

# Shared workspaces.

# Новая экономика

- Компьютеры везде
- Децентрализация
- Высокая скорость изменений
- Снижение роли капитала
- Повышение роли каждого сотрудника



SMB  
Фрилансеры  
Стартапы

30%  
40 млн

2008

33%

45 млн

2014

40%

60 млн

2020

# Кейс Кремниевой долины

50 лет изолированного  
развития до появления  
критической массы.



# А если у города нет 50 лет на развитие?



# Экономика совместного потребления

- Фокус на основной деятельности и продажах
- Аутсорс поддерживающих бизнес-процессов
- Быстрое перераспределение ресурсов
- Дигитализация и роль информации
- Аренда, а не владение

**Современным компаниям нужен сервис, а не собственность.**

# Новые герои

- Умные
- Мобильные
- Живые



# Успех - в связях с незнакомцами.

Relative Performance

(compensations, evaluation, promotion)



Network Constraint



**large, open network** where you are the link between people from different clusters.

**small, closed network** where you are connected to people who already know each other.



# Офис как сервис

## Пространство

- Гибкое изменение количества рабочих мест и срока аренды
- Инфраструктура: переговорные, конференц-залы, серверные, лаборатории для оборудования, комнаты отдыха/номера, душ.
- Прозрачное ценообразование
- Удобное расположение
- Lifestyle-составляющая

## Услуги

- Простота процесса аренды
- Аусорс всех офисных потребностей (интернет, уборка, принтер, секретарь, курьер и т.п.)
- Услуги от внешних партнеров: телекоммуникации, программное обеспечение, фитнес, еда, отели.

## Сообщество

- Работа в тематических кластерах
- Образовательные и нетворкинговые мероприятия
- Online платформы для коммуникации и оказания услуг резидентами друг другу

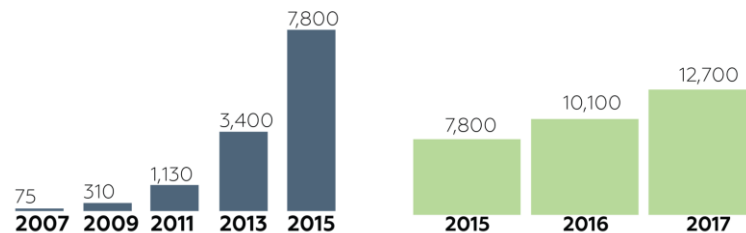


Прямой экономический эффект от использования Shared workspaces достигает **25%** по сравнению с арендой стандартного офиса.

# “Эффект WeWork”

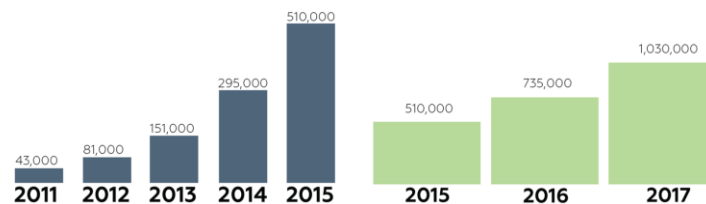


## Число Shared workspaces в мире



Рост более **30%** в год

## Число членов Shared workspaces в мире



Global coworking survey, 2015-2016

## Почему Collaborative Workspace

# 3x

Потенциал выручки при гибридной модели по сравнению с традиционной сдачей в аренду



