63
действующих гибких офиса

23%
вакантно в сетевых объектах

54,2 тыс. м²
действующих площадей

Knight Frank

kf.expert/publish

Рынок гибких офисных пространств

Санкт-Петербург
III квартал 2022 года

Основные показатели

	Сетевые гибкие офисы	Несетевые гибкие офисы
Объём рынка, м²	44 904	22 131
Объём рынка, количество рабочих мест	7 552	3 552
Открыто с начала 2022 года:		
Количество объектов	8	1
Площадь, м²	10 542	505
Рабочих мест	1 586	70
Планируемые проекты (2022–2023 гг.)		
Количество проектов	17	4
Площадь, м²	22 131	1 200
Рабочих мест	3 552	160
Доля вакантных рабочих мест	23%	30%
Средняя ставка аренды фиксированного рабочего места, руб./мес.	16 000	11 800
Средняя ставка аренды нефиксированного рабочего места, руб./мес.	13 300	7 800

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Регина Волошенко
Директор департамента офисной недвижимости Knight Frank St Petersburg

По мере появления нового предложения в разных районах города активность со стороны корпоративных клиентов по аренде гибких пространств для размещения собственных проектных команд растет. Кроме того, организации, оптимизирующие свои площади в классических офисах, все чаще становятся резидентами гибких офисов. Мы отмечем спрос со стороны IT-компаний, компаний нефтегазовой и финансовой сфер, государственных структур и т.д. Сетевые гибкие офисные пространства в центральной части города в пешеходной доступности от метро, с хорошей сервисной составляющей и круглосуточным графиком работы заполнены на 90–100%.

Предложение

Рынок гибких офисных пространств в Санкт-Петербурге в течение последних нескольких лет активно развивается. Увеличивается объём сделок и запросов от корпоративных клиентов, ежегодно растет новое предложение.

В Санкт-Петербурге действует 63 гибких офиса на 9 тыс. рабочих мест площадью 54,2 тыс. м². Гибкие офисные пространства в Петербурге по сравнению с классическими офисами занимают небольшую долю — всего 1,4% от общего объёма рынка качественной офисной недвижимости в городе. Для сравнения — на развитых европейских рынках эта доля может достигать 6–7%.

Большая часть как действующих, так и планируемых гибких офисов находится в исторической части города. Лидирует Центральный район, в котором расположено 28% объектов и 44% планируемых к открытию. На втором месте Петроградский (22% и 20% соответственно). Популярны также Московский и Василеостровский районы города, в которых в ближайшие два года ожидается существенное увеличение предложения.

Центр выбирается не случайно, так как здесь сосредоточена основная деловая активность города, а также преобладают уникальные видовые характеристики на основные достопримечательности.

В Санкт-Петербурге гибкие офисные пространства размещаются в офисных (43%) и торговых центрах (6%), в апарт-отелях (2%) и жилых домах (4%), но чаще всего в объектах редевелопмента (45%). Например, один из гибких офисов «Практик» находится в «Бертгольд Центре». Это креативное пространство в зданиях бывшей фабрики по созданию типографских шрифтов для ручного набора имени Германа Бертгольда. Benua Page — расположен в здании бывшей молочной фермы Юлия Бенуа, которое является объектом культурного наследия регионального значения. Clockwork Time разместился в бывших цехах пивоваренного завода, а «Ясная Поляна» в бывшем доходном доме.

