

РЫНОК ГИБКИХ ОФИСОВ. МОСКВА

I полугодие 2026 года



ASPACE Останкино

ГИБКИЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

Текущие показатели I пол. 2026 г.

Открытые площадки

Всего открыто	154 шт.
Общий объем	426,0 тыс. кв. м (+11% г/г)
Рабочие места	62,2 тыс. шт. (+11% г/г)

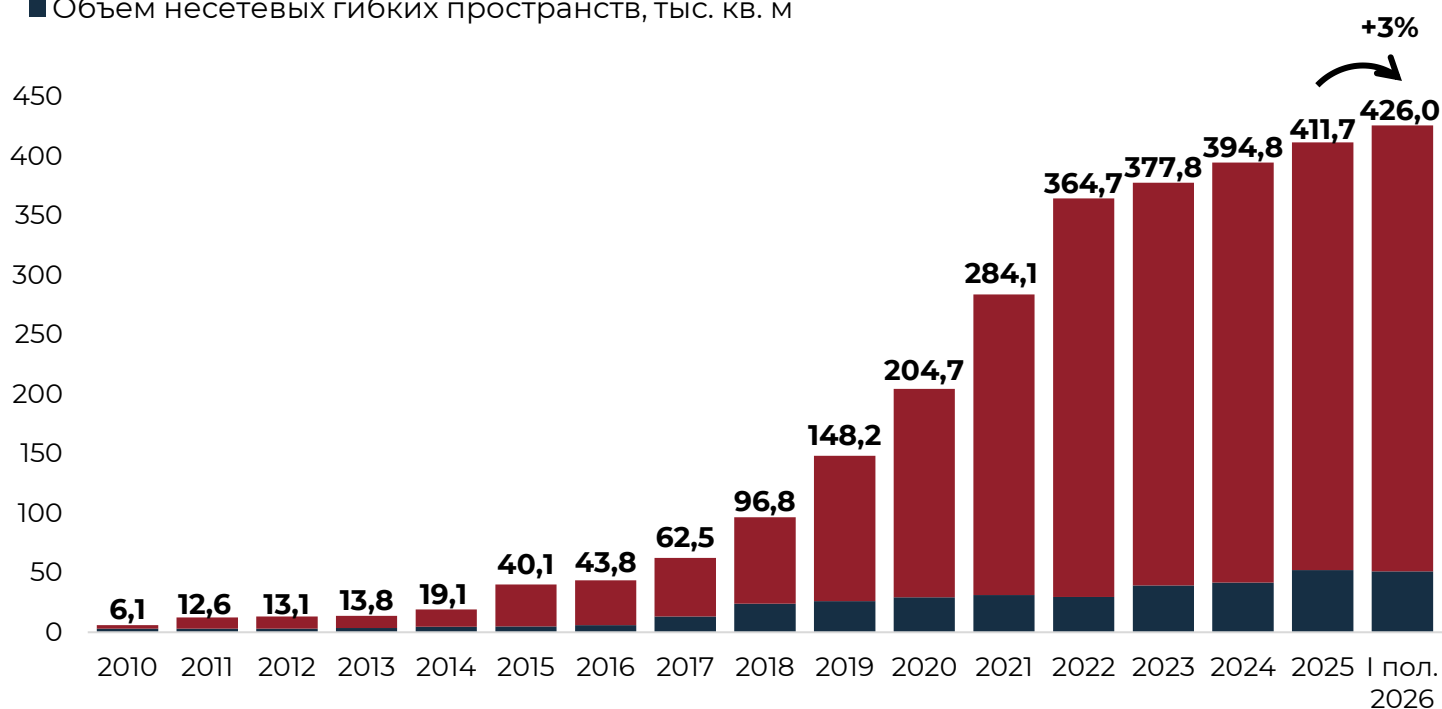
Новые площадки, I пол. 2026 г.

Всего открыто	5 шт.
Общий объем	16,1 тыс. кв. м
Рабочие места	2,4 тыс. шт.

Динамика объемов гибких пространств Москвы

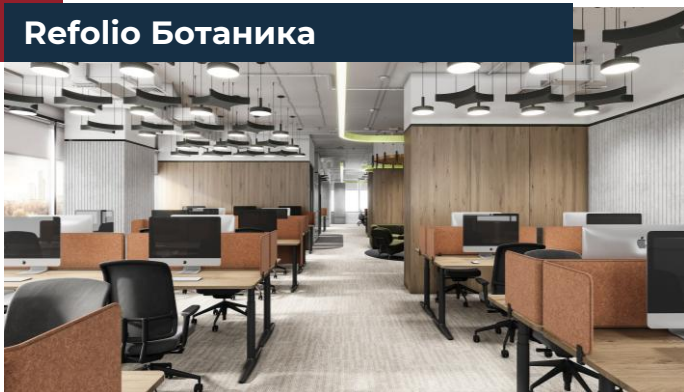
■ Объем сетевых гибких пространств, тыс. кв. м

■ Объем несетевых гибких пространств, тыс. кв. м



ТИПЫ ГИБКИХ ОФИСОВ ПО ГОТОВНОСТИ К ВЪЕЗДУ

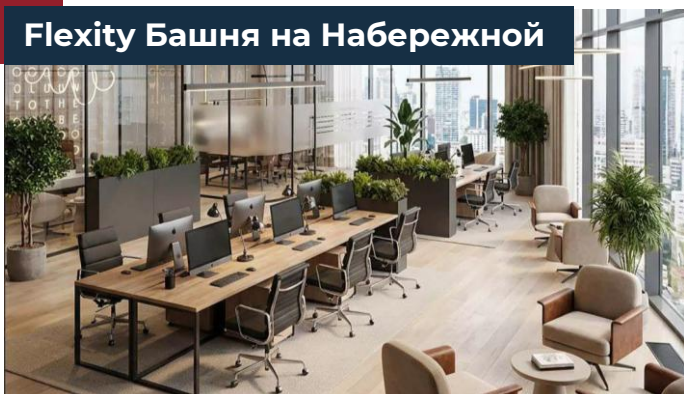
Refolio Ботаника



ГОТОВЫЙ К ВЪЕЗДУ

Гибкое пространство
выводится на открытый рынок

Flexity Башня на Набережной



БТС

Площадка создается
под конкретного клиента,
с учетом необходимых
характеристик компании

Планы на II пол. 2026 г.

Анонсировано готовых к въезду площадок

7 шт./20,1 тыс. кв. м

Анонсировано БТС площадок

1 шт./1,7 тыс. кв. м

Структура предложения гибких офисов Москвы

Открыты
95%

Готовятся к открытию
4%

БТС
1%

ГИБКИЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

Вакантность открытых пространств сетевых операторов Москвы*

Динамика доли вакантных помещений и ставки за рабочее место



Вакантность* и ставки по деловым районам Москвы

Деловой район	Кол-во свободных рабочих мест, шт.	Средняя ставка **	Динамика средней ставки за полугодие
Белорусский	319 ▼	75 947	1%
Павелецкий	360 ▼	74 200	4%
Центр	3 595 ▲	61 314	-5%
Ленинградский	1 505 ▲	58 380	5%
ММЦД «Москва-Сити»	1 120 ▲	54 456	-19%
Другое	3 995 ▲	46 137	-3%

- Вакантность выросла в большинстве деловых районов преимущественно за счет высвобождения площадей, а также открытия новых площадок.
- Количество свободных рабочих мест выросло на 61% за полгода.
- Средняя запрашиваемая ставка аренды рабочего места снизилась за счет изменения структуры предложения.

* Учитываются предлагаемые на июнь 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, I пол. 2026 г.

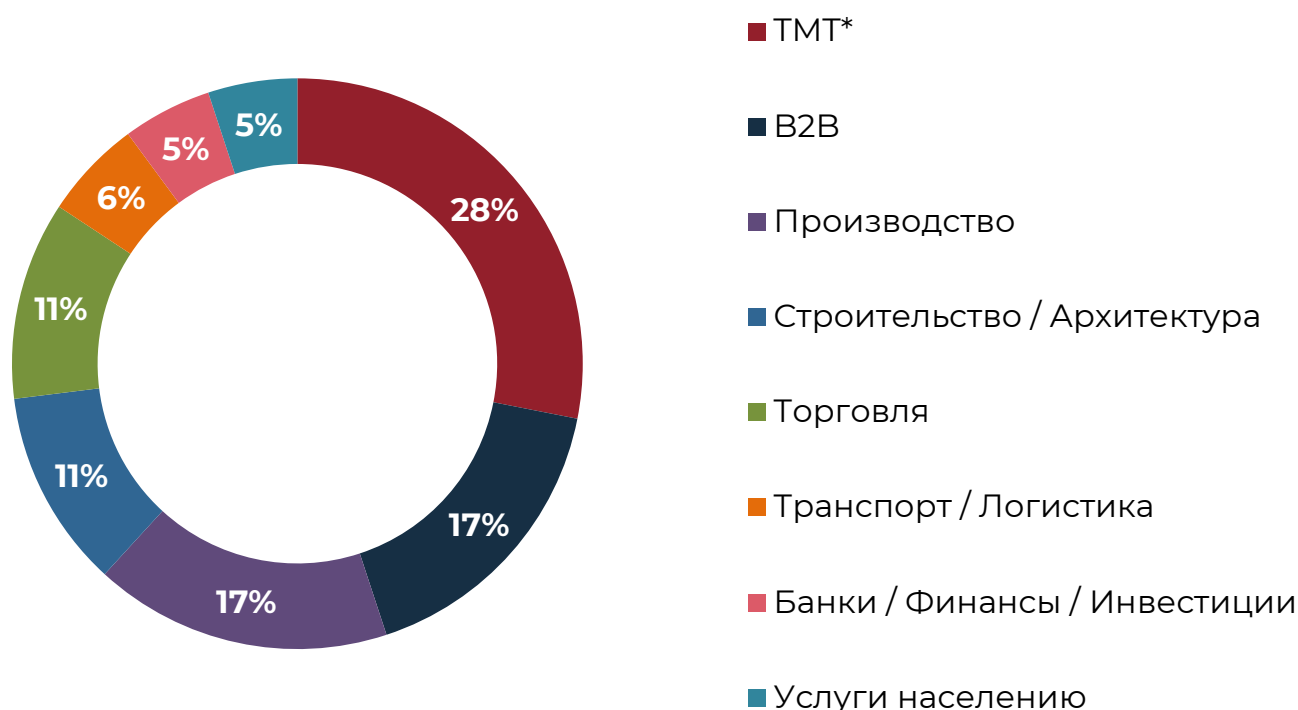
Крупнейшие сделки

Объект	Компания	Площадь, кв. м	Рабочие места
«ASPACE Кузнецкий мост»	«КОЛДИ»	4 030	557
ТРЦ «РИО»	«Р-Фарма»	1 615	231
«Товарищество Рябовской Мануфактуры»	«Интернет Урок»	1 279	200
«ASPACE Новосущевский»	«М2»	1 255	164
«Flexity Овчинниковская»	«АрПи Канон Медикал Системз»	1 200	171

В I пол. 2026 г. на рынке гибких офисов было закрыто 18 сделок (-45% г/г), совокупной площадью 12,4 тыс. кв. м (-61% г/г).

88% новых арендаторов гибких офисов в I пол. 2026 г. – российские компании.

Структура новых арендаторов гибких пространств Москвы, по кол-ву компаний, I пол. 2026 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	49,2	15	6 876	2,3	1
ASPACE	40,2	12	5 512		
FLEXITY	32,1	4	3 897	1,7	1
BUSINESS CLUB	31,2	3	4 272		
workki	28,5	6	4 247		
SOK	23,7	5	3 757		
Regus (IWG)	18,6	6	2 317		
Manuqaury	17,1	3	2 875		
CODE	16,3	3	3 100	4,1	1
multispace	16,2	3	2 650	4,5	1

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

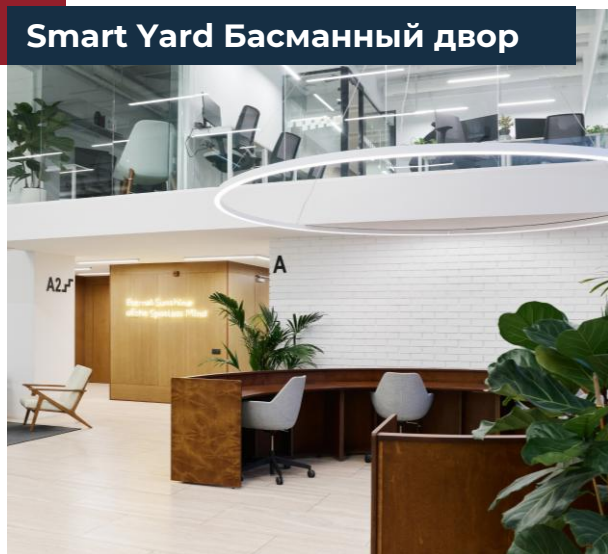
ГИБКИЕ ОФИСЫ МОСКВЫ

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

Smart Yard Басманный двор



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

