

Flex- отерапия 2.0

Рынок гибких пространств Москвы
и других мировых рынков в 2019 году



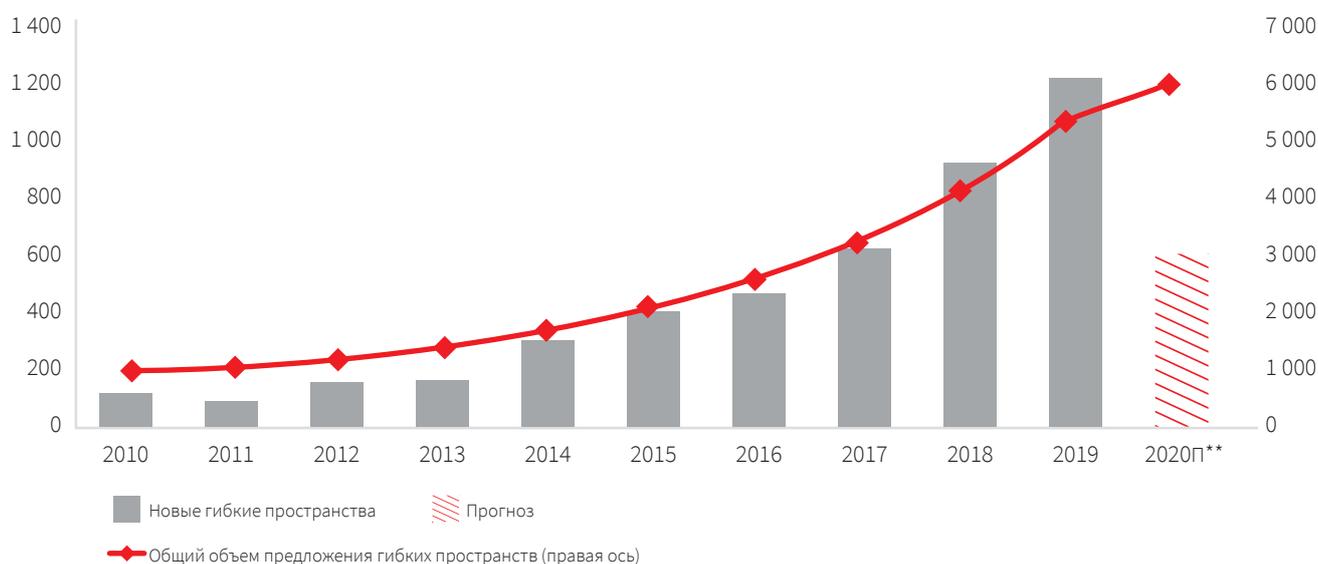
Рынок гибких пространств Москвы и других мировых рынков в 2019 году

Согласно исследованию компании JLL, предложение гибких пространств¹ в 20 крупнейших городах Европы приросло в среднем на 25% в год в последние пять лет, увеличившись почти в 2,5 раза за этот период и составив около 5,5 млн кв. м в конце 2019 года. В ближайшее время объем предложения продолжит расти, хотя уже не такими быстрыми темпами –

на 10-15% в год. К 2030 году около 30% площадей в корпоративных портфелях компаний в Европе будут представлены гибкими пространствами, предоставляемыми внешними операторами, так и организованными самими компаниями.

Предложение гибких пространств в Европе*

тыс. кв. м

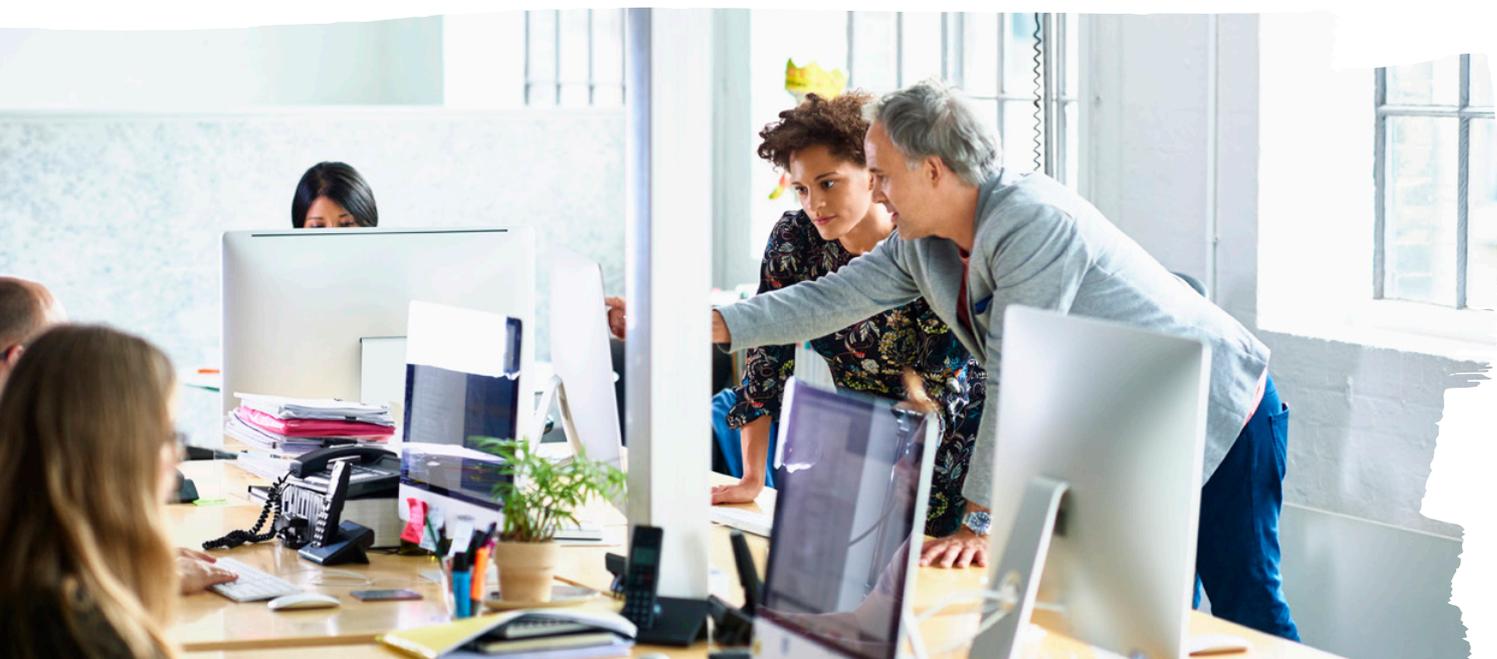


*Топ-20 крупнейших европейских рынков гибких пространств (Амстердам, Барселона, Брюссель, Берлин, Будапешт, Дублин, Дюссельдорф, Франкфурт, Гамбург, Лиссабон, Лондон, Мадрид, Милан, Мюнхен, Осло, Париж, Прага, Рим, Стокгольм, Варшава)

