

# Большой атлас офисной недвижимости Москвы:

новое строительство 2025-2030 гг.



Июль 2025

CORE·XP

# Новое строительство офисов в Москве выходит на докризисные объемы

В 2015 году из-за падения спроса на фоне кризиса и избытка предложения объемы нового строительства сократились в два раза.

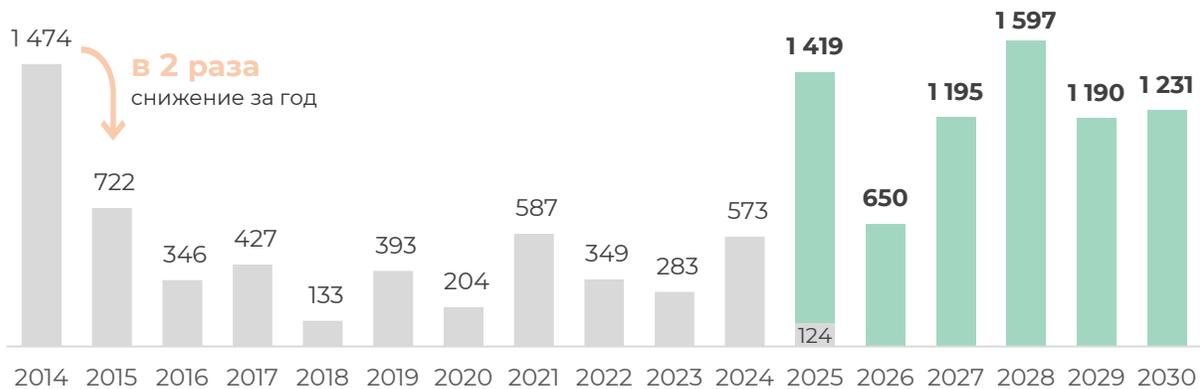
Затем серия кризисов замедлила девелопмент: в следующие 10 лет ввод офисов составлял в среднем по 400 тыс. м<sup>2</sup> офисов в год против 1 млн м<sup>2</sup> до 2015 г.

# 7,3 млн м<sup>2</sup>

новых офисов будет построено в 2025-2030 гг. **согласно заявленным планам девелоперов.**

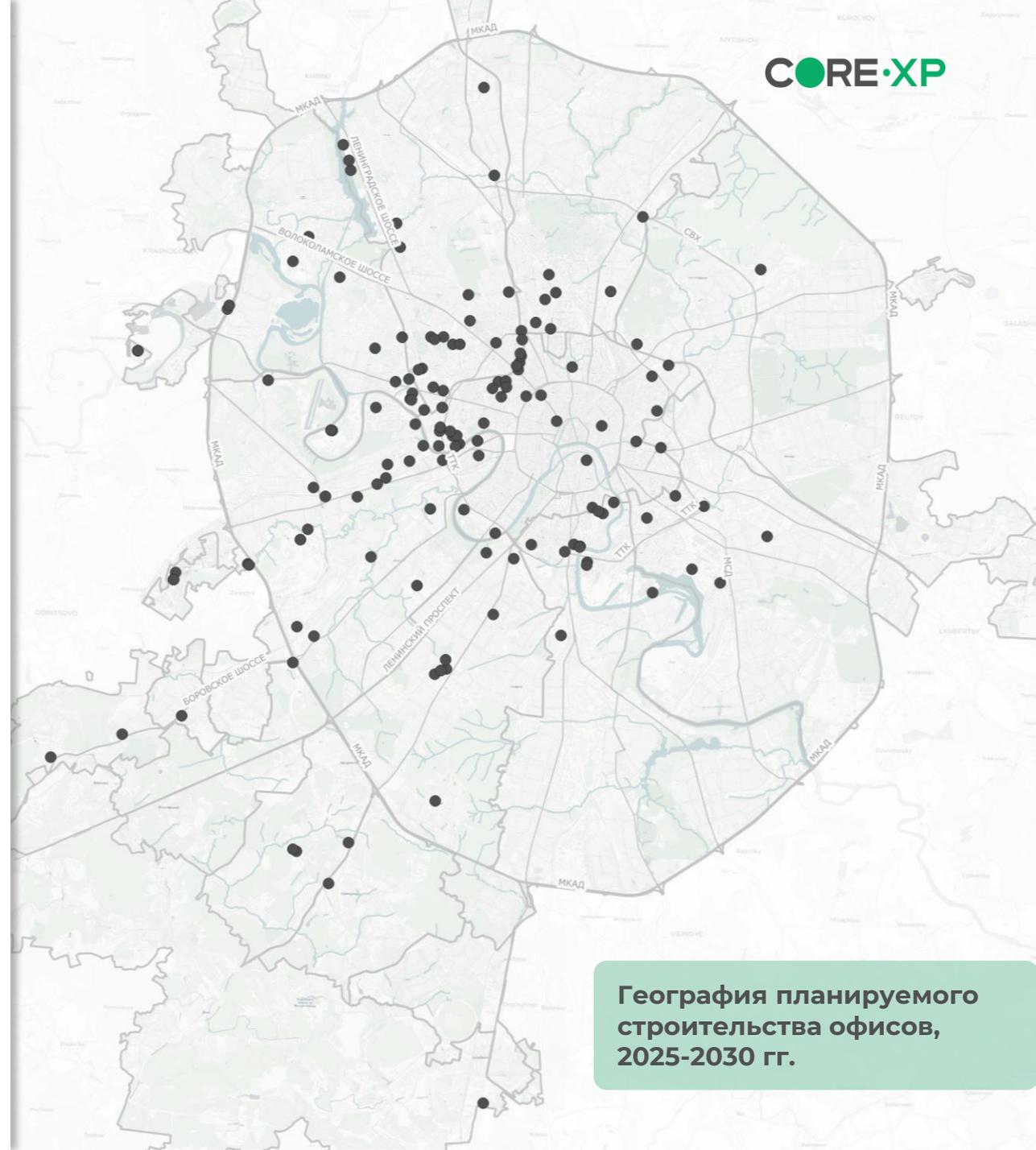
## Строительство офисов в Москве, тыс. м<sup>2</sup>

Офисная площадь



Завершенное строительство

Планируемое строительство

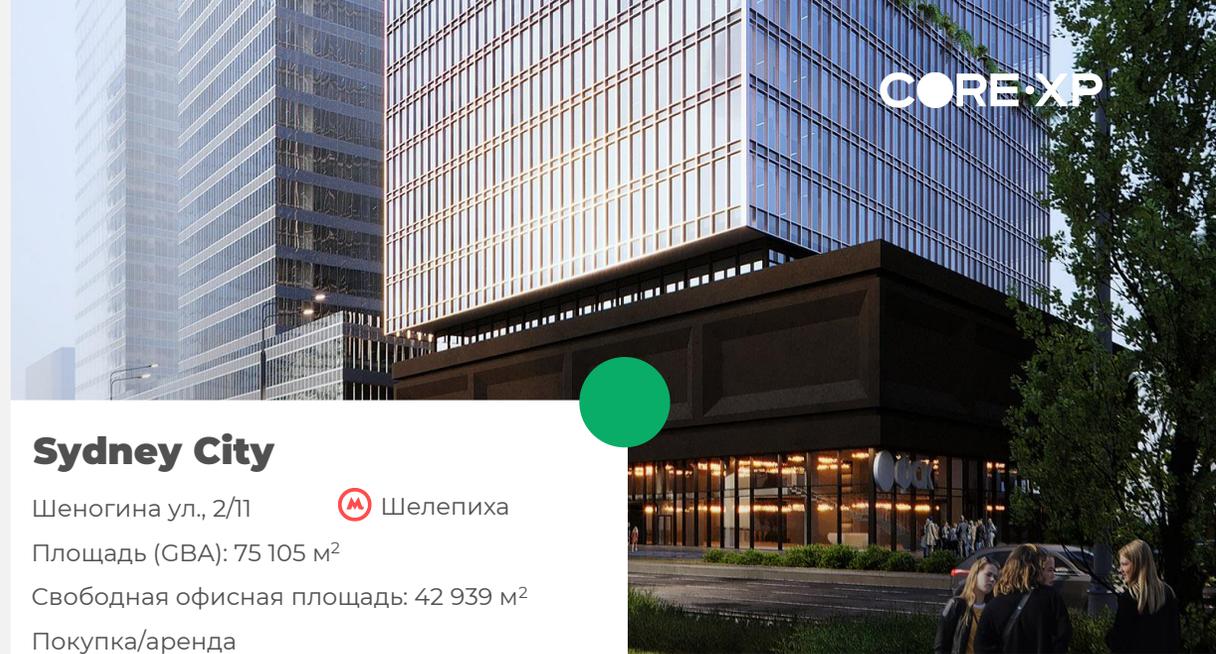


География планируемого строительства офисов, 2025-2030 гг.



## ЗИЛ Технопарк

Автозаводская ул., 23  ЗИЛ  
Площадь (ГВА): 77 000 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 57 070 м<sup>2</sup>  
Аренда



## Sydney City

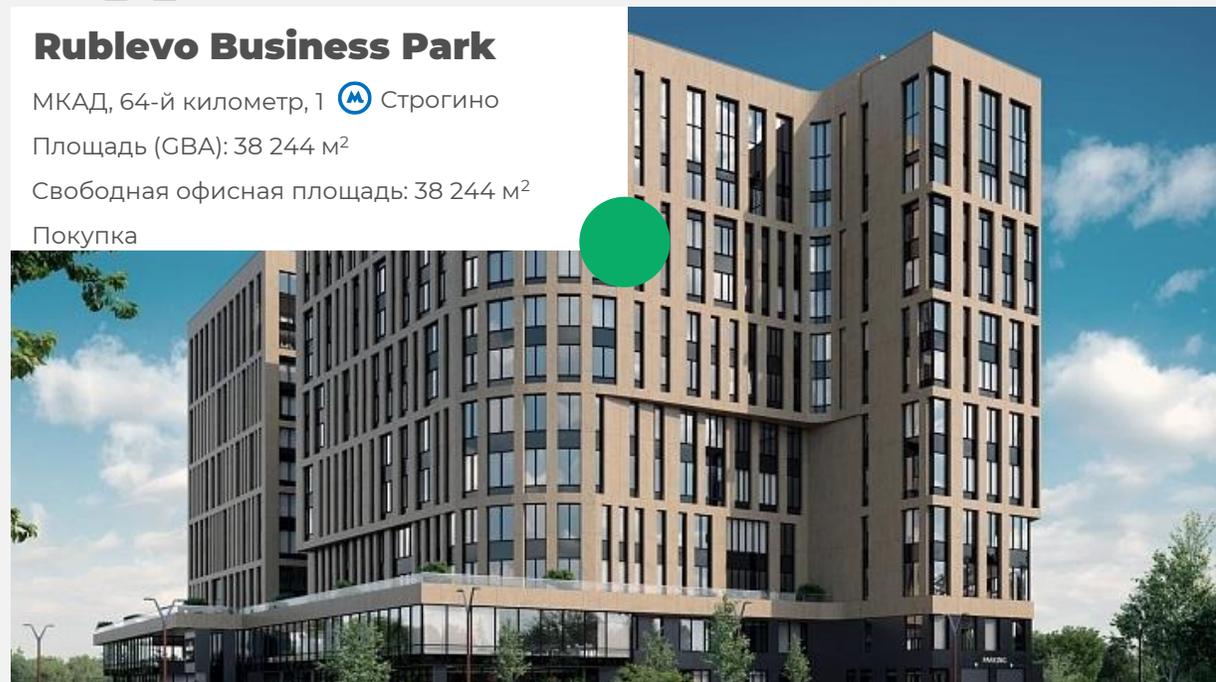
Шеногина ул., 2/11  Шелепиха  
Площадь (ГВА): 75 105 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 42 939 м<sup>2</sup>  
Покупка/аренда

# 2025 ГОД



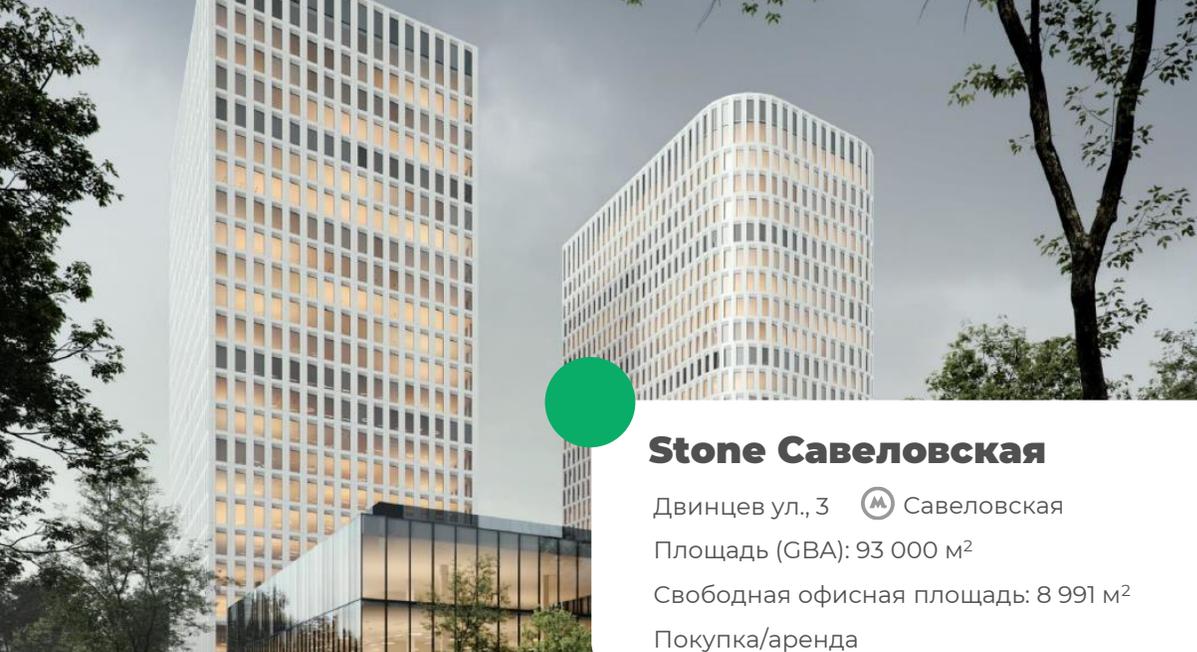
## PORTA

Заречная ул., 21/1  Фили  
Площадь (ГВА): 43 337 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 6 690 м<sup>2</sup>  
Покупка/аренда



