

COWORKING

2025 CENTRAL ASIA

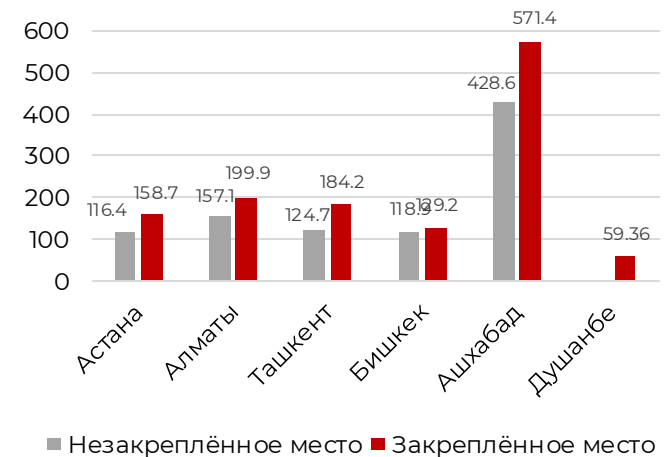
Рынок коворкингов в Центральной Азии является молодым и стремительно развивающимся. В настоящее время в регионе работают 66 коворкинг-центров, общей площадью 95 470 м². Из них 58% площадей находятся в Казахстане, 22% - в Узбекистане, 18% - в Кыргызстане, и по 1% - в Туркменистане и Таджикистане.

В регионе преобладают локальные коворкинги, ориентированные на малый бизнес и фрилансеров. Межрегиональные или международные сети коворкингов в регионе отсутствуют. Количество сетевых коворкинг-центров также ограничено – всего 6 сетей на весь регион, крупнейшие из которых: C-Space (Узбекистан), Ololo (Кыргызстан) и Yourt (Казахстан).

После глобальной пандемии, с ростом популярности удалённой работы, спрос на коворкинги значительно увеличился. Первый резкий скачок произошел в 2022 году, когда в регионе открылось 14 новых центров. В 2023 году, по мере роста популярности и дальнейшего распространения удалённого формата работы, появилось ещё 19 коворкингов. Однако в 2024 году темпы открытия новых коворкинг-пространств заметно снизились.

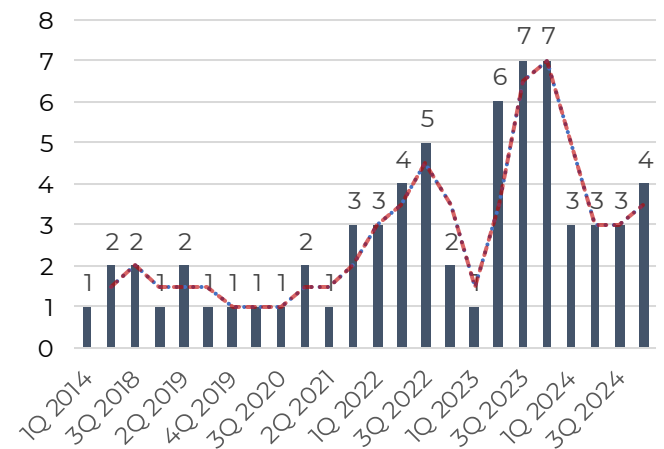
Анализ ценовой политики показывает, что стоимость абонементов в Ташкенте (\$184,2/мес.), Алматы (\$199,9/мес.) и Ашхабаде (\$571,4/мес.) значительно выше, чем в Бишкеке (\$129,2/мес.) и Душанбе (\$59,36/мес.).

