

# АНАЛИЗ РЫНКА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ



АГЕНТСТВО  
ИННОВАЦИЙ  
ГОРОДА  
МОСКВЫ

## СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Июнь 2019

© ГБУ «Агентство инноваций города Москвы»

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>1</b>	ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА: ОСОБЕННОСТИ И ФОРМАТЫ	<b>4</b>
<b>2</b>	ДИНАМИКА И ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ В МОСКВЕ	<b>10</b>
<b>3</b>	ПОРТРЕТ РЕЗИДЕНТОВ И ФАКТОРЫ ВЫБОРА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ	<b>22</b>
<b>4</b>	ОСНОВНЫЕ ИГРОКИ РЫНКА	<b>30</b>
<b>5</b>	СЕРВИСЫ И ИНФРАСТРУКТУРА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ	<b>34</b>
<b>6</b>	СОЦИАЛЬНАЯ СРЕДА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ	<b>40</b>
<b>7</b>	ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛА РАЙОНОВ МОСКВЫ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ	<b>44</b>
<b>8</b>	ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА	<b>47</b>
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ	<b>51</b>
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ПОРТРЕТЫ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ РАЗНЫХ ТИПОВ	<b>54</b>
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ЛУЧШИЕ МИРОВЫЕ ПРАКТИКИ	<b>62</b>

# КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТЫ



## ПОРТРЕТ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ

**163** гибких рабочих пространства

**14 727** руб./месяц средняя стоимость аренды рабочего места



Динамичный среднегодовой рост рынка по количеству объектов

**+42%** в 2015-2018  
**+35%** в 2019-2022

**44%** сетевых гибких рабочих пространств

**!** Но, по мнению резидентов, предложение на рынке ограничено

41% - сложно\*    40% - легко, но выбор небольшой    18% - легко

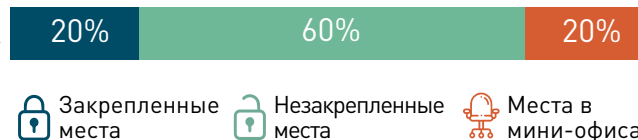
\*Легко ли Вам было найти подходящий коворкинг?

Гибким рабочим пространствам сложно сформировать уникальное ценностное предложение, т.к.

**60%** пространств не фокусируется на определенной целевой аудитории или отрасли

**56%** пространств предлагает только базовый набор услуг: аренда рабочих мест и залов под мероприятия, проведение собственных мероприятий, услуги ресепшн

В структуре рабочих мест преобладают незакрепленные места



## ПОРТРЕТ РЕЗИДЕНТОВ

**49%** резидентов относят себя к тех.предпринимателям/ стартапам



**> 50%** не работают в коворкинге каждый день, при этом часто задерживаются допоздна и работают по выходным

Основная группа резидентов: небольшие компании (до 15 человек) моложе 3 лет, преимущественно в сфере IT



Фрилансеры (30%)  
Компании (64%)  
Другое (6%)

Основными критериями выбора коворкинга являются



стоимость аренды



удобное территориальное расположение



наличие кафе, фитнеса, магазинов

**57%** резидентов готовы платить больше за аренду при условии, что им предоставят дополнительные услуги

Особенно заинтересованы в

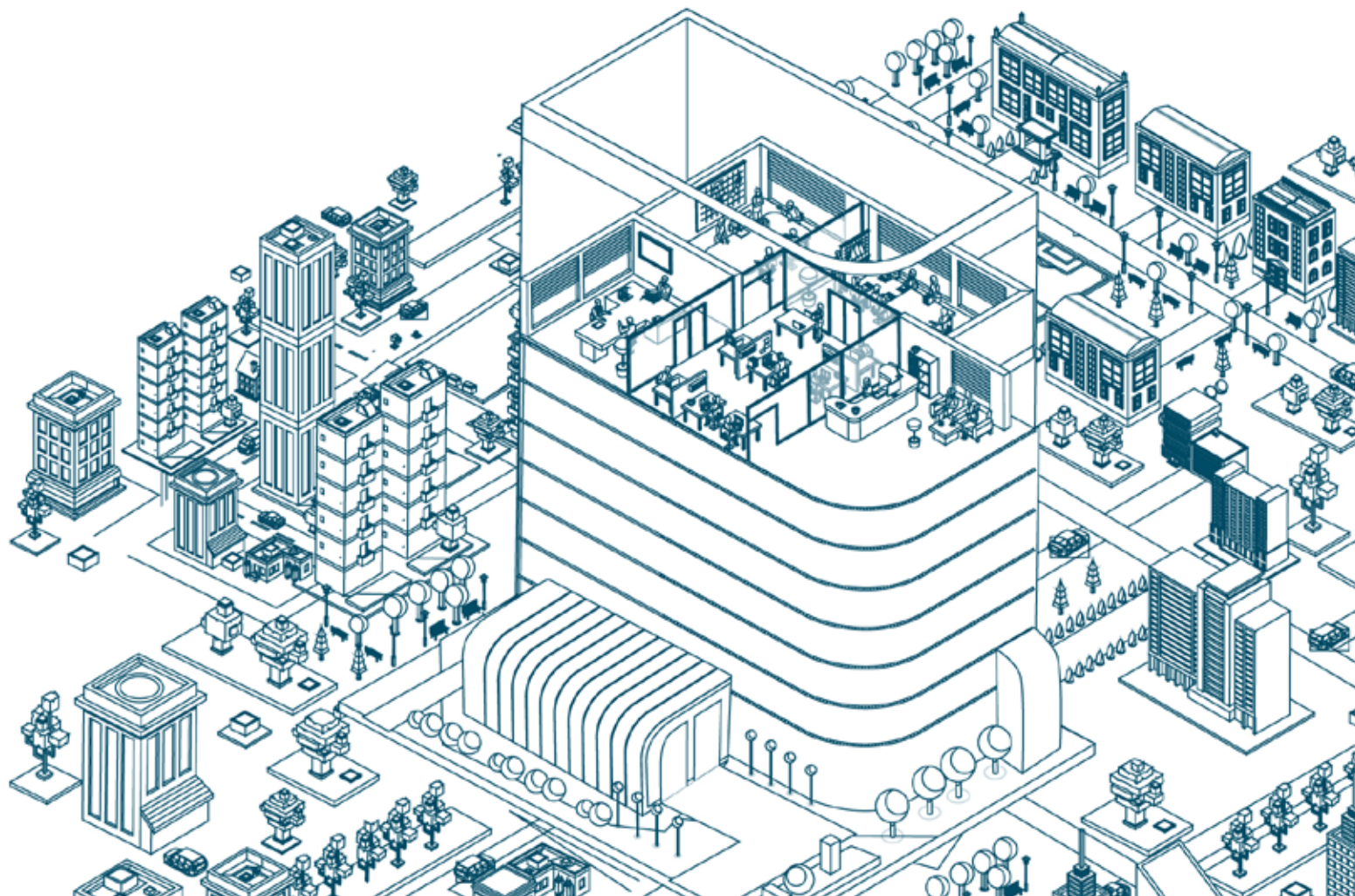
- Консультациях по вопросам развития бизнеса
- Помощи в поиске партнеров/ заказчиков/ инвесторов
- Профессиональном оборудовании
- Образовательных мероприятиях

Резиденты положительно оценивают влияние работы в коворкинге на их деятельность, потому что она

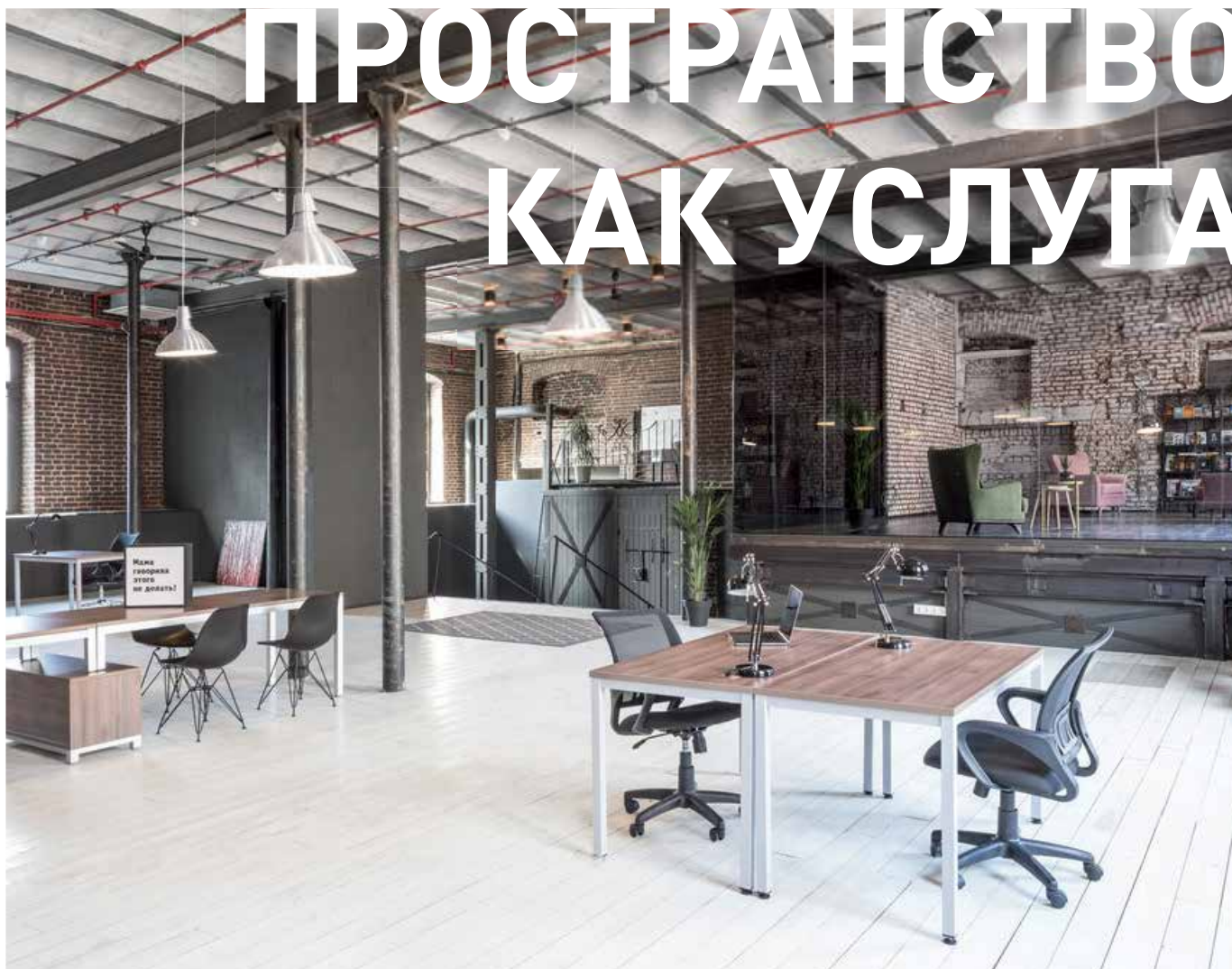
**90%** способствует созданию совместных проектов с другими участниками

**73%** позволила достигнуть хороших результатов в профессиональной деятельности

# ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА: ОСОБЕННОСТИ И ФОРМАТЫ



Гибкие рабочие пространства являются относительно новым сегментом на рынке офисной недвижимости, отличаясь от традиционных офисов возможностью снять помещение одному человеку или целой команде, а также предоставлением целого комплекса сервисов и услуг по запросу клиента.



## ГИБКИЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

Возможность снять офис на час или несколько месяцев, одному человеку или целой команде; гибкая система абонементов

## РАЗНЫЕ ФОРМАТЫ РАБОЧИХ МЕСТ

Возможность аренды закрепленного или незакрепленного места в опен-спейсе или небольшого кабинета (мини-офиса) от 2 до 20 человек для всей команды

## МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ

Функциональное зонирование (рабочие зоны, зоны для отдыха, зоны мероприятий и т.п.)

## НЕТВОРКИНГ И СЕРВИСЫ

Разнообразные сервисы для поддержки и развития бизнеса, образовательные мероприятия и нетворкинг, доступ к спецоборудованию и др.

Спрос на гибкие рабочие пространства является закономерным следствием фундаментальных изменений на рынке труда, появления альтернативных форм занятости и развития экономики совместного потребления.

## Рост удаленной занятости, переход на гибкий график работы

В развитых странах доля работающих удаленно составляет **17%**, в США и Японии – **40%** от всех занятых

ILO & EUROFOUND

Россия: к 2020 г. **20%** рабочих мест в будут удаленными

J'son & Partners Consulting

## Новые потребители – поколение миллениалов, ориентированное на мобильность

К 2025 г. поколение миллениалов будет составлять около **75%** всей рабочей силы в мире

The Deloitte Millennial Survey

## Рост доли самозанятого населения

→ рост количества фрилансеров, стартапов и предпринимателей – основных потребителей на рынке гибких рабочих пространств

К 2020 г. – **50%** трудоспособного населения будет работать независимо

Global Coworking Unconference Conference (GLUC)

США: **36%** от общей численности трудоспособного населения являются самозанятыми (**57,3 млн. чел.** в 2017 г.), к 2027 г. доля самозанятых увеличится до **51%**

Upwork (2017 г.) - the largest freelancing website

## Совмещение работы по найму с созданием собственного бизнеса

**2/3** основателей стартапов в России совмещают работу в своём стартапе с другой работой

Опрос разработчиков, Мой круг, 2016 г.

## Крупнейшие компании выбирают гибкие рабочие пространства

В 2017 году **15%** крупнейших компаний из SP500 переместили часть своих сотрудников в коворкинги, среди них: Facebook, IBM, HSB, E&Y, Cisco

Global Coworking Unconference Conference

**69%** глобальных корпораций планируют увеличить использование совместного и гибкого рабочего пространства к 2021 г.

Knight Frank

## Развитие экономики совместного потребления (sharing economy)

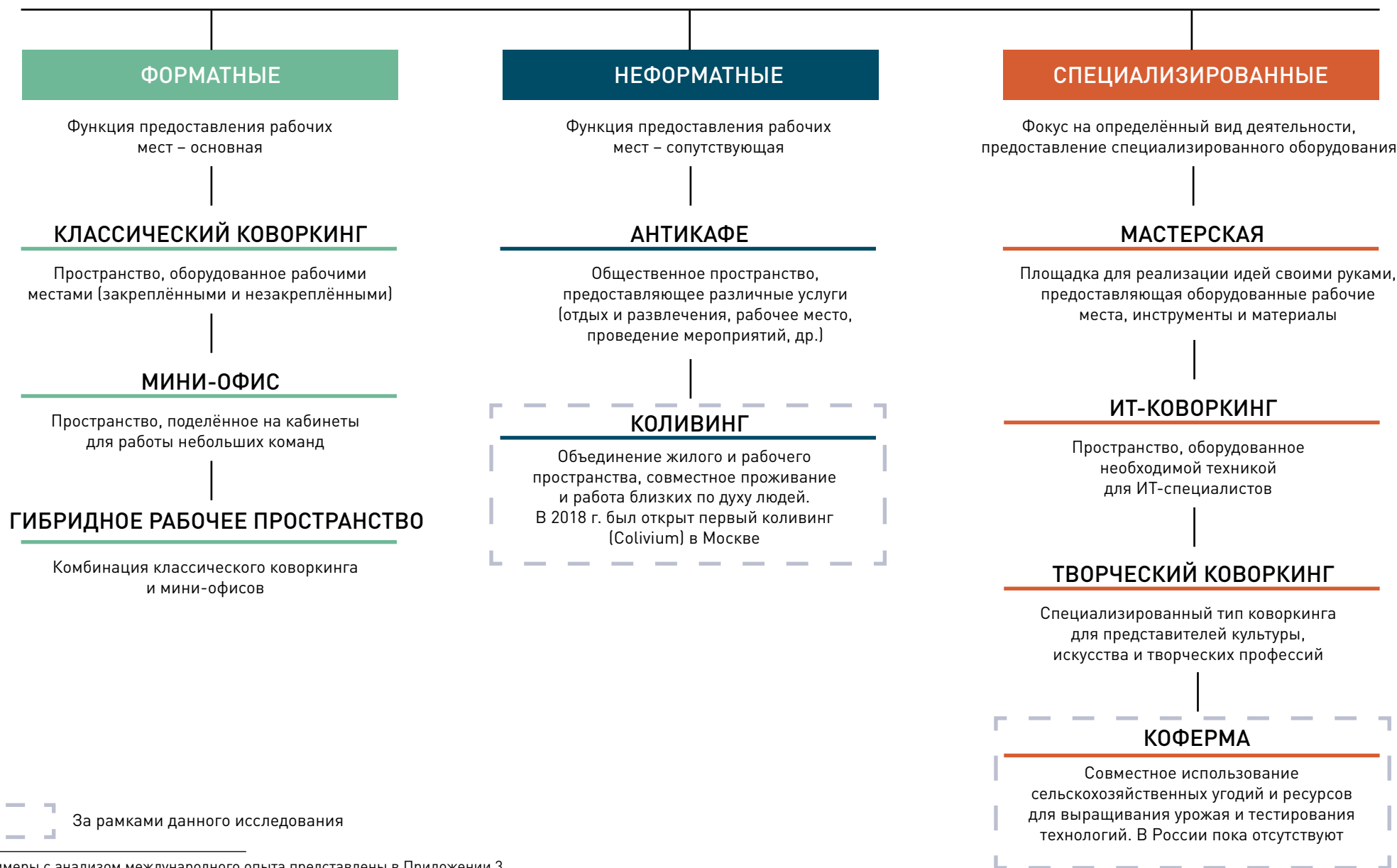
**54%** населения в мире – потребители или пользователи продуктов/ услуг sharing economy, Китай лидер по данному показателю – **60%**

LLOYD's Innovation Report 2018 г.  
(опрос 5000 респондентов развитых стран)

Россия: в 2018 г. совокупный объём отраслей sharing economy вырос на **30%** по сравнению с 2017 г. и достиг **511 млрд руб.**

ТИАР-Центр и Российская ассоциация электронных коммуникаций (РАЭК)

## ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА



За рамками данного исследования

Рост сегмента гибкой аренды всколыхнул рынок недвижимости, заставив многих собственников пересмотреть сложившиеся стратегии и включить гибкие решения в линейку своих предложений.



## АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЯ

### КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ

Традиционная модель долгосрочной аренды. Оператор гибкого рабочего пространства снимает помещение у собственника, делает ремонт, закупает оборудование и сдает на короткий срок отдельные рабочие места.

| Наиболее распространенная модель

### ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ

Наименее рискованная для собственника и наиболее рискованная для оператора за счет обязательств по капитальным и операционным расходам. Мировой тренд – сокращение числа операторов, использующих данную модель аренды, однако в России она наиболее распространена.



## ПОКУПКА ПОМЕЩЕНИЯ

Оператор покупает помещение, берет на себя капитальные и операционные расходы и сдает в аренду рабочие места.

| Пока не применяется

Модель привлекательна за счет возможности реорганизации помещений в соответствии с потребностями гибкого рабочего пространства. Однако покупка приводит к появлению дополнительных расходов, связанных со страхованием, налогом на недвижимость и пр.



## ПАРТНЕРСКИЕ ОТНОШЕНИЯ

Собственник берет на себя капитальные расходы по реорганизации пространства (иногда расходы делятся с оператором). Оператор осуществляет операционное управление. Прибыль делится между оператором и собственником.

| Наиболее перспективная модель

Разделение рисков с собственником, поэтому более предпочтительна для операторов гибких рабочих пространств.

При экономической успешности пространства выигрыш собственника значительно выше, чем от сдачи в аренду, за счет разделения прибыли, однако не все собственники готовы взять на себя риски данных моделей.



## ОПЕРАТОРСКАЯ МОДЕЛЬ

Собственник предоставляет оператору готовое помещение с отделкой и оборудованием и платит вознаграждение за управление. Оператор отвечает только за управление.

| Пока не применяется

Операторская модель активно используется в гостиничном бизнесе, однако пока не работает на офисном рынке.

### АРЕНДА

Условия традиционной аренды, по мнению критиков, подтолкнули такого гиганта рынка как **Regus** к банкротству в 2003 году. **Regus** не смог внести арендную плату собственнику, когда некоторые клиенты отказались продлевать краткосрочные договоры аренды.

### ПОКУПКА ПОМЕЩЕНИЯ

В 2019 г. сеть коворкингов из Чикаго **Novel Coworking** приобрела историческое здание в центре Орlando площадью 9 320 кв. м. Оператор планирует создать современное и доступное рабочее пространство для предпринимателей с доступом к новейшему оборудованию и технологиям.

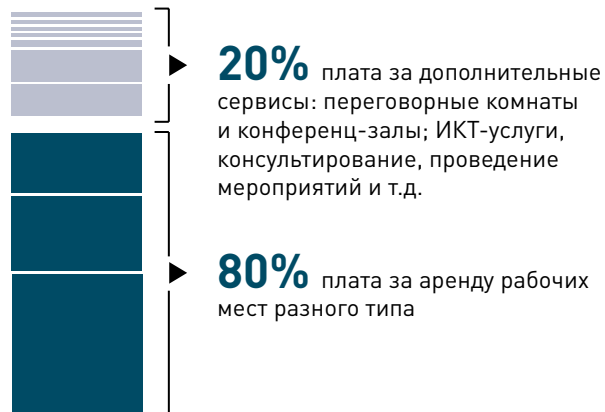
### СОВМЕСТНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

Британская **Network Rail** завершила сделку с **The Office Group** по формированию равноправного совместного предприятия в 2011 году. Задачей было обустроить и начать использовать пустующие офисные пространства на территории 5 железнодорожных станций.

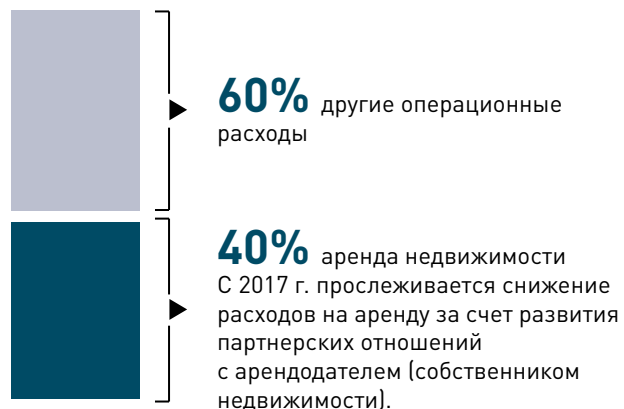


Операторы гибких рабочих пространств работают с низкой маржой и небольшими объемами, но постепенно нащупывают оптимальные бизнес-модели достижения прибыльности.

## ДОХОДЫ

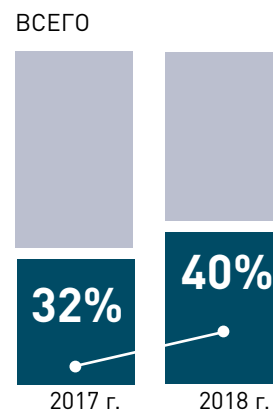


## РАСХОДЫ

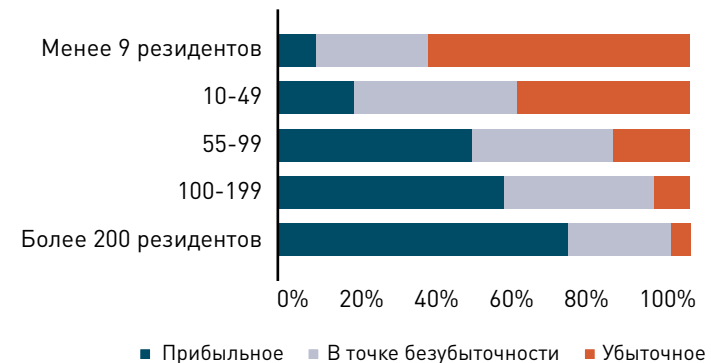


## ПРИБЫЛЬНОСТЬ

### Доля прибыльных гибких рабочих пространств в мире



### С УЧЕТОМ КОЛИЧЕСТВА РЕЗИДЕНТОВ



## СТРАТЕГИИ УВЕЛИЧЕНИЯ ПРИБЫЛЬНОСТИ



### Повышение плотности загрузки площадей до 80-85%

При сохранении высокой арендной платы увеличение количества резидентов повышает прибыльность.



### Расширение набора сервисов

Новые сервисы обеспечивают дополнительный доход. Именно поэтому существует так мало чистых коворкингов, предоставляющих только базовые сервисы, и гибридная модель (сочетание различных функциональных зон) является наиболее распространенной.

# ДИНАМИКА И ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ В МОСКВЕ



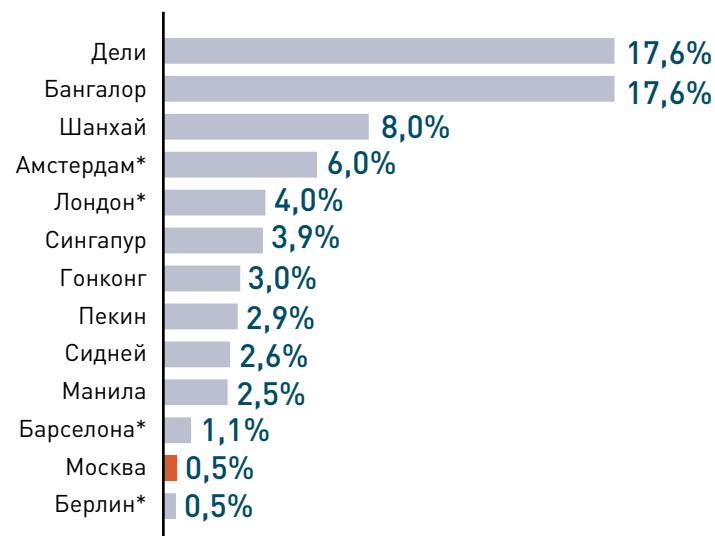
# МЕСТО ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Рынок гибких рабочих пространств в Москве относительно молодой: на него приходится менее 1% от общего объема офисных площадей, что в целом сопоставимо со многими городами Европы. При этом темпы роста рынка значительны: всего за последний год доля гибких рабочих пространств в Москве увеличилась почти в 2 раза.

## МОСКВА: КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ НА 2 КВАРТАЛ 2019



Доля гибких рабочих пространств в городах мира, % от общего объема офисных площадей, 2018 г.



Самый значительный рост доли гибких пространств в общем объеме офисных площадей произошёл в 2018 г. в Индии. Показатели Бангалора и Дели увеличились более **чем в 8 раз**.

\* Данные за 2017 г.

Источники: по Москве – расчеты Агентства инноваций на основе информационной базы коворкингов iMoscow; Statista; Cushman & Wakefield; The Flexible Workspace Outlook Report 2018, Colliers International

# ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ В МОСКВЕ

Активное развитие рынка гибких рабочих пространств в Москве началось после 2015 г. Оно было связано, в том числе, с кризисом на рынке офисной недвижимости и падением арендных ставок. Более 65% гибких офисов появились после 2016 г. Открытие в 2019 г. коворкингов мирового лидера, сети WeWork, усилит конкуренцию на московском рынке.



## ЗАРОЖДЕНИЕ РЫНКА

- Преобладание антикафе и мини-офисов
- 2011 – 2012 гг. - появление первых сетевых гибких рабочих пространств – «Циферблат» и «Рабочая станция»
- Создание сети государственных коворкингов в рамках программы «Москва: Коворкинг 2.0»
- Целевая аудитория – творческое сообщество, фрилансеры и индивидуальные предприниматели

## РЫНОК КОВОРКИНГОВ КАК СЕГМЕНТ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- Активный рост рынка, в первую очередь, за счет открытия классических коворкингов
- Заккрытие ряда коворкингов из за роста конкуренции в условиях повышения требований к качеству: в 2015 г. площадь коворкингов снизилась практически в 2 раза по сравнению 2014 г.
- Рост интереса собственников офисных объектов к коворкингам как формату пространства
- Развитие сетевых форматов коворкингов
- Целевая аудитория – небольшие компании (стартапы и технологические предприниматели, малый и средний бизнес)

## РАСШИРЕНИЕ ФОРМАТОВ И РОСТ КОНКУРЕНЦИИ

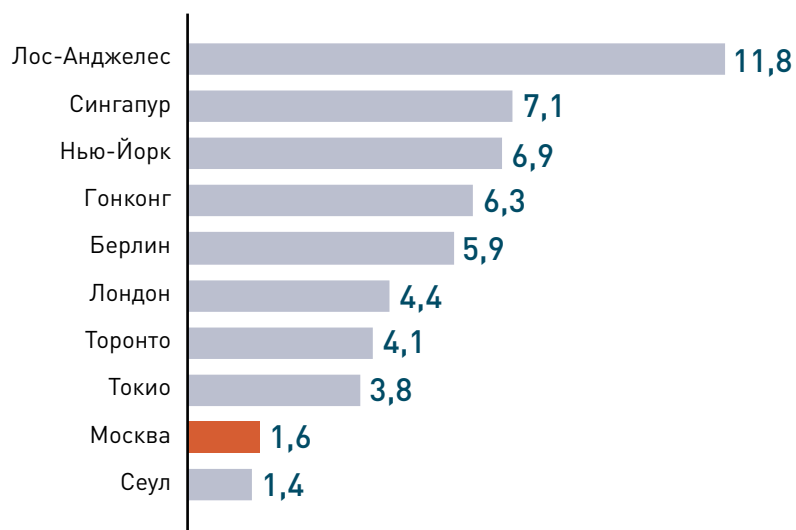
- Рост числа гибридных рабочих пространств, расширение набора сервисов
- Выход международных сетевых операторов на московский рынок (2018 г. — немецкий rent24 за счет покупки DI Telegraph, 2019 г. — сеть WeWork)
- Расширение географии: в 2017 г. открываются гибкие офисы в Новой Москве
- 2018 г. – первая премия для лучших коворкингов России (Russian Coworking Awards)
- Целевая аудитория – корпоративные клиенты. Развивается премиальный формат

По количеству гибких рабочих пространств Москва пока отстает от мировых столиц в среднем в 2 – 6 раз. Опрошенные резиденты коворкингов считают, что найти подходящий гибкий офис в Москве достаточно сложно: предложение на рынке ограничено, и альтернативных вариантов немного.

## ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ КОВОРКИНГАМИ

### Количество гибких рабочих пространств

в расчете на 100 тыс. человек населения в возрасте 25-64 лет в 2017 г.

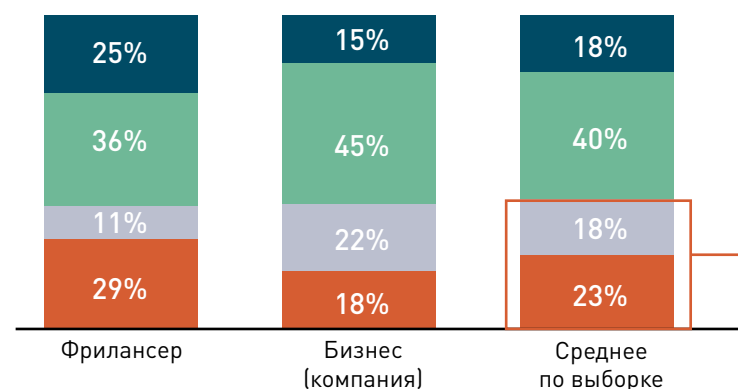


## А ЧТО ДУМАЮТ РЕЗИДЕНТЫ

### Легко ли Вам было найти подходящий коворкинг, отвечающий Вашим требованиям,

% от общего количества респондентов в соответствующей группе

Опрос 100+ резидентов коворкингов



**41%**

резидентов было сложно найти коворкинг, соответствующий всем требованиям. Чаще всего не удавалось отыскать коворкинг со всей необходимой инфраструктурой, удобным территориальным расположением или подходящей ценой аренды.

- Да, много альтернатив, легко подобрать под желаемые требования
- Да, хотя выбор небольшой и альтернативных вариантов немного
- Нет, сложно, выбор большой, но соответствующих требованиям немного
- Нет, сложно, выбор небольшой

**1-2 недели** среднее время для поиска подходящего коворкинга

Для большинства гибких рабочих пространств Москвы характерно отсутствие четкого фокуса на определенной целевой аудитории.

## НА КОГО НАЦЕЛЕНЫ МОСКОВСКИЕ КОВОРКИНГИ

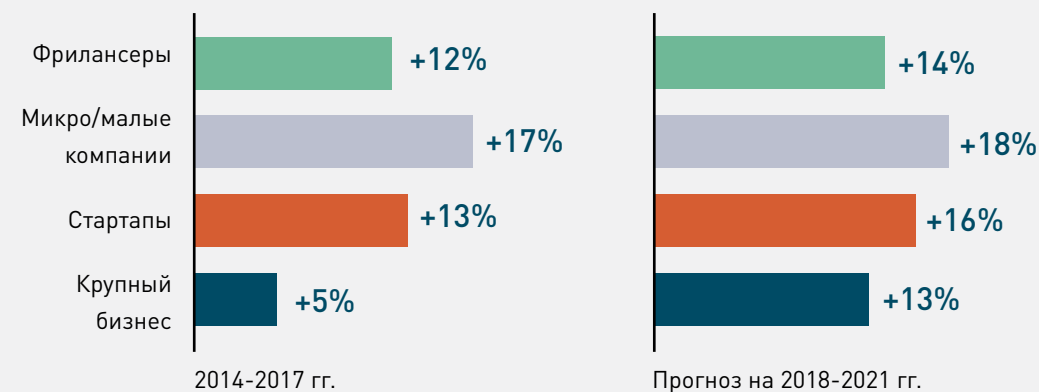
Распределение гибких рабочих пространств Москвы по целевой аудитории, % от общего количества

Не равно 100%, т.к. одно гибкое рабочее пространство может быть предназначено для разных целевых аудиторий

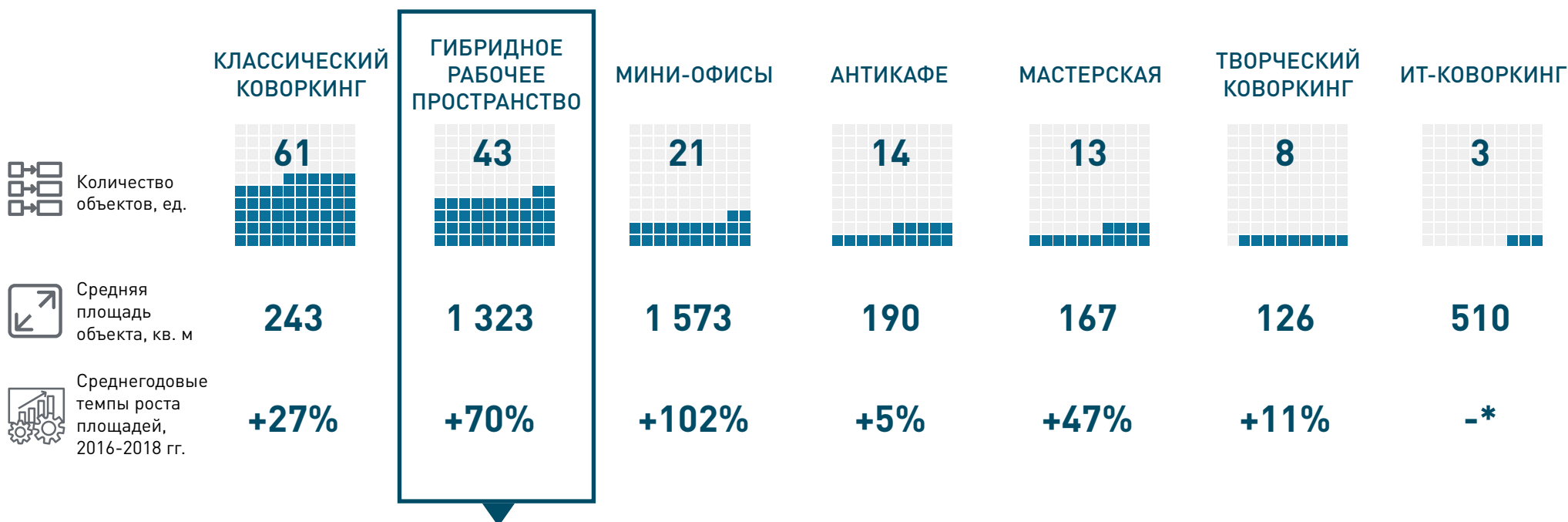


- Антикафе в большей степени предназначены для фрилансеров (более 70% от общего количества антикафе)
- Коворкингов, ориентированных на крупный бизнес, пока немного, и это потенциально привлекательная ниша с учетом мировых прогнозов роста спроса со стороны корпораций
- С 2018 г. развивается новый сегмент рынка – специализированные гибкие рабочие пространства для мам и женщин-предпринимателей (сеть «Мама работает», коворкинг Wishnya)

### Мир: рост спроса на гибкие пространства по целевой аудитории



# КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ РАЗНЫХ ТИПОВ



Наиболее перспективный формат с учетом мировых трендов (+80% прирост по количеству объектов в Европе за 2017 г.)

На рынке гибких рабочих пространств Москвы преобладают классические коворкинги и гибридные рабочие пространства, суммарно занимая более 60% рынка.

**26%** гибких рабочих пространств специализируется на определенных отраслях или технологических направлениях, из них\*\*



\*Недостаточно данных для расчетов

\*\*Не равно 100%, т.к. некоторые пространства специализируются сразу на нескольких направлениях

Источники: расчеты Агентства инноваций на основе информационной базы коворкингов iMoscow; Flex space EMEA Research, JLL, <https://flexspace.jll.com>

Детальная информация по каждому типу представлена в Приложении 2

# РАЗМЕР ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ (1)

Более половины гибких рабочих пространств Москвы небольшого размера (до 300 кв. м и до 50 рабочих мест), однако средняя площадь новых вводимых объектов с каждым годом увеличивается, и скоро московский рынок догонит среднемировые показатели.

Средний размер гибкого рабочего пространства

МИР	МОСКВА
<b>800</b> кв. м	<b>684</b> кв. м

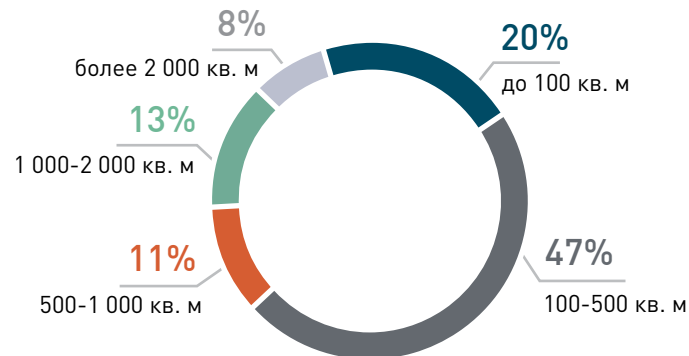


**9 500** кв. м составляет размер самого крупного гибкого рабочего пространства Москвы – смарт-офисов «SOK Арена Парк» (введены в эксплуатацию в 2018 г.)

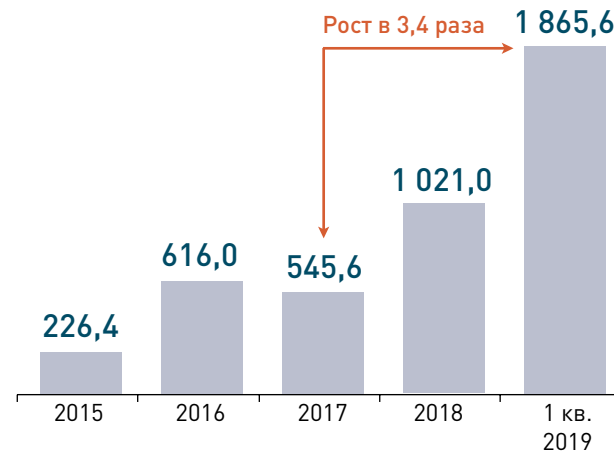


**40%** пространств размещены в здании бизнес-центров класса А и В

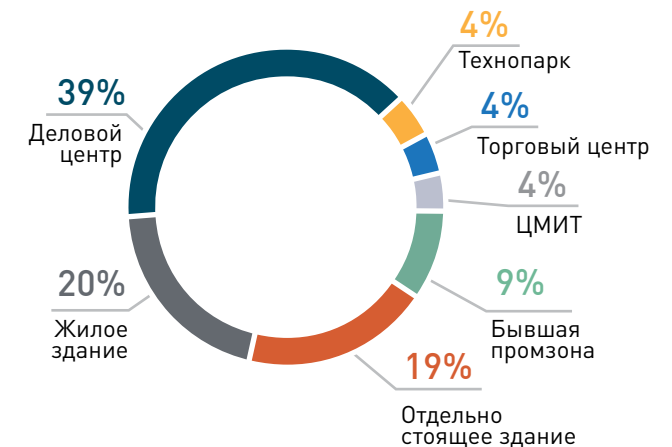
Структура рынка гибких рабочих пространств Москвы по размеру, % от общего количества объектов



Изменение среднего размера новых гибких рабочих пространств по годам открытия, кв. м



Где размещаются гибкие рабочие пространства, % от общего количества объектов



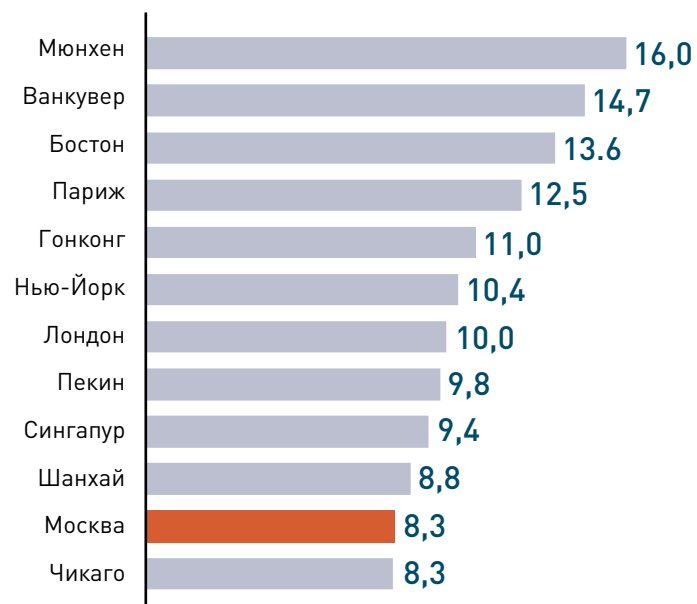


# РАЗМЕР ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ (2)

Гибкие рабочие пространства в целом более комфортны и просторны, чем классические офисы, за счет наличия зон коллективного пользования, в т.ч. предназначенных для мероприятий. В Москве размер гибкого рабочего места в среднем на 20% меньше, чем в других мировых столицах.

## СРЕДНИЙ РАЗМЕР РАБОЧЕГО МЕСТА В КОВОРКИНГЕ В ГОРОДАХ МИРА

2017 г., кв. м / чел.



## СРЕДНИЙ РАЗМЕР РАБОЧЕГО МЕСТА В МОСКВЕ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПА ПРОСТРАНСТВА



**13,9** кв. м / чел.

Гибридные рабочие пространства



**8** кв. м / чел.

Мини-офисы



**6,5** кв. м / чел.

Специализированные коворкинги (мастерские)



**6,3** кв. м / чел.

Классические коворкинги

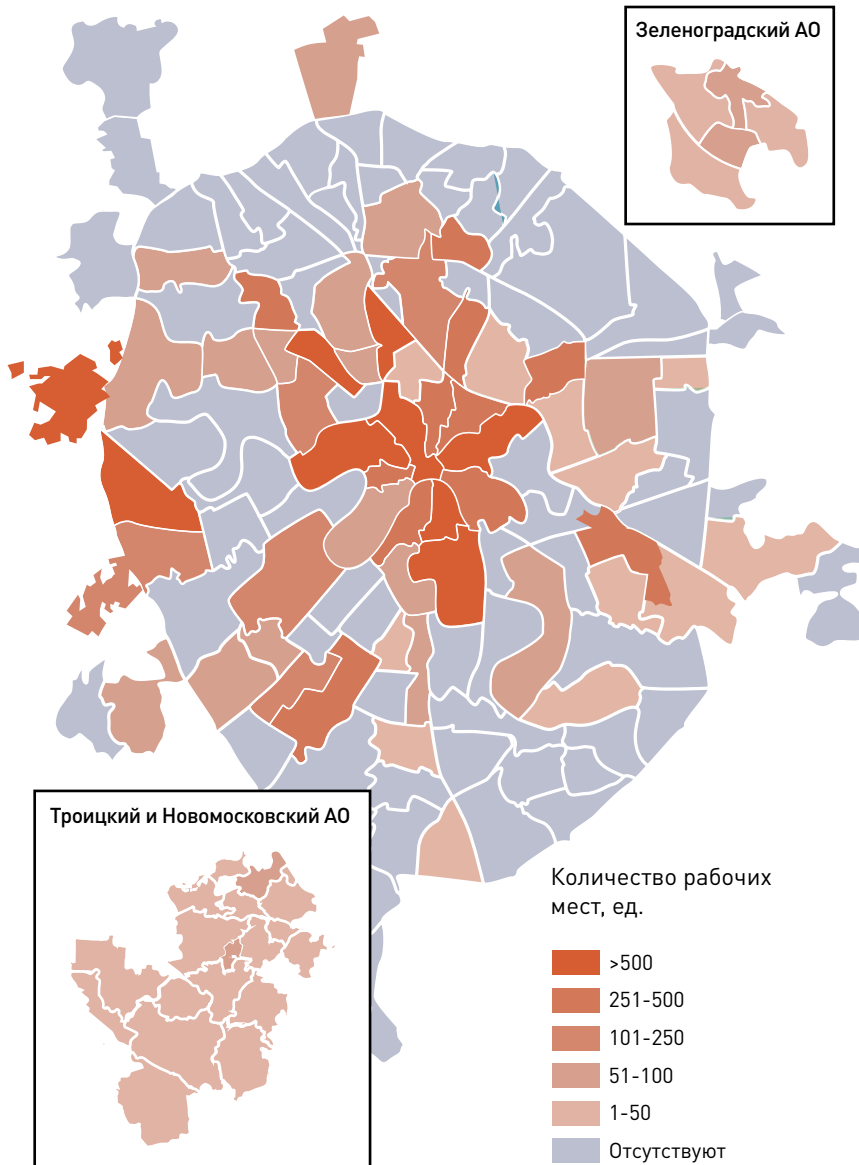


**3,9** кв. м / чел.

Антикафе

# ОСОБЕННОСТИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

## ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО РАБОЧИХ МЕСТ В КОВОРКИНГАХ ПО РАЙОНАМ, ЕД.

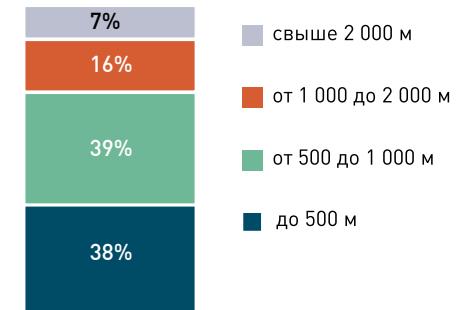


## ПРЕДЛОЖЕНИЕ: ГДЕ РАСПОЛАГАЮТСЯ КОВОРКИНГИ

**Удобная транспортная доступность:**  
около 80% всех гибких рабочих пространств находится в пределах 1 км от метро.

**Концентрация в районах с высокой деловой активностью:** 50% гибких рабочих пространств расположено в Центральном административном округе (АО).

