



ГИБКИЕ ОФИСЫ

МОСКВА

Август 2023

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.

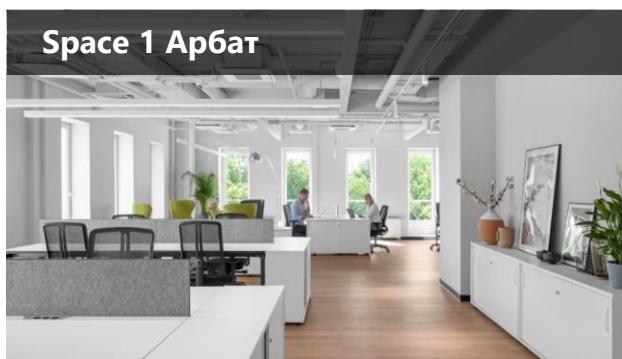


ГИБКИЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ СУЩЕСТВУЮЩИХ
ГИБКИХ ОФИСОВ В МОСКВЕ*

354,1 ТЫС. КВ. М

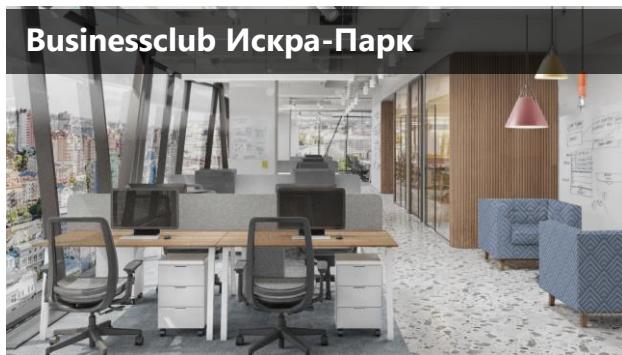
ТИПЫ ГИБКИХ ОФИСОВ ПО КРИТЕРИЮ ЦЕНЫ



Space 1 Арбат

ПРЕМИУМ

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



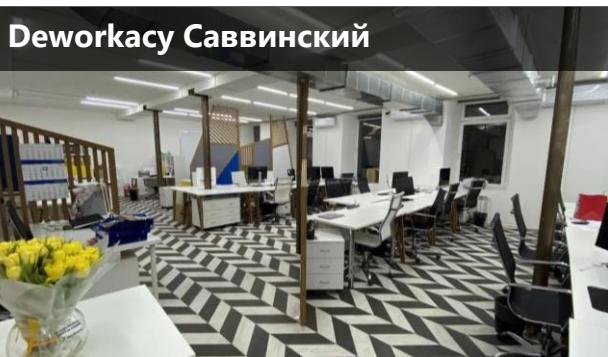
Businessclub Искра-Парк

КЛАССИЧЕСКИЕ

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

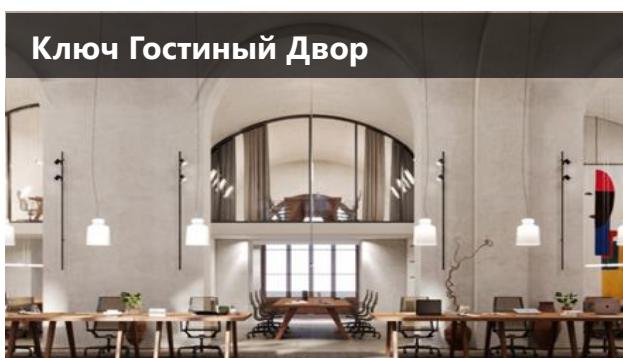
* учитываются все открытые площадки

ТИПЫ ГИБКИХ ОФИСОВ ПО ФОРМАТУ



КОВОРКИНГИ

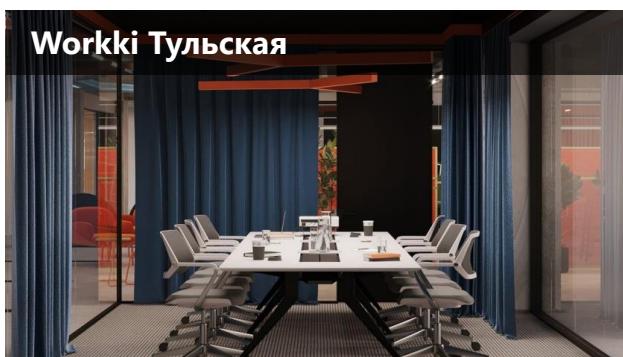
Рабочее пространство формата Open Space, где для аренды доступны отдельные рабочие места



СЕРВИСНЫЕ ОФИСЫ

Пространство, где резидентам доступна аренда обособленных и оборудованных кабинетов

