



ОФИСНОЕ ДВИЖЕНИЕ НАВСТРЕЧУ ФРИЛАНСЕРАМ

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

Предположим, что вам не нужен классический офис, зато требуется место для временной и немасштабной работы. Можно трудиться дома (так пока поступает большинство фрилансеров), устроиться за столиком кафе (благо сегодня бесплатный Wi-Fi есть почти во всех едальнях Москвы) или снять гостиницу на пару часов (непривычно, но кто сказал, что ее нельзя использовать для этих целей).

Цивилизованный мир решил эту проблему другим способом: в разных странах открылись coworking-центры. Coworking в переводе с английского означает «совместно работающие». Явлению этому лет восемь от роду. Правда или нет, но считается, что оно зародилось в Силиконовой долине: кто-то из программистов решил на время арендовать у большой компании стол, стул и Интернет. Вскоре по соседству с первым программистом устроился второй, третий, десятый. Постепенно разовую американскую акцию подхватили владельцы зданий в Новом Свете, а потом и в других странах — она превратилась в международное офис-

ное движение. Впрочем, некоторые эксперты называют и имя родоначальника этого явления: в coworking-папу записали программиста Бреда Ньюберга.

В данном случае Россия даже опережает общемировой тренд: организацией подобных офисов наши соотечественники озаботились раньше американцев. Хотя, как рассказывает ведущий специалист департамента офисной недвижимости компании Penny Lane Realty Максим Жуликов, вначале проблема решалась не coworking-путем, а созданием временных офисов. По словам эксперта, еще до кризиса, где-то в середине 1990-х годов, была разработана и внедрена схема сдачи в аренду



меблированных офисов с переговорными и услугами секретаря.

Наиболее активно эту идею продвигала и до сих пор продвигает компания «Регус». Она арендовала этажи в бизнес-центрах, нарезала их небольшими площадями, обставляла современной мебелью — словом, делала удобные помещения, которые охотно снимали компании, состоящие из трех-пяти сотрудников. Вспоминает Максим Жуликов: «Можно было арендовать помещение на две недели, месяц, три месяца и оценить, насколько эффективна бизнес-стратегия и стоит ли под нее обзаводиться постоянным офисом».

До кризиса именно эта идея являлась центральной на рынке временных офисов, но лет пять назад в России начали появляться и классические coworking-центры. Сейчас их в Москве около десятка. К coworking-движению присоединились даже такие консервативные организации, как «Российские железные дороги». Так, в 2012 году руководство РЖД запустило на железнодорожных вокзалах программу «Экспресс-офис», которая подразумевает предоставление в аренду рабочих мест.

Начальник сектора коммуникаций Дирекции железнодорожных вокзалов — филиала ОАО «РЖД» Дмитрий Писаренко отмечает, что первый такой офис открыт на Павелецком вокзале Москвы и рассчитан на 19 рабочих мест (стоимость — 600 руб. в день). В будущем подобные офисы планируется открыть в Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Новосибирске и Самаре.

Конечно, без российской специфики не обошлось: у нас большинство coworking-центров получило прописку вовсе не в бизнес-центрах. Однако базовые принципы — для кого и для чего создается coworking-центр — остались в том виде, в каком их заложили американцы. Среди этих принципов начальник отдела стратегического консалтинга компании Jones Lang LaSalle Юлия Никуличева выделяет творчески-психологический: в Америке широко распространены фриланс и система работы на дому. Когда человек работает дома один, у него развивается социопатия, затрудняется общение с коллегами. А coworking-центры предоставляют шанс обсудить какую-то проблему или задачу в коллективе и выработать опти-

Кто-то из программистов решил на время арендовать стол, стул и Интернет. Вскоре по соседству устроился второй, десятый... Идею подхватили владельцы зданий в Новом Свете, а потом и в других странах





Для России стандартное coworking-сочетание – большое открытое пространство, множество рабочих мест, зона отдыха, ресепшен с секретарем, а при идеальном раскладе – еще и переговорная зона

мальное решение. «Еще один плюс: руководство американских и европейских coworking-центров часто оказывает юридическую поддержку индивидуальным предпринимателям и маленьким компаниям, связанную с налогами, патентами, оформлением документов и т.д.», — уточняет Юлия Никуличева.

В наших реалиях на юридическую поддержку рассчитывать не приходится, но что касается основного принципа, то он соблюдается на все сто. Для России стандартное coworking-сочетание — большое открытое пространство, множество рабочих мест, зона отдыха, ресепшен с секретарем, а при идеальном раскладе — еще и переговорная зона, хотя это скорее опция, чем обязательная составляющая.

Отечественные coworking-центры ориентируются в основном на фрилансеров, творческие коллективы, собирающиеся на один проект, небольшие компании в стадии стартапа. Например, в MatrixOffice на Шаболовке можно арендовать одно место или пространство, где будут трудиться 6–12 человек. При этом, как уверяют авторы проекта, предоплаты за аренду нет — все расче-

ты производятся по фактически использованному времени. Например, если арендаторам требуется бывать в офисе ежедневно в течение двух часов, платить они будут только за эти два часа.

Сайт компании «Московский офис» предлагает сразу несколько coworking-вариантов в формате «офис на крыше» (мансардные этажи бизнес-центров, в том числе расположенных в исторической части Москвы: по данным компании, их аренда обойдется в среднем на 15% дешевле аренды обычного офисного этажа).

Впрочем, есть в столице пример и высокого клубного уровня: Cabinet Lounge на Новой площади, который авторы называют не coworking, а someeting-центром. Закрепленных рабочих мест здесь никому не предоставляют, зато владельцы клубных карт (стоимость от 25 тыс. руб. в месяц) в любое время проводят приватные встречи за чашкой кофе, собирают конференции на 50 человек и работают с предоставленным Cabinet Lounge персональным ассистентом.