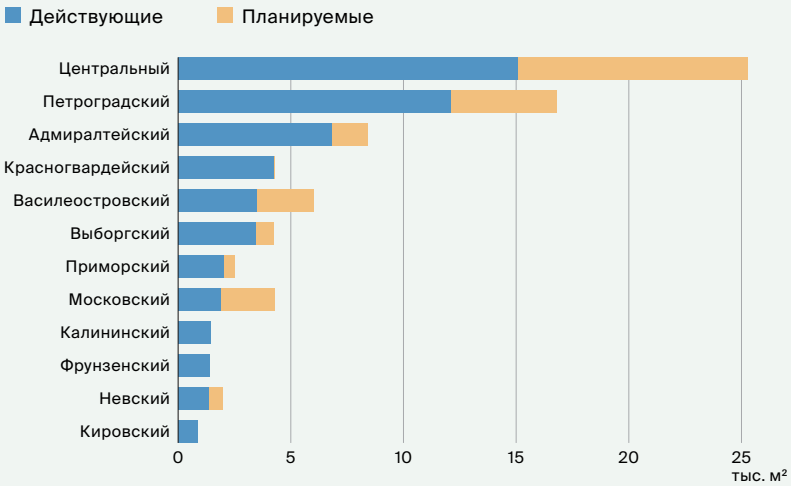
Такая популярность размещения в исторических зданиях объясняется возможностью аренды недорогих неликвидных на офисном рынке, но при этом удачно расположенных помещений, так как для некоторых операторов гибких офисов качество и текущее состояние строений не являются основополагающими.

Среди новых гибких офисных пространств растет доля объектов, которые находятся в жилых домах и апарт-отелях. Например, в 2022 г. начал работу гибкий офис Fabula в апарт-отеле на Витебском пр., а осенью текущего года планируется открытие GrowUp на ул. Орджоникидзе. В большинстве случаев в жилых и гостиничных зданиях открываются небольшие по площади гибкие офисы, ориентированные на индивидуальных клиентов, проживающих в пределах пешеходной доступности.

В торговых центрах гибкие офисы располагаются на верхних этажах наряду с классическими офисами. При этом по мере адаптации торговых центров к новым реалиям и превращения части их пустующих площадей в общественные пространства, можно ожидать появления бесплатных гибких офисов как дополнительных центров для притяжения посетителей. В ТЦ «РИО» уже работает такой коворкинг на первом этаже.

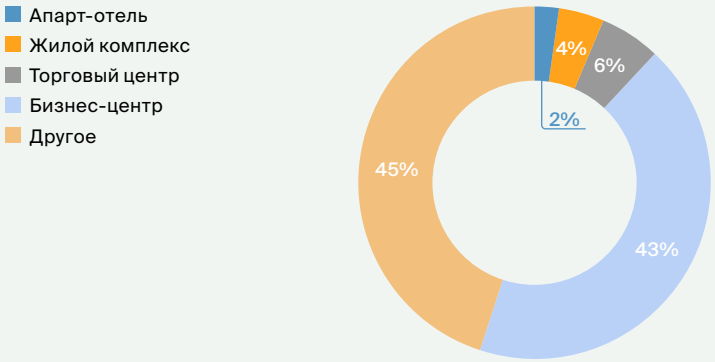
Гибкие офисные пространства в Санкт-Петербурге представлены как единичными проектами, так и сетевыми. По данным на конец августа 2022 г. в Северной столице работают 12 сетевых операторов, крупнейшими из которых являются местные игроки рынка — «Практик» и Page. На долю всех сетевых операторов приходится 83% действующих площадей.

Распределение гибких офисов Санкт-Петербурга по районам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Распределение гибких офисов по типу здания



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Гибкие офисные пространства, открытые в 2022 году

Название	Оператор	Адрес	Площадь, м²	Рабочие места, шт.
SOK Достоевский	SOK	Щербаков пер., д. 17/3	4 617	723
Смарт	Смарт	27 линия В.О. д. 16Б	2 000	235
Ratusha Page	Page	Кирочная ул., д. 67	1 000	151
Смарт	Смарт	Энгельса пр., д. 113/1	840	120
Buffer 5	Buffer	Лодыгина пер., д. 5	769	130
ATL Group-Page	Page	Ленинский пр., д. 127	550	88
Fabula	–	Витебский пр., д. 101	505	70
Смарт	Смарт	Шпалерная ул., д. 60Б	466	72
Ugol Page (расширение)	Page	Маршала Говорова пр., д. 35А	300	67
Итого			**11 047**	**1 656**

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Прирост нового предложения происходит в первую очередь за счет развития сетевых проектов. За 8 месяцев 2022 г. в Санкт-Петербурге открылось 9 новых гибких офисов общей площадью более 11 тыс. м², предлагающих в аренду 1 656 рабочих мест. Только один из них не является сетевым объектом (Fabula в апарт-отеле на Витебском пр.).

