

Гибкие офисные пространства: рынок Москвы

Август 2024 г.



ГИБКИЕ ОФИСЫ

Август 2024

КОЛИЧЕСТВО
ДЕЙСТВУЮЩИХ
ПЛОЩАДОК**164**ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ
ДЕЙСТВУЮЩИХ
ГИБКИХ ОФИСОВ**442 116**

КВ. М

2,4% от всего объема офисов

НОВЫЕ ГИБКИЕ
ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ**22 814**

КВ. М

ПЛАН ПО ОТКРЫТИЮ
ДО КОНЦА 2024 Г.**20 010**

КВ. М

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ**8,5%**

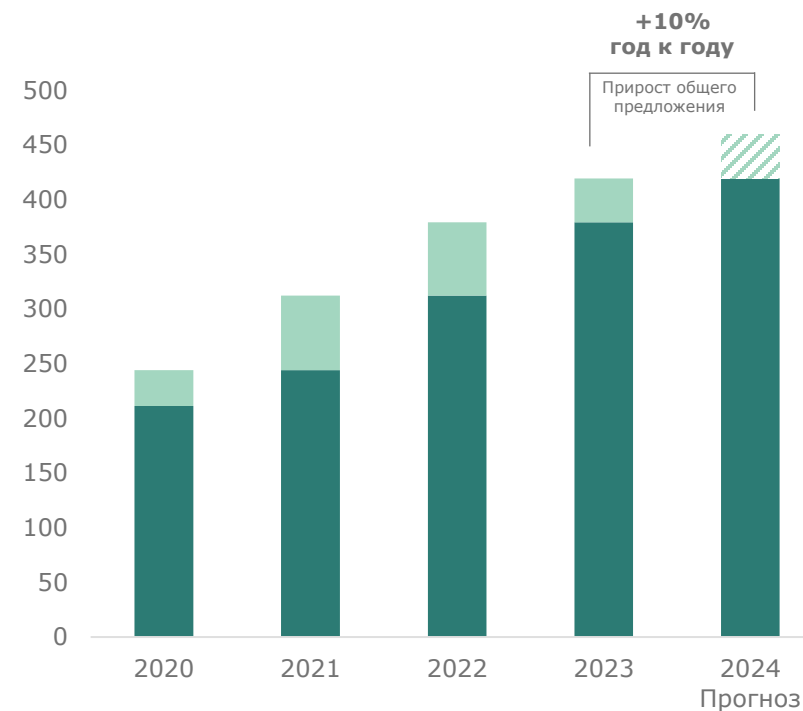
на начало 2024 г. - 15%

СРЕДНЯЯ СТАВКА
АРЕНДЫ ЗА ФИКС Р.М**33 600**

руб./место/мес. (вкл. НДС)

Общая площадь действующих гибких офисов

ТЫС. КВ. М



■ Прирост новых площадей

■ Площадь гибких офисов на начало года

*Стрелки обозначают изменение по сравнению с предыдущим периодом

Объемы открытия новых гибких офисов растут

Планируемый объем новых гибких офисов в 2024 г.:

ПРЕДЛОЖЕНИЕ



- Операторы гибких офисов стремятся увеличить количество открываемых площадок

- Объем планируемых в 2024 г. открытий гибких офисов вырос на 28% с начала года

Открытие новых гибких офисов также сдерживают следующие факторы:



Нехватка площадей
на рынке офисной недвижимости

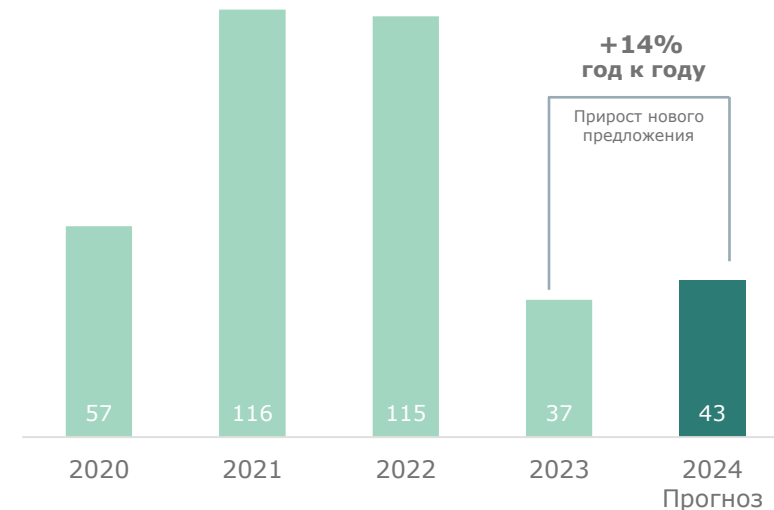


Удорожание
стоимости отделки



Средний срок открытия новой площадки составляет 3-6 месяцев. Так, итог 2024 г. может быть выше.

Динамика открытия новых гибких офисов
тыс. м²



Площадки гибких офисов открытые в 1П 2024 г.

