

ВЗРЫВНАЯ ГИБКОСТЬ

ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2021 ГОДА ХАРАКТЕРИЗОВАЛОСЬ БУРНЫМ РАЗВИТИЕМ КОВОРКИНГ-ПРОСТРАНСТВ В ПЕТЕРБУРГЕ. ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2021 ГОДА ИХ ПРИРОСТ СОСТАВИЛ 30%. РОМАН РУСАКОВ

Такие данные содержатся в сообщении компании Maris в ассоциации с CBRE. По данным аналитиков компании Maris, в Санкт-Петербурге на конец июня 2021 года функционирует 57 коворкинг-центров в формате офисов и бизнес-инкубаторов. Большая часть коворкинг-пространств располагается в центральных районах города — почти 60% валового объема предложения. Лидерами по-прежнему остаются Центральный (28%), Адмиралтейский (14%), Петроградский (11%) и Московский (9%) районы.

За исключением крупных проектов средняя площадь новых офисных пространств, выходящих на рынок в пределах деловой части города, по-прежнему варьируется в диапазоне 200–700 кв. м. Появляются и менее масштабные коворкинги, как правило, в периферийных районах города.

Аренда рабочего места в офисном коворкинге номинируется в зависимости от срока и типа размещения. По данным экспертов компании Maris в ассоциации с CBRE, по итогам первого полугодия 2021 года запрашиваемые ставки аренды в основной своей массе характеризовались положительной динамикой: наибольший рост тарифов произошел в первом квартале, во втором квартале текущего года наблюдалась незначительная коррекция в сторону увеличения. По сравнению с концом 2020 года цены в городе выросли в среднем на 7%.

По данным Maris, фиксированное место стоит от 6 до 26 тыс. рублей в месяц, средний тариф — 12,6 тыс. рублей. Плавающее место стоит 5,5–20 тыс. рублей в месяц, средний тариф — 10,2 тыс. рублей. Дневной тариф аренды рабочего места варьируется в диапазоне от 500 до 1600 рублей. Во втором квартале 2021 года на рынке наметился рост предложения услуг коворкинг-пространств по абонементной системе: по числу посещений за определенный период времени. Объем прироста качественного предложения на рынке во втором полугодии 2021 года не уступит достижениям первой половины года, а при благоприятном развитии событий превысит его на 30%, считают в Maris.

По данным Knight Frank, в 2021 году в Петербурге к запуску планируется более 17 тыс. кв. м площадей гибких пространств и коворкингов. Таким образом, общая площадь коворкингов превысит отметку в 53 тыс. кв. м (прирост +46% к 2020 году). Кроме того, в Санкт-Петербурге в этом году откроются мини-коворкинги в спальных районах.

АКТИВНАЯ ЭКСПАНСИЯ По данным Knight Frank St. Petersburg, в прошлом году крупнейшей сделкой в городе стала аренда коворкинга Avenue Page компанией «Почта России» на 200 рабочих мест, в

текущем году «Почта России» также арендовала площади под 71 рабочее место в аналогичном коворкинге под собственный IT-хаб, а Российско-германская внешнеторговая палата арендовала 45 мест в «Практике» на Гороховой. Компания «Практик» реализует наиболее активную экспансию, на ее долю приходится около 40% будущего предложения («Практик Охта» — 3,3 тыс. кв. м, «Практик Гороховая» — 3,2 тыс. кв. м).

Также в Петербурге имеются специализированные коворкинги, где можно арендовать рабочее место с необходимым оборудованием и инструментами: «Время шить» (швейное направление), «Класс труда» (столярное направление), Master Play (бьюти-направление), есть даже коворкинги для работающих родителей с детьми, за которыми может приглядывать няня.

В текущий момент наблюдается тенденция активной аренды коворкингами свободных площадей в бизнес-центрах, располагающихся в непосредственной близости от метро (например, Rodelen-Page, Case и другие). Аналитики отмечают увеличение числа заявок со стороны корпоративных клиентов, которые готовы рассматривать 100–300 рабочих мест, и возросший спрос на гибкие оборудованные площади. Более 80% резидентов коворкингов — крупные компании.

В ближайшее время сегмент может вырасти на порядок (например, в Питере все коворкинги займут площадь чуть больше, чем 1%, от рынка качественных БЦ класса А и В).

