

Гибкие рабочие пространства Москвы

Содержание

1. Обзор рынка гибких рабочих пространств Москвы

Ключевые индикаторы.....	2
Коммерческие условия.....	3
Спрос и вакансии.....	4
Арендаторы, тяготеющие к центру.....	5
Гибкие рабочие пространства как инструмент ускоренного формирования предложения.....	6

2. Гибкие рабочие пространства в исторических объектах

Типы анализируемых исторических объектов.....	8
Географическое расположение гибких рабочих пространств в исторических объектах Москвы.....	9
Сравнение показателей в гибких рабочих пространствах по типам объектов.....	10
Новое строительство в центре: классические и гибкие офисы.....	11
Кто потенциальные арендаторы гибких рабочих пространств, расположенных в исторических объектах?.....	12
Кейсы	13
Контакты.....	16



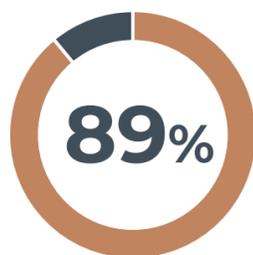
Ключевые индикаторы

402 ТЫС. КВ. М

Объем рынка гибких рабочих пространств, май 2024 г.

11 ТЫС. КВ. М

Новые открытия, май 2024 г.



Доля сетевых операторов



Доля сегмента от общего количества офисных площадей

Согласно нашим прогнозам, совокупная площадь новых открытий по итогам года может составить 47 тыс. кв. м (включая уже открытое с начала года пространство площадью 11 тыс. кв. м). В структуре потенциальных открытий преобладает формат BTS – 75%, однако стоит учитывать, что в этом случае сроки открытия зависят от наличия арендатора.



Built-to-suit (BTS) - индивидуальный проект гибкого рабочего пространства по запросу клиента.

Спекулятивные пространства - готовые к въезду, оборудованные пространства с отделкой.

Комбинированные пространства включают в себя спекулятивную и BTS-части.

Объем рынка гибких рабочих пространств, кв. м



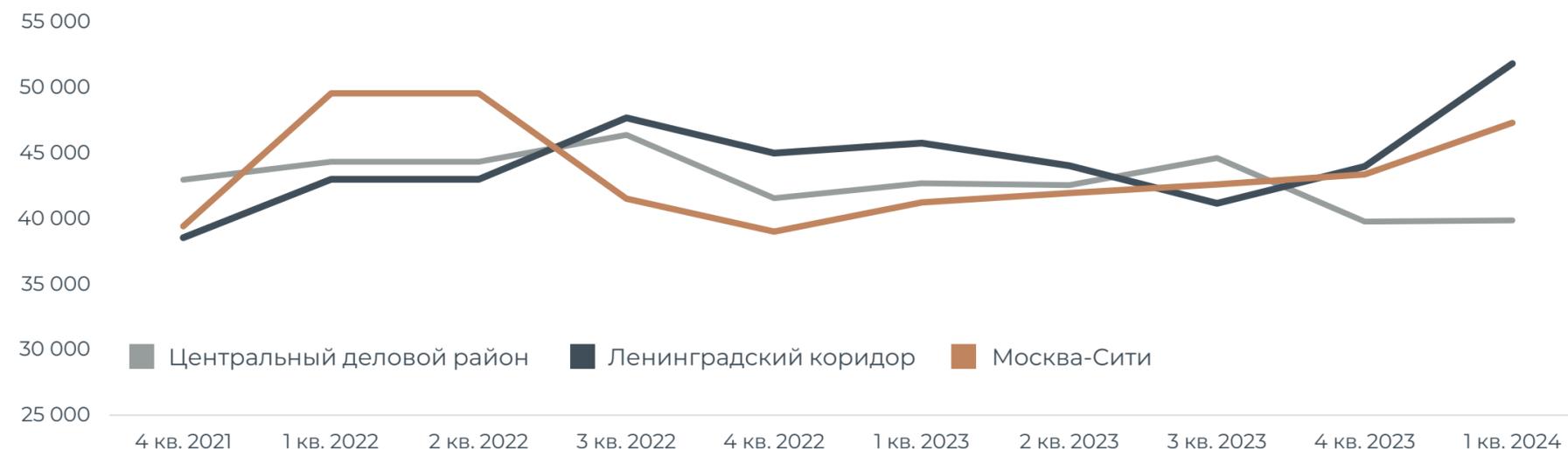
Ключевые игроки рынка гибких рабочих пространств Москвы



* Пространства, в которых присутствуют два формата гибких офисов – спекулятивный и build-to-suit – засчитаны как один проект.