На разных стадиях реализации находится 21 проект на 3,8 тыс. рабочих мест общей площадью более 23 тыс. м², а их открытие планируется в течение ближайших двух лет. 2022 г. может стать рекордным по объёму нового предложения за всю историю петербургского рынка гибких офисных пространств.

Динамика открытия гибких офисных пространств в Санкт-Петербурге

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Вакантность

Вакантность в гибких офисах — это показатель наличия свободных рабочих мест, которые предлагаются для аренды на сравнительно короткий период времени. К ним относятся фиксированные и нефиксированные рабочие места, как в общей зоне, так и в отдельных кабинетах.

На конец августа 2022 г. вакантными оставались 24% рабочих мест в гибких офисах Санкт-Петербурга. При этом в сетевых объектах доля свободных мест составляла 23% в первую очередь за счет новых гибких офисов, которые открылись в 2022 г. Небольшие несетевые офисные пространства продемонстрировали больший показатель вакантности — 30% в среднем по городу и до 100% в отдельных объектах. Наблюдается снижение спроса со стороны индивидуальных клиентов, которые арендуют рабочее место на один день или несколько часов.

Сетевые гибкие офисы в центральной части города в пределах пешеходной доступности от метро, предлагающие наибольший набор сервисов и неограниченный по времени график работы (24/7), заполнены на 90–100%. В то время как гибкие офисы без дополнительных сервисов, расположенные в неудачных локациях, испытывают сложности с заполняемостью.

По прогнозам до конца года средний уровень вакантности на рынке гибких офисных пространств будет на уровне 20%, при условии, что все девять анонсированных проектов будут открыты. Текущий уровень спроса пока не способен поглотить весь объём действующего и заявленного предложения. Кроме того, после ухода международных IT-компаний, на рынке появился достаточно большой объём готовых офисов в разных районах города. Это помещения, готовые к въезду арендаторов с хорошей отделкой и меблировкой. Они в краткосрочной перспективе составят конкуренцию гибким офисам с минимальным набором сервисов.

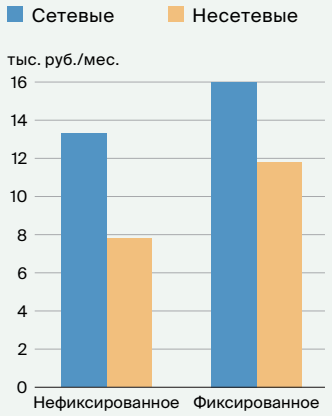
Спрос

С одной стороны, по мере появления нового предложения в разных районах города увеличивается активность со стороны корпоративных клиентов для размещения проектных команд. Кроме того, компании, оптимизирующие свои площади в классических офисах, все чаще становятся резидентами гибких офисов. Спрос по-прежнему сохраняется со стороны IT-компаний и IT-подразделений крупных корпораций, а также компаний нефтегазовой и финансовой сфер. Также увеличивается спрос со стороны государственных и окологосударственных структур.

Гибкие офисы с видовыми характеристиками и широким набором дополнительных услуг все чаще арендуются крупными корпорациями для повышения уровня лояльности сотрудников к компании, а также как конкурентное преимущество в борьбе за ценные кадры. Эта практика нередко применяется в IT-компаниях.

Крупные компании, при аренде гибких офисных пространств зачастую предъявляют определенные требования к помещению. Важным моментом для принятия решения по переезду в гибкий офис является возможность изолировать арендуемый блок или этаж, а также изменить рассадку и внедрить элементы корпоративной культуры.

Средняя ставка аренды рабочих мест в гибких офисах Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Арендные ставки

В гибких офисных пространствах существует возможность аренды как отдельного офиса, так и рабочего места на час, день, месяц и дольше. Как правило, предоставляется личное рабочее место в открытом помещении или отдельном кабинете. Также есть возможность фиксации рабочего места на длительный период или аренды незакреплённого места. В большинстве случаев в стоимость входит пользование офисным оборудованием, интернет, напитки и снеки. За дополнительную плату — аренда переговорных комнат, предоставление юридического адреса и другие услуги.

