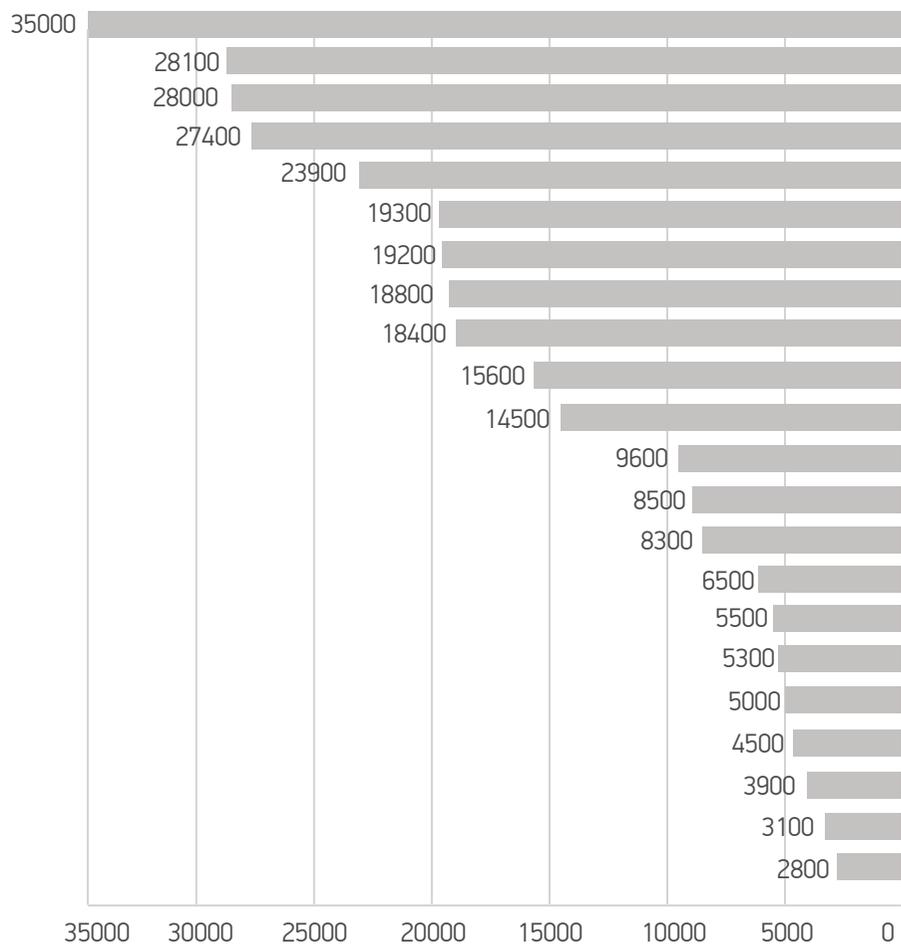


Рынок гибких офисных пространств Москвы

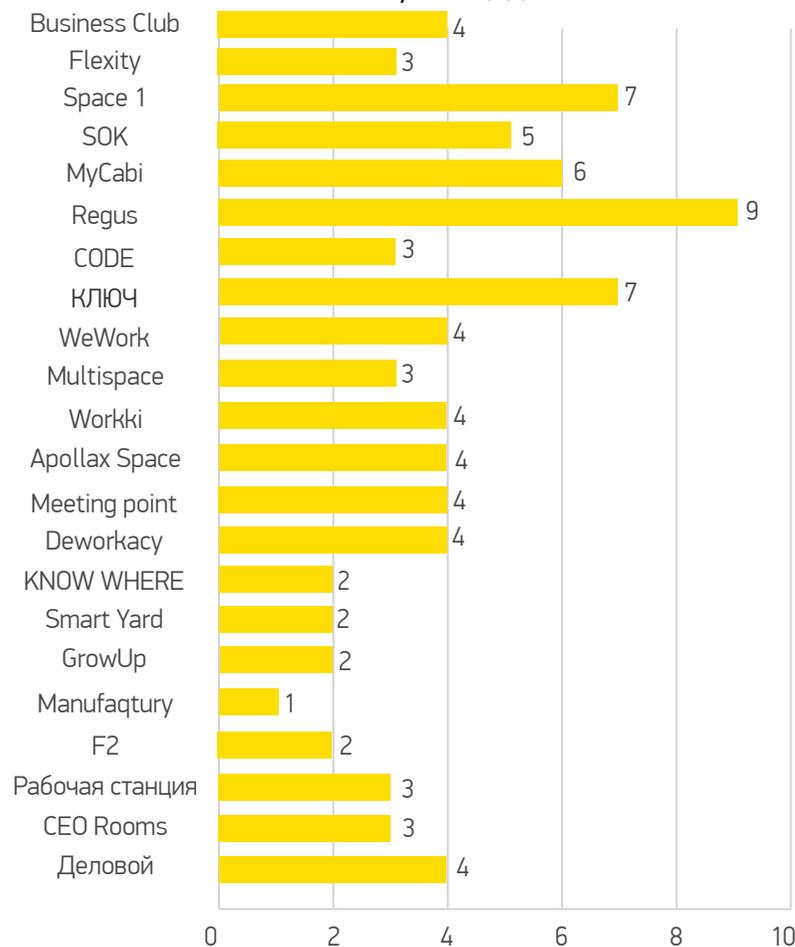
Ноябрь 2022г.

