



УДК 725.2

С. И. СЕМЕНОВ, аспирант кафедры архитектурного проектирования

ПЕРСПЕКТИВА РАЗВИТИЯ ЗДАНИЙ КОВОРКИНГОВ

ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет».

Россия, 603952, г. Н. Новгород, ул. Ильинская, д. 65.

Тел.: (905) 194-30-54; эл. почта: architectsvsemenov@yandex.ru

Ключевые слова: здания коворкингов, приспособление зданий под коворкинги.

В статье исследованы два типа объемно-пространственного и типологического решения коворкингов: коворкинги в приспособленных зданиях и новые здания коворкингов. На основании примеров функционирующих коворкингов были проанализированы пути развития, определены их положительные и отрицательные стороны. В результате исследования сделано заключение о перспективах развития зданий коворкингов.

Введение

Определение перспективных направлений и тенденций развития – это одна из неотъемлемых сторон научного исследования. За двадцать лет развития коворкинги прошли путь от коворкинговых пространств до целых зданий. В данном исследовании будет проанализирован потенциал и перспектива развития коворкингов-зданий.

На сегодняшний день существует два типа объемно-пространственного и типологического решения коворкингов: коворкинги в приспособляемых зданиях различных типологий, занимающие здание частично или целиком, и коворкинги-здания, изначально запроектированные под коворкинги. На основании анализа действующих коворкингов по всему миру и статистических данных можно заключить, что коворкинги в приспособленных зданиях (деловых центрах, жилье, промышленных объектах и др.) являются преобладающим решением в мировой практике [1, 2]. Среди приспособляемых объектов встречаются деловые центры (коворкинг *Vuka North Loop* [3]), склады (коворкинг *Aldeia Cândido* [4]), фабрики (коворкинг *EngineShed* [5]), промышленные цеха (коворкинг *Toolbox* [6]) и жилые дома (коворкинг *Utopicus Plaça Catalunya* [7]). Подобная типологическая «всеядность» является одной из причин для проведения всестороннего анализа приспособления зданий под коворкинги.

При этом коворкинги-здания, спроектированные и построенные непосредственно под коворкинг, на данный момент времени не имеют широкого распространения в мировой практике (одним из немногочисленных примеров является коворкинг-здание *Aveni Page* в Санкт-Петербурге [8]).

Материалы и методы исследования

В рамках данного исследования мы анализируем примеры коворкингов в приспособляемых зданиях и коворкингов-зданий, их градостроительные, объемно-пространственные, функционально-планировочные, стилистические и художественно-образные решения.

Коворкинг *Vuka North Loop* в двухэтажном здании делового центра (5540 N Lamar Blvd, Остин, США) [3] расположен в центре жилого района, вблизи



остановок общественного транспорта. На первом этаже с открытой планировкой расположены общественные пространства для работы, проведения мероприятий, помещения для приема пищи и отдыха. Большое открытое двухсветное пространство является трансформируемым, его основное назначение рабочее, при этом оно регулярно используется для общественных мероприятий (рис. 1, 2). На втором этаже с коридорно-кольцевой планировкой размещены отдельные рабочие кабинеты [3].

Анализ планировочной структуры, функционального наполнения и отзывов пользователей позволил сделать вывод, что представленный коворкинг не полностью удовлетворяет потребности своих резидентов и не позволяет им максимально эффективно выполнять свои задачи. В результате детального изучения и критического осмысления доступной информации были выявлены проблемы в организации работы коворкинга.

Например, открытое рабочее пространство на первом этаже имеет двойное назначение: оно на регулярной основе сдается под праздничные мероприятия [3]. Двойное назначение целесообразно с экономической точки зрения (использование ресурсов максимально эффективно). При этом такой подход означает, что экономическая эффективность деловой составляющей коворкинга в целом недостаточна и вынуждает использовать пространства не по прямому назначению. При этом совмещение различных функциональных процессов (работа и торжественные мероприятия) служит источником конфликтных ситуаций. Например, в тот момент, когда резиденту нужно работать, его рабочее место может быть недоступно из-за мероприятия. Подобные конфликтные ситуации для *Vuka North Loop* являются систематическими и при этом они не имеют пространственного решения, так как переместить одновременно резидентов из открытого пространства на другие рабочие места невозможно (вместимость коворкинга ограничена). Так же свадьба – это сильный отвлекающий, деструктивный фактор для тех резидентов, кто работает в закрытых кабинетах на втором этаже. В итоге функционирование коворкинга, как пространства для работы, нарушается в те дни, когда проходят торжества и экономическая целесообразность и попытка «выжать» из пространства максимум за счет двойного использования помещений негативно отражается на работе резидентов.

Коворкинг *Aldeia Cândido* в здании склада (*Av Cândido de Abreu, 381 – Centro Cívico*, Куритиба, Бразилия) [4] расположен в центре города, на крупной транспортной магистрали, вблизи от жилых и общественных зданий. Большое пространство, перекрытое фермами, позволило разместить разнообразные по функции пространства и помещения коворкинга. На первом этаже расположена вестибюльная группа и вспомогательные помещения. На втором этаже находятся основные места для работы резидентов: открытые общественные пространства для работы и мероприятий, закрытые частные кабинеты, зоны приема пищи и отдыха. Трансформируемое открытое рабочее пространство второго этажа используется для проведения общественных мероприятий [4].

Анализ пространственной структуры, функционального наполнения и информации с сайта коворкинга позволяет сделать вывод, что в *Aldeia Cândido* удовлетворены многие потребности резидентов в отношении трудовой, интеллектуальной и социальной деятельности [9]. Однако анализ планировочных

и стилистических особенностей позволил выявить определенные проблемы в организации работы коворкинга.

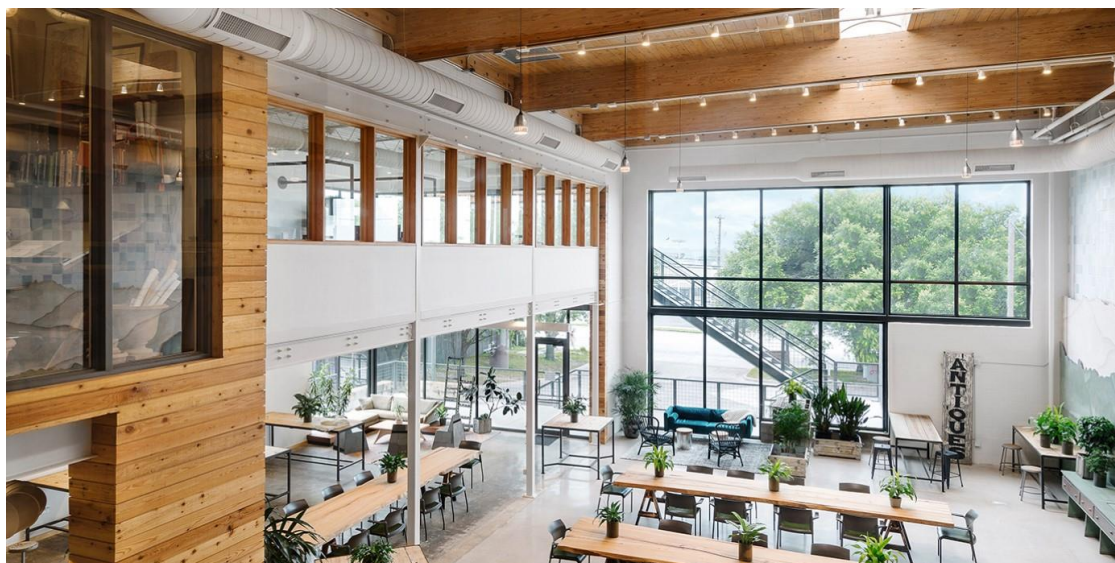


Рис. 1. Коворкинг *Vuka North Loop*. Открытое рабочее пространство первого этажа



Рис. 2. Коворкинг *Vuka North Loop*. Открытое трансформируемое рабочее пространство первого этажа регулярно используется для общественных мероприятий

Первая проблема, которую можно отметить – это противоречие образа места процессу. Основа коворкинга – это склад, поэтому внутри и снаружи преобладают элементы и детали здания складского назначения: фермы, металлические решетки на окнах, пароизоляция кровли (рис. 3). В рамках коворкинга подобные стилистические особенности были органично включены в художественный образ в рамках стиля *loft*. Использование стилистических особенностей исходного здания позволило создать определенную атмосферу места и задать свой стиль. С точки зрения экономики такой подход логичен, позволяет уменьшить затраты на переоборудование пространства. И данный «экономный» подход отчетливо

прослеживается, образ склада не исчезает и формируется образ «коворкинга на складе» (рис. 4). С точки зрения соответствия образа места процессу, происходящему в нем, возникает противоречие. Например, резидент коворкинга хочет провести совещание с новым заказчиком и приглашает его в коворкинг. И первое, что увидит приглашенный – это склад (так как коворкинг *Aldeia Cândido* снаружи выглядит именно как склад). При этом внутреннее пространство оборудовано и подготовлено к проведению совещаний и переговоров с заказчиками и клиентами. Однако первое впечатление уже сформировано и противоречие образа места процессу формируют мнение о месте и о человеке, который в нем работает.

