

Отдел исследований Cushman & Wakefield

# ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА

ВЫПУСК 4  
НОЯБРЬ 2020

Коммерческая недвижимость - Россия

# ИЗМЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ (ЯНВАРЬ 2020 - НОЯБРЬ 2020)

**241** тыс. кв. м

Объем рынка гибких  
рабочих пространств,  
ноябрь 2020

**1,3%**

Доля коворкингов от  
общего предложения  
офисных площадей

**29%**

рост рынка,  
январь-ноябрь 2020 г.

**80%**

Доля сетевых  
операторов (по площади)

- С начала года по ноябрь 2020 г. рынок гибких рабочих пространств показал рост 29% по сравнению с концом 2019 г. Крупнейшими открытиями стали: Space 1 Арбат (4,6 тыс. кв. м), WeWork Аркус (4,4 тыс. кв. м) и Business Club ОКО II (4,2 тыс. кв. м).
- Новый игрок сегмента «Территория» планирует открыть площадки почти во всех округах столицы общей вместимостью более 8 000 рабочих мест. Развитие такой масштабной сети коворкингов в жилых районах позволит гибким офисам быстрее встроиться в экосистему рабочего пространства.
- Значительную часть рынка в настоящий момент занимают российские игроки – Space 1, Ключ, S.O.K.
- Сетевые операторы продолжают доминировать на рынке гибких рабочих пространств, их доля по объему площадей составляет 80% от общего предложения.
- Крупные компании стали все чаще выбирать гибкие офисы для размещения своих сотрудников. Среди крупнейших сделок 2020 г. – аренда 627 рабочих мест компанией СитиМобил в WeWork, а компания OZON арендовала 499 рабочих мест в S.O.K. Также в 2020 г. была заключена первая сделка на российском рынке формата Built-to-Suit в гибком офисе. Компания Brown-Forman выбрала площадку Space 1 Фабрика Станиславского для размещения своего офиса.

# КАРТА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ

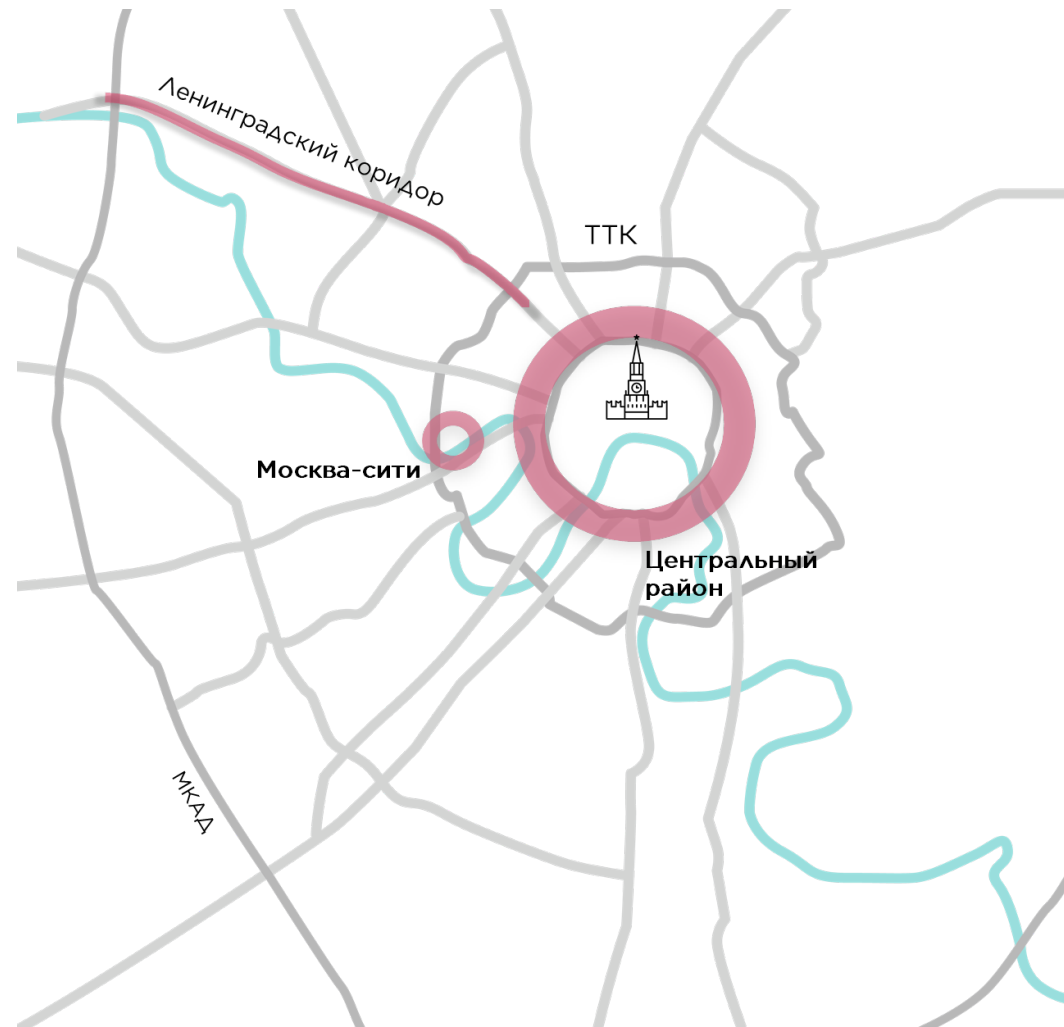
В Москве функционируют **137** форматных гибких рабочих пространств, 92 из которых являются сетевыми. В 2019 году было открыто 30 гибких рабочих пространства общей площадью 68 тыс. кв. м. В 2020 году заявлено к открытию еще 17 новых площадок.

