



# ДЕЛОВЫЕ РАЙОНЫ МОСКВЫ

Москва  
Май 2025



# Рынок офисной недвижимости Москвы

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

1. Итого по классам Prime, А, В+ и В-, в тыс. кв. м

2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, ОРЕХ и КУ в тыс. руб./кв. м в год. ОРЕХ 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 ОРЕХ. 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

- Существующие объекты
- Строящиеся объекты
- Планируемые объекты



# 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.**

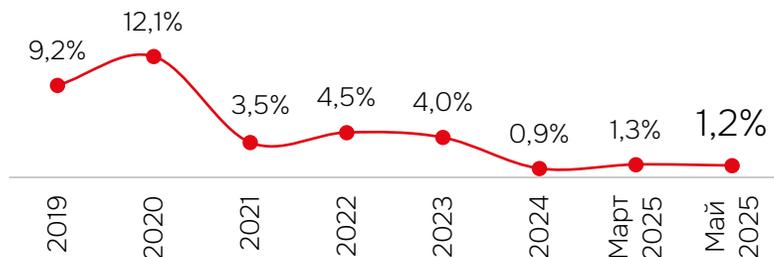
**70** тыс. руб./кв. м в год  
Prime **+21% г/г**

**60** тыс. руб./кв. м в год  
Класс А **+24% г/г**

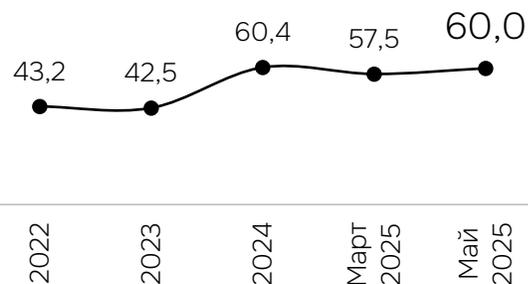
**47** тыс. руб./кв. м в год  
Класс В+ **+12% г/г**

**1,2 %**  
Вакантность  
Классы Prime, А, В+

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



Башня на Набережной



Башня Федерация Восток



Северная Башня



Город Столиц



Neva Towers



Империя I

\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОПЕХ 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

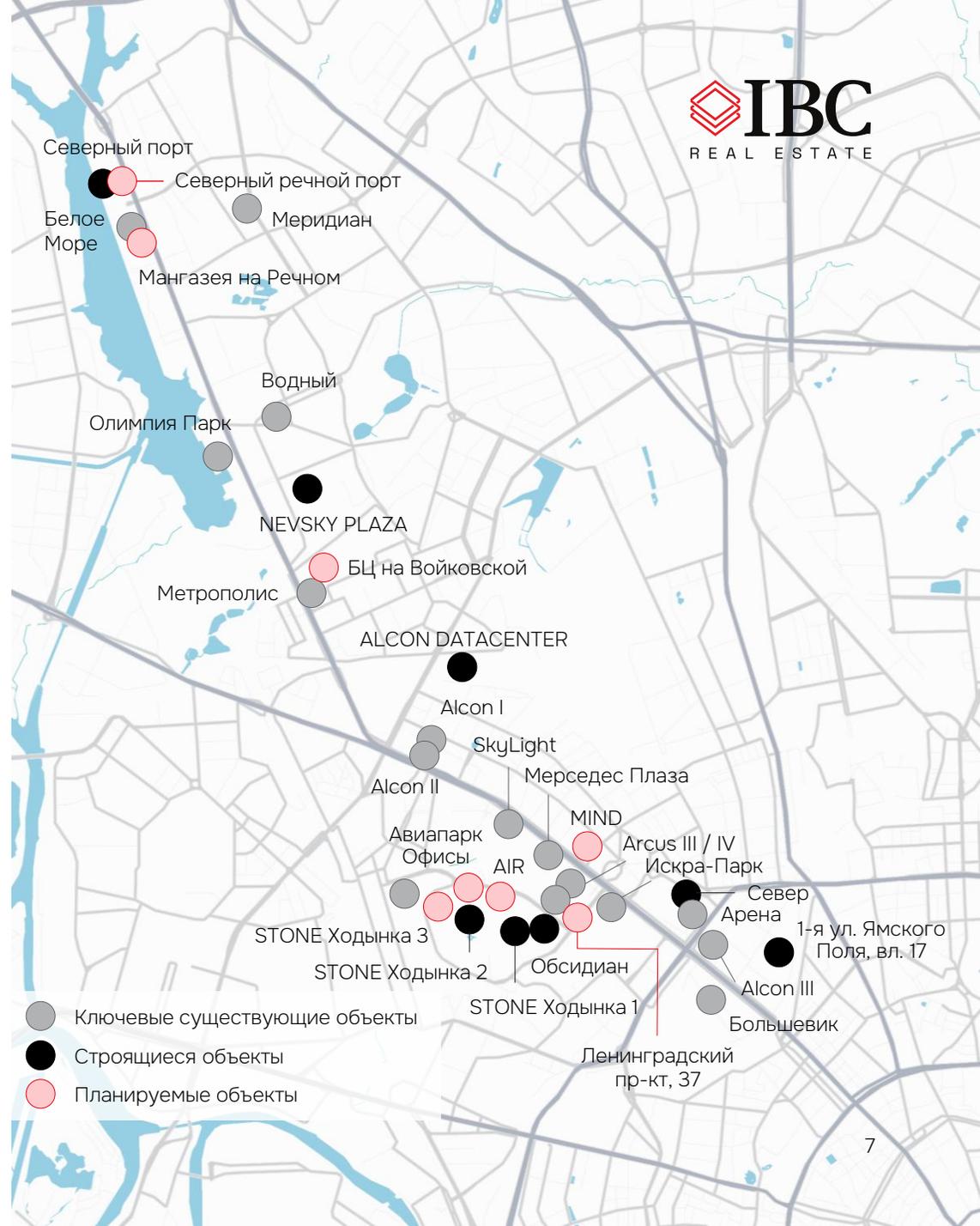
Потенциальный объем предложения к 2030 году

