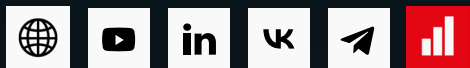




ДЕЛОВЫЕ РАЙОНЫ МОСКВЫ

Москва
Май 2025



Рынок офисной недвижимости Москвы



	2023	2024	I кв. 2025	2025П
Общее предложение ¹	19 834	20 401	20 406	21 264
Новое строительство ¹	277	567	4	863
Чистое поглощение ¹	1 120	1 205	62	900
Объем сделок ¹	2 005	2 283	319	1 700
Класс Prime	–	89	50	100
Класс А	1 052	1 488	163	900
Класс В+	844	587	85	600
Уровень вакантности	8,1%	4,8%	4,6%	4,0%
Класс Prime	–	6,1%	0,7%	1,5%
Класс А	10,4%	6,0%	6,1%	5,5%
Класс В+	6,2%	3,9%	4,4%	3,2%
Ставка аренды ²	22,6	26,4	27,4	29,0
Класс Prime	–	56,3	67,0	70,0
Класс А	27,4	29,4	29,9	32,0
Класс В+	20,8	24,8	25,9	26,0
OPEX – Класс Prime	–	10,6	10,6	11,0
OPEX – Класс А	8,0	8,3	8,3	8,7
OPEX – Класс В+	5,4	5,8	5,8	6,1

1. Итого по классам Prime, А, В+ и В-, в тыс. кв. м
2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, OPEX и КУ в тыс. руб./кв. м в год. OPEX в тыс. руб./кв. м в год без НДС

Основные изменения на май 2025 года:

Ввод новых офисных объектов в Москве задерживается

По данным на май 2025 года на офисном рынке Москвы был введен только **один объект класса В+** в Центральном деловом районе на 4 тыс. кв. м офисов – **менее 1%** от общего прогнозируемого объема ввода в 2025 году.

Доля свободных помещений сохраняет минимальные значения

По данным на май 2025 года уровень вакантности составил **4,6%**, что на 1,9 п.п. ниже результата год к году. При этом по сравнению с I кварталом 2025 года показатель не изменился. **Наибольший дефицит свободных площадей по-прежнему фиксируется в районе Москва-Сити**, где уровень вакантности составляет **1,2%**.

Темпы роста запрашиваемых ставок начинают замедляться

После рекордных темпов повышения ставок аренды в 2024 году, **рынок полностью перестроился на «новые» ставки** – в востребованных деловых субрынках сегодня практически не найти качественный офис класса А по ставке ниже **50 тыс. руб./кв. м в год** без НДС и OPEX. В целом по рынку рост ставок становится более точечным.



МОСКВА-СИТИ

Раздел 01



Предложение

До конца 2025 года ожидается ввод в эксплуатацию башни Space проекта iCity на 91 тыс. кв. м офисов. Суммарно с учетом всех строящихся и заявленных проектов объем предложения в Москва-Сити может увеличиться еще на 38% и составить **2,2 млн кв. м к 2030 году**.

1,6 млн кв. м

Существующие офисные площади
Классы Prime, A, B+

2,2 млн кв. м

Потенциальный объем
предложения к 2030 году

Строящиеся и планируемые объекты:

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов*	Готовность
iCITY Space	MR Group	A	91 298	2025
Участок №4	Sezar Group	A	73 307	2026
Sezar Tower	Sezar Group	A	153 174	2029
iCITY-2	MR Group	A	123 389	2029
One	MR Group	A	37 175	2029
Башня в Сити	Wildberries	A	138 988	2030

617 331

* Здесь и далее по деловым районам площадь офисов указана в кв. м



Ставки аренды и вакантность



Москва-Сити остается субрынком с наиболее низкой вакансией – **в условиях критического дефицита свободных помещений запрашиваемые ставки на историческом максимуме.** В Prime зданиях – до **80 тыс. руб./кв. м в год.**