Сетевые операторы чаще всего занимают площади большего размера, так что несмотря на сравнительно небольшое численное преимущество, по объему площадей их доля в общем предложении гибких рабочих пространств значительно превосходит несетевые и составляет **80%**.

Самые популярные районы размещения:

- Центральный район,
- Ленинградский Коридор
- Москва-Сити.

Ключевое преимущество для арендаторов – расположение в бизнес-районах в пешей доступности от метро. Именно в локациях, отвечающих данному параметру, наблюдается высокий спрос и максимальная заполняемость.



# МОСКВА ВХОДИТ В ДЕСЯТКУ КРУПНЕЙШИХ ЕВРОПЕЙСКИХ РЫНКОВ

В столице расположено около 90% процентов всех гибких рабочих пространств России, сегмент также развивается в других городах страны.

Доля коворкингов от общего предложения

5,9%

Амстердам



5,8%

Лондон



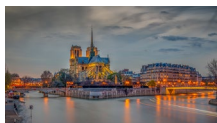
2,7%

Стокгольм



2,3%

Париж



1,6%

Берлин



- Среди столиц Восточной Европы Москва лидирует по общей площади гибких рабочих пространств.
- Москва находится на уровне, сравнимом с мировым и европейским, по доле гибких рабочих пространств от общего предложения офисной недвижимости, которая составляет в столице России 1,3%.
- Сегмент гибких офисов развивается также в крупных городах России – Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Казани, Новосибирске и др. В ряде городов присутствуют международные игроки. Например, офисы под управлением Regus есть в Санкт-Петербурге, Екатеринбурге и Челябинске. Однако в регионах сегмент преимущественно представлен локальными операторами, такими как Names в Екатеринбурге, COWO в Новосибирске, Alliance Business Centers в Казани. Некоторые из этих компаний постепенно расширяют свое присутствие в РФ. Наиболее яркими примерами являются GrowUp и Практик – после успешного открытия площадок в Казани и Санкт-Петербурге компании открыли коворкинги в столице.

# ОСНОВНЫЕ ИГРОКИ РЫНКА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

с учетом ближайших открытий



Название оператора  
количество локаций  
площадь локаций

# КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ В ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВАХ

Операторы гибких рабочих пространств показывают себя как активные игроки рынка офисной недвижимости как в качестве арендаторов, так и в роли арендодателей. Важным для рынка событием стала аренда 11,6 тыс. кв. м в БЦ «Новый Балчуг» для размещения новой площадки Space 1. Данная сделка стала крупнейшей за год в сегменте коворкингов. Стоит также отметить, что во время карантина была заключена первая сделка на российском рынке формата Build-to-Suit в гибком офисе. Компания Brown-Forman выбрала площадку Space 1 Фабрика Станиславского для размещения своего офиса.