1



WORKKI

БЦ на Большой Тульской ул., 19

10 830 м², 1 418 раб. мест
Доступно: 0 раб. мест

2

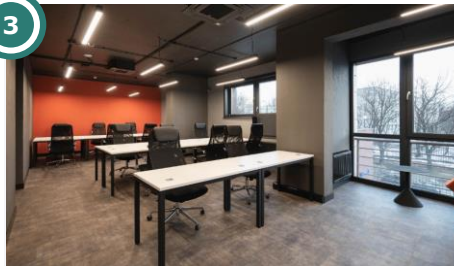


АТМОСФЕРА

БЦ Известия

6 000 м², 750 раб. мест
Доступно: 0 раб. мест

3



LUGAR DE EXITO

БЦ Технопарк Плаза

2 525 м², 330 раб. мест
Доступно: 0 раб. мест

4



ТЕЛЕГРАФ

БЦ на Осенней ул., 23

1 300 м², 214 раб. мест
Доступно: 214 раб. мест

5



SPACE 1

БЦ Легенда

1 274 м², 155 раб. мест
Доступно: 0 раб. мест

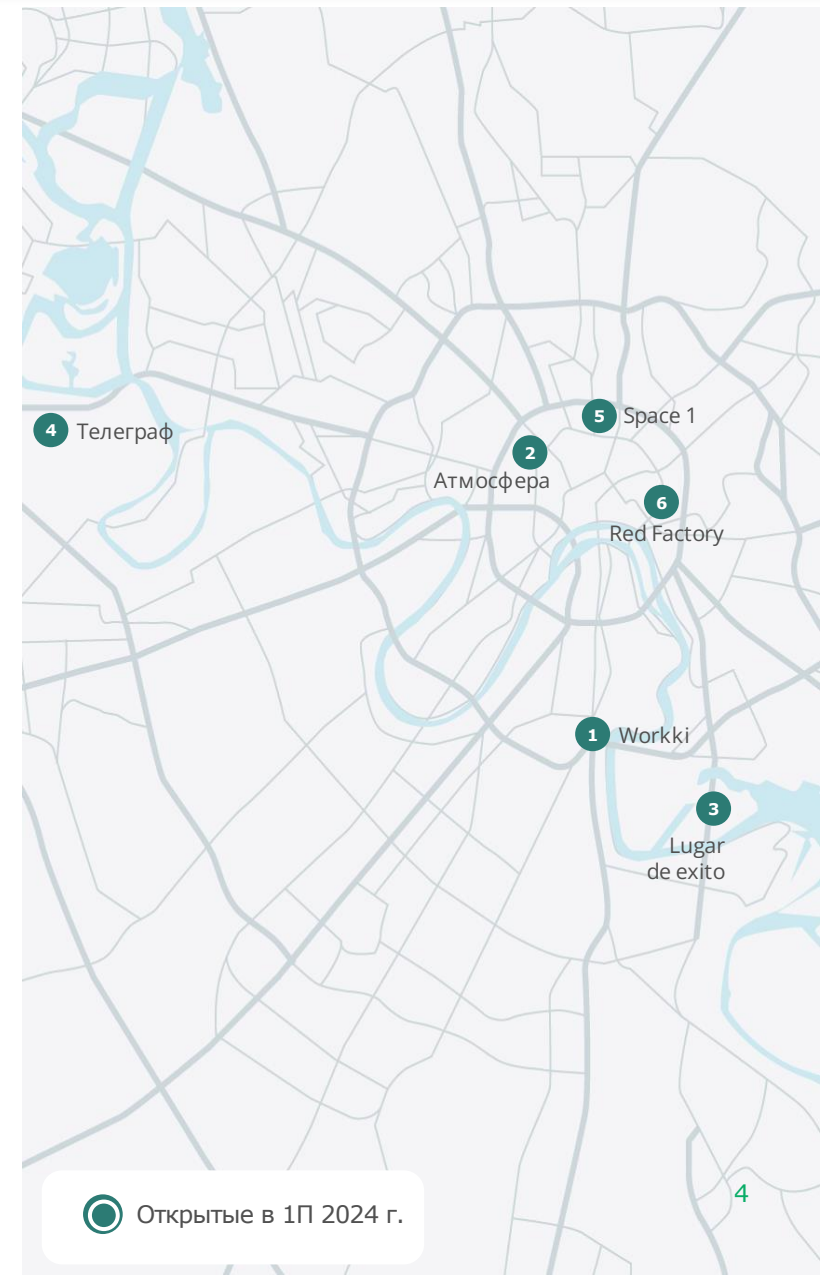
6



RED FACTORY

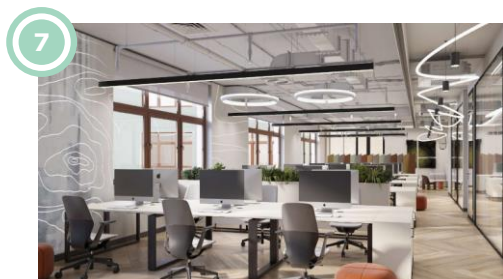
БЦ на Покровском б-ре., 4/17

260 м², 52 раб. мест
Доступно: 24 раб. места

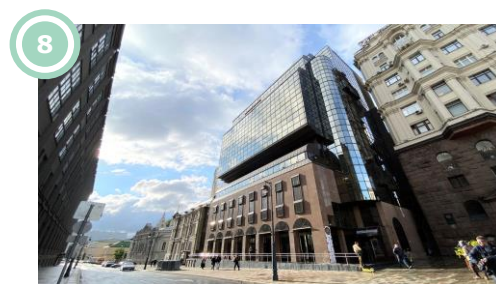


Открытые в 1П 2024 г.

Площадки гибких офисов, заявленные до конца 2024 г.



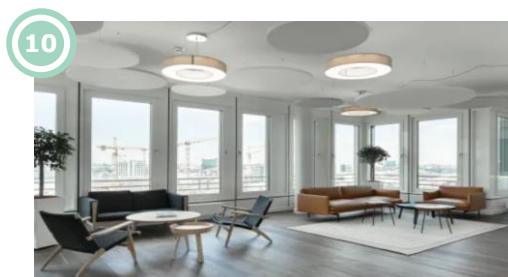
ASPACE Никольская
БЦ на Ветошном пер., 13
6 855 м², 952 рабочих места
Доступно: 866 мест



BUSINESS CLUB
БЦ на Газетном пер., 17
5 388 м², 879 раб. мест
Доступно: 0 раб. мест



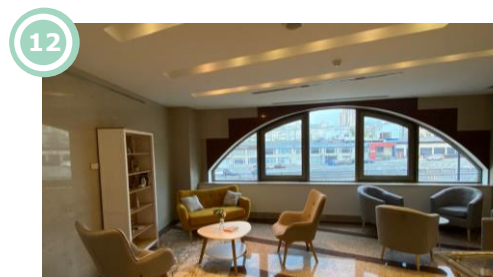
ASPACE Технопарк
БЦ на Андропова ул., 10
2 653 м², 423 раб. места
Доступно: 423 раб. места



