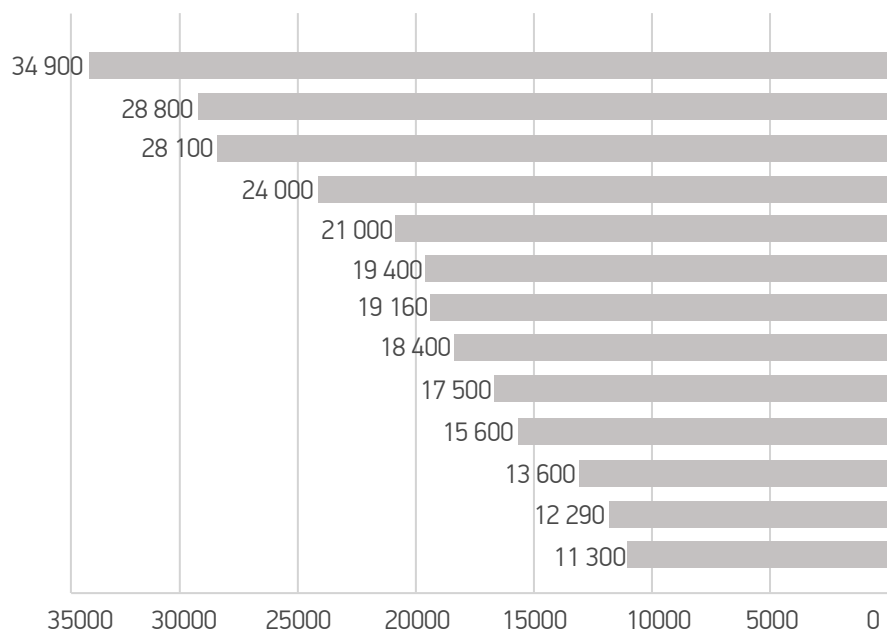


Рынок гибких офисных пространств Москвы

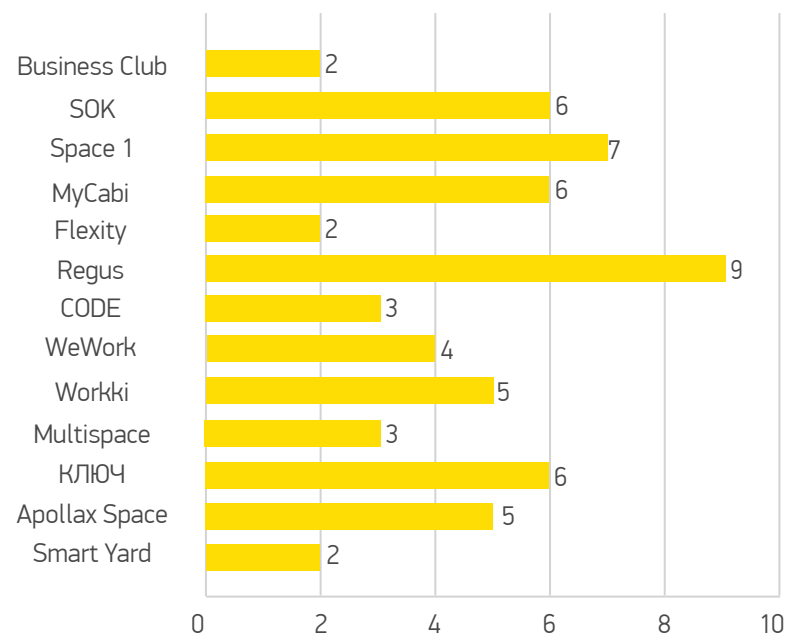
Январь 2023г.

