

ГИБКИЕ ОФИСНЫЕ ПРОСТРАНСТВА

Москва
3 квартал 2022



ГИБКИЕ ОФИСЫ – УНИКАЛЬНОЕ И КРЕАТИВНОЕ РЕШЕНИЕ ДЛЯ ЛЮБЫХ БИЗНЕС-ЗАДАЧ

“ В условиях быстро трансформирующегося рынка гибкость становится ключевым фактором принятия решений.

Сегодня горизонт планирования сжат до нескольких месяцев, и определить, какая площадь офиса потребуется компании через 3 или 5 лет, практически невозможно.

За последние годы мы наблюдали разные ситуации: и стремительное развитие компаний, и необходимость сокращения персонала, и консолидацию различных команд внутри организации. Так или иначе именно скорость решения операционных вопросов становилась основным фактором сохранения конкурентоспособности компании.

Гибкие рабочие пространства отвечают запросу на скорость, позволяют делегировать значительный объем задач профессиональному оператору и создать комфортные условия для функционирования целой компании или отдельной бизнес-линейки.



Екатерина Белова
Член совета директоров,
руководитель департамента по
работе с офисными помещениями



ТИПЫ ГИБКИХ ОФИСНЫХ ПРОСТРАНСТВ

7%

Доля в общем предложении гибких рабочих пространств

КОВОРКИНГ

Тип пространства, в котором предлагается возможность аренды отдельных рабочих мест в общей зоне.

Формат пользуется популярностью у компаний малого и среднего бизнеса.



93%

Доля в общем предложении гибких рабочих пространств

ГИБКИЕ ОФИСЫ

Рабочее пространство, где площадь представлена отдельными кабинетами или обособленными зонами для конкретных компаний. Присутствуют общие зоны (ресепшн, кухня, хозяйственные помещения).

Ключевыми арендаторами являются корпоративные клиенты, для которых важен высокий уровень конфиденциальности и полное сервисное обслуживание.

СЕРВИСНЫЙ ОФИС

Коробочное решение разрабатывается индивидуально для каждой компании.



ГОТОВОЕ РЕШЕНИЕ

Арендатор выбирает площади из уже готовых форматов с определенным количеством мест.



АРЕНДНАЯ МОДЕЛЬ

84%

*Доля в общем предложении
гибких рабочих пространств*

Наиболее распространенной схемой взаимодействия в России является аренда помещения внешним оператором для организации гибкого офисного пространства. Здесь вариации взаимоотношений зависят от того, будет ли оператор реализовывать проект под одного конкретного клиента с учетом его требований или это будет гибкий офис для разных арендаторов.

МОДЕЛЬ СОБСТВЕННИКА

16%

*Доля в общем предложении
гибких рабочих пространств*

Схема предполагает формат взаимоотношений, когда собственник и оператор входят в одну группу компаний. Мы уже видим примеры, когда операторы анонсируют строительство своих гибких офисов, а собственники классических бизнес-центров становятся операторами, в том числе приобретая франшизу.

КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА ГИБКИХ ОФИСНЫХ ПРОСТРАНСТВ

381 583

Общая площадь гибких офисных пространств, кв. м

1,9%

Доля гибких пространств в общем объеме офисных площадей, %

218

Общее количество площадок

56 855

Общее количество рабочих мест

136

Общее количество операторов

84%

Доля сетевых операторов, %

ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РЫНКА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

ВЧЕРА

С 2018 года мы наблюдаем активное развитие сегмента: на рынок выходят крупные сетевые операторы - SOK и BusinessClub, а компании Meeting Point, Workki, Ключ и Regus наращивают портфель знаковыми опциями. С ростом сегмента происходит его институционализация, начинает формироваться **новая концепция: «коворкинги» становятся местом размещения корпоративных клиентов, а не фрилансеров и стартапов.**

Последующий выход на российский рынок международных игроков, а также запуск крупными девелоперами коммерческой недвижимости собственных сетей гибких офисов стали стимулом к **консолидации рынка в руках крупных портфельных операторов.**

