

Обзор рынка коворкингов
Санкт-Петербурга
4 кв. 2018 г.

4 квартал 2018

MAIBecar

Свод основных показателей рынка	
Общий объем предложения по итогам 4Q 2018 г., кол-во объектов / общая площадь, в т. ч.:	44 шт. / 17 500 кв. м
<i>По классическим коворкингам</i>	<i>25 шт. / 14 100 кв. м.</i>
<i>По специализированным коворкингам</i>	<i>19 шт. / 3 400 кв. м</i>
Открыто в 4Q 2018 г.	2 шт. / 470 кв.м.
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2018 г. по общей площади	+9% ↑
Количество рабочих мест по итогам 4Q 2018 г., в т. ч.:	2 320 шт.
<i>По классическим коворкингам</i>	<i>1 950 шт.</i>
<i>По специализированным коворкингам</i>	<i>370 шт.</i>
Арендные ставки по классическим коворкингам, месяц нефикс. место / месяц фикс. место	8 200 руб. / 10 750 руб.
Динамика изменения арендных ставок по классическим коворкингам	+6% ↑ / +1% ↑
Арендные ставки по специализированным коворкингам, месяц нефикс. место / месяц фикс. место	8 150 руб. / 10 250 руб.
Динамика изменения арендных ставок по специализированным коворкингам	+6% ↑ / +5% ↑
Средняя арендная ставка по мини-офисам (на 2-4 чел.), руб./мес.	34 800 руб.
Динамика средней арендной ставки по мини-офисам	+16% ↑
Средняя арендная ставка по сопутствующим услугам, руб. / час Переговорная комната / лекторий / конференц-зал	760 руб. / 1 400 руб. / 3 500 руб.
Динамика средней арендной ставки по сопутствующим услугам	+1% ↑ / -3% ↓ / +3% ↑
Средний уровень заполняемости коворкингов	76%
Динамика среднего уровня заполняемости коворкингов	-4 п.п. ↓

Общая ситуация на рынке

В Санкт-Петербурге в 4 кв. 2018 года открылось два новых коворкинга: один классический и один – специализированный.

Средний уровень заполняемости классических и специализированных объектов снизился на 4 п.п. по сравнению с 3 кв. 2018 года – до 76%.

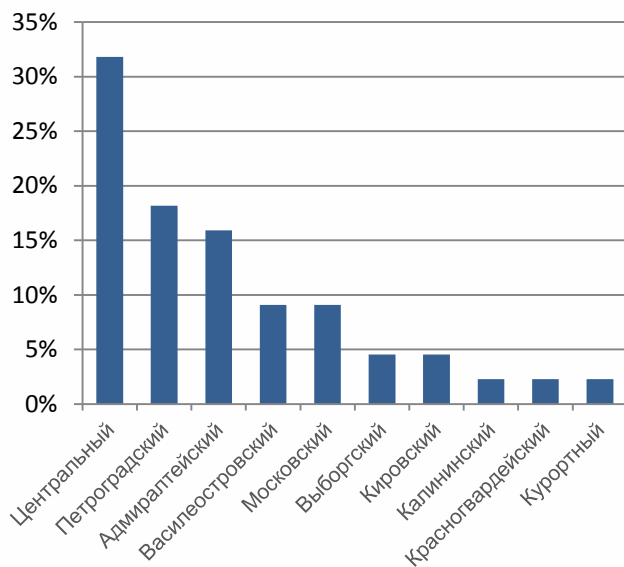
Доля сетевых объектов – 27%.

Средняя ставка аренды нефиксированного места в классическом и специализированном коворкинге увеличилась на 6%. Стоимость фиксированного места в классическом коворкинге почти не изменилась (+1%), в специализированном выросла на 5%.

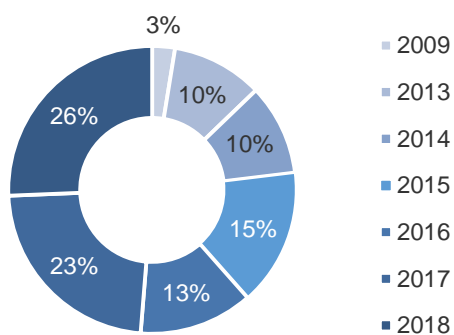
В 2019 году планируется расширение сети «Практик». О конкретных планах об открытии других коворкингов не заявлено. Возможно открытие 4-7 новых коворкингов.

Предложение

Распределение числа коворкингов по районам



Распределение действующих коворкингов по годам открытия



Более 50% классических коворкингов занимают площадь свыше 300 кв.м. При этом площадь от 1000 кв.м. занимают почти 25% классических коворкингов. Около 90% специализированных коворкингов расположены на площади до 300 кв.м., при этом более 50% занимают площадь до 100 кв.м. включительно.

