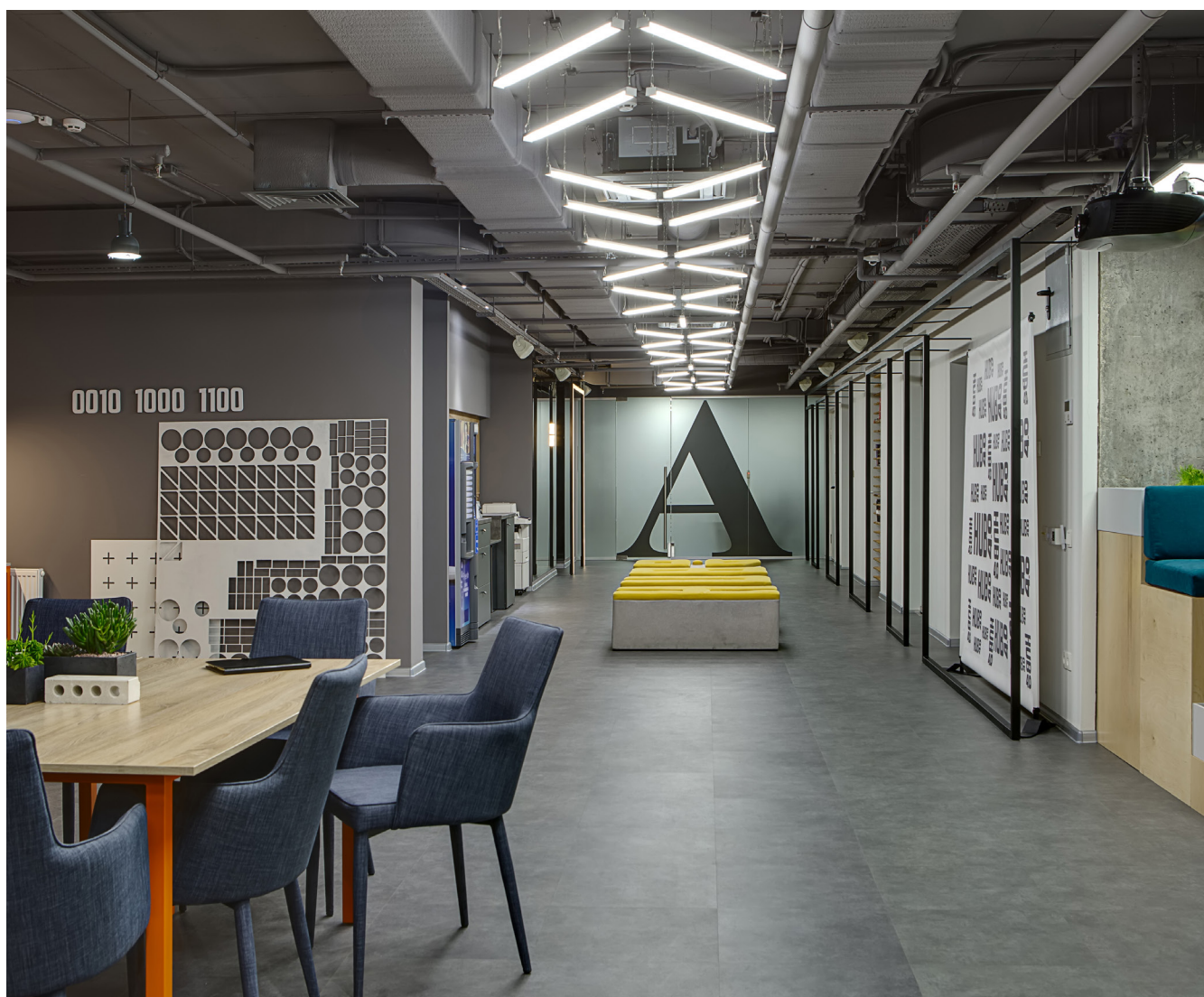


РЫНОК ГИБКИХ ОФИСНЫХ ПРОСТРАНСТВ

Санкт-Петербург
I полугодие 2023 г.



5

**ОТЛИЧИТЕЛЬНЫХ
ОСОБЕННОСТЕЙ
 ГИБКОГО ОФИСА**

Мобильность и возможность быстрого
переезда без дополнительных вложений
в помещение.

Гибкие условия и
индивидуальный
подход.

Разнообразный
набор
дополнительных
сервисов.

