

Секция «Социально-экономические аспекты развития сферы услуг»

Влияние коворкинг-пространств на рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга

Научный руководитель – Пирогова Оксана Евгеньевна

Ечкало Ирина Александровна

Студент (магистр)

Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, Санкт-Петербург, Россия

E-mail: mestnaya_ochen36@mail.ru

Актуальность исследования: В связи с ростом количества компаний малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге повысился спрос на офисные помещения, которые в свою очередь с каждым годом снижают свою вакантность. Ограниченность офисных площадей, а также требования, связанные с гибкостью рабочих пространств, привели к повышению популярности коворкингов, число которых растет с каждым годом.

Цель исследования: выявить влияние коворкинг-пространств на рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга.

Задачи исследования: проанализировать состояние рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга и оценить влияние коворкингов на него.

Методы исследования: описание, сравнение, анализ, синтез, обобщение.

Результаты исследования. Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга является одним из самых востребованных среди инвесторов и девелоперов. Анализ рынка за 2019 год показал рост инвестиций в данную сферу, их объем составил половину от общего количества инвестиций на рынке недвижимости Санкт-Петербурга. Кроме того, было отмечено, что объем качественного предложения по итогам 2019 года составил 2,7 млн. кв. м, а именно введено 89 тыс. кв. м офисной недвижимости. Рынок наполняется не только за счет нового строительства, но и путем реконструкции старых объектов. В структуре предложения на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга преобладает количество объектов классов В и В+ (53%), в свою очередь объекты класса А составляют 44 %. [1]

Средний уровень вакантных помещений на рынке снизился по сравнению с тем же периодом прошлого года, на начало 2020 года свободными остаются 5,9% от общего количества предложения. Вместе с тем спрос на рынке офисной недвижимости города повысился. Объем поглощения по итогам 2019 года составил 130 тыс. кв. м, большую часть которого занимают компании сферы ИТ и нефтегазовый сектор (31% и 30%).

Основными причинами смены офисных площадей в 2019 году стали потребность в изменении объема площади, связанное с изменением объема штата компании, изменение количества выделенного бюджета на аренду и изменение потребности в площади, которые были вызваны ростом технологичности компании. В связи с чем, коворкинг-пространства смогли занять свою нишу на рынке и наращивают свою популярность.

По прогнозам компании JLL, при условии реализации задуманных проектов 2020 года, на территории Санкт-Петербурга откроется около 8 тысяч квадратных метров гибких офисов, что больше по сравнению с общим количеством введенных квадратных метров гибких пространств за 2018-2019 гг. [1]

На данном этапе развития ниши большую роль играют действующие компании, открывающие новые проекты в 2020 году. Такими являются компания Raum, «Бесть», «Офис М». Темпы роста рынка увеличиваются к каждым годом. По данным компании Colliers International в настоящее время на территории Санкт-Петербурга действует 32 коворкинг-

центра, площадь которых составила более 22 тысяч квадратных метров, десять из которых были открыты в 2019 году. Что касается увеличения срока жизни коворкинг-пространств, то оно связано с количеством проектов, выпущенных сетевыми компаниями, которые на данном этапе занимают 40 процентов рынка.

Развитие ниши коворкингов Санкт-Петербурга происходит за счет снижения вакантности офисных пространств, которые заполнены на 95%, кроме того, они набирают популярность посредством ряда факторов.

1. Технологический прогресс повлиял на цифровизацию офисных пространств, так как с появлением множества различных гаджетов многие работники офисов больше не нуждаются в привязке к рабочему месту в офисе. Компании придерживаются концепции работы в офисе, не переходя на полностью удаленную работу, так как для продуктивной работы необходимы коммуникация между сотрудниками.

2. Увеличение числа компаний малого и среднего бизнеса способствует увеличению количества гибких пространств на территории Санкт-Петербурга. По данным Центра развития и поддержки предпринимательства Санкт-Петербурга на 10.01.2020 года было зарегистрировано около 360 тысяч субъектов малого и среднего предпринимательства. [2] Стартапы и небольшие компании не нуждаются в офисных пространствах традиционного типа, так как это затратно, компании пользуются услугами коворкинг-пространств на территории города, которые позволяют совместить низкие арендные платы и высокую масштабируемость.

3. Экономика совместного потребления - главная причина появления коворкинг-пространств на территории Санкт-Петербурга. Данная концепция заключается в коллективном пользовании ресурсами и услугами. Постоянные изменения в окружающей среде привели к тому, что компаниям стало проще платить за временный доступ к продукту, чем приобретать его, так как именно таким образом происходит сокращение издержек и ускорение оборота ресурсов. Данные Российской ассоциации электронной коммуникации показали рост объема экономики совместного потребления на 30 % (511 млрд руб. из которых 5,7 млрд руб. было заработано на аренде рабочих мест в коворкинг-пространствах).

Проводя исследование со стороны затрат, которые предприниматели выделяют на аренду пространств, была выявлена закономерность: чем короче срок аренды, тем выгоднее размещать предприятие в коворкингах. Причиной являются затраты при обустройстве и ремонте офисов, в чем нет необходимости при аренде рабочих мест в коворкингах. Чем больше срок аренды, тем менее выгодным становится гибкое пространство, так как совокупные ежегодные расходы на обслуживание коворкинга превысят траты на обслуживание собственного офиса.

Выводы. Таким образом, коворкинг-пространства заняли свою нишу на рынке офисной недвижимости, их популярность растет в связи с отсутствием вакантных офисных площадей, увеличением количества компаний среднего и малого предпринимательства. Но при реализации долгосрочных проектов предприниматели предпочитают покупку или аренду офисных пространств, что позволяет рынку офисной недвижимости Санкт-Петербурга развивать нишу коворкинг-пространств наряду с вводом обычных офисных помещений.

Источники и литература

- 1) JLL: <https://www.jll.ru/>
- 2) Центр развития и поддержки предпринимательства Санкт-Петербурга: https://www.crpp.ru/info/stat_business