



СЕРВИСНЫЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

Январь 2024 года



Ключевые индикаторы рынка сервисных офисов

Сегмент сервисных офисов успешно закрепился на московском рынке и уверенно конкурирует с классическим форматом офисной недвижимости. С 2018 года фиксируется его активное развитие – на рынок выходят ключевые операторы, действующие игроки наращивают портфели. Сегодня общая площадь сервисных офисов в Москве составляет **381 тыс. кв. м, 55 тыс. раб. мест и 162 площадки**. В целом, доля сервисных офисов на конец 2023 года – 1,9% от общего объема офисных площадей в столице.

Сетевые операторы занимают 81% от всех площадей или **308 тыс. кв. м, 45 тыс. раб. мест и 91 площадка**. Ключевыми сетевыми операторами на рынке являются Space 1, Multispace, Flexity, WeWork, SOK, BusinessClub.

Динамика роста площадей сервисных офисов в Москве, тыс. кв. м

+270 %

составило увеличение
площади сервисных офисов в Москве
2018 – 2023



Итого по сегменту

381 тыс. кв. м

Общая площадь
сервисных офисов

1,9 %

Доля сервисных офисов в общем
объеме офисных площадей

162 шт.

Количество площадок
сервисных офисов

55 тыс. шт.

Общее количество рабочих мест
в сервисных офисах

Сетевые площадки

308 тыс. кв. м

Площадь
сетевых сервисных офисов

81 %

Доля сетевых площадей в общем
объеме сервисных офисов

91 шт.

Количество площадок
сетевых сервисных офисов

45 тыс. шт.

Количество рабочих мест в сетевых
площадках сервисных офисов

Главные открытия 2023 года

Спекулятивные площадки сервисных офисов, открытые в 2023 году

> 500 раб. мест



Atmosphere Известия

> 300 раб. мест



Workki ФОК

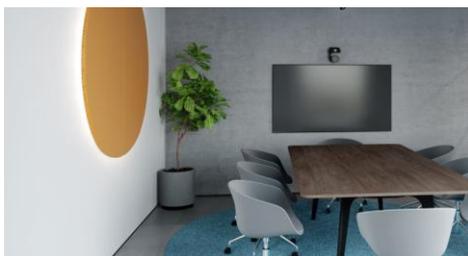
> 100 раб. мест



The Office



Товарищество Гончар



Atmosphere Kvartal West



Соль



Практик Пролетарская



Apollax Space Империя



BLOKS Окружная

В 2023 году на рынке сервисных офисов Москвы были открыты девять новых спекулятивных площадок:

- **Atmosphere Известия** – 10 250 кв. м / 1 350 раб. мест
- **Товарищество Гончар** – 6 500 кв. м / 946 раб. мест
- **Практик Пролетарская** – 2 850 кв. м / 576 раб. мест
- **Workki ФОК** – 3 052 кв. м / 461 раб. место
- **Atmosphere Kvartal West** – 3 181 кв. м / 347 раб. мест
- **Apollax Space Империя** – 2 990 кв. м / 326 раб. мест
- **The Office** – 2 300 кв. м / 300 раб. мест
- **Соль** – 1 200 кв. м / 196 раб. мест
- **BLOKS Окружная** – 1 500 кв. м / 150 раб. мест

Также произошло расширение действующей площадки **Meeting Point Москва** – открыт новый этаж на 1 545 кв. м и 160 раб. мест

35,4 тыс. кв. м

Площадь новых спекулятивных сервисных офисов, открытых в 2023 году

4,8 тыс. раб. мест

Количество раб. мест в новых спекулятивных сервисных офисах, открытых в 2023 году

Ключевые будущие проекты 2024

Новое предложение в 2024 году главным образом будут формировать такие ключевые проекты рынка сервисных офисов как **Workki Тульская**, **BusinessClub Хорошевское ш.**, **Атмосфера Нагорная**, **Apollox Space Никольская**, **СОК Газетный пер.**, **Regus Столешников пер.**, **Малый Каретный пер., 11, с. 3**, **Space 1 Лужники**. В целом, в 2024 году заявлено открытие 48 тыс. кв. м / 6,7 тыс. раб. мест.



Workki Тульская

16 тыс. кв. м офисов / 1 450 рабочих мест

М м. Тульская



BusinessClub Хорошевское ш.

6 тыс. кв. м офисов / 1 450 рабочих мест

М м. Беговая



Атмосфера Нагорная

10 тыс. кв. м офисов / 1 300 рабочих мест

М м. Нагорная



Apollox Space Никольская

7 тыс. кв. м офисов / 950 рабочих мест

М м. Площадь революции



Regus Столешников пер.

