

Eliza Owczarek (eliza.owczarek@pk.edu.pl)

 <https://orcid.org/0000-0001-7013-5080>

Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki, Wydział Architektury

Julia Maria Cieślak

 <https://orcid.org/0009-0000-0712-5621>

Akademia Finansów i Biznesu Vistula, Architektura

Zmiany po pandemii COVID-19 w Krakowie – analiza na przykładzie budynków biurowych i lokali biurowych wynajmowanych od miasta

Changes after the COVID-19 pandemic in Cracow – analysis based on the example of office buildings and office premises rented from the city

Streszczenie

Pandemia COVID-19 w kontekście architektury zapoczątkowała lub przyspieszyła liczne zmiany dotyczące funkcjonowania budynków. Konieczność pracy zdalnej w tamtym czasie spowodowała, że w wielu przypadkach stała się ona stałym trendem. Badania dotyczące Krakowa wskazują, że obecnie, po pandemii, podaż związana z powierzchnią biurową znacznie przewyższa popyt. Ponadto po lockdownie wielu najemców budynków biurowych przeniósł swoją działalność do mniejszych lokali miejskich, wynajmowanych od Zarządu Budynków Komunalnych.

Słowa kluczowe: budynki biurowe, COVID-19, lockdown, pandemia, rynek biurowy

Abstract

The COVID-19 pandemic in the context of architecture has initiated or accelerated numerous changes regarding the functioning of buildings. The necessity of remote work at that time caused it to become a permanent trend in many cases. Research on Cracow indicates that currently, after the pandemic, the supply related to office space significantly exceeds demand. Moreover, after the lockdown, many office building tenants moved their activity to smaller city office premises, rented from ZBK.

Keywords: office buildings, COVID-19, lockdown, pandemic, office market

1. WSTĘP

Na przestrzeni lat zarówno epidemie, jak i troska o higienę i zdrowie w masowej skali stanowiły podstawę do przełomu w projektowaniu przestrzeni i miast. Pod pewnym względem można uważać kryzysy związane m.in. właśnie z pandemią za momenty w historii inicjujące rewolucje w podejściu do postrzegania przestrzeni zbudowanej i jej dogłębnej analizy. W wielu takich przypadkach rewizja sposobu projektowania przyczyniła się do znacznego podnoszenia jakości bytu i zapoczątkowania na stałe ruchów ideologicznych i manifestów, takich jak chociażby Karta ateńska. Kontrolowanie szerzenia się wirusowych zakażeń skutkowało nie tylko koniecznością izolacji, kwarantanny czy dystansu społecznego, ale dało podstawę do wprowadzenia zmian rozwiązujących wiele problemów i barier społecznych, ekonomicznych czy kulturowych. W najbliższych latach z powodu ograniczeń związanych z pandemią wirusa COVID-19 oraz pozytywnego przyjęcia wśród pracowników modelu pracy hybrydowej można spodziewać się, że popyt na przestrzeń biurową w Polsce będzie wzrastać w znacznie zmniejszonym tempie niż dotychczas lub nie będzie wzrastać wcale. Zwiększone zapotrzebowanie na powierzchnie elastyczne może spowodować rosnącą liczbę pustostanów w przypadku budynków starszych, niespełniających wymogów energetycznych, związanych z dostępną technologią czy możliwościami aranżacyjnymi. Komfort pracowników może okazać się jednym z najbardziej istotnych warunków w kształtowaniu przyszłego rynku biurowego.

2. METODOLOGIA

Przedstawione w artykule badania dotyczące stanu branży biurowej w Polsce oraz w Krakowie stworzono na podstawie raportów opublikowanych przed pandemią oraz po niej. Dokonano analizy porównawczej materiałów przedstawionych w tych opracowaniach. Przy przeprowadzeniu badań szczegółowych pomocnym okazało się uzyskanie wielu danych z zasobów, którymi dysponuje dyrekcja Zarządu Budynków Komunalnych (ZBK) w Krakowie. Autorki przeprowadziły selekcję, która objęła bazę informacji odnoszących się do wszystkich wynajmowanych przez miasto Kraków przestrzeni i lokali.

3. STAN BADAŃ

Wśród publikacji odnoszących się wprost lub pośrednio do tematu niniejszej pracy znalazły się: artykuły naukowe, monografie, oficjalne raporty opracowane przez organizacje zajmujące się badaniem kryzysu epidemiologicznego wirusa COVID-19 i jego oddziaływania na zmiany społeczne oraz podręczniki projektowania przestrzeni w trakcie trwania pandemii, wydane przez instytucje zraszające architektów.

