

# MARIS

КОВОРКИНГИ

ИТОГИ  
ГОДА  
'23

2023 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

# КОВОРКИНГ-ЦЕНТРЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

## ГИБКИЕ ОФИСНЫЕ ПРОСТРАНСТВА

Гибкое офисное пространство (коворкинг или сервисный офис) — это пространство, где можно арендовать рабочее место на временной основе.

Рабочие места в гибких офисных пространствах подразделяются на фиксированные и незакрепленные. Фиксированные рабочие места могут быть объединены в замкнутый контур и формировать обособленное офисное пространство арендатора.

В стоимость аренды рабочих мест в коворкинг пространствах входит пользование оборудованием и инфраструктурой коворкинга, дополнительное сервисное обслуживание арендаторов.

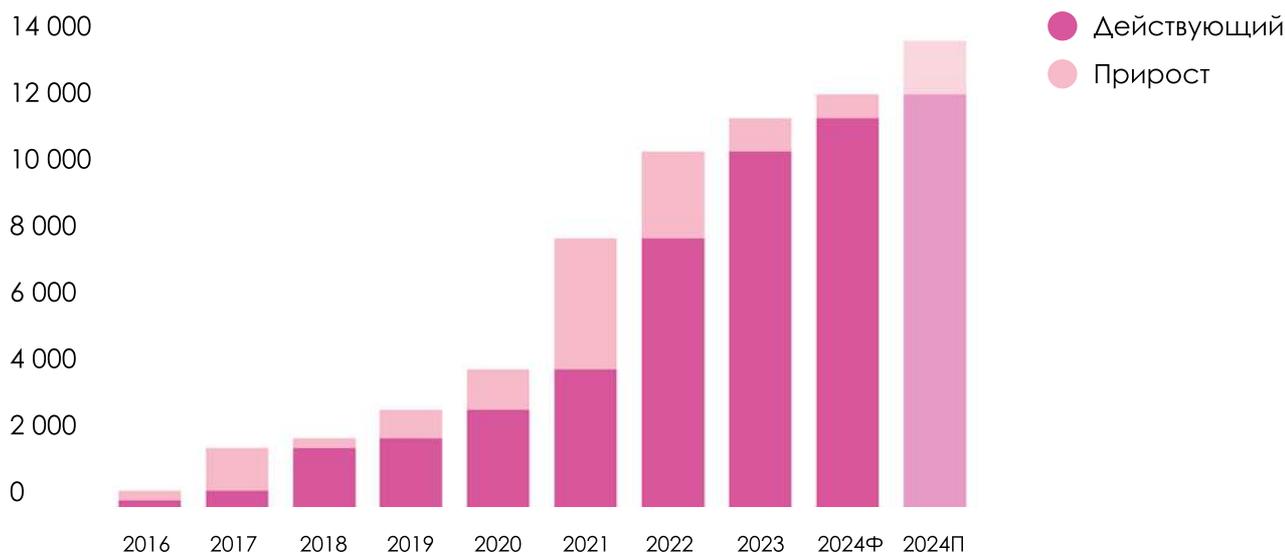
## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В Санкт-Петербурге по состоянию на конец декабря 2023 года функционировал 91 коворкинг-центр. В 2023 году на рынок вышли 6 новых офисных пространств расширились действующие коворкинг-центры Kazanskaya Page и Пушкин. В общей сложности рынок в 2023 году пополнился 966 рабочими местами (+6,5 тыс. м<sup>2</sup>). Для сравнения, в 2022 году валовый прирост предложения рабочих мест в гибких офисных пространствах Санкт-Петербурга был выше в 2,7 раза.