Гибкие офисные пространства основных операторов в Москве. Действующие площадки

Распределение основных операторов по занимаемой площади, кв. м



Распределение основных операторов по количеству площадок



86 площадок
311 тыс. кв. м

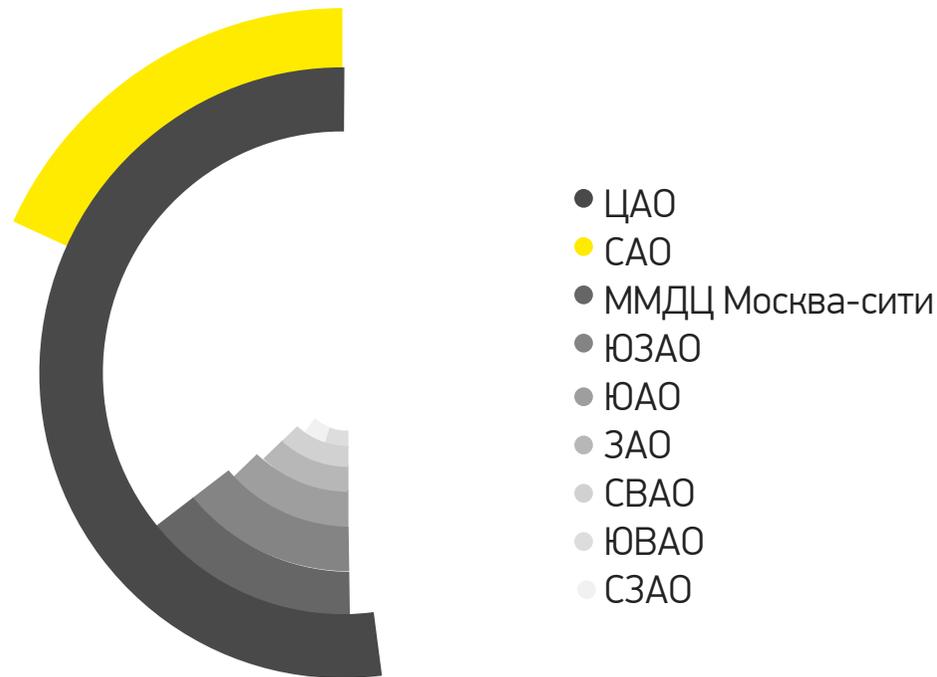
действующих гибких офисных пространств основных операторов в Москве

Гибкие офисные пространства основных операторов в Москве. Действующие площадки

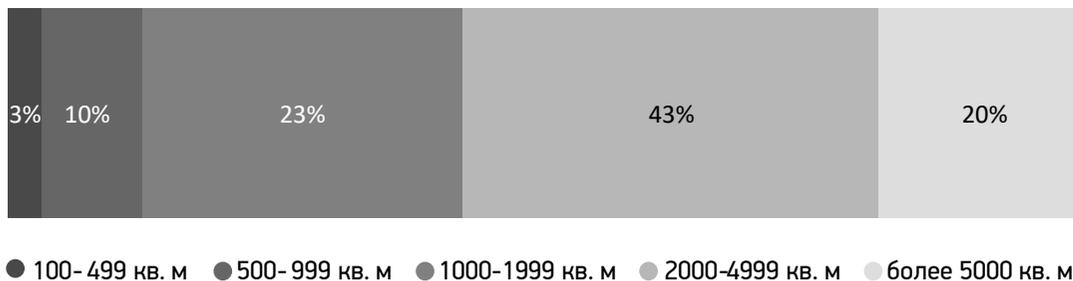
Распределение гибких пространств основных операторов по классам зданий, относительно площади



