierzchni biurowej. Firma potrzebuje biura na 6 miesięcy, bo ma ważny



projekt? Nie ma problemu. Potrzeba zorganizować 3 dodatkowe pomieszczenia, by zwiększyć komfort pracowników? – kilka godzin i zrobione. Cecha elastyczności jest uważana za najważniejszą cechę gospodarki światowej i ten trend raczej się nie zmieni przynajmniej w ciągu dobrych paru lat.

- Wykończone pod klucz, czyli biuro takie, żeby można było od razu się wprowadzić i rozpocząć pracę. Sale konferencyjne czekają na zorganizowanie profesjonalnej prezentacji, pokoje są wyposażone w ergonomiczne meble, a na życzenie i za dodatkową opłatą mogą zostać wyposażone w biurka z elektryczną regulacją wysokości czy uchwyty na monitory. Kanapy i fotele na częściach wspólnych swoim designem zapraszają, aby w nich chwilę odpocząć po wielu godzinach pracy lub poczekać na swojego kontrahenta, którego potem można ugościć w przestronnej kuchni i przy wspólnej pogawędce zaparzyć ulubiony napój.
- Reprezentacyjność – zdecydowana większość biur *all inclusive* znajduje się w budynkach wysokiej klasy, celem zaspokojenia oczekiwań najbardziej wymagających firm. Jak prestiżowy budynek, to musi być też prestiżowy adres, który przyda się przy rejestracji firmy. Wisienką na torcie jest zazwyczaj wystawna recepcja z obsługą, która przywita i obsłuży gości jak w 5-gwiazdkowym hotelu.
- Bezpieczeństwo – aspekt niezwykle istotny dla każdej firmy. Od RODO po przetwarzanie danych informacyjnych istnieje nakaz przestrzegania protokołów bezpieczeństwa. Biura *all inclusive* wychodzą i tej materii naprzeciw. Dostęp do budynku, powierzchni wspólnej oraz pomieszczeń biurowych najczęściej jest na kartę magnetyczną. W budynku biurowym funkcjonuje całonocna ochrona, która również weryfikuje osoby wychodzące i przychodzące. Monitoring CCTV oraz kontrola dostępu przy windach stanowią dodatkową formę bezpieczeństwa dla firmy, która zdecyduje się wynająć biuro



OSTATNIM ELEMENTEM NIEUSTANNIE ZMIENIAJĄCYM BIURA *ALL INCLUSIVE*, JEST STYL PRACY, KTÓRY Z DRUGIEJ STRONY WYMUSIŁ NA OPERATORACH PODĄŻANIE ZA ZMIENIAJĄCYMI SIĘ TRENDAMI W PROJEKTOWANIU BIUR, ALE I DOSTOSOWYWANIU SWOICH USŁUG DO WCIAŻ ROSNĄCYCH OCZEKIWAŃ KLIENTÓW.

w tej właśnie formule. Dla najbardziej wymagających firm z branży technologicznej na życzenie znajdzie się też miejsce w serwerowni przeznaczonej dla najemców całej powierzchni.

- Rozwiązanie przyjazne międzynarodowym standardom rachunkowości – dla ogólnoświatowych firm przestrzegających te regulacje wydaje się to być jedyne słuszne rozwiązanie, bo nie dość, że w odstępach rocznych mogą „rolować” swoje kontrakty,

to dodatkowo mogą mieć wpływ na liczbę wynajmowanych przez siebie pomieszczeń, aby szybciej reagować na zmieniający się świat, który teraz pokazuje, że rzeczywistość może nieźle zaskoczyć.

- Akcelerator start upów – biura *all inclusive* są uwielbiane przez nowo zakładane spółki. Dlaczego? Bo odpowiadają na postulaty głoszone przez te firmy: nie chcemy martwić się o nic; chcemy mieć ładną, sprzyjającą kreatywności



przestrzeń do pracy; chcemy mieć możliwość szybkiego powiększenia się, zmniejszenia, podziału powierzchni zgodnie z naszymi potrzebami; chcemy mieć szybki internet i własny serwer – a to wszystko w poszanowaniu ducha elastyczności umowy najmu.

A to wszystko w ramach jednej faktury – tak, jednej. Mimo że opłata za sale konferencyjne, miejsca parkingowe oraz inne usługi jest doliczana do naszej ceny bazowej, to wciąż mamy do czynienia z monofakturą. Jest to nie do pomyślenia przy powierzchni konwencjonalnej, nie mówiąc już o tym, ile umów trzeba podpisać z dostawcami mediów lub innych usług.

Transformacja biur *all inclusive* w ciągu dwóch dekad

Zmiana nastąpiła – i to duża. Pierwszym czynnikiem, który przeminął, jest waluta. Pierwsze biura *all inclusive* w Warszawie otwarto (i wciąż tam są) przy pl. Trzech Krzyży w hotelu Sheraton i były one wy-

najmowane za dolary. Dopiero po 2004 r. nastąpiło przejście na naszą narodową walutę.