Вторая проблема, на которую необходимо обратить внимание – это нехватка площади существующего здания для эффективной и комфортной работы всех резидентов коворкинга. У каждого человека есть свои требования к рабочей среде: одним комфортно трудиться в шумной обстановке, она их «заряжает» энергией, другие, напротив, предпочитают работать в тишине [10]. В коворкинге *Aldeia Cândido* эти противоречивые требования не имеют пространственного решения из-за нехватки рабочих пространств и невозможности зонирования рабочих мест в открытом общем рабочем пространстве. В результате резидентам коворкинга приходится «отгораживаться» от шума и отвлекающих факторов с помощью наушников. Необходимо отметить, что некоторые сотрудники во время работы предпочитают работать в наушниках, слушая музыку, фильмы или книги. Но часть людей таким способом вынуждена «отгораживаться» от шума, который мешает эффективному выполнению задач (так как в коворкинге отсутствуют изолированные тихие рабочие зоны). Таким образом, нехватка площади существующего здания, нехватка рабочих пространств и помещений негативно влияет на эффективность, производительность и комфорт труда резидентов коворкинга.

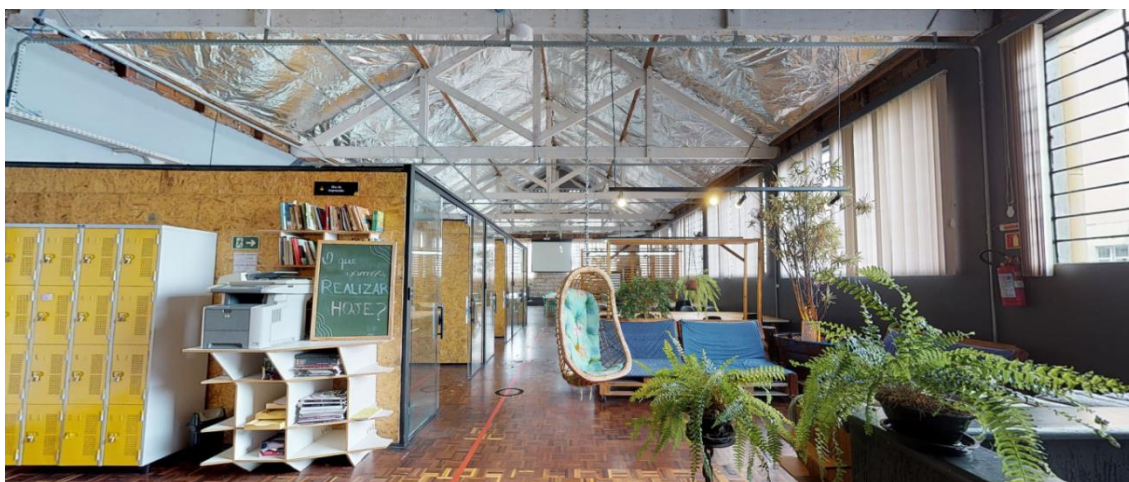


Рис. 3. Коворкинг *Aldeia Cândido*. Интерьер рабочего пространства



Рис. 4. Коворкинг *Aldeia Cândido*. Вид с улицы

Коворкинг *Utopicus Plaça Catalunya* в шестиэтажном жилом доме (*Rda. de Sant Pere, 16, Eixample*, Барселона, Испания) [7] расположен в историческом центре города в жилой брандмаурной застройке, недалеко от остановок общественного транспорта. Жилой дом был реконструирован, планировка была изменена под задачи коворкинга. На первом этаже расположены общедоступные открытые пространства для работы, зоны отдыха и приема пищи. На верхних этажах преобладает кабинетная схема со вспомогательными рабочими зонами [7].

Аналогично предыдущим примерам, детальный анализ функционирования коворкинга (градостроительных и планировочных особенностей) позволил выявить в нем ряд проблем в организации работы.

По архитектуре коворкинг *Utopicus Plaça Catalunya* – это типичный брандмаурный жилой дом-блок (в стиле классической архитектуры Каталонии) с тремя осями окон на главном фасаде. В сочетании со значительной глубиной дома по отношению к ширине фасада складывается ситуация, что в глубине корпуса у части рабочих помещений естественная освещенность недостаточна. Отметим, что для южного города данное обстоятельство может считаться плюсом (защита от солнца), однако для северных стран отсутствие достаточного количества естественного освещения – это существенный недостаток.