## Крупнейшие сделки в коворкингах в 1-3 кв. 2020 г.

| № | Название коворкинга | Площадь, кв. м | Компания-арендатор | Квартал 2020 г. |
|---|---------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| 1 | WeWork Arcus III    | 3 457          | Ситимобил          | 2 кв.           |
| 2 | S.O.K Федерация     | 3 400          | OZON               | 3 кв.           |
| 3 | Space 1 Арбат       | 3 180          | ФСК                | 3 кв.           |
| 4 | Workki Neo Geo      | 2 584          | Газпромнефть - СМ  | 1 кв.           |
| 5 | Ключ Сириус Парк    | 2 514          | GreenAtom          | 3 кв.           |

Гибкие офисы встраиваются в экосистему рабочего пространства. После нескольких месяцев работы в режиме Work-from-Home, все больше компаний будут рассматривать офис как «хаб» для встреч с клиентами и проведения коллабораций с коллегами, а дом или гибкий офис – как более подходящее место для работы на ежедневной основе.



# УСЛОВИЯ АРЕНДЫ: СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ СТАВКИ ПО РАЙОНАМ



## ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОН

37 024 руб. / рабочее место / месяц



## МОСКВА-СИТИ

36 545 руб. / рабочее место / месяц



## ЛЕНИНГРАДСКИЙ КОРИДОР

35 102 руб. / рабочее место / месяц

В стоимость аренды включены операционные расходы и НДС. Ставки даны для сетевых гибких пространств.

## Прогноз по росту гибких рабочих пространств в Москве на 2020 - 2021 гг.



## ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ

- В 2019 году рынок вырос более, чем в полтора раза. В 2020г. с учетом всех заявленных к открытию площадок рост сегмента может составить 53%, однако более реалистичным является прогноз показателя на уровне 35-40%.
- Учитывая текущие темпы роста количества гибких рабочих пространств, ненасыщенность рынка и высокий спрос, данный формат имеет большой потенциал для развития.
- В Санкт-Петербурге сегмент растет, сейчас его объем составляет 38 тыс. кв. м. По итогам года ожидается рост на 30-40%. Гибкие офисы также развиваются в других крупных городах – Казани, Екатеринбурге и Новосибирске.

### Основные тенденции развития:

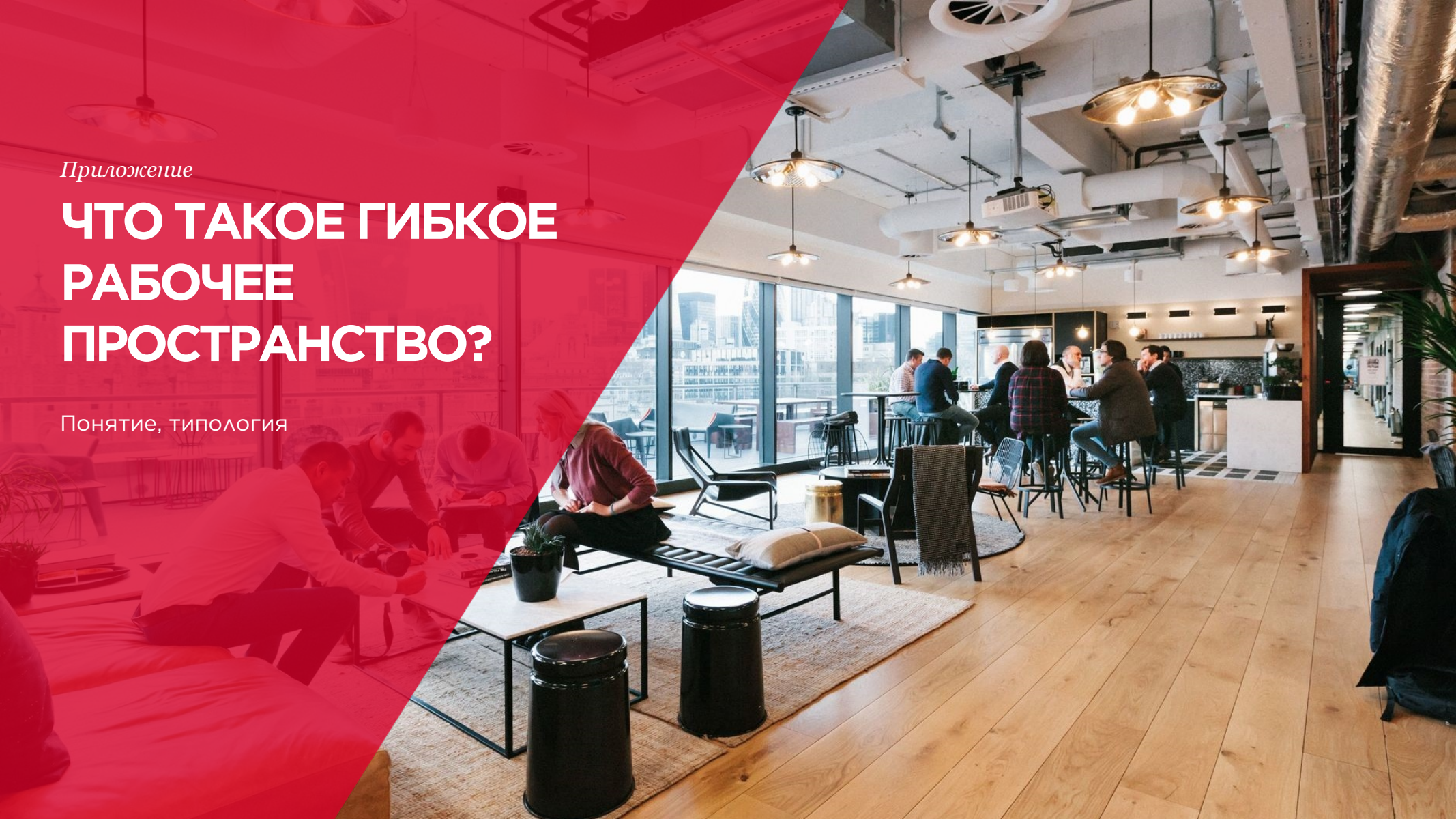
- Все больше игроков выбирают либо операторскую модель ведения бизнеса либо подход «built-to-suit», когда «отправной точкой» для заключения договора с собственником является наличие потенциального арендатора.
- Увеличение спроса со стороны корпоративных клиентов.
- Операторы будут оптимизировать портфели объектов для выявления наиболее экономически выгодных площадок.