Гибкие офисные пространства основных операторов в Москве. Действующие площадки

Распределение основных операторов по занимаемой площади, кв. м



Распределение основных операторов по количеству площадок



89 площадок
317 тыс. кв. м

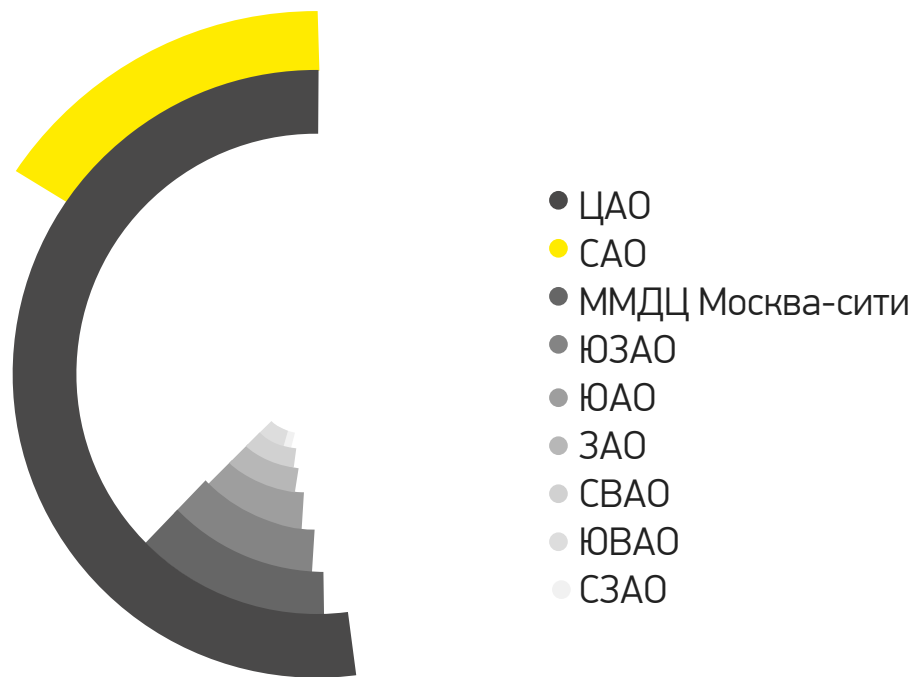
действующих гибких офисных пространств основных операторов в Москве

Гибкие офисные пространства основных операторов в Москве. Действующие площадки

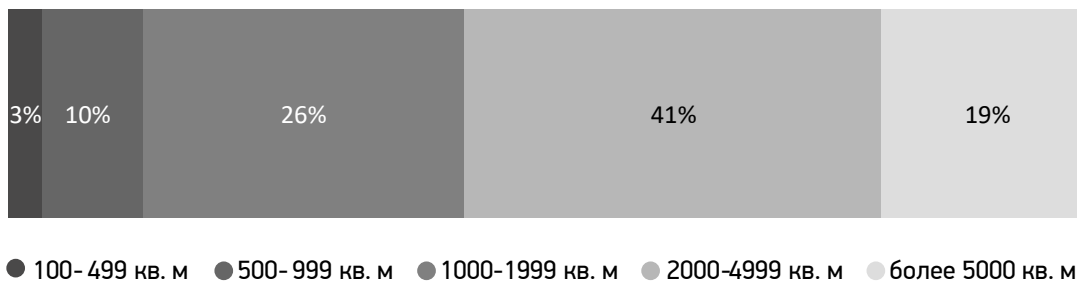
Распределение гибких пространств основных операторов по классам зданий, относительно площади



Распределение гибких пространств основных операторов по расположению, относительно площади



Распределение гибких пространств основных операторов по площади

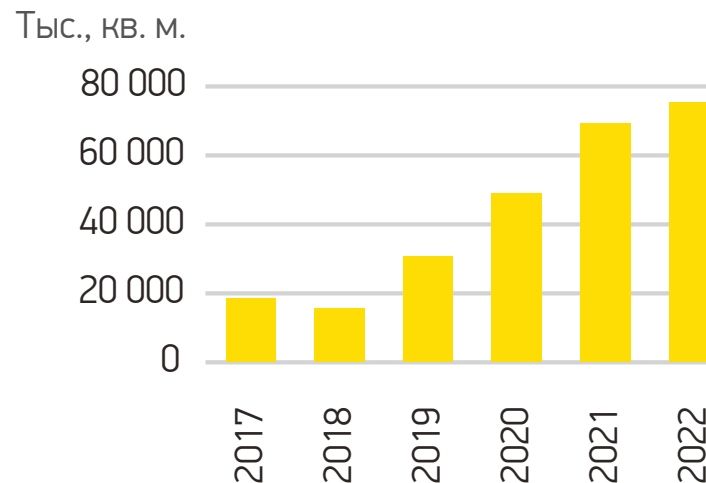


3500 кв. м

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



Ксения Харкевич
Директор.
Департамент офисной
недвижимости

Экспертное мнение

Несмотря на турбулентное время для рынка коммерческой недвижимости, формат гибких сервисных офисов по-прежнему востребован у потенциальных арендаторов.