W *Urbanism beyond 2020 reflections during the COVID-19 pandemic* poruszano temat elastyczności miast w niepewnych i trudnych czasach. W publikacji spróbowano odpowiedzieć na pytanie, czy pandemia jest wstępem do zmian obejmujących szerszy zakres problemowy (Bharne, 2022).

W 2021 roku została wydana publikacja *Re-think. Design guide. Architecture for a post-pandemic world*, w której poruszono kwestie dotyczące wpływu pandemii na sposób projektowania architektury w trakcie jej trwania oraz w przyszłości. W powyższym opracowaniu zostały przedstawione szczegółowe informacje dotyczące tego, jak można wykorzystać stan po pandemii z korzyścią dla otoczenia zbudowanego (Gillen i in., 2021).

W badaniu wyjątkowo przydatne okazały się artykuły naukowe powstałe w 2022 roku, które opisywały zjawiska na tle urbanistycznym. W pracy *Disaster mitigation and response in cities: Drawing lessons from COVID-19 pandemic* omówiono kwestie zarządzania klęskami żywiołowymi i odporności miast w obliczu gwałtownego wzrostu liczby przypadków chorych na covid i globalnej katastrofy biologicznej. Poprzez przegląd dokumentów, analizę studiów przypadku i danych wtórnych artykuł omawia niepowodzenia krajów zaawansowanych technologicznie, takich jak Włochy, w reagowaniu na pandemię (Chirisa, 2020).

W opracowywaniu artykułu szczególnie wartościowe okazały się raporty sporządzone w trakcie trwania pandemii i tuż po niej. Raport *Rynek biurowy w Krakowie* przedstawiony przez Savills Research, opublikowany w 2020 roku, opisuje stan budynków biurowych na jednym z największych rynków w Polsce przed pandemią (Savills Research, 2020). Z kolei raporty przeprowadzone przez JLL wskazują tendencje zaobserwowane po epidemii COVID-19 w całej Polsce (JLL, 2022a; 2022b).

4. ANALIZY

4.1. ZARYS STANU NA RYNKU BIUROWYM W POLSCE I EUROPIE W OSTATNICH DEKADACH

W Europie można wyróżnić kilka głównych ośrodków pełniących rolę znaczących centrów związanych z architekturą biurową. W skali samego kontynentu, ale i świata istotne są centra biurowe, między innymi w londyńskim City, Hamburgu, Monachium, Frankfurt nad Menem, Berlinie, Paryżu i Barcelonie. Natomiast całkowite zasoby powierzchni biurowej w 14 stolicach Europy Środkowo-Wschodniej na koniec I kwartału 2020 roku wyniosły prawie 26,4 mln m². Według Colliers International deweloperzy oddali w tym okresie do użytku ponad 288 mln m². Największe zasoby powierzchni biurowej znajdziemy w Warszawie (5,6 mln m²), Budapeszcie (3,7 mln m²) i Pradze (3,7 mln m²). Wysoki wzrost nowej podaży w I kwartale 2020 roku odnotowano w Bukareszcie (78 tys. m²), następnie w Belgradzie (48 tys. m²) i Budapeszcie (45 tys. m²) (Colliers, 2020).

W Warszawie w 2022 roku odnotowano wzrost podaży o 2% względem poprzedniego roku. Natomiast w tym samym czasie w Krakowie zaobserwowano wzrost podaży o 6,5% (Knight Frank, 2021a; 2022b). W ostatnich latach właśnie w Warszawie i Krakowie oddanych do użytku zostało kilka kluczowych kompleksów związanych z pracą biurową. W mieście stołecznym powstały między innymi kompleks Forest II (54 tys. m²), Varso Tower (69 tys. m²) (il. 1) oraz Skysawa (34,2 tys. m²).



Il. 1. Widok na kompleks biurowy Varso. Fot. J.M. Cieślak

W Krakowie w trakcie trwania pandemii i tuż po niej zostały wzniesione kompleksy biurowe Unity Centre (46 tys. m²) (il. 2), MK29 (11,2 tys. m²), The Park Cracow 1&2 (25 tys. m²), Ten Office (32,1 tys. m²), Kreo (21,3 tys. m²) oraz Brain Park (20 tys. m²).