Приложение

# ЧТО ТАКОЕ ГИБКОЕ РАБОЧЕЕ ПРОСТРАНСТВО?

Понятие, типология



# ТИПОЛОГИЯ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

Официальной, общепринятой типологии и классификации не существует ни в России, ни в мире. Далее мы предлагаем свой вариант типологии:

## Гибкие рабочие пространства

### Форматные

- Коворкинги
- Мини-офисы
- Гибридные пространства
- Сервисные офисы

### Неформатные

- Кафе, антикафе
- Рабочие места в общественных зонах
- Другое

### Специализированные

- Мастерские (ремесленные, ремонтные, швейные и др.)
- IT-коворкинги
- Творческие коворкинги

Главным отличием форматных гибких рабочих пространств является функция предоставления оборудованных рабочих мест. В форматных пространствах эта функция является **основной**, в неформатных – **сопутствующей**.

Специализированные рабочие пространства ориентированы на какой-то определенный вид деятельности. В форматных и неформатных могут соседствовать люди, которые заняты в различных сферах деятельности.

Форматные гибкие рабочие пространства бывают сетевыми и несетевыми.

# ГИБКОЕ РАБОЧЕЕ ПРОСТРАНСТВО КАК УСЛУГА

Основной характеристикой форматного гибкого рабочего пространства является обязательное предоставление **набора сервисов**:

- Обеспечение необходимым оборудованием (стол, стул, ящик для хранения вещей, настольная лампа и т.д.)
- Общие зоны, кухня, где предоставляют бесплатные напитки (чай, кофе, вода)
- Уборка
- Интернет
- Переговорные комнаты
- Услуги ресепшена (встреча гостей, чай-кофе для гостей)
- Телефония
- Офисная техника (принтер/сканер)
- Конференц-залы
- Доступ 24/7



Некоторые пространства предлагают дополнительные **уникальные** услуги. Так, например, в «Рабочей станции Plaza» располагается капсульный отель, резидентам подаются завтраки, а в гибридном пространстве «Work n Soda Менделеевская» есть возможность арендовать event-площадку и организовать полноценный бар в историческом здании XVIII века.





# ВИРТУАЛЬНЫЙ ОФИС

Как дополнительная услуга, предоставляемая в гибких рабочих пространствах.

Зачастую гибкие рабочие пространства предоставляют услуги виртуального офиса, что помогает компаниям, находясь в любом месте, всегда оставаться на связи.