## Rublevo Business Park

МКАД, 64-й километр, 1  Строгино  
Площадь (ГВА): 38 244 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 38 244 м<sup>2</sup>  
Покупка



### Stone Савеловская

Двинцев ул., 3  Савеловская  
Площадь (GVA): 93 000 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 8 991 м<sup>2</sup>  
Покупка/аренда



### AFI2B Tagilskaya

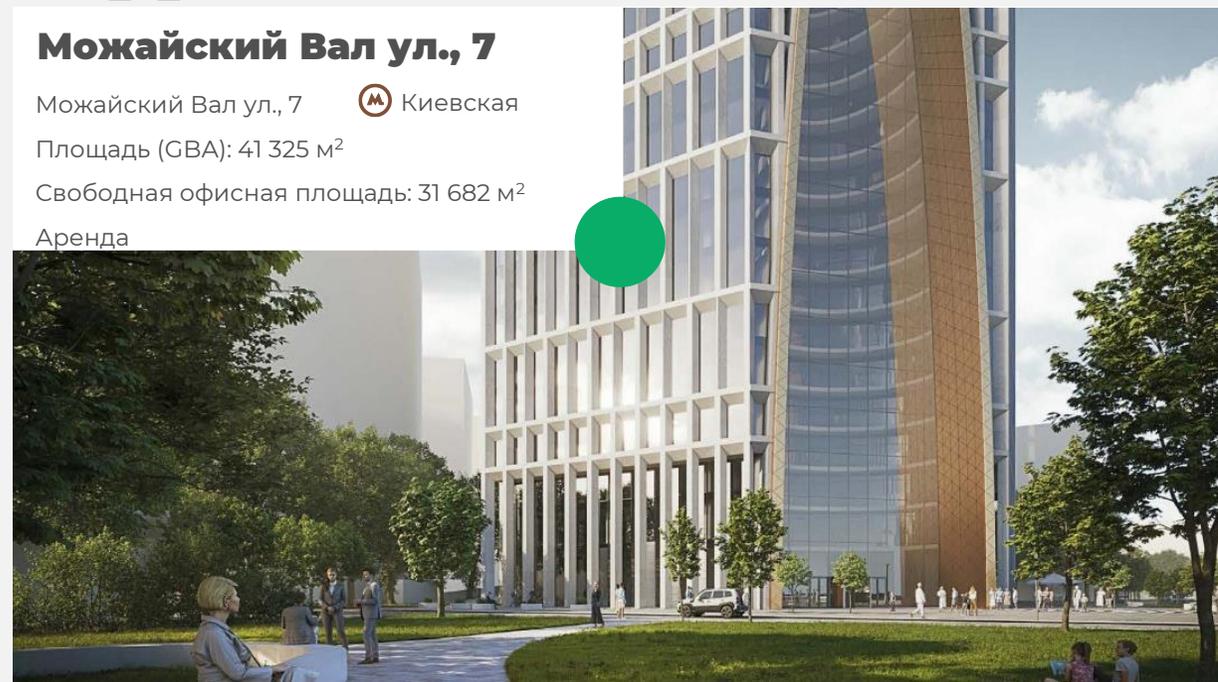
Тагильская ул., 4  Бульвар  
Рокоссовского  
Площадь (GVA): 60 957 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 28 235 м<sup>2</sup>  
Покупка

## 2026 ГОД



### Деловой центр Ликова

Омская ул., 14  Пыхтино  
Площадь (GVA): 53 293 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 37 000 м<sup>2</sup>  
Покупка



### Можайский Вал ул., 7

Можайский Вал ул., 7  Киевская  
Площадь (GVA): 41 325 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 31 682 м<sup>2</sup>  
Аренда

# География нового строительства офисов 2025-2030 гг.

## ТОП-5 районов —

**57%**  
**4,1 млн м²**

от общего объема планируемого строительства 2025-2030 гг.

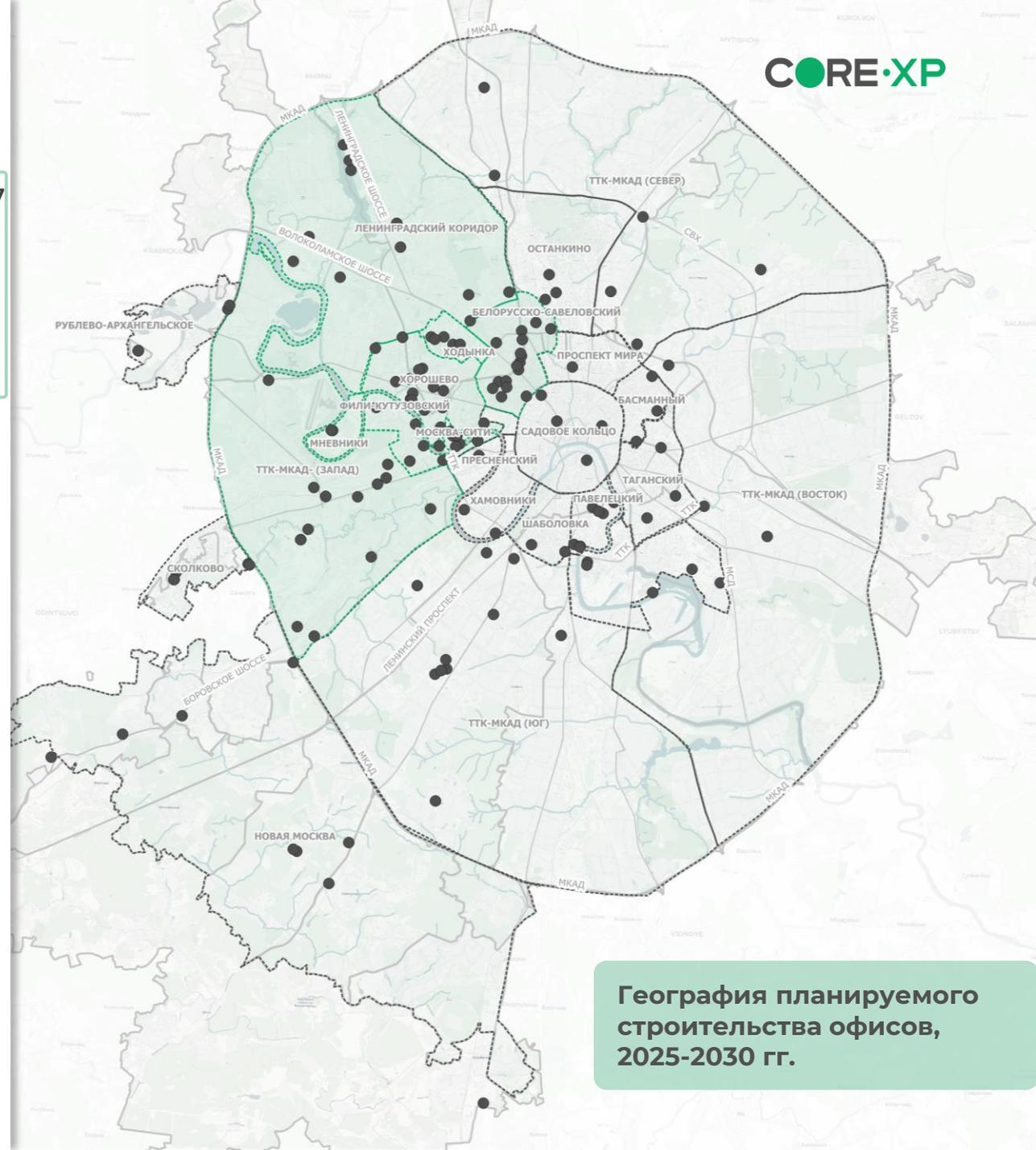
		Офисная площадь, тыс. м²		
①	Большой Сити (искл. Москва-Сити)	249	255	943
②	Москва-Сити	139	551	752
③	Белорусско-Савеловский	318	382	700
④	ТТК-МКАД (Запад)	627		681
⑤	Ленинградский коридор	570		618
⑥	Нагатино-ЗИЛ	541		546
⑦	Рублево-Архангельское	461		533
⑧	ТТК-МКАД (Юг)	121	170	133
⑨	ТТК-МКАД (Север)	98	173	271
⑩	Сколково	140	64	243
⑪	Шаболовка	235		235
⑫	Новая Москва	149		203
⑬	Павелецкий	122	64	186
⑭	Таганский	76		110
⑮	Хамовники	62		62
⑯	Садовое кольцо	29		61
⑰	Проспект Мира	60		60
⑱	ТТК-МКАД (Восток)	30		41
⑲	Останкино	17		37
⑳	Пресненский	32		32
㉑	Басманный			19

## Внутри ТТК

**22%**  
**1,6 млн м²**

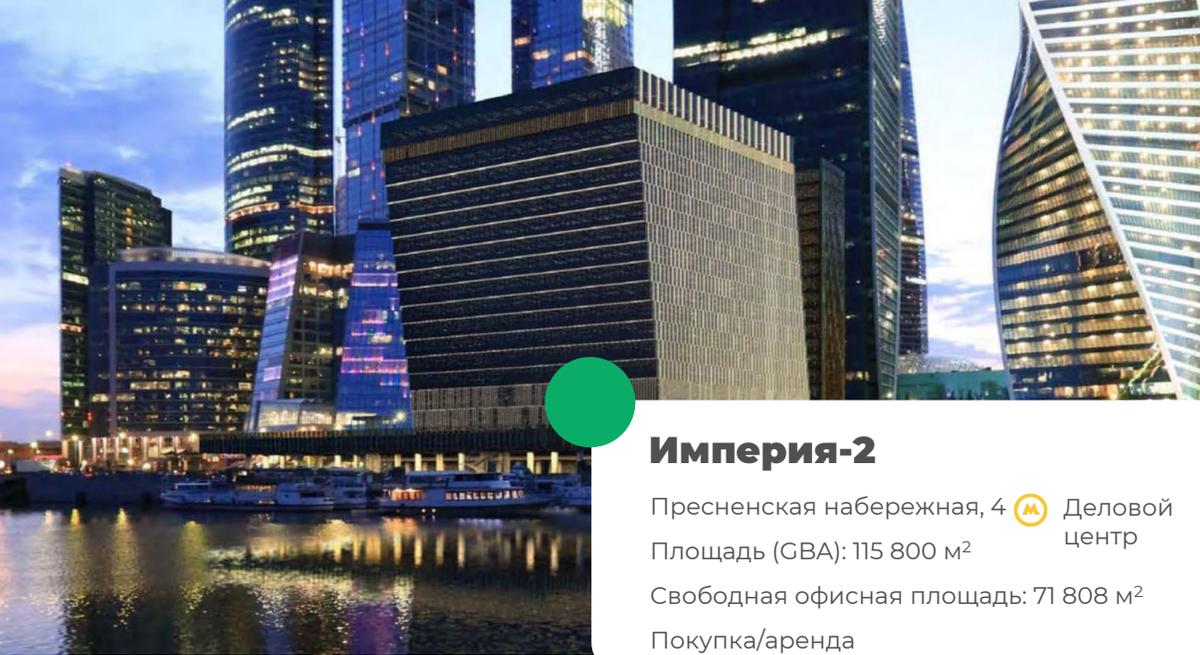
от общего объема планируемого строительства 2025-2030 гг.

- Продано/арендовано
- BTS
- Свободно для аренды/покупки



География планируемого строительства офисов, 2025-2030 гг.

\*Площади пересекающихся территорий не дублируют друг друга: к примеру в Большой Сити не включен Москва-Сити.



## Империя-2

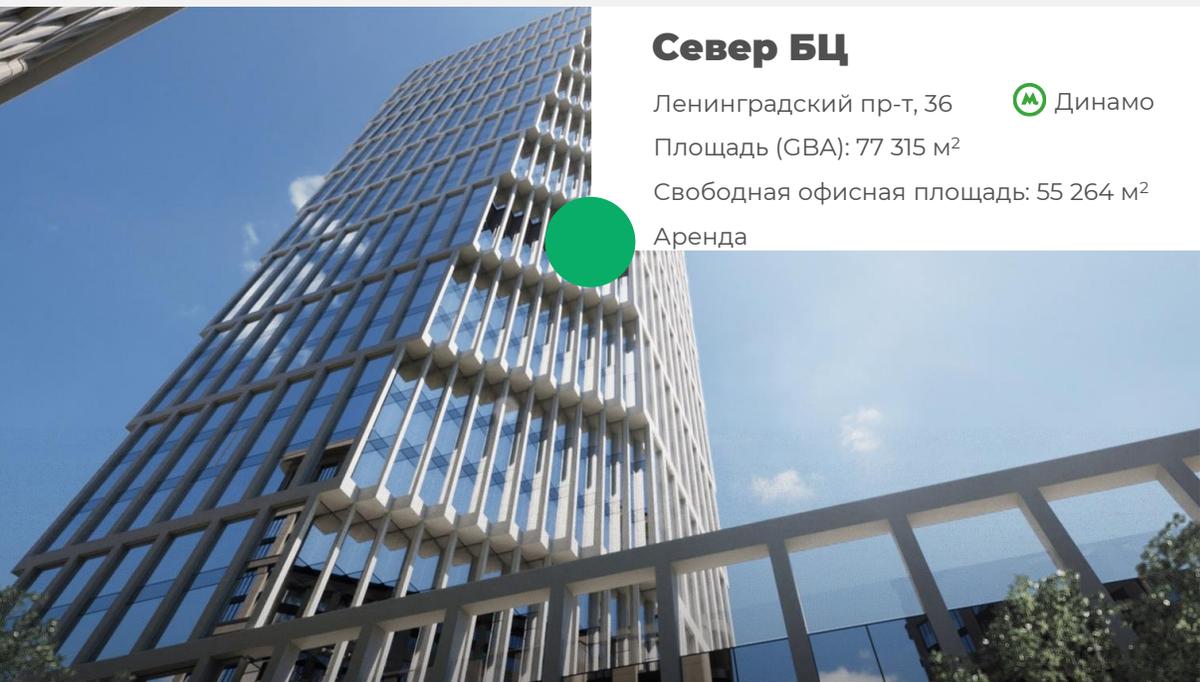
Пресненская набережная, 4  Деловой центр  
 Площадь (GVA): 115 800 м<sup>2</sup>  
 Свободная офисная площадь: 71 808 м<sup>2</sup>  
 Покупка/аренда



