



Colliers

Raport

Flex Guide'24

Przewodnik po elastycznych powierzchniach biurowych w Polsce

Wstęp

Z perspektywy pracownika elastyczność jest jednym z kluczowych czynników wpływających na jego dobrostan.

O ile przed pandemią elastyczność w firmach ograniczała się głównie do możliwości zaczynania pracy w przedziale czasowym 7–10, o tyle w rzeczywistości postpandemicznej gros pracowników oczekuje od pracodawców możliwości łączenia pracy zdalnej z pracą z biura. Firmy, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom swoich zespołów oraz chcąc kreować się jako atrakcyjne miejsce pracy, w zdecydowanej większości zdecydowały się na wprowadzenie hybrydowego modelu pracy (wg raportu *Hybird & Beyond*, opracowanego przez Colliers Define, zrobiło to już 92% organizacji).

Nowa organizacja pracy wymaga jednak rozwiązania ważnej kwestii — jakiej wielkości biura potrzebuje moja firma w nowych realiach. Pracodawcy, chcąc uchronić się przed długimi umowami najmu, chętniej zaczęli rozważać ulokowanie pracowników w biurach flex. **Umożliwiają one firmom wynajmowanie powierzchni według bieżących potrzeb, oferując krótsze okresy zobowiązań. Ich dodatkowym atutem jest również łatwiejsze przystosowanie do zmieniających się potrzeb zespołu oraz specyfiki prowadzonych projektów.** Firmy zaczęły rewidować swoje strategie biznesowe, biorąc pod uwagę elastyczność w dostosowywaniu się do zmieniających się warunków rynkowych.



Zapraszamy do lektury „Flex Guide”

— przewodnika, który przybliży Państwu specyfikę powierzchni elastycznych — tzw. biur flex, warunki najmu, jak również przedstawi ofertę operatorów na największych rynkach biurowych w kraju.

SPIS TREŚCI

Wstęp 02

Rozdział Pierwszy

 Powierzchnie Elastyczne 04

 Wypowiedź Eksperta

 Flex, czyli elastyczność i innowacyjność

 Robert Romanowski | Colliers 07

 Typy Przestrzeni Biurowych Flex 08

 Wypowiedź Eksperta

 Czynniki wpływające na popyt na powierzchnie flex

 Daria Stefaniak | The Brain Embassy 09

Rozdział Drugi

 Powierzchnie elastyczne na głównych

 rynkach biurowych 10

 Rynki | 01 Warszawa 11

 Rynki | 02 Katowice 14

 Rynki | 03 Kraków 17

 Rynki | 04 Łódź 20

 Rynki | 05 Poznań 23

 Rynki | 06 Trójmiasto 26

 Rynki | 07 Wrocław 29

 Wypowiedź Eksperta

 Rozwój rynku elastycznych powierzchni biurowych w Polsce

 Lisa Zettlin | CitySpace 32

Rozdział Trzeci

 Trendy w zakresie rozwoju rynku powierzchni flex 33

 Wypowiedź Eksperta

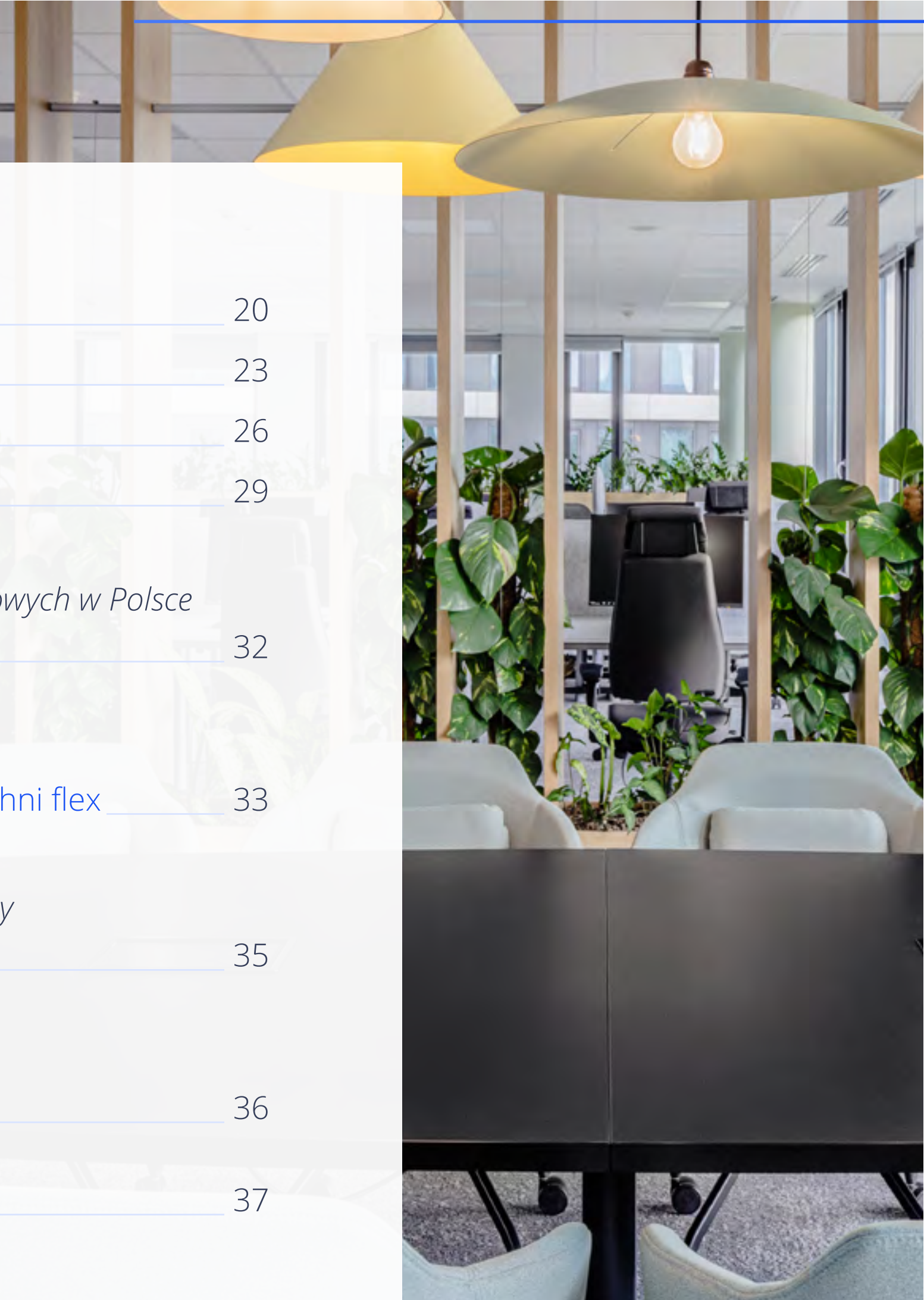
 Zainteresowanie powierzchniami flex w stolicy

 Michał Kwinta | Mindspace 35

Podsumowanie

 Kluczowe wnioski 36

Autorzy 37

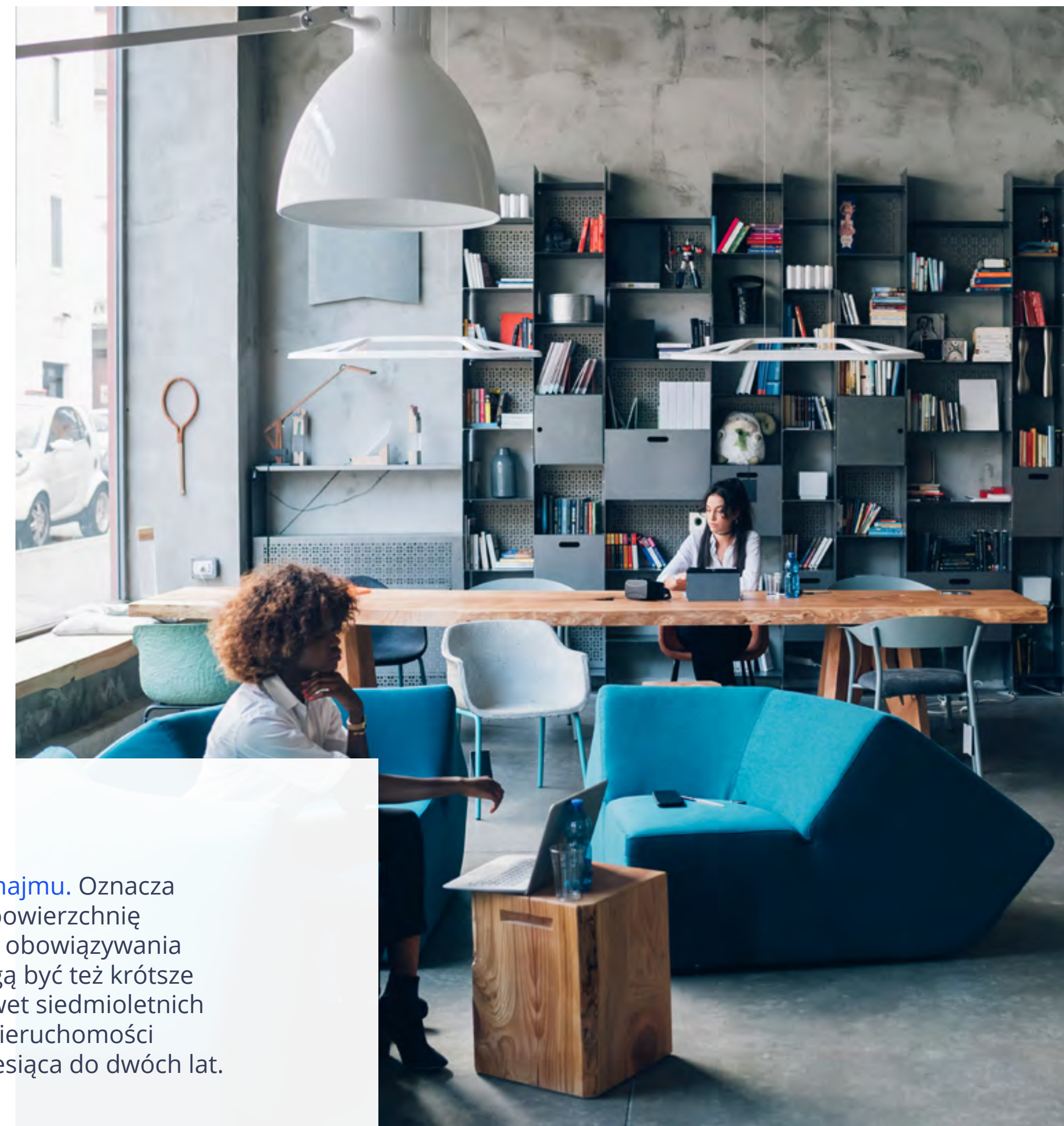


Powierzchnie Elastyczne

Elastyczne powierzchnie biurowe, znane również jako biura flex lub coworkingowe, to przestrzenie zaprojektowane z myślą o dynamicznie zmieniających się potrzebach firm.

