

The background image shows a modern office space. On the left, there is a brick wall. In the center, a desk is set up with a white computer monitor, a black office chair, and various desk accessories like a pen holder and a small vase with orange flowers. A large, semi-transparent red graphic element, consisting of several overlapping geometric shapes, is positioned on the right side of the image, partially obscuring the office scene.

Обзор рынка коворкингов Москвы 4 кв. 2018 г.

4 квартал 2018

MA Becar

Свод основных показателей рынка	
Общий объем предложения по итогам 4Q 2018 г., кол-во объектов / общая площадь, в т. ч.:	153 шт. / 103 000 кв. м
<i>По классическим коворкингам</i>	<i>118 шт. / 96 300 кв. м.</i>
<i>По специализированным коворкингам</i>	<i>35 шт. / 6 700 кв. м</i>
Открыто объектов в 4Q 2018 г.	10 шт. / 21 000 кв. м.
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2018 г. по общей площади	+ 700% ↑
Количество рабочих мест по итогам 4Q 2018 г., в т. ч.:	16 000 шт.
<i>По классическим коворкингам</i>	<i>15 200 шт.</i>
<i>По специализированным коворкингам</i>	<i>800 шт.</i>
Арендные ставки по классическим коворкингам, месяц нефикс. место / месяц фикс. место	11 750 руб. / 18 000 руб.
Динамика изменения арендных ставок по классическим коворкингам	+ 2% ↑ / - 2% ↓
Арендные ставки по специализированным коворкингам, месяц нефикс. место / месяц фикс. место	11 900 руб. / 15 400 руб.
Динамика изменения арендных ставок по специализированным коворкингам	+ 4% ↑ / + 1% ↑
Средняя арендная ставка по мини-офисам (на 2-4 чел.), руб./мес.	59 500 руб.
Динамика средней арендной ставки по мини-офисам	+ 4% ↑
Средняя арендная ставка по сопутствующим услугам, руб. / час Переговорная комната / лекторий / конференц-зал	1 150 руб. / 2 850 руб. / 4 750 руб.
Динамика средней арендной ставки по сопутствующим услугам	+ 10% ↑ / - 8% ↓ / - 9% ↓
Средний уровень заполняемости коворкингов	76%
Динамика среднего уровня заполняемости коворкингов	+ 1 п.п. ↑

Общая ситуация на рынке

В Москве в 4 кв. 2018 года были открыты 10 новых коворкингов.

Средний уровень заполняемости классических и специализированных объектов повысился от уровня 3 кв. 2018 года на 1 п.п. и составил 76%.

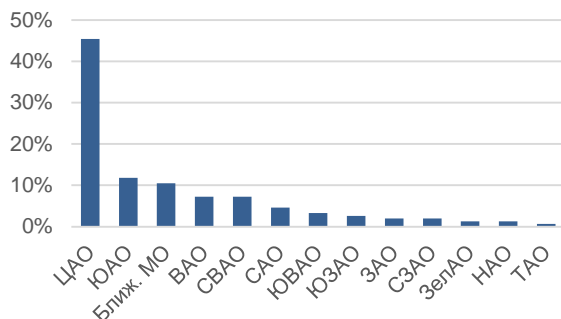
Доля сетевых объектов – 47%.

Размер средней арендной ставки практически не изменился. Незначительно выросла ставка за нефиксированное место (на 2-4%).

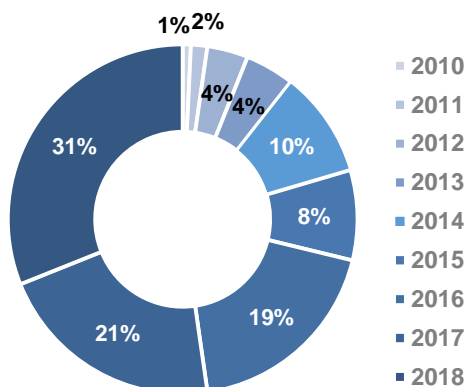
В 2019 прогнозируется открытие более 10 новых коворкингов (в том числе, открытие первых коворкингов в России международной сети WeWork, расширение сетей Workki, CEO Rooms, Рабочая Станция).

Предложение

Распределение коворкингов по округам



Распределение действующих коворкингов по годам открытия



Среди специализированных коворкингов наиболее распространены мастерские различных направлений, например, столярные, стекольные, ювелирные и т.п. (31%), швейные коворкинги (20%) и объекты в сфере IT и инноваций (17%). Встречаются объекты в сфере искусства, архитектуры, дизайна, образования, коворкинги для женщин, работающих мам.

