



EUROREG

**CENTRUM EUROPEJSKICH
STUDIÓW REGIONALNYCH I LOKALNYCH
UNIWERSYTET WARSZAWSKI**



UNIwersytet
Warszawski



Od kolektywnych do korporacyjnych – ewaluacja modeli i czynników lokalizacji co-workingów w Warszawie.

Wstępne wyniki projektów:

Przemiany metropolitalnych przestrzeni pracy w dobie globalnych wyzwań – wpływ coworkingów i ewolucji ich modelu na przestrzeń miasta na przykładzie Warszawy, Inicjatywa Doskonałości Uczelnia Badawcza (IDUB)

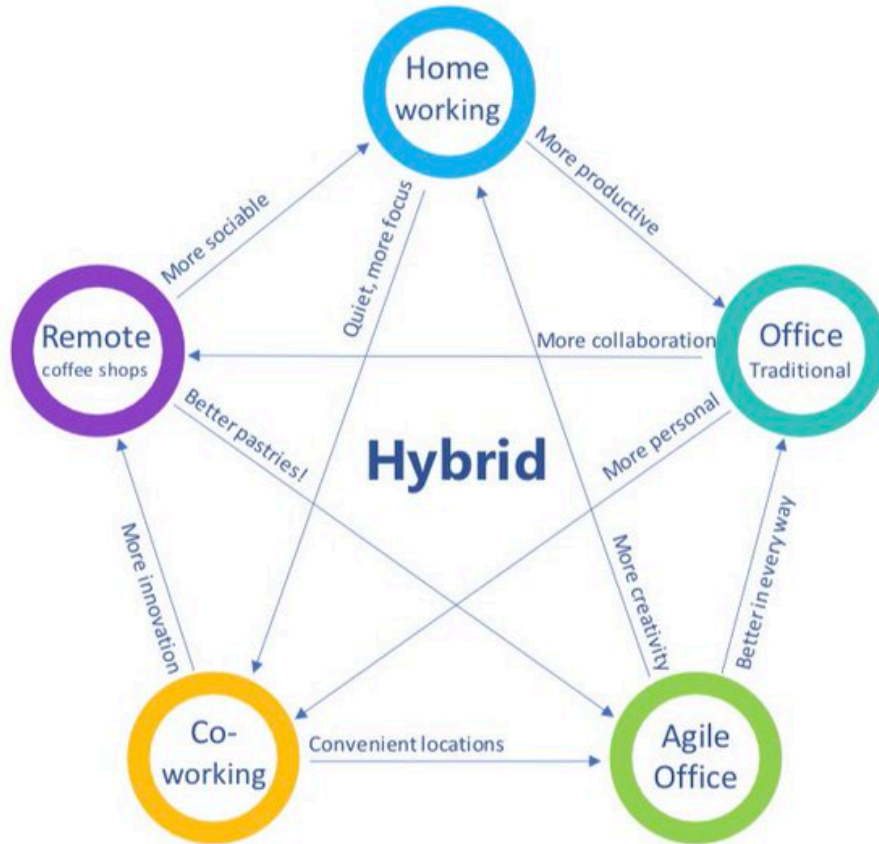
The geography of New Working Spaces and impact on the periphery CA18214

dr Katarzyna Wojnar
(Centrum Europejskich Studiów Regionalnych i Lokalnych EUROREG UW)
Seminarium EUROREG, Warszawa 9.6.2022



WSTĘP – ZARYSOWANIE PROBLEMU

Gdzie pracować?

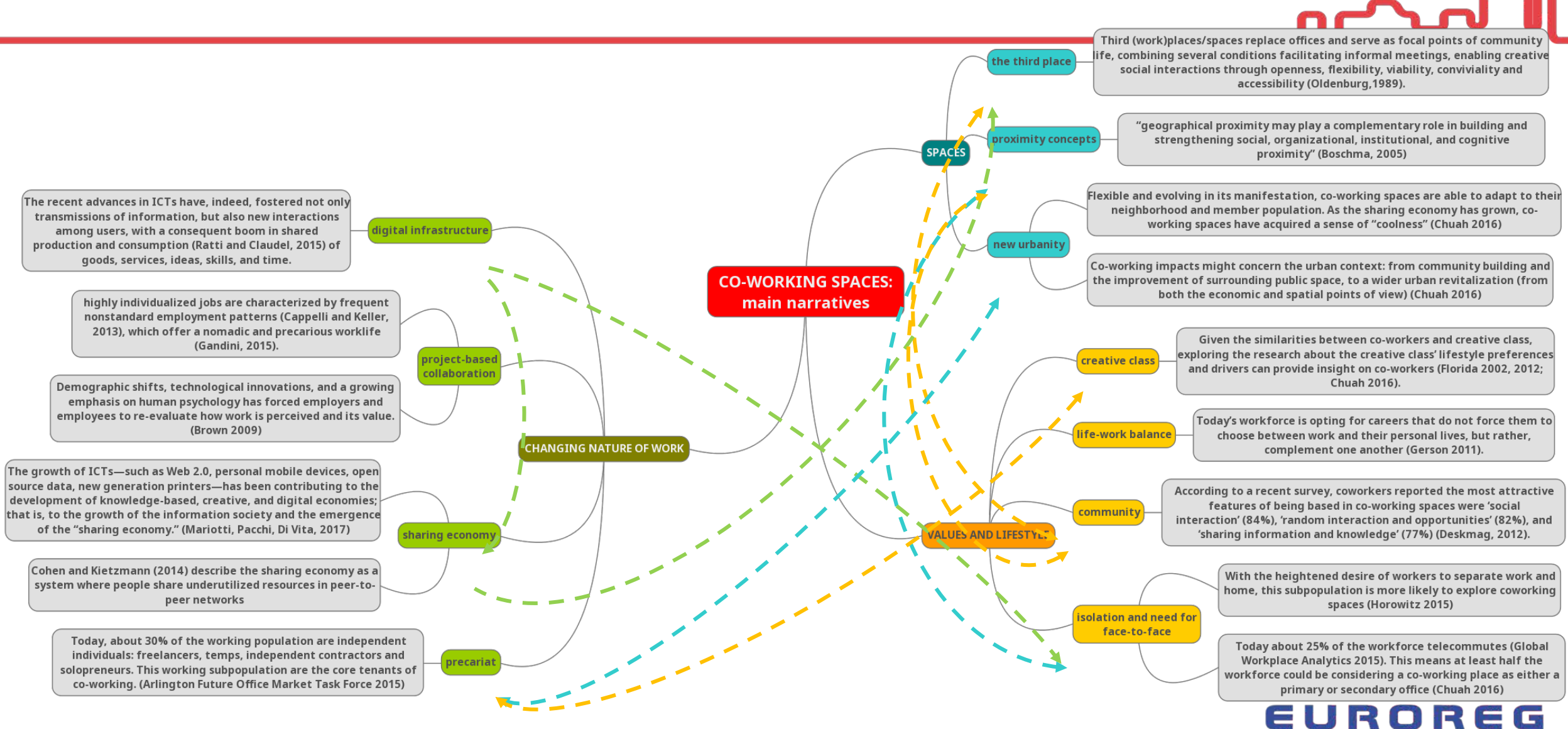


Rock, paper, scissors, shoot

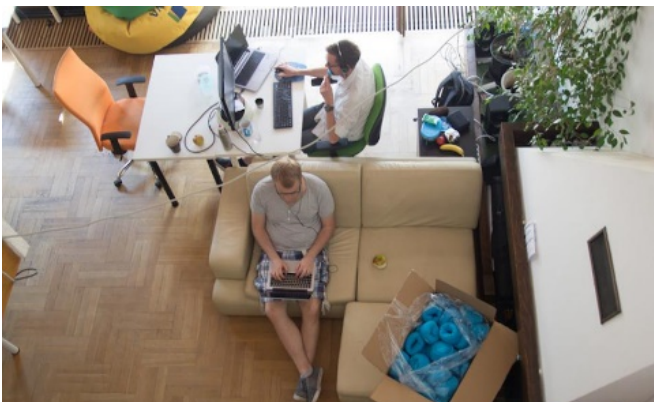
The Office is more personal than Co-working, Co-Working is more innovative than Remote, Remote is more sociable than Home working, Home working is more productive than the Office, The Office is more collaborative than Remote, Remote (coffee shops) have better pastries than Agile Offices, Agile Offices are more creative than Home working, Home working is quieter than Co-working, Co-Working is more convenient than Agile Offices, and, as they always have been, Agile Offices are 'much better' than a Traditional Office.

© Ian Baker: [linkedin.com/in/iancbaker](https://www.linkedin.com/in/iancbaker)

Konceptualizacja co-workingów



Definiowanie co-workingów



Przestrzenie coworkingowe: początek 2005 w San Francisco, obecnie 19 000 na całym świecie z ponad 1,2 mln członków – 300 000 nowych każdego roku (Deskmag 2018)

... różne grupy **freelancerów, pracowników zdalnych** i innych niezależnych specjalistów pracujących samotnie – razem we współdzielonym, wspólnym otoczeniu” (Spreitzer 2015).

Przestrzeń coworkingowa musi mieć aspekt społeczny, sieciowy i **współpracy** (Chuah 2016)

... zapewniają wsparcie (emocjonalne, zawodowe, finansowe) i **wspólne elastyczne udogodnienia** (fizyczne i niematerialne) (Spinuzzi, 2012)

...zapewniają wysoki poziom **autonomii**: dostęp do infrastruktury biurowej i udogodnień w regulowanych godzinach i intensywności pracy (Bouncken i Reuschl 2016)

... są oparte na **heterogenicznych modelach**: oddolne (organiczne) oparte na wspólnych wartościach i poczuciu wspólnoty lub odgórne (generacyjne/yupsterskie) oparte na zysku (Fuzi 2015); jak również sektorowe lub różnorodne

Nowe przestrzenie pracy?



- Praca zdalna pozostanie rzeczywistością 20-25% pracowników (Eurofund 2021)
- Praca z domu nie jest optymalnym rozwiązaniem
- Firmy inwestują coraz więcej w elastyczne przestrzenie do pracy hybrydowej – sieć rozproszonych ośrodków biurowych
- Nowe przestrzenie pracy (co-workingi!) jako świetna alternatywa dla mobilnych / zdalnych pracowników
- Redefinicja miasta – miasto 15-minutowe, redukcja mobilności, nowe funkcje osiedla, praca blisko / na odległość



PYTANIA BADAWCZE

Jak wyglądała dynamika CWS w Warszawie z perspektywy przestrzennej i strukturalnej?

Jaki wpływ miała pandemia COVID-19 na CWS?

Jaka jest rola przestrzeni coworkingowych w kształtowaniu miejskiej struktury przestrzennej?

Podejście badawcze



- Badania eksploracyjne
- Teoria ugruntowana
część hipotez da się wydedukować w oparciu o istniejące wyjaśnienia teoretyczne, ale wątki związane z bieżącą dynamiką wymagają wglądu w toczące się badania światowe, zastosowania podejścia porównawczego, testowania hipotez w oparciu o bieżące wyniki
- Triangulacja metod badawczych i źródeł danych
aktualizacja baz danych (wieloźródłowa kwerenda) – rola współpracy z UJ
analiza przestrzenna (obrzęby ewidencyjne)
wywiady IDI
badania ankietowe CAWI
niejawne obserwacje uczestniczące
- Połączenie perspektywy czasowej i strukturalnej



MOŻLIWE WYJAŚNIENIA

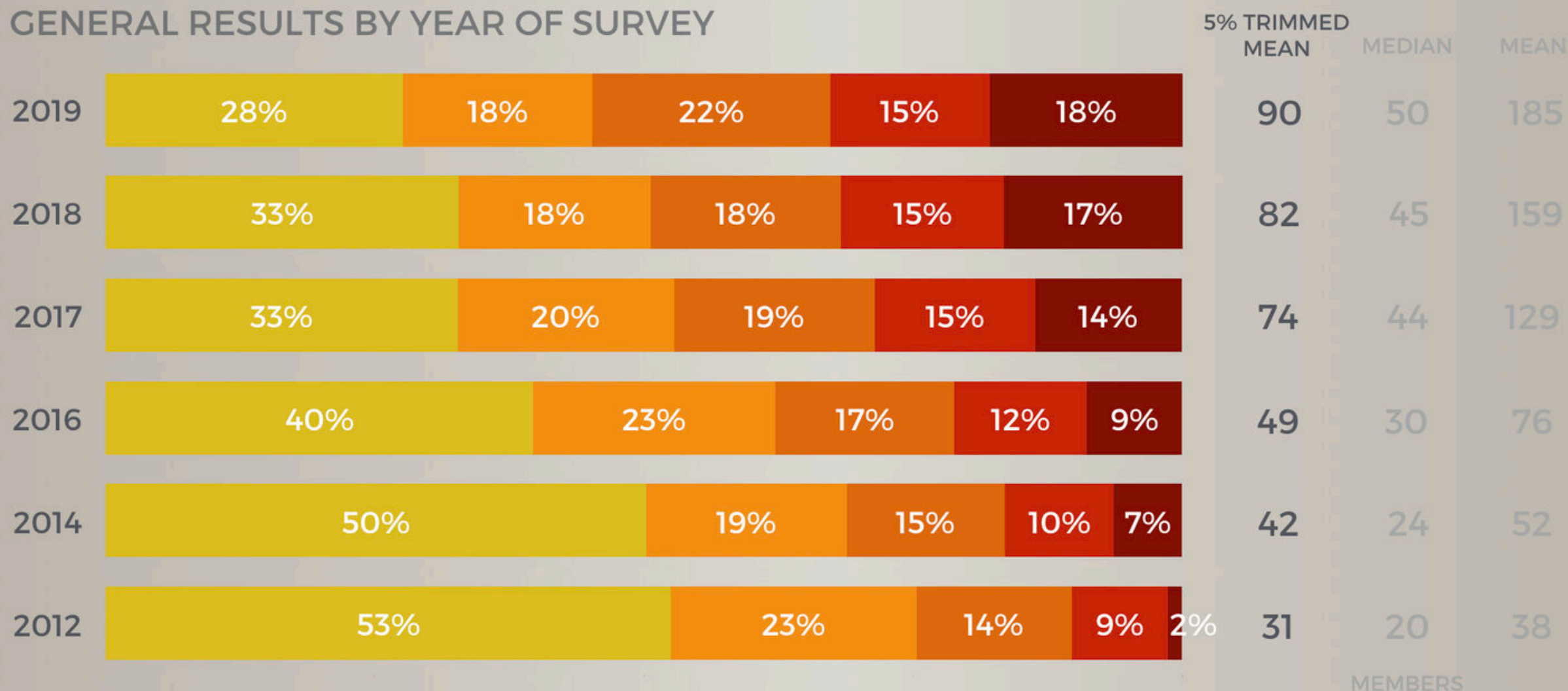
TŁUMACZĄCE: EWOLUCJĘ MODELI CWS...