Михаил Тюнин, заместитель генерального директора Knight Frank St. Petersburg, говорит: «В будущем гибкие пространства могут стать основным форматом на рынке. Как минимум потому что это более удобно: арендатору предлагается пространство, укомплектованное рабочими местами, с полной отделкой и продуманной логистикой. В любой момент можно заехать, выехать, не расходуя средства на ремонт и обслуживание. А еще гибкие пространства сильно оживляют бизнес, делая коммуникации более неформальными».

Владимир Дорофеев, исполнительный директор сети коворкингов «Практик», комментирует: «Сейчас наступило „оттаивание“ офисного рынка после пандемии, в связи с чем мы отмечаем рост спроса на коворкинги, особенно со стороны крупных арендаторов. Например, „Газпром“ арендовал рабочие места в „Практике“ на Гороховой. Компании осознают, что в текущей ситуации лучше занимать полностью укомплектованное гибкое офисное пространство с помесечной оплатой, чем обременять себя обязательствами долгосрочной аренды. В ближайшее время мы запустим новый формат — мини-коворкинги Ofix в жилых комплексах спальных



В БУДУЩЕМ, ПОЛАГАЮТ ЭКСПЕРТЫ, ПРОИЗОЙДЕТ СБЛИЖЕНИЕ ФОРМАТОВ КЛАССИЧЕСКИХ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ И ГИБКИХ ОФИСНЫХ ПРОСТРАНСТВ — И БУДЕТ СЛОЖНО СКАЗАТЬ, ЧТО ЕСТЬ ОФИС, А ЧТО ЕСТЬ КОВОРКИНГ

районов. На Комендантском проспекте, на Типанова появятся качественные офисные пространства, которые можно будет арендовать для своих сотрудников. Причем подразумевается, что оплачивать аренду будут не сотрудники, а работодатели, предлагая работу рядом с домом как дополнительную опцию к соцпакету. Очевидно, что аренда офиса в центре для всех сотрудников будет стоить дороже, чем небольшой офис в центре и арендованные коворкинги со всей необходимой инфраструктурой в спальных районах».

В будущем, считает господин Дорофеев, произойдет сближение форматов классических бизнес-центров и гибких офисных пространств и будет сложно сказать, что есть офис, а что есть коворкинг. «Уже сейчас бизнес-центры, ориентируясь на коворкинги, добавляют на своей территории переговорные комнаты, которые можно арендовать, отдав другие помещения в аренду», — рассказал он.

ОСНОВНЫЕ СХЕМЫ По данным JLL, 93% действующих гибких офисных пространств в Москве и 83% в Санкт-Петербурге работают по классической арендной схеме, когда внешний оператор арендует помещение у собственника. Другие варианты взаимодействия собственника, оператора и арендатора для российской практики рынка встречаются редко.

Как в Европе, так и в России развитие рынка гибких офисных пространств происходит по трем основным моделям. Наиболее распространенной является традиционная арендная схема, когда оператор арендует помещение и привлекает на площади конечных пользователей. Кроме того, практикуется операторская модель, предполагающая подписание договора на управление по аналогии с отелями и го-

стиничными операторами. Наконец, развивается модель, в которой собственник и оператор — это одна группа компаний.

«Основное развитие и изменение на европейском рынке гибких офисов происходят в последних двух моделях, а в России они пока находятся на самом начальном этапе становления. Тем не менее российский рынок гибких офисных пространств развивается в том же направлении, что и европейский, но с отставанием в два года», — комментирует Наталия Киреева, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

В России наиболее распространенной схемой взаимодействия является классическая аренда оператором помещения или здания. Такая модель предполагает два основных варианта сотрудничества оператора и арендатора. Классический вариант — гибкое офисное пространство реализуется не под конкретную компанию и предусматривает наличие нескольких арендаторов. Новый и пока менее распространенный built-to-suit ориентирован на крупных корпоративных клиентов и имеет большой потенциал для дальнейшего развития. При этом он представлен пока только в Москве. В 2021 году на рынок может выйти десять подобных проектов.

НОВЫЙ ФОРМАТ Другой формат взаимодействия, который начал активно развиваться в Москве в текущем году, — это привлечение оператора гибких офисных пространств на управление пространством не только собственником помещения, но и компанией-арендатором бизнес-центра, у которого есть неиспользуемые площади. Сетевой оператор Space 1 взял в управление часть офиса компании ЕУ в бизнес-центре «Аврора», а также офис компании SBI Bank в бизнес-центре «Алкон». → 30