

РЫНОК ГИБКИХ ОФИСОВ. МОСКВА

2025 год



Business Club Газетный

ГИБКИЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

Текущие показатели 2025 г.

Открытые площадки

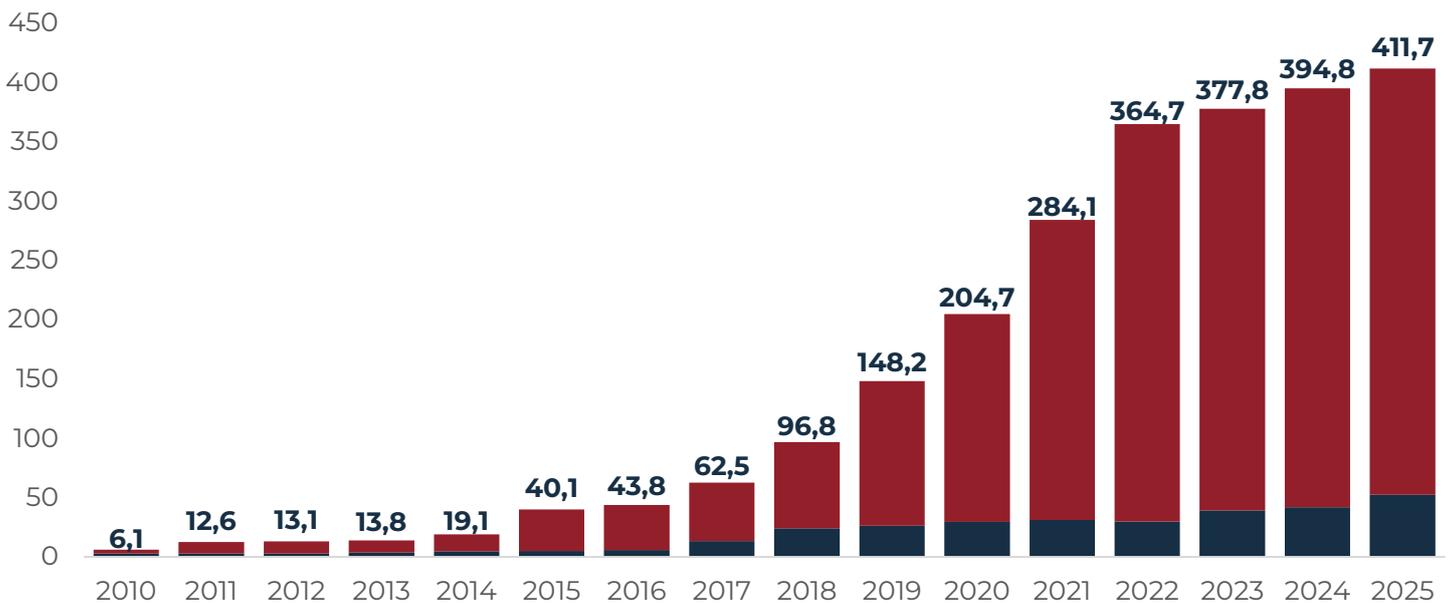
Всего открыто	>150 шт.
Общий объем	411,7 тыс. кв. м (+4,3% г/г)*
Рабочие места	59,9 тыс.

Новые площадки, 2025 г.

Всего открыто	15 шт.*
Общий объем	39,8 тыс. кв. м
Рабочие места	5,8 тыс.