A red line graphic that starts as a horizontal line and then rises into a jagged, step-like pattern on the right side of the slide.

DYLEMAT:

Model pracy Hub-Club: Zagadnienie sposób pracy – Hub zawodowy i Club - towarzyski

GENERAL RESULTS BY YEAR OF SURVEY



REPORTED BY COWORKING SPACES WITH > 0 MEMBERS. RESULTS ARE ROUNDED.

■ < 25
 ■ 25 - 49
 ■ 50 - 99
 ■ 100 - 199
 ■ ≥ 200 MEMBERS



BY YEAR OF SURVEY



RESPONSES FROM MEMBERS. GROUPS WITHOUT N.A. RESULTS ARE ROUNDED. *2017 & BEFORE: EMPLOYEES OF A COMPANY W/ ≥ 100 EMPLOYEES.

PLEASE NOTE: A DECREASED PERCENTAGE THROUGHOUT NUMEROUS YEARS DOES NOT INDICATE A DECREASE IN ABSOLUTE NUMBER; INSTEAD IT INDICATES A DECREASE RELATIVE TO OTHER GROUPS.

■ FREELANCERS
■ EMPLOYEES OF A COMPANY W/ ≤ 5 EMPLOYEES
■ EMPLOYEES OF A COMPANY W/ 100 - 999 EMPLOYEES*
■ STUDENTS

■ EMPLOYERS
■ EMPLOYEES OF A COMPANY W/ 6 - 99 EMPLOYEES
■ EMPLOYEES OF A COMPANY W/ ≥ 1000 EMPLOYEES*
■ OTHER W/O N.A.

2019
GLOBAL
COWORKING
SURVEY



UNIQUE SELLING POINTS MOST OFTEN CLAIMED

BY SIZE IN SQUARE METERS

ENJOYABLE WORKING ATMOSPHERE	< 250 SQ M	250 - < 500 SQ M			≥ 2000 SQ M
WELL-SITUATED LOCATION	< 250 SQ M	250 - < 500 SQ M			≥ 2000 SQ M
GOOD SERVICE					≥ 2000 SQ M
ATTRACTIVE DESIGN & FIT OUT					≥ 2000 SQ M
THRIVING COMMUNITY				1000 - < 2000 SQ M	
LOW PRICES	< 250 SQ M	250 - < 500 SQ M	500 - < 1000 SQ M		
MANY EVENTS			500 - < 1000 SQ M	1000 - < 2000 SQ M	≥ 2000 SQ M

REPORTED BY COWORKING SPACES. RESPONSES EXCLUDING N.A. IF NO USP WAS QUOTED AT ALL. MULTIPLE RESPONSES WERE ALLOWED.

■ < 250
 ■ 250 - < 500
 ■ 500 - < 1000
 ■ 1000 - < 2000
 ■ ≤ 2000 SQ M

254

2019
GLOBAL
COWORKING
SURVEY





TAKSONOMIA I DEFINICJA

Kolektywne CS: nieformalna atmosfera, zindywidualizowana przestrzeń

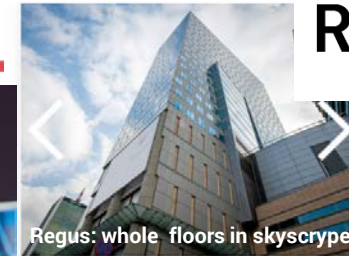


- Funkcje biurowe w dzielnicach mieszkaniowych
- Historyczne kamienice i wille
- Wnętrza z charakterem
- „Cisza i spokój” – drugi rząd budynków, okna z dala od ulic
- Eklektyczna estetyka, daleka od biurowej sterylności – nowoczesny design, elementy vintage, domowa atmosfera
- Oryginalna dekoracja – sztuka na ścianach, inspirujący wystrój designu

Korporacyjne CS: komercjalizacja i rozwiązania sieciowe



Regus

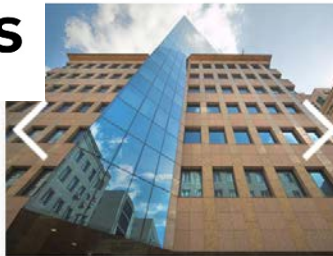


Regus: whole floors in skyscraper

Warszawa Skylight

Złote Tarasy, budynek Skylight, XIV piętro

Przestrzeń współdzielona ⓘ



Warsaw, Metro Swietokrzyska

ul. Stanisława Moniuszki 1A

Zadzwoń



Google: Campus Warsaw

Google Polska CAMPUS WARSZAWA

wework

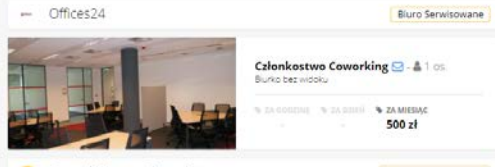
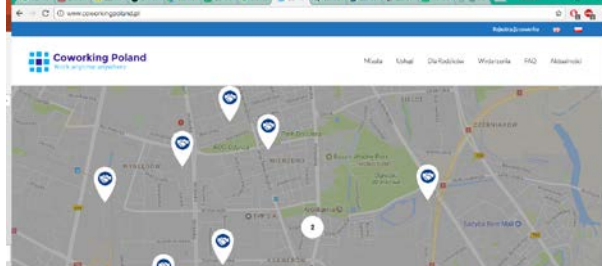
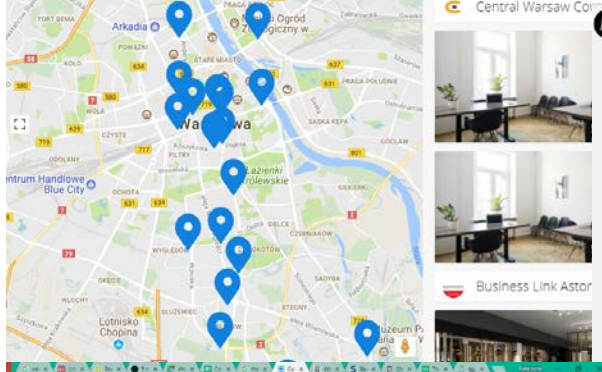
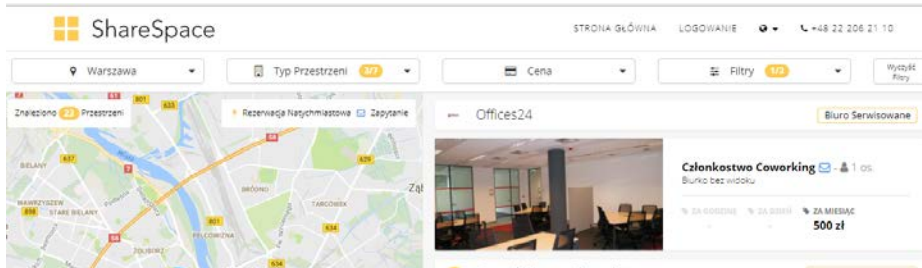
MINDSPACE



Business_link i Skanska: Zebra Tower



business — link
EUROREG



VANK
5 najlepszych miejsc do coworkingu w Warszawie
!KONKURS!
Przedstawiamy najlepsze miejsca w stolicy, w których w spokoju popracujesz wśród innych freelancerów



the Nest

NEW WORK
Serviced Offices

Typologia co-workingów -przegląd literatury

- Według rodzajów zarządzania (top-down, bottom-up) Capdevila 2017
- Według innowacyjności podejścia (eksploracja, eksploatacja) Capdevila 2017
- Według dostępu użytkownika (publiczny, półpubliczny, prywatny) Kojo i Nenonen 2016
- Według modelu biznesowego (dla zysku, non-profit) Kojo i Nenonen 2016
- Według fazy ewolucji (awangardowy, mainstreamowy, „neo-korporacyjny”, „rezylienny”) Gandini, Cossu 2021

Table 1. Types of NeWSps defined by type of governance and innovative approach

		Innovative approach		
		Exploration		Exploitation
Type of governance	Top-down	-	Makerspaces Fab Labs	Living Labs Corporate Labs Smart work centers
	Bottom-up	Hackerspaces Open-workshops		CSs

Source: Authors' elaboration on Capdevila (2017: 83).

Table 2. Typologies of CS in Finland

Level of access to users	Business model	
	Non-profit making	Profit making
Public	Public office	Third places
Semi-public	Collaboration hubs	Coworking hotels
Private	Incubators	Shared studios

Source: adapted from Kojo and Nenonen (2016: 39).

CA18214 (Deliverable 1.1)

Table 1. The evolution of coworking.

Phase	Value logic	Imaginary	Subjects in context
Avant-garde phase	Social value is prioritised regardless of space sustainability	Crafting pre-existing work cultures into new meanings and practices	Communitarian relations to answer pressing needs of knowledge and creative workers
Mainstream, 'neo-corporate' phase	Economic value is prioritised and discursively framed as innovation-driven	New set of meanings and practices consolidate into a coherent neoliberal model	Centralised, urban-based and top-down logics of space-sharing among workers with economic barriers to access (e.g. membership fee)
'Resilient' phase	Seeking economic sustainability and social impact	Political attempt to destabilise the hegemonic 'neo-corporate' model of coworking and reaffirm its grassroots origins	Refusal of the top-down logic, attempt to re-calibrate practices within and around new spaces and territories.



Incubators/accelerators

NEW WORKING SPACES (NeWSps)

(Localised) collaborative spaces
(Capdevilla, 2017)

**Collaborative
and creative working spaces**

Coworking spaces

Smart Work
Centers

Open
Workshops

Fabrication
laboratories

Makerspaces and other technical spaces

Hackerspaces

Living
Labs

Corporate Labs

Other NeWSps

**Informal
NeWSps**

Libraries

Coffee
shops

Flexible spaces

Shared offices

Nasza typologia co-workingów

Corporate: located in mainstream office buildings, managed by major real-estate developers and specialised corporate chains (Regus, Business_link)

1. „Korporacyjne”

FLEXI: biura serwisowane (e.g. REGUS)

Collective: work of enthusiasts based on values of openness and creativity, with preference for lively and positive atmosphere, predominantly non-office spaces (historic apartment houses, villas)

2. „Kolektywne”

TOP-DOWN: co-workingi generyczne (e.g. MINDSPACE/WeWork)

BOTTOM-UP: małe, niezależne, nastawione na budowanie społeczności

NON-PROFIT: publiczne, pozarządowe



TŁUMACZĄCE: LOKALIZACJĘ CWS – WZORCE I CZYNNIKI

A red line graphic that starts as a horizontal line and then rises into a jagged, step-like pattern on the right side of the slide.

DYLEMAT:

Pracownik do miejsca pracy czy praca do pracownika – rola coworkingów: Zagadnienie centrum peryferie miasta

DYLEMAT:

Wpływ pandemii: Potrzeby pracowników vs. potrzeby pracodawców vs. potrzeby wynajmujących powierzchnie

DYLEMAT:

Mechanizmy ekonomiczno-przestrzenne: efekty aglomeracji czy efekty urbanizacji

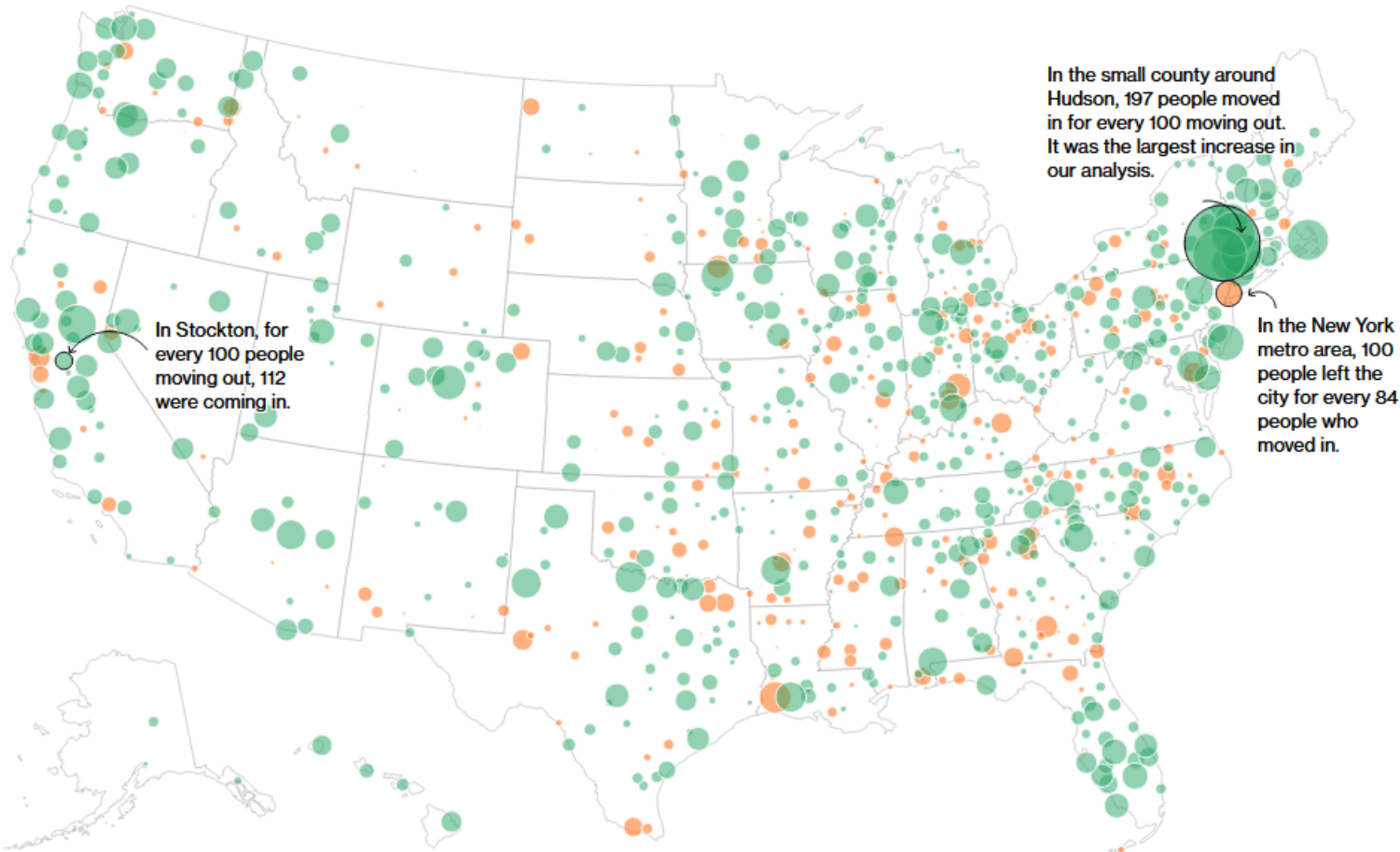
Post-pandemiczna migracja na peryferie czy do metropolii?



