

ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА МОСКВЫ

ВЫПУСК 6

МАРТ 2023

РЫНОК ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ

- ✓ 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.

Динамика развития сегмента



391 тыс. кв. м

Объем рынка гибких рабочих пространств

Март 2023

2%

Доля гибких рабочих пространств от общего предложения офисных площадей

Март 2023

35%

Рост рынка гибких рабочих пространств (2022 г. VS 2021 г.)

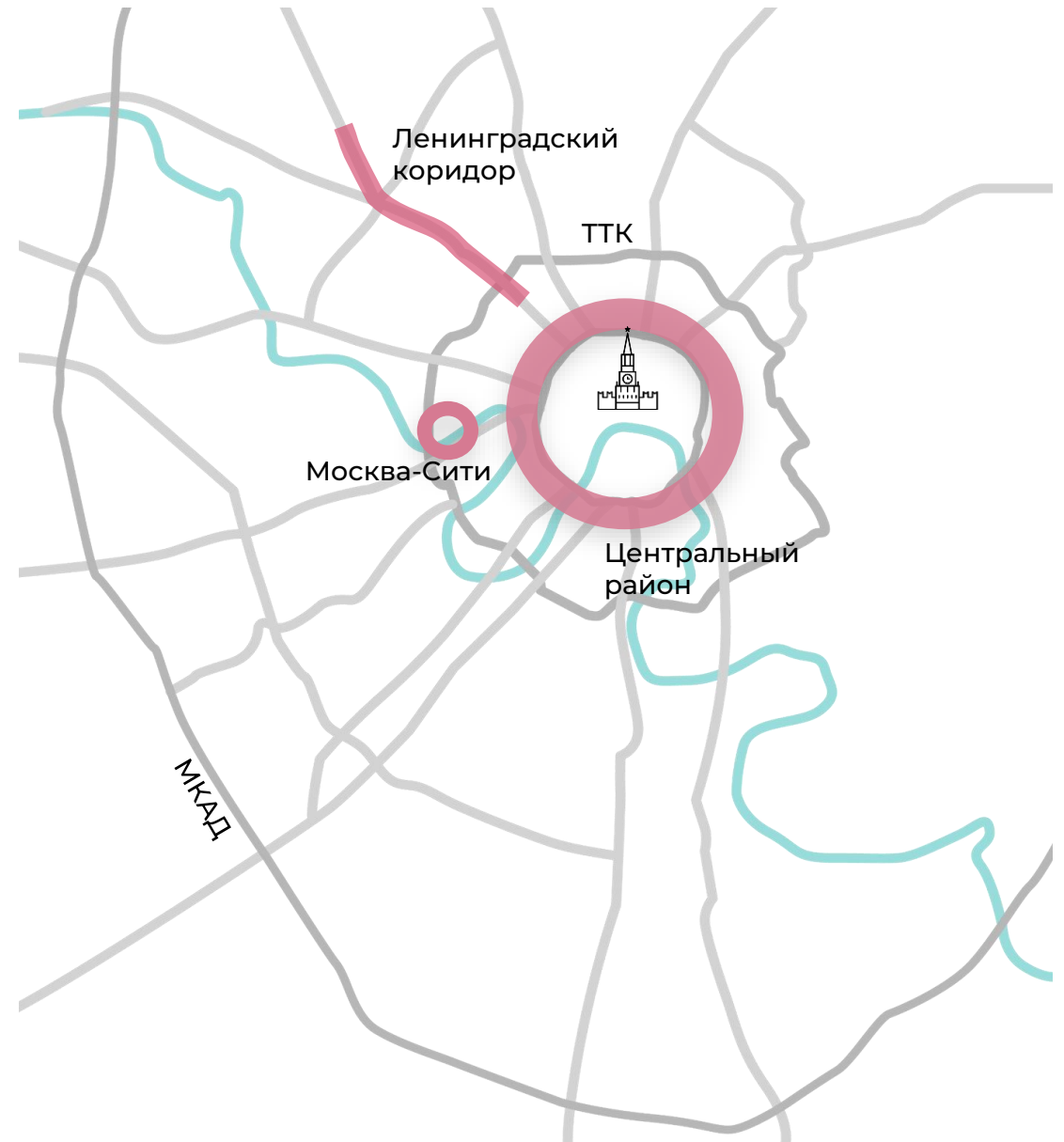
87%

Доля сетевых операторов по площади

Март 2023

КАРТА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ

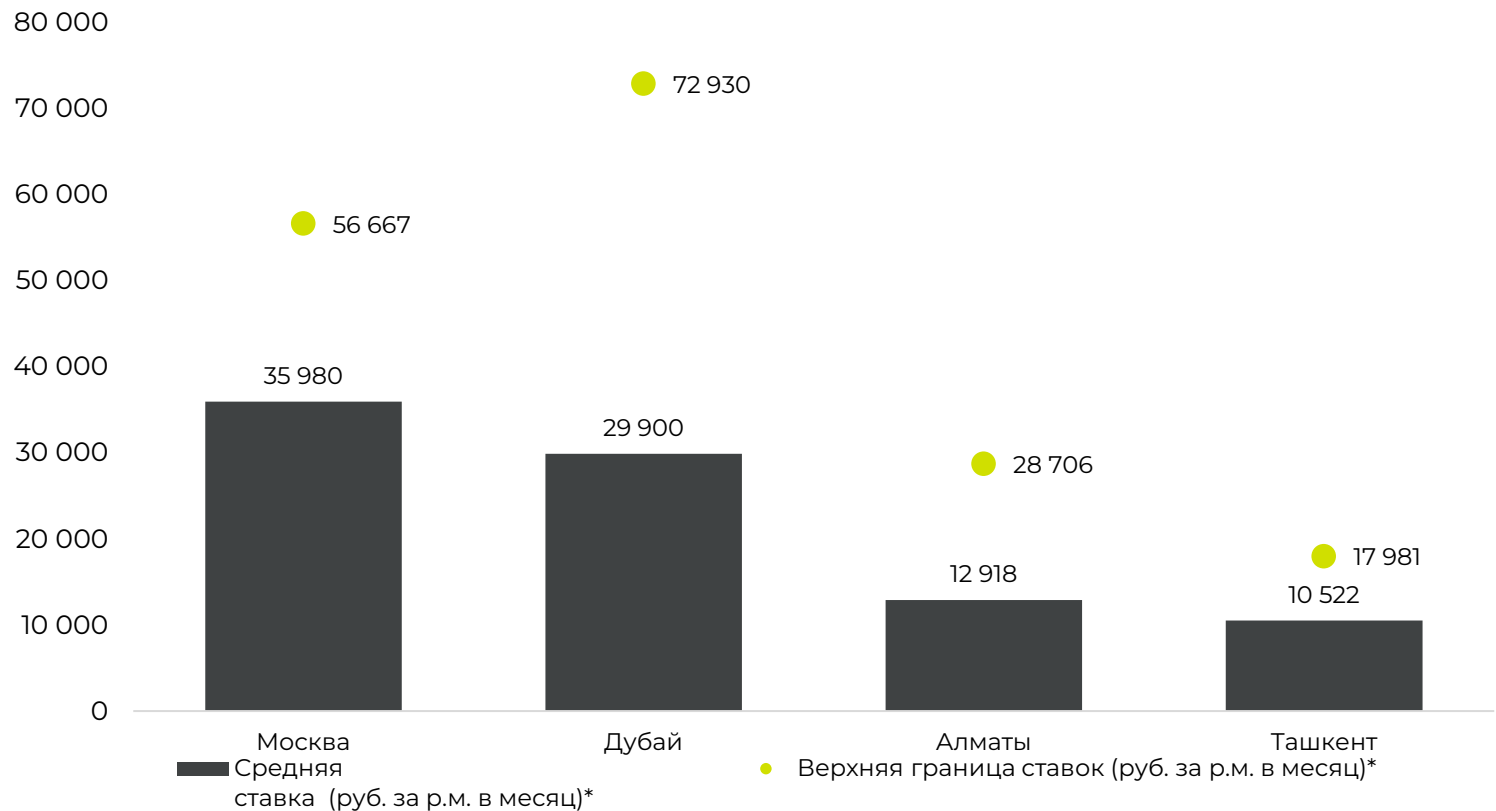
- ✓ На сегодняшний день в Москве открыто **151** гибкое рабочее пространство, из них **117** являются проектами сетевых операторов.
- ✓ Более 40% площадок сконцентрировано в развитых бизнес-районах: **Центральный Деловой район** (внутри Садового кольца), **Ленинградский коридор** и **Москва-Сити**. В 2022 году они также пользовались популярностью – 10 новых объектов из 21 были открыты в вышеперечисленных районах.
- ✓ **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. Одним из примеров служит закрывшаяся в 2022 году площадка Silver от оператора SOK, которая проработала меньше года. Об открытии лайфворкингов заявляли такие крупные застройщики, как Level Group, A101, MR Group. Девелопер A101 хоть и открыл лайфворкинги под брендом Easy Busy, но ограничился только двумя объектами.



РАЗВИТИЕ СЕГМЕНТА НА МЕЖДУНАРОДНОМ РЫНКЕ

В 2022 году сразу несколько российских операторов сообщили о выходе на международный рынок. Например, об открытии своих площадок в других странах заявили такие игроки рынка, как Space 1, CODE, Multispace (в коллаборации с Dorossa Investments), Практик. Спрос со стороны российского бизнеса в «дружественных» странах растет в связи с трендом на релокацию и общим потенциалом роста рынков. ОАЭ, Узбекистан, Казахстан – среди востребованных и развивающихся зарубежных направлений.

Коммерческие условия в гибких рабочих пространствах: Москва, Дубай, Алматы, Ташкент



*по состоянию на декабрь 2022; для Москвы ставки рассчитаны по функционирующим сетевым пространствам, в которых на момент расчетов предлагались в аренду рабочие места, вкл. операционные расходы и НДС.

ДУБАЙ

- Представлены локальные и международные операторы.
- Среди необычных сервисов – бассейн и комната для подкастов.
- В 2023 году открытия планируют российские операторы: Space 1, CODE, Multispace (в коллаборации с Dorossa Investments).

ТАШКЕНТ

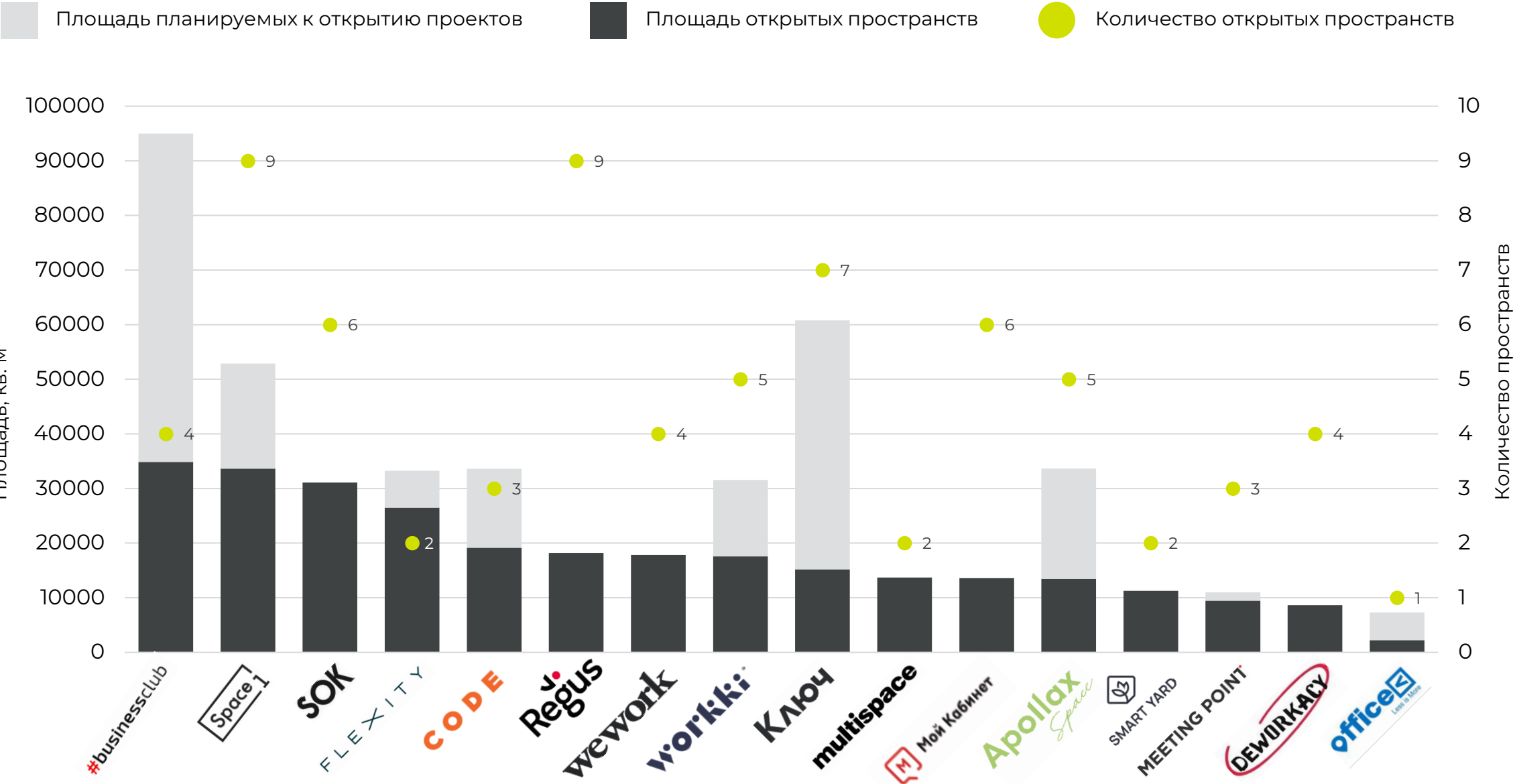
- Нет сервисных офисов.
- Все открытые площадки – коворкинги и гибридные пространства.
- Средняя площадь пространств 750 кв. м.
- Размещены в основном в гостиницах и жилых домах.