Ограниченная площадь существующего здания повлияла на пространственные решения коворкинга: площади помещений минимизированы, коммуникации максимально сокращены. С экономической точки зрения компактность является желательным планировочным решением, однако в данном примере помещения и пространства отличаются теснотой и зажатостью. Многим рабочим помещениям не хватает «воздуха», коммуникации представляют собой узкие проходы. Подобные вынужденные решения являются следствием того, что объемно-пространственное решение существующего здания ограничивает функционально-планировочные возможности коворкинга.

Коворкинг *Avenue Page* (Россия, Санкт-Петербург, ул. Академика Павлова, 5К) [8] находится в Петроградском районе, в зоне деловой активности города, занимает пространство между торговым центром и бизнес-центром. Здание удалено от остановок общественного транспорта. Первый этаж является основным транзитным этажом. На входе рецепция, за которой начинается открытое общественное пространство коворкинга, к которому примыкают кафе и многофункциональная зона. На цокольном этаже переговорные комнаты и конференц-зал, расположенные вокруг атриума с зоной отдыха. Со второго по

восьмой этаж расположены частные кабинеты для небольших команд (2–15 человек) и небольшие открытые общие зоны отдыха. В коворкинге *Avenue Page* запроектировано большое количество помещений и пространств разного функционального назначения для реализации различных потребностей независимых специалистов в отношении трудовой и социальной деятельности [8]. Отметим, что в данном примере закономерно отсутствуют негативные обстоятельства, присущие коворкингам в приспособляемых зданиях. Например, в результате того, что пространство *Avenue Page* организовано с четким функциональным разделением: *open space* с «тихой» и «громкой» зонами работы, закрытые “*SMART OFFICE*”, изолированные переговорные, телефонные кабинки, шумоизолированные *Capsula* для проведения конфиденциальных видеозвонков [8], отсутствуют конфликты интересов в результате двойного использования помещений и пространств. Помещения и пространства в *Avenue Page* запроектированы оптимальных размеров, исходя из задания на проектирование, без ограничений в виде типологических, конструктивных и планировочных особенностей приспособляемых зданий.

Также отметим, что новое здание коворкинга имеет свое стилистическое решение, отражающее его функциональное содержание. Главный фасад, обращенный к реке, представляет собой четко разделенную геометрическую структуру (одинадцать осей окон с кубиками эркеров и балконов в шахматном порядке), отражающую в себе внутреннее деление пространства на отдельные ячейки (рис. 5). Активная пластика фасада наделяет здание пульсацией и энергией, соответствующей функции здания [10].



Рис. 5. Коворкинг *Avenue Page*. Вид с Аптекарской набережной

Результаты исследования

На основании вышеизложенных данных можно заключить, что коворкинги в приспособляемых зданиях могут функционировать в объектах различной типологии, несмотря на их специфику. При этом анализ градостроительных, типологических, конструктивных, функционально-планировочных и стилистических особенностей анализируемых коворкингов позволил выявить

реальные проблемы в их работе. Существующие здания включают в себе типологические особенности, которые накладывают существенные ограничения и обременения на функционирование коворкингов.

В качестве отдельной проблемы коворкингов в приспособляемых зданиях следует отметить их стилистику. Фактически она остается вне концепции и структуры коворкингов, как среды для трудовой деятельности [11]. Внешний вид они наследуют таким, какой есть, в результате чего формируется облик зданий, куда «заселился» коворкинг, но не облик коворкинга. Данная особенность не влияет критически на функционирование коворкингов, но имеет значение в вопросах узнаваемости и идентификации места (является распространенной проблемой многих коворкингов).

Результат анализа коворкинга здания *Avenue Page* показал, что данный пример закономерно лишен функционально-планировочных недостатков, свойственных коворкингам в приспособляемых зданиях, так как изначально проектировался как коворкинг-здание [10].