## Stone Ходынка

Ходынский бульвар, вл. 6/2  ЦСКА  
 Площадь (GVA): 89 000 м<sup>2</sup>  
 Свободная офисная площадь: 16 288 м<sup>2</sup>  
 Покупка

# 2027 ГОД



## Север БЦ

Ленинградский пр-т, 36  Динамо  
 Площадь (GVA): 77 315 м<sup>2</sup>  
 Свободная офисная площадь: 55 264 м<sup>2</sup>  
 Аренда



## FRAME

Пресненский Вал ул., 27  Белорусская  
 Площадь (GVA): 69 728 м<sup>2</sup>  
 Свободная офисная площадь: 60 990 м<sup>2</sup>  
 Покупка



## Aspace Хорошевская

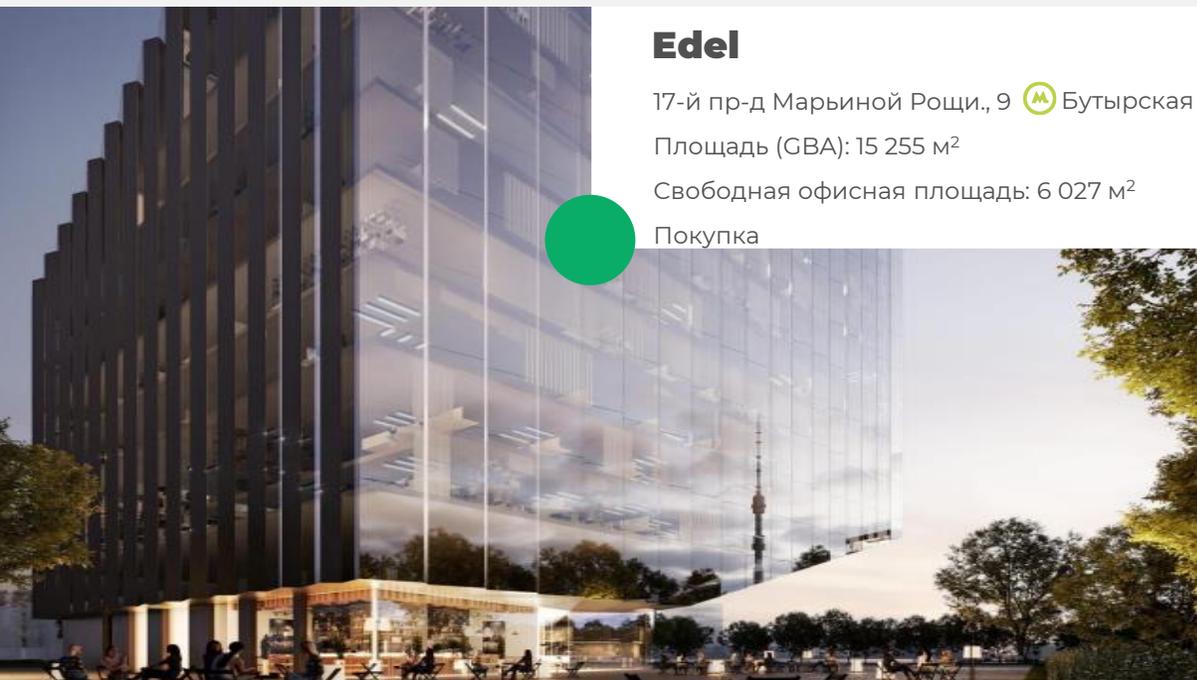
Хорошевское ш., 39  Хорошевская  
 Площадь (GVA): 41 000 м<sup>2</sup>  
 Свободная офисная площадь: 30 000 м<sup>2</sup>  
 Покупка



## Прокшино МФК III

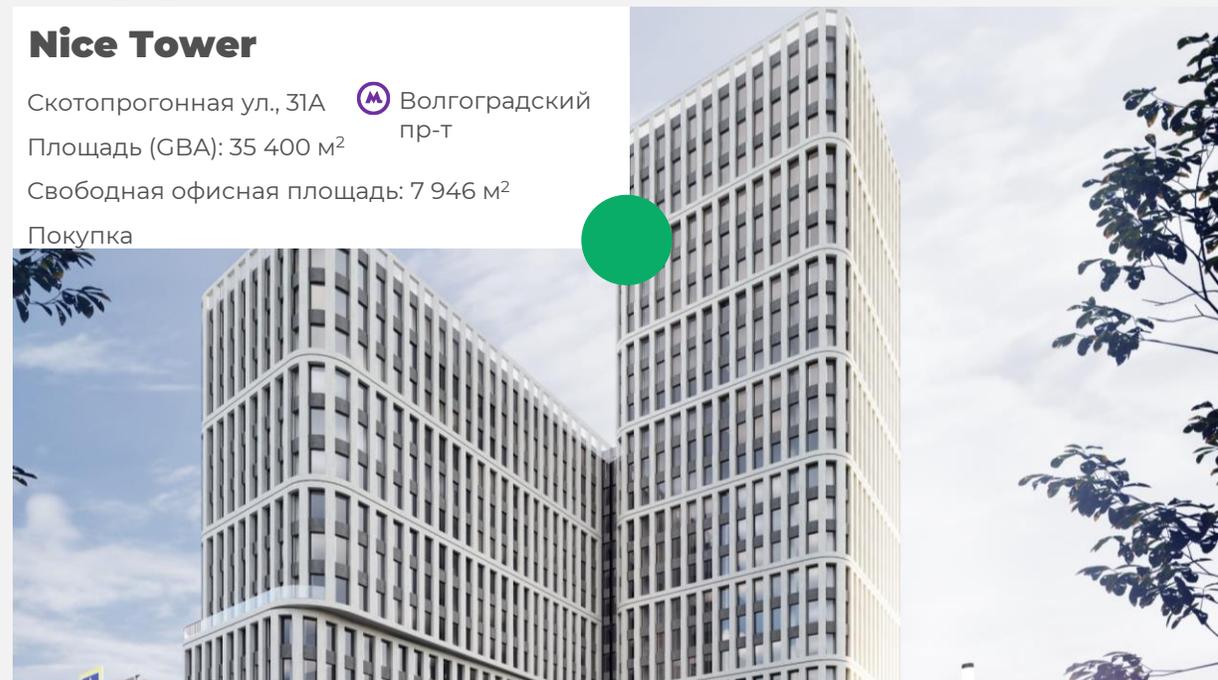
Бизнес-квартал Прокшино, 3  Прокшино  
 Площадь (GVA): 34 026 м<sup>2</sup>  
 Свободная офисная площадь: 11 520 м<sup>2</sup>  
 Покупка

# 2027 ГОД



## Edel

17-й пр-д Марьиной Рощи., 9  Бутырская  
 Площадь (GVA): 15 255 м<sup>2</sup>  
 Свободная офисная площадь: 6 027 м<sup>2</sup>  
 Покупка



## Nice Tower

Скотопрогонная ул., 31А  Волгоградский пр-т  
 Площадь (GVA): 35 400 м<sup>2</sup>  
 Свободная офисная площадь: 7 946 м<sup>2</sup>  
 Покупка



## Air

Ходынский бульвар, 4  ЦСКА  
Площадь (GVA): 141 728 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 107 913 м<sup>2</sup>  
Покупка

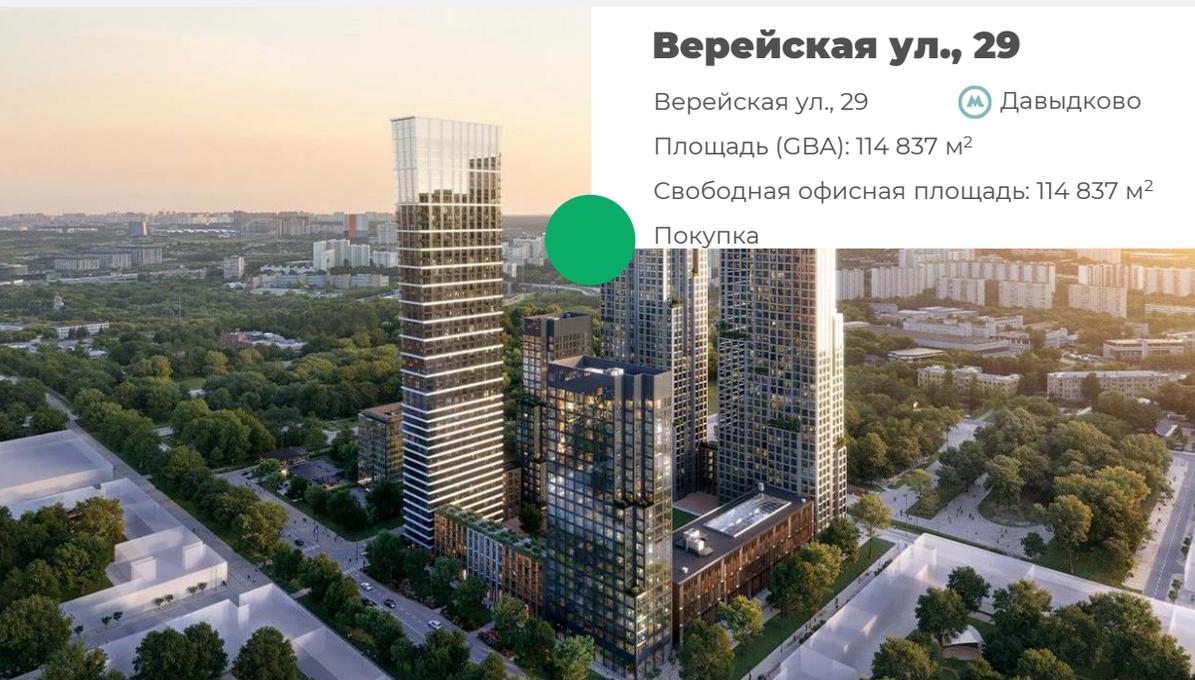


CORE:XP

## JOIS

3-й Силикатный пр-д, 10  Хорошево  
Площадь (GVA): 117 919 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 26 764 м<sup>2</sup>  
Покупка

# 2028 ГОД



## Верейская ул., 29

Верейская ул., 29  Давыдково  
Площадь (GVA): 114 837 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 114 837 м<sup>2</sup>  
Покупка



## MYPRORITY Дубровка

Шарикоподшипниковская ул., 11  Дубровка  
Площадь (GVA): 47 500 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 39 200 м<sup>2</sup>  
Покупка

# Прогноз нового строительства

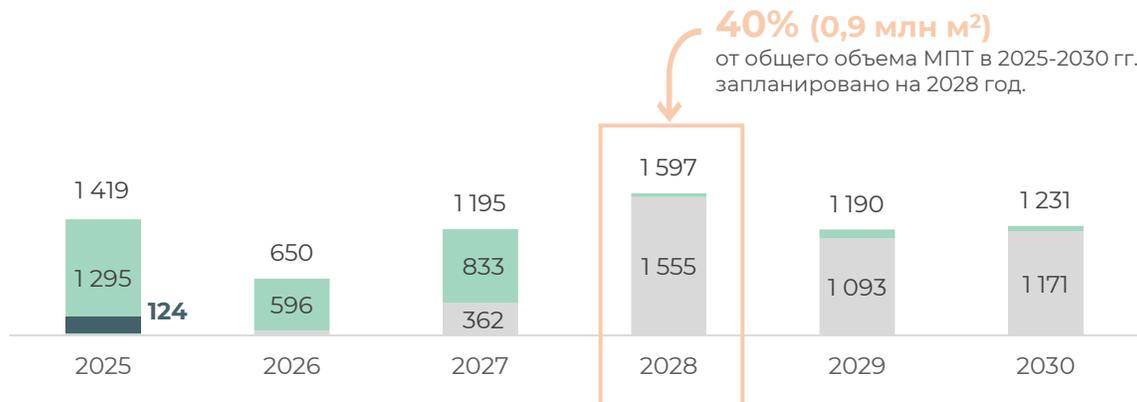
С 2020 года в среднем 45% заявленных девелоперами объемов строительства переносится на более поздние сроки.

Из 7,3 млн м<sup>2</sup> офисов, запланированных на 2025–2030 гг., 58% находятся в стадии проекта.

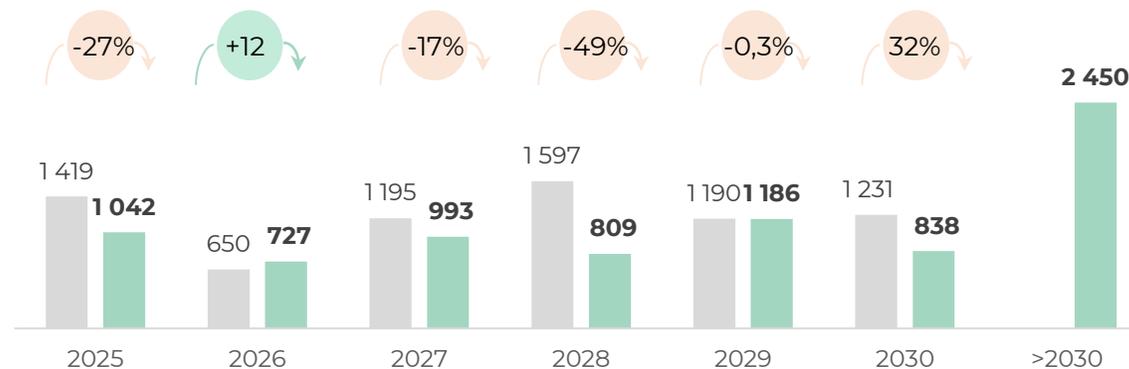
**Пик строительства ожидается в 2028 году** на фоне активной реализации проектов жилых девелоперов по программе создания Мест приложения труда.

