

Отдел исследований Cushman & Wakefield

# ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА

**ВЫПУСК 5**  
**МАРТ 2022**

Коммерческая недвижимость - Россия

# РЫНОК ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ

**301** ТЫС. КВ. М

Объем рынка гибких рабочих пространств, март 2022

**1,6%**

Доля коворкингов от общего предложения офисных площадей

**18%**

рост рынка гибких рабочих пространств (2021 г. по сравнению с 2020 г.)

**83%**

Доля сетевых операторов (по площади)

- В 2021 году рынок гибких рабочих пространств показал рост 18% по сравнению с 2020 г. Крупнейшими открытиями стали: Space 1 Балчуг (11,6 тыс. кв. м), Smart Yard (6 тыс. кв. м) и Space 1 Лефортово (5,6 тыс. кв. м).
- На рынке продолжали появляться landlord-activated операторы. Так, в 2021 году Enka анонсировала открытие двух площадок в собственных объектах под брендом Flexity, компания Pridex – в бизнес-центре на 1-м Щипковском пер., 5 (позднее оператор расширил свой портфель, арендовав площади в БЦ ВТБ Арена Парк). АО «Бизнес-недвижимость» (дочерняя структура АФК «Система») объявила о ребрендинге сети гибких рабочих пространств на базе собственных объектов под брендом Officeless (ранее «Территория»).
- На рынке по-прежнему доминируют отечественные игроки и сетевые операторы.
- Объем крупнейших сделок растет – если в 2020 году самой крупной сделкой была аренды Ситимобил 3 457 кв. м в WeWork Аркус, то в 2021 году компания Ozon арендовала 24 600 кв. м в Business Club Искра-Парк и 22 946 кв. м в Flexity Овчинниковская. Однако уже в начале 2022 года компания выразила желание найти субарендаторов на эти площади.

# КАРТА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ

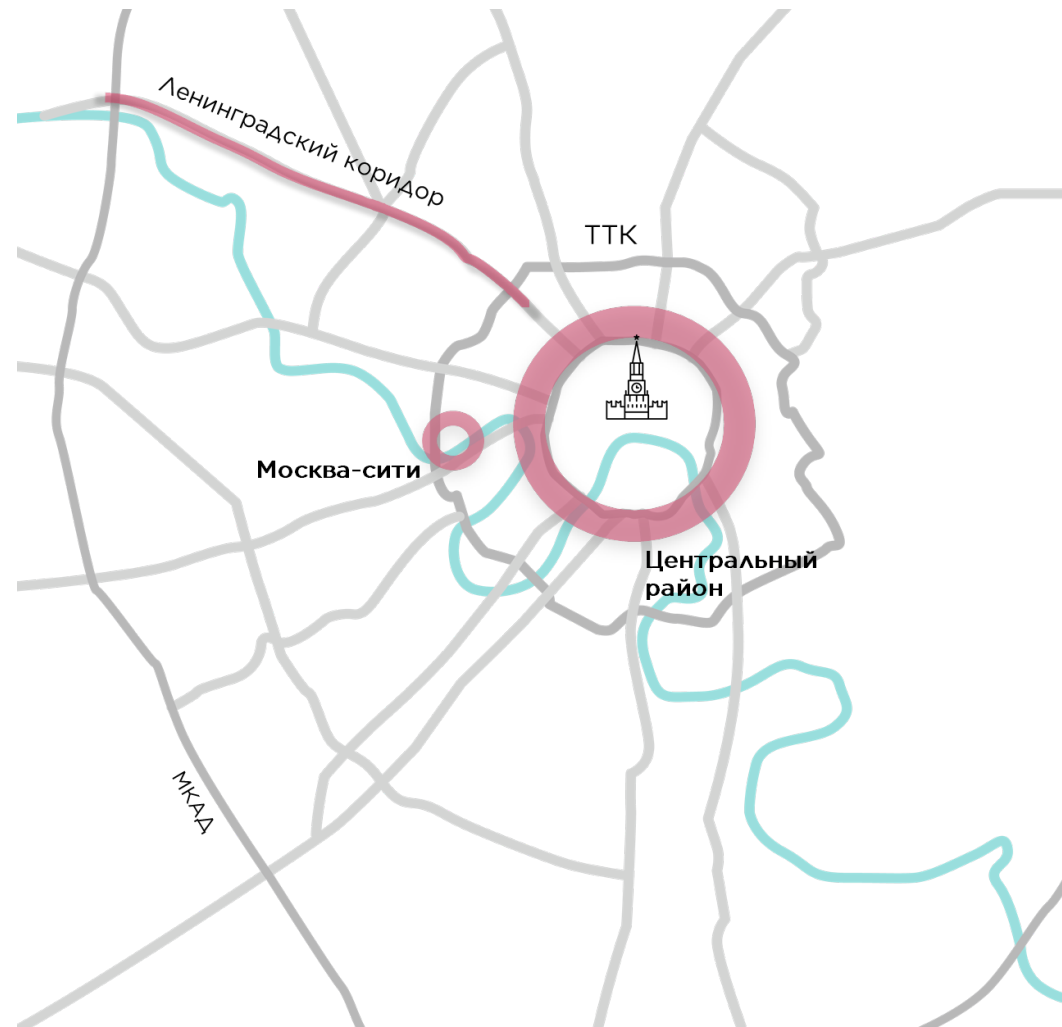
В Москве функционирует **151** форматное гибкое рабочее пространство, 112 из которых являются сетевыми. В 2021 году было открыто 25 гибких рабочих пространств общей площадью 66 тыс. кв. м. В 2022 году заявлено к открытию еще 58 новых площадок, многие из которых являются опциями built-to-suit.

Сетевые операторы чаще всего занимают площади большего размера, по объему площадей их доля в общем предложении гибких рабочих пространств значительно превосходит несетевые и составляет **83%**.

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.



# РАЗВИТИЕ СЕГМЕНТА В ЕВРОПЕ И В РЕГИОНАХ РОССИИ

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

Доля гибких рабочих пространств от общего предложения

6,9%

Амстердам



5,3%

Лондон



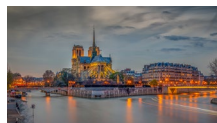
3,1%

Лиссабон



2,8%

Варшава



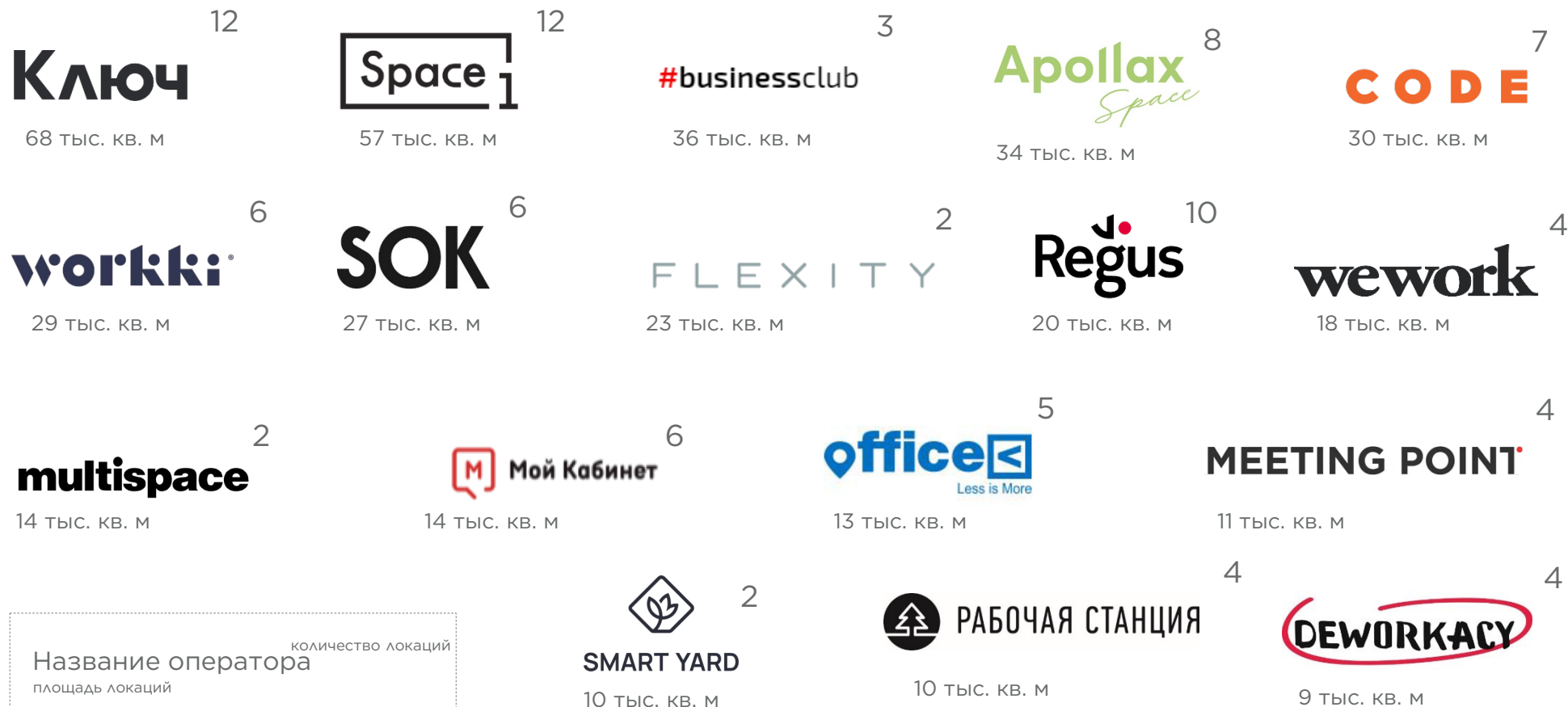
Неравномерная обеспеченность качественными офисами в регионах являлась следствием сдержанной заинтересованности крупных компаний в расширении штата сотрудников вне центральных офисов и низкой долей сотрудников, работающих удаленно (до 2020 года). Однако одним из ключевых последствий пандемии стала трансформация взглядов компаний на организацию офисных «точек» и распределение штата. Корпорации изменили подход к организации бизнес-процессов, и теперь задачи компании сосредоточены в социальной, экологической и экономической сферах.

В условиях новой реальности сервисные офисы и коворкинги позволяют в ускоренном режиме формировать предложение. Происходит сокращение цикла создания качественного потребительского офисного продукта.

Сегмент гибких офисов развивается в крупных городах России – Санкт-Петербург, Екатеринбург, Казань, Новосибирск, Самара и др. 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. Например, GrowUp и Практик после успешного открытия площадок в Казани и Санкт-Петербурге открыли коворкинги в столице.

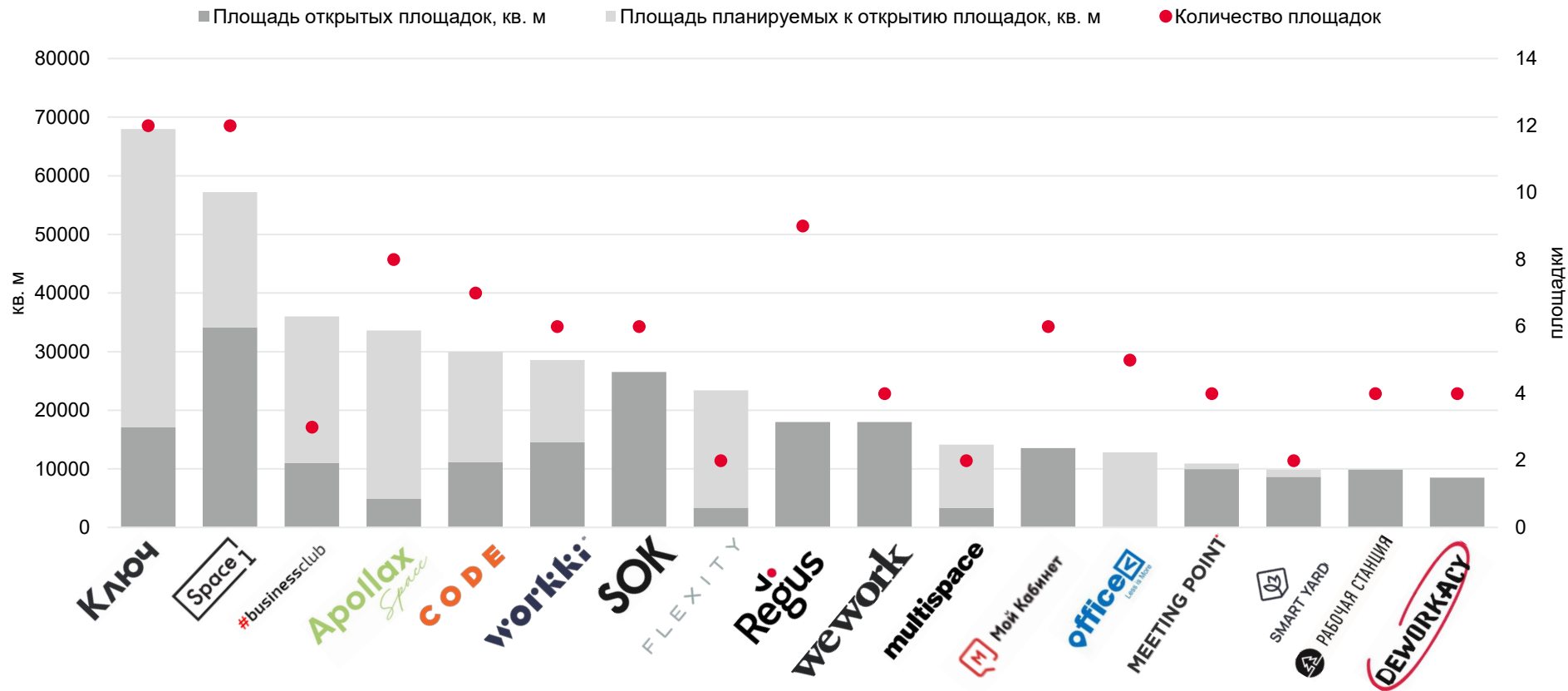
# ОСНОВНЫЕ ИГРОКИ РЫНКА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

с учетом ближайших открытий



# ОСНОВНЫЕ ИГРОКИ РЫНКА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

с учетом ближайших открытий



# 2021: КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ В ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВАХ

С ростом сегмента растет и его оборачиваемость, так как помимо открытия новых площадок происходят переезды текущих арендаторов. Общий объем арендованных площадей в гибких рабочих пространствах составил 132 тыс. кв. м в 2021 году, что превышает показатель 2020 года в 2,5 раза. При этом сделки Ozon в Flexity Овчинниковская и Business Club Искра-Парк составляют 36% от общего объема сделок. Мы ожидаем, что в 2022 году показатель может быть на уровне 100-120 тыс. кв. м. Значение показателя на уровне 200 тыс. кв. м может быть достигнуто в случае, если Ozon найдет субарендаторов на 2 свои крупнейшие площадки.

## Компании, которые заключили сделки в гибких офисах



Более 55 000 кв. м  
на разных  
площадках



12 000 кв. м на  
разных площадках



5 959 кв. м  
Smart Yard



5 600 кв. м  
Business Club



3 100 кв. м  
Work City



2 500 кв. м  
CODE



2 005 кв. м  
Ключ



1 600 кв. м  
Smart Yard



1 142 кв. м  
Space 1



1 056 кв. м  
CODE



# УСЛОВИЯ АРЕНДЫ: СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ СТАВКИ ПО РАЙОНАМ



## ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОН

44 333 руб. / рабочее место / месяц



## МОСКВА-СИТИ

42 994 руб. / рабочее место / месяц



## ЛЕНИНГРАДСКИЙ КОРИДОР

49 559 руб. / рабочее место / месяц

В стоимость аренды включены **операционные расходы** и **НДС**. Ставки рассчитаны по функционирующим сетевым пространствам, в которых на момент расчетов предлагались в аренду рабочие места.



# ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ

## Динамика роста сегмента гибких рабочих пространств Москвы



- В 2020-21 гг. в среднем ежегодно открывалось 65-70 тыс. кв. м гибких рабочих пространств. В 2022 году показатель может удвоиться ввиду заключения крупных сделок аренды built-to-suit в 2021 году.
- В Санкт-Петербурге сегмент также растет. На конец 2021 года его объем составил 66 тыс. кв. м (+28% к значению 2020 г.). Самая крупная сделка 2021 года была заключена у сети «Практик» – 456 рабочих мест было арендовано в коворкинге «Практик Охта». «Практик» готовит к открытию первые локации коворкингов в спальнях районов под брендом Ofix. Первый проект планируется к запуску летом 2022 года.

*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

- Коворкинг
- Гибридное пространство
- 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.

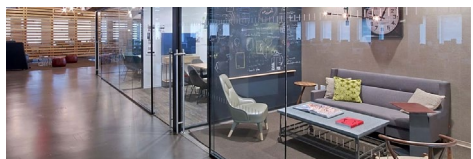
Форматные гибкие рабочие пространства бывают сетевыми и несетевыми.

# ВИДЫ ФОРМАТНЫХ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ



## КОВОРКИНГ

Аренда рабочего места в общей зоне по фиксированной стоимости как на короткий, так и на длительный срок.



## ГИБРИДНОЕ ПРОСТРАНСТВО

70-80% площади гибридных пространств занимают мини-офисы, оставшая часть отведена под коворкинг-зоны.



## СЕРВИСНЫЕ ОФИСЫ

Обособленные офисные пространства для средних и крупных компаний, предлагающие высокий уровень конфиденциальности, индивидуальный дизайн-проект и полное сервисное обслуживание.

# ЧТО ТАКОЕ ГИБКОЕ ОФИСНОЕ РАБОЧЕЕ ПРОСТРАНСТВО?

ГИБКОЕ РАБОЧЕЕ ПРОСТРАНСТВО – широкое понятие, включающее в себя все типы офисных пространств, оборудованных рабочими местами, которые можно снять в краткосрочную аренду одному человеку или команде. Размещение в гибком рабочем пространстве является альтернативой классической долгосрочной аренде для крупных корпораций.



**ВОЗМОЖНОСТЬ АРЕНДЫ НА НЕОБХОДИМЫЙ СРОК**  
от одного часа до нескольких лет, с возможностью продления срока аренды



**ВОЗМОЖНОСТЬ ВЫБИРАТЬ КОЛИЧЕСТВО РАБОЧИХ МЕСТ**  
от 1 рабочего места до нескольких мини-офисов или этажей,  
с опцией последующего расширения или уменьшения занимаемого пространства



**НАЛИЧИЕ РАЗНЫХ ФОРМАТОВ**  
для индивидуальных работников – незакрепленное/закрепленное рабочее место,  
для небольших команд – мини-офис, для крупных компаний –  
рабочие места на необходимой площади

# 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.

*Приложение*

# БИЗНЕС МОДЕЛИ ОПЕРАТОРОВ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ



## 1 модель. Аренда/Покупка 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.

## 3 модель. Landlord-activated площадки

---

Собственник создает бренд, под которым развивает гибкие рабочие пространства, расположенные на собственных площадях.

# 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 50 тыс. высококвалифицированных консультантов, представлена в 60 странах мира. Обороты компании превышают 7,8 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