Metro Areas That Lost and Gained During the Pandemic

Nationwide, areas adjacent to urban centers saw more people moving in than moving out, compared to pre-pandemic levels

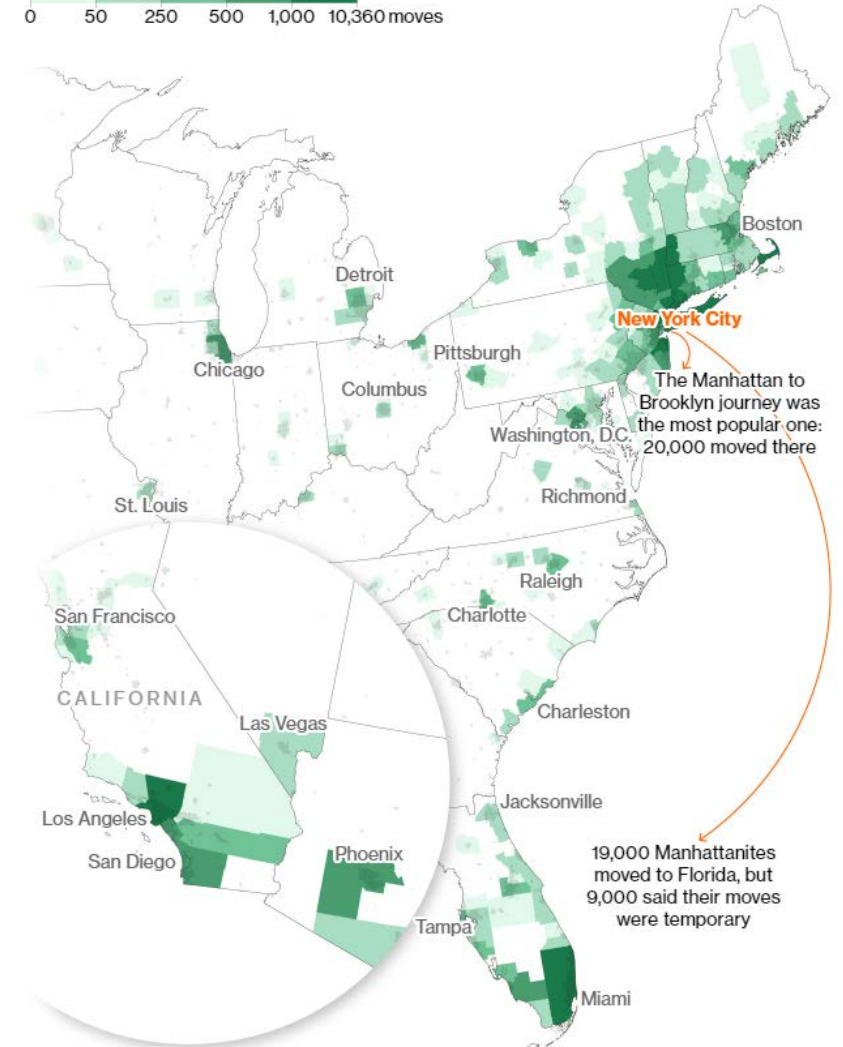
● Gain ● Loss



Where Manhattan Residents Moved

The borough at the center of the New York metro region saw the most movement outward

0 50 250 500 1,000 10,360 moves



EUROPE

Wpływ Pandemii COVID-19



AMERYKA PÓŁNOCNA: (Shearmur i in. 2021)

- miejsce pracy zmienia się głównie dla wysoko wykwalifikowanych pracowników usług wyższego rzędu z siedzibą w CBD
- niekoniecznie dla nisko wykwalifikowanych pracowników usług podstawowych
- zmiana w pracy jest raczej przesunięciem akcentu w zakresie możliwych miejsc pracy niż nagłym przejściem z jednego miejsca pracy (np. biura CBD) do innego (np. domy na przedmieściach)

POLSKA: restrykcje COVID były relatywnie umiarkowane (z wyjątkiem pierwszej fali). Bardziej elastyczne podejście do zasad i mniej strachu zwł. wśród młodszych pokoleń.

Ewolucja wzorców lokalizacji CWS

- Im mniej rozwinięta gospodarka i krótsza historia obecności CS w danym kraju → większa tendencja do koncentracji CS w stolicy (kraje Europy Południowo-Wschodniej i Wschodniej)
- Im bardziej zaawansowana gospodarka tym większa dywersyfikacja jakościowa i przestrzenna CS
- ostatni trend w kierunku lokalizacji podmiejskich (Włochy) i średnich lub małych miast (Norwegia)
- obszary wiejskie (Norwegia; w USA tylko $\frac{1}{3}$ CWS w obszarach metropolitalnych)

Czynniki lokalizacji: klasyczne



Categories	Factors
Traditional location factors (in both core vs. peripheral areas)	The high density of business activities , that is a proxy of urbanization and localization economies, as well as market size and potential (e.g. Mariotti et al. 2017; Avdikos and Merkel, 2019; Mariotti et al., 2020)
	The proximity to universities and research centres , that is a proxy for a skilled labor force's availability and business opportunities (Mariotti et al. 2017; Di Marino et al., 2018, 2020; Mariotti et al., 2020)
	The presence of a good local public transport network , that is a proxy of the degree of accessibility (Mariotti et al. 2017; Di Marino and Lapintie, 2017; DI Marino and Lapintie 2018)
	Land cost and availability (Mariotti et al. 2017; Mariotti et al., 2020)
	Transportation costs/Costs of workers (Arnoldi et al. 2016; PriceWaterhouse; 2017; Mariotti et al. 2020)
	Other costs (taxes) and financing
	Intangible assets utilities' quality , Business services (banking and financial services) (Mariotti et al., 2020)

Czynniki lokalizacji: pośrednie

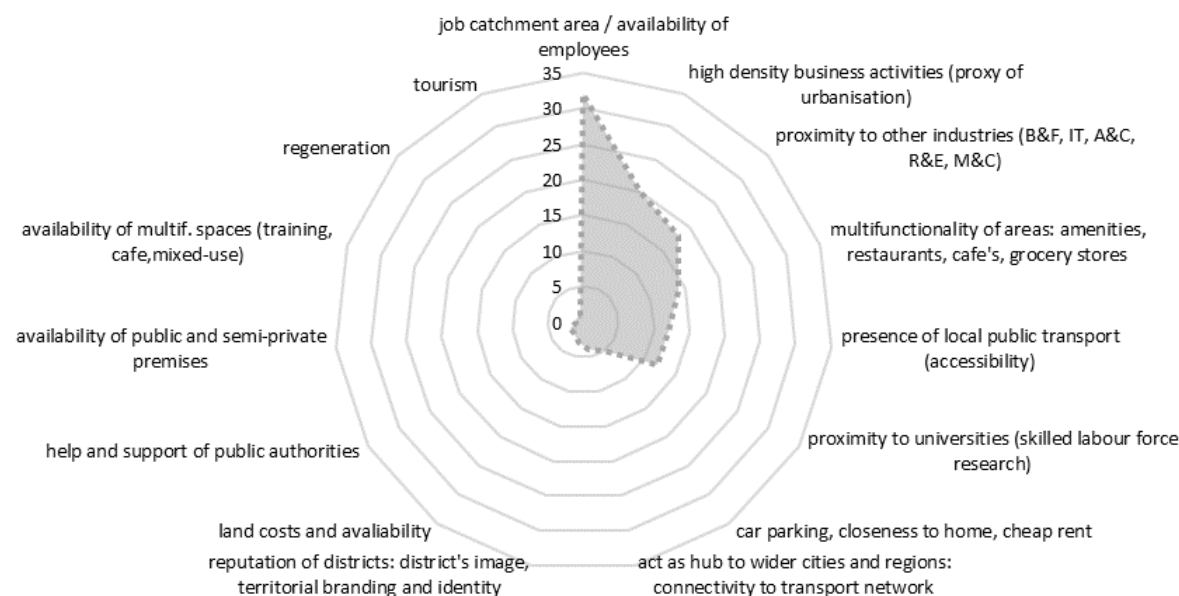


Categories	Factors
Other location factors in both urban areas and peripheral neighborhoods	Reputation of the districts (Di Marino et al., 2018; Avdikos and Merkel, 2019)
	Size of CSs (Avdikos and Merkel, 2019)
	Size and accessibility of the city (Avdikos and Merkel, 2019)
	Act as hub into a wider space of cities and regions - network of CSs in the regions (British Council, 2016)
	Availability of public or semi-private premises (Heikkilä 2012; Bilandzic and Forth, 2013; Schopf et al., 2015; Kojo and Nenonen, 2016; COWORKMed, 2018; Di Marino and Lapintie 2018)
	Job catchment area/concentration of employment (Arnoldi et al., 2016; Di Marino et al., 2020)
	Walking and biking distances (Kojo, Nenonen, 2016; Stam and van de Vrande, 2017)
	Multifunctionality of the areas (see mix-land use and provision of public and private services) VS mono-functionality -lack of services and employment, (e.g. Arnoldi et al., 2016; Di Marino et al., 2020,)
	Proximity to other industries (not only creative industries such as Business and Finance, Information Technology, Art and Culture, Research and Education, Marketing and Communication, see Florida, 2017) e.g. Social Services and Governments (Di Marino et al., 2018; Houghton et al., 2018).
	The type of work contracts of business and public organizations in the urban settings analysed (Di Marino et al., 2018; Houghton et al., 2018)

Czynniki lokalizacji: obszary wiejskie, peryferia

Categories	Factors
Location factors of NeWSp in rural areas and small towns	Availability of multifunctional spaces (training center, internet and development of small businesses, affordable services, café and other amenities) (Moriset 2014; Koio and Nenonen, 2016, 2017), thus mixed-use (Arnoldi et al., 2016); other services in the same building (Heikkilä, 2012)
	Availability of rural coworkers (Heikkilä, 2012)
	Availability of libraries and schools willing to cooperate with NeWSps (Kidd, 2011; Heikkila 2012, Di Marino and Lapintie, 2015)
	Diversity of skills (training for entrepreneurial skills closer not only to innovation but also agricultural activities (COWORKMed, 2018)
	Help and support of public authorities (COWORKMed, 2018)
	Car parking, closeness to home , short term lease, competitive and inclusive rent, agreeable landlord, accessibility 24/day, open spaces (and not semi-open and cubicles, central and pleasant location, walking and biking distance (Heikkilä, 2012)
	Access to the WIFI -see the different level of investments on IT infrastructures between Southern, Northern and Easter European countries, and between cities and rural areas (Heikkilä, 2012; European living and working conditions, 2017)

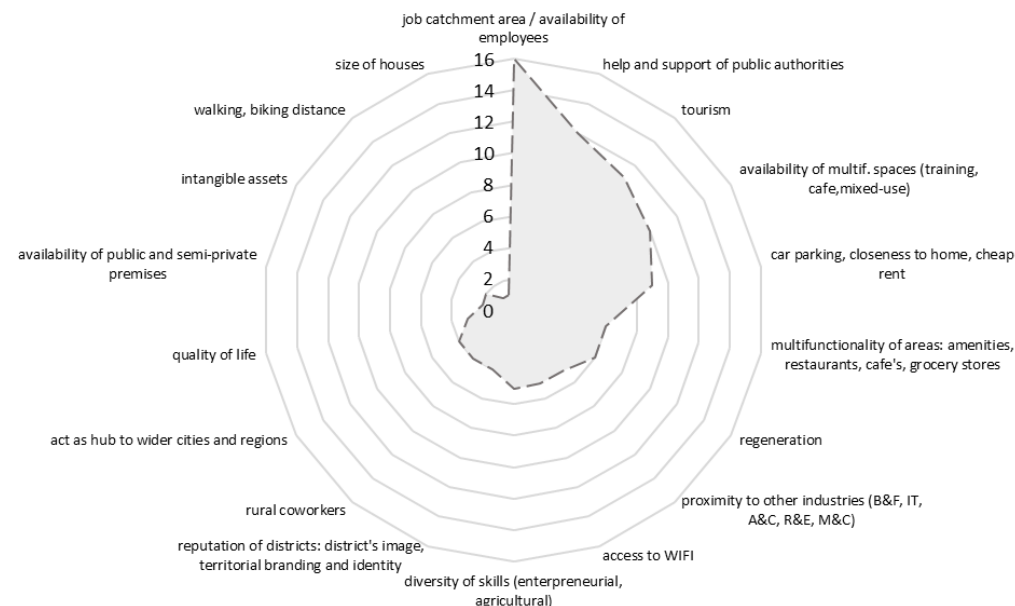
Czynniki lokalizacji (ważona analiza jakościowa)



Wstępne wnioski ogólne:

- zdecydowanie praca za ludźmi w skali makro
- ludzie za pracą w skali metropolitalnej
- praca za wielofunkcyjnością i dostępnością w skali mikro (miasto 15-min)

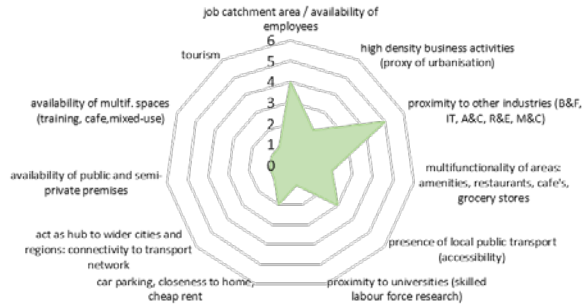
CSs location factors peripheral areas



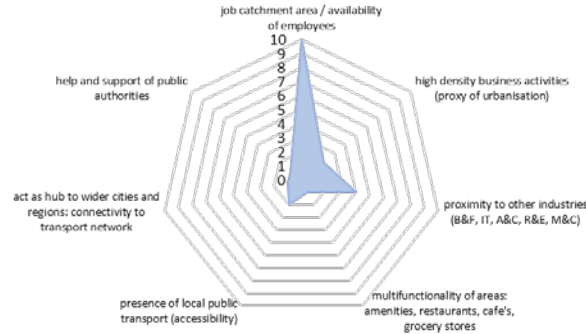
Wstępne wnioski dla peryferii:

- praca za interwencjami publicznymi i dobrym planowaniem (mixed-use, rewitalizacja, WiFi)
- ludzie za dostępnością (samochód) i atrakcyjnością
- praca za cyfrowymi nomadami (turystyka)

