

Обзор рынка коворкингов Санкт-Петербурга 1 кв. 2018 г.

1 квартал 2018



Свод основных показателей рынка	
Общий объем предложения по итогам 1Q 2018 г., кол-во объектов / общая площадь, в т. ч.:	45 шт. / 14 400 кв. м
<i>По классическим коворкингам</i>	<i>30 шт. / 11 200 кв. м.</i>
<i>По специализированным коворкингам</i>	<i>15 шт. / 3 200 кв. м</i>
Открыто объектов в 1Q 2018 г.	3 шт. / 800 кв. м.
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2017 г. по общей площади	+ 100% ↑
Количество рабочих мест по итогам 1Q 2018 г., в т. ч.:	1 840 шт.
<i>По классическим коворкингам</i>	<i>1 540 шт.</i>
<i>По специализированным коворкингам</i>	<i>300 шт.</i>
Арендные ставки по классическим коворкингам, месяц нефикс. место / месяц фикс. место	7 350 руб. / 10 100 руб.
Динамика изменения арендных ставок по классическим коворкингам	0% → / +8% ↑
Арендные ставки по специализированным коворкингам, месяц нефикс. место / месяц фикс. место	7 450 руб. / 9 800 руб.
Динамика изменения арендных ставок по специализированным коворкингам	+1% ↑ / -2% ↓
Средняя арендная ставка по мини-офисам (на 2-4 чел.), руб./мес.	30 000 руб.
Динамика средней арендной ставки по мини-офисам	+10% ↑
Средняя арендная ставка по сопутствующим услугам, руб. / час Переговорная комната / лекторий / конференц-зал	750 руб. / 1 400 руб. / 3 800 руб.
Динамика средней арендной ставки по сопутствующим услугам	-5% ↓ / 0% → / +10% ↑
Средний уровень заполняемости коворкингов	80%
Динамика среднего уровня заполняемости коворкингов	0% →

Общая ситуация на рынке

В Санкт-Петербурге в 1 кв. 2018 года были открыты 3 новых коворкинг-центра («Практик», «Контекст», Grasser).

Средний уровень заполняемости классических и специализированных объектов сохраняется на уровне 4 кв. 2017 года – 80%.

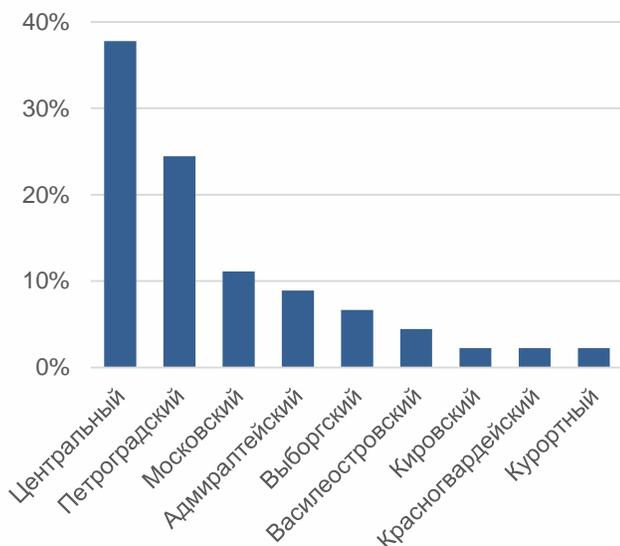
Доля сетевых объектов – около 40 %.

Отмечается увеличение дневных ставок аренды в обеих категориях объектов, а также месячной ставки аренды за фиксированное место и мини-офис в классических коворкингах.

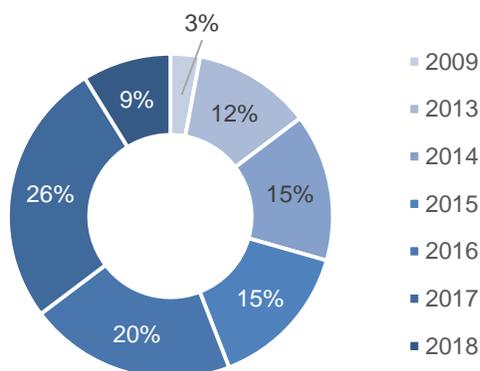
На данный момент заявлено открытие двух новых коворкингов во 2 кв. 2018 г.

Предложение

Распределение коворкингов по районам



Распределение действующих коворкингов по годам открытия



В 1 кв. 2018 г. открылись 2 классических коворкинга: «Практик» (500 кв. м), «Контекст» (200 кв. м), а также специализированный коворкинг Grasser (до 100 кв. м).

Наибольшее количество коворкингов расположено в Центральном (38%) и Петроградском (24%) районах. На Московский район приходится 11% объектов. Большинство коворкингов расположено в торгово-офисных зданиях (58%), а также в бизнес-центрах (20%). На долю ТЦ, жилых домов и промышленных зданий суммарно приходится чуть более 20%.

Более 55% коворкингов, функционирующих в данный момент, были открыты в 2016-2018 гг.

Среди специализированных коворкингов наиболее распространены мастерские (40%), а также швейные коворкинги (27%), объекты в сфере IT, мультимедиа, образования единичны.

При наличии в составе объекта зоны open space и мини-офисов, рабочие места распределяются в соотношении 58% и 42% соответственно.



Коворкинг «Практик» на Невском пр., 153



Коворкинг «Контекст»

Более 50% классических коворкингов занимают площадь 100-300 кв. м. Около 40% специализированных коворкингов – до 100 кв. м.

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

На 1 рабочее место в специализированном коворкинге приходится около 7 кв. м. общей площади объекта (с учетом МОП). При этом на 1 рабочее место приходится около 6 кв. м зоны open space.

Спрос

На базе классических коворкингов доступно 1 540 рабочих мест (суммарно в open space и мини-офисах), в специализированных коворкингах – 300 мест.

Уровень заполняемости коворкингов Санкт-Петербурга находится на сопоставимом с 4 кв. 2017 г. уровне и составляет около 80%.

Коммерческие условия

Ставка аренды за 1 рабочий день в специализированных коворкингах обычно значительно выше, чем в классических, что объясняется наличием на объекте специализированного оборудования, доступного для использования.

В 1 кв. 2018 г. отмечен рост дневной ставки аренды в обеих категориях объектов, а также рост цены фиксированного места в классических объектах, что вызвано выходом на рынок новых коворкингов, а также повышением ставок в некоторых действующих объектах.

Стоимость аренды мини-офиса (на 2-4 чел.) в среднем по городу составляет около 30 000 тыс. руб. / мес.

Час аренды переговорной комнаты стоит в среднем около 750 руб., лектория – 1 400 руб./час, конференц-зала – 3 800 руб./час.

Арендные ставки на 1 кв. 2018 г.

Категория объекта	Руб./ день	Руб./ мес. (нефикс.)	Руб./ мес. (фикс.)
Классический	700	7 350	10 100
Специализированный	1 450	7 450	9 800



Коворкинг «Ингерия»



Коворкинг Rubankov

Выводы и прогноз развития

Рынок коворкингов Санкт-Петербурга продолжает развиваться, на рынок выходят новые объекты современного формата.

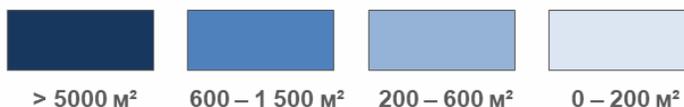
Существенного изменения ставок аренды по объектам обеих категорий не ожидается.

Прогнозируется сохранение уровня вакансии на текущем уровне.

