

Офисная недвижимость Москвы

III кв. 2025 г.



МАКРО-ЭКОНОМИКА

0,4%

Рост ВВП в 2025

80,6 руб.

Курс Доллара США**

8,0%

ИПЦ сентябрь 2025

16,5%

Ключевая ставка

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025

**Средний курс за 3 квартал 2025



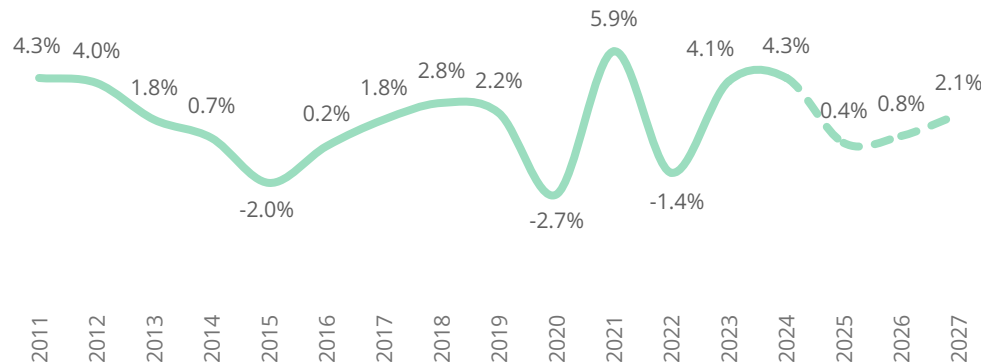
«Снижение темпов роста экономики ниже прогнозов Правительства приводит к недостаточным налоговым поступлениям в федеральный бюджет и становится одной из причин увеличения налогов. В 2026 г. повышение НДС с 20 до 22% станет фактором увеличения инфляции на 0,7 п.п. и замедлит процесс снижения ключевой ставки Банком России».



Антон Фуфачев

Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

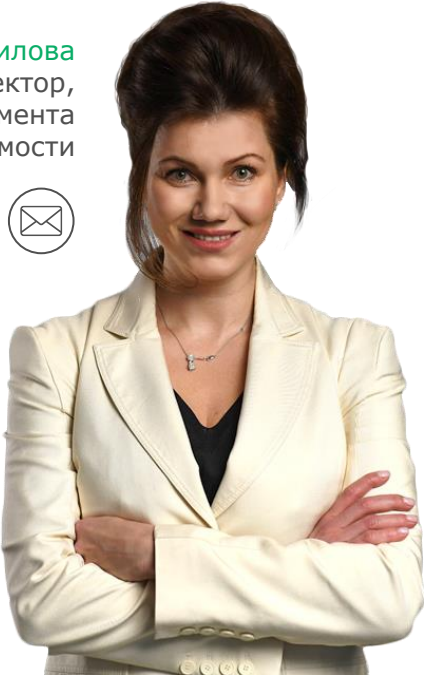
ИТОГИ
КВАРТАЛА

	II кв. 2025	III кв. 2025
 ЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	18 тыс. м²	476 тыс. м²
 СДЕЛКИ	345 тыс. м²	401 тыс. м²
 ДОЛЯ ДОСТУПНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	3,5%	4,0%
 ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫХ СТАВОК АРЕНДЫ*	Класс А ▲ 11%	Класс А ▶ 0%
	Класс В ▶ 1%	Класс В ▲ 7%

*Стрелки обозначают изменение по сравнению с предыдущим кварталом

Несмотря на возобновление ввода новых площадей в III кв. 2025 года, рынок по-прежнему испытывает дефицит свободного предложения — бóльшую часть новых объектов заняли штаб-квартиры крупных компаний.