Традиционная модель \$ / m<sup>2</sup>



Гибридная модель

Бренд

© Hub Barcelona

Партнерские программы

Дополнительные услуги

Оптимизация 24/7

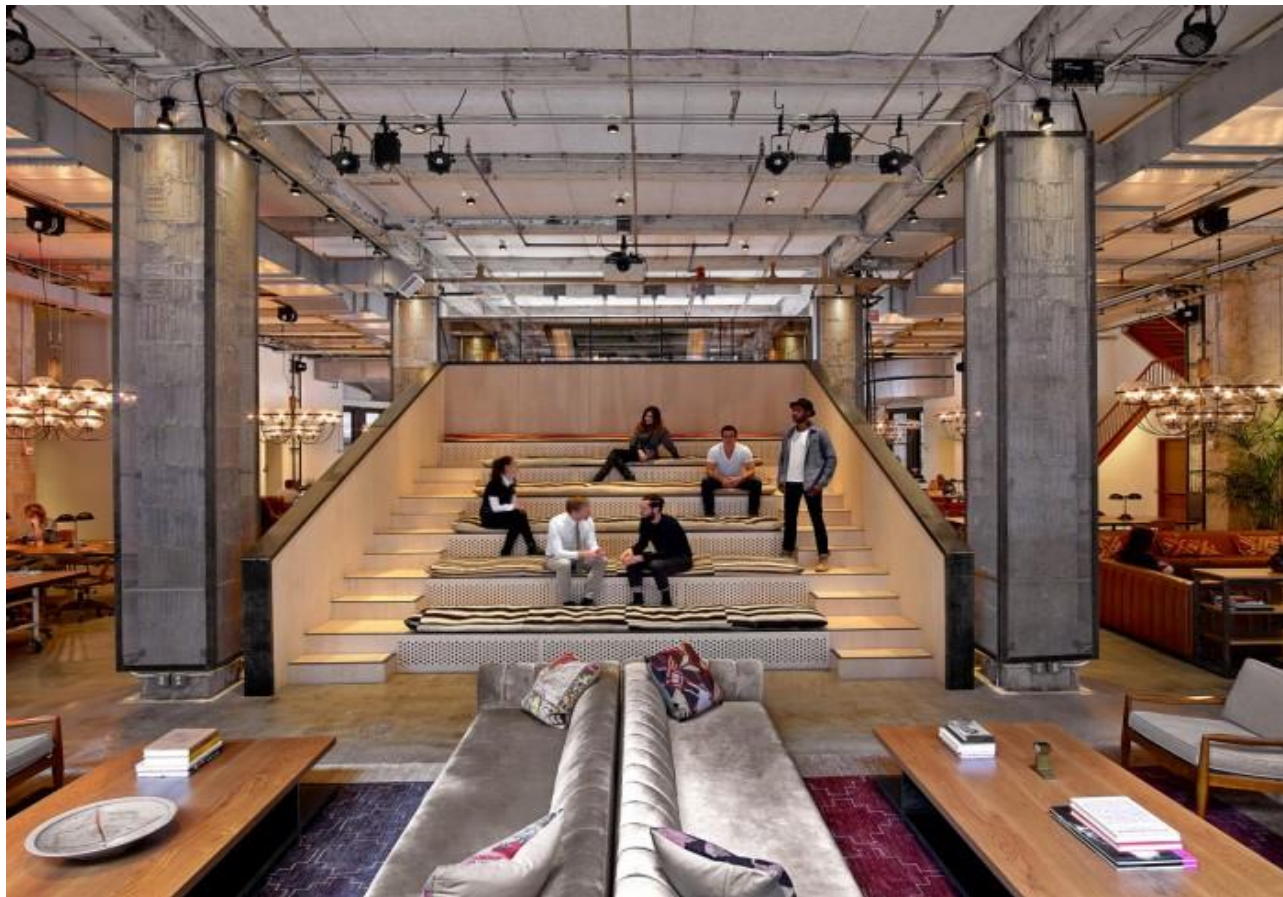
Синергия между пространствами

Digital-платформы (маркетинг, партнерские программы, оптимизация расходов, дополнительные продажи, маркетплейсы, lifestyle и т.д.)

Оценка бизнеса через ARPU, LTV, а не по кв.м.