4 тыс. кв. м офисов / 750 рабочих мест

М м. Охотный ряд



Малый Каретный пер., 11, с. 3

3 тыс. кв. м офисов / 488 рабочих мест

М м. Цветной бульвар



Space 1 Лужники

2 тыс. кв. м офисов / 325 рабочих мест

М м. Воробьевы горы

Деловая активность

За 2023 год на рынке сервисных офисов Москвы было зафиксировано более 60 сделок, компаниями арендованы свыше 11 тыс. рабочих мест. Наиболее популярной локацией стал **Центральный деловой район** – 39% всех закрытых сделок.

Портрет арендатора сервисного офиса в 2023 году формируют в большинстве своем российские компании (89%). Около 60% из числа всех арендованных рабочих мест 2023 года приходится на компании из сфер **e-commerce** (21%), **IT и телеком** (17%), **строительства** (10%) и **сферы услуг** (10%). Результаты в значительной степени разнятся с данными 2022 года, когда большой объем новой аренды составляли компании из банковской и государственной сфер.

Средний размер сделки – количество арендованных рабочих мест – равен **178 рабочим местам**. Больше половины из числа всех закрытых сделок (52%) реализованы в офисных пространствах объемом **до 100 рабочих мест включительно**.

ТОП-3 сделок в сервисных офисах за 2023 год



Flexity Овчинниковская
10 000 кв. м / 1 500 рабочих мест



BusinessClub Искра-Парк
6 000 кв. м / 839 рабочих мест



Manuqfactory Poklonka Place
4 827 кв. м / 743 рабочих места

63 сделок

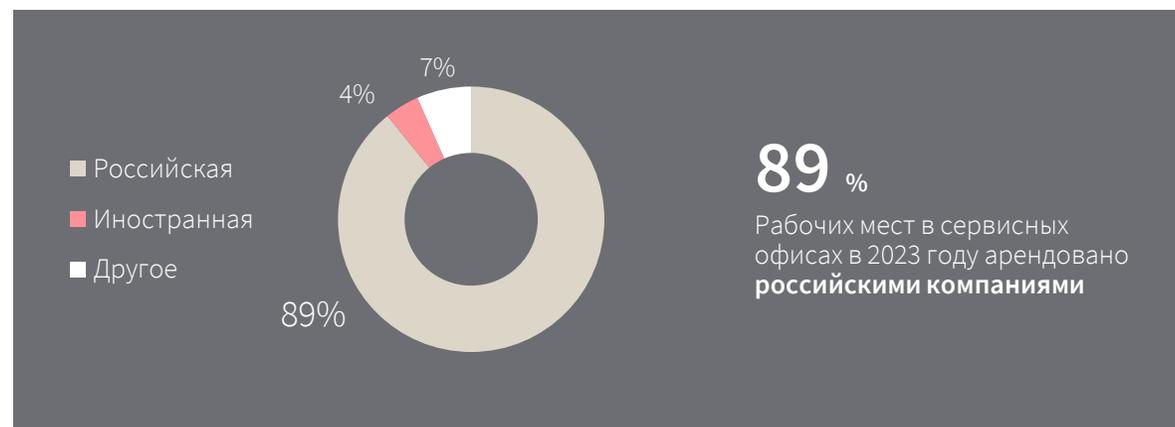
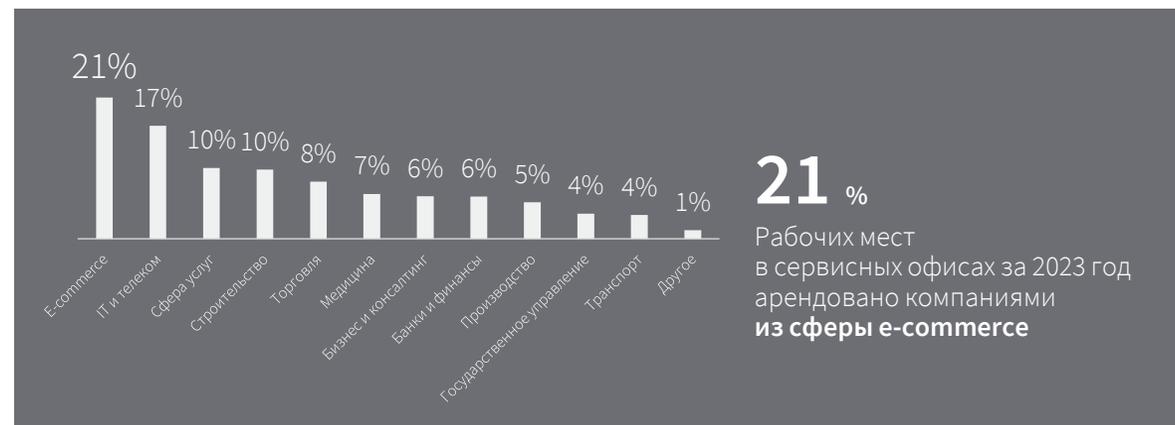
Количество сделок за 2023 год

11 184 шт.

