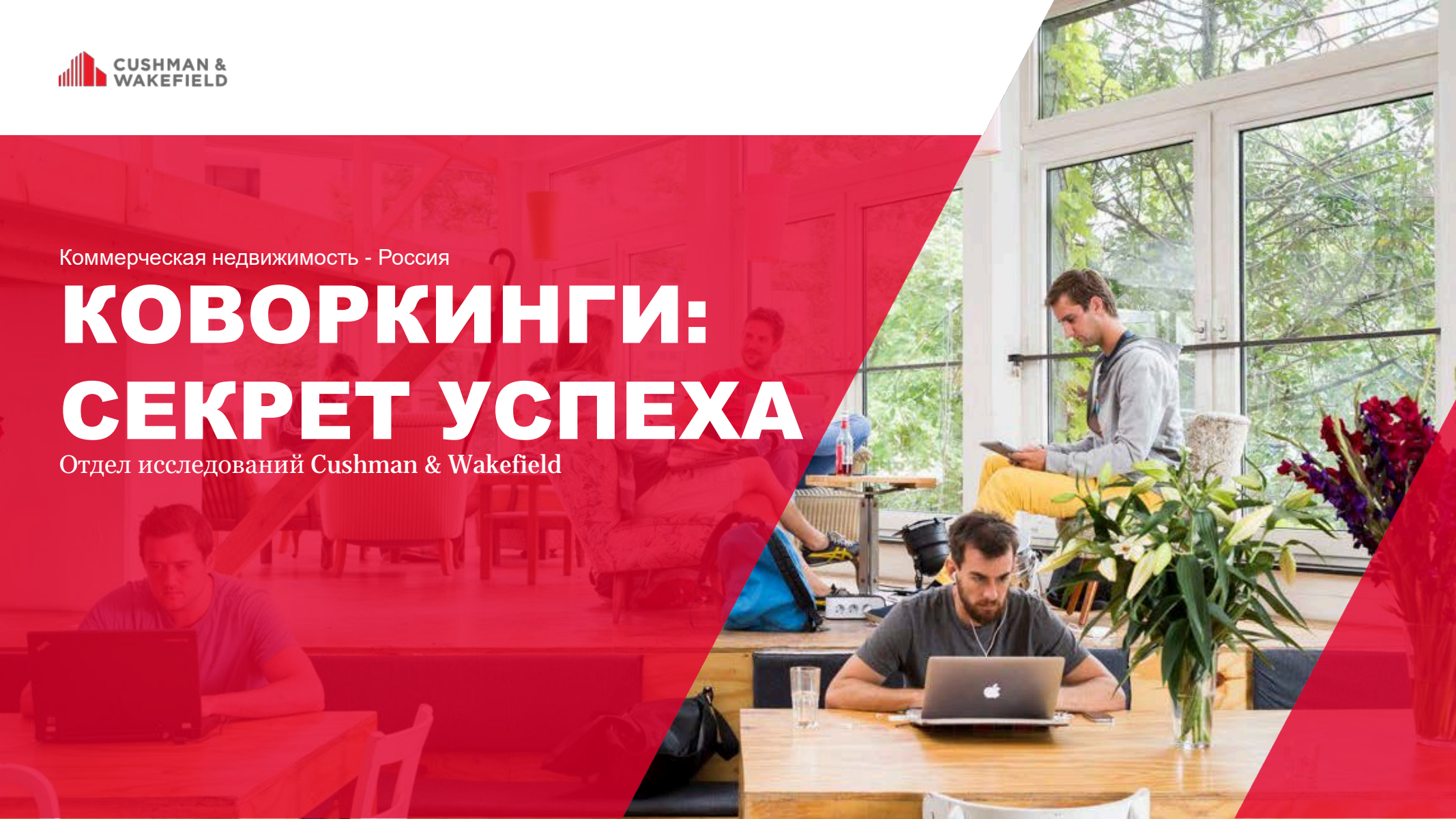


Коммерческая недвижимость - Россия

КОВОРКИНГИ: СЕКРЕТ УСПЕХА

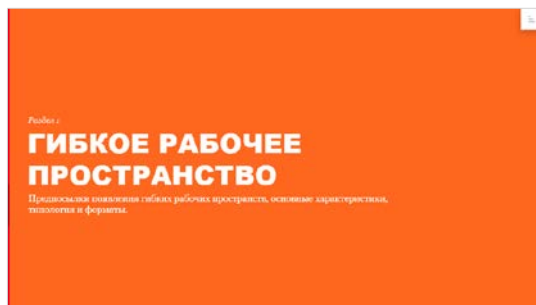
Отдел исследований Cushman & Wakefield



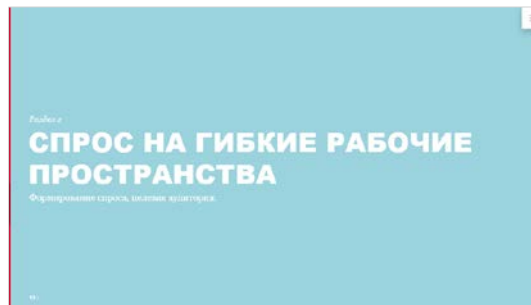
СОДЕРЖАНИЕ

Основные разделы отчета

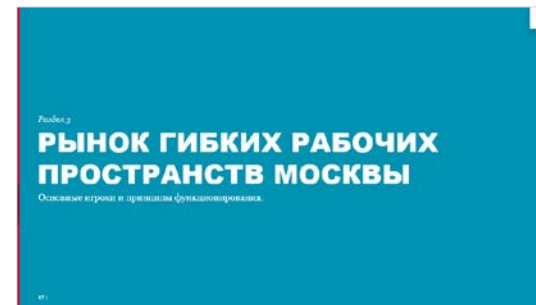
с.3 Определение



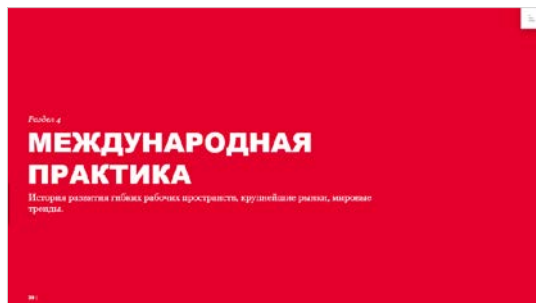
с.13 Спрос



с.17 Рынок Москвы



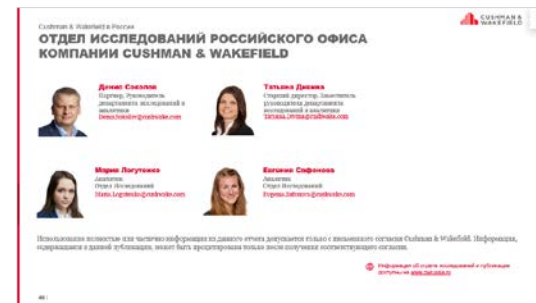
с.30 Международная Практика



с.41 Выводы



с.46 Контакты



Раздел 1

ГИБКОЕ РАБОЧЕЕ ПРОСТРАНСТВО

Предпосылки появления гибких рабочих пространств, основные характеристики, типология и форматы.

ПРЕДПОСЫЛКИ ПОЯВЛЕНИЯ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

ТЕХНОЛОГИИ

- Возможность удаленной работы, развитие IT-технологий, появление облачных систем для совместной работы.

СОЦИАЛЬНЫЙ АСПЕКТ

- Появление работников нового поколения;
- Развитие экономики совместного потребления (sharing economy);
- Рабочее место перестает быть просто местом приложения труда, а становится стилем жизни, является характеристикой статуса.

