



Обзор рынка коворкингов  
Москвы  
1 кв. 2018 г.

1 квартал 2018

NAIBecar

Свод основных показателей рынка	
Общий объем предложения по итогам 1Q 2018 г., кол-во объектов / общая площадь, в т. ч.:	135 шт. / 73 800 кв. м
<i>По классическим коворкингам</i>	<i>98 шт. / 64 250 кв. м.</i>
<i>По специализированным коворкингам</i>	<i>37 шт. / 9 550 кв. м</i>
Открыто объектов в 1Q 2018 г.	8 шт. / 10 300 кв. м.
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2017 г. по общей площади	+70% ↑
Количество рабочих мест по итогам 1Q 2018 г., в т. ч.:	10 770 шт.
<i>По классическим коворкингам</i>	<i>9 530 шт.</i>
<i>По специализированным коворкингам</i>	<i>1 240 шт.</i>
Арендные ставки по классическим коворкингам, месяц нефикс. место / месяц фикс. место	10 850 руб. / 15 750 руб.
Динамика изменения арендных ставок по классическим коворкингам	-5% ↓ / -3% ↓
Арендные ставки по специализированным коворкингам, месяц нефикс. место / месяц фикс. место	11 000 руб. / 17 150 руб.
Динамика изменения арендных ставок по специализированным коворкингам	+8% ↑ / -5% ↓
Средняя арендная ставка по мини-офисам (на 2-4 чел.), руб./мес.	59 600 руб.
Динамика средней арендной ставки по мини-офисам	+4% ↑
Средняя арендная ставка по сопутствующим услугам, руб. / час Переговорная комната / лекторий / конференц-зал	1 050 руб. / 3 000 руб. / 7 600 руб.
Динамика средней арендной ставки по сопутствующим услугам	-5% ↓ / 0% → / +8% ↑
Средний уровень заполняемости коворкингов	76%
Динамика среднего уровня заполняемости коворкингов	+1% ↑

## Общая ситуация на рынке

В Москве и Ближнем Подмосковье в 1 кв. 2018 года были открыты 8 новых коворкинг-центров.

Средний уровень заполняемости классических и специализированных объектов за квартал увеличился на 1 п.п. и сейчас составляет 76%.

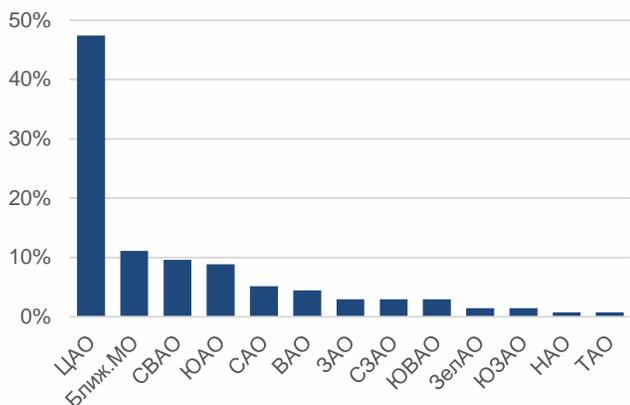
Доля сетевых объектов – около 50 %.

Отмечается небольшое снижение ставок по группе классических объектов, а также рост месячной ставки аренды за нефиксированное место в специализированных коворкингах.

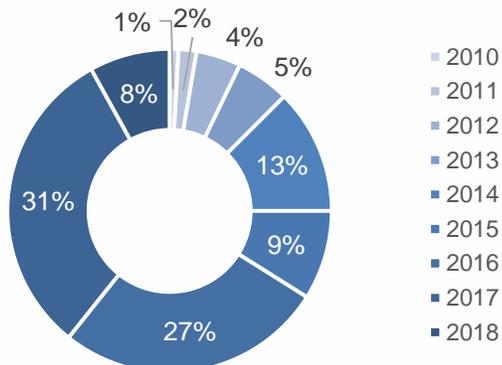
На данный момент заявлено открытие трех новых коворкингов во 2 кв. 2018 г.

