

Гибкие офисные пространства: рынок Москвы

Март 2026



Ключевые показатели



Общая площадь действующих гибких офисов

Март 2025	Март 2026
439 тыс. м ²	473 тыс. м²
64 418 раб. мест	69 578 раб. мест



Доля доступных рабочих мест от общего объема

7,0%	9,1%
(31 тыс. м ²)	(43 тыс. м²)

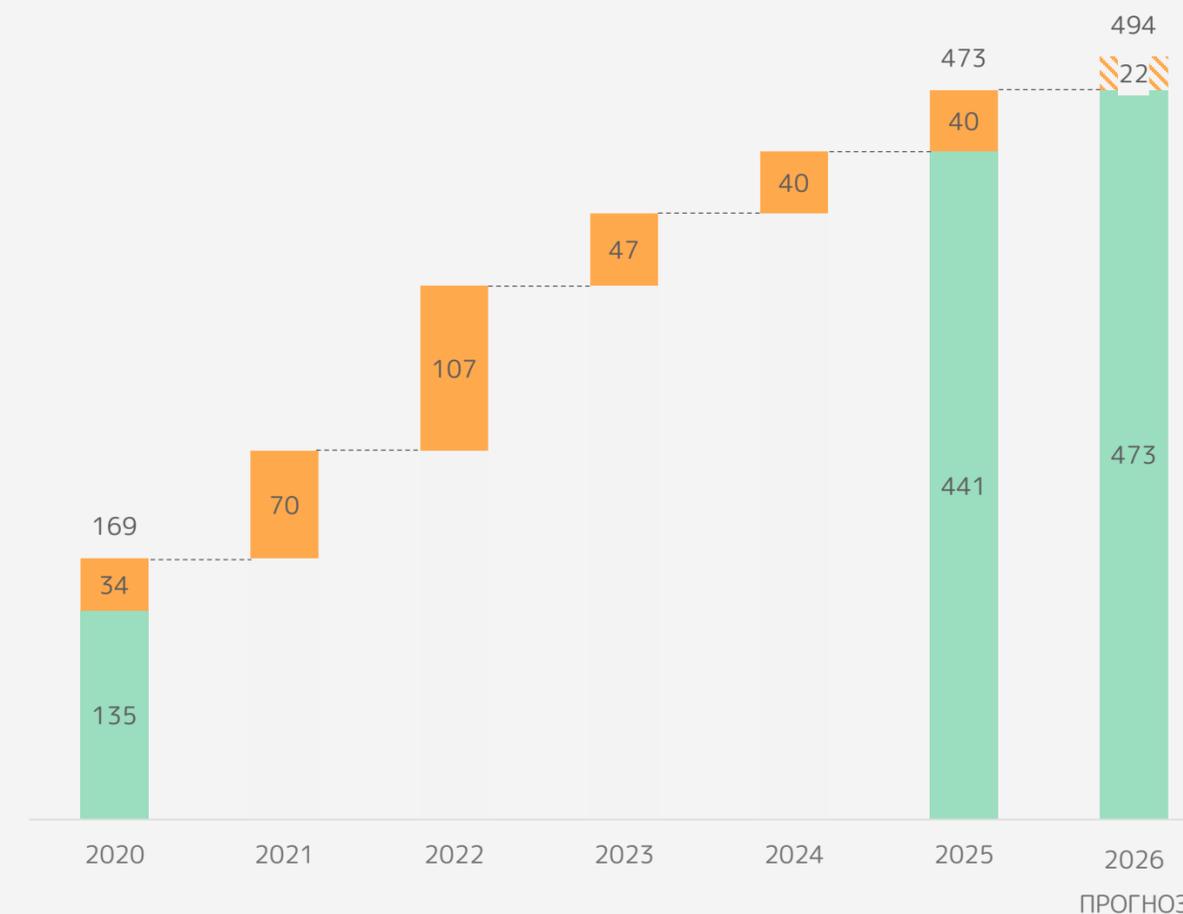


Средняя ставка аренды за рабочее место в месяц (вкл. НДС и доп. услуги)

