ГОДИШНИК НА УНИВЕРСИТЕТА ПО АРХИТЕКТУРА, СТРОИТЕЛСТВО И ГЕОДЕЗИЯ СОФИЯ

Том Volume 56 2023 Брой Issue 2

ANNUAL OF THE UNIVERSITY OF ARCHITECTURE, CIVIL ENGINEERING AND GEODESY SOFIA

Получена: 22.11.2022 г.
Приета: 07.03.2023 г.

СПОДЕЛЕНОТО РАБОТНО ПРОСТРАНСТВО – ЕДНА СЪВРЕМЕННА ТЕНДЕНЦИЯ ЗА РАЗВИТИЕ НА ОФИС СРЕДАТА

И. Каменова[1]

Ключови думи: *споделено работно пространство, самоустойчиво сътрудничество, споделена общност, наемна цена на работно място*

РЕЗЮМЕ

Статията е посветена на споделеното работно пространство – нова тенденция за развитие на офис средата. Представени са различни класификации на видовете споделени офис пространства, главните им предимства пред традиционните офиси, основните групи обитатели на гъвкавата работна среда и техните нужди. Очертани са фазите на изграждане на самоустойчиво сътрудничество в споделената общност. Направен е преглед на развитието на тази съвременна офис тенденция в световен мащаб и на територията на Република България. Разгледани са наемните цени на работно място в столицата и в някои градове в страната.

1. Въведение

През последното десетилетие пространствата за съвместна работа се превръщат в отделен сегмент на офис пазара, а сред факторите за увеличаване на популярността им са последната световна финансова криза, която наложи оптимизиране на работата на служителите, глобалният бум на стартиращите компании (start up) и появата на новата икономика на споделянето. Социално-икономическата и технологичната обстановка в света, нуждата от споделянето на информация, знание, контакти генерира необходимостта за достъп до различен тип физически пространства за бизнеса. Тези

[1] Иванка Каменова, гл. ас. д-р инж., кат. „Устойчиво земеползване и управление на имоти“, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: kamenova_fgs@uacg.bg

нужди са причина за зараждането на споделени работни пространства по естествен еволюционен начин като нова организационна форма на работа.

Споделеното работно пространство е среда, в която предприемачите, стартиращите компании, специалистите на свободна практика (freelancers) и други обитатели се срещат, за да работят независимо, както и да си сътрудничат по съвместни проекти. То е място, което отговаря на нуждите на модерния начин на живот, като социализация, организиране на събития в мрежа и др.

Гъвкавите работни пространства съчетават идеята за споделен успех и общност. Използвайки пространствената прецизност и разнообразието на техните членове, те подобряват както живота, така и кариерата на отделните обитатели, и на общността като цяло. Хората работят като се базират на специфичните си познания в дадена област, но поставени в група могат да работят заедно като комбинират знанията си, за да отговорят на най-високите очаквания на общността за тяхната дейност.

2. Класификации на споделените работни пространства, основни групи обитатели

Работното пространство може да бъде класифицирано в две категории: традиционно работно пространство (traditional workspace) и гъвкаво работно пространство (flexible workspace). Представите за съвременния офис се променят с течение на годините, които в днешно време се характеризират със следните особености: „съвместно използване на пространството, работа на смени (hot desk), домашни офиси, гъвкавост, комуникации (пълно използване на възможностите на информационните технологии)“ [1, 118]. Гъвкавото работно пространство, отговарящо на тези съвременни тенденции, е споделеното офисно пространство (shared office space / coworking space).

Смята се, че в основата на съвременното коуъркинг движение са хакерските пространства, които се появяват през 1995 г., като първоначалната им цел е споделяне на знания между членовете за осъществяване на проекти. Базираната в Берлин компания C-base е едно от първите хакерски пространства в света. Други движещи сили в началото са били стартиращите компании и фрилансърите. Коуъркингът възниква през 2005 г. в САЩ като първото споделено пространство е в Сан Франциско. През същата година американският програмист Бред Нюберг, имайки предвид както недостатъците на стандартните офис помещения, така и непълноценността на работата от вкъщи създава една нова концепция. Поражда я нуждата от нов тип достъпна за всички офис организация, осигуряваща възможност на хора от различни професионални направления да създават нещо ново и нестандартно, обогатявайки се взаимно с идеи. Името, което той дава на пространството „Coworking space“, няколко години след това се превръща в новия съвременен феномен на икономика на споделянето [2, 249].

