
LOFT Letter
Twój przewodnik
po życiu Loftmill
• wydarzenia,
• zmiany,
• ludzie
AI MODIFIED
2026

DZIEŃ DOBRY!

JESIENNY RYTUAŁ Z LOFTLETTER



Kubek ciepłej herbaty, kawałek ciasta dyniowego i LoftLetter – czas na chwilę dla siebie. Jesień sprzyja zwolnieniu tempa, zatrzymaniu się na moment oraz spojrzeniu na to, co dzieje się wokół nas.

Przez ostatnie miesiące w Loftmill sporo się działo – spotykaliśmy się podczas wydarzeń, rozwijaliśmy nowe pomysły i tworzyliśmy przestrzeń do wymiany doświadczeń. Każde spotkanie, rozmowa i wspólna inicjatywa budują naszą społeczność i pokazują, że biuro to nie tylko miejsce pracy.

W tym wydaniu znajdziecie historie, inspiracje i najciekawsze momenty ostatnich miesięcy. Zajrzymy za kulisy naszych wydarzeń, poznamy bliżej osoby, które tworzą Loftmill, oraz odkryjemy tematy, które mogą stać się inspiracją na co dzień.

LoftLetter to także przestrzeń dla Was – chcemy dzielić się tym, co ważne, ciekawe i warte uwagi.

Mamy nadzieję, że ta jesienna lektura umili Wam chwilę przy kawie lub herbacie i pozwoli jeszcze lepiej poczuć atmosferę naszej społeczności.

Miłej lektury!

zespół LOFTMILL

KRAKÓW • WARSZAWA • ŁÓDŹ

SUMMER VIBE – LATO MIAŁO WŁASNY SOUNDTRACK

TRZY MIASTA
JEDEN WSPÓLNY RYTM

16–18 CZERWCA

Są takie piosenki, które potrzebują zaledwie kilku pierwszych taktów, żeby przenieść nas na wakacje.



W czerwcu Kraków, Warszawa i Łódź na chwilę zamieniły codzienny rytm pracy na muzykę, warsztaty i spotkania w letniej atmosferze. Każde wydarzenie miało inny temat przewodni, ale wszystkie łączyły swobodne rozmowy, muzyka na żywo i wspólne zdjęcia.

KRAKÓW W DOBRYM KADRZE

Summer Vibe rozpoczął się 16 czerwca w LOFTMILL przy ulicy Dekerta. Głównym punktem spotkania były warsztaty fotograficzne, podczas których uczestnicy dowiedzieli się, jak robić ciekawe zdjęcia i lepiej uchwycić atmosferę danej chwili. Zdobyte wskazówki można było od razu wykorzystać w praktyce. Uczestnicy fotografowali wydarzenie, a najlepsze ujęcia dodawali do specjalnie przygotowanego folderu.

WARSZAWA: CZAS NA PODCAST

Dzień później Summer Vibe przeniósł się do Lixy C w Warszawie. Tym razem tematem przewodnim były podcasty. Uczestnicy poznawali zasady ich tworzenia i rozmawiali o pomysłach na własne formaty.

Warsztaty szybko stały się początkiem kolejnych rozmów. Wszystkiemu towarzyszyła muzyka, która nadawała spotkaniu lekki, wakacyjny rytm.

ŁÓDŹ: BEZPIECZNE WAKACJE I GRILL

Ostatni przystanek odbył się 18 czerwca w łódzkiej Starej Drukarni. Łódzkie spotkanie miało nieco inny charakter. Uczestnicy dowiedzieli się, jak zadbać o bezpieczeństwo podczas wakacji i przygotować się do letniego wypoczynku.
Po części warsztatowej przyszedł czas na wspólny grill. Muzyka, jedzenie i rozmowy bez pośpiechu stworzyły naturalną przestrzeń do integracji. Uczestnicy także tutaj robili zdjęcia i dodawali je do specjalnego folderu.

TRZY MIASTA, TRZY RÓŻNE TEMATY I JEDEN WSPÓLNY RYTM.