44 300 руб.	54 377 руб.
-------------	--------------------

Общая площадь действующих гибких офисов и новые открытия, тыс. м²

Площадь гибких офисов на начало года Новые открытые площадки с начала года

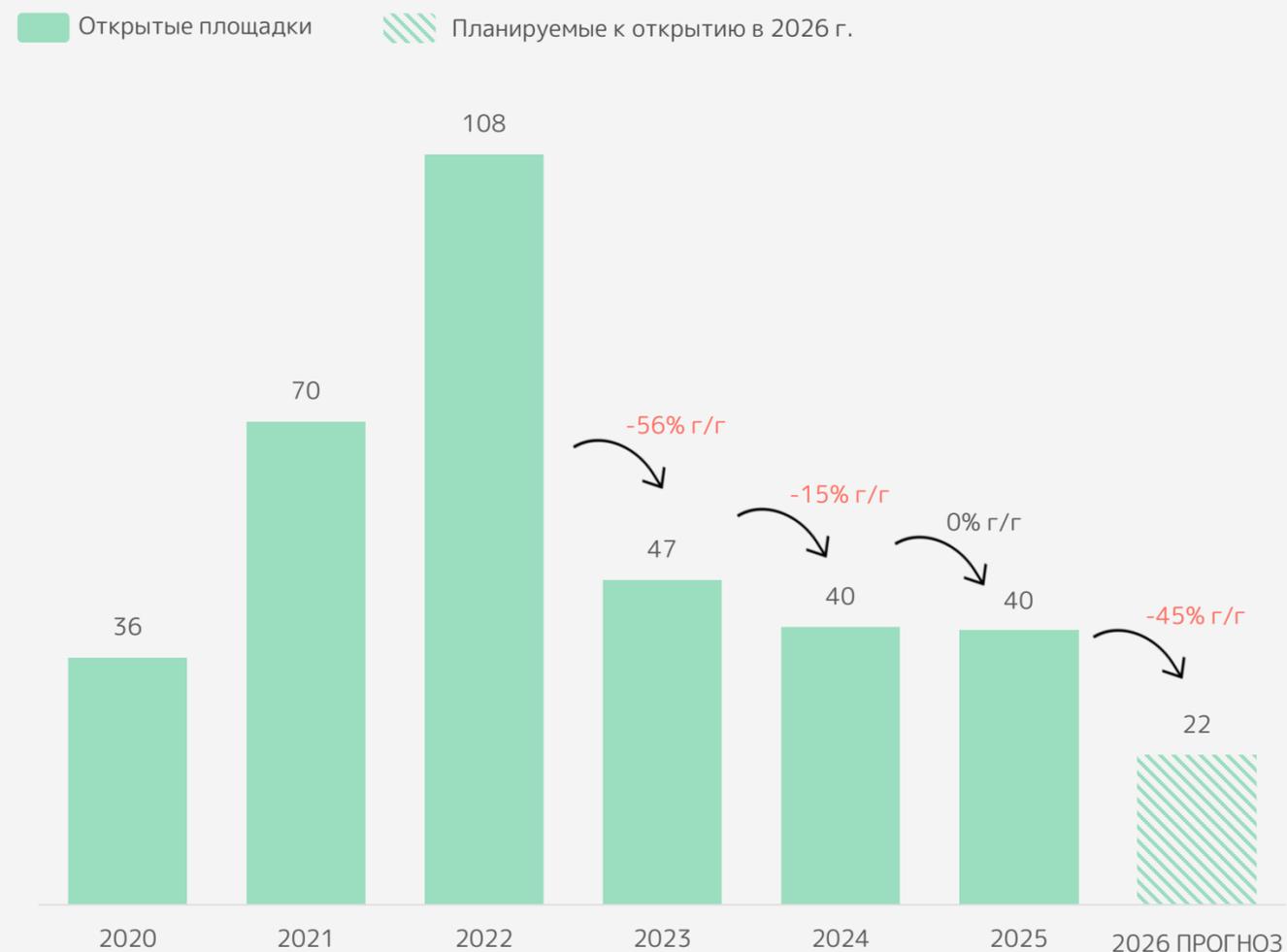


*Стрелки обозначают изменение в сравнении с предыдущим периодом.

Новые открытия гибких площадок

Темпы открытия гибких офисов сокращаются

Объем новых открытий гибких офисов, тыс. м²



5 954 рабочих места = **40** тыс. м²

0% г/г

составил объем новых открытий гибких площадок в 2025 году.

Открытие новых гибких офисов сдерживают следующие факторы:

- Нехватка свободных площадей на рынке офисной недвижимости
- Высокая стоимость отделочных работ
- Высокая стоимость аренды и отказ собственников предоставлять операторам арендные каникулы

Прогноз на 2026 год

3 072 рабочих места = **22** тыс. м²

-45% г/г

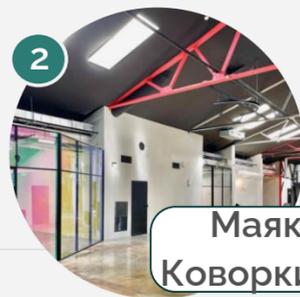
составит общий объем новых открытий гибких офисов в 2026 году. Средний срок открытия гибкого офиса составляет 6 месяцев, поэтому заявленный объем может быть скорректирован в большую сторону.

Новые открытия гибких площадок в 2025 году



ASPACE

Останкино Бизнес Парк
3 340 м², 544 раб. м.
Доступно: 41 раб. м.



Маяк
Коворкинг

Фактория БП стр. 7
2 415 м², 250 раб. м.
Доступно: 0 раб. м.



Соль

Рябовская Мануфактура
2 960 м², 532 раб. м.
Доступно: 532 раб. м.



Flexity

Павелецкая Плаза А
1 352 м², 214 раб. м.
Доступно: 0 раб. м.