СПРОС

- Увеличение количества стартапов, фрилансеров, удаленных работников.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

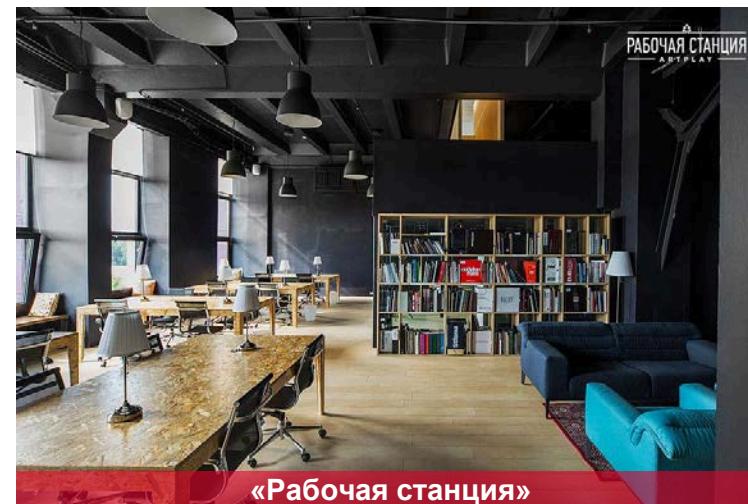
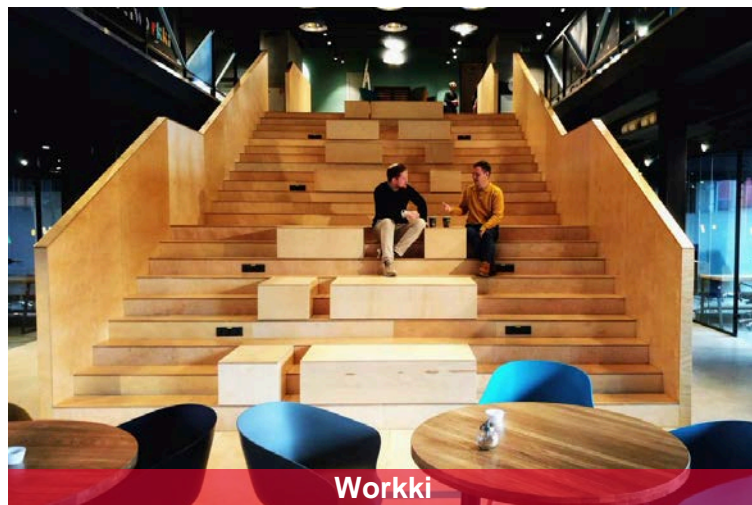
- Падение арендных ставок;
- Увеличение доли свободных площадей в офисных зданиях;
- Возможность аренды по более низкой, чем в докризисное время стоимости.

ЧТО ТАКОЕ ГИБКОЕ РАБОЧЕЕ ПРОСТРАНСТВО?

Гибкое рабочее пространство – широкое понятие, включающее в себя все типы **сервисного** офисного пространства, оборудованного рабочими местами, которые можно снять в краткосрочную аренду одному человеку или команде.

Гибкость это:

- **Возможность краткосрочной аренды на необходимый срок** (от одного часа до нескольких месяцев);
- **Возможность выбрать любое количество мест** (от 1 рабочего места до нескольких мини-офисов, комбинированных с рабочими местами, с опцией последующего расширения или уменьшения занимаемого пространства)
- **Наличие разных форматов** (здесь каждый человек или рабочая команда могут снять рабочие места удобного типа – незакрепленное, закрепленное, мини-офис).



АТМОСФЕРА, ДИЗАЙН, НЕТВОРКИНГ

Факторы, отличающие гибкое рабочее пространство от традиционного офиса.

В современном мире рабочее место становится характеристикой статуса. Работа в гибком рабочем пространстве интересна новому поколению работников, которым важно получение эмоций, впечатлений и нового опыта. Для них важны дизайн, атмосфера и «модность» места, в котором они работают.

Атмосфера гибкого рабочего пространства отличается от традиционного офиса. Здесь много общих зон с диванами и пуфиками, где можно и отдохнуть, и поработать, сменив обстановку.

Пользователям предоставляется ежедневный и круглосуточный доступ, что позволяет сотруднику чувствовать себя более свободным в выборе рабочего графика.

В некоторых пространствах проводятся развлекательные и образовательные мероприятия: лекции, мастер-классы, воркшопы и др., в которых могут участвовать резиденты.

В гибких рабочих пространствах зачастую работают люди со схожими позициями и взглядами, из общения друг с другом резиденты могут черпать вдохновение и новые идеи.

Здесь в одном помещении работают люди, занимающиеся различными видами деятельности, они могут сотрудничать и помогать друг другу в рабочих и организационных вопросах. Для их общения существуют чаты в мессенджерах.

Несмотря на кажущуюся расслабленной обстановку, по отзывам резидентов, здесь царит рабочая атмосфера. Люди в основном работают сами на себя и самостоятельно платят аренду.

«Важный момент – надо, чтобы в коворкинге хотелось сделать фото, чтобы хотелось показать другим и похвастаться. Когда заходишь сюда, должен быть «вау-эффект». Если люди реагируют, значит все сделано правильно».

Михаил Комаров,
Основатель коворкинга «Рабочая
Станция»

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

Неформатные

Кафе, антикафе

Рабочие места в
общественных зонах
(например, в ТЦ)

Другое

Специализированные

Мастерские
(ремесленные,
ремонтные,
швейные и др.)

IT-коворкинги

Творческие коворкинги

Главным отличием форматных гибких рабочих пространств от неформатных является функция предоставления рабочих мест. В форматных 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



«Таблица»

Некоторые пространства предлагают дополнительные **уникальные** услуги. Так, например, в «Рабочей станции Plaza» располагается капсульный отель, резидентам подаются завтраки, а в гибридном пространстве «Таблица» есть открытая крыша с парком и уличным баром.



«Рабочая станция»

ВИРТУАЛЬНЫЙ ОФИС

Как дополнительная услуга, предоставляемая в гибких рабочих пространствах.

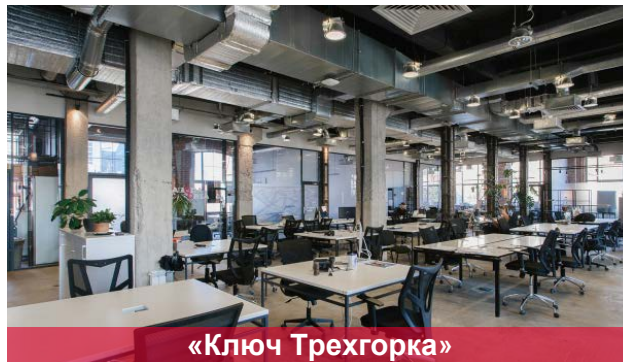
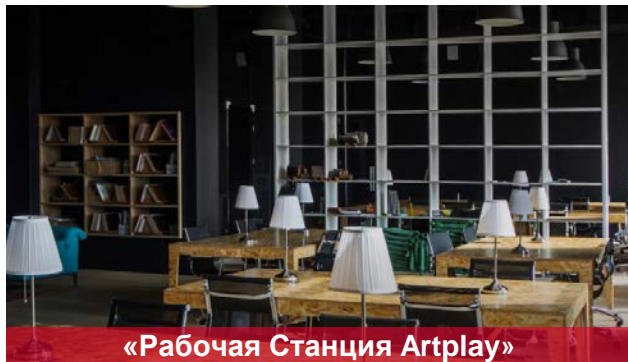
Зачастую гибкие рабочие пространства предоставляют услуги виртуального офиса, что помогает компаниям, находясь в любом месте, всегда оставаться на связи.

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.



КОВОРКИНГ



Коворкинг – рабочее пространство, оборудованное рабочими местами, где пользователь имеет возможность арендовать на короткий срок (от 1 часа) рабочее место по фиксированной стоимости (дешевле, чем в мини-офисе).

Рабочее место может быть как закрепленным, так и незакрепленным.

Зачастую в коворкингах есть разделение на «тихую» и «громкую» зоны. К работе в «тихих» зонах не допускаются люди, которые совершают в день много телефонных звонков.

МИНИ-ОФИСЫ



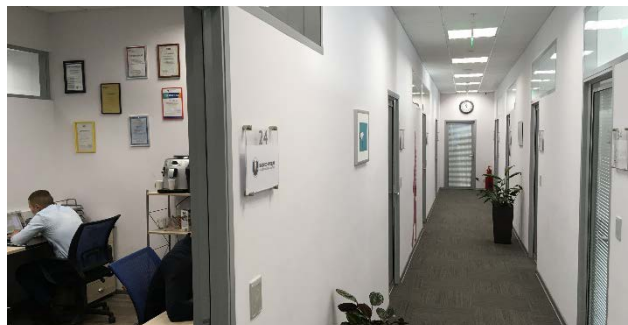
СОК Земляной вал



Meeting Point Охотный Ряд



«Таблица»



Delovoy Арма

Мини-офисы – пространства, поделенные на кабинеты для работы небольших команд. Отличительной особенностью данного типа гибких рабочих пространств от классических офисов мелкой нарезки является предоставление набора услуг.

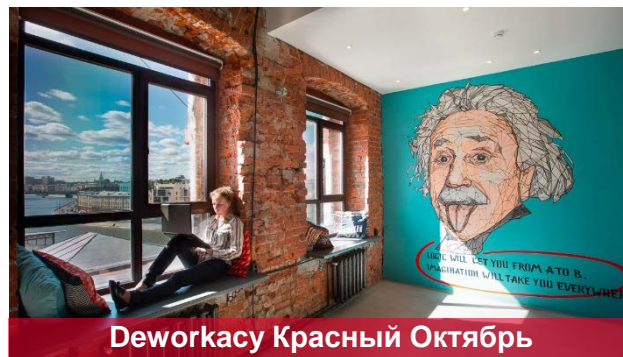
Мини-офисы дают пользователям больший уровень приватности и конфиденциальности, чем в коворкингах.

ГИБРИДНЫЕ ПРОСТРАНСТВА



Гибридное пространство — комбинация мини-офисов и коворкингов.