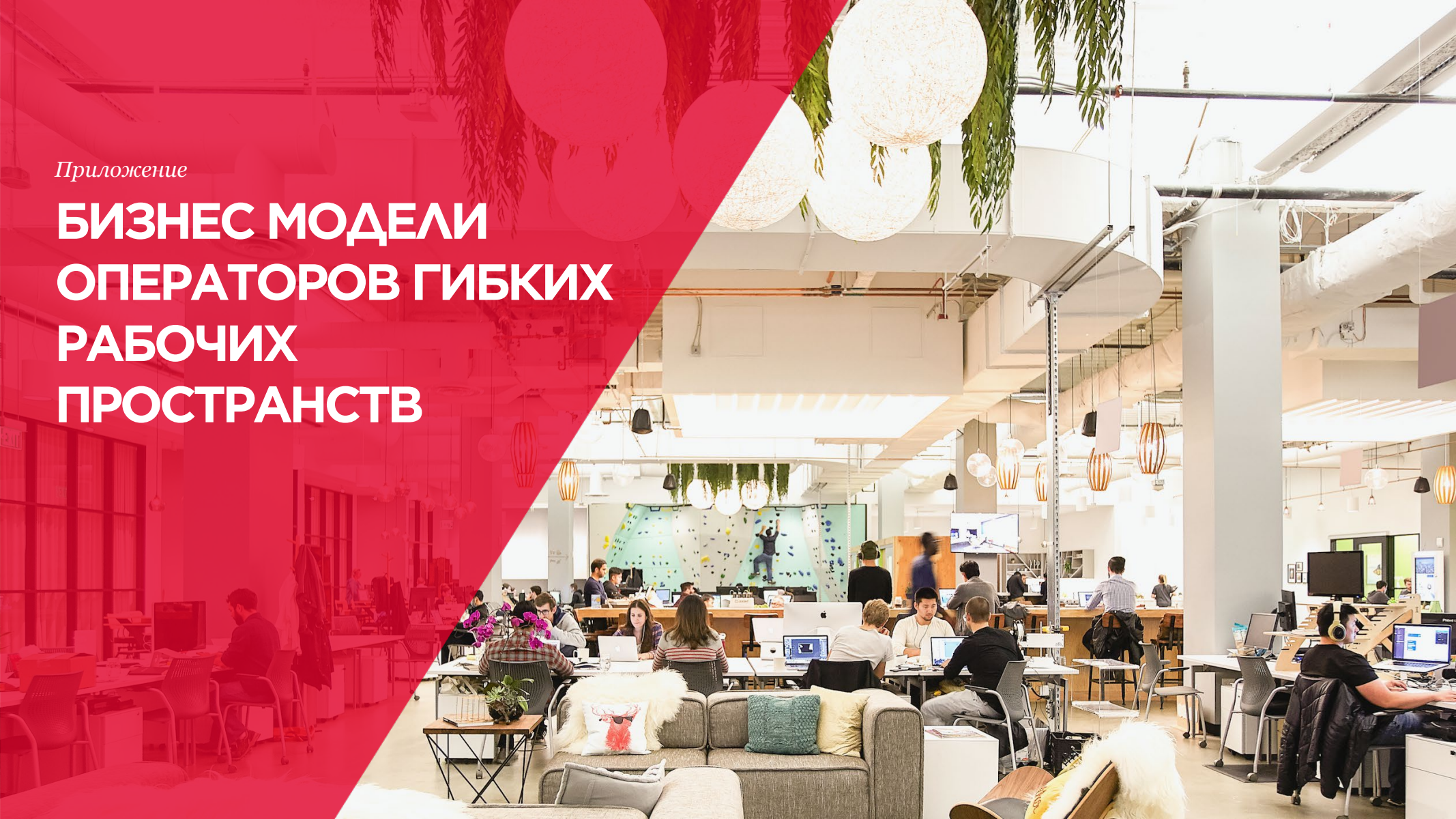
Услуги виртуального офиса включают:

- Предоставление юридического адреса (при необходимости);
- Услуги секретаря (телефон, факс, распределение корреспонденции, обработка входящих звонков);
- Рабочее место в коворкинге на определенное количество посещений;
- Фиксированное количество часов в переговорных комнатах.



Приложение

# БИЗНЕС МОДЕЛИ ОПЕРАТОРОВ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ



## 1 модель. Аренда помещения

---

Оператор гибкого рабочего пространства заключает договор аренды/покупки на большой блок, берет на себя капитальные (отделка, закупка мебели и оборудования) и операционные расходы и сдает в краткосрочную аренду маленькие блоки и/или рабочие места конечному пользователю либо предлагает помещение моноарендатору (built-to-suit).

