Офисный рынок Москвы: гибкие офисные пространства

Июль 2022

CORE·XP

Предложение

159
Количество площадок

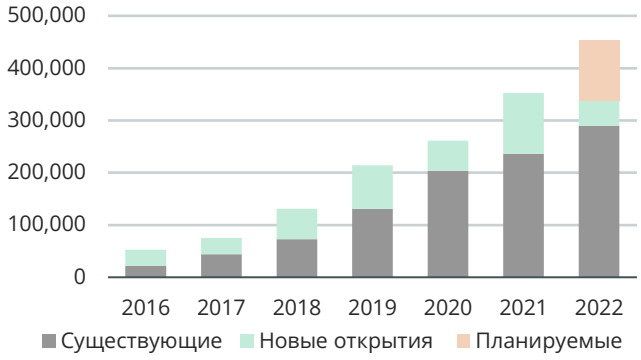
338 тыс. кв. м
Площадь открытых гибких офисных пространств

115 тыс. кв. м
Планируется к открытию до конца 2022 г.

В первом полугодии 2022 г. в Москве было открыто 14 новых площадок: 8 - в первом квартале и 6 - во втором. Площадь этих открытых пространств составила примерно 48 тыс. кв. м. Таким образом, общую площадь открытых площадок к началу второго полугодия мы оцениваем в 337 720 кв. м.

До конца 2022 г. в Москве заявлены к открытию еще 26 коворкингов и сервисных офисов, общей площадью 115 000 кв. м. Среди крупных площадок Flexity на Овчинниковской наб., Workki на Б. Тульской ул., Multispace в ВТБ Арена Парк.

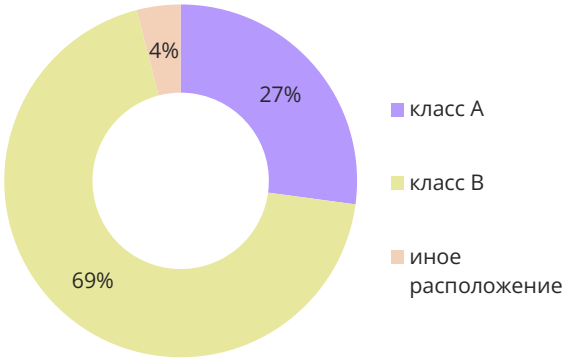
Динамика объема предложения гибких офисных пространств, кв. м



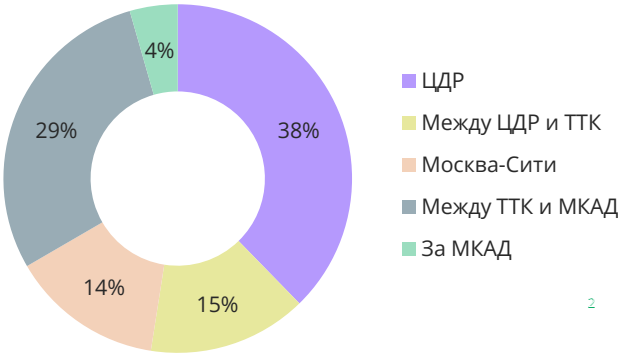
Площадки, открытые в 1П 2022 г.

Оператор	Здание	Площадь, кв. м.	Количество рабочих мест
Business Club	Искра-Парк	24 600	3 500
CODE	Кадашевская наб. 6/1/2	6 300	1 260
Метрика	Трубная ул., 14	2 050	183

Структура по классам



Географическое расположение



Портфели операторов

73
Оператора

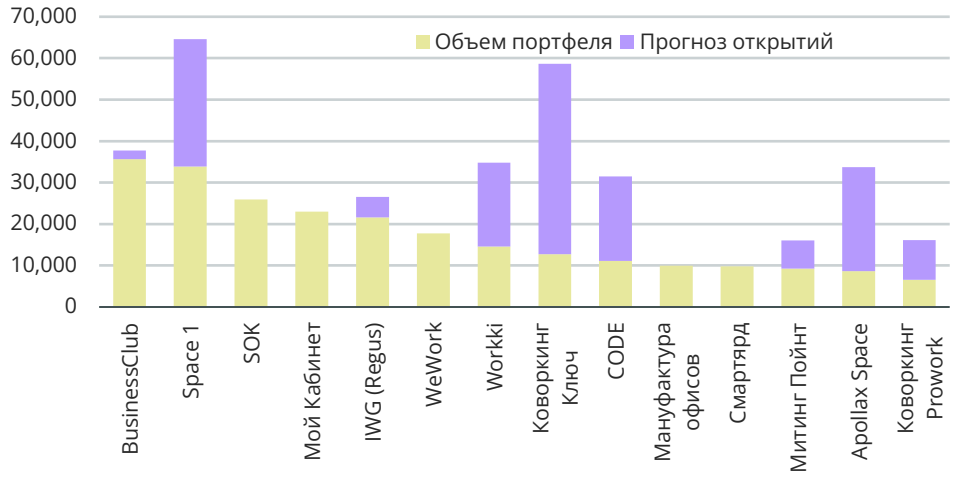
206 тыс. кв. м
Совокупный объем портфелей 10 крупнейших операторов

61%
Доля портфеля 10 крупнейших операторов в объеме предложения гибких офисных пространств