## Строительство офисов в Москве, тыс. м<sup>2</sup>

Офисная арендуемая площадь



## Заявленные девелоперами сроки строительства и прогноз по текущей стадии строительства, тыс. м<sup>2</sup>



Объемы, заявленные девелоперами

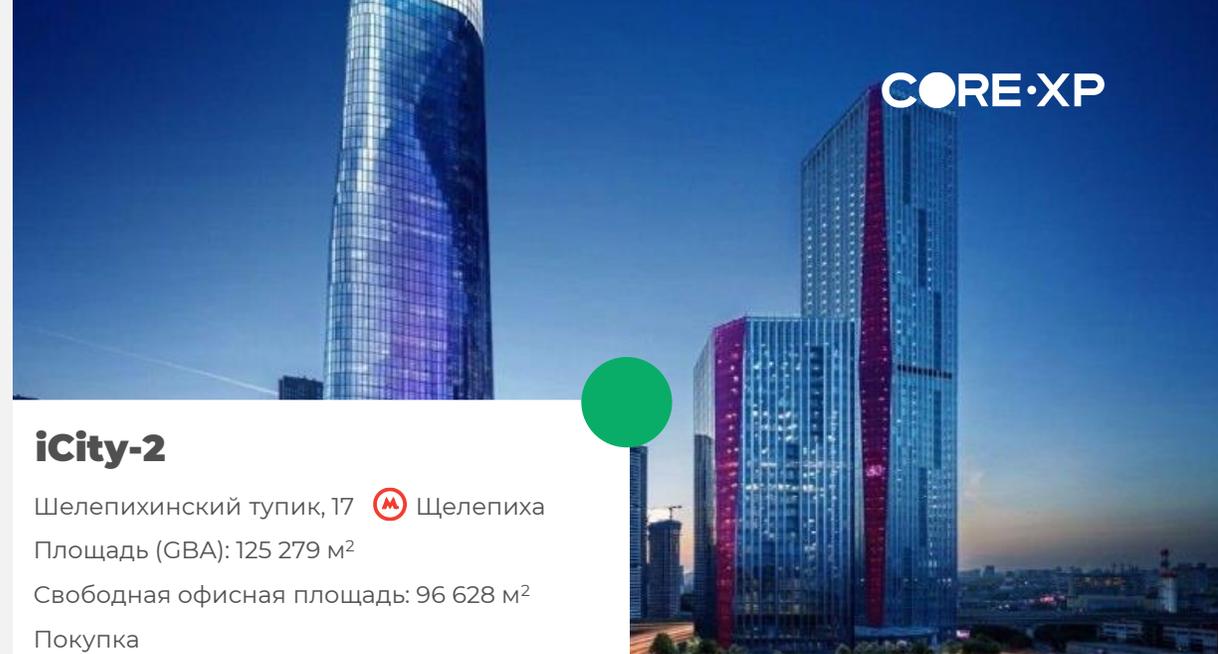
Оценка CORE.XP

Изменение, %



## Sezar Tower

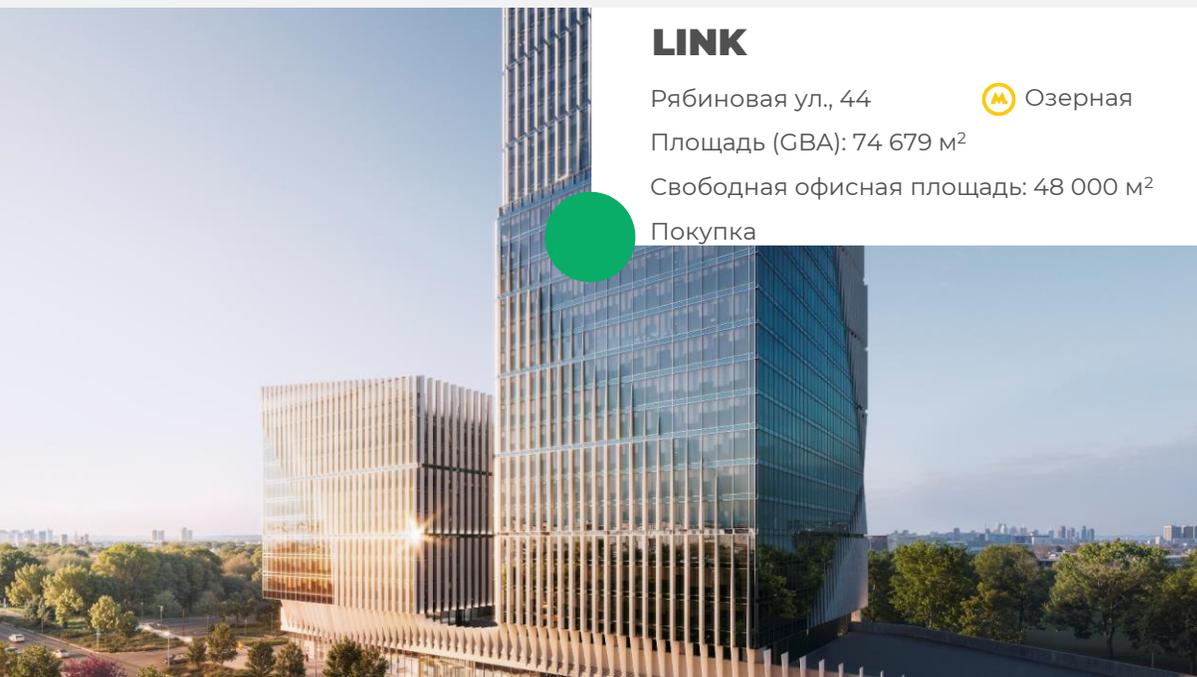
1-й Красногвардейский пр-д, 9  Деловой центр  
Площадь (GVA): 179 502 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 70 000 м<sup>2</sup>  
Покупка



## iCity-2

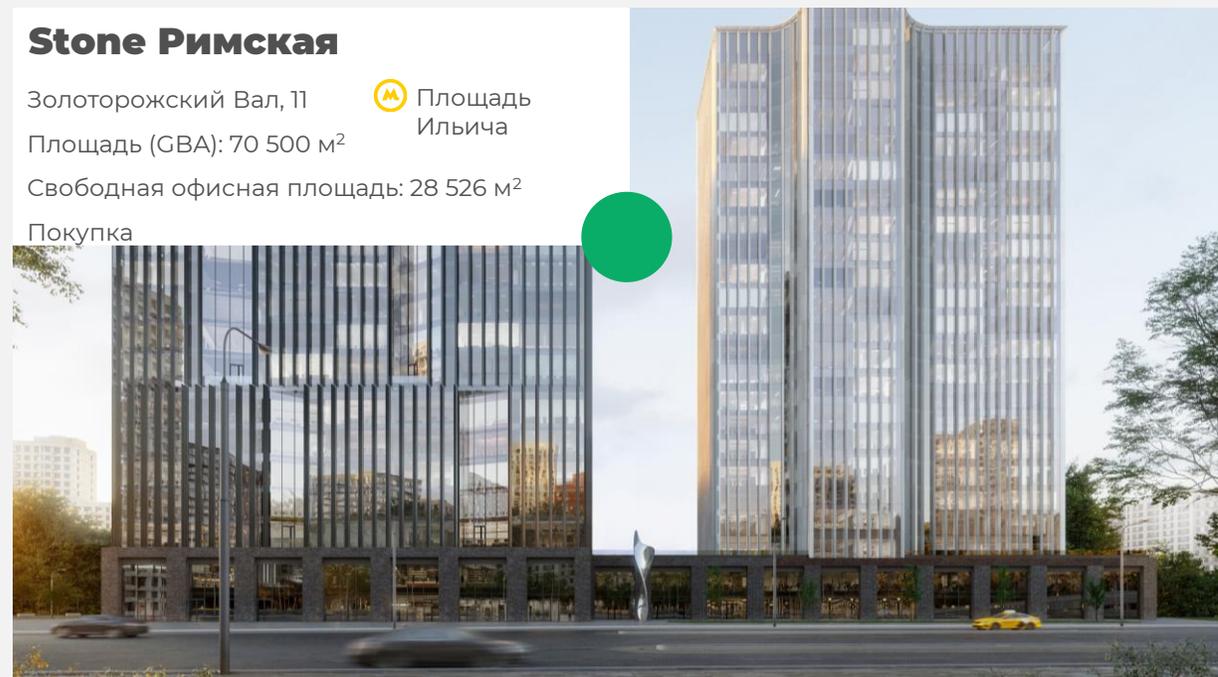
Шелепихинский тупик, 17  Щелепиха  
Площадь (GVA): 125 279 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 96 628 м<sup>2</sup>  
Покупка

# 2029 ГОД



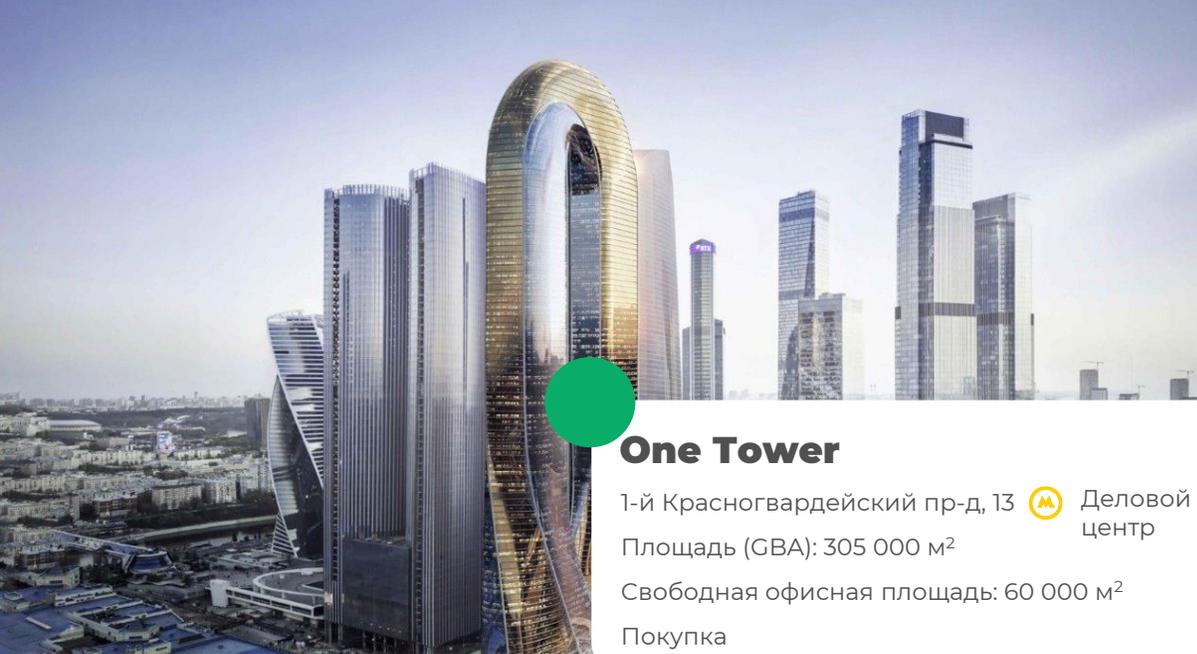
## LINK

Рябиновая ул., 44  Озерная  
Площадь (GVA): 74 679 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 48 000 м<sup>2</sup>  
Покупка



## Stone Римская

Золоторожский Вал, 11  Площадь Ильича  
Площадь (GVA): 70 500 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 28 526 м<sup>2</sup>  
Покупка



### One Tower

1-й Красногвардейский пр-д, 13  Деловой центр  
Площадь (GVA): 305 000 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 60 000 м<sup>2</sup>  
Покупка

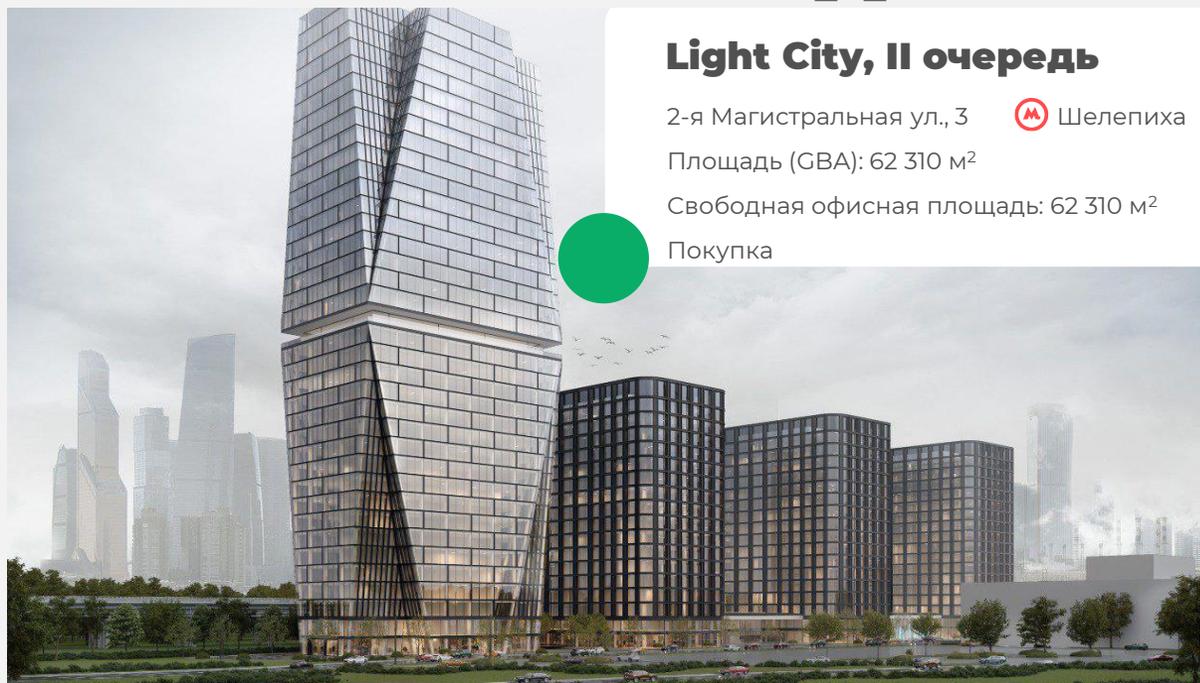


CORE·XP

### Слава, V очередь

Бутырский Вал ул., вл. 3-5  Белорусская  
Площадь (GVA): 110 000 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 96 800 м<sup>2</sup>  
Покупка

## 2030 ГОД



### Light City, II очередь

2-я Магистральная ул., 3  Шелепиха  
Площадь (GVA): 62 310 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 62 310 м<sup>2</sup>  
Покупка

# Новое строительство в Большом Сити



## Большой Сити

— территория от Ленинградского до Кутузовского проспекта, ограниченная Северо-западной хордой и улицей Беговой.

# 2,2 млн м<sup>2</sup>

новых офисов будет построено в Большом Сити к 2030 году.