**Подтвержденный объем запланированных открытий гибких пространств

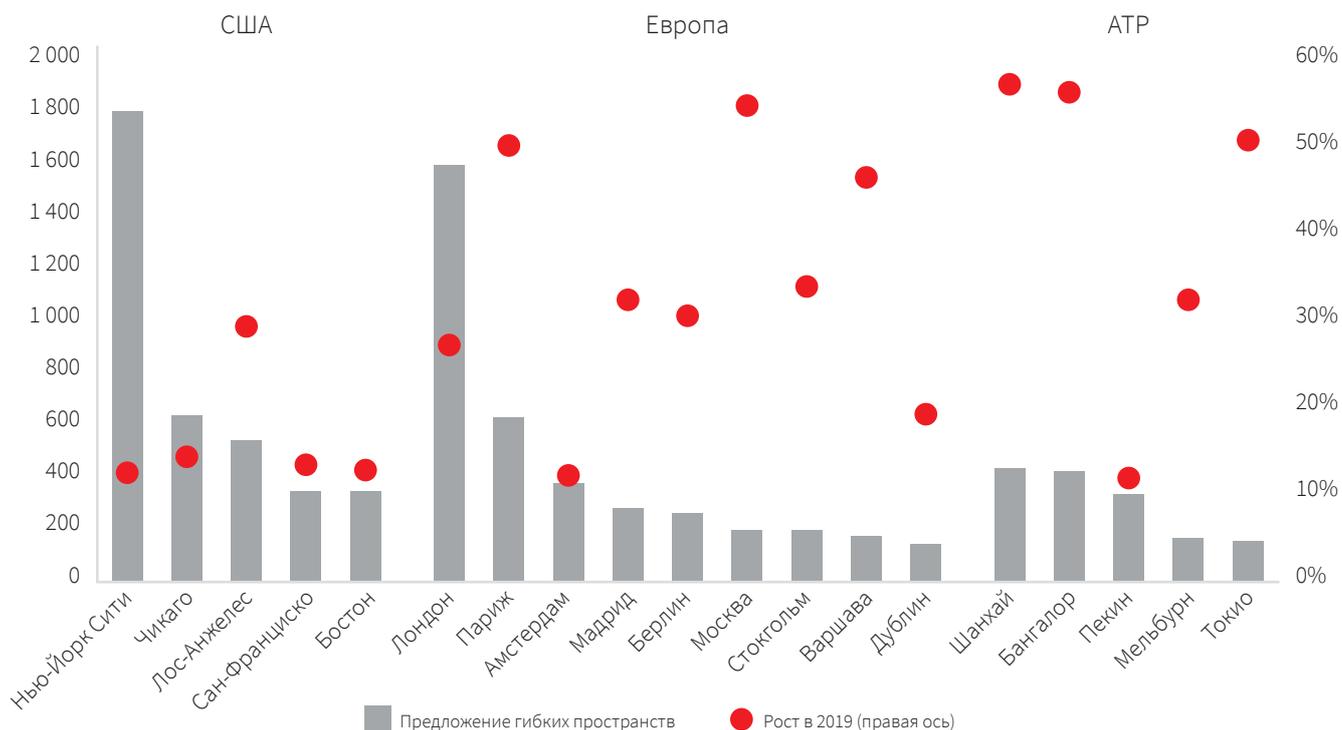
Источник: JLL

¹ В данном отчете гибкие рабочие пространства = flex



Гибкие пространства в крупнейших городах мира

тыс. кв. м



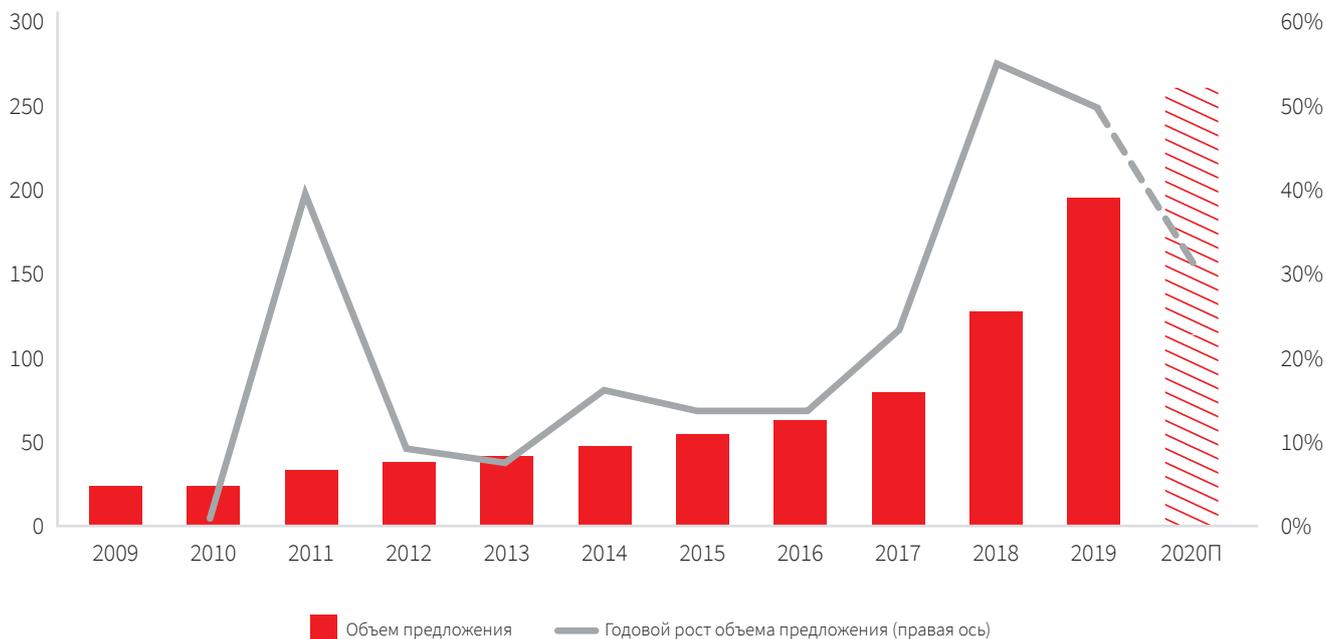
Источник: JLL

В Москве также было отмечено замедление роста объема гибких пространств в 2019 году – с 60% в 2018 году до 54% в 2019 году. Тем не менее, прирост предложения в ближайшие несколько лет будет выше среднеевропейского – на уровне 30-40%. В 2020 году

мы ожидаем к открытию 14 площадок совокупной площадью порядка 64 000 кв. м, большинство из которых заявлены крупными операторами такими, как CEO Spaces, WeWork, Meeting Point, Space 1 и Ключ.

Предложение гибких пространств в Москве

тыс. кв. м



Источник: JLL

Это много или мало?

Сравнение доли FLEX в общем предложении офисов в Европе

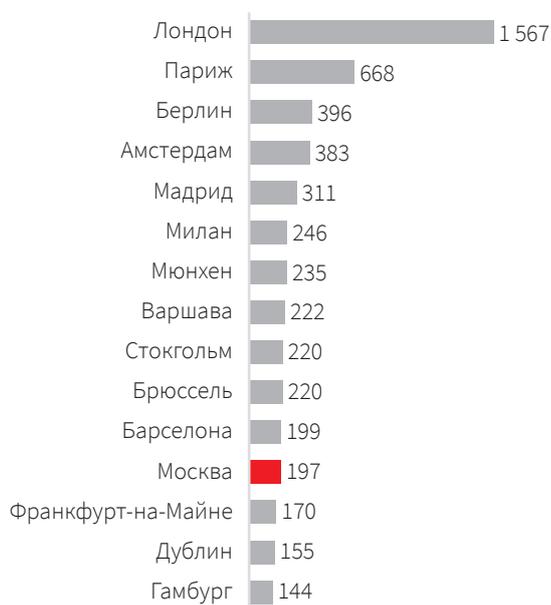
На конец 2019 года в Москве насчитывалось порядка 166 действующих площадок гибких пространств, или более 197 тыс. кв. м, что составляет 1,04% предложения качественных офисных площадей. Это сопоставимо с долей гибких пространств на офисном рынке Мюнхена (1,1%) и Гамбурга (1,0%), но значительно ниже аналогичного показателя в Лондоне (7,2%) и Амстердаме (6,5%).

Среди крупных городов Европы Москва находится на 12-м месте по объему предложения гибких пространств, по доле гибких пространств в общем офисном предложении столица России занимает 23-е место.

Общий объем гибких пространств Европы составляет 2,3% от общего объема офисов.

Крупнейшие рынки Европы по предложению гибких пространств

