



**INF**

# ГИБКИЕ ОФИСЫ

**МОСКВА**

**Январь 2023**



# ЧТО ЭТО ТАКОЕ?

Гибкое офисное пространство – это полностью оборудованное офисное пространство, предлагающее в аренду оборудованные рабочие места и услуги по системе «всё включено»:

- ♦ незакрепленные рабочие места / фиксированные места в открытом пространстве;
- ♦ группу рабочих мест внутри выделенного кабинета или этажа;
- ♦ переговорные для проведения переговоров или презентаций;
- ♦ общие зоны, кухни, зоны отдыха и неформального общения;
- ♦ административную поддержку резидентов, уборку, охрану, ремонт техники и т.д.;
- ♦ доступ 24/7.



# ЗАЧЕМ ЭТО НУЖНО? ПРЕИМУЩЕСТВА ГИБКИХ ОФИСОВ

- ◆ Гибкость договора по сроку аренды;
- ◆ Отсутствие инвестиций в ремонт и закупку мебели;
- ◆ Моментальная готовность к въезду;
- ◆ Сокращение затрат на административный персонал;
- ◆ Возможности для общения между компаниями и расширения контактов;
- ◆ Экономия расходов на аренду при сокращении / увеличении штата;
- ◆ Расположение в наиболее качественных бизнес-центрах в развитых деловых районах.



# ДЛЯ КОГО?

- ◆ Крупные и средние компании, которым необходимы:
  - временный или отдельный офис для размещения проектных групп;
  - размещение части сотрудников в определенном районе города;
  - оперативное увеличение количества рабочих мест без согласования бюджета на отделку помещений и покупку мебели;
  - создание творческой обстановки для части сотрудников;
  - временное размещение части сотрудников на период проведения ремонта основных помещений.
- ◆ Небольшие растущие компании, желающие экономить на административных расходах и оперативно изменять количество рабочих мест;
- ◆ Стартапы, для которых важна гибкость договора и отсутствие инвестиций в ремонт и закупку мебели;
- ◆ Фрилансеры.



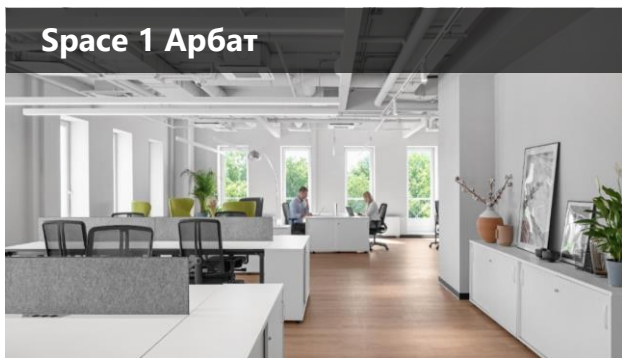
# ГИБКИЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ СУЩЕСТВУЮЩИХ  
ГИБКИХ ОФИСОВ В МОСКВЕ\*

## 367,4 ТЫС. КВ. М

## ТИПЫ ГИБКИХ ОФИСОВ ПО КРИТЕРИЮ ЦЕНЫ

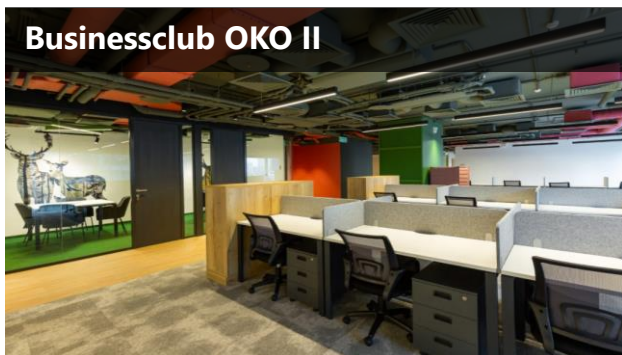
Space 1 Арбат



### ПРЕМИУМ

Дорогое оборудование и отделка, подчеркивающая премиальный статус, эксклюзивные услуги и сервис

