КОВОРКИНГИ ПРОЯВЛЯЮТ ГИБКОСТЬ

ПО СОСТОЯНИЮ НА КОНЕЦ СЕНТЯБРЯ 2024 ГОДА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ФУНКЦИОНИРУЕТ 93 КОВОРКИНГ-ЦЕНТРА, БОЛЬШАЯ ЧАСТЬ ИЗ КОТОРЫХ РАСПОЛАГАЕТСЯ В ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНАХ ГОРОДА, ПРИВОДЯТ ДАННЫЕ АНАЛИТИКИ КОМПАНИИ MARIS. ПРИ ЭТОМ ЗА ДЕВЯТЬ МЕСЯЦЕВ ТЕКУЩЕГО ГОДА РЫНОК ПОПОЛНИЛИ 12 НОВЫХ ОФИСНЫХ ПРОСТРАНСТВ И ПРОИЗОШЛО РАСШИРЕНИЕ ОДНОГО ДЕЙСТВУЮЩЕГО ПРОЕКТА. ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, В УСЛОВИЯХ СТАБИЛЬНОГО СПРОСА ТЕМПЫ РАЗВИТИЯ КОВОРКИНГОВ СНИЖАТЬСЯ НЕ БУДУТ. МИЛЕНА НЕЧАЕВА



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

СТАВКИ В ГИБКИХ ОФИСНЫХ ПРОСТРАНСТВАХ СУЩЕСТВЕННО ЗАВИСЯТ ОТ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ УСЛУГ, А ТАКЖЕ ОТ ВИДОВЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА

В течение трех кварталов текущего года рынок Петербурга пополнился 2490 рабочими местами (13,1 тыс. кв. м), отмечают в Maris. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года валовый прирост предложения рабочих мест в гибких офисных пространствах Северной столицы был ниже в 3,3 раза.

По словам Регины Волошенко, директора департамента офисной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, на Центральный район — историческую часть города — приходится 34% действующих коворкингов (38% всех планируемых к открытию в ближайшие два года). «На втором месте по объему действующего предложения находится Петроградский район (18%). Замыкают тройку лидеров Адмиралтейский, Красногвардейский и Василеостровский районы, на которые приходится по 8% всех действующих площадей гибких офисов»,— говорит эксперт.

В Maris подсчитали, что до конца 2024 года планируются к открытию пять новых гибких офисных пространств суммарной вместимостью 740 рабочих мест (4,9 тыс. кв. м). Таким образом, прирост предложения рабочих мест в годовом выражении в 2024 году составит 30,5% при условии сохранения относительно стабильной экономической ситуации, указывают аналитики.

«Резидентами таких площадок часто становятся как стартапы, только начинающие формировать свое понимание по численности коллектива, так и большие региональные компании, выходящие на новый для себя рынок. А также крупные компании, которым необходимо найти быстрое временное (до года) решение для размещения людей»,— говорит Виктория Горячева, заместитель руководителя департамента офисной недвижимости Nikoliers. По ее словам, коворкинги позволяют регулировать размещение персонала и быстро адаптировать пространство под растущий (или уменьшающийся) коллектив, что сложно сделать в классических офисах.

При этом у классических офисных пространств и у гибких форматов есть своя аудитория. «Формат гибких офисов не подходит для штаб-квартир, которым важно создать ДНК компании. Многие не готовы переезжать в коворкинги из-за соображений корпоративной безопасности, кому-то не нужен обширный набор сервисов, а для кого-то финансовая составляющая такого комплексного подхода кажется завышенной»,— заключает госпожа Горячева.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ФУНКЦИОНИРУЕТ 93 КОВОРКИНГ-ЦЕНТРА

УМЕРЕННОЕ ПОВЫШЕНИЕ СТАВОК

Госпожа Волошенко замечает, что ставки в гибких офисных пространствах существенно зависят от местоположения, предлагаемых услуг, а также от видовых характеристик объекта. В Maris акцентируют, что запрашиваемые ставки аренды за три квартала в сравнении год к году показывает умеренный рост. Максимальное увеличение наблюдается в нишах часового и дневного тарифов.

В сравнении со вторым кварталом 2024 года в третьем квартале 2024 года запрашиваемые ставки аренды на фиксированные рабочие места, почасовой, недельный и десятидневный тарифы также демонстрировали умеренный рост, а ставки аренды на нефиксированные рабочие — незначительное снижение.

В NF Group уточняют, что самый высокий уровень ставок аренды в коворкингах Северной столицы фиксируется в Адмиралтейском, Красногвардейском и Центральном районах города (25–31 тыс. рублей в месяц). Минимальные цены зафиксированы в удаленных от центра спальных районах города — Выборгском и Кировском (10–13 тыс. рублей в месяц). В Maris приводят следующие цифры: по итогам третьего квартала стоимость аренды фиксированного рабочего места варьировалась от 5 до 34 тыс. рублей в месяц, средний тариф — 15,5 тыс. Плавающее рабочее место стоило от 5 до 25 тыс. рублей в месяц, средний тариф — 10,8 тыс. Дневной тариф аренды рабочего места на конец третьего квартала находился в диапазоне от 500 до 1900 рублей в день.

Впрочем, Алексей Мацкевич, руководитель федеральной сети коворкингов GrowUp, замечает, что заявленная и фактическая ставки зачастую могут отличаться в зависимости от конечных договоренностей, при этом у моноарендатора ставка, как правило, ниже.

РЕАКЦИЯ НА ИЗМЕНЕНИЯ

В Maris заявляют, что темпы развития сегмента коворкингов не снижаются, при этом существует потенциал роста в условиях сохраняющегося стабильного спроса на готовые офисные решения. Аналитики компании говорят о постепенном вымывании с рынка качественных оборудованных офисов в классических бизнес-центрах. В подобной ситуации все большую актуальность приобретают сервисные пространства, позволяющие компаниям быстро и с наименьшими потерями реагировать на динамично изменяющиеся экономические условия.

Эту тенденцию также подтверждают и в Nikoliers. «В целом на фоне острого дефицита на офисном рынке Санкт-Петербурга в классе А и активного вымывания наиболее качественных предложений в классе В арендаторы готовы рассматривать нестандартные решения. Прежде не проявляющие заинтересованности в гибких офисах компании готовы исследовать альтернативные варианты размещения в сервисных офисах в условиях повышающейся конкуренции за офисные лоты в классическом офисном сегменте»,— констатирует госпожа Горячева. ■