ASPACE

Новослободская ул., 16
6 800 м², 853 раб. м.
Доступно: 162 раб. м.



Pridex
(Multispace)

Галерея Актер
2 350 м², 414 раб. м.
Доступно: 414 раб. м.



Signature

Столешников пер., 11
1 936 м², 492 раб. м.
Доступно: 242 раб. м.



Space 1

Вивальди Плаза D
1 730 м², 205 раб. м.
Доступно: 191 раб. м.



Business
Club

Газетный пер., 17
1 246 м², 188 раб. м.
Доступно: 124 раб. м.



ASPACE

Технопарк Плаза
1 004 м², 158 раб. м.
Доступно: 80 раб. м.



I-Space

iCity (Space Tower)
317 м², 29 раб. м.
Доступно: 29 раб. м.



AFI FLEX

AFI Галерея
10 592 м², 1 505 раб. м.
Доступно: 93 раб. м.



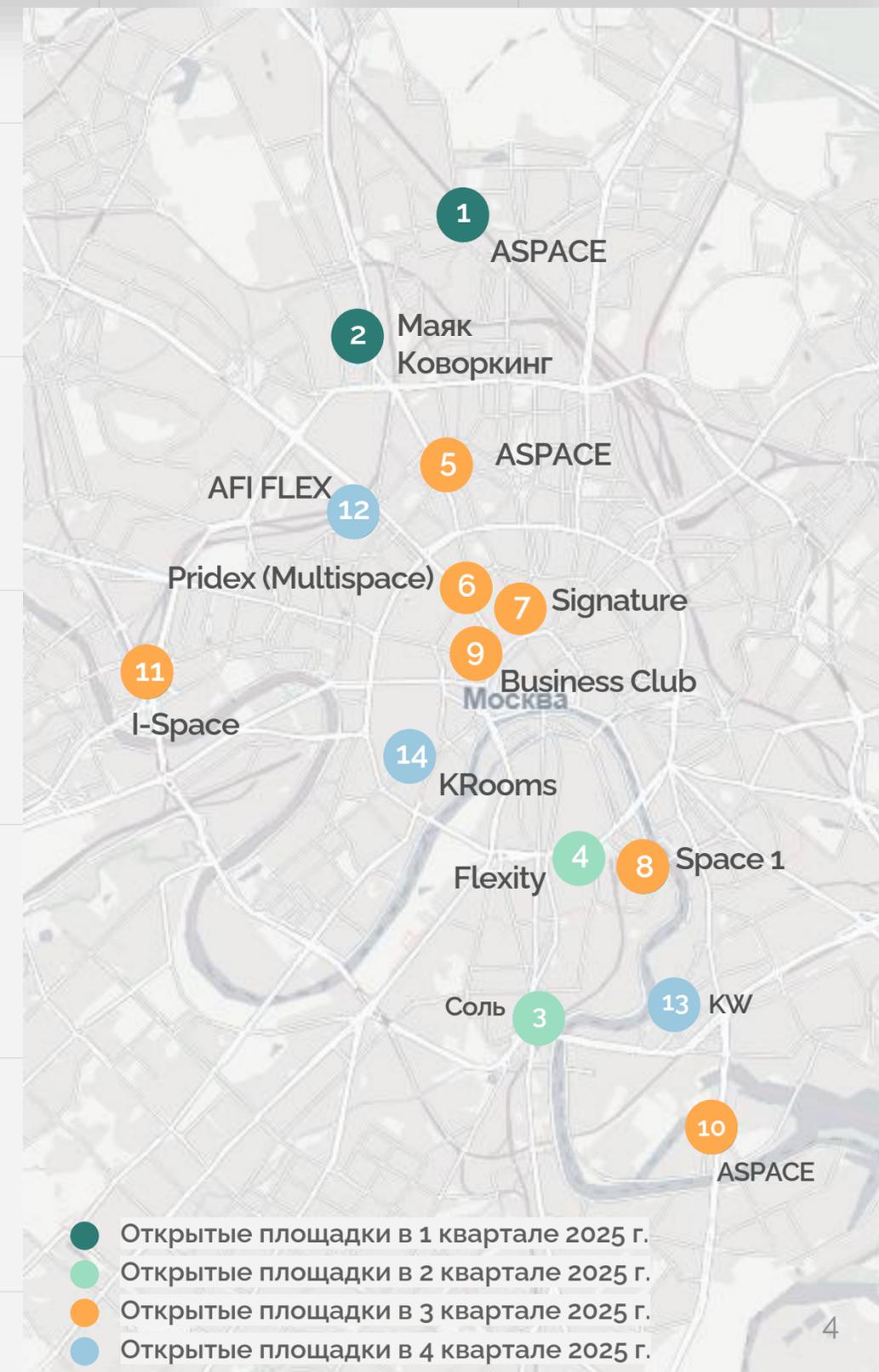
KW

Симонов Плаза
2 100 м², 360 раб. м.
Доступно: 360 раб. м.