Владелец клубного офиса Cabinet Lounge архитектор Антон Хмельницкий



AHConferences
www.ahconferences.com

III ФОРУМ INTELLIGENT BUILDING

энергоэффективность, сервис, управление

16-17 октября 2012, Hilton Moscow Ленинградская

В программе Форума: Контактная информация

16 октября 2012г.
выставка, конференции и круглые столы

17 октября 2012г.
бизнес-туры на объекты
интеллектуального строительства
Москвы и Подмосковья

Условия участия:

15 000 руб. + НДС 18 %
Скидки при ранней регистрации

По вопросам программы и выступления:
Ольга Заболотная
руководитель проекта
ozabolotnaya@ahconferences.com

По вопросам делегатского участия:
Екатерина Соколова
руководитель отдела по работе с клиентами
esokolova@ahconferences.com

По вопросам спонсорского участия:
Екатерина Куракаева
директор по продажам
kurakaeva@ahconferences.com

+7 (495) 790 78 15 • www.ahconferences.com



При информационной поддержке: **ORSN**
интернет-сообщество

Информационный отраслевой партнер: **МОЛЛ**

Ведущий интернет-партнер: **BSNU**
Бизнес-Сеть Недвижимости

Генеральный интернет-партнер: **Rambler-ORSN.RU**
РАМБЛЕР

Ведущий аналитический партнер: **Индикаторы рынка недвижимости**

Официальный аналитический партнер: **RWAY**

Информационные партнеры:

СНИП

gdeetotdom.ru

commercialreality.ru

gdeetotdom.ru

ИКС

РУССТРОЙ
www.russstroy.ru

URBANLAND.RU
все о земельном рынке

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

Russian Realty
русский рынок недвижимости

НОВОСТРОЙКИ

InformationSecurity

ruy-spb.ru

Закрепленных рабочих мест в Cabinet Lounge не предоставляют, зато владельцы клубных карт (стоимость от 25 тыс. руб. в месяц) в любое время проводят private встречи и собирают конференции

признает, что проект набирает обороты чуть медленнее, чем предполагалось, но набирает, и уже четко обозначилась целевая аудитория. По его словам, прежде всего это участники стартапов высокого уровня, которые часто проводят встречи с нынешними и потенциальными клиентами. Понятно, что это скорее не сетевые проекты — речь идет о юристах, небольших инвестиционных банках, работающих в бутиковом формате, солидных кадровых агентствах и т. д. «Кроме того, нашими услугами охотно пользуются люди, которые живут на два города или даже на две страны. Им часто нужно презентабельное пространство для ведения дел, но стиль их жизни таков, что держать постоянный офис где-то в одном месте не имеет смысла, а во всех местах

сразу — нерентабельно», — поясняет Антон Хмельницкий.

Однако Cabinet Lounge — исключение на столичном рынке. Обычно для московских coworking-центров не характерен столь «барский» подход — они вообще крайне редко встречаются в бизнес-центрах класса А и даже В. Гораздо чаще это площадки, вообще выпадающие из классификации.

В данном случае самый яркий пример — бывшая промзона стекольного завода, а ныне дизайн-завод «Флаконт». Причем, по словам президента ГК Realogic, ревитализатора промышленных территорий, Николая Матушевского, опыт этого проекта убеждает, что при грамотном подходе coworking-бизнес способен стать для владельцев зданий весьма выгодным.

В Америке широко распространены фриланс и система работы на дому. Когда человек работает дома один, у него развивается социопатия, затрудняется общение с коллегами. А coworking-центры предоставляют шанс обсудить какую-то проблему в коллективе и выработать оптимальное решение. «Еще один плюс: руководство американских и европейских coworking-центров часто оказывает юридическую поддержку индивидуальным предпринимателям и маленьким компаниям, связанную с налогами, патентами, оформлением документов»



Coworking-центры организуют и в совсем неожиданных местах. Недавно о создании такого бизнес-пространства заявило руководство ЦПКиО им. Горького. Центр будет работать круглосуточно

Опыт coworking-центра дизайн-завода «Флакон» убеждает, что при грамотном подходе coworking-бизнес способен стать для владельцев зданий весьма выгодным



Николай Матушевский утверждает, что на сегодняшний день coworking-центр дизайн-завода «Флакон» — единственный (кроме Cabinet Lounge) проект в Москве, позволяющий девелоперу получать денег больше, чем при классической сдаче площадей в аренду. «По нашим стандартным ставкам мы получали бы на 15–20% меньше, чем зарабатываем сейчас. Поэтому для нас coworking является успешным и экономически эффективным проектом, к тому же он служит дополнительным предложением для наших обычных арендаторов, которым дополнительно необходимы временные рабочие места. Сейчас заполняемость нашего coworking-центра 95% — это говорит о том, что он полностью востребован, мы довольны», — признается Николай Матушевский.

Coworking-центры организуют и в совсем неожиданных местах. Недавно о создании такого бизнес-пространства заявило руководство ЦПКиО им. Горького. Как обещает директор по развитию парка Екатерина Кибовская, центр будет работать не только круглогодично, но и круглосуточно. Согласно озвученным планам, «Рабочая станция» — павильон для совместной работы — будет располагаться на территории Нескучного сада. «Мы видим это пространство как площадку для так называемого креативного класса», — подчеркивает Екатерина Кибовская. И при этом уверяет, что арендные ставки в «Рабочей станции» будут весьма демократичными. Впрочем, как иначе: ведь не зря во всем мире coworking-центры называют хостелами для бизнеса. 