## 2 модель. Операторская модель

---

Собственник помещения предоставляет оператору готовое помещение с отделкой и оборудованием. Оператор отвечает за управление пространством, за которое получает вознаграждение от собственника.



# ЗАЛОГ УСПЕХА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

## Локация

---

Гибкое рабочее пространство должно располагаться в пешей доступности от метро (не более 10 минут), либо в центре притяжения целевой аудитории (культурные и арт-кластеры, зоны деловой активности).

## Распределение площадей

---

Оптимальная площадь пространства должна быть не менее 1 000 кв. м – так достигается наименьшая потеря площадей и есть возможность сделать эффективную планировку: правильное соотношение коворкинг-зон, мини-офисов и общих зон. Более высоким спросом пользуются мини-офисы, здесь большую роль играют особенности российского менталитета – люди хотят работать в «своем» обособленном пространстве. Однако отдельные рабочие места также необходимы для поддержания концепции и атмосферы гибридного пространства. Пространства небольшой площади имеет смысл делать только в качестве сопутствующей инфраструктуры к основной функции – отель, кафе, ресторан.

## Заполняемость

---

Для безубыточности заполняемость должна быть не менее 70% в зависимости от используемой модели.

## Сетевое развитие

---

Наибольшая эффективность достигается при создании сети гибких рабочих пространств – начинает работать эффект масштаба.

# ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ РОССИЙСКОГО ОФИСА КОМПАНИИ CUSHMAN & WAKEFIELD



**Денис Соколов**

Партнер, Руководитель  
департамента исследований  
и аналитики

[Denis.Sokolov@cushwake.com](mailto:Denis.Sokolov@cushwake.com)



**Татьяна Дивина**

Старший директор, Заместитель  
руководителя департамента  
исследований и аналитики

[Tatyana.Divina@cushwake.com](mailto:Tatyana.Divina@cushwake.com)



**Полина Афанасьева**

Аналитик  
Департамент исследований  
и аналитики

[Polina.Afanasieva@cushwake.com](mailto:Polina.Afanasieva@cushwake.com)

Использование полностью или частично информации из данного отчета допускается только с письменного согласия Cushman & Wakefield. Информация, содержащаяся в данной публикации, может быть процитирована только после получения соответствующего согласия.



Информация об отделе исследований и  
публикации доступны на [www.cwrussia.ru](http://www.cwrussia.ru)

О компании

# CUSHMAN & WAKEFIELD, РОССИЯ

Компания Cushman & Wakefield - один из крупнейших игроков на мировом рынке коммерческой недвижимости.

В России компания была основана в 1995 году, и стала первой организацией в стране, сертифицированной по стандартам Королевского института сертифицированных оценщиков (RICS).

Сегодня компания лидирует по количеству сотрудников-членов RICS. Cushman & Wakefield в России является членом Американской торгово-промышленной палаты, Гильдии управляющих и девелоперов, Российской ассоциации оценщиков, и Института урбанистики и землепользования (ULI), а также партнером глобального сообщества CEEMEA Business Group. В 2015 году завершилось слияние между Cushman & Wakefield и DTZ. Теперь объединенная компания под маркой Cushman & Wakefield с командой в более, чем 53 000 высококвалифицированных консультантов, представлена в 60 странах мира. Обороты компании превышают 8,8 млрд долл. США, площадь проектов в портфеле компании составляет более 380 млн квадратных метров.

Cushman & Wakefield предоставляет полный спектр услуг во всех сегментах коммерческой недвижимости, включая аренду, продажу и приобретение площадей, организацию финансирования проектов, инвестиционно-банковские услуги, глобальные решения для корпоративных клиентов, управление проектами и недвижимостью, оценку и консалтинг, в том числе и в гостиничном секторе.

Неоднократно компания Cushman & Wakefield была удостоена престижных наград премий CRE Awards, Euromoney, Best Office Awards и пр. Неотъемлемой частью корпоративной культуры компании является социальная ответственность. В России Cushman & Wakefield поддерживает Фонды «Нелишние дети», «Гратис» и «Старость в радость», Фонд помощи хосписам «Вера», благотворительные Фонды «Дорога вместе» и «Большая перемена». За рубежом компания стала инициатором создания благотворительной программы Schools Around the World (SATW).

С момента основания компании в 1995 году до сегодняшнего дня мы стремимся выйти за рамки традиционного видения профессионального консультанта.

**СЕРГЕЙ РЯБОКОБЫЛКО**  
Управляющий партнер

”