В первую очередь, клиенты рассматривают уже готовые площадки, например, в последнее время было объявлено о нескольких сделках на площадке Multispace Dinamo: Российская компания PwC "Технология доверия" арендовала около 4,5 тыс. кв.м., компания Glorax – офис на 200 рабочих мест, площадью 1 тыс. кв.м.; на площадке Flexity на Овчинниковской набережной также ведутся переговоры по аренде порядка 10 000 кв.м. Запросы на аренду от 50 до 1000 рабочих мест сейчас не редкость.

Для многих собственников появление в их зданиях гибких сервисных офисов это дополнительная возможность привлечь арендаторов, которые хотят оптимизировать свои издержки и внедрить новый формат офисной работы.

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

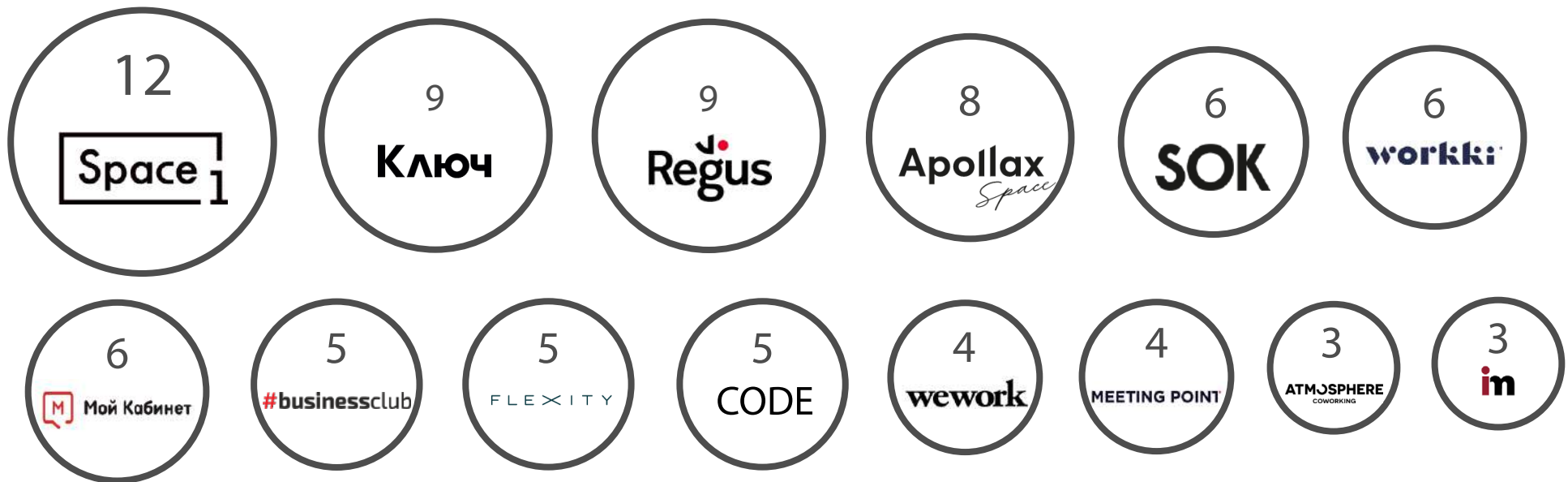
Компания	Объект	Оператор	Количество рабочих мест	Площадь
Дом.рф	Искра-парк	Business Club	713 р.м.	6 426
Nu Skin, АО «НЕО ЭНЕРДЖИ», ООО «Тренд Риэлти» и другие.	Даниловская мануфактура, корпус Мещерин	Meeting Point	-	5 000
Компания Технологии Доверия	Арена Парк	Multispace	3 000 р.м.	4 500
Сбермегамаркет	Софийская наб., 30, стр. 2	Ключ	551 р.м.	4 260
Управляющая компания Первая	Федерация, башня Восток	Apollax Space	334 р.м.	2 440
Brown-Forman	Павелецкая пл., 2, стр. 1	Flexity	239 р.м.	1 690
СИТРОНИКС	РТС Волгоградский	Smart Yard	-	1 512
Ситидрайв	Бригантина Холл	Apollax Space	161 р.м.	1 000
Glorax	Арена Парк	Multispace	200 р.м.	1 000
Транзит	Новосущевский	Apollax Space	122 р.м.	950

