

Коворкинги 2021

Аренды офиса в коворкинге VS прямая аренда



Терминология

Коворкинг (от [англ.](#) *coworking*, рус. — «сотрудничество») в широком смысле — подход к организации труда людей с разной занятостью в общем пространстве;

Коворкинг, Смарт-офис, Сервисный офис др. по сути сегодня это один продукт — готовое офисное решение, адаптированное под нужды бизнеса. Возможность быстрого размещения сотрудников без капитальных затрат на ремонт и мебель, гибкие условия аренды и сервисное обслуживание.

В **Коворкинге** можно арендовать рабочие места и офис на сверхкороткий период времени. Сотрудники разных арендаторов совместно используют инфраструктуру коворкинга. Планировки не меняются, пространство брендировано в фирменный стиль оператора коворкинга.

В **Сервисных офисах** арендатор имеет возможность адаптировать планировку своего офиса под задачи компании, включая собственную инфраструктуру и брендировать пространство в свой фирменный стиль. При необходимости закрывается контур безопасности, включая организацию собственной серверной и индивидуальный проводной интернет. Такой офис имеет более продолжительные сроки аренды (в среднем от 1 года) и рассчитан на размещение команд численностью от 50 человек.



Терминология

Гибкий офис built-to-suit (B2S).

B2S партнёр/коворкинг оператор строит современный офис под конкретного клиента за свой счёт, а клиент заранее подписывает долгосрочный договор аренды. Цена сопоставима со стоимостью аренды коворкинга, только пространство сделано исключительно для клиента: B2S-компания выбирает здание, которое подходит компании по всем параметрам (цене, локации, этажности, особым требованиям с точки зрения корпоративного устройства). Затем разрабатывает проектную документацию, современный дизайн, делает ремонт по требованиям законодательства и с учётом нормативов. B2S-партнёр также мебелирует и декорирует помещение, включает в цену аренды мебель, клининг, интернет, охрану, отвечает за эксплуатацию офиса на всём сроке аренды. Клиент ни за что из этого не платит, а заранее подписывает договор аренды с фиксированной ценой аренды.

Многие клиенты думают о коворкингах...

- Коворкинги для стартапов и фрилансеров;
- Коворкинг это не престижно, не для серьезной работы;
- Коворкинг это огромный опен-спейс с рядами столов;
- Мне это не подходит, т.к. мне нужен свой замкнутый контур безопасности;
- Мне это не подходит, у меня свой корпоративный стиль;
- Коворкинг это дорого в пересчете стоимости аренды на м2;



Компании, которые уже переехали ...

Компания	Площадь	Рабочие станции ▼	Оператор	Локация
Tinkoff	6 754	1 039	SOK	SOK Arena Park
Sber	4 700	783	Manufaqtury	Manufaqtury Poklonka Place
MTS	4 565	730	Workki	Workki Novoryazanskaya
Yandex	4 300	730	Business Club	Business Club OKO 2
X5 Retail Group	4 289	728	WeWork	WeWork Savin
City Mobil	3 762	627	WeWork	WeWork Arcus III
Yandex.Market	3 952	600	Workki	Workki Park Kultury
FSK	3 200	533	Space 1	Space 1 Midland Plaza
Sminex	3 007	501	CEO Spaces	CEO Spaces Kadashevskaya
OZON	3 400	499	SOK	SOK Federation Tower
Confidential	2 558	465	WeWork	WeWork Yakimanka
Gazpromneft-SM	2 584	431	Workki	Workki Neo Geo
GreenAtom	2 514	419	Kluch	Kluch Sirius Park

Почему бизнес сегодня выбирает коворкинг?

Коворкинг экономит бизнесу время и деньги!

Время:

- Быстрый вход и быстрый выход из арендных отношений;
- Возможность быстро изменить/адаптировать площади под текущие нужды бизнеса;

Деньги:

- Экономия на Сарех и Орех;
- Дешевле чем прямая аренда;

Как сравнивать коворкинг с прямой арендой

Сравнивайте материальные и не материальные выгоды

- Метраж
- Арендные платежи
- Капитальные затраты на офис
- Операционные затраты на офис
- Расположение и класс БЦ
- Функциональное зонирование и состав помещений коворкинга
- Уровень отделки
- Договорные условия

Сравниваем метраж: коэффициент 1:2*

Разместить 30 человек в коворкинге

- В коворкинге считают метраж на рабочее место из расчета 4-6 м² на 1 человека.
- В расчет **не включается** использование общих зон (переговорные, лаунч, кухни, и т.д.)
- Для размещения 30 человек потребуется 120-180м

Разместить 30 человек в офисе

- При прямой аренде необходимый метраж считают из расчета 8-10м² на 1 человека
- Метраж рассчитывается с учетом размещения общих зон (переговорные, лаунч, кухни, и т.д.).
- Для размещения 30 человек потребуется 240-300 м

* Данный расчет применим при условии аренды части рабочих мест/отдельного офиса в коворкинге.