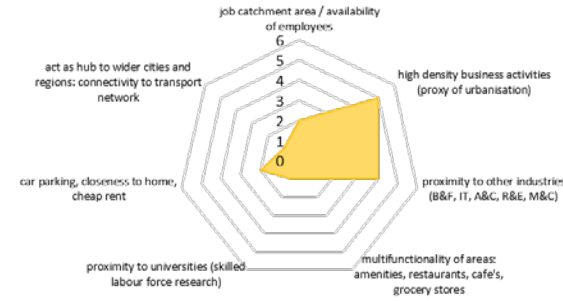
Western Europe
Austria, Germany, France, Netherlands



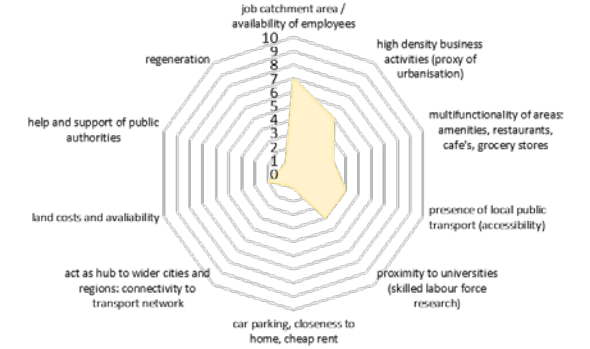
Northern Europe
Estonia, Finland, Norway, Sweden



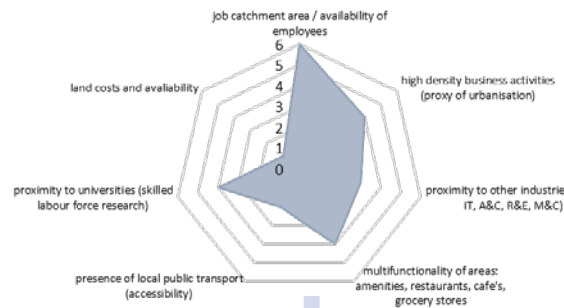
South-Western Europe
Italy, Malta, Portugal, Spain



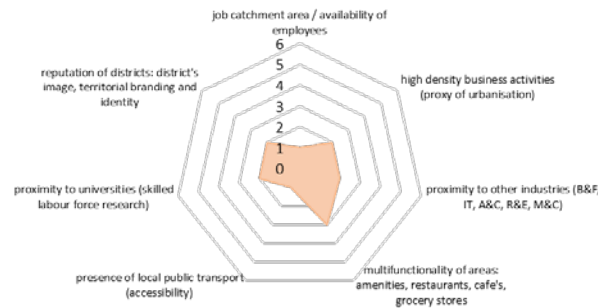
South-Eastern Europe
Albania, Greece, Northern Macedonia, Serbia



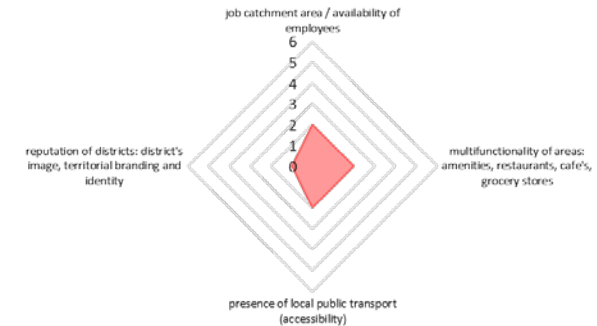
Eastern Europe
Bulgaria, Czechia, Hungary, Poland, Slovakia



Western Asia
Israel, Lebanon, Turkey



Northern America
Canada



Wstępne wnioski CCE:

- zdecydowanie praca za ludźmi w skali makro i mezo (uniwersytety)
- ludzie za pracą w skali metropolitalnej
- wielofunkcyjność jako wtórny efekt koncentracji APS (?)



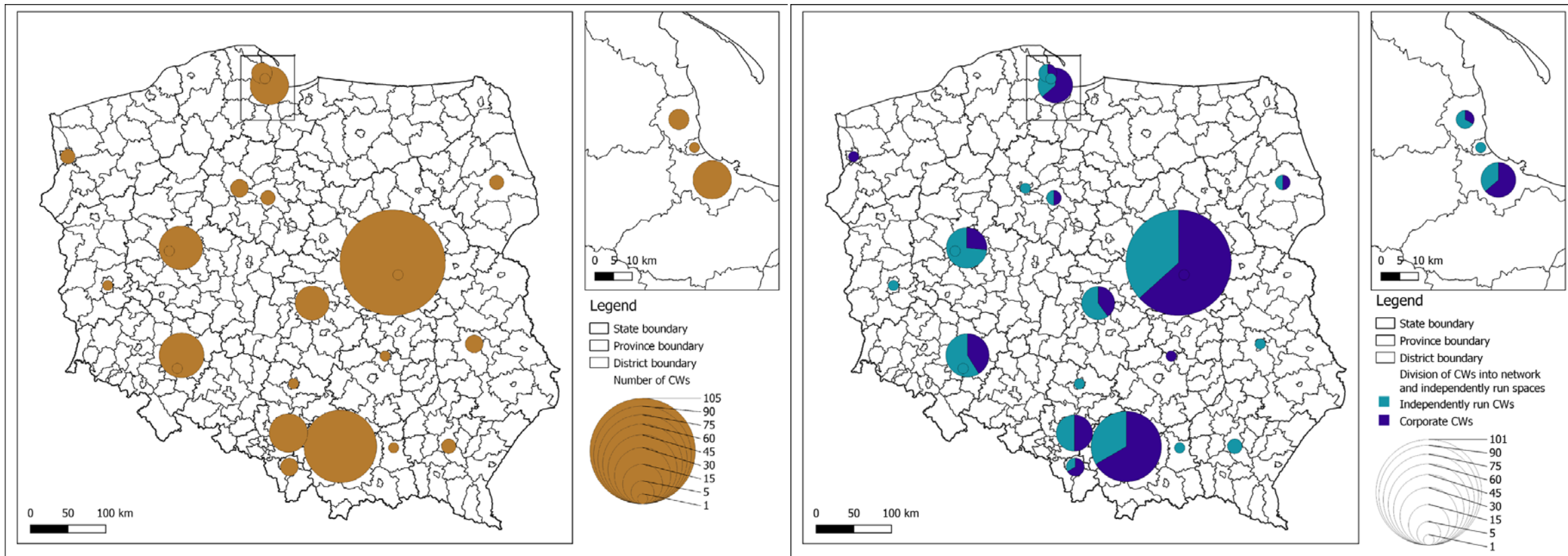
EUROREG

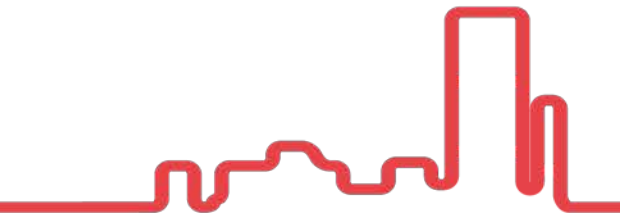
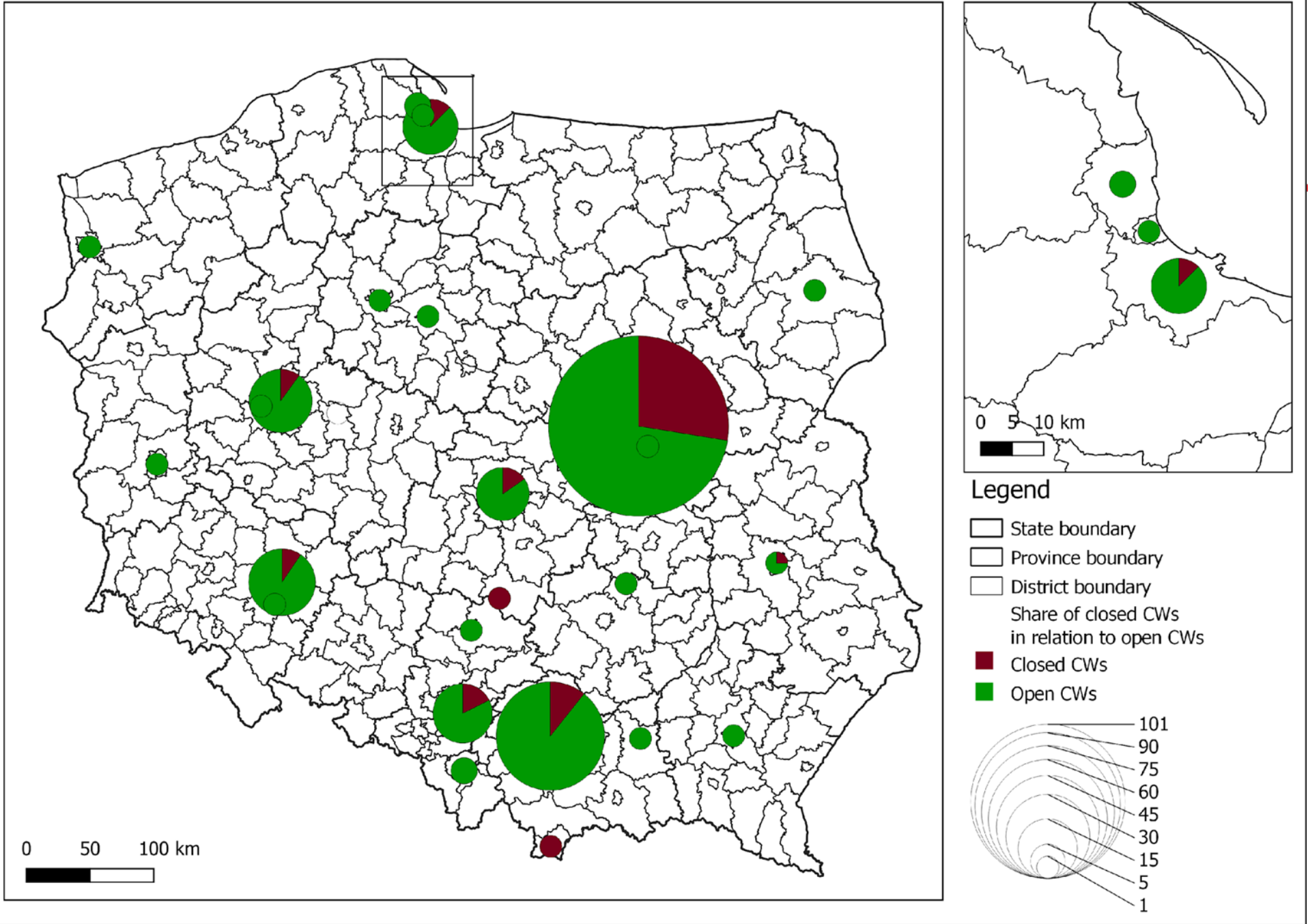
CENTRUM EUROPEJSKICH
STUDIÓW REGIONALNYCH I LOKALNYCH
UNIWERSYTET WARSZAWSKI

Struktura i dynamika rozwoju co-workingów w Warszawie



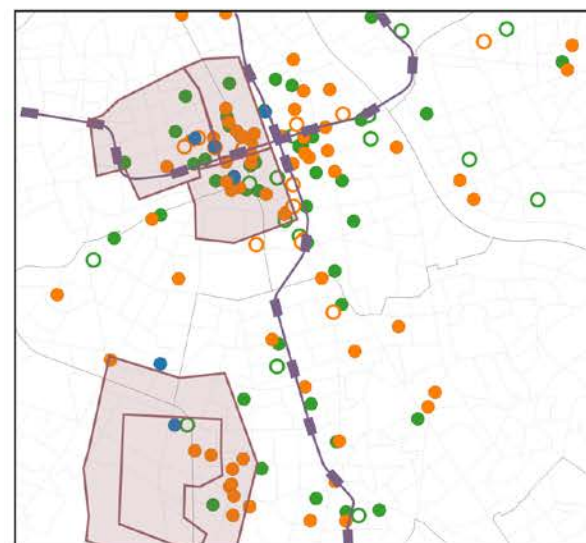
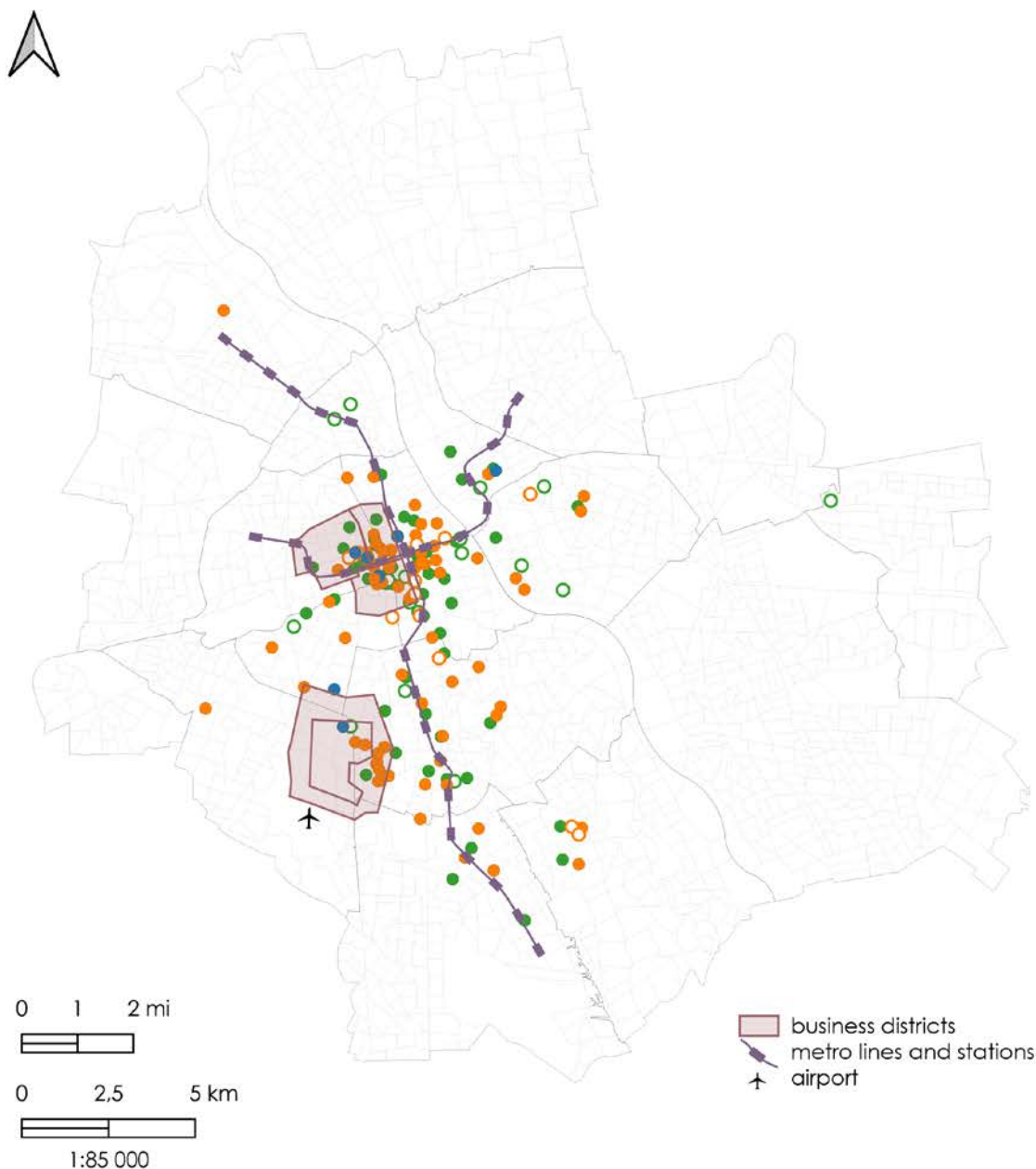
Kontekst: struktura i lokalizacja CWS w Polsce