KRooms

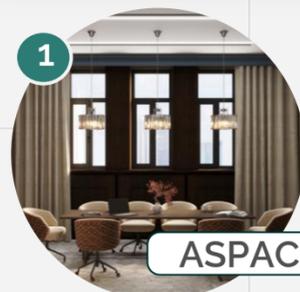
Левшинский Б. пер., 1/11
1 497 м², 210 раб. м.
Доступно: 210 раб. м.



- Открытые площадки в 1 квартале 2025 г.
- Открытые площадки в 2 квартале 2025 г.
- Открытые площадки в 3 квартале 2025 г.
- Открытые площадки в 4 квартале 2025 г.

Будущие открытия гибких площадок в 2026 году

Открытия в 2026 году



ASPACE

Дом Третьяковых
4 314 м², 557 раб. м.
Доступно: 557 раб. м.



Pridex
(Multispace)

Дубининский
4 203 м², 600 раб. м.
Доступно: 600 раб. м.



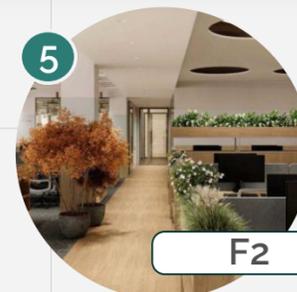
Pridex
(Multispace)

PORTA
4 000 м², 630 раб. м.
Доступно: 630 раб. м.



CODE

Делегат
4 000 м², 600 раб. м.
Доступно: 600 раб. м.



F2

Онегин
2 758 м², 420 раб. м.
Доступно: 420 раб. м.

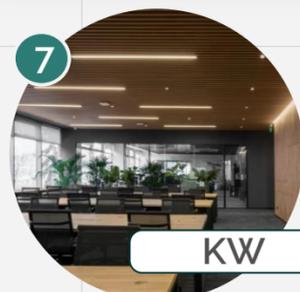
Открытия в 2026 году

BTS-площадки*



Space 1

Северное сияние
2 280 м², 265 раб. м.
Доступно: 265 раб. м.



KW

БЦ Тренд Лайн
10 665 м², 1 600 раб. м.
Доступно: 1 600 раб. м.