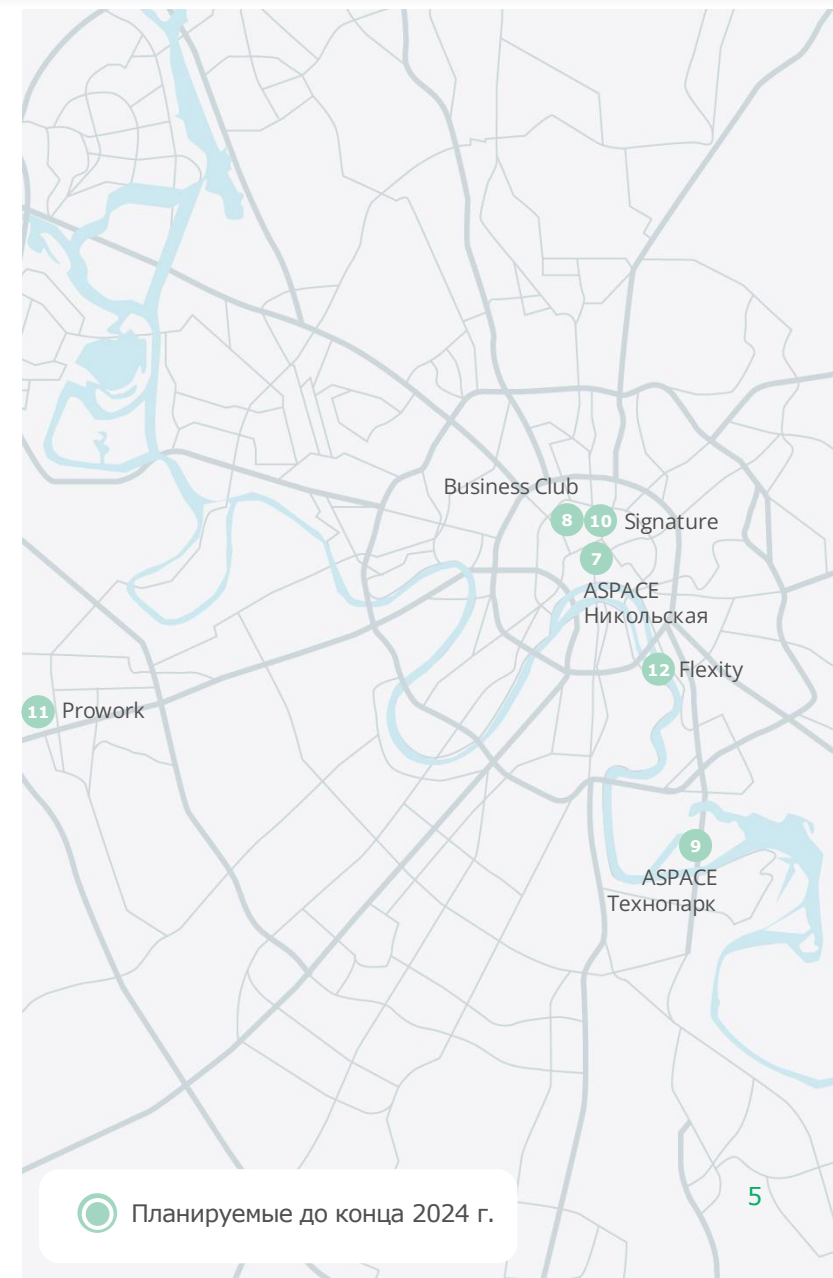
Signature (IWG)
БЦ на Столешниковом пер., 11
1 936 м², 492 раб. мест
Доступно: 492 раб. места



PROWORK
БЦ Гранд Сетунь Плаза
1 816 м², 287 раб. мест
Доступно: 287 раб. мест



FLEXITY
БЦ Riverside Towers V
1 362 м², 176 раб. мест
Доступно: 0 раб. мест



Планируемые до конца 2024 г.