При наличии в составе объекта зоны open space и мини-офисов, рабочие места распределяются в соотношении 37% и 63% соответственно.

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

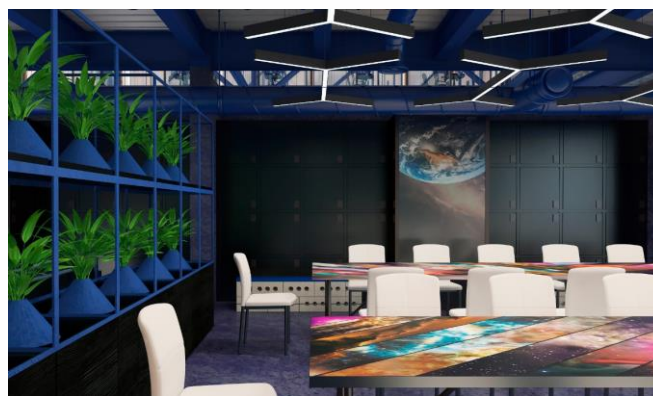
На 1 рабочее место в специализированном коворкинге приходится около 8 кв. м. общей площади объекта (с учетом МОП), включая около 5 кв.м. зоны open space.

В 4 кв. 2018 г. открылись 9 классических объектов: CEO Rooms Empire 8, GrowUp Войковская, SOK Арена Парк, SOK Сады Пекина, StanGher, Workki Парк Культуры, Work N Soda, Точка, Light Place, и один специализированный коворкинг Hadana Sewing. Суммарная общая площадь всех открытых объектов составила более 21 000 кв. м.

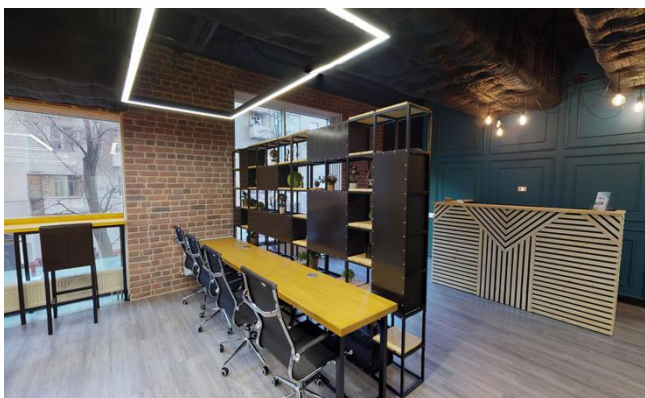
Наибольшее количество коворкингов расположено в Центральном АО (46%). На Южный АО и ближнее Подмоскowie приходится 22% объектов. Большинство коворкингов находится в бизнес-центрах (42%), торгово-офисных зданиях (27%).

Более 70% коворкингов, функционирующих в данный момент, были открыты в 2016-2018 гг.

Почти 30% классических коворкингов занимают площадь 300-600 кв.м. Для специализированных характерна площадь до 100 кв.м. (более 50%).



Коворкинг GrowUp Войковская



Коворкинг Точка

IV квартал 2018 года

Спрос

На базе классических коворкингов доступно 15 200 рабочих мест (суммарно в open space и мини-офисах), в специализированных коворкингах – 800 мест.

Уровень заполняемости коворкингов Москвы и Ближнего Подмоскovie повысился на 1 п.п. от уровня 3 кв. 2018 года и на данный момент составляет около 76%.

Коммерческие условия

Отмечается незначительный рост средней арендной ставки (+2%) за нефиксированное рабочее место в классических коворкингах, стоимость фиксированного места снизилась на 2%. В специализированных коворкингах средняя арендная ставка за нефиксированное и фиксированное место выросла на 4% и 1% за соответственно.

Стоимость аренды мини-офиса (на 2-4 чел.) в среднем по городу составляет около 59 500 руб./мес. (рост на 4%).

Час аренды переговорной комнаты стоит в среднем около 1 150 руб., лектория – 2 850 руб./час, конференц-зала – 4750 руб./час.

Арендные ставки в 4 кв. 2018 г.

Категория объекта	Руб./ день	Руб./ мес. (нефикс.)	Руб./ мес. (фикс.)
Классический	1050	11 750	18 000
Специализированный	1 350	11 900	15 400

Выводы и прогноз развития

С начала года в Москве закрылись или приостановили свою деятельность более 10 коворкингов по причине смены концепции пространства или неправильно выбранной бизнес-модели. При этом продолжается развитие крупных сетевых проектов и выход новых операторов.

В 2019 году первые проекты в России планирует запустить американская сеть WeWork. Компания арендовала 5900 кв.м. в БЦ «Белая площадь», 4300 кв.м. в деловом квартале «Красная роза» и 3200 кв.м. в торговой галерее «Якиманка». Открытие новых коворкингов анонсировали сети CEO Rooms, Workki, Рабочая Станция.

Планируются к открытию в 1 кв. 2019 г.

Название	Адрес	Площадь
Рокет Коллайдер	ЦАО, Вятская ул., 27, бизнес-парк «Фактория»	3 000 кв.м.
Рабочая станция Балчуг	ЦАО, Садовническая набережная, 9	3 000 кв.м.

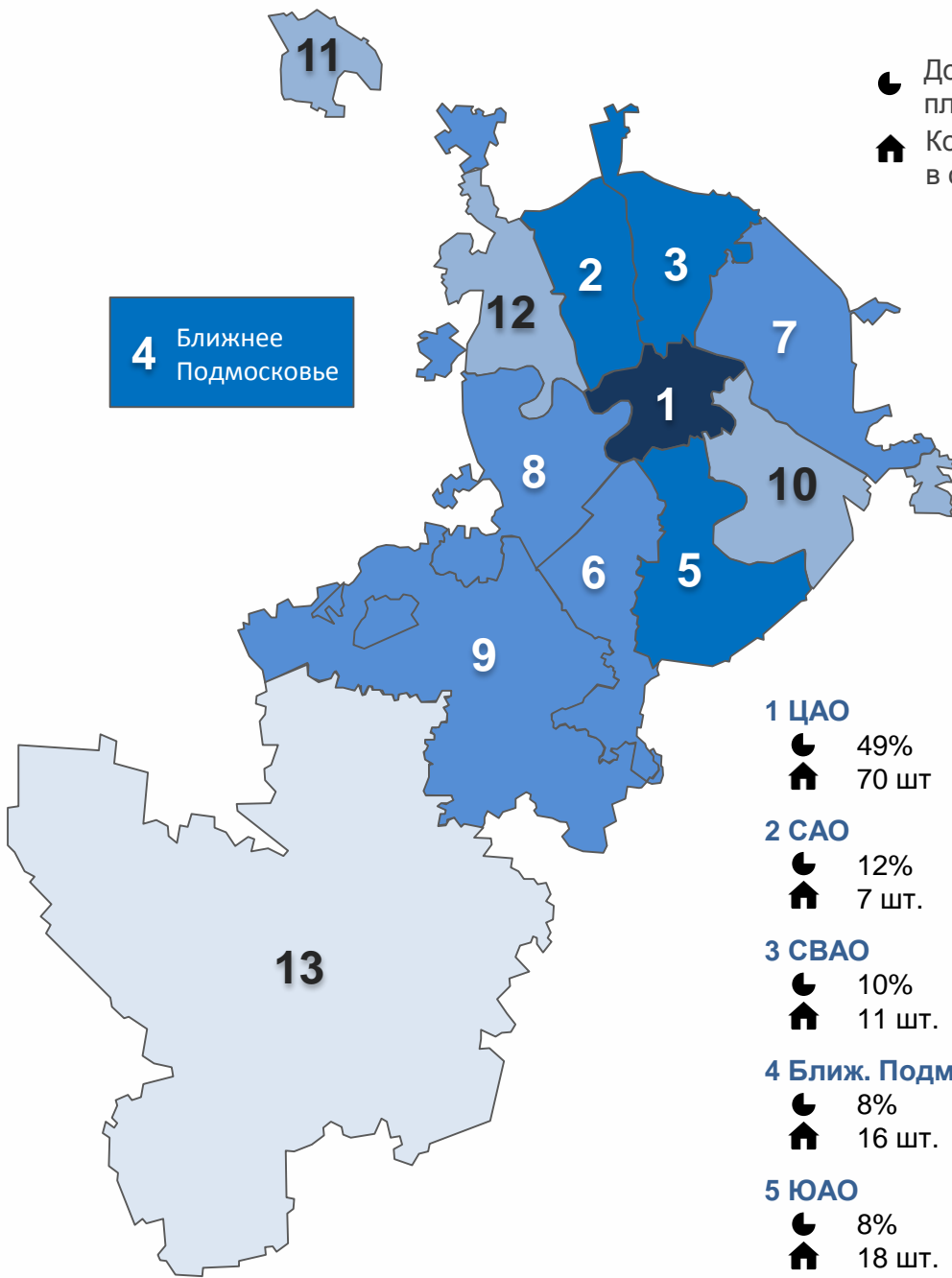
Возможно открытие в 2019г.

Название	Адрес
CEO Rooms Federation 33	ЦАО, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити
Workki Комсомольская	ЦАО, ММДЦ «Москва-Сити»
CEO Rooms Sky Skolkovo	МО, Можайское ш, 300м от МКАД, ЖК Sky Skolkovo
WeWork	ЦАО, ул. Бутырский Вал, 10, БЦ «Белая площадь»
Wework	ЦАО, ул. Льва Толстого 16, деловой квартал «Красная роза»
WeWork	ЦАО, ул. Большая Якиманка, 26, торговая галерея «Якиманка»

В 2019 году ожидается повышение арендных ставок в связи с выходом новых сетевых объектов и ростом инфляции.

Прогнозируется продолжение тенденции сокращения пространства open space и расширения площадей мини-офисов.

Рейтинг административных округов Москвы по суммарной общей площади коворкингов



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

4 Ближнее Подмосковье

1 ЦАО	☾ 49%	🏠 70 шт.
2 САО	☾ 12%	🏠 7 шт.
3 СВАО	☾ 10%	🏠 11 шт.
4 Ближ. Подмосковье	☾ 8%	🏠 16 шт.
5 ЮАО	☾ 8%	🏠 18 шт.
6 ЮЗАО	☾ 4%	🏠 4 шт.
7 ВАО	☾ 3%	🏠 11 шт.
8 ЗАО	☾ 2%	🏠 3 шт.
9 НАО	☾ 2%	🏠 2 шт.
10 ЮВАО	☾ 0,7%	🏠 5 шт.
11 ЗелАО	☾ 0,7%	🏠 2 шт.
12 СЗАО	☾ 0,5%	🏠 3 шт.
13 ТАО	☾ 0,1%	🏠 1 шт.

Особенности работы коворкингов Москвы

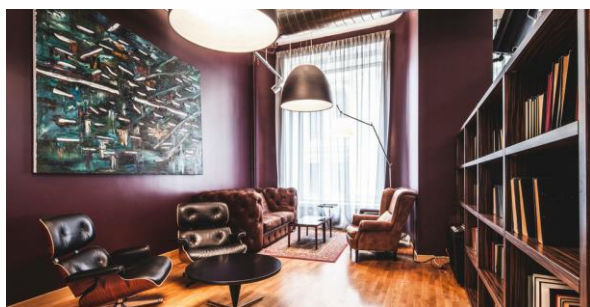
Ежедневно работают около 79% классических коворкингов и около 54% специализированных.

Круглосуточный режим работы более характерен для классического формата объектов (58%), при этом только 20% 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, локары, переговорные, лекторий / конференц-зал, зона отдыха, парковка, проводятся мероприятия.

Более половины классических коворкингов оснащены мини-офисами, более 30% 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.

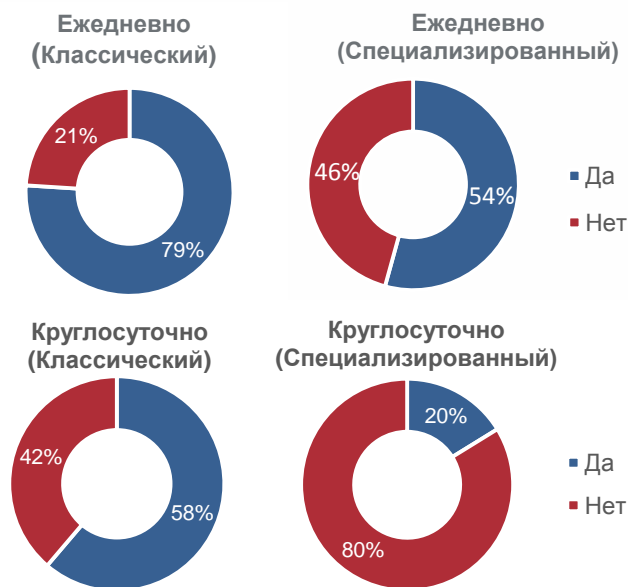


Коворкинг Cabinet Lounge



Коворкинг 14 (подиум)

Распределение действующих коворкингов по режиму работы



Различия в составе сопутствующих услуг классических коворкингов



Все специализированные коворкинги оснащены специальным оборудованием. Большинство из них регулярно проводят мероприятия, мастер-классы, 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

Дарья Канева

Заместитель директора
Департамента управления
активами

d.kaneva@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