В икономическата литература са изведени различни критерии, по които коуъркинг пространствата биха могли да бъдат категоризирани: **размер, достъп, създатели, локация, принадлежност към мрежа** [3, 11].

Споделените работни пространства могат да се класифицират и според:

- **Професионалния фокус на коуъркинг обитателите**: дигитални, културни, социални и експериментални. Най-разпространени са дигиталните коуъркинг пространства както в България, така и в света.

- **Типа на офис помещенията:** с нефиксирани бюра, с фиксирани бюра, с екипни бюра, с екипни офиси [2, 249 – 251].

Съществуват и други класификации на споделените работни пространства по: **ориентация** (към печалба, с нестопанска цел), **собственост** (публични, частни), **обхват** (международни, местни) [4, 25].

Според вида на **бизнес модела** споделените работни пространства се подразделят на:

- **Споделени работни пространства с комерсиален доставчик –** фирми, за които предоставянето на пространства е техен основен бизнес модел, като стойността се генерира чрез такси за инфраструктура, пространство и други услуги.
- **Споделени работни пространства с корпоративен доставчик –** фирми, които предоставят споделени услуги за работа само на своите служители.
- **Публични споделени работни пространства:** управляват се от търговски, корпоративни или нестопански доставчици на споделено пространство и са отворени за всички видове клиенти [5, 3 – 4].

През последните години възникна нова тенденция за създаване на споделени работни пространства в селските райони. Такива функционират в САЩ, Нидерландия, Великобритания, Швейцария. Обособени са в малки курортни селища с природни забележителности наоколо или в планински туристически райони, отдалечени от големите градски центрове. Този вид споделени пространства са притегателен център за професионалисти, които търсят спокойни и красиви кътчета за работа далече от проблемите на пренаселеността, високите разходи за живот и замърсяването, характерни за големите градски центрове. Като алтернатива по-малките градове могат да превърнат коуъркинга в устойчив и печеливш избор чрез интегрирането му в съществуващи бизнес структури като арт центрове и кафенета. Главните предимствата на споделените работни пространства в селските райони са по-ниските цени на недвижимите имоти (за доставчиците на услугите) и по-ниските разходи за живот (за потребителите на услугата). Пътешественици, планинари, любители на природата, както и отдалечени екипи от предприемачи са основна целева група, ползваща такива пространства [6, 468].

Характерни за всички видове пространства са трите общи производствени характеристики, формиращи стойността, доставяна на клиентите – пространство с удобства, разширени услуги и общност [5, 2].

Задължително е да се реши за какъв вид клиенти се изгражда коуъркинг пространството преди да се направи избор на система за сигурност. Основните обитатели на гъвкавата работна среда в големите градове могат да се обединят в следните основни групи [7, 13]:

- **Дигиталните номади (digital nomad)** – краткосрочни членове, чиято работа им дава свободата да са независими от локацията, в която се намират, без това да възпрепятства производителността или бързината им. Това са най-динамичните хора, отхвърлящи като нерентабилен труда на едно място и фиксираното работно време. Дигиталните номади са някои фрилансъри, експерти по дигитален маркетинг, софтуерни разработчици, специалисти по управление на проекти, инвестиционни анализатори. Те имат нужда от денонощен достъп, работят дистанционно и в повечето случаи рядко ги посещават клиенти.
- **Професионалисти, работещи от дома си (work from home professional)** – средносрочни членове, които често работят от вкъщи, но в близост до коуъркинг пространството. Тези членове търсят гъвкавост в членството си, но се ангажират с месечен модел, защото искат да донесат част от своите

вещи в пространството (компютър, стол и т.н.). Нуждаят се от денонощен достъп, сигурно и безопасно място за съхранение на вещите им. Работят предимно дистанционно, но също така приемат клиенти и посетители 1 – 3 пъти на месец или по-рядко.