Чаще всего мини-офисы занимают порядка 70-80% рабочего пространства, так как они пользуются большим спросом у пользователей. Коворкинг-зоны в основном необходимы для создания атмосферы и стимулирования спроса со стороны начинающих команд.



Раздел 2

СПРОС НА ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА

Формирование спроса, целевая аудитория.

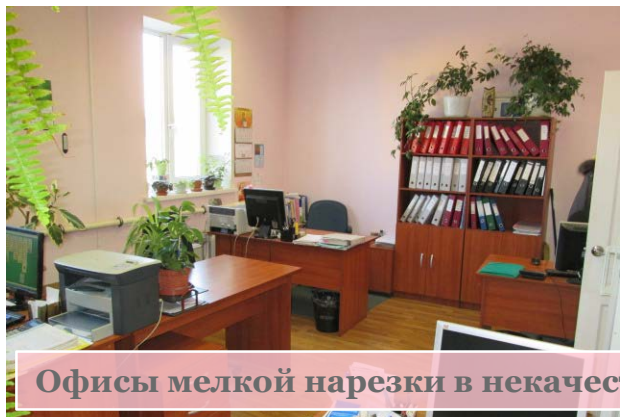
КОВОРКИНГИ СТИМУЛИРУЮТ СОЗДАНИЕ РАБОЧИХ МЕСТ

Гибкие рабочие пространства дают возможность развития небольшим компаниям.

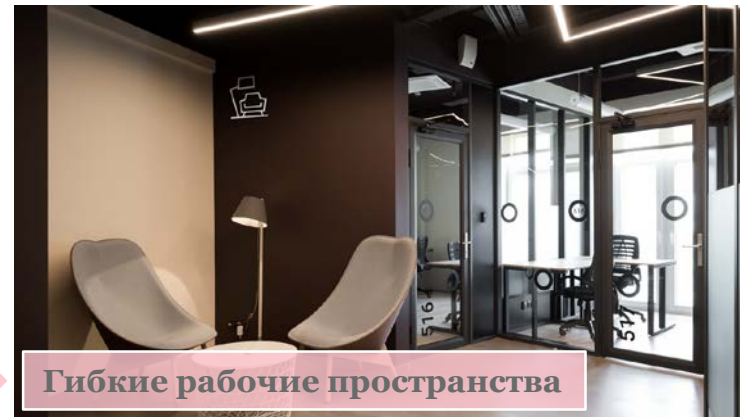
До появления коворкингов у людей, начинающих свой бизнес, не было возможности легко организовать рабочее место: приходилось работать либо из дома, либо из кафе, либо снимать **низкокачественные** офисные помещения, что влекло множество проблем (долгий поиск, юридические трудности: необходимость создания юридического лица и подписания договора аренды, не всегда удобное местоположение).

С возникновением гибких рабочих пространств у начинающих предпринимателей появился дополнительный стимул для открытия и развития бизнеса – появились качественные рабочие места с необходимой инфраструктурой, которые можно арендовать быстро и без лишних проблем. Более того, имея рабочее место в коворкинге, у человека появляется возможность попасть в «креативную» и «модную» рабочую среду.

Гибкие рабочие пространства не только удовлетворяют спрос, но и стимулируют его рост.



Офисы мелкой нарезки в некачественных зданиях



Гибкие рабочие пространства

ФОРМИРОВАНИЕ СПРОСА

Вместе с ростом размера компании и количества сотрудников, меняются потребности в организации рабочего пространства.



Дом



Кафе, антикафе



Классический офис



Рабочее место в коворкинге



Мини-офис



Гибридное пространство
(кабинет+рабочее место)

АРЕНДАТОРЫ

Целевая аудитория зависит от локации и ценовой политики гибкого рабочего пространства. Среди основных пользователей можно выделить несколько типов:

1. Молодые профессионалы (чаще всего занятые IT и консалтингом), стартапы - это небольшие команды от 5 до 10 человек. Именно эта аудитория является самой многочисленной.
2. Международные компании, представительства иностранных и российских региональных компаний. 99% таких арендаторов являются юридическими лицами.
3. Корпоративные клиенты, которым необходим временный офис (например, на время переезда, при расширении штата или для размещения проектных команд). В настоящее время доля таких клиентов еще невелика, однако спрос с их стороны постепенно увеличивается.
4. Фрилансеры и удаленные работники – самая немногочисленная аудитория гибких рабочих пространств.

«В 2018 году основной потенциальный арендатор коворкинга – это небольшая команда молодых людей с высоким уровнем образования, которые занимаются высокомаржинальным бизнесом».

**Павел Федоров,
управляющий партнер сети коворкингов Ключ**

Раздел 3

РЫНОК ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ

Основные игроки и принципы функционирования.

МОСКВА – КРУПНЕЙШИЙ РЫНОК ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ РОССИИ

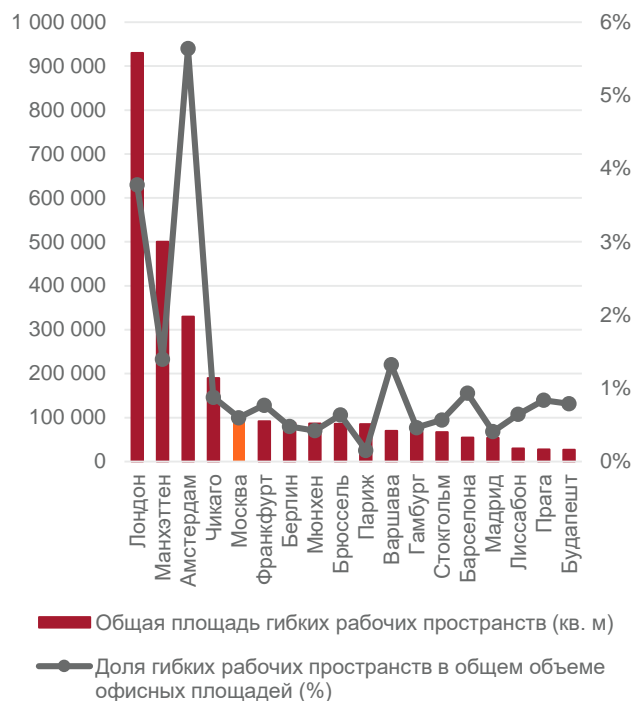
102 ТЫС. КВ. М

Объем предложения гибких рабочих пространств в Москве, 2 кв. 2018

менее 1%

Доля гибких рабочих пространств от общего предложения офисных площадей в Москве

Предложение гибких рабочих пространств по ключевым городам Европы и США



- Около 90% всех гибких рабочих пространств России сконцентрировано в Москве. В других крупных городах, таких как Санкт-Петербург, Екатеринбург и др. они также присутствуют, однако их доля в общем предложении офисных площадей несоизмеримо мала.
- Доля гибких рабочих пространств в Москве сравнима со среднеевропейскими показателями – около 1%.
- Самая высокая доля гибких рабочих пространств в Амстердаме. Это связано с тем, что в городе проживает большое количество независимых работников.

ПОЯВЛЕНИЕ ПЕРВЫХ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ В РОССИИ

Развитие российского рынка гибких рабочих пространств соответствует глобальным трендам – бум начался около 3-х лет назад.

2008

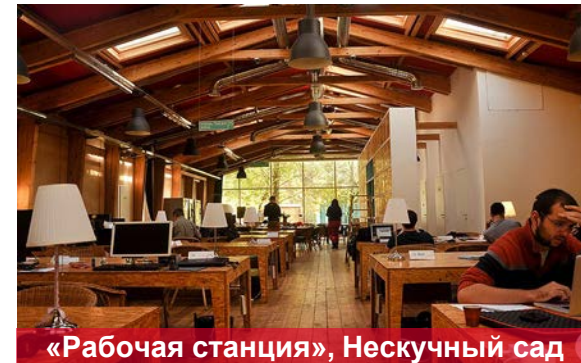
Первый коворкинг в России

«Башня», Екатеринбург



«Башня», Екатеринбург

- Формат работы нескольких компаний в одном пространстве впервые был представлен в России компанией Regus в 1998 году. В то время компания занималась мини-офисами и была настроена на другую целевую аудиторию (представительства международных компаний), в отличие от современных гибких рабочих пространств.
- В современном понимании коворкинга впервые в России этот формат появился в Екатеринбурге – в 2008 году был открыт коворкинг «Башня» площадью 80 кв. м (закрылся в 2009 году).



«Рабочая станция», Нескучный сад

- В Москве первым открылся Matrix Office в 2009 году, а затем в 2011 году открылся Flacon Coworking. В 2012 году открылась точка первого сетевого оператора «Рабочая станция» (Нескучный сад).
- Активное развитие рынка гибких рабочих пространств в Москве началось в конце 2015 года, когда стали появляться ключевые игроки – Meeting Point (первая локация открылась в декабре 2015г.), Ключ, Deworkacy, Workki и др.

2012

Первое форматное сетевое гибкое рабочее пространство в России

«Рабочая Станция», Москва

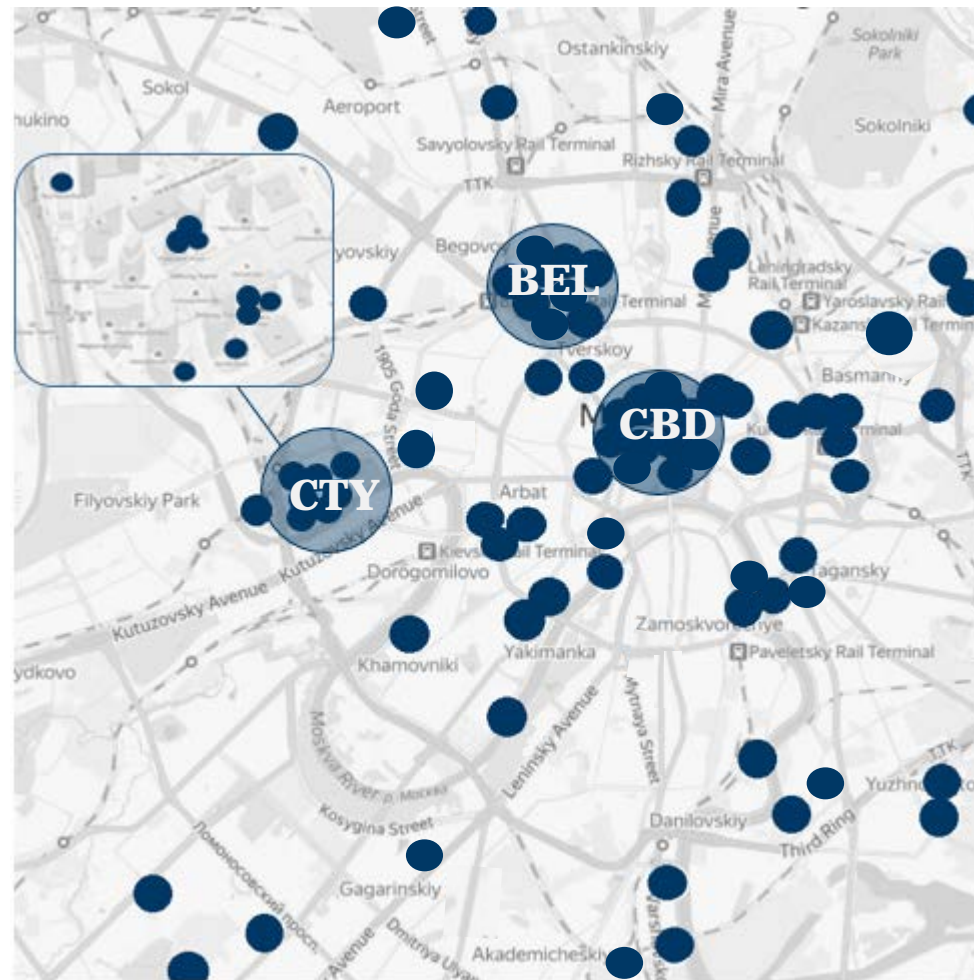
КАРТА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ

Большинство объектов расположено в пределах Третьего Транспортного Кольца.

В Москве функционируют **86 форматных гибких рабочих пространства**, 47 из которых являются сетевыми. Таким образом, больше половины сегмента составляют сетевые операторы.

Самыми популярными районами размещения таких пространств в Москве являются субурбки Белорусский, Центральный и Сити.

Одним из ключевых преимуществ гибких рабочих пространств для арендаторов является местоположение в бизнес районах в пешей доступности от метро. Именно в локациях, отвечающих данному параметру, наблюдается высокий спрос и максимальная заполняемость.



ОСНОВНЫЕ ИГРОКИ РЫНКА МОСКВЫ

Крупнейшие сетевые игроки (2 и более локаций):

Regus
13 локаций

CEO ROOMS
C O W O R K I N G
2 локации

Ключ
5 локаций

MEETING POINT
2 локации, скоро открытие
еще 1 локация

РАБОЧАЯ СТАНЦИЯ
3 локации

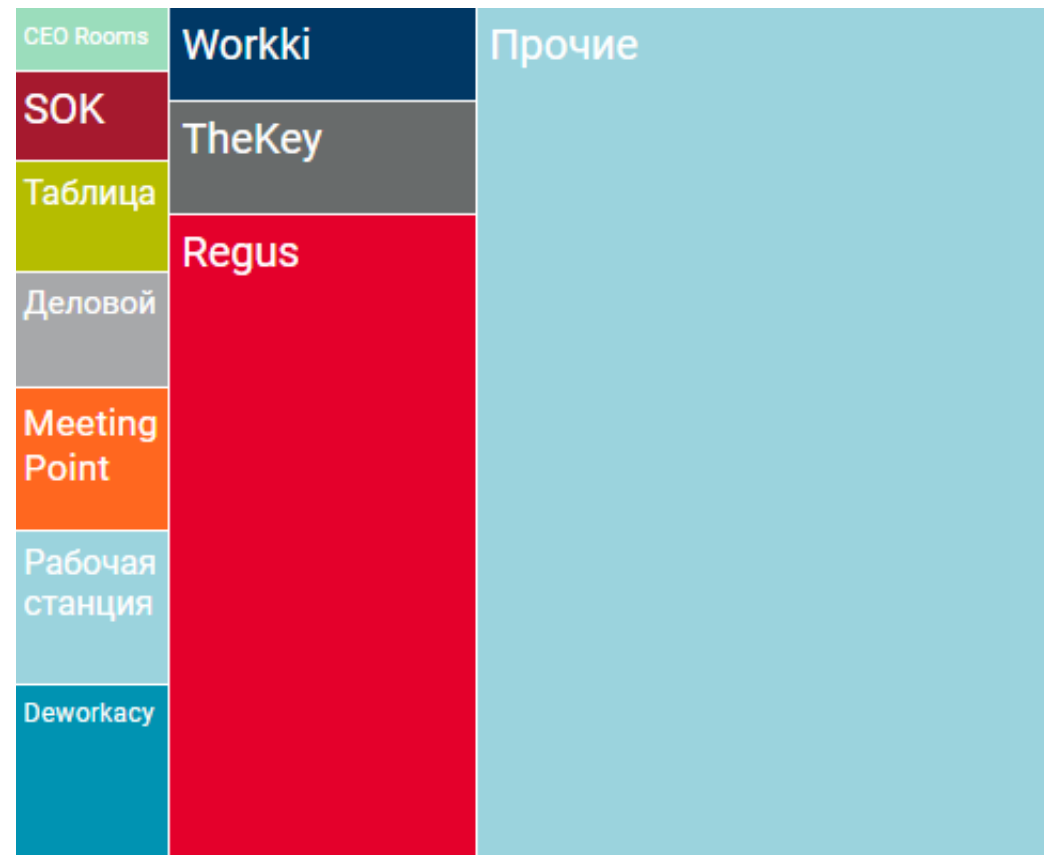
workki.
2 локации, скоро открытие
еще 2-х локаций

[UNION PLACE]
5 локаций

DEWORKASY
3 локации

ДЕЛОВОЙ
сеть офисных центров
4 локации

Крупнейшие 10 игроков рынка по совокупным площадям:



ОСНОВНЫЕ ОПЕРАТОРЫ РЫНКА

Сетевые и несетевые гибкие рабочие пространства с площадью от 1 000 кв. м.

Название	Локации	Размер (кв. м)	Нефиксированное раб. место (руб.) / мес.	Фиксированное раб. место (руб.) / мес.	Мини-офис за раб. место (руб.) / мес.
ГИБРИДНЫЕ ПРОСТРАНСТВА					
CEO Rooms	1 Comcity	1 300	12 500	15 000	13 000
	2 Империя	400	35 000	40 000	30 000
Deworkacy	3 Известия	500	10 000	16 000	14 000
	4 Полянка	2 554	10 000	19 000	27 500
	5 Красный Октябрь	1 700	10 900	17 000	27 500
Ключ	6 Арма	1 320	16 000	21 000	от 70 000 за офис
	7 Даниловская	1 070	14 000	17 000	от 39 000 за офис
	8 Патриаршие	520	16 000	21 000	от 70 000 за офис
	9 Шелк	1 730	14 000	17 000	от 60 000 за офис
	10 Трехгорка	1 820	14 000	17 000	от 60 000 за офис
Рабочая станция	13 Бутырская	2 700	14 900	16 900	17 000
	14 Artplay	700	14 900	16 900	23 000
	15 Нескучный Сад	700	14 900	16 900	-
Workki	33 Сити	2 400	21 900	29 900	44 900
	35 NeoGeo	2 500	9 900	12 900	17 900
SREDA	31 Федерация	2 400	-	30 000	25 000
Таблица	32 Менделеевская	3 000	16 000	19 000	19 000
МИНИ-ОФИСЫ (в некоторых локациях есть также небольшие коворкинг-зоны)					
Meeting Point	11 Охотный Ряд (ДЦ «Москва»)	1 577	28 000	от 32 000	от 80 000 за офис
	12 Белорусская (БЦ «Белые Сады»)	2 230			от 90 000 за офис
Regus	16-28 13 локаций				
SOK	30 Земляной Вал	2 400	15 000	22 000	37 500

Интерактивная карта [ПО ССЫЛКЕ](#)

*синим цветом на карте отмечены существующие пространства, красным - планируемые к открытию

УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

В гибридных пространствах у пользователя есть несколько опций аренды рабочего места:

Тип рабочего места	Стандартный минимальный срок аренды	Средняя ставка аренды рабочего места в месяц
Нефиксированное рабочее место	час	15 300 ₽
Фиксированное рабочее место	месяц	19 000 ₽
Мини-офис	11 месяцев	21 200 ₽

- В стоимость аренды включены **операционные расходы** и **НДС**. Ставки даны для сетевых гибридных пространств.
- В большинстве гибких рабочих пространств в стоимость аренды включено определенное количество часов бесплатного использования переговорных комнат. В некоторых случаях при аренде рабочего места на длительный срок арендаторам предоставляются скидки.
- Есть гибкие рабочие пространства предлагающие абонементы на несколько посещений в неделю/месяц.
- В некоторых сетях есть возможность работы во всех локациях одной сети коворкингов.

ИНДИКАТИВНЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ



* Среднее значение по зданиям, в которых располагаются гибкие рабочие пространства

** Среднее значение для закрепленного и незакрепленного рабочего места

Помимо дохода от аренды рабочих мест операторы гибких рабочих пространств также получают доход от предоставления дополнительных услуг – сдача в аренду переговорных комнат, проведение мероприятий и др. В зависимости от модели, используемой оператором, дополнительный доход может составлять от 10 до 40% от общего дохода.

МЕРОПРИЯТИЯ И СОБЫТИЯ

Сдача в аренду площадей под проведение мероприятий как источник дополнительного дохода.



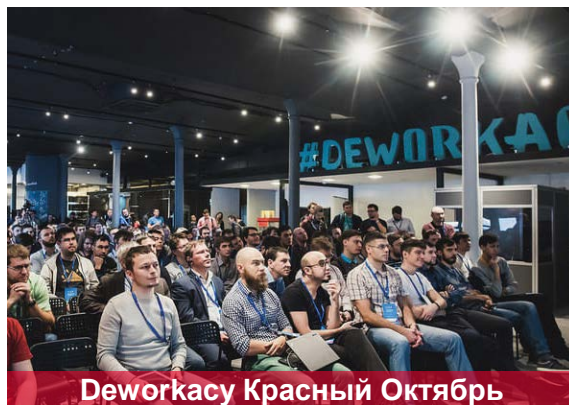
CEO Rooms Империя



Ключ Трехгорка



Meeting Point Охотный Ряд



Deworkasy Красный Октябрь

В некоторых гибких рабочих пространствах существуют площадки для проведения мероприятий. Они выполняют несколько функций: являются частью инфраструктуры, привлекают новых клиентов и являются дополнительным источником дохода.

Например, площадка для проведения мероприятий в Meeting Point, которая располагается на Охотном ряду, приносит около 40% дохода.

Не все операторы занимаются продвижением своих площадок, так как это требует дополнительных трудозатрат.

Некоторые гибкие рабочие пространства фокусируются исключительно на сдаче в аренду рабочих мест. Конверсия новых клиентов-арендаторов из мероприятий незначительная.

БИЗНЕС МОДЕЛИ ОПЕРАТОРОВ

1 модель. Аренда помещения.

- Оператор гибкого рабочего пространства заключает договор аренды 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.

2 модель. Покупка помещения.

- Оператор становится владельцем помещения, берет на себя капитальные и операционные расходы и сдает в краткосрочную аренду маленькие блоки и/или рабочие места конечному пользователю.

3 модель. Партнерство с собственником здания.

- Оператор снимает помещение по субсидированной ставке. Собственник/инвестор берет на себя капитальные расходы (иногда делятся между собственником и оператором по договоренности). Оператор занимается операционным управлением пространства, выручка делится.

4 модель. Операторская модель.

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

КОНВЕРТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛУГУ

На российском рынке в основном представлена *арендная бизнес-модель*. Она является наиболее приемлемой и понятной для собственника здания, так как представляет наименьший риск – это общепринятая модель долгосрочной аренды. Для оператора же риски в этой модели максимальны - он берет на себя долгосрочные обязательства аренды перед собственником и несет капитальные затраты, в то время как отношения между оператором и резидентом краткосрочные, они являются **предоставлением услуг**. У оператора всегда существует риск недостаточной заполненности помещений и ухода резидентов.

Операторская или партнерская модели более предпочтительны для операторов, так как здесь происходит разделение рисков с собственником здания. При экономической успешности гибкого рабочего пространства обе стороны выигрывают, собственник получает более высокий доход от партнерской/операторской модели, чем от сдачи пространства в аренду.

Однако на рынке долгосрочной аренды офисной недвижимости наблюдается восстановление спроса, и не все собственники готовы принять риски операторской модели.

«Отношения между оператором коворкинга и девелопером здания строятся на договоре аренды (пусть и со специальным механизмом определения размера арендной платы). Арендодателю необходима уверенность в том, что арендатор будет сидеть длительный срок. Арендатор также должен быть уверен, что завтра не появится кто-то другой, готовый заплатить больше, и с ним расстанутся.

Отношения между коворкером и оператором коворкинга – это уже договор оказания услуг. В договоре оказания услуг любая из сторон в любой момент может из этого договора выйти. Можно как арендатора выкинуть, так и сказать «до свидания» арендодателю и уйти в другое место. Таким образом, оператор коворкинга берет на себя риски ухода коворкеров».

Константин Кузин,
партнер международной юридической компании **Baker & McKenzie**

НОРМА ПЛОЩАДИ НА ОДНОГО СОТРУДНИКА

Гибкие рабочие пространства продают ощущение комфорта.

ГИБКОЕ РАБОЧЕЕ ПРОСТРАНСТВО



КЛАССИЧЕСКИЙ ОФИС



В среднем на одно рабочее место в гибком рабочем пространстве (с учетом общих зон) приходится **6 кв. м**, тогда как в классическом офисе стандартное значение составляет 8-10 кв. м. Операторы гибких рабочих пространств используют площадь эффективнее – при более высокой стоимости квадратного метра создается большее количество рабочих мест, чем в классическом офисе на той же площади.

При этом, в гибких рабочих пространствах у пользователя создается **ощущение**, что он занимает большее пространство, чем в стандартном офисе. Это впечатление складывается за счет наличия общих зон, атмосферы и того, что не все резиденты одновременно находятся в офисе.

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.

«Заполняемость должна быть не менее 70%».

Татьяна Шараева,
управляющий партнер Meeting Point

Раздел 4

МЕЖДУНАРОДНАЯ ПРАКТИКА

История развития гибких рабочих пространств, крупнейшие рынки, мировые тренды.



The Hat Factory

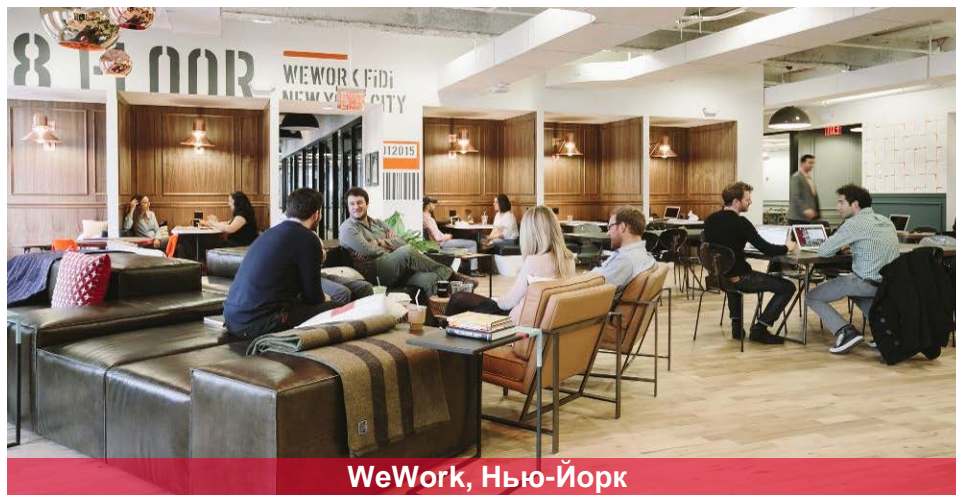


42 West 24

ИСТОРИЯ КОВОРКИНГОВ

У первого рабочего пространства, которое официально получило название «коворкинг», было несколько предшественников.