Są to w pełni wyposażone i zarządzane biura, a ich wynajem odbywa się na elastycznych warunkach — zarówno krótkoterminowych, jak i długoterminowych. Jest to alternatywa dla tradycyjnych biur, które wymagają kilkuletnich umów najmu i znacznych nakładów inwestycyjnych na wyposażenie oraz zarządzanie przestrzenią.

Biura flex cechują [elastyczne warunki najmu](#). Oznacza to, że łatwiej jest wynająć dodatkową powierzchnię lub zwolnić nieużywaną przed końcem obowiązywania umowy. Elastyczne umowy najmu mogą być też krótsze od standardowych trzy-, pięcio-, a nawet siedmioletnich umów obowiązujących dziś na rynku nieruchomości biurowych. Umowa może trwać od miesiąca do dwóch lat.



ROZDZIAŁ PIERWSZY | Powierzchnie elastyczne

Cena najmu biura elastycznego jest ustalana na podstawie liczby wynajmowanych biurek i zazwyczaj zawiera w sobie kompleksowy pakiet usług. W skład kosztów wchodzi nie tylko w pełni umeblowane biuro, wyposażona kuchnia z wodą, kawą, herbatą i przekąskami, sale konferencyjne z meblami oraz systemami audio-wideo, ale również dodatkowe usługi — serwis sprząający, media, obsługa recepcyjna oraz wsparcie administracyjne i IT. Dodatkowo najemcy mogą korzystać z eventów i imprez organizowanych dla społeczności biurowej. Dzięki temu firmy mogą skupić się na swojej działalności, nie martwiąc się o codzienne zarządzanie biurem.

Użytkownicy coworkingów i biur flex to różnorodne grupy, które cenią sobie elastyczność i profesjonalne warunki pracy. Należą do nich start-upy, które unikają długoterminowych

zobowiązań, oraz duże korporacje, które potrzebują szybko dostosowywać przestrzeń do nowych projektów. Zespoły projektowe wyodrębnione ze struktur większych organizacji oraz freelancerzy również korzystają z tych przestrzeni, doceniając wygodę i prestiżowe lokalizacje. Coworkingi i biura flex oferują elastyczne warunki najmu, w pełni wyposażone biura oraz szereg dodatkowych usług, co czyni je atrakcyjnymi dla firm różnej wielkości i z różnych branż.

Elastyczne powierzchnie biurowe oferują wiele korzyści, które przyciągają różnorodnych najemców. Brak konieczności inwestowania w meble i sprzęt biurowy, pozwala na oszczędności oraz szybkie rozpoczęcie działalności. Dużą zaletą z perspektywy najemcy jest także skalowalność — łatwe dostosowanie przestrzeni do rozwoju firmy — możliwość wynajęcia większego biura lub

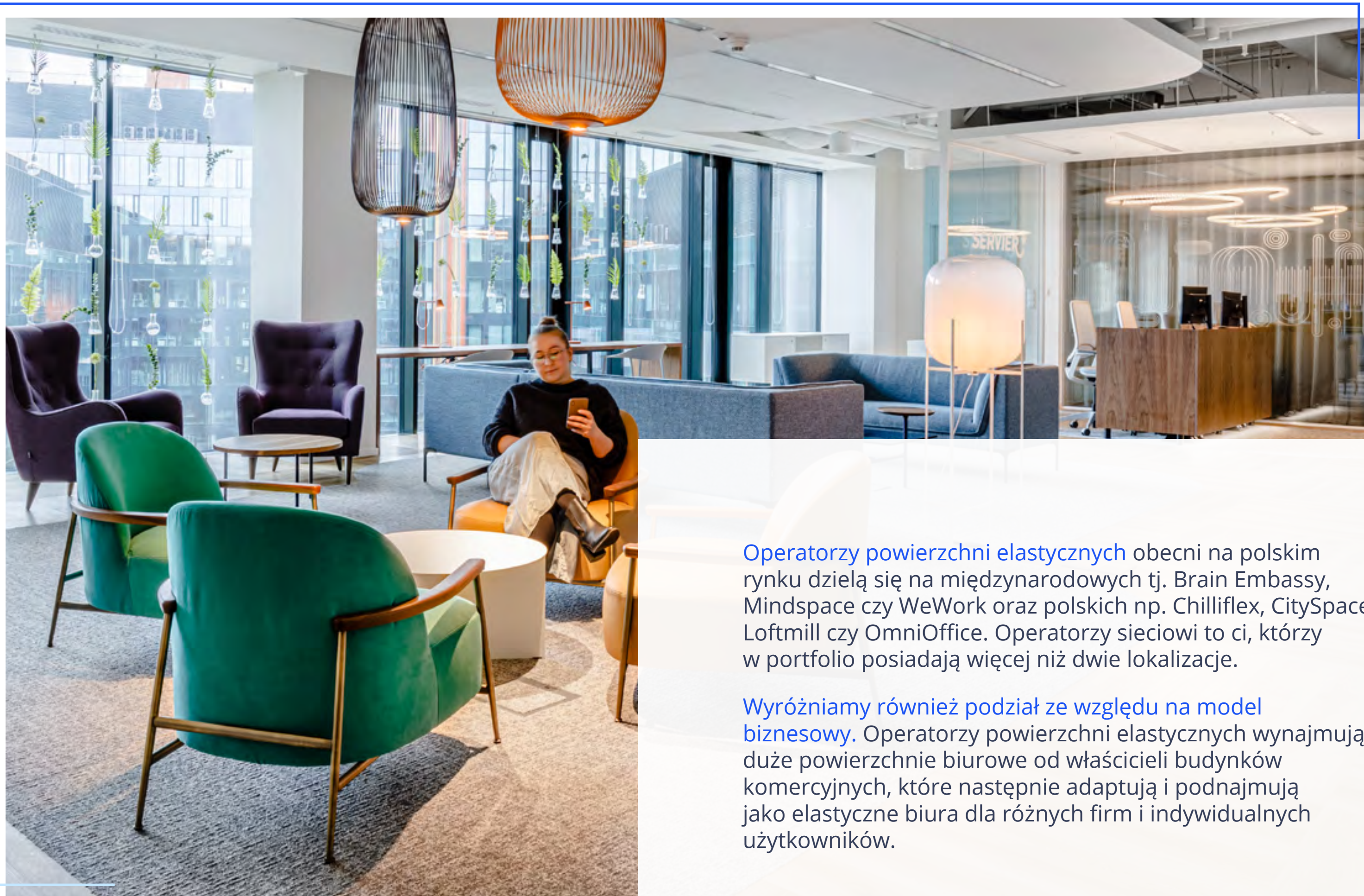
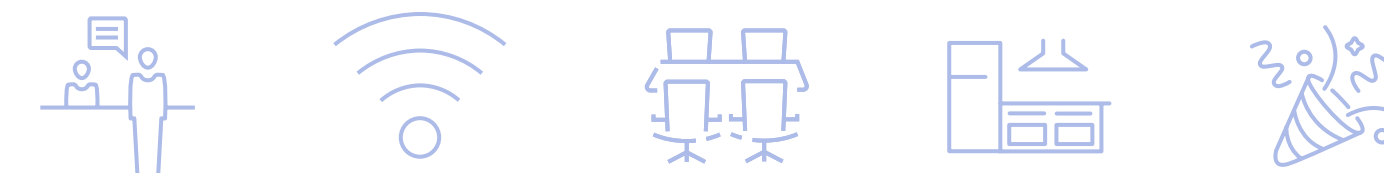


Biuro Alcon, projekt i realizacja Colliers Define



Biuro Ultimo, projekt i realizacja Colliers Define

dodatkowych stanowisk pracy w miarę potrzeby. Korzystanie z biur flex pozwala firmom skupić się na swojej głównej działalności. Zarządzanie biurem, w tym obsługa techniczna i administracyjna, jest realizowane przez dostawcę usług. Biura flex często znajdują się w prestiżowych lokalizacjach, co może pozytywnie wpłynąć na wizerunek firmy w oczach klientów i partnerów biznesowych. Profesjonalne otoczenie, nowoczesne wyposażenie oraz dostęp do sal konferencyjnych i innych udogodnień sprawiają, że firmy korzystające z biur flex prezentują się jako nowoczesne i dynamiczne. To może być kluczowe dla budowania zaufania i wiarygodności w oczach kontrahentów.



Biuro Servier, projekt i realizacja Colliers Define

Operatorzy powierzchni elastycznych obecni na polskim rynku dzielą się na międzynarodowych tj. Brain Embassy, Mindspace czy WeWork oraz polskich np. Chilliflex, CitySpace, Loftmill czy OmniOffice. Operatorzy sieciowi to ci, którzy w portfolio posiadają więcej niż dwie lokalizacje.

Wyróżniamy również podział ze względu na model biznesowy. Operatorzy powierzchni elastycznych wynajmują duże powierzchnie biurowe od właścicieli budynków komercyjnych, które następnie adaptują i podnajmują jako elastyczne biura dla różnych firm i indywidualnych użytkowników.



Biuro Prisjakt, projekt Colliers Define

W ostatnich latach właściciele budynków komercyjnych coraz częściej sami decydują się na urządzenie powierzchni coworkingowych, tworząc i promując własne marki coworkingowe. Ten trend jest odpowiedzią na rosnące zapotrzebowanie na elastyczne przestrzenie biurowe i pozwala właścicielom budynków na pełniejsze wykorzystanie swoich nieruchomości. Przykładami tego typu sieciowych inwestycji są koncepty Business Link otwarty przez Skanska, CitySpace zakupiony przez Echo Investment, czy Quickwork w budynkach Cavatiny. Atutami tego rozwiązania dla właścicieli budynków są zwiększenie wartości nieruchomości, mniejsze ryzyko pustostanów oraz możliwość generowania stałego dochodu z wynajmu.

Flex, czyli elastyczność i innowacyjność

Przestrzenie biurowe typu flex stają się symbolem elastyczności i innowacyjności, stanowiąc nieodłączny element dynamicznego rozwoju rynku biurowego w Polsce.

Ich rosnąca rola nie tylko odzwierciedla ewolucję potrzeb współczesnych firm, lecz także może wpływać na wzrost kreatywności oraz efektywności ich użytkowników. Ponadto praca w przestrzeni, w której krzyżują

się drogi startupów z większymi firmami reprezentującymi różne branże może sprzyjać nawiązywaniu relacji biznesowych.