КРУПНЕЙШИЕ ОПЕРАТОРЫ



количество всех действующих операторов на рынке гибких офисов

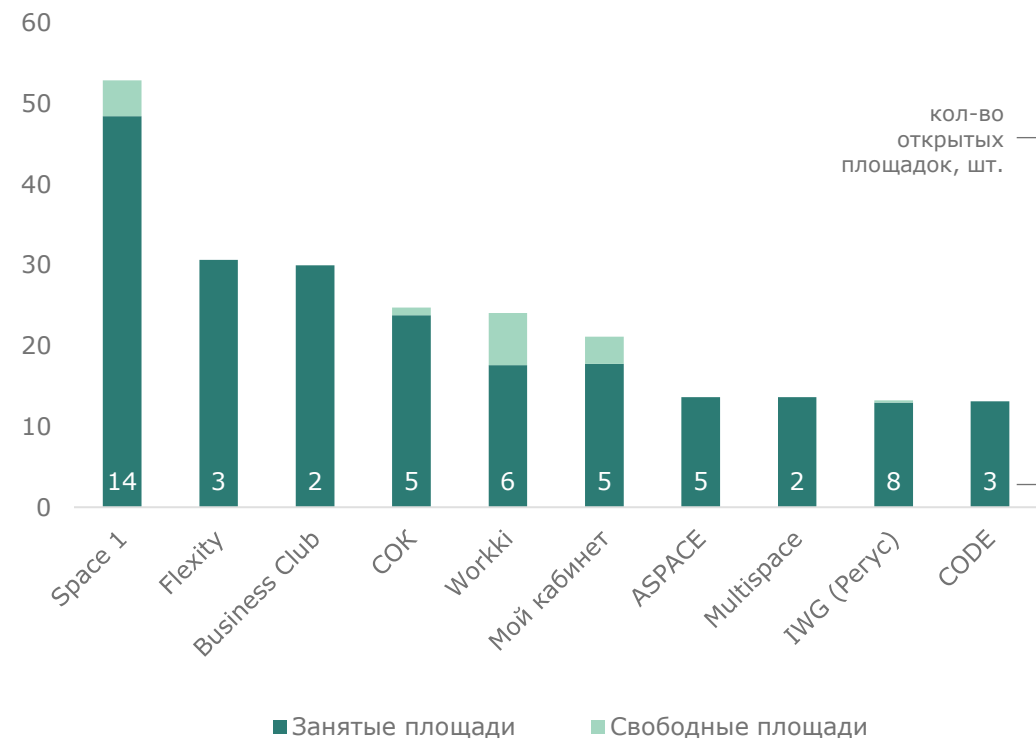


доля открытых площадок **10-ти крупнейших операторов** в общем объеме предложения гибких офисов



общая площадь открытых площадок **10-ти крупнейших операторов**

Крупнейшие операторы по площади действующих площадок
тыс. кв. м



СПРОС

ОБЪЕМ НОВЫХ СДЕЛОК
В 1П 2024 г.

▲ **64** тыс. кв. м
1П 2023 г. – 51 тыс. кв. м

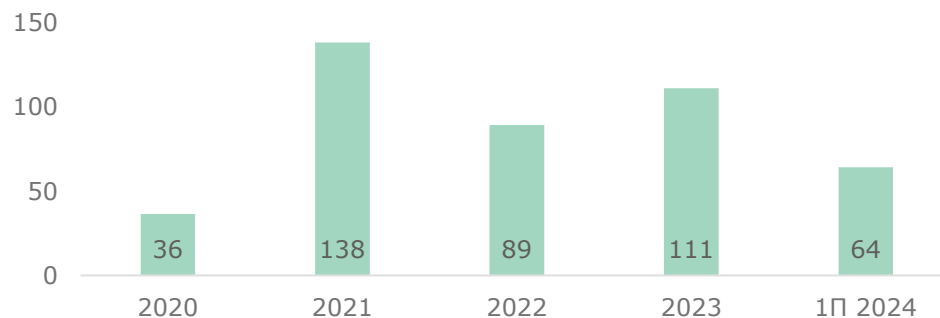
ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА
НОВЫХ СДЕЛОК

+25%
Динамика год к году

- В 1П 2024 г. драйверами спроса стали IT компании с долей 37% сделок в общем объеме сделок**.
- Сопоставимые доли у финансового сектора (20%) и транспортно-логистических компаний (17%).