## Коворкинги, открывшиеся в 2023 году

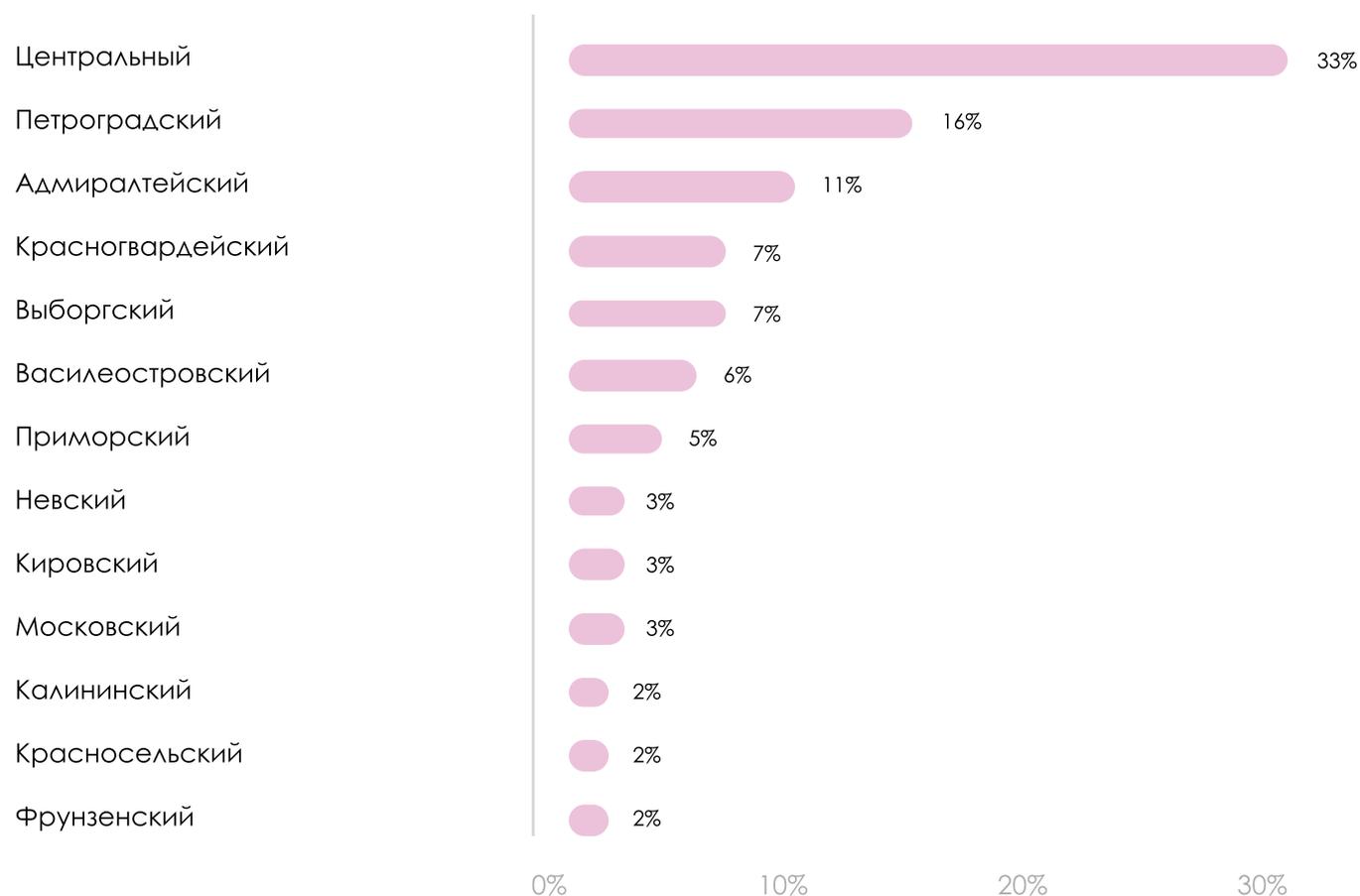
SMART	ул. Новгородская, 23 литера А
Петергофский	Петергофское шоссе, 73, литера У
Kolomygi	ул. Репищева, 10/1
KAZANSKAYA PAGE (расширение)	ул. Казанская, 3А
OFIX Сенная	ул. Ефимова, 2
Отдушина	Загородный проспект, 27/21
Buffer_21	ул. Куйбышева, 21
Пушкин (расширение)	Торжковская ул., 5

## Динамика прироста предложения (количество рабочих мест)



Географическая структура предложения в сегменте гибких офисных пространств весьма неоднородна. В процентном соотношении распределение действующих коворкинг-центров по районам Петербурга треть валового объема предложения приходится на Центральный район города. В общей сложности 65% рабочих мест в действующих коворкинг-пространствах Санкт-Петербурга функционируют в центральных районах города.

