

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.



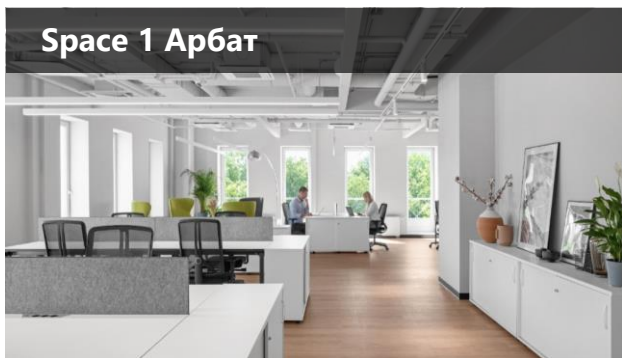
ГИБКИЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

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

Deworkacy Саввинский



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

Apollox Space Лесная



BTS

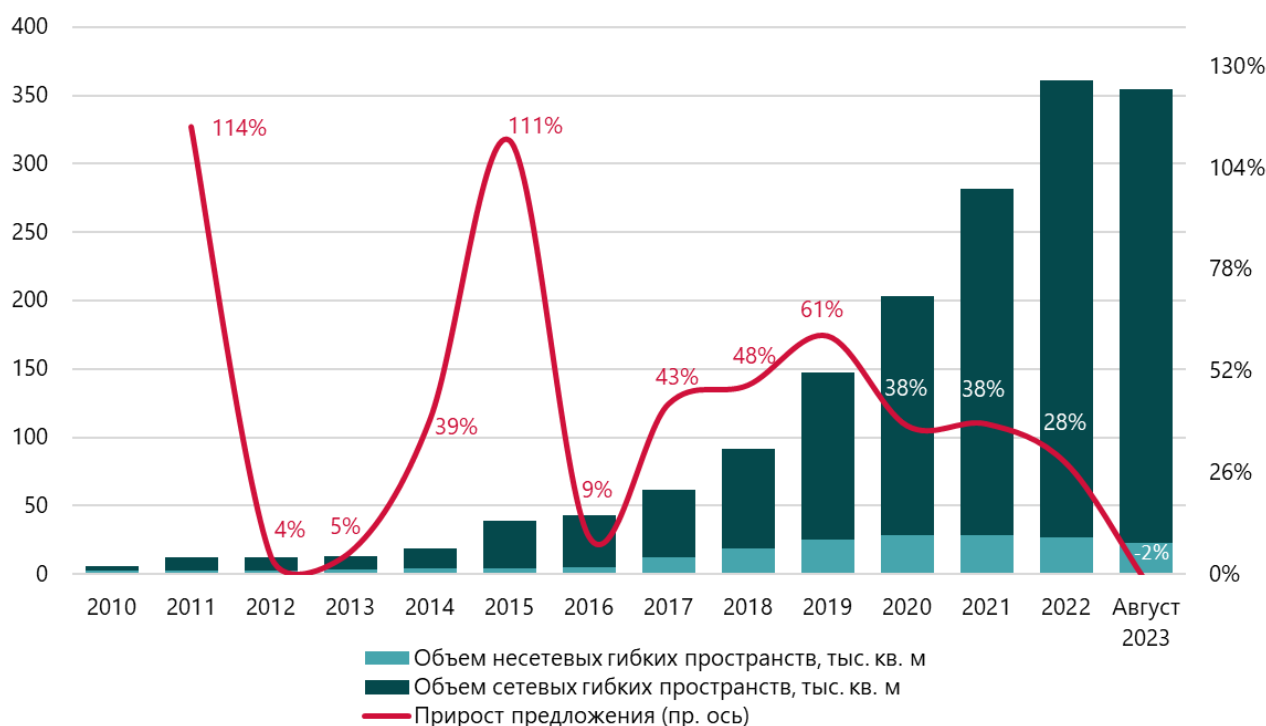
Будущее гибкое пространство создается под конкретного клиента, с учетом необходимых характеристик компании

ГИБКИЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

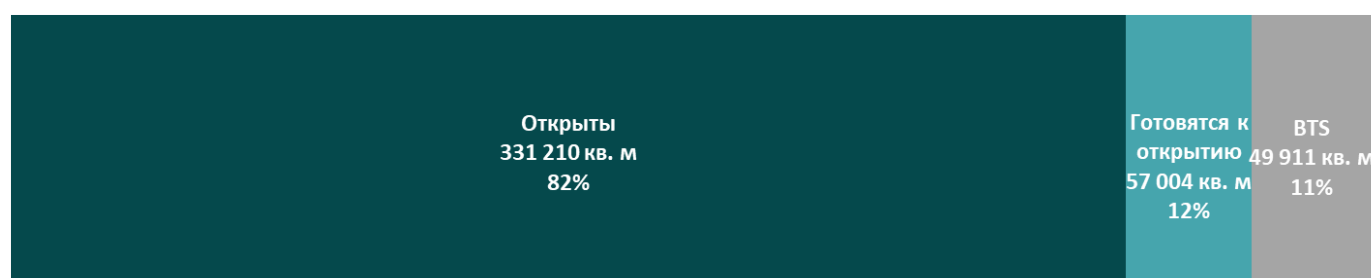
В период с 2016 по 2022 год прирост предложения гибких пространств Москвы составлял в среднем 39% ежегодно, при этом на август 2023 года общий объем открытых пространств сократился до 354,1 тыс. кв. м.

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

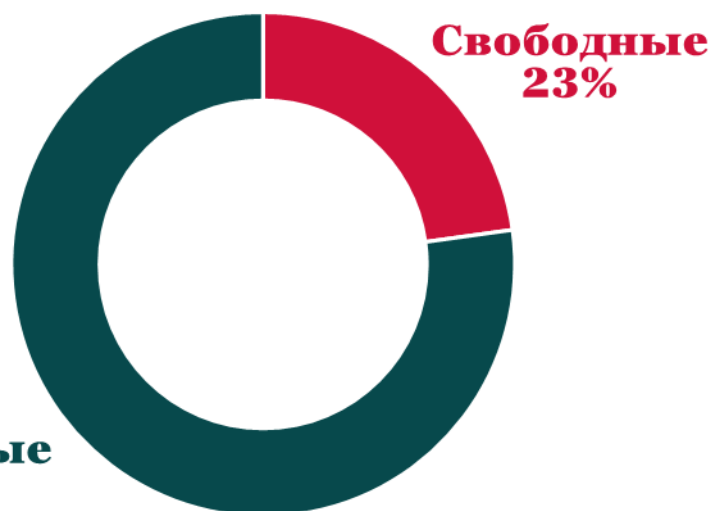
**свободных
рабочих мест**



35 620 **

средняя ставка

**Занятые
77%**



ВАКАНТНОСТЬ* И СТАВКИ ТОП-10 СЕТЕВЫХ ОПЕРАТОРОВ ПО ПЛОЩАДИ

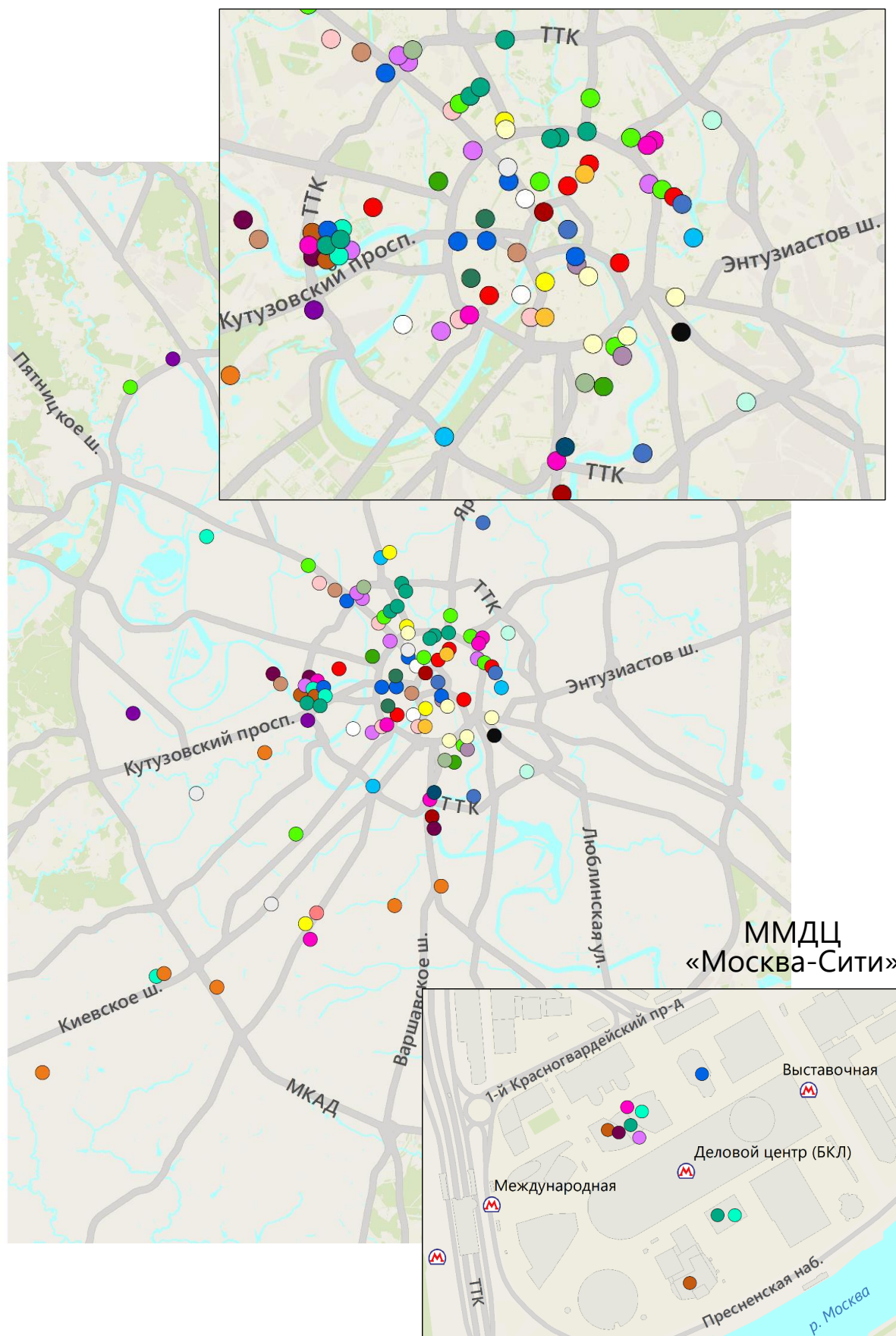
Оператор	Кол-во свободных рабочих мест	Средняя ставка **
Flexity	132	48 600
Workki	3 292	23 500
Space 1	396	44 923
SOK	718	37 762
BusinessClub	-	-
Regus (IWG)	455	44 356
WeWork	1 100	51 700
Мой Кабинет	-	-
CODE	25	30 000
Multispace	280	55 000

*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	«СберМegaМаркет»	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