# SoSa (Тель-авив)



## NeueHaus (Нью-Йорк)



# BUKATSUDO (Токио)



# WeWork (Нью-Йорк)



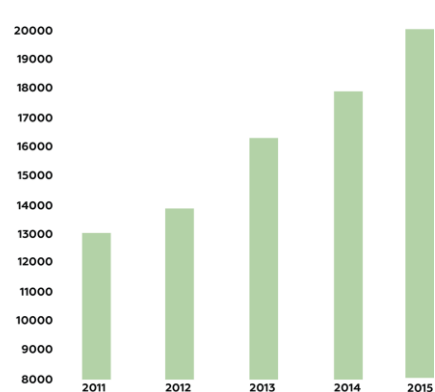


# Кейс «Ключа»

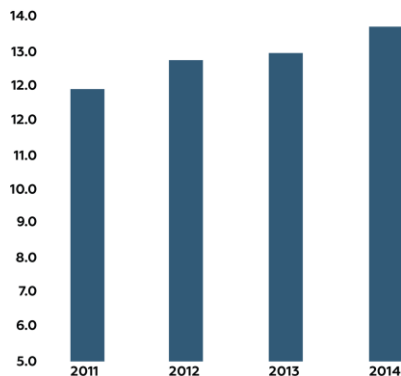
# Целевая аудитория

- **Микро- и малые предприятия** (важна гибкость условий и удобство аренды рабочих пространств).
- **IT-, инновационные, медиа-, инвестиционные и консалтинговые компании** наиболее зависимы от человеческих ресурсов и профессиональных сообществ.
- **Крупные компании**, которые пользуются возможностью размещения отдельных департаментов (преимущественно связанных с продажами, разработкой продукта и R&D) в подобных пространствах.
- **Представительства западных компаний.**
  
- 20-40 лет
- Высшее образование
- Средний и высокий уровень доходов

# Оценка рынка в Москве



7% сотрудников микро- и малых предприятий заняты в индустрии IT- и инноваций (ок. **20.000 чел.**)



Средняя численность таких компаний: **13 человек.**

Реестр МСП Москвы, 2015

Общее число сотрудников, чел.	20000		
Доля от всех рабочих мест	10%	20%	30%
Кол-во рабочих мест	2000	4000	6000
Средняя площадь кв.м./чел	5,5		
Необходимая площадь	11000	22000	33000
Средняя площадь площадки	1500		
<b>Необходимое кол-во площадок</b>	<b>7</b>	<b>15</b>	<b>22</b>

## Игроки на рынке shared spaces

<b>Regus</b>	10 Москва, 2 СПб 1 Сочи	A-класс, сеть офисов и коворкингов
<b>Деловой</b>	4 Москва 1 Сочи	Бизнес-сегмент, офисы
<b>Рабочая Станция</b>	3 Москва, 1 Оренбург	Сеть коворкингов
<b>Start Hub</b>	2 Москва	Сеть коворкингов
<b>Deworkacy</b>	1 Москва	Коворкинг, офисы, конференц-зал

# Критерии для площадки

- Площадь **1500-2000+ кв.м.**
- Класс **A, B (B-, B+).**
- Shell&core или под отделку
- Срок аренды **5+ лет**
- Возможность свободной планировки.
  - Офисы 15-100м
  - Коворкинг
  - Переговорные комнаты
  - Конференц-пространства
  - Ресепшн
- Хорошая транспортная доступность, зона внутри или поблизости от ТТК
- Развитая инфраструктура
- Соседство с крупными культурными/ академическими/ бизнес-центрами



## “Ключ” в Москве:

1. Ключ - Трехгорная мануфактура

800 кв.м.

2. Ключ - Красный Октябрь

1000 кв.м.

3. Ключ - Арма

1000 кв.м.

# Кейс “Ключа”

**Тех-хаб “Ключ”** — сеть пространств в центре Москвы для работы и общения технологических предпринимателей.

- Офисы с объединенными общими зонами и сервисами (интернет, уборка, ресепшн и т.д)
- Коворкинг
- Переговорные комнаты
- Конференц-зал
- Кафе



## Резиденты и партнеры

**Revolut**

**3DSmilo**  
ВЫСОКИЕ ТЕХНОЛОГИИ ДВИЖЕНИЯ ЗУБОВ

**нетология**

**SIU System**

**anaplan**

**World Class**



**HPC HUB**

**Базиум**

**OSTROVOK.RU**  
БРОНИРОВАНИЕ ОТЕЛЕЙ



**ЛОКАЛС**

**knomics**  
Scientific solutions

**SCIENCE SLAM**

**LOBSTER**

**TRDATA**  
MAKING MARKETS



**LABORA**  
ART & SCIENCE TORIA

**КЛЮЧ**  22

<b>Расположение</b>	1. Трехгорная мануфактура. 2. “Красный Октябрь”. 3. Завод “Арма”.
<b>Площадь</b>	2800 кв.м.
<b>Инфраструктура</b>	<b>На трех площадках:</b> 40 офисов (12-160 кв.м) <b>Ключ - Трехгорка:</b> Коворкинг на 66 мест Лаборатория 3Д-печати Лекторий на 150 мест Кафе и бар
<b>Заполненность офисной площади</b>	<b>100%</b>

# Бизнес-модель

## Офисы

Индивидуальная оценка каждого офиса в зависимости от:

- Площадь
- Расположение
- Видовые характеристики

Текущая средняя ставка: **36.000/кв.м./год.**

## Коворкинг

	День	При оплате за 1 мес.	При оплате за 3 мес.
1 чел.	800 р.	12.000 р.	10.000 р.
3+ чел.	800 р.	10.000 р.	9.000р.