## Географическая структура предложения

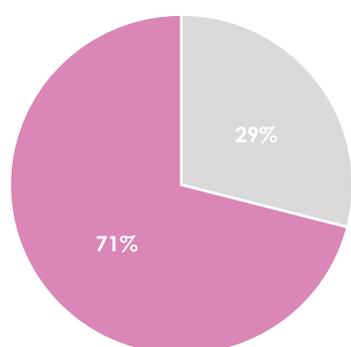


С 2021 года на рынке наблюдается тренд коллаборации игроков. Небольшие коворкинг-пространства входят в состав более крупных сетевых игроков. «Меньшим братьям» это дает возможность пользоваться цифровой средой сети коворкинг-пространств, выступать на рынке под более известным брендом и расширять сферу потенциальных клиентов за счет ресурсов «сетевых братьев». Для сетей, с другой стороны, подобная коллаборация стимулирует продвижение бренда на рынке и расширяет географию присутствия в регионе.

По итогам 2023 года 74% новых рабочих мест вышли на рынок в рамках сетевых гибких офисных пространств.

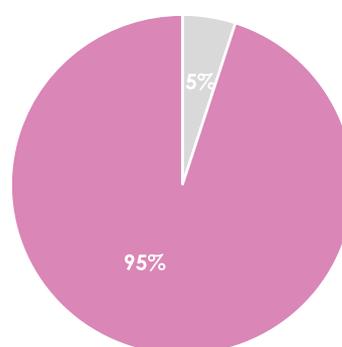
## Структура предложения по формату пространства