Распределение гибких пространств основных операторов по расположению, относительно площади



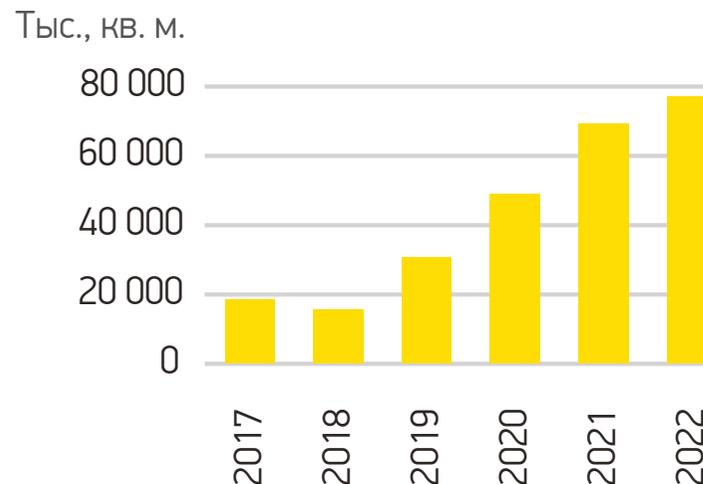
Распределение гибких пространств основных операторов по площади



3700 кв. м
средний размер действующей площадки
гибкого офисного пространства
основных операторов в Москве

Гибкие офисные пространства основных операторов в Москве. Открытие площадок

Динамика открытия новых площадок основных операторов



Экспертное мнение



Ксения Харкевич
Директор.
Департамент офисной
недвижимости

"Формат гибких сервисных офисов уже давно является неотъемлемой частью рынка коммерческой недвижимости в Москве, постепенно расширяя свое влияние и на другие регионы: Санкт-Петербург, Казань, Екатеринбург и другие города.

Популярность этого формата среди арендаторов обусловлена возможностью быстрой трансформации офиса в зависимости от потребностей различных компаний, а также включением стоимости всех услуг, мебели в арендную ставку. При этом, многие операторы сервисных офисов могут предложить свои услуги в уже готовых помещениях, тем самым освобождая, например, государственные структуры от необходимости проведения многочисленных тендеров. В настоящее время есть несколько основных операторов гибких сервисных офисов: SOK, Space 1, Business Club, Workki, Flexity, Apollax Space, занимающих практически 50% рынка и работающих как с крупными корпоративными клиентами, так и с развивающимися стартапами, позволяя им в условиях неопределенности быстро реагировать на изменяющуюся действительность.

В этом году, в связи с большим количеством запросов на релокацию сотрудников от IT-компаний, компаний финтех сектора и других сегментов, многие операторы начали активно развиваться в странах ближнего зарубежья, Объединенных Арабских Эмиратах и др.

Думаю, в 2023 году, в условиях сохраняющейся неопределенности, мы, по-прежнему, будем наблюдать спрос со стороны потенциальных арендаторов к сегменту гибких офисных пространств."

Наиболее крупные сделки по аренде гибких офисных пространств, совершенных в 2022 г.

Компания	Объект	Оператор	Количество рабочих мест
Дом.рф	Искра-парк	Business Club	713 р.м
Сбермегамаркет	Софийская наб., 30, стр. 2	Ключ	551 р.м
Ситидрайв	Бригантина Холл	Apollax Space	161 р.м
Транзит	Новосущевский	Apollax Space	122 р.м
Ntechlab	Бригантина Холл	Apollax Space	209 р.м
Life Pay	1-й Щипковский пер., 5	Multispace	250 р.м