- В 1989 году в Брюсселе появилась компания **Regus**, делившая крупные офисные площади на небольшие блоки для последующей сдачи в аренду.
- В 1995 году в Берлине открылся один из первых «hackerspaces» (рабочее пространство для программистов). В 1999 году открылось первое гибкое рабочее пространство 42 West 24 в Нью Йорке. Оно располагалось в офисе IT-компании на свободных неиспользуемых площадях. В 2002 году в Вене было открыто гибкое рабочее пространство - «общественный центр для предпринимателей». Хотя это пространство не носило названия «коворкинг», функционировало оно именно так.
- Первое пространство, которое официально получило название «коворкинг», было открыто в **2005** году в **Сан Франциско** программистом Брэдом Ньюбергом. Коворкинг был организован как некоммерческое предприятие, работал два дня в неделю и предлагал рабочие места с бесплатным вай-фаем в обмен на ежемесячные взносы. Спустя год Брэд закрыл это пространство и на его месте открыл новый коворкинг, работающий уже 7 дней в неделю. Он назывался **«The Hat Factory»** и действовал до 2012г.
- Первый коворкинг в Европе был открыт в **Лондоне** в 2005 году – это была первая локация компании **«Hub»** (сейчас – сеть коворкингов Impact Hub)

**WeWork, Нью-Йорк****Bruntwood, Лондон**

ПОЯВЛЕНИЕ СЕТЕВЫХ ИГРОКОВ

Гибкие рабочие пространства получили активное развитие в последние несколько лет. Стали появляться крупные сетевые игроки, которые сейчас занимают значительную долю рынка. В 2017 году доля площадей, арендуемых гибкими рабочими пространствами в Лондоне, составила 21% от общего объема сделок с офисными площадями.

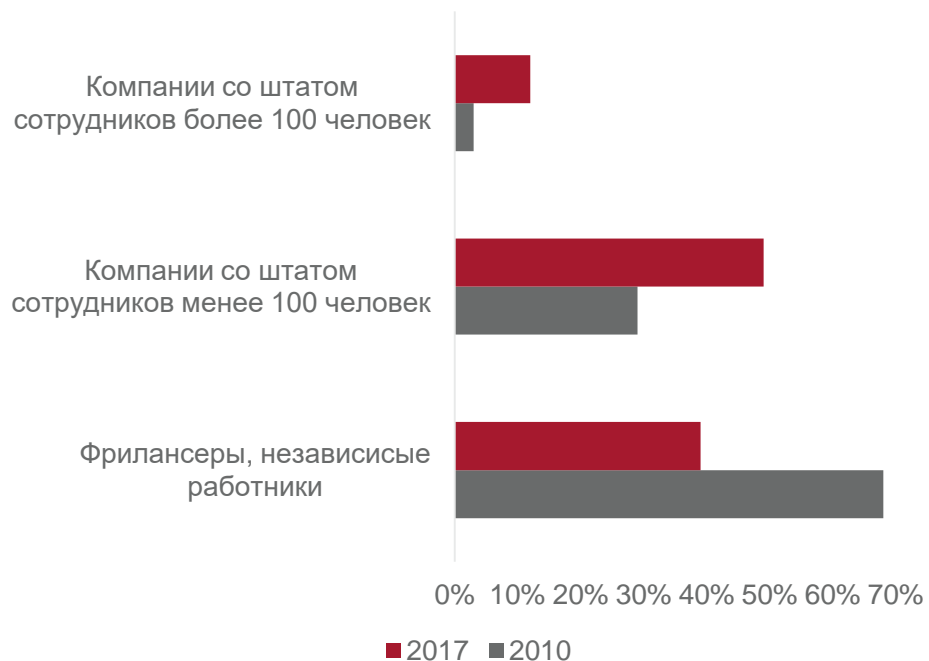
- Коворкинги начали своё развитие как общественные рабочие пространства для людей, не работающих в традиционных офисах (независимые работники, фрилансеры, стартаперы), но которым было необходимо рабочее место с набором услуг.
- Несмотря на то, что в первых гибких рабочих пространствах были организованы только коворкинг-зоны с рабочими местами, сейчас спрос на отдельные рабочие места сокращается, а доля мини-офисов растёт.
- В WeWork * мини-офисы занимают 90% рабочего пространства. Данный тренд подтверждается и в других гибких рабочих пространствах — как в сетевых (Jay Suites), так и в несетевых (напр. Bond Collective, Alley) — мини-офисы занимают 80-90% рабочего пространства.

** Один из крупнейших мировых игроков рынка*

КОРПОРАТИВНЫЕ КЛИЕНТЫ

Фокус операторов гибких рабочих пространств в настоящее время смещается в сторону корпоративных клиентов.

Состав арендаторов гибких рабочих пространств (2010-2017)



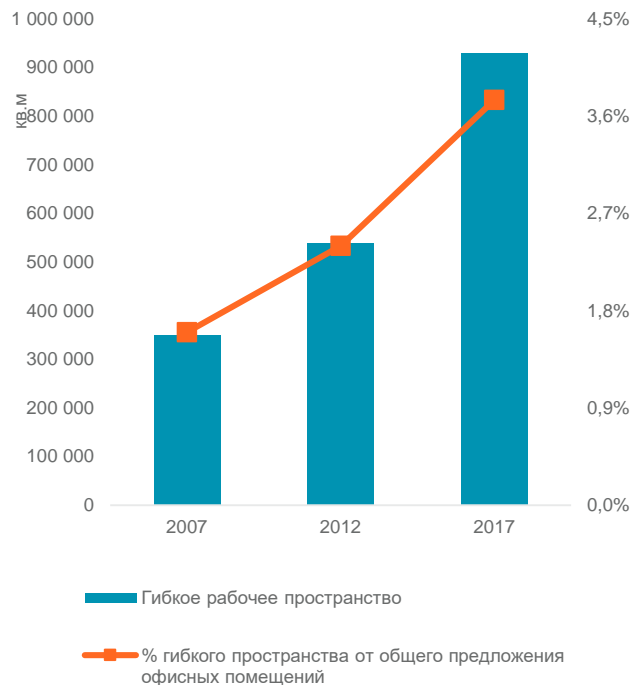
Источник: Emergent Research, по данным WeWork

- Корпоративные клиенты (крупные компании, имеющие в штате более 100 сотрудников) все чаще арендуют площади в гибких рабочих пространствах для своих сотрудников (например, на проектную работу), или нанимают операторов для создания офиса по индивидуальному проекту и дальнейшему обслуживанию.
- В целом по рынку уменьшается количество индивидуальных работников и фрилансеров, работающих в гибких рабочих пространствах. Семь лет назад фрилансеры и независимые работники составляли почти 70% резидентов, сегодня они составляют около 40%.
- Примеры корпоративных клиентов, работники которых размещены в гибких рабочих пространствах: Microsoft, Salesforce, Bank of America, HSBC.

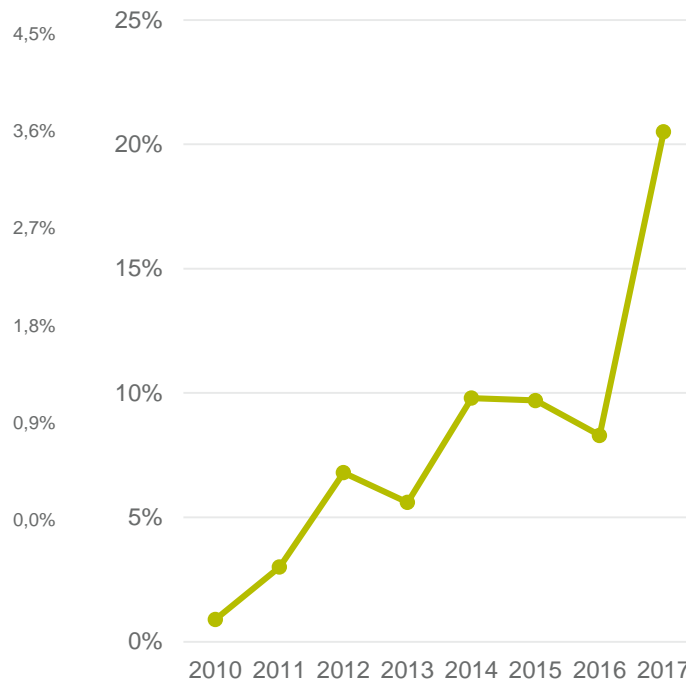
ЛОНДОН

Лондон является лидером мирового рынка по объему площадей, занимаемых операторами гибких рабочих пространств.

Развитие сегмента гибких рабочих пространств в Центральном Лондоне



Доля гибких рабочих пространств в общем объеме офисных сделок в Лондоне



- Большинство гибких рабочих пространств Великобритании расположено в Лондоне. Операторы гибких рабочих пространств в настоящее время занимают 994 тыс. кв. м - около 4% всех офисных площадей в Лондоне.
- Однако на региональных рынках данный сегмент также представлен - около 353 тыс. кв. м гибких рабочих пространств расположено в региональных городах.
- **Основные игроки рынка Великобритании:** WeWork, Regus / Spaces, The Office Group, i2 Offices, PureOffices, Bruntwood.