Drugim czynnikiem jest cena, która na początku 2000 roku wynosiła 3000–3800 PLN za stanowisko pracy. Patrząc na to, jak obecnie kształtują się ceny w warszawskim Śródmieściu, można powiedzieć, że były one 2-, a w niektórych przypadkach 3-krotnie wyższe niż dzisiaj. Przykład: ok. 6000 PLN trzeba było zapłacić za wynajem 2-osobowego biura w wieżowcu w warszawskim Śródmieściu. To samo biuro dzisiaj możemy wynająć za wartość 50–60% niższą niż 20 lat temu.

Kolejnym, lecz nie ostatnim, czynnikiem jest dostępność. Trudno powiedzieć, jak bardzo chodliwy musiałby być produkt na dzisiejsze czasy, aby klienci ustawiali się w kolejce po pierwsze zwalniane się biuro, jak to było w minionych latach. Tylko zagraniczne podmioty – z zasobnym portfelem i świetnymi

znajomościami – mogły sobie pozwolić na takie udogodnienie.

Wraz z nadejściem 2007 roku wszystko zaczęło się zmieniać. Ceny spadały o kilka procent w skali roku. Pojawili się kolejni operatorzy na rynku, nie tylko warszawskim, przez co dostępność produktu stała się znacznie większa, a sprzyjająca polska waluta rozliczeniowa znalazła swoich zwolenników również wśród rosnącej grupy polskich firm.

Ostatnim elementem nieustannie zmieniającym biura *all inclusive*, jest styl pracy, który z drugiej strony wymusił na operatorach podążanie za zmieniającymi się trendami w projektowaniu biur, ale i dostosowywaniu swoich usług do wciąż rosnących oczekiwań klientów.

Cieńko wskazać na początki współdzielenia powierzchni w Polsce, natomiast pierwsze polskie markowe przestrzenie zaczęły powstawać po 2010 r. Pracownicy od tamtego czasu zaczęli wychodzić z często ciasnych pomieszczeń w przeszklonych biurowcach i szukać bardziej przyjaznego środowiska w klimatycznej kamienicy, gdzie mogliby spokojnie usiąść na starannie zaprojektowanych częściach wspólnych, napić się kawy i wymienić myśl z zaprzyjaźnioną firmą. Potrzeba było kilku lat, aby wyraźnie oddzielić entuzjastów wielkoformatowych otwartych przestrzeni do pracy od tych, którzy preferują pracę projektową w zamkniętych pokojach i jednocześnie w mniejszych grupach.

Wcale nie tak drogo, jak się wydaje

Biura *all inclusive* w wielu przypadkach opłacają się bardziej niż tradycyjny najem powierzchni biurowej. Omówmy to na przykładzie kancelarii prawnej specjalizującej się w podatkach, która poszukuje 150 m² dla 15 pracowników. Na biuro składa się: recepcja, 2 pokoje, salka do spotkań dla 6 osób, kuchnia z jadalnią, małe archiwum, punkt ksero oraz przestrzeń do pracy dla 10 osób. Firma nie

zdaje sobie sprawę, że przy takich wymaganiach, biorąc pod uwagę wszystkie przepisy, nie jest w stanie zmieścić się w tym metrażu. Potrzebuje ona 170 m² powierzchni, do czego trzeba doliczyć ciągi komunikacyjne, współczynnik powierzchni wspólnych budynku i piętra ze względu na tak niewielką powierzchnię. Firma kończy więc z kontraktem na 200 m² (powierzchnia o 30% większa, niż zakładano).

Oprócz czynszu, opłat eksploatacyjnych, zużycia mediów, internetu istnieją również takie koszty, których nie bierze się pod uwagę przy zawieraniu długoterminowej umowy, czyli kaucja, koszty zaaranżowania, wyposażenia i utrzymania biura, zatrudnienie office manager, naprawy oraz eksploatacja sprzętu, leasingi. Jeżeli przyjmujemy 15 EUR/m² przy biurze o powierzchni 200 m², to realny koszt jego utrzymania będzie wynosił ok. 30 EUR/m². Sumując to 6000 EUR, czyli w tym przypadku ok. 400 EUR (~1800 PLN) na osobę. Odnosząc się do powyższego można powiedzieć, że firma może bez problemu znaleźć dla siebie powierzchnię w preferowanym przedziale cenowym, podpisując umowę krótszą niż 5 lat oraz w ramach kontraktu negocjować atrakcyjny pakiet salek konferencyjnych.