Крупнейшие операторы гибких офисных пространств, по занимаемой площади, кв.м*

64 400

Ключ

57 830

Space

55 000

#businessclub

33 620

Apollax
Space

33 200

FLEXITY

32 850

CODE

27 400

SOK

25 330

workki

24 300

Regus

23 900

М Мой Кабинет

19 400

DEWORKACY

18 400

wework

*с учетом заявленных к открытию

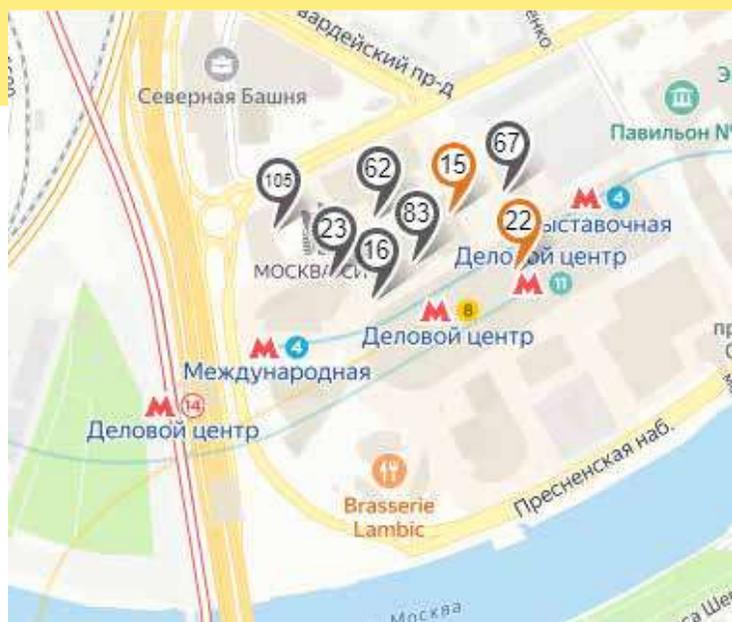
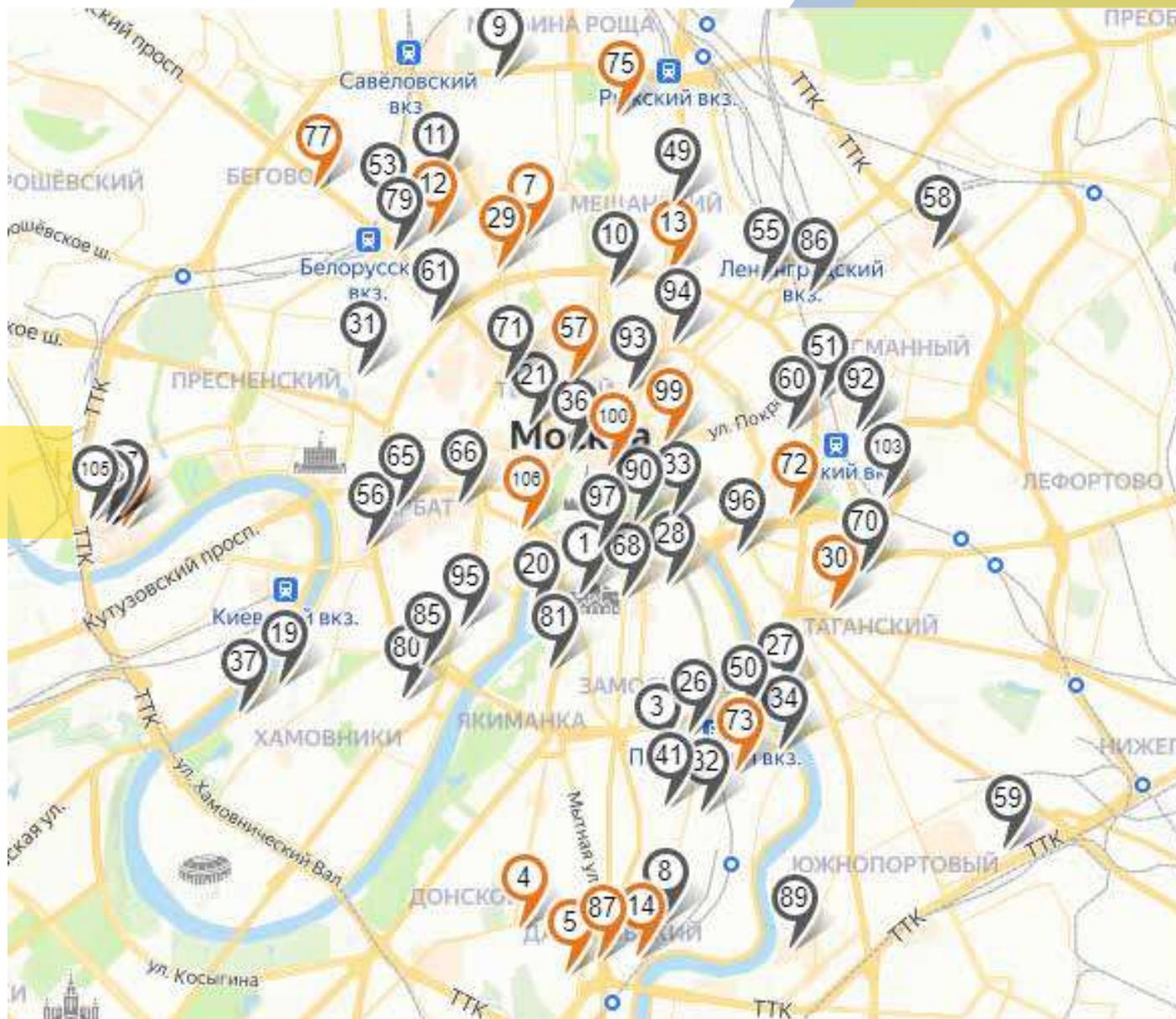
Крупнейшие операторы гибких офисных пространств, по количеству площадок, шт*



*с учетом заявленных к открытию

Размещение площадок гибких офисных пространств основных операторов на рынке Москвы (до ТТК)

 Открытие ожидается до конца 2022 - в 2023 гг.



Размещение площадок гибких офисных пространств основных операторов на рынке Москвы (до ТТК)

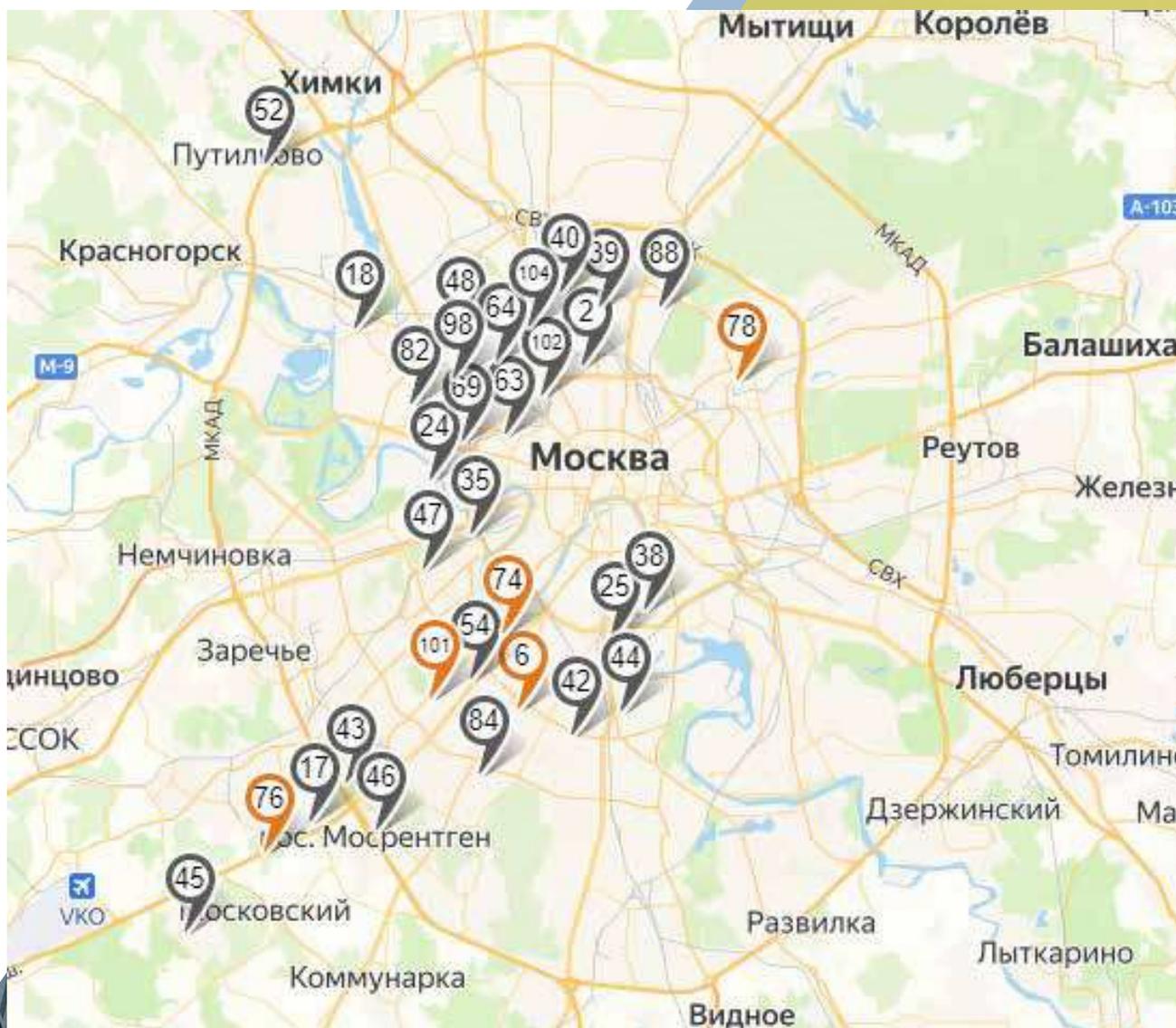
1. CODE - Кадашёвская наб., 6
2. CODE - Савеловский Сити
3. CODE - Putnik
4. CODE - Серпуховский Вал ул., 21, кор. Д
5. CODE - Ryabovskaya
6. CODE - Ferro Plaza
7. CODE - Code Novo
8. Apollax Space - Рябовская мануфактура
9. Apollax Space - Новосущевский
10. Apollax Space - Цветной б-р, 30
11. Apollax Space - Бригантина Холл
12. Apollax Space - Лесная ул., 43
13. Apollax Space - Мелиора Плейс
14. Apollax Space - Гончар
15. Apollax Space - Сити
16. CEO Rooms - Федерация Восток
17. CEO Rooms - Комсити, фаза Альфа
18. CEO Rooms - Крылья
19. Deworkacy - Бол. Саввинский пер., 8, стр. 1
20. Deworkacy - Красный Октябрь
21. Deworkacy - Тверская ул., 9
22. Deworkacy - City Point
23. F2 - Федерация, башня Восток
24. F2 - Фили-град
25. F2 - DM Tower
26. Flexity - Павелецкая Плаза
27. Flexity - Риверсайд Тауэр
28. Flexity - Овчинниковская наб. 18/1 стр. 1
29. Flexity - Садовая Плаза
30. Flexity - Мосэнка Парк Тауэрс
31. GrowUp - Особняк Николаевский
32. GrowUp - Квартал-Сити