Сравниваем арендные платежи

Коворкинг: все включено

- НДС
- Коммунальные платежи
- Эксплуатационные расходы

Прямая аренда

- НДС не включен
- Коммунальные платежи оплачиваются отдельно
- Эксплуатационные расходы оплачиваются отдельно
- Страховка (частое требование от собственника здания)

Сравниваем капитальные затраты

Коворкинг: все включено



Прямая аренда

- Ремонт (~45 000руб/м)
- Мебель (~30 000руб/рабочее место)
- Орг. Техника (принтеры, shreddеры, wi-fi точки и т.д.)
- Сервисное оборудование (кофе-машины, кулеры, бойлеры и т.д.)

Сравниваем операционные затраты

Коворкинг: все включено



Прямая аренда

- Коммунальные платежи
- Клининг
- Интернет, телефония, Wi-Fi
- Охрана
- Канцелярские принадлежности (бумага, ручки, карандаши и т.д.)
- Обслуживание оргтехники (катриджи, сервисный ремонт и т.д.)

Дополнительно: расходы на персонал

Коворкинг: все включено

- Услуги секретаря/администратора включены в стоимость аренды
- Административно-хозяйственные вопросы решаются централизованно
- Услуги IT-специалиста включены в стоимость аренды

Прямая аренда

- Секретарь работает в штате (~45 000руб/мес средняя зарплата по Москве)
- Офис менеджер работает в штате (~50 000руб/мес средняя зарплата по Москве)
- IT-специалист/сисадмин работает в штате (~ 60 000 руб/мес средняя зарплата по Москве)

Нематериальные выгоды коворкингов

- Коворкинги сегодня выбирают отличные локации для своих точек.
- Функциональное зонирование включает большой выбор помещений для делового общения и отдыха: зоны отдыха и деловые гостиные, переговорные на разное количество человек, конференц-залы с оборудованием, кухни, спортивные площадки, комнаты для кормящих матерей, капсулы для сна и др.
- Отличного качества отделка, мебель и оргтехника.
- Чай, кофе, вода, пряники и печеньки, фрукты, лимонад, пиво и др.
- Дополнительные сервисы, которые предоставляют коворкинги: курьерские услуги, почтовое обслуживание, проведение мероприятий и многое другое.

Сравниваем аренду офиса и коворкинг

Прямая аренда

Коворкинг

Материальные

CAPEX

- Ремонт капитальный или косметический
- Оборудование офиса (интернет, телефония, Wi-Fi, СКУД, СКС, прочее)
- **Затраты на приобретение мебели**
- **Затраты на приобретение оргтехники**
- **Затраты на приобретение сервисной техники (кофемашины, кулеры, оборудование кухни и др.)***
* амортизация 3-5 лет

OPEX

- Аренда за м2 (из расчета 8-10 м2 на 1 человека) + ВОМА
- Коммунальные платежи
- Эксплуатационные расходы
- Клининг
- Страховка (обязательна от собственника здания)
- Охрана
- Интернет, телефония, WI-FI оплачиваются отдельно
- Канцелярские принадлежности (бумага, ручки, карандаши и т.д.)
- Обслуживание оргтехники (катриджи, сервисный ремонт и т.д.)
- Затраты на линейный сервисный персонал