Предложение

Распределение коворкингов по округам



Распределение действующих коворкингов по годам открытия



Среди специализированных коворкингов наиболее распространены мастерские различных направлений (41%), объекты в сфере IT и инноваций (19%) и швейные коворкинги (16%). Встречаются объекты в сфере искусства, архитектуры, дизайна, образования.

При наличии в составе объекта зоны open space и мини-офисов, рабочие места распределяются в соотношении 52% и 48% соответственно.

На 1 рабочее место в классическом коворкинге приходится около 7 кв. м. общей площади объекта (с учетом МОП). При этом на 1 рабочее место приходится 4 кв. м зоны open space / мини-офисов.

На 1 рабочее место в специализированном коворкинге приходится около 7-8 кв. м. общей площади объекта (с учетом МОП). При этом на 1 рабочее место приходится около 5 кв. м зоны open space.

В 1 кв. 2018 г. открылись 8 классических коворкингов: 4 крупных суммарно на 9,5 тыс. кв. м (Corporate Innovations Hub (Deworkacy), Regus БЦ «Авион», «SOK Земляной вал», «Таблица»), а также 3 объекта сети «Старт» в Балашихе, Пушкино и Ногинске и небольшой коворкинг LittleBig (суммарно около 800 кв. м).

Наибольшее количество коворкингов расположено в Центральном административном округе (47%). На ближнее Подмосковье приходится около 11% объектов. Большинство коворкингов находится в бизнес-центрах (39%), торгово-офисных зданиях (31%). На долю промышленных зданий приходится около 17%. Отдельные объекты встречаются в составе ТЦ, жилых домов, МФК.

Примерно 66% коворкингов, функционирующих в данный момент, были открыты в 2016-2018 гг.

Около 30% классических коворкингов занимают площадь 300-600 кв. м. Для специализированных характерна площадь до 100 кв. м (около 60%).



Коворкинг Corporate Innovations Hub



Коворкинг «SOK Земляной вал»

## I квартал 2018 года

## Спрос

На базе классических коворкингов доступно 9 530 рабочих мест (суммарно в open space и мини-офисах), в специализированных коворкингах – 1 240 мест.

Уровень заполняемости коворкингов Москвы и Ближнего Подмоскья за 1 кв. 2018 года увеличился на 1 п.п. и составил около 76%.

## Коммерческие условия

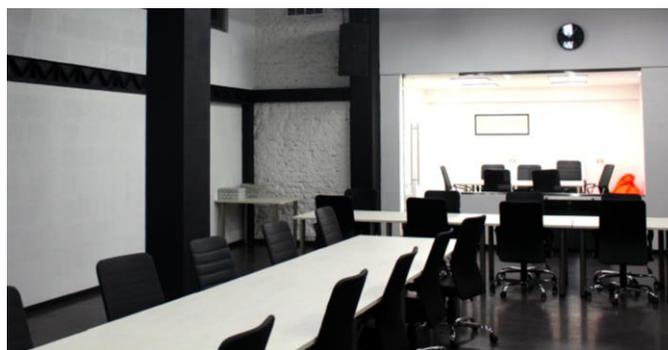
Небольшое снижение ставок в группе классических коворкингов связано с выходом новых объектов, а также с уменьшением ставок в некоторых действующих объектах. Рост средней цены нефиксированного места в специализированных коворкингах связан с увеличением ставок в нескольких объектах.

Стоимость аренды мини-офиса (на 2-4 чел.) в среднем по городу составляет около 59 600 тыс. руб. / мес.

Час аренды переговорной комнаты стоит в среднем около 1 050 руб., лектория – 3 000 руб./час, конференц-зала – 7 600 руб./час.

Арендные ставки на 1 кв. 2018 г.

Категория объекта	Руб./ день	Руб./ мес. (нефикс.)	Руб./ мес. (фикс.)
Классический	800	10 850	15 750
Специализированный	1 500	11 000	17 150



Коворкинг The Moon

## Выводы и прогноз развития

Рынок коворкингов Москвы развивается и пополняется новыми крупными современными объектами. Во 2 кв. 2018 года готовятся к открытию крупные объекты: Sreda в Москва-Сити (около 6 000 кв.м), Meeting Point White Gardens в БЦ «Белые сады» (2 200 кв. м), коворкинг сети GrowUp (2 000 кв.м.).

Коворкинги, запланированные к открытию во 2 кв. 2018 г.

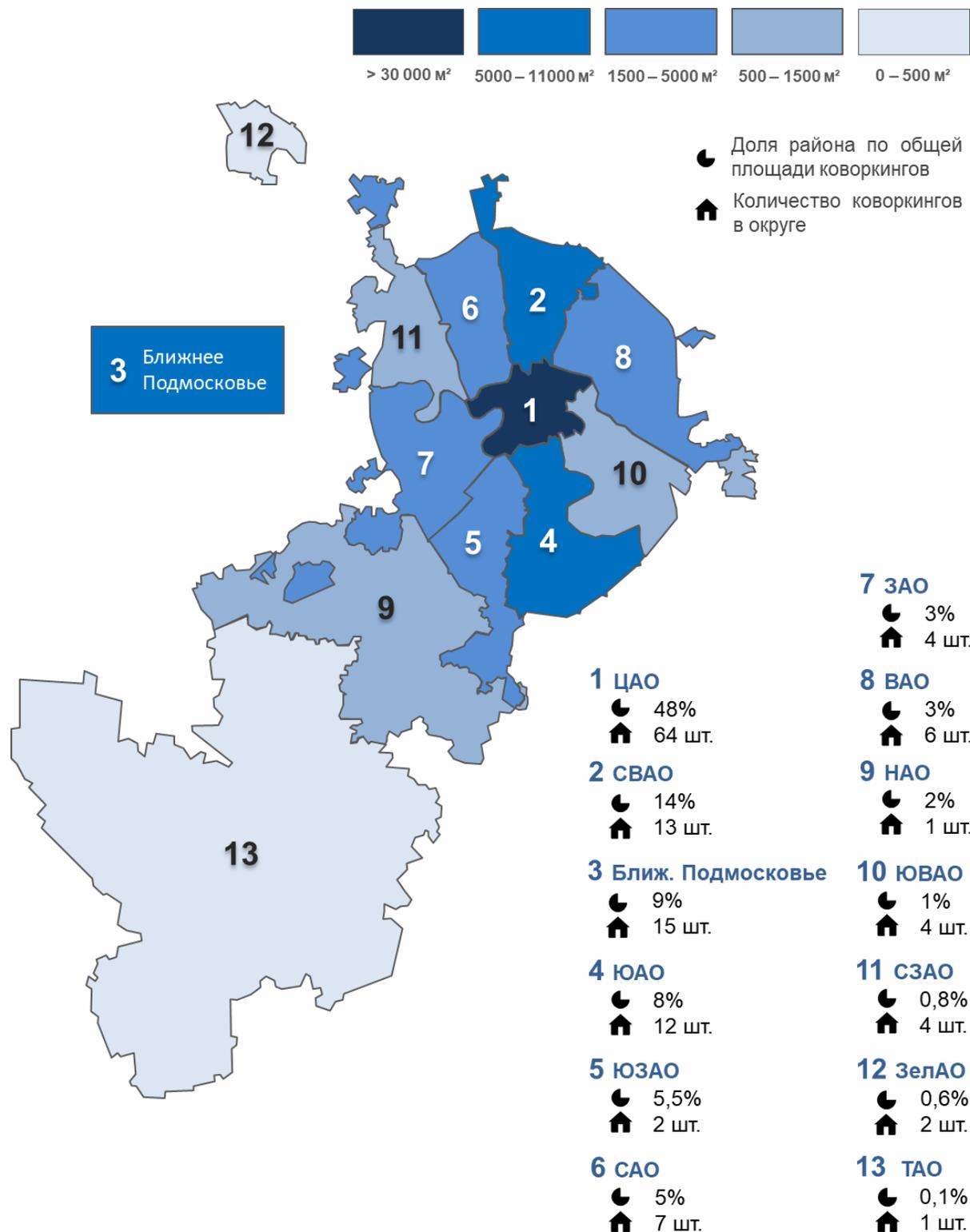
Название	Локация	Адрес
GrowUp	МФК	ЦАО, ул. Космонавта Волкова, 6А
Meeting Point White Gardens	БЦ	ЦАО, Лесная ул., 7-9
Sreda	БЦ	ЦАО, Пресненская наб., 12



Коворкинг Sreda

Ожидается небольшое повышение цен в сегменте классических коворкингов. Прогнозируется сохранение текущего уровня вакансии.