ТИПЫ ГИБКИХ ОФИСОВ ПО ГОТОВНОСТИ К ВЪЕЗДУ



ГОТОВЫЙ К ВЪЕЗДУ

Гибкое пространство выводится на рынок без конкретного арендатора



BTS

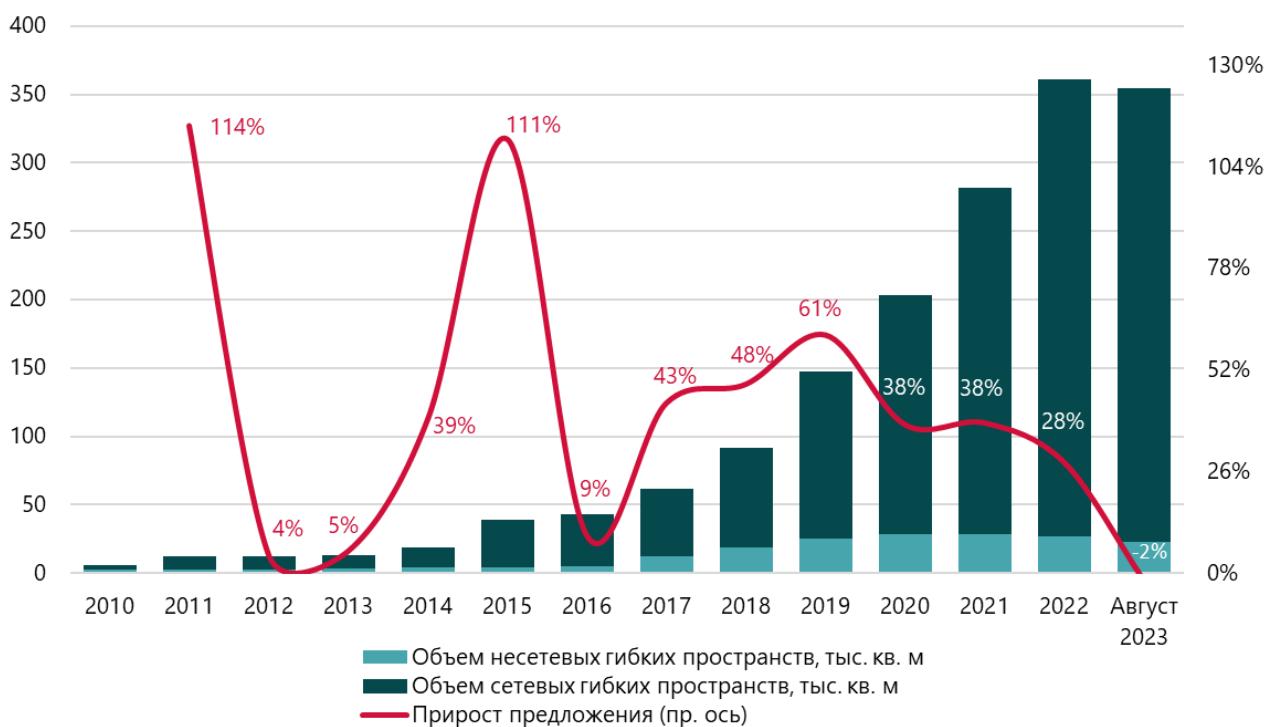
Будущее гибкое пространство создается под конкретного клиента, с учетом необходимых характеристик компании

ГИБКИЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

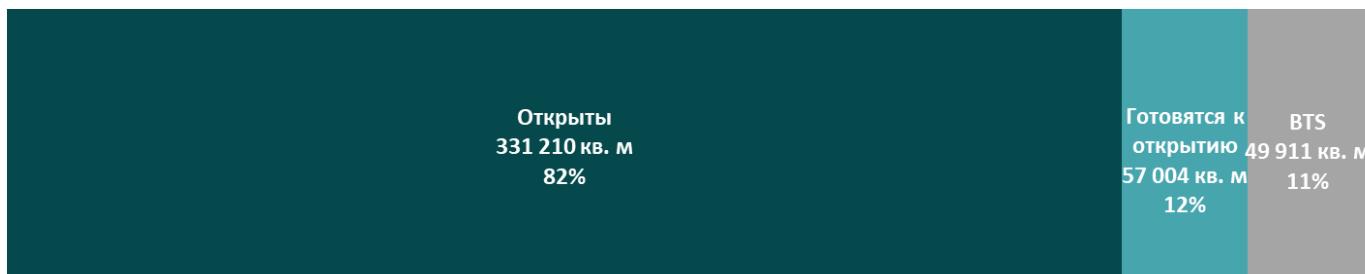
В период с 2016 по 2022 год прирост предложения гибких пространств Москвы составлял в среднем 39% ежегодно, при этом на август 2023 года общий объем открытых пространств сократился до 354,1 тыс. кв. м.

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 продолжился, несмотря на общерыночный спад практически во всех сегментах рынка недвижимости. В период с января по август 2023 года объем гибких офисных пространств уменьшился по сравнению с предыдущими периодами, что было вызвано прекращением работы ряда больших площадок крупных сетевых операторов.

ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ГИБКИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ГИБКИХ ОФИСОВ МОСКВЫ



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СЕТЕВЫХ ОПЕРАТОРАХ

Оператор	Количество действующих локаций	Количество планируемых локаций		Количество рабочих мест*
		BTS	Готовые к въезду	
Workki	6	-	-	4 244
SOK	6	-	-	3 971
Flexity	2	3	-	3 650
BusinessClub	1	-	2	3 500
Space 1	6	-	-	3 361
Regus (IWG)	8	-	1	3 300
Мой Кабинет	6	-	-	2 973
WeWork	4	-	-	2 546
CODE	3	1	-	2 350
Multispace	2	-	-	2 250
Apollax Space	5	4	-	1 898
Manufaqtury	3	-	-	1 401
Атмосфера	1	-	2	1 400
Smart Yard	2	-	-	1 390
Know Where	2	-	-	1 185
Ключ	5	1	-	1 109
GrowUp	2	-	-	1 069
Рабочая станция	3	-	-	810
CEO Rooms	4	-	-	749
Meeting Point	2	-	-	730
Deworkacy	3	-	-	680
F2	2	-	1	560
Officeless	1	-	1	469
KR Rooms	2	-	-	415
Практик	1	-	1	320
CoworNIKg	1	-	-	316
"Деловой"	4	-	-	246
ALLPartners	2	-	-	223
Соль	1	-	-	195

* учитываются все открытые площадки

ГИБКИЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

ВАКАНТНОСТЬ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ СЕТЕВЫХ
ОПЕРАТОРОВ МОСКВЫ*