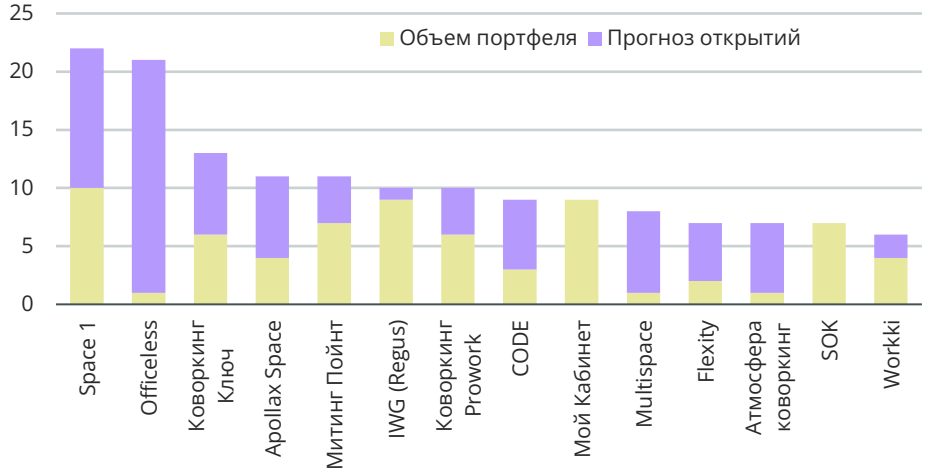
10 крупнейших операторов открытых гибких офисных пространств формируют 61% предложения. Лидером по объему открытых площадок к концу II кв. 2022 г. является BusinessClub. Также в тройке крупнейших Space 1 и SOK, совокупный объем портфеля лидеров оценивается примерно в 100 000 кв. м.

В составе портфелей крупных операторов гибких офисных пространств по-прежнему достаточно большой объем потенциальных площадок. Однако большая часть будущих площадок предлагаются по схеме под клиента (built-to-suit). На фоне нестабильной экономической ситуации этот тренд продолжится в течение 2022 г.

Портфели крупнейших операторов, кв. м



Портфели крупнейших операторов, количество площадок



Спрос и Ставки аренды

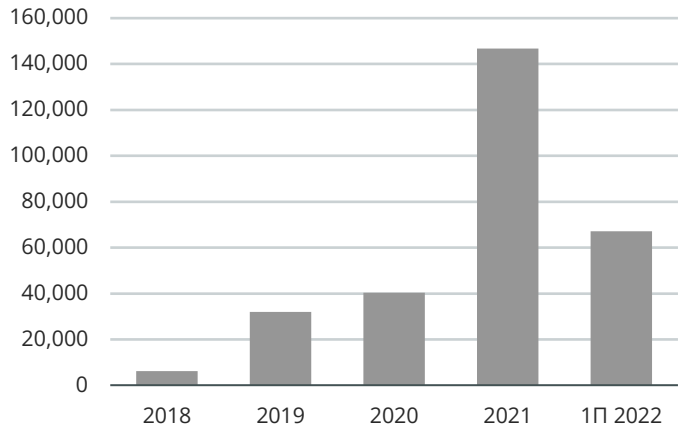
39 800
руб./место/месяц
фиксированное рабочее место

23 300
руб./место/месяц
нефиксированное рабочее место

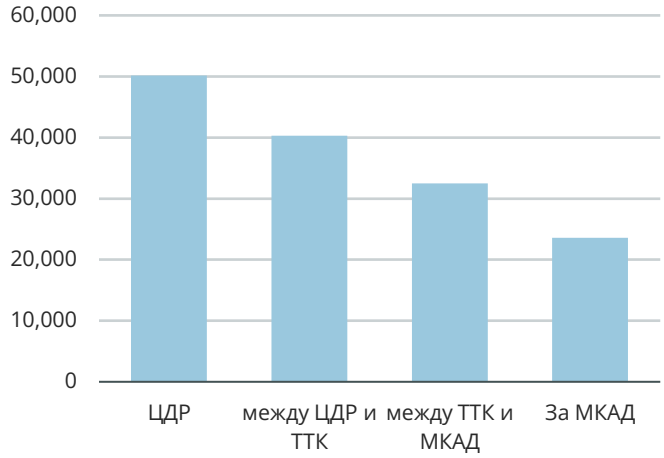
В первом полугодии 2022 г. объем сделок аренды сервисных помещений составил 67 тыс. кв. м. На фоне сохранения ситуации неопределенности, гибкие офисные пространства, предоставляющие помещения с выполненной отделкой и оборудованные для работы, могут выигрывать у традиционных офисов, особенно в сегменте небольших и средних по размеру сделок.

Диапазон средних ставок аренды за нефиксированные рабочие места составляет 8 000–25 000 руб. За рабочее место в сервисном офисе: 15 000–50 000 руб., в зависимости от местоположения. Максимальные ставки аренды, 35 000–60 000 руб., запрашиваются за рабочие места в Центральном деловом районе и в Москве-Сити. Ставки включают НДС.

Спрос на гибкие офисные пространства, кв. м



Ставки на фиксированные рабочие места, руб. за место в месяц, вкл. НДС



Наши контакты

ИРИНА
ХОРОШИЛОВА
Старший директор,
Руководитель департамента
офисной недвижимости
irina.khoroshilova@core-xp.ru

КИРИЛЛ
БАБИЧЕНКО
Директор,
Руководитель отдела услуг
собственникам офисной
недвижимости
kirill.babichenko@core-xp.ru

ЮЛИЯ
БАШМАРИНА
Директор,
Руководитель отдела услуг
корпоративным клиентам
yulia.bashmarina@core-xp.ru

CORE.XP

+7 495 258 39 90
info@core-xp.ru
www.rentnow.ru
www.core-xp.ru