

РЫНОК ГИБКИХ ОФИСНЫХ ПРОСТРАНСТВ

Санкт-Петербург
2022 г.



5

ПРЕИМУЩЕСТВ ГИБКОГО ОФИСА

Мобильность и возможность быстрого переезда без дополнительных вложений в помещение.

Гибкие условия аренды: день/неделя/месяц и больше.

Дополнительные сервисы.

Наличие зон отдыха, переговорных комнат.

Полностью оборудованное рабочее пространство.

Основные показатели*

	Сетевые гибкие офисы	Несетевые гибкие офисы
Объём рынка, м ²	47 239	9 507
Объём рынка, рабочих мест	7 911	1 583
Открыто в 2022 г.		
Количество объектов	11	3
Площадь, м ²	14 184	1 211
Рабочих мест	2 198	184
Планируемые проекты (2023–2024 гг.)		
Количество объектов	11	2
Площадь, м ²	17 213	600
Рабочих мест	3 148	80
Доля вакантных рабочих мест	26%	29%
Средневзвешенная ставка аренды фиксированного рабочего места, руб./мес.	20 052	13 778
Средневзвешенная ставка аренды нефиксированного рабочего места, руб./мес.	14 625	5 924

* Методика исследования включает в себя только офисные гибкие пространства, работающие на открытом рынке, в которых рабочие места сдаются в аренду всем желающим без дополнительных ограничений. Не учитываются гибкие офисы, которые предлагают рабочие места бесплатно для посетителей торговых центров или гостей апарт-отеля, а также специализированные проекты.

Источник: NF Group Research, 2023

Гибкое офисное пространство (коворкинг, сервисный офис) – оборудованное офисное пространство, в котором предлагаются в аренду рабочие места, как незакрепленные, так и фиксированные. В аренду, как правило, включены дополнительные

сервисы и возможность пользоваться инфраструктурой, среди которых административная поддержка резидентов, уборка, охрана, обслуживание офисной техники, оборудованные кухни, лекторий, занятия йогой, курсы английского, фитнес-центр и другие.



Регина Волошенко

Директор департамента
офисной недвижимости

В Санкт-Петербурге рынок гибких офисных пространств активно развивается в течение последних трех лет – 2020–2022 гг. Для рынка недвижимости в целом это непростой период – сначала пандемия, затем геополитический кризис, что привело к изменению спроса на офисы в целом, но не остановило развитие рынка гибких офисов, в частности. Гибкие офисы продолжают открываться, несмотря на снижение интереса со стороны арендаторов в прошедшем году. В Санкт-Петербурге рынок гибких офисов трансформируется и консолидируется в руках крупных сетевых операторов. Конкуренция происходит благодаря увеличению количества предлагаемых сервисов, улучшению качества рабочей среды. При этом по набору сервисов и услуг, инноваций, уникальности концепций действующих гибких офисных пространств рынок гибких офисов в Санкт-Петербурге находится на очень высоком уровне развития.

Предложение

Рынок гибких офисных пространств в Санкт-Петербурге в течение последних нескольких лет активно развивается. Увеличивается объём сделок, ежегодно растет новое предложение. В современном понимании гибкие офисы — это не просто меблированные офисные помещения. На первый план выходит гибкость условий аренды, наличие дополнительных сервисов, а также продуманное зонирование рабочего пространства, наличие зон отдыха, высокотехнологичность.

В Санкт-Петербурге по итогам 2022 г. действует 60 гибких офисов на 9,5 тыс. рабочих мест площадью 56,7 тыс. м². Гибкие офисные пространства по сравнению с классическими офисами занимают небольшую долю – всего 1,4% от общего объёма рынка качественной офисной недвижимости в городе. При этом ёмкость рынка в количественном выражении составляет не более 2–3% от объёма качественной офисной недвижимости (класс А и В) по аналогии со странами Восточной Европы.

Большая часть как действующих, так и планируемых гибких офисов находится в исторической части города. Лидирует Центральный район, в котором расположено 27% действующих площадей и 65% планируемых к открытию. На втором месте Петроградский (24% – действующих, 14% – планируемых). Популярны также Московский и Адмиралтейский районы, 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 (44%) и торговых центрах (5%), в апарт-отелях (3%) и жилых домах (4%), но чаще всего в объектах редевелопмента (44%). Например, один из самых больших гибких офисов «Практик» откроется в 2023 г. в здании бывшего доходного дома постройки конца XIX века на улице Чехова.