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



*с учетом заявленных к открытию

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

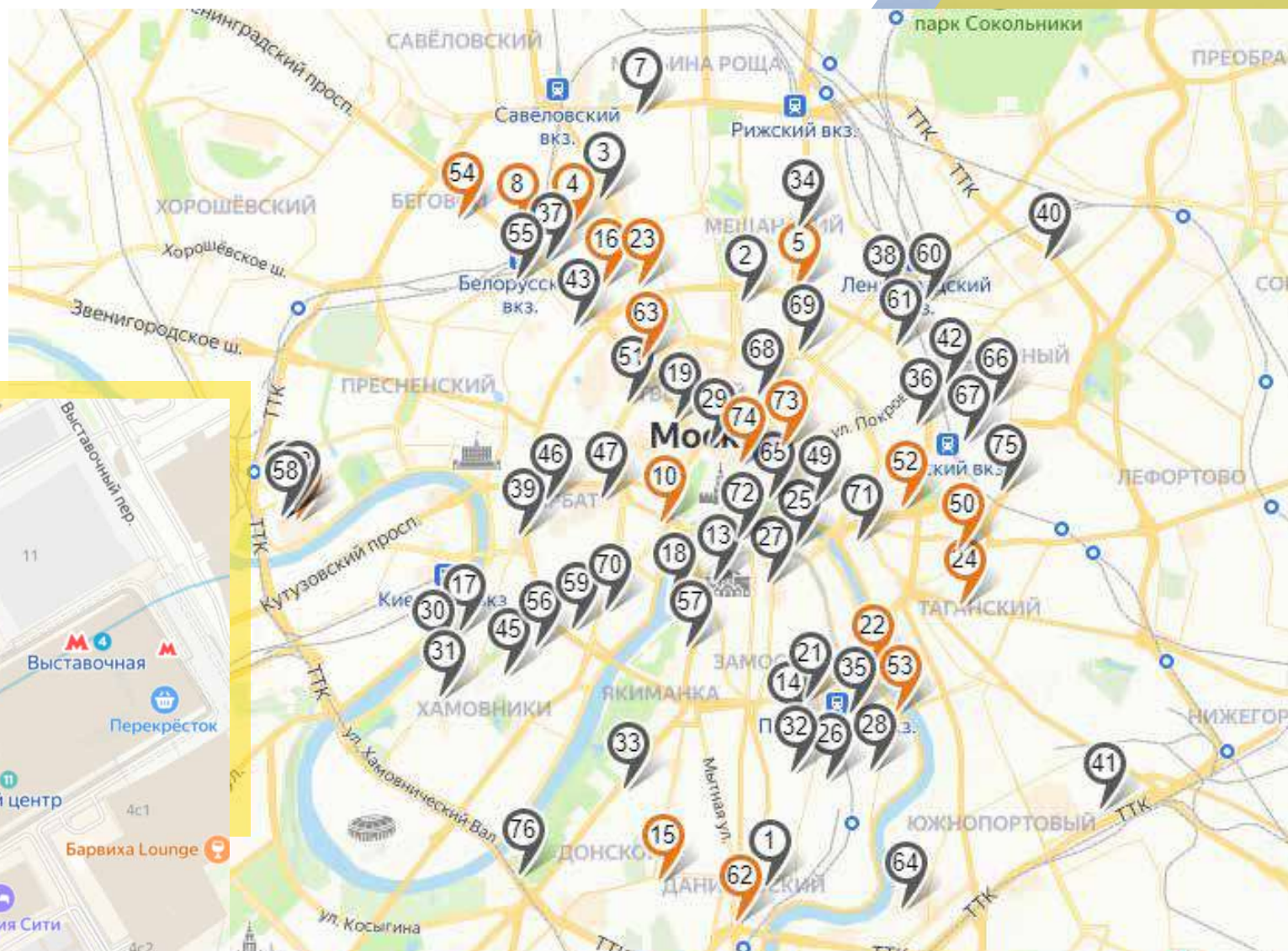


*с учетом заявленных к открытию

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



Открытие ожидается в 2023 г.