**Расстояние до ближайшего метро,**  
% от общего количества объектов



## СПРОС: ЧТО ХОТЯТ РЕЗИДЕНТЫ

**Шаговая доступность от места жительства и близость к центру — наиболее значимые факторы удобства расположения.** Более 80% опрошенных резидентов назвали их «значимыми» и «очень значимыми».

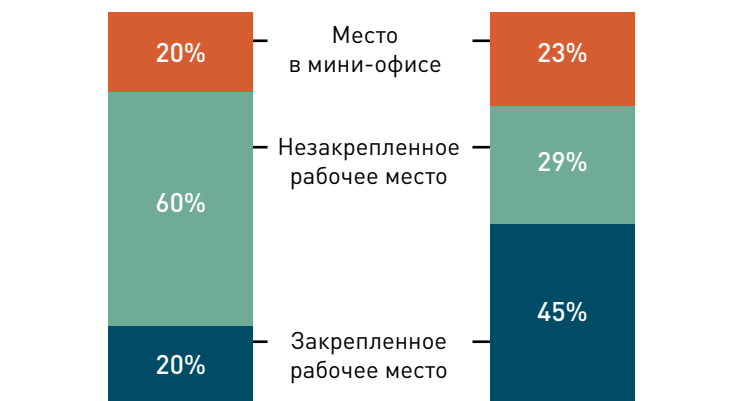
**Наиболее значимые критерии удобства расположения,** % от общего количества респондентов  
Не равно 100%, т.к. вопрос предполагал несколько вариантов ответа



На московском рынке преобладают незакрепленные рабочие места в open space, при этом большинство опрошенных резидентов занимают закрепленные места. Растет спрос на места в мини-офисах. Средний уровень заполняемости коворкингов, по данным NAI Весаг, в IV квартале 2018 г. составил 76%.

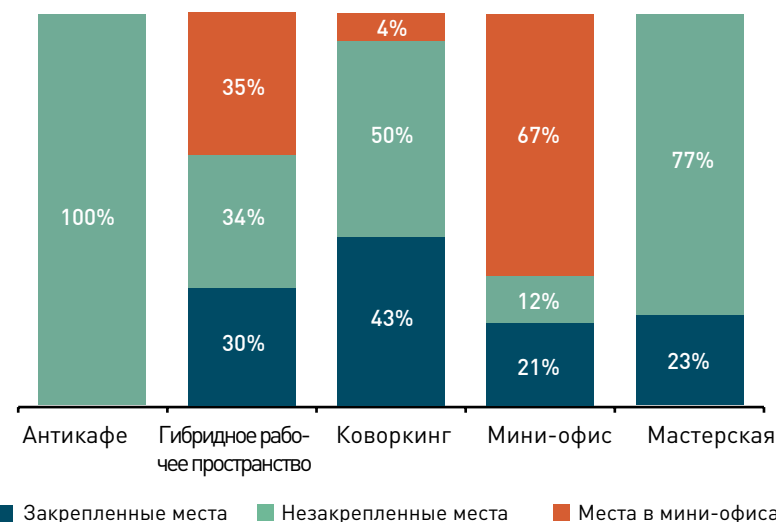
**Доля рабочих мест разных форматов, % от общего количества рабочих мест**

**Доля резидентов, занимающих рабочие места разного формата\*, % от общего числа опрошенных**

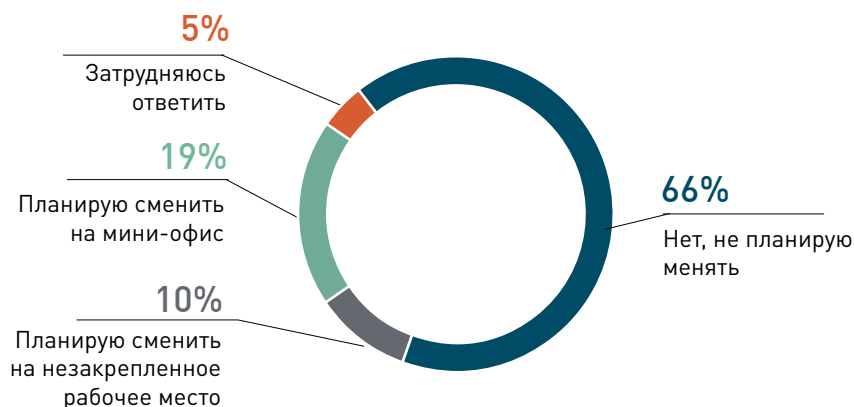


**Доля рабочих мест разных форматов,**

% от общего количества рабочих мест в пространстве соответствующего типа



**Планируете ли Вы сменить формат рабочего места в коворкинге в ближайший год, % от общего числа опрошенных**



**Структура пространств различается в зависимости от типа.** Антикафе и мастерские предоставляют преимущественно незакрепленные рабочие места, а для гибридных рабочих пространств характерно примерно равное соотношение рабочих мест разных форматов.



**Более 80%** опрошенных резидентов, использующих незакрепленные рабочие места, не испытывают трудностей с получением рабочего места без предварительного бронирования.



**Растет спрос на размещение в мини-офисе,** что связано с развитием бизнеса и увеличением размера команды: 19% опрошенных резидентов планируют снять мини-офис в ближайший год.

\* 3% респондентов, использующих коворкинг, не арендуют рабочие места, им важен доступ к оборудованию, возможность проведения встреч и мероприятий и т.п.

Абонемент на месяц – наиболее распространенный тариф среди резидентов. В целом тарифная политика становится более гибкой: появляются абонементы на определенное количество дней в месяц, абонементы выходного дня или вечерние тарифы.

**14 727** средняя стоимость аренды рабочего места (по состоянию на февраль 2019)  
руб./месяц

На **15%** стоимость закрепленного рабочего места выше стоимости незакрепленного

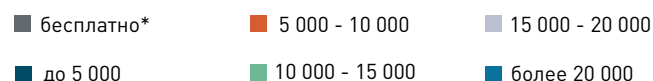
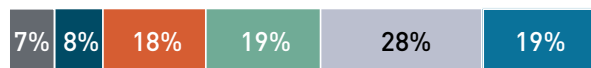
**40 000** может достигать стоимость рабочего места в премиальных коворкингах, например, CEO Rooms Empire  
руб./месяц

**Распределение гибких рабочих пространств Москвы по стоимости рабочих мест,**  
% общего количества пространств

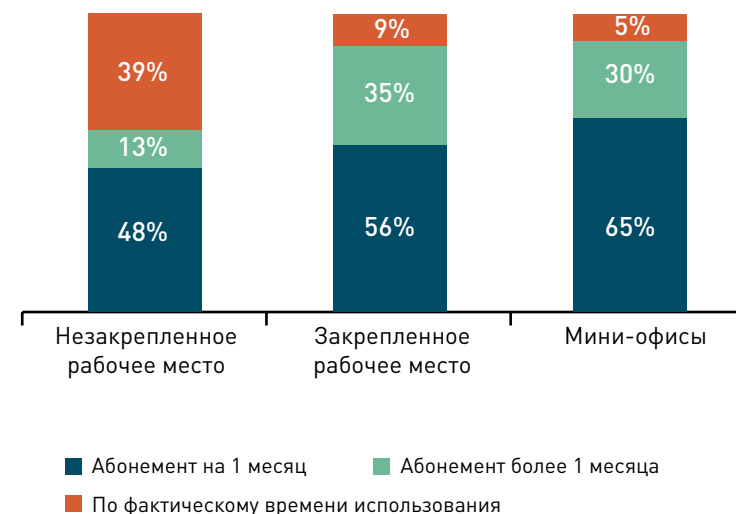
Стоимость незакрепленного рабочего места руб./мес



Стоимость закрепленного рабочего места руб./мес



**Система оплаты аренды рабочего места,**  
% от общего количества респондентов, арендующих рабочее место соответствующего формата



\* Ряд коворкингов, получивших поддержку или созданных по инициативе государства, предоставляют рабочие места в коворкинге бесплатно. Например, для создания сети коворкингов «Мама работает» был выдан грант Фонда президентских инициатив и субсидия от Комитета общественных связей города Москвы. ГБУ «Малый бизнес Москвы» открыл 7 бесплатных коворкинг-центров на базе Центров услуг для бизнеса.

57% резидентов гибких рабочих пространств при определенных условиях готовы платить больше за аренду коворкинга.

## ПРИ КАКИХ УСЛОВИЯХ ВЫ БЫЛИ БЫ ГОТОВЫ ПЛАТИТЬ БОЛЬШЕ ЗА АРЕНДУ КОВОРКИНГА

% от общего количества опрошенных респондентов  
Не равно 100%, т.к. вопрос предполагал несколько вариантов ответа



### ДЛЯ БИЗНЕСА

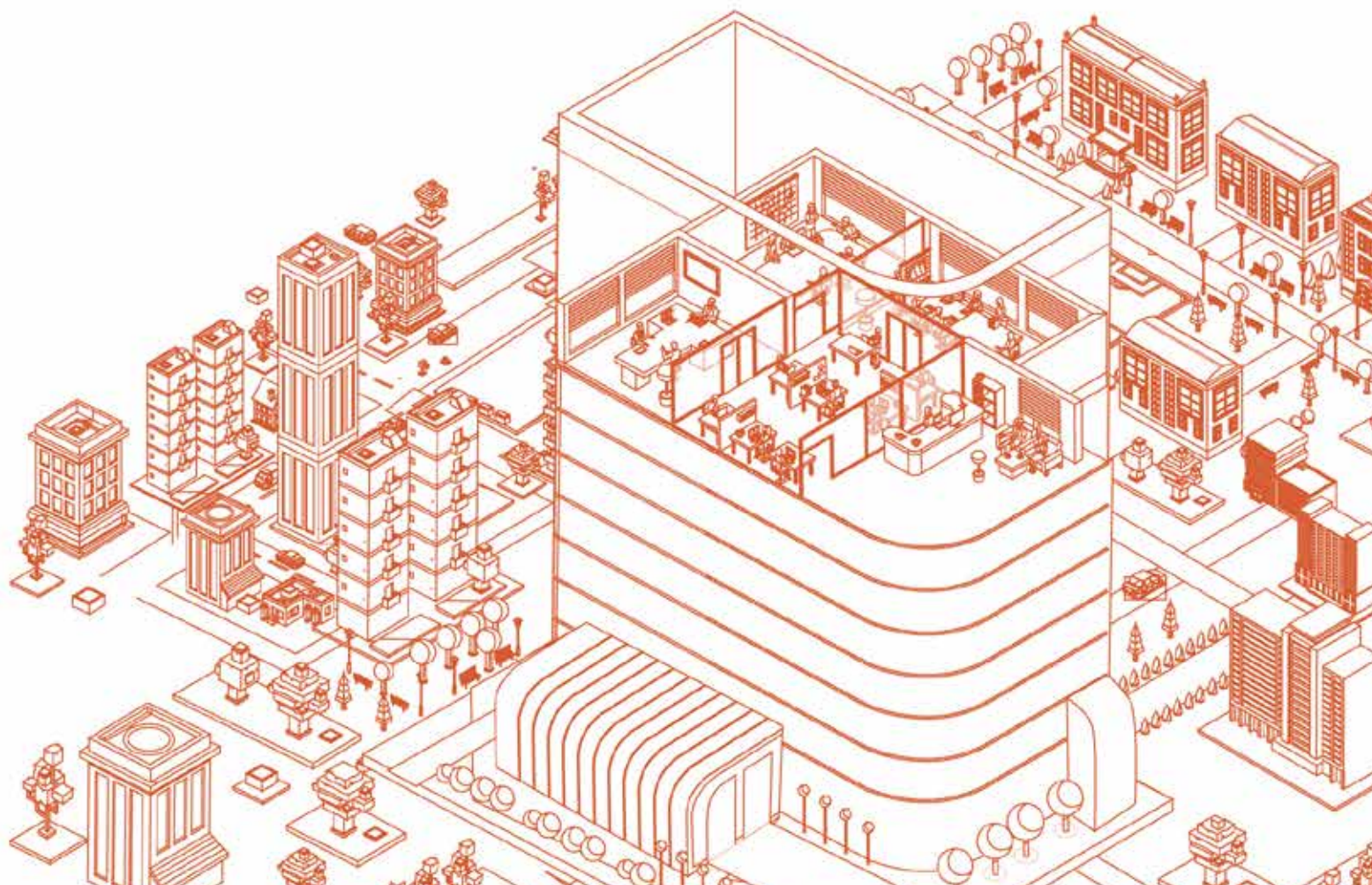
ключевым мотивом увеличения расходов на аренду офиса может стать **расширение набора сервисов, предлагаемых коворкингом** (пусть даже они будут платными), а также улучшение качества интерьера (пространства) коворкинга.

### ДЛЯ ФРИЛАНСЕРОВ

единственный возможный мотиватор — это **расширение набора сервисов, включенных в стоимость коворкинга**.

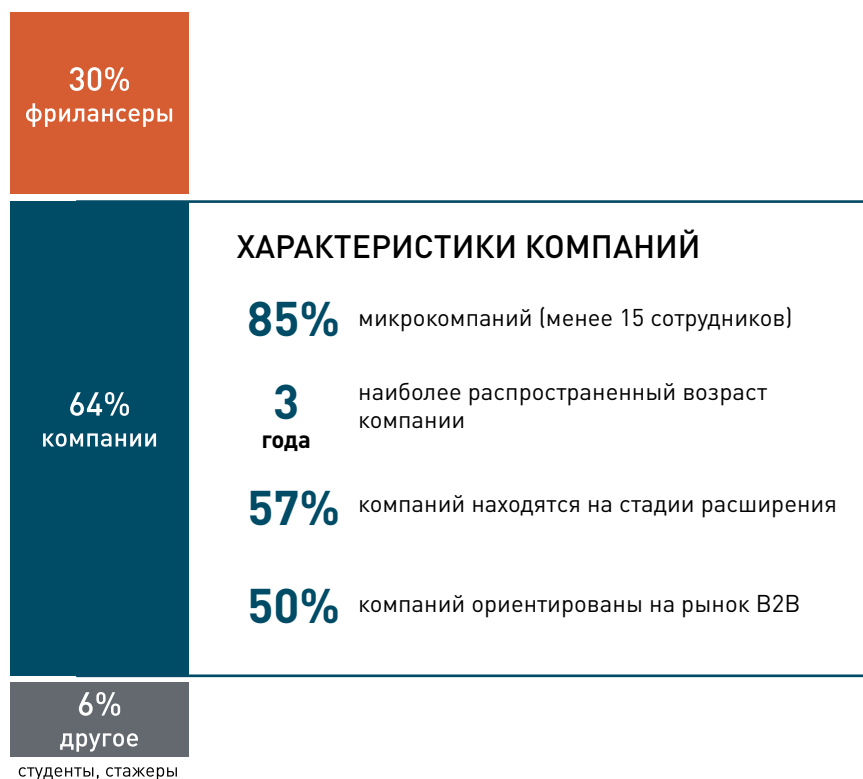


# ПОРТРЕТ РЕЗИДЕНТОВ И ФАКТОРЫ ВЫБОРА ГИБКОГО РАБОЧЕГО ПРОСТРАНСТВА



Основную долю среди резидентов коворкингов занимают не фрилансеры и индивидуальные работники, а небольшие команды (до 15 человек), чаще всего занятые в сфере IT.

## ТИПЫ РЕЗИДЕНТОВ

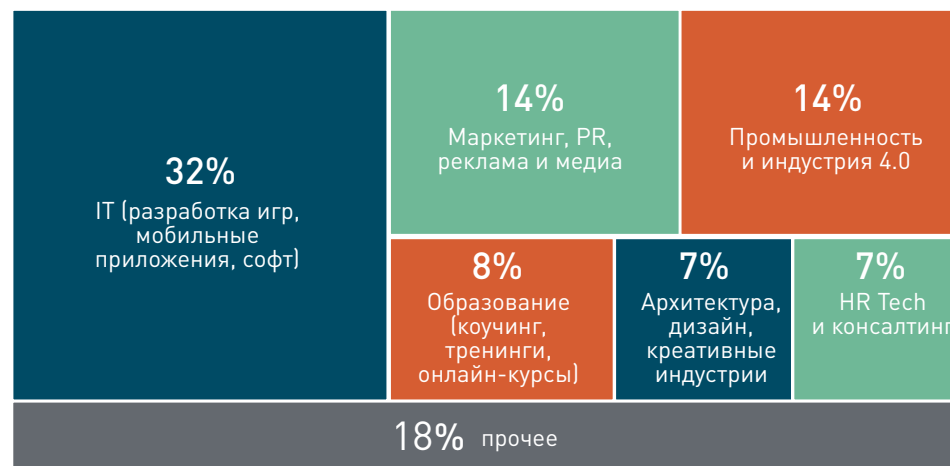


## ТЕХНОЛОГИЧНОСТЬ И ОТРАСЛЕВАЯ СПЕЦИФИКА

**49%** резидентов считают себя технологическими предпринимателями/ стартапами

**>1/3** резидентов работают в сфере IT

**Наиболее распространенные сферы деятельности резидентов,**  
% от общего числа опрошенных



**20%** командированные сотрудники из других регионов России, используют коворкинг как временный офис для работы в Москве

# ПОРТРЕТ РАЗНЫХ ГРУПП РЕЗИДЕНТОВ



## ФРИЛАНСЕРЫ



## КОМПАНИИ НА СТАДИИ ИДЕИ/ ПРОТОТИПА



## КОМПАНИИ С ПЕРВЫМИ ПРОДАЖАМИ



## КОМПАНИИ НА СТАДИИ РАСШИРЕНИЯ

### ПРОФИЛЬ

**30-39 лет** средний возраст

Компании **младше 1 года**

Компании **от 2 до 5 лет**

**Очень разные по возрасту:**  
47% компаний созданы 2-3 года назад,  
21% — 6-10 лет назад

**<5 человек** в команде

**<5 человек** в команде

**<15 человек** в команде

**Нетехнологическая** сфера деятельности

**75%** технологические стартапы

**50%** технологические стартапы

В основном **нетехнологические**

Раньше работали **либо в другом коворкинге, либо дома**

До работы в коворкинге **работали в традиционном офисе**

До работы в коворкинге работали **дома (38%) или в традиционном офисе (36%)**

До коворкинга работали **в традиционном офисе**

### ФОРМАТ ПОЛЬЗОВАНИЯ КОВОРКИНГОМ

**50%** работают в коворкинге каждый день. Индивидуально, не в команде. Для них **важен круглосуточный режим работы коворкинга**, очень часто работают допоздна, ночью и по выходным

Работают в коворкинге **2-3 раза в неделю, в рабочее время**, не задерживаясь допоздна  
Работают в команде, которая только формируется, а члены команды часто меняются

Работают в коворкинге **2-3 раза в неделю или каждый день**

Работают в коворкинге **каждый день**

Арендуют:

**54%** закрепленные места

**39%** незакрепленные места

Арендуют:

**50%** закрепленные места

**30%** незакрепленные места

Арендуют:

**64%** закрепленные места

Арендуют:

**47%** мини-офисы

### ПОТРЕБНОСТИ



**Сервисы и инфраструктура коворкинга в целом для них не очень важны.**



**Не требовательны к качеству инфраструктуры, но сервисы коворкинга в целом более значимы, чем для остальных резидентов**



Предъявляют **повышенные требования к качеству инфраструктуры и сервисам коворкинга**



Специфические **требования к качеству и набору инфраструктуры отсутствуют**



**Спрос на услуги:** бизнес-консультации, нетворкинг и развитие профессиональных компетенций



**Спрос на услуги:** бизнес-консультации, помощь в привлечении партнеров, услуги ресепшн, предоставление юр. адреса



**Спрос на услуги:** бизнес-консультации, нетворкинг, образовательные мероприятия, помощь в привлечении партнеров/заказчиков



**Спрос на услуги:** бизнес-консультации, в т.ч аутсорсинг бухгалтерских, юридических и т.п. услуг, нетворкинг



**Предпочитают не общаться с другими резидентами коворкинга, главное для них — это работа в своей команде**



**Придают большое значение социальной среде коворкинга и часто общаются с другими резидентами, в первую очередь, по профессиональным вопросам**



**Часто общаются с другими резидентами коворкинга, преимущественно по личным вопросам**

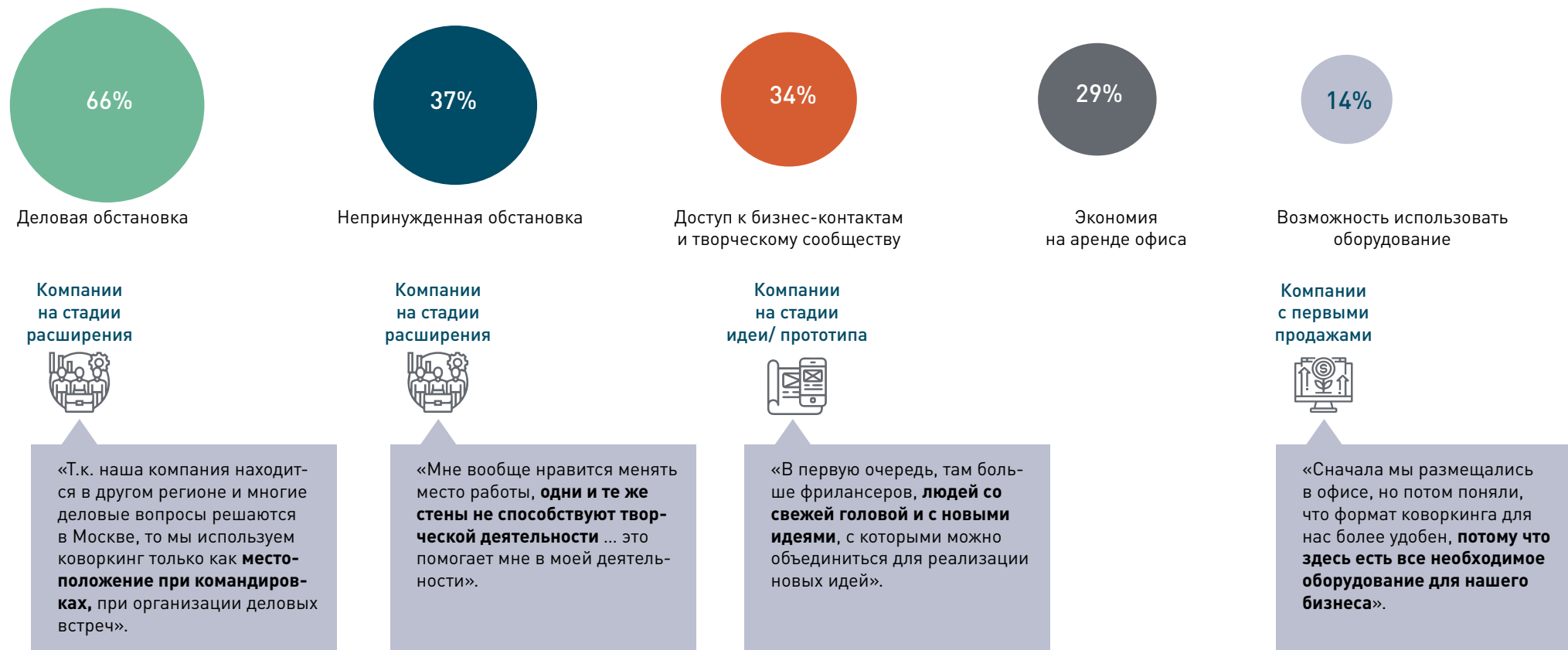


# МОТИВЫ ВЫБОРА КОВОРКИНГА КАК МЕСТА РАБОТЫ

73% резидентов выбрали коворкинг по собственному желанию, остальные были вынуждены переехать в целях экономии или по решению руководства.

