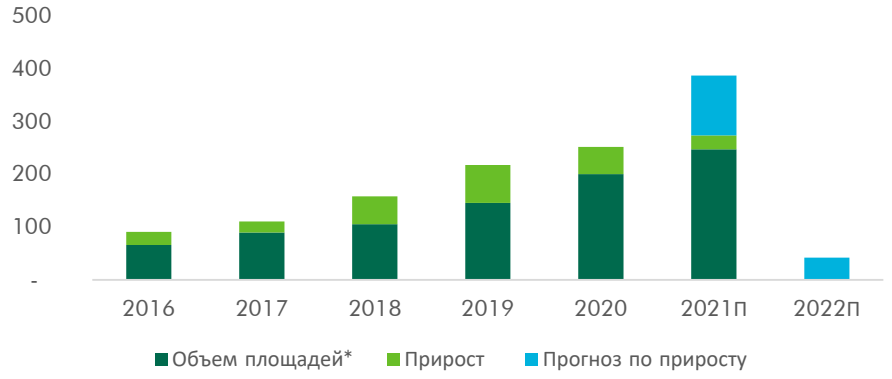
Гибкие офисные пространства

- По итогам 1 полугодия 2021 года общий объем предложения гибких офисных пространств составил 273 000 кв. м. С начала года объем открытых площадок составил 26 000 кв. м, среди крупных площадок, запущенных во II квартале, можно отметить гибкие пространства Apollax Space на Цветном бульваре, F2 в БЦ Фили Град.
- До конца 2021 года ожидается открытие 28 гибких пространств объемом 113 400 кв. м. 38% заявленных открытий приходится на built-to-suit (bts) площадки (строительство офиса под клиента). Открытие данных площадок диктуется спросом, поэтому сроки запуска могут переноситься, а открытие некоторых может отменяться.
- Во II квартале было анонсировано открытие крупного гибкого пространства, Ключ в БЦ Искра Парк объемом 5 900 кв. м. Компания Enka объявила о выходе на рынок гибких офисных пространств, первая площадка будет запущена в БЦ Павелецкая Плаза. Более половины заявленного к открытию объема в 2021 году продолжает приходиться на двух операторов, это Ключ (34 300 кв. м) и Space 1 (34 000 кв. м).
- Согласно планам операторов, темп роста открытия новых гибких пространств в 2021 году может превысить 50% при открытии всего заявленного объема и 36% без учета bts площадок, что превышает динамику открытий в 2020 году (16%). Тем не менее, мы продолжаем наблюдать тенденцию переноса сроков запуска новых пространств, поэтому не исключаем, что темп открытий в 2021 году может быть сопоставим с предыдущим годом.
- Постепенно сокращается доля крупнейших операторов за счет выхода новых игроков и открытия отдельных проектов. Если в начале 2020 года доля пяти крупнейших операторов составляла 45%, то сегодня 38%. Лидером по объему открытых площадок остается SOK (9,5%), далее следует IWG (бренд Regus) с долей 8,8%. Другие крупные игроки: Meeting Point (6,9%), с равными долями Мой кабинет и WeWork (6,5%), Ключ (6%), Workki (5,3%), Space 1 (5,1%), Business Club (4,3%), Рабочая Станция (3,7%).
- Ввиду сохранения дефицита качественных офисных площадей крупные и средние компании продолжают активно расширяться в гибких офисных пространствах, наиболее активной в 1 полугодии была компания Озон, общий объем арендованных площадей составил порядка 11 000 кв. м.
- Средние ставки аренды как за нефиксированное рабочее место, так и за рабочее место в сервисном офисе остаются стабильными. Средний диапазон ставок аренды за нефиксированные рабочие места составляет 13 000–25 000 руб, за рабочее место в сервисном офисе: 20 000–40 000 руб., максимальные ставки аренды, 30 000–45 000 руб., запрашиваются за рабочие места в центре города, Москва-Сити и Ленинградском субрынке.

График 10. Динамика объема предложения гибких офисных пространств, тыс. кв. м



** Скорректирован в каждом периоде за вычетом закрытых площадей*

Таблица 4. Крупнейшие сделки II квартала 2021 года

Площадка	Адрес	Арендатор	Площадь, кв. м
Business Club ОКО 2	Касногвардейский 1-ый пр-д, 21, стр 2	Яндекс	5 550
Space 1 Меркурий Сити	Красногвардейский 1-ый пр-д, 15	Озон	3 260
F2 Башня Федерация	Пресненская наб., 12	Озон	2 250
Ворк Сити Даниловская Мануфактура	Варшавское ш., 9	Сигма	3 200

Источник: CBRE, 1П 2021

© ООО «Си Би Ричард Эллис» 2021