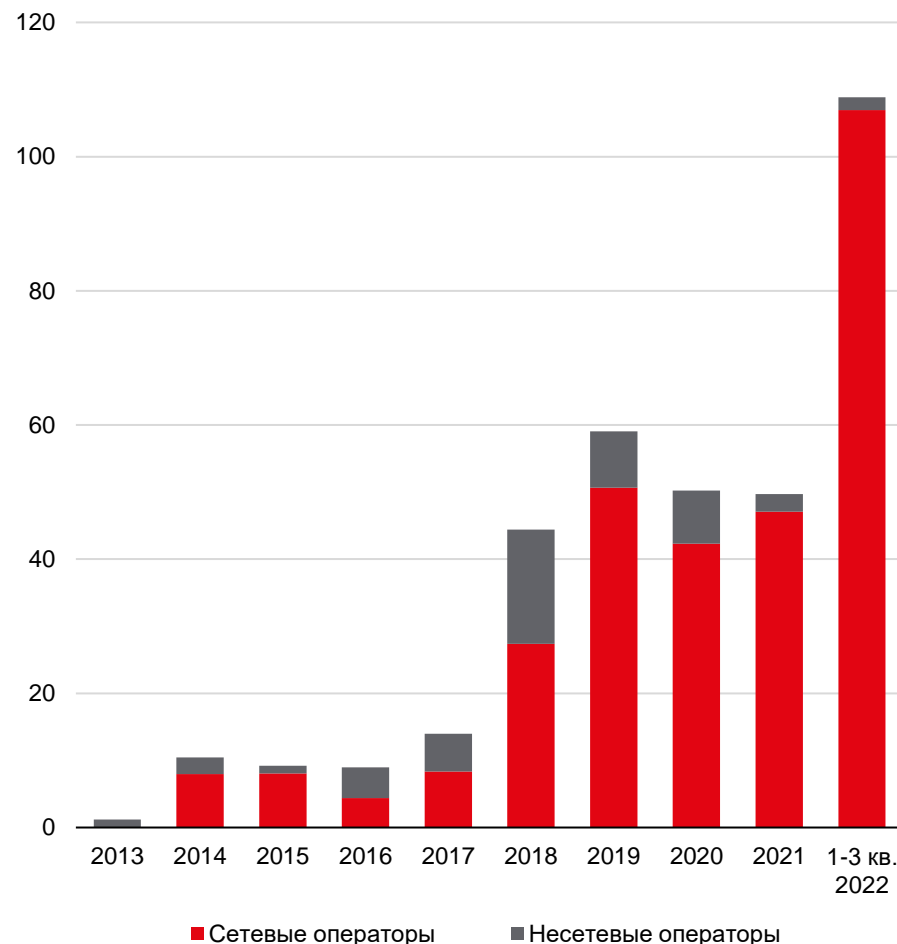
СЕГОДНЯ

По итогу 9 месяцев 2022 года рынок гибких офисных пространств Москвы вырос на 109 тыс. кв. м, что стало рекордом за всю историю наблюдений. **Индикатор 3-го квартала уже превзошел годовые показатели прошлых лет в 2 раза.** Подобная динамика связана с рекордным спросом 2021 года: так, 44% нового предложения представлен двумя опциями, реализованными для компании OZON, впоследствии отказавшейся от арендованных площадей.

ЗАВТРА

На сегодняшний день еще 11 спекулятивных площадок общей площадью 33 тыс. кв. м готовятся к открытию, а около 80 тыс. кв. м заявлено компаниями в формате built-to-suit.