тыс. кв. м



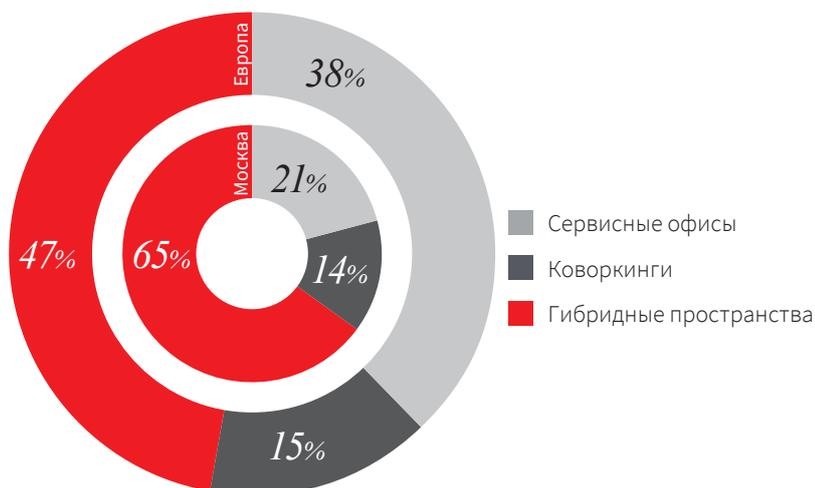
Источник: JLL

Крупнейшие рынки Европы по доле гибких пространств в общем предложении офисов



В структуре предложения гибких пространств по типу доминируют гибридные, на них приходится более половины (65%) существующих пространств. Учитывая, что этот тип пространств предоставляет максимальную гибкость компаниям-пользователям, мы ожидаем сохранения высокой доли этого типа пространств.

Распределение гибких пространств по типам



Источник: JLL



Гибкие рабочие пространства позволяют компаниям оптимизировать издержки. Отказываясь от офисов в пользу коворкингов или сервисных офисов, они избавляются от необходимости содержать излишние площади для временных сотрудников или проектных

команд. Клиентами гибких пространств в России уже стали крупные корпоративные клиенты, такие как Яндекс, Сбербанк, Ростелеком, Huawei, Тинькофф, Открытие.

Примеры существующих и будущих гибких пространств



SOK (2019)

Федерация Восток
Пресненская наб., 12
7 168 кв. м
(618 рабочих мест)



CEO Spaces (2020)

Искра-Парк
Ленинградский пр., 35
17 700 кв. м
(3 000 рабочих мест)



TheKey (2021)

Гостиный Двор
ул. Ильинка, 4
15 000 кв. м
(1 500 рабочих мест)

В гибких пространствах клиенту предоставляется на выбор несколько тарифов, цены которых варьируются в зависимости от срока действия тарифа, типа рабочего места и набора услуг. В стандартном тарифе включен ограниченный

перечень услуг, предоставляемых резидентам бесплатно, но при желании, пользователь может приобрести дополнительные услуги за доплату или при повышении уровня тарифа.

