6 особенностей коворкинга в коттеджном посёлке

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

г. Москва

Дата публикации: 19.07.2022

Дата мероприятия / события: 19.07.2022

Коворкинги в загородных коттеджных посёлках – понятие относительно новое, получившее активное развитие вследствие расцвета «удаленки». Тем не менее, сегодня слово «коворкинг» встречается в описании многих посёлков, вышедших в продажу после 2020 года.

При том, что коворкинг в КП обладает всеми необходимыми характеристиками коворкинга городского, архитекторы и девелоперы выделяют несколько особенностей, характерных именно для офисного пространства на территории коттеджного посёлка.

Целевая аудитория

Если городской коворкинг нередко является оптимальным решением для малого бизнеса, частных предпринимателей или самозанятых, которые время от времени арендуют рабочие места, то пользователи загородного коворкинга – это сотрудники, которые могут работать удаленно.

Кроме того, в первую очередь потребность в загородном офисном пространстве возникла в сегментах бизнес- и комфорт.

«Потребность в рабочем пространстве невдалеке от загородного дома появилась у людей с определённым образом жизни. Например, те, кто работает удалённо и проживает за городом круглый год. Либо отдыхающие отпускники, кто в силу разных причин должен находиться на связи и периодически включаться в рабочие вопросы, в том числе проводить видео-переговоры, – рассказывает Алла Ковалёва, коммерческий директор MOZAIK development. – При этом, в проектах премиум-класса и элит зачастую пространство для совместной работы не нужно, так как здесь проекты домов уже включают личные рабочие кабинеты, а иногда и переговорные комнаты. Также невостребованным коворкинг окажется в посёлке класса эконом, но уже по другой причине. В первую очередь оттого, что жители таких посёлков редко заинтересованы в использовании платного оборудованного офисного места».

Индивидуальные рабочие места

Второй специфической особенностью коворкинга в дачном посёлке является смещение его функции в пользу организации индивидуальных рабочих мест, а не условий для совместной работы в группе, как это реализовано в городе.

«Оптимальным решением для коворкинга в коттеджном посёлке класса бизнес или комфорт, например, на 150 домовладений, является пространство с несколькими небольшими кабинетами на один-два человека для проведения видео-переговоров, – рассказывает Николай Миловидов, руководитель архитектурного бюро UNKCI. – Также для создания коворкинга за городом понадобится порядка 5 компактных рабочих мест с естественным освещением для индивидуальной работы за ноутбуком или с документами. В таком случае достигается основная задача – создать условия для максимальной концентрации, чтобы домочадцы случайным образом не прервали видеосвязь или не отвлекли от работы. «Дачный» тип коворкинга представляет собой пространство более официальное и приспособленное для офисной работы, чем домашний кабинет. Это решение для тех, кто чётко разделяет частную жизнь и работу».

Интернет

Третьей характерной чертой можно назвать обеспечение связью. Если в мегаполисе качественный высокоскоростной Интернет может быть предоставлен в любом здании, то для загородных территорий это может стать технической проблемой. «Территориальная удаленность от телекоммуникационных вышек, невозможность подведения слаботочных коммуникаций, узкий выбор провайдеров – все это может стать критичным. Поэтому далеко не все коттеджные посёлки располагают возможностью для организации полноценного коворкинга, – подчеркивает Алла Ковалёва. – Таким образом, девелоперы, которые создают современные поселки с коворкингами, решают вопрос с Интернетом уже на этапе проектирования».

Закрытость

Четвертым отличием загородного коворкинга от городского рабочего пространства эксперты рынка называют его закрытость. «Коттеджные посёлки представляют собой охраняемую территорию, доступ для посещения которой есть у жителей и их гостей. Это накладывает на эксплуатацию определенные ограничения, – рассказывает Алла Ковалёва. – В частности, либо это будет коворкинг только для жителей поселка, что скажется на доходной части арендного бизнеса, либо придётся увеличивать нагрузку на службу безопасности, усиливать пропускную систему и т.д.».

Небольшой размер и отсутствие сервиса

В отличие от столичных коворкингов, которые могут занимать тысячи и десятки тысяч метров в крупных бизнес-центрах, загородный коворкинг, как правило, не превышает нескольких сотен квадратных метров.

«Несколько онлайн-переговорных и пространство для 5 рабочих мест, мини-кухня – это по сути менее 100 кв. метров, – приводит пример Николай Миловидов. – Такое пространство может быть организовано, как отдельный коттедж, или как этаж в административном здании входной группы. Городские коворкинги по очевидным причинам занимают на порядок больше места».

Как следствие, в таком коворкинге, как правило, не предусматриваются дополнительные услуги: ресепшен, бухгалтерия, юридическая служба и т.д., которые предлагают многие сервисные коворкинги в городе, здесь они просто не рентабельны. С одной стороны, они вряд ли будут востребованы в полной мере, с другой – необходимость выделения площадей для этих сервисов значительно снизит арендопригодную площадь.

Персональные системы хранения

Еще одна специфическая сторона вопроса – персональные системы хранения. Это обусловлено эксплуатационными особенностями. Если в городском коворкинге львиная доля мест приобретается на условиях почасовой оплаты или на целый день, то в загородном варианте может быть популярным формат долгосрочной аренды и постоянного закрепленного рабочего места.

«В соответствии с особенностью формата эксплуатации, возникает необходимость дополнить рабочие места индивидуальными системами хранения, где можно оставлять документы, компьютер и другие рабочие материалы», – дополняет Николай Миловидов.

Постоянная ссылка на материал: http://smi2go.ru/publications/145347/