MAPPING CWS IN POLAD

Figure 7. The share of CWSs closed between March 2020 and February 2021

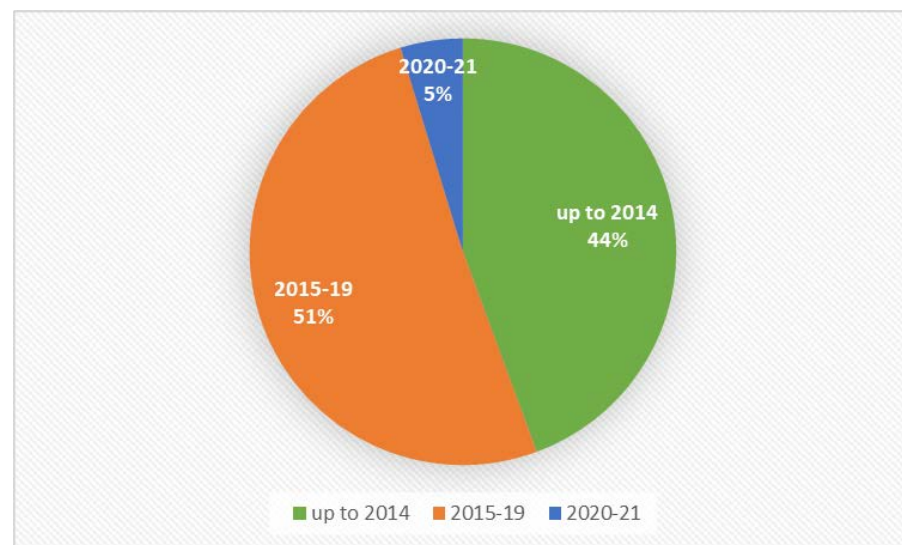


CWS according to status and date

- up tp 2014 closed
- 2015-19 closed
- 2020-21 closed
- up tp 2014 open
- 2015-19 open
- 2020-21 open

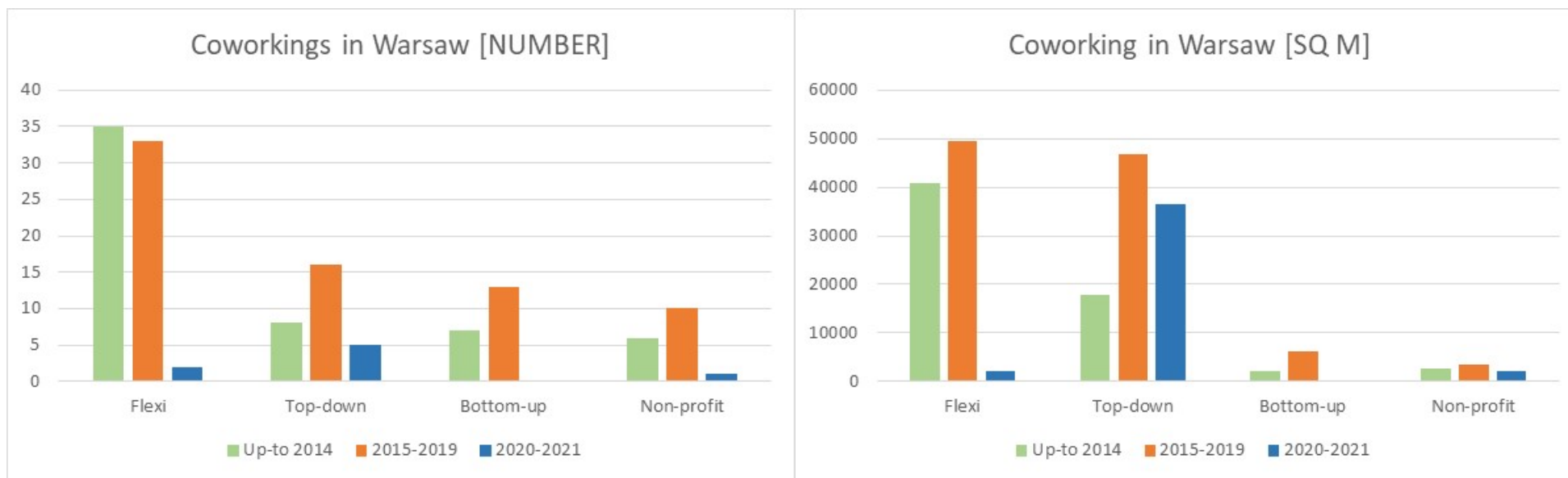
Wstępne wnioski :

- Relatywne rozproszenie we wstępnej fazie
- Boom 2015-19 już o wiele bardziej skoncentrowany w obszarach biznesowych
- Stagnacja w wyniku COVID-19 połączona z zachowawczymi strategiami lokalizacyjnymi w obszarach biznesowych

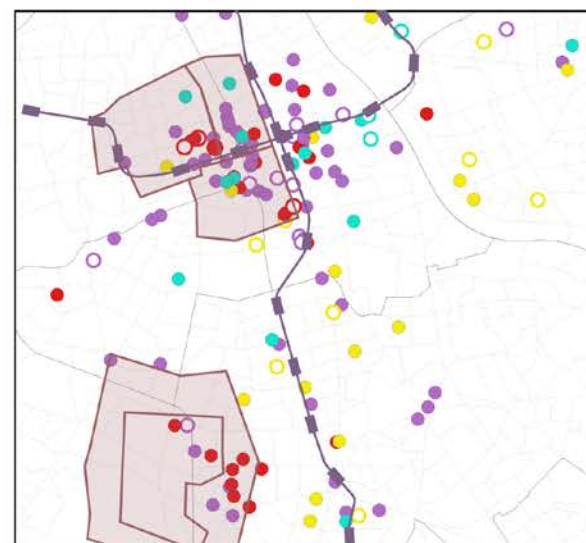
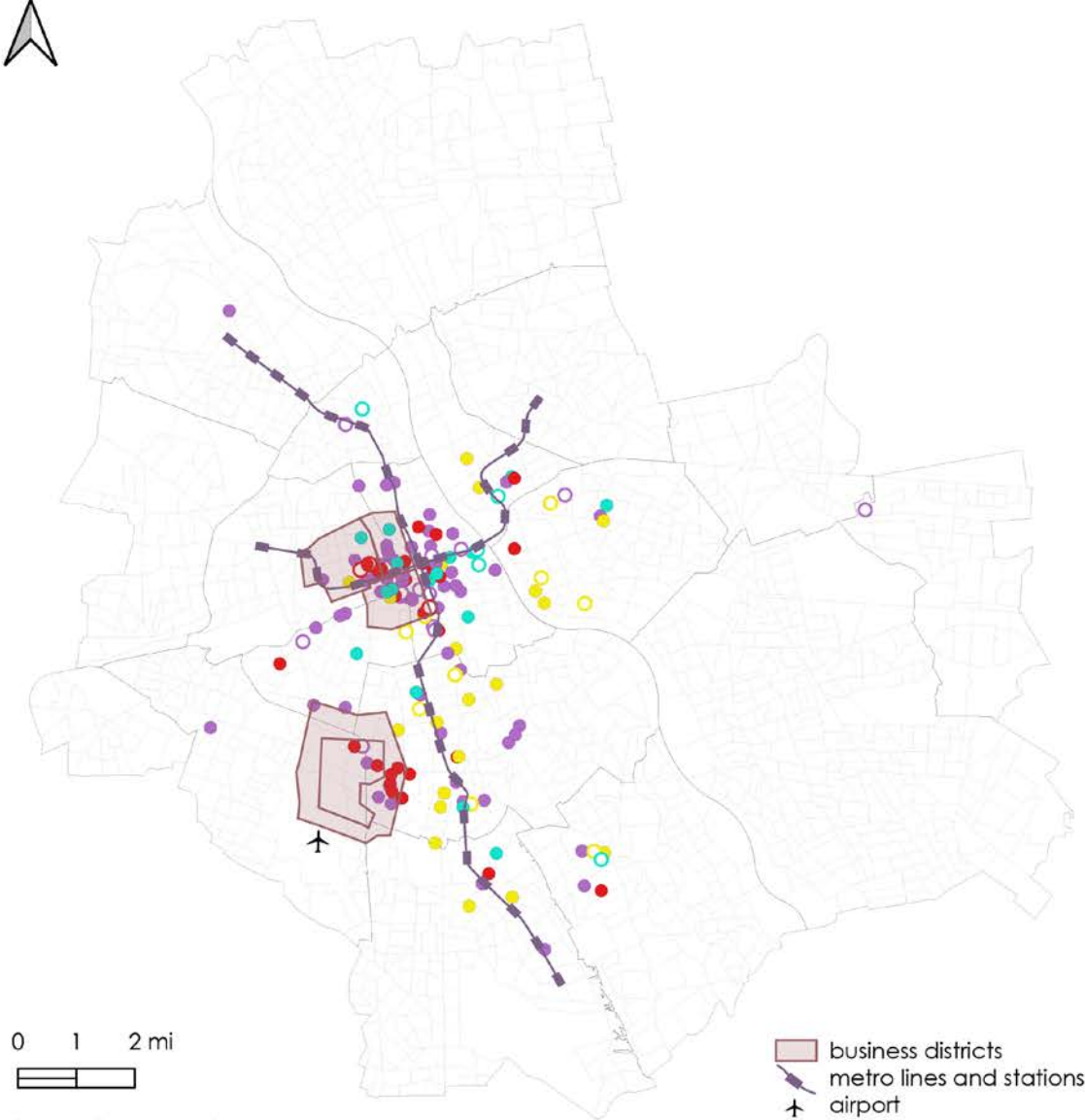


ROLA I EWOLUCJA CO-WORKINGÓW W WARSZAWIE

137 co-workingów w Warszawie stanowi 3,2% pow. biurowej (poniżej oczekiwań)



FLEXI - SERVICED: Stabilny wzrost, ale nie podczas pandemii
TOP-DOWN: Szybki wzrost – dość znikoma rola COVID-19
BOTTOM-UP: Wzrost zatrzymany przez pandemię

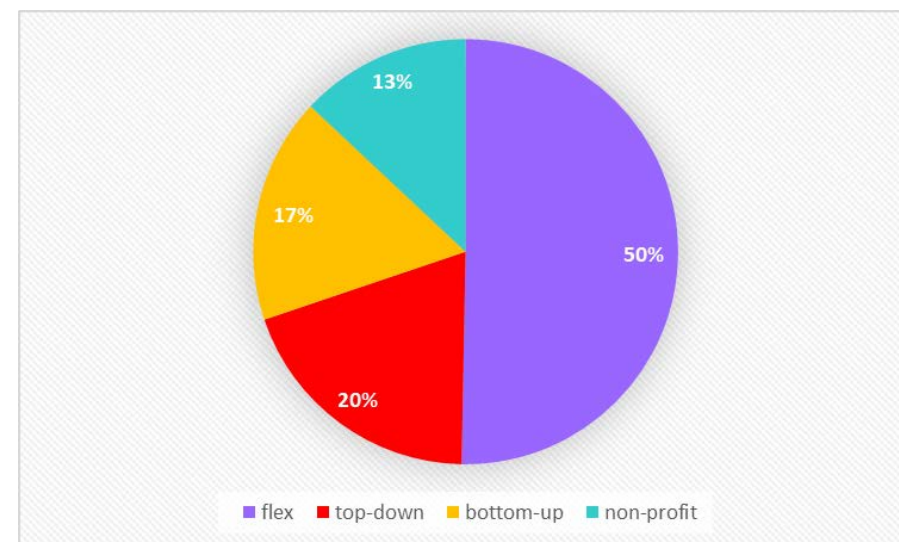


CWS according to typology and status

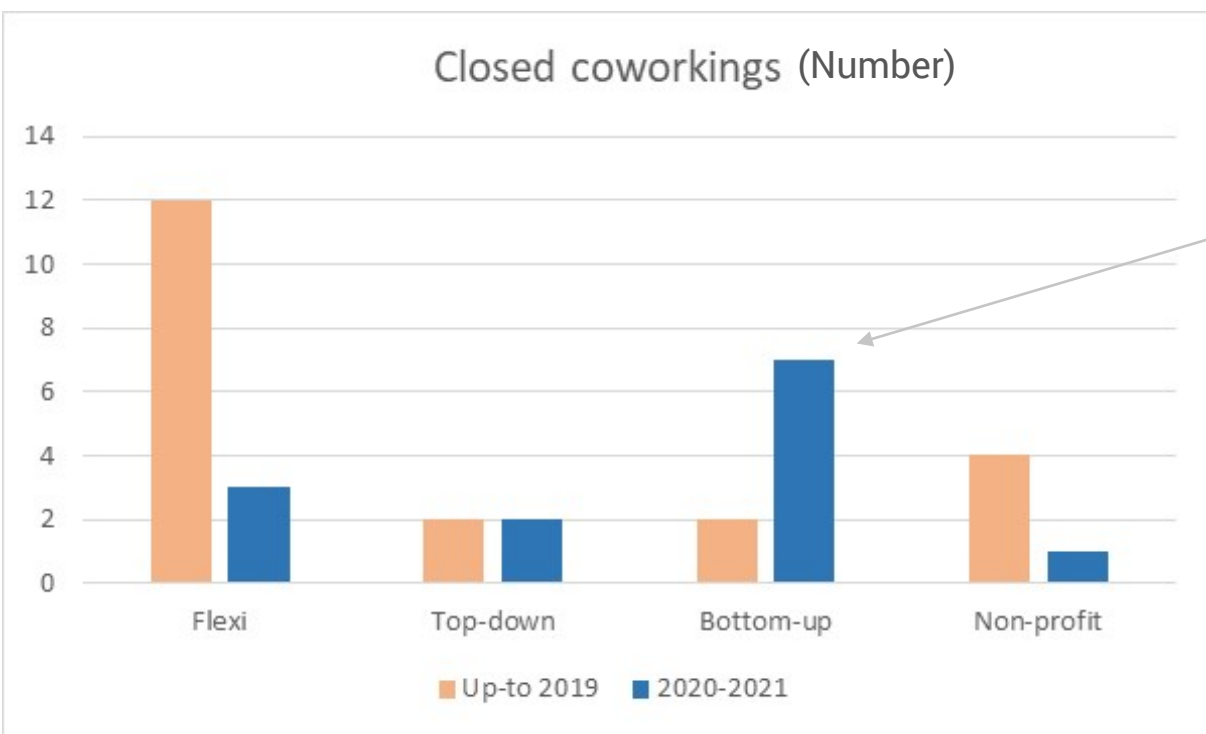
- Bottom-up closed
- Flex closed
- Top-down closed
- Non-profit open
- Bottom-up open
- Flex open
- Top-down open
- Non-profit open