Summer Vibe pokazał, że najlepsze relacje powstają dzięki wspólnym doświadczeniom, ciekawym rozmowom i dobrej muzyce.

KRAKÓW • WARSZAWA • ŁÓDŹ

SUMMER VIBE W KADRACH













WAKACJE W OBIEKTYWIE SMARTFONA

Podczas krakowskiego Summer Vibe sprawdzaliśmy, jak robić lepsze zdjęcia telefonem — bez profesjonalnego sprzętu i skomplikowanych ustawień. Warsztaty pokazały, że największą różnicę robią proste nawyki. Oto krótka ściągawka z najważniejszych wskazówek.



TRZY BŁĘDY, KTÓRYCH WARTO UNIKAĆ

Brudny obiektyw

Delikatna „mgła" widoczna na zdjęciu to często zwykły odcisk palca. Przed wykonaniem ujęcia wystarczy przetrzeć obiektyw miękką ściereczką lub fragmentem czystej odzieży.

Używanie flesza

Wbudowana lampa błyskowa spłaszcza obraz, tworzy ostre cienie i odbiera zdjęciu naturalny klimat. Jeśli to możliwe, lepiej wykorzystać światło dzienne albo poszukać miejsca bliżej okna.

Zoom cyfrowy

Przybliżanie obrazu palcami obniża jego jakość. Zamiast korzystać z zoomu, warto podejść bliżej, przełączyć obiektyw lub wykadrować fotografię już podczas edycji.

USTAWIENIA, KTÓRE ROBIĄ RÓŻNICĘ

W ustawieniach aparatu warto włączyć siatkę, która pomaga budować kompozycję i pilnować prostych linii. Równie przydatna jest poziomica — szczególnie podczas fotografowania krajobrazów, architektury i wnętrz. Dzięki niej unikniemy krzywego horyzontu.

WAKACJE W OBIEKTYWIE SMARTFONA

TRZY ZASADY UDANEGO KADROWANIA

Po pierwsze:
zaczynamy od czystego obiektywu.

Po drugie:
eksperymentujemy. Warto zmieniać perspektywę, fotografować z góry lub z poziomu ziemi i testować obiektyw szerokokątny Ø,5x.

Po trzecie:
świadomie korzystamy z głębi ostrości. Tryb portretowy pomoże rozmyć tło i skierować uwagę na najważniejszy element zdjęcia.

APLIKACJE NA ZAKOŃCZENIE

Dobrze wykonane zdjęcie nie wymaga intensywnego retuszu, ale drobne poprawki mogą podkreślić jego charakter. Snapseed sprawdzi się przy szybkiej korekcie i usuwaniu niechcianych elementów. Lightroom Mobile pomoże zadbać o światło, kolory i spójność fotografii, a Evoto AI oferuje bardziej zaawansowane funkcje oparte na sztucznej inteligencji.

Najważniejsze? Przetrzeć obiektyw, sprawdzić horyzont i poświęcić kilka sekund na znalezienie ciekawszego kadru. Czasem właśnie te drobiazgi decydują o efekcie.

POLECANE APLIKACJE

SNAPSEED
szybka edycja i usuwanie drobnych, niechcianych elementów

LIGHTROOM MOBILE
precyzyjna poprawa ekspozycji i kolorów

EVOTO AI
zaawansowane narzędzia wykorzystujące sztuczną inteligencję





AMINA DADACHE -GARUS

Fotografka biznesowa specjalizująca się w autentycznych portretach, fotografii eventowej i wnętrz. Tworzę naturalne, profesjonalne zdjęcia dla marek osobistych i firm, dbając o indywidualne podejście i swobodną atmosferę podczas sesji.

BEZ GESTÓW, BEZ MIMIKI, TYLKO SŁOWA. CZY TAK DA SIĘ ROZMAWIAĆ?