Il. 2. Widok na kompleks biurowy Unity Centre. Fot. E. Owczarek

4.2. TRENDY I KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA MODELU PRACY BIUROWEJ PRZED PANDEMIĄ COVID-19

Implementacja na szerszą skalę pracy zdalnej biurowej nie jest w dzisiejszych czasach zaskoczeniem i nowością. Znane są próby wprowadzenia programu Work From Home (WFH) już od lat 70. XX wieku. Początkowo miało to na celu zminimalizowanie czasu pokonywanego w drodze do i z pracy.

Budynki biurowe dotychczas były instytucjonalnym aktywem nieruchomości. Historycznie rzecz ujmując, inwestorów przyciągały ich stałe i przewidywalne strumienie dochodów, ich prosta i utrzymująca się wartość oraz płynna zamiennność najemców i operatorów. Z biegiem

czasu technologia zmienia sposób wykorzystania przestrzeni biurowej i na nowo definiuje rodzaj działalności, miejsce, a nawet powody, dla których ludzie wykonują swoją pracę.

W 2010 roku został opracowany raport Intuit 2020, w którym wyszczególniono dwadzieścia trendów mających kształtować najbliższą dekadę. Wiele z ówczesnych trendów wskazywało, że rynek pracy biurowej miał już w ostatnich latach ulec przekształceniu, niezależnie od pandemii. Do tendencji związanych z demografią zaliczono między innymi to, że grupą pracowniczą stają się osoby z pokolenia Y, które zostały wychowane w dobie rozwoju technologicznego, dla których praca zdalna lub polegająca na outsourcingu nie jest niczym nowym i nadzwyczajnym. Jako trend związany z socjologią został określony nurt *well-balanced life*, który wedle raportu nie funkcjonuje jako mit, a faktycznie powszechnie wybierany sposób życia. Kult pracy zostaje coraz częściej wypierany i jest zastąpiony lokalizmem, silnym związkiem z rodziną, lokalną komuną, społecznością (Intuit, 2020).

Od wielu lat znany i powszechnie stosowany jest model *activity-based working* (ABW) polegający na kreowaniu środowiska pracy w sposób umożliwiający wykonywanie różnych czynności ze względu na ich specyfikę i charakter. Opierający się na tworzeniu różnorodnych środowisk system wspierany jest przez odpowiednią technologię, kulturę i design (Pennanen, 2004).

W roku 2019 w branży biurowej trwały dyskusje na temat kreowania pozytywnych doświadczeń w miejscu pracy. Korporacje dążyły do stworzenia oferty, która pozwalałaby budować lojalne zespoły i przyciągałaby najlepszych pracowników. Celem stało się wdrażanie wydzielonych alternatywnych przestrzeni, cichych pokoi, stref relaksu, miejsc coworkingu, stref nieformalnych. Przestrzeń biurowa miała być bardziej zróżnicowana, aby odpowiadać oczekiwaniom pracowników ceniących tradycyjny model pracy, osobom zainteresowanym tematem ekologii czy *work-life balance*, specjalistom otwartym na innowacje i nowe technologie.

Przestrzenie wirtualne, jak np. chmura, *virtual rooms* (VR), w raporcie Intuit 2020 są związane z możliwością pojawienia się tendencji do umacniania znaczenia technologii we wzorcu pracy w przyszłości. Nowe technologie mają powodować przyspieszenie obserwowanej na rynku tendencji do pracy z dala od korporacji w wymiarze fizycznym, objawiających się poprzez *freelance* czy *home office* (Intuit, 2020).

Jesienią 2020 roku została przeprowadzona ankieta wśród 298 użytkowników Amazon Mechanical Turk. Wyniki badania wskazują, że skutkiem pandemii był wpływ na prawdopodobieństwo nabycia VR w celach edukacyjnych, turystycznych i zawodowych. Jeśli chodzi o własność i zmienność VR, ci, którzy zakupili technologię VR podczas pandemii, częściej zgłaszali, że kupują ją do pracy (Ball i in., 2021).

Do trendów związanych z ekonomią zaliczono zmianę modelu wymiaru czasowego pracy. Zdaniem autorów raportu JLL długoterminowy angaż w 80% korporacji będzie związany z koniecznością wprowadzenia elastycznych form zatrudnienia. Podkreślono również, że może nastąpić wzrost znaczenia małych i średnich przedsiębiorstw jako tych, które oferują bardziej przyjazny model pracy aniżeli duże korporacje (JLL, 2021).

