

ГИБКИЕ ОФИСЫ

МОСКВА
Сентябрь 2022

ЧТО ЭТО ТАКОЕ?

Гибкое офисное пространство – это полностью оборудованное офисное пространство, предлагающее в аренду оборудованные рабочие места и услуги по системе «всё включено»:

- ◆ незакрепленные рабочие места / фиксированные места в открытом пространстве;
- ◆ группу рабочих мест внутри выделенного кабинета или этажа;
- ◆ переговорные для проведения переговоров или презентаций;
- ◆ общие зоны, кухни, зоны отдыха и неформального общения;
- ◆ административную поддержку резидентов, уборку, охрану, ремонт техники и т.д.;
- ◆ доступ 24/7.



ЗАЧЕМ ЭТО НУЖНО? ПРЕИМУЩЕСТВА ГИБКИХ ОФИСОВ

- ◆ Гибкость договора по сроку аренды;
- ◆ Отсутствие инвестиций в ремонт и закупку мебели;
- ◆ Моментальная готовность к въезду;
- ◆ Сокращение затрат на административный персонал;
- ◆ Возможности для общения между компаниями и расширения контактов;
- ◆ Экономия расходов на аренду при сокращении / увеличении штата;
- ◆ Расположение в наиболее качественных бизнес-центрах в развитых деловых районах.



ДЛЯ КОГО?

- ◆ Крупные и средние компании, которым необходимы:
 - временный или отдельный офис для размещения проектных групп;
 - размещение части сотрудников в определенном районе города;
 - оперативное увеличение количества рабочих мест без согласования бюджета на отделку помещений и покупку мебели;
 - создание творческой обстановки для части сотрудников;
 - временное размещение части сотрудников на период проведения ремонта основных помещений.
- ◆ Небольшие растущие компании, желающие экономить на административных расходах и оперативно изменять количество рабочих мест;
- ◆ Стартапы, для которых важна гибкость договора и отсутствие инвестиций в ремонт и закупку мебели;
- ◆ Фрилансеры.

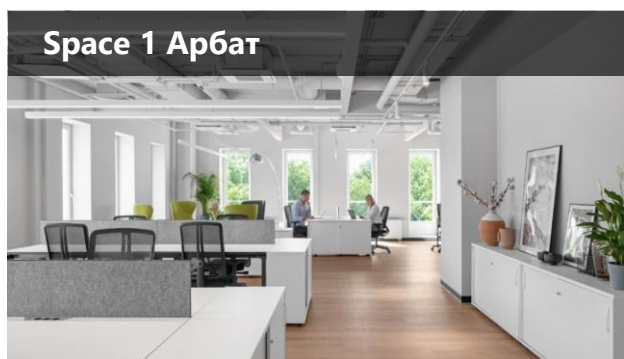


ГИБКИЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ СУЩЕСТВУЮЩИХ
ГИБКИХ ОФИСОВ В МОСКВЕ*

349 ТЫС. КВ. М

ТИПЫ ГИБКИХ ОФИСОВ ПО КРИТЕРИЮ ЦЕНЫ



ПРЕМИУМ

Дорогое оборудование и отделка, подчеркивающая премиальный статус, эксклюзивные услуги и сервис



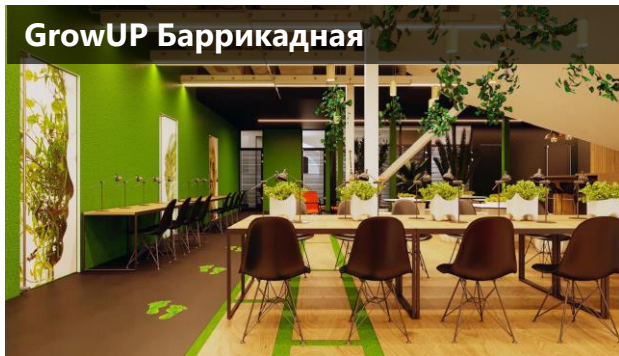
КЛАССИЧЕСКИЕ

Демократичная офисная отделка, площади преимущественно распределены в пользу мини-офисов, остальное – открытые рабочие места

* учитываются все открытые площадки

ТИПЫ ГИБКИХ ОФИСОВ ПО ФОРМАТУ

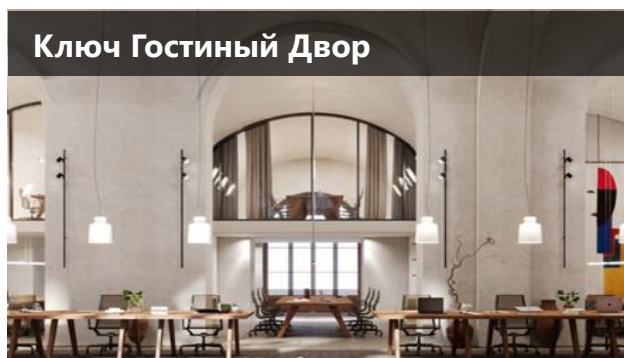
GrowUP Баррикадная



КОВОРКИНГИ

Рабочее пространство формата Open Space, где для аренды доступны отдельные рабочие места

