**Коворкинги : дождливое лето 2022**

**Общая ситуация**

Ситуацию на рынке гибких офисов нельзя назвать стабильной, но и критической тоже. Критической она была в пандемию. Сейчас вакантность составляет порядка 23%. Одни пространства теряют крупных арендаторов (*Ведомости: Ozon отказался от офиса в бывшем здании Минэка в Замоскворечье*), другие, напротив заключают успешные сделки (например, Space1 сдали 3800 м2 за полгода).

В целом назначение офиса эволюционировало, и трансформация все еще в процессе. Компании ищут новые оптимальные решения и все чаще выбирают гибридные форматы пространств под определенные задачи.

Если оглянуться всего на пару лет назад, то тогда основные запросы были на большое количество рабочих мест. Запрос на 300- 500 рабочих мест никого не удивлял. Сейчас, когда формат частично удаленной работы показал свои преимущества, запросы стали скромнее. Большей частью на 50-70 рабочих мест. Много запросов и на совсем небольшие офисы на 20-30 человек. Рынок субаренды также вырос кратно. Это говорит о том, что компаниям уже не нужен офис на все количество сотрудников. В результате перемен в отношении графиков и форматов работы у компаний появляются излишние площади. Что с ними делать? Возможно, что в ряде случаев оптимальным решением будет сделать коворкинг на собственных площадях. Самим занять часть рабочих мест, а остальные сдавать в рынок.

Либо переезжать из арендованного офиса в коворкинг на меньшее количество мест и с необходимыми услугами.

Из трендов последнего времени можно назвать и возрождение небольших по формату коворкингов. Еще недавно мы говорили о том, что основной бизнес-моделью коворкинга является площадь от 2 000 метров, то сейчас открываются пространства и до 1000 метров. Они появляются и в дальних районах Москвы, и за ее пределами, в регионах. В основном, это не сетевые проекты, а проекты собственников помещений.

Кризисное время - всегда возможность роста для коворкингов, поскольку этот формат подстраиваются под задачи компаний. Бизнес сейчас переосмысливает процессы, задачи и стратегии, однако период затишья завершится к осени, и до конца года мы увидим анонсы новых проектов и новые сделки.

**Новые тренды**

Один из трендов в организации рабочих пространств в коворкингах - зонирование площадей. Если раньше коворкинг строили по принципу “ядра”, то сейчас в моде небольшие изолированные блоки, до 50 рабочих мест, с собственной кухней, мягкой зоной и кофе-поинтом. Компания может арендовать от 1 до 3х соседствующих блоков. На общей площади таких коворкингов расположены кухня, переговорные и зона опенспейс, для того чтобы удаленные сотрудники могли приехать и поработать.

Также в тренде будет наличие единого “опенспейс”. Пространство, которое смогут использовать все компании-арендаторы, площадки по предварительной брони. Это удобное решение для частично удаленной работы команд, которые приезжают в офис несколько раз в неделю.

Еще одним трендом нового времени можно назвать освоение новых рынков. Сети коворкингов осваивают рынки релокации - в процессе открытия пространства в Дубаи, Турции, Армении и Грузии. Это интересный опыт масштабирования, но пока сложно оценивать перспективы роста, поскольку многие из тех, кто релокировался, начинают возвращаться в Россию.

Однако в связи с расширением точек у коворкинг-операторов, и на федеральном, и на международном уровне, наиболее актуальным становится вопрос наличия единой системы бронирования рабочих мест и переговорных, возможностей использования всех площадок сети, вне зависимости от того, где они находятся. Подобные функциональные приложения на данный момент есть только у западных WeWork и Regus. Резиденты этих сетей при помощи системы могут бронировать рабочее место или переговорную в любой точке мира, и в любое время. Видимо и те российские коворкинг-операторы, которые масштабируются за пределами России, скоро предложат аналогичные решения.

Вообще вопрос наличия полномасштабной операционной системы сегодня для коворкинг-операторов стоит как никогда. Стоимость операционных расходов растет и автоматизация процессов - важное условие для возможностей их оптимизации. В F2, например, операционная система разрабатывалась и адаптировалась почти целый год. Поэтому, мы с оптимизмом смотрим на возможности для расширения нашей сети при таком базисе в том числе.