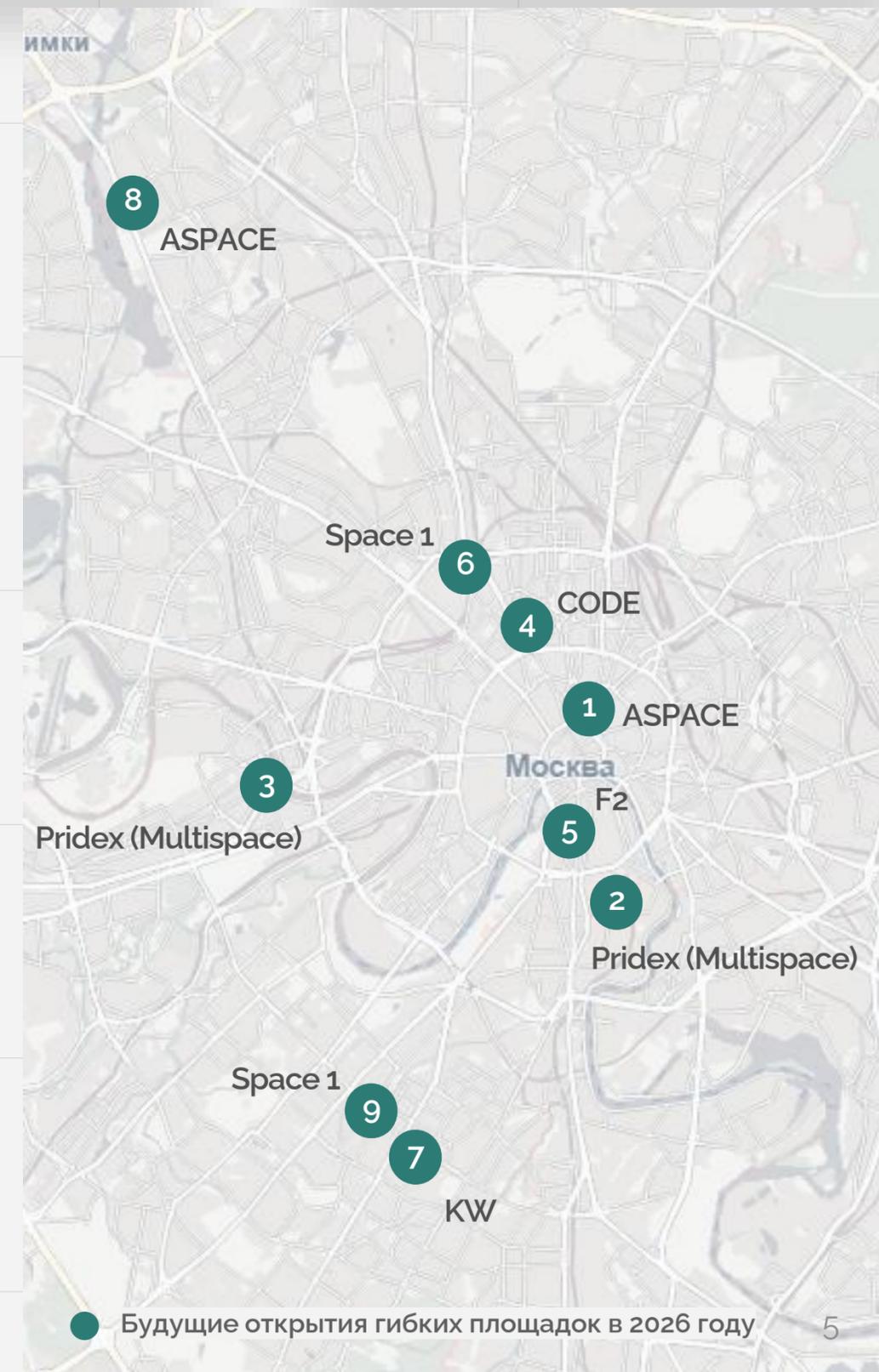
ASPACE

Белое море
6 123 м², 979 раб. м.
Доступно: 979 раб. м.



Space 1

iCUBE
2 000 м², 297 раб. м.
Доступно: 297 раб. м.



*BTS-площадки – открытие площадок под конкретного клиента.

Свободное предложение

Объем свободных гибких офисов сохраняется минимальным

**70% свободных гибких офисов
расположены внутри ТТК**

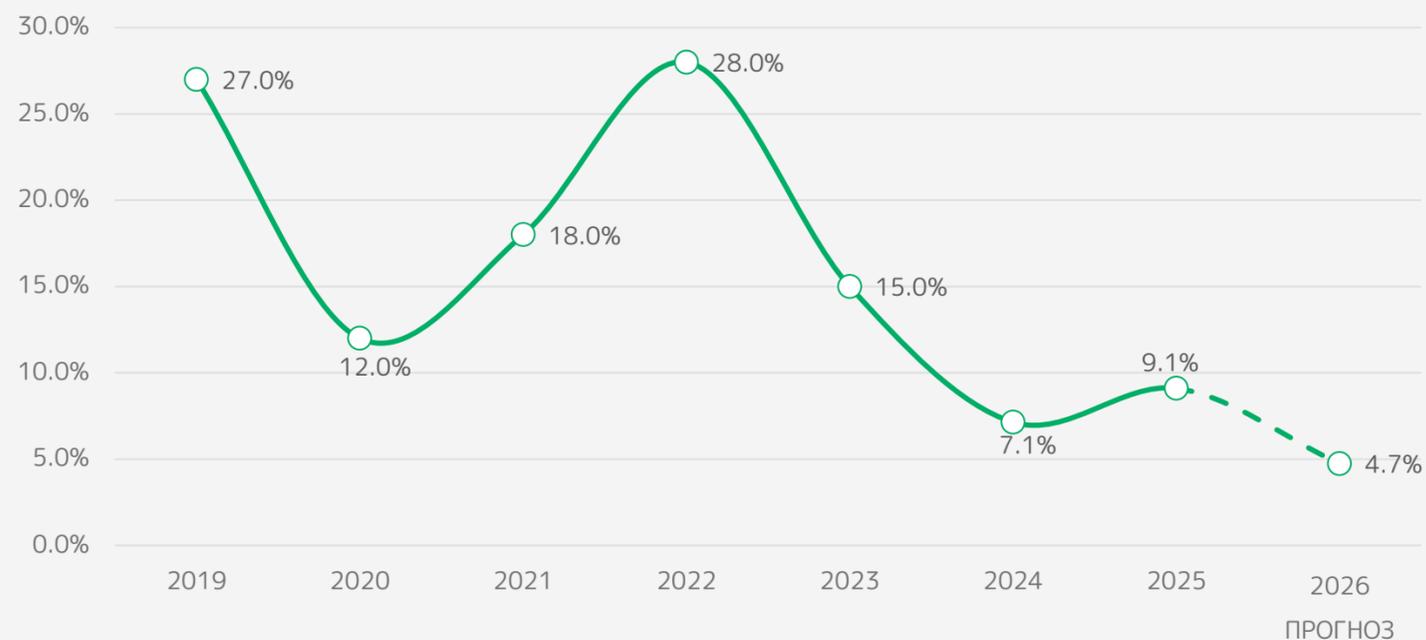
Объем свободных гибких офисов по субрынкам,
на март 2026 г.



9,1% = 43 тыс. м²

свободно в действующих гибких офисах на март 2026 года.