Стоимость гибких пространств по зонам города

Тарифы на рабочие места и кабинеты в гибких рабочих пространствах различаются как по зонам города, так и внутри этих зон. Основными факторами, влияющими на формирование цены, являются локация, а также тип и качество пространства, которые, по сути, и определяют целевую аудиторию того или иного пространства. Средний тариф нефиксированного рабочего места

на московском рынке гибких пространств по итогам 2019 года составлял 13 300 руб./раб. станцию/месяц, фиксированного места – 19 300 руб./раб. станцию/месяц, а кабинет на одного человека в среднем обойдется в 25 300 руб./раб. станцию/месяц. При этом наиболее дорогими субрынками являются ММДЦ «Москва-Сити», где тарифы существенно выше всех других зон, и Центральный деловой район.

Средние тарифы гибких пространств по зонам города

тыс. руб./месяц



Структура рынка

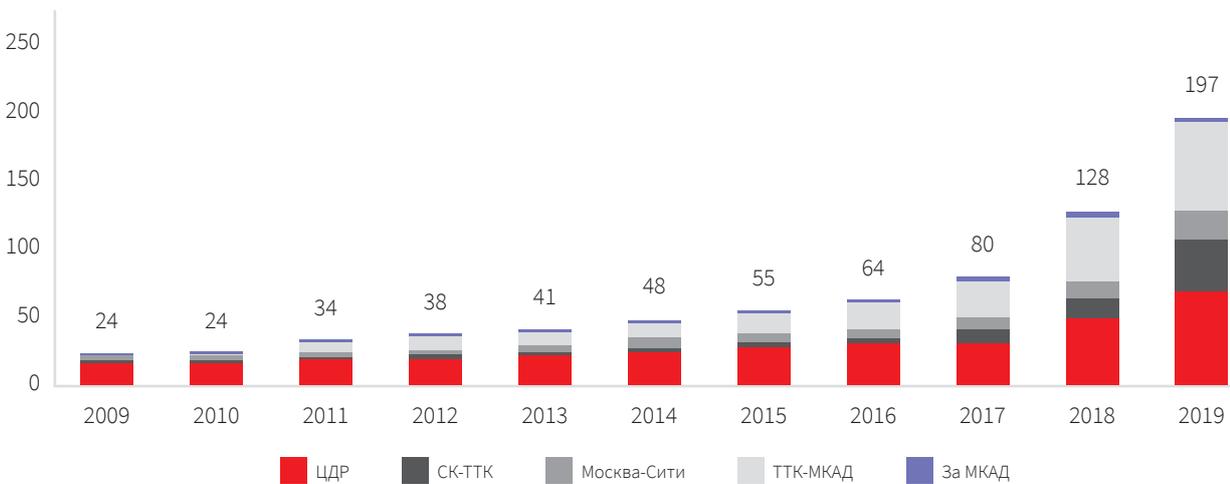
Географическое распределение гибких пространств в Москве

Подавляющее большинство площадок по итогам 2019 года было расположено в Центральном деловом районе и в пределах зоны от ТТК до МКАД. Эти районы находятся ближе всего к центру, что позволяет пользователем гибких

рабочих пространств без особых затруднений добираться до своих рабочих мест и кабинетов, а также пользоваться различной вспомогательной инфраструктурой в центре города.

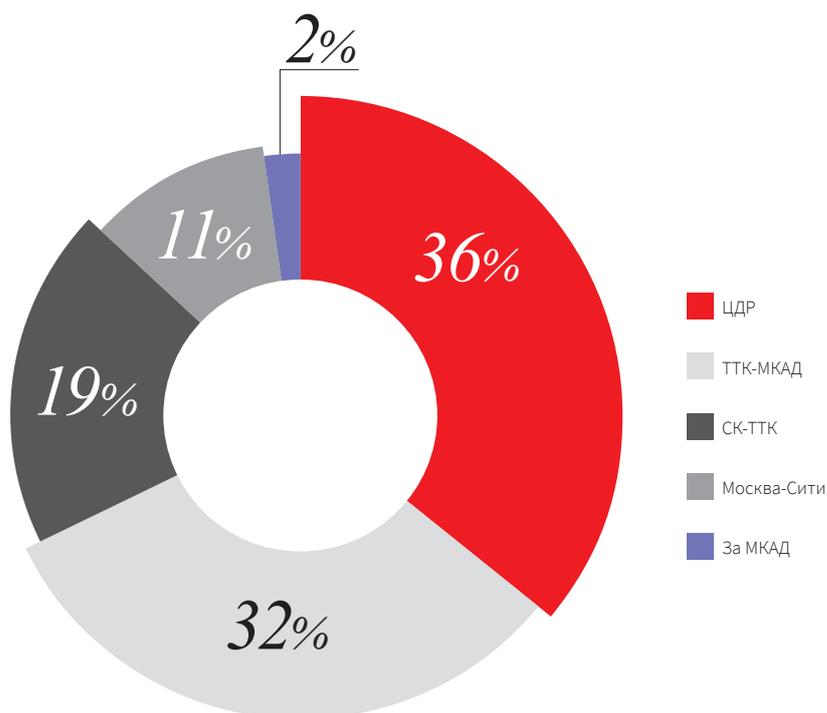
Динамика объемов предложения гибких пространств в Москве