Biuro *all inclusive*, mimo że liczone od stanowiska pracy, jest bardzo starannie skrojone. Nie ogranicza swojej oferty wyłącznie do pomieszczeń, które są udostępniane. W ramach podpisanej umowy można korzystać z części wspólnych, takich jak kuchnia, sale konferencyjne, przestrzeń do wypoczynku, tarasy, ogrody, budki telefoniczne, lobby recepcyjne i masa innych.

Błędem jest przeliczanie ceny w biurach *all inclusive* na metry kwadratowe, dlatego że realnie dostajemy znacznie więcej powierzchni niż liczba stanowisk. Większość operatorów podpisuje z klientami umowy serwisowe, na podstawie których oprócz udostępnienia przestrzeni biurowej świadczą inne, dodatkowo płatne usługi, takie jak: wsparcie recepcyjne, catering podczas spotkań

biznesowych, wynajem sal szkoleniowych oraz centrów konferencyjnych, bardziej zaawansowane usługi teleinformatyczne, ergonomiczne rozwiązania meblowe.

Dlatego też podczas poszukiwań powierzchni konwencjonalnej w obecnych czasach zawsze warto zapytać operatora powierzchni współdzielonej o propozycję cenową wynajmu powierzchni. Nie tylko, w przypadku gdy nie jesteśmy pewni przyszłości naszej firmy, ale przede wszystkim jeżeli nie chcemy wiązać się długoterminowymi umowami, a często i płacić bardzo wysokich zabezpieczeń czy też poddawać się kodeksowym egzekucjom materialnym.

Dla start upu i stabilnej spółki

Powierzchnie projektowane są w ten sposób, że bardziej konserwatywne biura serwisowane są w stanie pomieścić międzynarodową kancelarię prawną i potentata paliwowego. Z drugiej strony zagospodarowują również małe przestrzenie przy recepcjach lub częściach kuchennych dla freelancerów, jednoosobowych działalności lub mikrofirm, aby mogły również tworzyć społeczność danego centrum.

Liberalne powierzchnie coworkingowe mogą zaś przyjąć na swoich otwartych powierzchniach całe zespoły projektowe firm technologicznych, działy kreatywne firm marketingowych, ale i małą firmę podatkową, która wypełni wiele prywatnych pomieszczeń znajdujących się pośród tzw. hot desks.

O gustach się nie dyskutuje. Wybór należy do poszukującej firmy, której to potrzeby są nieograniczone, ale możliwości rynkowe już tak. Chociaż z roku na rok powierzchni współdzielonych na terenie Polski przybywa, to walka o klienta staje się również bardziej brutalna, co pokazuje coraz bardziej agresywna polityka cenowa poszczególnych operatorów.

Doświadczenie jednak pokazuje, że wysoka jakość świadczonych usług, świetna komunikacja z operatorem, elastyczne

podejście i długoterminowe budowanie relacji zawsze się obronią.

Współdzielone powierzchnie biurowe w Polsce – kto i gdzie?

Każde miasto wojewódzkie, ale również te, których liczebność oscyluje wokół 100 000 mieszkańców, dysponuje rozwiązaniami biur *all inclusive* traktowanymi jako akceleratory dla biznesów, a często jako jedyne rozwiązanie dla firmy bez względu na wielkość. Biuro *all inclusive* nie musi się znajdować w biurowcu klasy A – równie dobrze może to być klimatyczna kamienica, budynek instytucjonalny czy kompleks biurowy, określany mianem strefy ekonomicznej wsparcia biznesu.

Nie można również zapomnieć o mocno wchodzących do gry hotelach, które już od lat podczas projektowania lobby recepcyjnych przewidują przestrzeń do pracy dla podróżujących po świecie, a na chwilę obecną jesteśmy świadkami przekształcania centrów konferencyjnych w powierzchnie biurowe z prawdziwego zdarzenia.

Czas podsumowań

Biura *all inclusive* są świetną odpowiedzią na zmieniający się świat. Mają oszczędzić zmartwień związanych z naprawianiem klimatyzacji, podczas gdy za oknem jest 30°C; dostarczyć internet; a i zadbać o bezpieczeństwo pracowników oraz przetwarzanych danych osobowych i informatycznych.

Coraz częściej pojawiają się rozwiązania bezobsługowe – w bardziej przystępnych cenach. Operatorzy prześcigają się w uatrakcyjnieniu swojej oferty, proponując darmowe śniadania, regularne szkolenia dla klientów, zajęcia jogi czy kurs malowania obrazów. Dla wielu firm może się to wydawać błazenadą. Pamiętajmy jednak, że pokolenia się zmieniają, a wraz z nimi oczekiwania w stosunku do pracodawcy i miejsca, w którym pracownik będzie spędzał 1/3 doby. Tymczasem biura *all inclusive* są bezpiecznym, wygodnym i uszytym na miarę potrzeb rozwiązaniem dla każdej firmy.