## 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 В- 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

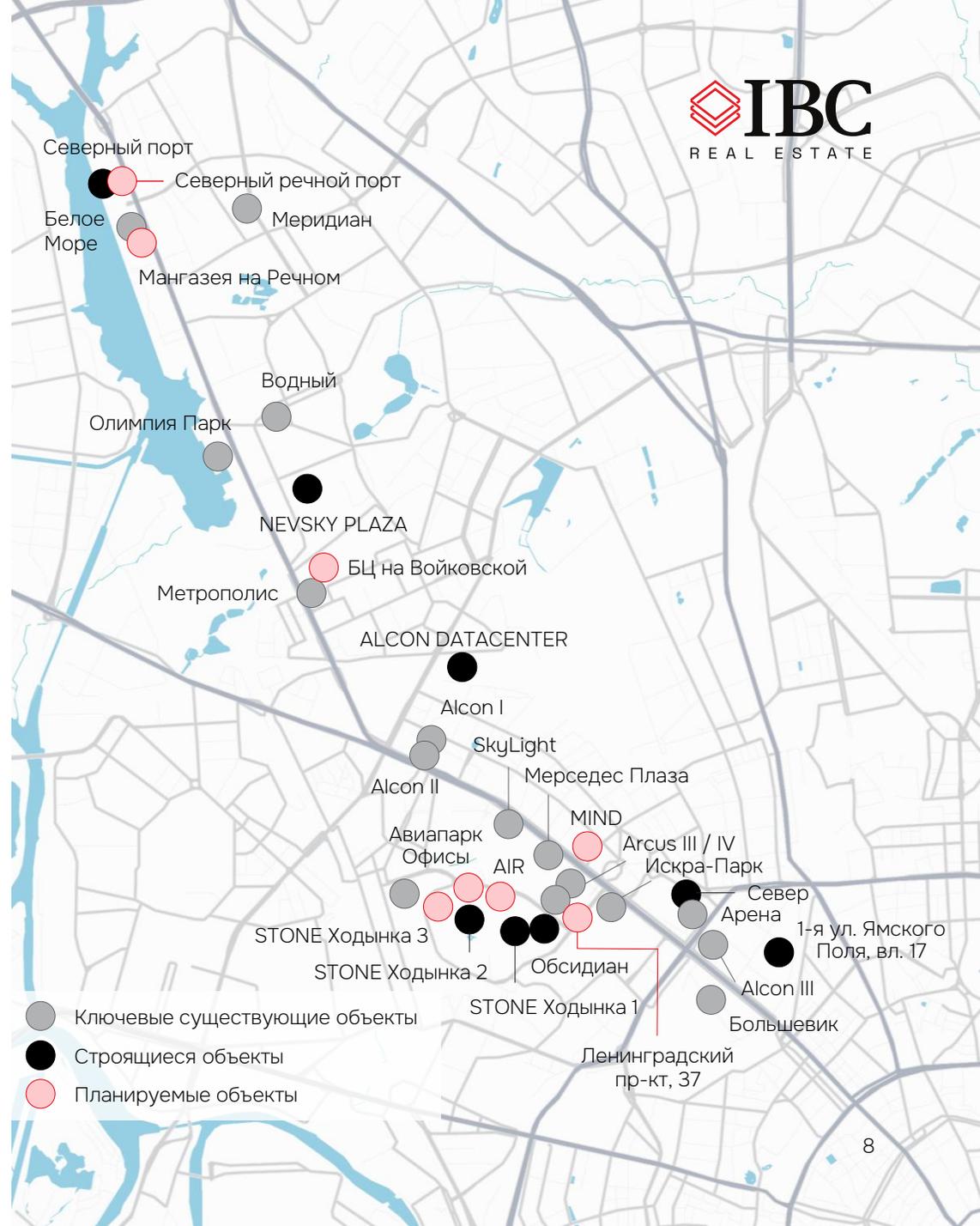
Потенциальный объем  
предложения к 2030 году