## Конференц-зал

5000 р./час аренды. (150 посадочных мест.)  
Собственные мероприятия - продажа билетов.

## Дополнительные услуги

Фиксированное место 1.000 р./мес.  
Юридический адрес 1.000 р./мес.  
Переговорная комната 500 р./час.  
Серверная: 1U=1500 р./мес.  
Кафе и бар

## Партнерские программы



# Ключ (Москва)



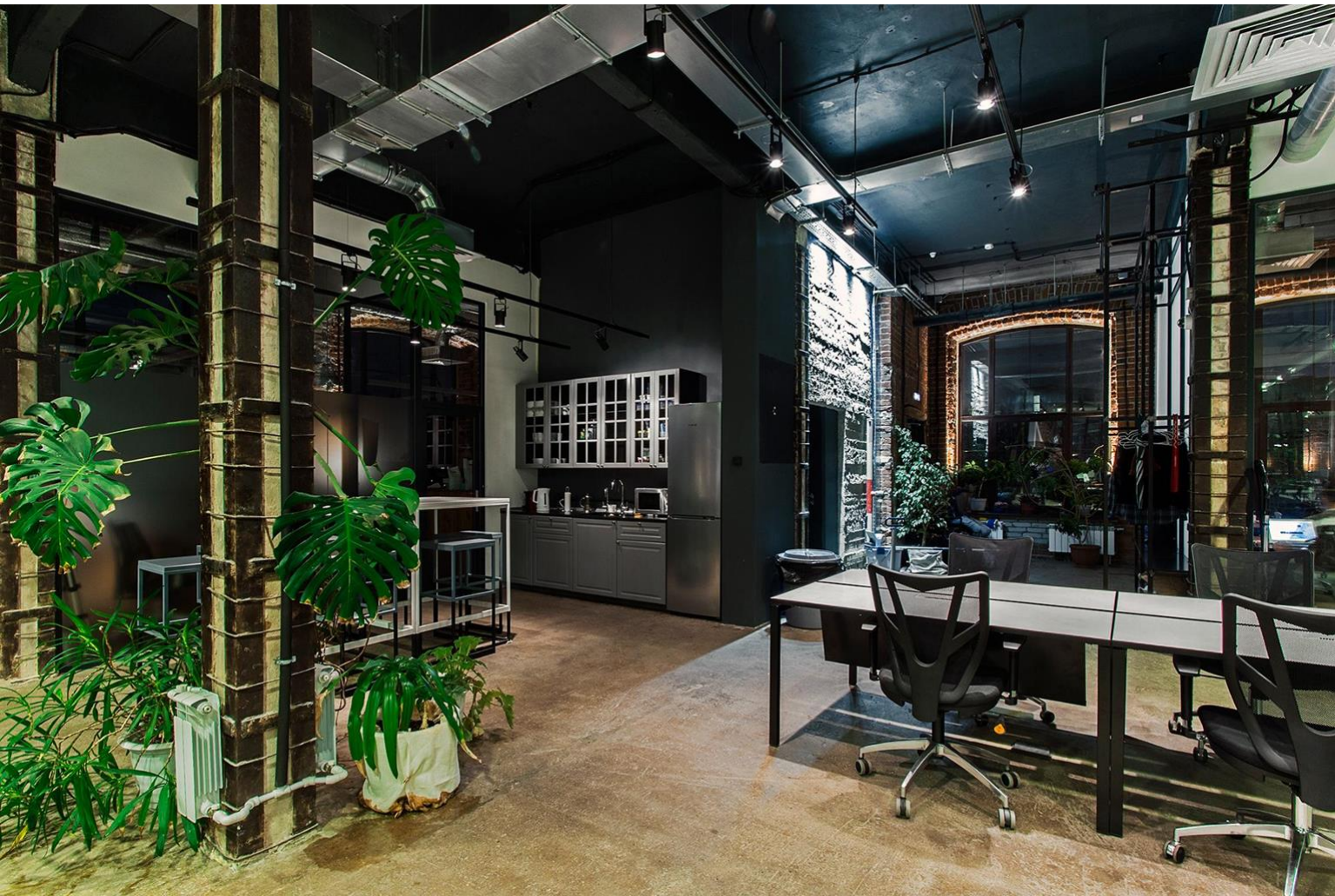