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

Apollax Space

1. Рябовская мануфактура, Гончар
2. Цветной б-р, 30, стр. 1, 3
3. Бригантина Холл
4. Лесная ул., 43
5. Мелиора Плейс
6. Сити
7. Новосущевский

Business Club

8. БЦ Слава
9. ОКО (фаза 2)
10. Знаменка

CEO Rooms

11. Федерация Восток

City Stone

12. CityPoint

CODE

13. Кадашёвская наб., 6
14. Putnik
15. Серпуховский Вал ул., 21, кор. Д
16. Code Novo

Deworkacy

17. Бол. Саввинский пер., 8, стр. 1
18. Берсеневская наб., 6, стр. 3
19. Тверская ул., 9

F2

20. Федерация, башня Восток

Flexity

21. Павелецкая Плаза

22. Риверсайд Тауэр

23. Садовая Плаза

24. Мосэнка Парк Тауэрс

25. Овчинниковская наб. 18/1 стр. 1

GrowUp

26. Квартал-Сити

KW

27. Балчуг
28. Black and White 2

Meeting point

29. Охотный Ряд ул., 2
30. Б. Саввинский пер., 12, стр. 6, корпус "Мастерская Клейна"
31. Б. Саввинский пер., 12, стр. 5, корпус «Дом Апраксина»

Multispace

32. 1-й Щипковский пер., 5

RED Factory/ Вишня

33. Ленинский пр-т, 15А

Regus

34. Garden mir
35. Вивальди Плаза
36. Ситидел
37. White Stone
38. Домников
39. Смоленский Пассаж

Smart Yard

40. Спартаковская пл., 16/15, стр. 6 / Басманный двор
41. Волгоградский пр-т, 32, кор. 31 / РТС Волгоградский

SOK

42. Земляной Вал ул., 8
43. Сады Пекина
44. Федерация Восток
45. Олсуфьевский пер., 8, стр. 6

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

Space 1

- 46. Дом на Композиторской
- 47. Мидланд Плаза
- 48. Меркурий
- 49. Balchug
- 50. Фабрика Станиславского
- 51. Тверской б-р, 26
- 52. Silver City
- 53. Вивальди Плаза
- 54. Большевик

WeWork

- 55. Белая Площадь, здание А
- 56. Красная Роза, Савин
- 57. Якиманка 26

Workki

- 58. Федерация Восток
- 59. Зубовский б-р, 17, стр. 1
- 60. Новорязанская ул., 8
- 61. Новорязанская ул., 8а/ФОК
- 62. Бол. Тульская ул., 19

Atmosphere

63. Известия

Деловой

- 64. Омега Плаза
- 65. Гостиный Двор
- 66. АРМА 19

КЛЮЧ

- 67. АРМА 4-5
- 68. Пассаж Кузнецкий Мост
- 69. Сретенский б-р, 5
- 70. Опера Хаус
- 71. Гончарная ул., 1
- 72. Балчуг