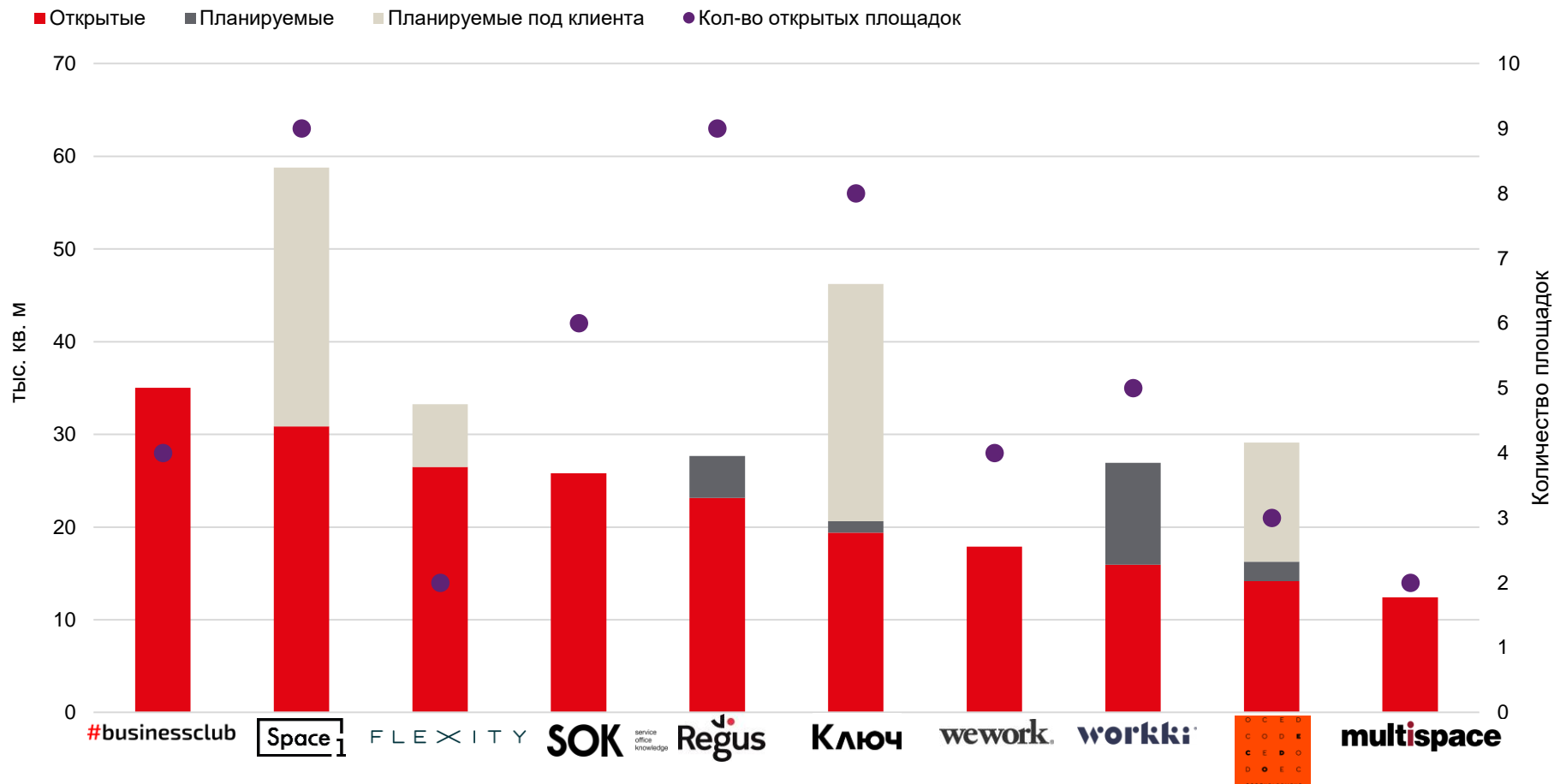
Динамика ввода гибких офисных пространств, тыс. кв. м



КЛЮЧЕВЫЕ ОПЕРАТОРЫ

Сегодня **более 80% площадей** сервисных офисов представлены **сетевыми игроками**, а **60%** от общего объема предложения **управляются топ-10 крупнейшими операторами.**