# Ключ (Москва)





# Ключ (Москва)



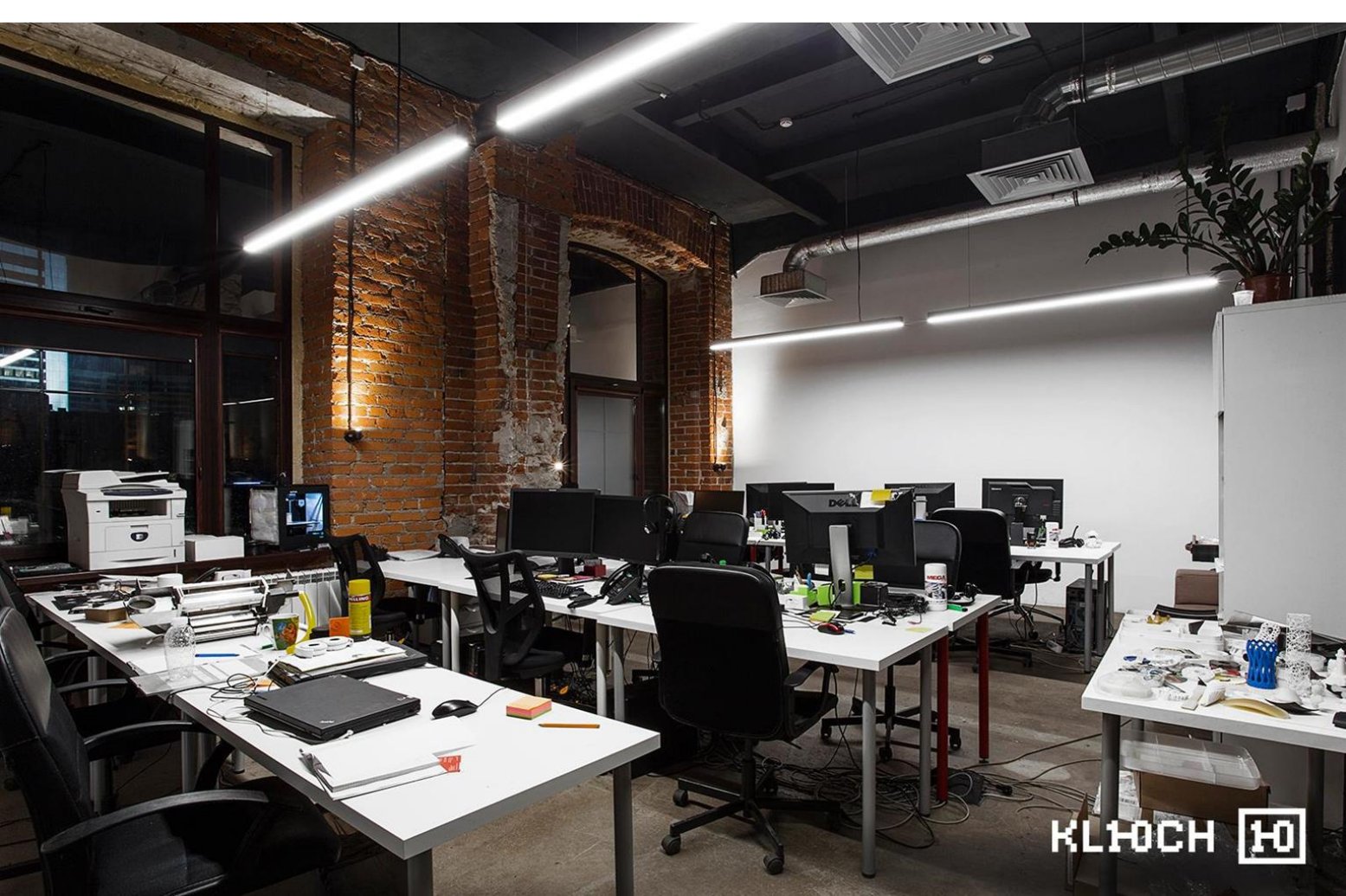
## Ключ (Москва)

# Ключ (Москва)



# Ключ (Москва)





## Ключ (Москва)

КЛЮЧ 

КЛЮЧ  30



## Ключ (Москва)

# Ключ (Москва)





# Ключ (Москва)



# Сотрудничество

Для экстенсивного развития и расширения потенциала бизнеса Ключ рассматривает партнерство с девелоперами и собственниками недвижимости.

## Для партнера:

- **Дополнение портфеля** партнера арендаторами из неохваченного сегмента SMB:
  - Высокая оборачиваемость.
  - Низкая средняя вакантность.
- **Дополнительный сервис** для крупных арендаторов-соседей: коворкинг, офисы под временные проекты, конференц-залы, переговорные комнаты.
- Потенциал **перевода резидентов** на большие площади на той же площадке.
- **Дополнительный PR** площадки.

## Возможные условия партнерства

Проектирование/консалтинг

САРЕХ

Коммерческие условия

Fix \$ / Pro bono

Партнер

Аренда/Revenue sharing

# Рыбаков фонд

+

# Ключ



# SPEECH

# UNK project

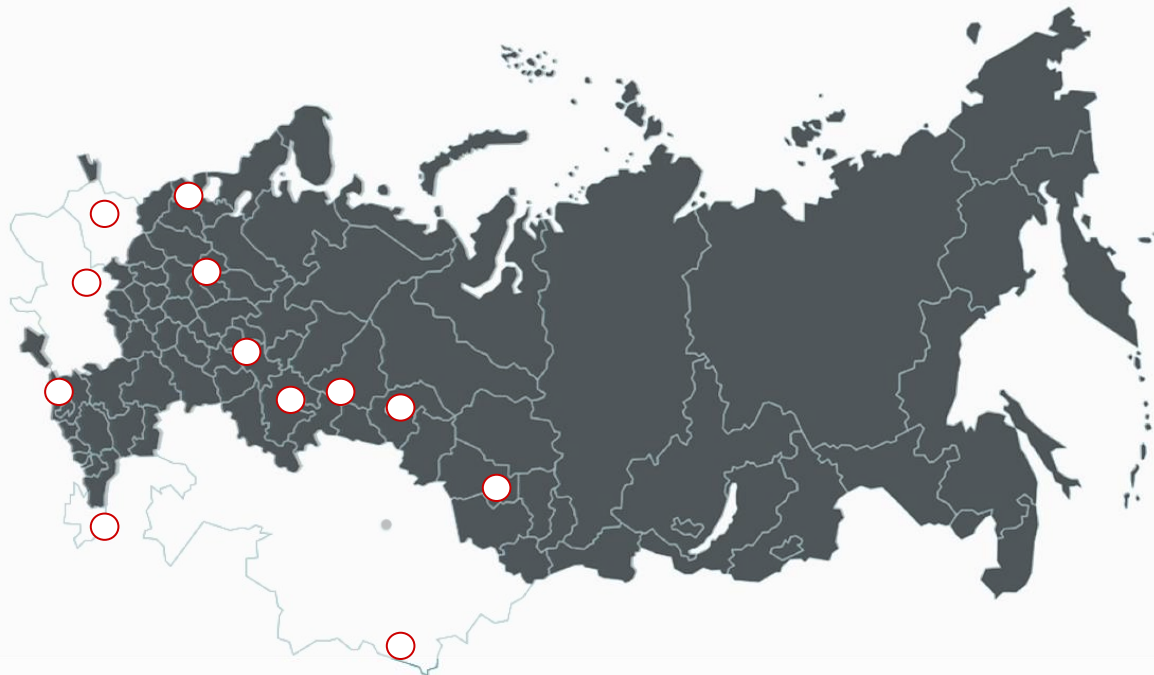




КЛЮЧ



Московский шелк



## Города России

1. Санкт-Петербург
2. Казань
3. Екатеринбург
4. Сочи
5. Новосибирск
6. Уфа
7. Томск
8. Ярославль
9. Тюмень

## Страны СНГ

1. Астана
2. Алмата
3. Баку
4. Киев
5. Минск



W: [www.kl10.ch](http://www.kl10.ch)  
FB: [facebook.com/KL10CH](https://facebook.com/KL10CH)  
E: [master@kl10.ch](mailto:master@kl10.ch)

Павел Федоров

[pavel.fedorov@kl10.ch](mailto:pavel.fedorov@kl10.ch)  
+79161346596