

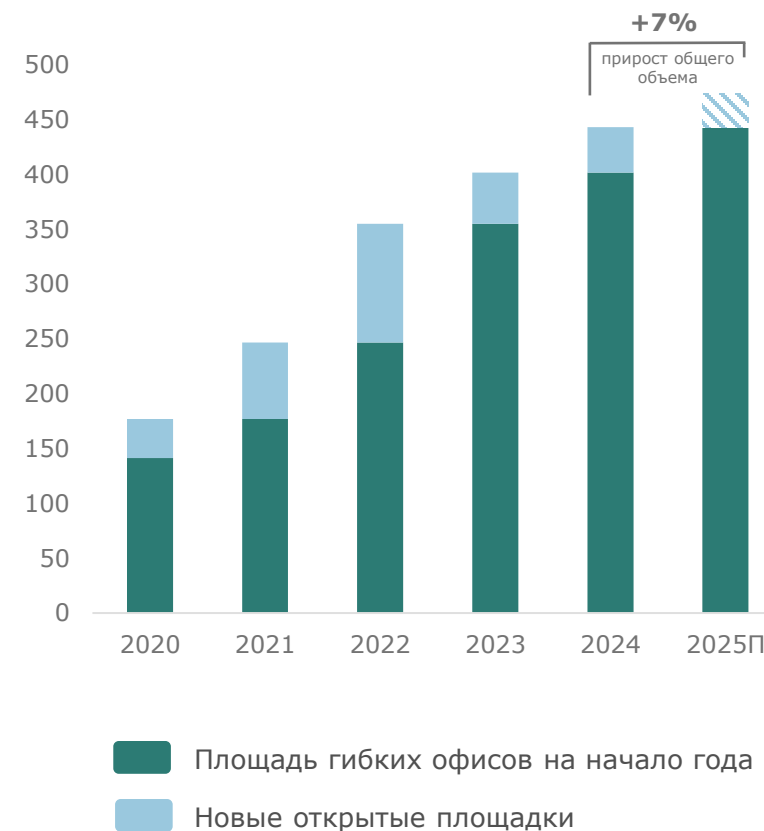
Гибкие офисные пространства: рынок Москвы

Апрель 2025 г.



КЛЮЧЕВЫЕ
ПОКАЗАТЕЛИОБЩЕЕ КОЛ-ВО РАБОЧИХ
МЕСТ В ДЕЙСТВУЮЩИХ
 ГИБКИХ ОФИСАХ2024
64 880
мест

Апрель 2025

66 421
местоОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ
ДЕЙСТВУЮЩИХ
 ГИБКИХ ОФИСОВ443
тыс. м²452
тыс. м²ДОЛЯ ДОСТУПНЫХ
РАБОЧИХ МЕСТ5%
(3 244 мест)8%
(5 554 мест)ОБЪЕМ НОВЫХ
 ГИБКИХ ОФИСОВ6 048
мест1 541
местСРЕДНЯЯ СТАВКА
АРЕНДЫ43 200
руб. за раб. место
в мес. вкл. НДС48 000
руб. за раб. место
в мес., вкл. НДСОбщая площадь действующих гибких
офисов и новые открытия, тыс. м²

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объем новых гибких офисов,
открытых к апрелю 2025 г.

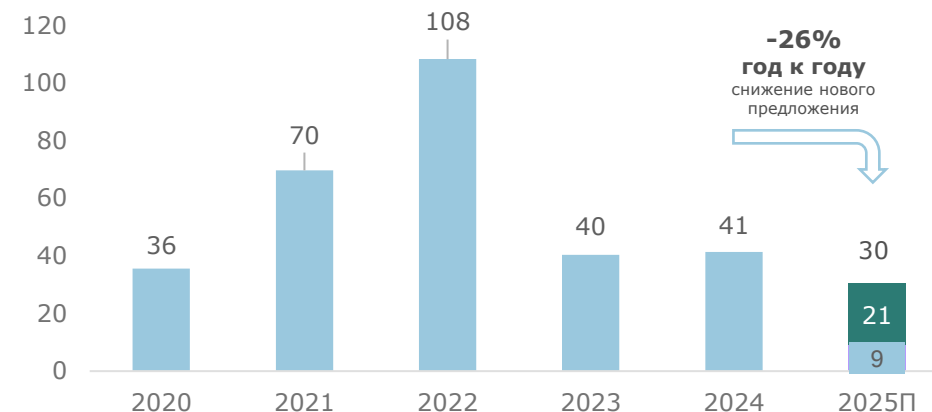


Общий объем новых гибких офисов,
планируемых к открытию в 2025 г.