4.3. TRENDY I KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA MODELU PRACY BIUROWEJ W TRAKCIE TRWANIA I PO PANDEMII COVID-19

4 marca 2020 roku zarejestrowano w Polsce pierwszy przypadek chorego na covid, a 20 marca został ogłoszony stan epidemii. W wielu firmach pracownicy musieli w bardzo szybkim tempie przystosować się do zdalnego modelu pracy, organizując swoje biura w kuchniach czy salonach. Wiosna 2020 roku przyniosła wiele wyzwań związanych z produktywnością pracowników biurowych. Nie tylko praca została przeniesiona do przestrzeni mieszkań, domów, ale też wykonywana była pod dużą presją, związaną z obawą o życie i zdrowie, oraz w całkiem nowych warunkach. W kolejnych miesiącach praca zdalna stała się pewną normą i śmiało prognozowano ówczesnie zmierzch tradycyjnego modelu przestrzeni biurowych i upatrywano go na horyzoncie. Natomiast niecodzienna sytuacja, w której praca wykonywana była niejednokrotnie w niekorzystnych warunkach domowych, spowodowała, że upragniony stał się powrót do „normalności”, czyli rzeczywistości, jaką znaliśmy sprzed pandemii (Duszyński i in., 2020).

Często przygotowane w szybkim tempie miejsce do pracy i permanentna obecność współmieszkańców w ograniczonej przestrzeni domowej wpływały negatywnie na efektywność i skupienie podczas pracy. Jednak w miarę upływu czasu wielu z nas zaadaptowało sobie przestrzeń i dostrzegło komfort pracy z domu. Badania wskazują, że 87% respondentów chce pracować zdalnie, w tym 48% z możliwością przyścia do biura, np. raz w tygodniu, 23% kilka dni w miesiącu, 16% wyłącznie zdalnie (Pracuj.pl, 2020). Z kolei według raportu przeprowadzonego przez Accenture 35% badanych chciałoby zwiększyć częstotliwość pracy z domu w przyszłości (co ciekawe, ta liczba wzrasta do 48% w grupie badanych, którzy wcześniej nigdy nie pracowali zdalnie) (Accenture, 2020). W październiku 2020 roku Microsoft pozwolił wielu pracownikom na stały *home office* (SWPS, 2021). Z kolei Facebook przewiduje, że w ciągu 5–10 kolejnych lat nawet 50% ich pracowników będzie pracować zdalnie na stałe. Globalny raport JLL wskazuje, że 66% respondentów wyraża wolę pracy w miejscu przez siebie wybranym, a 72% interesuje praca hybrydowa (JLL, 2021).

Wiele firm dąży do tego, by całkowicie zrezygnować z powierzchni biurowej na rzecz pracy zdalnej, aczkolwiek niektórzy pracodawcy obawiają się m.in. braku kontroli nad pracownikami, pogorszenia relacji w zespołach czy słabszej kondycji psychicznej zatrudnionych. Niepewność tę zwiększają informacje o dużej grupie wypalonych zawodowo młodych pracowników i o obecnie diagnozowanym przez badaczy tzw. *zoom fatigue*, czyli zmęczeniu ciągłymi spotkaniami online.

Być może w niedalekiej przyszłości powstanie nowy format biurowców, a dotychczasowa rola biura ewoluuje – budynki te będą złożone z trzech typów powierzchni: klasycznych biur, coworkingów i parterów wypełnionych aktywnościami – rozbudowanymi o usługi i miejsca spotkań.

Można też zakładać, że pandemia COVID-19 przyspieszyła tylko proces, który i tak następował (ograniczenie pracy stacjonarnej), a praca zdalna cieszy się coraz większą popularnością. Niezależnie od scenariusza, jaki czeka rynek biurowy, popyt na przestrzeń pracy w budynkach biurowych szybko nie wzrośnie.

4.4. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU W PRZYPADKU BUDYNKÓW BIUROWYCH W POLSCE W 2021 ROKU

Zasoby powierzchni na największych rynkach biurowych w Polsce w 2021 roku wynosiły ponad 12 mln m². Ponad połowa tej powierzchni jest oferowana w mieście stołecznym, natomiast około 5,6 mln m² to powierzchnia budynków biurowych w Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu, Katowicach, Łodzi i Lublinie (tab. 1).