АЛМАТЫ

- Все локальные операторы несетевые.
- Значительную часть от общей площади занимают гибкие рабочие пространства, целевой аудиторией которых являются специалисты из сферы IT.
- Присутствует международный оператор Regus.

Еще больше информации о гибких рабочих пространствах Дубая, Ташкента и Алматы – в нашем [отчете](#)

ОСНОВНЫЕ ИГРОКИ РЫНКА ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ



2022: КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ В ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВАХ



Business Club Искра-Парк
6 426 кв. м



Технологии
Доверия



Multispace Динамо
4 500 кв. м



ТИНЬКОФФ

СОК Арена Парк
4 092 кв. м



FLEXITY Павелецкая Плаза
3 460 кв. м



Управляющая компания
ПЕРВАЯ



ApolloX Space Сити
2 444 кв. м



Multispace Динамо
1 600 кв. м



Smart Yard Волгоградский
1 512 кв. м



ТАКСОВИЧКОФ



ApolloX Space Бригантина
1 200 кв. м



Банк России

Metrika Трубная
1 136 кв. м



ApolloX Space Новосущевский
955 кв. м.

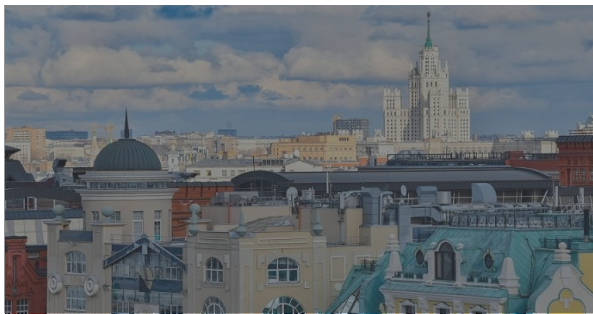
Мы наблюдаем **изменение структуры арендаторов** в гибких рабочих пространствах.

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 интересных 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 СОК Арена Парк), но и переезд из классической аренды в сервисный офис («Технологии доверия» (ex. PWC) из бизнес-центра «Белая Площадь» в Multispace Динамо).

УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

2023: СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ СТАВКИ ПО РАЙОНАМ МОСКВЫ



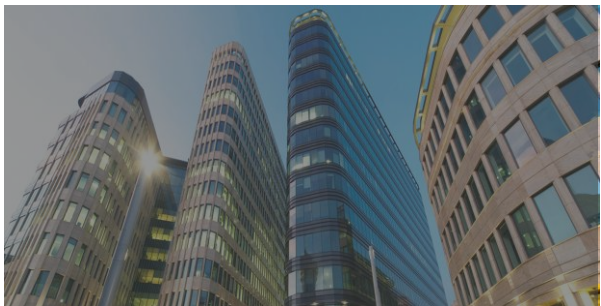
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОН

42 685 руб. / рабочее место / месяц



МОСКВА-СИТИ

41 228 руб. / рабочее место / месяц



ЛЕНИНГРАДСКИЙ КОРИДОР

45 762 руб. / рабочее место / месяц

руб. / рабочее место / месяц

33 870

Средневзвешенная ставка
аренды по всему рынку

Март 2023

РАЗМЕР СДЕЛОК

2021 VS 2022

	2021	2022
Средний размер сделки	1 572 кв. м	978 кв. м
Медианное значение	650 кв. м	534 кв. м
Площадь крупнейшей сделки	24,5 тыс. кв. м	6,4 тыс. кв. м

- Несмотря на заметное снижение среднего размера сделки в 2022 году по сравнению с 2021 годом (в 2021 году были закрыты рекордные сделки компанией OZON), разница в медианных значениях не критичная. Таким образом, в 2021 году половина всех сделок была меньше 650 кв. м, а в 2022 году – менее 582 кв. м.
- Сделки площадью более 5 тыс. кв. м по-прежнему единичны.

ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

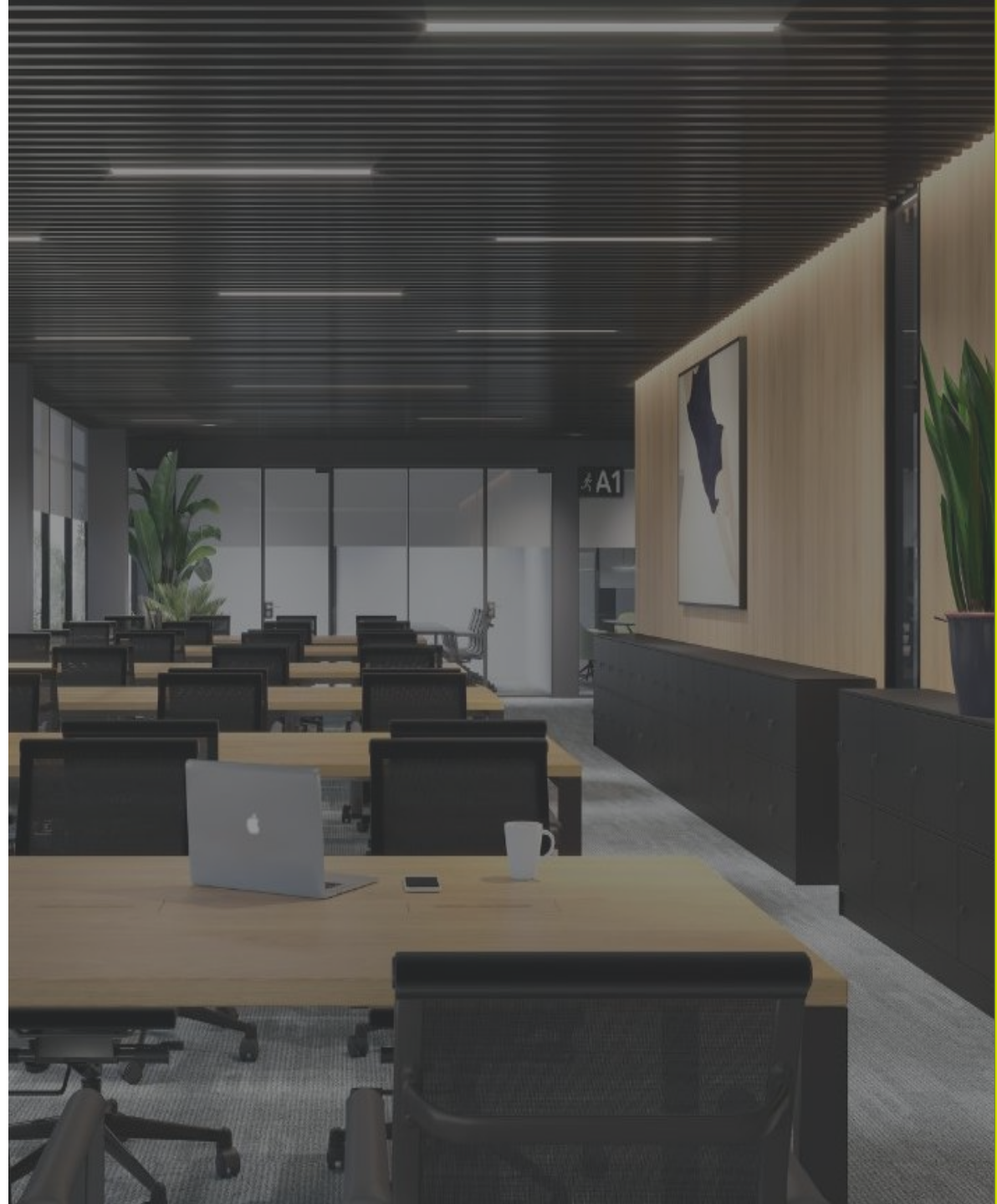
- ✓ На данный момент к открытию заявлено 223 тыс. кв. м гибких рабочих пространств, однако более 90% из них – опции built-to-suit, то есть площадки будут открыты лишь в случае наличия арендатора. В 2023 году наиболее вероятно будет введено 50-60 тыс. кв. м.
- ✓ География новых открытий будет расширяться 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), Apollax 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.
- ✓ Одной из причин потенциального роста спроса на формат может стать тенденция выхода компаний из затянувшегося режима удаленной работы.
- ✓ Дополнительным преимуществом сегмента в турбулентные периоды для рынка является тот факт, что гибридные рабочие пространства позволяют справиться с задачей по оптимизации офисного пространства и переехать в кратчайшие сроки.