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА АБОНЕМЕНТЫ, \$

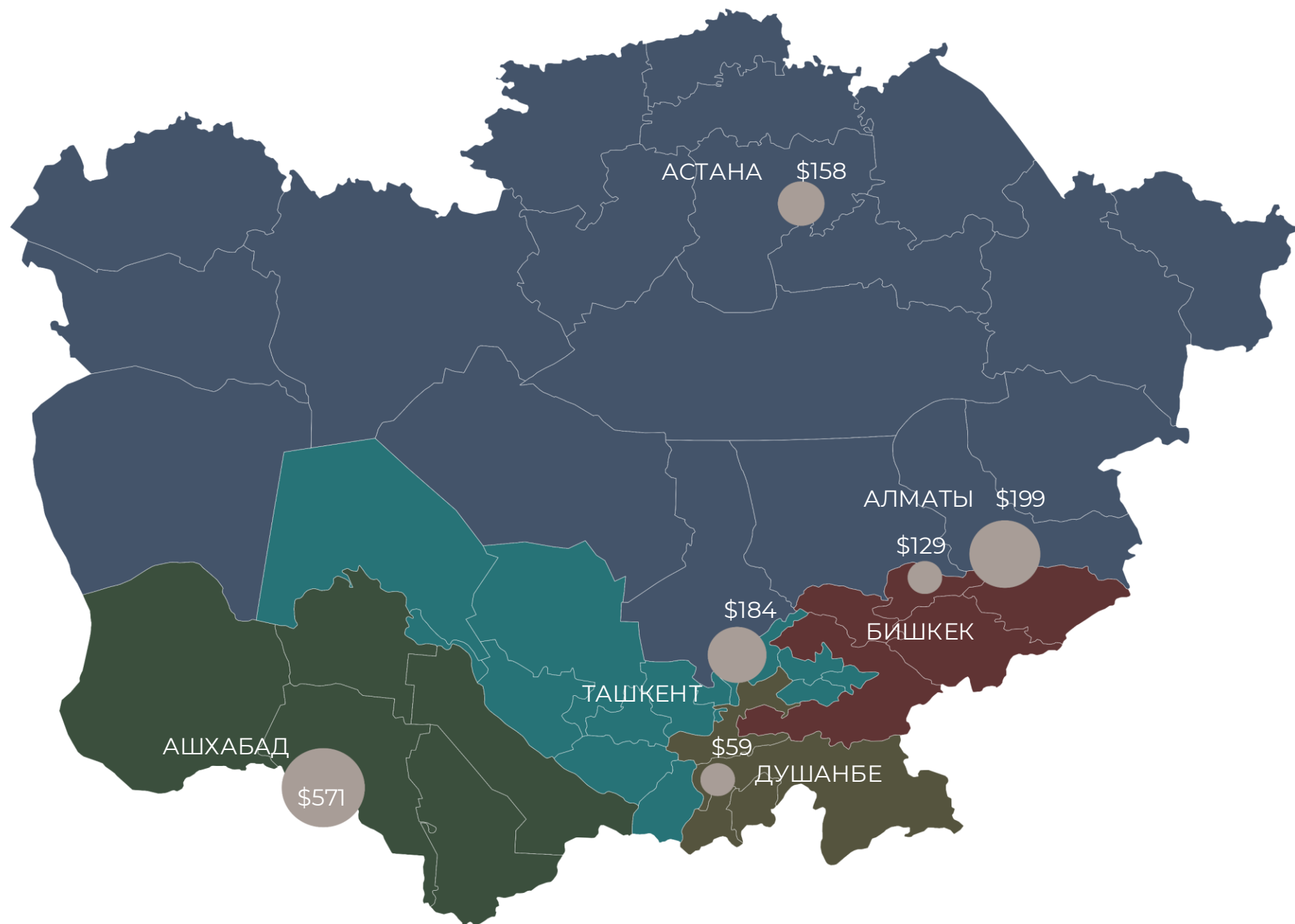


Источник: CMWP, Q1 2025

ТЕМПЫ ОТКРЫТИЯ НОВЫХ КОВОРКИНГОВ



Источник: CMWP





ТАШКЕНТ (C-SPACE)

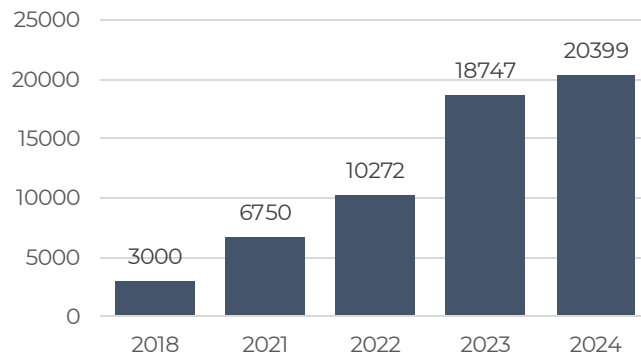
В Узбекистане общий объём предложения коворкингов составляет приблизительно 20 399 м², и всё это пространство сосредоточено в Ташкенте, так как в других городах республики коворкинги не пользуются такой же популярностью.