Действующие коворкинг-центры



- Сетевой сегмент
- Несетевой сегмент

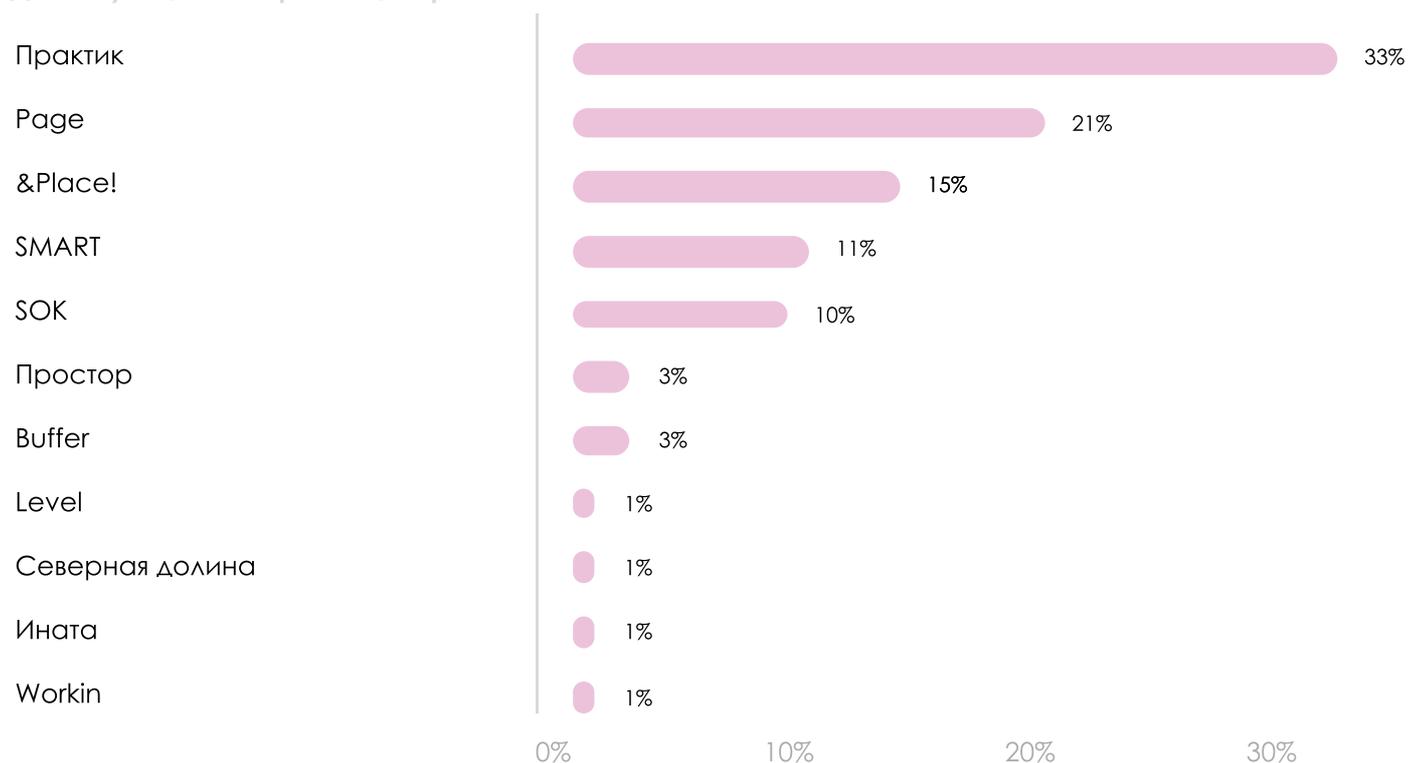
Планируемые коворкинг-центры



- Сетевой сегмент
- Несетевой сегмент

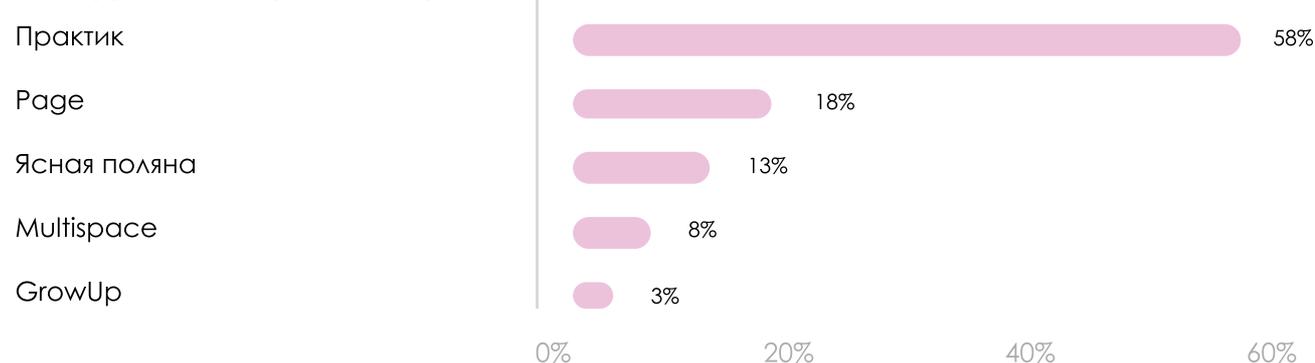
## Структура предложения в сетевом сегменте

Действующие коворкинг-центры



## Структура предложения в сетевом сегменте

### Планируемые коворкинг-центры



На 2024 год анонсировано открытие 12 новых гибких офисных пространств суммарной вместимостью более 1,88 тыс. рабочих мест (+19,4% к 2023).

### Коворкинги, открытие которых планируется в 2024 году

Park Page	пр. Народного Ополчения, 149
Практик	ул. Некрасова, 3-5 ул. Чехова, 18
Premium коворкинг &Place!	Гороховая ул., 49б
Venua Campus Page	Тихорецкий проспект, 17
Multispace	Херсонская ул., 12-14
Особняк Брюллова	Кадетская линии В.О., 21
Petrovsky-Page	Финляндский пр., 4
GrowUp	ул. Орджоникидзе, 44
ReForma	Придорожная аллея, 8 Левашовский пр, 15 Домостроительная, 4

## КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Аренда рабочего места в офисном коворкинге номинируется в зависимости от срока и типа размещения. В 2023 году запрашиваемые ставки аренды на рынке гибких офисных пространств демонстрировали умеренную положительную динамику.