На 1 рабочее место в классическом коворкинге приходится около 8 кв.м. общей площади объекта (с учетом МОП), в том числе 4-5 кв.м. зоны open space или мини-офисов.

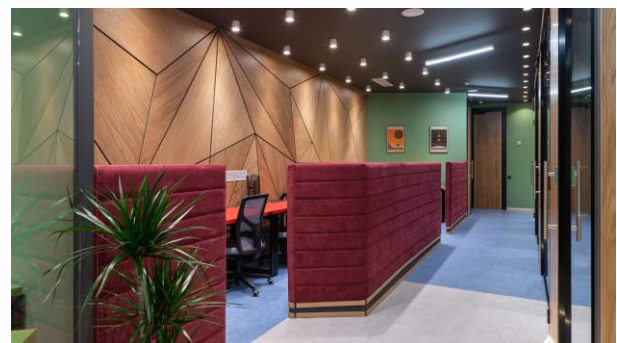
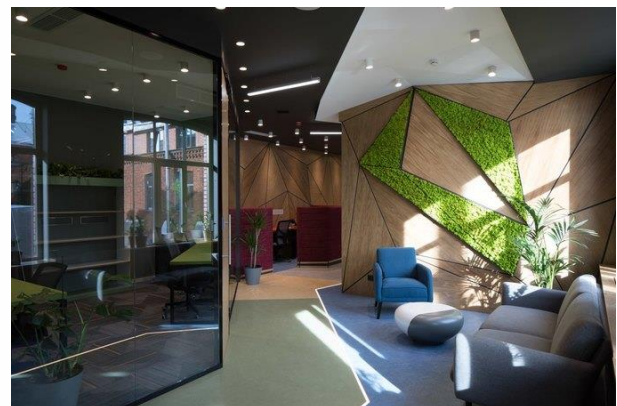
На 1 рабочее место в специализированном коворкинге приходится около 10 кв.м. общей площади объекта (с учетом МОП), в том числе около 6 кв.м. зоны open space.

В 4 кв. 2018 г. открылись два новых коворкинга: классический коворкинг сети «Практик» в «Бертгольд Центре» в Адмиралтейском районе и столярная мастерская «Столярка для всех» в Василеостровском районе (проект пространства «Простые вещи»).

Половина всех коворкинг-центров расположена в Центральном и Петроградском районах. Почти половина коворкингов размещаются в торгово-офисных зданиях, на долю бизнес-центров приходится более 20%.

Около 60% коворкингов, функционирующих в данный момент, были открыты в 2016-2018 гг.

При наличии в составе объекта зоны open space и мини-офисов, рабочие места распределяются в соотношении 57% и 43% соответственно.



Коворкинг Практик в Бертгольд Центре

IV квартал 2018 года

Спрос

На базе классических коворкингов доступно 1 950 рабочих мест (суммарно в open space и мини-офисах), в специализированных коворкингах – 370 мест.

Уровень заполняемости коворкингов Санкт-Петербурга в 4 кв. 2018 года снизился на 4 п.п. по сравнению с уровнем предыдущего квартала и составляет около 76%.

Коммерческие условия

В классических коворкингах отмечено повышение средней арендной ставки в месяц за нефиксированное рабочее место (+6%), стоимость фиксированного места почти не изменилась. Стоимость аренды рабочего места в месяц в специализированном коворкинге увеличилась на 5-6%.

Стоимость аренды мини-офиса (на 2-4 чел.) в среднем по городу составляет около 34 800 тыс. руб. / мес. (+16% к предыдущему кварталу).

Час аренды переговорной комнаты стоит в среднем около 760 руб., лектория – 1 400 руб./час, конференц-зала – 3 500 руб./час.

Арендные ставки в 4 кв. 2018 г.

Категория объекта	Руб./ день	Руб./ мес. (нефикс.)	Руб./ мес. (фикс.)
Классический	700	8 200	10 750
Специализированный	1 500	8 150	10 250



Коворкинг Work Project в Гонконге



Коворкинг Techspace, Берлин, Германия

Выводы и прогноз развития

С начала года прекратили свою деятельность более пяти коворкингов. Основная причина – смена формата. Открылись два новых коворкинга – один классический и один специализированный.

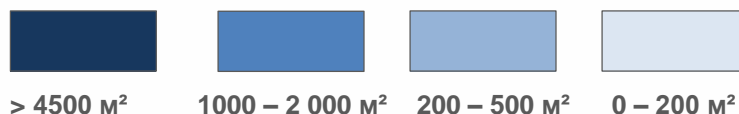
В 2019 году планируется расширение сетей «Практик» и «Офис-М».

