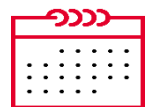


ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА

ЧТО ТАКОЕ ГИБКОЕ РАБОЧЕЕ ПРОСТРАНСТВО?

Гибкое рабочее пространство – широкое понятие, включающее в себя все типы сервисных офисов, оборудованных рабочими местами, которые можно снять в краткосрочную аренду одному человеку или команде.

Размещение в гибком рабочем пространстве является альтернативой классической долгосрочной аренде для крупных корпораций.



Возможность аренды на необходимый срок

от одного часа до нескольких лет, с возможностью продления срока аренды



Возможность выбирать количество рабочих мест

от 1 рабочего места до нескольких мини-офисов или этажей, с опцией последующего расширения или уменьшения занимаемого пространства



Наличие разных форматов

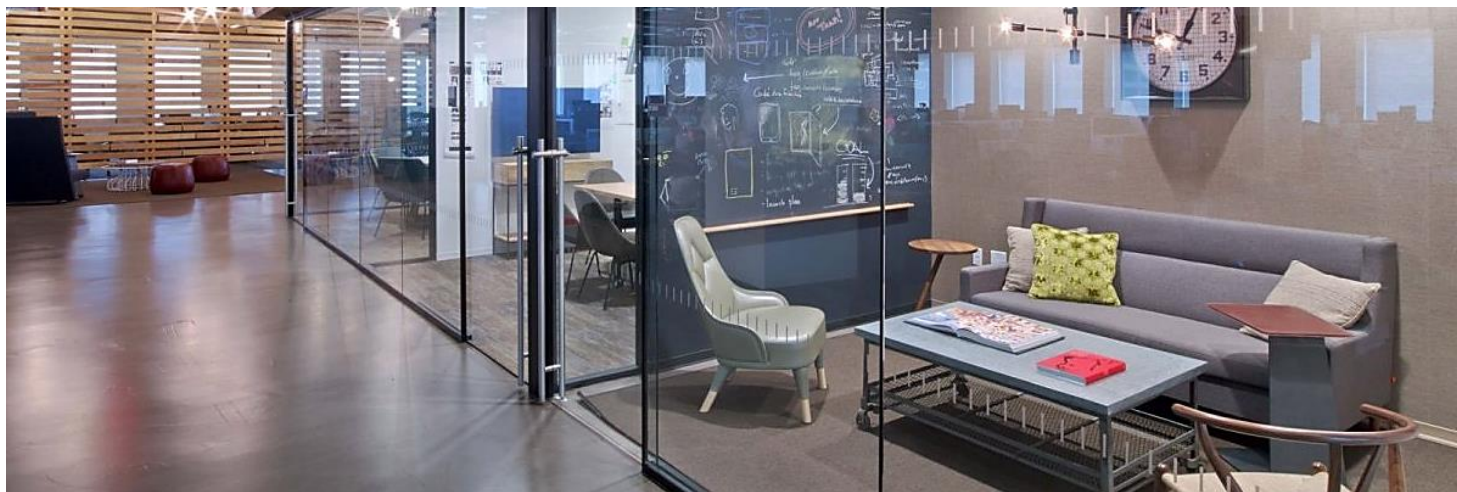
для индивидуальных работников – незакрепленное/закрепленное рабочее место, для небольших команд – мини-офис, для крупных компаний – рабочие места на необходимой площади

ТИПЫ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ



КОВОРКИНГ

Аренда рабочего места по фиксированной стоимости как на короткий, так и на длительный срок по фиксированной стоимости.