## ПОЧЕМУ ВЫБИРАЮТ КОВОРКИНГ КАК МЕСТО РАБОТЫ

% от общего количества резидентов, выбравших этот формат по собственному желанию  
Не равно 100%, т. к. вопрос предполагал несколько вариантов ответа

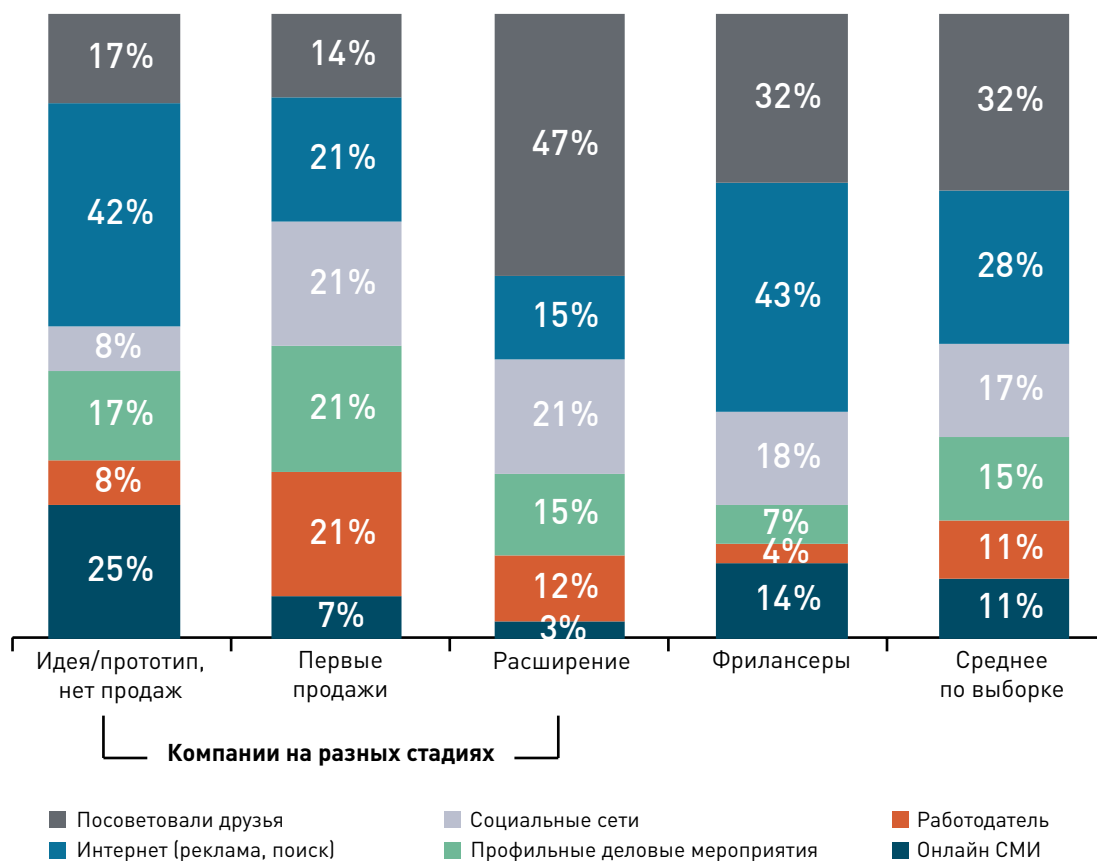


Деловая обстановка гибких рабочих пространств неожиданно противопоставляется не кафе, а традиционным офисам. Респонденты отмечали невозможность сосредоточиться и работать в офисе, в котором постоянно кто-то отвлекает. Поэтому первые два пункта не противоречат, а дополняют друг друга.

Большинство опрошенных резидентов нашли коворкинг по рекомендации друзей, через поисковые системы и социальные сети в Интернете.

## ОТКУДА ВЫ УЗНАЛИ О ВАШЕМ КОВОРКИНГЕ

% от общего количества опрошенных резидентов в соответствующей группе



Большинство опрошенных резидентов нашли коворкинг по рекомендации друзей и знакомых. Интернет и социальные сети также являются значимыми каналами коммуникации, особенно для фрилансеров и молодых компаний на стадии идеи / прототипа.

При поиске и выборе наиболее подходящего коворкинга большинство опрошенных резидентов руководствовались удобством территориального расположения и стоимостью аренды.

## Индекс значимости критериев выбора коворкингов\*

В среднем по выборке, мин = 0, макс = 1



Компании  
с первыми  
продажами

«Мы выбрали Москва-сити, потому что **это престижная локация**. Кроме того, сейчас имеется тенденция к переезду различных министерств в Москва-сити, **хотелось бы снизить длительность логистики**, когда приезжаешь в Москву решать свои задачи. Наш коворкинг **удобен, технологичен, хорошо расположен**».

«Должны быть **различные тарифы аренды** (почасовая, ежедневная, месячная и т.д.), **современная аппаратура и оборудование, хорошее кафе**, меньше шума за счет **правильной организации пространства**, чтобы коллективы друг другу не мешали».



Компании  
на стадии  
идеи/  
прототипа

\*Индекс значимости для каждого критерия рассчитывался как средневзвешенная сумма ответов респондентов по шкале «несущественное значение», «средняя значимость», «значимый», «очень значимый», разделенная на максимально возможное число баллов

Предпочтительные форматы работы в коворкинге отражают общие тренды трансформации рынка труда: неполную занятость, свободный рабочий график, совмещение работы по найму с созданием собственного бизнеса. В результате формируется запрос на гибкий график работы коворкингов (в любое время и любой день недели).

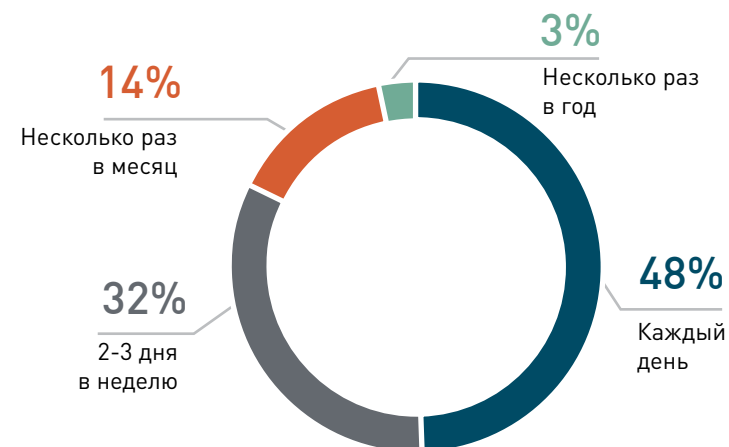
## Запрос резидентов на гибкий рабочий график неудовлетворен

Как часто работаете допоздна / ночью / по выходным,  
% от общего количества опрошенных респондентов



## 52% резидентов НЕ работают в коворкинге каждый день

Частота посещения коворкинга,  
% от общего количества опрошенных респондентов



Если раньше коворкинг меняли, потому что перестала устраивать стоимость аренды или местоположение, то сейчас значимым фактором конкурентоспособности гибкого рабочего пространства становится качество и набор предоставляемых услуг.

**32%**  
меняли  
коворкинг

## ПОЧЕМУ МЕНЯЛИ

% от респондентов, которые раньше работали в другом коворкинге  
Не равно 100%, т.к. вопрос предполагал несколько вариантов ответа



**15%**  
планируют  
сменить

## ПОЧЕМУ ПЛАНИРУЮТ СМЕНИТЬ

% от респондентов, планирующих смену коворкинга  
Не равно 100%, т.к. вопрос предполагал несколько вариантов ответа



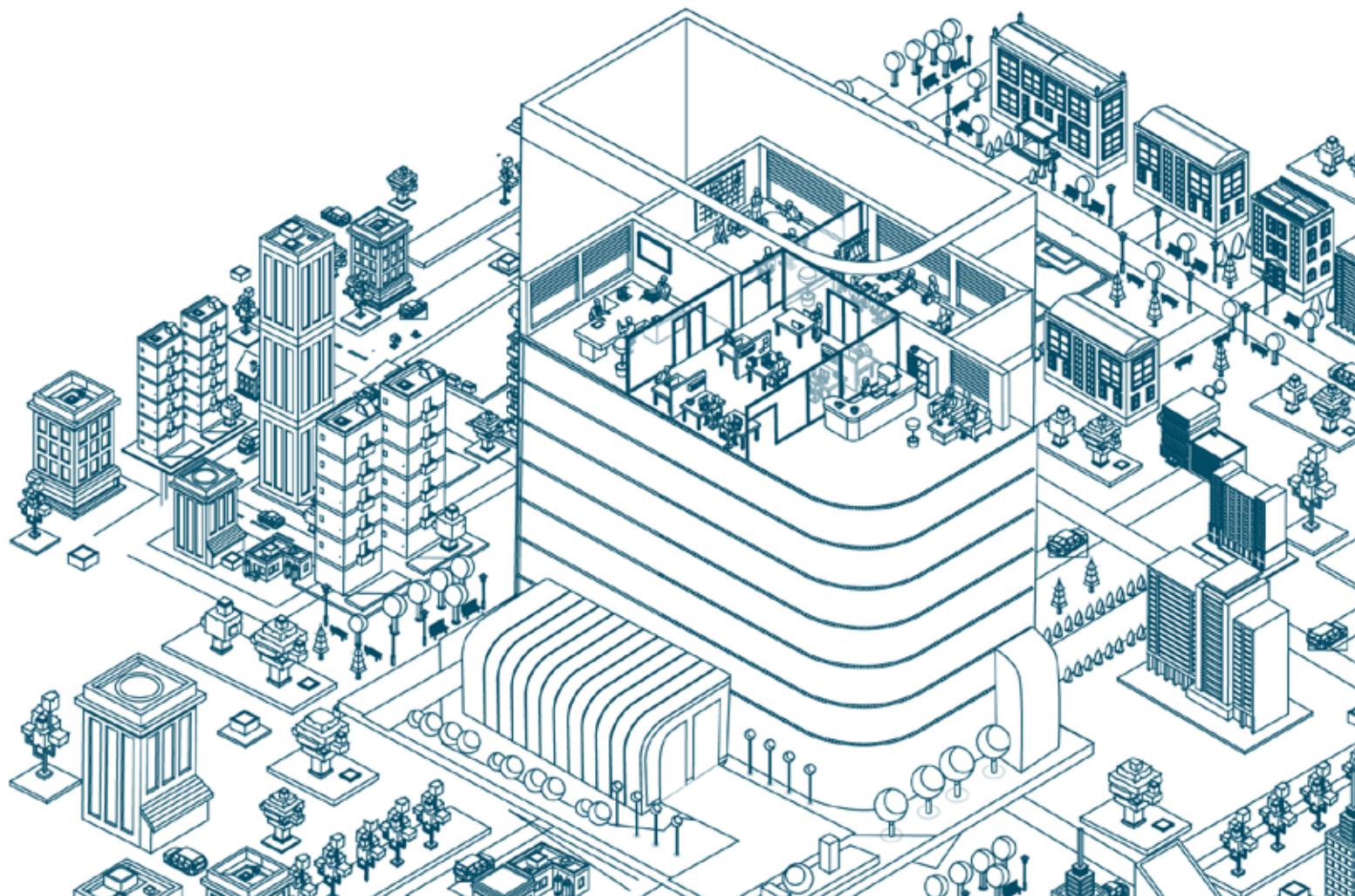
### Отдельные факторы более значимы для разных групп резидентов



### Куда планируют переехать



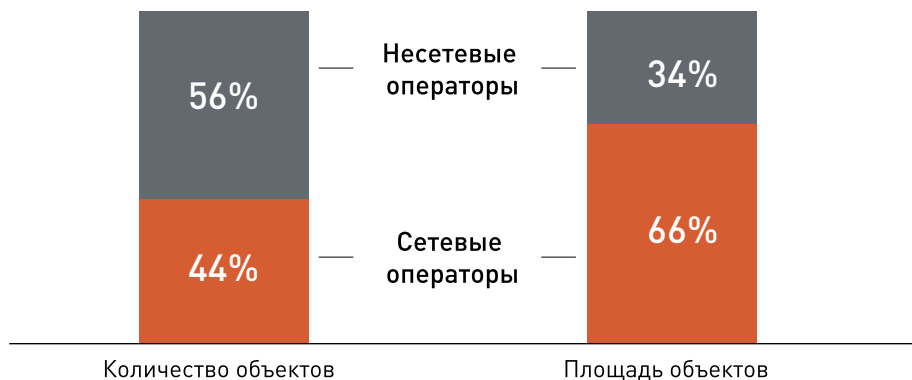
# ОСНОВНЫЕ ИГРОКИ РЫНКА



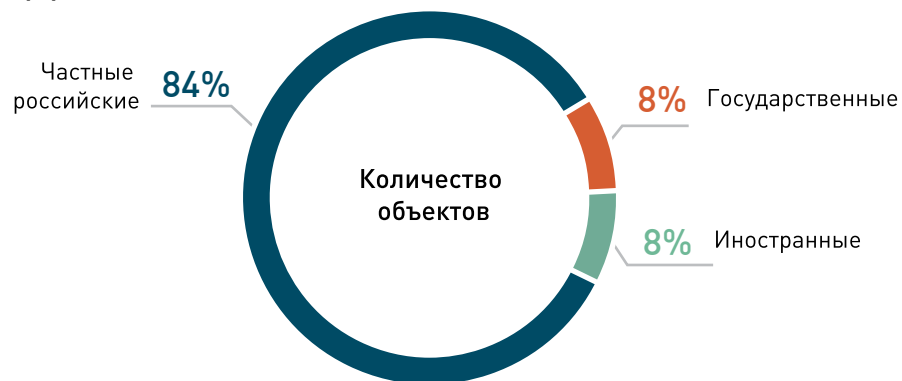
Тренд – увеличение количества сетевых операторов на московском рынке, отличающихся повышенным качеством услуг и сфокусированных на построении сообщества единомышленников.

## ДОЛЯ ОПЕРАТОРОВ РАЗНЫХ ТИПОВ НА РЫНКЕ

По принадлежности к сети



По форме собственности




## ОТЛИЧИТЕЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ СЕТЕВЫХ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

- Объединение в коворкинге резидентов одной или схожих специализаций, **фокус на построении сообщества/** экосистемы вокруг коворкинга.
- **Открытие новых точек** – согласно статистике, выживаемость коворкингов увеличивается при наличии более 3 точек в сети.
- В некоторых сетях есть возможность работы **во всех локациях сети**.
- Проработанность дизайн концепций, развитие в сторону **«коворкинг как lifestyle»**, расширение набора сервисов.
- Круглосуточный доступ.
- **Увеличение доли мини-офисов** в составе пространства.
- Внедрение **онлайн-решений** (в т.ч. платформ собственной разработки — GrowUp, Ключ) для взаимодействия с сообществом, бронирования мест и пр.
- Выделение части пространства под **корпоративных клиентов**.
- Выстраивание связей с корпоративными партнерами по реализации программ поддержки резидентов (**партнерские программы**).












В Москве созданы 7 коворкингов ГБУ «Малый бизнес Москвы» (0,8% рынка по совокупной площади). Пользование коворкингом осуществляется по заявке компании МСП, в случае успешного прохождения отбора заявителю предоставляется бесплатное рабочее место на определенный срок.

# КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КРУПНЕЙШИХ ИГРОКОВ РЫНКА (1)

	Количество локаций в Москве	Доля рынка по совокупным площадям	Тип пространств	Круглосуточный доступ	Партнерские программы	Особенности
<b>SOK</b>	3	13,7%	Мини-офисы	✓	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>Фокус на построении сообщества, есть собственный клуб единомышленников (SOK CLUB)</li> <li>Услуга подбора резидентов для собственников других пространств</li> </ul>
<b>Regus</b>	10	9%	Мини-офисы	✓	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>Международный оператор</li> <li>Предоставление мини-офисов и рабочих мест в наиболее престижных бизнес-центрах Москвы</li> <li>Гибкая аренда с возможностью перемещения по миру</li> </ul>
<b>workki</b>	4	8,4%	Гибридное рабочее пространство	✓		<ul style="list-style-type: none"> <li>Первична аренда мини-офисов, пространство open space как дополнение</li> <li>Размещение в бизнес-центрах в непосредственной близости от станций метрополитена и крупных транспортных развязок</li> </ul>
 РАБОЧАЯ СТАНЦИЯ	4	6,6%	Гибридное рабочее пространство	✓	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>Большой акцент на построение сообщества внутри пространства. В октябре 2018 г. сеть предложила технологическим стартапам из Москвы (на стадии MVP с работающей бизнес-моделью) 200 бесплатных мест. Потенциальные резиденты должны были пройти конкурсный отбор</li> </ul>
<b>Ключ 10</b>	6	6,5%	Гибридное рабочее пространство	✓	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>Первична аренда мини-офисов, пространство open space как дополнение</li> <li>Собственная цифровая платформа</li> </ul>



# КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КРУПНЕЙШИХ ИГРОКОВ РЫНКА (2)

	Количество локаций в Москве	Доля рынка по совокупным площадям	Тип пространств	Круглосуточный доступ	Партнерские программы	Особенности
	3	5,1%	Гибридное рабочее пространство			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Располагаются преимущественно в центральных районах Москвы, недалеко от метро</li> <li>• Пакетные решения для резидентов, сервисы для корпоративных партнеров</li> </ul>
	3	4,1%	Мини-офисы			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Мини-офисы премиального сегмента, обслуживание по системе «все включено»</li> <li>• Размещение в бизнес-центрах</li> </ul>
	4	2,6%	Мини-офисы			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Размещение в бизнес-центрах</li> <li>• Широкий спектр услуг для резидентов под бизнес-задачи (юридическая, ИТ-поддержка, поиск персонала и т.п.)</li> </ul>
	3	1,8%	Гибридное рабочее пространство			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Коворкинги бизнес и премиум уровня (клубный формат)</li> <li>• Размещение в бизнес-центрах</li> <li>• Широкий спектр услуг для резидентов под бизнес-задачи</li> </ul>
	1	2,2%	Гибридное рабочее пространство			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Основной формат пространства – open space</li> <li>• Возможность пользоваться другими площадками сети для резидентов, включая региональные</li> <li>• Собственная цифровая платформа</li> </ul>

# СЕРВИСЫ И ИНФРАСТРУКТУРА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ



Требования к пространству и инфраструктуре у большинства резидентов довольно простые: оборудованное рабочее место, максимум открытого пространства, наличие зон отдыха, чистое и современное помещение.



Компании  
на стадии  
идеи/ прототипа

«Лично я ценю **максимум открытого пространства**, насаждение стен, коробок и заграждений очень давит морально и психологически. Второе, **современный вид**... Плюс, чтобы вся необходимая **сфера услуг была под рукой**. Возможно, чем больше будет услуг, которые позволяют человеку не растрчивать себя на какие-то другие локации, тем лучше.... Сейчас так ценно человеческое время, и между коворкингом, который просто предоставляет рабочее место, и коворкингом, который предоставляет что-то дополнительное, я выберу, естественно, второе, потому что это сэкономит мое время, вероятно, деньги. **Заплатить комплектно в одном месте – это выгоднее, чем в нескольких разных**».

«Должно быть **чистое пространство**, чистый офис. Очень важно, на мой взгляд, чтобы были всегда **собеседования с кандидатами коворкинга**, чтобы не было лишних людей. Может быть **нестандартный дизайн**. Я читал пару исследований по поводу того, что на работоспособность очень сильно влияет цветовая гамма при оформлении интерьеров, запахи, определенный воздух, климат. Поэтому очень **важно правильно оформлять пространство коворкинга**».



Фрилансеры

«Самое главное – это должно быть **незакрепленное рабочее место**, чтобы я мог **в любой момент поменять локацию**, и второе, чтобы был вид, просто **красивый вид**. Наличие инфраструктуры не является приоритетным».

«Наличие **большого пространства**, чтобы люди могли взаимодействовать друг с другом, но при этом не сидели друг у друга на головах, **мягкая мебель**, чтобы человек мог долго сидеть, если ему приходится работать большое количество времени, и хорошее освещение».



Компании  
с первыми  
продажами



Компании  
на стадии  
расширения

«Для меня важно **удобство доступа**: нет никакого желания ехать куда-то на окраину Москвы и искать коворкинг, потому что он будет на 500 рублей дешевле в час или в день. Также важно **технологическое оснащение**, то есть если мы говорим о стационарном рабочем месте с предоставлением компьютера, то это должен быть хороший компьютер с установленными современными программами. Пространство должно быть **чистое**, не изношенное, **должны быть переговорные, факс, ксерокс, высокоскоростной интернет**. Далее должна быть возможность организации рабочего места **в формате мини-офиса**, чтобы в помещении не было еще трех десятков непонятных людей, которых я вижу в первый раз и которые чисто гипотетически могут получить от меня какую-то коммерческую информацию. В коворкинге должна быть организована **возможность проведения качественных деловых встреч**, то есть переговорные должны быть закрытые не только с позиции тишины, но чтобы они элементарно были непрозрачными».

«Коворкинг будущего» – когда есть **функциональное зонирование** ... есть множество маленьких переговорок с возможностью вызвать себе секретаря-референта или переводчика определенного класса. Есть зона с большим количеством рабочих мест, комфортных, разделенных, удобных, где ты можешь постоянно работать. Также есть зона, где можно остановиться и заночевать, если у тебя срочная работа, приехали партнеры, проходит какое-то вечернее мероприятие, что-то типа капсульного отеля на последнем этаже. То есть, получается, у тебя **полностью замкнутый цикл: ты можешь кушать, ты можешь проводить переговоры, ты можешь индивидуально работать, и ты можешь остаться и заночевать**».

Наиболее востребована резидентами инфраструктура питания и отдыха (кухня, лаунж-зона, кафе), а также переговорные комнаты.

## ТОП-10 НАИБОЛЕЕ ВОСТРЕБОВАННЫХ ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ\*

1. Кухня ■
2. Кафе, ресторан, столовая ■
3. Лаунж-зоны/ зоны отдыха ■
4. Переговорные комнаты ■
5. Специализированное оборудование ■
6. Конференц-зал ■
7. Сейф для документации на длительное время ■
8. Гостиница ■
9. Спортзал/ фитнес-центр ■
10. Душ ■

### УРОВЕНЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

- **ВЫСОКИЙ** (более 50% пространств имеют соответствующую инфраструктуру)
- **СРЕДНИЙ** (20 – 50% пространств имеют соответствующую инфраструктуру)
- **НИЗКИЙ** (менее 20% пространств имеют соответствующую инфраструктуру)

## ЧАСТОТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Каждый день	Часто (несколько раз в месяц)	Редко (один раз в месяц и реже)
<ul style="list-style-type: none"> <li>кухня</li> <li>зона отдыха</li> <li>кафе</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>переговорные</li> <li>спецоборудование</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>конференц-зал</li> </ul>
Отсутствие такой инфраструктуры снижает привлекательность коворкинга	Аренда спецоборудования особенно востребована среди молодых компаний на стадии идеи или прототипа	Более 50% резидентов коворкингов, в которых есть остальные типы инфраструктуры, ее не используют

### Редко встречающаяся инфраструктура (предлагает <5% коворкингов)

- кинозал
- ателье
- кальянная
- караоке
- арт-галерея
- выставочные площадки

\* Востребованность оценивалась по доле резидентов, которые пользуются или хотели бы воспользоваться соответствующей инфраструктурой

Наиболее популярные у резидентов сервисы: нетворкинг, образовательные мероприятия и консультационная поддержка по различным вопросам ведения бизнеса.

