

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА

Апрель 2023
Москва

ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ: ИТОГИ 1 КВ. 2023 Г.

	январь-март 2023	Динамика изменений по сравнению с аналогичным периодом прошлого года
Новое строительство, тыс. кв. м	27	
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	482	
Доля свободных площадей	10,3%	
Средняя ставка аренды, рублей / кв. м / год	21 835	
Чистое поглощение, тыс. кв. м	-136	

- Новое строительство превосходит результат 1 кв. 2022 г. более, чем в 2 раза.
- Объем спроса превысил аналогичный показатель 1 кв. 2022 года на 11%.
- Доля свободных площадей выросла с конца прошлого года на 1 п.п.

ПРОГНОЗ: 2023

- В 2023 году новое строительство составит 350 000 кв. м, оставшись на уровне 2022 года (342 580 кв. м).
- Объем спроса составит 1,6 млн кв. м по итогам года, показав снижение около 10% по сравнению с 2022 годом.
- По итогам года мы ожидаем умеренного роста вакансии – до 12,4%.
- Впервые в истории рынка чистое поглощение может сохранить отрицательные значения 2 года подряд (2022-23 гг.)

СТАВКИ АРЕНДЫ: МНОГОФАКТОРНОЕ ВЛИЯНИЕ



ЧТО МЫ ВИДИМ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ 1 КВ. 2023 Г.?

По итогам первых трех месяцев 2023 года средневзвешенная ставка аренды по классам А и В выросла на 9% по сравнению с 1 кв. 2022 года, достигнув 21 700 руб./кв. м/год.

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ?

Класс А стал более доступным для широкого круга компаний – те потенциальные арендаторы, которые вынашивали идею об улучшении офиса в 2022-2023 гг. получили уникальную возможность арендовать офисы, которые ранее на рынок не выходили, по выгодным условиям.

Динамика ставки в текущий момент – это комбинация трансформации спроса, эффекта низкой базы 1 квартала 2022 года в классе А, а также реализации отложенного спроса на выгодных условиях.

КАКОЙ ПРОГНОЗ?

Ставка в 2023 году останется на уровне прошлого года (20 700 руб./кв. м/год) – реализация спроса на качественные блоки в классах А и В+ в начале 2023 года скорректирует снижение во второй половине года.

РЫНОК ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ

396 ТЫС. КВ. М

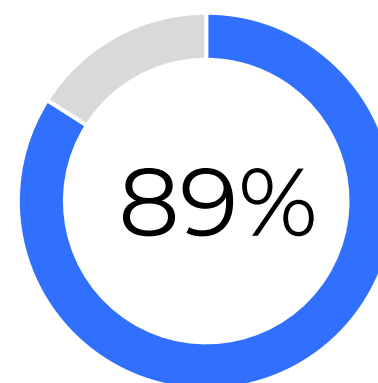
Объем рынка гибких рабочих пространств, апрель 2023

36 %

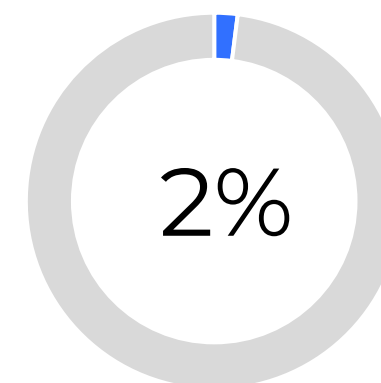
Рост рынка гибких рабочих пространств,
(2022 г. по сравнению с 2021 г.)

33 870 руб. / рабочее место / месяц

Средневзвешенная ставка аренды (all in), апрель 2023



Доля сетевых
операторов



Доля сегмента от общего
количества офисных площадей

СЕГМЕНТ АКТИВНО РАЗВИВАЕТСЯ

В 2022 году была открыта 21 новая площадка, общей площадью **104 тыс. кв. м.** Уже в начале января 2023 года состоялись новые открытия – Workki ФОК (3 тыс. кв. м), «Практик» Пролетарская (2,8 тыс. кв. м) и часть пространства «Атмосфера» в здании «Известий» (1,7 тыс. кв. м).

В начале 2022 года как следствие сделок built-to-suit компании OZON были **открыты крупнейшие площадки за всю историю рынка:** Business club Искра Парк (24,5 тыс. кв. м) и Flexity Овчинниковская (23 тыс. кв. м). Впоследствии OZON отказался от значительной части арендованных гибких рабочих пространств, тем самым увеличив вакансию на рынке.

Несмотря на то, что за 2022 год было закрыто 16 площадок общей площадью 18 тыс. кв. м, **формат остается востребованным за счет новых интересных** из разных сфер бизнеса.

Формат гибких офисов в ЖК (в том числе в отдаленных от центра районах города), который особенно активно обсуждался в период пандемии, **не приобрел массовой популярности** и ярко выраженного потенциала к дальнейшему развитию.

Динамика развития сегмента



2022: КАКИЕ КОМПАНИИ ЗАКЛЮЧИЛИ СДЕЛКИ В ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВАХ



Business Club Искра-Парк
6 426 кв. м



Multispace Динамо
4 500 кв. м



ТИНЬКОФФ

SOK Арена Парк
4 092 кв. м



FLEXITY Павелецкая Плаза
3 460 кв. м



Apollox Space Сити
2 444 кв. м



Multispace Динамо
1 600 кв. м



Smart Yard Волгоградский
1 512 кв. м



Apollox Space
Бригантина
1 200 кв. м



Банк России

Metrika Трубная
1 136 кв. м



Apollox Space Новосущевский
955 кв. м.

Мы наблюдаем **изменение структуры арендаторов** в гибких рабочих пространствах.

Так, в 2021 году 6 из 10 крупнейших сделок года были закрыты с участием маркетплейсов, остальные 4 – компаниями из сферы IT.

В 2022 году **структура арендаторов стала менее однородной** – появляется все больше интересантов из разных сфер. Крупные сделки 2022 года показали, что спрос на аренду гибких офисов растет среди **государственных компаний** и игроков **банковского сектора**.

Арендаторы не только предпочитают расширение внутри площадки («Тинькофф» в SOK Арена Парк), но и переезд из классической аренды в сервисный офис («Технологии доверия» (ex. PWC) из бизнес-центра «Белая Площадь» в Multispace Динамо).

ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

- На данный момент к открытию заявлено 223 тыс. кв. м гибких рабочих пространств, однако **более 90% из них – опции built-to-suit**, то есть площадки будут открыты лишь в случае наличия арендатора. В 2023 году наиболее вероятно будет введено 50-60 тыс. кв. м.
- **География новых открытий будет расширяться** и становиться менее однородной и сконцентрированной в черте устоявшихся бизнес-районов. Такой вывод можно сделать, основываясь на выборе операторами новых локаций в 2023 году. Например, только в районе метро Тульская ожидается открытие гибких рабочих пространств The Office в БЦ DM Tower (2,3 тыс. кв. м), Workki на Тульской (11 тыс. кв. м), Apollox Space Гончар (6,5 тыс. кв. м).
- **Основными крупными резидентами** в 2022 году стали **государственные компании, банки и российские игроки IT-сектора**. Значительных изменений в структуре арендаторов в 2023 году не ожидается.
- Дополнительным преимуществом сегмента в турбулентные периоды для рынка является тот факт, что гибкие рабочие пространства позволяют справиться с задачей по **оптимизации офисного пространства и переехать в кратчайшие сроки**.

КОНТАКТЫ



Татьяна Дивина

Старший директор,
Руководитель департамента исследований и
аналитики



Полина Афанасьева

Директор
Исследования и аналитика



Лилия Фокина

Младший аналитик
Исследования и аналитика



ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ НА НАШ TELEGRAM-КАНАЛ

@cmwp_channel