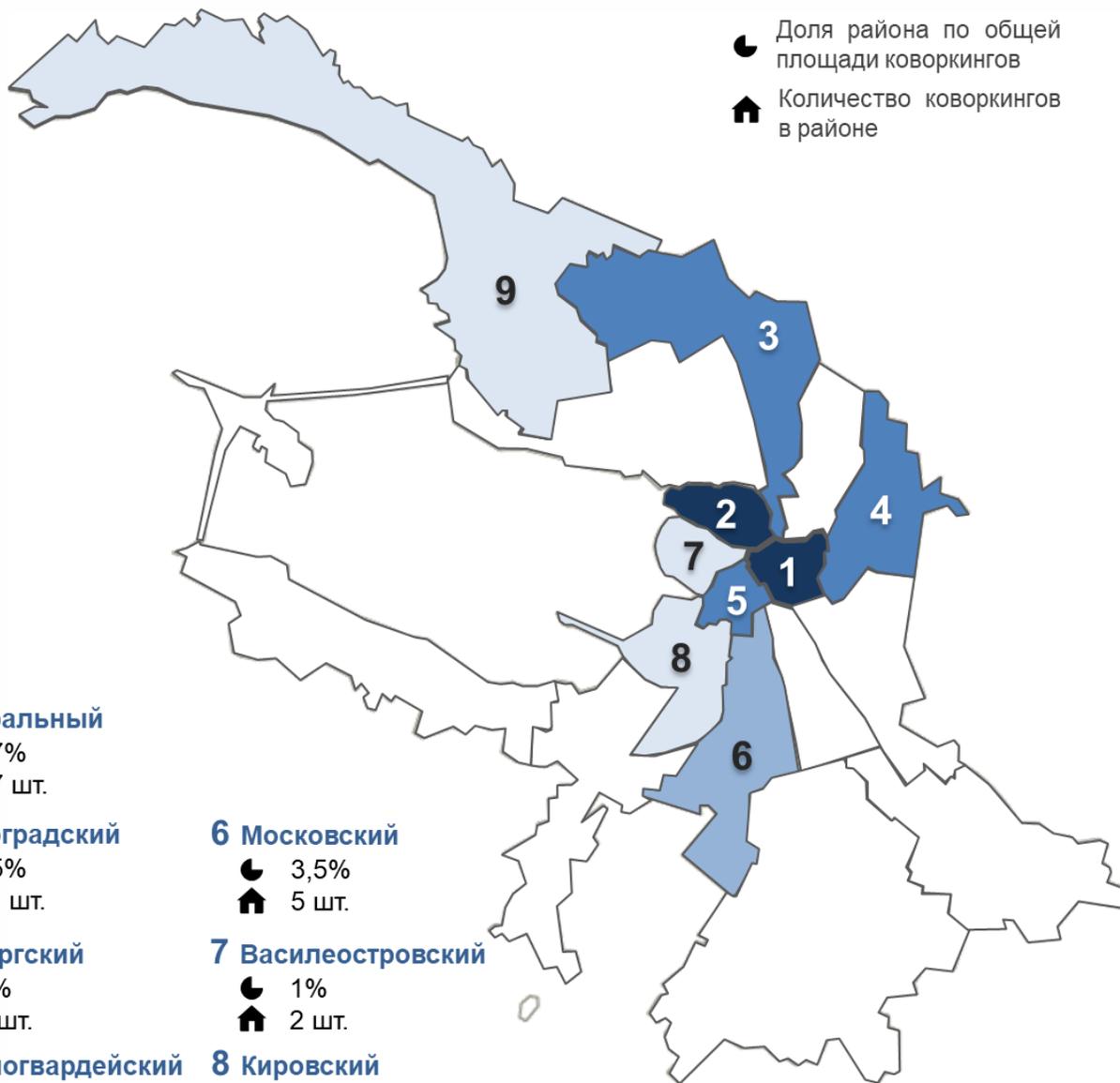
Коворкинги, запланированные к открытию во 2 кв. 2018 г.

Название	Локация	Адрес
«Волк Стрит»	БЦ	Фрунзенский район, Волковский пр-т, 8
«Порт Севкабель»	МФК	Василеостровский район, Кожевенная линия, 40

Рейтинг районов Санкт-Петербурга
по суммарной общей площади коворкингов



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



1 Центральный

☾ 37%
🏠 17 шт.