Наличие зон отдыха,
переговорных комнат.

Полностью оборудованное рабочее
пространство.

Основные показатели рынка по итогам I полугодия 2023 г.*

	Сетевые	Несетевые
Объём рынка, м ²	49 279	8 334
Объём рынка, рабочих мест	8 341	1 346
Открыто в I полугодии 2023 г.		
Количество объектов	1	–
Площадь, м ²	3 000	–
Рабочих мест	305	–
Планируемые проекты (2023–2024 гг.)		
Количество объектов	11	7
Площадь, м ²	16 193	5 850
Рабочих мест	3 071	684
Доля вакантных рабочих мест, июнь 2023 г.	18%	23%
Средневзвешенная ставка аренды фиксированного рабочего места, руб./мес.	18 500	13 400
Средневзвешенная ставка аренды нефиксированного рабочего места, руб./мес.	14 300	4 300

* Методика исследования включает в себя только работающие на открытом рынке офисные гибкие пространства, 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

**Регина Волошенко**

Директор департамента
офисной недвижимости

Рынок гибких офисных пространств Санкт-Петербурга находится на стадии высокого насыщения особенно в центральной части города. В перспективе 3–5 лет количество новых проектов, выходящих на рынок, будет сокращаться. Сравнивая наш рынок с более развитыми странами, мы видим, что емкость сегмента гибких пространств ограничена пока-зателем 3–4% от общего объёма классических офисов. Основная конкуренция в Санкт-Петербурге происходит за счет уникальности местоположения, видовых характеристик, оснащённости и технологичности площадок, а также количества предлагаемых сервисов.

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 языка, фитнес-центр и другие.

Новое предложение на рынке гибких офисных пространств, 2023 г.

Название	Оператор	Адрес	Площадь, м ²	Рабочие места
Открытые в 2023 г.				
Kazanskaya Page (раширение)	Page	Казанская ул., д. 3	3 000	305
Анонсированные к открытию до конца 2023 г.				
Практик Чехова	Практик	Чехова ул., д. 18	3 850	830
&place	&place	Гороховая ул., д. 47	2 500	490
Park-Page	Page	Народного Ополчения пр-т, д. 149	1 288	295
Petrovsky-Page	Page	Пироговская наб., д. 5/2	1 000	166
Левашовский пр-т, д. 15	-	Левашовский пр-т, д. 15	800	134
Ofix Сенная	Практик	Ефимова ул., д. 2	640	171
Buffer 21	Buffer	Куйбышева ул., д. 21	515	120
Digital Village Vertical	-	Орджоникидзе ул., д. 44	400	66
Well	-	Обводного канала наб., д. 118	300	40
Придорожная аллея, д. 8	-	Придорожная аллея, д. 8	300	50
Домостроительная ул., д. 4	-	Домостроительная ул., д. 4	300	50

Источник: NF Group Research, 2023

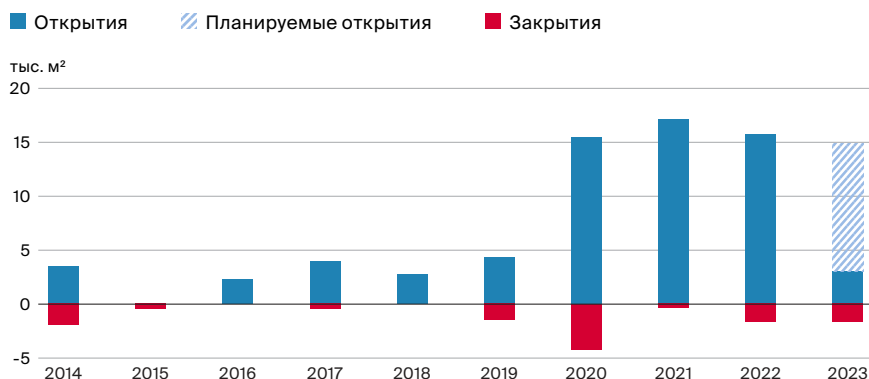
Предложение

Прирост нового предложения происходит в первую очередь за счет развития сетевых операторов. В I полугодии 2023 г. в Санкт-Петербурге было открыто одно новое пространство в формате масштабного расширения. В 10 раз увеличилась площадь Kazanskaya Page. При этом гибкое офисное пространство Clockwork Time, открытое в 2020 г. в бывших цехах пивоваренного завода, сменило свое назначение и теперь функционирует в формате классического офиса (долгосрочная аренда) под названием «St. Разинъ». Также был реформатирован Docklands Page на Васильевском острове.

