

Отдел исследований Cushman & Wakefield

# КОВОРКИНГ: СЕКРЕТ УСПЕХА

**ВЫПУСК 3**  
**ЯНВАРЬ 2020**

Коммерческая недвижимость - Россия

# ИЗМЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ (ЯНВАРЬ 2019 - ЯНВАРЬ 2020)

- По итогам 2019 года объем рынка гибких рабочих пространств увеличился в полтора раза – на 58 тыс. кв. м. Крупнейшими открытиями года стали: S.O.K Арена Парк (5,8 тыс. кв. м), WeWork Белая Площадь (5,4 тыс. кв. м) и Ключ Сириус Парк (5 тыс. кв. м).
- Важным событием 2019 года стал выход на российский рынок одного из крупнейших международных операторов гибких рабочих пространств – WeWork. В Москве было открыто три локации общей площадью 12,9 тыс. кв. м.
- На рынке появилось несколько новых российских сетевых игроков – CEO Spaces, Space 1, Business Club, которые уже заняли значительную долю рынка.
- Сетевые операторы продолжают доминировать на рынке гибких рабочих пространств. За год их доля по объему площадей увеличилась еще на 5 процентных пунктов и сейчас составляет 75% от общего предложения.
- Гибкие рабочие пространства становятся все более популярны среди крупных компаний: «Тинькофф» арендовал тысячу рабочих мест в коворкинге S.O.K, Яндекс – 730 рабочих мест в Business Club, X5 Retail Group - 728 рабочих мест в WeWork.

**182**  
**ТЫС. КВ. М**  
ОБЪЕМ РЫНКА ГИБКИХ  
РАБОЧИХ  
ПРОСТРАНСТВ,  
ЯНВАРЬ 2020 г.

**1%**  
ДОЛЯ КОВОРКИНГОВ  
ОТ ОБЩЕГО  
ПРЕДЛОЖЕНИЯ  
ОФИСНЫХ  
ПЛОЩАДЕЙ В  
МОСКВЕ

**50%**  
СРЕДНЕГОДОВОЙ РОСТ  
РЫНКА  
2019-2020 гг.

**75%**  
ДОЛЯ СЕТЕВЫХ  
ОПЕРАТОРОВ  
(ПО ПЛОЩАДИ)



# КАРТА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ

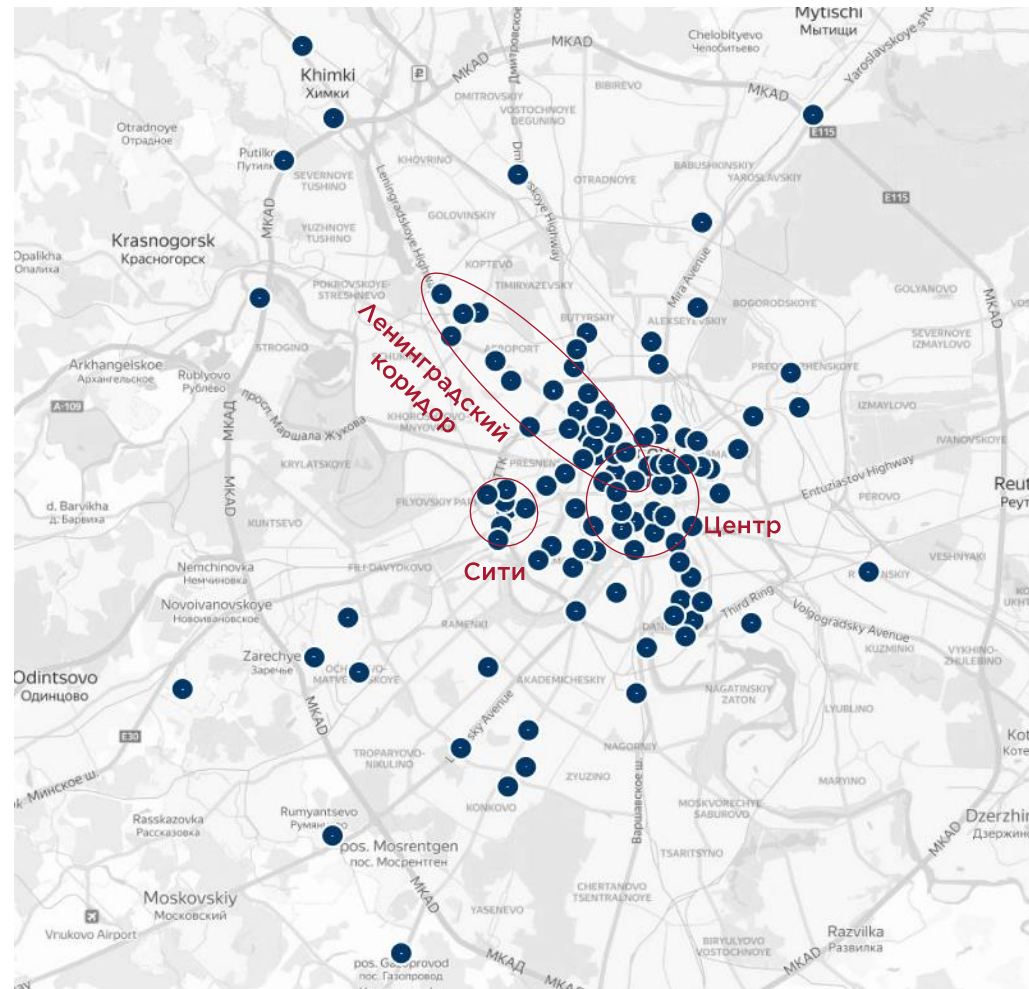
В Москве функционирует **114** форматных гибких рабочих пространств, 65 из которых являются сетевыми. В 2019 году было открыто 22 гибких рабочих пространства общей площадью 58 тыс. кв. м. В 2020 году заявлено к открытию еще 20 новых площадок.