Максимальный рост стоимости наблюдался в нише недельных тарифов аренды рабочих мест в гибких офисных пространствах Санкт-Петербурга.

## АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

фиксированное 5 000 – 31 000 ₽/мес. 13 700 ₽/мес.

плавающее 5 000 – 18 000 ₽/мес. 10 200 ₽/мес.

● \*средний тариф

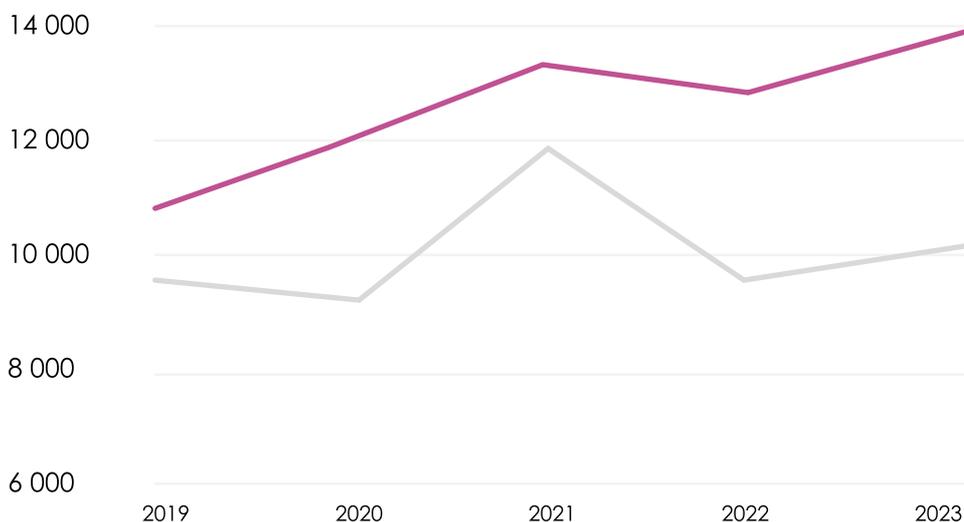
### Почасовая оплата

**100 – 550 ₽**

### Суточная оплата

**500 – 1 600 ₽**

## Динамика средних запрашиваемых арендных ставок



● Средняя ставка аренды фиксированного рабочего места

● Средняя ставка аренды незакрепленного рабочего места

# ИССЛЕДОВАНИЯ



## АЛЁНА ВОЛОБУЕВА

Директор департамента  
исследований рынка

ava@maris-spb.ru

## О НАС

Компания Maris была основана в Санкт-Петербурге профессионалами рынка недвижимости в 2004 году.

Сегодня Maris — одна из ведущих компаний в сфере коммерческой недвижимости, предлагающая полный спектр услуг: управление, аренда, продажа, оценка объектов недвижимости, а также инвестиции в доходную недвижимость.

С 2011 года Maris является абсолютным лидером среди брокерских компаний по объёму реализуемых площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга, а также занимает ведущие позиции среди международных консультантов по сопровождению индустриальных проектов, в том числе проектов built-to-suit.

Maris поддерживает высокие стандарты качества услуг. Богатый опыт компании в сочетании с глубоким пониманием особенностей российского рынка позволяет нам осуществлять самые амбициозные проекты в условиях меняющегося рынка.

В 2014 и 2020 году Maris стала победителем в номинации «Консультант года» в сфере коммерческой недвижимости на федеральной премии CRE AWARDS. В 2023 году получила золотой кирпич CRE Moscow Awards в номинации «Сделка года. Аренда офисной недвижимости». Также компания отмечена премией издательства Коммерсантъ «Твёрдые знаки» и стала победителем в ежегодной федеральной премии WORKPLACE AWARDS 2023 в номинации «Сделка года» за сопровождение крупнейшей в России сделки на рынке аренды офисной недвижимости.

Компания Maris входит в состав Санкт-Петербургской Бизнес Ассоциации (СПИБА).

Примечание 2024  
Maris

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению Maris данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, Maris не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный обзор ранее подготовлен для клиентов Maris. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения Maris.

© Copyright 2024 Maris