- 1,5 млн м<sup>2</sup> доступно для аренды/покупки на июль 2025 г.

**«Москва-Сити» — лидер по объемам офисного строительства.** К 2030 году объем офисов в Сити увеличится в 1,5 раза. Дальнейшее развитие территории (**«Сити-2»**) добавит ещё 613 тыс. м<sup>2</sup> офисов, но эти проекты выйдут на рынок после 2030 года.

**В «Хорошево» объем офисов вырастет более чем в 2 раза** до 1 193 тыс. м<sup>2</sup> к 2030 г. Активное строительство связано с наличием территорий, пригодных для редевелопмента.

**«Ходынка» — новый бизнес-кластер у Авиапарка.** В шаговой доступности от ТРЦ Авиапарк в активной стадии строительства 5 бизнес-центров (295 тыс. м<sup>2</sup>). Потенциально объем строительства в Ходынке может быть выше: в планах освоение площадки бывшего завода МиГ.

**«Фили-Кутузовский» — центр штаб-квартир.** 80% (326 тыс. м<sup>2</sup>) нового строительства в локации приходится на штаб-квартиры (НЦК, Сбер-Сити).

**Освоение «Мневников».** Ввод первых офисных объектов запланирован до 2030 года.

## Строительство офисов в Большом Сити, тыс. м<sup>2</sup>

\*Офисная арендуемая площадь на основании заявленных планов девелоперов.

① Москва-Сити	1 553	752	<b>2 305</b>
② Хорошево	497	696	<b>1 193</b>
③ Ходынка	488	295	<b>791</b>
④ Фили-Кутузовский	398	326	<b>724</b>
⑤ Сити-2			<b>613</b>
⑥ Мневники	131		<b>281</b>

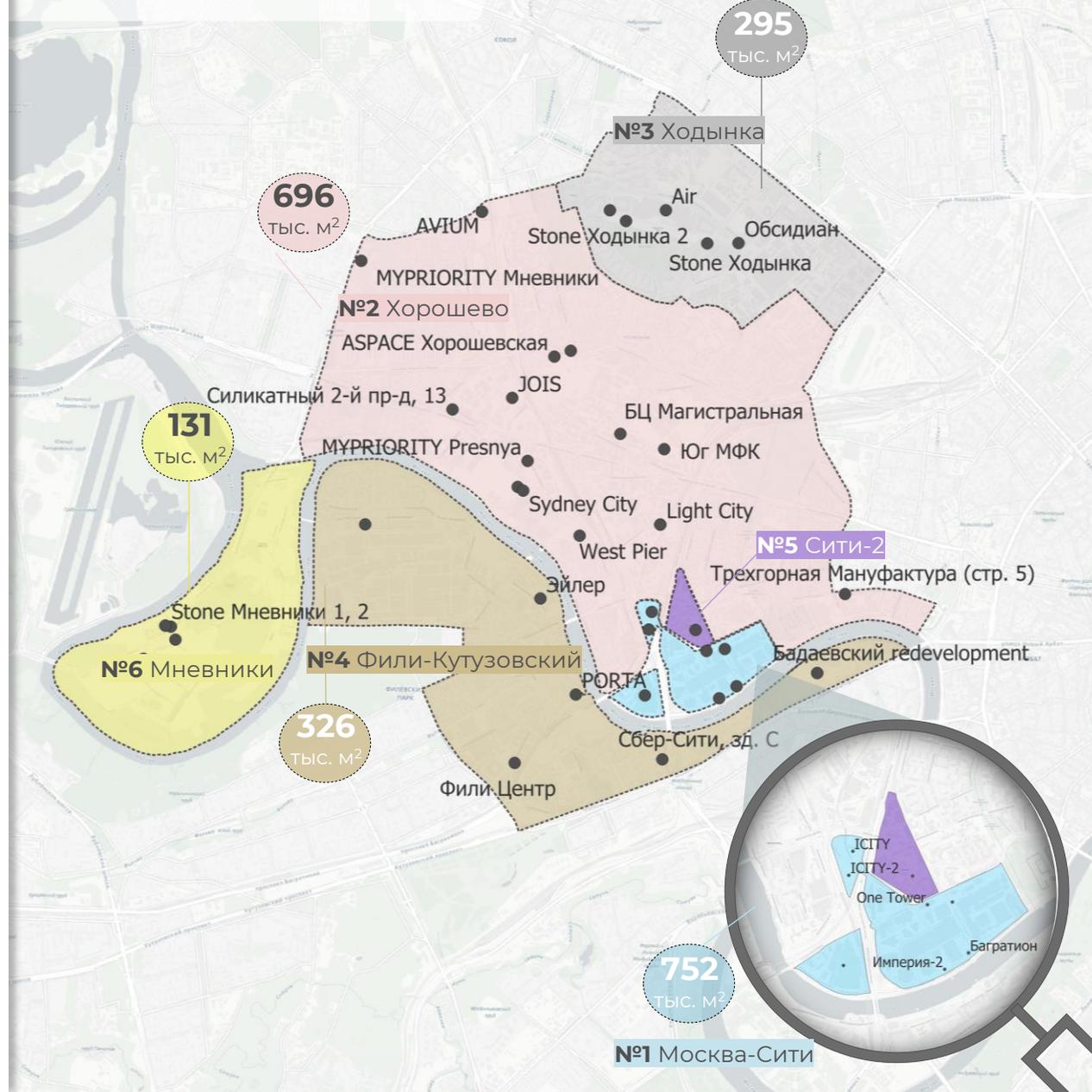
■ Существующие объекты

■ Планируемые\* объекты до 2030 г.

■ Планируемые\* объекты после 2030 г.

## География планируемого строительства офисов 2025-2030 гг., тыс. м<sup>2</sup>

CORE·XP





### Stone Ходынка 2

Ходынский бульвар, 20А/2  ЦСКА  
Площадь (GVA): 124 805 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 29 687 м<sup>2</sup>  
Покупка

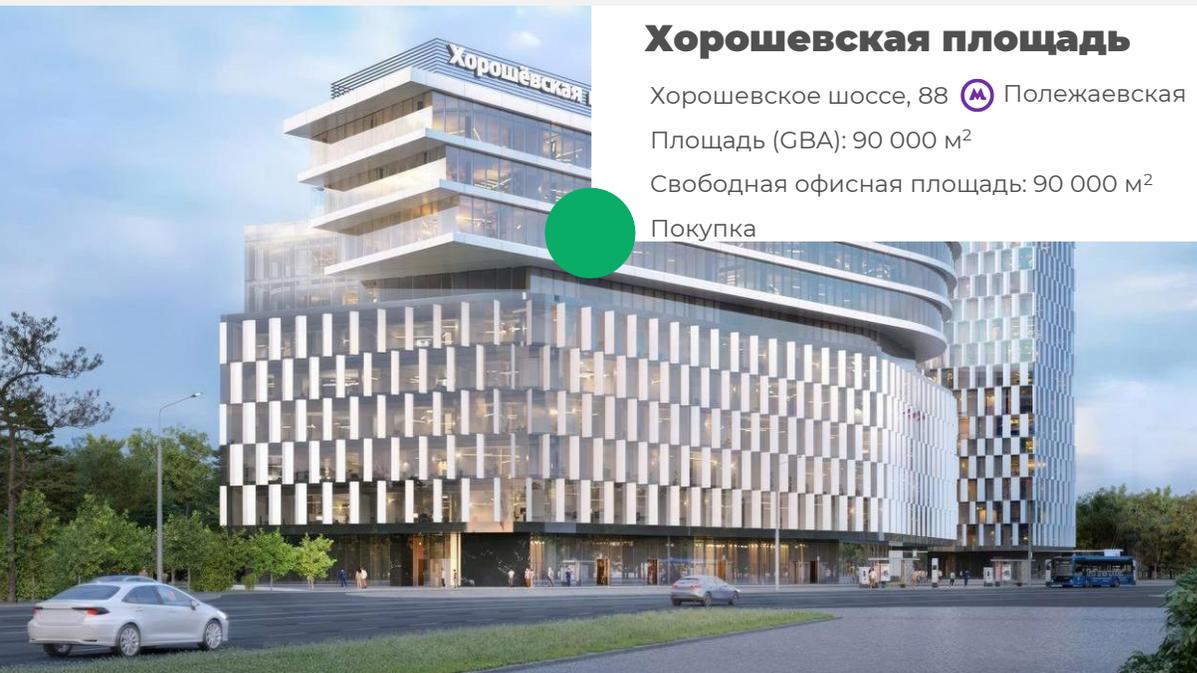


CORE·XP

### MYPRIORITY Пресня

1-й Силикатный пр-д, 13  Шелепиха  
Площадь (GVA): 100 700 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 58 150 м<sup>2</sup>  
Покупка

# БОЛЬШОЙ СИТИ



### Хорошевская площадь

Хорошевское шоссе, 88  Полежаевская  
Площадь (GVA): 90 000 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 90 000 м<sup>2</sup>  
Покупка



### Stone Ходынка 3

Ходынский бульвар, 20А  ЦСКА  
Площадь (GVA): 70 000 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 70 000 м<sup>2</sup>  
Покупка

# Новое строительство в Белорусско-Савеловском районе

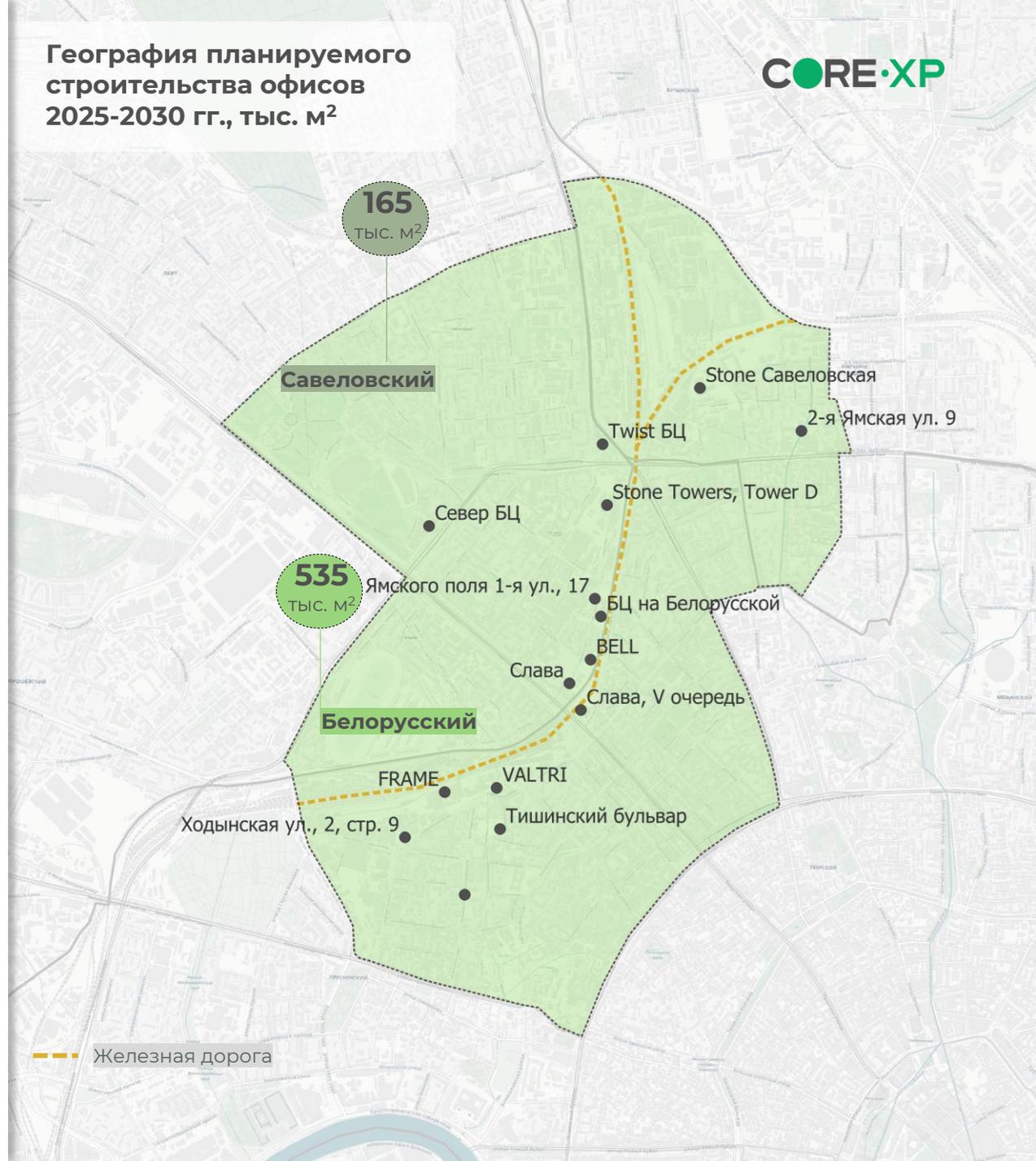


## Белорусско-Савеловский

— территория от Садового кольца до Третьего Транспортного кольца, включающая Белорусский и Савеловский районы.

География планируемого строительства офисов 2025-2030 гг., тыс. м<sup>2</sup>

CORE·XP



# 700 тыс. м<sup>2</sup>

новых офисов будет построено в кластере к 2030 году.

- 382 тыс. м<sup>2</sup> доступно для аренды/покупки на июль 2025 г.

Объем новых офисов в «Белорусско-Савеловском» районе вырастет в 1,5 раза.

К 2030 году в районе планируется ввод 700 тыс. м<sup>2</sup> новых офисных площадей. Большая часть проектов сконцентрирована вдоль железнодорожных узлов.

- **В Белорусский район:** новое строительство добавит локации 535 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей (+70% к текущему объему).

Белорусский кластер станет драйвером роста — на локацию приходится 76% нового предложения.

- **Савеловский район:** новое строительство добавит локации 165 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей (+30% к текущему объему).