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 **75%**.

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.

## 11

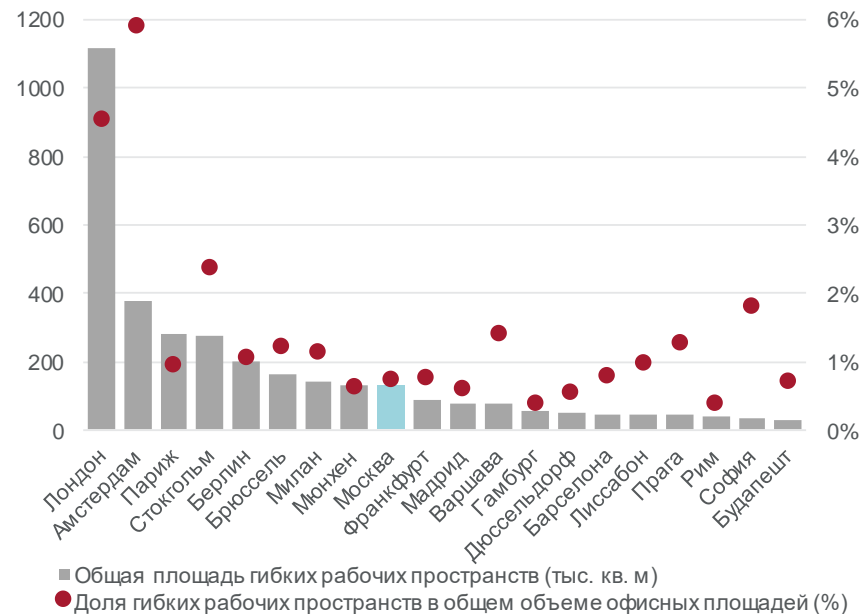
МЛН КВ. М

Общее предложение гибких рабочих пространств в мире

## 1%

Доля гибких рабочих пространств от общего предложения офисных площадей в мире

Предложение гибких рабочих пространств в городах Европы



- Москва находится на уровне, сравнимом с мировым и европейским, по доле гибких рабочих пространств от общего предложения офисной недвижимости, которая составляет в столице России около **1%**.
- Среди столиц Восточной Европы Москва лидирует по общей площади гибких рабочих пространств.
- Нью-Йорк и Лондон – крупнейшие в мире рынки гибких рабочих пространств. В каждом из городов открыто более 1 млн кв. м таких площадей, что в сумме составляет 22% от общего предложения гибких пространств мира.

Более подробное исследование рынка гибких рабочих пространств в Европе **European Hotspot Index** доступно [по ссылке](#) в разделе «Офисная недвижимость».

# ОСНОВНЫЕ ИГРОКИ РЫНКА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

**Ключ**<sup>11</sup>

30 ТЫС. КВ. М

**wework**<sup>5</sup>

26 ТЫС. КВ. М

**CEO**<sup>3</sup>

S P A C E S

26 ТЫС. КВ. М

**SOK**<sup>5</sup>

26 ТЫС. КВ. М

**Regus**<sup>11</sup>

24 ТЫС. КВ. М

**Space**<sup>5</sup>

17 ТЫС. КВ. М

**workki**<sup>4</sup>

14 ТЫС. КВ. М

**MEETING POINT**<sup>4</sup>

13 ТЫС. КВ. М

**DEWORKACY**<sup>6</sup>

13 ТЫС. КВ. М



**РАБОЧАЯ СТАНЦИЯ**<sup>4</sup>

14 ТЫС. КВ. М

**#businessclub**<sup>3</sup>

6,5 ТЫС. КВ. М

**CEO ROOMS**<sup>3</sup>

C O W O R K I N G

5 ТЫС. КВ. М

**S R E D A**<sup>1</sup>

5 ТЫС. КВ. М

# - количество локаций с учетом ближайших открытий

## 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. В 2019 году был заключен ряд сделок по аренде большого числа рабочих мест в коворкингах.

Название компании	Название гибкого рабочего пространства	Количество арендованных мест
Тинькофф	S.O.K.	1 039
Яндекс	Business Club	730
X5 Retail Group	WeWork	728
МТС	Workki	728
Открытие	S.O.K.	676
Конфиденциальный клиент	Coworking 14	651
Huawei Technologies	S.O.K./Business Club/Sreda	618
Сибинтек	S.O.K	350
Goods.ru	Praktik	310
Газпром-Медиа	S.O.K	300

# УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

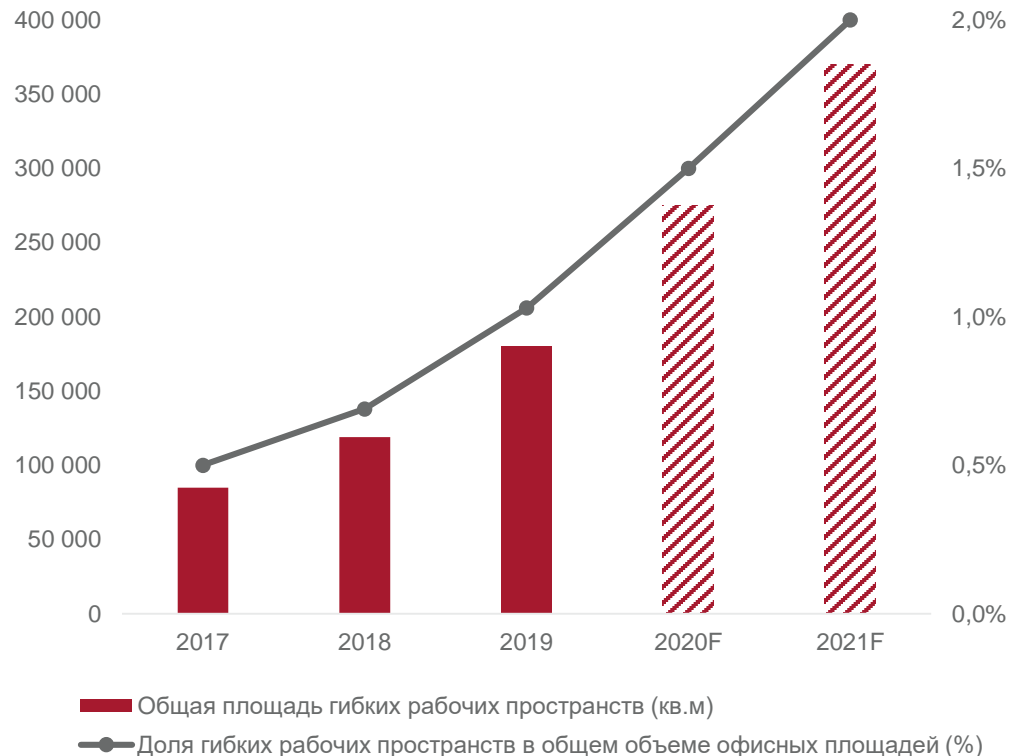
В гибридных пространствах у пользователя есть несколько опций аренды рабочего места:

Тип рабочего места	Средняя ставка аренды рабочего места в месяц	Стандартный минимальный срок аренды
Нефиксированное рабочее место	19 100 Р	час
Фиксированное рабочее место	24 700 Р	месяц
Мини-офис	29 600 Р	11 месяцев

- 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.

По итогам 2019 года мини-офисы показали наиболее заметный рост средней ставки аренды – на 32%. Стоимость нефиксированного рабочего места увеличилась на 18%, фиксированного – на 13%. Данный рост обусловлен появлением новых крупных гибких рабочих пространств, расположенных в наиболее популярных и дорогих районах (Центральный, Сити, Ленинградский коридор), где рабочие места предлагаются по более высоким ставкам.

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



## ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ

В 2019 году рынок вырос в полтора раза. В 2020-2021гг. мы ожидаем, что среднегодовой рост составит около 40%.

В 2020 году основной прирост будет обеспечен за счет открытия крупных площадок (WeWork, Space 1, CEO Spaces, Рабочая Станция, Meeting Point, Ключ и др.). Учитывая текущие темпы роста количества гибких рабочих пространств, ненасыщенность рынка и высокий спрос, данный формат имеет большой потенциал для развития.