- Объем планируемых в 2025 г. открытий гибких офисов снизится на 26% в сравнении с прошлым годом.

Динамика открытия новых гибких офисов, тыс. м²



- Открытые новые гибкие офисы
- Планируемые к открытию новые гибкие офисы до конца 2025 г.

Открытие новых гибких офисов сдерживают следующие факторы:



Нехватка свободных площадей на рынке офисной недвижимости



Высокая стоимость отделки помещения



Высокая стоимость аренды помещения под открытие гибкого офиса

Площадки гибких офисов, открытые к апрелю 2025 г.

1

**ASPACE**

Ostankino Business Park

3 340 м², 544 раб. места
Доступно: 170 раб. мест

2

**BLOKS**

Волгоградский пр-т., 45

2 500 м², 600 раб. мест
Доступно: 24 раб. места

3

**МАЯК**

Фактория Бизнес-парк

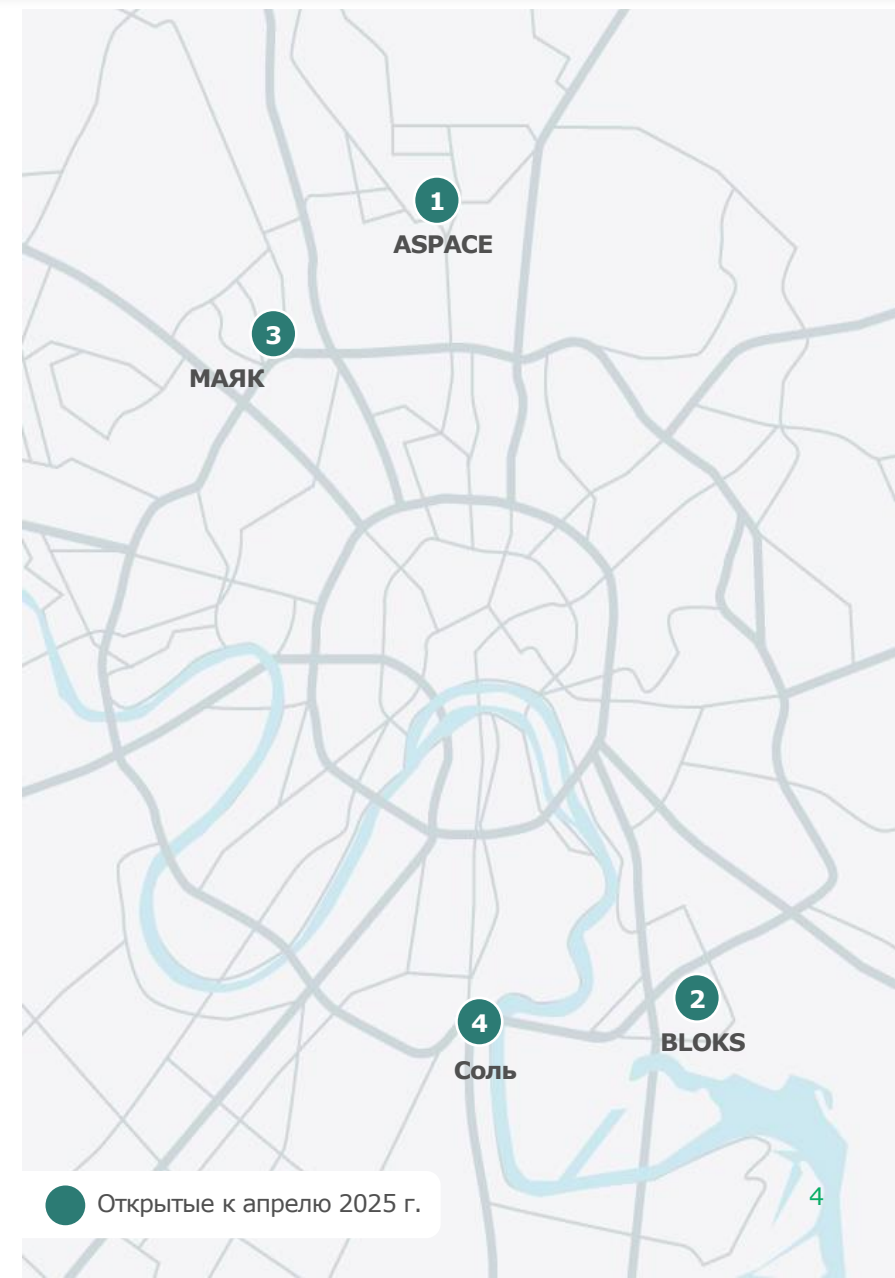
2 415 м², 250 раб. мест
Доступно: 250 раб. мест

4

**Соль**

Рябовская Мануфактура (часть этажа)

823 м², 147 раб. мест
Доступно: 147 раб. мест



Открытые к апрелю 2025 г.

Площадки гибких офисов, заявленные до конца 2025 г.

5

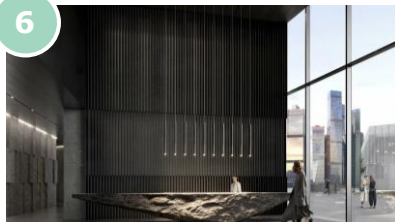


ASPACE

Новослободская ул., 16

6 800 м², 853 раб. места
Доступно: 853 раб. места

6



BusinessClub

PORTA

3 563 м², 508 раб. мест
Доступно: 508 раб. мест

7



Michelin

Каретный М. пер., 11, с.3

3 200 м², 480 раб. мест
Доступно: 480 раб. мест

8



Pridex (Multispace)

Галерея Актер

2 350 м², 414 раб. мест
Доступно: 414 раб. мест

9



Соль

Рябовская Мануфактура

2 137 м², 365 раб. мест
Доступно: 365 раб. мест

10



Signature

Столешников пер., 11

1 936 м², 492 раб. места
Доступно: 367 раб. мест

11



BusinessClub

Газетный пер., 17

1 246 м², 181 раб. место
Доступно: 181 раб. место

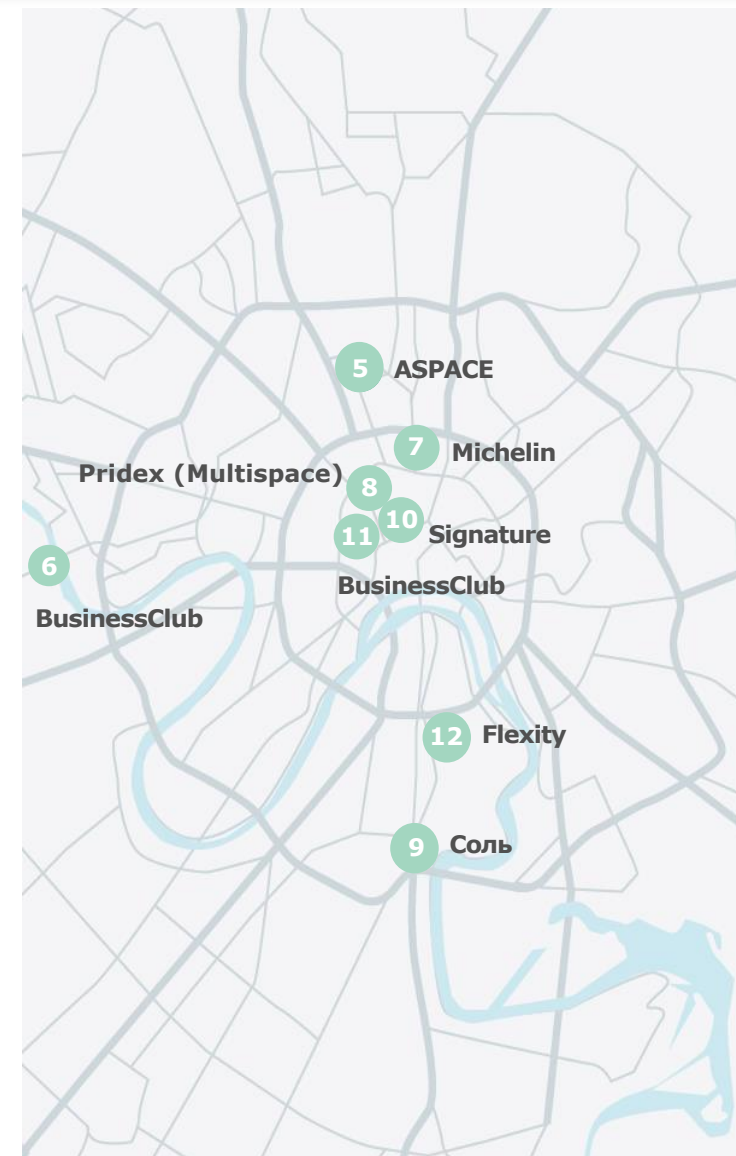
12



Flexity

Павелецкая Плаза А

172 м², 45 раб. мест
Доступно: 45 раб. мест



Планируемые до конца 2025 г.

КРУПНЕЙШИЕ ОПЕРАТОРЫ



количество всех действующих операторов на рынке гибких офисов

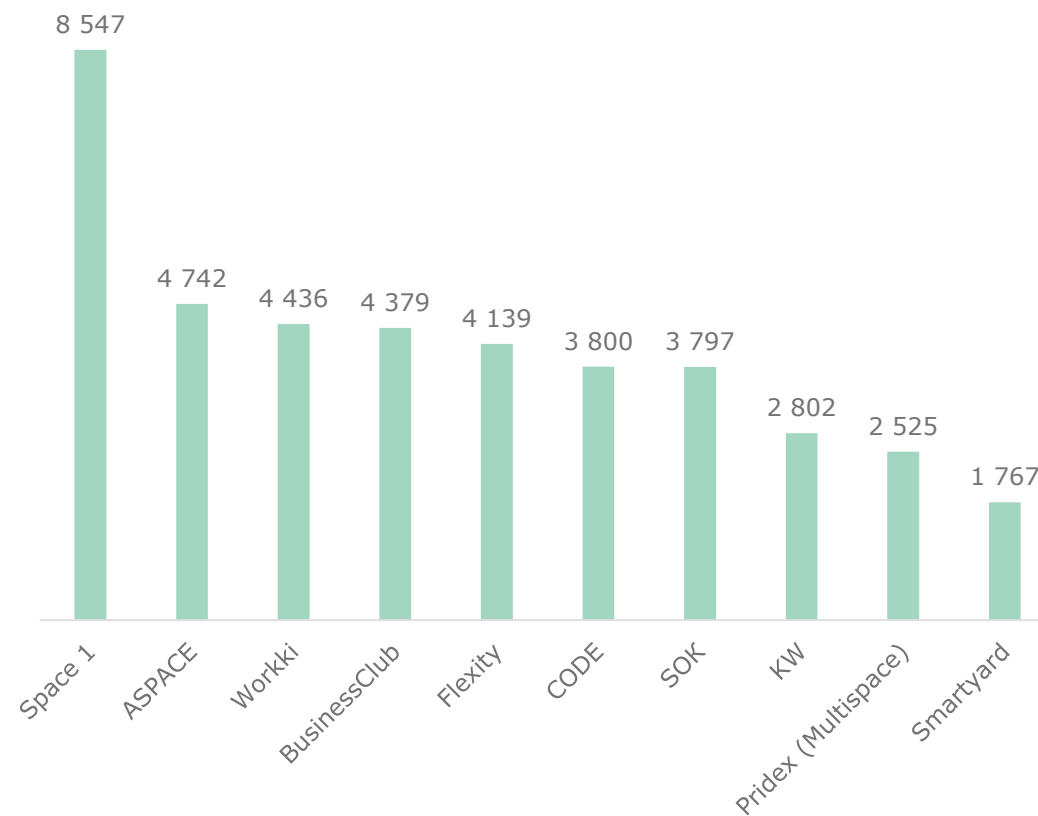


доля открытых площадок **10-ти крупнейших операторов** в общем объеме предложения гибких офисов