Распределение гибких офисов Санкт-Петербурга по районам



Источник: NF Group Research, 2023

Такая популярность размещения в исторических объектах объясняется возможностью аренды зданий и помещений в хороших локациях, но без отделки, т. к. для некоторых операторов 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., Ridge в апарт-отеле на Днепропетровской ул. В большинстве случаев в жилых и гостиничных зданиях открываются небольшие по площади гибкие офисы, ориентированные на индивидуальных клиентов, проживающих в пределах пешеходной доступности. Некоторые апарт-отели предлагают возможность бесплатного пользования рабочими местами для арендаторов.

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.

Гибкие офисные пространства в Санкт-Петербурге представлены как единичными объектами, так и сетевыми. По данным на конец 2022 г. в Северной столице работают 13 сетевых операторов, крупнейшими из которых

являются местные игроки рынка – «Практик» и Page. На долю всех сетевых операторов приходится 83% действующих площадей.

Прирост нового предложения происходит в первую очередь за счет развития сетевых операторов. В 2022 г. в Санкт-Петербурге открылось 14 новых гибких офисов общей площадью более 15,4 тыс. м², предлагающих в аренду 2 382 рабочих места. Три из них не являются сетевыми объектами. При этом в 2022 г. 8 гибких офисных пространств общей площадью 2,2 тыс. м² прекратили работу.

На разных стадиях реализации находится 13 проектов на 3,2 тыс. рабочих мест общей площадью более 17,8 тыс. м², а их открытие планирует в течение ближайших двух лет.

Распределение действующих гибких офисов по типу здания



Источник: NF Group Research, 2023

Гибкие офисные пространства, открытые в 2022 г.

Название	Оператор	Адрес	Площадь, м ²	Рабочие места
SOK Достоевский	SOK	Щербаков пер., д. 17/3	4 617	723
Liis Page	Page	Профессора Попова ул., д. 23	2 200	357
На Приморской	Смарт	27 линия В. О., д. 16Б	2 000	235
На Новгородской	Смарт	Новгородская ул., д. 23	1 200	210
На Кирочной	Смарт	Кирочная ул., д. 67	1 000	151
На Озерках	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, корп. 1	550	88
Fabula	-	Витебский пр., д. 101	505	70
На Чернышевской	Смарт	Шпалерная ул., д. 60Б	466	72
Ridge	-	Днепропетровская ул., д. 37	356	38
IQ Coworking	-	Московский пр., д. 97	350	76
Ugol Page (расширение)	Page	Маршала Говорова пр., д. 35А	300	67
Коворкинг на Беговой	Северная долина	Оптиков ул., д. 37	242	45
Итого			15 395	2 382
Итого сетевые			14 184	2 198
Итого несетевые			1 211	184

Источник: NF Group Research, 2023

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 2022 г. вакантными оставались 27% рабочих мест в гибких офисах Санкт-Петербурга. При этом в сетевых объектах доля свободных мест составляла 26% в первую очередь за счет новых гибких офисов, которые открылись в 2022 г. Небольшие несетевые офисные пространства продемонстрировали большой показатель вакантности – 29% 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. Увеличиваются сроки заполнения новых гибких офисных пространств, которые выходят на рынок с минимальным набором новых сервисов.

Динамика открытия и закрытия гибких офисных пространств в Санкт-Петербурге



Источник: NF Group Research, 2023

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 80% и больше. В то время как гибкие офисы без дополнительных сервисов, расположенные в неудачных локациях, испытывают сложности с заполняемостью.

По прогнозам на 2023 г. средний уровень вакантности на рынке гибких офисных пространств останется не менее 20%. Текущий уровень спроса пока не способен поглотить весь объем действующего и заявленного предложения.

Кроме того, после ухода международных IT-компаний, на рынке появился достаточно большой объем 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. Но по мере оживления рынка офисной недвижимости в среднесрочной перспективе, гибкие офисные пространства будут восстанавливаться более быстрыми темпами по сравнению с классическими офисами.