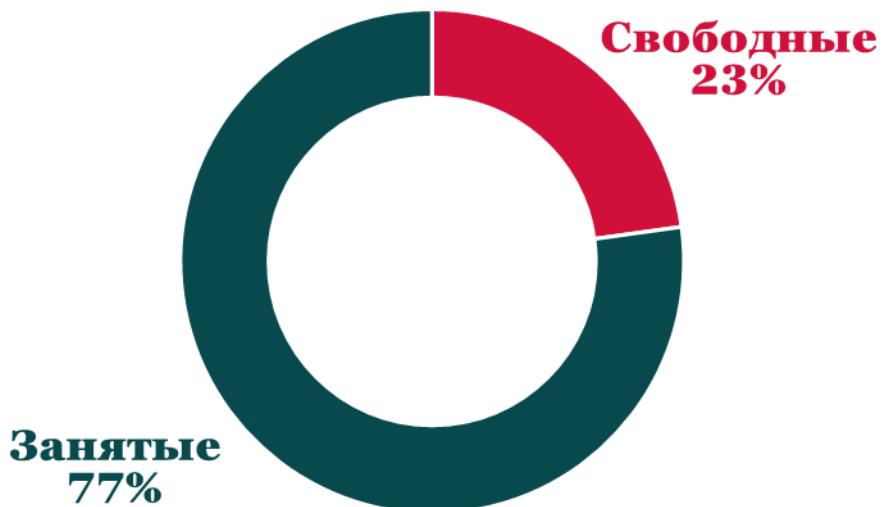
11 443

свободных
рабочих мест



35 620 **

средняя ставка



ВАКАНТНОСТЬ* И СТАВКИ ТОП-10 СЕТЕВЫХ ОПЕРАТОРОВ
ПО ПЛОЩАДИ

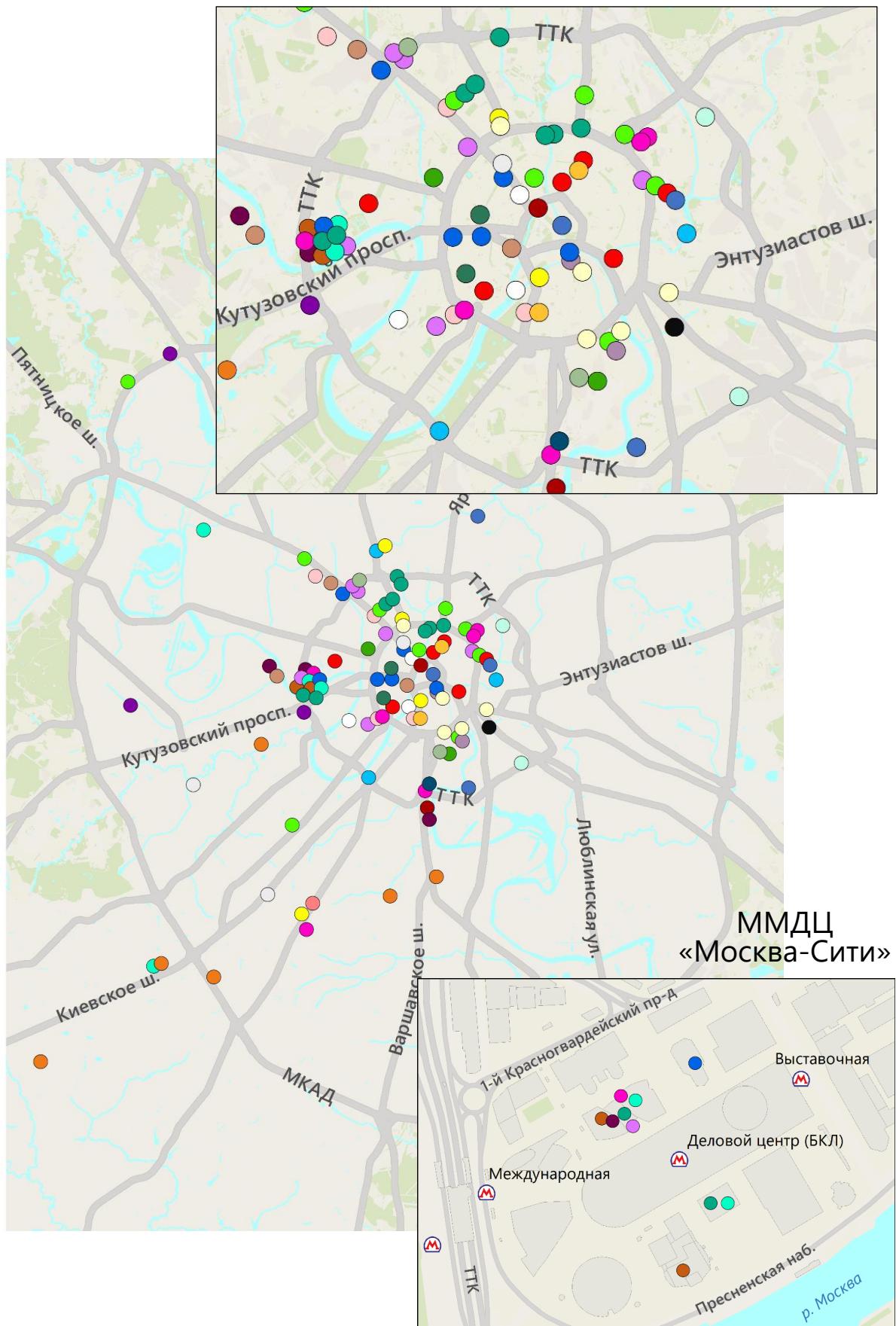
Оператор	Кол-во свободных рабочих мест	Средняя ставка **
Flexity	132	48 600
Workki	3 292	23 500
Space 1	396	44 923
SOK	718	37 762
BusinessClub	-	-
Regus (IWG)	455	44 356
WeWork	1 100	51 700
Мой Кабинет	-	-
CODE	25	30 000
Multispace	280	55 000

*Учитываются предлагаемые на июль 2023 рабочие места площадок сетевых операторов, без учета формата BTS (строительство под клиента) и объектов, строительство которых еще не завершено, а также без учета объема арендованных площадей

** руб./рабочее место/месяц, с учетом НДС

СЕТЕВЫЕ ГИБКИЕ ОФИСЫ

- Space 1
- Ключ
- Businessclub
- Apollax Space
- Flexity
- Regus (IWG)
- SOK
- Workki
- Мой Кабинет
- WeWork
- Multispace
- CODE
- Атмосфера
- Smart Yard
- Know Where
- Manufaqtury
- GrowUp
- F2
- Рабочая станция
- Meeting Point
- Deworkacy
- CEO Rooms
- CoworNIKg
- "Деловой"
- ALLPartners
- Officeless
- Практик
- Соль
- KR Rooms



КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ В ГИБКИХ ПРОСТРАНСТВАХ, I пол. 2023

Объект	Оператор	Компания	Площадь, м ²	Рабочие места
Flexity Овчинниковская	Flexity	«СберМегаМаркет»	9 308	1 575
MANUFAQTURY POKLONKA PLACE	MANUFAQTURY	«Дельрус»	4 827	743
SOK Rybakov Tower	SOK	«Росмэн»	1 500	269
Рабочая Станция Гольфстрим	Рабочая Станция	Denum	1 400	200
Space 1 Mercury	Space 1	УК «Баимская»	1 000	200
KW Black	KW	«Национальная лотерея»	868	124
Space 1 Композиторская	Space 1	Ava Group	700	100
Flexity Овчинниковская	Flexity	«АФЛТ Системс»	583	89



© **NF Group** – 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 NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова
Партнер, Региональный директор
OS@nfgroup.ru
+7 (916) 622 1000

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