

# ГИБКОСТЬ В УСЛОВИЯХ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ

В 2023 ГОДУ ЭКСПЕРТЫ ПРОГНОЗИРУЮТ, ЧТО РЫНОК КОВОРКИНГОВ ПОПОЛНИТСЯ НА 12 ТЫС. КВ. М НОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. В УСЛОВИЯХ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ И СУЖЕНИЯ ГОРИЗОНТОВ ПЛАНИРОВАНИЯ ГИБКИЕ ОФИСЫ ПРИОБРЕТАЮТ У АРЕНДАТОРОВ ВСЕ БОЛЬШУЮ ПОПУЛЯРНОСТЬ. ДЕНИС КОЖИН

Рынок коворкинг-пространств — один из самых динамично развивающихся сегментов коммерческой недвижимости в последние несколько лет. В настоящее время, по данным Maris, сегмент составляет почти 73 тыс. кв. м, или 1,75% валового объема предложения качественной офисной недвижимости. В 2022 на рынке Санкт-Петербурга было открыто 19 новых коворкинг-пространств офисного типа и произошло одно расширение. В общей сложности на рынок вышло более 2500 рабочих мест (или 15,9 тыс. кв. м). Открылись новые офисные пространства: Fabula, «SOK Достоевский», Ridge, Buffer, &Place, Smart, «IQ Коворкинг», «Ината». Таким образом, валовой объем предложения рабочих мест в гибких офисных пространствах Санкт-Петербурга за год увеличился на 31%.

Локальный рынок гибких офисных пространств находится на стадии высокого насыщения, особенно в центральной части города. В перспективе трех-пяти лет количество новых проектов, выходящих на рынок, будет сокращаться, прогнозируют эксперты. «Сравнивая петербургский рынок с более развитыми странами, мы видим, что емкость сегмента гибких пространств ограничена показателем 3–4% от общего объема классических офисов. Основная конкуренция в Петербурге происходит за счет уникальности местоположения, видовых характеристик, оснащенности и технологичности площадок, а также количества предлагаемых сервисов», — отмечает Регина Волошенко, директор департамента офисной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге.

Алена Волобуева, директор департамента исследований рынка компании Maris, говорит: «В первом полугодии 2023 года темпы прироста предложения несколько замедлились. За шесть месяцев на рынок вышло три новых офисных пространства суммарной вместимостью более 200 рабочих мест (1400 кв. м) и на 305 рабочих мест расширился действующий коворкинг Kazanskaya Page. Таким образом, объем предложения оборудованных рабочих мест в гибких офисных пространствах увеличился на 4,8% по сравнению с итоговым показателем на конец 2022 года».

**ВАКАНСИЯ ВЫСОКА** Как отмечают в NF Group, по предварительным данным, на конец июня 2023 года вакантными оставались 18,5% рабочих мест в гибких офисах Санкт-Петербурга, что на 8,5 п. п. ниже по сравнению с декабрем 2022 года.

нению с декабрем 2022 года. При этом в сетевых объектах доля свободных мест составила 17,8%, в несетевых — 22,6%. Снижению объема свободного предложения способствовали активизация спроса весной, сезонные скидки в начале лета и небольшой объем новых объектов, которые открылись в 2023 году.

В Санкт-Петербурге средневзвешенная ставка аренды фиксированного рабочего места в гибких офисах, которые находятся под управлением сетевых операторов, по итогам первого полугодия 2023 года составила 18,5 тыс. рублей в месяц, что на 4% ниже по сравнению с декабрем 2022 года. Снижение обусловлено предоставлением сезонных скидок в начале лета в связи с сокращением деловой активности. Средневзвешенная ставка аренды нефиксированного рабочего места в сетевых объектах не изменилась и составила 14,3 тыс. рублей в месяц.

Как замечают в NF Group, арендные ставки в гибких офисах существенно зависят от местоположения и набора предлагаемых услуг. Самые высокие средневзвешенные арендные ставки — в Адмиралтейском, Красногвардейском и Центральном районах города. Популярный Петроградский район оказался на седьмом месте, что обусловлено большим объемом предложения объектов разного качества. Минимальные ставки — в удаленных от центра спальных районах города — Кировском и Выборгском.

На разных стадиях реализации находятся 14 проектов на 3500 рабочих мест общей площадью более 20 тыс. кв. м, открытие которых анонсировано в ближайше два года. Среди планируемых открытий также высока доля площадок, которые находятся в апарт-отелях. Например, в течение ближайших двух лет должны начать работу гибкие офисы в таких объектах, как Digital Village Vertical на улице Орджоникидзе, «Про. Молодость» на проспекте Большевиков, Well на набережной Обводного канала и другие.

Вероника Чаканова, партнер, руководитель офисной группы IPG.Estate, при этом отмечает высокую долю сетевых игроков на этом рынке: на такие компании приходится до 65% площадей коворкингов. По ее оценкам, в 2023 году новый прирост коворкингов в Петербурге составит 12,23 тыс. кв. м.

«У бизнеса сохраняется потребность в качественных офисных площадях, при этом, учитывая нестабильность

экономики и геополитики, компании не готовы нести серьезные инвестиции в аренду и строительство собственных площадей. При таких условиях сервисные офисы и коворкинги получают растущий спрос. За последний год изменился и портрет арендатора: сегодня формат гибких рабочих пространств востребован среди российских IT-компаний, банковского сектора, консультантов и девелоперов. Из интересных тенденций отмечу, что при аренде компанией крупного сервисного офиса в Москве практически сразу этот же игрок открывает небольшое подразделение в сервисном офисе в Санкт-Петербурге. Например, такие сделки совершались компаниями «Дом. РФ» и «СитиДрайв», — делится госпожа Чаканова.