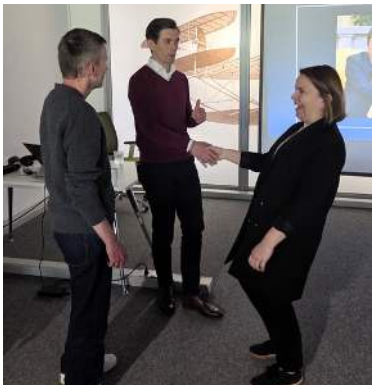


Ile podczas rozmowy przekazujemy słowami, a ile spojrzeniem, uśmiechem lub ruchem dłoni? Podczas warszawskiego spotkania z Konradem Gładyszem uczestnicy przekonali się, że komunikacja zaczyna się znacznie wcześniej, niż wypowiemy pierwsze zdanie.
Nie była to jednak zwykła prelekcja. Najważniejszą częścią spotkania były ćwiczenia, dzięki którym uczestnicy mogli na własnej skórze doświadczyć, jak dużą rolę w rozmowie odgrywa mowa ciała.

ROZMOWA W BEZRUCHU

Pierwsze zadanie wydawało się proste. Uczestnicy mieli prowadzić rozmowę bez wykonywania jakichkolwiek ruchów. Szybko okazało się, że rozmowa bez gestów staje się sztywna i nienaturalna.





Trudniej było pokazać zainteresowanie, zareagować na żart czy zachęcić drugą osobę do kontynuowania wypowiedzi. Uczestnicy musieli świadomie powstrzymywać odruchy, nad którymi na co dzień zupełnie się nie zastanawiamy.

JAK ODBICIE W LUSTRZE

Kolejne zadanie polegało na naśladowaniu ruchów drugiej osoby. Jedna osoba wykonywała gest, a druga starała się odwzorować go możliwie dokładnie — niczym odbicie w lustrze. Liczyły się tempo, kierunek ruchu i nawet najmniejsze zmiany postawy.
Aby poprawnie wykonać ćwiczenie, trzeba było na chwilę odłożyć własne reakcje i całkowicie skupić się na partnerze. Był to praktyczny trening uważności, który pokazał, jak wiele szczegółów zwykle nam umyka. Często podczas rozmowy myślimy już o swojej odpowiedzi, zamiast naprawdę obserwować i słuchać drugiej osoby.

NIE ISTNIEJE PROSTY SŁOWNIK GESTÓW

Najważniejszy wniosek był prosty: dobra komunikacja wymaga nie tylko umiejętności jasnego mówienia, lecz także uważnego słuchania i patrzenia na drugiego człowieka.

FILMOWA ŁÓDŹ

Kulisy filmu, w którym główną rolę zagrała społeczność LOFTMILL i Starej Drukarni



Jak wyszło? Zobaczcie efekt końcowy!

KTO ZOSTAŁ AKTOREM?

Na co dzień spotykamy się w kuchni, mijamy na korytarzach i rozmawiamy przy kawie. Tym razem role się zmieniły.
Chcieliśmy pokazać LOFTMILL i Starą Drukarnię takimi, jakie znamy je na co dzień — pełnymi dobrej energii, życzliwości i ludzi, którzy mogą na siebie liczyć. Dlatego na jeden dzień nasze przestrzenie zamieniły się w plan filmowy..

NAJTRUDNIEJSZY PIERWSZY DUBEL

Przed kamerą stanęli członkowie łódzkiej społeczności. Nie musieli wcielać się w wymyślone role. Wystarczyło, że byli sobą i pokazali atmosferę, która towarzyszy im tutaj każdego dnia.

Było trochę tremy, kilka powtórek i sporo śmiechu. Nie wszystko szło zgodnie ze scenariuszem, ale właśnie dzięki temu nagrania wypadły naturalnie. Film pokazuje nie tylko wnętrza LOFTMILL i Starej Drukarni, lecz przede wszystkim ludzi, którzy tworzą to miejsce i wspierają się na co dzień.

DZIĘKI!

Dziękujemy Luizie, Magdzie, Michałowi i obu Mateuszom za świetny występ przed kamerą, a Ani i Danielowy z łódzkiej ekipy LOFTMILL — za pomoc i wsparcie na planie. Bez Was ten film nie byłby taki sam!

MAŁY SEKRET Z PLANU

Ciii... tylko między nami.