тыс. кв. м



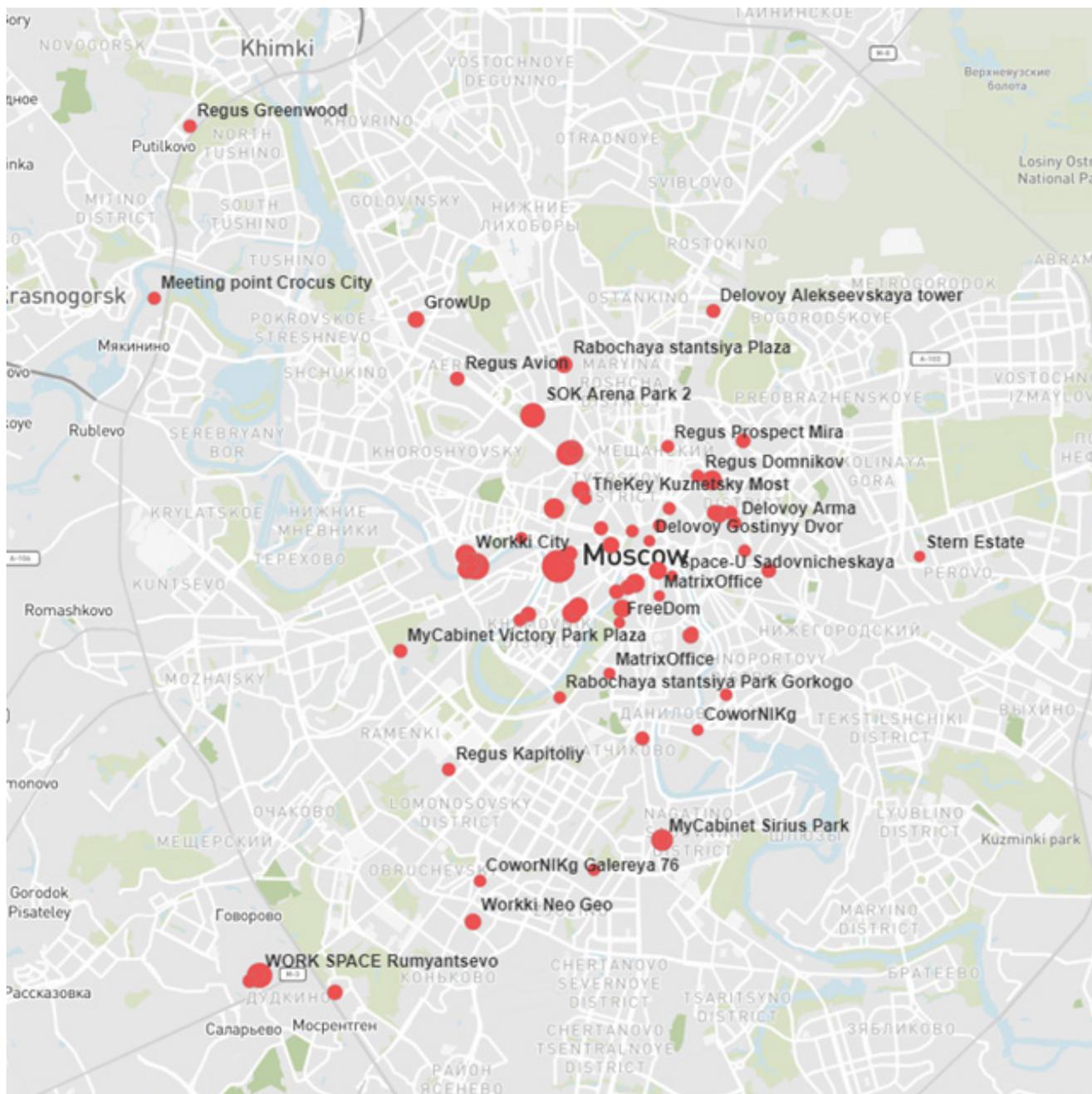
Источник: JLL

Распределение гибких пространств по субрынкам



Источник: JLL

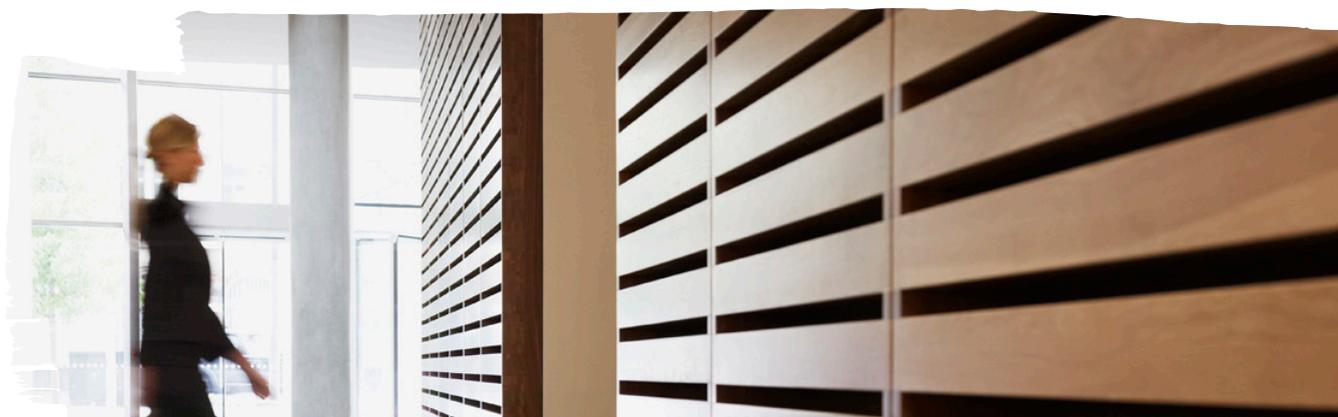
Карта существующих гибких пространств Москвы под управлением сетевых операторов



● Существующие гибкие пространства ● Будущие гибкие пространства

*Размер круга соответствует площади гибкого пространства.

Источник: JLL



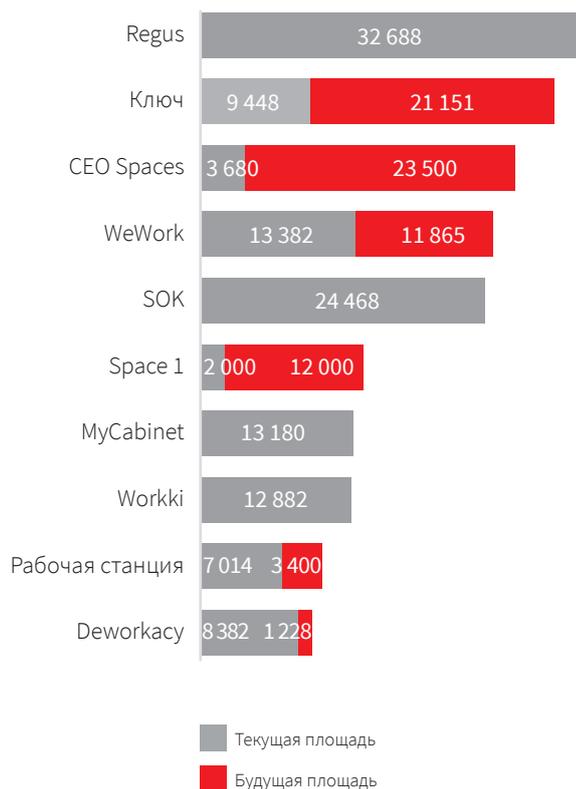
Крупнейшие операторы

В конце 2019 года лидером по объему гибких пространств был Regus в управлении которого находятся более 33 тыс. кв. м сервисных офисов. На втором месте – SOK с 24,5 тыс. кв. м, а тройку лидеров по объему существующих площадок замыкает WeWork с 13,4 тыс. кв. м.