Businessclub ОКО II



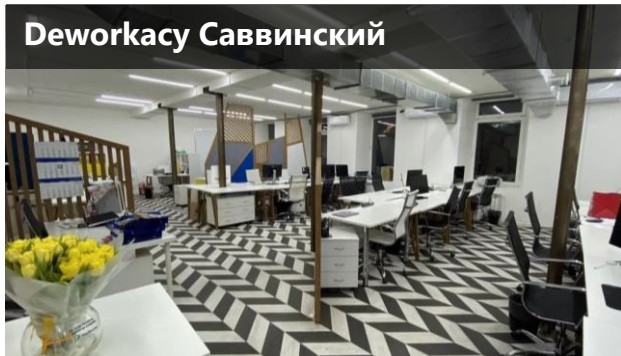
### КЛАССИЧЕСКИЕ

Демократичная офисная отделка, площади преимущественно распределены в пользу мини-офисов, остальное – открытые рабочие места

\* учитываются все открытые площадки

## ТИПЫ ГИБКИХ ОФИСОВ ПО ФОРМАТУ

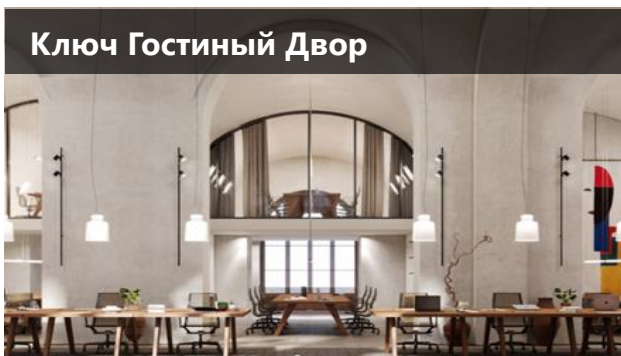
**Deworkacy Саввинский**



### КОВОРКИНГИ

Рабочее пространство формата Open Space, где для аренды доступны отдельные рабочие места

**Ключ Гостиный Двор**

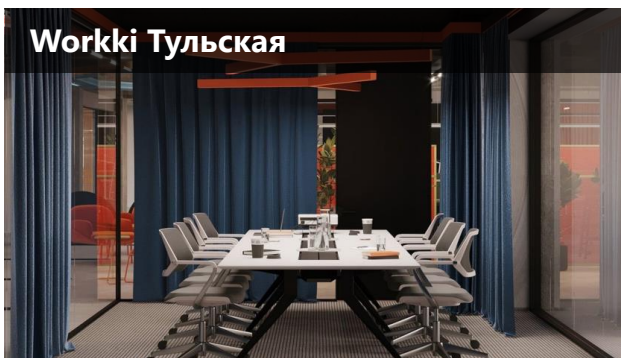


### СЕРВИСНЫЕ ОФИСЫ

Пространство, где резидентам доступна аренда обособленных и оборудованных кабинетов