- **Предприемачи (entrepreneurs)** – дългосрочни членове, които работят в движение и са склонни да пътуват често. Те се нуждаят и от домашна база, в близост до коуъркинг пространството, като ценят гъвкавостта на средата. Имат необходимост от денонощен достъп и персонализиране на офиса. Тези членове работят дистанционно, но използват коуъркинг пространството за гости, клиенти и посетители потенциално 1 – 3 пъти седмично или повече пъти. Успешните предприемачи оценяват най-много дългосрочната визия на пространството (ако има такава) и участват в споделената общност.

3. Главни предимства на споделените работни пространства в сравнение с класическите офиси

Споделено работно пространство е вид гъвкаво офисно пространство (flexible office space) за съвместна работа, съдържащо коуъркинг зона, обслужващ офис (serviced office), производствено пространство (manufacturing space), виртуален офис (virtual office) и други помещения съобразно вида му. То е успешна гъвкава алтернатива на традиционните офис решения. За разлика от традиционното работно пространство, в което работната станция е фиксирана, гъвкавото работно пространство позволява на персонала да работи от алтернативни места или да работи само от офиса, когато е необходимо.

Главните предимства на споделените работни пространства са:

- **гъвкавост** – възможност за наемане за кратки периоди на различна по големина площ, позволяваща на обитателите да изберат най-подходящия за техните нужди вариант;
- **продуктивност** – впечатляващ и внимателно проектиран дизайн, който цели да увеличи продуктивността, като същевременно предостави елементи за релакс, които да се интегрират в работния процес, превръщайки го в удоволствие;
- **комуникативност** – перфектната среда за взаимоотношения между различни бизнеси и личности, създаваща възможности за колаборация по изпълнението на общи или различни цели и взаимно развитие;
- **фиксирани месечни разходи** – включване на всички разходи в една фиксирана месечна такса към наемната цена, позволяваща на компаниите да управляват по-точно бюджета си, помагайки им да намалят режийните си разходи;
- **удобства** – напълно обзаведени кухни, високоскоростен интернет, офис консумативи и оборудване, услуги по поддръжка и почистване на офиси;
- **безплатен пробен период** – осигуряващ възможност за преценка на предлаганите удобства;
- **допълнителни възможности** – място за съхранение на бизнес (business storage space), паркомясто за посетители (visitor parking space). Виртуален

офис (virtual office) особено подходящ за стартиращи компании, които срещу определено заплащане могат да използват адреса на коуъркинг центъра за собствен.

Освен споменатите предимства, **ключови фактори**, влияещи на потенциалните обитатели на гъвкавата среда при избора им са: **местоположение на пространството, наемна цена, наемен срок, честота на използване, шумови дразнители, осветеност.**

Споделените работни пространства предлагат подходящ микс от най-добрите аспекти на различни среди, необходими за развитието на бизнеса. Създават обстановката, която липсва в класическите офис пространства. Те комбинират социалната среда, която се среща по конференции и събития, домашен комфорт, както и работната атмосфера, създадена от традиционния офис. Всички бизнес взаимоотношения, услуги и удобства, които надминават тези на стандартните офиси, се намират на едно място. Съчетават усещането за домашен уют с възможността за колаборация между отделните членове, целяща обмен на идеи, опит, ресурси и ценности.

Повечето коуъркинг пространства разполагат с разнообразие от варианти на устройване на пространството, осигуряващи различни възможности за работа. Най-често срещани са следните три работни варианта: **нефиксирани бюра** – обитателят може да заеме произволно свободно бюро; **фиксирани бюра** – обитателят персонализира бюрото си; **екипни бюра** – за няколко души и **екипни офиси –** за фирми, които са част от коуъркинг общността, но успоредно с това имат необходимост от лично пространство [3, 11].

Различните споделени пространства използват многобройни варианти на ценообразуване, фиксирани върху **наемна цена на работно място**, за разлика от ценовия модел при класическия офис – цена на квадратен метър. Цената за място включва пакет от услуги – интернет връзка, достъп до оборудвани кухненски помещения, общи зони за отдих или почивка и други удобства. Пакетът от предлагани услуги се дефинира от мениджърите на пространството и съответства на тяхната визия, мисия, и целите за постигане. Този ценови модел превъзхожда модела при стандартните офис помещения. Спестяват се разходи за обзавеждането, за наемане на собствен поддържащ персонал, който да се грижи за нуждите на служителите в офиса, разходи за консумативи и хигиена. Затова в много случаи служат за бизнес инкубатори и се използват от стартиращи компании, които целят да минимизират началните си разходи и рисковете, докато се наложат на пазара и могат да си позволят да вложат средства в собствено представителство и офис.