На разных стадиях реализации находится 18 проектов на 3,8 тыс. рабочих мест общей площадью более 22 тыс. м², открытие которых планируется в течение ближайших двух лет. Среди них 11 сетевых и 7 несетевых площадок. До конца года анонсировано открытие 11 проектов общей площадью 11,9 тыс. м² на 2,4 тыс. рабочих мест.

Большая часть как действующих, так и планируемых гибких офисов находится в исторической части города. Лидирует Центральный район, в котором расположены 32% действующих площадей и почти половина планируемых к открытию.

Динамика открытия и закрытия гибких офисных пространств в Санкт-Петербурге



Источник: NF Group Research, 2023

Распределение гибких офисов Санкт-Петербурга по районам



Источник: NF Group Research, 2023

На втором месте – Петроградский район (23% действующих, 11% планируемых). В Московском, Выборгском и Калининском районах также в ближайшие два года ожидается существенное увеличение предложения.

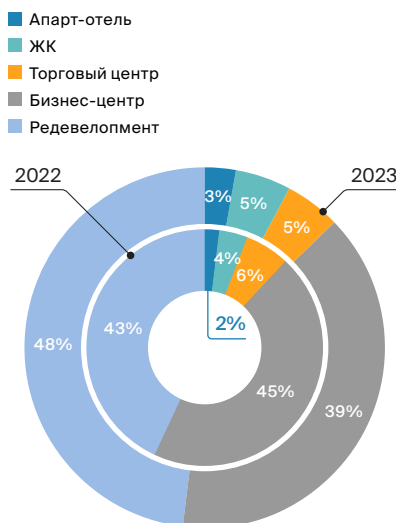
Центр выбирается не случайно, так как здесь сосредоточена основная деловая активность города, а также преобладают уникальные видовые характеристики. Как, например, панорамный коворкинг Kazanskaa Page с видом на Казанский собор, «Практик» на Гороховой с видом на набережную реки Мойки или коворкинг &place! у м. «Площадь Александра Невского» с видом на Неву.

В Санкт-Петербурге гибкие офисные пространства размещаются в офисных (45%) и торговых центрах (6%), в апарт-отелях (2%), жилых домах (4%), а также в объектах редевелопмента (43%). До конца лета ожидается открытие одного из самых больших гибких офисов – «Практик» в рамках редевелопмента зданий «Некрасовского телефонного узла». Анонсировано открытие &place! в составе нового общественно-делового пространства SENO на Гороховой, где ранее размещались мебельная фабрика и швейное объединение. Таким образом, в 2023 г. ожидается увеличение доли гибких офисов до 48% в объектах редевелопмента.

По мере развития рынка также растет доля гибких офисных пространств в составе апарт-отелей. Например, в течение ближайший двух лет должны начать работу гибкие офисы в таких проектах, как Digital Village Vertical на ул. Орджоникидзе, «Про.Молодость» на пр-те Большевиков, Well на наб. Обводного канала и другие.

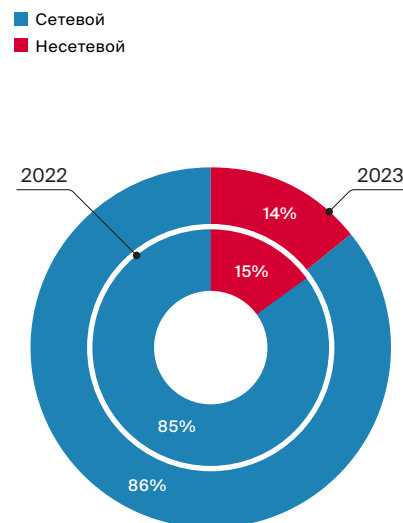
Гибкие офисные пространства в Санкт-Петербурге представлены как единичными объектами, так и сетевыми. По данным на I полугодие 2023 г. в Северной столице работают 13 сетевых операторов, крупнейшими из которых являются местные игроки рынка – «Практик» и Page. На долю всех сетевых операторов приходится 85% действующих площадей, а к концу 2023 г. ожидается увеличение данной доли до 86%.