Ключ Гостиный Двор

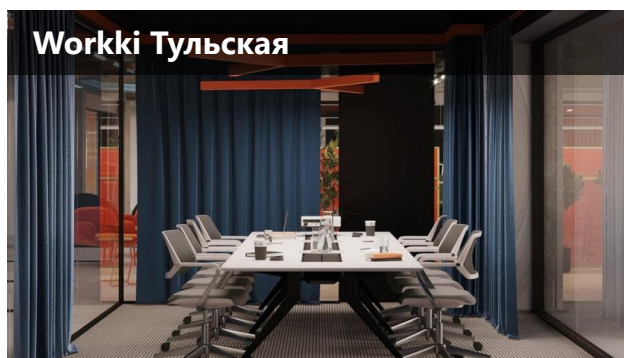


СЕРВИСНЫЕ ОФИСЫ

Пространство, где резидентам доступна аренда обособленных и оборудованных кабинетов

ТИПЫ ГИБКИХ ОФИСОВ ПО ГОТОВНОСТИ К ВЪЕЗДУ

Workki Тульская



ГОТОВЫЙ К ВЪЕЗДУ

Гибкое пространство выводится на рынок без конкретного арендатора

Ароллах Space Лесная



BTS

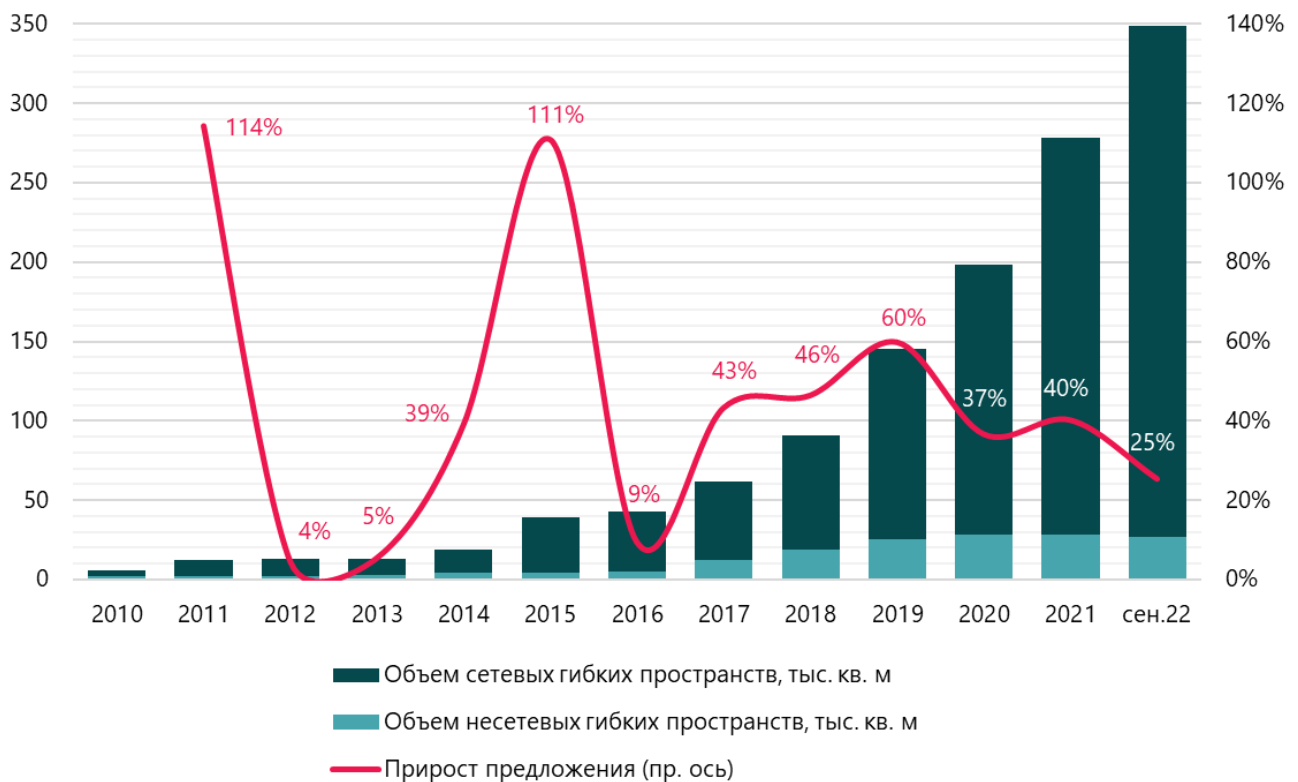
Будущее гибкое пространство создается под конкретного клиента, с учетом необходимых характеристик компании

ГИБКИЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

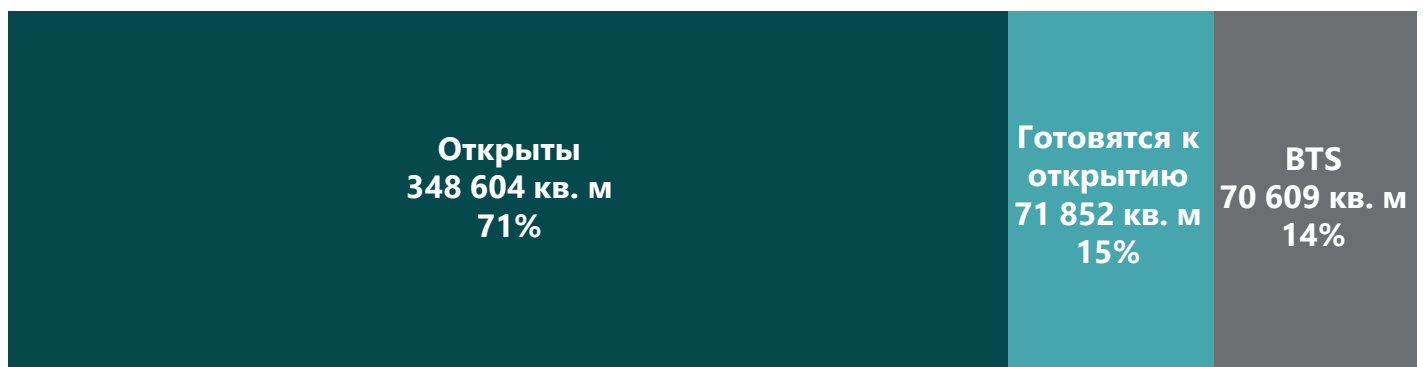
В период с 2016 по сентябрь 2022 год прирост предложения гибких пространств Москвы составлял в среднем 37% ежегодно, достигнув текущего объема порядка 349 тыс. кв. м.

Как и классические офисы, сегмент гибких пространств показал заметную устойчивость в кризисный 2020 год и значительное восстановление в 2021 году. В 2022 году рост сегмента не прекратился, несмотря на общерыночный спад практически во всех сегментах рынка недвижимости. Прирост предложения гибких офисов за 9 месяцев 2022 года сопоставим с приростом предложения за весь 2021 год, благодаря открытию ряда крупных площадок.





























ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ГИБКИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ



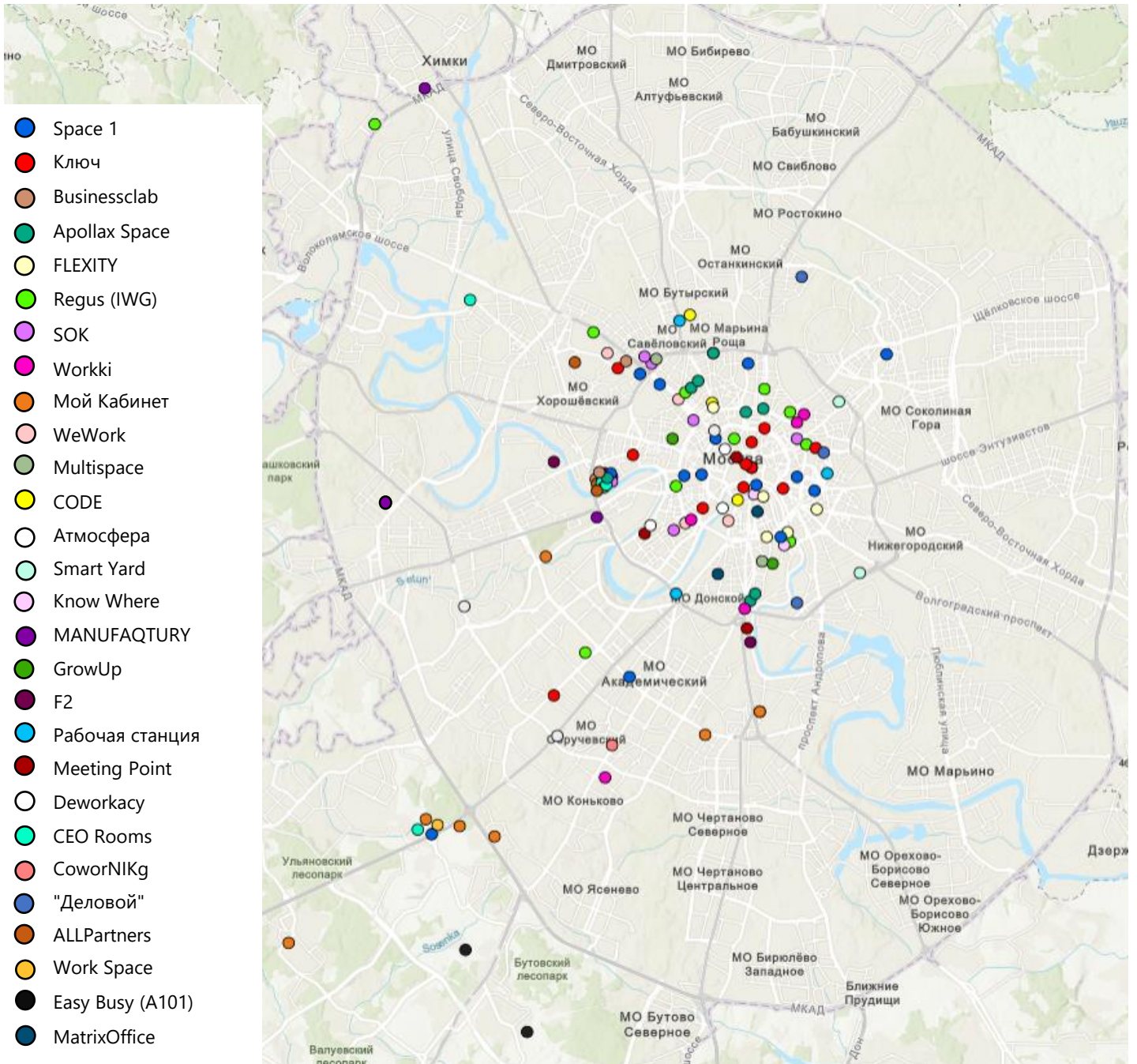
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ГИБКИХ ОФИСОВ МОСКВЫ