Узбекистан является страной с одной из самых высоких средних цен на закреплённые места в open-space (\$184,21/мес.). Однако цены на незакреплённые места одни из самых низких – в среднем (\$124,66/мес.).

ОСНАЩЕННОСТЬ КОВОРКИНГОВ

Услуги	Кол-во	Доля
Конференц-комнаты	17	100%
Кухня/кафе	8	47%
Парковка	5	29%
Зоны отдыха	10	59%
Юридические услуги	13	76%

ТЕМПЫ РОСТА ОБЪЁМА РЫНКА (КВ.М)



Источник: CMWP

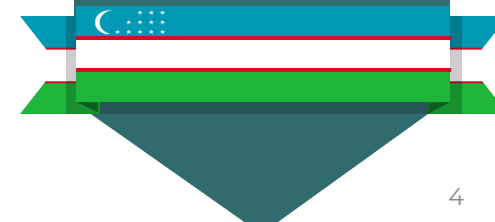
ТАШКЕНТ

~\$184,2/мес.

Закреплённое место

~\$124,6/мес.

Незакреплённое место



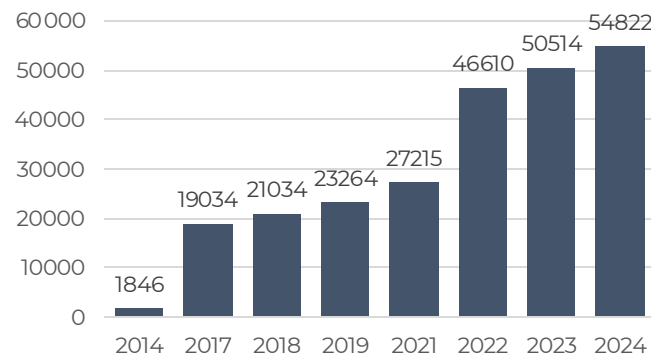


АЛМАТЫ (SMART.POINT)

ОСНАЩЕННОСТЬ КОВОРКИНГОВ

Услуги	Кол-во	Доля
Конференц-комнаты	33	97%
Кухня/кафе	20	59%
Парковка	2	6%
Зоны отдыха	16	47%
Юридические услуги	3	9%

ТЕМПЫ РОСТА ОБЪЁМА РЫНКА (КВ.М)



Источник: CMWP

IQ Coworking/ Tashkent 2025 / CMWP

На рынке Казахстана в настоящее время действует 34 коворкинга с общей площадью 54 821 м², из которых 8 513 м² находятся в Астане, а 46 303 м² - в Алматы. Казахстану принадлежит 59% площадей и 52% объектов предложенных на рынке Центральной Азии.

Средняя стоимость закреплённого места в open-space по стране - \$179,29 в месяц, а незакреплённого - \$136,74. Данные показатели являются средними по региону, и никаких аномалий при ценообразовании замечено не было.

Казахстан стал первой страной в Центральной Азии, где появились коворкинги. Первый был открыт в первом квартале 2014 года в Астане, после чего коворкинги стабильно открывались по всей стране каждый квартал. Однако во время пандемии COVID-19 развитие индустрии приостановилось, как и в других странах региона. Однако, сразу после снятия карантинных ограничений развитие рынка коворкингов возобновилось. Так, в третьем квартале 2022 года в Алматы появилось 3 новых коворкинга, а во втором квартале 2023 года, в Астане открылось ещё три. Это подтверждает рост популярности удалённого формата среди граждан.

Так же стоит отметить что Казахстан – единственная страна в регионе, где существует формат соседских центров, которые представляют собой не просто коворкинги, но так же и места где люди могут заняться спортом, работать или просто выпить кофе.

Подавляющее большинство коворкингов в Казахстане оборудованно конференц-залами. Также 59% имеют кухни, 47% - зоны отдыха, и только 6% располагают парковкой.

АСТАНА

~\$158,7/мес.

Закреплённое место

~\$116,4/мес.

Незакреплённое место

АЛМАТЫ

~\$199,9/мес.

Закреплённое место

~\$157,1/мес.

Незакреплённое место



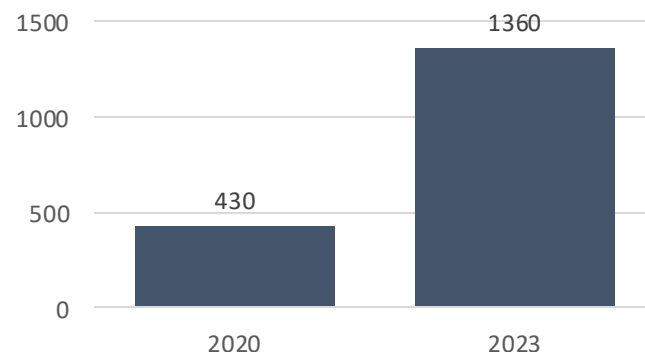


АШХАБАД (ISNOKADY)

ОСНАЩЕННОСТЬ КОВОРКИНГОВ

Услуги	Кол-во	Доля
Конференц-комнаты	2	100%
Кухня/кафе	2	100%
Парковка	0	0%
Зоны отдыха	1	50%
Юридические услуги	0	0%

ТЕМПЫ РОСТА ОБЪЁМА РЫНКА (КВ.М)



Источник: CMWP

IQ Coworking/ Tashkent 2025 / CMWP

Рынок коворкингов в Туркменистане является самым небольшим среди стран региона. В Ашхабаде функционируют всего два коворкинга с общей площадью 1 360 м², что составляет лишь 1% от общего объёма предлагаемых площадей в Центральной Азии.

Цены на рабочие места в коворкингах Туркменистана – самые высокие в регионе: \$571,40 за закреплённое место, и \$428,55 за незакреплённое. Офисные пространства под аренду в местных коворкинг-центрах отсутствуют, что означает, что все объекты функционируют исключительно в формате open-space.

Первый коворкинг в стране был открыт в первом квартале 2020 года, а второй появился только через три года – в четвёртом квартале 2023 года. Ашхабад стал единственным городом в регионе, в котором был открыт коворкинг в 2020 году, то есть в разгар пандемии.

Несмотря на низкую популярность коворкингов в силу невысокого спроса в стране, они достаточно хорошо оснащены: оба центра располагают переговорными комнатами, кухнями или кафе, а так же зонами отдыха.

АШХАБАД

~\$571,4/мес.

Закреплённое место

~\$428,6/мес.

Незакреплённое место



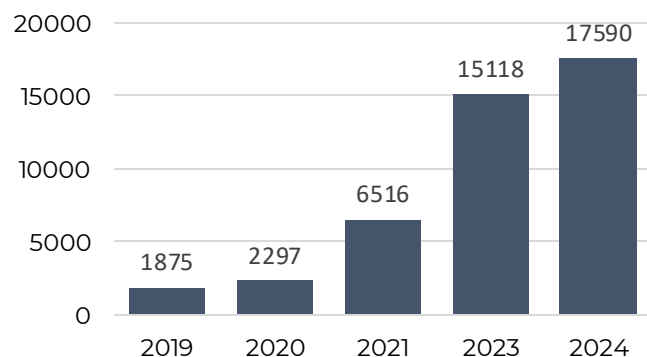


БИШКЕК (OLOLO PLANET)

ОСНАЩЕННОСТЬ КОВОРКИНГОВ

Услуги	Кол-во	Доля
Конференц-комнаты	10	100%
Кухня/кафе	10	100%
Парковка	2	20%
Зоны отдыха	10	100%
Юридические услуги	6	60%

ТЕМПЫ РОСТА ОБЪЁМА РЫНКА (КВ.М)



Источник: CMWP

IQ Coworking/ Tashkent 2025 / CMWP

Рынок коворкингов в Кыргызстане является относительно развитым. В столице расположено 10 коворкингов с общей площадью ~17 590 м², что составляет 18% от общего объёма предложений по региону.

Стоимость незакреплённого места в open-space составляет \$118,93 в месяц, а закреплённого - \$129,22 в месяц. Кроме того, Кыргызстан предлагает самые доступные цены на офисные пространства: средняя стоимость одного рабочего места в офисе составляет \$121,21 в месяц.

Бишкек является единственным городом в регионе, где представлен формат коливингов, что делает его уникальным среди стран Центральной Азии. Первые коворкинги в стране начали появляться в 2019 году, однако резкий прирост произошёл в 2021 году, когда открылось сразу четыре новых пространства.

С точки зрения оснащённости, коворкинги Кыргызстана превосходят аналогичные пространства в других странах региона. Во всех коворкингах столицы есть доступ к переговорным и конференц-залам, кухням или кафе, а также зонам отдыха. Кроме того, большинство из них (60%) предлагают юридические услуги.