Wstępne wnioski :

- Dominacja korporacyjnych CWS
- CBD jako dominanta lokalizacyjna
- Lokalizacja w obszarach biznesowych zwiększa szanse na przetrwanie
- Ogólna lepsza rezyliencja korporacyjnych CWS (flex i top-down)
- Metro jako czynnik lokalizacji i rezyliencji kolektywnych CWS

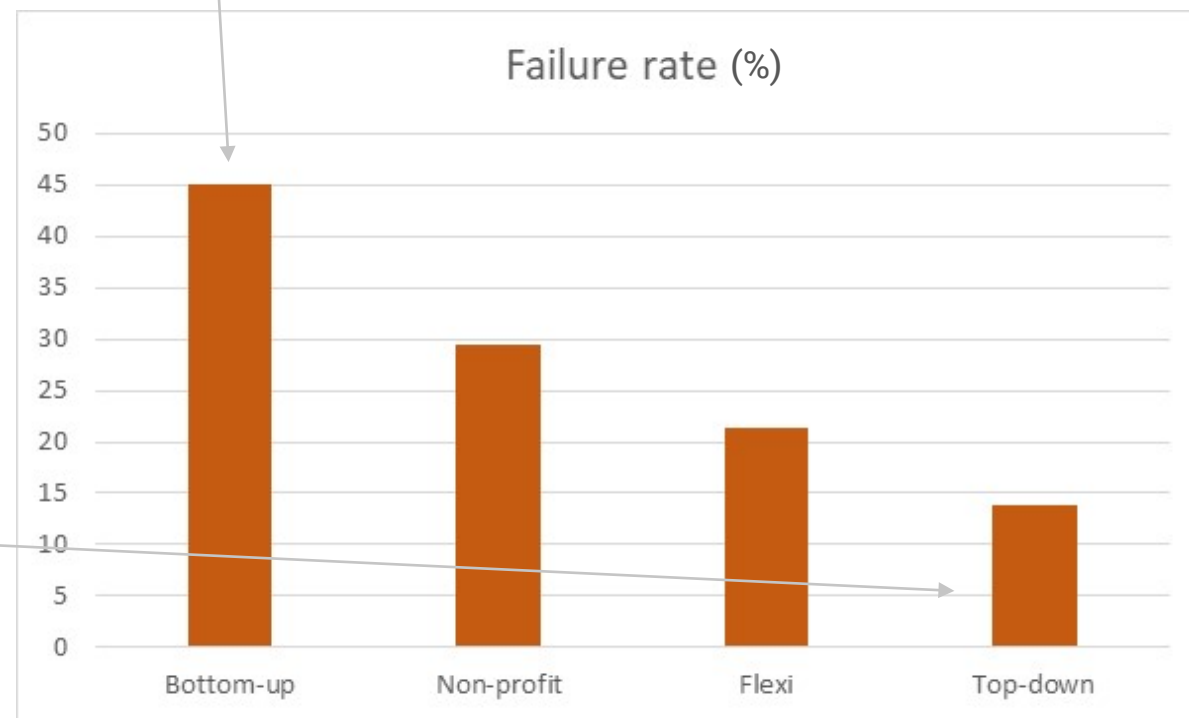


WSKAŹNIK NIEPOWODZENIA COWORKINGÓW – ŚREDNIO 20%

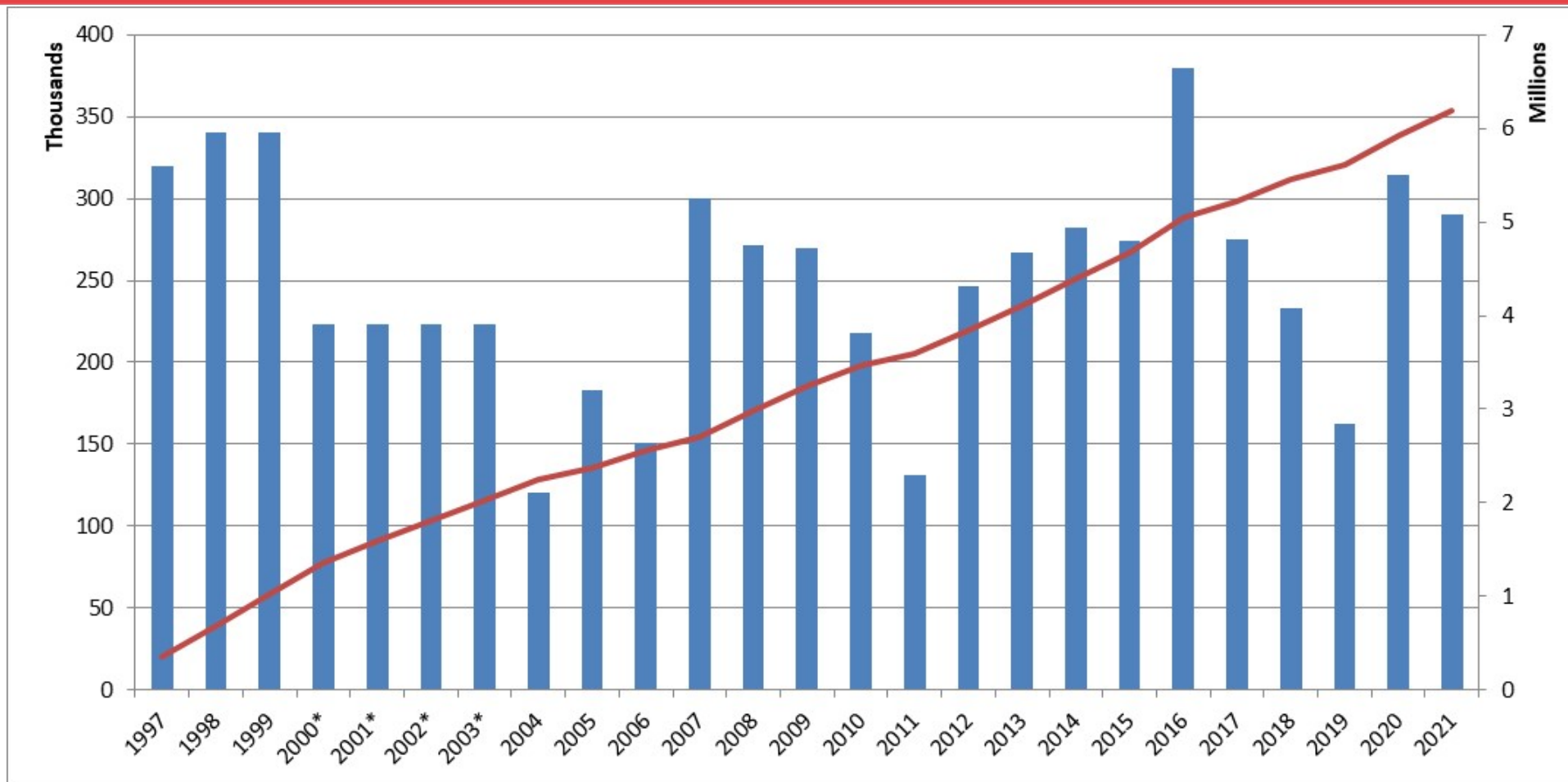


Oddolne coworkingi mocno dotknięte przez COVID-19

Co-workingi top-down okazały się najbardziej odporne



KONTEKST: ROZWÓJ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE



6 mln m²

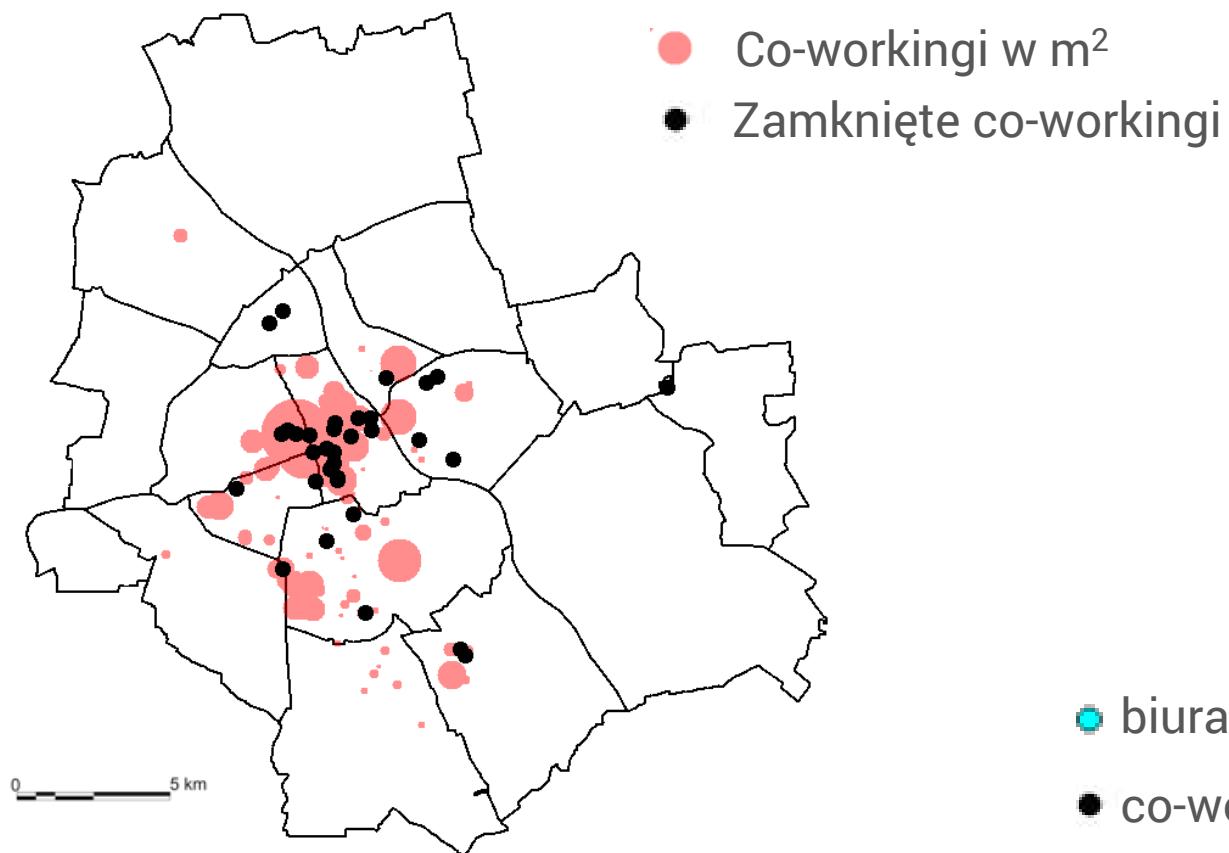
Oś lewa: roczna podaż m²
powierzchni biurowej (**niebieski**
wykres słupkowy)

Oś prawa: powierzchnia biurowa
w m² (**czzerwona** linia wykresu)

