

СОЦИОЛОГИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 316.62
ГРНТИ 04.21.51

РАЗВИТИЕ КОВОРКИНГ-ЦЕНТРОВ В РОССИИ

Трушкова Светлана Викторовна
канд. психол. наук, доцент кафедры «Социология и управление»
факультета управления
Московского автомобильно-дорожного государственного
технического университета (МАДИ),
125319, РФ, Москва, Ленинградский проспект, д.64
Квеквескири Екатерина Анатольевна
магистрант кафедры «Социология и управление»
факультета управления
Московского автомобильно-дорожного государственного
технического университета (МАДИ),
125319, РФ, Москва, Ленинградский проспект, д.64

DEVELOPMENT OF CO-WORKING CENTERS IN RUSSIA

Svetlana Trushkova
Associate professor, Department of Sociology and Management
State Technical University – MADI
125319, Russian Federation, Moscow, Leningradsky prospekt, 64

Kvekveskiri Ekaterina
Undergraduate Student, Department of Sociology and Management.
State Technical University – MADI,
125319, Russian Federation, Moscow, Leningradsky prospekt, 64

Аннотация. Статья посвящена исследованию отличительных особенностей коворкинг-центров в России. В статье рассмотрены понятия коворкинга, коворкинг-пространства, коворкинг-офисов. Проанализирована ситуация с наличием и функционированием коворкинг-центров в России в целом, а также в Москве и Санкт-Петербурге, представлена статистика и динамика появления коворкинг-центров, рассмотрены факторы развития и целевая аудитория коворкинг-пространств в России, охарактеризованы основные типы коворкинг-пространств. Дана характеристика коворкинга как организованного пространства для работы за компьютером и ведения переговоров и как специализированного рабочего пространства, созданного для удовлетворения творческих задач. Выделены нестандартные форматы коворкинг-центров и отличительные особенности их развития. В заключении сделаны выводы о будущем коворкинг-центров в России, показаны перспективы и потенциал коворкинга.

Abstract. The article is devoted to the study of the distinctive features of co-working centers in Russia. The article examines the concepts of co-working, co-working-space, co-working offices. The situation with the presence and operation of co-working centers in Russia as a whole, as well as in Moscow and St. Petersburg, presented statistics and dynamics of the emergence of co-working centers, considered development factors and the target audience of co-working spaces in Russia, the main types of co-working spaces are highlighted. Co-working is described as an organized space for working at a computer and negotiating, and as a specialized workspace created to satisfy creative tasks. Non-standard formats of co-working centers and distinguishing features of their development are highlighted. The conclusion is to draw inferences about the future of co-working centers in Russia, showing the perfection and the potential of co-working.

Ключевые слова: коворкинг, коворкинг-центр, коворкинг-пространство, коворкинг-общества.

Keywords: co-working, co-working center, co-working space, co-working society.

Введение. Коворкинги уверенно вошли в современную городскую жизнь: их количество и география присутствия продолжают расти как на Западе, так и в других странах, в том числе в России. Коворкинг-центр представляет собой оборудованную рабочую площадку, в которой независимые участники делят общее пространство для своей деятельности [4]. Такая модель является,

по сути, промежуточным звеном между работой дома и в офисе. Коворкинг-центры оборудованы всем необходимым для плодотворной деятельности – рабочими местами, переговорными, Wi-Fi, зоной отдыха, кухней. Они не отличаются от офисов своими функциональными свойствами. Но работают в них независимые друг от друга люди разных профессий и социального статуса [5].

Другими словами, коворкинг – это модель работы, в которой участники, оставаясь независимыми и свободными, используют общее пространство для своей деятельности и не испытывают при этом недостатка в общении [1]. Одним из значимых факторов привлекательности коворкингов является сокращение стресса от необходимости в ежедневной и зачастую изнуряющей дороге в офис, свободой выбора фрилансера, когда и с кем ему работать, а также меньшей опасности подвергнуться давлению офисной политики [1]. Коворкинг-центры пользуются спросом не только у фрилансеров, но и у компаний, сотрудники которых географически удалены (например, работают в разных городах или даже странах), а также у молодых предпринимателей, бюджет которых просто не позволяет арендовать полноценный офис или купить коммерческую недвижимость. Можно говорить о том, что в настоящее время формируется новая сфера бизнеса – коворкинг-центры создаются как коммерческие предприятия.