При споделените пространства **отпада задължението за подписване на дългосрочни договори** с клиентите за правото им да се помещават на конкретно офис пространство. Тези дългосрочни договорни взаимоотношения, характерни за стандартните офис помещения обикновено не предоставят възможност за гъвкаво предоговаряне на условията или възможност за заплащане съобразно действително отработените часове на конкретното работно място. Коуъркинг пространствата, за разлика от стандартните офиси, предоставят пространство чрез почасово плащане или модел на членство, в това число гъвкаво членство в определени часове, дни или седмици.

Заедно със споделени работни пространства се появиха и платформи, които да обобщават информацията за налични такива пространства и да осигуряват възможност за предварителна резервация и заплащане. Приходите от тях се реализират или на базата на абонаментен план, характерен за пространства с повече от една локация или чрез заплащане на такса за работно място.

4. Фази в изграждането на самоустойчиво сътрудничество в споделената общност

След като пространството започне да функционира, е необходимо да се привлекат още нови членове, да се осигури подкрепа и доверие към тях. „Съсредоточаването на вниманието върху клиентите се превръща в преобладаващ фактор при определяне на поведението на организацията“ [8, 148]. Изграждането на самоустойчиво сътрудничество в коуъркинг общността обикновено протича в три фази и се прилагат следните тактики [7, 14]:

- **Изграждане на бързо членство** – незабавно привличане на нови членове при наличие на празно място или ниво на членство под нужния номер. Прилагане на краткотрайна тактика за предлагане на големи отстъпки, едновременно с която да се акцентира върху привличането на качествени членове на общността.
- **Разясняване на всички членове на ценностите и ползите от общността** – създаване и споделяне на историята на пространството с потенциалните членове, като се постави на първо място общността, сътрудничеството, ценностите и се обясни защо това е приоритет. След като се сформира базово членство, което допринася за приходите, трябва да се игнорират такива лица, които не се интересуват от общността. Много е трудно да се каже „не“, когато заетостта е 40 % и има празно пространство, за което някой е готов да заплати. Ако не се привлекат качествени членове, тогава никога не може да се изгради видът на общността, който е необходим за дългосрочен успех.
- **Постигане на самоподдържаща се общност** – намиране на начини за сътрудничество между хората, подкрепа и взаимна помощ, споделяне на обучение и участие в дейности, инициирани от членовете. Идентифициране и използване на потенциала на „супер членовете“. Те са критични, укрепват и обогатяват общността и улесняват сътрудничеството. По този начин общността става самоподдържаща се като продължава да функционира, без да се нарушават правилата и в отсъствието на собственика на пространството.

Горните три тактики не трябва да се изпълняват по линеен начин, по единично, а трябва да се прилагат едновременно, за да се постигне самоустойчиво сътрудничество в споделената общност.

5. Развитие на сегмента на споделеното работно пространство като една съвременна офисна тенденция в света и в България

През последните години преди пандемията пространствата за съвместна работа се увеличиха с бързи темпове. Само за 2018 г. по целия свят бяха открити 2188 споделени пространства, от които почти 991 в САЩ. През 2019 г. само в САЩ започнаха да функционират 696 нови пространства, много от тях в щати и градове със стартиращи бизнеса си компании. В световен мащаб новооткритите съвместни работни пространства през същата година наброяваха 1688 [9, 2].

В табл. 1 е показан растежът на коуъркинг индустрията, съгласно информация за регистрираните в Coworker.com пространства. Тя е една от най-големите платформи в света за намиране, резервиране и преглед на коуъркинг пространства в над 171 страни [10, 1].

Таблица 1. Споделени работни пространства, регистрирани в базата данни на Coworker

Година	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Брой	2666	5786	9559	13349	15076	19345

От новите пространства, които са се отворили през 2019 г., съвсем новите фирми съставляват 65,3 % от дела на всички бизнес типове споделени пространства, докато вериги и експанзии на съществуващи компании представляват останалите 34,7 %. Това означава, че докато съществуващите компании процъфтяват, по-голямата част от растежът на индустрията все още идва от фирми, собственици на бизнес и предприемачи, които навлизат на пазара за първи път [9, 3].