Нехватка доступного предложения в гибких офисах может:

- сформировать отложенный спрос
- увеличить количество build-to-suit сделок (открытие гибкого офиса по запросу клиента).

Спрос на гибкие офисные пространства, тыс. кв. м**Примеры сделок* во II кв. 2024 г.**

4 707 кв. м / 666 раб. мест



Субсубаренда от Озон,
Искра-парк



2 800 кв. м / 683 раб. мест



Атмосфера,
Известия



2 767 кв. м / 500 раб. мест



Спасе 1,
Белая площадь



2 351 кв. м / 331 раб. мест



Workki,
Башня Федерация



488 кв. м / 100 раб. мест



KW,
Садовническая наб., 9

*Источники: CORE.XP Аналитика, Ведомости, Коммерсант, CRE

**Структура спроса и долевые значения его категорий моделируются на основе репрезентативной выборки известных сделок среднего и крупного размера.

НАША КОМАНДА

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Ирина Хорошилова
Старший директор,
руководитель департамента
офисной недвижимости



Кирилл Бабиченко
Директор,
руководитель отдела
услуг собственникам



Юлия Башмарина
Директор,
руководитель отдела услуг
корпоративным клиентам

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Владимир Лящук
Заместитель директора
отдела исследований рынка



Юлия Эктова
Аналитик отдела
исследований рынка



CORE.XP — лидер в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимости в России и СНГ.

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 25 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

Год основания

350

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

**Управляющая компания года
Facility Management**

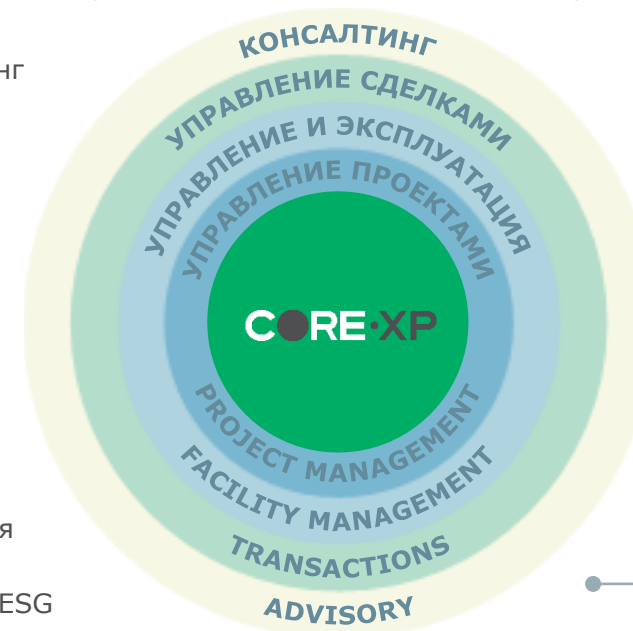
CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020



Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами



Секторы

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

Клиенты

- Арендаторы
- Собственники
- Инвесторы
- Владельцы
- Банки

География

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ

Мы обладаем уникальной международной и локальной экспертизой и технологиями, накопленными за 25 лет работы в CBRE, также продолжаем иметь доступ к лучшим международным практикам.

Мы компания полного цикла, предоставляем услуги по всем секторам недвижимости и всему спектру задач инвесторов, девелоперов, собственников и корпораций на всех этапах жизненного цикла проекта.

Наша интегрированная платформа сервисов и услуг дает нам уникальную экспертизу для реализации сложных и комплексных проектов в системе «одного окна».

Мы имеем уникальные данные, исследования и аналитику позволяющие определять тренды и возможности, находить оптимальные решения по максимизации доходности недвижимости. Мы развиваем зеленые технологии и стандарты устойчивого развития ESG, являемся партнером и консультантом системы оценки и сертификации зданий "Клевер" (CLEVER).