## ТОП-10 НАИБОЛЕЕ ВОСТРЕБОВАННЫХ СЕРВИСОВ\*

1. Доступ к мероприятиям коворкинга ■
2. Консультационная поддержка по бизнес-вопросам ■
3. Образовательные тренинги и семинары ■
4. Предоставление юридического адреса ■
5. Помощь в привлечении партнеров, заказчиков ■
6. Помощь в привлечении инвесторов ■
7. Услуги ресепшн ■
8. Аутсорсинг бэк-офисных услуг (юридические, бухгалтерские и т.п.) ■
9. Доступ к оборудованию/ лаборатории ■
10. Маркетинговые и PR услуги ■

## УРОВЕНЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

- **ВЫСОКИЙ** (более 50% пространств предоставляют данный сервис)
- **СРЕДНИЙ** (20 – 50% пространств предоставляют данный сервис)
- **НИЗКИЙ** (менее 20% пространств предоставляют данный сервис)

**Базовые сервисы гибких рабочих пространств** – это сервисы, представленные в большинстве объектов. Они включают:

- аренду рабочих мест и площадей под мероприятия
- проведение собственных мероприятий
- услуги ресепшн

Отличный от базового набор сервисов предоставляет **44%** пространств

## НАИБОЛЕЕ ВОСТРЕБОВАННЫЕ УСЛУГИ ДЛЯ РАЗНЫХ ТИПОВ РЕЗИДЕНТОВ



### Компании на стадии идеи/ прототипа

- Услуги ресепшн
- Помощь в привлечении партнеров/ заказчиков/ инвесторов
- Предоставление юр. адреса



### Компании с первыми продажами

- Предоставление юр. адреса
- Образовательные мероприятия, нетворкинг
- Помощь в привлечении партнеров/ заказчиков
- Консульт. поддержка



### Компании на стадии расширения

- Нетворкинг
- Аутсорсинг бухгалтерских, юридических и т.п. услуг
- Консультационная поддержка



### Фрилансеры

- Образовательные мероприятия, нетворкинг
- Консультационная поддержка

## Новые для рынка сервисы, на которые начинает появляться спрос, но предложение пока ограничено



акселерационные программы



помощь в поиске персонала

\* Востребованность оценивалась по доле резидентов, которые пользуются или хотели бы воспользоваться данными сервисами

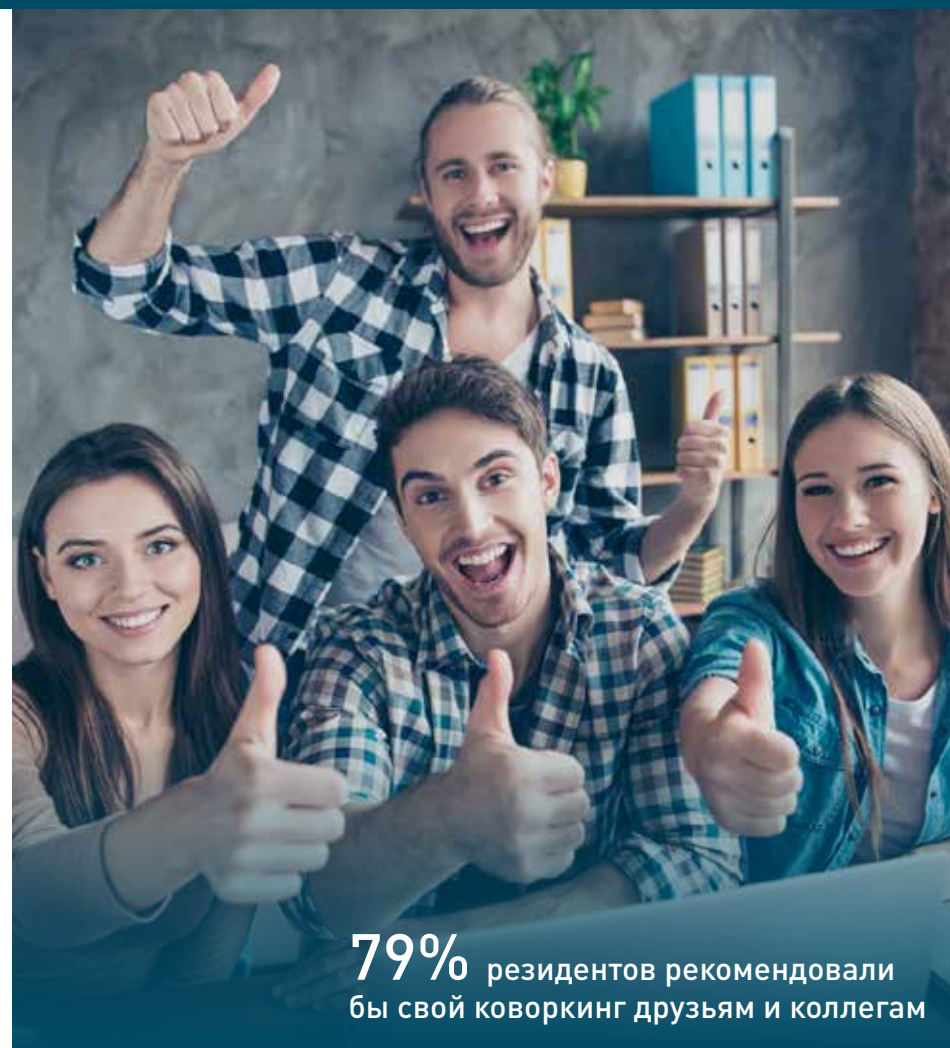
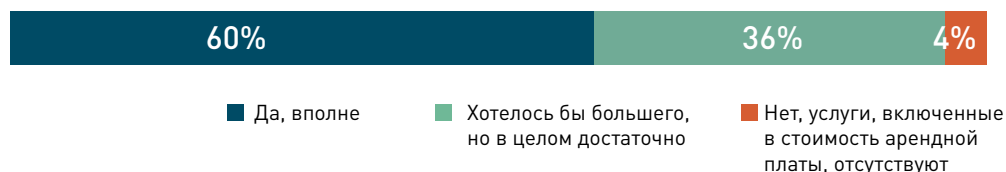
# ОЦЕНКА КАЧЕСТВА И ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ИНФРАСТРУКТУРОЙ И УСЛУГАМИ

Большинство резидентов гибких рабочих пространств удовлетворены качеством инфраструктуры и набором предоставляемых услуг. Они лояльны к своему коворкингу и готовы рекомендовать его друзьям и знакомым.

## Оценка удовлетворенности качеством коворкинга, % от общего количества респондентов



## Удовлетворенность стандартным набором услуг коворкинга, включенным в стоимость арендной платы, % от общего количества респондентов



**79%** резидентов рекомендовали бы свой коворкинг друзьям и коллегам

Для большинства опрошенных коворкинг остается, скорее, удобным форматом рабочего пространства, нежели экосистемой, способствующей развитию профессиональной деятельности и карьеры.

## ЧТО МНЕ ДАЛ КОВОРКИНГ

% от общего количества респондентов

Не равно 100%, т.к. вопрос предполагал несколько вариантов ответа



Подавляющее большинство резидентов (90%) считает, что работа в коворкинге **способствует созданию совместных проектов с другими участниками**. Однако лишь **малая часть воплощает эти представления на практике**.

Создание условий для реализации этих ожиданий может стать эффективным инструментом по привлечению и удержанию клиентов.

## ВЛИЯНИЕ КОВОРКИНГА НА РАЗНЫЕ ТИПЫ РЕЗИДЕНТОВ

«Моя компания довольно сильно изменилась за счет того, что я смог дополнить свою команду найденными в коворкинге ребятами, которые тоже работают в сфере робототехники, с IT-технологиями».

Коворкинг стал драйвером развития проекта или бизнеса, в т.ч. за счет знакомства с новыми партнерами и заказчиками



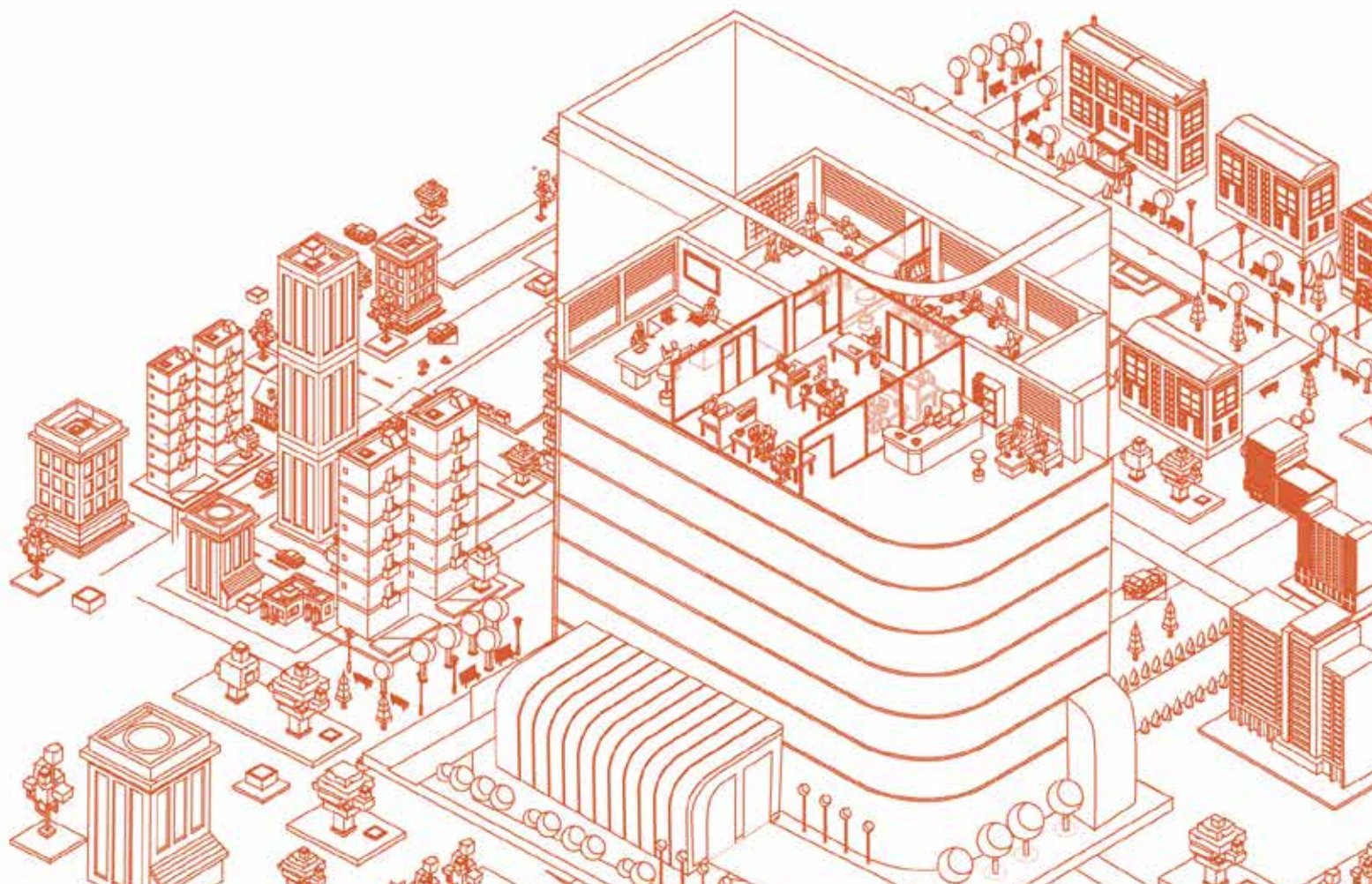
Коворкинг дал возможность обзавестись связями и повысить компетенции

Размещение в коворкинге не повлияло на профессиональное развитие

«**Обстановка коворкинга благотворно влияет на работу команды**, позволяет ей сплотиться, приносить новые идеи... Офисы очень сильно ущемляют пространство, разделяют людей, не позволяют им коммуницировать в том объеме, как это возможно в более неформальной обстановке».

«Рост нашей компании **не зависит от того, находимся мы в коворкинге или не находимся**. Коворкинг – это всего лишь инструмент, это местоположение, это доступ к ресурсам».

# СОЦИАЛЬНАЯ СРЕДА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

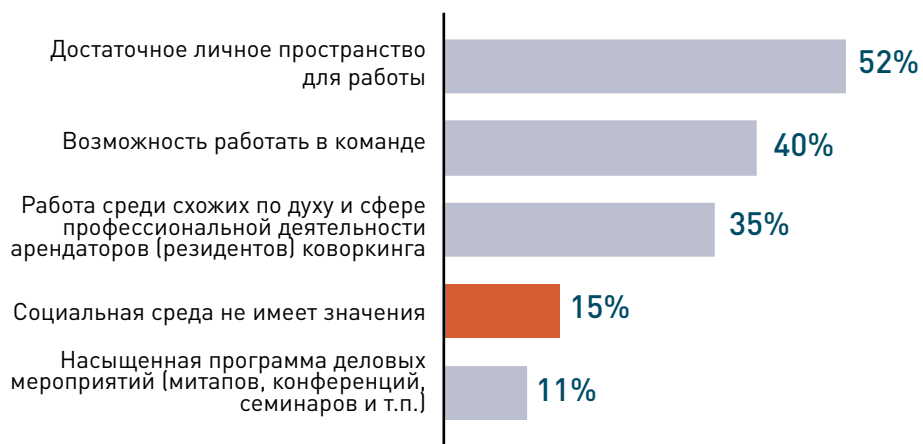




Резиденты осознают ценность сообщества единомышленников, формирующегося вокруг коворкинга, однако пока слабо используют этот ресурс для своего профессионального развития. Около половины опрошенных не обращаются за помощью к другим резидентам и ценят личное пространство для работы.

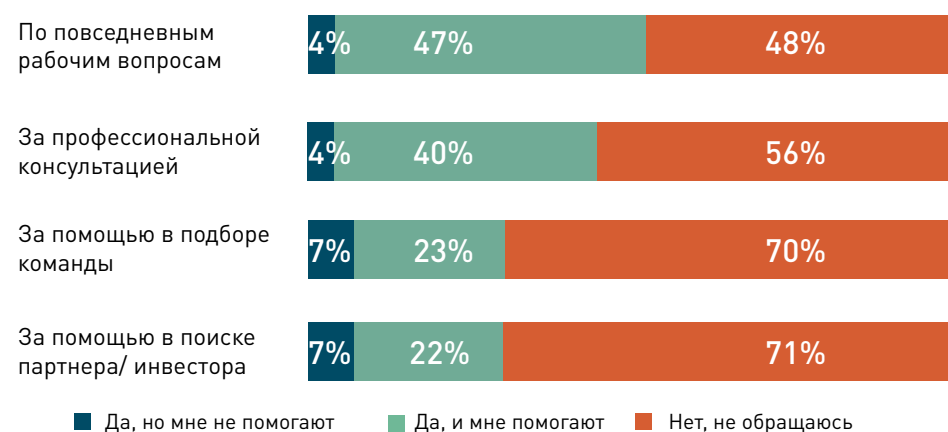
## Наиболее значимые характеристики социальной среды при работе в коворкинге,

% от общего количества опрошенных респондентов  
Не равно 100%, т.к. вопрос предполагал несколько вариантов ответа




## Обращаетесь ли Вы за помощью к другим резидентам коворкинга,

% от общего количества опрошенных респондентов



## Система ценностей различается между разными группами резидентов




**Компании на стадии идеи/ прототипа**


Для >75% социальная среда имеет большое значение, особенно с точки зрения возможности работать в команде

«... у тебя под рукой **огромный опыт в абсолютно разных сферах** ... и иногда, если ты зашел в работе творческий тупик, то хватает просто пяти минут осмотреться вокруг, [чтобы] устроить совместный мозговой штурм...».

«Лично я без категорического повода **не люблю коммуницировать**, хотя понимаю, что знакомства, особенно в таких творческих компаниях, это очень классно».



**Компании с первыми продажами**



**Фрилансеры**

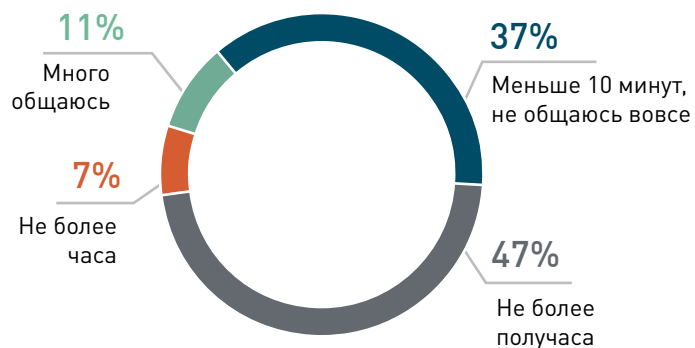
>20% считают социальную среду незначимой

**80%** опрошенных резидентов считают сообщество коворкинга сформировавшимся и устойчивым

Большинство опрошенных общаются с другими резидентами коворкинга не более получаса в день: преимущественно в рабочее время, предпочитая обсуждать личные, а не профессиональные вопросы.

## Частота общения с другими резидентами коворкинга лично в день (в рабочее и нерабочее время),

% от общего числа опрошенных



## Форматы и каналы общения,

% от общего количества респондентов

Не равно 100%, т.к. вопрос предполагал несколько вариантов ответа

Личное рабочее общение



Личное общение в неформальной обстановке



Общение в социальных сетях коворкинга



■ Рабочие вопросы ■ Личные вопросы ■ Не общаюсь



Компании на стадии идеи/ прототипа

**>60%**

не общаются ни лично, ни онлайн. Возможно, это обусловлено страхом кражи идеи



Компании на стадии расширения

Предпочитают больше обсуждать личные, а не рабочие вопросы. Для них коворкинг – это возможность завести новых друзей, с которыми комфортно работать и развиваться



Компании с первыми продажами

Общаются как в коворкинге, так и за его пределами. Больше обсуждают рабочие, а не личные вопросы. Другие резиденты – ресурс для решения проблем и вызовов развития проекта



Более сплоченное сообщество формируется в коворкингах с однородным составом резидентов и со специализацией на определенном виде деятельности (отрасли, технологии).

«В технологических коворкингах в определенной мере формируется некое комьюнити по профессиональным интересам, и это в принципе очень хорошо, потому что можно получить консультацию людей, которые работают в этой же сфере, но обладают большими навыками и знаниями. В коворкинге, где нет никакой специализации, отношения будут приблизительно такими же, как в любом обществе».

# СООБЩЕСТВО В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

facebook.

В контакте

Instagram

Доля гибких рабочих пространств, у которых есть аккаунт

72%

57%

60%

Средний размер сообщества (количество подписчиков), чел.

4 104

3 890

2 332

Активность сообщества\*, доля от общего количества аккаунтов

48% 14% 38%

55% 12% 33%

37% 31% 32%

Вовлеченность участников\*, доля от общего количества аккаунтов

72% 17% 10%

83% 14% 3%

38% 15% 46%

Примеры коворкингов с крупнейшими онлайн-сообществами

- Regus (177 000+)
- Коворкинг DI Telegraph (11 800+)

- Коворкинг Технопарка «Сколково» (45 000+)
- Антикафе «Коперник» (26 900+)

- Рабочая станция (14 700+)
- Коворкинг «Центр МАРС» (12 700+)

■ Низкая ■ Средняя ■ Высокая

\* Активность сообщества оценивалась по количеству постов: высокая – не менее одного раза в день, средняя – 1 раз в 2-3 дня, низкая – реже 3 раз в 2-3 дня. Вовлеченность участников оценивалась по количеству интеракций (лайки, комментарии, репосты): высокая – не менее 10 интеракций к каждому посту, средняя – 5 – 9 интеракции к 50% постов, низкая – меньше 5 интеракций

## Крупнейшие онлайн-сообщества формируются вокруг:



**сетевых операторов**, объединяющих резидентов всей сети



тех, кто **выстроил экосистему сервисов** для резидентов: например, в Технопарке «Сколково», где коворкинг является лишь одним из инструментов поддержки стартапов; или коворкинг #tceh, предлагающий разнообразный набор услуг для развития технологических компаний

**39%** гибких рабочих пространств имеют аккаунты в 3 социальных сетях

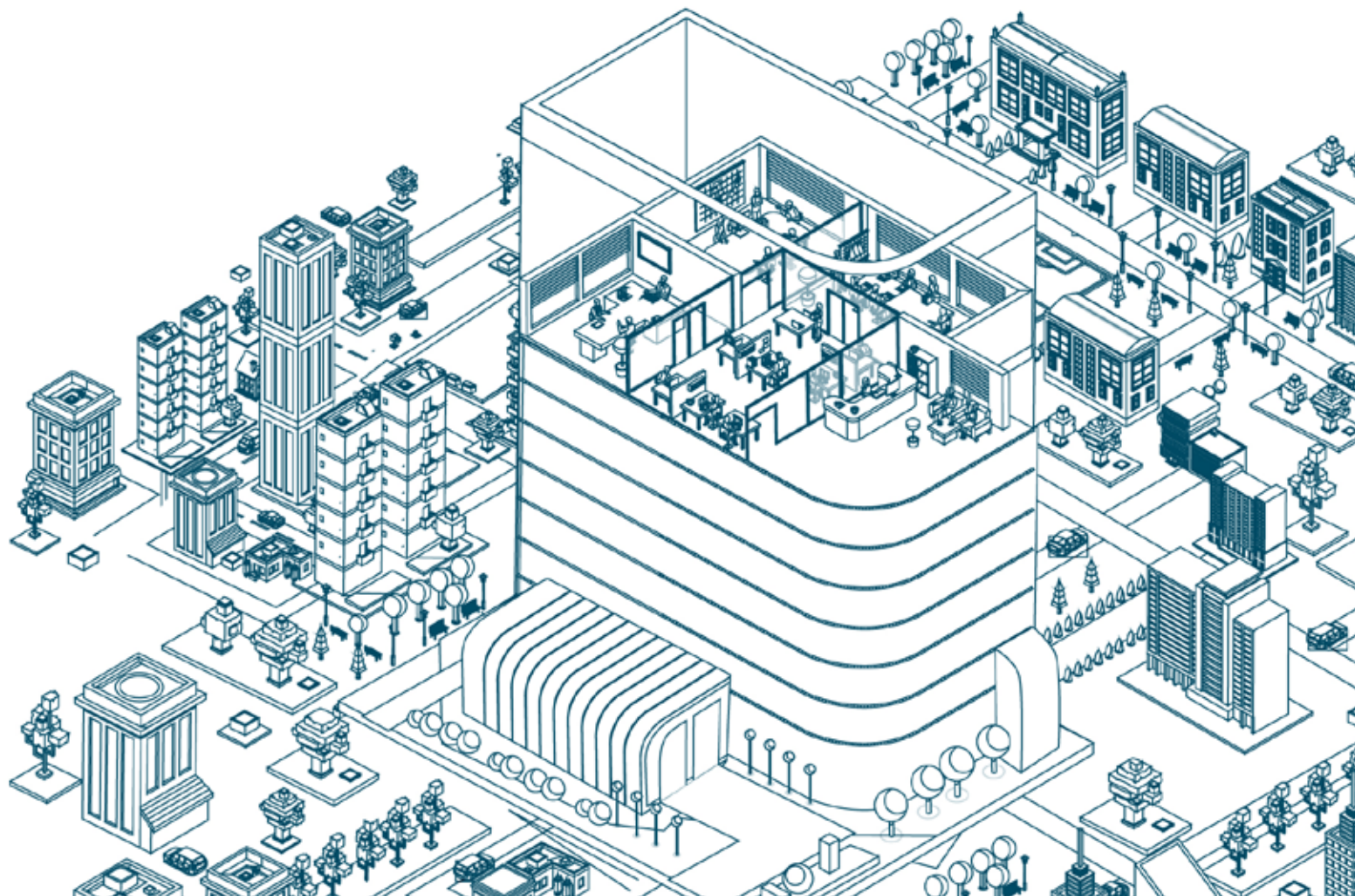


Наиболее распространен аккаунт на Facebook (есть у 72% гибких рабочих пространств)

