

**Курс на рентабельность: классический
офис VS коворкинг/сервисный офис –
на какой бизнес стоит делать сегодня
ставку?**

Классический офис VS Коворкинги/Сервисные офисы

- **Коворкинги для начинающих бизнесменов и фрилансеров**
- **Коворкинг - это не престижно**
- **Коворкинг не для серьезной работы**
- **Коворкинг - это дорого в пересчете стоимости аренды на м2**

Коворкинг

разместить 30 человек

- В коворкинге на 1 человека приходится 3-4 метра²
- В аренду не включается коридорный коэффициент, использование общих зон (кухни, WC и т.д.)
- Для размещения 30 человек потребуется 90-120м

Прямая аренда

разместить 30 человек

- При прямой аренде на 1 человека приходится 6-8м^{2*}
- В аренду включается коридорный коэффициент, использование общих зон (кухни, WC и т.д.)
- Для размещения 30 человек потребуется 180-240 м

* Офисному сотруднику, работа которого предполагает использование персонального компьютера с современным монитором, обеспечивается площадь рабочего места не менее 4,5 кв. м. При этом наличие дополнительного оборудования, потребляющего электроэнергию и излучающего электромагнитные волны, требует обязательного предоставления отдельной площади. Речь идет о принтере, втором мониторе и прочей офисной технике.

Офис в коворкинге: все включено

- НДС
- Коммунальные платежи
- Эксплуатационные расходы
- Клининг
- Интернет, телефония, WI-FI
- Сервисы

Прямая аренда: руб. за м2 ++++

- НДС не включен
- Коммунальные платежи оплачиваются отдельно
- Эксплуатационные расходы оплачиваются отдельно
- Клининг оплачивается отдельно
- Интернет, телефония, WI-FI оплачиваются отдельно
- Страховка (обязательна от собственника здания)
- Дополнительные капитальные и операционные расходы

Офис в коворкинге: все включено

0 рублей

Прямая аренда

- Ремонт (~15 000руб/м)
- Мебель (~25 000руб/рабочее место)
- Орг. техника (принтеры, шредеры, wi-fi точки и т.д.)
- Сервисное оборудование (кофемашины, кулеры, бойлеры и т.д.)

Офис в коворкинге: все включено

0 рублей

Прямая аренда

- Эксплуатация
- Коммунальные платежи
- Клининг
- Охрана
- Канцелярские принадлежности (бумага, ручки, карандаши и т.д.)
- Обслуживание оргтехники (картриджи, сервисный ремонт и т.д.)
- Представительские расходы: чай, кофе, вода для сотрудников и гостей и др.

Офис в коворкинге: все включено

- Услуги секретаря/администратора включены в стоимость аренды
- Административно-хозяйственные вопросы решаются централизованно
- Услуги IT-специалиста включены в стоимость аренды

Прямая аренда

- Секретарь работает в штате (~35 000 руб./мес. средняя зарплата по Москве)
- Офис менеджер работает в штате (~35 000 руб./мес. средняя зарплата по Москве)
- IT-специалист/сисадмин работает в штате (~ 60 000 руб./мес. средняя зарплата по Москве)

- Чай, кофе, вода, **пряники и печенки**
- Отличного качества отделка, мебель и оргтехника (при большой проходимости дешевое и некачественное просто нельзя покупать)
- Гарантированные зоны отдыха и деловые гостиные
- Переговорные на разное количество человек
- Конференц-залы с оборудованием
- Кухни
- Многообразии различных сервисов, которые предоставляют коворкинги

Предложения по офисам в коворкингах сегодня, как правило, выше уровнем в сравнении с предложениями прямой аренды.

Факт: что обходится дороже офис в коворкинге или прямая аренда ?

**Аренда офиса на 30 рабочих мест
на примере**

110 м2 в MEETING POINT

550 000 руб. в месяц

**Прямая аренда класс А ЦАО 250 м2
с отделкой не требующей
косметики**

Давайте посчитаем вместе!

**40.000 руб.(средняя ставка аренды
все включено) x 250м2**

= 10000000 в год /833 000 в месяц

Международный коворкинг оператор WeWork оценивает экономию при аренде офиса в коворкинге в 25%, в российских реалиях экономия может достигать 40%, а при стартапах и до 80%.

1. Коэффициент арендуемых площадей **1:2**

В коворкинге вы можете снять площадь в два раза меньше за счет совместного использования общих зон с другими арендаторами

2. **Затраты на аренду офиса в коворкинге** из-за большого количества предлагаемых услуг и отсутствия капитальных затрат **меньше минимум на 25%**

Благодарю за внимание!



Татьяна Шараева