Топ градове на световния коуъркинг растеж, подредени в низходящ ред са: Лондон, Ню Йорк, Торонто, Остин, Денвър, Далас, Лос Анжелис, Хюстън, Мелбърн, Чикаго. На всеки пет дни в Лондон се отваря пространство за сътрудничество, а на всеки 7,5 дни в Ню Йорк. Тази висока честота на новите споделени пространства показва както огромното и силно влияние на сътрудничество в големите градове, така и бързия растеж на развиващите се технологични хъбове като Остин и Денвър. В САЩ водещите щати по брой новооткрити споделени пространства са: Калифорния (111 бр.), Тексас (87 бр.), Ню Йорк (44 бр.), Колорадо (44 бр.), Флорида (39 бр.) [9, 4].

В проучването на KISI, проведено през 2019 г., за първите петдесет основни държави с най-висока плътност на коуъркинг пространствата в сравнение с тяхното население, Люксембург, Сингапур и Ирландия застават в челната тройка. Люксембург заема главна позиция с 8,5 нови пространства за всяка година на всеки 1 милион жители. България е на десета позиция в класацията с 1,8 новосформирани пространства годишно на 1 милион жители [9, 3].

Възходът на споделените работни пространства беше прекъснат от продължаващата пандемия на коронавирус. Създаде се много несигурност в коуъркинг индустрията, като някои пространства бяха принудени да преустановят дейност за неопределено време в опит да помогнат да се спре потока на случаите Covid-19 в техните общности. Пазарът на коуъркинг преди пандемията до голяма степен се определяше от стартиращите компании, но ограниченията промениха това и поставиха офиса в конкуренция с дистанционната работа. Така през 2021 г. секторът на гъвкавото работно пространство започна постепенно да излиза от пандемичните предизвикателства. През същата година приблизително 150 нови коуъркинг пространства бяха вписани в Coworker всеки месец. Първите три държави с най-голямо количество пространства, даващи сигнал за най-бързо развиващите се страни за коуъркинг, както и за възстановяване от отрицателните въздействия на пандемията са САЩ, Индия и Обединеното кралство Великобритания и Северна Ирландия, съгласно табл. 2 [10, 1].

Таблица 2. Държави с най-много на брой споделени работни пространства, регистрирани в базата данни на Coworker

Държава	САЩ		Индия		Обединено кралство	
Година	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Брой	2757	3818	1628	1789	746	1097
Годишно нарастване	+ 38,5 %		+ 9,9 %		47,1 %	

Пандемията ускори разширяването и в някои случаи преместването на коуъркинг пространствата в предградията [11, 4]. Там се очаква най-голям растеж, тъй като работниците все повече искат да работят близо до дома си, без да губят време в пътуване до работното място. Друга нова тенденция е включването в споделените офисни пространствата на уелнес (wellness) услуги, които насърчават психическото и физическото здраве. От възможности за здравословна храна до осигуряване на достъп до фитнес зала, класове по йога или зали за медитация, гъвкавите офис пространства се стремят да помогнат на своите членове да живеят балансиран живот, докато работят [11, 5]. Същевременно гъвкавите работни пространства ще стават все по-устойчиви и като дизайн, и управление, с възможности за по-голямо приложение на велотранспорт, сортиране на отпадъци, водоспестяващи устройства, енергийно ефективно осветление, екологични почистващи материали.

Наблюдава се и друга особеност – заради хибридния модел на работа наемателите търсят реорганизация на заеманите площи и все по-често комбинация от стандартен офис и споделени работни пространства, която им позволява да са гъвкави [11, 5]. Предвид тази тенденция очакванията на Cushman & Wakefield Forton са коуъркинг пространствата постепенно да станат задължителна част от микса от площи на големите офис проекти, както в световен мащаб, така и за София. През първото тримесечие на 2022 г. този тип площи в столицата надхвърлят 45 000 m² [12, 1]. Данните показват, че заетостта на споделените офиси се е върнала на нивата от 2019 г., като средно за София в момента тя е над 70 %, а при големите оператори с площ от над 2000 m² е над 80 %. Към средата на годината общото предлагане в този сегмент в столичния град е около 50 000 m² [13, 1].