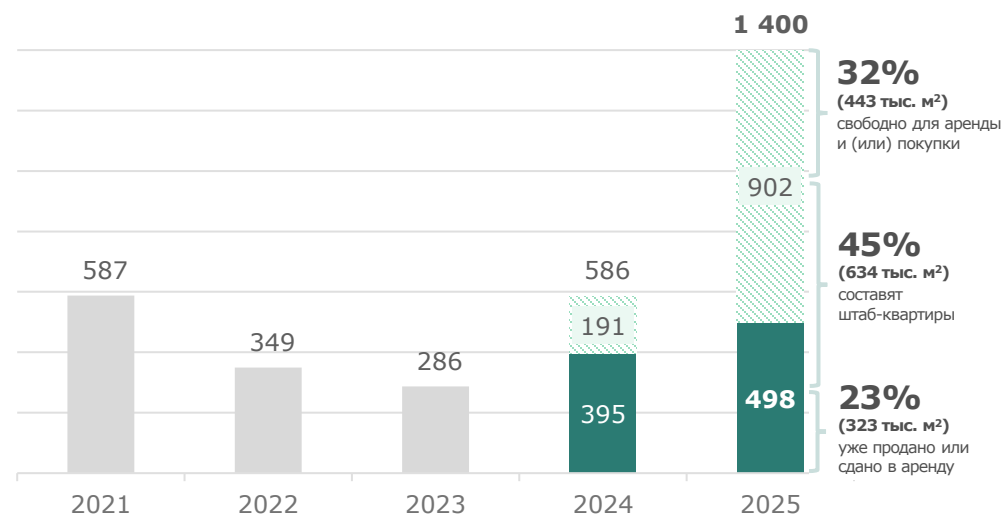
Ирина Хорошилова
Старший директор,
Руководитель департамента
офисной недвижимости



45% новых объектов в 2025 году — штаб-квартиры крупных компаний

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Завершенное строительство, тыс. м²



- Завершенное строительство в 2021-2023
- Завершенное строительство в I-III кв.
- ▨ Завершенное строительство в IV кв.

498 тыс. м²
+26% г/г

составил объем завершенного строительства в I-III кв. 2025 года.

1,4 млн м²
рост в 2,4 раза г/г

составит объем нового строительства офисов в Москве по итогам всего 2025 года (согласно срокам, заявленным девелоперами).



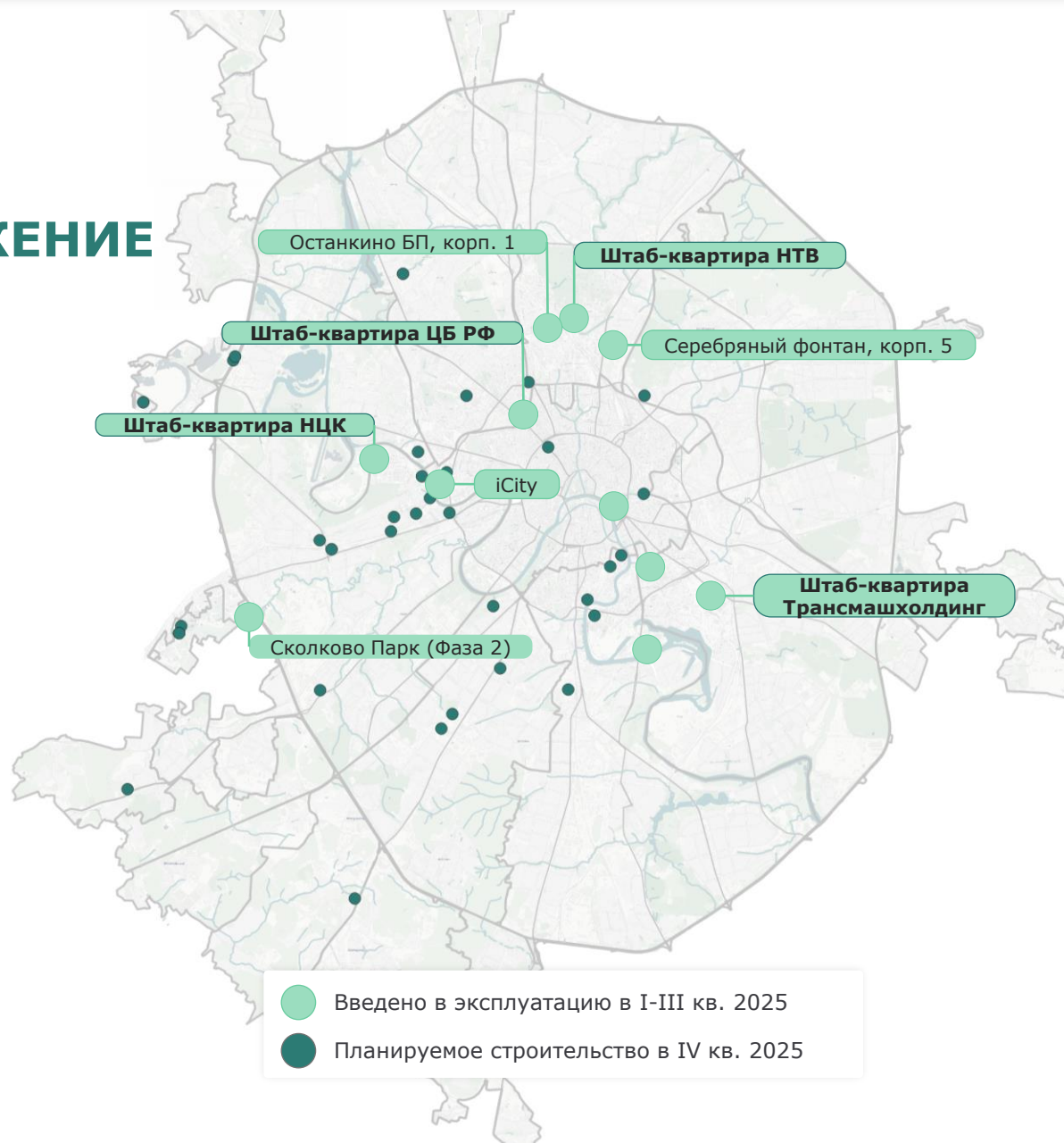
32%
(443 тыс. м²)

■ Свободно для аренды и (или) покупки

68%
(957 тыс. м²)

■ Продано/ареновано/BTS

ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Офисные объекты, введенные в эксплуатацию в I-III кв. 2025, со свободным предложением



iCity
(Space Tower)

Девелопер: MR Group
Класс: A
GLA: 92 203 м²
Объем свободных площадей: 39 150 м²



Сколково Парк
(Фаза 2)

Девелопер: Millhouse
Класс: A
GLA: 29 230 м²
Объем свободных площадей: 22 196 м²



Ferrum

Девелопер: Евромир
Класс: B+
GLA : 9 426 м²
Объем свободных площадей: 9 426 м²



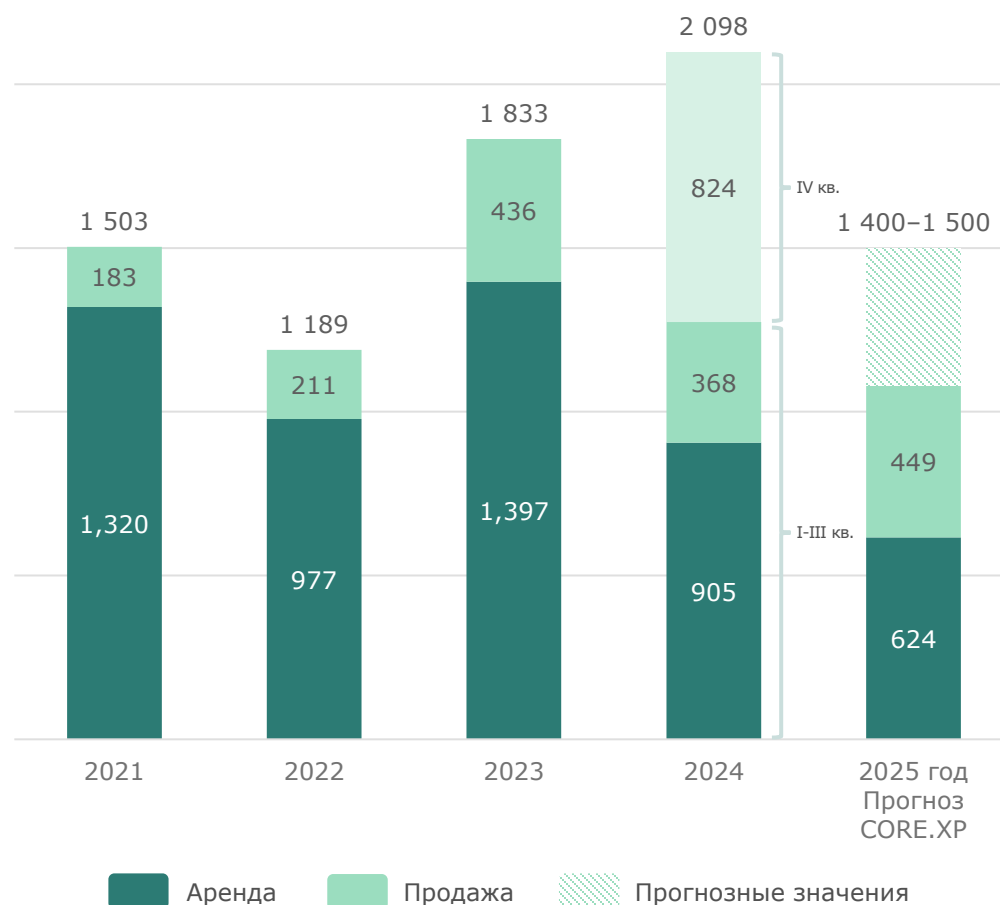
ЮПОРТ

Девелопер: ГК Регионы
Класс: B+
GLA: 8 237 м²
Объем свободных площадей: 6 203 м²

В 2025 году спрос поддерживается сделками по покупке офисов

СПРОС

Новые сделки аренды и купли-продажи, тыс. м²



1,1 млн м²

составил объем новых сделок аренды и купли-продажи в I-III кв. 2025 года (-16% к I-III кв. 2024 г.).

- **Объем сделок аренды сократился на 32%** по сравнению с I-III к. 2024 года, в то время как **объем сделок купли-продажи вырос на 22%**.
- Заметен рост в сегменте крупных сделок купли-продажи (свыше 10 тыс. м²): за I-III кв. было заключено 6 таких сделок против 4 в прошлом году. Тренд на укрупнение затронул и аренду, где в этом году заключили 4 крупные сделки (в I-III кв. 2024 года таких сделок не было).

ПРОГНОЗ НА 2025 ГОД

1,4-1,5 млн м²

может достигнуть общий объем новых сделок в 2025 году (-29-33% к 2024 году).

СПРОС

Доля сделок по секторам
от общего объема*
в I-III кв. 2025



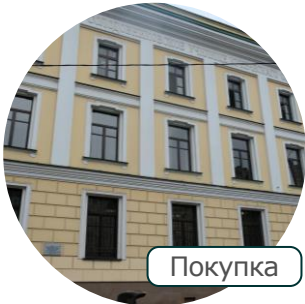
Примеры новых сделок**
в III кв. 2025



**Московский
инновационный
кластер**
78 тыс. м²
Амальтея БЦ



Конфиденциально
16 тыс. м²
Stone Курская



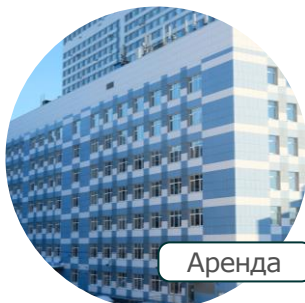
Конфиденциально
6 тыс. м²
Щипок ул., 4



**Первая Грузовая
Компания**
13 тыс. м²
Правды ул., 8, корп. 1



Магнит
11 тыс. м²
Бумажный пр-д, 19, стр. 1



РВБ
9 тыс. м²
РТС Чертановская

*Доля секторов рассчитывается от общего объема по сделкам, где известен арендатор / покупатель.

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

Уровень свободных офисов по-прежнему минимален

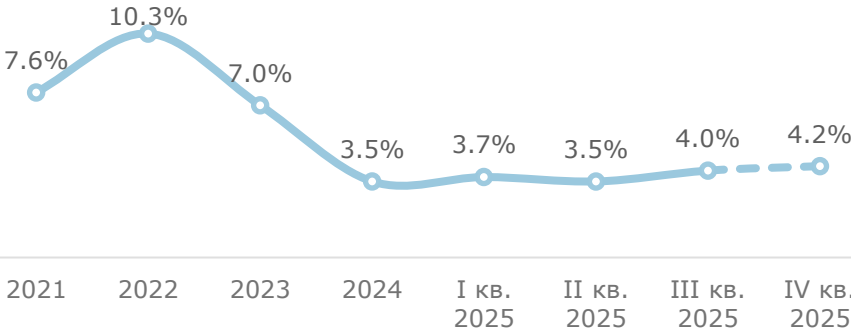
СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

4,0%
(803 тыс. м²)

составила средняя доля свободных офисов по классам Prime, A, B+ на конец III кв. 2025 г.

Среднее значение доли свободных площадей

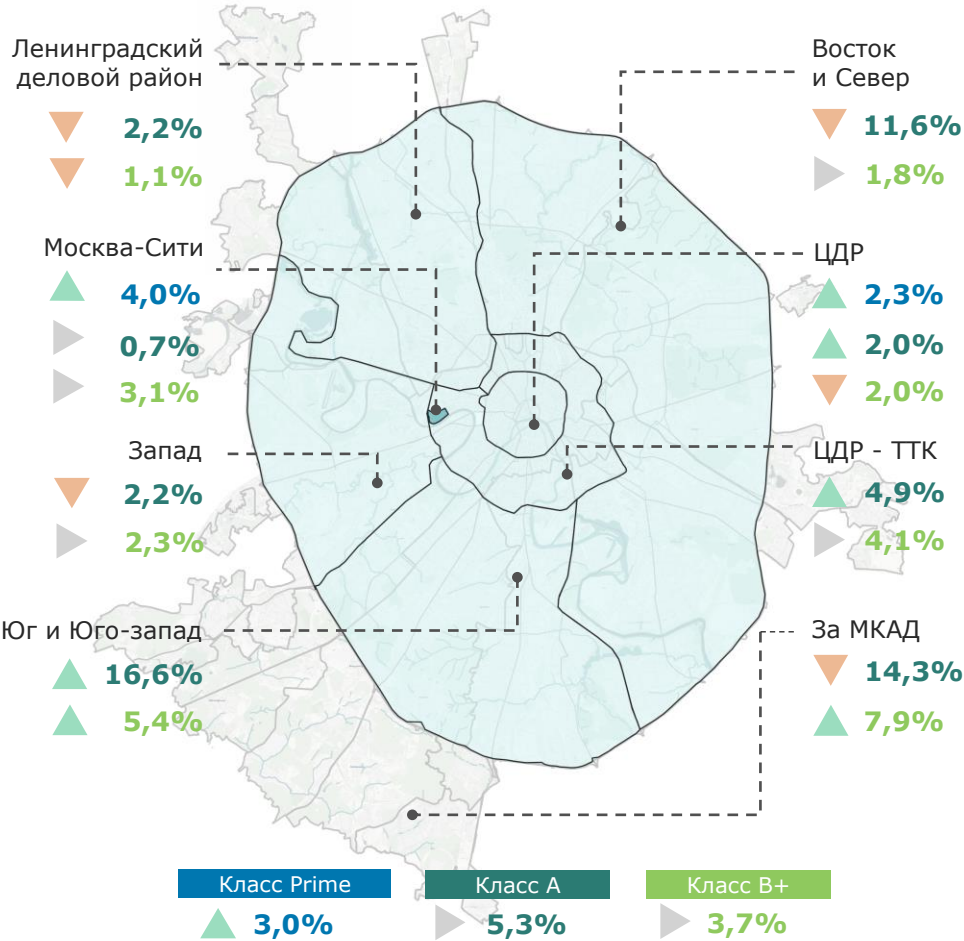
*Без учета площадей, доступных в субаренду и переуступку



- Наибольший объем свободных офисов расположен в трех локациях: за МКАД, в Нагатино-ЗИЛ, а также в зоне ЦДР-ТТК (искл. Москва-Сити и ЛДР).
- На конец III кв. 2025 г. в существующих объектах доступно 803 тыс. м²:
 - 71% (571 тыс. м²) – для аренды,
 - 21% (166 тыс. м²) – для аренды и/или покупки,
 - 8% (66 тыс. м²) – для покупки.

Доля свободных площадей, III кв. 2025

*Стрелки обозначают изменение в сравнении со II кв. 2025



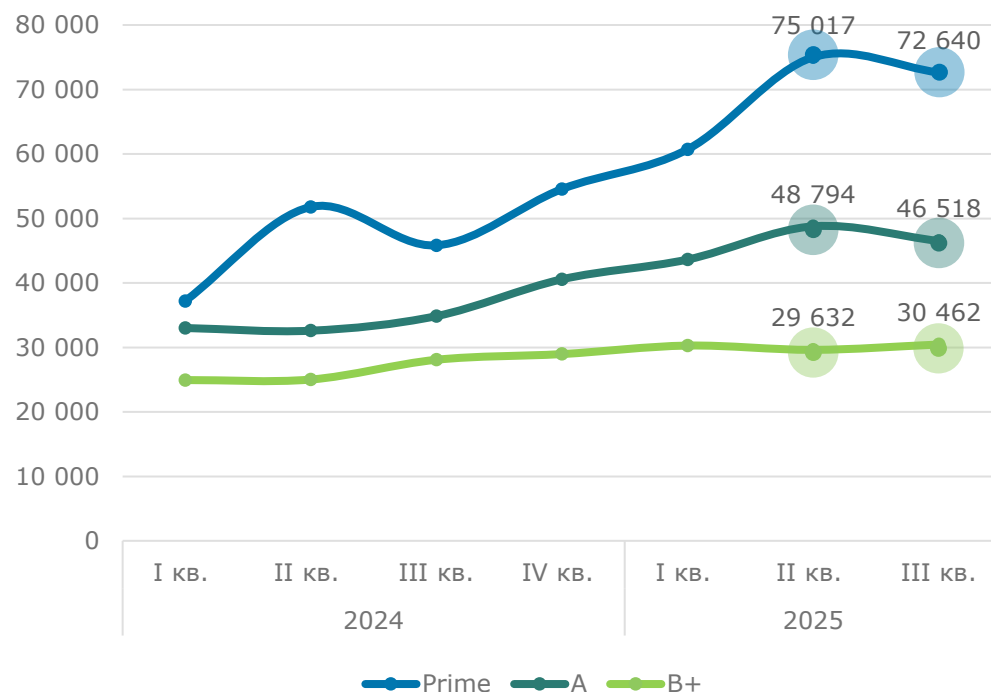
Доля свободных помещений в целом по классу

В III кв. 2025 года арендные ставки стабилизировались

СТАВКИ АРЕНДЫ

по классам
Prime, A, B+

Средняя ставка аренды вторичного офиса внутри МКАД*
руб. м²/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы)



38 755 руб. м²/год

средняя ставка аренды вторичного офиса классов Prime, A, B+ внутри МКАД (+14% рост с начала года).

- В I–II кв. 2025 года рост средних ставок аренды был связан прежде всего с изменением структуры предложения — на рынок вышли более дорогие помещения в премиальных объектах.
- Повышение ставок по уже предлагаемым площадям по большей части не наблюдалось.
- В III кв. 2025 года арендные ставки стабилизировались.

51 500 руб. м²/год

средняя ставка аренды вторичного офиса в премиальных локациях: ЦДР, ЦДР-ТТК (Запад), Москва-Сити (+30% рост с начала года).

*Вторичные офисы — помещения за выездом арендатора в существующих объектах.

СТАВКИ АРЕНДЫ

по классам
Prime, A, B+

Ленинградский деловой район

▲ 37 500 – 54 200

▼ 17 500 – 35 000

Москва-Сити

▲ 68 000 – 85 000

▲ 47 000 – 83 100

▼ 50 700 – 67 400

Запад

► 40 000 – 55 000

► 25 900 – 42 000

Юг и Юго-запад

▲ 23 500 – 33 000

▲ 17 500 – 30 000

Восток и Север

▲ 25 700 – 40 300

► 17 500 – 26 700

ЦДР

▼ 58 000 – 65 000

▼ 42 000 – 60 300

► 35 000 – 57 400

ЦДР - ТТК

▲ 35 200 – 54 500

▲ 21 000 – 42 000

За МКАД

► 11 500 – 28 000

► 8 300 – 14 100

Класс Prime

Класс A

Класс B+

*Запрашиваемые ставки аренды в руб. за кв. м / год, не включая НДС и операционные расходы.

**Стрелки обозначают изменение по сравнению со II кв. 2025 г.

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
Старший аналитик
отдела исследований рынка



Владислав Ким
Младший аналитик
отдела исследований рынка



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



[Деловые районы Москвы, июль 2025 г.](#)



[Рынок продаж офисов в Москве, сентябрь 2025](#)



[Гибкие офисные пространства: рынок Москвы, апрель 2025](#)



[Рынок офисной недвижимости Москвы, II кв. 2025](#)



[Арендные ставки в офисах крупнейших городов мира](#)



[Большой атлас офисной недвижимости Москвы](#)

**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

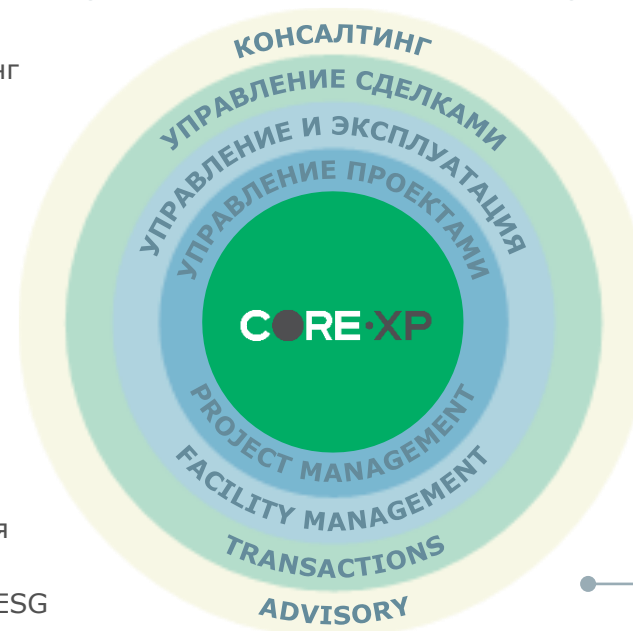


Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90

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