Podczas nagrywania sceny w sali konferencyjnej omawialiśmy... plany podboju świata. Zgadlibyście?

BIURO W ROLI GŁÓWNEJ

Kulisy filmu, w którym główną rolę zagrała społeczność LOFTMILL i Starej Drukarni

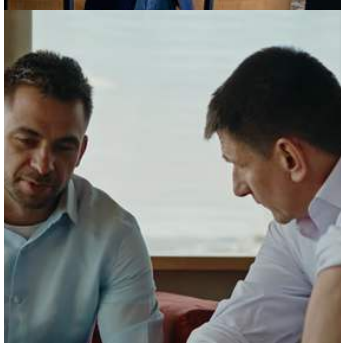


PRZED KAMERĄ

Wygląda na to, że 2026 rok upływa nam pod znakiem kamer. Zanim plan przeniósł się do Łodzi, w maju nagrywaliśmy w Krakowie — wspólnie z Play dla Biznesu. Przed kamerą stanęli przedstawiciele Play i LOFTMILL. Opowiadali o naszej współpracy, wspólnych działaniach i codzienności w Fabryczna Office Park. Bez wielkich ról i skomplikowanego scenariusza — najważniejsze były ich własne doświadczenia.







KILKA POWTÓREK

Oczywiście nie obyło się bez kilku powtórek. Kamera i światła sprawiają, że nawet dobrze znany temat brzmi trochę inaczej, a zwykłe przejście korytarzem wymaga większego skupienia. Z każdym kolejnym ujęciem było jednak coraz swobodniej.

Przy okazji kamera zajrzała do sal konferencyjnych, miejsc do pracy i przestrzeni wspólnych. Jeśli więc w maju zastanawialiście się, co działo się w naszym krakowskim biurze — teraz wszystko stało się jasne.

ZOBACZCIE EFEKT KOŃCOWY NA YT

A może Wy też nagrywaliście coś w biurze?
Oznaczcie nas, chętnie zobaczymy!

ponad

100

gotowych wyprawek

WYPRAWKI SZKOLNE TRAFIŁY DO DZIECI

wspólny początek roku



Zakończyliśmy akcję „Wyprawka szkolna". Dzięki wspólnemu zaangażowaniu udało się przygotować kompletne zestawy szkolne dla 189 dzieci.

Każdy przyniesiony zeszyt, piórnik czy blok dołożył małą część do dużego, wspólnego efektu.

Dziękujemy wszystkim, którzy włączyli się w zbiórkę, przekazali artykuły szkolne i pomogli w organizacji. Dzięki Wam 189 dzieci rozpoczęło rok szkolny z potrzebnym wyposażeniem.

CO ZNALAZŁO SIĘ W ZESTAWACH?

zeszyty, piórniki, bloki, plastelina

gumki, temperówki, bidony, lunchówki

DZIĘKUJEMY, ŻE DOŁOŻYLIŚCIE SWOJĄ CZĘŚĆ

28 KWIETNIA KRAKÓW PROMPT & SHARE #2

AI NIE CZYTA W MYŚLACH

Jak lepiej wykorzystać sztuczną inteligencję w codziennej pracy?



KONTEKST

+ CEL

+ FORMAT

= LEPSZA ODPOWIEDŹ

AI NIE CZYTA W MYŚLACH

Jak lepiej wykorzystywać sztuczną inteligencję w codziennej pracy?

28 kwietnia w LOFTMILL przy ulicy Dekerta w Krakowie odbyła się druga edycja Prompt & Share. Spotkanie poświęciliśmy praktycznemu wykorzystaniu AI w zarządzaniu i marketingu.

AI napisze tekst, uporządkuje notatki oraz pomoże zaplanować kampanię. Kawę nadal musimy zrobić sami. Sprawdzaliśmy jednak, jak skuteczniej korzystać z narzędzi, które już mamy pod ręką.

SZTUCZNA INTELIGENCJA W PRACY MANAGERA

Barbara Kowol pokazała, jak AI może pomóc uporządkować zadania, procesy i komunikację w zespole. Narzędzie nie rozwiąże wszystkich problemów, ale może zebrać informacje, przygotować plan działania lub skrócić długie notatki.