О своих планах по открытию коворкинга также заявил проект «Порт Севкабель».

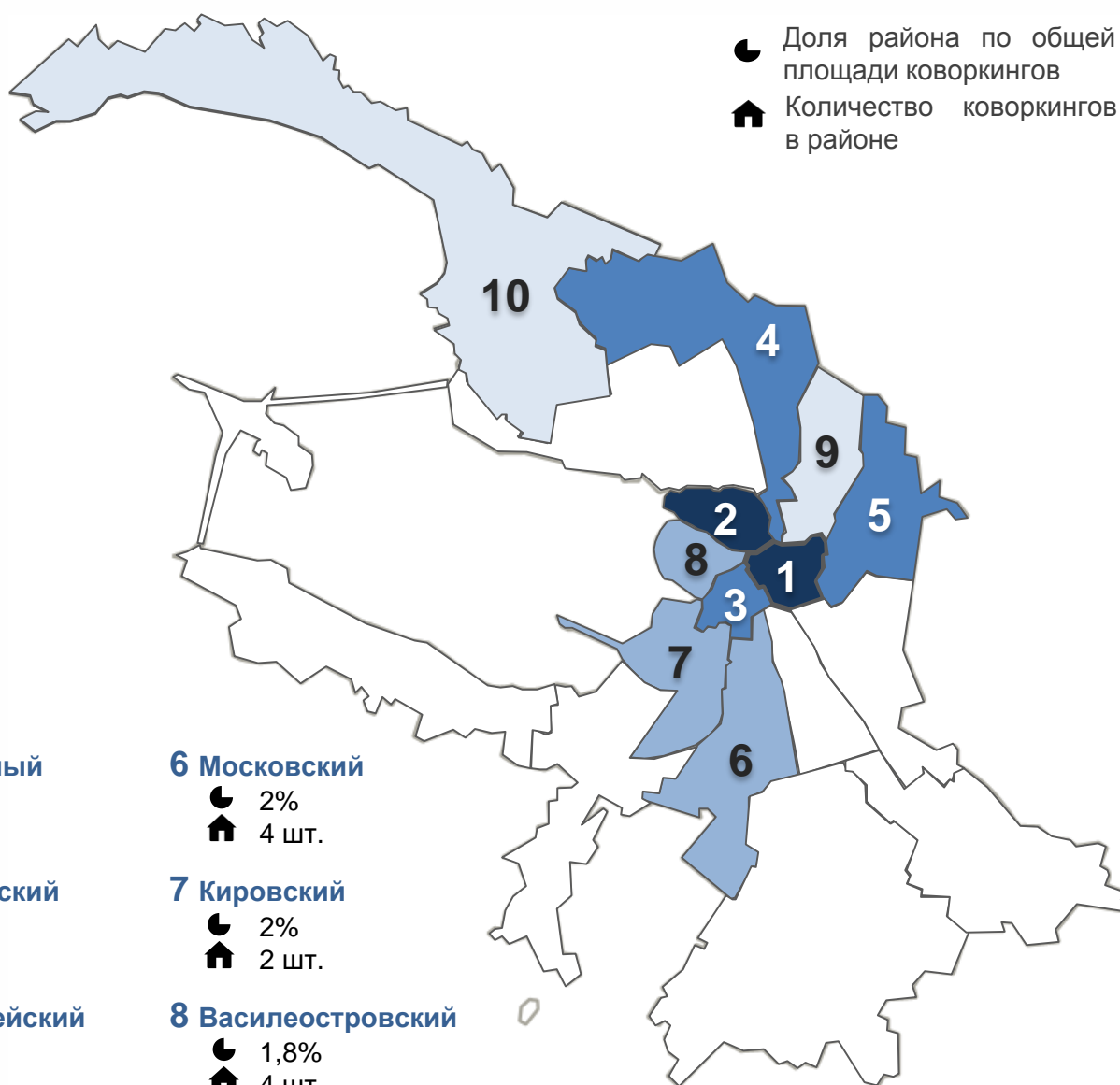
Существенного изменения ставок аренды по объектам обеих категорий не ожидается. Прогнозируется сохранение уровня вакансии на текущем уровне.

Ожидается продолжение тенденции сокращения площади open space и перепрофилирование её в мини-офисы.

Рейтинг районов Санкт-Петербурга по суммарной общей площади коворкингов



☾ Доля района по общей площади коворкингов
🏠 Количество коворкингов в районе



1 Центральный

☾ 44%
🏠 14 шт.

2 Петроградский

☾ 26%
🏠 8 шт.

3 Адмиралтейский

☾ 11%
🏠 7 шт.

4 Выборгский

☾ 6%
🏠 2 шт.

5 Красногвардейский

☾ 6%
🏠 1 шт.

6 Московский

☾ 2%
🏠 4 шт.

7 Кировский

☾ 2%
🏠 2 шт.

8 Василеостровский

☾ 1,8%
🏠 4 шт.

9 Калининский

☾ 0,7%
🏠 1 шт.

10 Курортный

☾ 0,5%
🏠 1 шт.

Особенности работы коворкингов Санкт-Петербурга

Около 60% коворкингов Петербурга работает ежедневно. При этом круглосуточно (24/7) работает менее 30% объектов. Только один специализированный коворкинг работает в режиме 24/7.

Все классические коворкинги предлагают доступ к офисному оборудованию, сети Интернет и услуги уборки. Большинство из них (70-95%) оборудованы кухнями с напитками / снеками, локерами, переговорными, лекторием / конференц-залом, зонами отдыха, предлагают возможность регистрации юридического лица, проводят мероприятия.

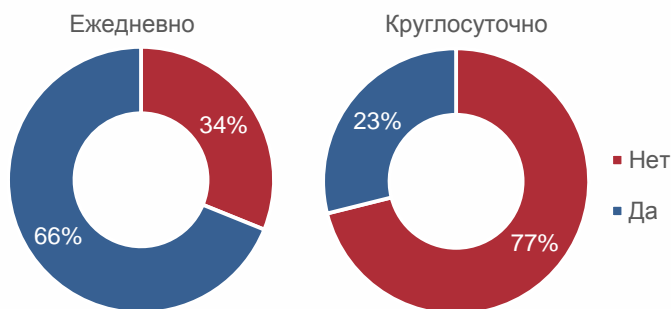
Более половины классических коворкингов оснащены мини-офисами, предлагают услуги курьера, юридического и секретарского сопровождения. Примерно 30-40% коворкингов располагают игровой зоной, небольшой библиотекой, кафе, душевыми, предлагают услуги бухгалтерского сопровождения.

Парковка в основном стихийная (около 60%), организованная парковка обычно доступна для объектов, расположенных в составе БЦ и ТЦ.

Для специализированных коворкингов наиболее характерно наличие специального оборудования и предоставление личного шкафа для хранения вещей, а также регулярное проведение мероприятий.

Около 50-70% специализированных коворкингов располагают зоной отдыха, небольшой библиотекой со специальной литературой, а также лекторием, оборудованы кухней с напитками / снеками.

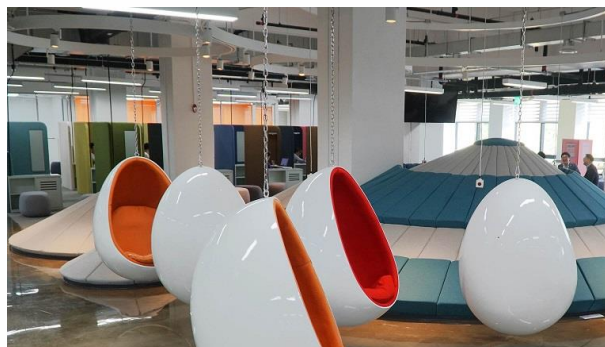
Распределение действующих коворкингов по режиму работы



Различия в составе сопутствующих услуг классических коворкингов



Коворкинг Latin Plaza Hub, Ванкувер, Канада



Коворкинг в Seoul Startup Hub, Сеул, Корея

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор
Департамента управления
активами

o.sharygina@naibecar.com

Ксения Постникова

Директор по аналитике
Департамента управления
активами

k.postnikova@naibecar.com

Оксана Дубицкая

Руководитель ключевых
проектов

o.dubitskaya@naibecar.com

Компания:

NAI Bescar – российское подразделение мировой сети NAI Global, одного из лидеров мирового рынка коммерческой недвижимости. Партнерская сеть NAI, основанная в 1978 году, имеет 350 офисов в 55 странах мира.

NAI Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

NAIGlobal

NAIBescar



Услуги:

- Управление недвижимостью
- Эксплуатация объектов
- Инвестиции
- Инфраструктурные проекты
- Зарубежные инвестиции
- Консалтинг
- Исследования рынка
- Оценка
- Управление проектами
- Аренда
- Покупка и продажа
- Продвижение объектов

Контакты:

Санкт-Петербург

194044,

Б. Сампсониевский пр., 61, БЦ «Бекар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

Москва

115054,

Дубининская ул., д. 53, стр. 5 БЦ «Квартал Сити»

Тел.: 8 (495) 532-04-32

www.naibecar.com