Выводы

В настоящее время оба типа объемно-пространственного и типологического решения коворкингов (коворкинги-здания и коворкинги в приспособляемых зданиях) существуют параллельно. При этом наличие существенных ограничений и обременений в приспособлении зданий под коворкинги обосновывает вывод, что дальнейшее развитие коворкингов как отдельного типа зданий закономерно и необходимо. Из вышеизложенного можно сделать вывод, что коворкинги-здания имеют все основания для того, чтобы стать перспективным направлением развития коворкингов, так как они имеют значительно больше свободы в пространственно-планировочных и стилистических решениях.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Deskmag. – URL: <https://www.deskmag.com/en/> (дата обращения: 23.03.2025). – Текст : электронный.
2. Coworking Trends Survey. – URL: <https://www.globalcoworkingsurvey.com/the-coworking-trends-survey/> (дата обращения: 23.03.2025). – Текст : электронный.
3. Coworking Vuka North Loop. – URL: <https://vuka.co/workspace/> (дата обращения: 23.03.2025). – Текст : электронный.
4. Coworking Aldeia Cândido. – URL: <https://coworking.aldeia.cc/> (дата обращения: 23.03.2025). – Текст : электронный.
5. Engine Shed. – URL: <https://engine-shed.co.uk/> (дата обращения: 23.03.2025). – Текст : электронный.
6. Coworking Toolbox. – URL: <https://toolboxcoworking.com/en/> (дата обращения: 23.03.2025). – Текст : электронный.
7. Coworking Utopicus Plaça Catalunya. – URL: <https://utopicus.es/en/coworking-placa-catalunya/> (дата обращения: 23.03.2025). – Текст : электронный.
8. Коворкинг Avenue Page. – URL: <https://avenue.pageclub.ru/coworking/> (дата обращения: 23.03.2025). – Текст : электронный.
9. Семенов, С. И. История трансформации значения термина коворкинг / С. И. Семенов // Международная конференция Нижегородского Фестиваля науки : сборник тезисов докладов, Нижний Новгород, 24–25 октября 2024 года / Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет. – Нижний Новгород., 2025. – С. 354–355.
10. Коворкинг Avenue Page. – URL: <https://archi.ru/projects/russia/15964/kovorking-avenue-page/> (дата обращения: 23.03.2025). – Текст : электронный.



11. Семенов, С. И. Влияние деятельности на пространства коворкингов / С. И. Семенов // Приволжский научный журнал / Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет. – Нижний Новгород, 2025. – № 1 (73). – С. 341–345.

SEMENOV Svyatoslav Igorevich, postgraduate student of the chair of architectural design

DEVELOPMENT PROSPECTS FOR COWORKING BUILDINGS

Nizhny Novgorod State University of Architecture and Civil Engineering.

65, Ijinskaya St., Nizhny Novgorod, 603952, Russia.

Tel.: (905) 194-30-54; e-mail: architectsvsemenov@yandex.ru

Key words: coworking buildings, adaptation of buildings for coworking.

The article examines two types of volumetric-spatial and typological solutions for coworking spaces: coworking spaces in adapted buildings and new coworking buildings. Based on examples of functioning coworking spaces, the development paths were analyzed, their positive and negative sides were determined. As a result of the study, a conclusion is drawn about the prospects for the development of coworking buildings.

REFERENCES

1. Deskmag. URL: <https://www.deskmag.com/en/> (accessed: 23.03.2025).
2. Coworking Trends Survey. URL: <https://www.globalcoworkingsurvey.com/the-coworking-trends-survey/> (accessed: 23.03.2025).
3. Coworking Vuka North Loop. URL: <https://vuka.co/workspace/> (accessed: 23.03.2025).
4. Coworking Aldeia Cândido. URL: <https://coworking.aldeia.cc/> (accessed: 23.03.2025).
5. Engine Shed. URL: <https://engine-shed.co.uk/> (accessed: 23.03.2025).
6. Coworking Toolbox. URL: <https://toolboxcoworking.com/en/> (accessed: 23.03.2025).
7. Coworking Utopicus Plaça Catalunya. URL: <https://utopicus.es/en/coworking-placa-catalunya/> (accessed: 23.03.2025).
8. Kovorking Avenue Page [Coworking Avenue Page]. URL: <https://avenue.pageclub.ru/coworking/> (accessed: 23.03.2025).
9. Semenov S. I. Istoriya transformatsii znacheniya termina kovorking [History of the transformation of the meaning of the term coworking]. Mezhdunarodnaya konferentsiya Nizhegorodskogo Festivala nauki [International Conference of the Nizhny Novgorod Science Festival] : sbornik tezisov dokladov. Nizhny Novgorod, 24–25 oktyabrya 2024 goda. Nizhegorodskiy gosudarstvennyy arkhitekturno-stroitelnyy universitet. Nizhny Novgorod, 2025, P. 354–355.
10. Kovorking Avenue Page [Coworking Avenue Page]. URL: <https://archi.ru/projects/russia/15964/kovorking-avenue-page/> (accessed: 23.03.2025).
11. Semenov S. I. Vliyanie deyatel'nosti na prostranstva kovorkingov [The influence of activity on coworking spaces]. Privolzhskiy nauchnyy zhurnal [Privolzhsky Scientific Journal]. Nizhny Novgorod, Nizhegorodskiy gosudarstvennyy arkhitekturno-stroitelnyy universitet, 2025, № 1 (73), P. 341–345.

© С. И. Семенов, 2026

Получено: 15.04.2025 г.