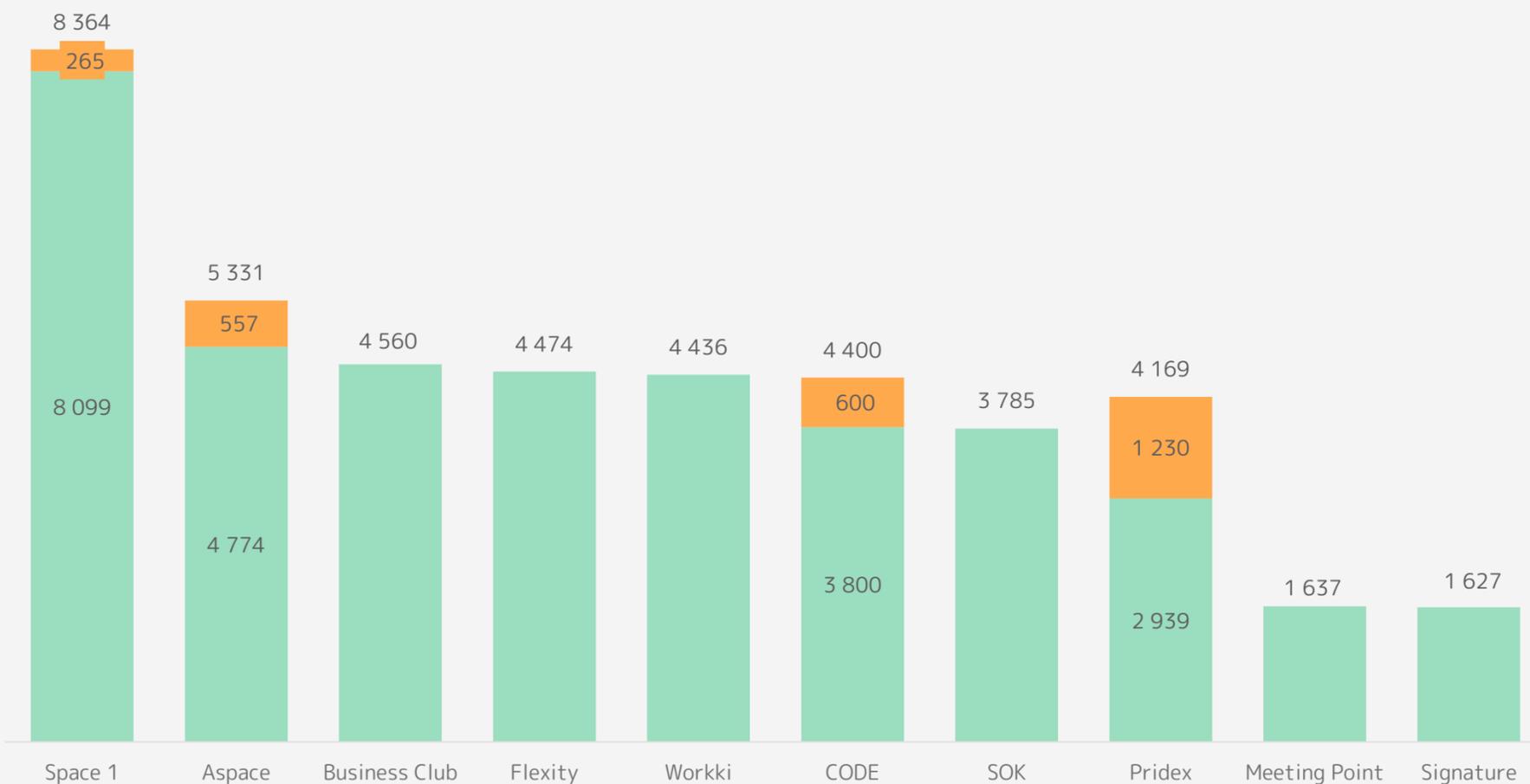
**Динамика доли свободных гибких офисов
от общего объема в кв. м**