С учетом ввода запланированных локаций на второе и третье место могут выйти операторы Ключ и CEO Spaces, которые собираются в 2020-2021 годах открыть локации площадью 15 000 и 17 700 кв. м соответственно.

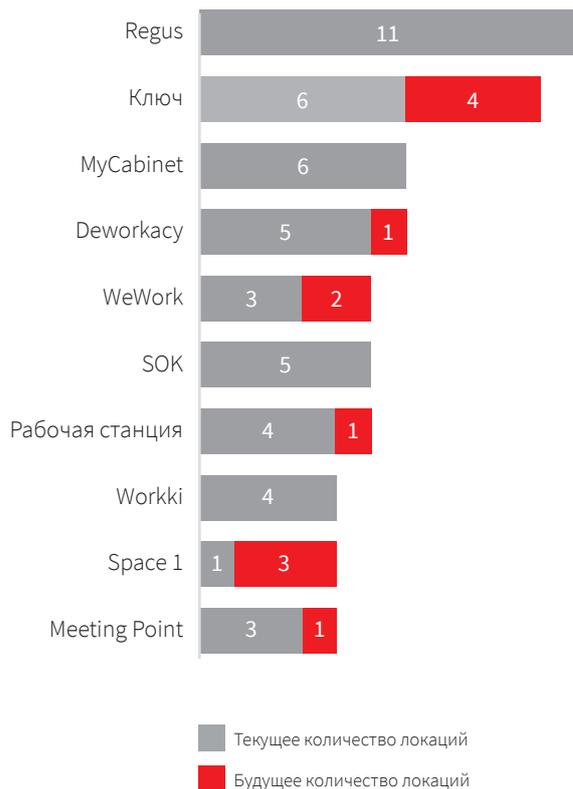
Топ-10 крупнейших сетевых операторов по площади управляемых пространств

кв. м



Источник: JLL

Топ-10 крупнейших сетевых операторов по количеству управляемых пространств



Корпоративные клиенты «распробовали» flex

Доля корпоративных клиентов, «забирающих» площади гибких пространств, стремительно увеличивается. При этом в Москве этот тренд более ощутим, чем на других развитых рынках. Сейчас по сетевым операторам их доля достигает от 50% до 70%, в мире этот показатель в два раза ниже – 30-40%. Например, во всем портфеле WeWork до

40% составляют крупные корпоративные клиенты. В первую очередь это обусловлено особенностью экономики России, где на крупный бизнес приходится большая доля ВВП, чем в Европе. Почему крупные корпоративные компании делают выбор в пользу гибких пространств?

- Временное размещение сотрудников во время отделки и ремонтных работ в основной локации
- Временное размещение сотрудников во время поиска основного офиса

- Размещение проектных команд и департаментов
- Постоянное решение с возможностью гибкого подхода к размеру и предоставляемым услугам

Источник: JLL

Этот тренд сохранится и в будущем: крупных арендаторов привлекают в коворкингах более гибкие условия аренды по сравнению с классическими офисами, это даёт им большую свободу действий с точки зрения расширения или уменьшения штата сотрудников, а значит и больший контроль над бизнес-процессами. Кроме того, мы видим, что гибкими офисами активно начинают интересоваться и госкомпании, а это тоже отдельный крупный сегмент арендаторов, который в будущем может обеспечить спрос новым проектам.

Корпоратам это интересно как в формате полноценного офиса для компании, так и для проектной команды или подразделения. Например, HSBC посадил все свое Digital подразделение в Лондоне (около 1 100 рабочих станций) в WeWork Waterloo, заняв при этом только часть здания. Когда количество сотрудников будет расти, WeWork сможет предоставить дополнительные места. Еще один пример: Google занял все гибкое пространство Fora Kings Cross в Лондоне, удобно расположившись в ста метрах от своей новой штаб-квартиры.

Совокупный объем сделок, которые заключили корпоративные клиенты с операторами гибких пространств в Москве по итогам 2019 года составил более 56 000 кв. м, или 4% от годового объема арендованных и купленных площадей.

По нашим оценкам, наибольшая доля крупных корпоративных клиентов в составе арендаторов приходится на WeWork и SOK (у каждого порядка 70-75%). Примерно такие же показатели у Workki, за счет крупных арендаторов, забравших все здание (МТС и Яндекс). У остальных крупных сетевых операторов показатель не превышает 50%.

В Москве такой интерес со стороны крупных корпоративных клиентов подогревается еще и ситуацией на офисном рынке в целом, где найти качественное помещение становится все сложнее и сложнее. Некоторые гибкие пространства в Москве забираются полностью корпоратами: например, Яндекс целиком занял Business Club в БЦ «ОКО II». И даже государственные компании готовы рассматривать такие помещения: примером может служить проектная команда Shell-Газпром, которая заняла половину площадей в WeWork Якиманка.

Как же правильно считать спрос?

Учитывая такой огромный спрос со стороны корпоративных клиентов, возникает вопрос, а как же считать спрос? Стоит ли учитывать в объеме сделок аренды и покупки площади, которые арендуют операторы, и что в этом случае делать с площадями, «забираемыми» корпоратами.

С точки зрения учета сделок аренды и покупки для целей анализа рынка правильнее всего включать в объем сделок площади арендуемые операторами, и не учитывать площади, «забираемые» корпоратами. Такой подход позволяет избежать двойного счета.