Tabela 1. Charakterystyka największych rynków biurowych w Polsce w 2021 r.
Oprac. aut. na podst. (JLL, 2022a)

Miasto	Podaż [m ²]	Nowa podaż [m ²]	Popyt [m ²]	Wskaźnik pustostanów [%]
Warszawa	6 150 900	324 600	646 500	12,7
Kraków	1 617 600	60 700	156 000	16,1
Wrocław	1 253 100	21 800	135 400	16,7
Trójmiasto	963 300	73 200	108 000	12,3
Poznań	620 400	37 500	73 500	12,7
Katowice	603 000	13 500	53 400	10,5
Łódź	583 000	3600	51 600	15,8
Lublin	213 800	16 100	7400	10,7

W czwartym kwartale 2021 roku w każdym z miast regionalnych (poza Warszawą), mimo zniesionych restrykcji związanych z pandemią, wynajętych zostało tylko 661 100 m² przestrzeni biurowej (JLL, 2021). Oznacza to, że podaż była aż o 88% wyższa od popytu. Znacząca jest również liczba pustostanów wśród budynków biurowych w 2021 roku, których współczynnik waha się między 10,5 a 16,1% w wymienionych miastach. Ponadto w największych ośrodkach biurowych pod koniec 2021 roku pozostawało w budowie ponad 50 000 m² tak zwanej nowej podaży, czyli budynków pozostających w budowie. Szczegółowe badania przeprowadzone przez autorki artykułu dotyczą miasta Krakowa z uwagi na to, że w tym mieście w roku 2021 znajdowało się najwięcej oferowanej podaży na rynku biurowym (poza Warszawą) (JLL, 2022a).

4.5. CHARAKTERYSTYKA RYNKU W KRAKOWIE W PRZYPADKU BUDYNKÓW BIUROWYCH PRZED PANDEMIĄ I PO PANDEMII COVID-19

W Krakowie w 2021 roku względem 2019 roku przybyło 197 000 m² powierzchni budynków biurowych. Szacuje się, że w 2021 roku do użytku ma zostać oddane kolejne 60 700 m² powierzchni biurowej będącej jeszcze w budowie. Jednocześnie w tym samym czasie popyt zmniejszył się o 72% (w roku 2021 wyniósł 156 000 m²) względem popytu sprzed pandemii (tab. 2). Wskaźnik pustostanów w 2021 roku wzrósł do 16,1% (tab. 3).

Tabela 2. Zestawienie podaży, popytu i wskaźnika pustostanów w przypadku budynków biurowych w Krakowie w 2019 oraz 2021 roku. Oprac. aut. na podst. (JLL, 2022a; Savills Research, 2020)

Rok	Podaż [m ²]	Popyt [m ²]	Wskaźnik pustostanów [%]
2019	1 420 000	275 000	10,7
2021	1 617 600	156 000	16,1

Porównując liczbę metrów kwadratowych powierzchni niewynajmowanych oraz wskaźnik pustostanów w przypadku budynków biurowych w Krakowie w roku 2019 względem roku 2021, można zauważyć, że wzrosła ona aż o 316 600 m², a wskaźnik pustostanów wzrósł o 5,4% (tab. 3).

Tabela 3. Zestawienie powierzchni niewynajmowanych i wskaźnika pustostanów w przypadku budynków biurowych w Krakowie w 2019 oraz 2021 roku. Oprac. aut. na podst. (JLL, 2022a; Savills Research, 2020)

Charakterystyka powierzchni	Powierzchnia [m ²]	Wskaźnik pustostanów [%]*
Powierzchnia niewynajmowana w roku 2019	1 145 000	10,7
Powierzchnia niewynajmowana w roku 2021	1 461 611	16,1

* Wskaźnik pustostanów – zgodnie z definicją NBP to „stosunek niewynajętej powierzchni do całkowitej podaży powierzchni nieruchomości pod wynajem w wybranej lokalizacji. Wynik może dotyczyć na przykład danego miasta bądź dzielnicy, i jest zmienny w czasie” (Social Estate, 2020)

4.6. CHARAKTERYSTYKA RYNKU W KRAKOWIE W PRZYPADKU LOKALI UŻYTKOWYCH BIUROWYCH, WYNAJMOWANYCH OD ZBK W 2021 ROKU

W Krakowie ZBK wynajmuje łącznie 3016 lokali, które są przeznaczane na różne funkcje. W 2021 roku prawie 30% powierzchni spośród wszystkich wynajmowanych lokali użytkowych miejskich stanowiła powierzchnia na wynajem o przeznaczeniu na funkcję biurową. Powierzchnia tego typu lokali wyniosła 68 328,8 m² i stanowiła aż 28,6% wszystkich lokali, którymi dysponuje ZBK (tab. 4). Średni koszt wynajmu lokalu biurowego od miasta

w 2021 roku wynosił 13,74 zł/m² netto za miesiąc (podczas gdy w tym samym czasie koszt najmu powierzchni w budynku biurowym w Krakowie szacowano na 14–15,5 € brutto miesięcznie) (JLL, 2022a).