Poniższy raport jest podsumowaniem dogłębnej analizy rynku z uwzględnieniem kluczowych lokalizacji oraz spojrzeniem z perspektywy wiodących operatorów elastycznych powierzchni biurowych.

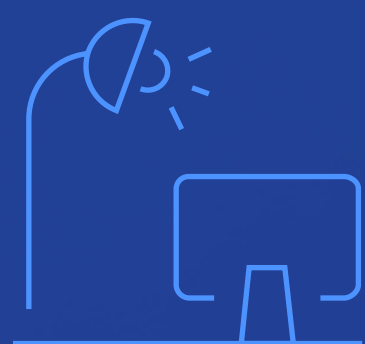


Robert Romanowski
Senior Associate
Office Agency | Tenant Representation

Biuro Servier, projekt i realizacja Colliers Define



Biuro Alcon, projekt i realizacja Colliers Define



1. | Przestrzeń coworkingowa Hot Desking

Koncepcja biura w otwartej przestrzeni, współdzielonej przez firmy i osoby prywatne. Poszczególne osoby zajmują aktualnie dostępne stanowiska pracy, które nie są im przypisane na stałe. Istnieje możliwość przypisania wybranego stanowiska pracy do konkretnej osoby lub firmy za dodatkową opłatą — tzw. dedykowane biurko.



2. | Dedykowane biuro

W pełni umeblowane i zamykane biuro do natychmiastowego wprowadzenia umożliwiające dostosowanie przestrzeni do wizerunku najmującej firmy. Umowy są zazwyczaj nieco dłuższe, np. 6–24 miesięcy. Powierzchnia może zaczynać się od pomieszczenia dedykowanego dla jednego biurka, kończąc na oddzielnej kondygnacji budynku na wyłączność najemcy.



3. | Wirtualne biuro

Wirtualne biuro to usługa, która umożliwia przedsiębiorcom rejestrację adresu firmy. Jest to rozwiązanie idealne dla małych firm oraz osób pracujących zdalnie, które chcą uzyskać profesjonalne wsparcie biurowe bez konieczności wynajmowania fizycznej przestrzeni biurowej. Takie biura zazwyczaj mają fizyczny adres do celów korespondencyjnych i administracyjnych. Koszt umowy zależy od zakresu świadczonych usług, które mogą polegać np. na: rejestracji spółki pod danym adresem, odbiorze i przechowywaniu korespondencji i dokumentów, czy nawet na wsparciu księgowym i doradczym. Wirtualne biura zazwyczaj działają na zasadzie umów miesięcznych.

Czynniki wpływające na popyt na powierzchnie flex

Popyt na elastyczne rozwiązania przestrzeni biurowej rośnie sukcesywnie od 10 lat z uwagi na kilka czynników. Po pierwsze ewoluował model pracy, ale także znacznie wzrosła liczba firm zagranicznych otwierających swoje oddziały w Polsce. Na pewno dochodzą do tego też wydarzenia z ostatnich lat, takie jak pandemia czy wojna w Ukrainie.

W ich rezultacie zmieniły się trendy wykończenia biura oraz pojawiła się potrzeba szybkiej adaptacji już wyposażonej przestrzeni, gotowej do pracy „od ręki”. Nie bez znaczenia jest również znaczny wzrost kosztów operacyjnych. Przy hybrydowym modelu pracy firm elastyczna przestrzeń biurowa oferuje bardziej ekonomiczne rozwiązania.

Przyszłość rynku flex

Rynek powierzchni flex w Polsce i Europie wykazuje silne oznaki wzrostu, napędzane przez znaczny rozwój gospodarki cyfrowej i zmiany demograficzne. Na rynku pracy pojawiają się młodsze pokolenia zdecydowanie bardziej ceniące sobie elastyczność i pracę w kreatywnym otoczeniu. Ważnym aspektem jest również to, że Polska przyciąga coraz więcej inwestorów zagranicznych. Firmy międzynarodowe wchodzące na nowe rynki często wybierają elastyczne przestrzenie biurowe jako tymczasowe rozwiązanie, zanim zdecydują się na długoterminowy wynajem biura.

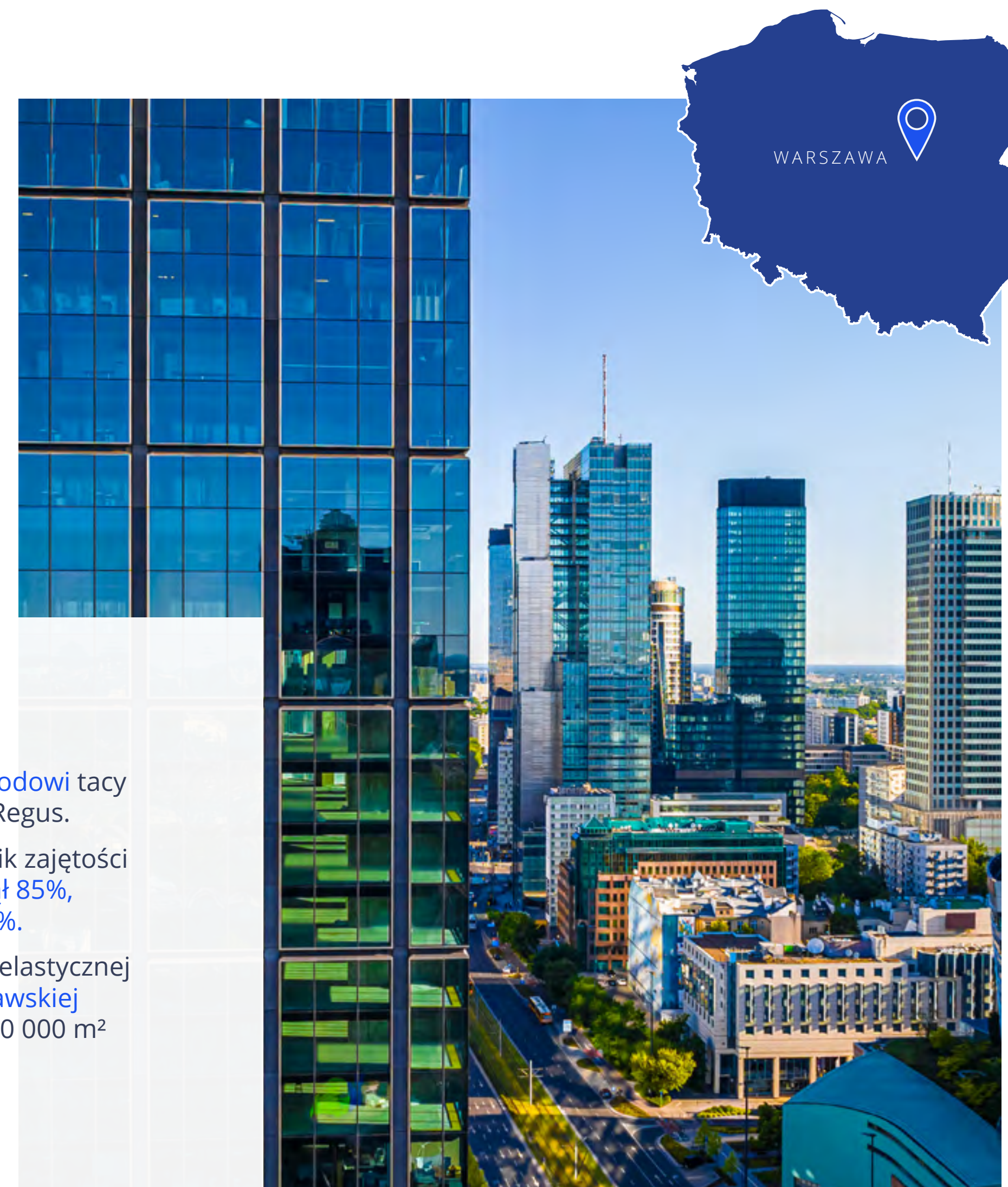


Daria Stefaniak
Sales Strategy Manager

Powierzchnie elastyczne — na głównych rynkach biurowych

Rynek elastycznych przestrzeni biurowych w Warszawie

- Podaż elastycznych przestrzeni biurowych w Warszawie jest najwyższa w Polsce. Szybki rozwój rynku rozpoczął się w 2016 roku. Od tego czasu operatorzy przestrzeni elastycznych dostarczyli ponad 200 tys. m² nowej przestrzeni biurowej w ponad 80 budynkach.
- Całkowita podaż elastycznych przestrzeni w Warszawie osiąga 230 tys. m², co stanowi 4% całkowitej nowoczesnej powierzchni biurowej.
- Większość elastycznych przestrzeni jest wynajmowana przez operatorów sieciowych, udział rynkowy biur elastycznych rozwijanych przez właścicieli budynków jest stabilny.
- Na rynku elastycznych powierzchni biurowych w Warszawie dominują operatorzy międzynarodowi tacy jak Mindspace, Brain Embassy, CitySpace czy Regus.
- Szacuje się, że w ostatnich miesiącach wskaźnik zajętości elastycznych przestrzeni w Warszawie osiągnął 85%, a w centralnych lokalizacjach nawet ponad 90%.
- Ośmiu największych operatorów powierzchni elastycznej skupia w swoich rękach 70% całkowitej warszawskiej podaży biur flex. Każdy z nich oferuje ponad 10 000 m² powierzchni najmu.





Całkowita
powierzchnia
biurowa
na rynku

6,25 mln m²



Powierzchnia
ryнку *flex*

230 000 m²



Liczba
biur *flex*

90



Udział *flex*ów
operowanych
przez właścicieli

24%



Wybrane otwarcia
biur flex



Operator	Budynek	Adres	GLA
OmniOffice	Warsaw Unit	Rondo Daszyńskiego 1	3 200 m²
CitySpace	Nowogrodzka Square	Al. Jerozolimskie 93	2 900 m²
Business Link	Studio B	Łucka 7/9	3 000 m²

Średnie koszty wynajmu
biur flex 2024



Lokalizacja	Hot Desk	Dedicated Desk	Work Station
Centrum	1 000 PLN	1 350 PLN	1 900 PLN
Poza centrum	700 PLN	1 000 PLN	1 400 PLN



Sieciowi
operatorzy
obecni
na rynku



CITY  SPACE Regus

wework

MINDSPACE

 SPACES.

 Biura typu FLEX

 Liczba biur typu FLEX
w konkretnym klastrze

Rynek elastycznych przestrzeni biurowych w Katowicach

- Rynek powierzchni elastycznych w Katowicach rozwija się dynamicznie od kilku lat. Tylko w ostatnich trzech latach, wraz z falą nowej podaży w mieście, [przybyło ponad 12 tys. m² w sześciu lokalizacjach](#).
- Większość powierzchni elastycznej koncentruje się w centrum miasta.
- Na rynku dominują produkty flex dostarczane przez właścicieli biurowców — [głównie polskich firm](#).
- Do najbardziej aktywnych operatorów należą CitySpace, DL Space i Loftmill.





