



Заполняемость гибких офисных пространств Москвы и Санкт-Петербурга

Ноябрь 2020

Гибкие офисные пространства

Сервисный офис – рабочее пространство, где площадь поделена на отдельные кабинеты или выделена целиком для конкретной компании. При этом также присутствуют общие зоны (ресепшн, кухня, хозяйственные помещения).

Коворкинг – это тип пространства, в котором арендаторы используют общую площадь для своей деятельности. При этом существует возможность использовать как закрепленное рабочее место, так и любое свободное.

Гибридное пространство – объединяет в себе характеристики коворкинга и сервисного офиса. Часть помещений – это открытое офисное пространство с фиксированными и нефиксированными рабочими местами, а часть – кабинеты или отделенное пространство для конкретной компании.

Объем рынка

МОСКВА

31 660 рабочих мест

в том числе

27 050 рабочих мест

под управлением сетевых операторов

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

3 740 рабочих мест

в том числе

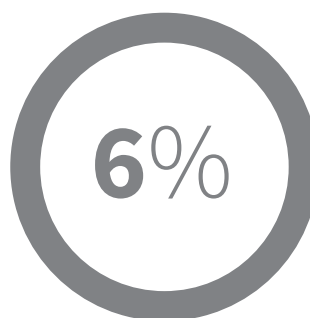
2 100 рабочих мест

под управлением сетевых операторов

Вакантность по сетевым проектам



МОСКВА



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

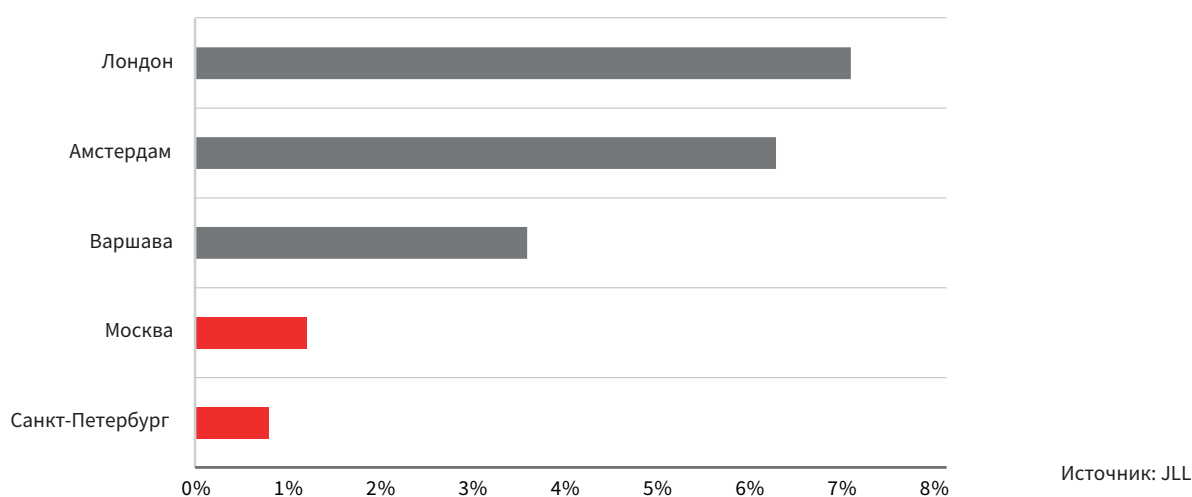
Объем рынка

Рынок гибких офисных пространств, как в Москве, так и в Санкт-Петербурге в течение последних трех лет активно растет. Увеличивается объем сделок и запросов от корпоративных клиентов, стабильно растет новое предложение.

По данным JLL, в ноябре 2020 года в Москве действует 188 гибких офисных пространств на 31 660 рабочих мест, что по площади составляет

1,2% от общего объема рынка качественной офисной недвижимости в городе. В Петербурге представлено 37 пространств на 3 740 рабочих мест, они занимают менее 1% от всей площади бизнес-центров. Для сравнения эта доля значительно выше во многих европейских городах: в Варшаве – 3,6%, в Амстердаме – 6,3%, в Лондоне 7,1% от общего предложения офисов.

Доля гибких офисных пространств в городах Европы среди качественного предложения



Прирост нового предложения на рынке обеих столиц происходит в первую очередь за счет развития сетевых проектов и открытия гибридных пространств. Этот тип в большей степени ориентирован на крупных корпоративных клиентов и имеет наибольшие перспективы для дальнейшего развития.

Рынок классических офисов проходит период турбулентности из-за того, что компании оптимизируют затраты на аренду офисов, сокращают площади и переводят часть сотрудников на удаленную работу. На этом фоне представляется интересной ситуация с заполняемостью гибких офисных пространств во время пандемии и после ее окончания.



Вакантность и тенденции спроса в 2020 году

Вакантность в гибких офисных пространствах – это показатель наличия свободных рабочих мест, которые можно арендовать на сравнительно короткий период времени. К ним относятся, как фиксированные и нефиксированные рабочие места, так и отдельные кабинеты.

Гибкие офисные пространства в отличие от классических офисов позволяют арендовать определенное количество оборудованных рабочих мест на сравнительно короткий период времени и в случае необходимости с наименьшими потерями досрочно выйти из договора. Такая мобильность и отсутствие долгосрочных обязательств, а также возможность быстро переехать и начать работать – основные конкурентные преимущества гибких офисов.