Tabela 4. Charakterystyka lokali użytkowych wynajmowanych od ZBK w Krakowie (stan na 2021 rok, IV kwartał). Oprac. aut. na podst. (ZBK, 2022)

Charakterystyka lokalu	Powierzchnia [m ² (%)]
Wynajmowane lokale użytkowe biurowe	68 328,8 (28,6)
Wynajmowane lokale użytkowe inne niż biurowe	170 560,9 (71,4)

W 2021 roku największą grupę wśród lokali miejskich biurowych stanowiły przestrzenie o powierzchni do 50 m² (38%), drugą po niej lokale o powierzchni od 100 m² do 300 m² (29,4%). Najmniejsza grupa obejmowała lokale powyżej 300 m² (7,9%) (tab. 5).

Tabela 5. Charakterystyka lokali użytkowych biurowych, wynajmowanych od ZBK w Krakowie (stan na 2021 rok, IV kwartał). Oprac. aut. na podst. (ZBK, 2022)

Przedziały powierzchniowe	<50 m ²	50–100 m ²	100–300 m ²	>300 m ²
Liczba [szt. (%)]	211 (38,0)	137 (24,7)	163 (29,4)	43 (7,9)
Powierzchnia [m ² (%)]	5972,45 (2,34)	9535,45 (13,95)	26 299,9 (38,49)	26 521 (45,22)

W odniesieniu do podziału terytorialnego, czyli dzielnic Krakowa, najwięcej powierzchni spośród lokali biurowych miejskich wynajmowanych w 2021 roku znajdowało się w Starym Mieście oraz Nowej Hucie. W dalszej kolejności w tamtym czasie znacząca liczba lokali mieściła się na Krowodrzy, Grzegórkach oraz Prądniku Białym (tab. 6).

Tabela 6. Szczegółowa charakterystyka lokali użytkowych miejskich biurowych, wynajmowanych od ZBK w 2021 roku w Krakowie, z podziałem terytorialnym na dzielnice. Oprac. aut. na podst. (ZBK, 2022)

Podział terytorialny (dzielnica)	Liczba [szt.]	Powierzchnia [m ² (%)]
I Stare Miasto	159	20 908,64 (31,10)
II Grzegórzki	50	4226,34 (6,18)
III Prądnik Czerwony	18	1334,25 (1,94)
IV Prądnik Biały	39	6753,53 (9,87)
V Krowodrza	54	4311,59 (6,31)
VI Bronowice	3	106,90 (0,15)
VII Zwierzyniec	4	237,97 (0,35)
VIII Dębniki	20	1591,56 (2,33)

IX Łagiewniki-Borek Fałęcki	8	822,27 (1,20)
X Swoszowice	3	440,68 (0,65)
XI Podgórze Duchackie	–	–
XII Bieżanów-Prokocim	9	1908,32 (2,79)
XIII Podgórze	39	2964,85 (4,34)
XIV Czyżyny	4	224,96 (0,33)
XV Mistrzejowice	1	69,04 (0,10)
XVI Bieńczyce	5	432,78 (0,63)
XVII Wzgórza Krzesławickie	9	1086,48 (1,59)
XVIII Nowa Huta	129	20 488,04 (30,23)

4.7. CHARAKTERYSTYKA LOKALI UŻYTKOWYCH BIUROWYCH, WYNAJMOWANYCH OD ZBK PO PANDEMII W LATACH 2020–2021

W 2020 i 2021 roku popyt na powierzchnię wśród budynków biurowych zdecydowanie się zmniejszył, w tym samym czasie nastąpiło większe zainteresowanie wynajmem lokali biurowych miejskich. Aż 13,7% wśród wszystkich wynajmowanych od ZBK lokali biurowych to te, które zostały wynajęte w czasie pandemii i tuż po niej (tab. 7).

Tabela 7. Szczegółowa charakterystyka lokali użytkowych biurowych miejskich, wynajętych od ZBK w Krakowie w latach 2020–2021. Oprac. aut. na podst. (ZBK, 2022)

Lokale użytkowe biurowe miejskie, wynajęte od ZBK w latach 2020–2021	
Liczba [szt. (%)]	76 (13,7)
Powierzchnia [m ² (%)]	8 020 (11,7)

Popyt na powierzchnię w budynkach biurowych w 2021 roku zmniejszył się o 119 000 m² względem 2019 roku. W tym samym czasie zapotrzebowanie na lokale biurowe miejskie wzrosło o powierzchnię 6039,7 m².