Становление коворкинг-модели. Феномен коворкинга пришел к нам с Запада. Существует мнение, что прообразом коворкингов послужили общественные центры для предпринимателей, а также хакерспейсы – пространства, появившиеся в середине 1990-х годов в США и Германии для общения людей со схожими интересами в технических и научных областях [4]. Первый коворкинг был открыт в 2005 году в Сан-Франциско программистом Брэдом Ньюбергом. Он существовал на членские взносы, а его офис располагался в доме феминистского сообщества «Spiral Muse». Помимо рабочих мест, Ньюберг также предлагал резидентам коворкинга бесплатный Wi-Fi, перерывы на медитацию, совместные велопрогулки и ланчи.

Появление коворкинга в России. В России коворкинг появился несколько позже – в 2008 году в Екатеринбурге. Нынешний идеолог российского коворкинг-движения Алексей Глазков открыл в этом городе проект «Башня». Позже коворкинги получили распространение в Москве и других городах России. Переломным этапом в развитии сегмента коворкингов на российском рынке с момента их появления по настоящее время стал период с 2014 по 2016 год (некоторые эксперты отмечают период с 2014 по 2015 год [1]). Экономический кризис в России способствовал резкому скачку спроса на коворкинги, как со стороны растущих в численности индивидуальных предпринимателей и стартапов, так и со стороны корпораций, которые вынуждены были искать пути сокращения затрат. В этот период число коворкингов увеличилось более чем в два раза, а сам коворкинг зарекомендовал себя как потенциально полную замену офисов для ряда специалистов, а также и некоторых компаний. Все последующие годы до настоящего времени коворкинг, получив мощный стимул к развитию, приобретал все большую популярность.

В 2017 году важной тенденцией стало расширение географии коворкинг-центров: были открыты коворкинг-пространства в Новой Москве и в ближайшем пригороде [2]. В период с 2018 по конец 2019 года сегмент коворкингов все еще продолжал и продолжает находиться на стадии формирования, при этом отмечается их уверенный и культурная трансформация.

Факторы развития коворкингов в России. Росту и трансформации коворкингов сегодня способствуют следующие факторы [1, 2, 4]: развитие digital и IT-технологий, совершенствующих форматы коммуникации удаленной работы; ориентация на миллениалов, которые ценят мобильность и гибкость и стремятся к поддержанию баланса между работой и личной жизнью; развитие феномена digital nomads («цифровых кочевников»); формирование культуры совместного потребления как составляющей экономики потребления (sharing economy), которая подразумевает коллективное пользование ресурсами и услугами.

Коворкинг в России сегодня. По данным компании Cushman & Wakefield, на первый квартал 2019 года в Москве функционирует более 100 коворкинг-центров [4]. Таким образом, это составляет около 90% от числа всех российских коворкинг-пространств. Москва также лидирует по общей площади коворкинг-пространств среди столиц Восточной Европы. Аналитики делают на будущее довольно оптимистичные прогнозы – по итогам исследования компании JLL, в ближайшие несколько лет в Москве ожидается ежегодный рост сегмента коворкингов на 30-40% [3]. На сегодняшний день коворкинг – это не просто локальная инициатива энтузиастов, бизнес-ниша, приобретающая популярность и активно обсуждаемый тренд рынка офисной недвижимости. Коворкинг-центры стали неотъемлемой составляющей стиля жизни многих предпринимателей и специалистов разных сфер деятельности.

Ситуация с коворкинг-центрами в Москве. Довольно часто понятие «коворкинг» в России рассматривают как синоним понятия «гибкое рабочее пространство», поскольку данный формат офисной недвижимости возник сравнительно недавно. Такое пространство, как правило, предполагает несколько опций аренды рабочего места, а именно: нефиксированное рабочее место, фиксированное рабочее место и мини-офис. Их средняя стоимость, по последним данным компании JLL, составляет 13 700 рублей / месяц, 18 700 рублей / месяц и 21 400 рублей / месяц соответственно, при этом дороже всего обойдется аренда пространств в ММДЦ «Москва-Сити» [4].