Приложение

ЧТО ТАКОЕ ГИБКОЕ РАБОЧЕЕ ПРОСТРАНСТВО?

Понятие, типология



ТИПОЛОГИЯ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ

Официальной, общепринятой типологии и классификации не существует ни в России, ни в мире. Далее мы предлагаем свой вариант типологии:

Гибкие рабочие пространства

Форматные

- Коворкинг
- Гибридное пространство
- Сервисные офисы

Неформатные

- Кафе, антикафе
- Рабочие места в общественных зонах
- Другое

Специализированные

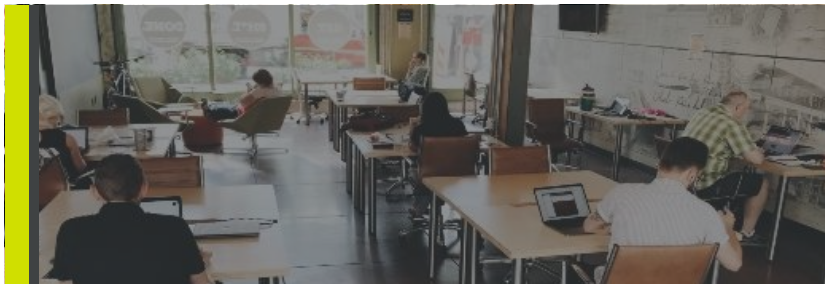
- Мастерские (ремесленные, ремонтные, швейные и др.)
- IT-коворкинги
- Творческие коворкинги

Главным отличием форматных гибких рабочих пространств является функция предоставления оборудованных рабочих мест. В форматных пространствах эта функция является **основной**, в неформатных – **сопутствующей**.

Специализированные рабочие пространства ориентированы на какой-то определенный вид деятельности. В форматных и неформатных могут соседствовать люди, которые заняты в различных сферах деятельности.

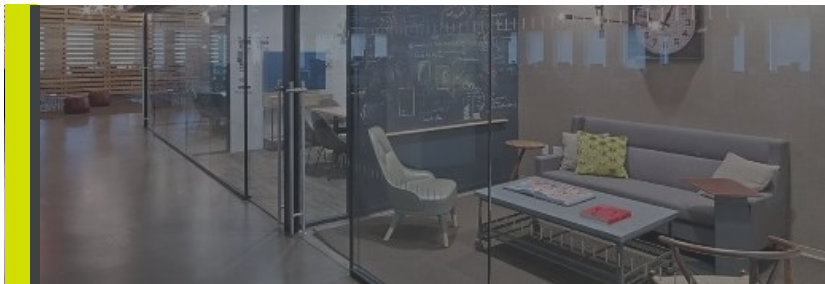
Форматные гибкие рабочие пространства бывают сетевыми и несетевыми.