Крупнейшие операторы гибких офисов

Крупнейшие операторы по кол-ву рабочих мест в действующих площадках

Открытые площадки Планируемые открытия в 2026 году



78 операторов

количество всех действующих операторов на рынке гибких офисов



58%

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



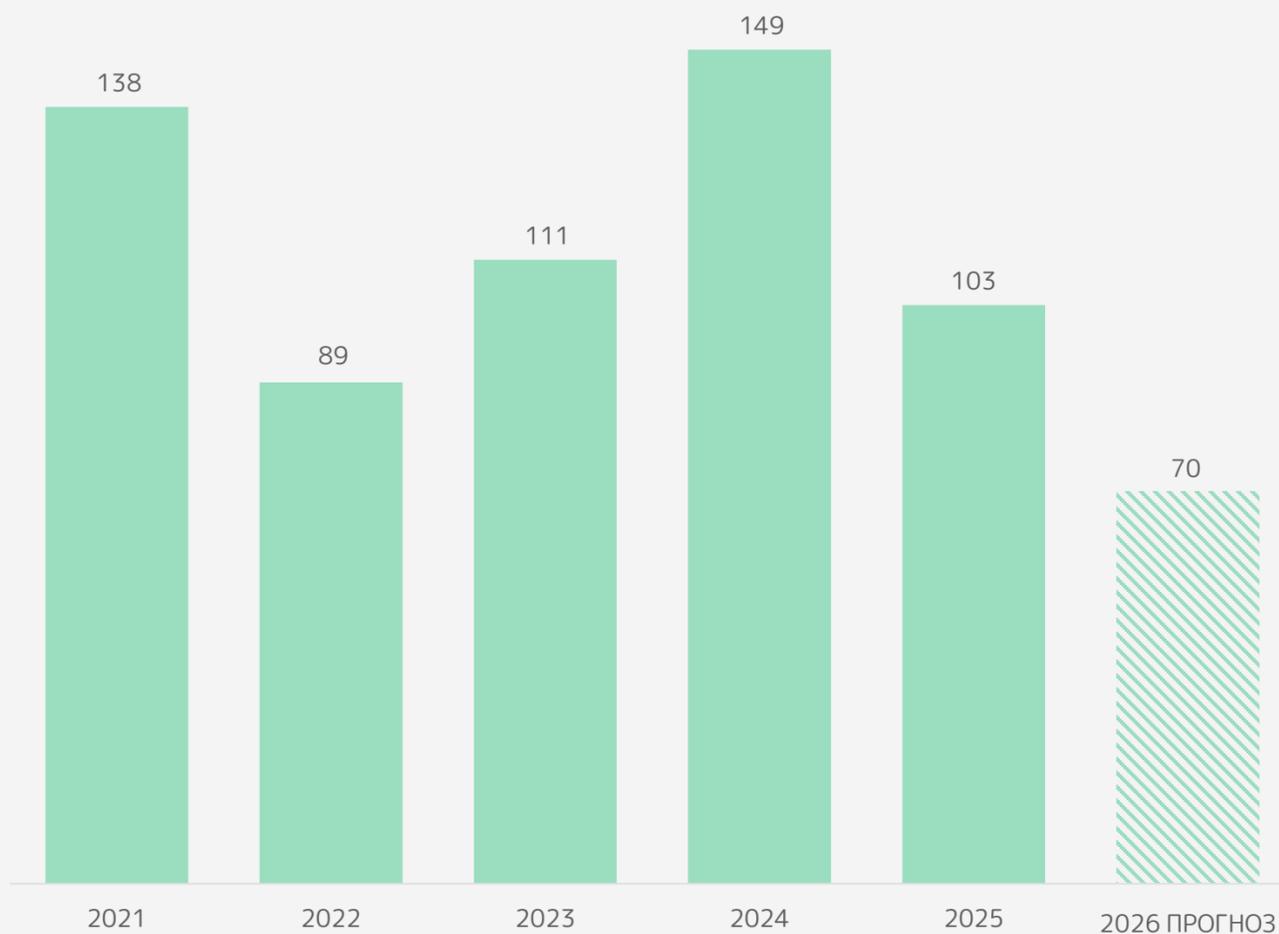
**267
тыс. м²**

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

Спрос на гибкие площадки

Спрос на гибкие офисы в 2025 упал на 31%

Спрос на гибкие офисные пространства, тыс. м²



103 тыс. м²

-31% г/г

составил объем новых сделок в 2025 году.

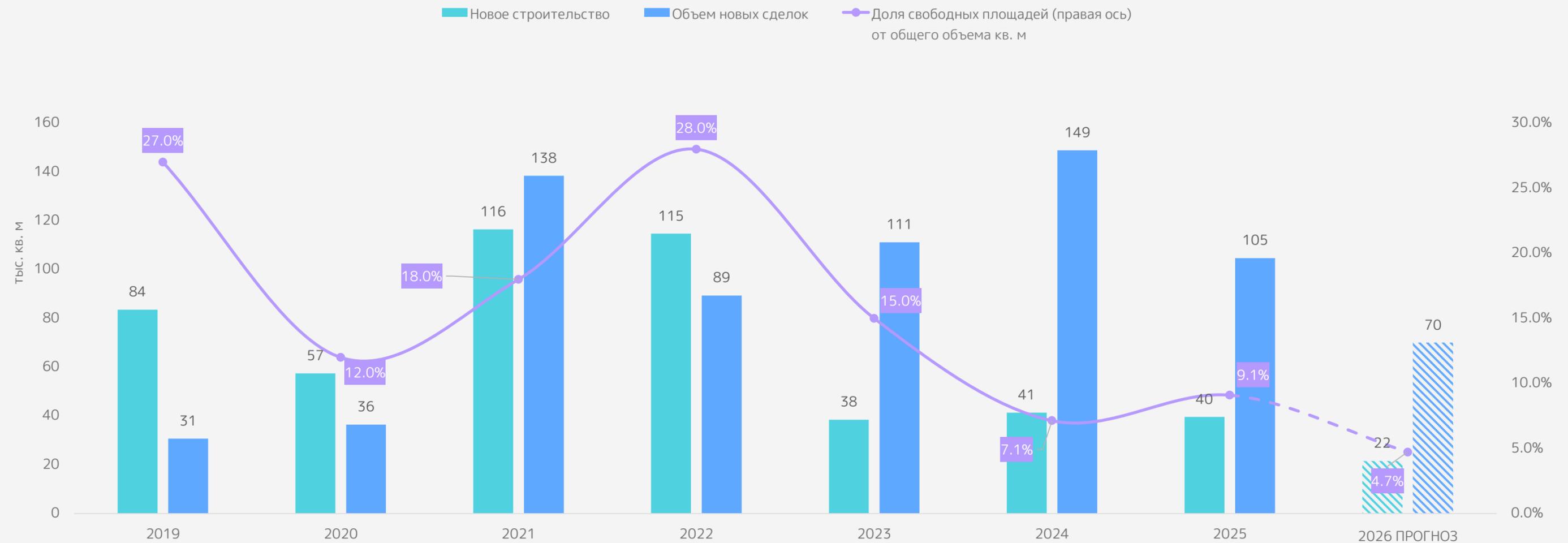
- В 2025 г. основными драйверами спроса стали ИТ и телеком компании (35%), Торговые операторы и развлечения (22%), Недвижимость и строительство (19%).