В Санкт-Петербурге стоимость аренды фиксированного рабочего места в гибких офисах, которые находятся под управлением сетевых операторов в центральной части города, с широким набором сервисов, составляет от 15 до 34 тыс. руб./мес. Основная целевая аудитория таких проектов — корпоративные клиенты.

С другой стороны, по-прежнему существуют небольшие гибкие офисы на 10–20 рабочих мест, где можно арендовать незакрепленное рабочее место в общем open space за 4–7 тыс. руб./мес. без дополнительных услуг. Такие проекты ориентированы больше на индивидуальных клиентов — фрилансеров и стартапы.

По данным на конец августа 2022 г. средняя ставка аренды фиксированного рабочего места в сетевых гибких офисах составила 16 тыс. руб./мес., что на 8% ниже, чем в начале года. Снижение показателя связано с оттоком международных компаний-арендаторов, с одной стороны, и с выходом на рынок новых объектов, предлагающих сезонные скидки для резидентов в период низкой летней деловой активности, с другой стороны. Средняя ставка аренды нефиксированного рабочего места в сетевых гибких офисах снизилась на 4% по сравнению с началом года и составила 13,3 тыс. руб./мес.

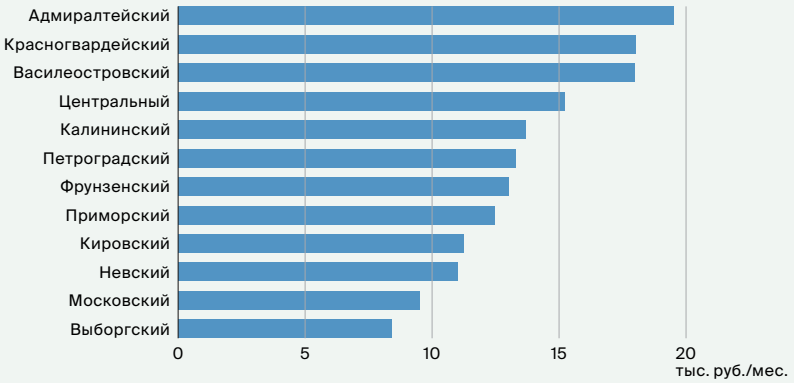
В несетевых объектах запрашиваемые ставки в течение 2022 г. были стабильны и существенно ниже своих сетевых аналогов. Фиксированное рабочее место предлагается в среднем за 11,8 тыс. руб./мес., нефиксированное — 7,8 тыс. руб./мес.

Арендные ставки, как в классических офисах, так и в гибких офисах, существенно зависят от местоположения. Наиболее высокие ставки наблюдаются в исторической части Адмиралтейского района. При этом Центральный район — лишь на четвертом месте, что обусловлено большим объёмом предложения объектов разного качества. Минимальные средние ставки — в удаленных от центра спальных районах города — Выборгском, Московском, Невском и Кировском.

Пока рынок находится на стадии формирования, арендные ставки в гибких офисах Санкт-Петербурга сильно дифференцированы и отличаются в разы. Тем не менее, происходит постепенная сегментация гибких офисов по стоимости аренды рабочего места в зависимости от качества концепции, местоположения и набора предлагаемых услуг. Некоторые сетевые операторы уже предлагают гибкие офисы разных ценовых сегментов.

Снижение арендных ставок в гибких офисах носит кратковременный характер и уже с сентября 2022 г. по мере восстановления деловой активности и постепенной активизации спроса прекращается действие скидок. Новые проекты будут выходить на рынок с более высокими ставками по причине существенного увеличения стоимости отделки.

Средняя ставка аренды фиксированного рабочего места по районам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова
Региональный директор, Россия и СНГ
oshirokova@kf.expert

АНАЛИТИКА

Светлана Московченко
Руководитель отдела, Санкт-Петербург
smoskovchenko@kf.expert

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Регина Волошенко
Директор департамента, Санкт-Петербург
rvoloshenko@kf.expert

© Knight Frank LLP 2022 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.