73. Гостиный Двор

74. Ветошный пер., 13

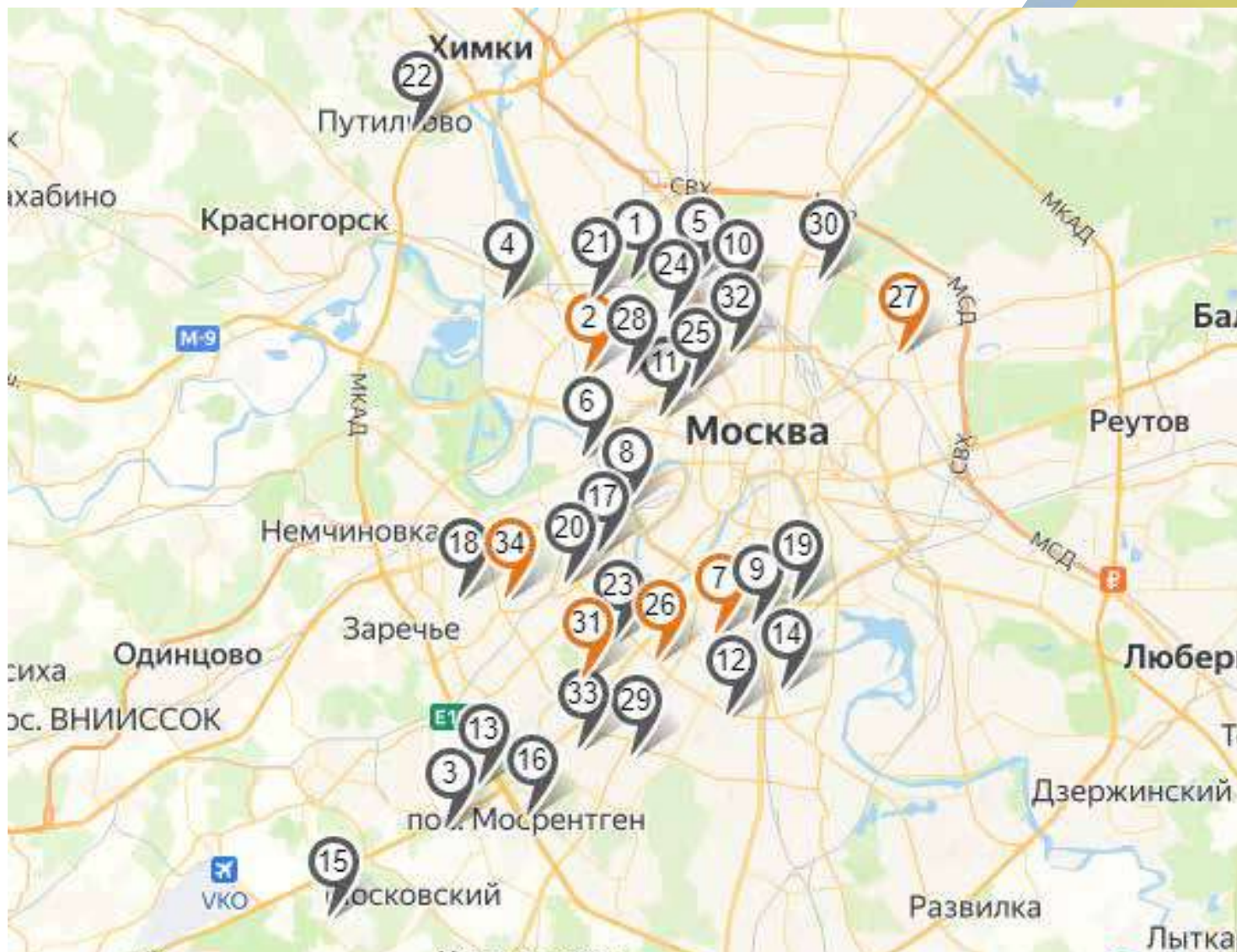
Рабочая станция

- 75. ArtPlay
- 76. Ленинский пр-т, 30А

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



Открытие ожидается в 2023 г.



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

Business Club

1. Искра-парк
2. Хорошёвское ш., 38А

CEO Rooms

3. Комсити, фаза Альфа
4. Крылья

CODE

5. Савеловский Сити

F2

6. Фили-град
7. DM Tower

Manufaqtury

8. Поклонка Плейс

Meeting point

9. Даниловская мануфактура, корпус Мещерин

Multispace

10. Савеловский Сити
11. Ленинградский пр-кт., 36, стр. 41

MyCabi

12. Лотос
13. Румянцево
14. Сириус Парк стр. 2
15. ТРК Новомосковский
16. Лейпциг
17. Victory Park Plaza

Prowork

18. Верейская плаза III
19. W Plaza 2
20. Victory park plaza

Regus

21. Авион
22. Гринвуд
23. Капитолий

SOK

24. Арена Парк, Рыбаков Тауэр

Space 1

25. Царская площадь
26. iCUBE
27. Лефорт

WeWork

28. АРКУС III

Workki

29. НЕО ГЕО

Деловой

30. Алексеевская Башня

КЛЮЧ

31. Форум-сити

Рабочая станция

32. Z Plaza

Atmosphere

33. Ленинский пр-т, 109, РИО
34. Kvartal West

Примеры крупных площадок
гибких офисных пространств

Business Club



Искра-парк

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

Multispace



Ленинградский пр-кт., 36, стр. 41

- 🇸 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.

12 площадок
>10 тыс. рабочих мест
78 тыс. кв. м
гибких офисных пространств
основных операторов
было открыто в 2022 г.

Flexity



Овчинниковская наб. 18/1 стр. 1

- 🏠 17 500 кв.м
- 👤 2 700 раб.м.
- 💰 \$ 29 000 - 39 000 р.м.
без НДС

Площадки, открытые в 4 кв. 2022 г.

Аpollax Space



Сити

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

Workki



Фок

- 🏠 3 050 кв.м
- 👤 428 раб.м.
- 💰 \$ от 18 300 р.м. без НДС

Примеры крупных площадок
гибких офисных пространств

КЛЮЧ



Гостиный Двор

- 🏠 15 000 кв.м
 - 👤 1 000 раб.м.
 - 💰 \$ 31 600 р.м. без НДС
- Build-to-suit

КЛЮЧ



Ветошный пер., 13

- 🏠 6 760 кв.м
 - 👤 1 000 раб.м.
 - 💰 \$ 43 300 р.м без НДС
- Build-to-suit

Гибкие офисные пространства
основных операторов в Москве.

Площадки, анонсированные
к открытию в 2023 г.

25 площадок
20 тыс. рабочих мест
182 тыс. кв. м.

6 000 кв. м.
средний размер
площадки

Apollax Space



Лесная

- 🏠 2 880 кв.м
 - 👤 480 раб.м.
 - 💰 \$ будет опр.позднее
- Build-to-suit

Аpollax Space



Мелиора Плейс

- 🏠 3 090 кв.м
 - 👤 450 раб.м.
 - 💰 31 700 р.м без НДС
- Build-to-suit

Аpollax Space



Гончар

- 🏠 6 500 кв.м
 - 👤 935 раб.м.
 - 💰 25 000 р.м. без НДС
- 1 кв. 2023

Business Club



Знаменка

- 🏠 19 700 кв.м
 - 👤 1 650 раб.м.
 - 💰 55 000 р.м. без НДС
- 4 кв.2023-1 кв.2024

Business Club



Slava

- 🏠 35 030 кв.м
 - 👤 4 250 раб.м.
 - 💰 бюджет опр.позднее
- 1 кв. 2025

Business Club



Хорошёвское ш., 38А

- 🏠 11 090 кв.м
- 👤 1 270 раб.м.
- 💰 46 000 р.м. без НДС
4 кв. 2024

Space 1



Silver City

- 🏠 2 054 кв.м
- 👤 315 раб.м.
- 💰 будет опр.позднее
Build-to-suit

Space 1



iCUBE

- 🏠 2 000 кв.м
- 👤 297 раб.м.
- 💰 будет опр.позднее
Build-to-suit

Space 1



Лефорт

- 🏠 3 360 кв.м
- 👤 456 раб.м.
- 💰 будет опр.позднее
Build-to-suit

Workki



Бол. Тульская ул., 19

- 🏠 10 830 кв.м
- 👤 1 418 раб.м.
- 💰 \$ 20 000 р.м. без НДС
- 4 370 кв.м. - 1 кв.2023
- 6 460 кв.м - Build-to-suit

City Stone



CityPoint

- 🏠 11 000 кв.м
- 👤 1 050 раб.м.
- 💰 \$ 53 000 р.м. без НДС
- 2 кв. 2023

F2



DM Tower

- 🏠 2 300 кв.м
- 👤 300 раб.м.
- 💰 \$ 34 500 р.м. без НДС
- 2 кв. 2023

Atmosphere



Kvartal West

- 🏠 3 600 кв.м
- 👤 347 раб.м.
- 💰 \$ от 25 000 р.м. без НДС
- 2 кв.2023

Atmosphere



Известия

📏 10 250 кв.м

👤 более 1 500

💰 от 30 000 р.м. без НДС

1 700 кв.м. пространств на 236 раб.м. открыто в 1 кв.2023 г.

8 550 кв.м - Build-to-suit

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.