4.8. PRZESTRZENIE NIETYNYJMYCH W 2020 I 2021 ROKU – CHARAKTERYSTYKA PUSTOSTANÓW WŚRÓD BUDYNKÓW BIUROWYCH

W Krakowie powierzchnia pustostanów wśród budynków biurowych w roku 2021 względem 2020 zwiększyła się aż o 11 000 m² (tab. 8). Oznacza to, że praca biurowa, mimo zniesienia obostrzeń związanych z pandemią w 2021 roku, nadal pozostawała w formie zdalnej lub została przeniesiona z dużych biurowców do mniejszych lokali wynajmowanych od miasta.

Tabela 8. Charakterystyka pustostanów wśród budynków biurowych w Krakowie w 2020 oraz 2021 roku. Oprac. aut. na podst. (JLL, 2022a; Savills Research, 2020)

Pustostany wśród budynków biurowych w latach 2020–2021	Liczba [m ²]
Pustostany w roku 2020	1 145 000
Pustostany w roku 2021	1 461 000

5. REZULTATY BADAŃ

Największym rynkiem biurowym tuż po stołecznym jest rynek krakowski, w przypadku którego powierzchnia wynosiła w 2021 roku 1 617 600 m². Porównując dane sprzed pandemii COVID-19, czyli z roku 2019, do stanu po epidemii wirusa można zauważyć, że podaż, jeżeli chodzi o przestrzeń biurową w Krakowie, zwiększyła się o 197 600 m². W tym samym czasie popyt zmniejszył się o 119 000 m². Wskaźnik pustostanów w 2019 roku wynosił 10,7%, a w 2021 aż 16,1%. Oznacza to, że mimo zniesienia obostrzeń związanych z epidemią i możliwością powrotu pracowników do pracy w budynkach biurowych w dużym wymiarze to nie nastąpiło.

Badania zostały poszerzone o analizę przestrzeni biurowej wynajmowanej od ZBK w danym czasie. Obserwacje dotyczące wynajmowanej powierzchni biurowej w starszych budynkach, kamienicach, małych lokalach pozwoliły na stwierdzenie, że praca biurowa po pandemii, w roku 2021 roku, w dużej mierze została na stałe przeniesiona do takich właśnie lokali. Największa grupa lokali biurowych wynajmowanych w tamtym czasie znajduje się w dzielnicach Stare Miasto i Nowa Huta i stanowi 61,33% wszystkich obiektów. Powierzchnia, która została wynajęta od ZBK, aby pełnić funkcje o takim właśnie przeznaczeniu w latach 2020–2021 (czyli jeszcze w czasie trwania pandemii i tuż po niej) wyniosła 8020 m².

6. PODSUMOWANIE

Pandemia zdecydowanie miała wpływ na architekturę i spowodowała wiele dyskusji na temat tego, jak będzie wyglądać przyszłość miast w dobie epidemii wirusów. Wiele aspektów związanych z budynkami i wnętrzami uległo przeobrażeniu czy przekształceniu. W trakcie trwania lockdownu obiekty architektoniczne były czasowo zamykane, a niektóre z nich zmieniły swoje przeznaczenie (powstały szpitale polowe). W przypadku budynków biurowych po pandemii obserwuje się znaczne zmiany. Praca zdalna spowodowała trwałą transformację modelu pracy. Z badań wynika, że po epidemii wiele z firm na stałe przyjęło model pracy WFH. Oznacza to, że wiele z budynków biurowych w dużej mierze pozostaje niewykorzystanych, pustych. Ponadto badania wskazują, że w Krakowie po zniesieniu restrykcji związanych

z domową kwarantanną, podczas gdy liczba wynajmowanych budynków biurowych znacznie spadła w związku z implementacją pracy zdalnej w dużej mierze na stałe, nastąpił wzrost zainteresowania lokalami biurowymi wynajmowanymi od miasta.

BIBLIOGRAFIA

- Accenture. (2020). *COVID-19 is reshaping the consumer goods industry*. Pobrane z: <https://www.accenture.com/content/dam/accenture/final/a-com-migration/manual/r3/pdf/pdf-127/Accenture-COVID-19-CGS-Pulse-Survey-Research-Wave-4.pdf> (dostęp: 03.01.2022).
- Ball, C., Huang, K. Francis, J. (2021). Virtual reality adoption during the COVID-19 pandemic: A uses and gratifications perspective. *Elsevier*, 65. <https://doi.org/10.1016/j.tele.2021.101728>
- Bharne, V. (2022). *Urbanism beyond 2020. Reflections during the COVID-19 pandemic*. Novato: Oro Editions.
- Chirisa, I. (2020). Disaster mitigation and response in cities: Drawing lessons from COVID-19 pandemic. *Journal of Social Sciences*, 63. <https://doi.org/10.31901/24566756.2020/63.1-3.2262>
- Colliers International. (2020). *Market Insights – Rynek biurowy 2020*. Pobrane z: <https://www.colliers.com/pl-pl/research/market-insights-office-market-2020> (dostęp: 03.01.2022).
- Duszyński, J., Afelt, A., Ochab-Marcinek, A., Owczuk, R., Pyrc, K., Rosińska, M., Rychard, A., Smitacz, T. (2020). *Zrozumieć COVID-19*. Warszawa: PAN.
- Gillen, N., Nissen, P., Featherstone, S., Park, J., Scott, A., Singha, S., Taylor, H., Taylor, I. (2021). *Re-think. Design guide. Architecture for a post-pandemic world*. Wydawnictwo: RIBA Publishing.
- Intuit. (2020). *Intuit 2020 report. Twenty trends that will shape the next decade*. Pobrane z: https://http-download.intuit.com/http.intuit/CMO/intuit/futureofsmallbusiness/intuit_2020_report.pdf (dostęp: 03.01.2022).
- JLL. (2021). *Shaping Human Experience*. Pobrane z: <https://hello.jll.com/CBJ-CH-ShapingHumanExp> (dostęp: 02.01.2022).
- JLL. (2022a). *Rynek biurowy: Kraków | Wrocław | Trójmiasto | Katowice | Poznań | Łódź | Lublin | Szczecin*. Pobrane z: <https://www.jll.pl/> (dostęp: 02.01.2022).
- JLL. (2022b). *Rynek biurowy: Warszawa*. Pobrane z: <https://www.jll.pl/> (dostęp: 02.01.2022).
- Knight Frank. (2021a). *Kraków. Atrakcyjność miasta i rynek biurowy 2021*. Pobrane z: <https://content.knightfrank.com/research/2296/documents/pl/krakow-atrakcyjnosc-miast-i-rynek-biurowy-iii-kw-2021-8565.pdf> (dostęp: 03.02.2023).
- Knight Frank. (2021b). *Warszawa. Atrakcyjność miasta i rynek biurowy 2021*. Pobrane z: <https://content.knightfrank.com/research/2301/documents/pl/warszawa-atrakcyjnosc-miast-i-rynek-biurowy-iii-kw-2021-8476.pdf> (dostęp: 03.02.2023).

- Kinght Frank. (2022a). *Kraków. Atrakcyjność miasta i rynek biurowy 2022*. Pobrane z: <https://businessinmalopolska.pl/uploads/pdf/publication/atrakcyjnosc-inwestycyjna-miasta-krakowa-2022-2.pdf> (dostęp: 03.02.2023).
- Kinght Frank. (2022b). *Warszawa. Atrakcyjność miasta i rynek biurowy 2022*. Pobrane z: <https://content.knightfrank.com/research/2301/documents/pl/warszawa-atrakcyjnosci-miast-i-rynek-biurowy-i-kw-2022-8952.pdf> (dostęp: 03.02.2023).
- Pennanen, A. (2004). *User activity based workspace definition as an instrument for workplace management in multi-user organizations*. Helsinki: Haahtela-kehitys.
- Pracuj.pl. (2020). *Praca i rekrutacja zdalna w oczach pracowników*. Pobrane z: <https://media.pracuj.pl/96145-praca-i-rekrutacja-zdalna-raport-pracujpl> (dostęp: 02.01.2022).
- Savills Research. (2020). *Rynek biurowy w Krakowie*. Pobrane z: <https://pdf.euro.savills.co.uk/poland/offices-and-warehouses/savills-spotlight-rynek-biurowy-w-krakowie-w-2019.pdf> (dostęp: 01.02.2021).
- Social Estate. (2020). *Słownik terminów inwestycyjnych. Wskaźnik pustostanów*. Pobrane z: <https://social.estate/slownik/wskaznik-pustostanow-co-to-jest/> (dostęp: 03.02.2023).
- SWPS. (2021). *Przyszłość przestrzeni biurowych w postpandemicznej rzeczywistości*. Pobrane z: <https://www.swps.pl/centrum-prasowe/informacje-prasowe/23112-przyszlosc-przestrzeni-biurowych-w-postpandemicznej-rzeczywistosci> (dostęp: 03.01.2022).
- ZBK. (2022). *Baza lokali użytkowych ZBK*. Kraków: ZBK.