2 Петроградский

☾ 35%
🏠 11 шт.

3 Выборгский

☾ 8%
🏠 3 шт.

4 Красногвардейский

☾ 7%
🏠 1 шт.

5 Адмиралтейский

☾ 7%
🏠 4 шт.

6 Московский

☾ 3,5%
🏠 5 шт.

7 Василеостровский

☾ 1%
🏠 2 шт.

8 Кировский

☾ 1%
🏠 1 шт.

9 Курортный

☾ 0,5%
🏠 1 шт.

Особенности работы коворкингов Санкт-Петербурга

Большая часть коворкингов Петербурга (около 70%) работает ежедневно. При этом только около 30% объектов работает круглосуточно (24/7). Ни один специализированный коворкинг не 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.

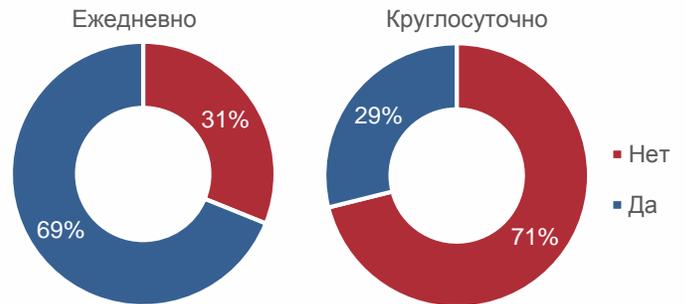
Около половины классических коворкингов оснащены мини-офисами, предлагают услуги курьера, юридического и секретарского сопровождения. Примерно 30-40% коворкингов располагают игровой зоной, небольшой библиотекой, кафе, душевыми, предлагают услуги бухгалтерского сопровождения.

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

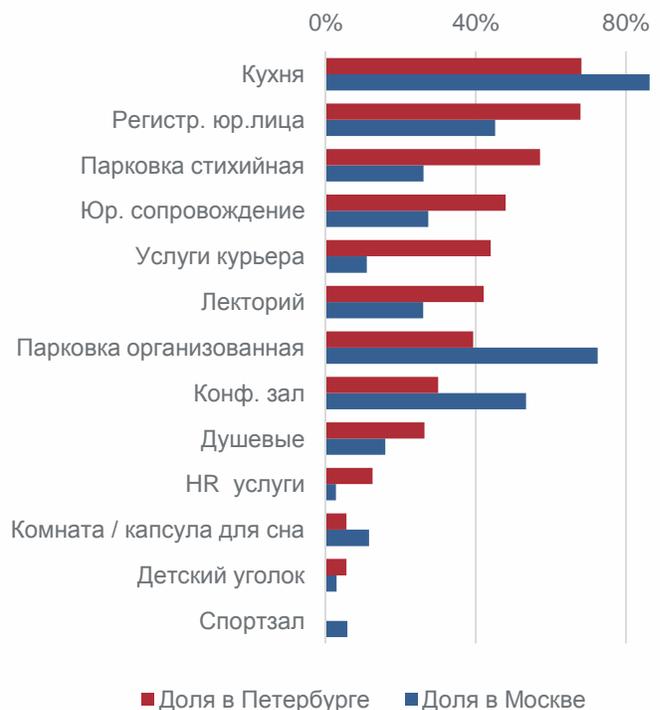
Для специализированных коворкингов наиболее характерно наличие специального оборудования и предоставление личного шкафа для хранения вещей, а также регулярное проведение мероприятий.

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 «Северная долина» (кухня)



Коворкинг GrowUp (зона open space с библиотекой)

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор
Департамента управления
активами

o.sharygina@naibecar.com

Ирина Реут

Директор по консалтингу
Департамента управления
активами

i.reut@naibecar.com

Кристина Соловьёва

Аналитик
Департамента управления
активами

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.

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