MARKETING POTRZEBUJE KONTEKSTU

Dorota Mazur opowiedziała o wykorzystaniu AI w marketingu. Najważniejszy wniosek? Polecenie „napisz post" to za mało. Sztuczna inteligencja potrzebuje informacji o marce, odbiorcach, celu, stylu i formacie. Dobry prompt działa podobnie jak dobry brief.

DOBRY PROMPT NIE MUSI BYĆ DŁUGI.
POWINIEN JASNO MÓWIĆ, CZEGO POTRZEBUJEMY.

1 WRZEŚNIA

TYTY RUSZYŁY W POLSKĘ!

Pierwszego września w naszych przestrzeniach w Katowicach, Warszawie, Krakowie, Łodzi i Lublinie pojawiły się kolorowe tyty. Na wszystkich, którzy tego dnia do nas zajrzeli, czekały cukierki.

Pierwszy dzień szkoły to wyjątkowy moment — trochę ekscytacji, trochę stresu, nowe zeszyty, świeżo naostrzone ołówki i spotkania z koleżankami i kolegami po wakacyjnej przerwie. Na Śląsku od lat temu dniu towarzyszy jeszcze jeden charakterystyczny element: tyta, czyli kolorowy róg pełen słodkości i drobnych niespodzianek.

ALE WŁAŚCIWIE... CO TO JEST TYTA?

Dla osób ze Śląska odpowiedź jest oczywista. Dla mieszkańców innych części Polski słowo „tyta" może jednak brzmieć dość tajemniczo. Tyta, nazywana również rogiem obfitości, to duży, ozdobny stożek wypełniony słodyczami, drobnymi upominkami, a czasem również przyborami szkolnymi. Tradycyjnie otrzymują ją dzieci rozpoczynające swoją szkolną przygodę.



TRADYCJE, KTÓRYMI WARTO SIĘ DZIELIĆ

W całej Polsce można znaleźć zwyczaje, które są mocno związane z konkretnymi regionami i dla ich mieszkańców stanowią naturalną część codzienności. Dopiero kiedy przekroczą lokalne granice, okazuje się, że dla kogoś z drugiego końca kraju mogą być zupełną nowością.

Właśnie dlatego postanowiliśmy zabrać tyty w podróż po Polsce. Chcieliśmy nie tylko osłodzić pierwszy dzień września, ale również pokazać kawałek śląskiej tradycji osobom, które wcześniej nie miały okazji jej poznać.

Bo najlepsze zwyczaje wcale nie muszą pozostawać lokalne. Można je odkrywać, opowiadać o nich dalej i nadawać im nowe życie — nawet setki kilometrów od miejsca, z którego pochodzą.

KRAKÓW • WARSZAWA • ŁÓDŹ • LUBLIN • KATOWICE

CUKIERKOWY ZAWRÓT GŁOWY















KOLOR, KTÓRY WYCHODZI NA ULICĘ

Jak małe artystyczne działania mogą zmieniać przestrzeń i zachęcać mieszkańców do spojrzenia na miasto inaczej?

> “Czasem wystarczy mały kolorowy gest”

Gościnią nowego odcinka LoftCastu jest **dr Aleksandra Ignasiak** — łódzka malarka, performerka, wykładowczyni Akademii Sztuk Pięknych i kuratorka Galerii OFST w Starej Drukarni.

SZTUKA ZACZYNA SIĘ OD MIEJSCA

Dla Oli Ignasiak sztuka nie zaczyna się w pracowni. Jej początkiem jest uważna obserwacja codzienności — łódzkich podwórek, szarych ulic, zaniedbanych ścian i miejsc, obok których większość z nas przechodzi bez większego namysłu. To właśnie przestrzenie niepozorne i niedoskonałe stają się punktem wyjścia do działań artystycznych

OD KOLOROWYCH KAŁUŻ DO MURALI

Jednym z projektów Oli jest „Odszarzanie miast” — oddolna inicjatywa, w której zwyczajne miejskie kałuże zmieniają się w tymczasowe, kolorowe obrazy.