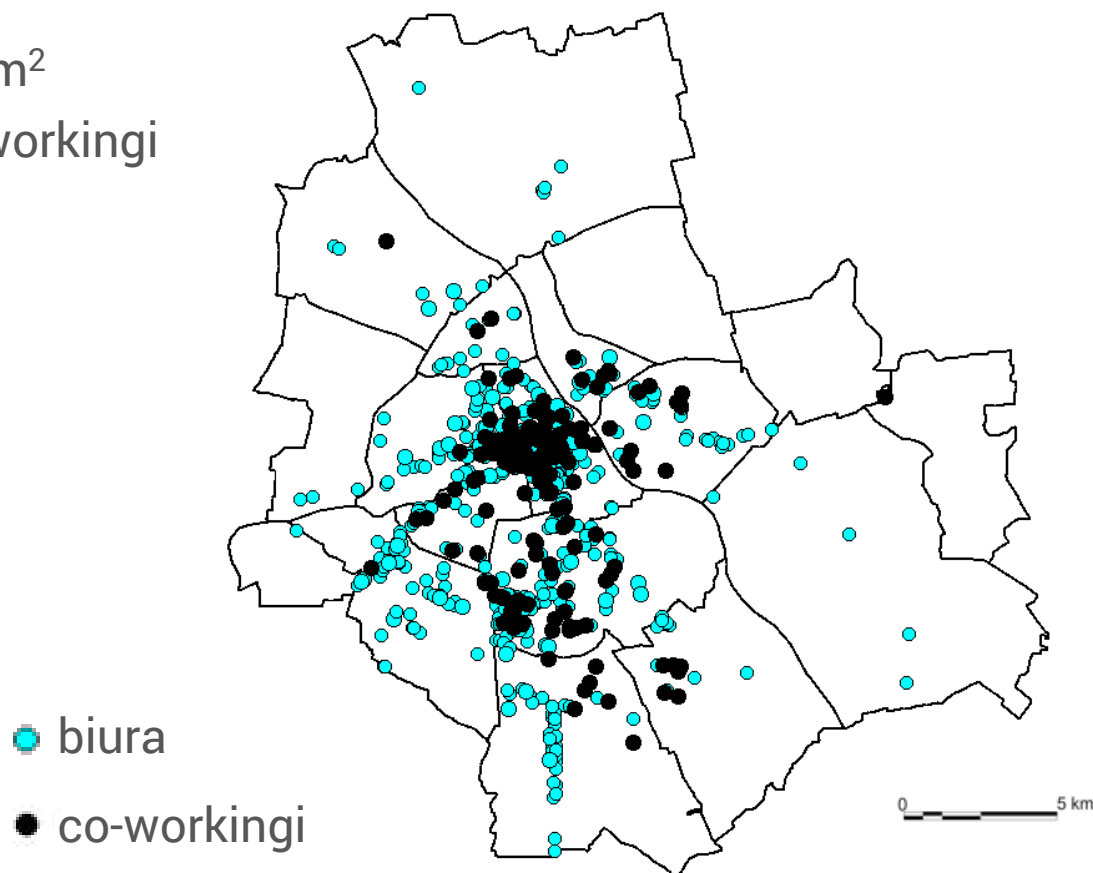
M. Smętkowski 2022

LOKALIZACJA CO-WORKINGÓW: SYNTEZA

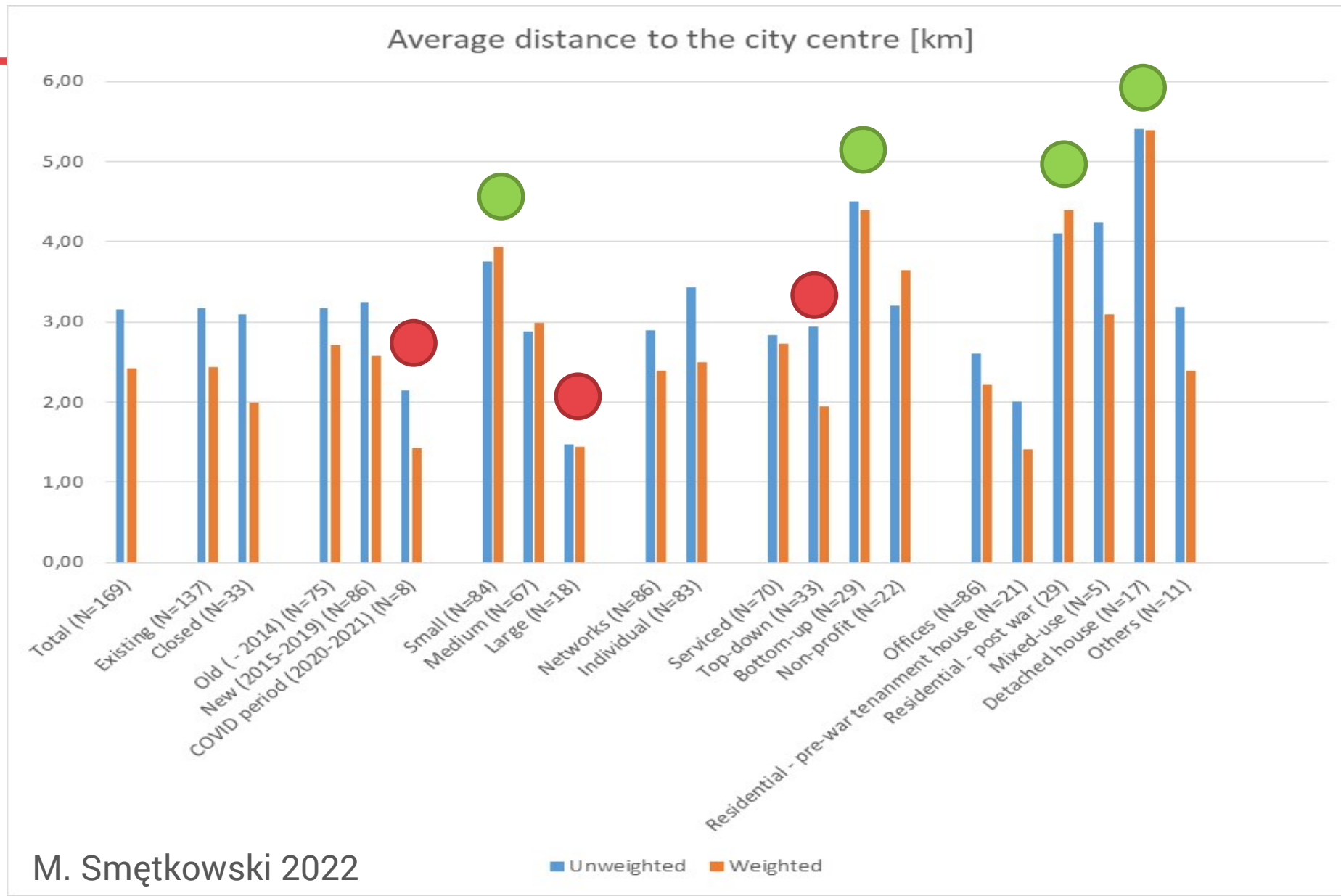
ISTNIEJĄCE A ZAMKNIĘTE



CO-WORKINGI A BIURA



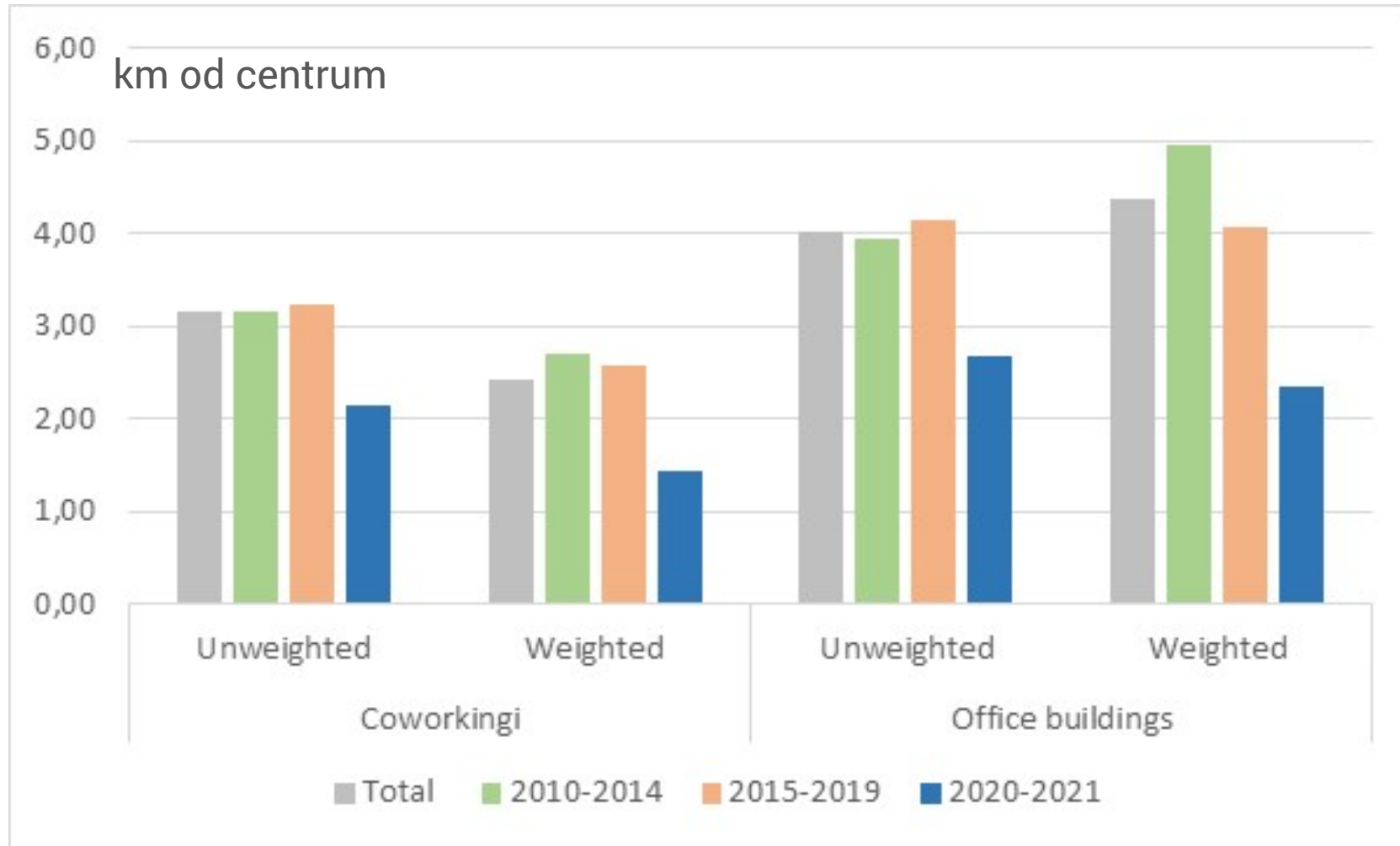
ODLEGŁOŚĆ OD CENTRUM



Dwa wzorce przestrzenne

1. Duże i nowe
zlokalizowane w
centrum miasta, zwł.
top-down
2. Małe i oddolne
zlokalizowane w
bardziej peryferyjnych
lokalizacjach, w tym na
osiedlach
mieszkaniowych

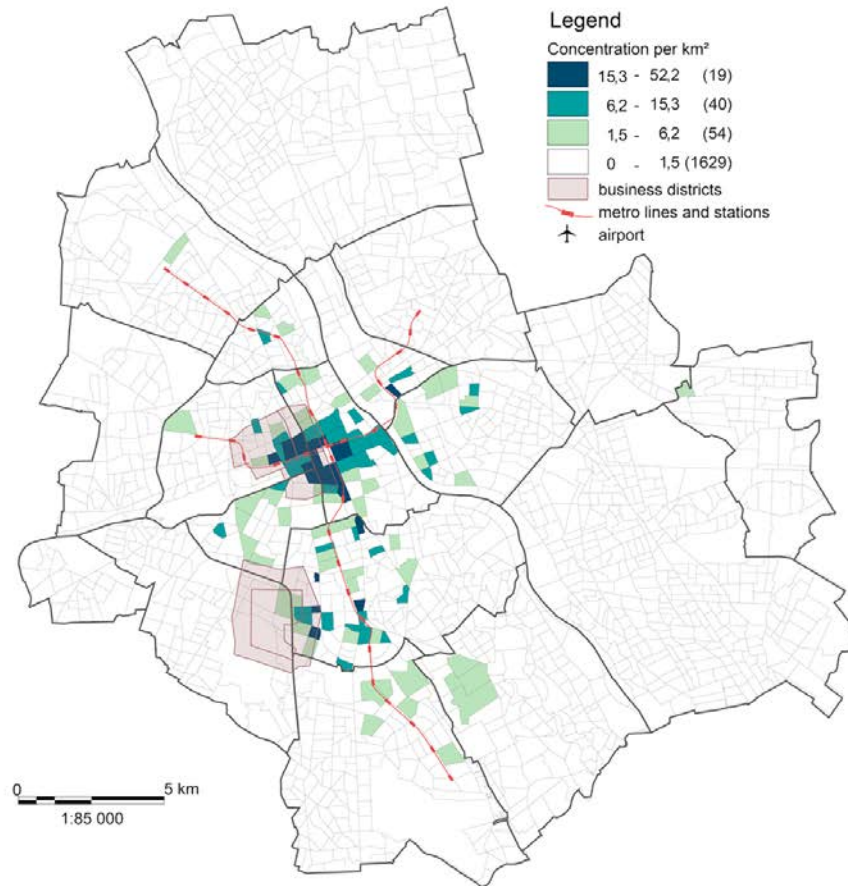
LOKALIZACJA CO-WORKINGÓW A BIUR



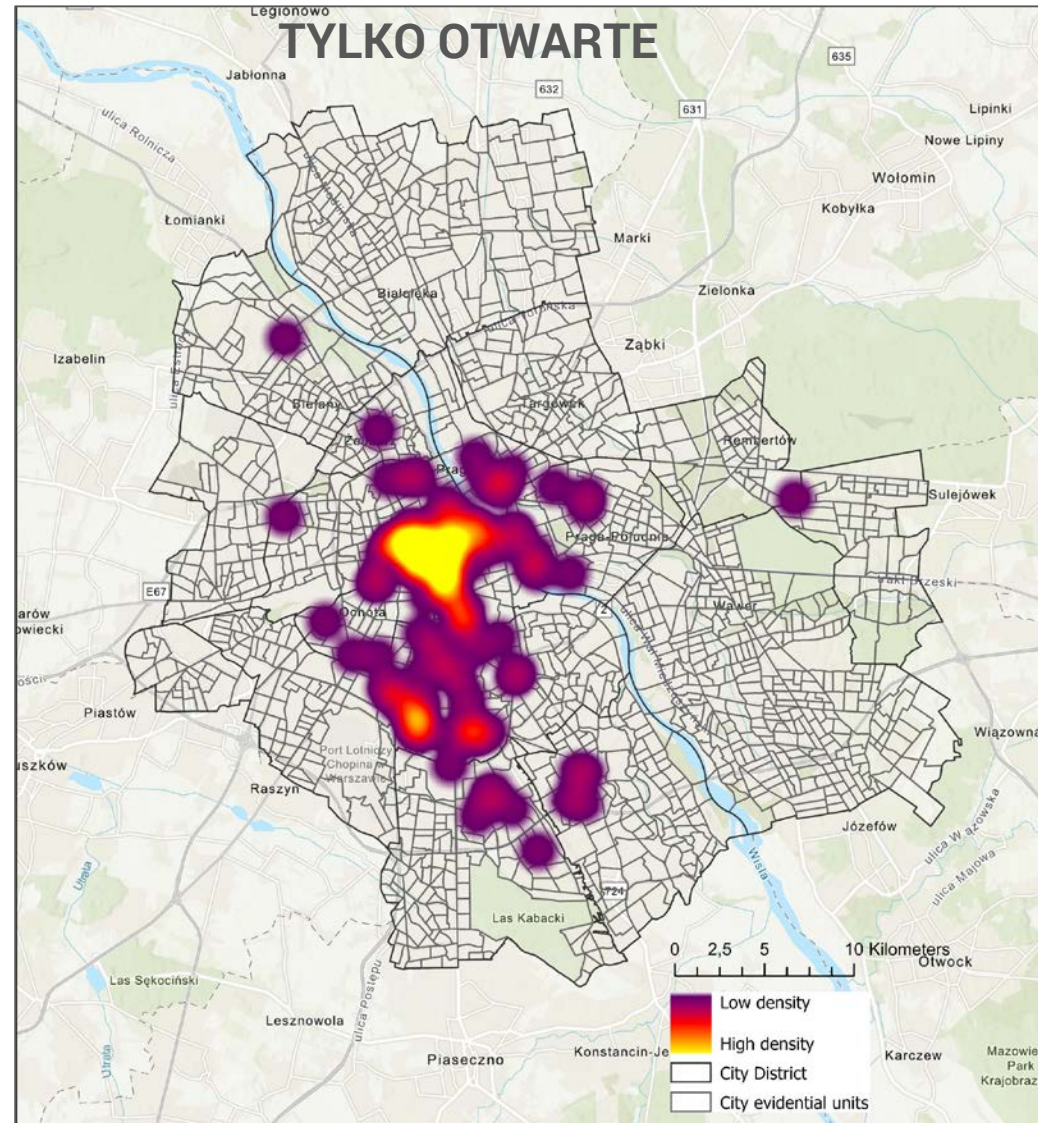
1. Przestrzenie coworkingowe zlokalizowane głównie w centrum miasta
2. Koncentracja przestrzenna coworkingów w okresie COVID-19 (podobnie do budynków biurowych)