Примеры новых сделок* в 2025 году

<p>SBER DEVICES 4 519 м² / 567 раб. мест</p>	<p>ASPACE Новослободская ул., 16</p>
<p>sitronics GROUP 2 973 м² / 595 раб. мест</p>	<p>Smartyard РТС Волгоградский</p>
<p>РокетТех 979 м² / 187 раб. мест</p>	<p>Space 1 Красная Роза Савин</p>
<p>Go mobile 871 м² / 140 раб. мест</p>	<p>ASPACE Бригантина Холл</p>
<p>Гоуланг Технологии 520 м² / 65 раб. мест</p>	<p>ASPACE ASPACE Никольская</p>

Прогноз рынка гибких офисов

Цикл рынка гибких офисов



Источник: CORE.XP

Прогноз рынка гибких офисов

Прогноз средней ставки аренды, руб. за 1 рабочее место в месяц
(вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы, а также доп. услуги)



Источник: CORE.XP

Наша команда



Мария Зимина

Исполнительный директор



Ирина Хорошилова

Старший директор,
руководитель департамента
офисной недвижимости



Кирилл Бабиченко

Директор, руководитель
департамента офисной
недвижимости



Юлия Башмарина

Директор, руководитель
департамента офисной
недвижимости

Офисная недвижимость



Василий Григорьев

Директор отдела
исследований рынка



Юлия Эктова

Старший аналитик отдела
исследований рынка



Владислав Ким

Младший аналитик отдела
исследований рынка

Исследования



Отдел исследований CORE.XP

Компания CORE.XP обладает всем необходимым, чтобы помочь вам сделать лучший выбор в мире коммерческой недвижимости:

Уникальные данные – мы собираем информацию по рынку коммерческой недвижимости России уже 30 лет

Взгляд на рынок изнутри – CORE.XP сопровождает десятки самых разнообразных проектов недвижимости ежегодно.

Разнообразная аналитика для самых разных проектов – от микроанализа района города до обзора целого региона, от мониторинга строительства до обзора недвижимости различных отраслей, от определения справедливой ставки аренды до оценки обеспеченности трудовыми ресурсами и многое другое.

Отдел исследований CORE.XP в цифрах



Более 10 000 уникальных объектов недвижимости по всей России в корпоративной базе

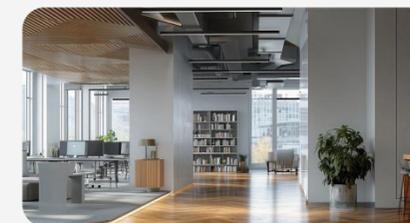


Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

Наши исследования



Рынок офисной недвижимости городов-миллионников России, декабрь 2025



Офисная недвижимость Москвы: свободные площади в аренду и ставки, сентябрь 2025



Офисная недвижимость Москвы, III кв. 2025



Арендные ставки в офисах крупнейших городов мира



Рынок продаж офисов в Москве, сентябрь 2025



Большой атлас офисной недвижимости Москвы

CORE.XP — от идеи до инвестиционного актива.

Мы – ведущая компания, предоставляющая полный спектр профессиональных услуг в коммерческой и жилой недвижимости. Объединяем масштаб и глубину аналитической и консалтинговой плат-формы, опыт реализованных сделок, сильные компетенции управления строительством и комп-лексным управлением активами. Более 30 лет управляем инвестициями клиента на всем жизненном цикле проекта.

Зарубежные страны

Россия

СНГ

CORE.XP

1994

Год основания

500+

Сотрудников

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020



Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020

16 наград

в номинации «Сделка года» в офисной, складской и торговой недвижимости



Владельцы

Инвесторы

Девелоперы

Фин. институты

Конечные пользователи



Новости и актуальная аналитика в нашем ТГ-канале

core-xp.ru
sila4.ru
core-eco.ru
core-doma.ru