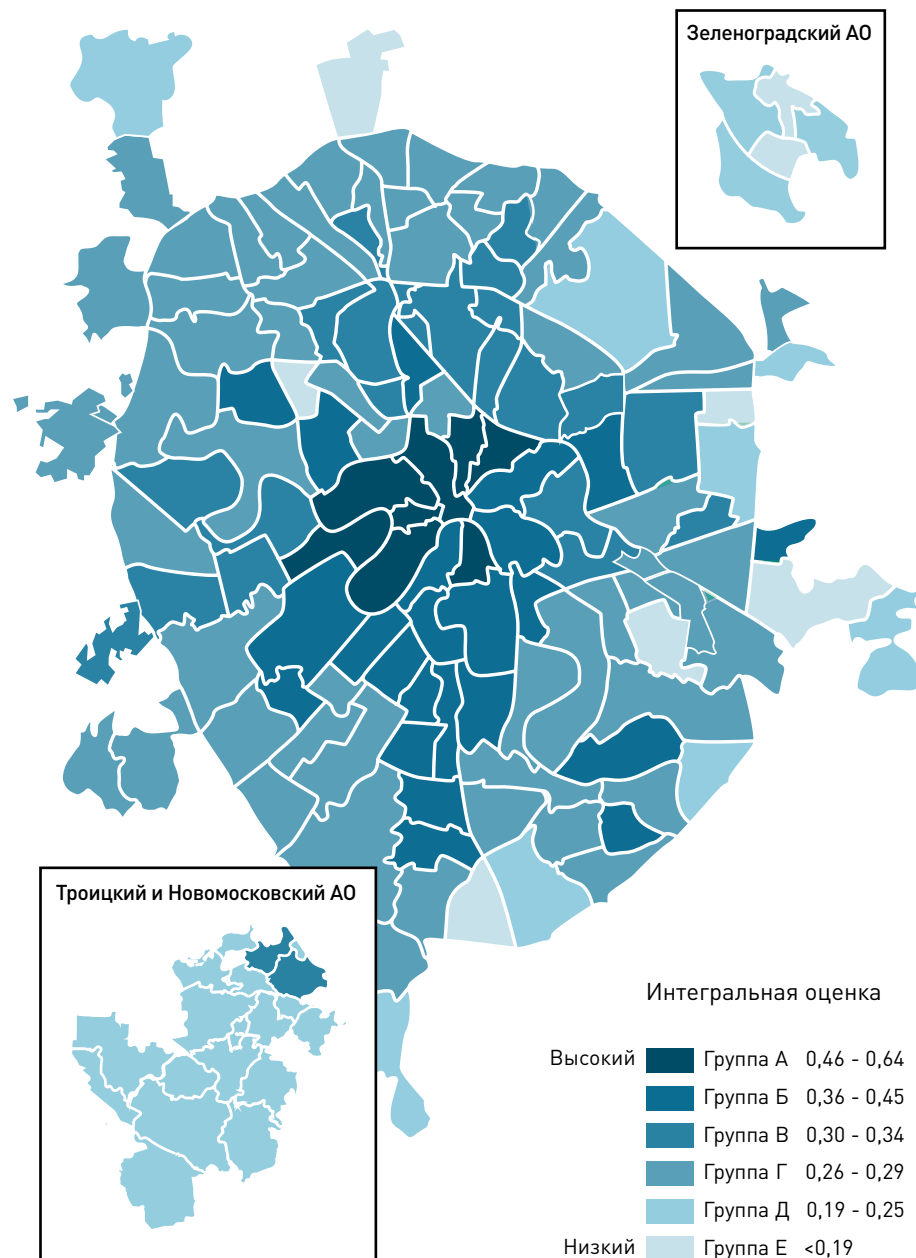


**Однако наибольшее вовлечение и активность участников характерна для сообществ в Instagram**

# ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛА РАЙОНОВ МОСКВЫ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ



# ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛА РАЙОНОВ МОСКВЫ (1)



Оценка потенциала районов для развития коворкингов построена на следующих факторах: уровень развития деловой среды, обеспеченность местами в коворкингах, транспортная доступность, досуговая среда и имидж района.

## Среднее значение субиндексов

	Деловая активность	Обеспеченность коворкингами	Транспортная доступность	Досуговая среда	Имидж района
Группа А	0,36	0,20	0,54	0,28	0,76
Группа Б	0,13	0,10	0,31	0,11	0,49
Группа В	0,04	0,04	0,22	0,07	0,31
Группа Г	0,02	0,00	0,15	0,02	0,21
Группа Д	0,00	0,02	0,04	0,03	0,09
Группа Е	0,00	0,52	0,09	0,03	0,12

0 – минимум, 1 – максимум\*

## Группа А (8 районов)

Районы Центрального административного округа. По большинству показателей (деловая активность, транспорт, досуг и имидж района) входят в десятку лидеров. Наибольший потенциал для развития коворкингов — Дорогомилово, Красносельский район и Хамовники с низкой обеспеченностью местами в коворкингах.

## Группа Б (13 районов)

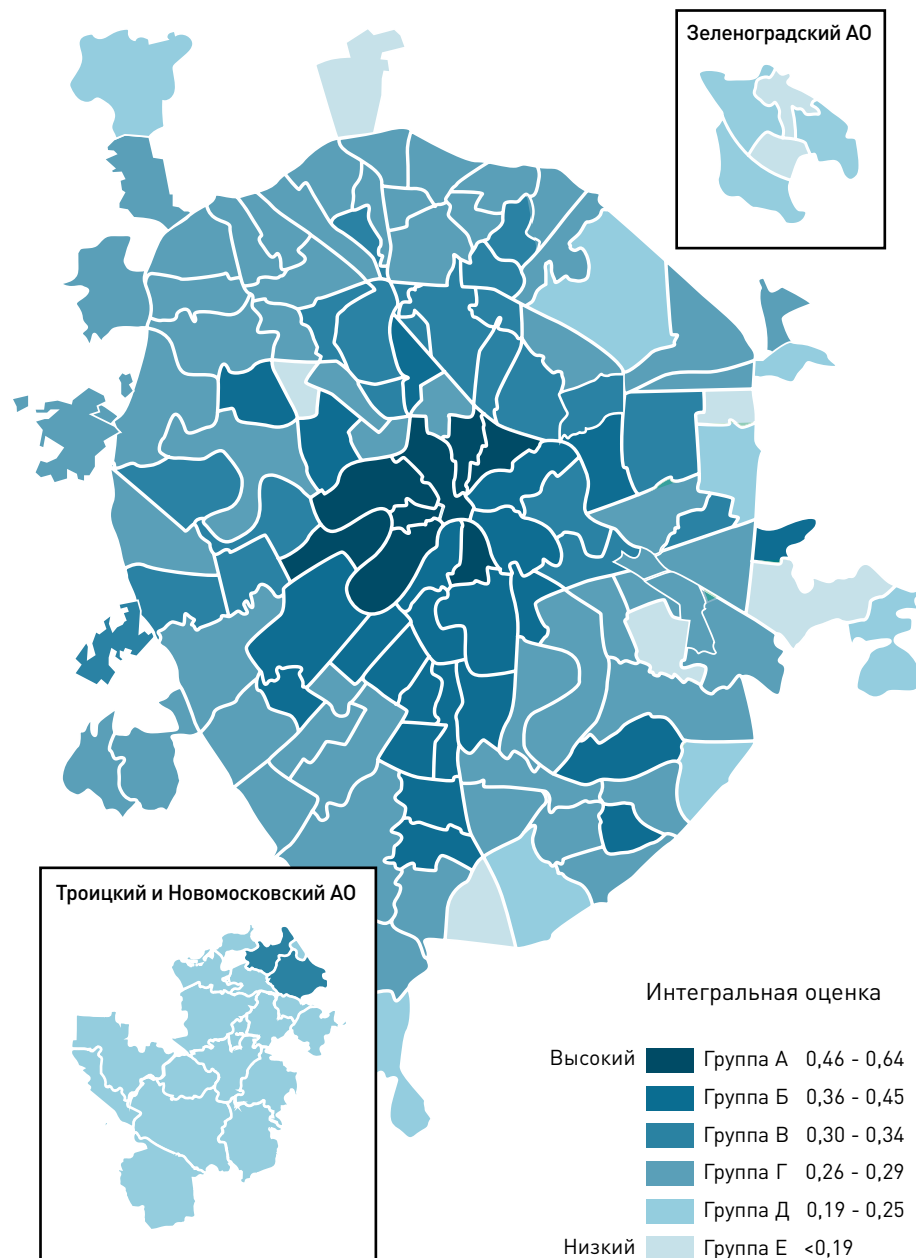
Почти все районы попадают в границы Третьего транспортного кольца (ТТК), исключение – Щукино. Представляют собой ближайшее кольцо окружения районов группы А, хотя и несколько уступают по всем показателям, демонстрируя большой разброс значений. В районах Зюзино и Академический на текущий момент нет ни одного гибкого рабочего пространства.

## Группа В (42 района)

В эту группу входят районы между Садовым кольцом и ТТК (исключение – Сколково) с высокой деловой активностью: в каждом имеется, в среднем, более 100 тыс. кв. м офисов класса А и В. Обеспеченность гибкими рабочими пространствами ниже, чем в районах группы А и Б. Районы, получившие наиболее высокую интегральную оценку по группе, – Черёмушки, Гагаринский, Бутырский, Фили-Давыдково.

\* Методология оценки районов представлена в Приложении 1

# ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛА РАЙОНОВ МОСКВЫ (2)



## Среднее значение субиндексов

	Деловая активность	Обеспеченность коворкингами	Транспортная доступность	Досуговая среда	Имидж района
Группа А	0,36	0,20	0,54	0,28	0,76
Группа Б	0,13	0,10	0,31	0,11	0,49
Группа В	0,04	0,04	0,22	0,07	0,31
Группа Г	0,02	0,00	0,15	0,02	0,21
Группа Д	0,00	0,02	0,04	0,03	0,09
Группа Е	0,00	0,52	0,09	0,03	0,12

0 – минимум, 1 – максимум\*

### Группа Г (44 района)

Наиболее многочисленная группа, представленная преимущественно районами между ТТК и МКАД. Большинство из них обладает офисными площадями класса А и В, ряд районов насчитывает более 150 тыс. кв. м офисов (Кунцево, Митино, Головинский). В то же время лишь в 20% районов группы Г есть коворкинги. Транспортная доступность и качество городской среды ниже среднего.

### Группа Д (31 район)

В нее входят преимущественно районы Новой Москвы. Низкая деловая активность и практически полное отсутствие качественной офисной недвижимости (значимое исключение – Мосрентген, 123 тыс. кв. м) и гибких рабочих пространств. Районы группы имеют наиболее слабую транспортную доступность в масштабах города и слабо развитую досуговую среду.

### Группа Е (8 районов)

Периферийные районы Москвы рядом с МКАД (за исключением Троицка). Качественные офисные площади здесь отсутствуют, однако во всех районах есть коворкинги, большинство из которых создано государством (например, бесплатный коворкинг ЦУБ ТиНАО) или при государственных учреждениях (например, коворкинг «Физтехпарка»). Транспортная доступность низкая, однако в среднем выше районов группы Д. Слабо развита досуговая среда, а стоимость недвижимости – одна из самых низких в Москве.

\* Методология оценки районов представлена в Приложении 1

# ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

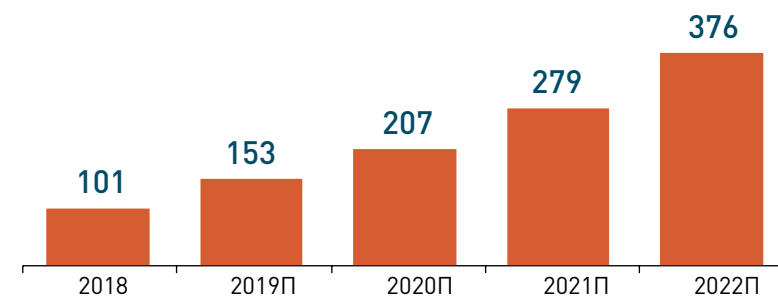


В 2019 г. в Москве планируется открытие более 10 крупных гибких рабочих пространств совокупной площадью 43 тыс. кв. м, что на 42% выше аналогичного показателя прошлого года. По прогнозам, к 2022 г. их площадь вырастет более чем в 3 раза, а доля на рынке офисной недвижимости составит около 2%.

## ЧТО ОЖИДАТЬ В БЛИЖАЙШИЕ 3 ГОДА?

- Среднегодовой рост рынка на уровне 35%
- Увеличение количества операторов, в т.ч. сетевых и международных, и, как следствие, рост конкуренции на рынке коворкингов
- Укрупнение пространств до 2000 – 2500 кв. м, увеличение количества рабочих мест и числа резидентов
- Увеличение доли мини-офисов в структуре рабочих мест
- Снижение удельных постоянных затрат за счет роста числа резидентов
- Увеличение спроса со стороны корпоративного сектора

Прогноз роста рынка гибких рабочих пространств в Москве, тыс. кв. м\*



## КОВОРКИНГ ИЛИ ТРАДИЦИОННЫЙ ОФИС? МНЕНИЕ РЕСПОНДЕНТОВ

«Сейчас я больше склоняюсь к коворкингу. ...Коворкинг благоприятно влияет на меня с точки зрения профессионального роста, атмосфера коворкинга мне помогает сконцентрироваться в работе.... В традиционном офисе больше отвлекающих факторов».



Компании  
на стадии  
расширения

«Много знакомых переехало в коворкинг ..., потому что тут хорошая атмосфера, хорошие люди, с которыми можно интересно поговорить, интересно пообщаться, но при этом и выполнить всю работу».



Компании  
с первыми  
продажами

«Коворкинги не вытеснят традиционные офисы, но они вполне успешно будут с ними сосуществовать по такой же схеме, по которой каршеринг сосуществует рядом с личным автотранспортом».

Ключевые ожидаемые открытия новых гибких рабочих пространств в Москве в 2019 г.

Название	Площадь, кв. м
Business Club Лица (1 квартал 2020)	8 700
Deworkacy, 7 объектов	7 395
SOK Сити	7 167
WeWork БЦ «Белая площадь»	5 900
WeWork БЦ «Савин»	4 228
Business Club Око	4 000
WeWork, Якиманка 26	3 200
CEO Rooms Federation	1 500
CEO Rooms SKY Skolkovo	1 500

\* С учетом существующих темпов роста рынка и мировых трендов

Источники: <https://www.cre.ru/news/72275>, [https://www.vedomosti.ru/press\\_releases/2019/01/18/v-2019-g-v-moskve-planiruetsya-otkритie-15-krupnih-kovorkingov-sovokupnoi-ploschadyu-46-tis-kv-m](https://www.vedomosti.ru/press_releases/2019/01/18/v-2019-g-v-moskve-planiruetsya-otkритie-15-krupnih-kovorkingov-sovokupnoi-ploschadyu-46-tis-kv-m), <https://www.cre.ru/news/71010>



# КАК ПОВЫСИТЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ (1)

1

## Разнообразие форматов пространства (закрепленные, незакрепленные места и мини-офисы) и функциональное зонирование

Резиденты гибких рабочих пространств, в основном, — представители проектных команд. Доля индивидуально работающих резидентов составляет всего 30%. Руководители молодого бизнеса ориентированы на комбинированные условия аренды – аренда мини-офиса для себя и основных руководителей, аренда закрепленных или незакрепленных рабочих мест для остальных членов команды. В перспективе вероятно увеличение числа коворкингов, объединяющих несколько типов рабочих пространств под одной крышей (в одном здании и разделенных на зоны по предпочтениям и типам поведения арендаторов).

2

## Выбор специализации (на определенной целевой аудитории и/или отрасли)

В специализированных коворкингах формируется более сплоченное по профессиональным интересам сообщество, что само по себе создает ценность и повышает эффективность коммуникаций и привлекательность коворкинга. Кроме того, операторы подобных коворкингов могут предлагать более персонализированный и, как следствие, более востребованный набор услуг в соответствии со специфическими предпочтениями резидентов.

3

## Высокое качество базовой инфраструктуры

Важно создать базовые условия для комфортной работы (оборудованное рабочее место, кухня, ресепшн, душ, лаунж-зоны), а также проработать дизайн пространства для создания рабочей мотивирующей среды. Многими резидентами востребована возможность круглосуточного доступа в коворкинг.

4

## Расширение пакета услуг

Основные изменения в секторе происходят за счет появления новых сервисов, обеспечивающих дополнительные доходы. Резиденты получают то, благодаря чему им хочется остаться: например, услуги HR, зарплатное обслуживание, доставку продуктов, юридические услуги, фитнес и др.

«Должно быть **качественное оборудование, качественные рабочие места**, то есть платить за устаревшие компьютеры, за отсутствие сервиса, за отсутствие какого-либо дизайна, честно говоря, не хочется. Поэтому я считаю, что нужно идти не в сторону расширения сервисов, которыми мало кто пользуется, а именно повышения качества базовых услуг».



Компании  
на стадии  
расширения



Фрилансеры

«**Парковочные места, круглосуточный доступ, нормальный быстрый интернет** и мероприятия по сплочению коллектива (например, вечера знакомств между резидентами)».



Компании  
с первыми  
продажами

«...**Семинары, тренинги, акселерационные программы** для резидентов – это очень крутая фишка коворкингов, потому что они заставляют возвращаться туда, даже если ты не работаешь над каким-то проектом, а чтобы просто получить знания. ... **Самое интересное для меня** – послушать какого-нибудь крутого профессионала про опыт и особенности ведения бизнеса».

# КАК ПОВЫСИТЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ (2)

5

## Построение сообщества/ экосистемы вокруг коворкинга

Развитие системы внутренних онлайн-коммуникаций между резидентами (мессенджеры, внутренние чаты, онлайн-порталы, специализированные платформы коворкинга). Возможность знакомства резидентов в режиме онлайн. Как правило, коворкинги, выстраивающие вокруг себя сообщество единомышленников, используют технологическую платформу для вовлечения людей в совместную деятельность, а также регулярно проводят как неофициальные, так и официальные мероприятия, направленные на создание особой среды.

«Лучшей рекомендацией будет вынесение идеи коворкинга в массы, т.е. что это новый вид офиса, к этому нужно стремиться, это интересно, здорово, комфортно».



Компании на стадии идеи/ прототипа

6

## Разработка программ лояльности для резидентов

Фактор ценовой конкуренции между коворкингами будет усиливаться и наиболее вероятно послужит причиной перераспределения потоков резидентов. Для удержания резидентов важно развивать партнерские программы, вводить систему скидок, внутренних нематериальных бонусов/ баллов для резидентов (пример – программа Спасибо от Сбербанка).



Компании на стадии расширения

«Рекламная компания... бонусы, системы лояльности».

«Нужно проводить **побольше мероприятий**, лекций, встреч, лучше **доводить до людей информацию о возможности работы на специализированном оборудовании**, потому что многие люди не знают того, что сейчас доступно. Они думают, что это нереально изготовить в России, нереально изготовить, тем более в Москве, они думают, что это все сложно».

7

## Повышение гибкости и большая персонализация тарифов

Разработка и предложение индивидуальных условий оплаты и ценообразования для проектных команд, которые при размещении используют/ задействуют несколько форматов рабочего пространства. Введение большего числа возможных тарифов (например, определенное количество дней в месяц, вечерние тарифы, оплата по факту пребывания и т.п.). Некоторые успешные коворкинги работают по модели freemium, предоставляя потенциальным резидентам возможность неделю или месяц поработать бесплатно.

8

## Повышение информированности о коворкингах (PR-кампания)

Опрошенные респонденты отметили низкую информированность о состоянии рынка коворкингов в Москве в целом с точки зрения организованной и структурированной подачи информации о коворкингах. Так, потенциальные резиденты коворкинга представляют его только как open space с закрепленными или незакрепленными местами. Важно использовать разные каналы коммуникации для продвижения: социальные сети, сайт, публикации в онлайн СМИ, участие в днях предпринимателей (неделе предпринимательства), проведение «дней открытых дверей» для потенциальных резидентов и т.п. Можно выстроить сотрудничество с системами информирования о новых регистрируемых компаниях, с сервисами подключения бухгалтерских служб, служб по сдаче отчетности, позиционируя свои услуги как доступный формат рабочего пространства.

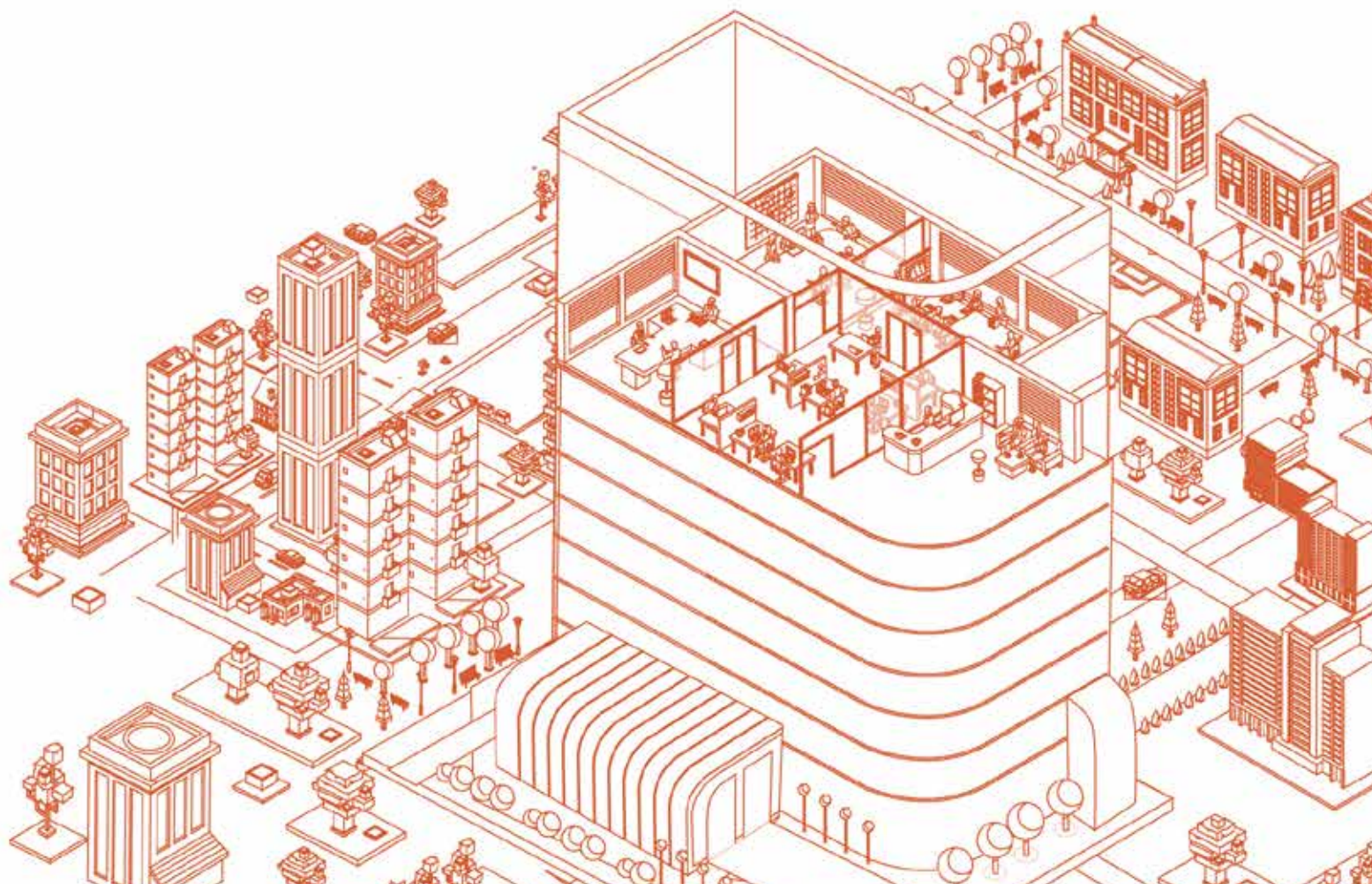
«С точки зрения привлечения резидентов **больше рекламы, больше публичности**, например, проведение дня открытых дверей, чтобы можно было прийти и посмотреть в реальности, что это такое, насколько это им будет удобно, что они получат от посещения этого коворкинга [как это делают в вузах]».



Компании с первыми продажами

# МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1





## БАЗА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ

(составлена на основе данных информационного портала iMoscow, дополнена данными из открытых источников и с официальных сайтов коворкингов по состоянию на 2 квартал 2019 г.)

Данные для оценки уровня предложения на рынке гибких рабочих пространств, структуры и динамики развития рынка.



## ОПРОС РЕЗИДЕНТОВ КОВОРКИНГОВ

(более 100 респондентов, опрос проведен в декабре 2018 г.)

Данные для составления портрета арендаторов и спроса на рынке гибких рабочих пространств, мотивов и критериев выбора коворкингов, удовлетворенности качеством услуг и инфраструктуры.

## ГЛУБИННЫЕ ИНТЕРВЬЮ

(с фрилансерами, представителями стартапов, малого бизнеса, крупного бизнеса и потенциальными резидентами)

Данные для составления портрета арендаторов, мотивов и критериев выбора коворкингов, удовлетворенности качеством услуг и инфраструктуры.



## ОТКРЫТЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Все прочие данные, в том числе статистические, получены с сайтов городов, сайтов гибких рабочих пространств, из релевантных отчетов консалтинговых и исследовательских организаций и СМИ (предпочтение отдавалось официальным источникам).



## ПОСЕЩАЕМОСТЬ САЙТОВ

Данные о посещаемости сайтов гибких рабочих пространств (по состоянию на декабрь 2018 г.) – на основе измерений SimilarWeb.

# МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА ИНТЕГРАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ ПОТЕНЦИАЛА РАЙОНОВ МОСКВЫ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

## ФАКТОРЫ ДЛЯ ОЦЕНКИ ПОТЕНЦИАЛА РАЙОНА



### ДЕЛОВАЯ АКТИВНОСТЬ

Арендопригодная площадь бизнес-центров класса А и В



### РАЗВИТОСТЬ ИНФРАСТРУКТУРЫ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

Площадь коворкингов, кв. м на 1000 чел. населения

Доля площади коворкингов в общей арендопригодной площади бизнес-центров класса А и В



### ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Количество станций метро и МЦК на 100 га

Количество остановок общественного транспорта на 100 га



### ДОСУГОВАЯ СРЕДА

Площадь зала ресторанов, кафе, баров, кв. м на 1 000 чел.

Торговая площадь, кв. м на 1 000 чел.



### ИМИДЖ РАЙОНА

Стоимость жилья, руб./кв. м

## ИНТЕГРАЛЬНАЯ ОЦЕНКА РАЙОНА (В БАЛЛАХ ОТ 0 ДО 1)

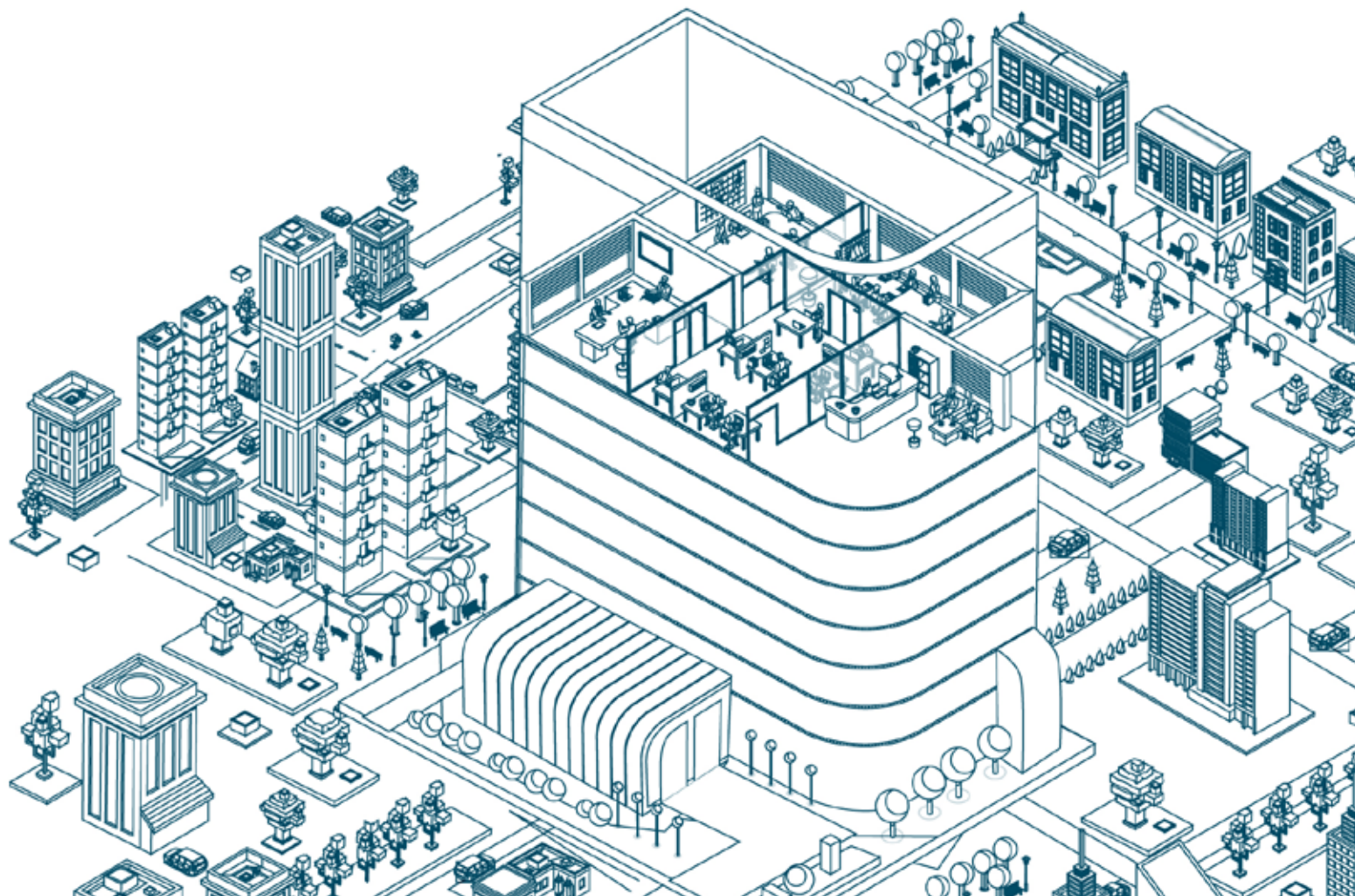
За основу была взята методология, которая использовалась компанией PwC для составления рейтинга районов Москвы, наиболее привлекательных для развития коворкингов (2018), а также результаты опроса резидентов коворкингов (выделенные значимые факторы выбора и оценки качества гибких рабочих пространств).

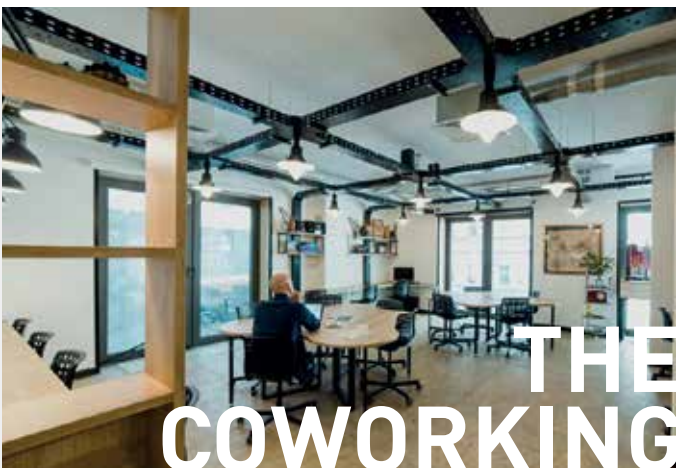
Основными факторами развития коворкингов рассматривались развитая деловая среда, текущий уровень развития и обеспеченности местами в коворкингах, транспортная доступность, досуговая среда и имидж района. Каждый фактор оценивался по одному или нескольким показателям, которым присваивались значения от 0 до 1, где 0 – это минимальная оценка, а 1 – максимальная оценка района по данному показателю.

Факторы были проранжированы по степени влияния.

# ПОРТРЕТЫ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ РАЗНЫХ ТИПОВ

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2





## КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ



Преимущественно открытое общее пространство (open space) с незакрепленными и закрепленными рабочими местами.

В настоящее время не очень популярны, т.к., согласно международной практике, обеспечивают недостаточную рентабельность собственнику.

## КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ



## СТРУКТУРА ПРОСТРАНСТВА



**10 859 руб./месяц** средняя стоимость рабочего места

**6,3 кв. м/чел.** средний размер рабочего места



Закрепленные места



Незакрепленные места



Места в мини-офисах

## СЕРВИСЫ

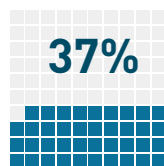


Основные сервисы классических коворкингов – аренда залов для проведения мероприятий, проведение собственных мероприятий и услуги ресепшн.

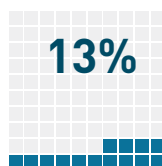
**Более распространенные услуги\*\*:** отсутствуют

**Менее распространенные услуги\*\*:** помощь в привлечении инвесторов, организация досуга

## ДОЛЯ НА РЫНКЕ ГИБКИХ ПРОСТРАНСТВ



от общего количества



от общей площади

## КРУПНЕЙШИЕ КЛАССИЧЕСКИЕ КОВОРКИНГИ МОСКВЫ

	Год открытия	Площадь, кв. м	Стоимость рабочего места (незакр./закреп.), руб./мес.
Коворкинг DI Telegraph	2014	1 300	14 500 / 19 000
Коворкинг Калибр	2016	1 100	8 250 / 11 500
Коворкинг-центр Start HUB	2013	800	9 000 / 13 000

\* Среднегодовые темпы роста площадей 2016-2018 гг.

\*\* По сравнению с другими типами гибких рабочих пространств



## КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ



Пространство, разделенное на кабинеты для работы небольших команд (от 1 до 10-20 человек). Мини-офисы дают пользователям больший уровень приватности и конфиденциальности, чем коворкинги.

Спрос на мини-офисы будет расти в связи увеличением количества проектных команд, стартапов, технологических предпринимателей, для которых формат классического коворкинга станет тесен.

## КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ



## СТРУКТУРА ПРОСТРАНСТВА



**23 734 руб./месяц** средняя стоимость рабочего места

**8 кв. м/чел.** средний размер рабочего места



Закрепленные места



Незакрепленные места



Места в мини-офисах

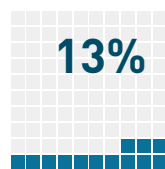


## СЕРВИСЫ

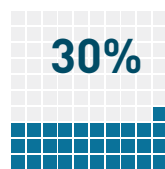
**Более распространенные услуги\*\*:** предоставление юридического адреса, услуги ресепшн, помощь в поиске персонала

**Менее распространенные услуги\*\*:** помощь в привлечении инвесторов, консультационная поддержка, предоставление оборудования в аренду, маркетинговые и PR-услуги, организация досуга

## ДОЛЯ НА РЫНКЕ ГИБКИХ ПРОСТРАНСТВ



от общего количества



от общей площади

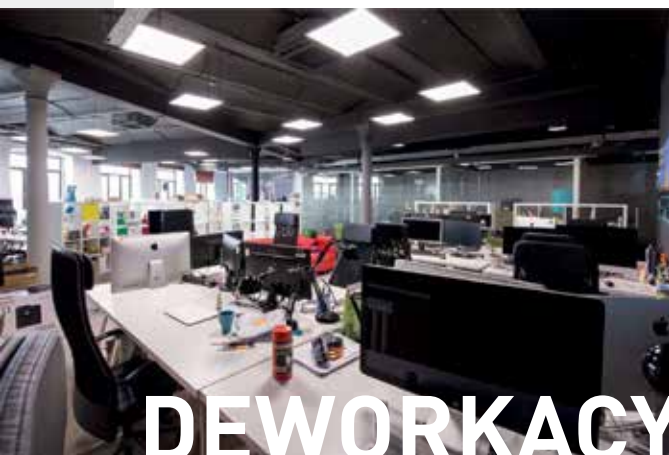
## КРУПНЕЙШИЕ МИНИ-ОФИСЫ МОСКВЫ

	Год открытия	Площадь, кв. м	Стоимость рабочего места (незакр./закреп.), руб./мес.
SOK Арена Парк	2018	9 500	18 833 (закреп.)
SOK Сады Пекина	2018	3 200	18 833 (закреп.)
SOK Земляной вал	2018	2 500	16 830 / 28 560
Коворкинг Meeting Point	2014	1600	37 500 (незакр.)

\* Среднегодовые темпы роста площадей 2016-2018 гг.

\*\* По сравнению с другими типами гибких рабочих пространств





## КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ



Гибридное пространство – комбинация мини-офисов и классических коворкингов

Наиболее перспективный тип гибкого рабочего пространства, т.к. ориентирован одновременно на компании и команды разного размера и с разными потребностями

Предлагает разнообразный набор сервисов для резидентов

## КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ



## СТРУКТУРА ПРОСТРАНСТВА



**17 245 руб./месяц** средняя стоимость рабочего места

**13,9 кв. м/чел.** средний размер рабочего места



Закрепленные места



Незакрепленные места



Места в мини-офисах

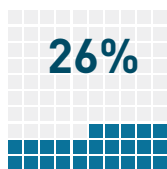
## СЕРВИСЫ



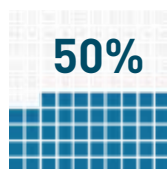
**Более распространенные услуги\*\*:** акселерационные программы, маркетинговые и PR-услуги, юридические, бухгалтерские и т.п. услуги, услуги ресепшн, организация досуга, помощь в привлечении инвесторов

**Менее распространенные услуги\*\*:** предоставление оборудования в аренду, помощь в поиске персонала

## ДОЛЯ НА РЫНКЕ ГИБКИХ ПРОСТРАНСТВ



от общего количества



от общей площади

## КРУПНЕЙШИЕ ГИБРИДНЫЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА МОСКВЫ

	Год открытия	Площадь, кв. м	Стоимость рабочего места (незакр./закреп.), руб./мес.
Коворкинг Workki Комсомольская	2019	4 500	11 500 / 14 918
Коворкинг Рабочая Станция Plaza	2016	3 200	14 900 / 16 900
Коворкинг «Таблица»	2018	3 000	22 000 / 25 000

\* Среднегодовые темпы роста площадей 2016-2018 гг.

\*\* По сравнению с другими типами гибких рабочих пространств



## КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ



Как правило, антикафе состоит из одного большого зала или нескольких комнат, в пределах которых гости свободно перемещаются

Антикафе на московском рынке были популярны до 2014 года, в них размещались первые коворкинги. Однако популярность данного формата снизилась. Аудитория антикафе не отличается высокой платежеспособностью, способной покрыть постоянные арендные расходы собственника

## КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ



## СТРУКТУРА ПРОСТРАНСТВА



**6 764 руб./месяц** средняя стоимость рабочего места

**3,9 кв. м/чел.** средний размер рабочего места



Незакрепленные места

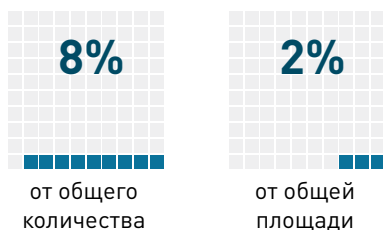
## СЕРВИСЫ



**Более распространенные услуги\*\*:**  
аренда площадей под мероприятия, организация досуга (предоставление игр, игровых приставок и т.п.)

**Менее распространенные услуги\*\*:**  
отсутствуют услуги по поддержке и развитию бизнеса

## ДОЛЯ НА РЫНКЕ ГИБКИХ ПРОСТРАНСТВ



## КРУПНЕЙШИЕ АНТИКАФЕ МОСКВЫ

	Год открытия	Площадь, кв. м	Стоимость рабочего места (незакр./закреп.), руб./мес.
Коворкинг CheckPoint Лубянка	2013	400	7 000
Коворкинг CheckPoint Чистые пруды	2016	350	7 000
Антикафе «Кругозор»	2014	280	6 000

\* Среднегодовые темпы роста площадей 2016-2018 гг.

\*\* По сравнению с другими типами гибких рабочих пространств



## КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ



Пространство с профессиональной/отраслевой специализацией, оборудованное инструментами, станками для выполнения работ. Рабочие места не оформлены в виде отдельной зоны, а преимущественно распределены вокруг станков. На данный момент активно развиваются дизайнерские, швейные, столярные, мебельные мастерские. Данный формат связан с существенными инвестиционными вложениями в оборудование, поэтому будет развиваться медленно. Целесообразно создавать мастерские в местах, где уже концентрируется профильное профессиональное сообщество (фаблэбы, технопарки и т. п.)

## КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ



## СТРУКТУРА ПРОСТРАНСТВА



**17 542 руб./месяц** средняя стоимость рабочего места

**8,9 кв. м/чел.** средний размер рабочего места



Закрепленные места



Незакрепленные места

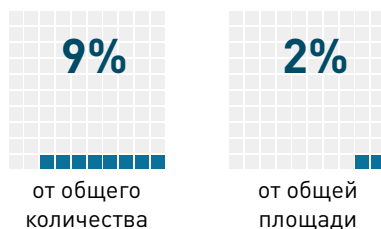
## СЕРВИСЫ



**Более распространенные услуги\*\*:**  
предоставление оборудования в аренду, консультационная поддержка, помощь в поиске персонала

**Менее распространенные услуги\*\*:**  
помощь в привлечении инвесторов, юридические, бухгалтерские и т.п. услуги, аренда площадей под мероприятия, предоставление юр. адреса и услуги ресепшн

## ДОЛЯ НА РЫНКЕ ГИБКИХ ПРОСТРАНСТВ



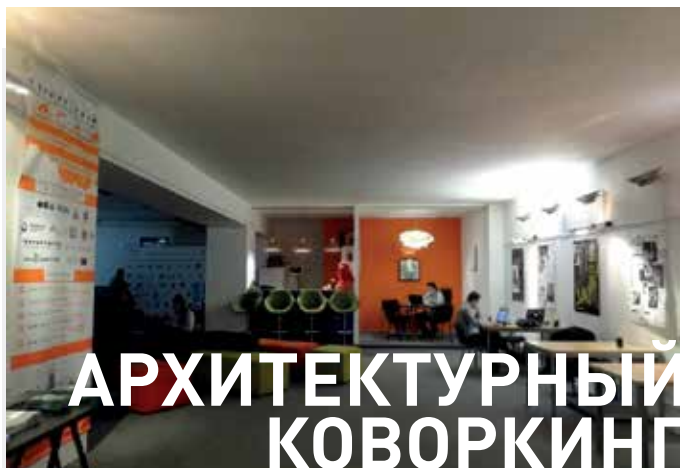
## КРУПНЕЙШИЕ МАСТЕРСКИЕ МОСКВЫ

	Год открытия	Площадь, кв. м	Стоимость рабочего места (незакр./закреп.), руб./мес.
Коворкинг ЦМИТ «Проектные мастерские»	2017	500	18 000 (незакр.)
Коворкинг «Дар труда»	2016	350	13 000 / 24 000
Коворкинг Next 2.0	2017	300	н/д

\* Среднегодовые темпы роста площадей 2016-2018 гг.

\*\* По сравнению с другими типами гибких рабочих пространств

\*\*\* Центр молодежного инновационного творчества



## АРХИТЕКТУРНЫЙ КОВОРКИНГ



## СОФТ КУЛЬТУРЫ

### КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ



Творческий коворкинг – комбинация антикафе и мастерской

Данный тип пространства ориентирован на профильную аудиторию, чаще всего занятую в сфере креативных индустрий (видео, анимация, рисование, фотография, музыка), PR, маркетинга, блогов, медиа и пр. Наиболее вероятно творческие коворкинги будут возникать по модели краудинвестинга/ краудфандинга при творческих/ арт кластерах, музеях, галереях, а также на базе НКО

### КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ



### СТРУКТУРА ПРОСТРАНСТВА



**15 523 руб./месяц** средняя стоимость рабочего места

**5,5 кв. м/чел.** средний размер рабочего места



Закрепленные места



Незакрепленные места



Места в мини-офисах

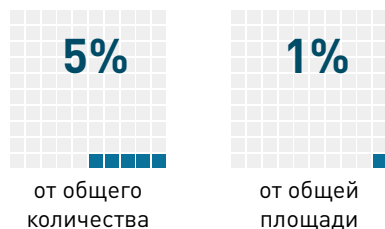


### СЕРВИСЫ

**Более распространенные услуги\*\*:**  
предоставление оборудования в аренду, доступ к мероприятиям пространства, помощь в привлечении инвесторов, маркетинговые и PR-услуги

**Менее распространенные услуги\*\*:**  
помощь в поиске персонала

### ДОЛЯ НА РЫНКЕ ГИБКИХ ПРОСТРАНСТВ



### КРУПНЕЙШИЕ ТВОРЧЕСКИЕ КОВОРКИНГИ МОСКВЫ

	Год открытия	Площадь, кв. м	Стоимость рабочего места (незакр./ закреп.), руб./мес.
Коворкинг Арма Coworking	2015	200	10 000 / 17 500
Коворкинг «Адвокатский дом на Гончарной»	2016	200	18 190 / 30 190
Коворкинг «Софт Культуры»	2014	150	26 000 (закреп.)

\* Среднегодовые темпы роста площадей 2016-2018 гг.