70

тыс. руб./
кв. м в год

Prime

+21% г/г

60

тыс. руб./
кв. м в год

Класс А

+24% г/г

47

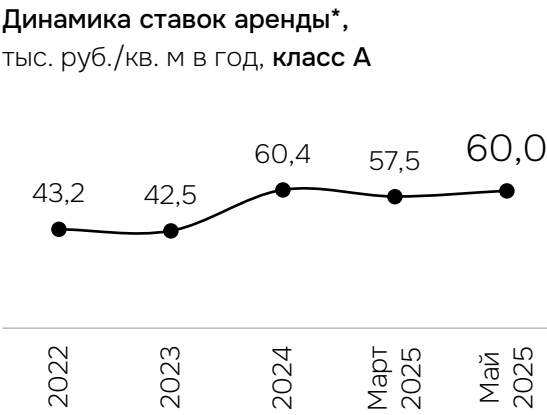
тыс. руб./
кв. м в год

Класс В+

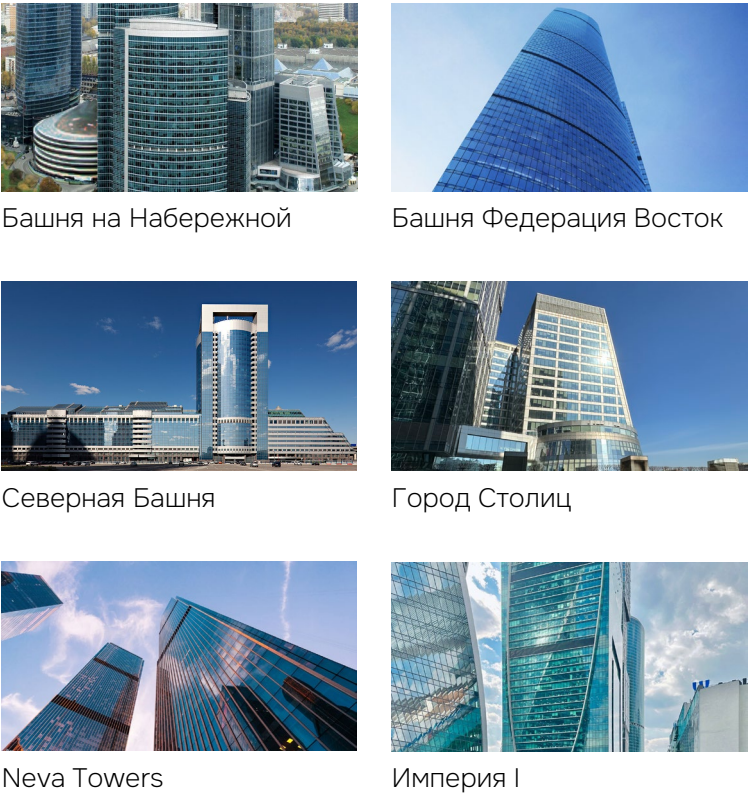
+12% г/г

1,2 %

Вакантность
Классы Prime, А, В+



Примеры объектов с вакансией на 15.05.2025



* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей



ЛЕНИНГРАДСКИЙ КОРИДОР

Раздел 02



Предложение

В последние несколько лет объемы нового строительства были ограничены, при этом сегодня Ленинградский коридор – **один из наиболее активно застраиваемых деловых районов Москвы**. На этапе строительства находится 272 тыс. кв. м, еще 672 тыс. кв. м – на этапе проектирования.