Спрос

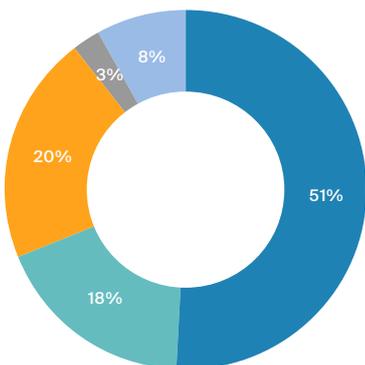
По мере появления нового предложения в разных районах города увеличивается активность со стороны корпоративных клиентов для размещения проектных команд. Кроме того, компании, оптимизирующие свои площади в классических офисах, все чаще становятся резидентами гибких офисов. Спрос по-прежнему сохраняется со стороны IT-компаний и IT-подразделений крупных корпораций (51% сделок), а также компаний нефтегазовой (20% сделок) и финансовой сфер (18% сделок).

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.

Структура сделок по аренде гибких офисных пространств в Санкт-Петербурге, 2020–2022 гг.

- IT/Телекоммуникации
- Банки и финансовые компании
- Нефть/газ/сырье
- Консалтинг, аудит, юридические компании и др.
- Другие



Источник: NF Group Research, 2023

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 незакрепленного места. В большинстве случаев в ставку аренды входит пользование офисным оборудованием, интернет, напитки и снеки.

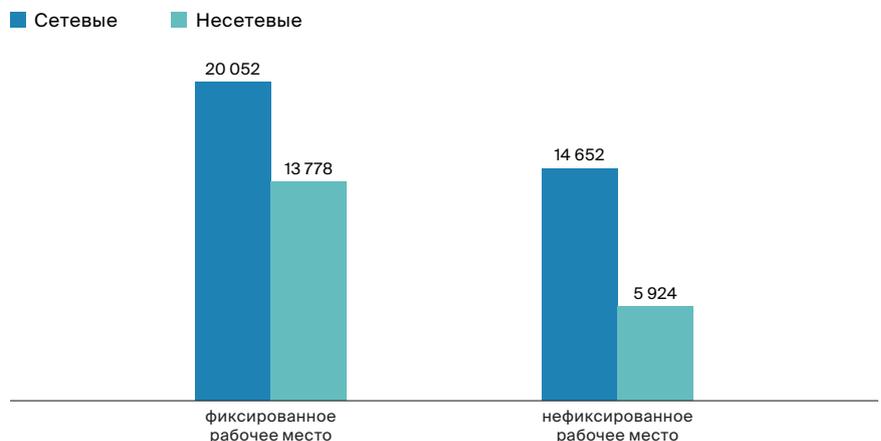
В Санкт-Петербурге средневзвешенная ставка аренды фиксированного рабочего места в гибких офисах, которые находятся под управлением сетевых операторов, составила по итогам 2022 г. 20 тыс. руб./мес. Основная целевая аудитория таких объектов – корпоративные клиенты. Средневзвешенная ставка аренды нефиксированного рабочего места в сетевых объектах составила 14,6 тыс. руб./мес.

С другой стороны, по-прежнему существуют несетевые небольшие гибкие офисы на 10–20 рабочих мест. По итогам 2022 г. средневзвешенная арендная ставка фиксированного рабочего места составляет 13,8 тыс. руб./мес., нефиксированного – 6 тыс. руб./мес. Подобные объекты ориентированы больше на индивидуальных клиентов – фрилансеров и стартапы.

В первой половине 2022 г. арендные ставки показывали отрицательную динамику. Снижение ставок было 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. К декабрю ставки вернулись к значениям начала 2022 г. В 2023 году не прогнозируется существенного изменения коммерческих условий. Но, с одной стороны, мы наблюдаем рост стоимости отделки, что может привести к появлению на рынке новых проектов с более высокими запрашиваемыми арендными ставками. С другой стороны, небольшой объем платежеспособного спроса и высокая конкуренция на рынке приводит к дисконтам для крупных арендаторов, а сделки заключаются по более низким ставкам.

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.

Средневзвешенная ставка аренды рабочих мест в гибких офисах Санкт-Петербурга, руб./рабочее место/месяц



Источник: NF Group Research, 2023

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

- Жилая
- Офисная
- Торговая
- Складская
- Гостиничная
- Курортно-рекреационная



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- > Концепция/реконцепция Проекта
- > Аудит, оптимизация существующего Проекта
- > Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- > Бизнес-план Проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и Международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, Региональный директор

Oshirokova@nfgroup.ru

Светлана Московченко

Заместитель регионального директора

Smoskovchenko@nfgroup.ru

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Регина Волошенко

Директор департамента

Rvoloshenko@nfgroup.ru



© NF Group 2023 – 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 NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.