общая площадь открытых площадок **10-ти крупнейших операторов**

Крупнейшие операторы по рабочим местам,
мест



СПРОС

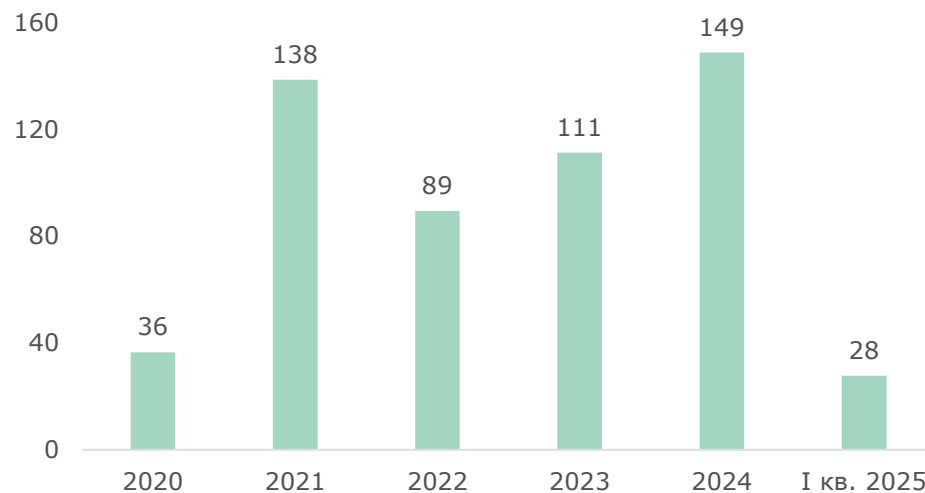
Спрос в гибких офисах стабилен в I кв. 2025 г.

ОБЪЕМ НОВЫХ СДЕЛОК
в I кв. 2025 г.▼ 27,7 тыс. м²I кв. 2024 г. – 28 тыс. м²ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА
НОВЫХ СДЕЛОК

▼ -3%

динамика год к году

- В I кв. 2025 г. основными драйверами спроса стали IT и телеком-компании (33% сделок), а также секторы консалтинга и бизнес-услуг (25%) и транспортно-логистических услуг (17%).

Спрос на гибкие офисные пространства, тыс. м²

Примеры новых сделок* в I кв. 2025 г.

L'ORÉAL

6 444 м² / 835 раб. местAFI Development
AFI ГалереяIT и телеком
компанияТелеграф Коворкинг
Образцова ул., 31

FunFlow

2 590 м² / 370 раб. местFlexity
Павелецкая Плаза Снациональный
институт аккредитации
росаккредитацииFlexity
Павелецкая Плаза С

HTK

763 м² / 103 раб. местPridex Spaces
Динамо, Арена БЦBrandLab
Brand powered business670 м² / 132 раб. местAspace
Цветной б-р, 30, стр. 1

*Источники: CORE.XP Аналитика, Ведомости, Коммерсант, CRE

**Структура спроса и долевые значения его категорий моделируются на основе репрезентативной выборки известных сделок среднего и крупного размера.

НАША КОМАНДА

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Ирина Хорошилова
Старший директор,
руководитель департамента
офисной недвижимости



Кирилл Бабиченко
Директор,
руководитель отдела
услуг собственникам



Юлия Башмарина
Директор,
руководитель отдела услуг
корпоративным клиентам

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Владимир Лящук
Заместитель директора
отдела исследований рынка



Юлия Эктова
Аналитик
отдела исследований рынка



Владислав Ким
Младший аналитик
отдела исследований рынка



CORE.XP — консалтинг и управление инвестициями в недвижимость в России и СНГ.

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 30 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

год основания

400

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020



Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами



Секторы

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

Клиенты

- Арендаторы
- Собственники
- Инвесторы
- Владельцы
- Банки

География

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ

CORE.XP занимает лидирующие позиции* в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимость в России и СНГ. В 2024 г. Компания отметила 30-летний юбилей работы на российском рынке.

Эксперты компании работают со всеми секторами коммерческой недвижимости и помогают инвесторам, девелоперам, собственникам и корпорациям в решении задач любой сложности. Компания сопровождает крупнейшие инфраструктурные проекты на рынке недвижимости, оказывая прямое влияние на развитие ключевых отраслей и регионов страны.

Стратегическим направлением CORE.XP является устойчивое развитие рынка, что соответствует целям стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 г.

Компания оказывает консалтинговые услуги для реализации «зеленых» проектов в России, соответствующих национальным «зеленым» стандартам ГОСТ Р, с учетом лучших мировых практик и тенденций, включая перспективы укрепления сотрудничества в сфере «зеленого» строительства с КНР и ЕАЭС.

*По версии Commercial Real Estate Moscow Awards 2024