## 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 **остаётся 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**.

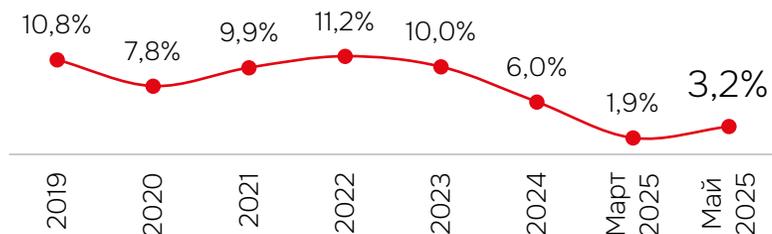
На май 2025 года в Ленинградском коридоре пока нет объектов класса Prime, поэтому на слайде представлены данные только по классам А и В+

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

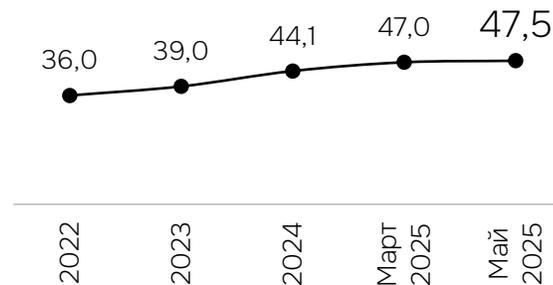
**28** тыс. руб./ кв. м в год  
Класс В+ **+9% г/г**

**3,2%**  
Вакантность  
Классы А, В+

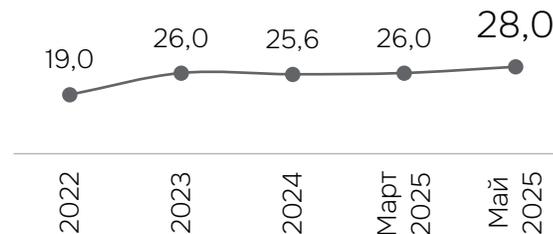
**Динамика доли свободных площадей,**  
%, классы Prime, А и В+



**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, ОПЕХ 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+\*

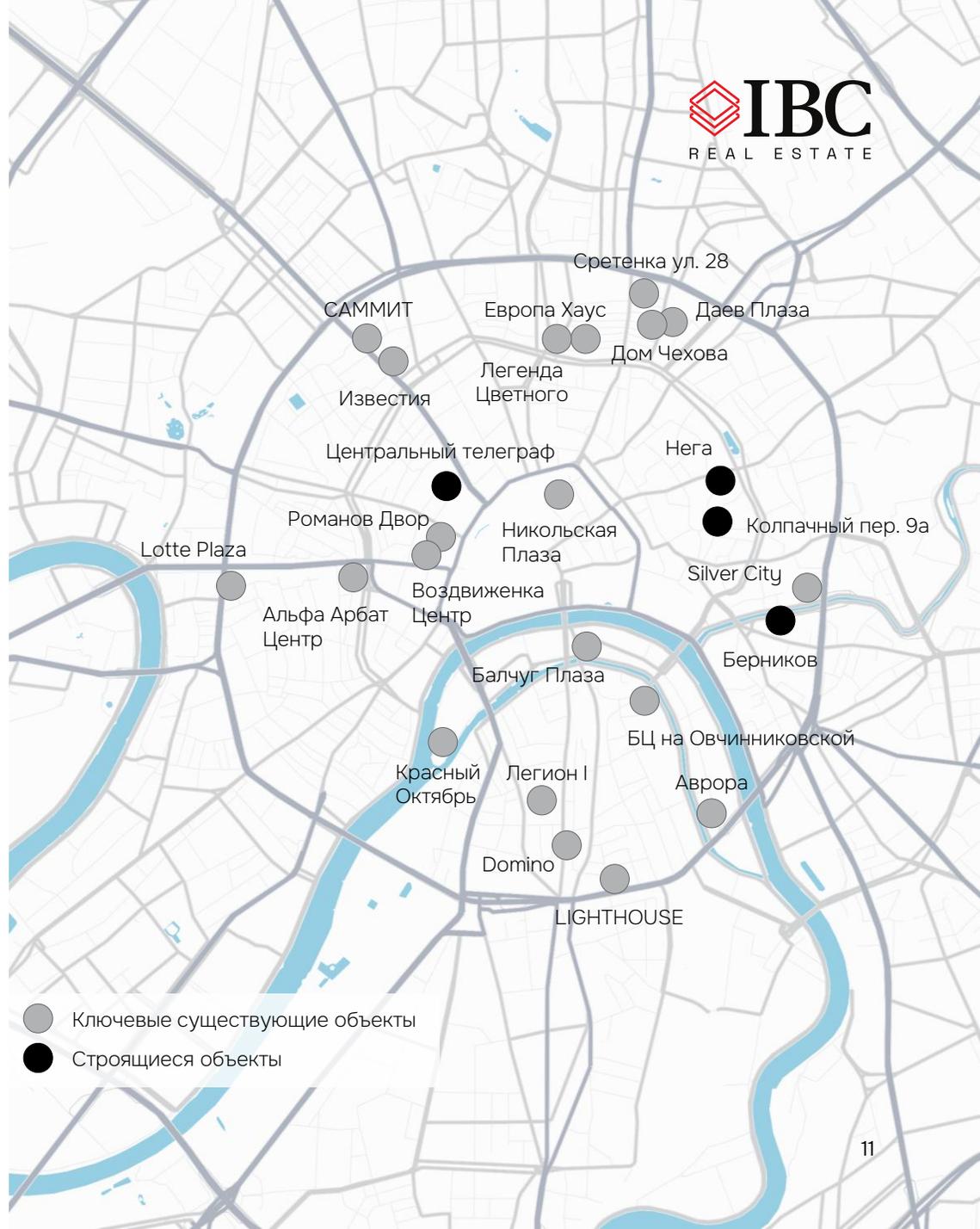
**1,8** МЛН  
КВ. М

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**



- Ключевые существующие объекты
- Строящиеся объекты

\* 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.**

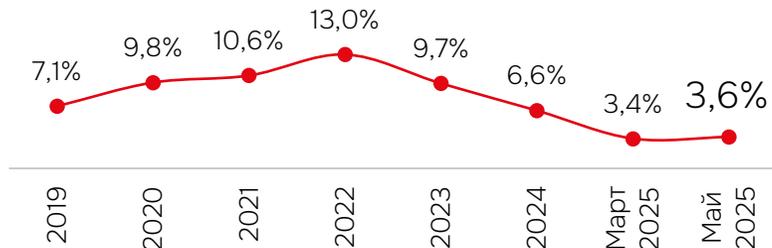
**75** тыс. руб./ кв. м в год  
Prime

**54** тыс. руб./ кв. м в год  
Класс А **+13% г/г**

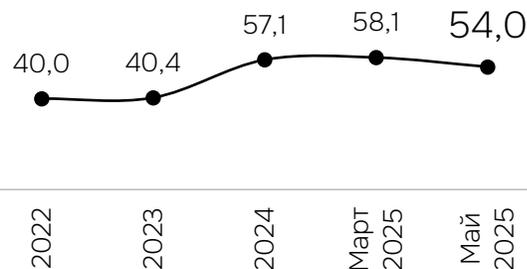
**37** тыс. руб./ кв. м в год  
Класс В+ **0% г/г**

**3,6%**  
Вакантность  
Классы Prime, А, В+

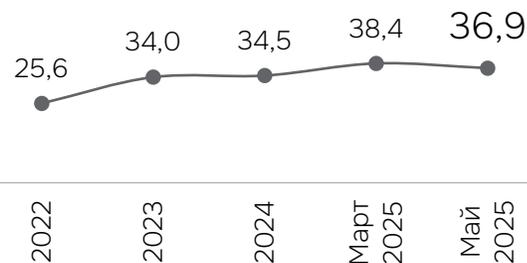
**Динамика доли свободных площадей,**  
%, классы Prime, А и В+



**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**



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

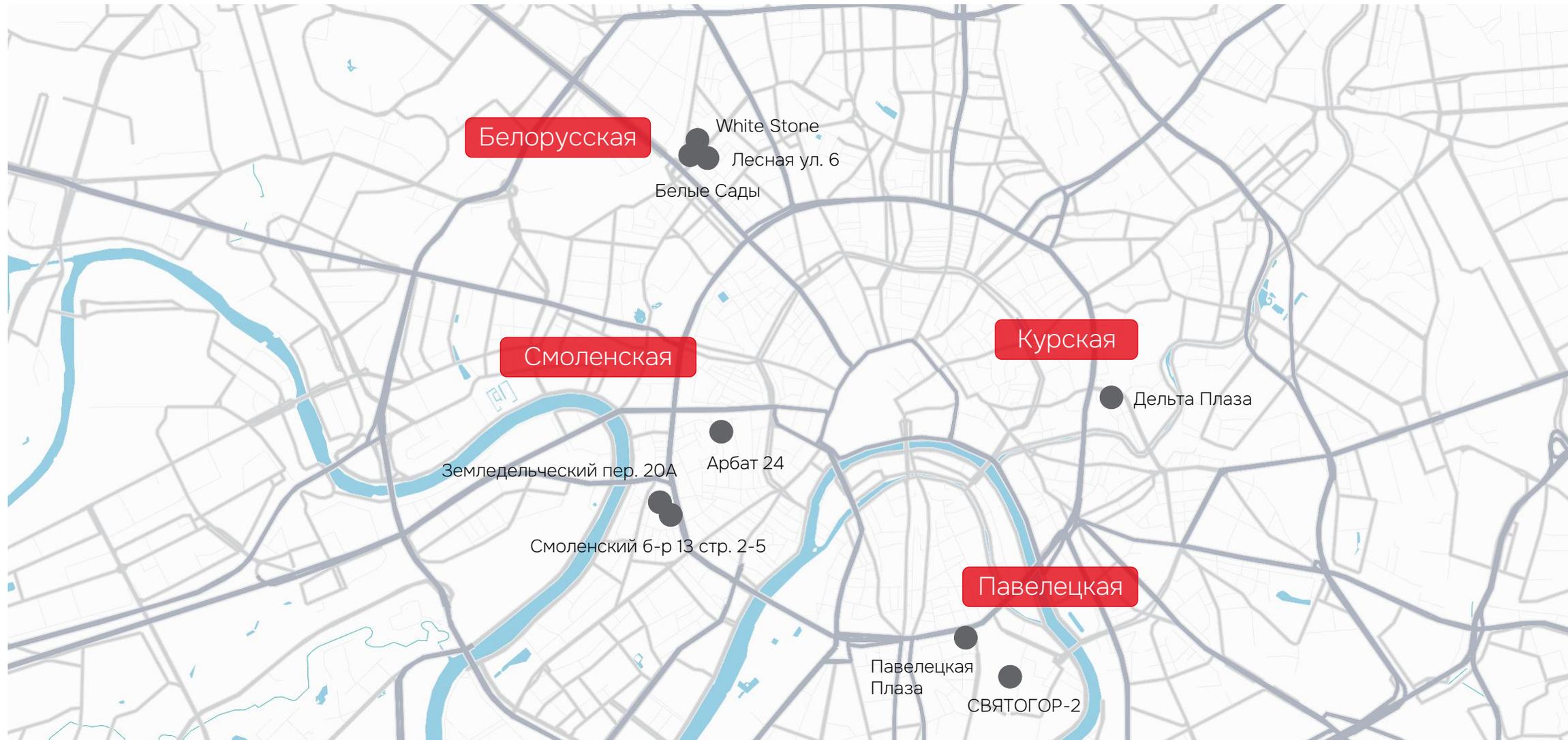
# Ключевые субрынки

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\*



\* Данные по объектам с вакансией актуальны на 15.05.2025. Только существующие объекты классов Prime, A, B+ с вакансией более 1 тыс. кв. м



**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