\*\* По сравнению с другими типами гибких рабочих пространств



## КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ



Коворкинги с open space, ориентированные преимущественно на специалистов, занятых в сфере IT

Целесообразно открывать подобные пространства при венчурных фондах, акселераторах, инкубаторах, крупных корпоративных IT-агрегаторах

## КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ






## СТРУКТУРА ПРОСТРАНСТВА



**16 623 руб./месяц** средняя стоимость рабочего места

**7,5 кв. м/чел.** средний размер рабочего места



 Закрепленные места
  Незакрепленные места
  Места в мини-офисах

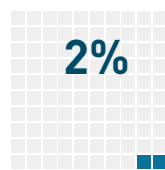
## СЕРВИСЫ



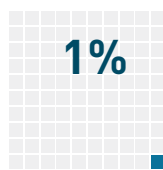
**Более распространенные услуги\*:**  
аренда залов для проведения мероприятий, специализированного оборудования, проведение собственных мероприятий, услуги ресепшн, консультационная поддержка

**Менее распространенные услуги\*:**  
маркетинговые и PR-услуги, предоставление юридического адреса

## ДОЛЯ НА РЫНКЕ ГИБКИХ ПРОСТРАНСТВ



от общего количества



от общей площади

## КРУПНЕЙШИЕ ИТ-КОВОРКИНГИ МОСКВЫ

	Год открытия	Площадь, кв. м	Стоимость рабочего места (незакр./ закреп.), руб./мес.
Коворкинг BLOK	2018	800	16 790 (закреп.)
Коворкинг #tceh	2014	580	17 000 / 20 000
Hackspace Neuron	2011	150	12 000 (закреп.)

\* По сравнению с другими типами гибких рабочих пространств

# ЛУЧШИЕ МИРОВЫЕ ПРАКТИКИ

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3



# GOWORK, ИНДИЯ: «КРУПНЕЙШЕЕ КОЛЛАБОРАТИВНОЕ ПРОСТРАНСТВО ИНДИИ»



GoWork — крупнейшая в Индии сеть коворкинг-пространств для технологических стартапов с фокусом на развитие экосистемы предпринимательства.

Вместимость двух ведущих площадок в Гургаоне составляет 12 000 мест на площади 74 000+ кв. м.

## УНИКАЛЬНОЕ ТОРГОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



### Мероприятия

На базе пространства проводятся мероприятия с приглашенными известными мировыми бизнес-лидерами и менторами, которые помогают стартапам вывести свой продукт на мировой рынок, сохраняя при этом уникальный индийский стиль работы. Также проводятся крупные бизнес-мероприятия. Например, StartUp Expo 2017, которое объединяет стартапы, инвесторов и профессионалов из различных технологических сфер.



### Удобство и инфраструктура

GoWork – первый азиатский коворкинг, предоставляющий резидентам хорошее Интернет-подключение (до 1 Гц). Помимо рабочих пространств резиденты могут воспользоваться специализированными зонами отдыха, например, пространством для медитации. Для поддержки женщин-предпринимателей планируется открыть детские ясли на территории коворкинга.



### Экологичность пространств

Площадки сертифицированы в соответствии со стандартами LEED и являются полностью «зелеными», сохраняя свою функциональность.

<b>ТИП</b> Классический коворкинг	<b>МАСШТАБ</b> 1 страна, 3 пространства в городе Гургаон, 1 пространство в Дели Планируется открытие еще 6 площадок (Бангалор, Мумбаи, Хайдарабад, Ноида, Дели, Гуарон)		
<b>ГОД ОТКРЫТИЯ</b> 2017 г.	<b>ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ</b> Стартапы и компании, работающие в таких областях, как недвижимость, гостеприимство, продукты питания и напитки		
<b>СТОИМОСТЬ</b> аренды в месяц	 Закрепленные места от <b>\$134</b>	 Незакрепленные места от <b>\$94</b>	 Места в мини-офисах от <b>\$145</b> +местный налог

# WEWORK, США: «СООБЩЕСТВО — НАШ ОСНОВНОЙ ОРИЕНТИР»



**WeWork — глобальная сеть, предоставляющая компаниям и отдельным предпринимателям рабочее пространство для совместного роста и развития.**

Вместимость офисов – от 1 до 100+ человек.

## УНИКАЛЬНОЕ ТОРГОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



### Широта охвата

После правительства Великобритании WeWork – главный арендатор недвижимости в Лондоне: общая площадь коворкингов составила 240 тыс. кв. м в 2018 г. Такие объемы пространств позволяют компании привлекать разных резидентов и дают ей значительные преимущества перед конкурентами.



### Мероприятия

Насыщенный календарь мероприятий – от регулярных рабочих встреч с венчурными компаниями и отраслевыми экспертами до культурно-развлекательных мероприятий на всех площадках WeWork. Акцент — на поддержание корпоративного духа и продвижение комьюнити.



### Приложение для резидентов

WeWork предоставляет резидентам доступ к внутренней сети и к собственному приложению, которое позволяет бронировать конференц-залы, регистрироваться на мероприятия, размещать вакансии и обеспечивает доступ к новостной ленте.



### «Магазин бизнес-услуг» (на базе онлайн-портала)

Одно из наиболее привлекательных предложений WeWork, благодаря которому резиденты сети пользуются услугами кадровых служб и медицинских учреждений, с которыми у WeWork заключены партнерские соглашения. Это помогает молодым компаниям экономить деньги, а также дает возможность сосредоточиться на своем бизнесе. Партнерство с поставщиками медицинских услуг стало ключевым фактором роста WeWork в США.



### Headquarters (HQ) by WeWork

HQ by WeWork – отдельное направление деятельности компании, которое нацелено на малый и средний бизнес и занимается созданием персонализированных офисов. HQ by WeWork брендирует и стилизует помещения по желанию компаний-резидентов, делая акцент на пользу приватности рабочих пространств.

<b>ТИП</b> Мини офисы	<b>МАСШТАБ</b> 35 стран – 108 городов (33 города США) 633 открытых и планируемых к открытию объектов
<b>ГОД ОТКРЫТИЯ</b> 2010 г.	<b>ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ</b> От фрилансеров и стартапов до инновационных компаний
<b>СТОИМОСТЬ</b> аренды в месяц	Рабочие места open space от <b>\$190</b>
	Места в мини-офисах от <b>\$410</b>





**Knotel — оператор создания персонализированного офиса для компаний численностью от 20 до 500 человек.**

Своим клиентам Knotel предлагает следующие услуги:

- быстрый и эффективный ремонт и дизайн интерьера офиса в установленные сроки в рамках бюджета, соответствующего их потребностям
- сопровождение работы офиса (аутсорсинг административно-хозяйственного отдела)
- тематические мероприятия для развития бизнеса и нетворкинг

Knotel сотрудничает с арендодателями с целью проектирования, строительства и эксплуатации офисных помещений для компаний на гибких условиях.

Knotel привлекла более \$100 млн инвестиций за два раунда, Invest AG была одним из основных инвесторов. В последнем раунде сеть была оценена в \$500 млн.

## УНИКАЛЬНОЕ ТОРГОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



### Брендинг

В отличие от большинства популярных операторов коворкингов Knotel обеспечивает брендинг, уникальный для каждого резидента, утверждая, что способствует «успешной, сплоченной культуре».



### Размер компаний

Knotel фокусируется на компаниях со штатом от 20 до 500 сотрудников и больше, заинтересованных в быстром масштабировании и не желающих делить пространство с другими компаниями, как это обычно происходит в коворкингах.



### Места для проведения встреч

Knotel утверждает, что на проведение встреч у компаний может уйти от 15 до 50% общего времени. Именно поэтому на каждые 100 мест Knotel выделяет 40 переговорных, что позволяет не соперничать друг с другом при их бронировании.

<b>ТИП</b> Мини-офисы	<b>МАСШТАБ</b> 3 страны – 4 города (Нью-Йорк, Лондон, Берлин, Сан-Франциско) 134+ площадок площадью 240 тыс. кв. м В планах открытие объектов еще в 8 городах и 4 странах
<b>ГОД ОТКРЫТИЯ</b> 2015 г.	<b>ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ</b> Инновационные и быстрорастущие компании, стартапы

# THE HIVE, ГОНКОНГ: «САМОЕ КРЕАТИВНОЕ СООБЩЕСТВО АЗИИ»



The Hive — самая обширная в Азии сеть гибких рабочих пространств, которая предлагает доступ к бизнес-пространству для творческих профессионалов и компаний.

## В СЕТИ ПРЕДСТАВЛЕНЫ РАЗНОФОРМАТНЫЕ ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА



**Hive Thonglor:** здание магазина, переделанное под гибкое рабочее пространство. На крыше размещено кафе с террасой для работы и отдыха, на 1-ом этаже находится мини спа-салон.



**MakerHive:** коворкинг и мастерская в одном пространстве для представителей креативных индустрий и мейкеров (дизайнеров одежды, архитекторов, дизайнеров интерьеров, резчиков по дереву и т.д.). Коворкинг предоставляет в аренду рабочие места, офисы, а также оборудование: 3D принтер, лазерный резчик, паяльный инструмент, швейное оборудование.



**The Hive Studios:** гибридное рабочее пространство с профессиональной студией модной фотографии.



**The Hive CoFarm:** место, где стартапы в области гидропоники\*, аквапоники\*\* и агротеха могут развивать свои проекты. Резиденты кофермы могут совместно арендовать землю, воду и сооружения для пилотирования проектов в агросфере и IoT.



**Hive Sai Kung:** модернизированное здание промышленного завода в 2 500 кв. м. Пространство включает зону коворкинга, кафе и веранду для проведения мероприятий.

<b>ТИП</b> Гибридное рабочее пространство	<b>МАСШТАБ</b> 6 стран + 1 (2019 г. - планируется открытие площадок в Австралии) 20 площадок (9 - в Гонконге + 1 коферма)		
<b>ГОД ОТКРЫТИЯ</b> 2012 г.	<b>ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ</b> Стартапы, фрилансеры, креативные предприниматели (активная помощь молодым компаниям)		
<b>СТОИМОСТЬ</b> аренды в месяц	Закрепленные места	Незакрепленные места	Места в мини-офисах
	от <b>\$320</b>	от <b>\$130</b>	от <b>\$450</b>

Источники: <https://thehive.com/>; расчет стоимости рабочих мест по курсу 1 HKD = 0,13 USD (на 01.04.2019)

\*выращивание растений без грунта,

\*\*искусственная экосистема выращивания водных животных и растений





Blueprint — бизнес-сообщество, в котором располагается 300 самых перспективных компаний Гонконга: от стартапов до транснациональных корпораций, использующих передовые возможности гибкого рабочего пространства.

Blueprint является инновационной площадкой, объединяющей в себе коворкинг, мини-офисы (от 4 до 20 человек), акселератор и конференц-центр. Это знаковый проект Swire Properties (часть Swire Group – диверсифицированной группы компаний, занимающихся недвижимостью, авиацией, продуктами питания и промышленным производством).

Проект осуществлен на территории старых промышленных зданий в оживленном деловом районе Гонконга.

Об успехе проекта говорят прочные связи между стартапами и Swire Group.

Из 30 компаний, прошедших акселерацию на сегодняшний день, многие смогли найти применение своим решениям в Swire.

## УНИКАЛЬНОЕ ТОРГОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



### Заказ на стартапы

Отбор технологических b2b стартапов, продукты которые встраиваются в интересы Swire Properties.



### Акселератор

6 месячная программа акселерации для 10 b2b стартапов



### Сообщество

Blueprint фокусируется на создании сообщества и увеличения своей ценности через проекты. Работает с эксклюзивными партнерами и благотворительными организациями для проведения мероприятий, которые стимулируют развитие технологического сообщества Гонконга.

<b>ТИП</b> Гибридное рабочее пространство	<b>МАСШТАБ</b> 1 страна 1 площадка в Гонконге
<b>ГОД ОТКРЫТИЯ</b> 2015 г.	<b>ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ</b> Предприниматели, фрилансеры, стартапы, международные компании

# MAKERVERSITY, ВЕЛИКОБРИТАНИЯ: «МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОЕ РАБОЧЕЕ ПРОСТРАНСТВО»



Makerversity — пространство для креативного класса, которое вдохновляет и позволяет раскрыть потенциал и профессиональные возможности компаний.

Вместимость флагманского пространства в Лондоне составляет около 350 резидентов.

## УНИКАЛЬНОЕ ТОРГОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



### Обучающие программы

Помимо социокультурных мероприятий, разнообразных мастер-классов и воркшопов с ведущими специалистами, мастерская также предлагает учебные программы для молодежи, призванные вдохновить и обучить новое поколение профессионалов и в целом стимулировать развитие креативных индустрий в городе.



### Специализированное оборудование и разные типы мастерских

Пространство объединяет рабочую и производственную зону с оборудованием и инструментами. Резидентам предоставлен свободный доступ к переговорным комнатам, бесплатный инструктаж по использованию оборудования, ряд скидок на продукцию и услуги компаний поставщиков и других партнеров. Типы доступных мастерских: мастерская по дереву (ЧПУ станки, шлифовальные станки и др.), цифровая мастерская (3D принтер, лазерный резак и др.), текстильная мастерская (швейные машины и др.), механический цех (токарный станок, прессы, фрезеры и др.), студия звукозаписи, сборочный цех (хранение материалов для крупномасштабных проектов и др.).



### Бизнес-сервисы

Оператор заключил партнерское соглашение с Grey Consulting – крупной международной компанией – о предоставлении постоянной консультационной поддержки резидентов по различным вопросам ведения бизнеса, в т.ч. с привлечением ведущих мировых экспертов и консультантов.

<b>ТИП</b> Мастерская	<b>МАСШТАБ</b> 2 страны 2 площадки (Лондон, Амстердам)	
<b>ГОД ОТКРЫТИЯ</b> 2014 г.	<b>ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ</b> Фрилансеры и стартапы, профессиональные «мейкеры» - разработчики, инженеры, дизайнеры, технологи и др.	
<b>СТОИМОСТЬ</b> аренды в месяц	 Закрепленные места от <b>\$512</b>	 Незакрепленные места от <b>\$315</b>

# NEUEHOUSE, США: «ДОМ ДЛЯ НОВЫХ ИДЕЙ, ЛЮДЕЙ И ОПЫТА»



NeueHouse — частное коллаборативное пространство для креативного класса, художников и предпринимателей, созданное для того, чтобы развивать творческий потенциал и новые способы мышления.

Общая вместимость пространств – 1 500 человек, ведутся листы ожидания для потенциальных резидентов.

В 2018 г. оператор Neuehouse нанял новое руководство и получил \$30 млн от инвесторов для развития и популяризации пространств и открытия новых локаций.

## УНИКАЛЬНОЕ ТОРГОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



### Сообщество и нетворкинг

Профессиональное сообщество для развития бизнеса. Приглашения ключевых игроков рынка, возможность встретиться с лидерами индустрий и известными людьми из сферы искусств, моды, музыки, политики, науки и бизнеса.

Все резиденты пространства имеют доступ к приложению NeueHouse Member, которое позволяет следить за мероприятиям сообщества и другими привилегиями клуба.



### Арт-выставки

На базе коворкинга проводятся арт-выставки, которые может бесплатно посетить каждый резидент.



### Контент-студия The Shop

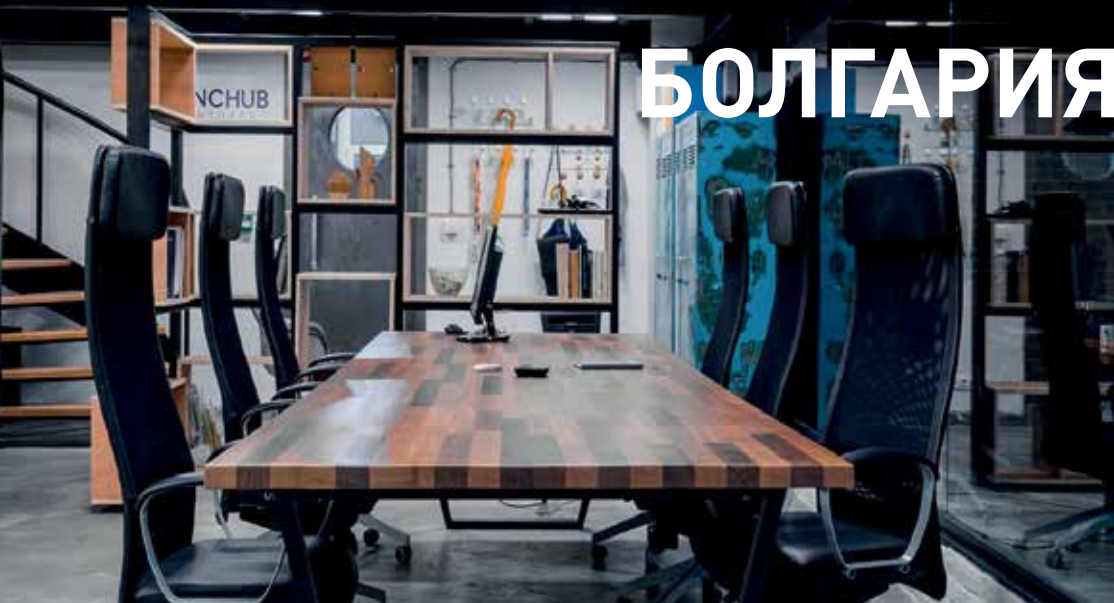
В нью-йоркском коворкинге есть собственная многопрофильная контент-студия для реализации собственного медиа-проекта, разработки аудио-визуального контента, консультации брендов.

<b>ТИП</b> Творческий коворкинг	<b>МАСШТАБ</b> 1 страна 2 пространства в США (Нью-Йорк и Лос-Анджелес)		
<b>ГОД ОТКРЫТИЯ</b> 2013 г.	<b>ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ</b> Малые предприятия и индивидуальные предприниматели, связанные с кино, дизайном, модой, архитектурой и брендингом		
<b>СТОИМОСТЬ</b> аренды в месяц	 Закрепленные места от <b>\$1 250</b>	 Незакрепленные места от <b>\$400</b>	 Места в мини-офисах от <b>\$4 000</b>

# PUZL COWORKING, БОЛГАРИЯ: «ПОМОГАЕМ РАСТИ ИТ-КОМАНДАМ В ПРОДУКТИВНОЙ СРЕДЕ»

## PUZL COWORKING

## БОЛГАРИЯ



Puzl CowOrKing — пространство, которое объединяет профессионалов IT-индустрии (стартапов, инвесторов, фрилансеров).

Вместимость: 550 резидентов, 80+ IT-компаний, 6 000 кв. м.

Два года подряд (2017 и 2018 гг.) был признан лучшим коворкингом Центральной и Восточной Европы (по версии Central European Startup Awards).

### УНИКАЛЬНОЕ ТОРГОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



#### Сообщество единомышленников

Коворкинг стремится создать атмосферу развития и роста бизнеса, сформировать сообщество единомышленников внутри пространства. Например, через коммуникационные каналы коворкинга распространяется информация об услугах, которые резиденты могут получить от своих коллег по рабочему пространству (с 20% скидкой). В коворкинге проводится отбор мероприятий с учетом того, чтобы их контент был интересен IT-сообществу. Среди мероприятий представлены различные форматы (семинары, встречи по обмену опытом, хакатоны и др.).



#### Расширенный набор услуг

Пространство работает по принципу «все включено»: оплачиваете один раз и получаете доступ ко всем услугам без дополнительных расходов за аренду переговорных и т.п. Дополнительно коворкинг предлагает консультационную поддержку, помощь в организации мероприятий. В новых локациях можно будет также получить помощь в поиске инвесторов и пройти акселерационную программу. Резидентам предоставляются партнерские скидки у более чем 30 поставщиков услуг: в интернет-магазинах, заведениях общественного питания и др.



#### Гибкий подход к управлению

Первоначально компания представляла собой SaaS стартап, поэтому коворкинг создавался по типу программного продукта. При этом используются принципы agile (анализ, прототип, тестирование, итерации, исправление ошибок), что позволяет непрерывно улучшать пространство, делая его более удобным и продуктивным.

<b>ТИП</b> ИТ-коворкинг	<b>МАСШТАБ</b> 1 страна + 2 планируется открытие 1 пространство - София + 2 планируется в 2019 г.: Бухарест, Будапешт		
<b>ГОД ОТКРЫТИЯ</b> 2015 г.	<b>ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ</b> ИТ-компании		
<b>СТОИМОСТЬ</b> аренды в месяц	Закрепленные места	Незакрепленные места	Места в мини-офисах
	от <b>\$157</b>	от <b>\$50</b>	от <b>\$836</b>

# ANTICAFÉ, ФРАНЦИЯ: «ИННОВАЦИОННАЯ КОНЦЕПЦИЯ РАБОЧЕГО МЕСТА»



**Anticafé — французская сеть, объединяющая кафе, рабочее место и уютную атмосферу.**

Все пространства сети вмещают около 1 300 человек.

Резиденты получают доступ к напиткам, закускам, настольным играм и офисному оборудованию (Wi-Fi, принтерам, флипчартам, видеопроекторам и др.). Anticafé ежедневно организует на своих площадках лекции, творческие мастер-классы и встречи с бизнес-экспертами.

Station F Anticafé – одна из площадок сети на базе крупнейшего бизнес-инкубатора Франции – Station F. Пространство площадью 150 кв. м рассчитано на 60 сидячих мест и вмещает всего 120 человек. Кроме того, в распоряжении посетителей есть 2 переговорные на 20 и 60 человек.

## УНИКАЛЬНОЕ ТОРГОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



### Необычные пространства

Площадки сети расположены в бывшей художественной галерее, отреставрированном цветочном магазине, крупнейшем стартап-хабе и других творческих и вдохновляющих на работу пространствах.



### Мероприятия

Резиденты могут проводить мероприятия на площадках сети, в том числе — на открытых. При организации мероприятий в сфере культуры и предпринимательства Anticafé предлагает бесплатную помощь в организации и продвижении.



### Открыто для детей

Дети в возрасте до 5 лет получают бесплатный доступ в Anticafé, а детям в возрасте от 5 до 10 лет предоставляется 15 % скидка.

<b>ТИП</b> Антикафе	<b>МАСШТАБ</b> 1 страна, 6 городов 14 площадок (1 в Париже - Station F Anticafé)
<b>ГОД ОТКРЫТИЯ</b> 2014 г.	<b>ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ</b> Любые посетители
<b>СТОИМОСТЬ</b> аренды	<b>от \$5,6/час, \$27/день, \$270/мес.</b> + предоставляются скидки до 15%, начиная со 2-ого часа, по членской карте

# ZOKU, НИДЕРЛАНДЫ: «АПАРТ-ОТЕЛЬ ДЛЯ РАБОТЫ И ПРОЖИВАНИЯ»



**Zoku — новый формат пространства на стыке Airbnb и WeWork для работы и проживания.**

Пространство предлагает комнаты вместимостью от 1 до 3 человек. Кроме того, участникам доступны коворкинг, общественные пространства для работы, общения и проведения досуга (игровая комната, магазин, кухня, зеленая зона с теплицей и сад на крыше и др.).

Также резиденты могут воспользоваться необходимыми услугами для работы (офисное сопровождение, 3D принтер, аренда оборудования для мероприятий и т.д.) и проживания (кейтеринг, прачечная, парковка, прокат велосипедов, уборка и т.д.).

Организация нацелена на активное развитие и открытие новых площадок.

## УНИКАЛЬНОЕ ТОРГОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



### Сообщество

Для компании важно создать атмосферу сообщества международных единомышленников, которые могут неформально обмениваться опытом, идеями и технологиями.



### Образование

Learn Zoku предлагает образовательную и интерактивную среду для резидентов и других посетителей. Zoku тщательно отбирает поставщиков услуг – образовательные организации. Темы курсов варьируются от дизайна до предпринимательства.



### Дизайн

Стильный и минималистический дизайн студий соответствует потребностям резидентов.

<b>ТИП</b> Ковелинг	<b>МАСШТАБ</b> 1 площадка в Амстердаме 2020 г. – планируется открытие 2 площадок: в Вене и Копенгагене
<b>ГОД ОТКРЫТИЯ</b> 2016 г.	<b>ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ</b> «Цифровые кочевники» – международные стартапы, проектные команды, фрилансеры, сотрудники компаний
<b>СТОИМОСТЬ</b> аренды	от <b>\$140</b> в сутки