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СЕТЕВЫХ ОПЕРАТОРАХ

Оператор	Тип гибкого пространства	Количество действующих локаций	Количество планируемых локаций		Количество рабочих мест	Средняя ставка аренды, руб/р. м./месяц
			BTS	Готовые к въезду		
 Space 1	Премиум	6	8	-	7 162	42 956
 Ключ	Классический	7	2	2	5 488	36 727
 Businessclub	Классический	5	-	-	5 415	51 279
 Apollax Space	Классический	4	3	2	5 190	37 200
 FLEXITY	Премиум	2	2	1	4 807	54 520
 Regus (IWG)	Классический Премиум	9	-	1	4 425	44 330
 SOK	Премиум	6	-	-	3 956	36 400
 Workki	Классический	4	-	2	3 655	22 647
 Мой Кабинет	Классический	7	-	1	3 473	21 371
 WeWork	Премиум	4	-	-	2 546	47 510
 Multispace	Премиум	2	-	-	2 500	55 000
 CODE	Премиум	2	-	1	2 350	34 250
 Атмосфера	Премиум	1	2	-	2 320	32 133
 Smart Yard	Классический	2	-	-	1 390	32 600
 Know Where	Классический	2	-	-	1 185	28 450
 MANUFAQTURY	Премиум	3	-	-	1 401	37 500
 GrowUp	Классический	2	-	-	880	22 000
 F2	Премиум	2	-	1	860	40 500
 Рабочая станция	Классический	3	-	-	810	22 600
 Meeting Point	Премиум	3	-	-	810	28 547
 Deworkacy	Классический	3	-	-	770	20 660
 CEO Rooms	Премиум	3	-	1	749	21 771
 CoworNIKg	Классический	1	-	-	316	12 500
 "Деловой"	Классический	4	-	-	246	17 916
 ALLPartners	Классический	3	-	-	243	22 500
 Work Space	Классический	1	-	-	100	12 500
 Easy Busy (A101)	Классический	2	-	-	56	12 000
 MatrixOffice	Классический	2	-	-	50	13 000

СЕТЕВЫЕ ГИБКИЕ ОФИСЫ НА ОДНОЙ КАРТЕ



КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ В ГИБКИХ ПРОСТРАНСТВАХ, I пол. 2022

Объект	Оператор	Компания	Площадь	Рабочие места
SOK Арена Парк	SOK	Тинькофф	4 092	738
CODE Якиманка	CODE	АНО "Институт развития Интернета"	2 500	312
Multispace Павелецкая	Multispace	Life Pay	1 500	188
Metrika FLEX Трубная, 14	Metrika FLEX	ЦБ России	1 047	183
Apollox Space Бригантина	Apollox Space	СитиДрайв	1 000	161
Space 1 Балчуг	Space 1	Росатом	534	59



© **Knight Frank LLP** – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова
Региональный директор
OShirokova@kf.expert
+7 (916) 622 1000

123100 Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д. 15
Mercury Tower
+7 (495) 981 0000
www.kf.expert