1,0 млн кв. м

Существующие офисные площади
Классы А, В+*

1,6 млн кв. м

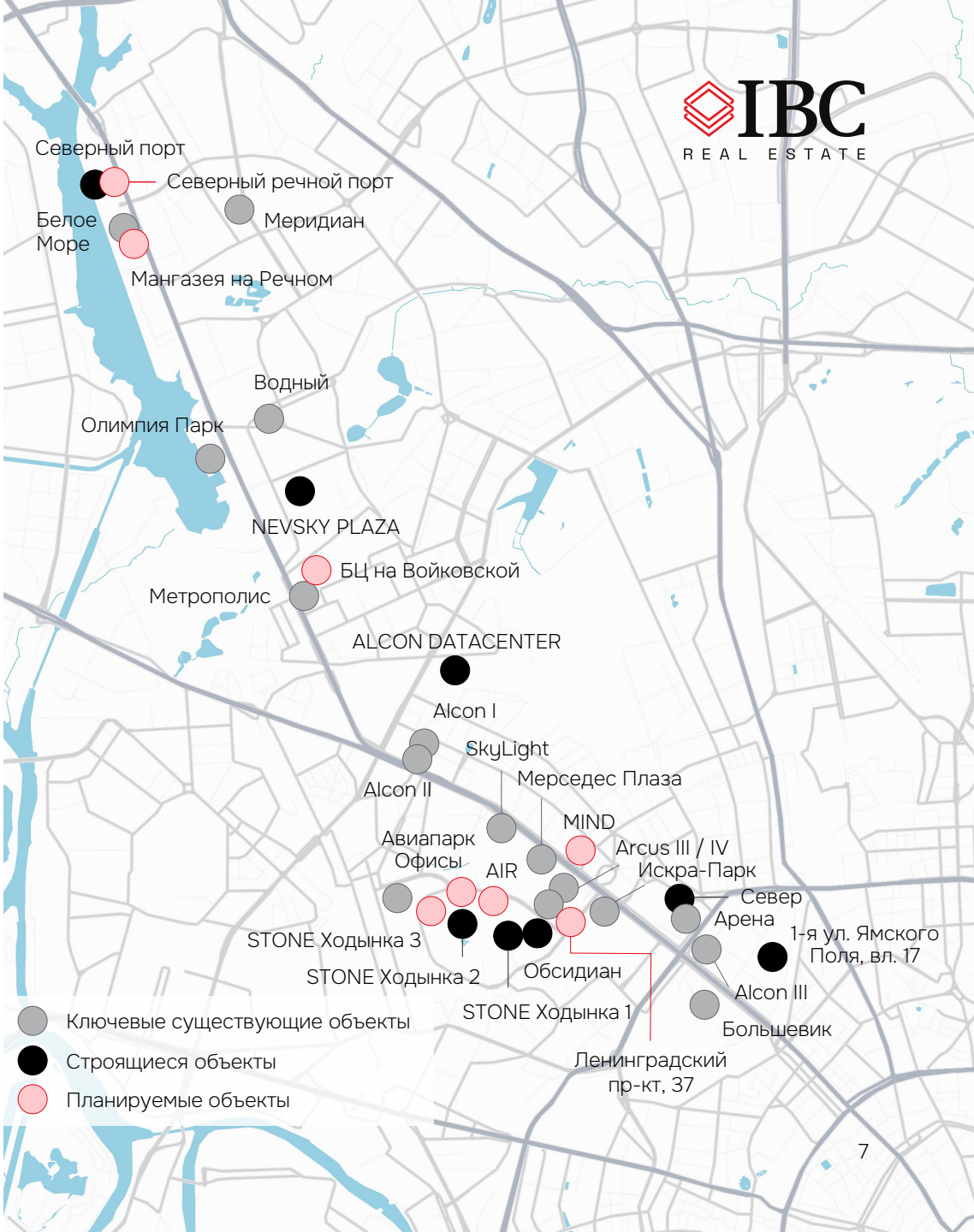
Потенциальный объем
предложения к 2030 году

Строящиеся объекты:

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов	Готовность
NEVSKY PLAZA	КРОСТ	B+	17 000	2025
Обсидиан	Business Club	A	9 872	2025
1-я ул. Ямского Поля, вл. 17	Вперед ДВЛ	A	51 100	2026
ALCON DATACENTER	Alcon Development	A	5 178	2026
STONE Ходынка 1	STONE	A	65 050	2027
Север	Галс-Девелопмент	A	62 449	2027
Северный порт	LEGENDA	A	15 746	2027
STONE Ходынка 2	STONE	A	45 500	2028

271 895

* Объекты класса B- не учитываются



Предложение

В последние несколько лет объемы нового строительства были ограничены, при этом сегодня Ленинградский коридор – **один из наиболее активно застраиваемых деловых районов Москвы**. На этапе строительства находится 272 тыс. кв. м, еще 672 тыс. кв. м – на этапе проектирования.

1,0 млн кв. м

Существующие офисные площади
Классы А, В+*

1,6 млн кв. м

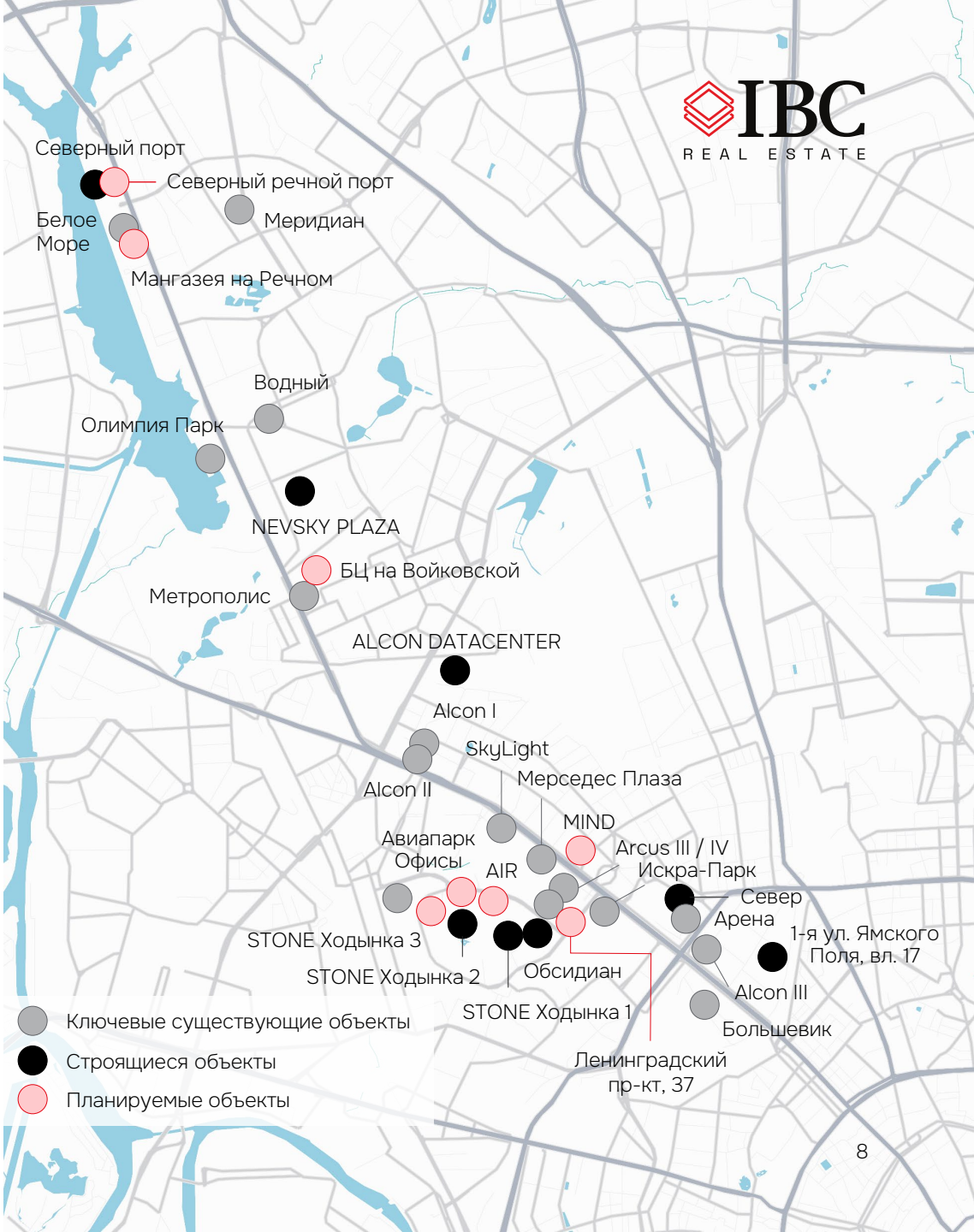
Потенциальный объем предложения к 2030 году