## ТИПЫ ГИБКИХ ОФИСОВ ПО ГОТОВНОСТИ К ВЪЕЗДУ

**Workki Тульская**



### ГОТОВЫЙ К ВЪЕЗДУ

Гибкое пространство выводится на рынок без конкретного арендатора

**Ароллах Space Лесная**



### BTS

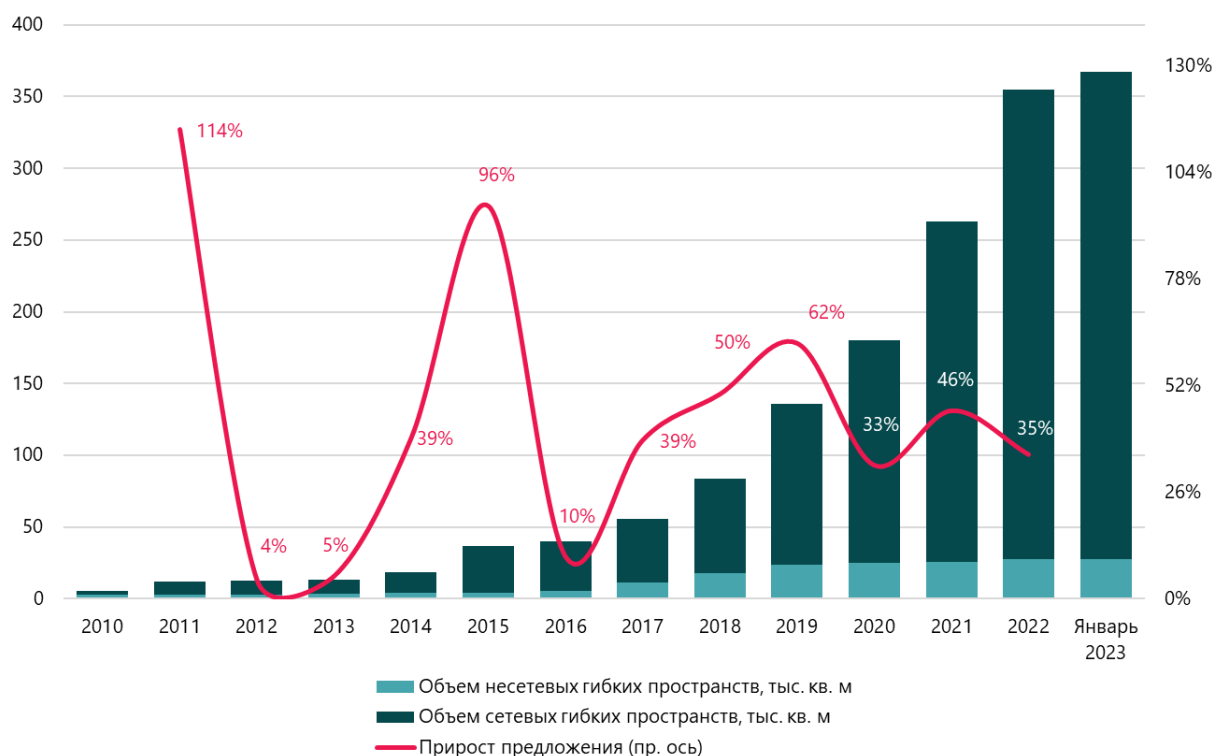
Будущее гибкое пространство создается под конкретного клиента, с учетом необходимых характеристик компании

# ГИБКИЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

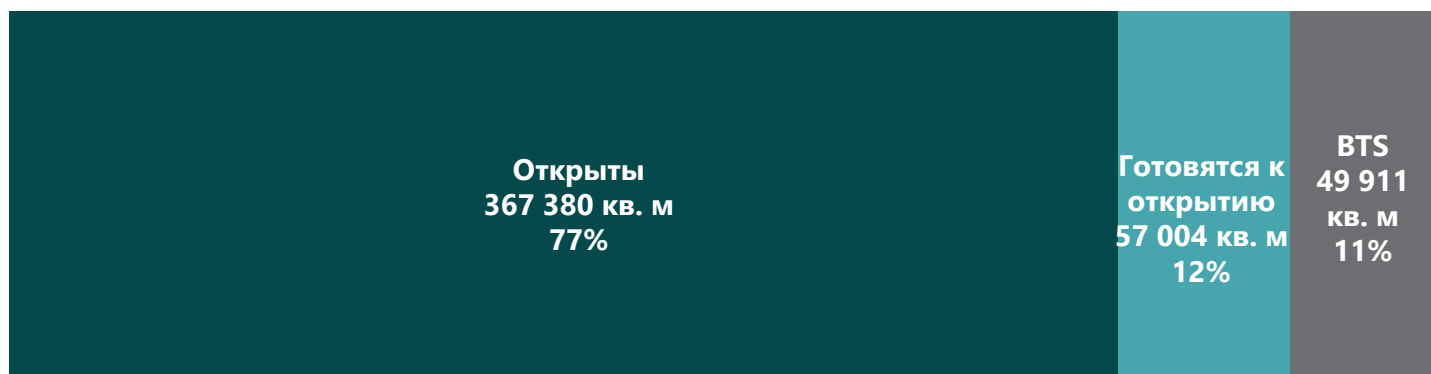
В период с 2016 по 2022 год прирост предложения гибких пространств Москвы составлял в среднем 39% ежегодно, на январь 2023 года общий объем открытых пространств достиг 367,4 тыс. кв. м.

Как и классические офисы, сегмент гибких пространств показал заметную устойчивость в кризисный 2020 год и значительное восстановление в 2021 году. В 2022 году рост сегмента продолжился, несмотря на общерыночный спад практически во всех сегментах рынка недвижимости. Прирост предложения гибких офисов за 12 месяцев 2022 года составил 35%, благодаря открытию ряда крупных площадок.





























## ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ГИБКИХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ГИБКИХ ОФИСОВ МОСКВЫ



# ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СЕТЕВЫХ ОПЕРАТОРАХ

Оператор	Количество действующих локаций	Количество планируемых локаций		Количество рабочих мест*
		ВТС	Готовые к въезду	
 BusinessClub	5	-	1	5 315
 SOK	6	-	-	3 971
 Regus (IWG)	9	-	1	3 800
 FLEXITY	2	3	-	3 650
 Space 1	6	-	-	3 361
 Workki	5	-	1	2 794
 WeWork	4	-	-	2 546
 Multispace	2	-	-	2 500
 Мой Кабинет	5	-	-	2 373
 Ключ	7	5	-	2 319
 Apollox Space	5	4	1	2 125
 CODE	2	-	1	2 000
 Атмосфера	2	-	1	1 620
 MANUFAQTURY	3	-	-	1 401
 Smart Yard	2	-	-	1 390
 Know Where	2	-	-	1 185
 GrowUp	2	-	-	1 069
 Рабочая станция	3	-	-	810
 CEO Rooms	4	-	-	749
 Meeting Point	2	-	-	730
 F2	2	-	1	560
 Deworkacy	3	-	-	550
 Officeless	1	-	1	432
 Практик	1	-	1	320
 CoworNIKg	1	-	-	316
 «Деловой»	4	-	-	246
 ALLPartners	2	-	-	223
 Соль	1	-	-	195

