



ДАВИД И ГОЛИАФЫ:

**ДЕВЕЛОПЕРЫ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ
VS
ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА**



Давид Биниашвили
CBDO и соинвестор

- Экономфак МГУ, магистратура Высшей школы бизнеса МГУ.
- Работал помощником члена Совета Федерации Федерального собрания РФ, co-founder ВДМ групп, DALONGPAY и MOBILEYE.

Ключ



Ключ

СРАВНЕНИЕ КЛАССИЧЕСКОЙ ОФИСНОЙ АРЕНДЫ И КОВОРКИНГОВ

	Вакантность/ спрос	Срок окупаемости	Ежегодные показатели роста
Коворкинги	≈ 6–8%	5–7 лет	+ 30–40% в год
Офисы	≈ 14%	8–10 лет	+ 1,6% в год

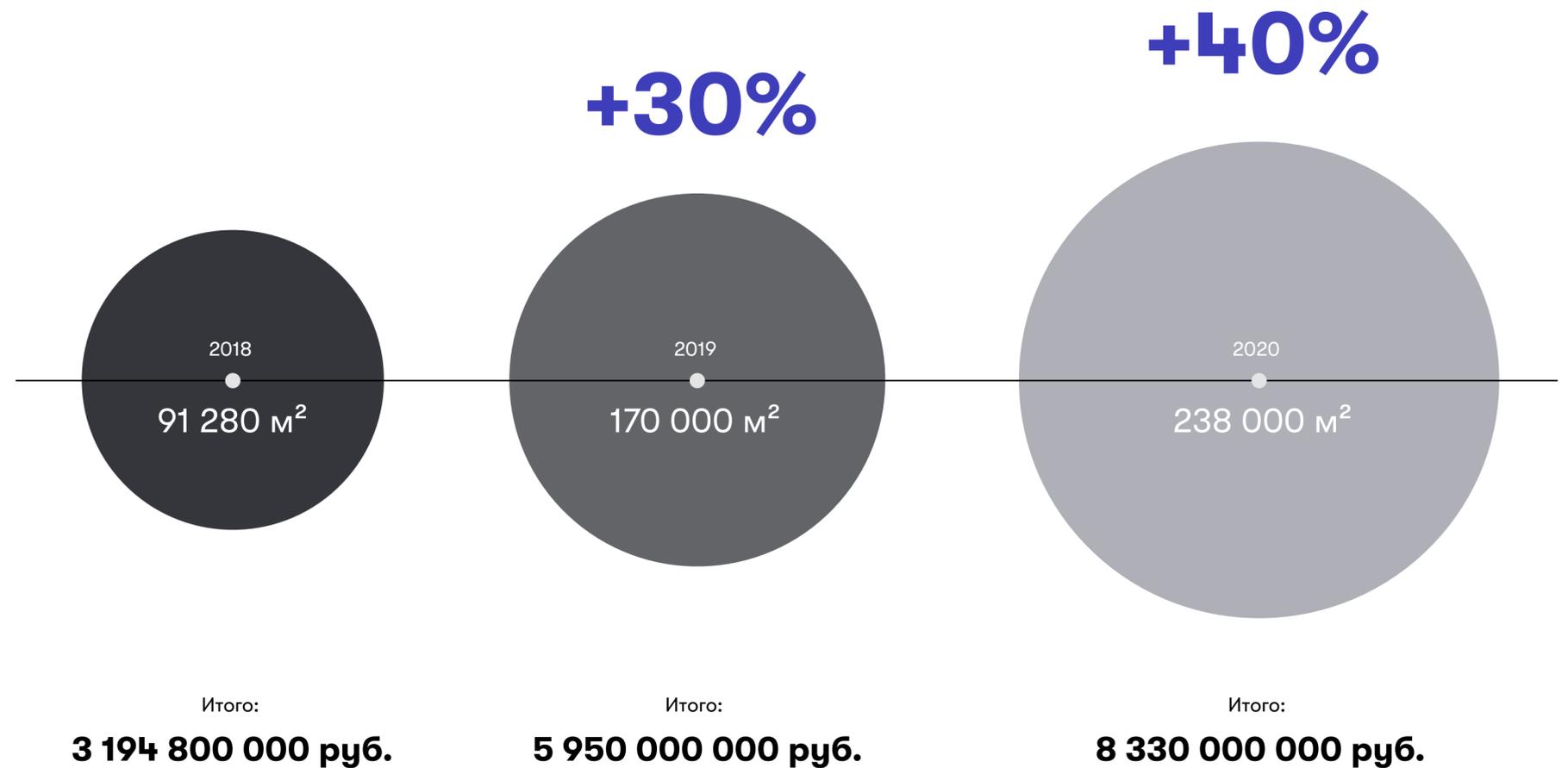
Источник данных: <http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/>; <https://www.ilm.ru>

Ключ

ПРОГНОЗ РОСТА РЫНКА К 2020 ГОДУ

Данные отдела исследований Cushman & Wakefield, 2019 год I квартал

ПРИ СРЕДНЕЙ ЦЕНЕ ЗА МЕТР В 35 000 РУБЛЕЙ, РОСТ
РЫНКА МОЖНО ОЦЕНИТЬ В ДЕНЬГАХ:



ТЕЗИС #1:

**У ВЛАДЕЛЬЦА БИЗНЕС-ЦЕНТРА ОСНОВНАЯ ЦЕЛЬ —
ПОВЫСИТЬ ДОХОДНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ.**

ТЕЗИС #2:

**СОЗДАНИЕ И ПОДДЕРЖАНИЕ ХЭДКВОТЕРС —
ЭТО КАДРЫ И БОЛЬШИЕ ЗАТРАТЫ.**

ТЕЗИС #3:

**СЕРВИСНЫЕ ОФИСЫ — ЕСТЕСТВЕННАЯ ЭВОЛЮЦИЯ
РАЗВИТИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.**

ТЕЗИС #4:

**СКОРОСТЬ РОСТА РЫНКА ГИБКИХ ПРОСТРАНСТВ
ВЫШЕ, ЧЕМ У ТРАДИЦИОННЫХ.**

ВЫВОД:

**ГИБКИЕ ПРОСТРАНСТВА ПОБЕДЯТ.
ИНДУСТРИЯ СИЛЬНО ИЗМЕНИТСЯ.
НЕВИДИМАЯ РУКА АДАМА СМИТА ГДЕ-ТО РЯДОМ.
РЫНОК ПОКАЗЫВАЕТ СПРОС.
И РЫНОК НЕ НАСЫЩЕН.**

Ключ

- +7 495 230-26-34
- busdev@thekey.space
- thekey.space



Давид Биниашвили

- +7 926 539-82-22
- db@thekey.space
- thekey.space