СЕРВИСНЫЕ ОФИСЫ

Пространства, поделенные на кабинеты. Большой уровень приватности и конфиденциальности + предоставление набора услуг

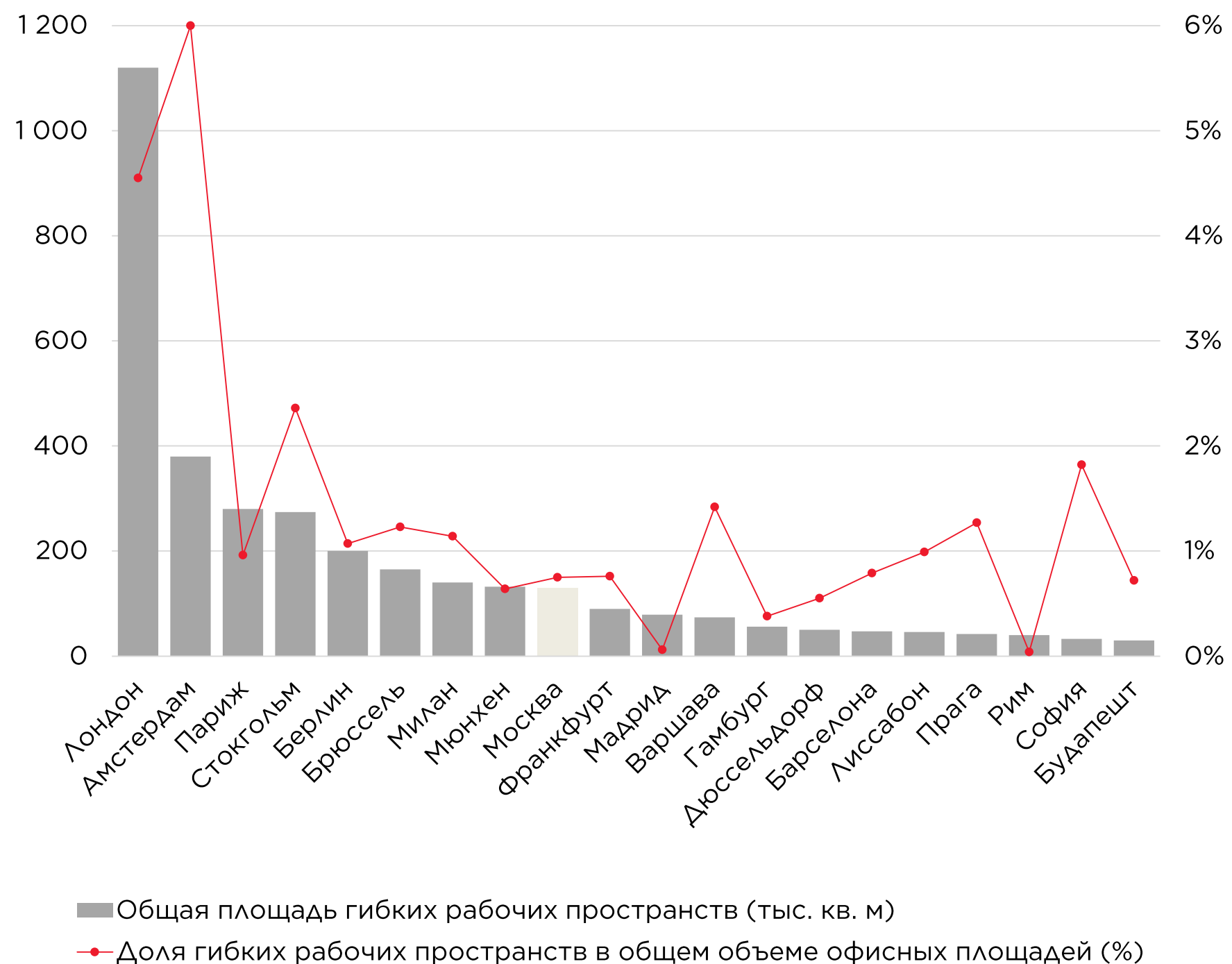


ГИБРИДНОЕ ПРОСТРАНСТВО

70-80% небольших офисов + коворкинг-зоны для создания атмосферы и стимулирования спроса со стороны начинающих команд

ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА В ЕВРОПЕ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ ПО КЛЮЧЕВЫМ ГОРОДАМ ЕВРОПЫ



- Москва находится на сравнимом с мировым и европейским уровнем 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.