Некоторые московские коворкинги помимо стандартного набора сервисов предлагают и дополнительные услуги. Например, компания «Workki» уделяет особое внимание проведению мероприятий для резидентов, а «Рабочая станция Plaza» предлагает в качестве отдельной услуги размещение в капсульном отеле. В целом выбор

коворкингов в Москве довольно широк. Перечислим самые крупные из них [2]. SOK – сеть смарт-офисов нового поколения, которая фокусируется на трех компонентах: Service, Office, Knowledge. CEO Rooms – сеть коворкингов премиум-класса для работы и деловых встреч. Deworkasy – сеть деловых пространств с собственным технологическим хабом для развития корпоративных инноваций. «Таблица» – коворкинг, функционирующий в рамках гибридного пространства с собственной ивент-площадкой, рестораном и парком на крыше. Cabinet Lounge – первый появившийся в Москве коворкинг клубного формата, расположенный в историческом особняке, построенном по проекту архитектора Федора Шехтеля. «Рабочая станция» – один из главных плюсов для трудооголиков: предоставляет возможность круглосуточной работы.

В 2020 году прогнозируется открытие новых коворкинг-пространств. Например, вслед за оператором «Regus» компания «WeWork», одна из крупнейших в мире сетей коворкингов, готовится к рекордной для российского рынка сделке, которая положит начало открытию крупнейшего в России коворкинга на территории ММДЦ «Москва-Сити». Там же, в башне «Федерация», планируется открытие новой коворкинговой площадки сети SOK Игоря Рыбакова (F78) [2, 4].

Рынок коворкинга в Санкт-Петербурге. Второй город по числу присутствия коворкинг-центров в России – это Санкт-Петербург. Здесь в марте 2019 года общий объем предложения коворкингов насчитывал более 20 площадок, по экспертным оценкам они занимают около 4,5 тыс. кв.м. [3].

В Санкт-Петербурге коворкинги в основном – это единичные проекты, только 2 компании развивают офисы под единым брендом – «Офис-М» (6 офисов) и международная сеть – «Regus» (2 офиса).

В основном коворкинги расположены в Центральном (45% от общего объема предложения) и Петроградском (27% от общего объема предложения) районах города [3]. Самый большой по площади коворкинг в городе – «Welcome» на Невском проспекте 48, занимающий 1000 кв.м. и объединяющий в себе коворкинг, чайный бар, выставочное пространство, так называемый workplase для дизайнеров, студия печати и прочее. Второе по площади пространство – «Зона действия», расположенное на 675 кв.м. в составе лофт-проекта «Этажи». Средняя площадь 1 коворкинга в Санкт-Петербурге 230 кв.м., средняя площадь рабочего места 7 кв.м. (с учетом МОП).

В Санкт-Петербурге, также как в Москве и других странах, можно выделить 2 основных типа коворкингов [5]:

- организованное рабочее пространство (77%), подходящее для работы за компьютером и ведения переговоров;

- специализированное рабочее пространство (23%), направленное на удовлетворение конкретных задач, например, «Класс труда» и

- «Своими руками» – творческие мастерские со специализированным оборудованием, «WORKPLACE» – коворкинг для дизайнеров и конструкторов одежды, «Дом гнома» – коворкинг для родителей с детьми.

Некоторые компании предлагают не только аренду рабочих мест, но также мини-офисов от 10 кв.м., к ним относятся «Regus» и «Офис-М». Диапазон месячной арендной платы за фиксированное место – 7 200 – 17 800 руб., за нефиксированное – 3 500 – 10 000 руб. Средняя стоимость аренды рабочего места зависит от срока аренды и закреплённости рабочего места.

Нестандартные форматы коворкинг-центров в России как тренд. Существуют и иные форматы коворкингов. Так, коворкинги могут быть специализированными (концептуальными), объединяя работников одной отрасли. Например, в Москве функционируют Neuron Hackspace, объединяющий технических специалистов, «Архитектурный коворкинг», бьюти-коворкинги для мастеров индустрии красоты.

Помимо того, существуют коворкинги, объединяющие резидентов по социальному признаку. Например, коворкинги для женщин, которые в России начали появляться недавно (к примеру, коворкинги «Мама работает»). В странах Запада подобный формат получил большее распространение – некоторые коворкинги для женщин уже переросли в международные организации, самыми крупными из которых являются Hera Club, RISE, The Riveter, The Wing.

Широкую известность приобрел и американский коворкинг Senior Planet, предназначенный для лиц 60 лет. Он функционирует в шести штатах и принадлежит благотворительной организации Older Adults Technology Services (OATS), которая также планирует открытие новых пространств в Испании и в Японии. Неверным было бы говорить, что в России нет подобных инициатив: они существуют, но в ином формате – в основном как социальные проекты, в рамках которых для пожилых людей создаются клубы по интересам. Сегодня сегмент коворкинга в достаточно серьезной степени отражает культурные трансформации, которые происходят в обществе. На Западе это выражено в большей степени, но на сегодняшний день очевидно, что и в нашей стране эта тенденция станет популярной и получит свое развитие в ближайшей перспективе.