Количество арендованных рабочих мест

178 раб. мест

Средний размер сделки



Вакансия и ставки*

Вакансия снизилась **на 13,8 п.п.** за 2023 год

26,3 %

I кв. 2023

17,7 %

II кв. 2023

11,9 %

III кв. 2023

12,5 %

Итоги 2023 года

№	Субрынок	Общее кол-во свободных рабочих мест	Доля свободных рабочих мест	Ставка аренды**
1	ЦДР	1 953	11,5%	37 035
2	Москва-Сити	677	15,4%	33 833
3	Ленинградский коридор	246	2,4%	37 158
Весь рынок		5 612	12,5%	30 606

В связи с единичным предложением премиальных сервисных пространств с арендными ставками выше среднего, Ленинградский деловой коридор является наиболее дорогим субрынком: средневзвешенная арендная ставка на **21% выше** среднерыночной и составляет 37 158 руб. / раб. м. / мес. без учета НДС. Доля вакантных рабочих мест по субрынку – 2,4% или 246 рабочих мест.

В Центральном деловом районе доля свободных рабочих мест – 11,5% или 1 953 рабочих места, средневзвешенная ставка аренды равна 37 035 руб. / раб. м. / мес. без учета НДС. Самым доступным деловым субрынком для аренды сетевого сервисного офиса является Москва-Сити – 33 833 руб. / раб. м. / мес. без учета НДС. Суммарное количество вакантных рабочих мест в деловом районе – или 677 рабочих мест или 15,4% от общего объема.

* Цифры представлены по площадкам сетевых операторов. В расчете учитываются свободные рабочие места в открытых спекулятивных площадках.

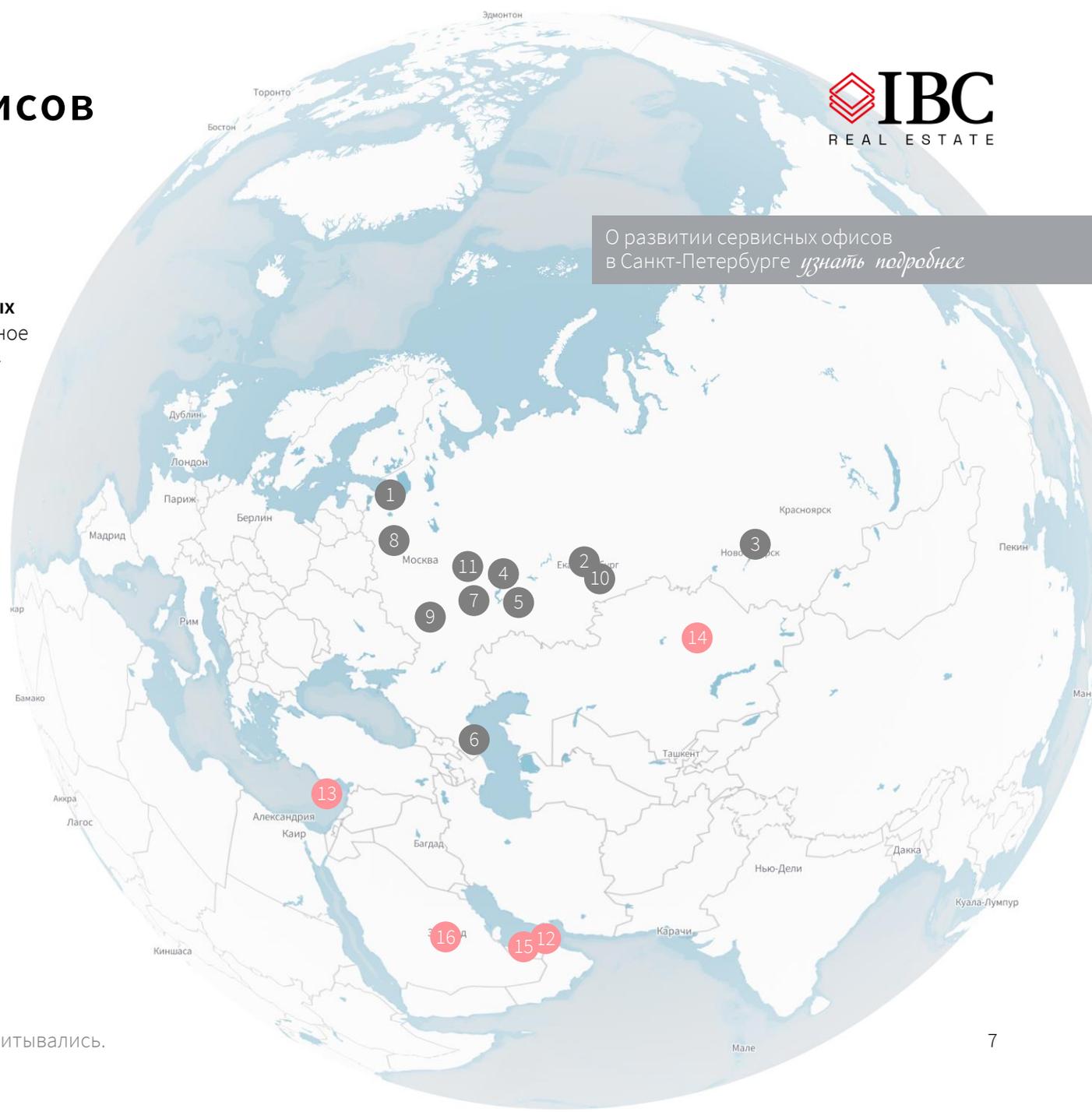
** Средневзвешенная ставка аренды, руб. / раб. м. / мес. (не включая НДС)