В столицата вече има над 53 споделени работни пространства, включително споделени офис пространства в първия технологичен парк в България – София техпарк. Първото споделено работно пространство в България, стартирало през 2012 г. Betahouse също се намира в София. Ето някои от споделените работни пространства, функциониращи на територията на Столична община според вида им по информация от Столичната агенция за приватизация и инвестиции [14, 73]:

- **дигитални (digital)** пространства, основно за дигитални и IT компании – Betashouse, Puzl CowOrKing, Work&Share, 1HUB, init Lab, Mastilo, Co Share HIVE, Smart Space, This Way Coworking Hub, Resonator Co-Innovation Hub, Cherryz.work, CampusX, Premium Coworking;
- **културни или творчески (cultural)** пространства за сътрудничество и изкуство, предназначени да улеснят творците – Missia 23 Creative Hub, SOHO, Malkite 5, Cosmos Coworkig Camp, Cre8, Generator, Trevor Workspaces, Ko-Op Art&Coworking, SODA Workspaces;
- **иновативни или експериментаторни (experimentalists)** пространства, където иновативни стартиращи компании имат възможност да разработват своите продукти, услуги и прототипи в сферите на информационните технологии, науките за живота, зелените енергии и др. – Sofia Tech Park Incubator, Groworking Space and Club House, Microsoft Innovation Center, JA Hambar, CleanTech accelerator’s co-working space, Networking Zone;
- **социални (social)** за работа и сътрудничество между активни хора и организации – NGO House, Coworking by MOVE.BG, OvertAim, Launchee, Zone 21, WORKY Coworking&Cofee, NAMASA CoWorking and CoLiwing, Catcotheque Coworking&Cofee, CO&WO Coworking café.

Центрове за споделени работни пространства в България са открити в Пловдив – BizLabs, Hackafe, Limacon, Креативен комплекс Инкубатор; Варна – VarnaLab , Beehive, Start Up Center, Innovator Creative Spaces; Бургас – BurgasLab, Бизнес Инкубатор Бургас; Велико Търново – Freedom 21; Банско – Coworking Bansko. В страната споделените работни пространства са с малко по-различен характер. Те са по-скоро интелектуални IT лаборатории, места за събития, лекции и обучения [15, 7].

Актуалните цени в някои от споделените работни пространства в България са следните:

В София [16]:

- Betahouse

Месечен абонамент за конкретно работно място 350 lv; месечна наемна цена на обособено офис пространство за малки екипи фирми 435 lv (минимално за 4 човека); тримесечен абонамент за 30 посещения 250 lv с възможност за избор на ден и място за сядане, зали за срещи, без възможност за получаване на бизнес кореспонденция и принтер, без подписване на договор [17].

- SOHO

Всички работни места включват високоскоростна гарантирана оптична интернет връзка, достъп до конферентни зали, климатизация, оборудван кухненски ъгъл, копирна машина, споделена библиотека, чай, кафе, минерална вода, почистване и режийни [18].

CoDesk (hotdesk) – 30 lv за едно посещение; 120 lv седмично; 280 lv месечно; 200 lv за 10 посещения в рамките на един месец; 300 lv за 20 посещения в рамките на два месеца и възможност за ползване от двама души, работно време от понеделник до петък 9 – 19 h, достъп до call room, 65 lv кредит за наемане на конферентна зала.

SoDesk (собствено бюро с регулируем офис стол и кактус) – 350 lv месечно, работно време 24/7, достъп до call room, заключващо се шкафче, пощенски адрес за кореспонденция и регистрация на компания, 130 lv кредит за наемане на конферентна зала и 10 % отстъпка от цената при ползването ѝ.

SoOffice (собствено пространство с големи прозорци, кактуси и удобни мебели, подходящо за до 4 човека) – 1100 lv месечно, работно време 24/7, пощенски адрес за кореспонденция и регистрация на компания, 300 lv кредит за наемане на конферентна зала и 10 % отстъпка от цената при ползването ѝ, възможност за достъп с куче.