ВИДЫ ФОРМАТНЫХ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ



КОВОРКИНГ

Аренда рабочего места в общей зоне по фиксированной стоимости как на короткий, так и на длительный срок. Из сетевых операторов в данном формате работают только пространства в жилых комплексах, т.е. лайфворкинги.



ГИБРИДНОЕ ПРОСТРАНСТВО

70-80% площади гибридных пространств занимают мини-офисы, остальная часть отведена под коворкинг-зоны.



СЕРВИСНЫЕ ОФИСЫ

Обособленные офисные пространства для средних и крупных компаний, предлагающие высокий уровень конфиденциальности, индивидуальный дизайн-проект и полное сервисное обслуживание.

НАШИ КОНТАКТЫ



Татьяна Дивина

Руководитель Департамента
исследований и аналитики

Tatyana.Divina@cmwp.ru



Полина Афанасьева

Директор
Департамент исследований и аналитики

Polina.Afanasieva@cmwp.ru



Лилия Фокина

Младший Аналитик
Департамент исследований и аналитики

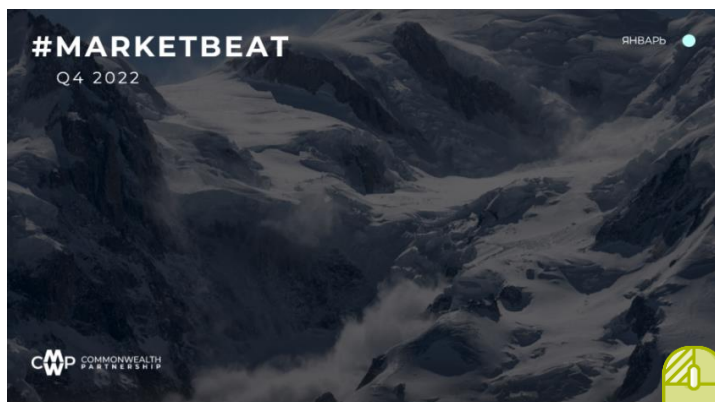
Liliia.Fokina@cmwp.ru



ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ
[@cmwp_channel](https://t.me/cmwp_channel)



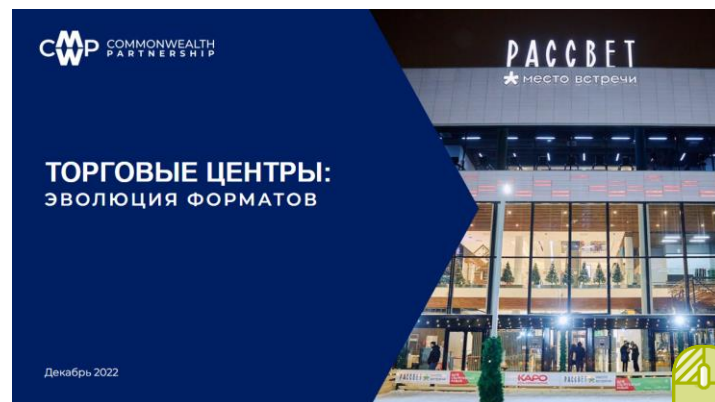
АКТУАЛЬНЫЕ ОТЧЕТЫ



#MARKETBEAT: **итоги 2022 года по всем сегментам**



ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА:
Дубай, Ташкент, Алматы



ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: эволюция форматов



ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ:
Природа спроса (за 11 месяцев 2022 года)

ЕЩЕ БОЛЬШЕ АНАЛИТИКИ В НАШЕМ TELEGRAM-КАНАЛЕ

- ✓ Комментарии экспертов CMWP в профильных СМИ
- ✓ Анонсы мероприятий с участием экспертов
- ✓ Наиболее интересные факты и выводы из отчетов
- ✓ Серии подкастов с руководителем департамента исследований и аналитики Татьяной Дивиной
- ✓ Анонсы мероприятий с участием экспертов CMWP и новых исследований



ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ
@cmwp_channel

