

# РЫНОК ГИБКИХ ОФИСНЫХ ПРОСТРАНСТВ

Санкт-Петербург  
2022 г.



# 5

Мобильность и возможность быстрого переезда без дополнительных вложений в помещение.

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

## ПРЕИМУЩЕСТВ ГИБКОГО ОФИСА

Дополнительные сервисы.

Наличие зон отдыха, переговорных комнат.

Полностью оборудованное рабочее пространство.

### Основные показатели\*

	Сетевые гибкие офисы	Несетевые гибкие офисы
Объём рынка, м <sup>2</sup>	47 239	9 507
Объём рынка, рабочих мест	7 911	1 583
Открыто в 2022 г.		
Количество объектов	11	3
Площадь, м <sup>2</sup>	14 184	1 211
Рабочих мест	2 198	184
Планируемые проекты (2023–2024 гг.)		
Количество объектов	11	2
Площадь, м <sup>2</sup>	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.

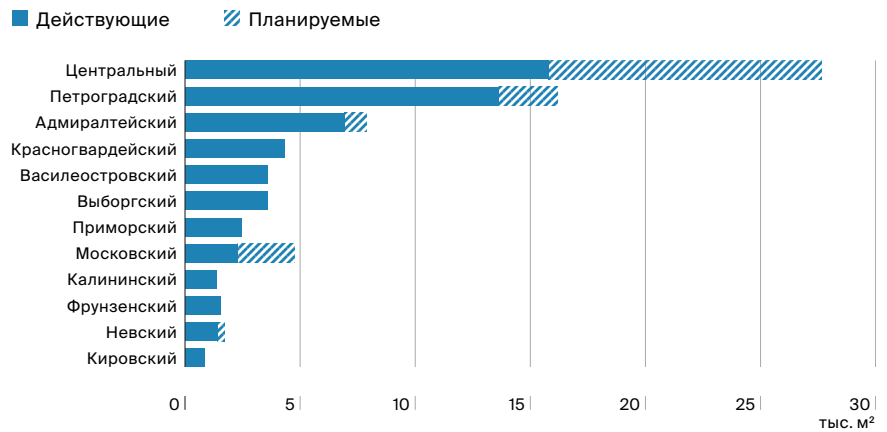
В Санкт-Петербурге по итогам 2022 г. действует 60 гибких офисов на 9,5 тыс. рабочих мест площадью 56,7 тыс. м<sup>2</sup>. Гибкие офисные пространства по сравнению с классическими офисами занимают небольшую долю – всего 1,4% от общего объёма рынка качественной офисной недвижимости в городе. При этом 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.

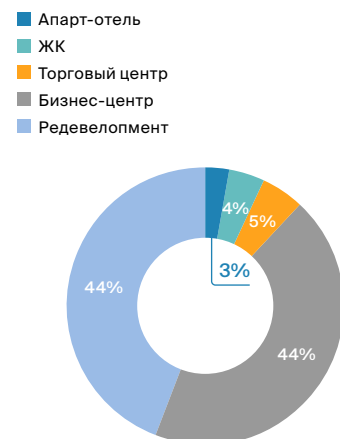
Гибкие офисные пространства в Санкт-Петербурге представлены как единичными объектами, так и сетевыми. По данным на конец 2022 г. в Северной столице работают 13 сетевых операторов, крупнейшими из которых

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. м<sup>2</sup>, 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. м<sup>2</sup> прекратили работу.

На разных стадиях реализации находится 13 проектов на 3,2 тыс. рабочих мест общей площадью более 17,8 тыс. м<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>	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
<b>Итого</b>			<b>15 395</b>	<b>2 382</b>
<b>Итого сетевые</b>			<b>14 184</b>	<b>2 198</b>
<b>Итого несетевые</b>			<b>1 211</b>	<b>184</b>

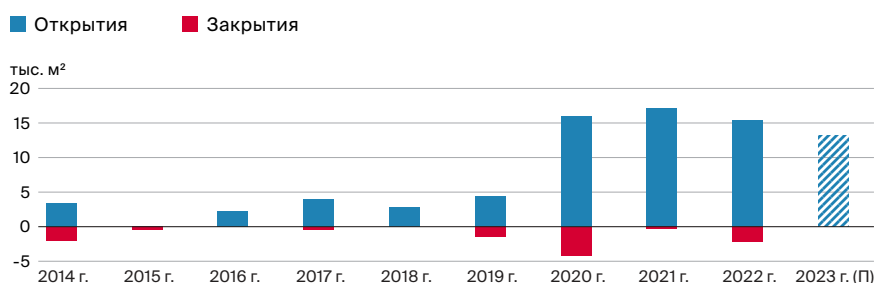
Источник: NF Group Research, 2023

## 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

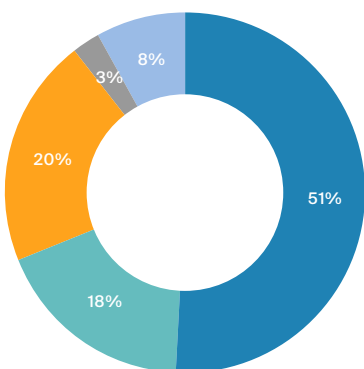
По мере появления нового предложения в разных районах города увеличивается активность со стороны корпоративных клиентов для размещения проектных команд. Кроме того, компании, оптимизирующие свои площади в классических офисах, все чаще становятся резидентами гибких офисов. Спрос по-прежнему сохраняется 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.

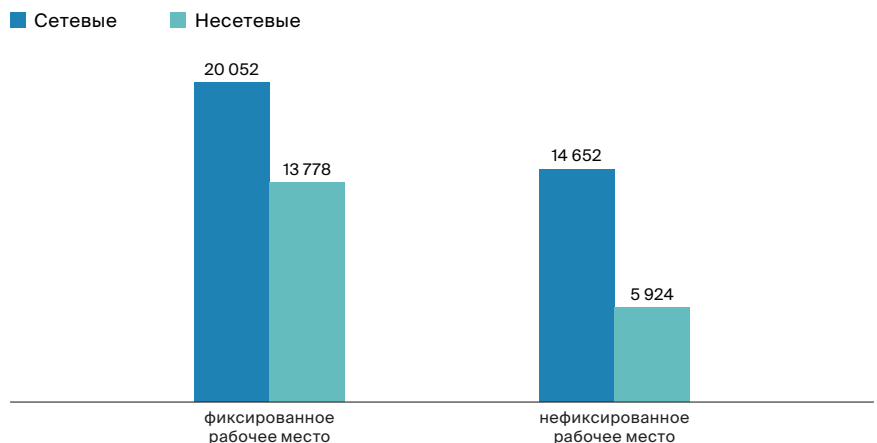
В Санкт-Петербурге средневзвешенная ставка аренды фиксированного рабочего места в гибких офисах, которые находятся под управлением сетевых операторов, составила по итогам 2022 г. 20 тыс. руб./мес. Основная целевая аудитория таких объектов – корпоративные клиенты. Средневзвешенная ставка аренды нефиксированного 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](mailto:Nf@nfgroup.ru)

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

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**

*Партнер, Региональный директор*

[Oshirokova@nfgroup.ru](mailto:Oshirokova@nfgroup.ru)

**Светлана Московченко**

*Заместитель регионального директора*

[Smoskovchenko@nfgroup.ru](mailto:Smoskovchenko@nfgroup.ru)

#### ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Регина Волошенко**

*Директор департамента*

[Rvoloshenko@nfgroup.ru](mailto: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.