\* учитываются все открытые площадки



# ГИБКИЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

## ВАКАНТНОСТЬ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ СЕТЕВЫХ ОПЕРАТОРОВ МОСКВЫ\*

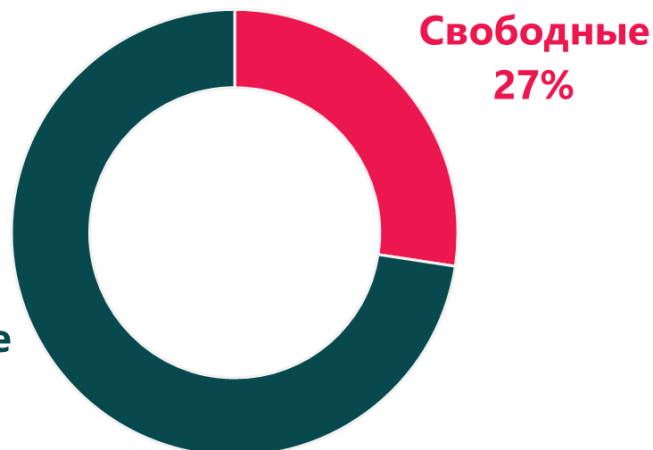


**13 314**  
свободных  
рабочих мест



**39 640 \*\***  
средняя ставка

Занятые  
73%



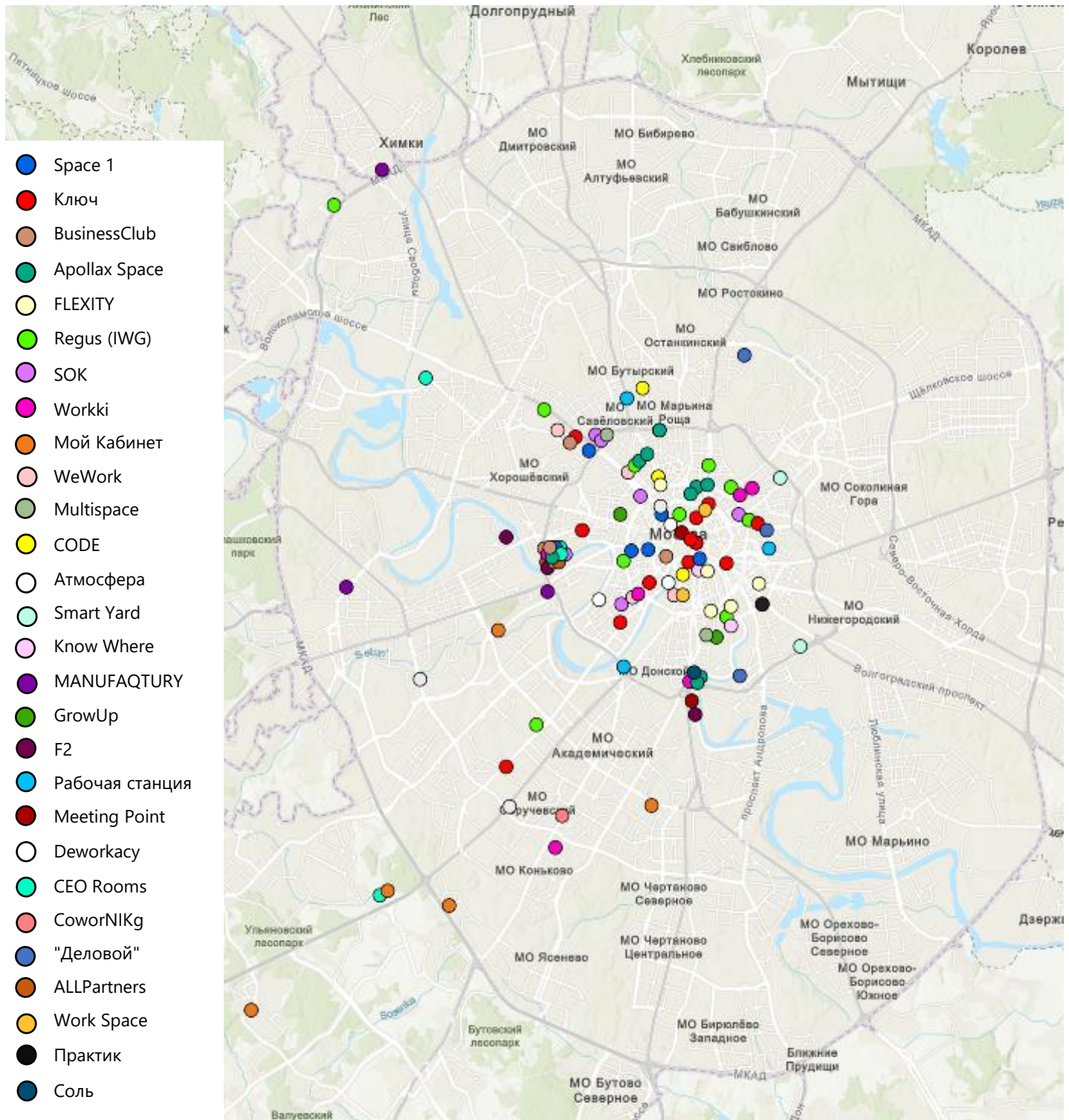
## ВАКАНТНОСТЬ И СТАВКИ ТОП-10 СЕТЕВЫХ ОПЕРАТОРОВ ПО ПЛОЩАДИ\*

Оператор	Кол-во свободных рабочих мест	Средняя ставка **
BusinessClub	700	46 000
Flexity	2 426	46 950
Space 1	458	50 515
SOK	1 168	32 304
Regus (IWG)	677	50 913
Ключ	288	33 800
WeWork	998	53 600
Workki	1 631	23 333
Multispace	600	55 000
Мой Кабинет	-	-


\*Учитываются предлагаемые на январь 2023 рабочие места площадок сетевых операторов, без учета формата BTS (строительство под клиента) и объектов, строительство которых еще не завершено, а также без учета объема арендованных площадей

\*\* руб./рабочее место/месяц, с учетом НДС

# СЕТЕВЫЕ ГИБКИЕ ОФИСЫ НА ОДНОЙ КАРТЕ



# КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ В ГИБКИХ ПРОСТРАНСТВАХ, 2022

Объект	Оператор	Компания	Площадь, м <sup>2</sup>	Рабочие места
BusinessClub, Искра-Парк 	BusinessClub	ПАО Банк Дом.РФ	6 426	713
Multispace Динамо	Multispace	Технологии Доверия (бывш. PWC)	4 500	643
SOK Арена Парк	SOK	Тинькофф	4 092	738
CODE Якиманка	CODE	АНО "Институт развития Интернета"	2 500	312
Аpollax Space Федерация Восток	Аpollax Space	АО УК «Первая»	2 444	300
Smart Yard РТС Волгоградский	Smart Yard	Ситроникс	1 512	189
Multispace Павелецкая	Multispace	Life Pay	1 500	188
Multispace Динамо	Multispace	Glorax Development	1 400	200
Metrika FLEX Трубная, 14	Metrika FLEX	ЦБ России	1 047	183
Аpollax Space Бригантина	Аpollax Space	Ситидрайв	1 000	161

Полная версия отчета доступна по запросу:  
[office\\_research@nfgroup.ru](mailto:office_research@nfgroup.ru)



© **NF Group** – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.

#### **КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА**

Ольга Широкова  
Партнер, Региональный директор  
OS@nfgroup.ru  
+7 (916) 622 1000

123100 Москва,  
1-й Красногвардейский проезд, д. 15  
Mercury Tower  
+7 (495) 981 0000  
www.kf.expert