Развитие сетевых сервисных офисов в регионах России и за рубежом

Сетевые операторы сервисных офисов Москвы представлены также в ряде регионов России. На 2023 год сетевые игроки охватывают **11 российских городов**: открыты 22 площадки, планируются к открытию – еще 6 площадок. Отмечается широкое представительство в **Приволжском, Северо-западном и Центральном федеральных округах**. За рубежом сетевые операторы сервисных офисов Москвы начинают активное распространение – в 2022-2023 году были открыты площадки в ОАЭ и на Кипре, в 2024 году планируются также сетевые открытия в Казахстане, Саудовской Аравии, ОАЭ.

О развитии сервисных офисов в Санкт-Петербурге *узнать подробнее*

№	Город	Кол-во сетевых площадок сервисных офисов	Оператор
1	Санкт-Петербург	11 + 2 (скоро открытие)	SOK Regus (практик) multispace
2	Екатеринбург	3	SOK СОЛЬ
3	Новосибирск	2 + 1 (скоро открытие)	(практик)
4	Казань	2	SOK workki
5	Самара	1	(практик)
6	Махачкала	1	(практик)
7	Пенза	1	MEETING POINT
8	Великие Луки	1	(практик)
9	Воронеж	1 (скоро открытие)	(практик)
10	Челябинск	1 (скоро открытие)	(практик)
11	Нижний Новгород	1 (скоро открытие)	(практик)
12	Дубай (ОАЭ)	2 + 1 (скоро открытие)	Space ispace CODE
13	Пафос (Кипр)	1 + 3 (скоро открытие)	multispace
14	Астана (Казахстан)	1 (скоро открытие)	(практик)
15	Абу-Даби (ОАЭ)	1 (скоро открытие)	ispace
16	Эр-Рияд (Саудовская Аравия)	1 (скоро открытие)	ispace



* Зарубежные площадки международных операторов Regus и WeWork в расчете не учитывались.

Тенденции и прогнозы

Тенденции 2023 года

2022

Новое предложение

Рекордные показатели новых открытий – около 100 тыс. кв. м.
100% спекулятивное предложение

Вакансия

Высокие показатели вакансии (около 30%).

Портрет арендатора

Компании государственного и банковского секторов

2023

Новых открытий почти в два раза меньше – 55 тыс. кв. м.
Сохранение популярности спекулятивного формата - 63%

Резкое снижение вакансии (до 12,5%).
Высокая востребованность качественных спекулятивных площадок

Компании различных сфер: чаще e-commerce, IT и строительства

* Цифры представлены по площадкам сетевых операторов. В расчете учитываются свободные рабочие места в открытых спекулятивных площадках.

Прогноз на 2024 год

Предложение

356 +16%
тыс. кв. м

Площадь сетевых сервисных офисов

52,0 +16%
тыс. раб. мест

Количество рабочих мест в сетевых сервисных офисах

Вакансия и ставки*

10 % -2%

Вакансия в сетевых площадках сервисных офисах*

32,0 +5%
тыс. руб. / раб. м. / мес.

Средневзвешенная ставка аренды в площадках сервисных офисов без НДС*



*Совершенство
в деталях*



ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА

Член совета директоров,
руководитель департамента
офисной недвижимости



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Россия

Москва,
ул. Валовая, д. 26
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург,
ул. Итальянская, д. 17
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы,
SmArt.Point, ул. Байзакова, д. 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz