

РЫНОК ГИБКИХ ОФИСНЫХ ПРОСТРАНСТВ МОСКВЫ
ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ CBRE, 2019

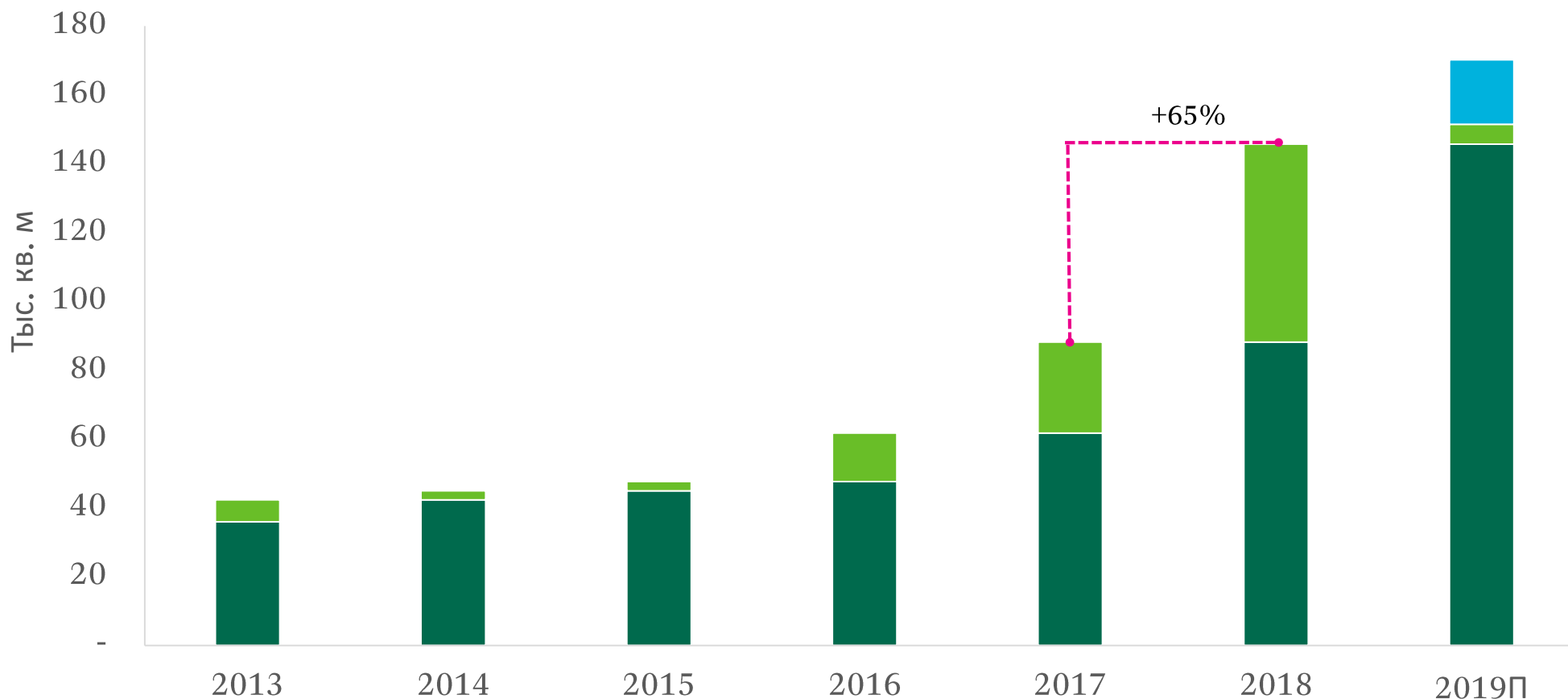
Гибкие офисные пространства

- Считается, что первый «официальный» коворкинг в мире появился в Сан-Франциско в 2005 г.
- Одним из первых операторов предлагающих офисные пространства по «гибкой» системе стал Regus, который работает в России с 1998 г.
- Первый в России «классический» коворкинг-центр с рабочими местами в «общем» пространстве появился в Екатеринбурге, в 2008 г.
- С 2016 г. наблюдается «взрывной» рост гибких офисных пространств в Москве: прирост по итогам 2016 г. составил 30%, по итогам 2017 - 43%, в 2018 – 65%.
- По количеству гибких офисных пространств рынок Москвы сопоставим с рынком Берлина, но в 10 раз меньше развитого лондонского рынка и в 3 раза меньше рынка Нью-Йорка.



Предложение. Быстрый рост гибких офисных площадей

Динамика роста площадей, занимаемых гибкими офисными помещениями



■ Объем занимаемых площадей

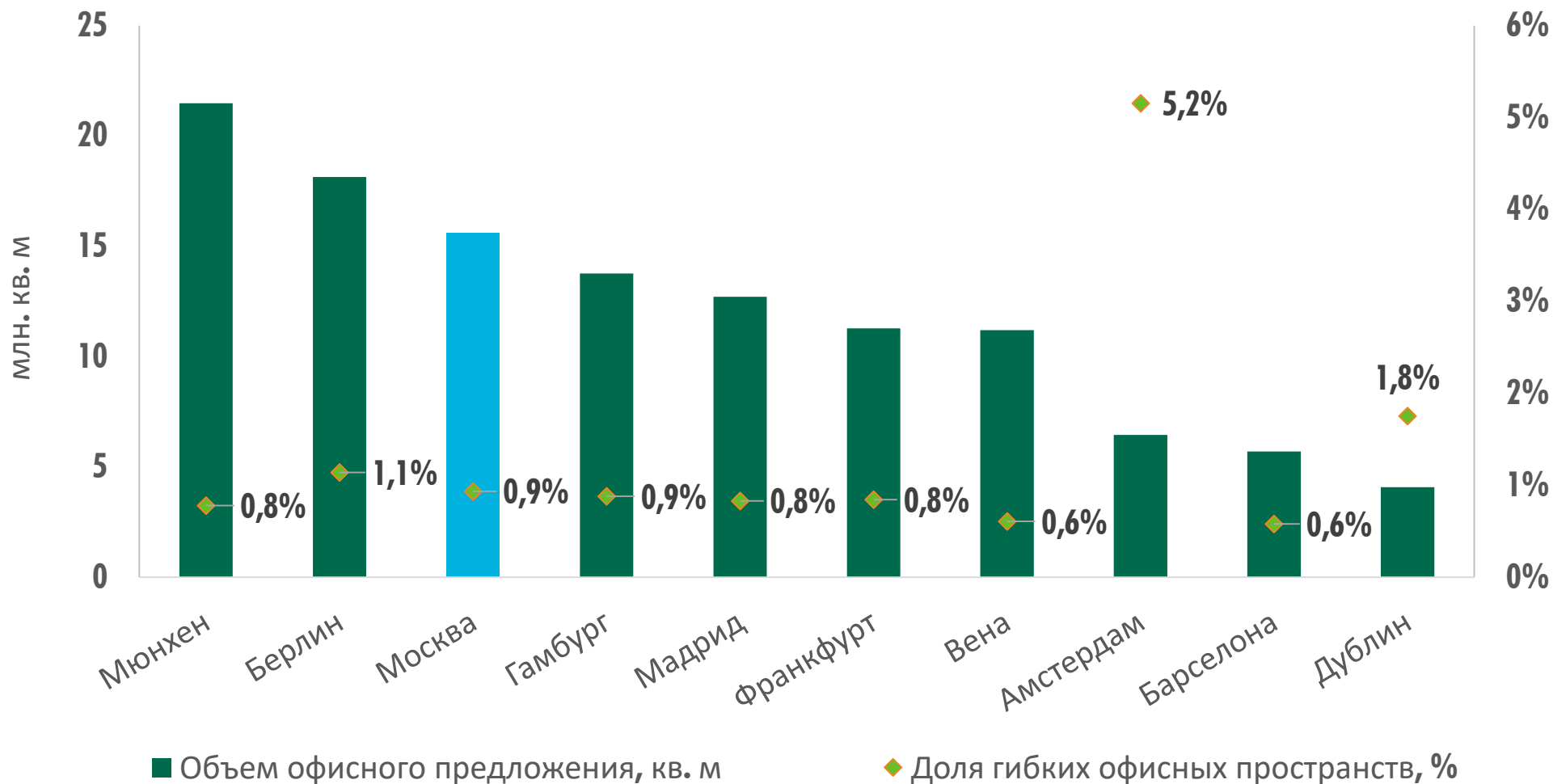
■ Прирост занимаемых площадей

■ Прогноз по приросту занимаемых площадей

Источник: CBRE Отдел Исследований, Февраль 2019

Предложение. Быстрый рост гибких офисных площадей

Доля гибких офисных помещений в общем офисном фонде в Москве и Европе



Источник: CBRE Отдел Исследований, Февраль 2019

Типология гибких офисных пространств



Коворкинг

- Оборудованные рабочие места в «общем» пространстве,
- Доступны для краткосрочной аренды (от 1 часа)
- Фиксированная ставка



Сервисный офис

- Оборудованные офисные помещения, отделённые друг от друга,
- Рабочее место сдаётся в аренду на гибких условиях,
- Возможность использования всей инфраструктуры

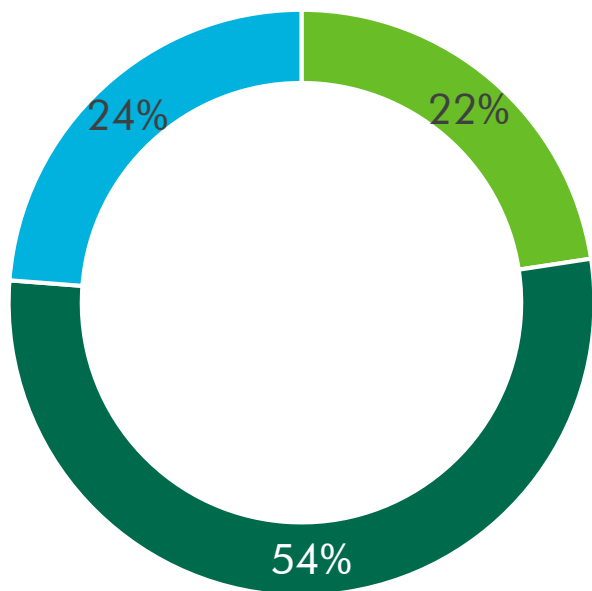


Смешанное офисное пространство

- Возможность аренды обособленных оборудованных офисов, и рабочих мест в «общем» пространстве, которые имеют преимущества обоих форматов.