Рейтинг административных округов Москвы по суммарной общей площади коворкингов



## Особенности работы коворкингов Москвы

Ежедневно работают около 76% классических коворкингов и около 50% специализированных.

Круглосуточный режим работы более характерен для классического формата объектов (61%), при этом только 16% специализированных коворкингов работают по такому графику.

Все классические коворкинги предлагают доступ к офисному оборудованию, сети Интернет и услуги уборки. В большинстве из них (70-95%) есть кухня с напитками / снеками, локеры, переговорные, лекторий / конференц-зал, зона отдыха, парковка, проводятся мероприятия.

Около половины классических коворкингов оснащены мини-офисами, предлагают возможность регистрации юридического лица. 30-40% коворкингов располагают небольшой библиотекой, зоной телефонных переговоров, кафе, предлагают услуги юридического, бухгалтерского, секретарского сопровождения.

Некоторые классические коворкинги предлагают достаточно необычные услуги, такие как комната / капсула для сна, велопарковка, спортзал.



Коворкинг Hydrosowork (кухня и игровая зона)

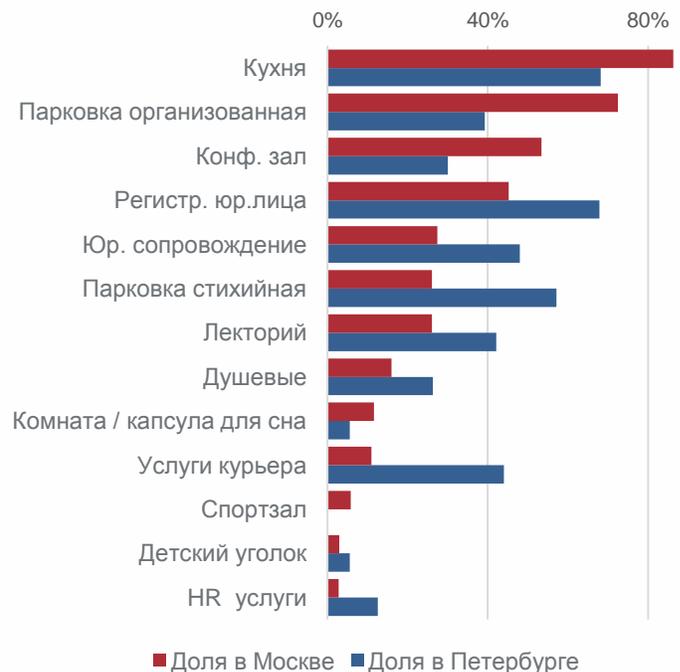


Коворкинг PROMZONA (зона отдыха)

### Распределение действующих коворкингов по режиму работы



### Различия в составе сопутствующих услуг классических коворкингов



Все специализированные коворкинги оснащены специальным оборудованием. Большинство из них (70-95%) регулярно проводят мероприятия, предлагают снеки/напитки, индивидуальный шкаф, имеют зону отдыха.

Около половины таких коворкингов располагают библиотекой со специальной литературой.

# На вопросы по отчету ответят:

**Ольга Шарыгина**

Управляющий директор  
Департамента управления  
активами

[o.sharygina@naibecar.com](mailto:o.sharygina@naibecar.com)

**Ирина Реут**

Директор по консалтингу  
Департамента управления  
активами

[i.reut@naibecar.com](mailto:i.reut@naibecar.com)

**Кристина Соловьёва**

Аналитик  
Департамента управления  
активами

[k.soloveva@naibecar.com](mailto:k.soloveva@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.

**NAI**Global

**NAI**Bescar



## 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](http://www.naibecar.com)