

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

# Коворкинг: мода или экономика?

Николай Антонов

компания «МТЛ. Управление недвижимостью»



# Сколько рабочих мест в коворкингах требуется Петербургу?

Количество рабочих мест в коворкингах  
на 10 000 человек

Лондон	Москва	Петербург
354,83 кв м	111,94 кв м	34,9 кв м
63,4 места	20 мест	6,2 места

20-25%

трудоспособных жителей  
Петербурга зарабатывают  
самостоятельно  
(полностью или частично)

или

работают на удаленном доступе.

Город	Москва (прогноз JLL)		Санкт-Петербург	
	2019	2021	2019	2021
Площадь (кв.м)	127 000	230 000 – 255 000	20 000	60 000?
Рабочие места (5,6 кв.м на место)	22 680	41 000 – 45 535	3 400 – 3 550	10 400 – 10 700?

7-11  
ОКТАБРЯ



# Cash flow с м2

## Классический офис

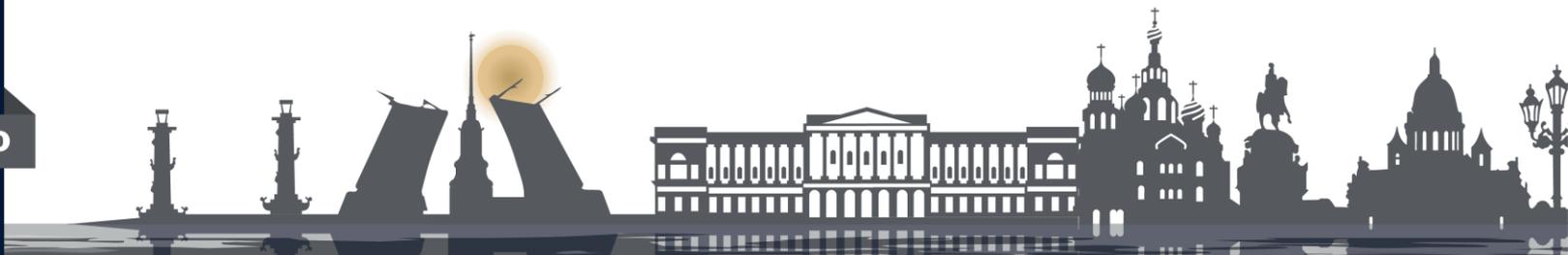
Аренда  
(класс В/В +)  
**1100 - 1700**  
руб./мес

заполняемость  
**94,6%**

## Коворкинги

Аренда  
от **2500** руб./мес

заполняемость  
**78-82%**



# Годовые затраты на аренду

## Классический офис

Площадь: 35 м2 (3-4 человека)  
Класс Бизнес-центра: А, В+  
Ставка: 1700руб./м2 /мес.

Арендная плата: 714 000 руб.

Обслуживание кулера, чай,  
кофе, бумага, картридж,  
интернет: 72 000 руб.

Аренда парковки: 60 000 руб.

Ремонт, мебелировка, закупка  
оргтехники: от 525 000 руб.

**Итого: 846 000 руб./в 1-й год**

## Коворкинг

4 места в PAGE по пакету  
Business Story

Отдельный кабинет для  
руководителя + три рабочих  
места в зоне open space): 55 000  
руб./мес.

Включая:  
высокоскоростной интернет,  
печать документов, клининг,  
напитки и снеки, 10 часов  
пользования переговорной  
комнатой в месяц

**Итого: 660 000 руб./год**



## Возможности для арендаторов

- Снизить финансовую нагрузку на 25%.
- Распределять места и часы работы между любым количеством сотрудников.
- Устанавливать сменный режим работы.
- Собирать команду на совещания, воркшопы, хакатоны.
- Проводить презентации, мастер-классы.



# Драйверы для коворкингов в Петербурге

Дефицит офисных площадей (примерно 100 000 кв.м остро не хватает в Петербурге для развивающихся бизнесов).

Дефицит мест для командной работы над проектом и переговоров (в кафе – неудобно, в библиотеке нельзя разговаривать).



7-11  
ОКТАБРЯ



## Что служит тормозом для коворкингов?

- консерватизм и интровертность петербуржцев (нелюбовь к работе в open-space);
- снижение предпринимательской активности;
- относительно низкая платежеспособность стартапов;
- климат (не хочется выходить из дома);
- непривычный формат для административно-хозяйственных служб (как считать затраты?);
- стремление корпораций к защите информации.



## Резиденты коворкингов – кто они?

- строительные фирмы,
- логистические компании,
- трейдеры,
- IT-разработчики,
- издатели,
- дизайнеры,
- репетиторы,
- страховщики,
- консультанты,
- специалисты в области прикладной науки,
- event-менеджеры,
- владельцы стартапов...

... все, кто ищет баланс между творческой свободой и комфортом за разумные деньги.

7-11  
ОКТАБРЯ