Крупнейшие сделки 2019 года в гибких рабочих пространствах в Москве

Гибкое пространство	Арендатор	Количество рабочих станций
SOK, Арена Парк	Тинькофф	1 039
Business Club, ОКО Фаза II	Яндекс	730
Workki, Новорязанская ул., 8	МТС	728
WeWork, БЦ Савин	X5 Retail Group	728
CEO Spaces, Кадашевская наб.	Sminex	3 000 м²
SOK, Арена Парк	Открытие	676
SOK Федерация, Арена Парк	Сибинтек	370
Практик, Басманный Двор	Goods.ru	310
WeWork Якиманка	Shell Gazprom	270
WeWork Белая Площадь	Ситимобил	215
SOK, Башня Федерация	Росбанк	210
WeWork Белая Площадь	ВТБ Жилищные системы	190
Business Club, Башня Федерация	Huawei	160
WeWork, ул. Якиманка	ByteDance	155
SOK, Арена Парк	Huawei	110

Гостеприимный flex

Гибкие рабочие пространства – это не просто офисы, управляемые компаниями недвижимости, несмотря на кажущееся сходство. Например, WeWork позиционируют себя как community-компания. Это значит, что они управляют не объектом недвижимости, а эмоциями людей и возможно даже их судьбами – через потенциальный рост бизнеса. Для этого существуют community-команды, которые избавляют резидентов от рутины, делают все, чтобы они получали удовольствие от офиса и работы, и приходили не просто ради денег, а потому что им это в радость. Такой эмоциональный настрой позволяет резидентам расти и обогащать себя профессионально, культурно и ментально через общение друг с другом.

Конечно, встречаются локации, где сидит одна крупная компания, и такие пространства не дают возможности общения резидентам разных компаний, просто потому что их там нет. А там, где «сидят» разные компании – маленькие, средние, крупные – это очень хорошо ощущается и позитивно оценивается самими резидентами. Всегда интересно утром выпить кофе с одним резидентом и обсудить новинки кинопроката, а на ланч сходить с другим и обсудить совместный проект, например. Для операторов гибких пространств, которые поддерживают community, задача состоит не только в том, чтобы наполнить пространство релевантными компаниями, но и предоставить им высокий уровень сервиса и инструментов для развития. И, как следствие, сделать людей счастливым.

А каково это - переехать из классического офиса в гибкое рабочее пространство?

Сотрудники некоторых крупных компании, переехав из классического офиса во flex, не сразу понимают всю прелесть нахождения в таком пространстве. Тем, кто привык к определенному формату офиса – к личным кабинетам, общепринятым в квази-государственных компаниях, зачастую бывает некомфортно первое время. Многие продолжают ходить в офис в строгих костюмах-тройках, и долго привыкают к новой либеральной офисной культуре. А когда осознают, что в офис можно прийти в свитшоте и джинсах, а вечером выпить пива и поиграть в настольный теннис с коллегами по офису, начинают активно пользоваться такой культурой.

Гибкие пространства особенно нравятся административным директорам, так как проблем в таких офисах у них значительно меньше, а возникающие системные сбои устраняются быстрее. Например, в WeWork Большая Якиманка был случай замены стекла. На время проведения работ каждому резиденту было найдено рабочее место, а для поддержания оказавшихся в таких экстренных условиях сотрудников заказали пиццу и суши. Стекло заменили, и все остались довольны.

Event-пространство

Некоторые операторы, например, Deworkasy помимо аренды офисных помещений, предоставляют в аренду event-пространства, а также развивают корпоративные инновации. Помимо стандартных услуг это подразумевает доступ к комьюнити, где, общаясь, компании могут приносить пользу друг другу. В таких пространствах сотрудники на ресепшн являются скорее комьюнити-менеджерами: они решают любые проблемы на площадке, помогают найти контакты среди резидентов для реализации текущих задач.

По запросу компаний-резидентов операторы проводят мероприятия – лекции и мастер-классы, устраивают networking days. В результате некоторые резиденты находят себе клиентов или подрядчиков. В Deworkasy Big Data в Большом Саввинском переулке проводятся различные тематические мероприятия – speed dating, meetups, сессии с участием предпринимателей, экспертов, инвесторов и корпораций, мозговые штурмы или тематические хакатоны для поиска решений и команд.

Зачем нужны такие community-команды

Роль community-команд сильно отличается от роли управляющего зданием или помещением. Их главная цель при решении хозяйственных вопросов – сделать резидентов счастливыми. Существует индекс удовлетворенности, который основывается на количественных данных, получаемых из опросов. Но за этими количественными показателями всегда стоит качественная работа. Для того, чтобы этот индекс показал хороший результат, community-команда много делает для резидентов:

организовывает различные мероприятия практически каждый день – занятия спортом (йога, пилатес, возможность просто постоять в планке), бизнес-тренинги, мероприятия для любителей собачек, да-да! Делают все, чтобы собрать людей по интересам, чтобы была возможность пообщаться, и вообще превращают жизнь в офисе в приятное времяпровождение.

*Йосеф Шулинин,
Директор community в WeWork в Москве:
«Наша задача сделать, чтобы люди наслаждались своей
работой, а не высиживали очередной рабочий день».*

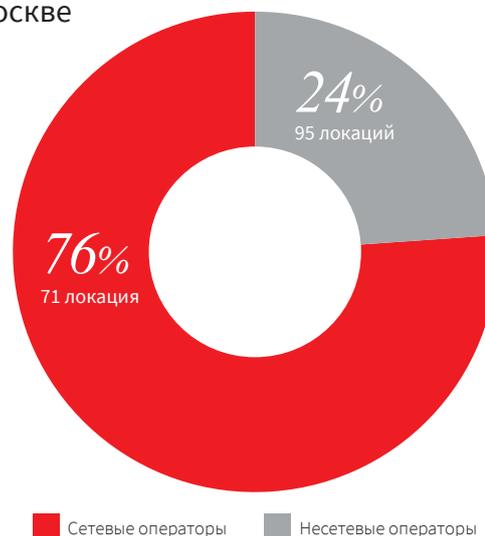


«Расцвет» сетевых операторов коворкингов

Вторая особенность московского рынка – свыше 70% проектов гибких офисов находится под контролем сетевых операторов (в Европе крупнейшие семь игроков занимают 45%) и этот показатель будет только расти. Это будет происходить не только за счёт собственных вложений операторов, но и за счёт привлечённых средств инвесторов или собственников объектов. Сейчас профессиональные игроки уже протестировали рынок, поняли интерес и особенности сегмента и готовы предложить интересантам услуги в управлении проектом и привлечении резидентов, тогда как расходы на аренду, ремонт и оснащение возьмут на себя инвесторы. То есть гибкие офисы становятся бизнесом уже не только для самих операторов. Параллельно с этой тенденцией мы видим интерес к сегменту и со стороны девелоперов, в этом году собственные коворкинги запустили O1 Properties и Capital Group.

В Москве существует 113 операторов, которые управляют 166 площадками гибких пространств. При этом большая часть (76% или 71 площадка) пространств управляется сетевыми операторами.

Распределение на сетевые и несетевые в Москве



Наш прогноз

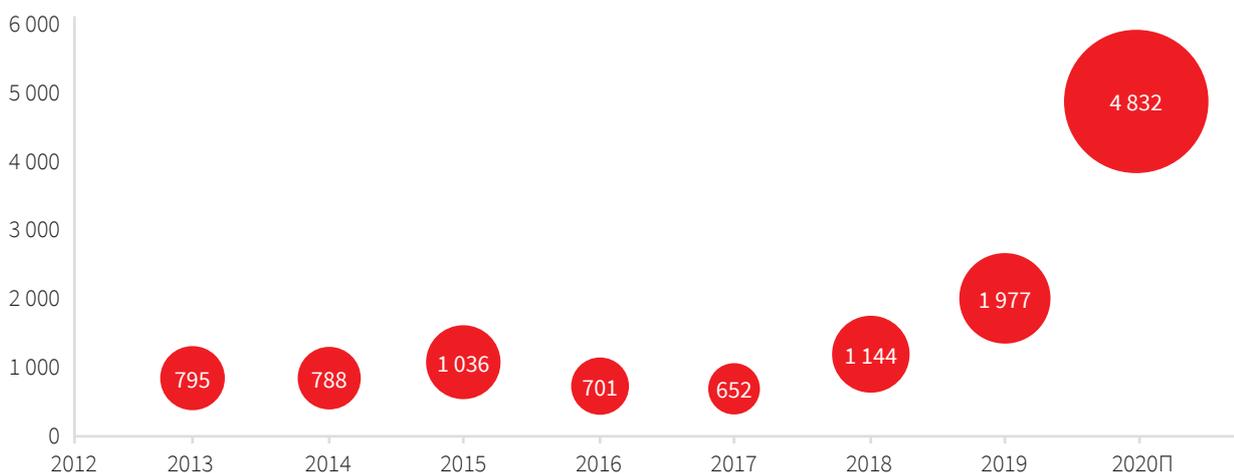
В ближайшие 7-10 лет рынок будет продолжать активно развиваться, и к 2030 году 30% всех офисных площадей будут составлять гибкие пространства. К России этот тренд тоже применим, в Москве игроки не стесняются рассматривать площадки размером выше среднего – от 4 тыс. кв. м и более, уже сейчас есть проекты, анонсирующие проекты свыше 10 тыс. кв. м.

В России с 2018 года операторы гибких пространств начали заключать сделки на аренду более крупных площадей: так, максимальное среднегодовое значение новых локаций в период с 2012 года по 2017

год составляло 1 036 кв. м, тогда как в 2019 году этот показатель увеличился практически в 2 раза. В 2020 году ожидается увеличение этой отметки до 4 800 кв. м в связи с открытием сразу нескольких крупнейших на российском рынке локаций: проекта в бизнес-парке «Искра» площадью 17 700 кв. м под управлением оператора CEO Spaces, а также проекта WeWork в многофункциональном комплексе Imperial Plaza площадью 8 500 кв. м. В 2021 году в обновленном здании Гостиного Двора начнет функционировать площадка оператора Ключ - 15 000 кв. м.

Средняя площадь новых гибких пространств по годам

кв. м





**Евгений Гасников**

Руководитель направления гибкого
офисного пространства
Россия и СНГ
evgeny.gasnikov@eu.jll.com

Олеся Дзюба

Руководитель направления
организации рабочего пространства
Россия и СНГ
olesya.dzuba@eu.jll.com

Владислав Фадеев

Руководитель отдела исследований,
Россия и СНГ
vladislav.fadeev@eu.jll.com

Ксения Зенкина

Аналитик отдела исследований,
Россия и СНГ
ksenia.zenkina@eu.jll.com

О компании JLL

JLL (NYSE: JLL) является лидирующей компанией на рынке профессиональных услуг в сфере недвижимости и управления инвестициями. JLL формирует новый подход к недвижимости, используя технологии и неограниченные возможности для достижения самых смелых целей. Следуя этому подходу, мы сегодня создаем лучшее завтра для наших клиентов, сотрудников и общества в целом. JLL входит в список крупнейших компаний мира Fortune 500 с годовой выручкой на уровне 18,0 млрд долл. Компания JLL объединяет около 93 тыс. сотрудников в более чем 80 странах мира (по данным на 31 декабря 2019 года). JLL является брендом и зарегистрированным торговым знаком Jones Lang LaSalle Incorporated.

В России и странах СНГ JLL представлена офисами в Москве и Санкт-Петербурге. Российская команда JLL отмечена престижными наградами, включая премию «Консультант года» на Commercial Real Estate Awards, Москва в 2004, 2006-2017 годах, «Консультант года» на Commercial Real Estate Awards, Санкт-Петербург в 2009 и 2016 годах, а также «Лучшая консалтинговая компания на рынке недвижимости России» по версии Euromoney Real Estate Awards в 2014-2018 годах.

Подробная информация доступна на сайте www.jll.ru

JLL Россия и СНГ**Москва**

ул. Летниковская, д.2, стр.1
Тел.: +7 (495) 737 8000

Санкт-Петербург

Наб. реки Фонтанки, 13
Тел.: +7 (812) 363 3231

www.jll.ru