To sztuka efemeryczna: pojawia się na chwilę, reaguje na otoczenie i znika. Nie potrzebuje galerii ani monumentalnej formy. Jej siłą jest zaskoczenie i bezpośredni kontakt z odbiorcą. Z czasem artystyczne działania przeniosły się również na większą skalę. Powstają murale tworzone we współpracy z mieszkańcami. I właśnie współpraca okazuje się tu równie ważna jak finalny obraz.

SZTUKA SPOTYKA BIZNES

Firmy mogą wspierać kulturę bez rezygnowania z własnej tożsamości. Współpraca z lokalnymi artystami pozwala tworzyć miejsca, które nie są anonimowe — mają własny charakter

i pozostają w relacji z otoczeniem. Sztuka w biurze czy przestrzeni wspólnej nie musi więc oznaczać jedynie obrazu zawieszonego na ścianie. Może być procesem angażującym ludzi, punktem wyjścia do rozmowy albo elementem, który sprawia, że przestrzeń staje się bardziej ludzka.

LOFTCAST

Całą rozmowę z Olą Ignasiak o kolorach, przestrzeni i sile małych gestów znajdziesz w odcinku LoftCastu.

POSŁUCHAJ

MNIEJ METRÓW. LEPSZA PRZESTRZEŃ

JAK BELGIA BUDUJE RYNEK BIUR ELASTYCZNYCH? – **WYWIAD**



Firmy coraz uważniej patrzą na to, ile przestrzeni naprawdę potrzebują. Mniej metrów nie oznacza jednak niższych oczekiwań — liczą się komfort, jakość, technologia i możliwość szybkiego dopasowania biura do zmieniających się potrzeb.

W Belgii ten trend widać szczególnie wyraźnie. Elastyczne biura przestały być domeną start-upów i coraz częściej stają się częścią strategii dużych firm, które szukają większej swobody bez rezygnowania z jakości miejsca pracy.

Isabelle z CBRE i Kevin z Belgian Workspace Association oraz IWG opowiadają, dlaczego flex przestał być rozwiązaniem wyłącznie dla start-upów, czego oczekują dziś najemcy i jak elastyczne biura wpisują się w strategie dużych korporacji.

25 mln m2
całkowitych zasobów biurowych w Belgii

ponad 520
przestrzeni elastycznych w całym kraju

7%
udział biur elastycznych w rynku biurowym

JAK BELGIA BUDUJE RYNEK BIUR ELASTYCZNYCH? – WYWIAD

WIKTOR DOKTÓR: Zacznijmy od podstaw. Jak wygląda dziś belgijski rynek biurowy?

ISABELLE VANDEUR: Całkowity zasób biur w Belgii to około 25 mln m². Połowa znajduje się w Regionie Stołecznym Brukseli; reszta przypada na Flandrię i Walonię. Stolica jest szczególna ze względu na obecność instytucji europejskich, administracji oraz organizacji międzynarodowych, które odpowiadają za około 30% aktywności transakcyjnej. Średni poziom pustostanów w kraju wynosi około 7%.

Czy 2026 rok jest dla tego rynku dobry?

IV: Na początku roku zakładaliśmy wynik lepszy niż w 2025, lecz sytuacja makroekonomiczna i geopolityczna ostudziła nastroje. Firmy odkładają decyzje, a transakcje są mniejsze. W 2025 roku średnia dla Belgii wynosiła około 750 m², a w Brukseli około 1000 m². W 2026 roku we Flandrii spadła poniżej 400 m². To sprzyja flex, bo mniejsze firmy częściej porównują ofertę tradycyjną z elastyczną.

Jak duża jest różnica kosztowa między Brukselą a miastami regionalnymi?

IV: W nowych budynkach w centrum Brukseli czynsz prime wynosi około 400 euro za m² rocznie, a w miastach regionalnych mniej więcej 200 euro. Nie można jednak porównywać wyłącznie kosztu metra: kontrakt flex obejmuje także wyposażenie i usługi.