**ИНВЕСТОР ВЫБИРАЕТ** Александр Кравцов, управляющий партнер Fizika Development, добавляет: «Рынок коворкингов продолжает расти, сегодня для инвесторов это наиболее выгодное вложение средств, в отличие от тех же самых салонов красоты или детских центров на первых этажах новостроек. Рентабельность коворкингов гораздо выше других коммерческих объектов в составе жилых комплексов и уступает только ритейлу. Окупить вложения в коворкинг в зависимости от его площади и наполнения вполне реально в течение двух лет».

Александр Моторин, коммерческий директор «Сателлит Девелопмент», с такой точкой зрения не согласен: «Популярность коворкингов — это дань моде, стремление „проапгрейдить“ классические офисы. Фактически же это расширение линейки сервисных услуг, предлагаемых объектом. Сейчас каждый новый отель, апартаменты и даже жилой комплекс стремятся предложить максимальный спектр услуг. Коворкинг в таких объектах — всего лишь одна из сервисных функций, дополнительная „фишка“, увеличивающая привлекательность в глазах потенциального арендатора или покупателя. Если же говорить о коворкинге как о самостоятельной бизнес-единице, то пока что классические офисы более доходны для инвестора. Другой вопрос, что за последние два года на рынок вышло много неформатных объектов, требующих реконструкции: неиспользуемые промышленные площадки, устаревшие офисные здания, освободившиеся площади кинотеатров в ТЦ, вот для них формат коворкинга может быть неплохим вариантом перезагрузки».

Как полагает господин Кравцов, для успешного коворкинга важно соблюдение ряда условий: локация и удобная транспортная доступность, «модность» места и наличие сопутствующих опций, в том числе — комфорт пребывания. «Так как большинство пользователей коворкингов — молодые активные и прогрессивные люди от 20 до 40 лет, работающие в качестве самозанятых или индивидуальных предпринимателей, то чем „моднее“ и современнее пространство, тем востребованнее оно будет. В нашем апарт-отеле Vidi на Синопской набережной предусмотрен коворкинг площадью 100 кв. м на 20 рабочих мест. Концепция предполагает создание опенспейс-пространства, большая часть которого будет арендоваться резидентами Vidi», — рассказал эксперт.

Мария Сумарокова, генеральный директор сети коворкингов и франшизы Page, считает, что на рынке можно выделить следующие тенденции для Петербурга: развитие инноваций в организации офисных пространств, более четкая сегментация рынка, усиление концентрации рынка у сетевых игроков за счет продвижения франшиз и шеринг-платформ, интенсивное развитие IT-решений, усиление конкуренции со стороны собственников и УК офисных зданий, снижение инвестиционной активности и выход и развитие на региональные рынки.

«Динамика развития коворкингов и сервисных офисов обусловлена несколькими факторами: это рост гибридной занятости, увеличение доли самозанятого населения и фрилансеров, а также спрос на гибкое рабочее пространство у корпоративных клиентов, которые стремятся минимизировать риски», — указывает госпожа Сумарокова.

По ее словам, сегодня клиенты фокусируются на продуктивности пространства и справедливой цене. «Важно, чтобы рабочее место было не просто функциональным, но и комфортным и максимально гибким, позволяя арендаторам получать только необходимые сервисы по справедливой цене», — говорит она.

Госпожа Сумарокова отмечает, что после объявления СВО компания зафиксировала в коворкингах отток резидентов из офисных блоков на уровне 30%, он сохранился на этом уровне вплоть до введения частичной мобилизации, которая, в свою очередь, повлияла также и на заполнение арендаторами орен-спрасе. «Однако восстановление и выход на вакансию всего в 10% произошли уже к январю 2023 года, в том числе за счет переезда арендаторов из классических БЦ в коворкинги, что говорит о востребованности сегмента особенно сейчас, когда горизонт планирования существенно сократился и особенно важна гибкость в арендных отношениях (сроки и возможность выхода из договора, стоимость контракта)», — сообщает эксперт.

Она отмечает, что по проведенному компанией в июне аналитическому анализу, мировой рынок насчитывает около 25,9 тыс. коворкингов, их услугами пользуется более 8 млн человек. Странами — лидерами данного формата являются США, Индия и Великобритания, ежегодный рост сегмента составляет 7–15%. На долю России в глобальном рынке коворкингов приходится около 3%.

Господин Кравцов добавляет: до 2020 года рынок коворкингов и так рос от года к году, но пандемия, точнее последствия решений бизнеса как реакция на нее, способствовала сегодняшнему буму на коворкинги. «Многие компании пересмотрели свое видение классической офисной работы, некоторые до сих пор позволяют своим сотрудникам работать на удаленке, а предприниматели осознали плюсы встреч и совещаний в онлайн-формате. И в этом случае коворкинг идеален как альтернатива офису», — заключает эксперт. ■



НА КОНЕЦ ИЮНЯ 2023 ГОДА ВАКАНТНЫМИ ОСТАВАЛИСЬ 18,5% РАБОЧИХ МЕСТ В ГИБКИХ ОФИСАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ЧТО НА 8,5 П. П. НИЖЕ ПО СРАВНЕНИЮ С ДЕКАБРЕМ 2022 ГОДА