В спросе на гибкие офисные пространства с марта по ноябрь 2020 года отмечаются две основные особенности:

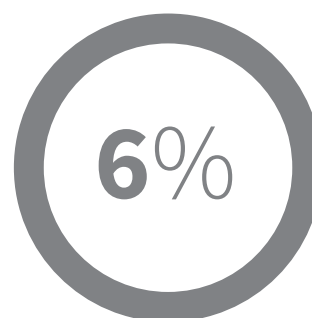
- С апреля по сентябрь 2020 года действующие гибкие офисные пространства испытали существенный отток арендаторов. Вакантность рабочих мест в зонах open space увеличилась по некоторым проектам до 100%, в то время как небольшие изолированные офисы на 2-4 человека пользовались спросом. Основная причина – боязнь заразиться и избегание тесных контактов с другими людьми.
- С сентября наблюдается снижение вакантности в проектах под управлением сетевых операторов. С одной стороны, растет активность со стороны корпоративных клиентов для размещения проектных команд. С другой стороны, часть компаний отказались или существенно сократили арендованные офисы и стали клиентами гибридных офисных пространств. Кроме того, наблюдается рост спроса со стороны индивидуальных клиентов, которые арендуют рабочее место на один день или несколько часов. Это те люди, которые работают на удаленке, а домашняя обстановка не позволяет делать это эффективно. Также, наличие коворкинга рядом с домом позволяет избежать контакта с людьми в метро по пути на работу и сократить в целом время на дорогу.

По данным JLL, в ноябре в Москве вакантными остаются **25% рабочих мест в гибких офисных пространствах под управлением сетевых операторов**. Предложение на рынке Петербурга существенно ниже, что объясняет меньшие показатели вакантности – всего 15% свободно в среднем по городу и **6% в сетевых** и более узнаваемых **проектах**. Небольшие несетевые коворкинги имеют больший показатель вакантности, меньший набор сервисов и наибольший процент закрытий в текущем году.

Вакантность гибких пространств



МОСКВА



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Прогноз на 2021 год

С появлением новых качественных проектов с большим объемом услуг все чаще рабочие места или отдельные офисы в гибких пространствах арендуются корпоративными клиентами, подразделениями крупных компаний для работы над проектами на определенный срок, что не всегда возможно в рамках существующего офиса.

Одним из направлений будущего развития сетевые операторы преимущественно в Москве видят создание пространств под конкретного клиента, когда они готовят площадку в соответствии с требованиями арендатора и в дальнейшем занимаются ее управлением. На ближайшие полтора года уже анонсировано 13 подобных проектов от таких операторов, как Space 1, Ключ, CEO Spaces.

В краткосрочной перспективе ближайших двух лет прогнозируется увеличение интереса к аренде рабочих мест в гибких офисных пространствах в первую очередь корпоративными клиентами.

Количество индивидуальных арендаторов будет расти незначительно.

В 2021 году прогнозируется рост вакантности по гибким офисным пространствам Петербурга под управлением сетевых операторов до 10% по мере ввода заявленных новых проектов. В Москве доля свободных площадей стабилизируется на уровне 15-20%.

Опыт Москвы показывает, что большой объем потенциального спроса со стороны крупных корпоративных клиентов будет подогревать появление новых проектов в Северной столице. Происходит постепенное перераспределение спроса в сторону гибридных офисных пространств.

В течение последних трех лет количество операторов, управляющих гибкими офисными пространствами, ежегодно растет, как в Москве, так и в Санкт-Петербурге. По мере развития и насыщения рынка прогнозируется консолидация и сосредоточение в руках 3-5 крупнейших операторов больше 50% проектов.





Олеся Дзюба

Руководитель отдела организации рабочих пространств

JLL Russia

olesya.dzuba@eu.jll.com



Владислав Фадеев

Руководитель отдела исследований

JLL Russia

vladislav.fadeev@eu.jll.com



Наталья Киреева

Руководитель отдела исследований в Санкт-Петербурге

JLL Russia

natalia.kireeva@eu.jll.com



Екатерина Космарская

Старший аналитик отдела исследований

JLL Russia

ekaterina.kosmarskaya@eu.jll.com

JLL (NYSE: JLL) является лидирующей компанией на рынке профессиональных услуг в сфере недвижимости и управления инвестициями. Мы реализуем новый подход к недвижимости, формируя пространства и неограниченные возможности для достижения самых смелых целей. Следуя этому подходу, мы сегодня создаем лучшее завтра для наших клиентов, сотрудников и общества в целом. JLL входит в список крупнейших компаний мира Fortune 500 с годовой выручкой на уровне 18 млрд долл. Компания JLL объединяет около 94 тыс. сотрудников в более чем 80 странах мира (по данным на 31 марта 2020 года).

JLL является брендом и зарегистрированным торговым знаком Jones Lang LaSalle Incorporated. В России и странах СНГ JLL представлена офисами в Москве и Санкт-Петербурге. Российская команда JLL отмечена престижными наградами, включая премию «Консультант года» на Commercial Real Estate Awards, Москва в 2004, 2006-2017 годах, «Консультант года» на Commercial Real Estate Awards, Санкт-Петербург в 2009 и 2016 годах, а также «Лучшая консалтинговая компания на рынке недвижимости России» по версии Euromoney Real Estate Awards в 2014-2018 годах.

Подробная информация доступна на сайте www.jll.ru и по телефону: +7 (495) 737 - 80-00