Целевая аудитория коворкинг-центров в России. На данный момент основную долю арендаторов коворкингов составляет поколение миллениалов [5]. Они не мыслят себя в среде стандартных офисов. Таким людям необходимы рабочие площадки, в которых они могут получить новые связи, полезные знакомства и возможности для развития. В числе резидентов данных офисов большое количество талантливых фрилансеров, которых могут заметить крупные компании и привлечь к участию в различных проектах.

В странах Запада целевая аудитория коворкингов все больше меняется в сторону клиентов корпоративного формата. Также некоторые компании сотрудничают с операторами для открытия офисов по индивидуальному проекту и для дальнейшего управления коворкингами. Вполне вероятно, что данная тенденция в ближайшие годы затронет и сегмент коворкинг-центров в России.

Перспективы и тенденции развития коворкинг-центров в России. На сегодняшний день можно смело сказать о том, что коворкинг-центры – это достаточно серьезные конкуренты классических офисов, однако, объем предложения в коворкингах значительно уступает классической аренде. Так, от общего предложения офисных площадей в Москве доля коворкингов составляет всего 1%. Но, по прогнозам экспертов рынка, постепенно, с ростом числа коворкинг-пространств, конкуренция будет ощутима все сильнее. Помимо этого, рынок станет более консолидированным, а несетевые игроки будут поглощены сетевыми, либо просто прекратят существование. Проиграют в рыночной борьбе за рентабельность и те коворкинг-центры, которые открываются в неудачных локациях.

К отрицательным моментам деятельности коворкинга можно отнести их малый опыт функционирования, малый набор компетенций специфической работы на рынке у ряда компаний, риск роста расходов из-за структуры договора аренды, а также отсутствие тишины и приватности. Ряд аналитиков также отмечает отсутствие конфиденциальности и возможный негативный эффект для делового имиджа арендаторов коворкинг-пространств.

Очевидно, что на рынке всегда будут действовать компании с консервативной моделью управления, которые отдают предпочтение офисному пространству, однако, формат коворкинг-центров, безусловно, продолжит свое развитие, трансформируя стиль жизни делового сообщества.

По прогнозам аналитиков компании Hallmert, Russia & CIS, рынок коворкинга в России будет

развиваться постепенно и неравномерно. Успех на рынке ждут центры с четкой и проработанной концепцией, а также узкой специализацией. Уровень сервиса, техническое обеспечение, расположение в них должны соответствовать требованиям целевой аудитории.

Спрос на услуги коворкинг-центров в России пока невысок по сравнению с другими странами мира. Также невысок и уровень доверия к фрилансу как сфере профессиональной деятельности. В обществе успешной все еще считается стабильная работа в офисе, и работодатели привыкли к тому, что их персонал находится от них в шаговой доступности. Но данная тенденция продолжит, хотя и медленно, но ослабевать. Ведь уже сейчас интерес к коворкингу возникает со стороны небольших организаций, представителей малого бизнеса и стартап-команд, не имеющих возможности или необходимости арендовать полноценный офис. Особую популярность приобретают специализированные коворкинги для IT-специалистов, работающие при технопарках или исследовательских центрах.

Литература

1. Голикова О. М., Лопаткин Д. С. Коворкинг: перспективы развития в Российской Федерации (на примере г. Москвы и Московской области) // АНИ: экономика и управление. 2017. Т. 6. № 2(19). С.166-168. [Golikova O. M., Lopatkin D. S. Koworking: perspektivy razvitija v Rossijskoj Federacii (na primere g. Moskvy i Moskovskoj oblasti) // ANI: jekonomika i upravlenie. 2017. T. 6. № 2(19):166-168. (In Russ).]
2. Коворкинги в Москве и Московской области. URL: <http://coworkingreview.ru>.
3. Развитие рынка коворкинг-центров. URL: <http://freecoworking.ru>.
4. Сван А. Коворкинг как бизнес-культура: топ-10 офисных площадок Москвы. URL: <https://www.forbes.ru>.
5. Харченко В.С. Культура фриланса: компоненты и принципы организации // Метеор-Сити. 2016. № 5. С. 42-46. [Harchenko V.S. Kul'tura frilansa: komponenty i principy organizacii // Meteor-Siti. 2016. № 5:42-46. (In Russ).]