РЫНОК ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ

170 ТЫС. КВ. М

Объем рынка гибких рабочих пространств, 2019

1%

Доля коворкингов от общего предложения офисных площадей

40%

Среднегодовой рост рынка гибких рабочих пространств

70%

Доля сетевых операторов

СТАРТАПЫ

Небольшие команды от 5 до 10 человек. IT и консалтинг

ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА

Международных и российских региональных компаний

ФРИЛАНСЕРЫ

И удаленные работники

КРУПНЫЕ КОРПОРАЦИИ

Для решения краткосрочных задач / альтернатива классической аренде



ОСНОВНЫЕ ПРИЧИНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ КОРПОРАЦИЙ В ГИБКОМ РАБОЧЕМ ПРОСТРАНСТВЕ:

- Альтернатива классической аренде
- Размещение проектных команд
- Временное решение на время переезда
- Размещение представительств международных компаний

Уже разместили офис в гибких рабочих пространствах Москвы:



OZON

Яндекс

Gartner®



ПРЕИМУЩЕСТВА РАЗМЕЩЕНИЯ

- Нет необходимости инвестировать в ремонт, закупку мебели и оборудования;
- Возможность аренды на короткий срок
- Аренда дополнительных рабочих мест при расширении команды
- Отсутствие штрафов при сокращении количества рабочих мест
- Нет необходимости содержать дополнительные площади для временных сотрудников и проектных команд
- Присутствие большого количества людей из разных сфер -> новые бизнес-контакты
- Комфортная рабочая атмосфера
- Возможность принимать участие в мероприятиях, проводимых в гибких рабочих пространствах



КАРТА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ

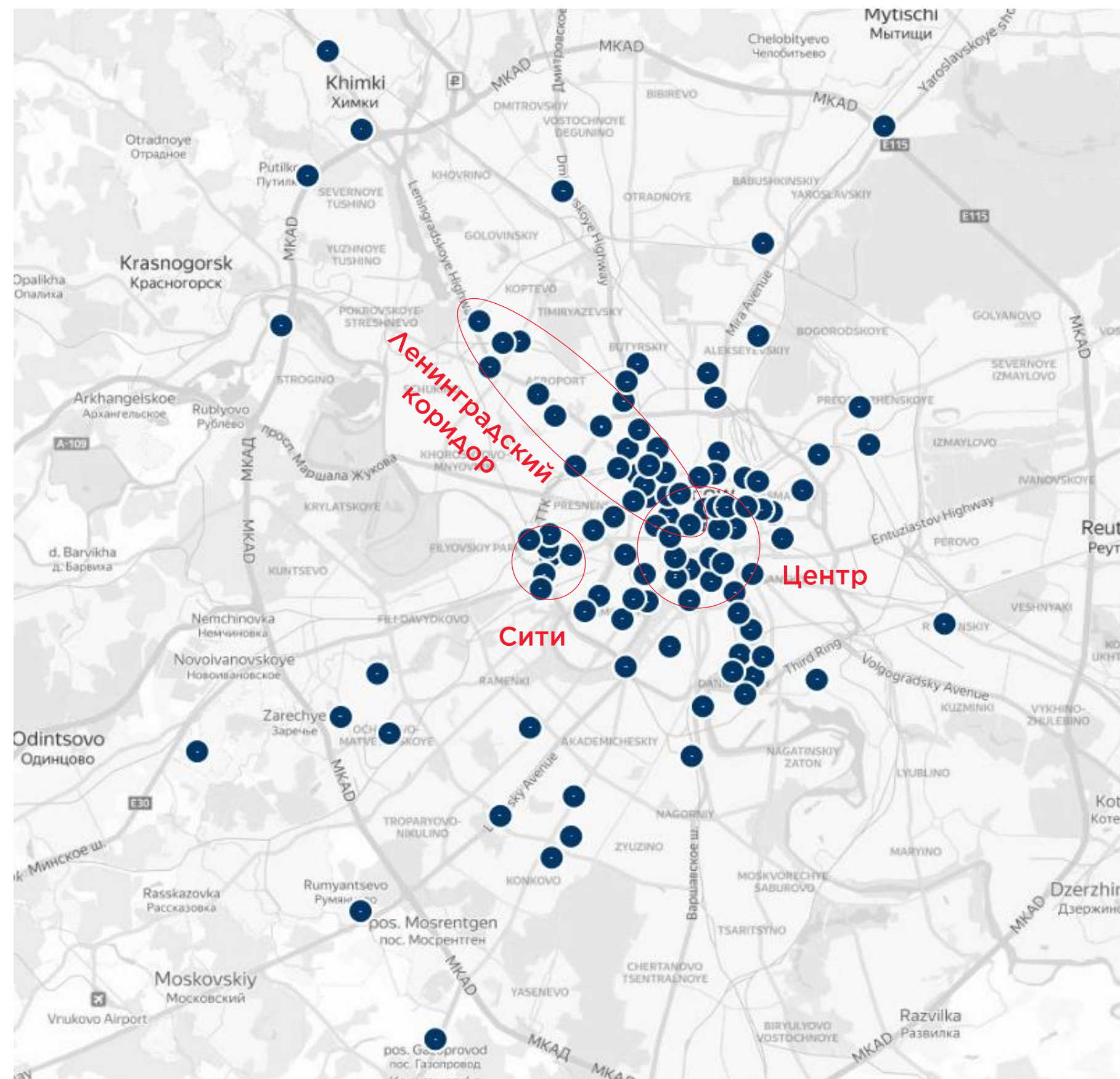
В Москве функционируют **111** форматных гибких рабочих пространств, 62 из которых являются сетевыми. В 2019 году сетевые операторы планируют открытие еще 4 форматных гибких рабочих пространств.