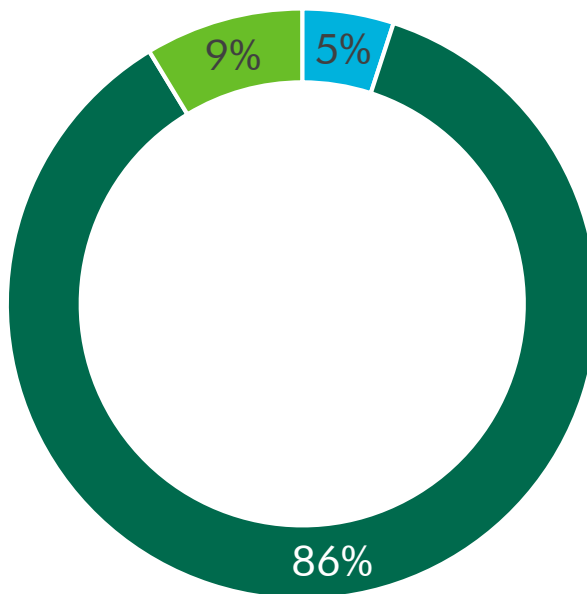
Предложение

Структура предложения по типу размещения



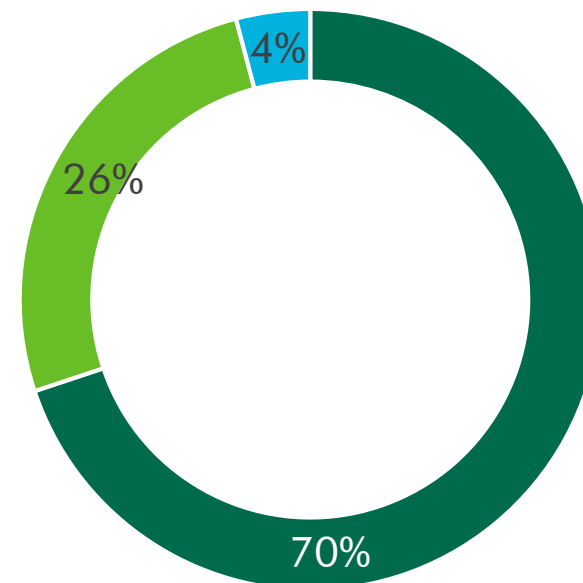
- Класс А
- Класс В
- Иное размещение

Структура предложения по типу гибкого офисного пространства



- Сервисный офис
- Смешанное офисное пространство
- Коворкинг

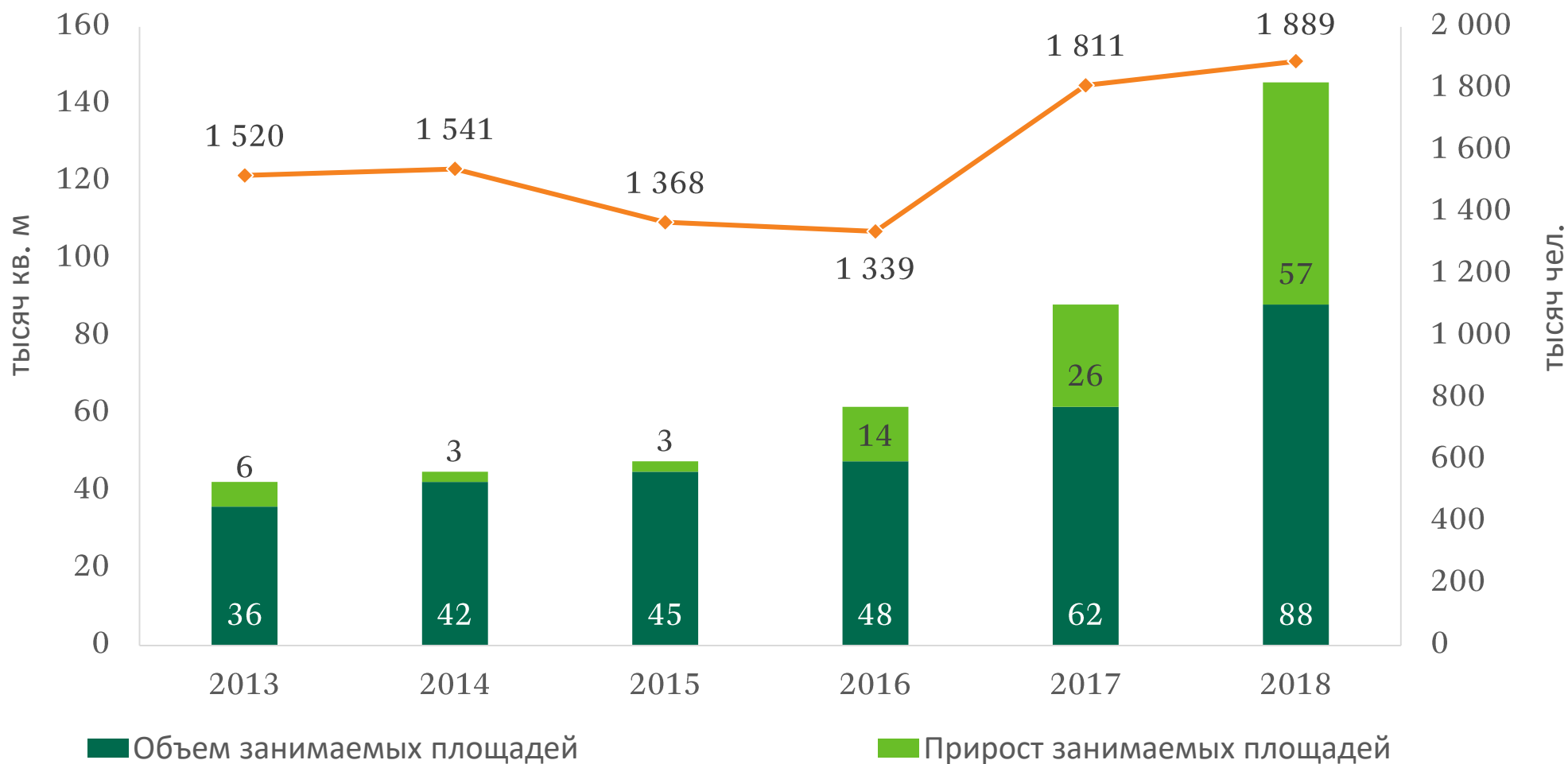
Структура предложения в зависимости от происхождения оператора