В Пловдив:

- Networking

Най-голямата коуъркинг верига в България с локации в София и Пловдив. Членство в клуба за Пловдив – 199 lv месечно; пълно членство с всички предимства 349 lv месечно, рецепция за посрещане на гости, безплатно кафе, бира и избрано вино, високоскоростен интернет, печатна услуга, достъп до събития, шкафчета, кухня с отворено оформление, наличен паркинг на улицата, допълнително 40 lv месечно за 24 h достъп (на място), отказ по всяко време [19].

Във Варна:

- Innovator

Дневен достъп – 18 lv дневно; 72 lv седмично.

План Game changer – подходящ за тези, които искат пълен пакет от удобства, членство в общността 198 lv месечно, запазено лично бюро, безплатен WiFi, неограничено кафе и вода, достъп до всички събития, лично шкафче за съхранение, възможност за пощенска кутия.

Пълно членство – 249 lv месечно, достъп 24/7, запазено лично бюро, безплатен WiFi, неограничено кафе и вода, достъп до стая за срещи, достъп до всички събития, лично шкафче за съхранение, възможност за пощенска кутия [20].

- Switch

Дневен пакет за едно работно място 18 lv; пакет за 7 посещения 90 lv; пакет за 10 посещения 120 lv; месечен пакет 230 lv [21].

В Бургас:

- Business incubator

Цена за работно място 15 lv дневно, 300 lv месечно, интернет с двойна оптична свързаност с обща скорост до 1 gbit, зали за срещи, кафе и чай на цена 0,60 lv, неограничен платен паркинг 1 lv/h, принтер и скенер, включени в цената на пространството, асансьор, диспенсър за вода в близост до бюрата и офисите, място за кетъринг в отделен от бюрата и залите кът [22].

В Банско:

- Coworking Bansko

Членски план – 25 lv дневно; 100 lv седмично; Hotdesk 24/7 – 260 lv месечно; фиксирано бюро 24/7 – 350 lv месечно; Еднодневен безплатен пробен период. Допълнителни услуги: шкафче и поща – 25 lv месечно; пропуск за фитнес Fitbox – 45 lv месечно [23].

Споделените работни пространства в България предоставят много добри условия за работа. Това показва информацията, споделена от участниците в платформата Nomadlist.com, в която членуват дигитални номади, използващи коуъркинг пространства в различни градове по света. В тази платформа са поместени мнения и коментари и за пет български града (София, Пловдив, Варна, Бургас и Банско) по основни критерии, сред които: оценка на качеството на живот, разходи, безопасност, free WiFi в града, скорост на интернет връзката, отношение към чужденците, условия в споделените пространства за работа. Актуалната цялостна оценка по петобална система е както следва за: София – 3,47; Пловдив – 3,38, Варна – 3,42; Бургас – 3,08, Банско – 3,56 [24].

6. Заключение

В следващите няколко години ще нараства броят на пространствата за съвместна работа. Все повече компании и корпорации, както и професионалисти на свободна практика се преместват в споделени офисни помещения. В обозримо бъдеще най-големият двигател за растеж на пространствата ще бъде корпоративният коуъркинг и хибридният модел на работа. Това е така, защото тези съвременни пространства, за разлика от традиционните офиси, позволяват гъвкавост, адаптират се към нуждите на

всяка компания, насърчават иновациите и производителността на труда. Споделеното работно пространство не е преминаваща тенденция, а нов стандарт за висококачествена работна среда.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Delieva, A., Stoeva, A.* Upravlenie na nedvizhimi imoti. UASG, 2012, ISBN: 978-954-724-032-3.

2. *Ruseva, V.* Yavlenieto „Coworking spaces" kato model za rabota na spodelenata ikonomika i otnoshenieto im kam sotsialnoto predpriemachestvo // Godishnik na BSU, 2021, XLIV, 245 – 265, http://research.bfu.bg:8080/jspui/bitstream/123456789/1451/1/245_265 Godichnik2021-XLIV.pdf, poseten na 01.08.2022.

3. *Stancheva, M.* Rabotno prostranstvo i modeli na vzaimodeystvie v organizatsiyata. SU, 2017, http://digilib.nalis.bg/dspviewerb/srv/viewer/bul/f2f68235-ee92-43c1-91f6-bee48847b8a0?tk=8vaCNe6SQ8GR9r7kiEe4oAAAAABi-lJq.ba-0Q2T9k4XXdUlWd6j5uQ&citation_url=/xmlui/handle/nls/28109, poseten na 03.08.2022.

