**Элитные коворкинги Москвы: дорогой демократизм**

За последние годы коворкинги из разряда небольших низкобюджетных помещений для одиночных специалистов превратились в полноценный сегмент рынка коммерческой недвижимости, в котором уже сейчас происходит заметная сегрегация. С 2014 года рынок коворкингов Москвы вырос вдвое, и на нем появились объекты, сегментированные не только по своей специализации, но и по уровню.

Отдельную категорию офисных объектов за счет премиальной локации и уровня сервиса составляют клубные офисы с коворкингами премиум-класса, которые предоставляют своим резидентам не только рабочие места, но и уникальный сервис. В основном коворкинги в них являются дополнительной опцией, а основной деятельностью таких клубных офисов является предоставление представительского офиса или  мини-офисов, площадок для переговоров и мероприятий  в аренду.  Blackwood составил рейтинг наиболее дорогостоящих коворкингов Москвы и разобрался, какие услуги могут получить их премиальные арендаторы.

* Meeting Point

Meeting Point считается первым коворкингом премиум-уровня в Москве. В качестве локации проект выбрал один из самых знаковых объектов города: гостиницу «Москва» в 500 метрах от Кремля. Стоимость аренды рабочего места в коворкинге стартует от 3500 руб./день и достигает 50 000 руб./месяц. «Данный коворкинг привлекает преимущественно иностранных специалистов, оказавшихся в Москве по делам и нуждающихся в рабочей обстановке на пару дней и остановившихся в гостинице «Москва», либо российских молодых бизнесменов, которым требуется именно престижный офис для переговоров на высшем уровне на несколько часов. Постоянное резидентство в таком коворкинге становится невыгодным в сравнении с общим конкурентным уровнем» - считает эксперт. Помимо рабочих мест и мест для переговоров, в Meeting Point предоставляется доступ к кофе-бару, сейфовая ячейка, доступ в переговорные зоны и услуги консьерж-сервиса. Круглосуточный доступ в коворкинг, однако, не предусмотрен.

* CEO Rooms

В башне «Империя» делового комплекса «Москва-Сити» с 2014 года функционирует Club Empire Office Rooms: коворкинг, который позиционирует себя как клубный офис премиум уровня. Организаторы площадки отдельно подчеркивают закрытый характер данного проекта: доступ на территорию осуществляется посредством клубных карт, офисы создатели проекта относят к А+ классу, а среди своих резидентов стремятся видеть директоров технологичных компаний, известных профессионалов из сфер шоу-бизнеса, рекламы и маркетинга. Коворкинг работает круглосуточно и предлагает своим арендаторам максимальный набор дополнительных услуг: от классического интернета и переговорных до работы персональных ассистентов для первых лиц компаний. «Тарифы в данном коворкинге начинаются от 20 000 руб./месяц для одного человека (не фиксированное рабочее место) и достигают 160 000 руб./месяц для рабочей группы. Закрытость, ограниченный доступ и премиальный характер – все то, от чего изначально удалялись коворкинги в поисках демократичности, пришли и в этот формат.» – отмечает Александр Шибаев, директор департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood.

* Regus

Международный оператор, предоставляющий решения по организации офисного пространства, в том числе предоставление мини-офисов и рабочих мест в наиболее престижных бизнес-центрах («Смоленский Пассаж», «Воздвиженка Центр», «Красная Роза» и др.). Коворкинг в офисах сети Regus является дополнительной функцией, а рабочие места для посетителей организуются в кабинетных пространствах (офисах на 5-6 человек). Regus отличается от других премиальных клубных офисов строгой направленностью на профессиональную рабочую атмосферу, при этом для арендаторов предусмотрен широкий перечень бизнес-услуг и административная поддержка. Помимо помощи в организации бизнеса  посетителям предоставляется доступ к программе Regus Marketplace, предоставляющей скидки от различных ведущих брендов. Стоимость аренды фиксированного рабочего места в коворкингах Regus в зависимости от локации более чем на 20% выше средней стоимости коворкингов по району и в зависимости от выбранного бизнес-центра (одного из 15 в Москве) составляет от 25 000 до 35 000 руб./мес. (с учетом НДС). Несмотря на высокую стоимость большинство этих коворкингов в Москве имеют 100% заполняемость, а для аренды таких рабочих мест формируется лист ожидания на 1-2 месяца (например, в БЦ «Воздвиженка-Центр»). Несмотря на высокие тарифы, этот коворкинг сохраняет популярность уже в течение нескольких лет.