KONCENTRACJA CO-WORKINGÓ W WARSZAWIE

OTWARTE I ZAMKNIĘTE ŁĄCZNIE



TYLKO OTWARTE



CZYNNIKI
LOKALIZACJI

Location Factor	Description	Source
Accessibility and infrastructure		
bicycle_parking	Number of parking spaces for bicycles	OSM
railway_station	Number of suburban railway stations	OSM
bus_stop	Number of public bus stops	OSM
tram_5_min	Access to tram stop within 5 minutes by foot, assignment according to 0/1 system	OSM
station_1km	Access to intercity train station within 1km by car, assignment according to 0/1 system	OSM
airport_10km	Access to airport within 10 km by car, assignment according to 0/1 system	OSM
Art and Culture		
art_centre	Number of art centres	OSM
cinema	Number of cinemas	OSM
museum	Number of museums	OSM
theatre	Number of theatres	OSM
Beauty and Wellness		
sport_centre	Number of local sport centres	OSM
fitness_centre	Number of fitness centres	OSM
shop_beauty	Number of non-hairdresser beauty shops, spas, nail salons, etc.	OSM
shop_hairdresser	Number of hair salons	OSM
shop_massage	Number of massage parlors	OSM
Education Research		
university	Number of institutes of higher education	Desk research
educational_institution	Number of offices for an educational institution	OSM
office_it	Number of offices for an IT specialist	OSM
office_ngo	Number of offices for non-profit and NGOs.	OSM
office_research	Number of research and development offices	OSM
Food Services/ Night Life		
cafe	Number of cafes	OSM
fast food	Number of fast-food restaurants	OSM
pub	Number of pubs and bars	OSM
restaurant	Number of restaurants	OSM
convenience	Number of convenience stores	OSM
kiosk	Number of kiosks	OSM

CZYNNIKI LOKALIZACJI

Małochleb, Wojnar 2022

Location Factor	Description	Source
Public_Services		
bank	Number of banks with customer service	OSM
townhall	Number of townhall offices	OSM
childcare	Number of childcare venues other than kindergardens	OSM
kindergarden	Number of kindergardens	OSM
post office	Number of post offices	OSM
school	Number of schools (building)	OSM
government	Number of central government offices	OSM
Agglomeration factors		
Creative industries	Number of creative companies based on OECD definition	EMIS
Hi-tech	Number of hi-tech companies based on OECD definition	EMIS
ICT	Number of ICT companies based on OECD definition	EMIS
R&D	Number of R&D companies based on OECD definition	EMIS
KIS	Number of KIS companies based on OECD definition	EMIS
APS	Number of APS companies based on OECD definition	EMIS
Business&finance	Number of business and finance companies	EMIS
Arts&culture	Number of arts and culture companies based on OECD definition	EMIS
Research&education	Number of research and education companies based on OECD definition	EMIS
Marketing&communication	Number of marketing and communication companies based on OECD definition	EMIS
All firms	Number of all companies	EMIS
Other		
Av_prop_value	Average property value in PLN	RREP
Co-working spaces		
CW_open	List of all open coworking spaces (current as of July 2021).	Desk research

Wielokrotna regresja liniowa

Procedura: indukcyjna

Strategia eliminacji: wstecz, aż do uzyskania zmiennych istotnych statystycznie

$R = 0.77$ silny związek między lokalizacją co-workingów a zmiennymi pozostałymi w modelu.

Model wyjaśnia 59% wariancji w lokalizacji co-workingów i jest istotnym predyktorem lokalizacji CWS w Warszawie $F(12,1505) = 181.544, p < 0.001$.

Model	R	R Square	Adjusted R Square	St. Error of the Estimate
1	.769 ^a	.591	.588	.274
a. Predictors: (Constant), station_1km, post office, pub, government, bar, hi-tech, cafe, research, aps, business, All firms, KIS				

Wstępne wnioski:

Kawiarnie! – pytanie w którą stronę działa lokalizacyjna przyczynowość (efekt urbanizacji?)

CWS lokują się w pobliżu innych firm (słabe efekty aglomeracji), ale nie KIS

CWS lokują się z dala od usług publicznych

Coefficients^a

Model		Coef	SE Coef	Beta	T-Value	P-Value
1	(Constant)	-.007	.008		-.853	.394
	bar	-.049	.010	-.108	-5.128	.000
	cafe	.119	.008	.363	14.690	.000
	pub	.089	.021	.082	4.204	.000
	post office	-.071	.019	-.065	-3.806	.000
	government	-.060	.017	-.071	-3.468	.001
	Hi-tech	.010	.001	.846	6.898	.000
	KIS	-.008	.001	-2.704	-6.048	.000
	aps	.007	.001	1.155	5.362	.000
	business	.003	.001	.414	3.349	.001
	research	.015	.003	.244	4.839	.000
	all_firms	.001	.000	.527	3.720	.000
	Station_1km	1.064	.093	.238	11.389	.000

a. Dependent variable: cw_open

Weryfikacja: automatyczne modelowanie liniowe

Model automatyczny wyjaśnia 62,3% wariancji w lokalizacji co-workingów i jest istotnym predyktorem lokalizacji CWS w Warszawie $F(62,1140) = 33.085$, $p < 0.001$

Wstępne wnioski:

Kawiarnie! – pytanie w którą stronę działa lokalizacyjna przyczynowość (efekt urbanizacji?), ale już nie bary

Ambiwalentna rola dworca

CWS lokują się w pobliżu innych firm (słabe efekty aglomeracji), ale nie KIS

CWS lokują się z dala od usług publicznych

Spostrzeżenia:

W modelach nie ma zmiennych ilustrujących dostępność ani szersze spektrum udogodnień miejskich (*urban amenities*)

Coefficients^a

Model		Coef	SE Coef	Importance	T-Value	P-Value
1	(Constant)	.601	.347		1.732	.394
	Station_1km	-1.273	.119	.284	-10.743	.000
	cafe	.108	.012	.188	8.734	.000
	research	.019	.004	.048	4.396	.000
	theatre	.187	.043	.046	4.325	.000
	KIS	-0.009	.002	.045	-4.276	.000
	Hi-tech	.017	.004	.038	3.943	.000
	APS	.006	.002	.032	3.628	.000
	All firms	.001	.000	.032	3.621	.000
	government	-0.071	.020	.030	-3.508	.000
	bar	-0.039	.013	.023	-3.059	.002

a. Dependent variable: cw_open



EUROREG

CENTRUM EUROPEJSKICH
STUDIÓW REGIONALNYCH I LOKALNYCH
UNIWERSYTET WARSZAWSKI

Podsumowanie



RÓŻNE WZORY LOKALIZACJI W ZALEŻNOŚCI OD RODZAJU COWORKINGU

- Wielcy gracze (głównie top-down) „kapitalizują” korzyści Śródmieścia (konkurencja, ale przy niewielkim ryzyku). Niemniej jednak wykazują znaczne podobieństwa pod względem lokalizacji do biur serwisowanych.
- Małe inicjatywy oferują kameralną atmosferę z dala od centrum często w alternatywnych obiektach (potencjalnie większa specjalizacja)
- Wskazane jest zbadanie czynników lokalizacji dla każdego rodzaju osobno

MAŁE INICJATYWY ODDOLNE = WIĘKSZE PRAWDOPODOBIENSTWO NIEPOWODZENIA

- COVID-19 zaostrzył problemy lokalnych inicjatyw, ale jego ogólny wpływ na coworking i powierzchnie biurowe był do tej pory stosunkowo niewielki



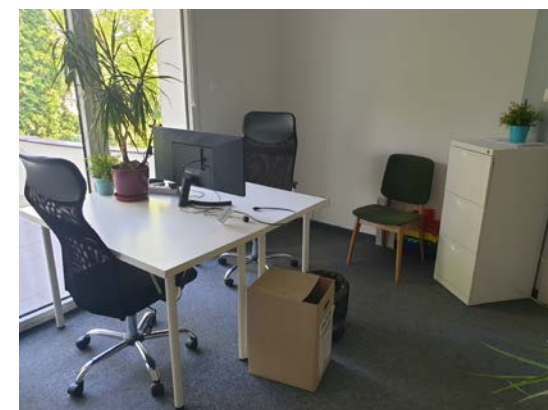
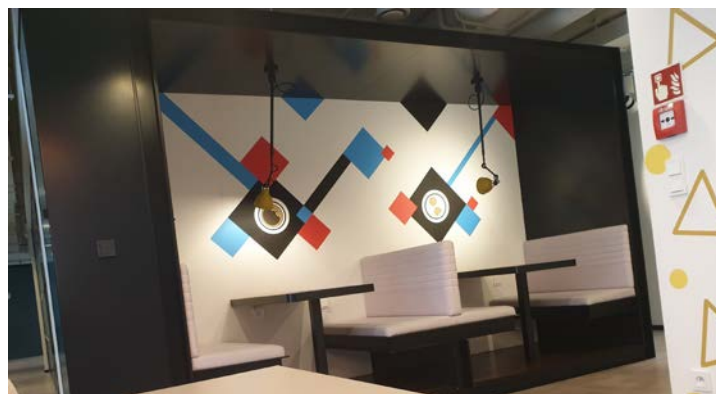
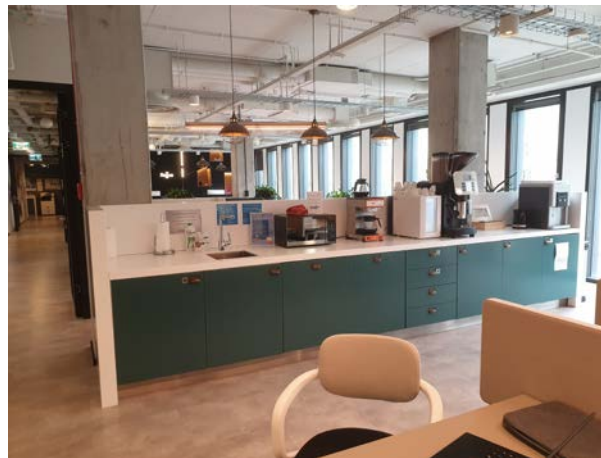
ZNACZENIE PRZESTRZENI COWORKINGOWYCH DLA PRZEKSZTAŁCENIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA JEST OGRANICZONE

- Lokalizacja przestrzeni coworkingowych zbliżona do budynków biurowych (w zasadzie jest to ich domyślna lokalizacja), ale w większym stopniu wzmacniają one Śródmieście
- Przestrzenie co-workingowe lokalizują się w pobliżu innych firm z branży APS, ale niekoniecznie tych najbardziej innowacyjnych, co sugeruje model pracy typu Work-Hub (a nie Social/Creative Club)
- Stosunkowo mały sukces w lokalizacjach poza centrum - raczej mała szansa na zbliżenie pracy i miejsca zamieszkania
- Wzmacnianie wielofunkcyjności przestrzeni miejskiej może mieć jedynie ograniczony wpływ na bezpośrednie przyciąganie co-workingów. Najważniejszym czynnikiem są tu kawiarnie, które jednak częściowo powstają wtórnie do popytu ze strony pracowników biur (lepszym wskaźnikiem efektów urbanizacji są restauracje)



KOLEJNE KROKI

Obserwacja uczestnicząca Mystery shopping



Wywiady indywidualne

WYWIADY EKSPERCI BRANŻOWI - COWORKINGI

Ogólne pytania badawcze:

- I. Jaki jest wpływ COVID-19 na miejskie przestrzenie pracy (biura i coworkingi) w trakcie pandemii i okresie post-pandemicznym?

II. Na ile model coworkingów odpowiadający potrzebom gospodarki informacyjnej ukształtowany przed pandemią COVID-19 okaże się atrakcyjną alternatywą dla tradycyjnych biur i pracy w domu w okresie postpandemicznym?

III. Jaki będzie wpływ przemian przestrzeni pracy na strukturę przestrzenną miasta, w tym jej zwartość i policentryczność?

Zmiany pandemiczne:

1. Jak pandemia wpłynęła na rynek nieruchomości biurowych w Warszawie?
2. Czy coworkingi zyskały/straciły na znaczeniu względem:
 - a) tradycyjnych biur?
 - b) pracy w domu?
 - c) pracy w miejscach trzecich (np. kawiarnie)?
3. Jak najważniejsze zmiany zaszły w coworkingach w ostatnich latach? Czy i jak wpłynęła na to pandemia?

Model:

4. Kto jest obecnie najważniejszym klientem coworkingów? Czy nastąpiła zmiana? Czy można oczekiwać takiej zmiany w przyszłości?
5. Czy coworkingi bardziej pełnią/będą pełnić rolę hubu „zawodowego” czy klubu „towarzyskiego”? Czyli co inaczej co ma większe znaczenie korzyści zawodowe (ekonomiczne), czy towarzyskie (społeczne)?
6. Czy można wyróżnić jakieś główne modele/typy coworkingów? Czym się charakteryzują?

Lokalizacja i otoczenie:

7. Jakie są główne czynniki lokalizacji coworkingów?
8. Jakie są relacje między coworkingami i ich najbliższym otoczeniem miejskim (transport/usługi/przestrzeń publiczna)?
9. Na ile atrakcyjności otoczenia jest istotnym czynnikiem lokalizacyjnym coworkingów?
10. Czy otoczenie zmienia się na skutek funkcjonowania coworkingów?
11. Jakie obszary miasta są/będą atrakcyjne dla coworkingów i dlaczego?

Struktura miasta:

12. Czy w przyszłości bardziej można oczekiwać dojazdów pracowników do miejsca pracy, czy też zbliżanie się miejsc pracy do miejsc zamieszkania pracowników?
13. Jakie czynniki będą wpływać na rynek nieruchomości biurowych w najbliższych 5 latach?
14. Jak polityka miasta (przestrzenna, gospodarcza, społeczna) wpływa na rozwój coworkingów w Warszawie?

Warsztat z interesariuszami



Warsztat // Workshop

Nowe przestrzenie pracy w Polsce
New Working Spaces in Poland

organizowany przez // organised by:
COST Action CA 18214 'The geography of **New Working Spaces**
and impact on the periphery CA18214'
Uniwersytet Warszawski
Uniwersytet Jagielloński
Cambridge Innovation Center / WeWork (tbc)

30.09 – 1.10.2022

Biblioteka Uniwersytecka w Warszawie
Warsaw University Library

Ankieta online



#BadamyCoworkingi
PL: tinyurl.com/badamycoworkingi
ENG: tinyurl.com/badamycoworkENG



UNIwersYTET WARSZAWSKI





EUROREG

CENTRUM EUROPEJSKICH
STUDIÓW REGIONALNYCH I LOKALNYCH
UNIwersytet Warszawski

Dziękuję za uwagę!

I jeszcze raz dziękuję:

prof. Maciejowi Smętkowskiemu (EUROREG)

prof. Grzegorzowi Mickowi (UJ)

mgr Karolinie Małochleb (UJ)