4. *Dimitrova, M., Dobreva, N., Ivanova, M.* Spetsifikata na platformite i mestata za spodeleno rabotno prostranstvo, 2020, https://www.researchgate.net/publication/354343124_Doklad_za_specifikata_na_platformite_i_mestata_za_spodeleno_rabotno_prostranstvo, poseten na 05.08.2022.

5. *Bouncken, B., Clauss, T., Reuschl, J.* Coworking-spaces_in_Asia_A_business_model_design_perspective, 2016, https://www.researchgate.net/profile/Andreas-Reuschl/publication/305257834_Coworking-spaces_in_Asia_A_Business_Model_Design_Perspective/links/57e4ed6d08ae06097a0dcde1/Coworking-spaces-in-Asia-A-Business-Model-Design-Perspective.pdf, poseten na 05.08.2022.

6. *Fuzi, A.* Co-working spaces for promoting entrepreneurship in sparse regions: the case of South Wales. Regional Studies, Regional Science, 2015, https://www.researchgate.net/publication/281275866_Co-working_spaces_for_promoting_entrepreneurship_in_sparse_regions_The_case_of_South_Wales, poseten na 07.08.2022.

7. https://pages.getkisi.com/hubfs/CWR_CoworkingGuide.pdf, poseten na 07.08.2022.

8. *Zabunov, Г., Pelov, T., Yovkova, Y., Tagarev., S.* Ikonomika i upravlenie na nedvizhimata sobstvenost. UNSS, 2011, ISBN: 978-954-644-191-1.

9. https://pages.getkisi.com/hubfs/CWR%202019%20Global%20Growth%20Study.pdf, poseten na 10.08.2022.

10. https://www.coworker.com/mag/coworkers-2021-growth-data-in-review, poseten na 31.10.2022.

11. https://www.colliers.com/en/countries/united-states/occupier-services/flex-forward, poseten na 12.08.2022.

12. https://cwforton.com/wp-content/uploads/2022/07/BULGARIA_Marketbeat-Office-Q1-2022.pdf, poseten na 15.08.2022.

13. https://cwforton.com/wp-content/uploads/2022/07/BULGARIA_Marketbeat-Office-Q2-2022.pdf, poseten na 20.08.2022.

14. https://investsofia.com/pdf/Sofia_Business_%20Guide_2021.pdf, poseten na 11.08.2022.

15. http://edit.bg/wp-content/uploads/2017/06/report-coworkings-2.pdf, poseten na 07.07.2022.

16. https://youare.sofia.bg/bg/work-business/business-start/shared-spaces, poseten na 08.11.2022.

17. https://betahaus.bg/, poseten na 08.11.2022.

18. https://soho.bg/, poseten na 08.11.2022.

19. https://www.networking.space.com/, poseten na 08.11.2022.

20. https://innovator.bg/about-us/, poseten na 08.11.2022.

21. https://switchvarna.com/, poseten na 08.11.2022.

22. https://business-burgas.com/coworking-space/, poseten na 08.11.2022.

23. https://coworkingbansko.com/, poseten na 08.11.2022.

24. https://nomadlist.com/bulgaria/, poseten na 08.11.2022.

THE COWORKING SPACE – A CONTEMPORARY TENDENCY FOR DEVELOPMENT THE OFFICE ENVIRONMENT

I. Kamenova[1]

Keywords: *coworking space, self-sustainable collaboration, shared community, rental price of a workplace*

ABSTRACT

The paper is dedicated to the coworking space – a new tendency for developing the office environment. Different classifications of the types of shared office spaces, their main advantages over traditional offices, the main groups of inhabitants of the flexible working environment and their needs are presented. The phases of building self-sustainable collaboration in the shared community are outlined. An overview of the development of this modern office trend on a global scale and on the territory of the Republic of Bulgaria has been made. The rental prices of a workplace in the capital and in some cities in the country are examined.

[1] Ivanka Kamenova, Chief Assist. Prof. Dr. Eng., Dept. "Sustainable Land Use and Real Estate Management", UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: kamenova_fgs@uacg.bg