33. KNOW WHERE - Балчуг
34. KNOW WHERE - Black and White 2
35. Manuafqtury - Поклонка Плейс
36. Meeting point - Охотный Ряд
37. Meeting point - Саввинская наб., 23, стр. 1
38. Meeting point - Даниловская мануфактура, кор.Мещерин
39. Multispace - Савеловский Сити
40. Multispace - Ленинградский пр-кт., 36, стр.41
41. Multispace - 1-й Щипковский пер., 5
42. MyCabi - Лотос
43. MyCabi - Румянцево
44. MyCabi - Сириус Парк
45. MyCabi - ТРК Новомосковский
46. MyCabi - Лейпциг
47. MyCabi - Victory Park Plaza
48. Regus - Авион

Размещение площадок гибких офисных пространств основных операторов на рынке Москвы (после ТТК)



Открытие ожидается до конца 2022 - в 2023 гг.

49. Regus - Garden mir
50. Regus - Вивальди Плаза
51. Regus - Ситидел
52. Regus - Гринвуд
53. Regus - White Stone (Лесная Плаза)
54. Regus - Капитолий
55. Regus - Домников
56. Regus - Смоленский Пассаж
57. **Regus - Столешников, 11**
58. Smart Yard - Басманный двор
59. Smart Yard - РТС Волгоградский
60. SOK - Земляной Вал ул., 8
61. SOK - Сады Пекина
62. SOK - Федерация Восток
63. SOK - Арена Парк
64. SOK - Рыбаков Тауэр
65. Space 1 - Дом на Композиторской
66. Space 1 - Мидланд Плаза
67. Space 1 - Меркурий
68. Space 1 - Новый Балчуг
69. Space 1 - Царская площадь
70. Space 1 - Фабрика Станиславского
71. Space 1 - Тверской б-р, 26