Коммерческие условия

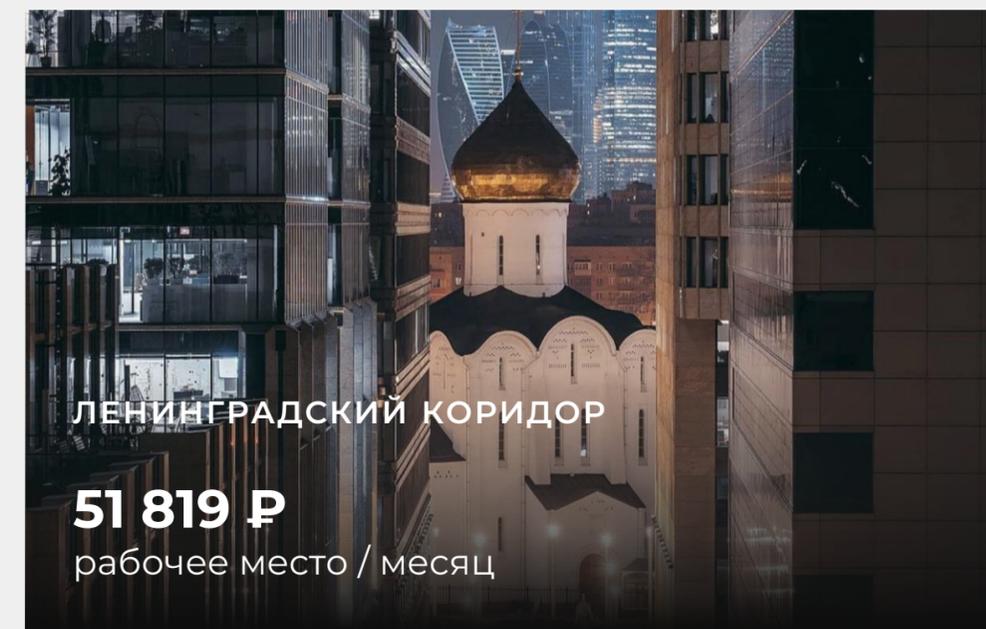
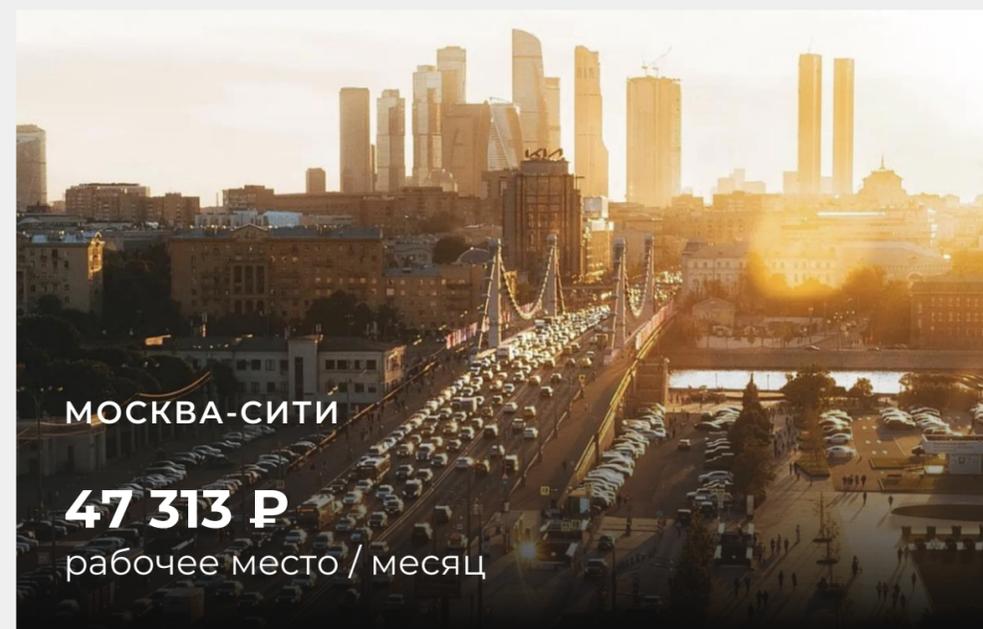
Динамика средневзвешенной ставки аренды по деловым районам, руб. / рабочее место / месяц*



СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ
АРЕНДНАЯ СТАВКА ПО РЫНКУ

33 944 Р

рабочее место / месяц



*В стоимость аренды включены **операционные расходы** и **НДС**.

Ставки рассчитаны по функционирующим сетевым пространствам, в которых на момент расчетов предлагались в аренду рабочие места.

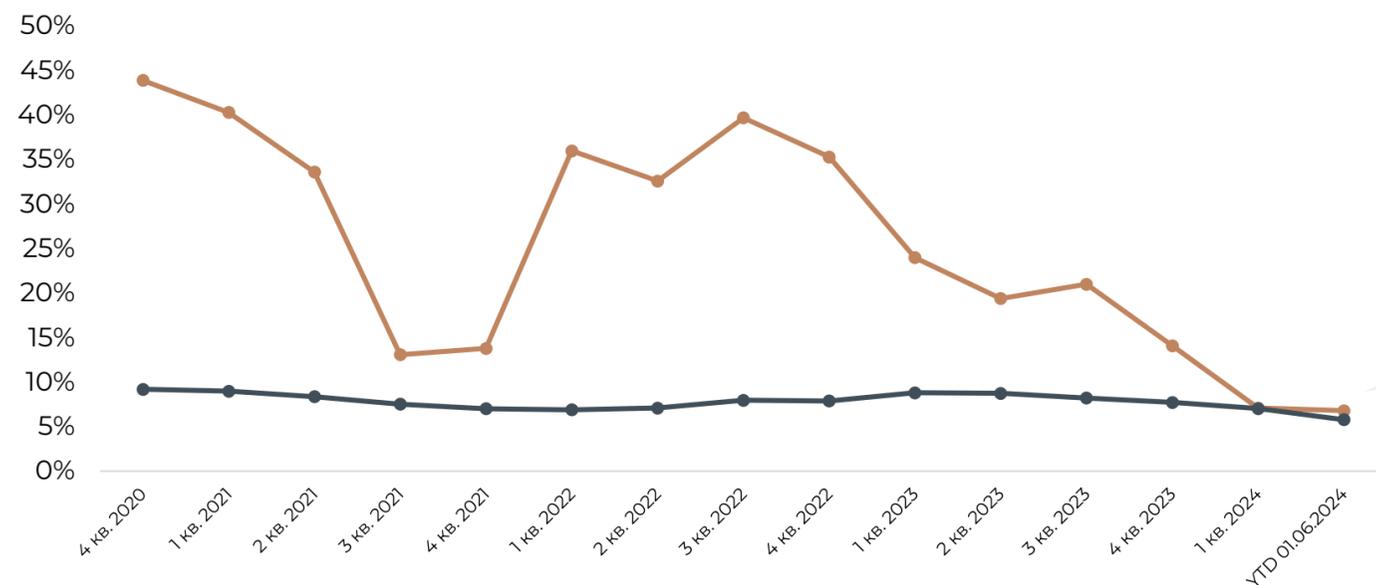
Спрос и вакансии

Сегмент гибких рабочих пространств по-прежнему пользуется спросом. По предварительным итогам 2 кв. 2024 г. уровень вакансии составил 6,8%, показав снижение на 7,3 п.п. по сравнению с 2023 г.