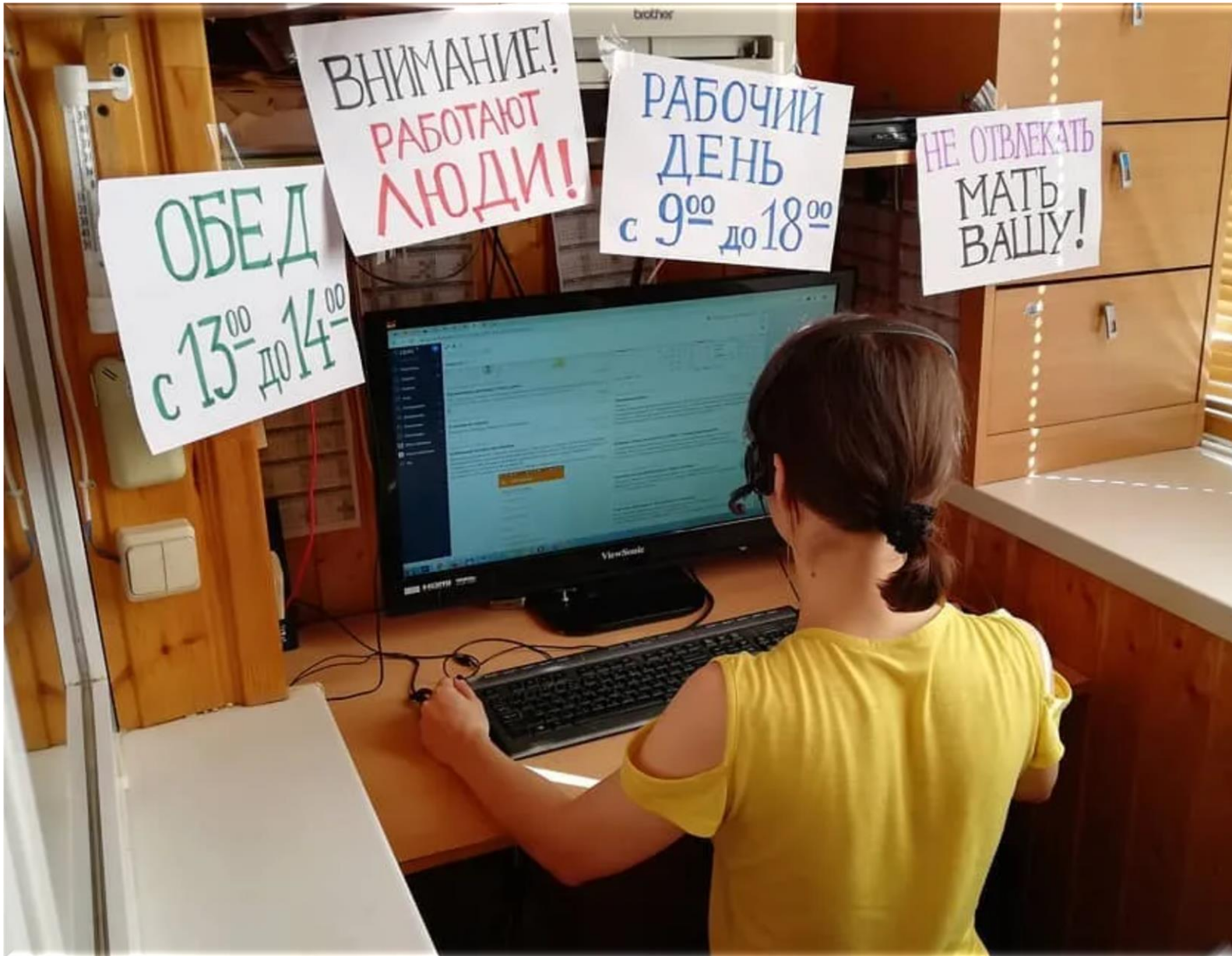
Нематериальные

- Расположение и класс бизнес-центра
- Функциональное зонирование и состав помещений коворкинга
- Уровень отделки
- Договорные условия

Все включено

Факт: Коворкинг дешевле прямой аренды <https://promo.cian.ru/coworking>

	Обычный офис	Коворкинг Дешевле на 38%
	50 мест ≈ 450 м² в классе В+ за 1 год аренды	50 мест в коворкинге в классе В+ с первого дня
Арендная ставка в год	12 150 000 Р 27 000 Р/год за м²	15 600 000 Р 26 000 Р/мес. за место
Эксплуатация помещений	2 700 000 Р 6 000 Р/год за м²	✓ включено
Отделка офиса	6 300 000 Р 14 000 Р/год за м²	✓ включено
Обслуживание кухни	225 000 Р 500 Р/год за м²	✓ включено
Ресепшн, мелкий ремонт	495 000 Р 1 100 Р/год за м²	✓ включено
Клининг	450 000 Р 1 000 Р/год за м²	✓ включено
Коммунальные платежи	270 000 Р 600 Р/год за м²	✓ включено
Оборудование и организация рабоч. места	2 100 000 Р 42 000 Р за место	✓ включено
Прочие расходы (интернет, связь, охрана, оргтехника)	540 000 Р 1 200 Р/год за м²	✓ включено
Итого	42 050 Р/мес. за рабочее место 25 230 000 Р/год за всё	26 000 Р/мес. за рабочее место 15 600 000 Р/год за всё Дешевле на 38%



НАИБОЛЕЕ КРИТИЧНЫЕ НЕДОСТАТКИ УДАЛЕННОЙ РАБОТЫ ДЛЯ ПЕСОНАЛА*

- Человеческое взаимодействие, общение с коллегами
- Коллективная работа
- Неформальные коммуникации
- Рабочая среда, которая помогает сосредоточиться
- Эргономичное рабочее место
- Возможность работать в разных пространствах и выбирать наиболее подходящее место для каждой

Новые продукты для сотрудников на удаленке



Рабочее место

Можно выбрать свободный стол в open space или расположиться на диванчиках в лаунж-зоне.



Время работы

Мы будем ждать вас каждый день с 10 до 20 часов. В ночное время поработать не получится.



Wi-Fi

Безопасный скоростной интернет.



Кухня

Оборудованная необходимой техникой кухня для завтраков, обедов и перекусов.



Вода, чай и кофе

Все это в неограниченном количестве.



Принтер и сканер

Абонемент внутри одной сети коворкингов.

В основном предлагается доступ в коворкинг на нефиксированное рабочее место. Дополнительные услуги, такие как использование переговорной не входят. Тарификация ежемесячная. От сети к сети есть различия по набору услуг и часам работы, которые входят в стоимость абонемента.

FOODWORKING

НОВЫЙ БЕЗОПАСНЫЙ ФОРМАТ РАБОТЫ ВНЕ ОФИСА

Отдельные оборудованные залы в ресторанах с:

- офисной инфраструктурой,
- рабочей атмосферой,
- высоким уровнем обслуживания,
- качественной кухней,
- соблюдением социальной дистанции,
- регулируемым посещением.



Регулярная
дезинфекция



Санитайзеры



Повышенная
шумоизоляция



Скоростной
Wi-Fi



Розетки
для
ноутбука



Зарядка
для
телефона



Удобные
кресла



Принтер



Канцелярские
принадлежности



Вкусная
еда!

Новые продукты для сотрудников на удаленке

AA

foodworking.ru

☰ +7 (495) 120-02-31

Бронирование рабочих мест и площадок для деловых мероприятий в ресторанах

1

Выберите ресторан с оборудованной для работы зоной из списка или на карте

2

Выберите дату, время и количество гостей, ознакомьтесь с правилами и размером депозита

3

При входе в ресторан скажите хостесс, что у вас бронь в FoodWorking

4

Работайте с аппетитом! Используйте депозит на оплату блюд и напитков по меню

Забронировать место

Чайковский
 Маяковская
⌚ Часы работы: с 10:00 до 22:00
💰 Депозит: 1000 руб. с человека

Забронировать место

Гастромаркет Балчуг
 Новокузнецкая
⌚ Часы работы: с 09:00 до 19:00
💰 Депозит: 700 руб. с человека

Foodworking предлагает

рабочие места,

переговорные

и залы

для работы, переговоров и встреч персонала

- В качестве оплаты взимается фиксированный депозит за одного человека, который используется на оплату блюд и напитков по меню. **Депозиты от 700 руб. в день/за человека**
- Депозит может быть компенсирован работодателем различными способами
- Забронировать место пользователь может сам на сайте проекта www.foodworking.ru.

**МЫ РАДЫ БУДЕМ
ПРОКОНСУЛЬТИРОВАТЬ
ВАС ПО ЛЮБОМУ ВОПРОСУ,
СВЯЗАННОМУ С СОЗДАНИЕМ ГИБКИХ
ОФИСНЫХ РЕШЕНИЙ И
РАЗМЕЩЕНИЕМ В КОВОРКИНГАХ**

ТАТЬЯНА ШАРАЕВА

ПРЕЗИДЕНТ НАОК

Телефон

+7 985 226-39-46

E-mail

profymarketing@mail.ru

НАОК

**НАЦИОНАЛЬНАЯ
АССОЦИАЦИЯ
ОФИСНЫХ ОПЕРАТОРОВ
И КОВОРКИНГОВ**