Całkowita
powierzchnia
biurowa
na rynku

751 000 m²



Powierzchnia
ryнку *flex*

21 000 m²



Liczba
biur *flex*

18



Udział *flex*ów
operowanych
przez właścicieli

56 %



Wybrane otwarcia biur flex

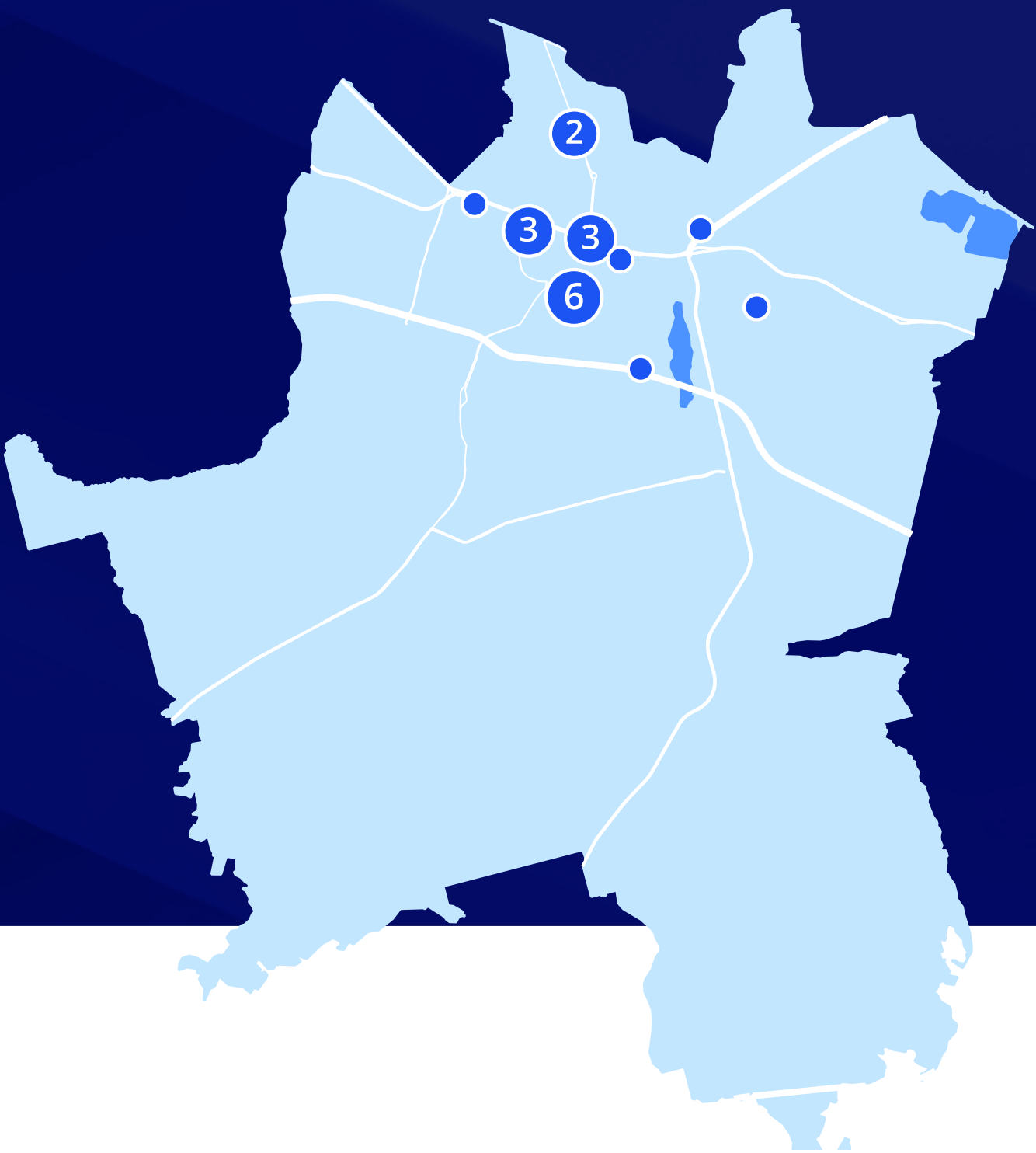


Operator	Budynek	Adres	GLA
Loftmill	.KTW II	al. Roździeńskiego 1B	4 500 m ²
Cluster Offices	Stary Dworzec PKP, bldg 2	Dworcowa 8	2 200 m ²
Quickwork	Global Office Park C	Dąbrówki	1 500 m ²

Średnie koszty wynajmu biur flex 2024

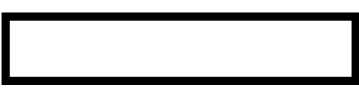


Lokalizacja	Hot Desk	Dedicated Desk	Work Station
Centrum	750 PLN	850 PLN	1 250 PLN
Poza centrum	650 PLN	700 PLN	1 100 PLN



Sieciowi
operatorzy
obecni
na rynku

LOFTMILL

CITY  SPACE

DL INVEST
GROUP

Quickwork

Regus

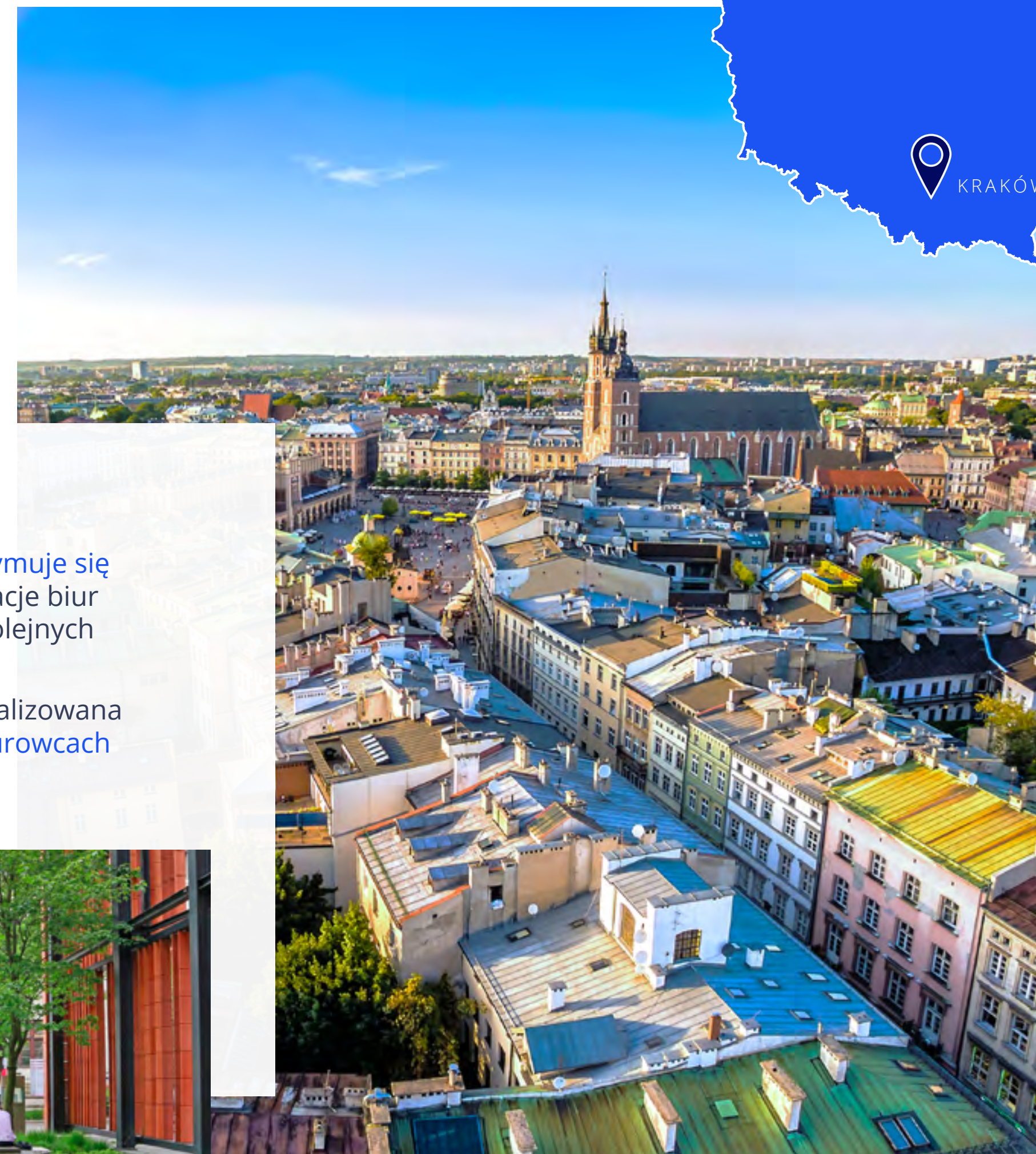
 Biura typu FLEX

 Liczba biur typu FLEX
w konkretnym klastrze

Rynek elastycznych przestrzeni biurowych w Krakowie

- Kraków jest liderem wśród miast regionalnych w zakresie podaży powierzchni elastycznych. Ich udział zbliżony jest do poziomu notowanego w stolicy i osiąga 4% całkowitych nowoczesnych zasobów biur.
- Rynek powierzchni flex rozwija się dynamicznie, jest także najbardziej zróżnicowany wśród rynków regionalnych — obecnie działa tam 14 operatorów.
- Na rynku krakowskim występuje nietypowa struktura operatorów. Przeważają sieciowi — aż 2/3 powierzchni zajmują coworki reprezentowane m.in. przez CitySpace, Chilliflex, Cluster Offices, Loftmill, Regus i Spaces.

- Popyt na powierzchnie biurowe typu flex utrzymuje się na wysokim poziomie. Rozpoznawalne lokalizacje biur elastycznych są chętnie przejmowane przez kolejnych operatorów po wygaśnięciu umów.
- Zdecydowana większość powierzchni flex zlokalizowana jest poza centrum miasta w nowoczesnych biurowcach w hubach biznesowych.





Całkowita
powierzchnia
biurowa
na rynku

1,8 mln m²



Powierzchnia
ryнку *flex*

67 000 m²



Liczba
biur *flex*

33



Udział *flex*ów
operowanych
przez właścicieli

33 %



Wybrane otwarcia
biur flex



Operator	Budynek	Adres	GLA
Fabryczna Flex	Fabryczna	al. Pokoju 18D	9 500 m²
Chilliflex	Kreo	Fabryczna 2	5 700 m²
Regus	Bonarka for Business H	Puszkarska 7m	2 700 m²

Średnie koszty wynajmu
biur flex 2024



Lokalizacja	Hot Desk	Dedicated Desk	Work Station
Centrum	750 PLN	n/a*	1 500 PLN
Poza centrum	650 PLN	n/a*	1 200 PLN

* sporadyczne oferty



Sieciowi
operatorzy
obecni
na rynku

Cluster
chilliflex

business — link
CITY  **SPACE**

 **SPACES.**

Regus

LOFTMILL

Quickwork

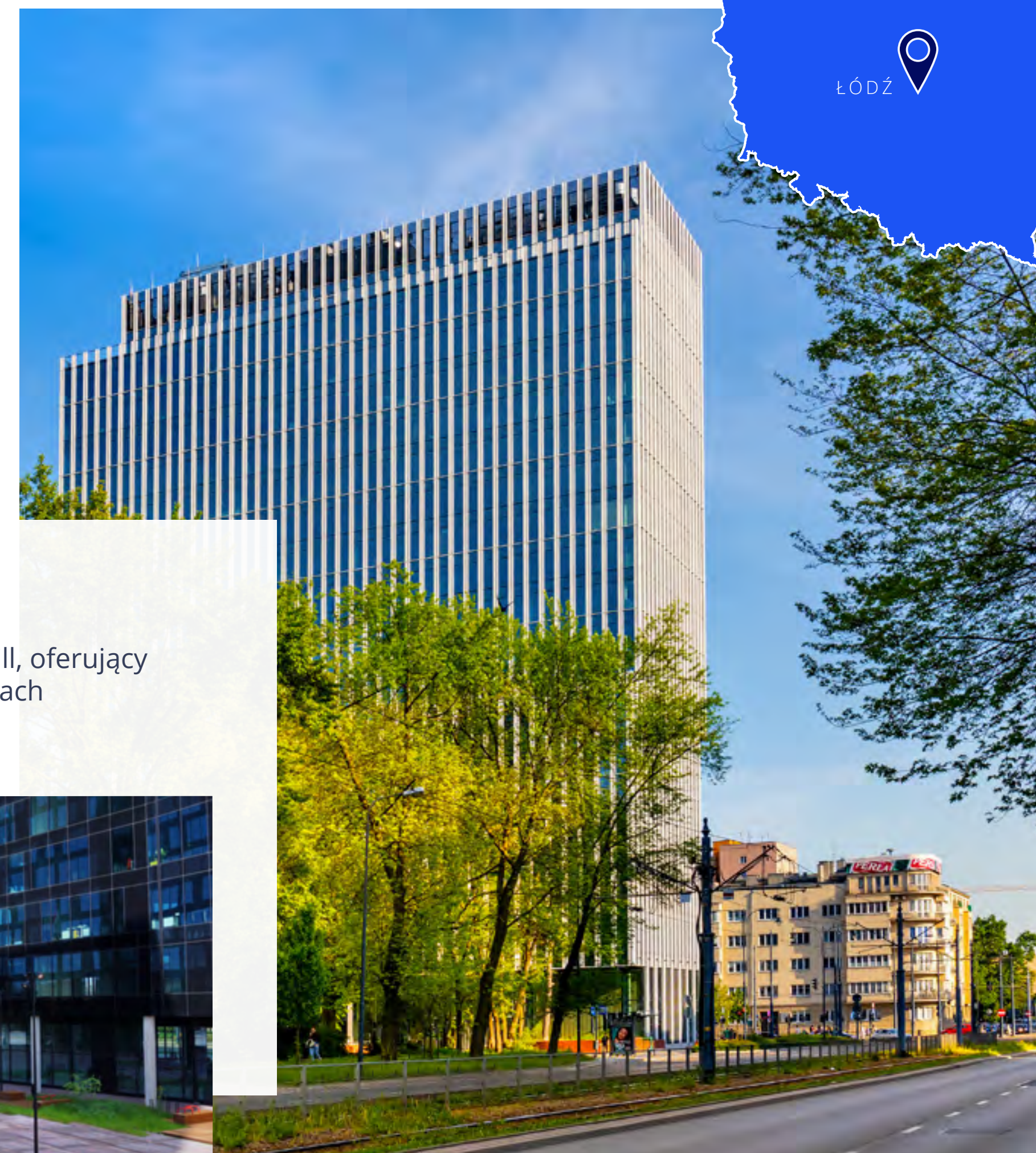
 Biura typu FLEX

 Liczba biur typu FLEX
w konkretnym klastrze

Rynek elastycznych przestrzeni biurowych w Łodzi

- Podaż elastycznej powierzchni biurowej w Łodzi stopniowo rośnie, obecnie stanowiąc **około 2%** całkowitej podaży biurowej.
- Wśród aktywnych operatorów przeważają sieciowi — Chilliflex, Loftmill, Memos oraz New Work.
- Jednym z najnowszych biur jest otwarty w minionym roku w kompleksie Fuzja — CitySpace.
- **Ponad 75% powierzchni elastycznej** zlokalizowane jest w ramach projektów biurowych w centrum miasta — Nowym Centrum Łodzi oraz w okolicach ulic Piotrkowskiej i Piłsudskiego.

- **Największym operatorem** na rynku jest Loftmill, oferujący ponad 900 miejsc do pracy w dwóch lokalizacjach o łącznej powierzchni ok. 5,6 tys. m².





Całkowita
powierzchnia
biurowa
na rynku

645 000 m²



Powierzchnia
ryнку *flex*

15 000 m²



Liczba
biur *flex*

9



Udział *flex*ów
operowanych
przez właścicieli

25%



Wybrane otwarcia biur flex

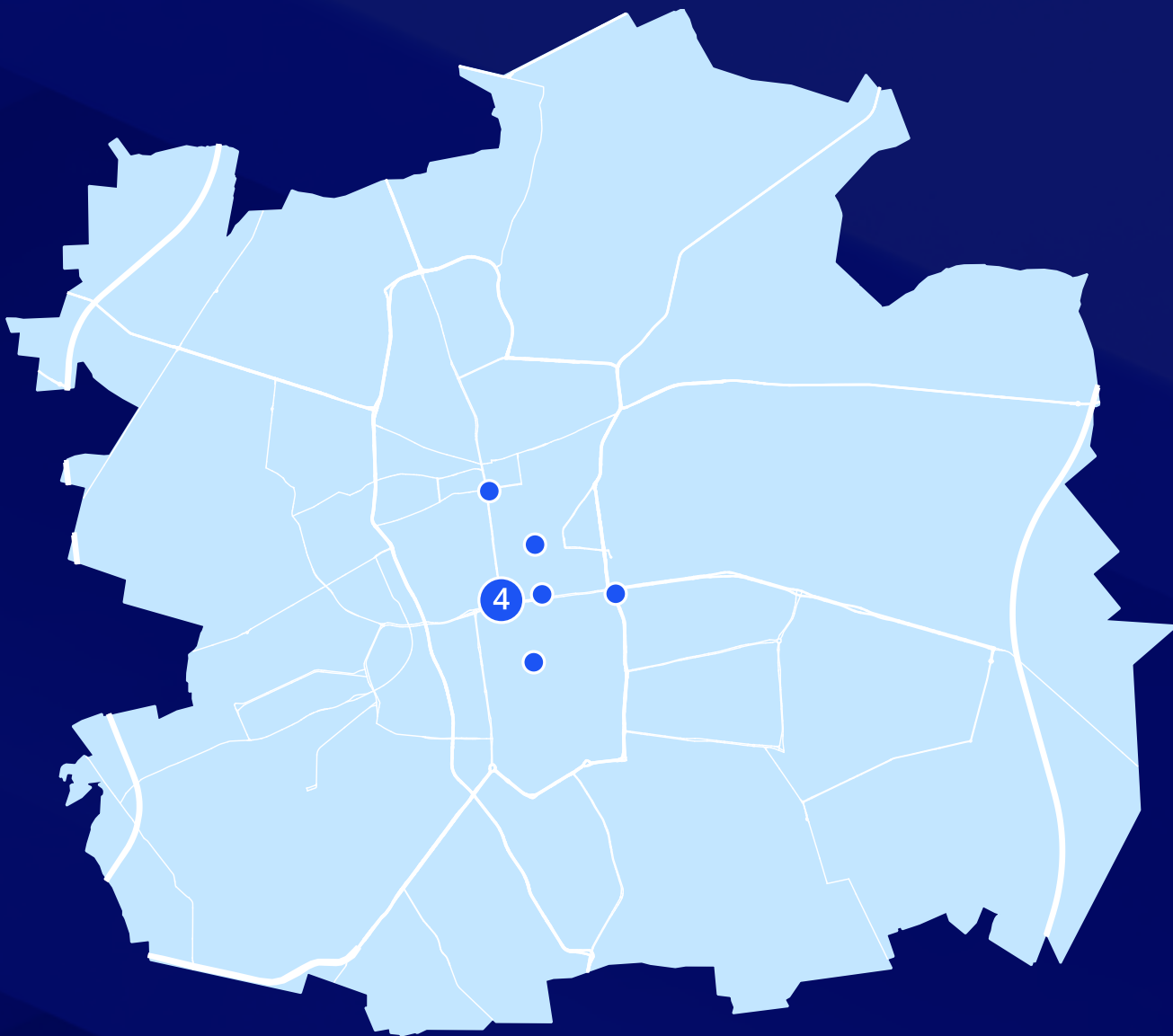


Operator	Budynek	Adres	GLA
Avestus Flex	Imagine I & II	Piłsudskiego 79/87	1 900 m²
CitySpace	Fuzja J	Tymienieckiego 5/7	1 800 m²
Chilliflex	Brama Miasta I (B)	Kilińskiego 66	1 600 m²

Średnie koszty wynajmu biur flex 2024



Lokalizacja	Hot Desk	Dedicated Desk	Work Station
Centrum	800 PLN	900 PLN	1 100 PLN



Sieciowi
operatorzy
obecni
na rynku



 Biura typu FLEX

 Liczba biur typu FLEX w konkretnym klastrze

Rynek elastycznych przestrzeni biurowych w Poznaniu



- Największym operatorem jest Business Link oferujący powierzchnię w kompleksie Maraton oraz planowaną do otwarcia w Q3 2024 lokalizację w Nowym Rynku E.

- Rynek elastycznej powierzchni biurowej w Poznaniu jest we **wczesnej fazie rozwoju** i oferuje najniższą podaż wśród miast regionalnych.
- Całkowita oferta biur elastycznych szacowana jest na **ok. 10 tys m²**. Dominują biura flex zarządzane przez właścicieli biurowców stanowiąc **ponad 70% podaży**.
- Na rynku obecnych jest **5 operatorów**, niektórzy z nich posiadają w ofercie kilka lokalizacji.
- Zdecydowana większość powierzchni flex skoncentrowana jest w centrum miasta.





Całkowita
powierzchnia
biurowa
na rynku

674 000 m²



Powierzchnia
ryнку *flex*

10 000 m²



Liczba
biur *flex*

7



Udział *flex*ów
operowanych
przez właścicieli

74%



Wybrane otwarcia
biur flex

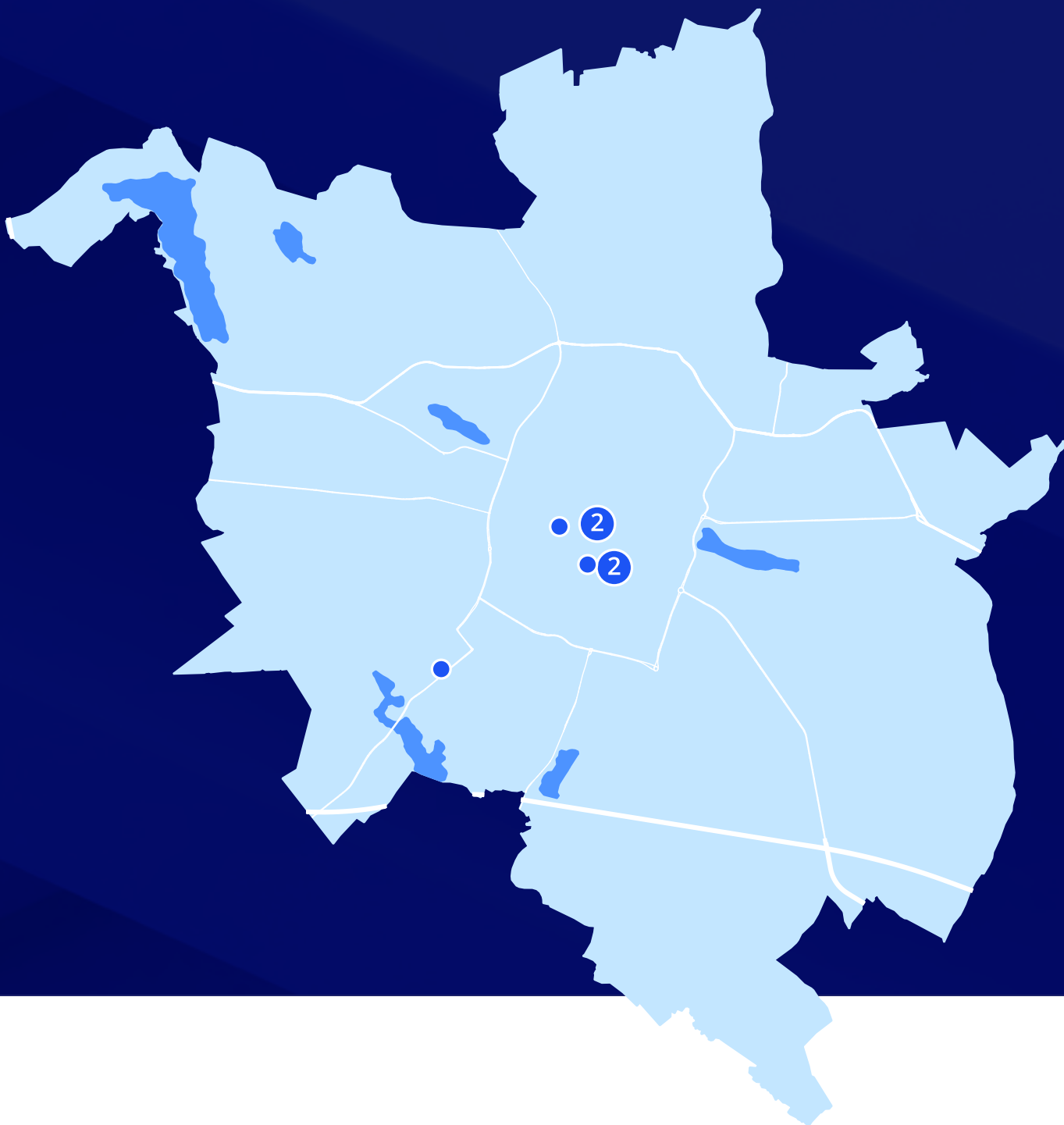


Operator	Budynek	Adres	GLA
Regus	Okraślak	Mielżyńskiego 14	1 500 m ²
Business Link	Nowy Rynek E	Matyi 1	2 000 m ²

Średnie koszty wynajmu
biur flex 2024



Lokalizacja	Hot Desk	Dedicated Desk	Work Station
Centrum	850 PLN	1 000 PLN	1 250 PLN



Sieciowi
operatorzy
obecni
na rynku

business — link

CONCORDIA
DESIGN

Regus

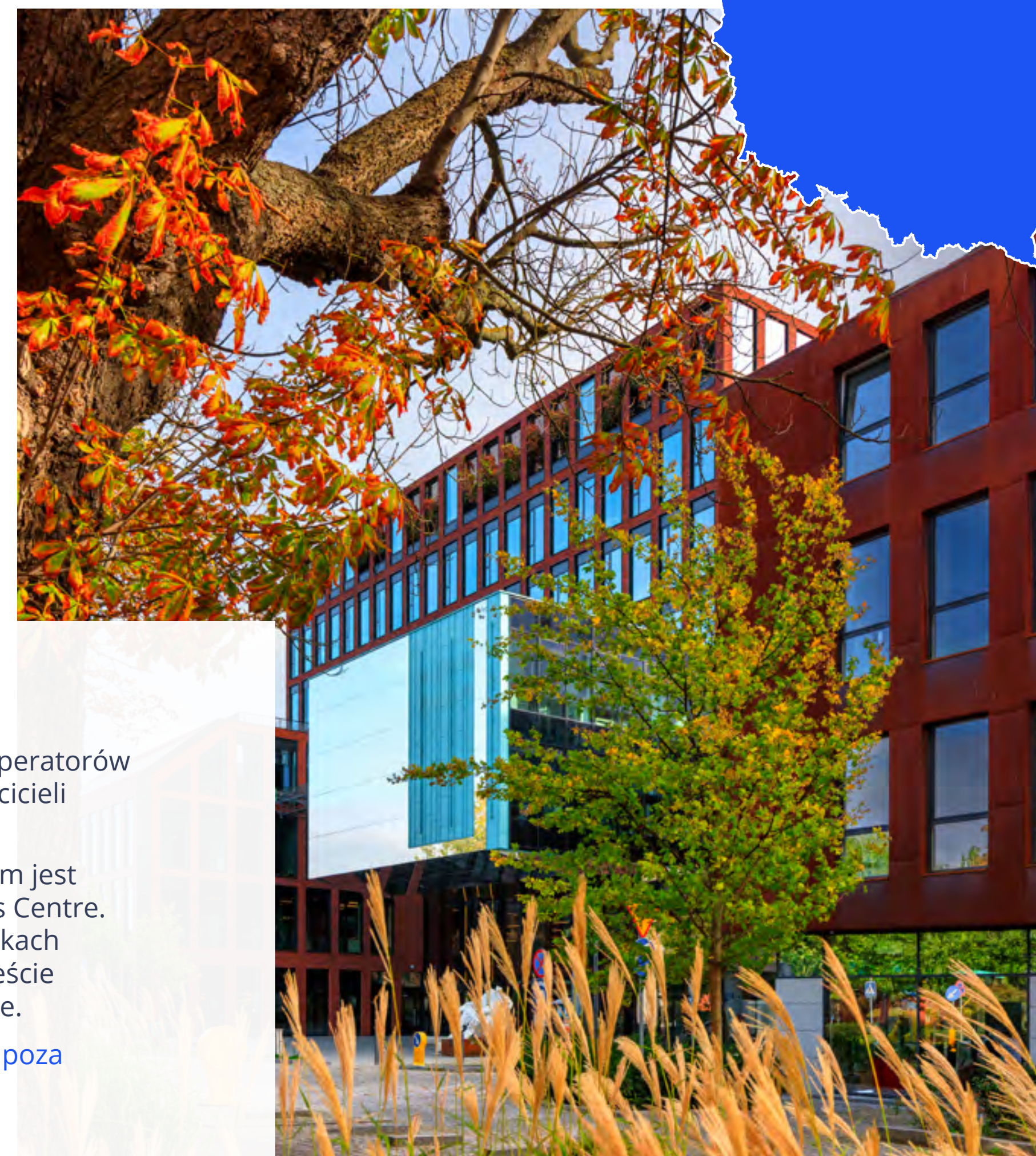
 Biura typu FLEX

 Liczba biur typu FLEX
w konkretnym klastrze

Rynek elastycznych przestrzeni biurowych w Trójmieście

- Rynek elastycznych przestrzeni biurowych w Trójmieście jest [w fazie dynamicznego rozwoju](#).
- Podaż powierzchni flex osiąga [ponad 25 000 m²](#), co stanowi nieco [ponad 2%](#) całkowitej nowoczesnej powierzchni biurowej.
- [Zdecydowana większość](#) podaży skoncentrowana jest w projektach biurowych zlokalizowanych [w Gdańsku](#). W Gdyni dostępne są jedynie pojedyncze lokalizacje biur flex.

- Na lokalnym rynku obecnych jest dziewięciu operatorów flex, a [2/3 z nich](#) to operatorzy po stronie właścicieli budynków.
- Największym operatorem na rynku trójmiejskim jest O4 Coworking stworzony przez Olivia Business Centre. Aktualnie oferuje powierzchnie flex w 4 budynkach największego kompleksu biurowego w Trójmieście — Olivia Four, Olivia Star, Olivia Six i Olivia Gate.
- Większość powierzchni flex zlokalizowana jest [poza centrum](#), w gdańskich hubach biznesowych.





Całkowita
powierzchnia
biurowa
na rynku

1 mln m²



Powierzchnia
ryнку *flex*

25 000 m²



Liczba
biur *flex*

14



Udział *flex*ów
operowanych
przez właścicieli

55 %



Wybrane otwarcia
biur flex



Operator	Budynek	Adres	GLA
Chilliflex	Alchemia III Argon	al. Grunwaldzka 415	2 700m ²
Quickwork	Palio A	Marynarki Polskiej 197	2 200 m ²
Collab	Format	Droszyńskiego 24	1 900 m ²

Średnie koszty wynajmu
biur flex 2024



Lokalizacja	Hot Desk	Dedicated Desk	Work Station
Centrum	n/a*	n/a*	1 600 PLN
Poza centrum	1 250 PLN	1 600 PLN	1 450 PLN

* sporadyczne oferty



Sieciowi
operatorzy
obecni
na rynku

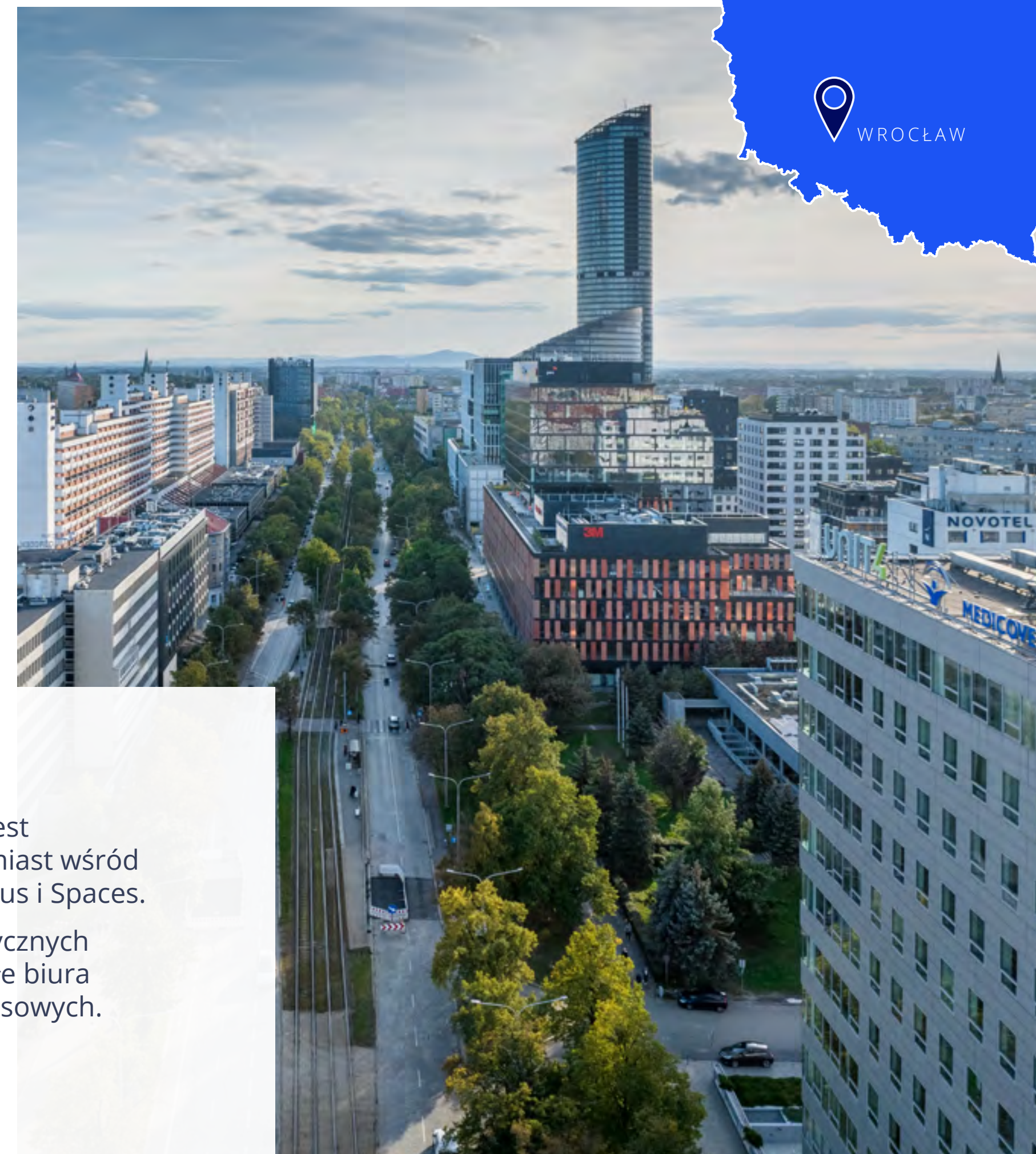


 Biura typu FLEX

 Liczba biur typu FLEX
w konkretnym klastrze

Rynek elastycznych przestrzeni biurowych we Wrocławiu

- Całkowita podaż powierzchni elastycznych we Wrocławiu **wzrosła prawie o połowę** w minionych trzech latach, **osiągając 3%** udział w całkowitej powierzchni biurowej.
- W tym czasie otwarto **12 nowych lokalizacji flex**.
- Po ostatnich ekspansjach powierzchni największym operatorem na lokalnym rynku jest CitySpace obecny w czterech biurowcach: Aquarius Business House, MidPoint71, Nobilis oraz West 4 Business Hub I.
- **W przybliżeniu 3/4** powierzchni elastycznych jest zarządzana przez właścicieli budynków. Natomiast wśród operatorów sieciowych obecni są Lotfmill, Regus i Spaces.
- **Niespełna połowa** zasobów powierzchni elastycznych zlokalizowana jest w centrum miasta, pozostałe biura otwierane są w pozacentralnych hubach biznesowych.





Całkowita
powierzchnia
biurowa
na rynku

1,4 mln m²



Powierzchnia
ryнку *flex*

43 000 m²



Liczba
biur *flex*

24



Udział *flex*ów
operowanych
przez właścicieli

72%



Wybrane otwarcia biur flex



Operator	Budynek	Adres	GLA
CitySpace	MidPoint71	Powstańców Śląskich 9	2 800 m²
Business Link	Centrum Południe	Powstańców Śląskich 15	1 900 m²
Quickwork	Quorum D	Sikorskiego 26	1 700 m²

Średnie koszty wynajmu biur flex 2024



Lokalizacja	Hot Desk	Dedicated Desk	Work Station
Centrum	700 PLN	n/a*	1 450 PLN
Poza centrum	575 PLN	n/a*	1 250 PLN

* sporadyczne oferty



Sieciowi operatorzy obecni na rynku



 Biura typu FLEX  Liczba biur typu FLEX w konkretnym klastrze

Rozwój rynku elastycznych powierzchni biurowych w Polsce

W ciągu 9 lat działalności CitySpace w Polsce branża powierzchni elastycznych odnotowała dynamiczną zmianę także pod względem jakości oferowanych produktów. W Polsce zarejestrowano największy wzrost popytu na biura typu flex w regionie, co otworzyło nowym graczom możliwość wejścia na rynek, a operatorom o ugruntowanej pozycji na rynku umożliwiło szybki rozwój. Dlatego w ubiegłym roku otworzyliśmy nową lokalizację CitySpace Fuzja w Łodzi i rozszerzyliśmy ofertę we wrocławskim CitySpace MidPoint, umacniając naszą pozycję lidera w regionie.

W tym roku udostępnimy nową, piątą lokalizację w Warszawie i powiększymy naszą przestrzeń w CitySpace Face2Face w Katowicach.

Najemcy powierzchni flex

Coraz więcej dużych korporacji decyduje się na elastyczne usługi biurowe ze względu na umacnianie się hybrydowego modelu pracy i popularyzację koncepcji zespołów satelickich. Korporacje wymagają wysokiego standardu usług i wysokiej jakości wyposażenia powierzchni, przy zachowaniu pełnej elastyczności aranżacji dla swoich pracowników. To wymagania, które CitySpace może z powodzeniem spełnić. Zmienia się charakter nowych firm wchodzących na polski rynek. Obecnie coraz częściej są to małe zespoły specjalistów, a nie kilkutysięczne zespoły BPO/SSC.



CITY  SPACE

Lisa Zettlin | Dyrektor Zarządzająca

Trendy w zakresie rozwoju rynku powierzchni flex

Popyt na elastyczne rozwiązania przestrzeni biurowej stale wzrastał przez ostatnią dekadę, a pandemia tylko przyspieszyła ten trend.

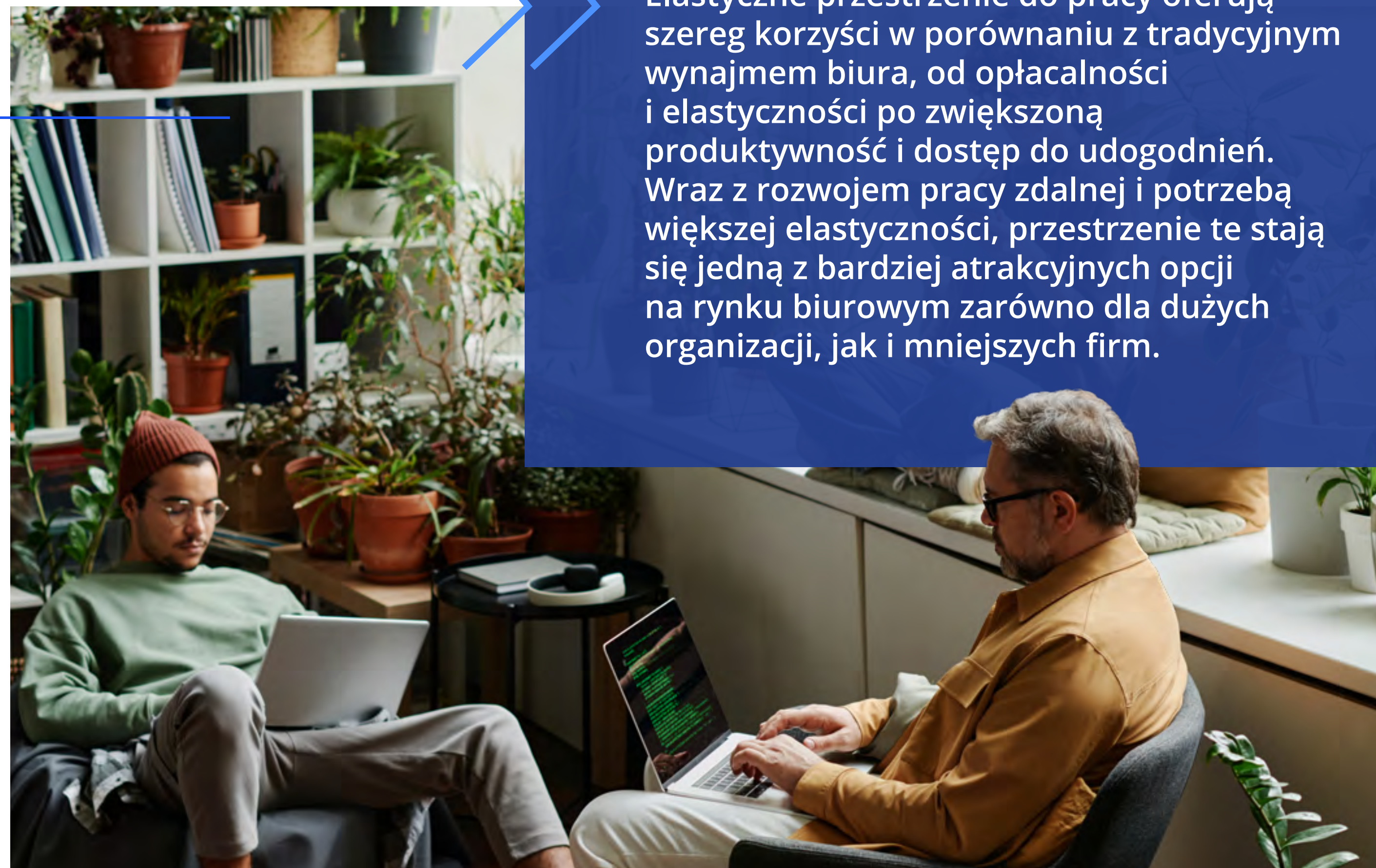
W wyniku zmiany paradygmatów firmy straciły długookresową przewidywalność swoich modeli biznesowych. W rezultacie tradycyjni dostawcy biur musieli się dostosować, oferując elastyczne umowy najmu. Wcześniej biura typu flex służyły głównie potrzebom freelancerów i startupów, które miały trudności w przewidywaniu przyszłych przepływów finansowych, co stworzyło popyt na elastyczność. Obecnie nacisk kładzie się na przyciągnięcie klientów korporacyjnych, którzy umożliwiają pracownikom zmianę lub urozmaicenie środowiska pracy w celu przyciągnięcia najlepszych talentów.

Rynek powierzchni flex w Polsce i Europie dynamicznie się rozwija, co jest rezultatem zmieniających się potrzeb najemców i procesu adaptacji do nowych modeli pracy. Wraz ze wzrostem popularności coworkingu, na rynku pojawiło się coraz więcej firm świadczących tego rodzaju usługi. Ważnym aspektem jest również rozwój współpracy pomiędzy operatorami elastycznych powierzchni

biurowych i inwestorami. Wynajmujący coraz częściej opracowują własne produkty typu flex, odpowiadając na zapotrzebowanie najemców na kompleksowe i elastyczne rozwiązania. Całkowita ilość powierzchni typu flex na rynku biurowym w Polsce stanowi około 3% podaży, co wskazuje na niskie nasycenie i duże możliwości rozwoju dla istniejących i nowych operatorów.



Rynek powierzchni elastycznych zaczął rozwijać się głównie w Warszawie, gdzie ekspansję prowadzili międzynarodowi operatorzy. Ostatnie lata pokazują jednak rosnący udział przestrzeni flex otwieranych także na głównych rynkach regionalnych — w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście. Na rynkach regionalnych prym wiodą biura elastyczne przygotowywane przez deweloperów czy właścicieli budynków — CitySpace przez Echo Investment, Business Link przez Skanska, Quickwork przez Cavatinę czy Fabryczna Flex przez Inter-Bud. Otwieranie własnych powierzchni flex przez właścicieli nieruchomości staje się coraz popularniejszym trendem, który pozwala im lepiej reagować na zmieniające się potrzeby rynku oraz zwiększać dochody z nieruchomości.



Elastyczne przestrzenie do pracy oferują szereg korzyści w porównaniu z tradycyjnym wynajmem biura, od opłacalności i elastyczności po zwiększoną produktywność i dostęp do udogodnień. Wraz z rozwojem pracy zdalnej i potrzebą większej elastyczności, przestrzenie te stają się jedną z bardziej atrakcyjnych opcji na rynku biurowym zarówno dla dużych organizacji, jak i mniejszych firm.

Zainteresowanie powierzchniami flex w stolicy

W ostatniej dekadzie popyt na elastyczne rozwiązania przestrzeni biurowej w Warszawie stale wzrastał. Wynika to z rosnącej liczby firm poszukujących rozwiązań alternatywnych do tradycyjnych biur. Elastyczne przestrzenie biurowe, takie jak przestrzenie coworkingowe i biura flex, oferują firmom możliwość szybkiego dostosowania

się do zmieniających się potrzeb biznesowych, obniżenia kosztów operacyjnych i zapewniają elastyczność w zarządzaniu powierzchnią. Wraz z dynamicznym rozwojem sektora technologicznego i nowych modeli pracy, popyt na tego typu rozwiązania w Warszawie zyskuje na znaczeniu, co przyczynia się do wzrostu rynku flex w mieście.

Trendy w rozwoju rynku powierzchni flex w Polsce i Europie

Rynek powierzchni elastycznych w Polsce i Europie wykazuje silne oznaki wzrostu, napędzane kilkoma kluczowymi czynnikami. Przede wszystkim następuje zmiana podejścia firm do organizacji pracy i przestrzeni biurowej, z dużym naciskiem na poprawę jakości miejsc pracy i wprowadzenie pracy hybrydowej jako standardu. Ponadto rosnąca liczba freelancerów, start-

upów oraz firm korzystających z hybrydowego modelu pracy przyczynia się do zwiększonego zapotrzebowania na elastyczne przestrzenie biurowe.

W Polsce, podobnie jak w innych krajach europejskich, wzrost rynku jest również wynikiem rozwoju technologicznego, który umożliwia nowe formy zarządzania i wykorzystania przestrzeni biurowej. [Na koniec, istnieje duża liczba firm, które przenoszą swoją działalność z Ukrainy i Białorusi do Polski i wybierają rozwiązania typu flex.](#)



MINDSPACE

Michał Kwinta
General Manager | Poland

Kluczowe wnioski

Elastyczne powierzchnie biurowe oferują wiele korzyści, które przyciągają różnorodne firmy.

Elastyczne powierzchnie biurowe oferują wiele korzyści, które przyciągają różnorodne firmy. Oszczędność kosztów i czasu, skalowalność, możliwość koncentracji na głównej działalności oraz profesjonalny wizerunek to główne atuty, które sprawiają, że biura flex stają się coraz bardziej popularne odpowiadając na ewoluujące potrzeby współczesnego rynku pracy.



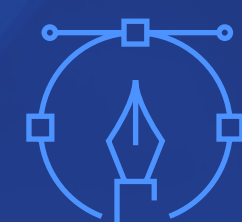
Elastyczność, rozumiana jako hybrydowy model pracy oraz elastyczność godzin jej wykonywania, jest kluczowa dla dobrostanu pracowników.



Wzrost zainteresowania elastycznymi przestrzeniami biurowymi to odpowiedź na zmieniające się potrzeby pracowników, spowodowane pandemią i zmianą modeli pracy.



Powierzchnie flex umożliwiają najem według bieżących potrzeb firm, z krótszymi okresami zobowiązań. Firmy mogą wybierać pomiędzy różnymi modelami powierzchni flex — np. hot deski, biuro dedykowane.



Unikalny design i atmosfera wpływają na kreatywność i zadowolenie z pracy, a dostęp do różnorodnych udogodnień może ograniczyć koszty ponoszone przez pracodawcę.



Rynek elastycznych powierzchni biurowych jest na **zróżnicowanym poziomie rozwoju** w głównych lokalizacjach biurowych w kraju.



Warszawa oferuje największą podaż biur flex w Polsce oraz najszerszy wybór operatorów.



Kraków i Wrocław to dynamicznie rosnące rynki, z dużym udziałem operatorów sieciowych i zdywersyfikowaną lokalizacją biur.



W Katowicach i Trójmieście powierzchnie flex koncentrują się w popularnych hubach biznesowych.



Łódź i Poznań to rynki we wczesnej fazie ekspansji operatorów flex, z zauważalnym wzrostem oferowanych powierzchni.



Wśród trendów rynkowych zauważalny jest **wzrost współpracy między operatorami** elastycznych przestrzeni biurowych i inwestorami, a także coraz częstsze kierowanie oferty do klientów korporacyjnych.

AUTORZY

Ekspertyza

Robert Romanowski Senior Associate

Office Agency | Tenant Representation

robert.romanowski@colliers.com
+48 793 029 810

Masz pytania?



Opracowanie merytoryczne

Olga Drela Associate Director

Research and Consultancy Services

olga.drela@colliers.com
+48 882 014 561

Oprawa graficzna

Rafał Kocój Senior Graphic Designer

Communication and Marketing

rafal.kocoj@colliers.com
+48 880 936 002

The Colliers logo consists of the word "Colliers" in a white serif font, positioned above three horizontal stripes of equal width. The stripes are colored yellow, blue, and red from top to bottom. The entire logo is enclosed within a white rectangular border with rounded corners.

O Colliers

Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI) to wiodąca firma oferująca szeroką gamę najwyższej jakości usług w zakresie nieruchomości i zarządzania inwestycjami. Działając w 68 krajach, ponad 19 000 specjalistów współpracuje w celu maksymalizacji wartości nieruchomości dla najemców, właścicieli i inwestorów. Przez ponad 29 lat nasz doświadczony zespół liderów, posiadający znaczne udziały w firmie, zapewnił naszym

akcjonariuszom roczny zwrot z inwestycji w wysokości ok. 20%. Z rocznymi przychodami firmy na poziomie \$4,3 mld oraz aktywami w zarządzaniu o wartości ponad \$96 mld, maksymalizujemy potencjał nieruchomości i przyspieszamy sukces naszych klientów i pracowników.

Dowiedz się więcej na corporate.colliers.com, lub śledź nas na X [@Colliers](#) lub [LinkedInie](#).

colliers.com

Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa
Polska

Niniejszy raport został przygotowany przez Colliers jako profesjonalny podmiot świadczący usługi doradztwa w zakresie rynku nieruchomości, posiadający wiedzę, doświadczenie i umiejętności niezbędne do wykonania tego typu analiz, przy udziale zespołu posiadającego stosowne wykształcenie i uprawnienia zawodowe. Za podstawę wszelkich analiz i obliczeń wykonywanych w celu sporządzenia raportu Colliers przyjął dane i informacje dostępne na rynku i zebrane z wiarygodnych źródeł przy zachowaniu należytej staranności i zawodowego charakteru działalności Colliers. Colliers przyjął zebrane dane bazowe za prawidłowe i zgodne ze stanem faktycznym. Colliers nie ponosi odpowiedzialności za prawidłowość, rzetelność lub kompletność dokumentów i informacji będących podstawą analiz zawartych w raporcie, a niniejszy raport nie stanowi, i nie może być uznany, za przykład doradztwa inwestycyjnego, czy doradztwa w zakresie wyceny, ani jako oferta kupna lub sprzedaży nieruchomości. Niniejsza publikacja jest chronioną prawem autorskim własnością firmy Colliers i / lub jej licencjodawcy (ów).

©2024. Wszelkie prawa zastrzeżone. Colliers Poland sp. z o.o.

Accelerating success.