* SM Moscow City

SM Moscow City называет себя бизнес-коворкингом и располагается в нескольких башнях ММДЦ «Москва-Сити»: МФК «Федерация» (Запад), ДЦ «Империя», «Северная Башня» и МФК «Город столиц». Данный коворкинг – один из немногих снизивших тарифы в 2016 году: сейчас арендовать рабочее место на месяц в SM Moscow City можно за 30 000 руб. «Это достаточно низкий тариф для коворкинга премиум-уровня, однако вероятнее всего причиной снижения стала высокая конкуренция коворкингов на территории «Москва-Сити» и значительный процент вакансии. По спектру предоставляемых услуг и уровню данный коворкинг, скорее, ближе к классическому варианту, однако местоположение накладывает обязательства соответствия определенной «премиальности» – рассказывает Александр Шибаев. Набор услуг для арендаторов коворкинга достаточно стандартный: интернет, круглосуточный доступ и пользование кофе-баром.

* Cabinet Lounge

Cabinet Lounge располагается в старинном особняке в самом центре Москвы, на Новой площади. Коворкинг позиционирует себя как клубный офис с особой системой доступа, бизнес-обслуживанием, услугами секретаря и консьержа, а также возможностью для резидентов посещать закрытые бизнес-встречи и клубные мероприятия. При этом в стоимость аренды рабочего места на одного человека в коворкинге снизилась и теперь варьируется от 20 000 руб./месяц до 30 000 руб./месяц.

Премиум-коворкинги тем временем занимают нишу в 15% на московском рынке. Средняя ставка на фиксированное рабочее место в месяц в таких коворкингах составляет порядка 28,5 тыс. руб., что почти в 2 раза больше, чем в среднем по Москве.

Элитный сегмент имеет право на расширение: для собственников дорогостоящих объектов размещение коворкинга сегодня становится хорошим шансом снизить вакансию в объекте и монетизировать пустующие площади. «Средняя загрузка в коворкингах премиум-уровня составляет 80%, а основными арендаторами становятся руководители бизнеса, которые проводят деловые встречи, и специалисты международного уровня, которым необходимо рабочее место на несколько часов» – рассказывает Александр Шибаев.

По мнению аналитиков, в 2017 году мы увидим рост в данном секторе: клубные офисы с коворкингами в наиболее престижных офисных объектах пользуются высоким спросом среди арендаторов, особенно для организации деловых встреч и мероприятий. Некоторые премиальные объекты с сильной концепцией и удачным местоположением, несмотря на кризисный период, показали свою устойчивость и в 2017 году нацелены на развитие сетевого формата и открытие новых площадок, например, развитие CEO Rooms.

***О компании Blackwood***

Компания Blackwood предлагает полный пакет услуг по всем сегментам рынка недвижимости: агентские услуги (продажа и аренда элитной жилой, загородной и коммерческой недвижимости); консалтинг, комплексный анализ рынка недвижимости, его текущих тенденций и перспектив развития, новых проектов и направлений девелопмента, управление коммерческой недвижимостью, управление инвестициями, разработка маркетинговых стратегий и продвижение объектов недвижимости.

***За дополнительной информацией, пожалуйста, обращайтесь:***

Троицкая Анастасия, менеджер по маркетингу и PR

troizkaya@blackwood.ru

Тел.: 7 (495) 730 20 00

Моб.: 7 (985) 100 14 17