> Firmy chcą zajmować **mniej metrów**, ale oczekują **lepszej jakości, większego komfortu** i prawdziwego doświadczenia miejsca

Kevin, czym właściwie jest dziś biuro flex? To coworking, gabinet, a może całe piętro?

KEVIN VAN DEN BOSCH: Każda z tych odpowiedzi może być poprawna. Flex to zarówno biurko w części wspólnej, prywatny gabinet, jak i zamknięta powierzchnia 100–200 m². Kluczowy jest kontrakt. Tradycyjny belgijski najem często opiera się na formule 3–6–9 lat; umowa flex może trwać tydzień, miesiąc, rok albo kilka lat i pozwala szybko zmieniać zajmowaną powierzchnię.

Belgia ma w tym obszarze długą historię: pierwszy Regus powstał tu w 1989 roku. Dziś działa ponad 520 lokalizacji flex, a ponad 220 z nich reprezentuje Belgian Workspace Association. IWG ma około 50 lokalizacji w Belgii i ponad 4500 na świecie.

Czy rynek flex nadal szybko rośnie?

Pandemia zatrzymała wcześniejszy dwucyfrowy wzrost, a odbudowa była wolniejsza od oczekiwań. Dopiero w 2025 roku rynek belgijski ponownie urósł w tempie dwucyfrowym. Trend powinien się utrzymać, ale równolegle trwa konsolidacja. Kapitał jest droższy, więc każda nowa lokalizacja musi być rentowna.

Co jest dziś najważniejszym trendem po stronie najemców?

IV: Korporacje ograniczają liczbę zajmowanych metrów, ale nie chcą gorszej przestrzeni. Stawiają na jakość, wygodę i zrównoważony rozwój. Wygrywają lokalizacje dobrze skomunikowane, z parkingiem i atrakcyjną przestrzenią wspólną — biuro ma oferować doświadczenie, którego nie daje praca przy kuchennym stole.

KVB: Biuro stało się narzędziem do budowania relacji. Najciekawsze rozmowy wciąż odbywają się przy ekspresie do kawy albo w ogrodzie, dlatego tarasy i inne przestrzenie zewnętrzne mają realną wartość: tworzą warunki do kontaktu między ludźmi

Czy rynek flex nadal szybko rośnie?

KVB: Pandemia zatrzymała wcześniejszy dwucyfrowy wzrost, a odbudowa była wolniejsza od oczekiwań. Dopiero w 2025 roku rynek belgijski ponownie urósł w tempie dwucyfrowym. Trend powinien się utrzymać, ale równolegle trwa konsolidacja. Kapitał jest droższy, więc każda nowa lokalizacja musi być rentowna.

Co jest dziś najważniejszym trendem po stronie najemców?

IV: Korporacje ograniczają liczbę zajmowanych metrów, ale nie chcą gorszej przestrzeni. Stawiają na jakość, wygodę i zrównoważony rozwój. Wygrywają lokalizacje dobrze skomunikowane, z parkingiem i atrakcyjną przestrzenią wspólną — biuro ma oferować doświadczenie, którego nie daje praca przy kuchennym stole.

KVB: Biuro stało się narzędziem do budowania relacji. Najciekawsze rozmowy wciąż odbywają się przy ekspresie do kawy albo w ogrodzie, dlatego tarasy i inne przestrzenie zewnętrzne mają realną wartość: tworzą warunki do kontaktu między ludźmi.

Jakie elementy są obowiązkowe w dobrym biurze elastycznym?

KVB: Do podstaw dodałbym obsługę korespondencji i budki telefoniczne. Coraz częściej oczekiwane są też parking rowerowy i prysznice — wymagania wspólne dla flex i tradycyjnego najmu.

IV: Klienci oczekują części wspólnych, miejsca na lunch i sal spotkań rezerwowanych na żądanie. Ważna jest możliwość zjedzenia czegoś w budynku — w restauracji, kawiarni albo dzięki inteligentnej lodówce. Po pandemii bardzo wzrosło też znaczenie tarasu, ogrodu czy patio.

A co pozostaje dodatkiem — atrakcyjnym, lecz niekoniecznym?