### Основные тенденции развития:

- Увеличение количества операторов, появление новых игроков и, как следствие, рост конкуренции на рынке.
- Увеличение спроса со стороны корпоративных клиентов.
- Доминирование на рынке сетевых игроков.
- Увеличение доли гибких рабочих пространств от общего объема офисных площадей до 2% к 2022 году.



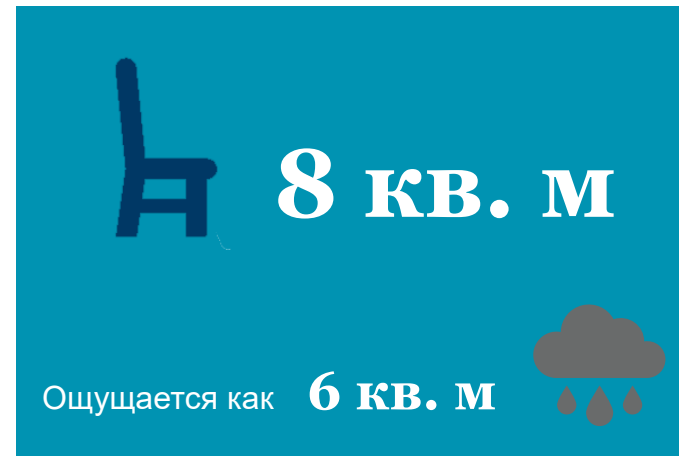
# НОРМА ПЛОЩАДИ НА ОДНОГО СОТРУДНИКА

Гибкие рабочие пространства продают ощущение комфорта и являются конвертацией недвижимости в услугу.

## 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.

# 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.

*Приложение*

# ЧТО ТАКОЕ ГИБКОЕ РАБОЧЕЕ ПРОСТРАНСТВО?

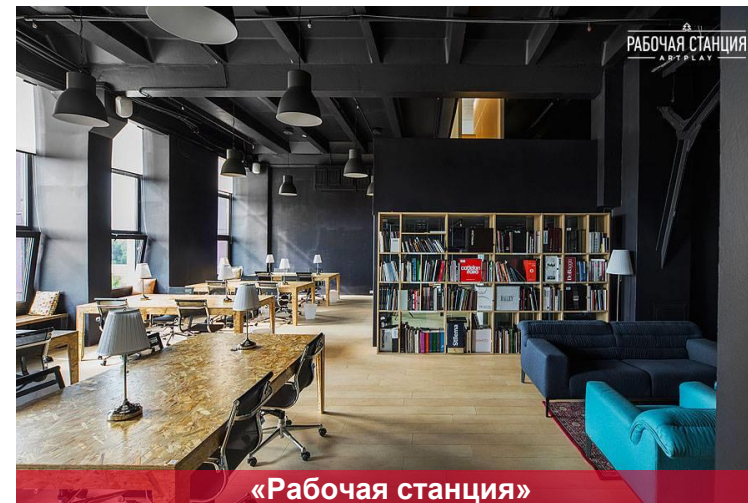
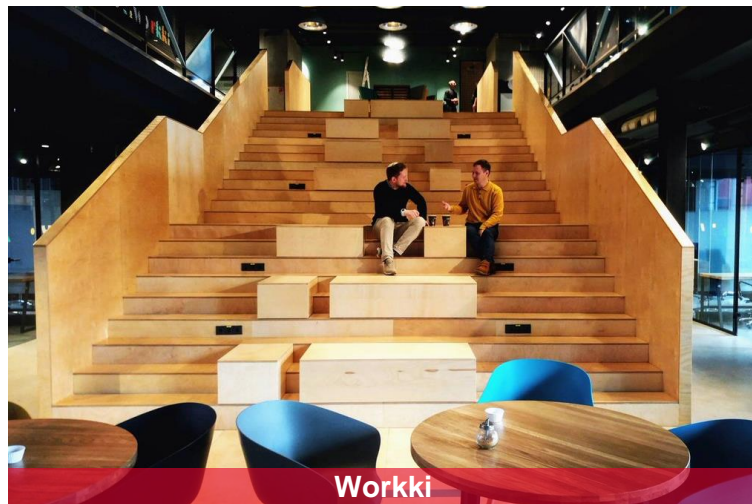
Понятие, типология

# 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).



# 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.



# 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.

*Приложение*

# **БИЗНЕС МОДЕЛИ ОПЕРАТОРОВ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ**

# 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.

## 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.

## 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.

# 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)



## **Евгения Сафонова**

Аналитик  
Департамент исследований и  
аналитики  
[Evgenia.Safonova@cushwake.com](mailto: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](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 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 РЯБОКОВЫЛКО**  
Управляющий партнер