Размещение площадок гибких офисных пространств основных операторов на рынке Москвы (после ТТК)

72. Space 1 - Silver City
73. Space 1 - Вивальди Плаза
74. Space 1 - iCUBE
75. Space 1 - Nevis
76. Space 1 - Комсити
77. Space 1 - Большевик
78. Space 1 - Лефорт
79. WeWork - Белая Площадь, здание А
80. WeWork - Красная Роза, Савин
81. WeWork - Якиманка 26
82. WeWork - АРКУС III
83. Workki - Федерация Восток
84. Workki - НЕО ГЕО
85. Workki - Зубовский б-р, 17, стр. 1
86. Workki - UNION CENTER
87. Workki - Бол. Тульская ул., 19
88. Деловой - Алексеевская Башня
89. Деловой - Омега Плаза
90. Деловой - Гостиный Двор
91. Деловой - АРМА 19
92. КЛЮЧ - АРМА 4-5
93. КЛЮЧ - Кузнецкий Мост ул., 19, стр. 1
94. КЛЮЧ - Сретенский б-р, 5
95. КЛЮЧ - Опера Хаус
96. КЛЮЧ - Гончарная ул., 1
97. КЛЮЧ - Балчуг
98. КЛЮЧ - Искра-парк
99. КЛЮЧ - Гостиный Двор
100. КЛЮЧ - Ветошный пер., 13
101. КЛЮЧ - Форум-сити
102. Рабочая станция - Z Plaza
103. Рабочая станция - ArtPlay
104. Business Club - Искра-парк
105. Business Club - ОКО
106. Business Club - Знаменка

Примеры крупных площадок
гибких офисных пространств

Flexity



Овчинниковская наб. 18/1 стр. 1

- 📏 17 500 кв.м
- 👤 2 700 раб.м.
- 💰 от 39 000 р.м. без НДС

Multispace



Арена Парк

- 📏 10 400 кв.м
- 👤 1 240 раб.м.
- 💰 от 35 000 р.м. без НДС

Гибкие офисные пространства
основных операторов в Москве.
Площадки, открытые в 2022 г.

10 площадок
10 тыс. рабочих мест
72 тыс. кв. м

7 800 кв. м
средний размер
площадки

Аpollax Space



Новосущевский

- 📐 2 100 кв.м
- 👤 291 раб.м.
- 💰 от 22 000 р.м. без НДС

КЛЮЧ



Искра-парк

- 📐 5 259 кв.м
- 👤 628 раб.м.
- 💰 32 000 р.м без НДС

Business Club



Искра-Парк

- 📐 24 600 кв.м
- 👤 3 500 раб.м.
- 💰 площадка реализована

Аpollax Space

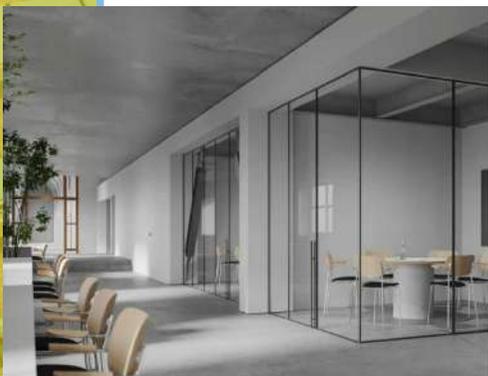


Бригантина Холл

- 📐 2 600 кв.м
- 👤 418 раб.м.
- 💰 площадка реализована

Примеры крупных площадок
гибких офисных пространств

КЛЮЧ



Гостиный Двор

- 🏠 15 000 кв.м
- 👤 1 500 раб.м.
- 💰 \$ 32 000 р.м. без НДС

КЛЮЧ



Ветошный пер., 13

- 🏠 10 600 кв.м
- 👤 1 000 раб.м.
- 💰 \$ 43 300 р.м без НДС

Гибкие офисные пространства
основных операторов в Москве.

Площадки, анонсированные
к открытию до конца
2022 - в 2023 гг.

25 площадок
18 тыс. рабочих мест
167 тыс. кв. м

5 500 кв. м
средний размер
площадки

КЛЮЧ



Форум-сити

- 🏠 20 000 кв.м
- 👤 1 500 раб.м.
- 💰 \$ 32 000 р.м. без НДС

Regus



Столешников

- 5 000 кв.м
- будет опр.позднее
- будет опр.позднее

Аpollax Space



Лесная

- 2 880 кв.м
- 480 раб.м.
- от 15 000 р.м. без НДС

Аpollax Space



Мелиора Плейс

- 4 800 кв.м
- 450 раб.м.
- от 17 000 р.м. без НДС

Аpollax Space



Гончар

- 6 500 кв.м
- 934 раб.м.
- от 25 000 р.м. без НДС

Аполлах Space



Сити

- 🏠 2 440 кв.м
- 👤 334 раб.м.
- 💰 площадка реализована

Аполлах Space



Новосущевский

- 🏠 7 400 кв.м
- 👤 1 400 раб.м.
- 💰 от 21 000 р.м. без НДС

Workki



Бол. Тульская ул., 19

- 🏠 10 830 кв.м
- 👤 1 415 раб.м.
- 💰 от 24 000 р.м. без НДС

CODE



Code Novo

- 🏠 2 100 кв.м
- 👤 400 раб.м.
- 💰 от 30 000 р.м. без НДС

CODE



Донской Олимп

- 🏠 2 500 кв.м
- 👤 500 раб.м.
- 💰 от 55 000 р.м. без НДС

CODE



Ryabovskaya

- 🏠 3 350 кв.м
- 👤 670 раб.м.
- 💰 от 25 000 р.м. без НДС

CODE



Ferro Plaza

- 🏠 5 700 кв.м
- 👤 1 140 раб.м.
- 💰 пространство в формате build-to-suit

Space 1



Фабрика Станиславского

- 🏠 3 000 кв.м
- 👤 420 раб.м.
- 💰 пространство в формате build-to-suit

Space 1



Silver City

- 🏠 2 000 кв.м
- 👤 315 раб.м.
- 💰 пространство в формате build-to-suit

Space 1



Вивальди Плаза

- 🏠 1 840 кв.м
- 👤 260 раб.м.
- 💰 пространство в формате build-to-suit

Space 1



iCUBE

- 🏠 2 000 кв.м
- 👤 297 раб.м.
- 💰 пространство в формате build-to-suit

Space 1



Nevis

- 🏠 10 000 кв.м
- 👤 1 400 раб.м.
- 💰 пространство в формате build-to-suit

Space 1



Большевик

- 🏠 3 560 кв.м
- 👤 466 раб.м.
- 💰 пространство в формате build-to-suit

Space 1



Комсити

- 🏠 3 400 кв.м
- 👤 бюджет опр.позднее
- 💰 пространство в формате build-to-suit

Space 1



Лефорт

- 🏠 3 360 кв.м
- 👤 456 раб.м.
- 💰 пространство в формате build-to-suit

Deworkacy



City Point

- 🏠 11 000 кв.м
- 👤 1 050 раб.м.
- 💰 37 500 р.м. без НДС

Business Club



Знаменка

- 🏠 20 000 кв.м
- 👤 1 650 раб.м.
- 💰 55 000 р.м. без НДС

F2



DM Tower

- 🏠 2 300 кв.м
- 👤 300 раб.м.
- 💰 34 500 р.м. без НДС

Компания ILM оказывает комплексные услуги клиентам на российском рынке недвижимости:

- Консалтинговые услуги
- Исследование рынка
- Инвестиции и управление активами
- Подбор недвижимости
- Брокеридж недвижимости
- Оспаривание кадастровой стоимости
- Оценка портфеля недвижимости
- Снижение затрат на аренду
- Управление недвижимостью

© ILM. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения ILM. Цитирование материалов данного отчета возможно только со ссылкой на компанию ILM.

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на собственных исследованиях и предоставленных материалах, которые по мнению ILM являются достоверными. Тем не менее, мы не можем гарантировать отсутствие фактических ошибок. Мы будем признательны Вам, если Вы сообщите нам о таких ошибках, для того, чтобы мы могли сделать соответствующие изменения.

Целью настоящего отчета является предоставление информации об основных тенденциях рынка коммерческой недвижимости. Компания ILM не несет юридической ответственности за ущерб или убытки, причиненные в результате неточности или некорректности информации, содержащейся в настоящем отчете.