Планируемые объекты:

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов	Готовность
Северный речной порт	PLUS Development	B+	32 340	2027
AIR	Tekta Group	A	91 000	2028
Мангазея на Речном	Мангазея	A	36 500	2028
БЦ на Войковской	Галс-Девелопмент	A	85 000	2029
STONE Ходынка 3	STONE	A	50 000	2029
MIND	MR Group	A	25 692	2029
Ленинградский пр-кт, 37	Bestcon	A	190 000 в ГНС	-
Авиапарк Офисы	СЗ «Авиапарк Запад» СЗ «Авиапарк Восток»	A	160 000 в ГНС	-

670 802

* Объекты класса В- не учитываются



Ставки аренды и вакантность

Ленинградский коридор **остается одним из наиболее востребованных субрынков Москвы**. Наибольший дефицит фиксируется по офисам класса А – сегодня готовый к въезду офис доступен к аренде **только в 5 объектах**.

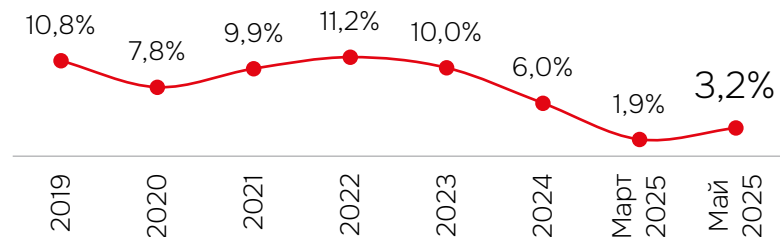
На май 2025 года в Ленинградском коридоре пока нет объектов класса Prime, поэтому на слайде представлены данные только по классам А и В+

48 тыс. руб./
кв. м в год
Класс А
+14% г/г

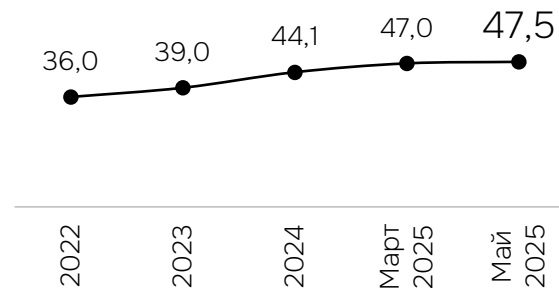
28 тыс. руб./
кв. м в год
Класс В+
+9% г/г

3,2%
Вакантность
Классы А, В+

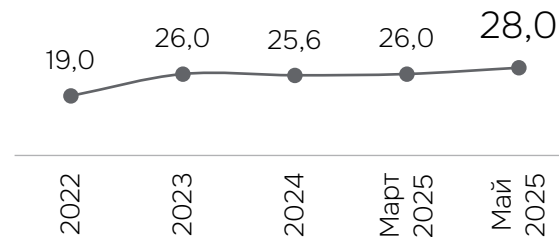
Динамика доли свободных площадей,
%, классы Prime, А и В+



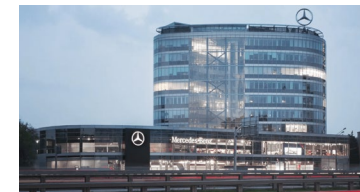
Динамика ставок аренды*,
тыс. руб./кв. м в год, **класс А**



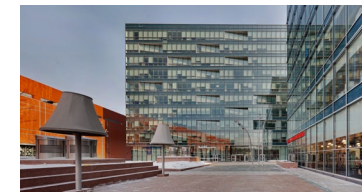
Динамика ставок аренды*,
тыс. руб./кв. м в год, **класс В+**