- Российские операторы
- Иностранные операторы
- Государственные операторы

Спрос

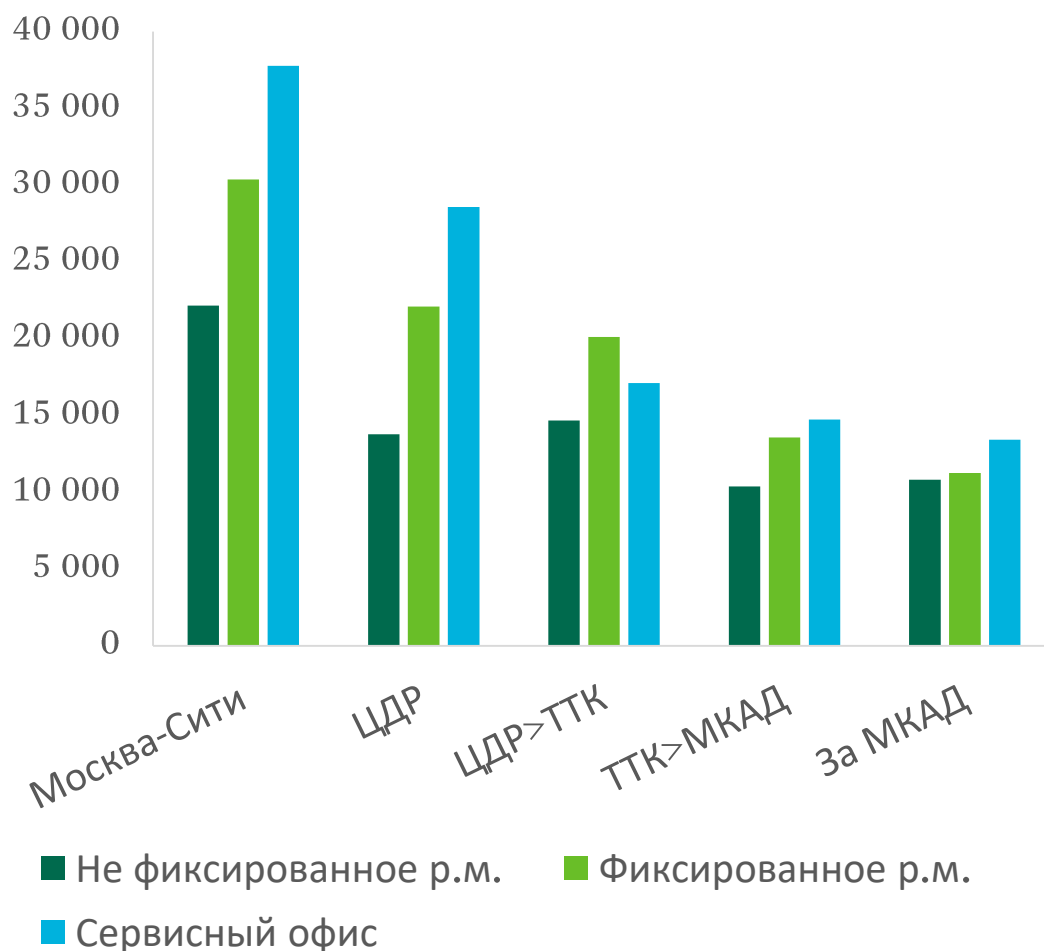
Динамика роста площадей, занимаемых гибкими офисными помещениями, и среднего числа работников малых и микро предприятий



Источник: CBRE Отдел Исследований, Февраль 2019

Коммерческие условия

Средние базовые арендные ставки для гибких офисных площадей по субрынкам, руб./р. м./месяц



Диапазон ставок аренды по базовому тарифу

Ставки аренды по базовому тарифу за 1 не фикс. р.м 6 000-35 000 руб./р.м./мес.

Ставки аренды по базовому тарифу за 1 фикс. р.м 4 990-44 000 руб./р.м./мес.

Ставка аренды по базовому тарифу на сервисный офис (5-6 р. м.) 20 000-320 000 руб./мес.

Источник: CBRE Отдел Исследований, Февраль 2019

Классический офис или коворкинг?

Тип офиса	Размер офиса	Арендная плата, руб. в год	Арендная плата, руб. в месяц
БЦ Класса В	35 кв. м	1 124 760	93 730
Коворкинг, open space	Команда 5-6 чел.	1 266 000	105 500
БЦ Класса А	35 кв. м	1 453 800	121 150
Сервисный офис	Команда 5-6 чел.	1 714 800	142 900

Спасибо за внимание!



АННА ШЕПЕЛЕВА

Директор

Отдел исследований рынка

Anna.Shepeleba@cbre.com