Источник: Cushman & Wakefield

ЛОНДОН

На офисном рынке прослеживается тенденция увеличения среднего размера арендуемого помещения. Данный тренд применим и к гибкому рабочему пространству.

Основные арендаторы офисных площадей (2012-2017)



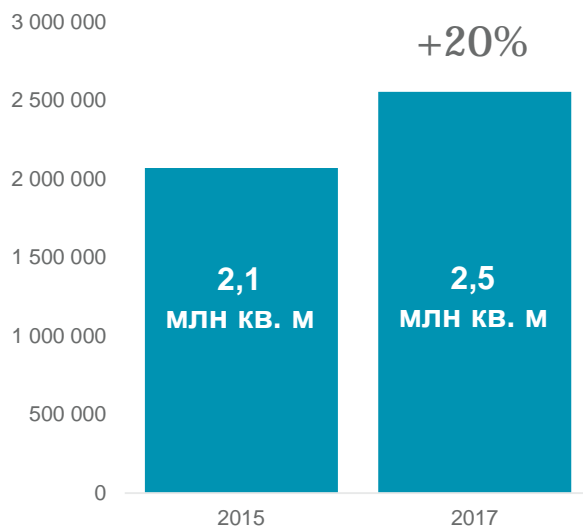
- Операторы гибких рабочих пространств
- Классические офисные арендаторы

- Средний размер гибкого рабочего пространства в Лондоне увеличился с 1,4 тыс. кв. м в 2015г. до 2,1 тыс. кв. м в 2017г.
- Это связано с увеличением количества крупных сетевых операторов. Ключевую роль сыграл выход на рынок Великобритании в 2014г. оператора WeWork и его последующее активное развитие.
- Крупные операторы гибких рабочих пространств стали полноценными игроками рынка офисной недвижимости. Четыре крупнейших оператора гибких рабочих пространств входят в топ-10 крупнейших арендаторов офисной недвижимости за последние 5 лет.

США

Рынок гибких рабочих пространств в США быстро развивается - за период 2016-2017 гг. он вырос на 20%.

Предложение гибких рабочих пространств в крупнейших городах США *, кв. м



*Майами, Финикс, Миннеаполис, Сент-Луис, Нью Джерси, Ориндж, Нью-Йорк – Бруклин, Хьюстон, Северная Виргиния, Денвер, Лонг Айленд, Филадельфия, Сиятл, Атланта, Чикаго, Лос Анджелес, Манхэттен, Сан-Франциско, Бостон, Сан Диего, Даллас

Крупнейшие операторы гибких рабочих пространств в США, 2017г.

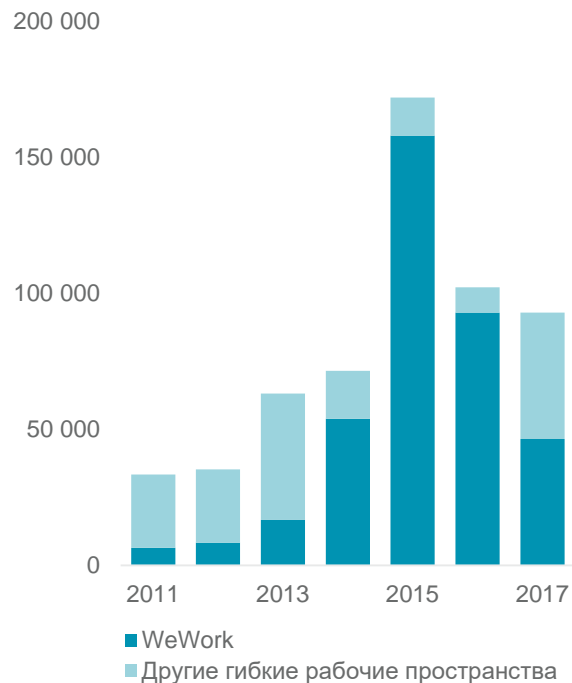
Компания	Занимаемая площадь (млн. кв. м)	Количество локаций
Regus	1,09	710
WeWork	0,75	125
Premier Business Centers	0,09	76
Carr Workplaces	0,05	30
Makeoffices	0,05	15
Итого ТОП-5 игроков	2,03	
Общее предложение	2,55	

- Еще одним крупнейшим мировым рынком гибких рабочих пространств является США – здесь операторы гибких рабочих пространств в крупнейших городах занимают 2,5 млн кв. м, что составляет 2% от всех офисных площадей.
- Наибольшее количество гибких рабочих пространств расположено в Нью-Йорке, в особенности на Манхэттене.
- Начиная с 2012 года, доля сделок аренды с операторами гибких рабочих пространств на Манхэттене в среднем составляет 2,9% от общего объема сделок офисных площадей.
- Рынок гибких рабочих пространств в США более консолидирован, чем рынок в Великобритании. Пять крупнейших игроков занимают 80% рынка, а на Regus и WeWork приходится 72%.

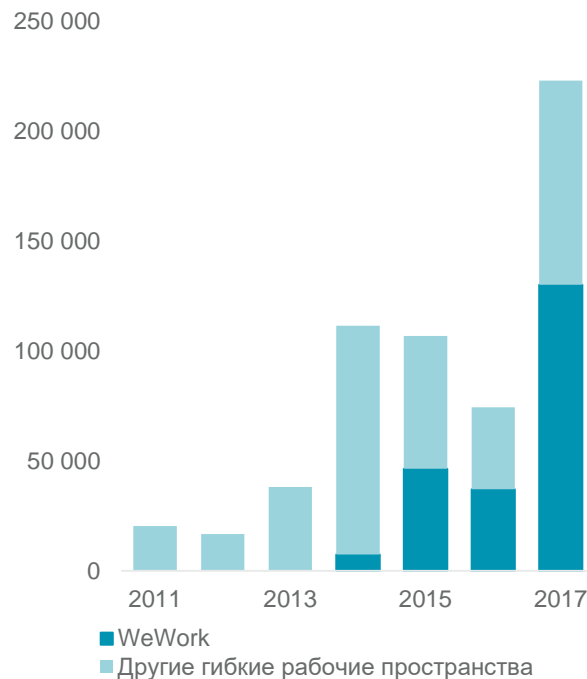
WEWORK - КРУПНЕЙШИЙ ИГРОК РЫНКА

Доля WeWork в Лондоне в структуре сделок аренды гибких офисных пространств в 2017 году составила более 50%.

Доля площадей, арендуемых WeWork, в общем объеме сделок с гибкими рабочими пространствами, Манхэттен (кв. м)



Доля площадей, арендуемых WeWork, в общем объеме сделок с гибкими рабочими пространствами, Лондон (кв. м)



- Рынок гибких рабочих пространств начал своё **активное** развитие вместе с появлением на рынке WeWork.
- На Манхэттене исторически большинство новых сделок с гибкими рабочими пространствами заключается WeWork. В 2015 и 2016 гг. на сеть приходилось 90% новых гибких рабочих пространств.
- Начиная с 2014 года, с выходом на рынок Лондона тренд изменился, доля WeWork в новых сделках уменьшается, однако оператор всё еще остается крупнейшим игроком на Манхэттене.
- Исторически в Лондоне независимые операторы и маленькие сети занимали основную долю рынка гибких пространств.
- С приходом на рынок WeWork тренд изменился: доля WeWork увеличивается, однако другие операторы все ещё занимают значительную долю рынка гибких рабочих пространств.

Источник: Cushman & Wakefield

СРАВНЕНИЕ ПО РЕГИОНАМ

На США и Великобританию приходится более половины всех гибких рабочих мест в мире.

Доля гибких рабочих пространств от общего объема офисных площадей

4%

994 тыс. кв. м
Лондон

1%

500 тыс. кв. м
Манхэттен

1%

В среднем по крупнейшим европейским рынкам

Источник: Cushman & Wakefield

- В крупнейших европейских городах предложение гибких рабочих пространств значительно меньше, чем на рынках Лондона и Нью-Йорка. Исключением является Амстердам - гибкое рабочее пространство занимает здесь около 6% всех офисных площадей, так как здесь проживает большое количество «независимых» работников.
- В некоторых европейских городах (например, в Берлине и Мюнхене) прослеживается тенденция увеличения количества сделок аренды с операторами гибких рабочих пространств. Возможно, данный тренд будет распространяться и на другие города Европы.
- Азиатский рынок пока менее развит, чем европейский и американский рынки, однако имеет большой потенциал. По прогнозам, к 2030г. гибкое рабочее пространство в Юго-Восточной Азии будет составлять 15% от общего предложения офисных площадей. Развитие будут обеспечивать увеличение количества стартапов и рост спроса со стороны крупных корпораций.
- **Ключевые азиатские рынки** – Гонконг, Сингапур, Шанхай.

АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ МОДЕЛИ

Коворкинги, расположенные в ресторанах и гостиницах, помогают оптимизировать пространство и увеличить доходность.

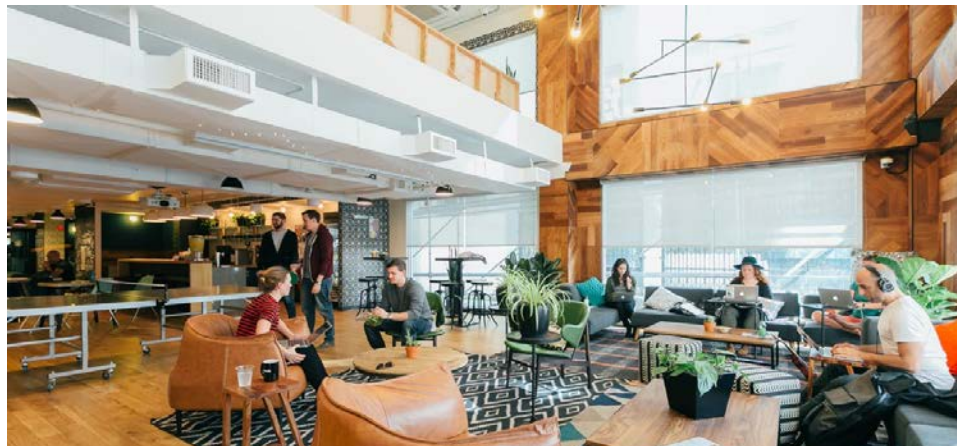


Ресторан Spacious



Werkplaats – гостиница Volkshotel, Амстердам

- Американские компании Spacious, Kettlespace, Work Eat Play трансформируют **рестораны в коворкинги**, которые работают в течение рабочего дня, а вечером снова функционируют в обычном режиме.
- Резиденты делают ежемесячный взнос, или расплачиваются по тарифам в зависимости от количества рабочих часов в месяц (от 5\$ до 145\$). За эту плату резиденты могут работать в любом из ресторанов сети. Кофе и интернет предоставляются бесплатно, за дополнительную плату можно заказать еду.
- Основной целевой аудиторией **гостиниц с коворкингами** являются резиденты гостиниц, в особенности сотрудники, находящиеся в командировке.
- Стоимость рабочего места в этих пространствах меньше по сравнению с традиционными коворкингами, однако здесь предоставляется меньший набор услуг (незакрепленное рабочее место, кофе/чай и интернет). Многим резидентам не хватает рабочей атмосферы.



WeWork Сан-Франциско



WeWork Шанхай

WEWORK

- WeWork – крупнейший в мире оператор рынка гибких рабочих пространства. Компания была основана в 2010 году в Нью-Йорке. Сейчас у WeWork 356 локаций в 68 городах и 24 странах, рыночная стоимость компании оценивается в 20 млрд долл. США.
- Компания быстро развивается – на начало 2018 года в рабочих пространствах работает около 220 000 человек, тогда как 4 года назад количество резидентов составляло 7 000 человек.
- У WeWork более 20% арендаторов – это корпоративные клиенты, которые приносят около 25% дохода. Их количество за 2017 год увеличилось в два раза и составило 1 000 компаний. В мае 2016 года было создано специальное подразделение - WeWork Enterprise.
- Крупные компании все чаще переносят часть своих сотрудников в гибкие рабочие пространства – например: в Microsoft 30% находящихся в Нью-Йорке работников имеют членство в WeWork, переход на подобную систему работы планируется и в других городах.
- В апреле 2017 года IBM арендовал у WeWork целое здание в Нью-Йорке для размещения головного офиса компании (6 500 кв. м).
- В 2018 году WeWork планирует выход на российский рынок.

Раздел 5

ВЫВОДЫ

ВЗГЛЯД СО СТОРОНЫ РЕЗИДЕНТА НА РАБОТУ В ГИБКОМ РАБОЧЕМ ПРОСТРАНСТВЕ

Достоинства

- Нет необходимости вкладываться в ремонт помещения, закупку мебели и оборудования.
- Возможность аренды небольшого блока/рабочего места в офисном здании А/В класса с включенными в стоимость аренды услугами;
- Возможность аренды на короткий срок и аренды дополнительных рабочих мест при расширении команды;
- Присутствие большого количества людей из разных сфер деятельности, что позволяет завести новые бизнес-контакты;
- Комфортная рабочая атмосфера;
- Возможность принимать участие в мероприятиях, проводимых в гибких рабочих пространствах.

Недостатки

- Шум – присутствие большого количества людей мешает сосредоточиться на работе;
- Недостаточная конфиденциальность при работе команд в коворкинг-зонах;
- Некоторые считают гибкие рабочие пространства недостаточно «солидным» офисом для приглашения клиентов и партнеров;
- Высокая ставка аренды по сравнению с классическим офисом.

«Есть конфиденциальные клиенты, конфиденциальные файлы. Сама по себе идея, что эти файлы в коворкинге будет видеть кто-то еще или считывать информацию с экрана соседнего компьютера, для меня означает потенциально многомиллионные иски и в принципе потерю бизнеса».

Константин Кузин,
партнер международной юридической компании **Baker & McKenzie**

ВЗГЛЯД СО СТОРОНЫ СОБСТВЕННИКА НА СДАЧУ В АРЕНДУ ПОМЕЩЕНИЯ ОПЕРАТОРУ ГИБКОГО РАБОЧЕГО ПРОСТРАНСТВА

Достоинства

- Развитие инфраструктуры здания – наличие оператора гибкого рабочего пространства в составе здания делает его более привлекательным как для новых арендаторов, так и для уже существующих компаний, у которых появляется возможность размещения там части своих сотрудников;
- Снижение доли свободных площадей здания в офисном здании;
- Качественная отделка помещения средствами оператора;
- Повышение популярности здания за счет проведения различного рода мероприятий на площадках;
- Некорпоративным арендаторам гибких рабочих пространств не требуются парковочные места, что освобождает собственников помещений от лишних расходов.

Недостатки

- Риск того, что контингент людей, работающих в гибком рабочем пространстве, не будет соответствовать репутации здания в целом.

Прогноз по росту гибких рабочих пространств в Москве на 2018 - 2020 гг.



ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ

Учитывая текущие темпы роста количества гибких рабочих пространств и ненасыщенность рынка, данный формат имеет большой потенциал для развития. Часто спрос превышает предложение, особенно для размещения сравнительно больших команд (20-30 человек).

В ближайшем будущем мы ожидаем:

- Стремительное увеличение количества операторов, появление международных игроков, и как следствие рост конкуренции на рынке. До конца 2018 года рынок вырастет почти в два раза, а в 2019-2020гг. среднегодовой рост рынка будет составлять 35%;
- Увеличение среднего размера гибкого пространства;
- Увеличение спроса со стороны корпоративных клиентов;
- Доминирование на рынке сетевых игроков;
- Развитие операторской модели функционирования гибких рабочих пространств.

«Сетевые модели бизнеса всегда выигрывают перед несетевыми игроками за счет распределённых между локациями затрат на маркетинг, на привлечение и удержание клиентов, на содержание бэк-офиса. Кроме того, за счет возможности перераспределения расходов и доходов сетевые модели бизнеса коворкингов будут более устойчивы к возможным изменениям рыночной конъюнктуры. Небольшие несетевые коворкинги могут конкурировать с сетями, однако они будут менее экономически эффективны и более подвержены различным рискам».

Евгений Овчинников,
 директор сети коворкингов Workki

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Гибкие рабочие пространства конвертируют недвижимость в услугу

- Связывая себя долгосрочными обязательствами с собственником здания, оператор предоставляет сервис по краткосрочной аренде с набором услуг конечному пользователю.

Гибкие рабочие пространства сами генерируют спрос со стороны конечного потребителя

- С возникновением гибких рабочих пространств у начинающих предпринимателей появился дополнительный стимул для открытия и развития бизнеса.

Спрос на гибкие рабочие пространства высокий, рынок еще недостаточно насыщен

- У рынка большой потенциал развития - к 2020 году общая площадь гибких рабочих пространств увеличится более, чем в 2 раза.

Не существует единой бизнес-модели, операторы пытаются нащупать наиболее эффективную модель

- Наиболее популярной моделью на данный момент является классическая сдача в аренду помещения оператору гибкого рабочего пространства, однако операторы экспериментируют с моделями и стремятся работать с собственником на партнёрских условиях.

ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ РОССИЙСКОГО ОФИСА КОМПАНИИ CUSHMAN & WAKEFIELD



Денис Соколов

Партнер, Руководитель
департамента исследований и
аналитики
Denis.Sokolov@cushwake.com



Татьяна Дивина

Старший директор, Заместитель
руководителя департамента
исследований и аналитики
Tatyana.Divina@cushwake.com



Мария Логутенко

Аналитик
Отдел Исследований
Maria.Logutenko@cushwake.com



Евгения Сафонова

Аналитик
Отдел Исследований
Evgenia.Safonova@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

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 48 000 высококвалифицированных консультантов, представлена в 70 странах мира. Обороты компании превышают 6,9 млрд долл. США, площадь проектов в портфеле компании составляет более 3,5 млрд квадратных футов.

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 РЯБОВЫЛКО
Управляющий партнер