Примеры объектов с вакансией на 15.05.2025



Мерседес Плаза



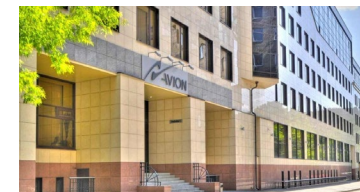
Метрополис



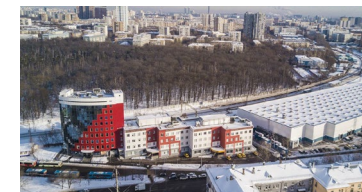
Белое море



Большевик



Авион



Кулон

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей
Динамика представлена по классам А и В+, т.к. в Ленинградском коридоре нет объектов класса Prime



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ РАЙОН

Раздел 03

Предложение

В 2025 году заявлен ввод в эксплуатацию двух объектов на **21 тыс. кв. м офисов**. Объемы **нового строительства в центре остаются ограниченными** за счет острого дефицита вакантных площадок. К 2030 году объем предложения может вырасти до **1,8 млн кв. м офисов**.

1,7 млн кв. м

Существующие офисные площади
Классы Prime, A, B+*

1,8 млн кв. м

Потенциальный объем
предложения к 2030 году

Строящиеся объекты:

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов	Готовность
Берников	Karat Holding	B+	12 112	2025
Нега	West Wind Group	B+	2 893	2025
Центральный телеграф	Vos'hod	A	28 000	2026
Колпачный пер. 9а	Деловой мир	A	6 818	2026

49 823

* Объекты класса B- не учитываются



Ставки аренды и вакантность



Наибольший объем вакансии в Центральном деловом районе – здания класса В+, 92% от общей площади готовых к въезду помещений. **Вакансии в классах Prime и А единичны** и суммарно составляют **не более 5 тыс. кв. м.**

75

тыс. руб./
кв. м в год

Prime

54

тыс. руб./
кв. м в год

Класс А

+13% г/г

37

тыс. руб./
кв. м в год

Класс В+

0% г/г

3,6%

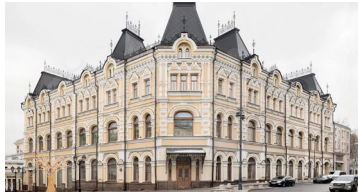
Вакантность
Классы Prime, А, В+



Примеры объектов с вакансией на 15.05.2025



Турчанинов



Кузнецкий Мост ул. 13/9



Б. Кисловский пер. 9



Дом Чехова



Романов Двор



Midland Plaza

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей
Динамика представлена по классам А и В+, т.к. по данным на май 2024 года в объектах класса Prime в Центральном деловом районе не было вакантных помещений

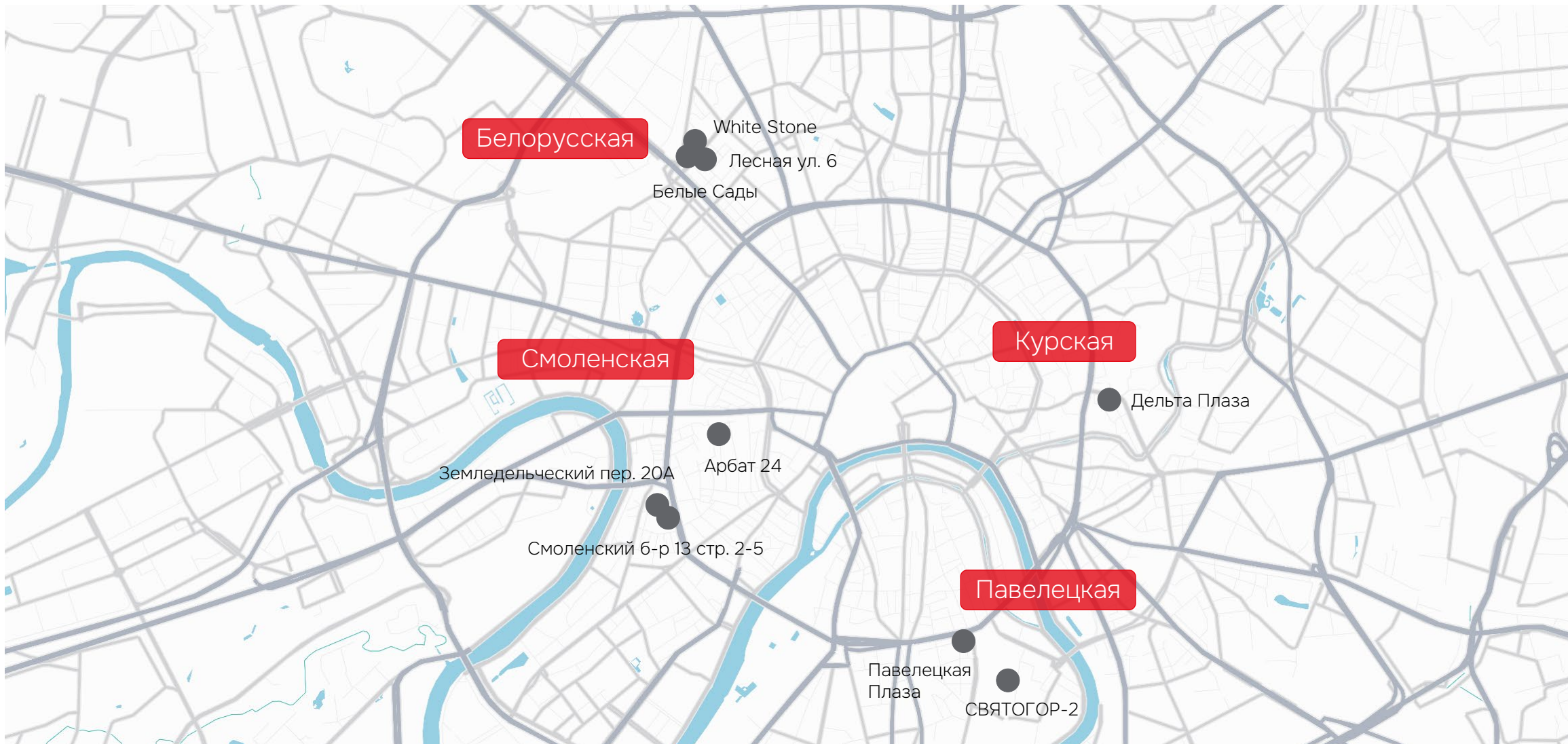
Ключевые субрынки

В представленных деловых субрынках сохраняется **минимальный уровень вакансии** за исключением единичных предложений по продаже зданий целиком.

	Павелецкая*	Курская*	Смоленская*	Белорусская*
Существующие площади, тыс. кв. м	522	259	102	495
Объем проектов на этапе строительства, тыс. кв. м	104	11	–	252
Объем планируемых проектов, тыс. кв. м	25	–	–	139
Вакантность, %	1,4%	1,0%	29,5%	5,2%
Вакантно, тыс. кв. м	7	3	30	26
Запрашиваемые ставки, Класс Prime	–	38 000	–	70 000
Запрашиваемые ставки, Класс А	40 000	33 000	54 000	37 000
Запрашиваемые ставки, Класс В+	27 000	Нет вакансии	35 000	34 000

* Данные по деловым субрынкам, за исключением Белорусской, частично входят в расчет показателей по Центральному деловому району
Все показатели рассчитаны без учета объектов класса В-. Запрашиваемые ставки – базовые ставки на качественные помещения, в руб./кв. м в год без НДС и ОРЕХ

Примеры объектов с вакансией*





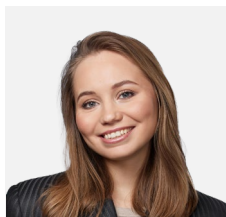
Екатерина Белова

Член совета директоров,
руководитель департамента по
работе с офисными помещениями



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Марина Грицкова

Руководитель направления
офисной аналитики

Спасибо



Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz