



COWORKING & BIROURI FLEXIBILE

RAPORT DE PIAȚĂ | H1 2020



1. EVOLUȚIA COWORKINGULUI

- 1.1. Conceptul de coworking
- 1.2. Ascensiunea coworkingului la nivel mondial
- 1.3. Piața de coworking în România
 - 1.3.1. Evoluția coworkingului în București
 - 1.3.2. Lista spațiilor de coworking din România
- 1.4. Situația actuală a pieței de coworking

2. ANALIZĂ COMPARATIVĂ: BIROU TRADIȚIONAL VS. COWORKING VS. MUNCA DE ACASĂ

3. COMPANII DE COWORKING - MODELUL DE BUSINESS

- 3.1. Tipuri de servicii oferite de operatori
- 3.2. Pandemia de COVID-19 și modul în care a afectat spațiile de coworking
- 3.3. Modalități de dezvoltare a companiilor de coworking
 - 3.3.1. STUDIU DE CAZ: WeWork și listarea la bursă

4. SPAȚIILE DE COWORKING - AȘTEPTĂRILE CLIENȚILOR

5. SONDAJ DE OPINIE - VIZIBILITATEA ȘI GRADUL DE UTILIZARE A SPAȚIILOR DE COWORKING ÎN BUCUREȘTI

6. PREVIZIUNI PE BAZA CONTEXTULUI ACTUAL

aSpace Co-working and Serviced Offices este unul dintre principalii operatori de spații de coworking din România, operând în prezent trei spații și peste 3,000 m² de birouri.

aSpace a luat naștere la începutul anului 2018, din dorința de a crea un mediu de lucru potrivit pentru antreprenorii și freelancerii din România. Dezvoltarea Bucureștiului a adus cu sine o aglomerație urbană greu de controlat, iar traficul este astăzi o problemă critică. Prin urmare, în ultimii trei ani, aSpace a deschis trei spații de coworking, bine conectate la transportul în comun, care să adune comunități de oameni care își doresc să lucreze într-un loc potrivit pentru muncă și productivitate.

“ Scopul final al spațiilor noastre de coworking este să ofere mediul ideal pentru start-up-uri, astfel încât acestea să poată evolua cât mai natural și cât mai eficient, fără a plăti în plus pentru spații pe care nu le utilizează la acel moment. Printr-un singur cost lunar, antreprenorul poate externaliza tot ce ține de administrarea spațiului de lucru (de la chirie, la mobilier, servicii de recepție sau internet) concentrându-se astfel strict pe afacerea sa.

Un start-up poate începe activitatea cu o persoană și poate evolua, în același spațiu, până la 20-30 persoane. În ultimă instanță, compania se poate consolida și poate opta spre un birou clasic, de cele mai multe ori în cadrul aceleiași clădiri, ceea ce face ideea coworking-ului și mai atractivă pentru proprietarii de clădiri de birouri.

Crearea unui raport anual a venit ca o necesitate în primul rând pentru noi, operatorii de spații de coworking, ca să înțelegem trendurile pieței și cum putem răspunde nevoilor tot mai diverse ale clienților noștri.



În același timp, există o nevoie tot mai acută de soluții și spații flexibile, iar un raport de acest fel poate crește vizibilitatea serviciilor noastre.

Am structurat raportul referindu-ne la ofertă, la cerere, la feedback-ul pieței obținut prin intermediul unui chestionar, precum și la opinia unor experți din industrii adiacente.

Ne dorim să facem din acest raport un material anual, care să ajungă la toate persoanele interesate de industria de coworking din România.

Bogdan Mariniuc | Manager | aSpace Co-working and Serviced Offices



1.1. Conceptul de Coworking

Coworkingul a pornit de la freelanceerii și antreprenorii care aveau nevoie de mai multă interacțiune socială și pe care nu o puteau obține din locurile în care lucrau, fie că era vorba de cafenea sau de masa din bucătărie.

Acest concept a fost implementat pentru prima dată în Germania, în anul 1995, atunci când un grup de programatori au fondat C-Base. Acest spațiu oferea toate condițiile necesare informaticienilor pentru a lucra cât mai eficient și pentru a-și îndrepta toată atenția asupra lumii calculatoarelor. Aceasta este una dintre „poveștile” despre cum au apărut spațiile de coworking. Totuși, multă lume consideră însă că nu acest moment este începutul spațiilor de coworking din ziua de azi.

Ulterior a apărut și termenul de „coworking”, care a fost folosit pentru prima dată în anul 1999, atunci când un designer de jocuri l-a folosit pentru a descrie spațiile în care este încurajată munca colaborativă.

Primul spațiu de coworking a apărut în San Francisco sub denumirea de „9 to 5 group”. Aceeași persoană care a înființat „9 to 5 group” a lansat ulterior „San Francisco Coworking Space”.

Coworkingul este o alternativă a modului tradițional de a lucra la birou, libertatea și flexibilitatea de a alege locul, timpul și mediul de unde majoritatea firmelor pot să își desfășoare activitatea. Coworkingul conectează oameni din diferite domenii, oferindu-le posibilitatea de a interacționa și colabora față în față.

Mai mult decât atât, coworkingul ajută atât la împărțirea costurilor chiriei biroului cu alte firme sau persoane, cât și la crearea unei comunități de oameni cu interese similare.

Într-un mediu foarte dinamic în care piața freelancerilor și a start-up-urilor este în continuă creștere, acest concept devine tot mai popular datorită eliminării costurilor de amenajare, a soluțiilor flexibile și a birourilor instant.



1.2. Ascensiunea coworkingului la nivel mondial

Sunt peste 20 de ani de când mișcarea de coworking a apărut ca fiind o soluție optimă pentru freelanceri și antreprenori, oferindu-le atât spații cât și contexte similare oamenilor cu interese comune.

În ceea ce privește anul 2018, mai mult de 1,6 milioane de oameni la nivel global au folosit într-un fel sau altul spații de coworking. Utilizatorii vin din domenii extrem de variate, de la programatori, marketeri și consultanți până la scriitori, arhitecți sau ingineri.

Anul 2019 a fost un an bun pentru industria coworking-ului, dar suprafața închiriată a fost mai mică comparativ cu anul 2018. Acest fapt nu reprezintă neapărat un declin al industriei, ci mai degrabă o stabilizare a acesteia.

În acest moment, cererea pentru spațiile de coworking este în continuă creștere, tot mai mulți jucători noi făcându-și apariția pe piață.

Conform raportului Global Coworking Growth Study 2020 întocmit de Coworking Resources, până în anul 2024 se estima dublarea numărului spațiilor de coworking la nivel mondial.



Însă viitorul este incert din cauza crizei generate de COVID-19 din prima jumătate a anului 2020. Astfel, a apărut o nouă provocare, atât pentru utilizatorii, cât și pentru operatorii spațiilor de coworking, și anume continuarea promovării ideii de comunitate iar, în același timp, respectarea măsurilor de distanțare socială. Aceste măsuri de precauție au determinat cererea să migreze tot mai mult către birourile de tip privat, sau așa numitele „flex offices”.

1.3. Piața de coworking în România

În ultimii 3 ani, în România, segmentul de coworking a fost într-o continuă dezvoltare, ajungând la finalul anului 2019 să totalizeze o suprafață de 84.000 m² la nivel național.

Anul 2018 a fost un an de succes pentru industrie, perioadă în care mai mult de 35.000 m² de spații noi au fost deschise și când piața aproape că și-a dublat dimensiunile.

Anul 2019 a adus și el o dezvoltare de 19%, piața ajungând de la 70,000 m² în 2018, la aproape 84,000 m², evoluție semnificativ mai mică comparativ cu anul precedent. În acest an s-au deschis 23 de spații noi de coworking din care câte trei în Cluj, Brașov și Timișoara, 10 spații în București și câte unul în Brăila, Iași, Sibiu și Arad. Toate aceste spații noi însumează o suprafață de peste 13.000 m².

La nivel național, în 2019 funcționau 106 spații de coworking și birouri

comune, iar aproximativ 80% dintre ele erau în interiorul Bucureștiului.

Restul de 20% a fost distribuit între regiunile geografice ale țării astfel: jumătate în Transilvania, un sfert în Moldova și restul în partea de sud sau sud-est a țării.

În prima jumătate a anului 2020, din cauza pandemiei generate de virusul COVID-19, evoluția numărului și a suprafeței totale a spațiilor de coworking a fost negativă. Chiar dacă s-au deschis 2 spații noi, 7 coworkinguri și-au încetat activitatea. Cel mai notabil exit de pe piața locală a fost operatorul regional New Work care a renunțat la spațiul de 2,000 m² din Afi Tech Park.

Evoluția negativă, chiar dacă nu direct proporțională, vine și ca urmare a numărului extrem de mic de business-uri noi care s-au înființat de la începutul anului până în prezent.

Evoluția numărului de spații de Coworking la nivel mondial



Evoluția spațiilor de Coworking din România în perioada 2017 - 2020

2017	2018	2019	H1 2020	2018 2017	2019 2018	2020/2019
38,370	70,488	83,965	81,115	84%	19%	- 3,39%

Dacă între anii 2018 și 2019 numărul de firme nou deschise era constant, conform informațiilor furnizate de partenerii noștri de la **Keysfin.com**, numărul companiilor înființate în prima jumătate a anului 2020, atât la nivel național cât și la nivelul capitalei, sunt la sub 30% față de anii precedenți. Practic, pandemia a dus la o încetinire majoră în dezvoltarea economiei și implicit a spațiilor de coworking.

Nr. companii	DATA ÎNFIINȚĂRII					
	2018		2019		H1 2020	
	RO	Buc	RO	Buc	RO	Buc
Profesii liberale	35,615	5,555	30,436	4,387	6,599	987
Firme cu un salariat (1)	10,866	1,904	10,557	1,652	146	42
IMM (nr. salariați 2-50)	9,592	1,465	9,045	1,055	182	56
Companii mari (51+)	95	31	63	15	13	4

1.3.1 Evoluția coworkingului în București

Începând cu anul 2017, când în București erau doar 27,820 m² de spații de coworking, piața a avut o expansiune rapidă printr-o creștere de 106% în 2018, respectiv 19% în 2019. Totodată, acest an a caracterizat piața de coworking din București printr-o creștere a suprafețelor de peste 10,000 m², iar la finalul anului, doar în interiorul capitalei erau peste 60 de spații de coworking, totalizând 68.000 m².

Primele 6 luni ale anului au fost caracterizate de o stagnare a evoluției pieței, cauzată în primul rând de restricțiile impuse prin starea de urgență. Acestea au generat dificultăți în rândul operatorilor de spații de coworking în a-și acoperi costurile fixe deoarece clienții au fost nevoiți să lucreze de acasă. Contractele fiind pe termen scurt sau mediu, majoritatea clienților fie au renegociat, fie au suspendat sau au sistat colaborarea.

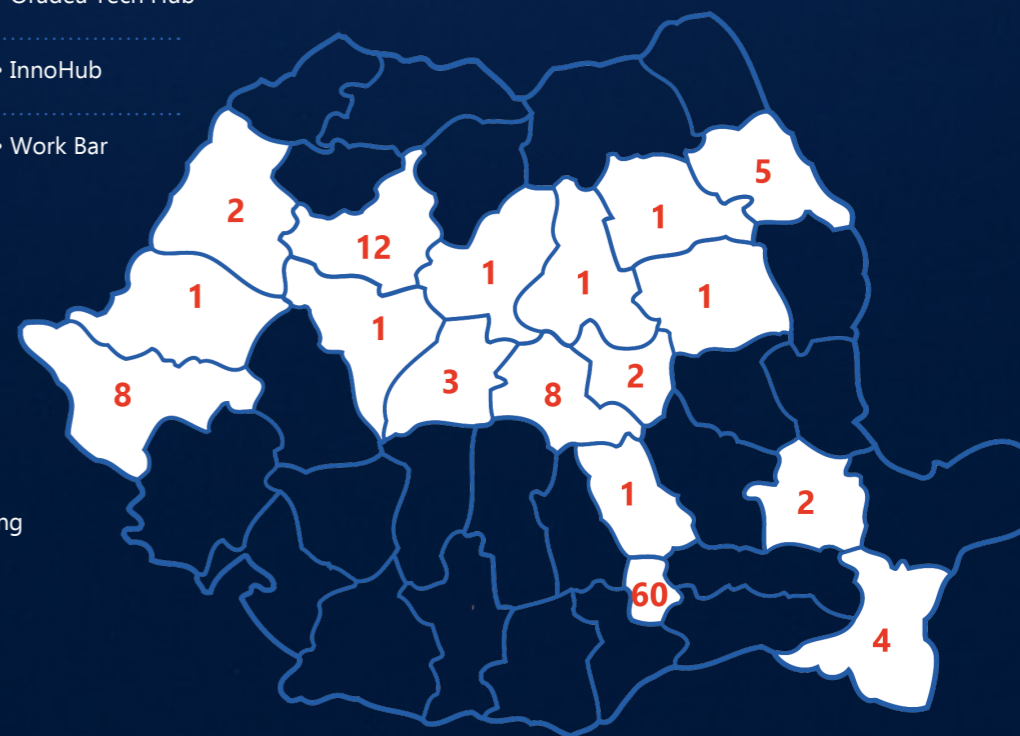
În acest context au ieșit de pe piața locală operatorii care:

- Nu au reușit să genereze venituri suficiente pentru a acoperi costurile.
- Nu au găsit înțelegere din partea proprietarilor (luni libere de chirie/reduceri/plăți eșalonate).
- Nu au avut rezerve financiare pentru a acoperi costurile pe perioada stării de urgență.

Conform datelor colectate în prima jumătate a anului 2020, în România sunt înregistrate 113 de spații de coworking, dintre care 60 se află în București. Astfel, însumând aproximativ 68.000 m², Bucureștiul este principala piață a spațiilor de coworking.

1.3.2. Lista spațiilor de coworking din România

București	60	<ul style="list-style-type: none"> aSpace Floreasca aSpace Băneasa Lido by aSpace Eminescu Art Hub Armand Călinescu Commons Romana Commons Unirii Commons Băneasa Cowork Cafe Coworking Bucharest Cartier Hub Drumul Taberei Cartier Hub Coresi City Hub Coworking 160 	<ul style="list-style-type: none"> Flash Office Hub Solutions Flash Office Hub Rosetti Tower Grădina Icoanei Grey Matter Hub Hidden Cafe Hub CAFE Floreasca Idea Perpetua Hub Impact Hub Floreasca Impact Hub Timpuri Noi Impact Hub Universitate Ingenius Hub LeBooster Bucharest Lucrativ Mind Space Business District 	<ul style="list-style-type: none"> Nod Marker Space Office Hub Pura Vida Hub Regus Unirii Regus City Center Regus Dimitrie Pompiliu Regus Green Gate Regus Prima Vera Regus Țiriac Regus Țicărești Regus Campus Regus Iuliu Maniu Regus Piața Charles de Gaulle Regus Bulevardul Timișoara 	<ul style="list-style-type: none"> Regus Aviator Popisteanu Seneca Anticafé Seeds Memories Spaces Unirii Spaces Țiriac Spaces Campus 6 Tech Hub Bucharest Think Space The Office Hub The atelier Regus Labs Vine 21 V7 Startup Studio We Love Digital
Cluj-Napoca	12	<ul style="list-style-type: none"> Cluj Cowork Cluj Hub 	<ul style="list-style-type: none"> Chaos Cowork Hub Co-Era 	<ul style="list-style-type: none"> Silicon Forest Stables Offices 	<ul style="list-style-type: none"> Milestone Mănăstur Willson Office
Brașov	8	<ul style="list-style-type: none"> Alchemy Hub 	<ul style="list-style-type: none"> Hubba Hubba 	<ul style="list-style-type: none"> Hub 1317 	<ul style="list-style-type: none"> Utopia Hub
Timișoara	8	<ul style="list-style-type: none"> Cowork Timișoara 	<ul style="list-style-type: none"> Green Forest 	<ul style="list-style-type: none"> Tineretului 	<ul style="list-style-type: none"> Utopia Hub
Iași	5	<ul style="list-style-type: none"> Fab Lab Iași & Fab Lab 2 	<ul style="list-style-type: none"> Hub Resilience 	<ul style="list-style-type: none"> Hubrica 	<ul style="list-style-type: none"> The Grape
Constanța	4	<ul style="list-style-type: none"> B. House 	<ul style="list-style-type: none"> CityHub 	<ul style="list-style-type: none"> Oxy House Hub 	<ul style="list-style-type: none"> Tomis Hub
Sibiu	3	<ul style="list-style-type: none"> Central Hub 	<ul style="list-style-type: none"> My Hub 	<ul style="list-style-type: none"> NOOK 	
Oradea	2	<ul style="list-style-type: none"> Coworking Oradea 	<ul style="list-style-type: none"> Oradea Tech Hub 		
Sfântul Gheorghe	2	<ul style="list-style-type: none"> Uzina 2 Co-op 	<ul style="list-style-type: none"> InnoHub 		
Brăila	2	<ul style="list-style-type: none"> Șah Mat 	<ul style="list-style-type: none"> Work Bar 		
Arad	1	<ul style="list-style-type: none"> Smartizan Office 			
Alba Iulia	1	<ul style="list-style-type: none"> HUB 7 			
Târgul Mureș	1	<ul style="list-style-type: none"> Innowork 			
Piatra Neamț	1	<ul style="list-style-type: none"> Rubik Hub 			
Bacău	1	<ul style="list-style-type: none"> Nest Hub Community & Coworking 			
Miercurea Ciuc	1	<ul style="list-style-type: none"> The House 			
Ploiești	1	<ul style="list-style-type: none"> Link Hub 			



1.4. Situația actuală a pieței de coworking

Dacă la finalul anului trecut se estima că în 2020 piața de coworking va crește cu aproximativ jumătate din ritmul anilor precedenți, perspectivele generale pentru a doua parte din 2020 și 2021 sunt mai rezervate acum. Sentimentele operatorilor de coworking sunt la poli opuse și asta în funcție de situația rezervelor sau a capitalului disponibil; unii se luptă să supraviețuiască, iar alții sunt gata să atace piețe noi.

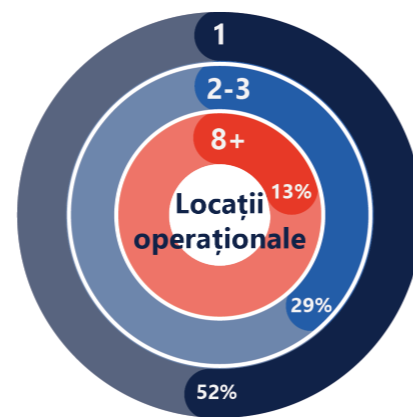
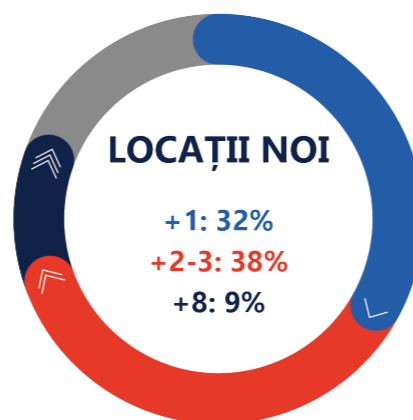
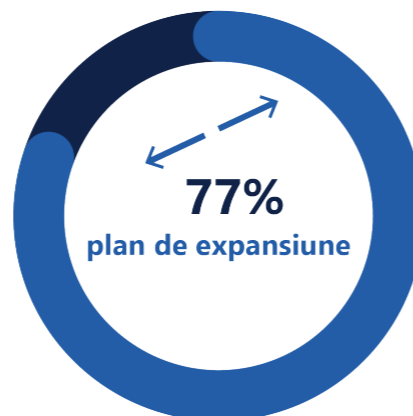
Pe baza datelor din ChoiceCoworker Member 2019, înainte ca virusul să se extindă la nivel mondial și înainte ca economia să fie afectată, 4 din 5 operatori de coworking chestionați au răspuns că intenționează să se extindă prin deschiderea unor locații noi.

Doar un procent de 32% dintre operatori au declarat că intenționează să deschidă o nouă locație în 2020, iar 38% au declarat că intenționează să deschidă 2-3 locații noi.

Din totalul respondenților, jumătate operează o singură locație, o treime operează 2-3 locații sub același brand, în timp ce un procent de aproape 13% operează 8 sau mai multe locații.

Statele Unite ale Americii sunt în continuare cea mai mare piață de spații de coworking, având peste 3.700 de locații răspândite în toată țara. Clasamentul este completat de India (2.197 de spații) și Regatul Unit (1.044 de spații).

În ceea ce privește anul 2020, Germania și India sunt cele două piețe în care se preconiza cea mai rapidă creștere, acestea fiind urmate de SUA și Canada.



1.4. Numărul de spații de coworking per continent



ȚARA	NR. SPAȚII	PROCENTAJ
STATELE UNITE	3,672	18.30 %
INDIA	2,197	10.69 %
UK	1,044	5.08 %
SPANIA	939	4.57 %
GERMANIA	791	3.85 %
CANADA	617	3.00 %
AUSTRALIA	590	2.87 %

Birou tradițional vs. Coworking vs. Munca de acasă

Birourile de tip tradițional încă reprezintă standardul în ceea ce privește modul de organizare și de lucru al companiilor, mai ales în cazul companiilor mari care au reguli și proceduri foarte bine definite. Totuși, de multe ori acestea nu deservește dorințele și nevoile utilizatorilor.

Spațiile de tip Coworking sau Flex sunt noul mod prin care colaborarea, creativitatea și productivitatea sunt încurajate. Fiecare dintre aceste spații au avantaje și dezavantaje, iar luarea unei decizii în acest sens trebuie făcută pe baza criteriilor stabilite și a opțiunilor disponibile.

Lucrul de acasă este soluția preferată în general de freelanceri, dar și de persoane care nu au o libertate de mișcare mare (Ex: părinți care au copii mici).

Odată cu apariția pandemiei, lucrul de acasă a devenit inevitabil, fapt care a dus la o utilizare în masă, dar care a arătat și limitările sale pe termen mediu și lung.



AVANTAJE

- **Flexibilitate.** Posibilitatea de a plăti în funcție de utilizare, mai exact contractele se pot face pentru o zi sau pentru doi ani, dar pot fi modificate oricând pe parcurs. La fel și spațiul utilizat poate oricând să fie schimbat cu un spațiu mai mare sau cu unul mai mic, în funcție de nevoile clientului la momentul respectiv.
- **Spațiu de lucru variat.** Spațiile de coworking oferă membrilor multe zone în care pot lucra. Pe lângă birou privat, există zone de lounge, săli de întâlniri și zone de lucru în open-space, astfel încât fiecare să lucreze de unde dorește.
- **Fără cheltuieli în plus.** Costuri precum utilitățile, amenajarea, mobilierul sau serviciile de recepție sunt incluse în preț. Nu există costuri suplimentare sau angajamente pe termen lung.
- **Management încorporat.** Administrarea biroului, rezolvarea problemelor tehnice sau operaționale cad în sarcina operatorului spațiului de coworking.
- **Separare între locul de muncă și viața personală.** Posibilitatea de a avea un echilibru între viața profesională și cea personală.
- **Mutare rapidă.** Ocuparea spațiului de lucru se poate face imediat, fără nici un cost de amenajare. Spațiul vine la cheie, deja amenajat, cu mobilier, internet și toate celelalte servicii incluse.
- **Colaborare | oportunități de networking.** Fiind un spațiu cu multe persoane din diferite domenii, networking-ul este aproape inevitabil. Astfel apar noi perspective care duc la descoperirea unor modalități inedite pentru dezvoltarea afacerilor.
- **Un mediu profesional ideal pentru a întâlni noi clienți.** Acest tip de spațiu oferă posibilitatea de a sta într-un mediu cu multe companii, ceea ce poate să aducă recomandări de clienți.
- **Marketing.** Operând într-un astfel de spațiu, imaginea firmei atât în fața colaboratorilor cât și a angajaților nu are decât de câștigat.
- **Concentrare pe afacerea utilizatorului.** Coworking-ul oferă clientului toate condițiile ca să se concentreze doar pe propria afacere și nu pe alte probleme administrative.

DEZAVANTAJE

- **Există opțiuni mai ieftine.** În timp ce spațiile de coworking tind să fie tot mai accesibile, există totuși variante ce pot fi mai ieftine, precum lucrul dintr-un apartament sau chiar de la o cafenea.
- **Lipsă de branding personal.** Dacă se optează pentru un birou privat, atunci acesta poate fi personalizat. Dacă totuși se merge pe un spațiu în zona de coworking, atunci acesta nu poate fi modificat sau personalizat.
- **Spații comune indisponibile.** Aceste spații presupun împărțirea resurselor și a sălilor de întâlnire cu alți membri, astfel este posibil ca aceste resurse să fie indisponibile dacă nu sunt rezervate din timp.
- **Zone aglomerate.** Atunci când gradul de ocupare în spațiile de coworking este mare, există riscul ca zgomotul de fundal să ducă la distragerea de la muncă.



- **Intimitate.** Spațiile de birouri clasice oferă un mediu profesional și privat pentru colegii aceleiași companii. De asemenea, informația poate circula repede și fără restricții între colegi, riscul ca date confidențiale să ajungă la persoane nepotrivite fiind minim.
- **Branding Personal.** Întregul spațiu de birou reprezintă brandul companiei.
- **Control.** Toate costurile, investițiile și serviciile spațiului de lucru sunt controlate de către managementul companiei care deține/închiriază spațiul de birou clasic. În cazul unui birou de coworking/flex toate acestea sunt externalizate către operator.

- **Pericol de contaminare generală.** Din cauza modului de propagare a virusului COVID-19, au existat cazuri în care toți angajații unei firme să fie contaminați cu acest virus, astfel activitatea fiind oprită complet.
- **Mai puține oportunități de networking.** Într-o clădire de birouri clasice traficul de oameni este mai mic față de spațiile de coworking, ceea ce înseamnă mai puține oportunități de networking.
- **Inflexibilitate.** Birourile tradiționale vin deseori cu termene și condiții rigide.
- **Separare.** Birourile individuale creează bariere între angajați, descurajând, în esență, colaborarea și comunicarea dintre ei.
- **Sarcinile de management.** Administrarea unui birou poate îndepărta atenția și resursele de la alte proiecte mai importante.

- **Reducerea cheltuielilor.** De la costul transportului și a prânzului în oraș până la costul biroului în sine, munca de acasă înseamnă economisire de bani.
- **Economisirea timpului.** Acest beneficiu apare deoarece este eliminat timpul petrecut în trafic pentru a ajunge la locul de muncă, iar totodată timpul dedicat pregătirii pentru noua zi scade semnificativ.
- **Libertate.** Organizarea timpului nu mai ține de un loc și un program predefinit, oricând fiind posibilă apariția unei chestiuni personale între task-urile zilnice.

- **Work Life/Personal Life.** Delimitarea vieții personale de locul de muncă poate deveni dificilă. Când în același mediu se întâmplă atât munca cât și viața de familie, mâncarea, timpul liber, poate chiar și sportul, atât subconștientul cât și corpul nu mai reușesc să facă diferența, iar totul devine monoton și lipsit de entuziasm.
- **Productivitate.** Lucrând de acasă, productivitatea are de suferit din cauza micilor distrageri, precum familia, animale de companie, etc.
- **Inovația.** Ideile inovatoare sau proiectele noi se generează prin comunicare constantă. Lipsa de interacțiune față-în-față scade considerabil volumul ideilor noi.
- **Socializare.** Suntem ființe sociale, iar limitarea discuțiilor cu colegii la întâlniri online face ca nevoia de socializare să se accentueze.
- **Comunicare.** Uneori comunicarea cu colegii, clienții sau furnizorii este dificilă sau incompletă, cu precădere comunicare nonverbală și anumite semnale care nu pot fi sesizate în comunicarea prin mediul online.
- **Disciplina.** Cei care lucrează de acasă au nevoie de o disciplină excepțională pentru a îndeplini sarcinile cerute.

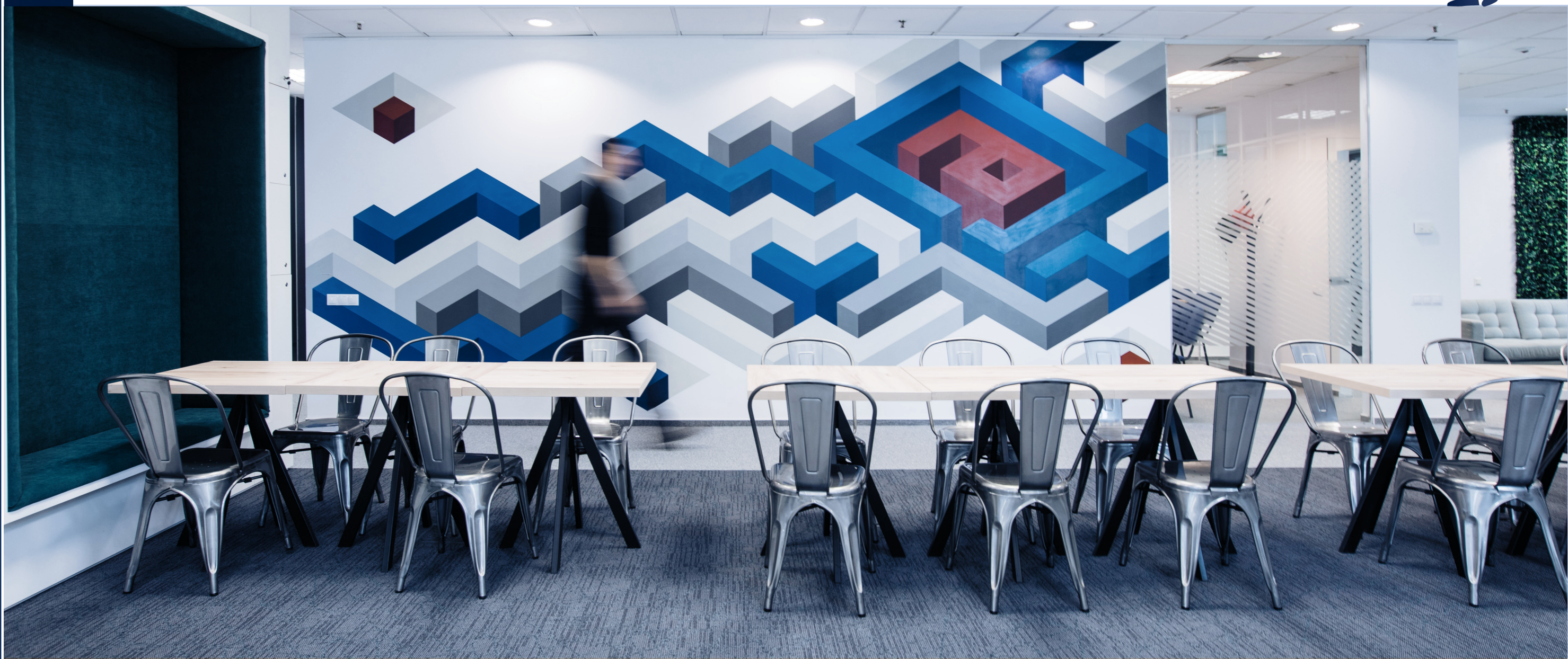
3.1. Tipuri de servicii oferite de operatori

Sediul social oferă antreprenorilor următoarele servicii: înregistrarea sediului social sau al punctului de lucru, acces la sala de întâlniri, adresă poștală, redirectionarea corespondenței, iar dacă se dorește utilizarea altor servicii, acestea se pot face foarte ușor.

Spațiile de Hot Desk sunt destinate preponderent freelancerilor, companiilor mari și multinaționalelor deoarece corespund nevoilor specifice ale acestora. Serviciile de tip hot desk includ: birou în zona de coworking, acces în timpul orelor de program, discount pentru sălile de întâlnire, servicii de recepție, dulăpioare cu chei, printare și internet de mare viteză, precum și cafea/ceai/apă.

Biroul dedicat este potrivit pentru persoanele care au nevoie de un spațiu de lucru cu acces 24/7 în care acestea își pot lăsa permanent obiecte personale, PC-uri sau documente, beneficiind și de un rollbox cu închidere, servicii de recepție, curățenie, pază 24/7, adresă poștală, discount pentru sălile de întâlnire, cafea, ceai, apă.

Birourile private (Flex Offices) sunt destinate în principal firmelor mici și mijlocii, mai exact echipelor formate din 2 până la 16 persoane. Acest tip de abonament include: un spațiu de lucru închis și dedicat, mobilier, internet de mare viteză, cafea/apă/ceai, curățenie, acces în sălile de întâlnire, precum și sediul social sau punctul de lucru.



3.2. Pandemia de COVID-19 și modul în care a afectat spațiile de coworking

De la începutul anului 2020, în România s-au închis 7 spații coworking, iar principalul motiv este criza generată de Covid 19. Odată ce companiile au fost nevoite să își trimită acasă toți angajații, industria de birouri, și cu precădere spațiile de coworking, au avut de suferit. Însă, există cel puțin trei motive pentru care operatorii de coworking/flex offices ar trebui să iasă din criză nu doar mai puternici, dar și având o pondere semnificativ mai mare din totalul de spații de birouri.

Primul motiv pentru care industria coworking va ieși din criză este faptul că anumite persoane care prestează servicii de la distanță, cum ar fi contabilii sau cei din domeniul IT au nevoie de un spațiu fizic de unde să-și desfășoare activitatea. Astfel că, opțiunea de a lucra într-un spațiu de tip coworking poate fi alegerea optimă.

În al doilea rând, spațiile de coworking nu asigură doar acoperirea nevoilor presupuse de lucrul de la distanță, ci permite înlesnirea coordonării resurselor organizațiilor atunci când este nevoie. Spațiile de coworking reprezintă alegerea potrivită pentru întreprinderile mici, soloprenori, angajații independenți și alți antreprenori care operează bugete limitate.

Cel de-al treilea motiv pentru care industria coworking va prospera se datorează faptului că împreună cu ceilalți membri ai comunității este posibilă relansarea activităților economice. În spațiile de coworking, oamenii se întâlnesc și generează idei și proiecte noi, fiind la propriu motoare economice locale.



Fiind la curent cu noutățile de pe piața imobiliară din Vestul Europei, ideea de a deschide spații de coworking în clădirile noastre a fost luată în considerare de mai mult timp.

O tentativă inițială în anul 2016 a fost anulată, deoarece piața locală nu părea pregătită pentru acest tip de serviciu. La începutul anului 2018, am deschis, în Băneasa, primul nostru spațiu de coworking cu birouri având toate serviciile incluse, iar a doua locație a fost inaugurată în anul 2019, în Floreasca.

Din perspectiva proprietarului, principalul avantaj este că rata generală de ocupare din portofoliul nostru a crescut. Traficul ridicat și atmosfera pozitivă pe care antreprenorii și freelancerii o aduc în clădirile noastre creează un mediu mai bun pentru toți chiriașii.

În paralel am descoperit că ceilalți chiriași mai mari (corporații), din clădire beneficiază de flexibilitatea oferită de spațiul de coworking mai ales în perioadele de extindere temporară survenite cel mai adesea în cadrul unor proiecte specifice, fără a suporta costurile de a opera în locații diferite.

De asemenea, am descoperit că unii clienți și-au transformat sălile de ședințe în birouri pentru a maximiza utilizarea spațiului lor de birouri și acum își desfășoară întâlnirile folosind sălile de ședință aSpace la un tarif orar în funcție de durata utilizării. Îmbunătățind astfel nivelul de eficiență, chiriașii economisesc bani, în loc să caute alternative de spații cu dimensiuni mai mari la următoarea reînnoire a contractului.



David Hayward | Director General | Adval Asset Management

Antreprenorii, proprietarii de afaceri și lucrătorii vor avea nevoie mai mult ca oricând de relațiile, cunoștințele și conexiunile sociale pentru a-și recăpăta poziția. Puterea comunității va fi esențială pentru a ajuta oamenii să se conecteze, să construiască rețele de contacte noi și să se sprijine reciproc.

Acestea sunt doar câteva beneficii oferite de spațiile eficiente de coworking, prin faptul că sunt hub-urile comunității, surse esențiale ale conexiunilor locale, și cel mai probabil vor fi un ingredient cheie în revenirea din criză.

Un alt fapt care merită menționat este reprezentat de intenția de utilizare din ce în ce mai frecventă a spațiilor de coworking de către angajații firmelor medii și mari, în conformitate cu următoarele aspecte:

Productivitate - Conform unui studiu realizat de Universitatea Stanford, pe termen mediu și lung, nivelul de creativitate și productivitate al angajaților care lucrează doar acasă are de suferit. Din acest motiv, soluția de remote work oferită de spațiile de coworking, poate spori atât productivitatea cât și satisfacția angajaților, fără a fi distrași de familie, animale de companie sau TV.



Timp - cu cât rețeaua de spații de coworking este mai extinsă, cu atât șansele ca un spațiu de acest fel să fie aproape de locuința angajatului crește. Astfel, se elimină timpul petrecut în trafic până la sediul central, ceea ce duce la un grad de satisfacție mai mare al angajatului.



Flexibilitate - Datorită imprecizibilității cauzate de pandemia de Covid-19, firmele nu mai doresc să blocheze sume mari de bani în amenajarea de spații și să semneze contracte pe termen lung. Astfel, multe firme intenționează să migreze spre o structură de timp hibrid, adică să reducă suprafața sediului central și să acceseze abonamente flexibile în spații de coworking pentru angajații care pot lucra de la distanță.



“ În ceea ce privește spațiile închiriate în clădirile de birouri, pandemia a pus o presiune semnificativă pe relațiile dintre chiriași și proprietari. Mulți chiriași au resimțit, pe de o parte, impactul economic la nivelul afacerii lor - iar, pe de altă parte, frustrarea de a achita chirie pentru un spațiu care, cel puțin temporar, nu este utilizat la capacitatea pentru care a fost închiriat.

Ca urmare, proprietarii au fost nevoiți să facă față variatelor solicitări ale chiriașilor: de reducere (temporară) a chiriei, de restrângere a spațiului sau, în anumite cazuri, chiar de încetare anticipată a contractelor de închiriere. De nicio parte, o poziție comodă.

Totuși, din punct de vedere strict juridic, situația în care se găsesc proprietarii este mai avantajoasă. De ce? Ca principiu, forța majoră nu poate fi invocată pentru a scuti un debitor (chiriașul în acest caz) de la plata unei sume de bani (chiria) și nici nu acordă posibilitatea debitorului de a face cereri care să ducă la restrângerea obiectului contractului (reducerea spațiului închiriat) sau cereri de încetare a contractului.

În practică însă proprietarii au venit, de multe ori, în întâmpinarea solicitărilor chiriașilor și au căutat alături de aceștia soluții comerciale pentru traversarea acestei perioade.

Cu titlu de exemplu: contractele de închiriere au fost prelungite în schimbul unor luni de chirie gratuită acordate în cursul acestei perioade sau luni de chirie gratuită ce urmau a fi acordate în cursul contractului au fost accelerate și mutate prin acordul părților în prezent.

Soluțiile comerciale sunt pe deplin încurajate, în timp ce litigiul trebuie să rămână absolut ultima cale de rezolvare la care părțile să apeleze.



Alexandru Mocănescu
Managing Associate | KINSTELLAR

Referitor la relația dintre spațiile de coworking și proprietarii de clădiri, acestea sunt reglementate pe baza unor contracte pe termen lung, care de la începutul pandemiei s-au derulat în aceeași termeni comerciali ca și înainte.

Acele spații, de coworking care nu au găsit înțelegere din partea proprietarilor clădirii și o cale de mijloc prin care obligațiile financiare să fie reevaluate, nu pot oferi la rândul lor alte facilități clienților.

Situația este mai complexă decât pare la prima vedere, deoarece relația dintre operator și proprietar este influențată și de obligațiile financiare pe care aceștia le au față de instituțiile de finanțare sau alți creditori.

Astfel, factorii implicați în această diagramă a relațiilor trebuie să stabilească un nou cadru de colaborare structurat pe baza noii situații economice.



3.3. Modalități de dezvoltare a companiilor de coworking

Coworkingul crește într-un ritm uluitor, numărul de spații noi depășind așteptările în fiecare an. Conform unui studiu realizat de DeskMag Global Coworking, unul dintre cei mai importanți factori pentru care oamenii aleg să se alătore unui anumit spațiu de coworking este locația. Proprietarii de spații de coworking trebuie să își aleagă locația cu mare atenție.

Plasarea acestuia în inima orașului, în apropierea centrelor de afaceri sau în proximitatea stațiilor mijloacelor de transport public (în special metrou), poate contribui la creșterea atractivității unui astfel de spațiu.



Principalele venituri ale unui spațiu de coworking provin din taxele de membru, pachetele de servicii sau din închirierea sălilor de conferință.

Cele mai de succes spații de coworking învață rapid cum să maximizeze profitabilitatea pe metru pătrat, permițându-le să câștige mai mulți bani în fiecare lună.

Lanțuri de spații de birouri foarte cunoscute precum WeWork, s-au extins în afara sferei coworking-ului și au achiziționat alte companii care oferă servicii diverse, prin care sprijină companiile cliente să-și dezvolte afacerile și să creeze astfel un ecosistem de afaceri, având coworkingul în centru.



Conceptul de Franciză - După deschiderea unui spațiu de coworking, este sistematizată orice acțiune din companie ca mai apoi aceasta să poată fi reprodusă cât mai exact. Practic, prima locație validează ideea de afacere, a doua locație demonstrează că prima locație nu a fost doar un noroc, iar a treia și următoarele locații vor demonstra existența unui brand puternic, a unor servicii foarte apreciate și a unor clienți mulțumiți.

Conceptul de Intermediar - Proprietarii clădirilor apelează la operatori de coworking pentru a deschide spații de coworking în clădirile proprii. Proprietarii pun la dispoziție spațiul, iar operatorul vine cu brand-ul propriu, know-how-ul și echipa de management. O astfel de colaborare poate fi structurată fie pe baza unui contract de management, fie printr-o variantă de cota de profit prin care, în funcție de profitabilitatea spațiului administrat, operatorul primește o cotă parte din profit. Motivele principale pentru care proprietarii de clădiri de birouri sunt deschiși la astfel de colaborări sunt: creșterea directă și indirectă a gradului de ocupare a clădiri, precum și oferirea unui grad mai mare de flexibilitate clienților existenți. Dacă un chiriaș din clădire are nevoie permanent sau pe o perioadă limitată de mai mult spațiu, un coworking poate să acomodeze astfel de cereri, proprietarul reducând riscul de a pierde acel chiriaș.

Conceptul de Dublu Intermediar - O companie multinațională care a închiriat câteva etaje într-o clădire de birouri și nu mai are nevoie de tot acest spațiu, are posibilitatea de a subînchiria sau de a da în administrare acel surplus de spațiu unui operator de coworking. Această tranzacție poate fi structurată fie ca o subînchiriere, fie ca un contract de management, fie ca un troc, adică operatorul nu plătește chirie, dar poate subînchiria acel surplus de spațiu către alte firme, iar în schimb, angajații companiei multinaționale pot utiliza gratuit celelalte spații de coworking ale operatorului.

Pe lângă locație și preț, foarte important în succesului unui coworking este alegerea inspirată a ponderii tipurilor de servicii, precum și amenajarea spațiului. Astfel, există operatori care preferă mai mult zone de open-space, focalizându-se în special pe freelanceri, unii care optează preponderent spre birouri private, iar alții care caută un echilibru între cele două.

Scopul final al spațiilor de coworking ar trebui să fie crearea mediului ideal pentru start-up-uri, încât acestea să poată evolua cât mai natural și cât mai eficient. Scenariul cel mai des întâlnit presupune dezvoltarea afacerii pornind de la o singură persoană și un buget redus. Astfel în momentul în care start-up-ul crește la 2-3 persoane, se poate opta pentru un spațiu din zona de birouri dedicate, în momentul în care se ajunge la un număr de 5-10 persoane se poate face upgrade-ul către birou privat. Atunci când se ajunge la 20 persoane, o variantă mixtă între birouri private și open space poate fi eficientă. În ultimă instanță, start-up-ul se poate consolida și poate opta spre un birou clasic, poate chiar în cadrul aceleiași clădiri.

3.3.1. STUDIU DE CAZ: WeWork și listarea la bursă

WeWork este o companie fondată în anul 2010 de către Adam Neumann și Miguel McKelvey, în scopul creării unor spații de lucru dedicate antreprenorilor, freelancerilor, start-up-urilor și afacerilor mici. Prima locație a fost deschisă pe Grand Street, nr. 154, în cartierul SoHo din Manhattan.

Încă de la început, cei doi fondatori au gândit spațiile de birouri ca făcând parte dintr-un ecosistem care să includă apartamente, săli de sport, frizerii și altele care să contribuie la crearea unei comunități.

În mod practic, viziunea lor presupunea sprijinirea persoanelor care doreau să trăiască în cadrul unei comunități, să dețină cât mai puține lucruri și să-și poată urmări astfel pasiunile și obiectivele pe plan profesional.

După ce prima locație a devenit profitabilă la doar o lună de la inaugurare,

WeWork a reușit să mai deschidă alte 4 locații în următorii doi ani, atrăgând astfel atenția fondului de investiții Benchmark, care a susținut creșterea companiei prin investiții de aproximativ 17 mil. \$.

În anul 2014, WeWork a deschis primul spațiu internațional în Londra, iar această extindere internațională a continuat în anul 2016 cu deschiderea de locații noi în India și China. În luna iulie a anului 2017, compania a anunțat o extindere în America Latină, dorind, să deschidă locații noi în Brazilia, Mexic, Argentina și Columbia.

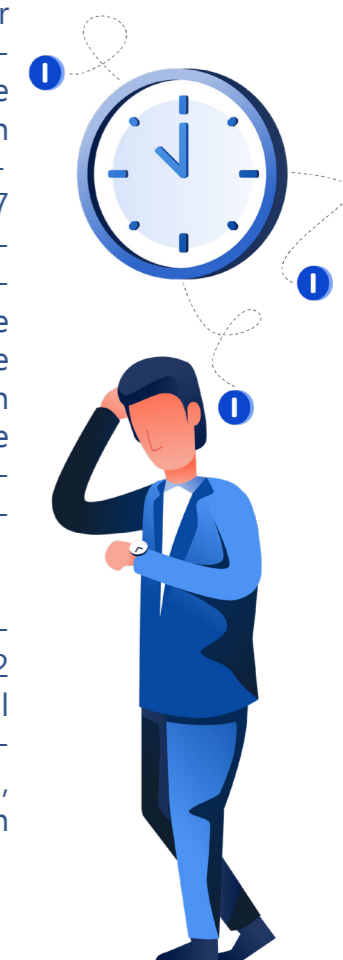
Un an mai târziu, în septembrie 2018, WeWork devine cel mai mare furnizor de birouri private din Manhattan, fapt care s-a întâmplat la scurt timp de când devenise cel mai mare ocupant de spații de birouri din Londra și Washington DC.

În anul 2019, pe 14 august, WeWork și-a depus documentele pentru listarea la bursă. Prima estimare a valorii companiei de către reprezentanții acesteia a fost de 47 mld. \$. Documentele au făcut publice pierderile de 2.9 mld. \$ din ultimii trei ani, iar din acel moment WeWork s-a confruntat cu o atenție deosebită din partea investitorilor și a mass-media în ceea ce privește rezultatele financiare și managementul companiei.

Au existat în acest sens îngrijorări și nemulțumiri din partea membrilor consiliului de administrație cu privire la Adam Neumann, CEO-ul și co-fondatorul WeWork. Ca urmare a amplorii subiectului din mass-media, evaluarea companiei s-a redus la 50%, iar listarea a fost amânată. În câteva săptămâni, de la o evaluare de 47 mld. \$, compania WeWork ajunsese să se îndrepte spre faliment. Astfel în ciuda vânzării unor afaceri conexe și a disponibilizării unor angajați, compania

avea nevoie de finanțări de câteva miliarde de dolari, solicitate băncilor JPMorgan și Softbank. După preluarea WeWork de către cel mai mare investitor – Softbank, Adam Newman a demisionat din poziția de CEO, oferind acțiunile sale în schimbul a 1,7 mld. \$. La scurtă vreme după plecarea lui Adam Newman, noua conducere a pus la cale un plan de reducere a pierderilor pentru a putea menține compania pe linia de plutire, iar din cauza efectelor economice provocate de COVID-19, listarea la bursă a companiei WeWork este în continuare incertă.

În prezent WeWork își desfășoară activitatea în 4 orașe din Australia, 32 din Asia, 2 din Africa, 8 din Orientul Mijlociu, 23 din Europa, 11 din America de Sud și 40 din America de Nord, activând în total în 120 de orașe din întreaga lume.



Va fi interesant de văzut modul în care ne vom organiza și comporta de acum încolo în contextul curent și, sperăm, într-un context postpandemic.

Cred că nevoia de flexibilitate și agilitate va lua amploare și este posibil ca mai multe companii să adopte filozofia de "boundaryless organization". Cred în același timp că nevoia unui mediu de lucru profesional, de interacțiune personală și de comunitate vor rămâne foarte importante.

În acest context spațiile flexibile de birouri pot acoperi nevoi și pot juca un rol important în viitorul în care o parte din companii și echipe de oameni își vor organiza munca.

Robert Miklo | Director Investment Services | Colliers International Romania



Argumentele în favoarea spațiilor de lucru flexibile au devenit și mai solide acum, după pandemie. Împuternicirea angajatului și dorința oamenilor de a lucra mai aproape de casă (sau, cel puțin, de a avea un timp de tranzit mai scurt) a susținut creșterea spațiilor flexibile încă dinaintea declanșării pandemiei.

Cu toate că în acest moment pot exista riscuri de business pentru spațiile de tip flexibil, faptul că proprietarii oferă chiriașilor flexibilitate cu privire la durata contractelor constituie un avantaj care ar putea favoriza mai departe evoluția spațiilor flexibile într-o lume post covid.



Silviu Pop | Head of Research | Colliers International Romania



Freelancerii și antreprenorii care lucrează de acasă, întâmpină de multe ori probleme în privința delimitării vieții personale de cea profesională. Acest lucru se datorează în cea mai mare parte faptului că nu au la dispoziție un loc în care să meargă zi de zi pentru a-și îndeplini sarcinile zilnice. Având în vedere soluțiile oferite de spațiile de coworking, acestea sunt din ce în ce mai căutate.

Printre primele lucruri pe care un freelancer sau un antreprenor îl dorește, este să aibă cât mai puține distrageri și să se poată concentra cât mai mult pe ceea ce are de făcut. Acest lucru este foarte greu de realizat de acasă, unde numeroase aspecte ale vieții private pot interveni în programul de lucru.

De asemenea, referindu-ne la cafenele, deși acestea au avantajul de a oferi interacțiune socială și o atmosferă plăcută, nu reprezintă o soluție pe termen lung din perspectiva profesionalismului necesar în dezvoltarea unei afaceri.

Spațiile de coworking au venit cu o alternativă, iar aceasta este utilizarea biroului de tip hot-desk. Acest tip de birou este caracterizat de spații deschise, în care interacțiunea dintre oameni cu abilități și competențe diferite se realizează în beneficiul unei dezvoltări continue, atât pentru indivizi cât și pentru organizații.

Un exemplu în această direcție este și **Nicu Munteanu**, de la **Automob Trading**, care a reușit să lanseze și să își crească afacerea într-o perioadă relativ scurtă de timp, prin simplul fapt că a lucrat într-un spațiu de coworking și a avut posibilitatea să colaboreze cu alți membri ai comunității **aSpace**.



O parte dintre aceștia l-au sprijinit cu expertiză în diferite domenii precum contabilitate, servicii juridice și marketing, iar o altă parte au devenit clienți, apelând la serviciile firmei sale. Dezvoltarea afacerii poate fi observată și prin faptul că echipa numără în prezent 5 persoane, la numai un an de la înființare.

Pentru IMM-uri, spațiile de coworking sunt un concept profitabil deoarece costurile sunt optimizate, contractele sunt de scurtă durată, iar condițiile oferite de aceste spații, elimină timpul și energia pierdută pe chestiuni administrative, permițând antreprenorului și echipei lui să se concentreze pe dezvoltarea afacerii. De asemenea, de cele mai multe ori, IMM-urile sunt caracterizate de dinamism, iar evoluția

numărului de membri ai echipei poate fluctua semnificativ pe o perioadă scurtă de timp.

Un alt avantaj major al tranziției de la lucrul de acasă la spațiile de coworking este credibilitatea și profesionalismul pe care locațiile amenajate în acest sens le oferă afacerii.

Odată cu acest avantaj vine la pachet și posibilitatea de a putea desfășura întâlniri într-un spațiu special dedicat.

Industria spațiului comun s-a dezvoltat în ultimii zece ani, și la fel cultura muncii se schimbă. Nu numai că aceste spații oferă un loc mai productiv pentru a duce la bun sfârșit lucrurile, dar asigură și dezvoltarea comunității.



Chiar și înainte de criza Covid, munca de la distanță, utilizând mijloace electronice (cunoscută ca și “telemuncă” prin cadrul legislativ înaintat în aprilie 2018) fusese implementată deja de câteva companii reprezentative. În cadrul stării de alertă actuale, când setul de reglementări legislative a rămas integral aplicabil, multe companii au apelat la această opțiune; pentru aceasta, din punct de vedere formal, părțile (angajat – angajator) trebuiau să își dea acordul asupra telemuncii sub forma unui act adițional la contractul individual de muncă care să reflecte drepturile și obligațiile părților în cazul prestării muncii de la distanță, prin mijloace electronice.

Ca atare, conform legislației telemuncii, angajatorii trebuie să își constituie propriul set de proceduri referitoare, printre altele, la:

- furnizarea adecvată de tehnologie, instrumente și sisteme IT care să faciliteze prestarea telemuncii;
- asigurarea confidențialității și securității informațiilor și a datelor personale accesate din afara companiei;
- stabilirea modalității de monitorizare a performanței și a timpului efectiv lucrat;
- definirea modalității de acoperire a costurilor generate de telemuncă.

Din punctul de vedere al regimului sancționator, legea reglementează o serie de contravenții pentru situațiile în care nu sunt respectate obligații precum:

- obligația de a prevedea în mod expres în contractul individual de muncă prestarea unei activități în regim de telemuncă;
- obligația de a obține acordul telesalariatului pentru efectuarea de muncă suplimentară.



Alexander Milcev | Partner, Tax & Law Leader Romania | EY **EY** Building a better working world

Având în vedere intenția aSpace de a oferi informații relevante despre piața de coworking din România și în mod deosebit despre piața existentă în București, unde se concentrează aproape jumătate din spațiile de coworking disponibile la nivel național, echipa noastră a desfășurat un sondaj de opinie în perioada **27 iulie - 09 august 2020**.

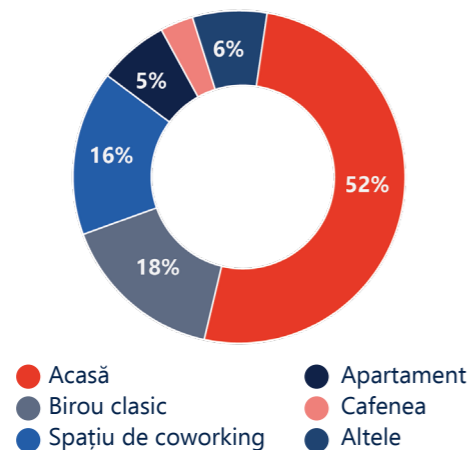
Primul aspect asupra căruia ne-am concentrat atenția a fost acela de a afla cât de cunoscut este conceptul de coworking în țara noastră, în rândul mediului antreprenorial și corporativ, precum și alte informații de interes în ceea ce privește utilizarea acestui tip de serviciu la nivel local și național.

Pentru a afla aceste informații, echipa aSpace a realizat un scurt chestionar ce a fost aplicat unui eșantion de conveniență, constituit din oameni activi din punct de vedere profesional.

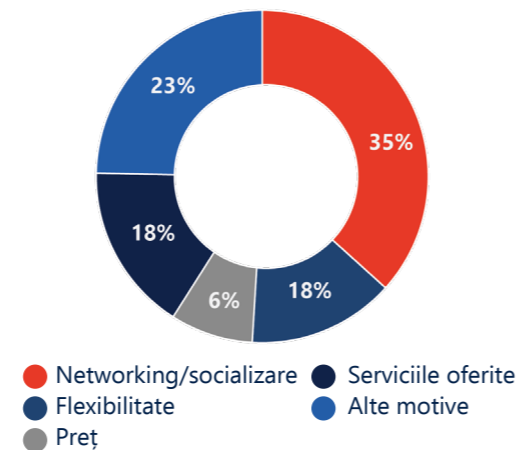
Metoda de aplicare a chestionarului a fost prin intermediul telefonului, al chat-ului platformelor de social media Facebook și LinkedIn și al emailului.

Totalitatea respondenților care au participat la acest studiu însumează 378 de persoane, cu vârsta cuprinsă între 18 și 55 de ani, din care 75% își desfășoară activitatea în București sau zona metropolitană, iar 25% în alte orașe din țară.

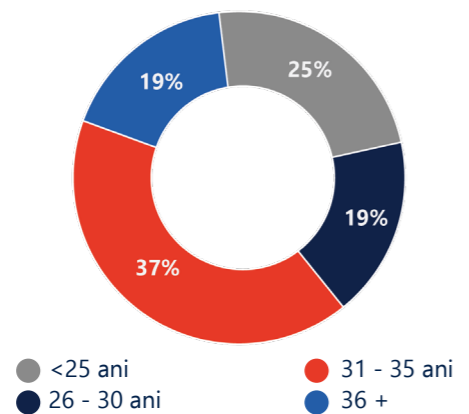
Locul desfășurării activității la momentul actual



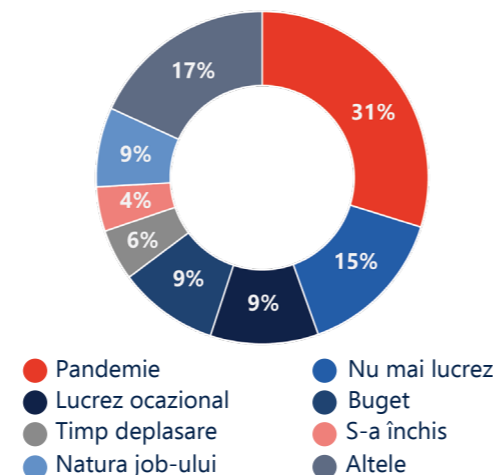
Motivul pentru care lucrez într-un spațiu de coworking



Vârsta celor care lucrează într-un spațiu de coworking



Motivul pentru care nu mai lucrez într-un spațiu de coworking



1. Din totalul respondenților, un procent de 76% au declarat că au auzit de conceptul de coworking.

Dintre aceștia, mai mult de jumătate nu au lucrat într-un spațiu de acest fel până acum. Aceasta înseamnă că majoritatea respondenților au auzit despre conceptul de coworking, dar nu au avut ocazia sau contextul să își desfășoare activitatea dintr-un astfel de spațiu.

2. Din cei care au auzit de conceptul de coworking, doar 44% au declarat că au și lucrat dintr-un astfel de spațiu.

3. La întrebarea "Unde vă desfășurați activitatea în prezent?", jumătate dintre respondenți au declarat că își desfășoară activitatea de acasă, iar ceilalți au menționat că lucrează în birouri private (18%) sau în spații de coworking (16%).

4. Impactul asupra productivității pe care corespondenții l-au resimțit în timpul pandemiei, atunci când cei mai mulți dintre ei au fost obligați să lucreze de acasă a fost perceput în felul următor: mai mult de jumătate au declarat că impactul a fost redus, 19% au declarat că impactul a fost resimțit, dar nu i-a afectat în mod decisiv, iar ceilalți 30% au declarat că au fost afectați într-o mare măsură, în mod negativ.

5. O treime din totalul respondenților care lucrează în prezent într-un spațiu de coworking au vârsta cuprinsă între 31-35 de ani.

6. La întrebarea "Care este motivul pentru care ați ales să lucrați într-un spațiu de coworking?", o treime din respondenți au motivat alegerea lor în primul rând pentru networking și pentru beneficiul de a face parte dintr-o comunitate.

Alți factori menționați au fost flexibilitatea (18%) și calitatea serviciilor adiacente (18%) pe care aceste spații le oferă, precum: serviciile de recepție, viteza foarte bună la internet, accesul la bucătărie etc.

7. În momentul în care au fost rugate să prezinte motivele pentru care persoanele care au lucrat într-un spațiu de coworking nu mai lucrează într-un astfel de spațiu în prezent, au rezultat următoarele:

a. Motivul principal pentru care respondenții au ales să nu mai lucreze într-un spațiu de coworking este datorat pandemiei (31%).

b. Cel de-al doilea motiv invocat este reprofilarea sau pierderea locului de muncă (15%).

c. Pe locul trei cu 9% a fost menționat imposibilitatea acoperirii costului unui abonament din spațiile de coworking, preferând să lucreze de acasă.

d. Același procent de respondenți au declarat că lucrează într-un spațiu de coworking ocazional, atunci când au un proiect sau un nou client, în restul timpului lucrând de acasă sau din cafenele.

e. Un ultim motiv pentru care oamenii au ales să nu mai lucreze dintr-un spațiu de coworking este din cauza timpului petrecut în trafic (6%).

CONCLUZII

Toate aceste informații vin în corelație cu cercetarea realizată de Harvard și NYU care arată că media orelor de lucru după declanșarea pandemiei a crescut cu 48.5 minute, numărul de întâlniri (online) a crescut cu 13%, iar numărul email-urilor a crescut cu 40%. Totodată, durata întâlnirilor a scăzut rezultând că oamenii muncesc mai mult, chiar dacă petrec mai puțin timp în întâlniri decât înainte de pandemie.

În ultimii ani, spațiile de coworking au acaparat tot mai mult din industria imobiliară. Trendul general este către spații de dimensiuni mai mici, majoritatea ofertelor fiind pentru un singur etaj sau mai puțin.

Dovada acestei tendințe este prezentată în ultimul trimestru al anului 2019, unde mărimea medie a tranzacției de coworking a scăzut cu 38%. Această încetinire a fost în mare parte atribuită vitezei de închiriere a WeWork, care a încetinit ritmul, dar și companiile mai mici au avut aceleași tendințe de încetinire, cu închirieri în medie de 2,000 m².

Un alt motiv este și prin faptul că apar tot mai mulți operatori mici, cu capital redus, dar care doresc să creeze comunități și spații dedicate unei nișe sau industriei (tech, artă, imobiliare, etc).

În ce privește viabilitatea financiară a coworking-ului, se prevede că mulți operatori de astfel de spații se vor îndrepta spre proprietățile de tip B și C în următorii ani. În anii precedenți, multe companii de coworking urmăreau clădirile de tip A pentru a atrage chiriași care sunt dispuși să plătească pentru asemenea clădiri. În momentul de față, companiile se uită la reducerea costurilor și la rentabilitatea companiei, astfel că se vor îndrepta înapoi spre închirierea birourilor de tip B sau C.

Se preconizează o cerere mai mare de spații de lucru flexibile din partea companiilor mari în următorii ani. În timp ce coworkingul este de obicei asociat cu freelanceri, start-up-uri sau întreprinderi mai mici, se remarcă că 40% din veniturile pieței de coworking provin de la companii mari datorită nevoilor acestora de birouri flexibile. Astfel, se anticipează că cererea corporatistă va crește semnificativ.



Piața de coworking în cifre:

- Compania WeWork deține aproape jumătate din spațiile de „flex-office” din S.U.A., dar apetitul companiei pentru spațiile de birouri a încetinit, astfel au apărut alte companii care sunt în plină dezvoltare.
- La nivel global, companiile coworking estimează dimensiunea totală a pieței adresabile la 1,6 trilioane \$. Acestea includ și valoarea contractelor de închiriere.
- Valoarea veniturilor colective a operatorilor de coworking la nivel global este undeva la 26 mld. \$.
- În anul 2019 s-au deschis 23 de spații noi de coworking în România.
- Media suprafețelor aferente spațiilor de tip coworking la nivel mondial este de 680 m² iar, capacitatea medie este de 83 de oameni.
- În România spațiile de coworking și de birouri flexibile sunt de aproximativ 90.000 m², în comparație cu aproximativ 4 milioane m² de birouri clasice.
- În București spațiile de coworking și de birouri flexibile au ajuns la cota de 2% din totalul birourilor.
- Gradul de ocupare în România a spațiilor de tip open space și birouri flexibile sunt la 55%.

Din cauza pandemiei, companiile vor trebui să-și amenajeze birourile astfel încât să limiteze riscul de îmbolnăvire, dar în același timp, să mențină productivitatea angajaților în cazul muncii de acasă.

Aceste măsuri vor împinge companiile tot mai mult spre spațiile de coworking și birouri flexibile.

Se estimează că numărul spațiilor de coworking până în anul 2025 va fi de aproximativ 36.000. În momentul de față, în 2020, există aproximativ 20.000 de spații.

Până în anul 2030, spațiile flexibile vor reprezenta 30% din piața de birouri.

În următorii doi ani, numărul de persoane care vor lucra dintr-un spațiu flexibil va ajunge la mai mult de 5.1 milioane.

Aceste cifre confirmă traiectoria ascendentă precum și ritmul de aderare la modul flexibil de lucru. Mai multe spații, mai mulți membri și tot mai mult din cota de piața a spațiilor de birouri.

Chiar dacă dezvoltarea coworkingului cel mai probabil a atins vârful în anul 2018, este încă suficient loc pentru dezvoltare, atât în zonele în care nu sunt deschise încă spații de coworking, cât și în zonele în care acestea există, dar piața nu este saturată.



© 2020 Excel Smart Hub SRL. Toate drepturile rezervate. Nicio parte din acest document nu poate fi reprodusă, copiată, fotocopiată, tradusă sau reprodusă sub orice formă fără aprobarea scrisă prealabilă din partea aSpace Co-working. Raportul este bazat pe informații și materiale pe care le considerăm de încredere. Cu toate că am depus toate eforturile ca să asigurăm acuratețea informațiilor, nu putem garanta sau exclude existența unor erori. Ne-am dori să fim informați în cazul în care sunt identificate astfel de erori pentru a le putea corecta.