Распределение действующих гибких офисов по типу здания



Источник: NF Group Research, 2023

Структура существующего/будущего предложения в гибких офисных пространствах



Источник: NF Group Research, 2023

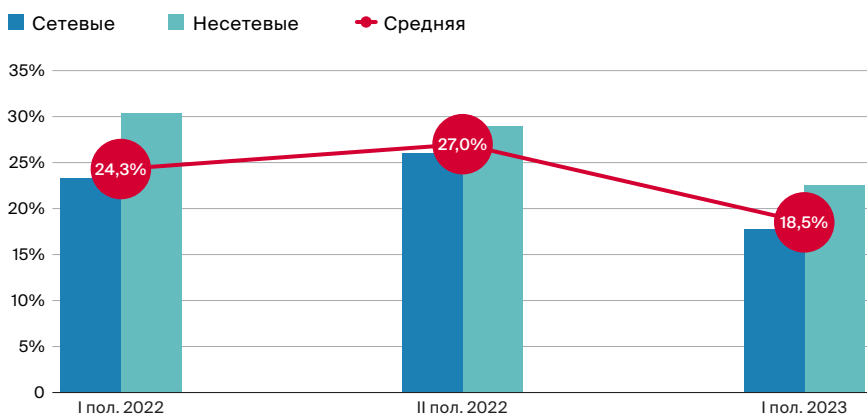
Вакантность

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.

По данным на конец июня 2023 г. вакантными оставались 18,5% рабочих мест в гибких офисах Санкт-Петербурга, что на 8,5 п. п. ниже по сравнению с декабрем 2022 года. При этом в сетевых объектах доля свободных мест

составила 17,8%, демонстрируя увеличение заполняемости за последние полгода (26% во II полугодии 2022 г.). Небольшие несетевые офисные пространства продемонстрировали больший показатель вакантности – 22,6% в среднем по городу. 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 вакантности в гибких офисных пространствах



Источник: NF Group Research, 2023

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 (50% арендованных площадей), а также компаний нефтегазовой (20%) и финансовой сфер (18%).

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, по итогам I полугодия 2023 г. составила 18,5 тыс. руб./мес. Основная целевая аудитория таких объектов – корпоративные клиенты. Средневзвешенная ставка аренды нефиксированного рабочего места в сетевых объектах составила 14,3 тыс. руб./мес.

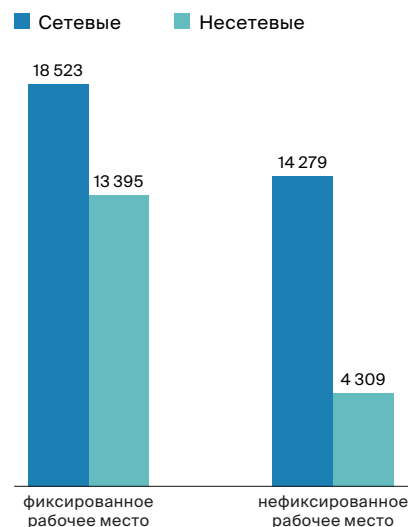
С другой стороны, по-прежнему существуют несетевые небольшие гибкие офисы на 10–20 рабочих мест. По итогам I полугодия 2023 г. средневзвешенная арендная ставка фиксированного рабочего места составляет 13,4 тыс. руб./мес., нефиксированного – 4,3 тыс. руб./мес. Подобные объекты ориентированы больше на индивидуальных клиентов – фрилансеров и стартапы.

Структура сделок по аренде гибких офисных пространств в Санкт-Петербурге, 2020–2023 гг.