Спрос среди компаний-арендаторов в сегменте становится более устойчивым. Если в 2021 г. спрос поддерживался единичными крупными сделками, то в 2023 г. структура сделок стала более диверсифицированной.

По результатам 1 кв. 2024 г. объем спроса в два раза превысил показатель аналогичного периода 2023 г.

Уровень вакансии в классических офисах и сетевых гибких рабочих пространствах, %

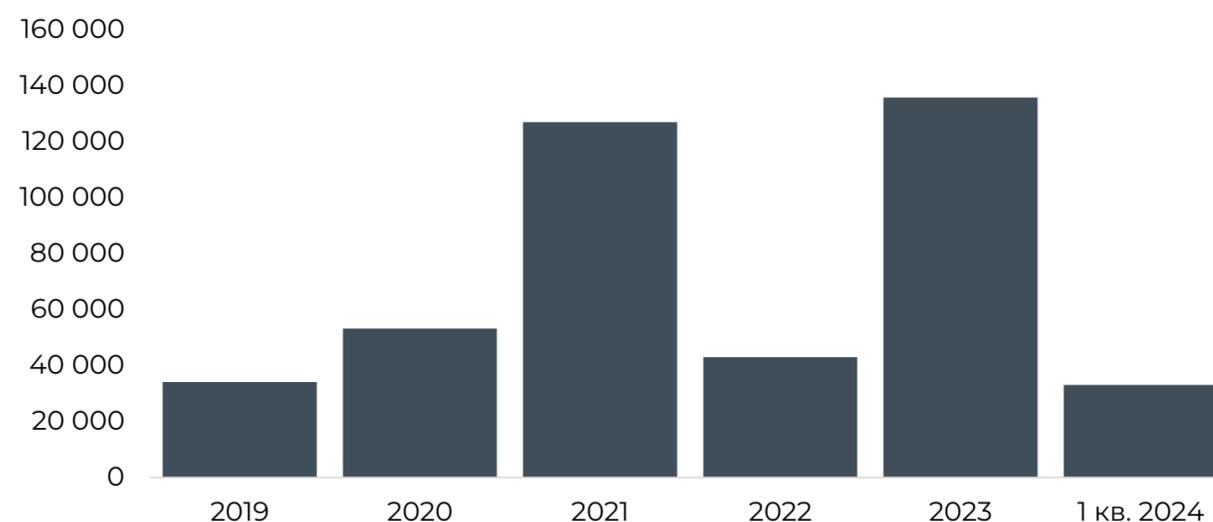


Уникальное событие – по итогам 1 кв. 2024 г. уровни вакансии в сегментах гибких рабочих пространств и классических офисов пересеклись в одной точке – 7%.

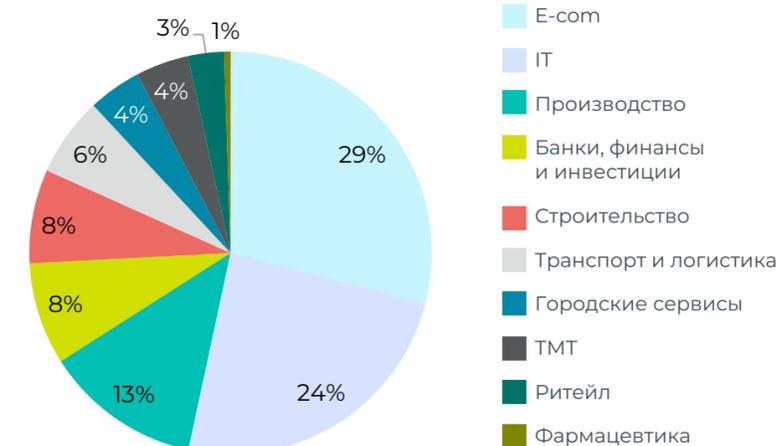
По предварительным итогам 2 кв. 2024 г. показатель в обоих сегментах продолжает показывать снижение – в классических офисах он уже достиг 5,8%, в сегменте гибких рабочих пространств – 6,8%.

- Уровень вакансии в гибких рабочих пространствах, %
- Уровень вакансии в классических офисах, %

Объем спроса в гибких рабочих пространствах, кв. м



Структура сделок в гибких рабочих пространствах по отраслям компаний-арендаторов, 2023 - 1 кв. 2024 гг.



Анализ компаний-арендаторов, тяготеющих к центру

Анализ произведен на основе данных о закрытых сделках в гибких рабочих пространствах за период 2019 г. - 1 кв. 2024 г.

Размер пунсонов на карте отражает суммарную площадь сделок в гибких рабочих пространствах.

Среди компаний, заключивших сделки в центральных локациях (в пределах Садового кольца):



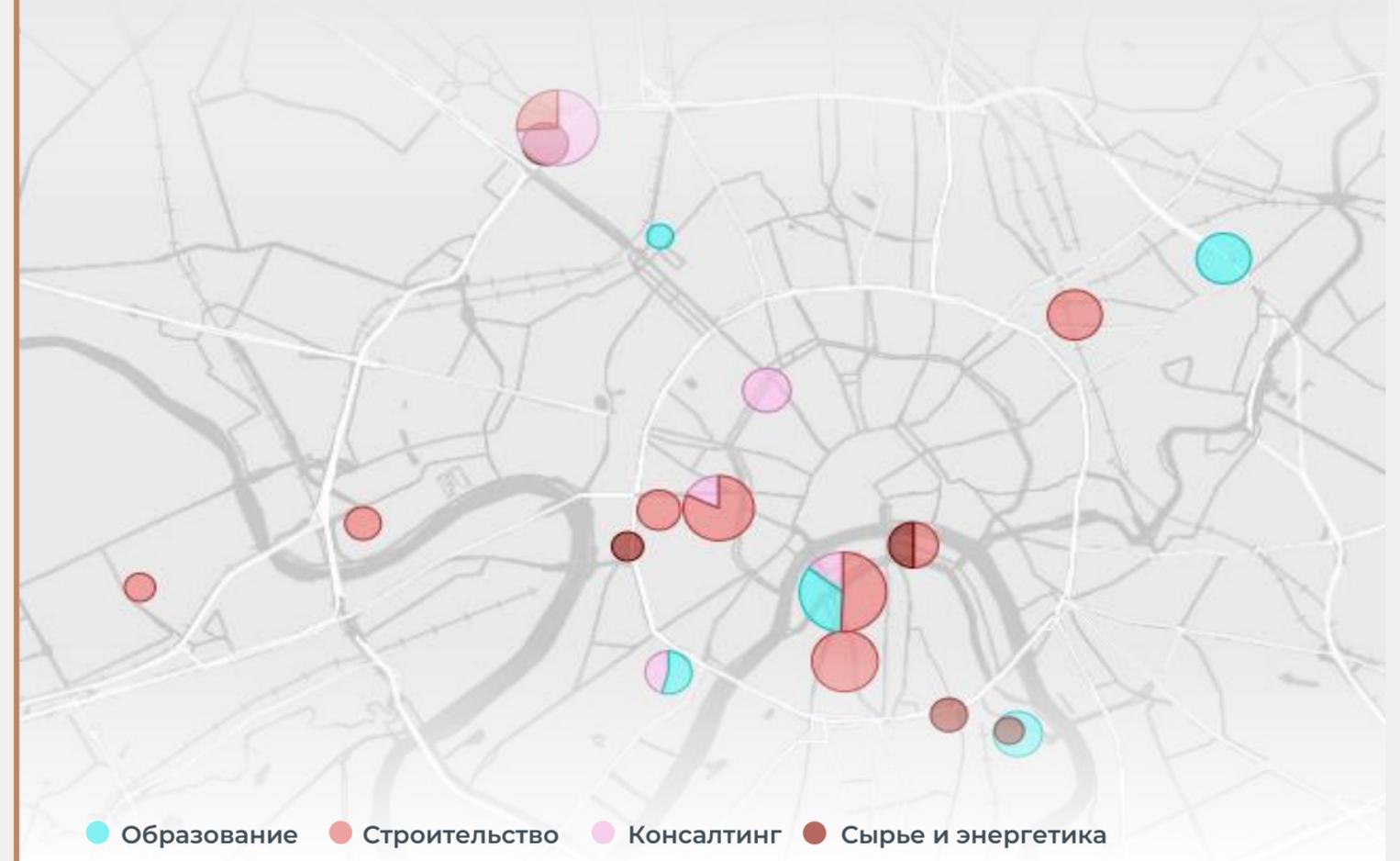
РОСАТОМ



VOS'NOD

Glorax

Распределение сделок в гибких рабочих пространствах по категориям арендаторов, тяготеющих к центру, 2019 г. – 1 кв. 2024 г.



● Образование ● Строительство ● Консалтинг ● Сырье и энергетика

Тяготеют к опциям аренды в гибких рабочих пространствах, расположенных в центральных локациях, компании из таких сегментов, как консалтинг, образование, строительство, сырье и энергетика.

2,5 км

среднее расстояние от гибкого рабочего пространства до центра Москвы

70%

сделок с компаниями-арендаторами, тяготеющими к центру, приходится на Центральный Деловой Район (территория в черте Садового кольца).

Гибкие рабочие пространства как инструмент ускоренного формирования предложения

Устаревание существующего фонда – 80% в общем объеме офисных помещений было введено до 2014 года

Длительный цикл девелопмента классических офисов, как правило, превосходит желаемые сроки въезда, при этом вакансии в существующих объектах минимальна

Повторное использование существующих зданий более рентабельно, чем снос и реконструкция

Отсутствие свободных участков для возведения бизнес-центров в центральных локациях города

Размещение в объектах гибких рабочих пространств позволит дать новую жизнь устаревшим помещениям

В центральных локациях действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Регулярное техническое обслуживание объектов оператором гибкого рабочего пространства может значительно снизить износ и моральное устаревание объекта



Гибкие рабочие пространства в исторических объектах*

* В выборку CMWP включены бывшие объекты жилого назначения, построенные в дореволюционный период, в которых в настоящий момент размещаются гибкие рабочие пространства.

ТИПЫ АНАЛИЗИРУЕМЫХ ИСТОРИЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ

1

ОСОБНЯК

Исторически особняком считался просторный дом, занимаемый одной богатой семьей или учреждением, организацией.

В дореволюционной России большинство городских особняков были двухэтажными или одноэтажными. Они строились из кирпича или дерева, а затем покрывались штукатуркой.

В Москве такого рода недвижимость активно строилась с XVII века до начала XX века.



2

ДОХОДНЫЙ ДОМ

Доходный дом представлял собой комплекс независимых квартирных единиц.

В отличие от особняков, этажность доходных домов составляла 5-7 этажей.

В России доходные дома впервые появились в XIX веке. В начале XX века доходные дома составляли 40% жилищного фонда Москвы.



3

УСАДЬБА

Городская усадьба чаще всего представляла собой главный дом с флигелями и служебными постройками, имеющими общую прилегающую территорию.

Первые усадьбы в стране появились в XV веке. Большое количество усадеб было построено в центре Москвы после пожара 1812 г.

После революции 1917 г. данные объекты больше не возводились.



Карта проектов: гибкие рабочие пространства в исторических объектах*

* В выборку CMWP включены бывшие объекты жилого назначения, построенные в дореволюционный период, в которых в настоящий момент размещаются гибкие рабочие пространства.

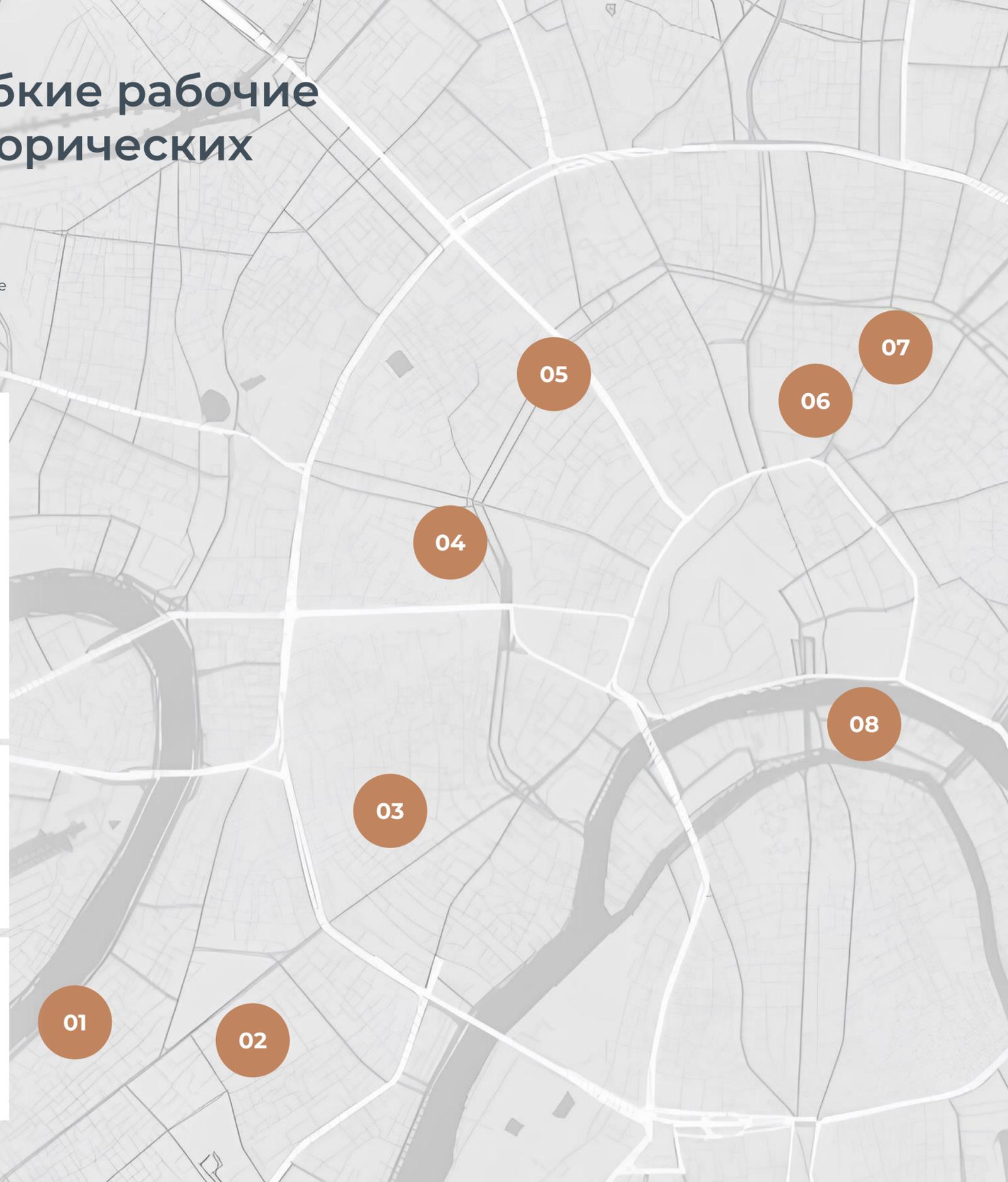
- Размещению гибких рабочих пространств в исторических объектах отдают предпочтение **сетевые операторы**.
- Все объекты были введены в промежутке между **1827 и 1921 г.** Гибкие рабочие пространства в них открывались в период с 2019 по 2022 г.
- С 2019 г. по 1 кв. 2024 г. в данных объектах заключались сделки с компаниями в сферах **консалтинга, инвестиций, ритейла, ИТ и др.**

87 %

Площадей гибких рабочих пространств в исторических объектах расположены в пределах Садового кольца

10 000 м²

Потенциальный прирост сегмента гибких рабочих пространств, расположенных в исторических объектах, 2024 г.



Deworkasy
Саввинский
1917 г. 01



SOK
Парк Культуры
1921 г. 02



KRooms
Левшинский
1834 г. 03



KRooms
Скатерный
1902 г. 04



Space 1
Тверская
1827г. 05



Ключ
Кузнецкий Мост
1886 г. 06



Officeless
Милютинский
1899 г. 07



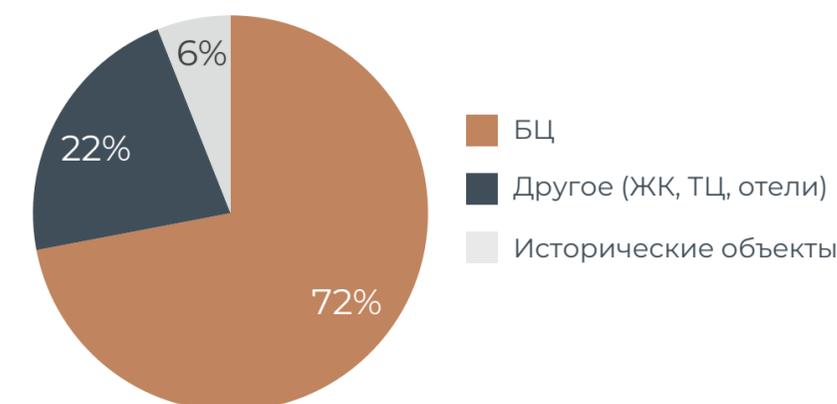
Space 1
Балчуг
1904 г. 08

Сравнение показателей в гибких рабочих пространствах по типам объектов

	Исторические объекты	БЦ, ЖК, ТЦ, отели	Весь рынок
Уровень вакансии, май 2024 г., %	2	6,7	6,8
Средняя площадь пространства, кв. м, май 2024 г.	1 481 рассчитана без учета наиболее крупного пространства Space 1 Балчуг	2 531	2 537
	3 000 рассчитана с учетом наиболее крупного пространства Space 1 Балчуг		
Объем арендованных площадей, январь-май 2024 г., кв. м	5 516	31 246	36 762
Средняя площадь сделки, январь-май 2024 г., кв. м	689	637	644
Средневзвешенные ставки аренды, май 2024 г., руб. / рабочее место / месяц	32 729	33 451	33 944

* В стоимость аренды включены **операционные расходы и НДС**. Ставки рассчитаны по функционирующим сетевым пространствам, в которых на момент расчетов предлагались в аренду рабочие места.

Объем рынка гибких рабочих пространств в разбивке по типам объектов, %



- Уровень вакансии в гибких рабочих пространствах, расположенных в исторических объектах, ниже среднего по рынку. Однако объем таких пространств составляет всего **6%** в общем объеме сегмента гибких рабочих пространств.
- Несмотря на то, что **87%** площадей гибких рабочих пространств в исторических объектах находятся в пределах Садового кольца, средневзвешенная ставка аренды на **3,7%** ниже среднерыночной.
- Средняя площадь сделок в гибких рабочих пространствах, расположенных в исторических объектах, незначительно превышает среднюю площадь сделок в гибких офисах, расположенных в БЦ, ЖК, ТЦ, отелях и других объектах.

Новое строительство в центре: классические и гибкие офисы

2019 - 1 кв. 2024 г.

17 000 кв. м

Новое строительство за последние 5 лет в пределах Садового кольца в сегменте классических офисов

20 189 кв. м

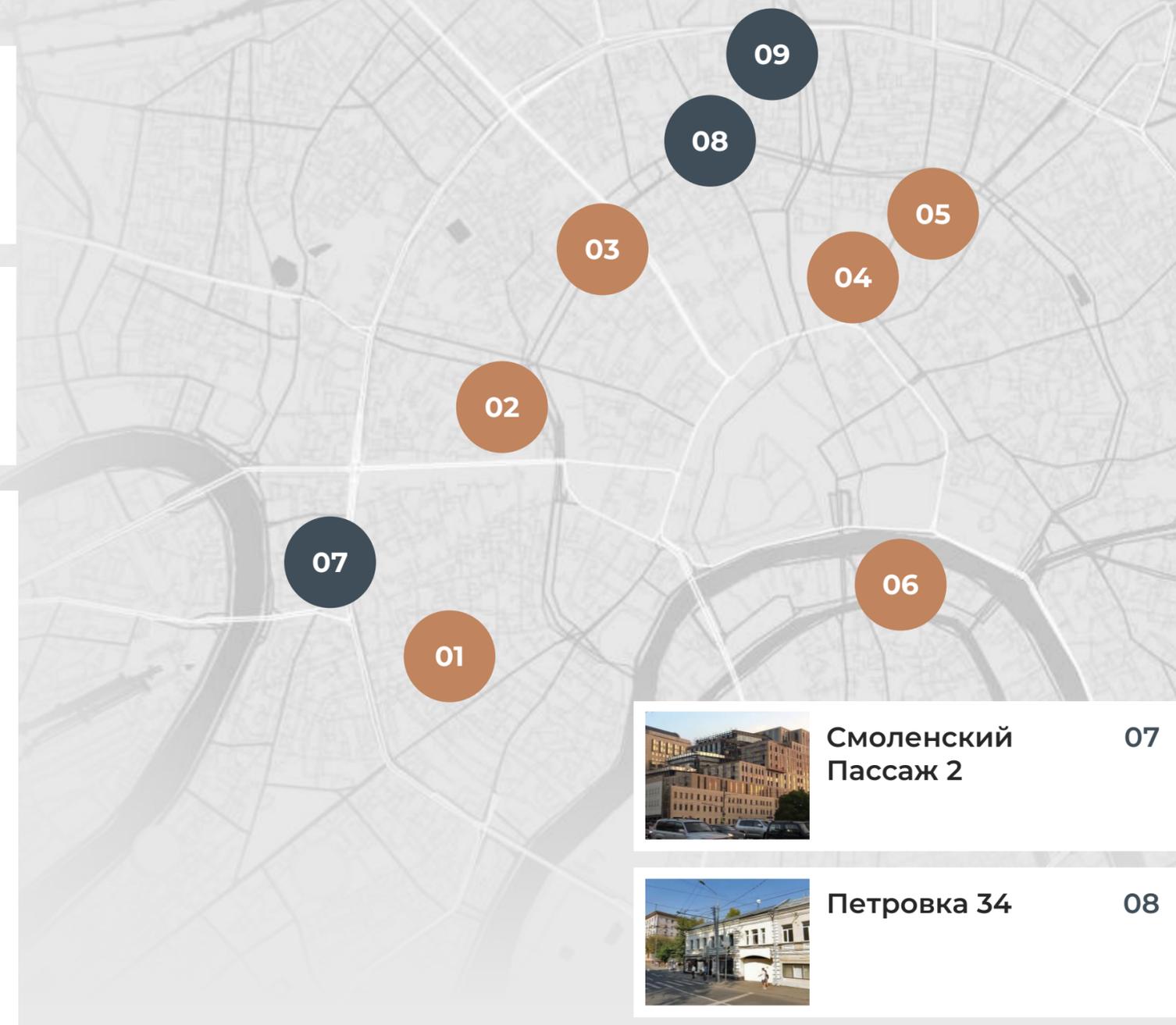
Новые открытия за последние 5 лет в пределах Садового кольца в сегменте гибких рабочих пространств

Несмотря на то, что сегмент гибких рабочих пространств составляет всего 2% от общего объема офисных площадей, совокупная площадь новых открытий в пределах Садового кольца за последние 5 лет в сегментах гибких рабочих пространств и новое строительство классических офисов находятся на сравнимом уровне. Во многом подобная динамика связана с открытием 2021 года Space 1 Балчуг площадью 11 500 кв. м.

Сдержанный ввод объектов в сегменте классических офисов связан с тем, что в пределах Садового кольца действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.



Подробнее: [Территориальная часть правил землепользования и застройки в Центральном Административном округе города Москвы](#)



- Гибкие рабочие пространства
- Классические офисы



KRooms Левшинский 01



KRooms Скатерный 02



Space 1 Тверской бульвар 03



Смоленский Пассаж 2 07



Ключ Кузнецкий Мост 04



Петровка 34 08



Officeless Милютинский 05



Сады Этрета 09



Space 1 Балчуг 06

Кому могут быть интересны опции аренды в гибких рабочих пространствах, расположенных в исторических объектах?

1

Компаниям в сферах образования, строительства, консалтинга и из сырьевой отрасли.

Так как **87%** площадей гибких рабочих пространств, расположенных в исторических объектах, находятся в пределах Садового кольца, а по анализу спроса можно заметить, что данные индустрии тяготеют к аренде в центре.

2

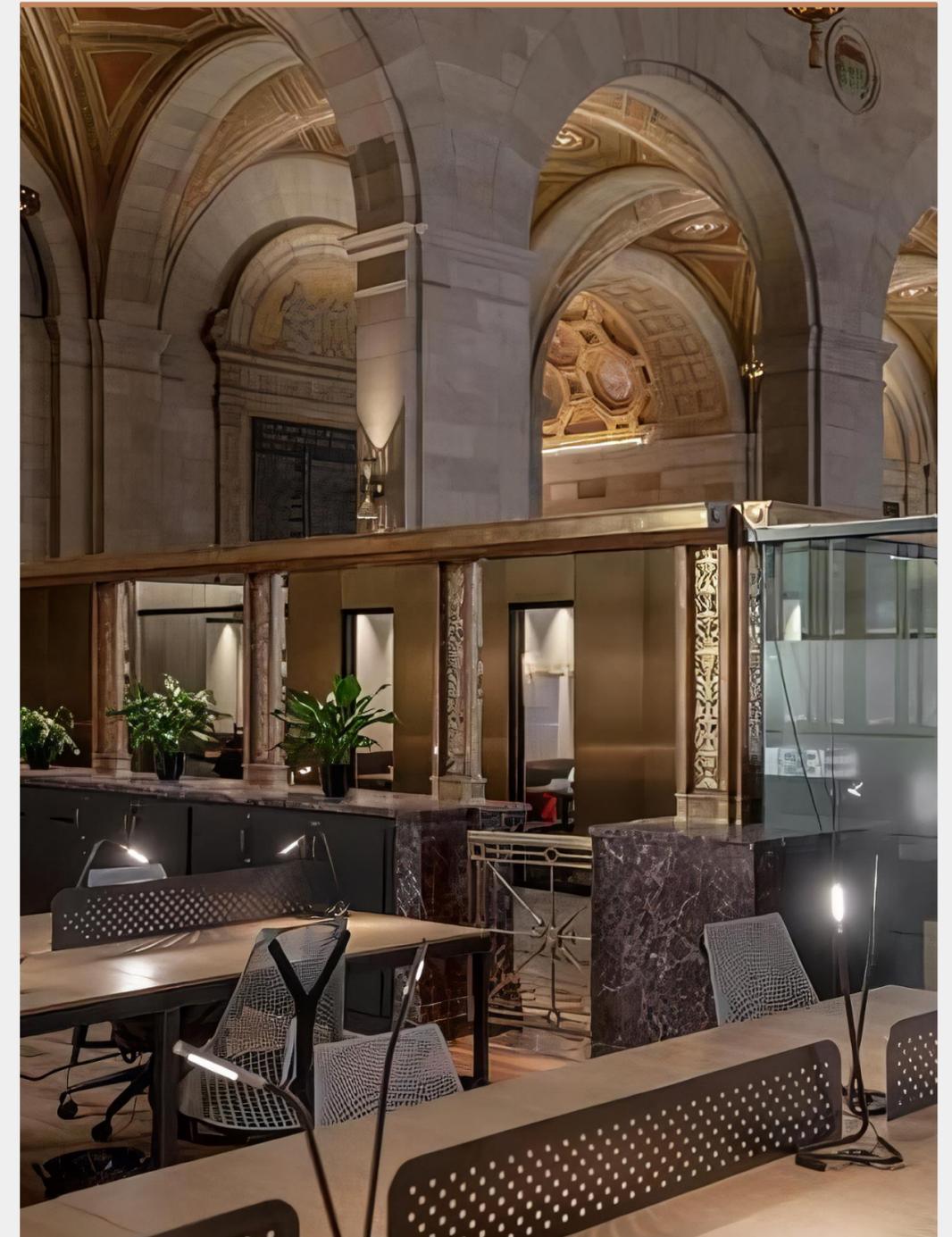
Компаниям, заинтересованным в создании кастомизированных планировочных решений.

50% площадей в существующих гибких рабочих пространствах, расположенных в исторических объектах, составляют площади формата BTS.

3

Компаниям в поиске помещений с отделкой и датой доступа до года.

Сроки реализации помещений в сегменте классических офисов кратно превышают сроки реализации помещений в сегменте гибких рабочих пространств.



Кейс 1. Space 1 Тверской бульвар

Тверской бульвар, 26

1759 г.

Возведение южных палат усадьбы, владельцами которых были князья Несвицкие и Белозерские.

1812 г.

Наполеоновские пожары не обошли стороной усадьбу, имение полностью сгорело.

1994 г.

Весь комплекс фасадов был отреставрирован, был восстановлен первоначальный вид кровли.

1779 г.

В усадьбе поселился фаворит Екатерины II Иван Николаевич Римский-Корсаков с гражданской супругой Екатериной Строгановой.

1827 г.

Ансамбль усадьбы был полностью сформирован.

2020 г.

Открытие гибкого рабочего пространства.

Space 1



Вид со стороны Тверского бульвара, 1960 г.



“

На рынке коммерческой недвижимости очень важна локация, и в случае с Space 1 Тверской бульвар этот фактор полностью обосновывает наш выбор. Центр города, 3 ветки метро, которые находятся в 5-ти минутах ходьбы, удобный заезд для автомобилей – все это сильно влияет на качество взаимодействия арендаторов с нашим продуктом.

Соотношение цены и качества, расположение и наличие достаточного количества парковочных мест сыграли решающую роль в выборе локации.

Во время ремонта нам пришлось столкнуться с особенностями исторического здания и следующими из этого трудностями, которые мы решили благодаря творческому подходу и профессионализму наших дизайнеров и архитекторов.



Мария Кабанова
Коммерческий директор
Space 1

Space 1 пополнил свой портфель проектом, расположенном в историческом здании на Тверском бульваре, 26, в 2020 г.

Уже в 3 квартале 2021 года гибкое пространство было полностью заполнено. Также проект стал номинантом Best Office Awards 2021.

В 2021 году в портфель оператора вошло еще одно здание с историей – доходный дом в Замоскворечье на Садовнической улице, 9А («Новый Балчуг»).

Среди арендаторов Space 1 Тверской бульвар:



Go Invest

BALAYAN | GROUP

Кейс 2. Officeless Милютинский

Милютинский пер., 13с1

1899 г.

Земельный участок по адресу Милютинский пер., 13с1 выкупил руководитель московского торгово-строительного акционерного общества Я. А. Рекк.

1929 г.

В доходном доме расположилась районная поликлиника, а после - старейшая организация туризма "Интурист".

1900 г.

По проекту московского архитектора В.В. Шервуда был построен доходный дом с торговыми помещениями.

2022 г.

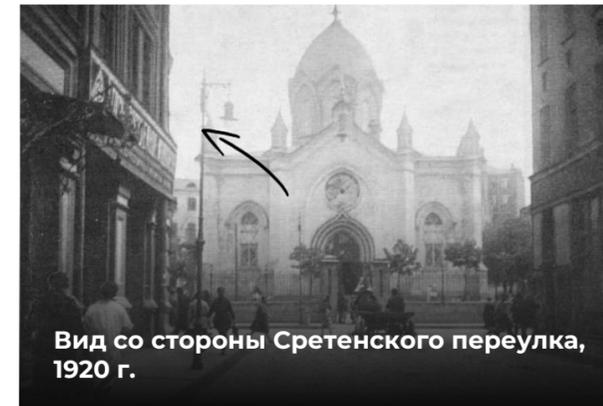
Реновация здания, открытие гибкого рабочего пространства.



Officeless Милютинский пер., 13с1 – первая площадка сети Officeless в Москве. Оператор отдал предпочтение спекулятивному формату пространства с целью создания внутренней экосистемы, которая будет объединять различные сегменты и позволять резидентам взаимодействовать.

В 2023 г. Officeless Милютинский 13 стал финалистом премии CRE Awards в номинации "Редевелопмент офисной недвижимости".

В текущий момент **среди резидентов** Officeless Милютинский представлены компании из таких секторов, как **ТМТ** (телеком-медиа-технологии), **банки и инвестиции, образование** и др.



Вид со стороны Сретенского переуллка, 1920 г.



Под флагманский объект гибких рабочих пространств Officeless мы сознательно выбрали именно исторический особняк в Милютинском переулке – кроме добавленной ценности для арендаторов и возможности использовать исторический контекст при создании проекта, нас привлекла удобная локация в самом центре старой Москвы, высокие потолки до 5 метров, а также шанс переосмыслить функционал после замены инженерных коммуникаций.

Дать особняку вторую жизнь, сохранив культурную ценность в процессе реновации, вписаться в существующие ограничения и рамки – это был настоящий вызов для компании, но, я уверен, мы с этим прекрасно справились.



Алексей Кучеренко
Генеральный директор
АО "Бизнес-Недвижимость"

Кейс 3. Krooms Скатертный

Скатертный пер., 8/1с1

1902 г.

Особняк был построен по проекту архитекторов П.М. Самарина и С.С. Шуцмана.

1990 г.

Была произведена реконструкция особняка.

 **PT-Инвест**

Становится моноаредатором гибкого рабочего пространства

1916-1923 г.

В здании находилось объединение «Книгоиздательство писателей в Москве». Среди участников был И.А. Бунин.

2022 г.

Открытие гибкого рабочего пространства.

 **Krooms**
smart workspace

Krooms отдает предпочтение размещению гибких рабочих пространств в исторических объектах. После открытия проекта на Скатертном переулке, оператор расширил свой портфель еще одним проектом на Большом Левшинском переулке во второй половине 2022 г.

В 2022 оператор Krooms стал финалистом премии Arendator Awards в номинации «Лучший сервисный офис».



Вид со двора, 1972 г.
Съемки фильма «Надежда»



Съемки фильма «Надежда», 1972 г.

В 1972 г. особняк стал декорацией для съемок фильма «Надежда» режиссера Марка Донского.

На фото Андрей Мягков (Владимир Ленин) и Наталья Белохвостикова (Надежда Константиновна) на фоне дома № 8 по Скатертному переулку (вид со двора).



Контакты



Наталья Никитина

Международный партнер
Руководитель департамента
Офисная недвижимость

Natalia.Nikitina@cmwp.ru



Полина Афанасьева

Руководитель департамента
исследований и аналитики

Polina.Afanasieva@cmwp.ru



Арина Ларькина

Младший Аналитик
Офисная недвижимость

Arina.Larkina@cmwp.ru



Никита Дронов

Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики

Nikita.Dronov@cmwp.ru