

ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА:

ОАЭ. ДУБАЙ
УЗБЕКИСТАН. ТАШКЕНТ
КАЗАХСТАН. АЛМАТЫ



ЯНВАРЬ 2023

1. ДУБАЙ



ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

“

В силу особенностей истории развития Дубая, качественное офисное предложение на рынке сильно ограничено, а сам рынок достаточно хаотичен и несбалансирован.

Мы видим нашу задачу в том, чтобы вместе с другими игроками фактически создать в ОАЭ новую для рынка нишу корпоративных сервисных офисов и предоставить нашим арендаторам удобный и прозрачный сервис.

И судя по первым нашим шагам, платежеспособный спрос на такой продукт на рынке точно есть и будет только расти.”



Павел Федоров
Управляющий Директор
Space 1

Одним из самых обсуждаемых сегментов коммерческой недвижимости в 2022 году стал рынок **гибких рабочих пространств**. Это обусловлено тем, что на фоне внешней турбулентности сегмент **быстрее** прочих **отреагировал на новую реальность**.

Так, в ответ на релокацию потенциальных клиентов и сжатие локального спроса отечественные операторы один за другим стали делать заявления о планах **международной экспансии**.



Пока что абсолютное **большинство выбрало рынок ОАЭ** для открытия своих первых зарубежных проектов. Озвучивались так же планы по выходу на рынок Абу-Даби, однако российские операторы все же преимущественно **сконцентрировались на Дубае**.

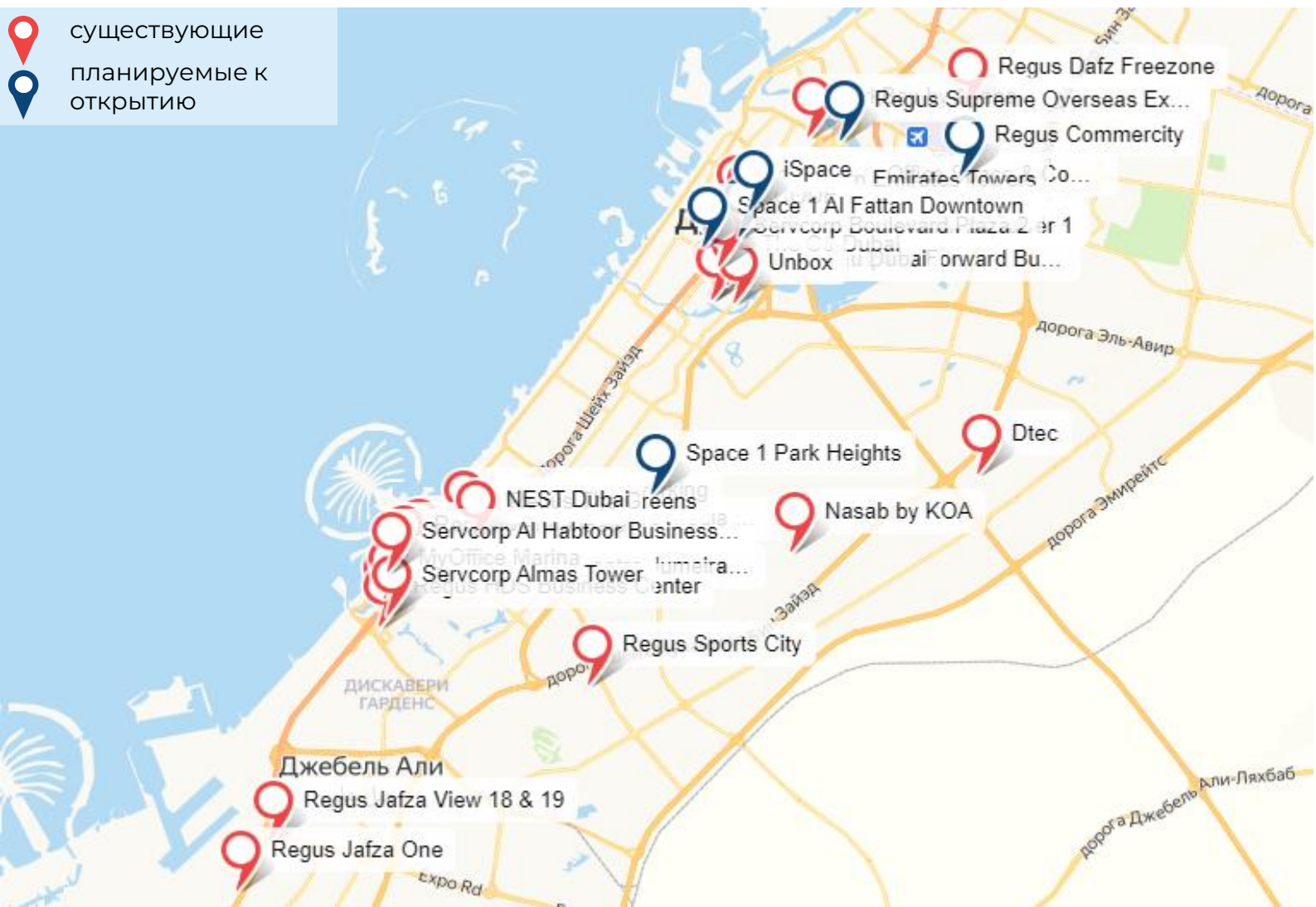
Чтобы понять, насколько развит рынок гибких рабочих пространств Дубая и какие его особенности можно выделить, мы проанализировали предложение коворкингов на его территории.

ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА ДУБАЯ: ВЫВОДЫ

- ✓ Дубай входит в топ 10 самых посещаемых городов мира. Множество факторов делает это направление привлекательным для развития бизнеса отечественными компаниями.
- ✓ Территориальное устройство города подразумевает деление на mainland (для регистрации местных компаний) и free zones (свободные экономические зоны, СЭЗ). В таких зонах предусмотрены налоговые льготы и таможенные преференции, а также специальные условия регистрации для иностранных компаний.
- ✓ В связи с большим количеством СЭЗ экспатам легче открывать и развивать бизнес, что способствует увеличению спроса на аренду рабочих мест.
- ✓ Наиболее распространена аренда рабочего места или мини-офиса в классическом коворкинге, а не крупные сервисные офисы.
- ✓ На рынке представлены локальные и международные операторы со стандартным набором услуг, а также рабочие пространства, специализирующиеся на определенных индустриях (спорт и велнесс, технологии и инновации). Среди нестандартных опций наиболее популярны наличие бассейна и сопровождение в регистрации иностранной компании.
- ✓ Интервал ставок аренды за рабочее место в месяц (all in) от AED 1 000 (272 USD) до AED 4 000 (1 089 USD). Средняя ставка составляет AED 1 985 (472 USD), что приближено к средней ставке аренды в Москве - 35 980 рублей (498 USD).
- ✓ В Дубае гибкие рабочие пространства преимущественно представлены локальными операторами.
- ✓ Стремительное развитие ожидается со стороны международного оператора Regus - в его портфеле будет 12 открытых площадок к концу 2023 года.
- ✓ Интерес к рынку проявляют российские операторы. Открытия планируют такие игроки как Space 1, CODE, Dorossa Investments (в коллаборации с Multispace).

* 1 USD = 3,7 AED (по курсу от декабря 2022 г.)

 существующие
 планируемые к
открытию



ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА ДУБАЯ: КЕЙСЫ

1

МЕЖДУНАРОДНЫЕ СЕТЕВЫЕ ОПЕРАТОРЫ

Regus

10 открытых площадок;
2 площадки планируются к
открытию в апреле 2023г.

SERVICORP
SERVICED OFFICES | VIRTUAL OFFICES

4 открытые площадки

we work

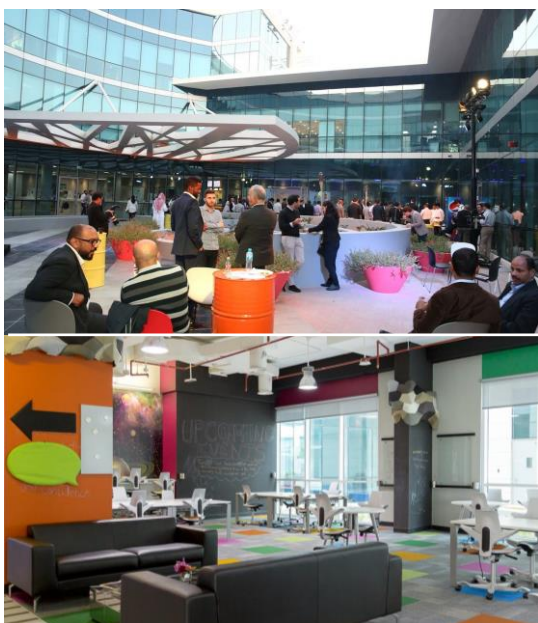
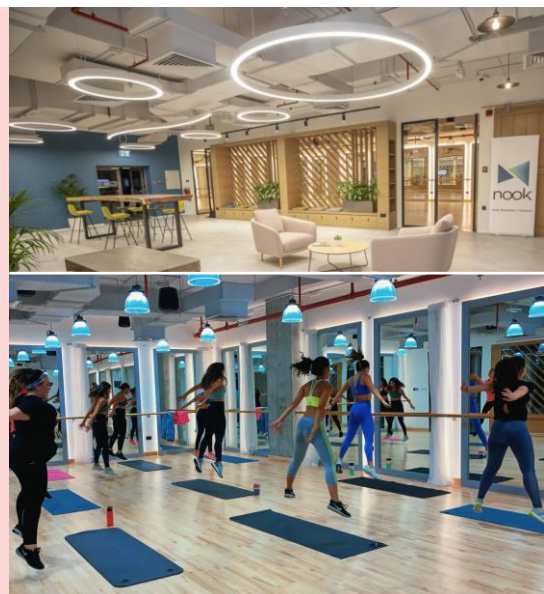
1 открытая площадка

2

ЛОКАЛЬНЫЕ ОПЕРАТОРЫ

nook

- Площадь – 929 кв. м
- Стоимость аренды за рабочее место - AED 1000 (272 USD)
- Расположен в свободной экономической зоне DMCC. Главная цель – поддержка бизнеса в области спорта, фитнеса и велнеса
- Пространство имеет собственную студию для групповых занятий йогой, спортивный зал, пространство для мероприятий, различные переговорные комнаты. Одна из дополнительных услуг – помощь в регистрации компании.



Dtec

مركز دبي التكنولوجي لريادة الأعمال
Dubai technology entrepreneur centre

- Площадь – 10 000 кв. м
- Стоимость аренды за рабочее место - AED 1500 (408 USD)
- Находится в свободной экономической зоне Dubai Silicon Oasis
- Специализируется на компаниях, развивающих технологии и инновации
- Проводит разные мероприятия и форумы, конкурсы презентаций, что позволяет сообществу успешно взаимодействовать

ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА ДУБАЯ: КЕЙСЫ



- Расположен в районе Wadi Al Safa 3.
- Стоимость аренды за рабочее место - AED 1500 (408 USD)
- Современное и стильное пространство
- Можно арендовать рабочее место, либо небольшой офис
- Спортивный зал, бассейн, теннисный корт, студия для фотосессий, пространство для мероприятий на открытом воздухе



NASAB



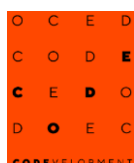
- Расположен в одном из старинных районов - AL Karama
- Стоимость аренды за рабочее место - AED 1800 (490 USD)
- Главная миссия – баланс между работой и отдыхом



3 РОССИЙСКИЕ СЕТЕВЫЕ ОПЕРАТОРЫ



3 сервисных офиса, которые будут реализованы по схеме built-to-suit



1 площадка, планируемая к открытию в 4 квартале 2023 года



1 площадка планируется к открытию в марте 2023 года



1 открытая площадка в коворкинге You&Co Dubai

2. ТАШКЕНТ



ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

“

Отличительной особенностью сегмента в Ташкенте является "ручное управление". Цифровые платформы используются минимально, и взаимодействие с резидентами осуществляется через Telegram. Это создает обширные возможности для proptech компаний. Также сильно страдает качество проводного интернета. Канал со скоростью выше 50 мегабит в секунду - редкость, поэтому на общем фоне коворкинги являются неплохим выбором для арендаторов, однако операторам предстоит еще много сделать для того, чтобы качество сервиса соответствовало современным требованиям.

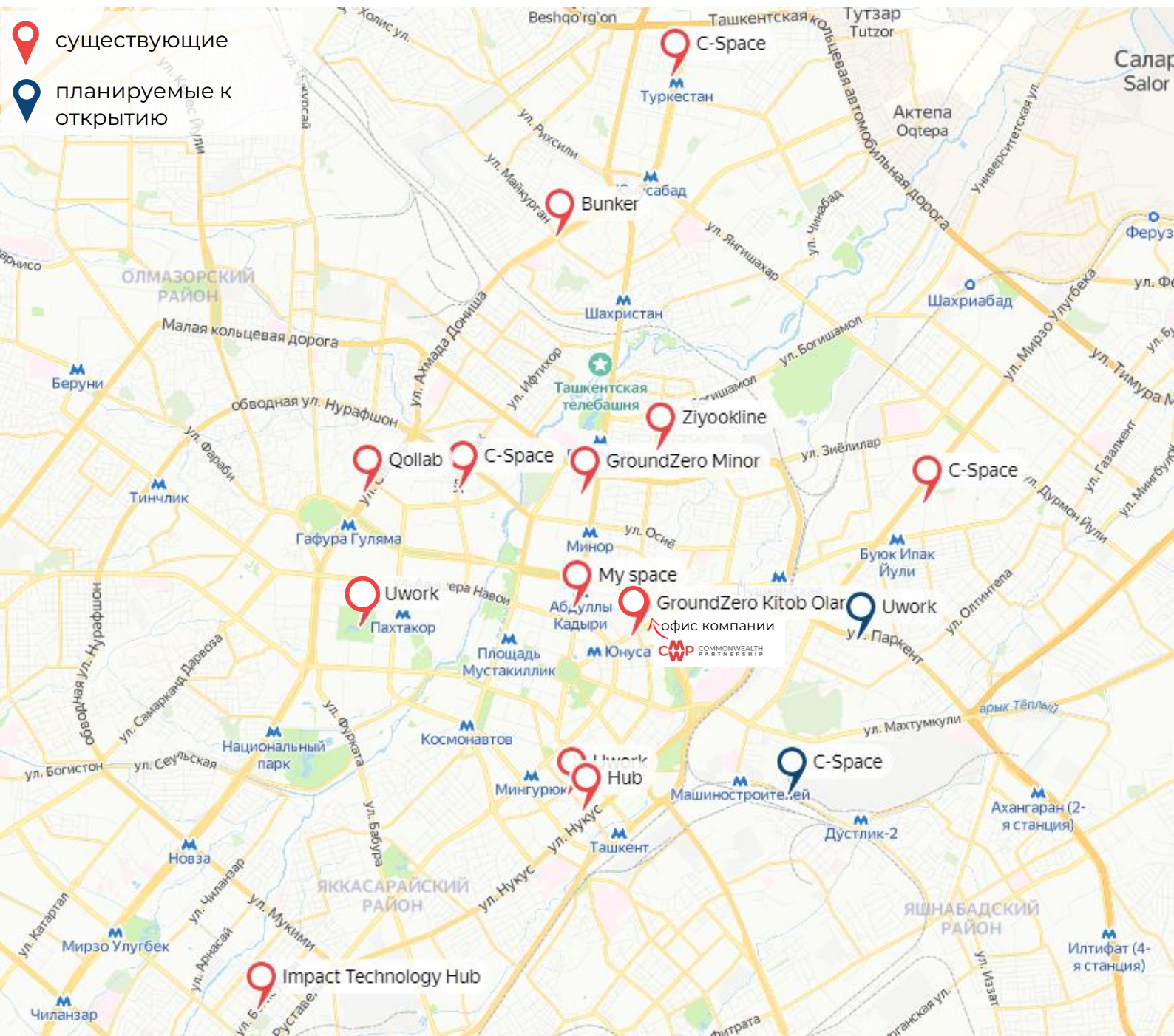


Денис Соколов
Генеральный Директор
CMWP Узбекистан

ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА ТАШКЕНТА: ВЫВОДЫ

- ✓ Из-за крайне малых объемов офисного рынка и активного развития гибких рабочих пространств доля сегмента от общего офисного стока находится на уровне, сравнимом с Москвой (2%), Варшавой (3%) и Лиссабоном (3%).
- ✓ Рынок представлен локальными операторами.
- ✓ Пока не сформирован спрос для сервисных офисов, поэтому сейчас все функционирующие и планируемые к открытию площадки – коворкинги*.
- ✓ Средняя площадь пространств коворкингов – 750 кв. м

*Виды 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% занимают мини-офисы, остальная часть отведена под коворкинг-зоны; сервисные офисы (обособленные рабочие пространства для средних и крупных компаний, предлагающие высокий уровень конфиденциальности, индивидуальный дизайн-проект и полное сервисное обслуживание)



ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА ТАШКЕНТА

13

Существующих гибких рабочих пространств

2

Заявленных к открытию проекта

2

Сетевых оператора

10 000 кв. м

Объем рынка, 2022 г.

3%

Доля сегмента от офисного стока, 2022 г.

700 – 3 000*

тыс. UZS / месяц (62-266USD)

Диапазон ставок аренды за рабочее место

*1 USD = 11 255 UZS (по курсу от декабря 2022 г.)

ГДЕ РАСПОЛОЖЕНЫ КОВОРКИНГИ?

Так как сам по себе рынок качественных офисов в Ташкенте находится на стадии формирования, офисы классов А и В в первую очередь будут арендованы/проданы для классического использования. По мере насыщения рынка ликвидным предложением, в бизнес-центрах могут появляться гибкие офисы. Уже сейчас некоторые собственники офисных зданий в городе рассматривают возможность ревитализации проектов за счёт размещения гибких рабочих пространств. Пока же они расположены в жилых домах, гостиницах и т.д.

КАКИЕ ПРОГНОЗЫ ПО СТРУКТУРЕ ОПЕРАТОРОВ?

Международные операторы пока не представлены на рынке. По мере развития сегмента доля сетевых операторов будет расти, сейчас она составляет 53%.

КАКИЕ ТИПЫ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ САМЫЕ ВОСТРЕБОВАННЫЕ?

На текущий момент все открытые площадки – коворкинги и гибридные пространства **, так как для открытия сервисных офисов пока не сформирован соответствующий спрос. При условии активизации интереса к данному формату, в том числе со стороны средних и крупных компаний, следующей ступенью развития сегмента будет диверсификация форматов.

**Виды гибких рабочих пространств: коворкинг (аренда рабочего места в общей зоне по фиксированной стоимости как на короткий, так и на длительный срок; гибридное пространство (мини-офисы+коворкинг); сервисные офисы (обособленные рабочие пространства для средних и крупных компаний, предлагающие высокий уровень конфиденциальности, индивидуальный дизайн-проект и полное сервисное обслуживание)

ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА ТАШКЕНТА: КЕЙСЫ



GROUND ZERO

2

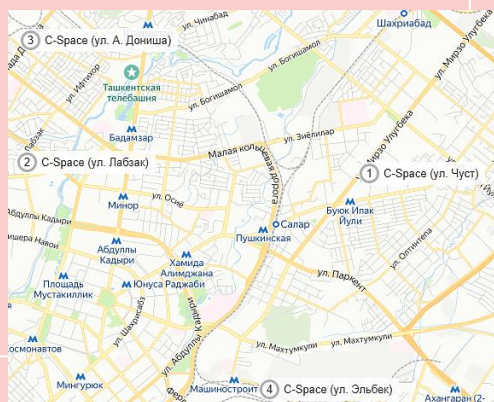
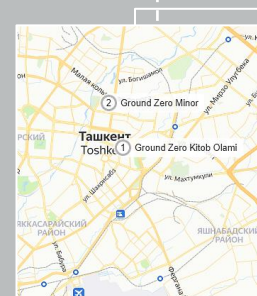
Открытые площадки

~1 125 кв. м

Площадь объектов в портфеле

90 р. м.

Вместимость
двух площадок



SPACE
COWORKING

3

Открытые площадки

1

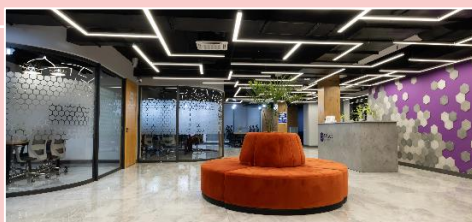
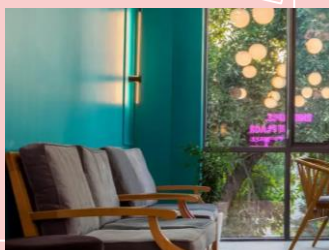
Заявленная к открытию
площадка

~4 000 кв. м

Площадь существующих локаций

400 р. м.

Вместимость существующих
локаций



3. АЛМАТЫ



ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

“

Мы планируем дать локальному клиенту все то, что нашло отклик у резидентов наших коворкингов в Санкт-Петербурге и Москве. Менталитет и оценочные критерии жителей Казахстана отличаются от российских, но мы решили не идти по пути тотальной адаптации под локальные ожидания, а привнести свой фирменный почерк на этот рынок.



Владимир Дорофеев
Генеральный Директор сети
коворкингов «Практик»

Казахстан - направление, о котором также задумываются российские операторы.

В октябре 2022 года сообщалось, что ГК «Бестъ» уже ведет переговоры с пятью интересантами на открытие гибкого рабочего пространства под брендом Page.

В 2023 году рынок гибких рабочих пространств Казахстана увеличится за счет открытия другим российским оператором новой площадки. «Практик» (в партнерстве с Aldar Properties PJSC) откроет коворкинг площадью 2 300 кв. м в «Абу Даби Плаза» в Астане. Специально для нашего отчета *Владимир Дорофеев («Практик»)* рассказал об особенностях выхода на новый рынок.

ПОЧЕМУ ВЫ ВЫБРАЛИ КАЗАХСТАН ДЛЯ МЕЖДУНАРОДНОЙ ЭКСПАНСИИ?

«В Казахстане есть сформированный "взрослый" рынок флекса, есть крупные операторы с современным форматом. Не хватает, возможно, большего внимания к деталям, которые важны клиентам из среднего и крупного корпоративного сегмента. Бизнес модель нашей локации не ориентируется на релоцированных из РФ сотрудников ИТ компаний, важно, чтобы вне зависимости от волн дальнейшей миграции данный проект мог быть интересен и локальному клиенту.»

КАКИМ ВИДИТЕ ЭТОТ РЫНОК ?

«Сложным. Но мы решили не идти по пути полной адаптации под местные ожидания. Мы планируем дать рынку Казахстана что-то новое, запроса на что еще, возможно, и не существовало у местных резидентов гибких офисных пространств.»

С КАКИМИ ОСОБЕННОСТЯМИ ВЫ СТОЛКНУЛИСЬ?

«Ничего сверхъестественного. Мы работаем с профессиональной командой девелоперов, которые построили, по сути, лучший многофункциональный центр в Казахстане или даже всей центральной Азии и имеют опыт запуска сотен тысяч квадратных метров подобной недвижимости. Согласование архитектурных и инженерных проектов идет без каких-то задержек и особенностей.»

КАКИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОПЦИИ БУДЕТЕ ПРЕДЛАГАТЬ РЕЗИДЕНТАМ ?

Планируется и небольшой фитнес зал с бесплатными тренировками по йоге и функциональному тренингу, и зоны перезагрузки с полноценными капсулами сна (надеюсь, они будут по достоинству оценены прилетающими из РФ - традиционно рейсы приземляются рано утром и будет возможность вздремнуть несколько часов), качественное инженерное насыщение локации (мы даже перенесли наше пространство с 16-го на 26-й этаж, где есть возможность установить дополнительные системы вентиляции), отдельные переговорные комнаты, в которых, кстати, можно отпраздновать заключение крупных сделок.

ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТАНСТВА АЛМАТЫ

12

Существующих гибких рабочих пространств

43%

Доля рынка, представленная самым крупным оператором

2%

Доля сегмента от офисного стока, 2022 г.

28 000

КВ. М

Объем рынка, 2022 г.

1

Международный оператор

25 – 200*

тыс. KZT / месяц (53-425USD)

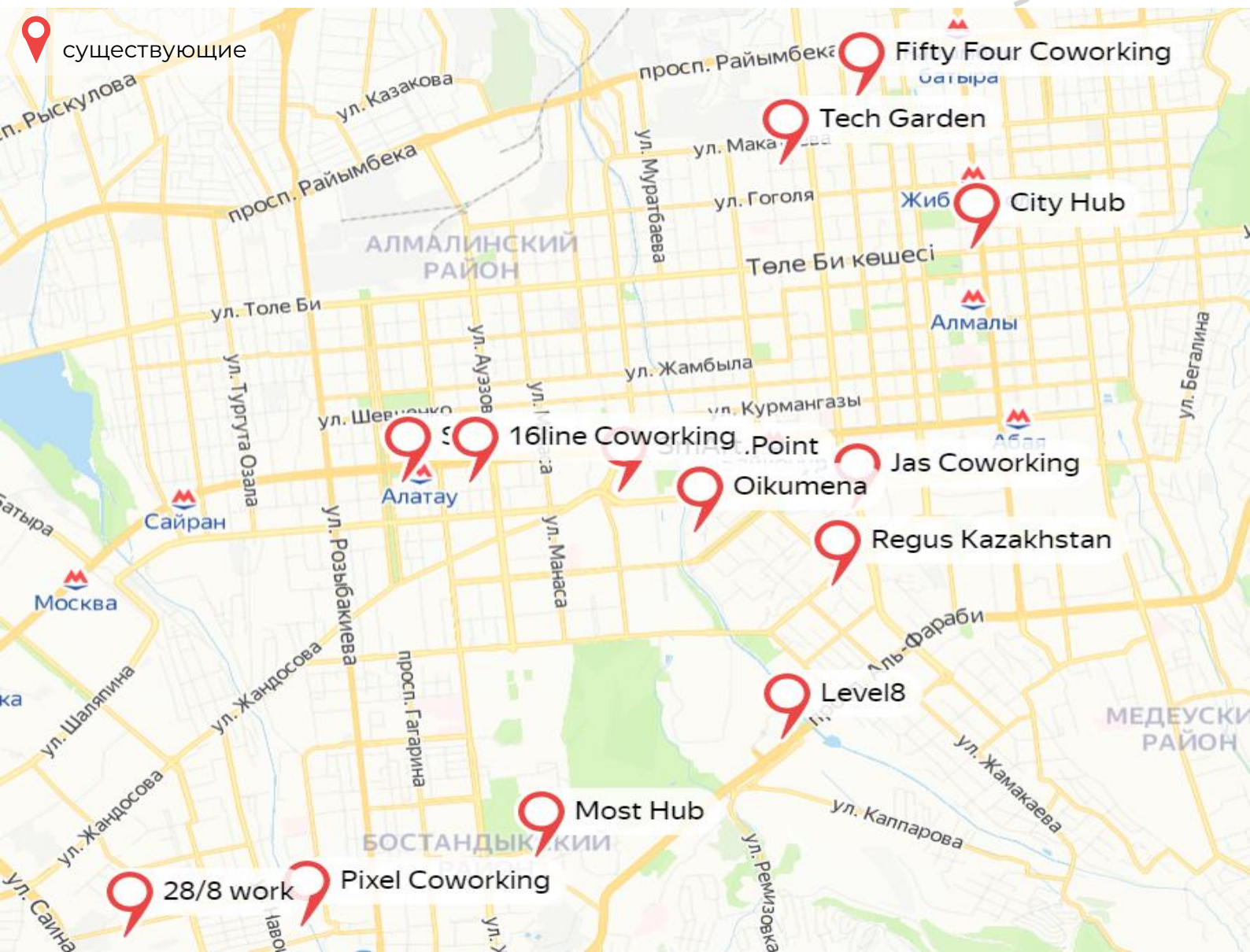
Диапазон ставок аренды за рабочее место

*1 USD = 470 KZT (по курсу от декабря 2022 г.)

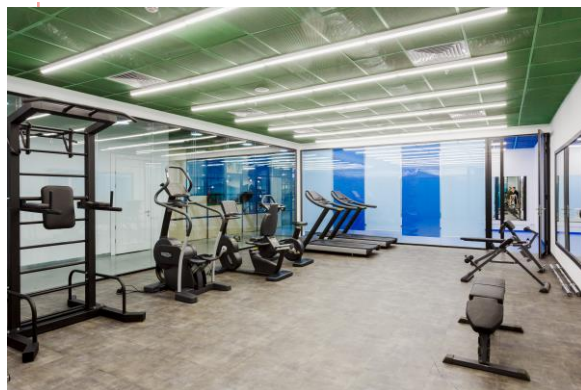


ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА АЛМАТЫ: ВЫВОДЫ

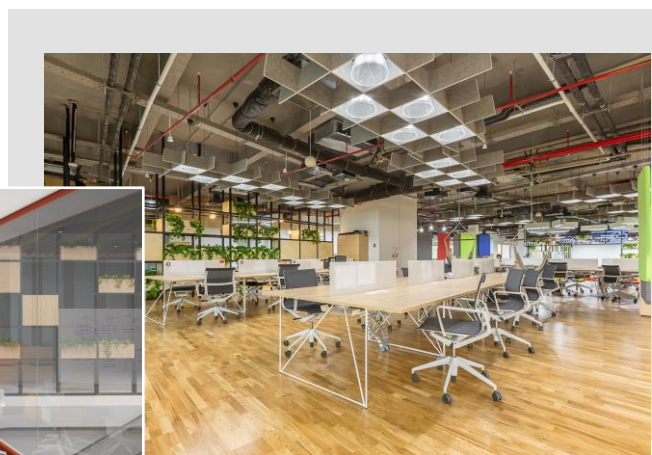
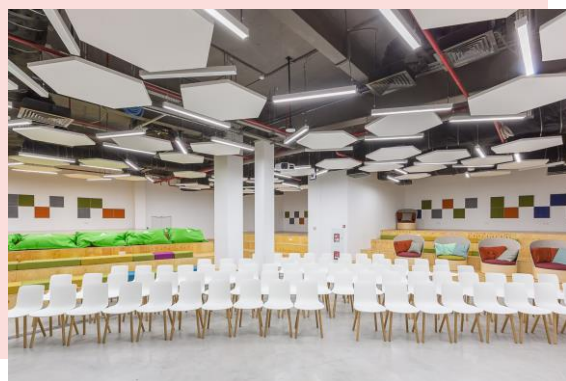
- ✓ На рынке Алматы представлен один международный оператор - Regus, предлагающий свои услуги также в Астане.
- ✓ Все локальных операторы, базирующиеся в Алматы, не сетевые.
- ✓ Значительную часть от общей площади занимают коворкинги, целевой аудиторией которых являются специалисты из сферы IT.
- ✓ Помимо стандартного набора услуг (аренда рабочих мест, административная поддержка, принтер, кофе и т.д.) многие пространства проводят различные мероприятия, направленные на укрепление сообщества.
- ✓ Площадь гибких рабочих пространств составляет от 440 кв. м до 12 000 кв. м.



ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА АЛМАТЫ: КЕЙСЫ



- Площадь – 12 000 кв. м
- Количество рабочих мест – 1 000
- Дополнительные услуги: аренда складского помещения, аренда шкафа в фитнес зале, аренда локера, виртуальный офис, локации для съемок, аренда парковочных мест, капсула для сна
- Для резидентов проводятся различные мероприятия
- Инфраструктура: нотариус, аптека, коллаборационные зоны, библиотека, кафетерии и т.д.



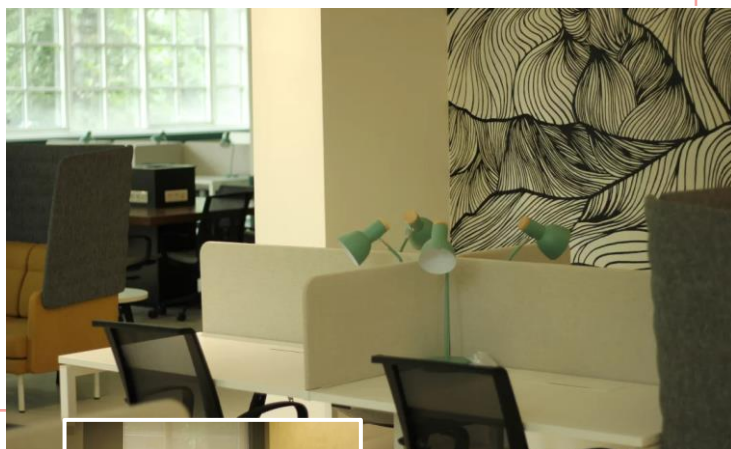
ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА АЛМАТЫ: КЕЙСЫ



co-
working
space



- Площадь – 3 000 кв. м
- Представлены разные типы пространств: смарт-офисы, коворкинг, event-залы, переговорные комнаты
- Дополнительные услуги: аромакомната для медитаций, библиотека, консьерж-сервис
- Для резидентов проводятся различные мероприятия: неделя IT проектов Казахстана, Хэллоуин, йога на террасе и др.



КОНТАКТЫ



Татьяна Дивина

Руководитель Департамента
исследований и аналитики

Tatyana.Divina@cmwp.ru



Полина Афанасьева

Директор
Департамент исследований и аналитики

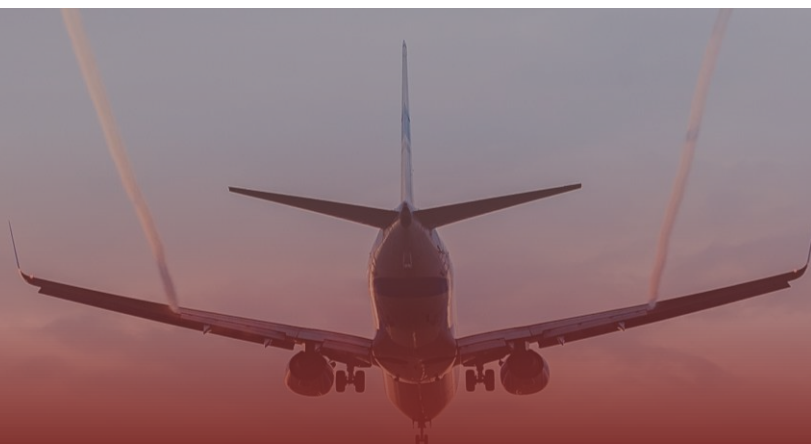
Polina.Afanasieva@cmwp.ru



Лилия Фокина

Младший Аналитик
Департамент исследований и аналитики

Liliia.Fokina@cmwp.ru



ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ
[@cmwp_channel](https://t.me/cmwp_channel)