KVB: W lokalizacjach premium pojawiają się prywatne jadalnie, concierge, pralnia, mycie samochodu czy przedszkole. Operatorzy często zlecają te usługi wyspecjalizowanym firmom. Studio podcastowe jest dobrym przykładem „nice to have": może wyróżniać lokalizację, ale nie jest uniwersalnym standardem.

POSŁUCHAJ
PEŁNEGO ODCINKA

LOFTCASTU ↗





IV: Recepcja z obsługą daje ważny element gościnności, lecz jej opłacalność zależy od skali. W budynku o powierzchni 5–7 tys. m² może być zbyt droga; przy ponad 10 tys. m² koszt rozkłada się na większą liczbę najemców.

Coraz więcej właścicieli budynków wydziela część powierzchni pod flex. Czy w Belgii jest podobnie?

IV: Tak, zwłaszcza gdy właściciel chce zagospodarować pustą powierzchnię. Część podmiotów próbuje prowadzić flex samodzielnie, lecz szybko odkrywa, jak wiele wymaga to czasu i kompetencji. Wtedy naturalnym krokiem jest współpraca z profesjonalnym operatorem.

KVB: Deweloper może też od początku potraktować flex jako udogodnienie dla całego projektu. Zamiast urządzać własną salę konferencyjną używaną przez 20% czasu, firma rezerwuje salę wspólną w aplikacji. Koszt wyposażenia i pustej powierzchni rozkłada się wtedy na wiele organizacji.

Czy najemcy personalizują i brandują swoje przestrzenie flex?

KVB: Oba modele są popularne. Mniejsi klienci zwykle korzystają ze standardowego wyposażenia. Przy modułach 100–200 m² częściej pojawiają się pytania o zmianę układu, kolor ścian, logo czy oświetlenie. Prawie wszystko jest możliwe, jeśli uzasadnia to długość umowy i rachunek ekonomiczny.

Jaką rolę flex będzie odgrywał w strategiach nieruchomościowych firm w najbliższych latach?

IV: Coraz więcej firm wpisuje flex bezpośrednio do swojej strategii. Główna siedziba pozostanie, ale obok niej będą działać biura satelitarne i huby. Flex nie jest już domeną start-upów: duże korporacje wynajmują prywatne skrzydła lub całe piętra na elastycznych umowach, zachowując pakiet usług biura serwisowanego. Ten trend będzie się umacniał.

> **Siedziba główna pozostanie**, ale **flex** będzie coraz częściej **integralną częścią** całej strategii nieruchomościowej firmy.

Co z belgijskiego doświadczenia może być szczególnie przydatne dla polskiego rynku?

KVB: Flex to profesjonalna usługa, nie tylko sposób na wypełnienie pustej powierzchni. Potrzebne są standardy, reprezentacja branży i edukowanie rynku, bo klient porównuje także elastyczność, wyposażenie, obsługę i możliwość skalowania.

IV: Firmy mogą zajmować mniej miejsca, ale nie zgodzą się na gorsze warunki. Projekt, transport, parking, usługi, miejsca spotkań i kontakt z naturą razem tworzą produkt, który przyciąga ludzi do biura i wspiera kulturę organizacji.

ROZMÓWCY



ISABELLE VANDEUR
Ekspertka CBRE Belgium specjalizująca się w strategiach workplace oraz doradztwie dla najemców



KEVIN VAN DEN BOSCH
Ekspert rynku elastycznych powierzchni biurowych związany z IWG i Belgian Workspace Association.

Jesteśmy dla Was



Masz temat, który warto poruszyć?
A może wpadł Ci do głowy pomysł na wydarzenie, artykuł lub wspólny projekt?
Zadzwoń albo napisz – tak, jak Ci wygodniej.

Joanna Bylica
Specjalista ds. marketingu
881-931-376
joanna.bylica@loftmill.com

Katarzyna Augustyn
Chief Marketing Officer
728-802-490
katarzyna.augustyn@loftmill.com

Magdalena Piskorkska-Kułak
Sales Specialist
662-538-981
magdalena.piskorska-kulak@loftmill.com

