

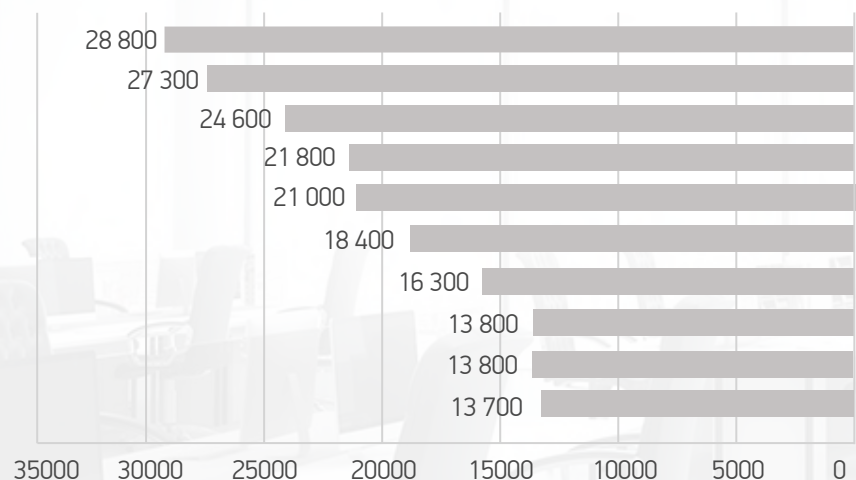
Рынок гибких офисных пространств Москвы

Январь 2024г.

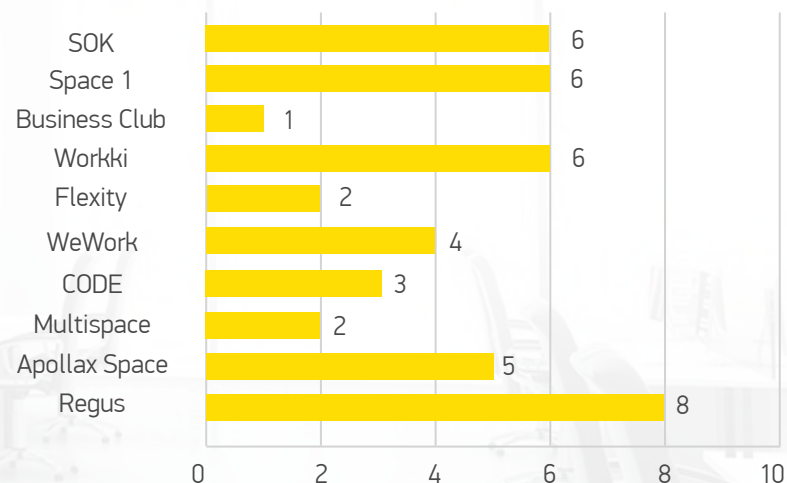
Гибкие офисные пространства основных операторов в Москве. Действующие площадки

10 крупных сетевых операторов формируют более 50% общего объема предложения

Распределение основных операторов по занимаемой площади, кв. м



Распределение основных операторов по количеству площадок



108 площадок
352 тыс. кв. м

действующих гибких офисных пространств основных операторов в Москве

35 000 руб.
средняя стоимость рабочего места в месяц без НДС

3,1 тыс. кв. м
средний размер действующей площади

Объем действующих площадок может уменьшаться по следующим причинам:

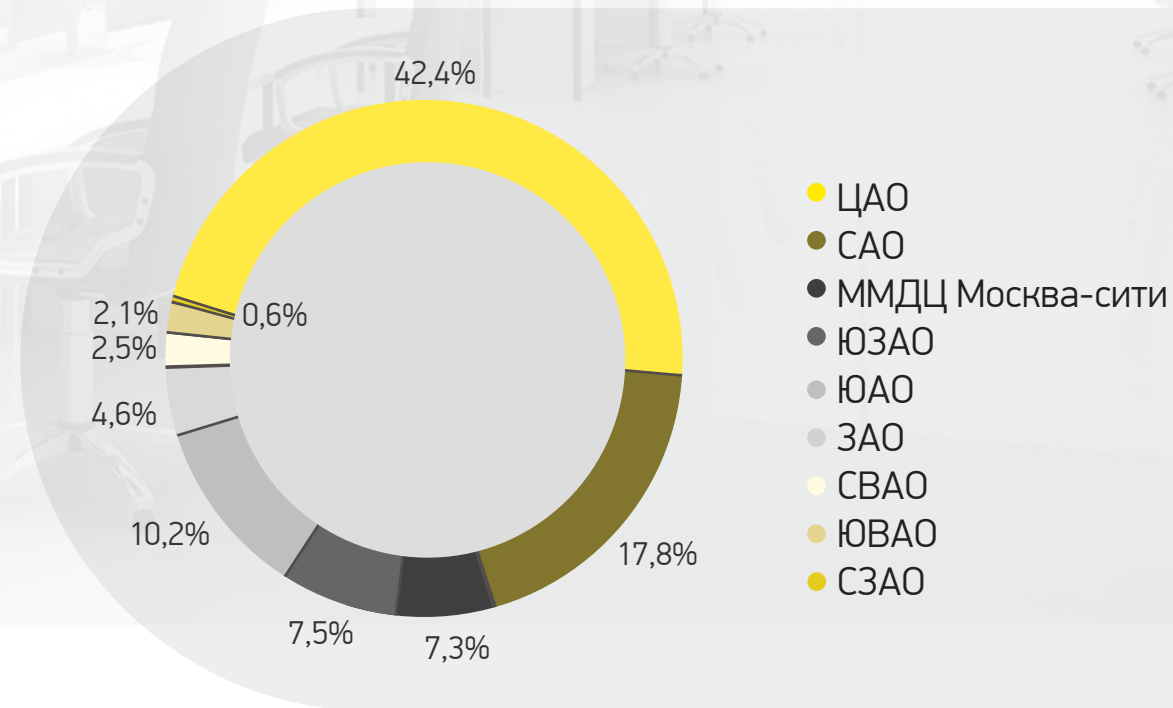
- арендодатель принимает решение сдавать площади как классическую аренду
- здание, где размещалась площадка, продано конечному пользователю под свои нужды

Гибкие офисные пространства основных операторов в Москве. Действующие площадки

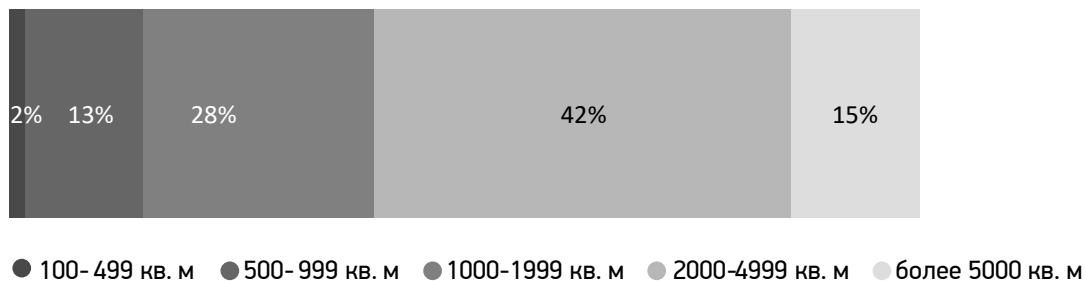
Распределение гибких пространств основных операторов по классам зданий, относительно площади



Распределение гибких пространств основных операторов по расположению, относительно площади

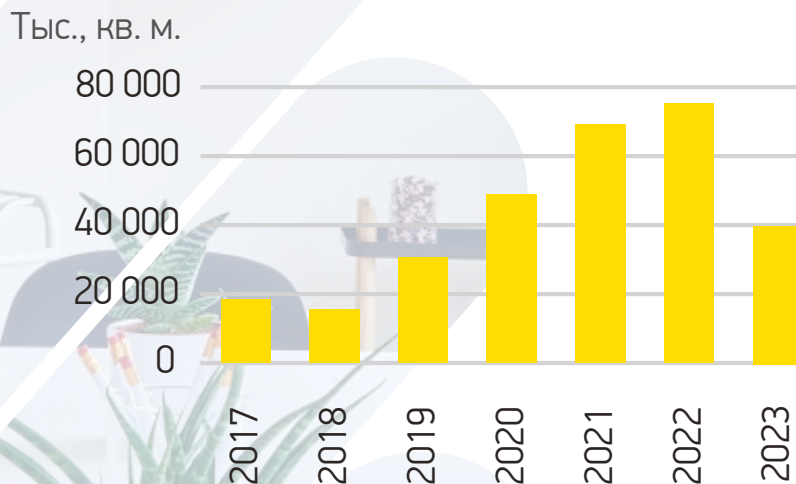


Распределение гибких пространств основных операторов по площади



Гибкие офисные пространства основных операторов в Москве. Открытие площадок

Динамика открытия новых площадок основных операторов



Фактический ввод новых сервисных офисов за 2023 г. оказался вдвое меньше показателя 2022 г., и составляет около 40 тыс.кв.м. На 2024 год анонсирован объем такого же уровня кв.м., но реальный ввод может оказаться больше из-за ввода BTS проектов.

Экспертное мнение

В 2023 году формат гибких сервисных офисов вновь доказал свою востребованность среди арендаторов офисных пространств, о чем говорит цифра совокупного спроса (более 11 тыс. рабочих мест). При этом портрет арендатора максимально различен: это и подразделения крупных холдингов, и развивающиеся частные компании, и иностранные компании, которые продолжают вести бизнес в России. При этом вакансии основных операторов сегодня находится на уровне 3-5%, что позволяет рассматривать новые площадки для развития, например, Apollox Space в 2024 году планирует открыть флагманский офис в Ветошном переулке.



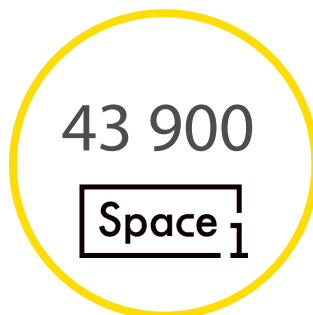
Ксения Харкевич
Директор.
Департамент офисной
недвижимости

Наиболее крупные сделки по аренде гибких офисных пространств, совершенных в 2023 г.

Компания	Объект	Оператор	Количество рабочих мест
Сбермегамаркет	Овчинниковская наб. 18/1 стр. 1	Flexity	1 575 р.м.
Wildberries	Искра-Парк	Business Club (субаренда от OZON)	839 р.м.
ГК «Дельрус»	Poklonka Place	Manufaqtury	743 р.м.
ГК ФСК Лидер	Мал. Полянка ул., 3	Officeless	608 р.м.
ТеДо	Арена Парк, корпус 41	Multispace	606 р.м.
Конфиденциально	Софийская наб., 30 стр. 2	КЛЮЧ	550 р.м.
ИТ	Известия	Atmosphere	500 р.м.
Whoosh	Долгоруковская ул., 21 стр. 1	CODE	400 р.м.
Телематика	Искра-Парк	Business Club	377 р.м.
ГК Хайтек	Империя	CEO rooms	360 р.м.
Компания Восточный ветер (Dongfeng)	Multispace Dinamo	Multispace	300 р.м.
РЖД Сервис	Workki Комсомольская	Workki	279 р.м.
Росмэн	Рыбаков Тауэр	SOK	269 р.м.
ОВИ	Искра-Парк	Business Club	258 р.м.
Институт интеллектуального сервиса	Империя	Apollax Space	255 р.м.

Совокупный объем спроса на гибкие офисы за 2023 г. составил более 11 тыс. рабочих мест.

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



*с учетом заявленных к открытию и BTS

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



*с учетом заявленных к открытию и BTS

Площадки гибких офисных пространств, открытые в 2023 г.

Примеры площадок



товарищество
рябовской
мануфактуры



Товарищество Гончар
Холодильный пер., 3

6 500 кв.м

946 раб.м.

от 21 666 руб. без НДС

office
Less is More



Мал. Полянка ул., 3

5 055 кв.м

836 раб.м.

нет вакантных мест

workki



Тульская
Бол. Тульская ул., 19

4 275 кв.м

592 раб.м.

24 000 руб. без НДС

13 площадок
> 5,5 тыс. рабочих мест

40 000 кв. м

гибких офисных пространств
основных операторов
было открыто в 2023 г.

2 600 кв. м

средний размер площадки гибкого
офисного пространства основных
операторов в Москве
открытой в 2023 г

Площадки гибких офисных пространств, **открытые в 2023 г.**

Примеры площадок

Apollox
Space



Империя

Пресненская наб., 6 стр.2

§ 2 990 кв.м

👤 326 раб.м.

§ 39 166 руб. без НДС

OFFICE
THE



DM Tower

Варшавское ш., 9, стр. 7

§ 2 300 кв.м

👤 300 раб.м.

§ 36 000 руб. без НДС

(П)



Пролетарская

Воронцовская ул., 49/28, стр. 1

§ 2 810 кв.м

👤 578 раб.м.

§ 24 000 руб. без НДС

ATMOSPHERE
COWORKING



Известия

Тверская ул., 18, кор. 1

§ 1 700 кв.м

👤 246 раб.м.

§ нет вакантных мест

Площадки гибких офисных пространств, анонсированные к открытию в 2024 г.

Примеры площадок

#businessclub



Знаменка

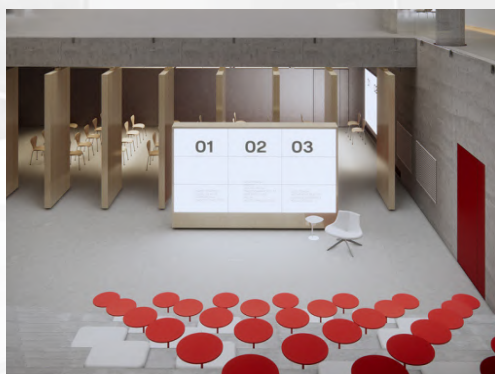
Знаменка, д.7,9, стр.3

📐 14 000 кв.м

👤 1 650 раб.м.

💰 55 500 руб. без НДС

#businessclub



Хорошёвское ш., 38А

📐 9 873 кв.м

👤 1 426 раб.м.

💰 46 000 руб. без НДС

ILM
real estate intelligence

6 площадок
4 700 рабочих мест
37,3 тыс. кв. м

анонсировано
к открытию в 2024 г.

10 площадок
50 тыс. кв. м
формата built-to-suite

4 тыс. кв. м
средний размер площадки

Площадки гибких офисных пространств, анонсированные к открытию в 2024 г.

Примеры площадок

Apollox
Space



Никольская

Ветошный пер., 13

5 6 885 кв.м

👤 952 раб.м.

💰 от 41 666 руб. без НДС

Space



Лужники ул., 24 стр. 1

5 2 112 кв.м

👤 325 раб.м.

💰 от 34 000 руб. без НДС

Signature
by Regus



Signature

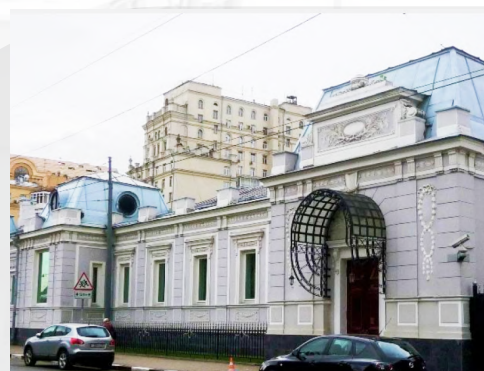
Столешников пер., 11

5 3 000 кв.м

👤 420 раб.м.

💰 будет определено позднее

WEST
Wind
GROUP



Новокузнецкая ул., 40

5 1 500 кв.м

👤 б/о позднее

💰 будет определено позднее

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.

research@ilm.ru
+7 495 287 06 00

Москва, Пресненская набережная,
д. 6, стр. 2
Башня «Империya», Москва-Сити