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 **70%**.

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.



ОСНОВНЫЕ ИГРОКИ РЫНКА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

Regus¹¹
27 тыс. кв. м


wework⁵
26 тыс. кв. м

SOK⁵
25 тыс. кв. м

Ключ⁹
17 тыс. кв. м

DEWORKASY⁵
13 тыс. кв. м

Space⁴
12 тыс. кв. м

 **РАБОЧАЯ СТАНЦИЯ**⁴
7 тыс. кв. м

CEO ROOMS³
C O W O R K I N G
5 тыс. кв. м

CEO²
S P A C E S
19 тыс. кв. м

workki⁴
14 тыс. кв. м

MEETING POINT³
9 тыс. кв. м

#businessclub³
6 тыс. кв. м

S R E D A¹
5 тыс. кв. м

- количество локаций с учетом ближайших открытий

УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

В гибридных пространствах у пользователя есть несколько опций аренды рабочего места. Ниже представлены средние ставки аренды в гибридных пространствах:

Тип рабочего места	Стандартный минимальный срок аренды	Средняя ставка аренды рабочего места в месяц
Нефиксированное рабочее место	час	17 200 ₺
Фиксированное рабочее место	месяц	27 700 ₺
Мини-офис	11 месяцев	31 100 ₺

- В стоимость аренды включены **операционные расходы** и **НДС**. Ставки даны для сетевых гибридных пространств.
- Есть гибкие рабочие пространства предлагающие абонементы на несколько посещений в неделю/месяц.
- В некоторых сетях есть возможность работы во всех локациях одной сети коворкингов.

УСЛУГИ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ В ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВАХ

ВКЛЮЧЕНЫ В СТОИМОСТЬ:

- Коммунальные услуги
- Операционные расходы
- Обеспечение необходимым оборудованием (стол, стул, ящик для хранения вещей, настольная лампа и т.д.)
- Пользование общими зонами, кухней, где предоставляют бесплатные напитки (чай, кофе, вода)
- Уборка
- Интернет, Wi-Fi
- Переговорные комнаты (фиксированное количество часов)
- Будки для телефонных и скайп-переговоров
- Услуги ресепшена (встреча гостей, чай-кофе для гостей)
- Телефония
- Офисная техника (принтер/сканер, бумага)
- Посещение мероприятий, проводимых в пространстве
- Доступ 24/7

НЕ ВКЛЮЧЕНЫ В СТОИМОСТЬ:

- Дополнительные часы в переговорных комнатах
- Дополнительная бумага для печати
- Аренда конференц-залов и площадок для проведения мероприятий
- Парковка
- Юридический адрес
- Капсульный отель (при наличии)

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 2022 году общая площадь гибких рабочих пространств увеличится почти 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.