Топ-10 операторов по площади управляемых пространств, тыс. кв. м



КАРТА СЕТЕВЫХ ГИБКИХ ОФИСНЫХ ПРОСТРАНСТВ

**УЗНАТЬ БОЛЬШЕ О ГИБКИХ
ПРОСТРАНСТВАХ СЕТЕВЫХ ОПЕРАТОРОВ**



Карта

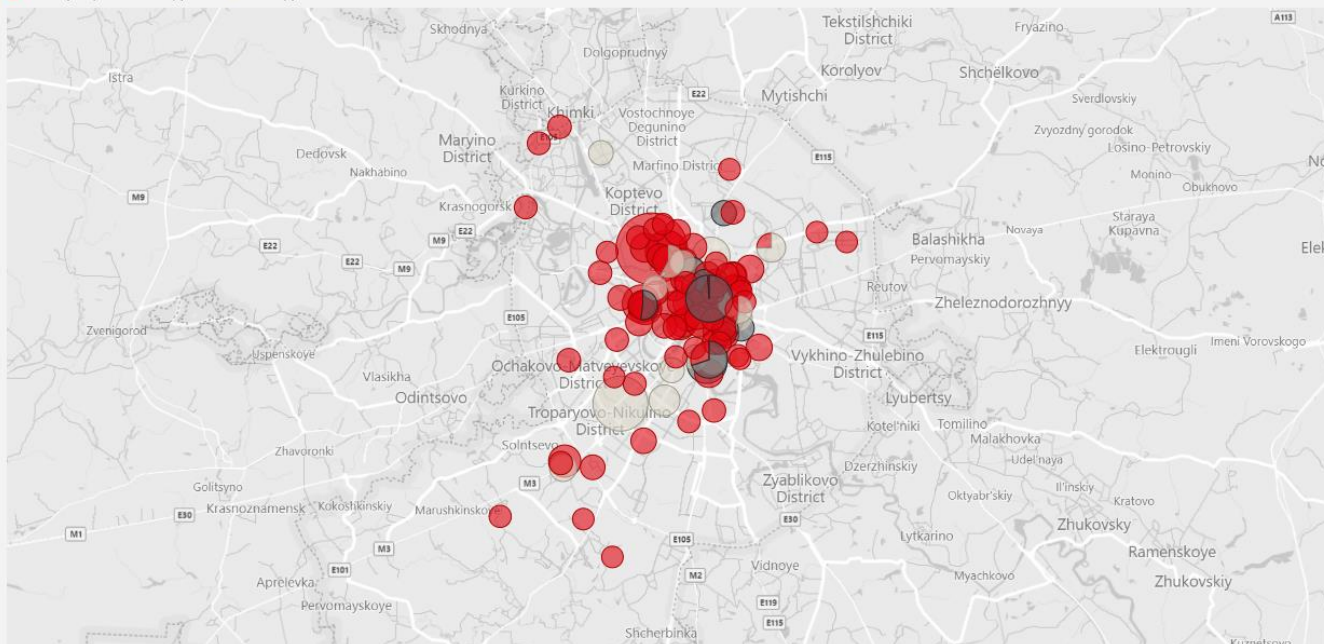
Интерактивный обзор

Полный отчет

КАРТА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ

ПЛОЩАДКИ СЕТЕВЫХ ОПЕРАТОРОВ

● Действующие ● Планируемые ■ Планируемые под клиента



Оператор

All

Субрынок

All

Статус

All

Площадь, кв. м

100 24600

Количество рабочих мест

3 3500

Название	Площадь, кв. м	Количество рабочих мест	Год открытия
Kluch Gostiny Dvor	15000	1500	2023
Kluch Red Square	10500	1000	2023
Officeless Kibalochka	2252	458	2023
Officeless Leninsky	2251	423	2023
Officeless Petrovsky	850	133	2023
Apollax space Brigantina	2600	418	2022
Apollax space City	2440	254	2022
Apollax Space Gonchar	6500	950	2022
Apollax space Lesnaya	1500	250	2022
Apollax space Meliora Place	3100	450	2022
Apollax space Meridian	2000	310	2022
Apollax space Novosushchevskiy	3500	490	2022
Business Club Iskra	24500	3500	2022
CODE 1905	1300	260	2022
CODE Donskoy Olimp	2500	500	2022
CODE Ferro Plaza	5700	1140	2022

СПРОС НА ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА



“

В течение последних лет в России происходит постепенная консолидация рынка гибких офисных пространств в руках сетевых операторов, предоставляющих полный спектр услуг по наиболее высоким стандартам качества. Как результат, все больше представителей крупного и среднего бизнеса отдают предпочтение сервисным офисам.

В текущих условиях мы видим рост интереса к формату со стороны компаний с государственным участием. Именно они сегодня чувствуют себя наиболее комфортно и быстро адаптируются к новым экономическим реалиям. В среднесрочной перспективе мы можем ожидать сохранение тренда: отрасли, ориентированные на импортозамещение или госзаказ, будут реализовывать свой потенциал, увеличивать количество сотрудников и, как следствие, офисные площади.

Екатерина Космарская

Заместитель руководителя
департамента исследований и аналитики



УЖЕ СДЕЛАЛИ ВЫБОР В ПОЛЬЗУ ГИБКИХ ОФИСОВ

Ключевые сделки в гибких офисах, 2022 г.