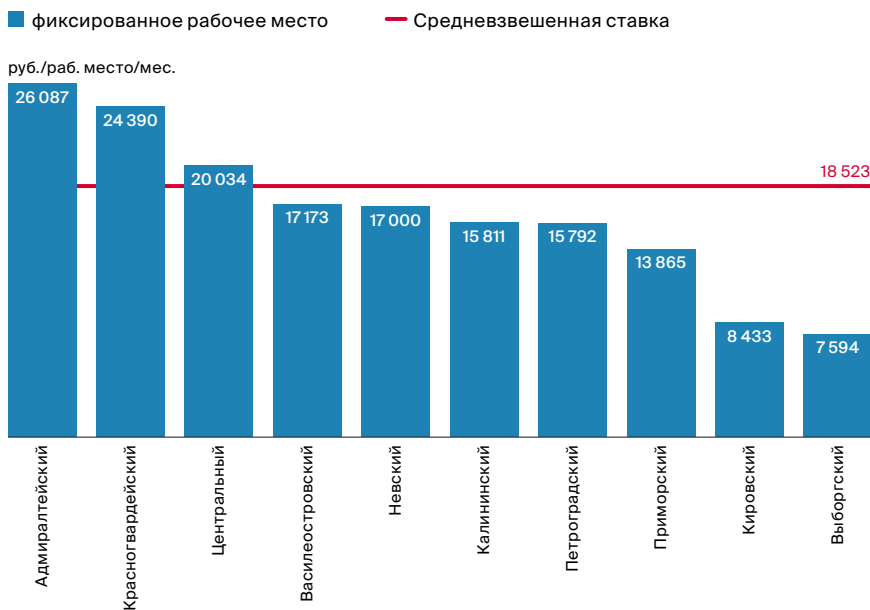
Источник: NF Group Research, 2023

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



Источник: NF Group Research, 2023

Средневзвешенная арендная ставка фиксированного рабочего места в сетевых объектах по районам, руб./мес.



Источник: NF Group Research, 2023

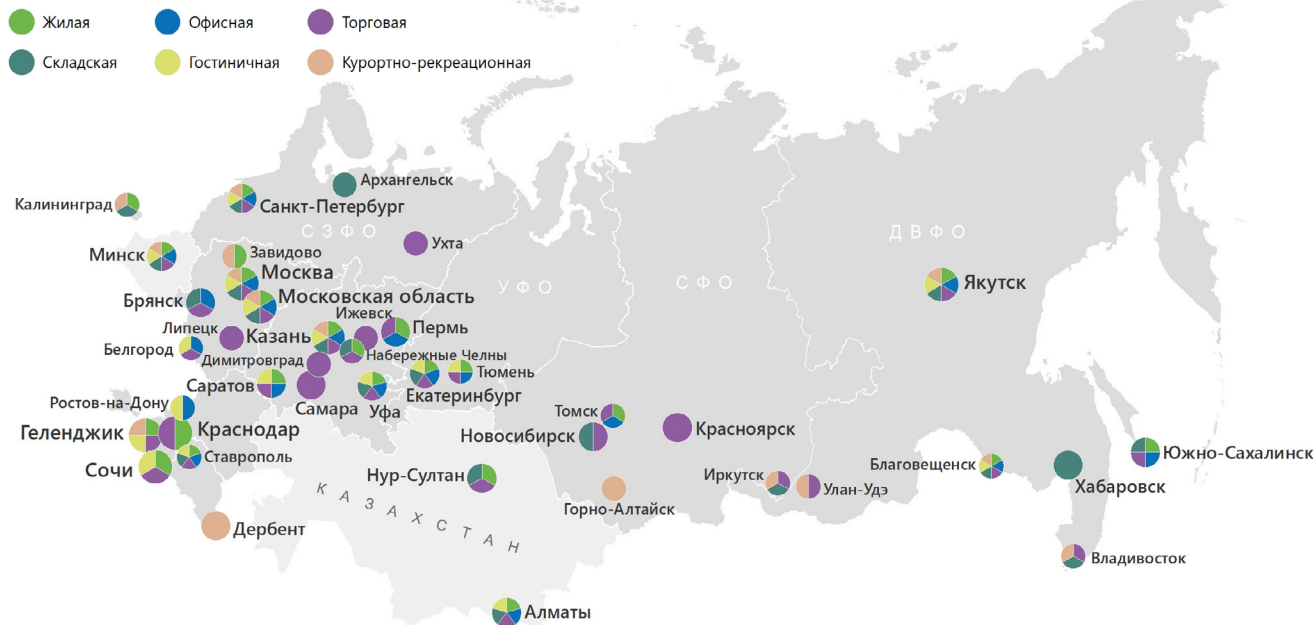
Арендные ставки как в классических, так и в гибких офисах существенно зависят от местоположения и набора предлагаемых услуг, включенных в арендную ставку. Наиболее высокие ставки на фиксированные рабочие места в сетевых объектах отмечаются в Адмиралтейском и Красногвардейском районах.

Чуть выше средневзвешенной ставки по городу располагается Центральный район. Петроградский оказался на седьмом месте, что обусловлено большим объемом предложения объектов разного качества. Минимальные средние ставки наблюдаются в удаленных от центра спальных районах города – Кировском и Выборгском.

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



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

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.