## Строительство офисов в Белорусско-Савеловском, тыс. м<sup>2</sup>

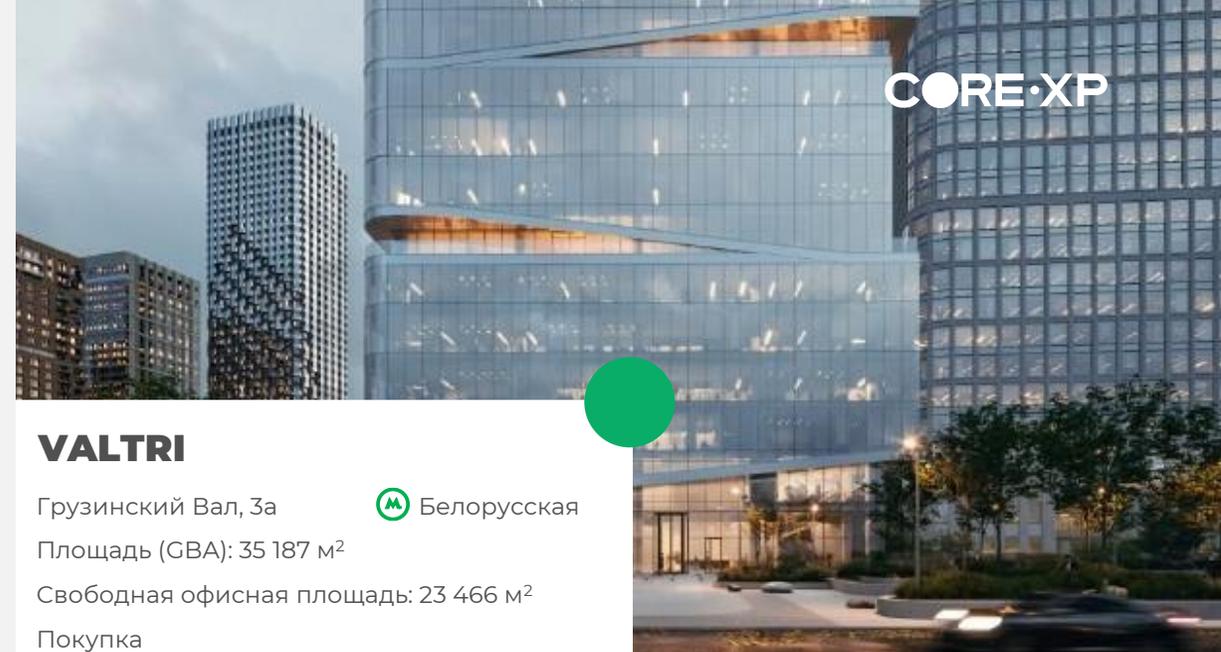
\*на основании заявленных планов девелоперов

Район	Существующие объекты	Планируемые* объекты до 2030 г.	Итого
Белорусский	765	535	1 300
Савеловский	556	165	721



## BELL

1-я улица Ямского Поля, 12  Белорусская  
Площадь (GVA): 84 900 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 20 069 м<sup>2</sup>  
Покупка



## VALTRI

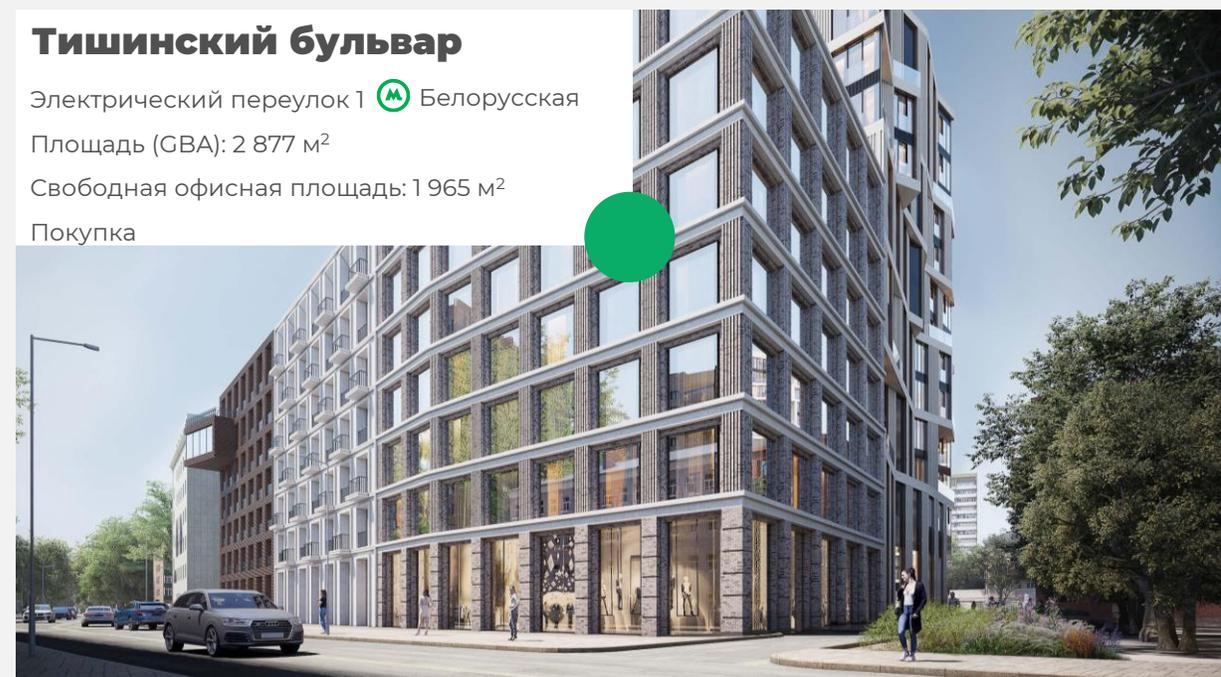
Грузинский Вал, 3а  Белорусская  
Площадь (GVA): 35 187 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 23 466 м<sup>2</sup>  
Покупка

# Белорусско-Савеловский



## БЦ на Белоруской

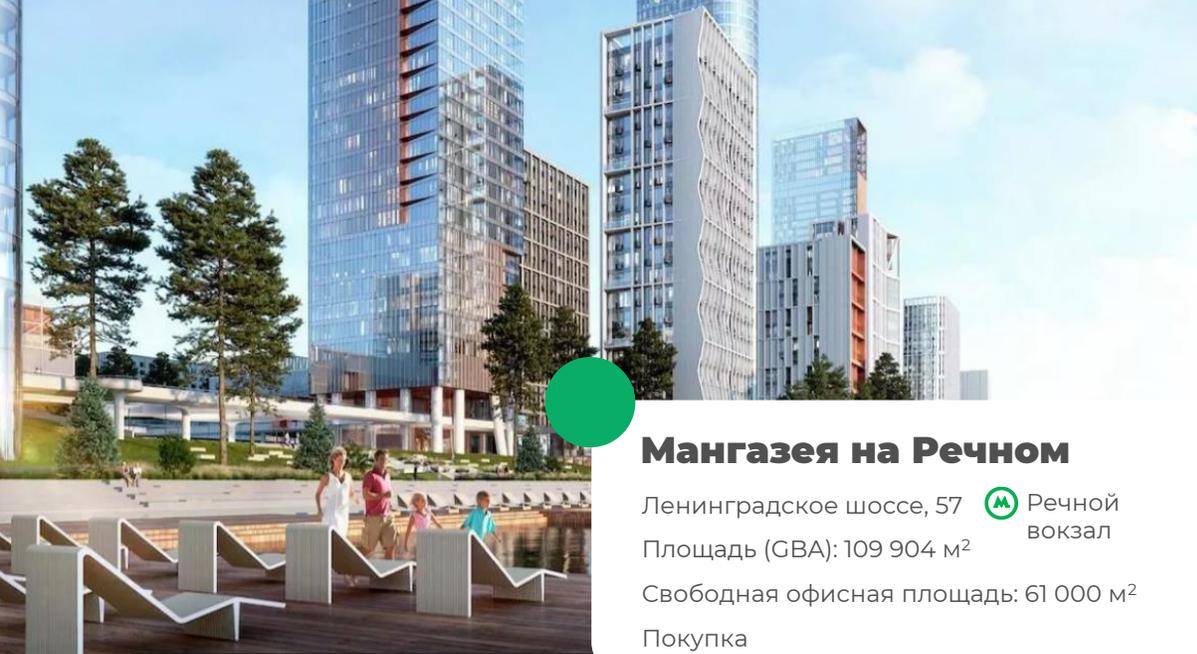
1-я ул. Ямского Поля, 30  Белорусская  
Площадь (GVA): 34 500 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 25 000 м<sup>2</sup>  
Аренда



## Тишинский бульвар

Электрический переулок 1  Белорусская  
Площадь (GVA): 2 877 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 1 965 м<sup>2</sup>  
Покупка





### Мангазея на Речном

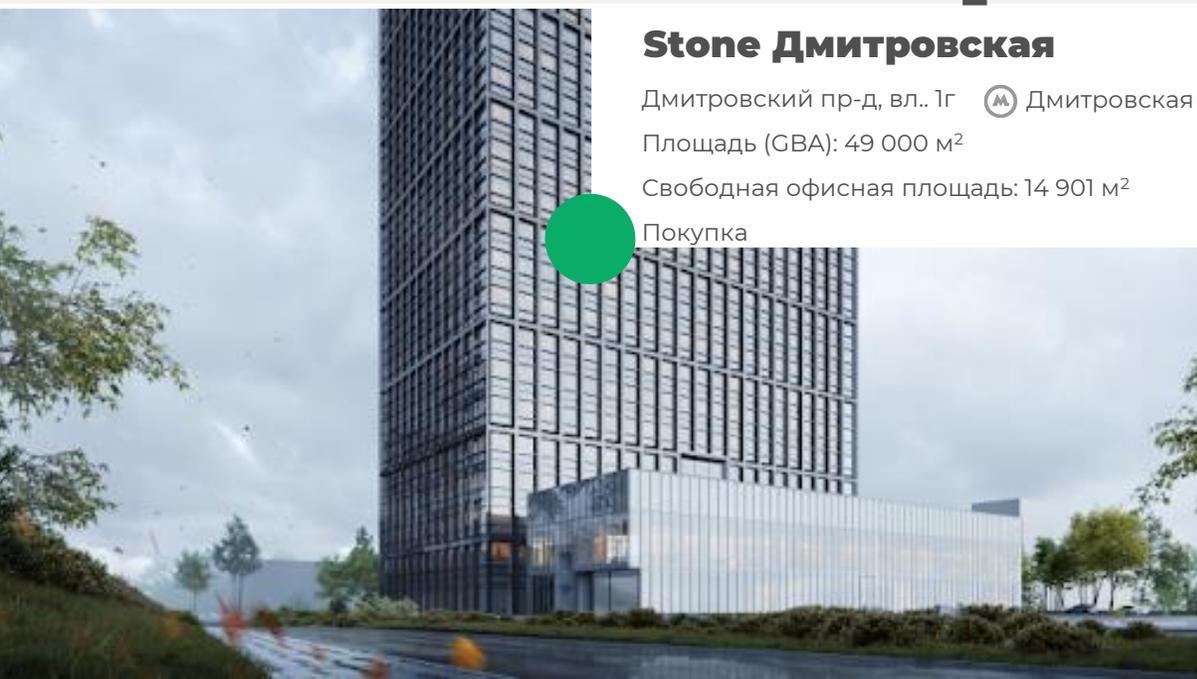
Ленинградское шоссе, 57  Речной вокзал  
 Площадь (GVA): 109 904 м<sup>2</sup>  
 Свободная офисная площадь: 61 000 м<sup>2</sup>  
 Покупка



### Dius

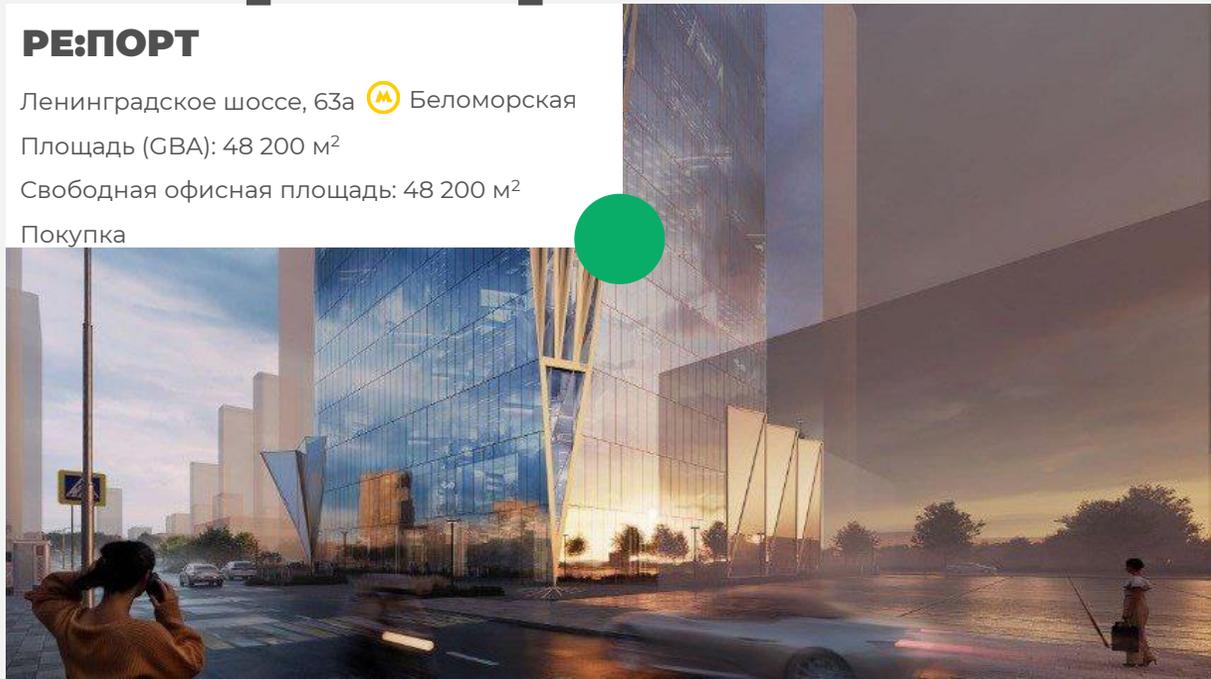
Академика Ильюшина ул., 21  Аэропорт  
 Площадь (GVA): 65 140 м<sup>2</sup>  
 Свободная офисная площадь: 3 325 м<sup>2</sup>  
 Покупка

# Ленинградский коридор



### Stone Дмитровская

Дмитровский пр-д, вл.. 1г  Дмитровская  
 Площадь (GVA): 49 000 м<sup>2</sup>  
 Свободная офисная площадь: 14 901 м<sup>2</sup>  
 Покупка



### РЕ:ПОРТ

Ленинградское шоссе, 63а  Беломорская  
 Площадь (GVA): 48 200 м<sup>2</sup>  
 Свободная офисная площадь: 48 200 м<sup>2</sup>  
 Покупка

# Новое строительство в Нагатино-ЗИЛ-Южный порт



## Нагатино-ЗИЛ-Южный порт

— территория ограниченная Варшавским шоссе и МСД от ТТК до Нагатинской улицы.

# 546 тыс. м<sup>2</sup>

новых офисов будет построено в кластере к 2030 году.

- 541 тыс. м<sup>2</sup> доступно для аренды/покупки на июль 2025 г.

**Кластер «Нагатино-ЗИЛ-Южный порт» обладает высоким потенциалом застройки.**

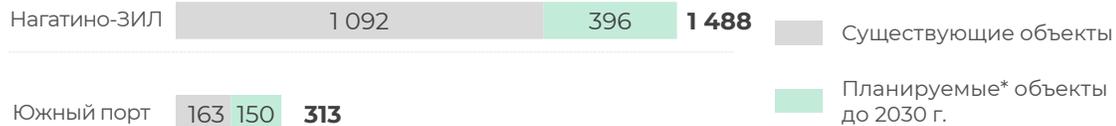
Существующие офисные объекты кластера в основном расположены в районе метро «Технопарк».

Перспективные площадки нового строительства сосредоточены на территориях бывших промзон «ЗИЛ» (360 га) и «Южный порт» (644 га). Эти территории представляют собой крупнейшие в Москве зоны редевелопмента с высоким потенциалом комплексного развития.

На июль 2025 г. наибольший объем заявленных офисов планируется в районе ЗИЛА (+40% к текущему объему).

### Строительство офисов, тыс. м<sup>2</sup>

\*на основании заявленных планов девелоперов



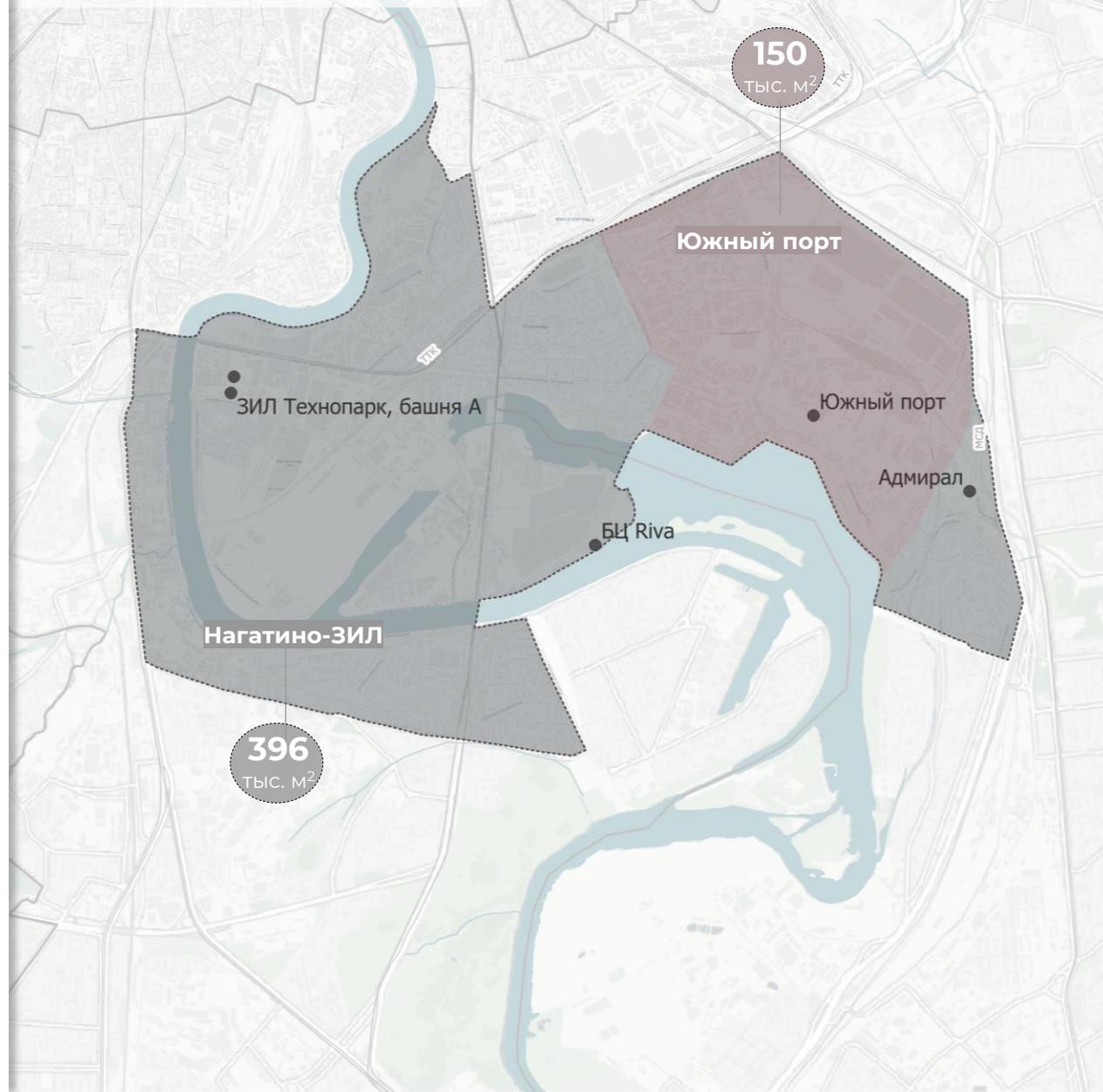
К 2027 году ожидается открытие новой станции «Южный порт» (Люблинско-Дмитровская линия)



Новая магистраль Печатники – Братеево позволит создать радиальное направление от ТТК до МКАД (9–15 км) до 2035 г.

### География планируемого строительства офисов 2025-2030 гг., тыс. м<sup>2</sup>

CORE·XP





### **ЗИЛ Новый проект**

Автозаводская ул., 23  Автозаводская  
Площадь (GVA): 162 975 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 139 130 м<sup>2</sup>  
Аренда

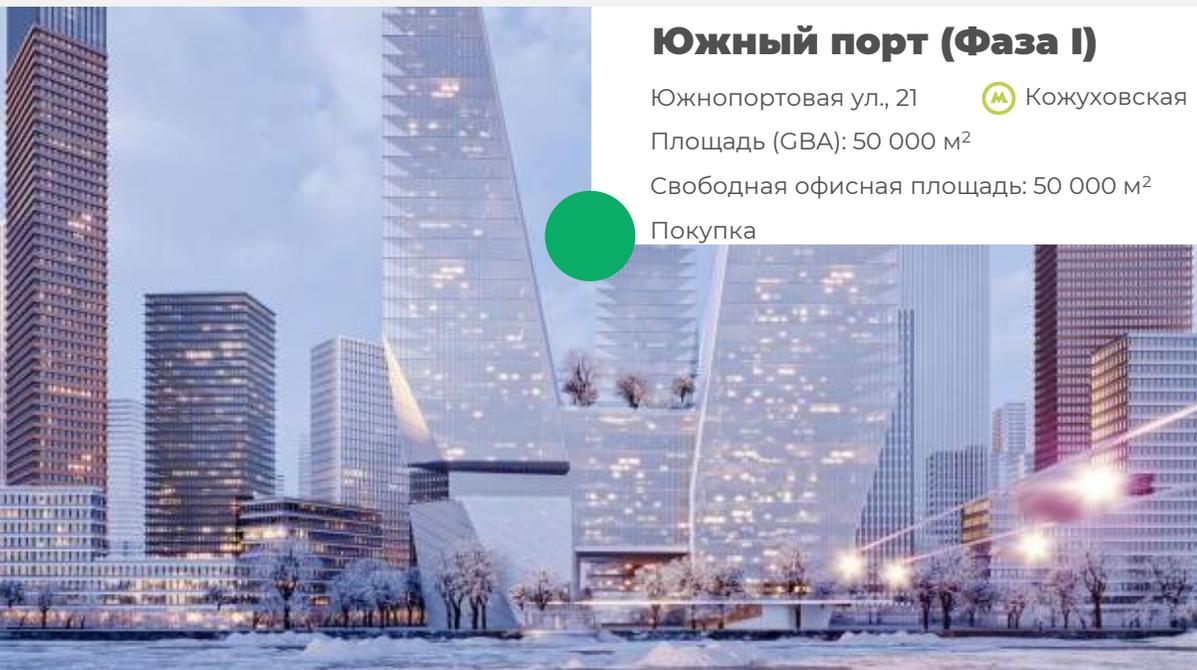


CORE·XP

### **Адмирал**

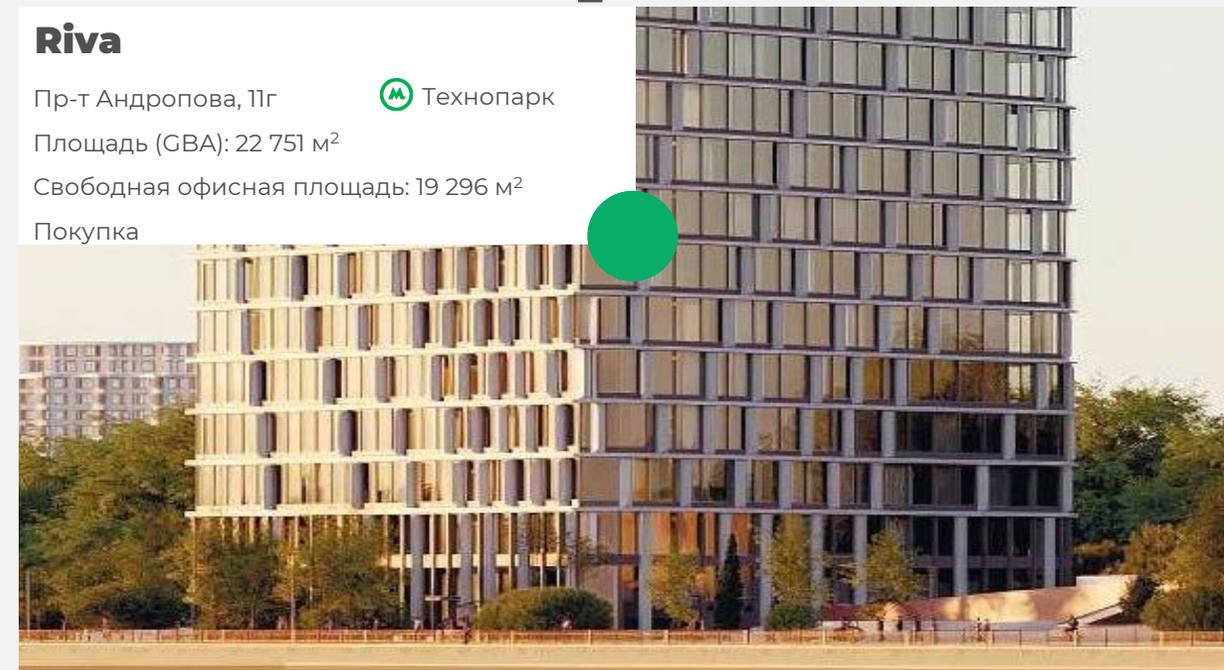
Шоссейная ул., 4А  Печатники  
Площадь (GVA): 100 000 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 100 000 м<sup>2</sup>  
Покупка/аренда

# Нагатино-ЗИЛ-Южный порт



### **Южный порт (Фаза I)**

Южнопортовая ул., 21  Кожуховская  
Площадь (GVA): 50 000 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 50 000 м<sup>2</sup>  
Покупка



### **Riva**

Пр-т Андропова, 11г  Технопарк  
Площадь (GVA): 22 751 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 19 296 м<sup>2</sup>  
Покупка

# Новое строительство в Павелецком районе



## Павелецкий район

— территория между СК и ТТК, ограниченная с запада – Люсиновской ул., с востока – Москвой-рекой.

# 186 тыс. м<sup>2</sup>

новых офисов будет построено в кластере к 2030 году.

- 64 тыс. м<sup>2</sup> доступно для аренды/покупки на июль 2025 г.

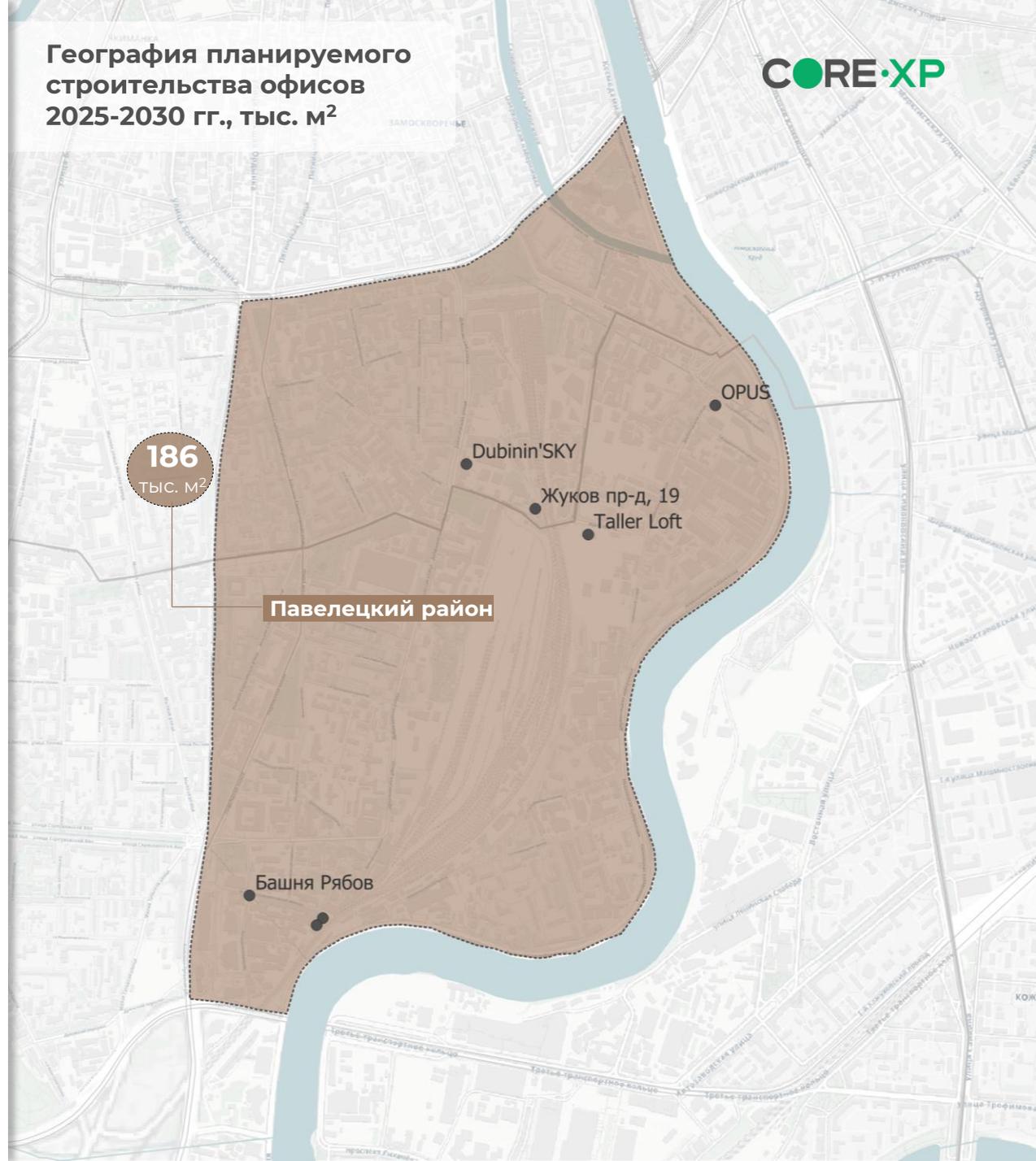
**Предложение в Павелецком районе вырастет на 20%.**

На июль 2025 г. в Павелецком районе реализуется активное строительство четырех бизнес-центров в составе жилых комплексов.

Одновременно, планируется строительство новых БЦ у станции метро «Тульская». Это создаст дополнительные возможности для расширения предложения качественных офисных площадей в Центральном деловом районе.

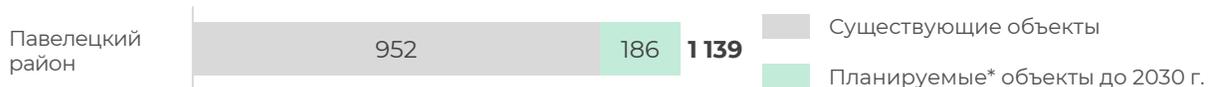
География планируемого строительства офисов 2025-2030 гг., тыс. м<sup>2</sup>

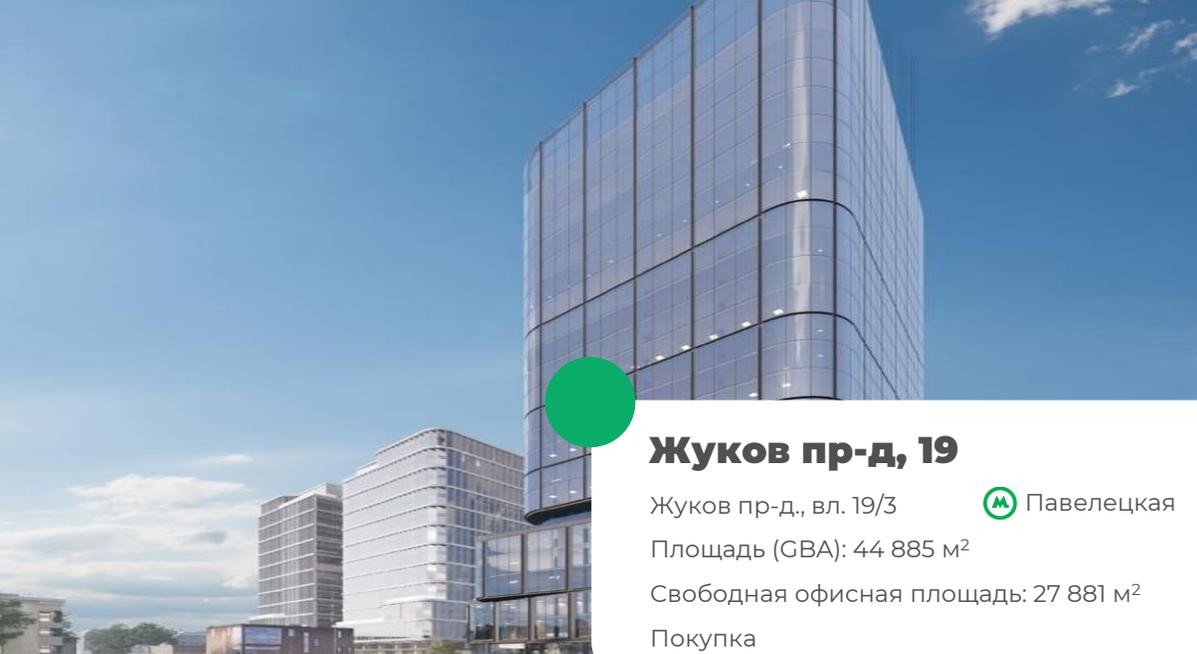
CORE·XP



## Строительство офисов в Павелецком районе, тыс. м<sup>2</sup>

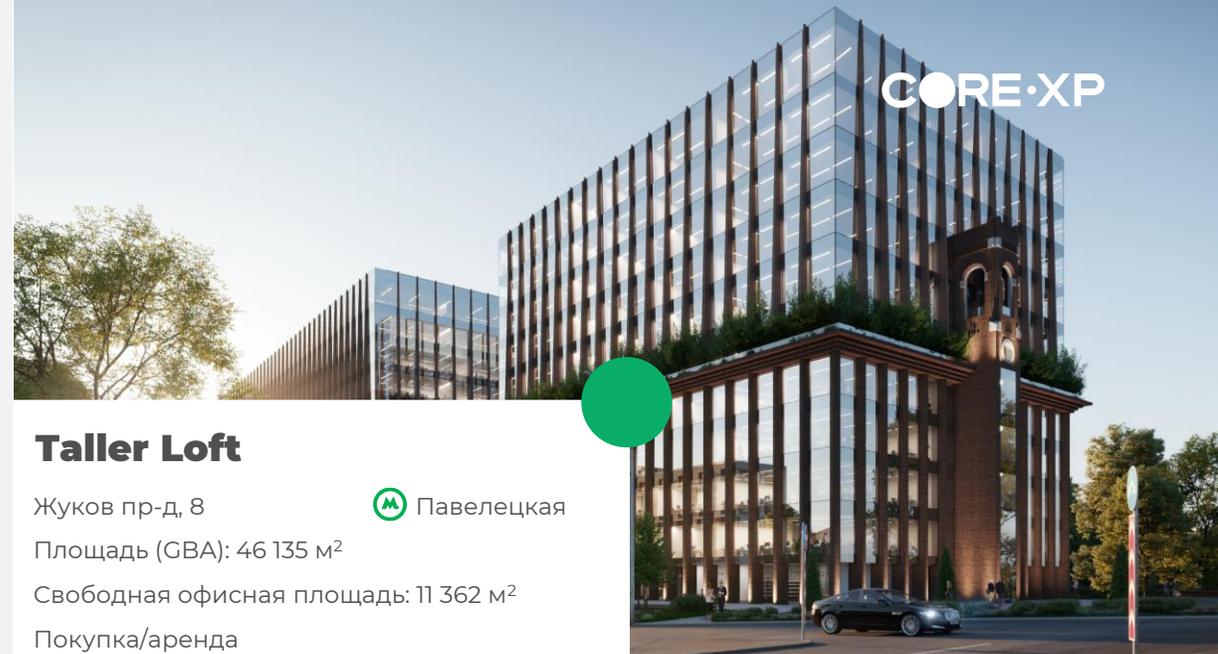
\*на основании заявленных планов девелоперов





### Жуков пр-д, 19

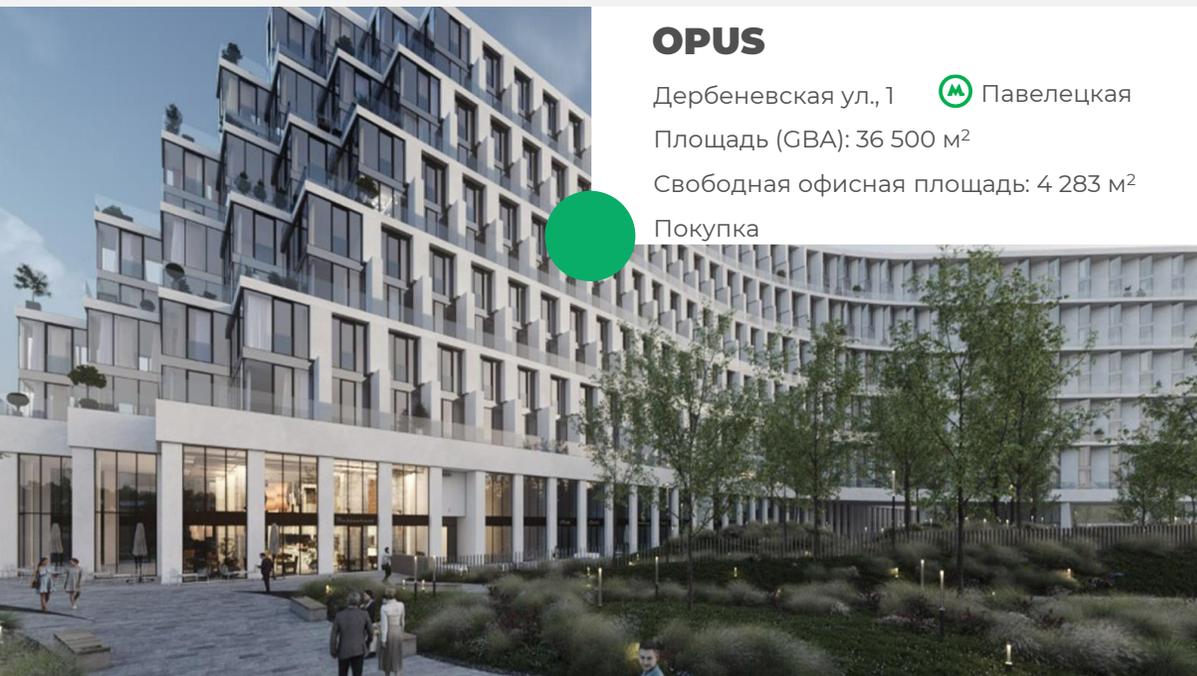
Жуков пр-д., вл. 19/3  Павелецкая  
Площадь (ГВА): 44 885 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 27 881 м<sup>2</sup>  
Покупка



### Taller Loft

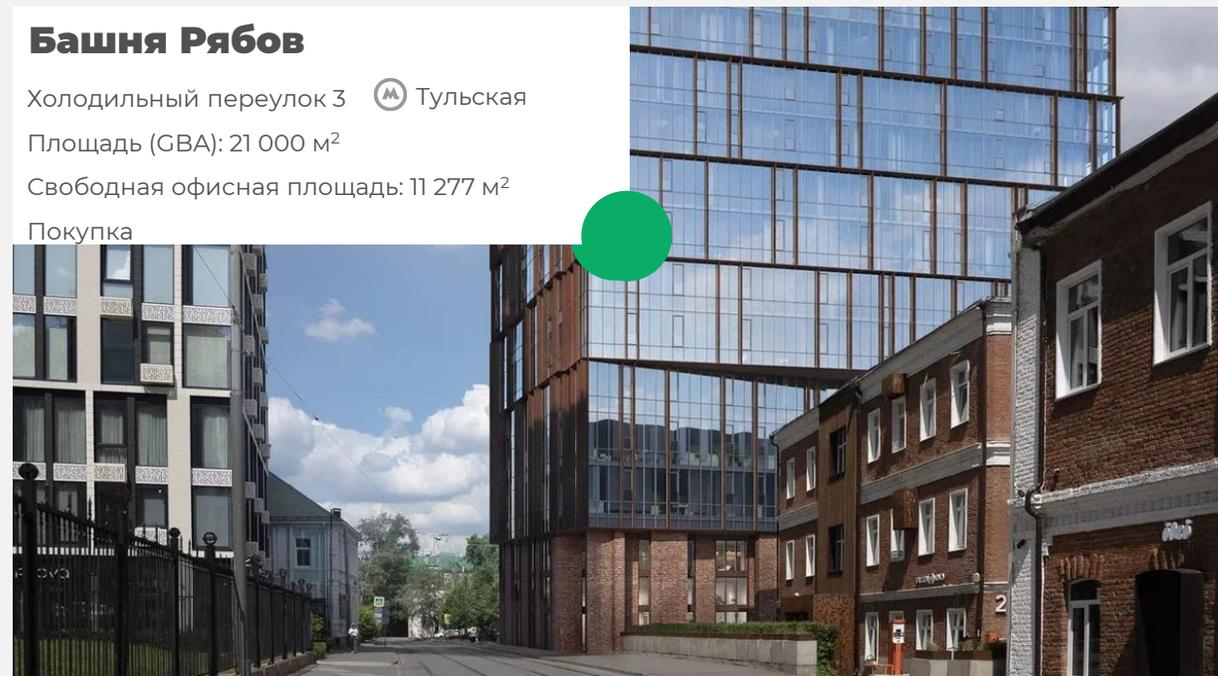
Жуков пр-д, 8  Павелецкая  
Площадь (ГВА): 46 135 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 11 362 м<sup>2</sup>  
Покупка/аренда

## Павелецкий



### OPUS

Дербеневская ул., 1  Павелецкая  
Площадь (ГВА): 36 500 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 4 283 м<sup>2</sup>  
Покупка



### Башня Рябов

Холодильный переулок 3  Тульская  
Площадь (ГВА): 21 000 м<sup>2</sup>  
Свободная офисная площадь: 11 277 м<sup>2</sup>  
Покупка

# НАША КОМАНДА



**ИРИНА  
ХОРОШИЛОВА**

Старший директор,  
руководитель  
департамента  
офисной  
недвижимости



**КИРИЛЛ  
БАБИЧЕНКО**

Директор,  
руководитель отдела  
услуг собственникам



**ЮЛИЯ  
БАШМАРИНА**

Директор,  
руководитель отдела  
услуг корпоративным  
клиентам



**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

**Офисная недвижимость**

**Исследования**