CODE Якиманка
2 500 кв. м



BROWN-FORMAN

Flexity Павелецкая
239 рабочих мест

**LIFE
PAY**

Multispace Павелецкая
1 500 кв. м

СИТИДРАЙВ

Apollox space Бригантина
161 рабочее место

 **СБЕРЛИЗИНГ**

KW Балчуг
91 рабочее место



РОСАТОМ

Space 1 Балчуг
59 рабочих мест



KW Балчуг
87 рабочих мест



грузовичкоф

Apollox space Бригантина
48 рабочих мест



WeWork Белая Площадь
33 рабочих мест

УЖЕ СДЕЛАЛИ ВЫБОР В ПОЛЬЗУ ГИБКИХ ОФИСОВ

Крупнейшие сделки в гибких офисах, закрытые с участием IBC Real Estate* в 2021-2022 гг.



Space 1 Балчуг
1 156 рабочих мест
2021 год



РОСАТОМ

Space 1 Балчуг
59 рабочих мест
2022 год



CODE Якиманка
176 рабочих мест
2021 год



Ключ Софийская
551 рабочее место
2021 год



Space 1 Лефортово
1 142 кв. м
2021 год

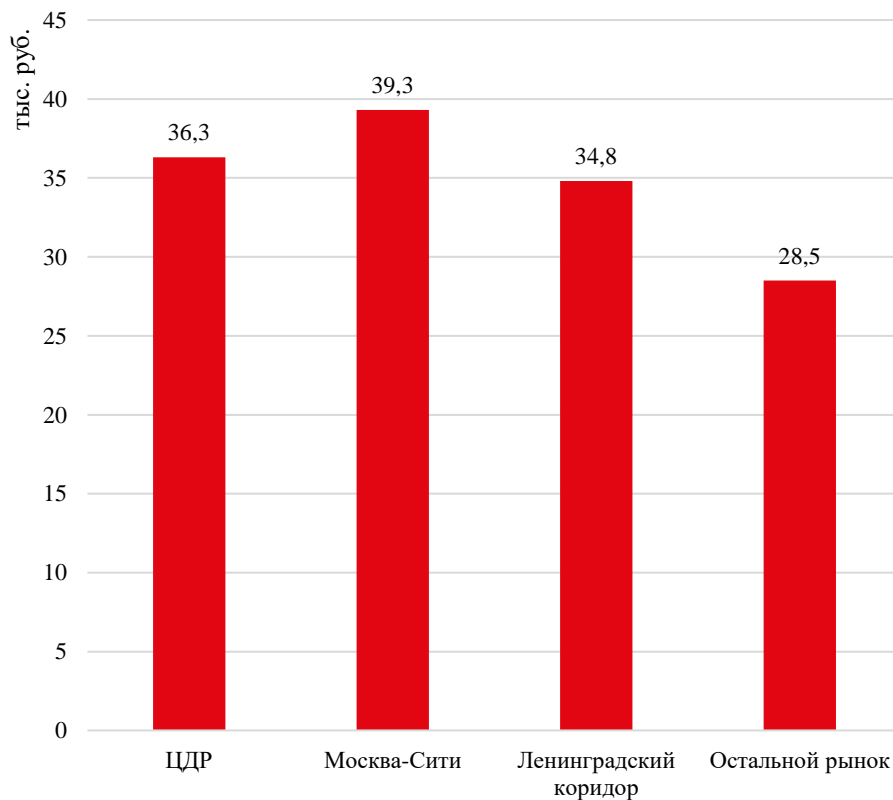


Wework Белая Площадь
101 рабочее место
2021 год

* До марта 2022 года компания оказывала услуги своим клиентам под брендом JLL.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Средние ставки аренды субрынкам Москвы,
рублей /рабочее место/ месяц



В стоимость аренды включены операционные расходы и не включая НДС.
Ставки рассчитаны по функционирующим сетевым пространствам, в
которых на момент расчетов предлагались в аренду рабочие места

Что входит в ставку аренды?

- ✓ Все коммунальные платежи
- ✓ Обеспечение необходимым мультимедийным оборудованием и мебелью
- ✓ Ежедневный клининг и расходные материалы
- ✓ Безлимитный интернет
- ✓ Эксплуатация инженерных систем
- ✓ Общественные зоны
- ✓ Кофе и чай
- ✓ Охрана
- ✓ Ресепшн



Свяжитесь с нами

ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА

Член совета директоров,
руководитель департамента по
работе с офисными помещениями



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



ЕКАТЕРИНА КОСМАРСКАЯ

Заместитель руководителя
департамента исследований и
аналитики