Динамика объемов гибких пространств Москвы

- Объем сетевых гибких пространств, тыс. кв. м
- Объем несетевых гибких пространств, тыс. кв. м

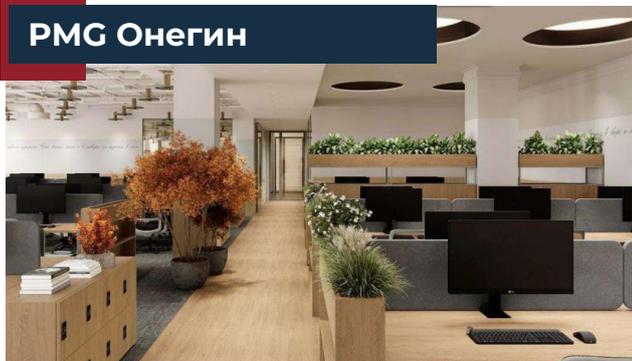


* Изменения обусловлены, как открытием новых локаций, так и закрытием площадок

** В т.ч. расширение четырех ранее открытых площадок

ТИПЫ ГИБКИХ ОФИСОВ ПО ГОТОВНОСТИ К ВЪЕЗДУ

PMG Онегин



ГОТОВЫЙ К ВЪЕЗДУ

Гибкое пространство выводится на открытый рынок

ASPACE Белое море



БТС

Площадка создается под конкретного клиента, с учетом необходимых характеристик компании

Планы на 2026 г.

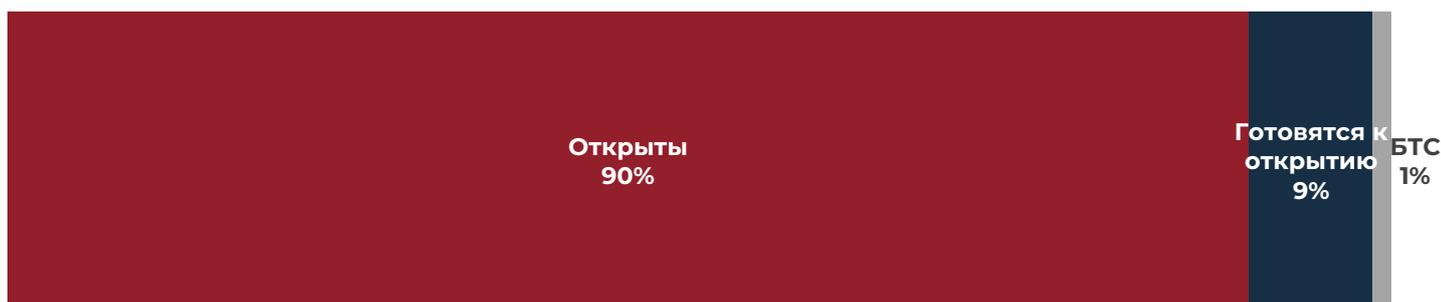
Анонсировано готовых к въезду площадок

11* шт./41,2 тыс. кв. м

Анонсировано БТС площадок

1 шт./6,1 тыс. кв. м

Структура предложения гибких офисов Москвы



* В т.ч. расширение одной ранее открытой площадки

ГИБКИЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

Вакантность открытых пространств сетевых операторов Москвы*

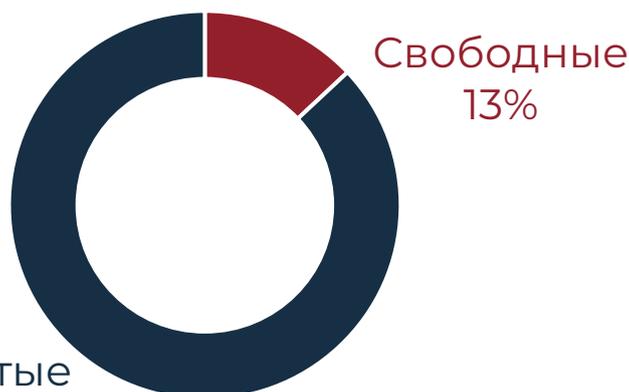


6 773
свободных
рабочих мест



59 051**
средняя ставка

Занятые
87%



Вакантность* и ставки по деловым районам Москвы

Деловой район	Кол-во свободных рабочих мест, шт.	Средняя ставка **
Белорусский	420	74 833
Павелецкий	796	71 256
Центр	2 523	64 532
Ленинградский	305	55 667
Сити	24	67 000
Другое	2 705	47 588

* Учитываются предлагаемые на январь 2026 г. рабочие места площадок сетевых операторов, без учета формата БТС (проект по ТЗ заказчика) и объектов, строительство которых еще не завершено, а также без учета объема арендованных площадей

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

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ В ГИБКИХ ПРОСТРАНСТВАХ, 2025 г.

Крупнейшие сделки

Объект	Компания	Площадь, кв. м	Рабочие места
Space 1 Балчуг	Sminex	7 100	944
АФИ Галерея	L'Oreal	6 444	835
ASPACE Новослободская	SberDevices	4 388	627
Flexity Павелецкая	Яндекс	4 000	600
ASPACE Технопарк	SberAuto Tech	2 653	421

В 2025 г. на рынке гибких офисов было закрыто 58 сделок (+21% г/г), совокупной площадью 52,9 тыс. кв. м (-27% г/г)

85% новых арендаторов гибких офисов в 2025 г. – российские компании

Структура новых арендаторов гибких пространств Москвы, по кол-ву компаний, 2025 г.



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

ПЛОЩАДКИ КРУПНЕЙШИХ СЕТЕВЫХ ОПЕРАТОРОВ

	Действующие			Планируемые*	
	Площадь, тыс. м ²	Кол-во площадок	Кол-во рабочих мест	Площадь, тыс. м ²	Кол-во площадок
Space 1	54,1	15	7 704	1,0	1
ASPACE	35,9	9	4 946	10,4	2
FLEXITY	32,1	4	3 897		
BUSINESS CLUB	31,2	2	4 272	9,8	1
workki	28,5	6	4 247		
SOK	23,7	5	3 757		
Regus (IWG)	20,6	7	2 567		
CODE	16,3	3	3 100	4,0	1
multispace	16,2	3	2 650	8,2	2
Manufactury	10,3	3	1 570		
Smart Yard	10,1	2	1 390		
КЛЮЧ	8,3	5	1 149		
MEETING POINT	7,8	2	730		
Officeless	7,5	2	1 077		
KW Know Where	6,3	2	1 185	3,0	1
CEO ROOMS	6,3	4	749		
ТЕЛЕГРАФ	5,3	3	741		
BLOKS	4,8	4	994	2,0	1**
DEWORKASY	4,6	2	380		
PROWORK	4,5	3	727		

* Включают готовые к въезду и БТС площадки (планы на 2026 г.)

** Расширение действующей площадки

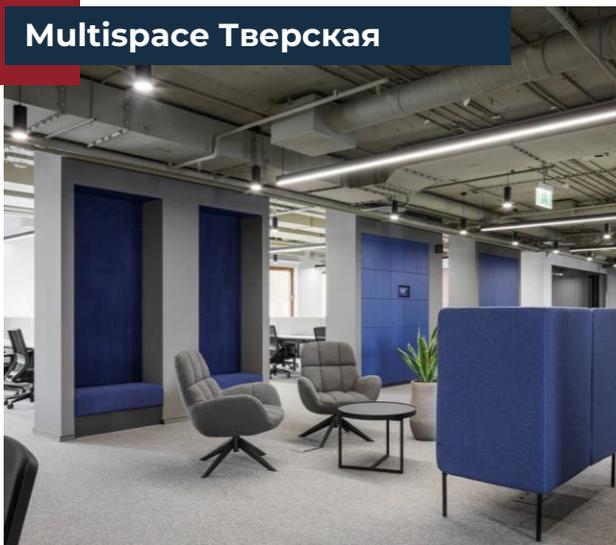
ГИБКИЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

ЧТО?

Гибкое офисное пространство – это офисное пространство, предлагающее полностью оборудованную рабочую среду по системе «всё включено»:

- > фиксированные, бронируемые или незакрепленные рабочие места;
- > полностью изолированные офисные помещения или группы рабочих мест внутри выделенного кабинета или этажа;
- > переговорные, кухни, санузлы и другая инфраструктура как внутри изолированного офиса, так и в общем доступе;
- > зоны отдыха и неформального общения;
- > профессиональное управление пространством, снабжение расходными материалами, уборку, охрану, ремонт техники и т.д.;
- > доступ 24/7

Multispace Тверская



ЗАЧЕМ?

- > готовая творческая среда
- > гибкость договора по сроку аренды
- > отсутствие капитальных затрат на ремонт и закупку мебели
- > как правило, быстрая готовность к въезду
- > готовый продукт технологического оснащения рабочего пространства
- > гибкость по расширению и сокращению
- > относительно простой договор аренды

ДЛЯ КОГО?

Компаниям, которым необходимы:

- > возможность краткосрочного или среднесрочного бюджетного планирования;
- > новое помещение без капитальных затрат;
- > временный или отдельный офис для размещения проектных групп;
- > распределение рабочих мест по разным городским районам;
- > гибкость по сроку аренды и количеству рабочих мест;
- > готовое решение по созданию творческой рабочей среды;
- > готовый цифровой сервис по управлению рабочим пространством.

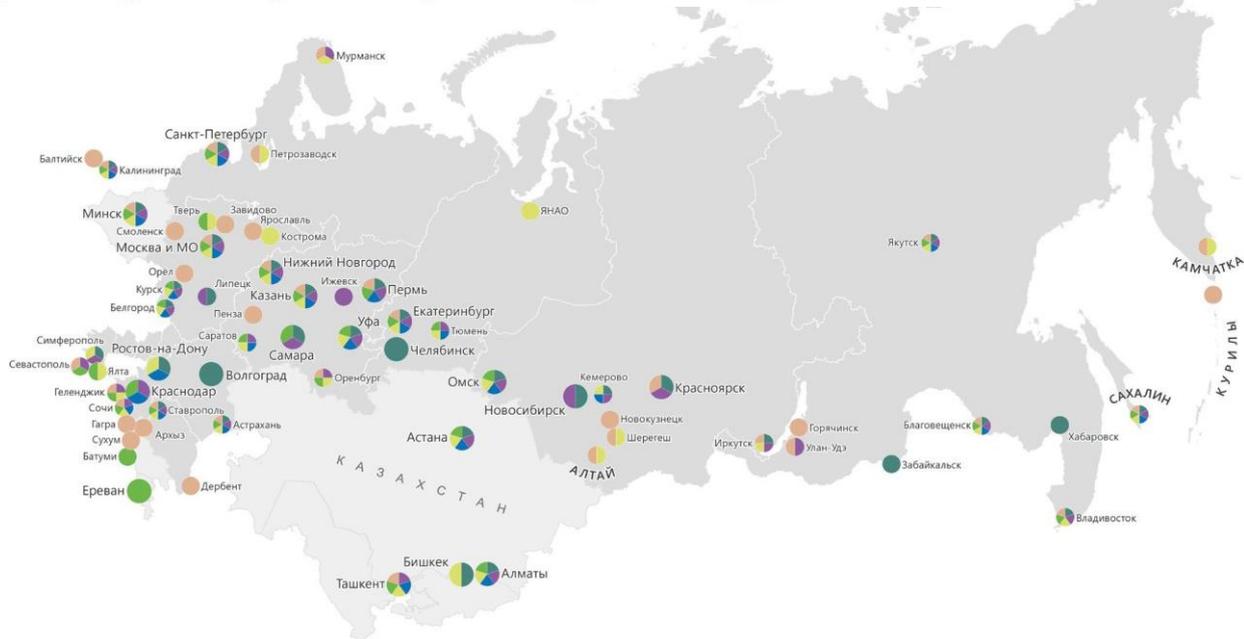
Малым предприятиям, ИП и фрилансерам с изменчивой потребностью в рабочих местах

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF GROUP, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

● Жилая
 ● Офисная
 ● Торговая
 ● Складская
 ● Гостиничная
 ● Курортно-рекреационная



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [«Аналитика»](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Елена Акатова

Директор

EAkatova@nfgroup.ru



© NF GROUP 2026 – 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.