БИШКЕК

~\$129,2/мес.

Закреплённое место

~\$118,9/мес.

Незакреплённое место





ДУШАНБЕ (PULI SANGIN)

В Душанбе действует всего три коворкинга с общей площадью 1 299 м², что составляет около 1% от общего объёма предложений в регионе.

Несмотря на ограниченное количество площадей, ценовая политика в стране остаётся самой доступной по сравнению с соседними государствами. Так, средняя стоимость незакреплённого места в коворкинге составляет \$59,36 в месяц. Офисные помещения и закреплённые места в коворкингах не представлены.

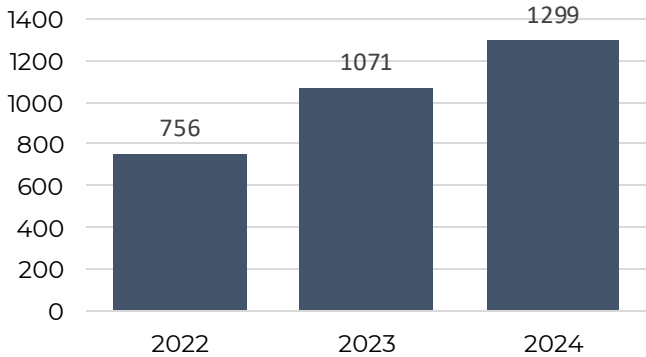
ОСНАЩЕННОСТЬ КОВОРКИНГОВ

Услуги	Кол-во	Доля
Конференц-комнаты	3	100%
Кухня/кафе	2	67%
Парковка	1	33%
Зоны отдыха	1	33%
Юридические услуги	0	0%

Первый коворкинг-центр в столице появился в третьем квартале 2022 года, после чего ежегодно продолжали открываться новые площадки вплоть до 2024 года.

С точки зрения оснащённости, коворкинги Таджикистана уступают своим соседям. Так, лишь один коворкинг в столице предоставляет доступ к парковке и зонам отдыха. Однако, как и в большинстве стран региона, все коворкинги оборудованы переговорными комнатами.

ТЕМПЫ РОСТА ОБЪЁМА РЫНКА (КВ.М)



Источник: CMWP

ДУШАНБЕ

~\$59,4/мес.

Закреплённое место



ВЫВОДЫ



1. Влияние пандемии на рынок в странах Центральной Азии:

Пандемия ускорила переход множества компаний на удалённый формат работы, что, в свою очередь, привело к увеличению востребованности в гибких офисных площадях. К тому же, коворкинги обеспечивают аренду рабочего места без необходимости платить за аренду всего помещения, что помогает малым и средним бизнесам снизить затраты на площади. Такой формат стал особенно привлекательным в условиях экономической нестабильности вызванной пандемией.

2. Региональные диспропорции в распределении коворкингов:

Диспропорции в распределении коворкингов по странам ЦА свидетельствует о высоком сосредоточении таких пространств в крупнейших городах, таких как Алматы, Ташкент и Бишкек, в то время как остальные, меньшие города остаются с чрезвычайно ограниченным предложением или без коворкингов вовсе. Это связано с более высоким спросом и концентрацией бизнеса в вышеперечисленных городах, делая их ещё более привлекательными для инвестиций от местных предпринимателей. В это же время, менее развитые города сталкиваются с нехваткой должной инфраструктуры и низким спросом на услуги предоставляемые коворкинг-центрами.

3. Появление специализированных форматов:

Специализированные форматы, такие как соседские центры в Казахстане и коливинги в Бишкеке, отражают адаптацию рынка коворкингов к специфическим потребностям потенциальных клиентов. Эти форматы представляют собой не только совместные рабочие пространства, но и возможности для совместного проживания, занятий спортом и развлечений. Дальнейшее развитие подобных форматов может стать одним из ключевых факторов развития рынка коворкингов в Центральной Азии, так как они привлекают новые группы клиентов.



АЛЕКСЕЙ ЛЕТУНОВСКИЙ

Руководитель департамента проектного
консалтинга и управления данными
CWMP Uzbekistan



АМАЛЬ ХАИТОВ

Старший консультант



ГУЛИ КАРАБАЕВА

Консультант



МУРАТ АКИМОВ

Аналитик



ДАНИЛ МАРИНОВ

Аналитик

