



ДЕЛОВЫЕ РАЙОНЫ МОСКВЫ

Москва
Март 2025



Рынок офисной недвижимости Москвы

	2022	2023	2024	2025П
Общее предложение ¹	19 850	20 127	20 694	21 569
Новое строительство ¹	358	277	567	875
Чистое поглощение ¹	126	1 120	1 205	900
Объем сделок ¹	1 108	2 005	2 282	1 700
Класс Prime	–	–	89	50
Класс А	432	1 052	1 485	900
Класс В+	578	844	578	600
Уровень вакантности	12,4%	8,1%	4,8%	4,0%
Класс Prime	–	–	6,1%	2,0%
Класс А	12,8%	10,4%	6,0%	5,5%
Класс В+	9,8%	6,2%	3,9%	3,2%
Ставка аренды ²	18,7	22,6	26,4	28,0
Класс Prime	–	–	56,3	62,0
Класс А	25,6	27,4	29,4	32,0
Класс В+	17,3	20,8	24,8	26,0
ОРЕХ – Класс Prime	–	–	10,6	11,0
ОРЕХ – Класс А	7,5	8,0	8,3	8,7
ОРЕХ – Класс В+	5,1	5,4	5,8	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 начало 2025 года

С начала года были заключены две крупные сделки купли-продажи

С начала 2025 года на офисном рынке Москвы были заключены две крупные сделки по продаже зданий целиком под собственное размещение. Бизнес-центр АFI2В на **38 тыс. кв. м офисов** выкупила структура компании Лукойл, здание Центрального телеграфа на **28 тыс. кв. м** офисов приобрел Т-Банк.

Уровень вакантных площадей держится на минимальном уровне

По данным на март 2025 года доля свободных площадей составила 4,6%. В течение года прогнозируется дальнейшее снижение показателя на 0,6 п.п. до 4,0%. **Наибольший дефицит свободных площадей по-прежнему фиксируется в районе Москва-Сити**, где уровень вакантности составил **1,3%**.

Запрашиваемые ставки аренды продолжают расти

В продолжение тенденции 2024 года **продолжается существенный рост запрашиваемых ставок аренды**, до 30% по некоторым зданиям. В центральных локациях базовые ставки офисных помещений достигают **75 тыс. руб./кв. м в год** без НДС и ОРЕХ.



МОСКВА-СИТИ

Раздел 01



Предложение

По итогам 2024 года объем офисных площадей **увеличился на 25%** по сравнению с 2023 годом за счет ввода крупного проекта Moscow Towers на 263 тыс. кв. м офисов.

В ближайший год 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 31% и составить **2,1 млн кв. м к 2030 году**.

1,6 МЛН
КВ. М

Существующие офисные площади
Классы Prime, A, B+

2,1 МЛН
КВ. М

Потенциальный объем
предложения к 2030 году

Строящиеся и планируемые объекты:

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов*	Готовность
iCITY Space Tower	MR Group	A	91 298	2025
Участок №4	Sezar Group	A	72 000	2026
Участок №20	Sezar Group	A	153 174	2029
iCITY-2	MR Group	A	95 389	2029
One Tower	MR Group	A	37 175	2029
Башня в Сити	Wildberries	A	129 968	2030

579 004

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

- Существующие объекты
- Строящиеся объекты
- Планируемые объекты



Ставки аренды и вакантность

В условиях критически низкой доли свободных площадей запрашиваемые ставки продолжают стремительно расти. Наибольший рост наблюдается в классе А – за год средневзвешенный показатель **вырос на 35%**.

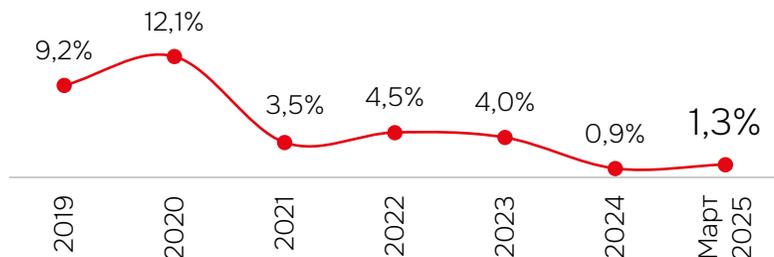
61 тыс. руб./ кв. м в год
Prime

58 тыс. руб./ кв. м в год
Класс А **+35% г/г**

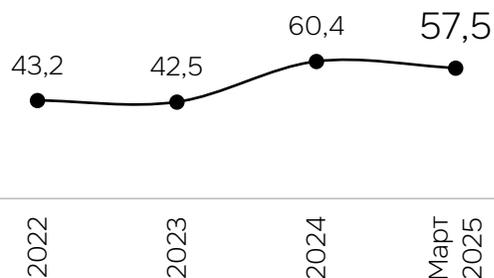
47 тыс. руб./ кв. м в год
Класс В+ **+14% г/г**

1,3 %
Вакантность
Классы Prime, А, В+

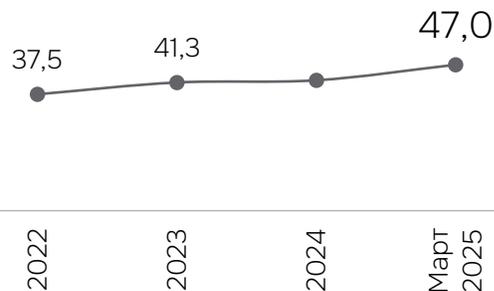
Динамика доли свободных площадей,
%, классы Prime, А и В+



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 01.03.2025



Северная Башня



Башня Федерация Восток



Башня на Набережной



Сити Поинт



Меркурий Тауэр



Город Столиц

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей
Динамика представлена по классам А и В+, т.к. класс Prime был введен только в мае 2024 года в рамках обновления классификации офисной недвижимости



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 226 тыс. кв. м, еще 342 тыс. кв. м – на этапе проектирования.

1,0 МЛН
КВ. М

Существующие офисные площади
Классы А, В+*

1,6 МЛН
КВ. М

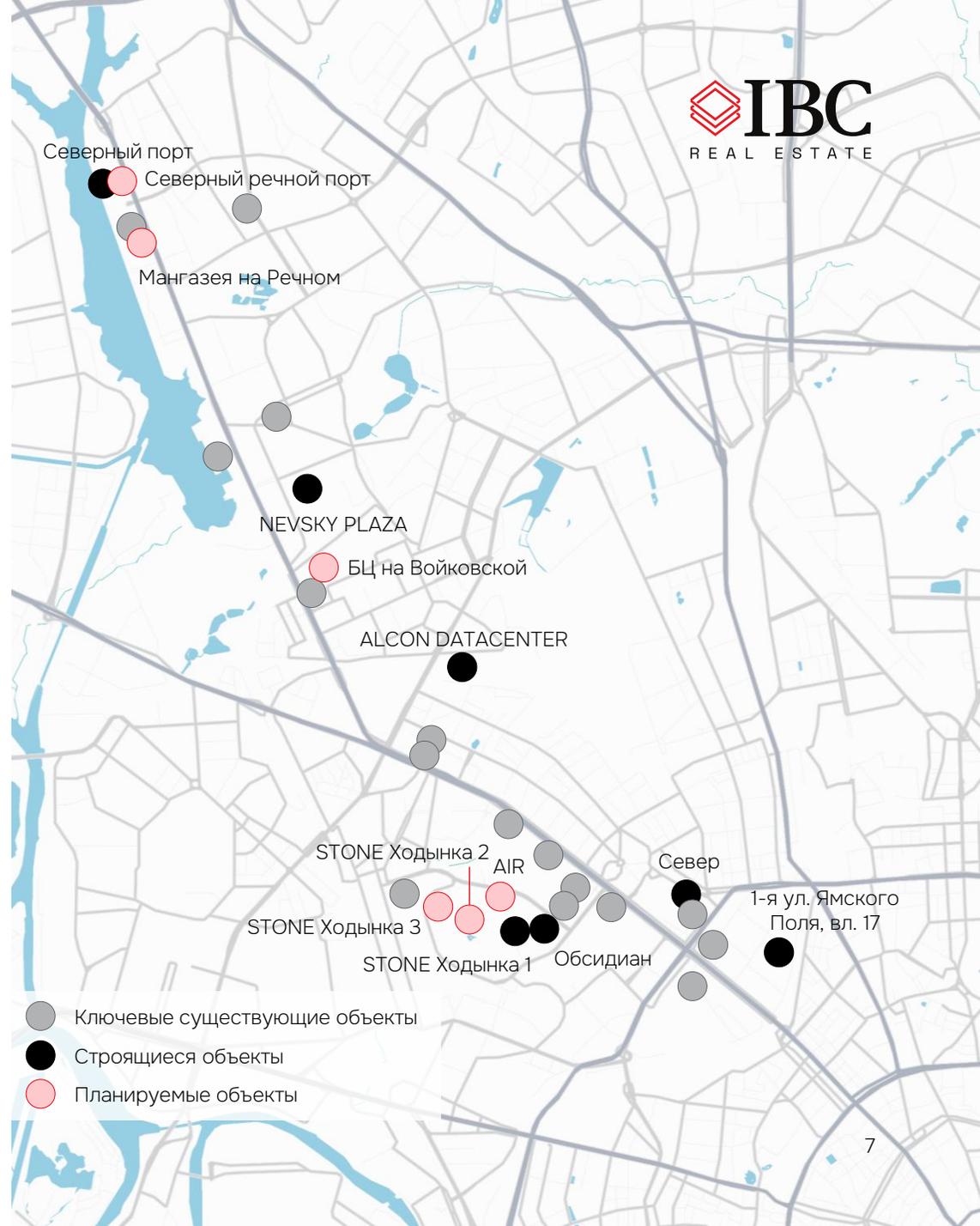
Потенциальный объем
предложения к 2030 году

Строящиеся и планируемые объекты:

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов	Готовность
NEVSKY PLAZA	КРОСТ	В+	17 000	2025
Обсидиан	Business Club	А	9 872	2025
1-я ул. Ямского Поля, вл. 17	Вперед ДВЛ	А	51 100	2026
ALCON DATACENTER	Alcon Development	А	5 178	2026
STONE Ходынка 1	STONE	А	65 100	2027
Север	Галс-Девелопмент	А	62 449	2027
Северный речной порт	PLUS Development	В+	33 753	2027
Северный порт	LEGENDA	А	15 746	2027
AIR	Tekta Group	А	91 000	2028
STONE Ходынка 2	STONE	А	45 500	2028
Мангазея на Речном	Мангазея	А	36 500	2028
БЦ на Войковской	Галс-Девелопмент	А	85 000	2029
STONE Ходынка 3	STONE	А	50 000	2029

568 198

* Объекты класса В- не учитываются



Ставки аренды и вакантность

Ленинградский коридор **остаётся одним из наиболее востребованных субрынков Москвы**, где сегодня стремительно растут запрашиваемые ставки аренды. Доля свободных площадей продолжает снижаться – **1,9%** на март 2025.

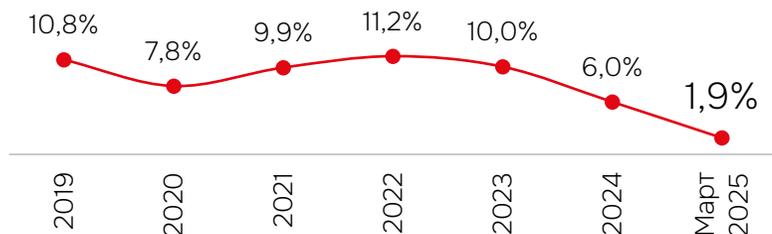
На март 2025 года в Ленинградском коридоре нет объектов класса Prime, поэтому на слайде представлены данные только по классам А и В+

47 тыс. руб./ кв. м в год
Класс А **+21% г/г**

26 тыс. руб./ кв. м в год
Класс В+ **без изм.**

1,9 %
Вакантность
Классы А, В+

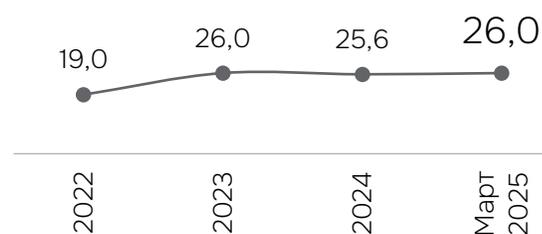
Динамика доли свободных площадей,
%, классы Prime, А и В+



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 01.03.2025



Метрополис



Авион



Белое Море



Линкор



Кулон



Трио

* 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 2 объектов на **15 тыс. кв. м офисов**. В целом **объемы нового строительства в центре остаются ограниченными** за счет дефицита свободных площадок. К 2030 году объем предложения может составить **1,8 млн кв. м офисов**.

1,7 МЛН
КВ. М

Существующие офисные площади
Классы Prime, A, B+*

1,8 МЛН
КВ. М

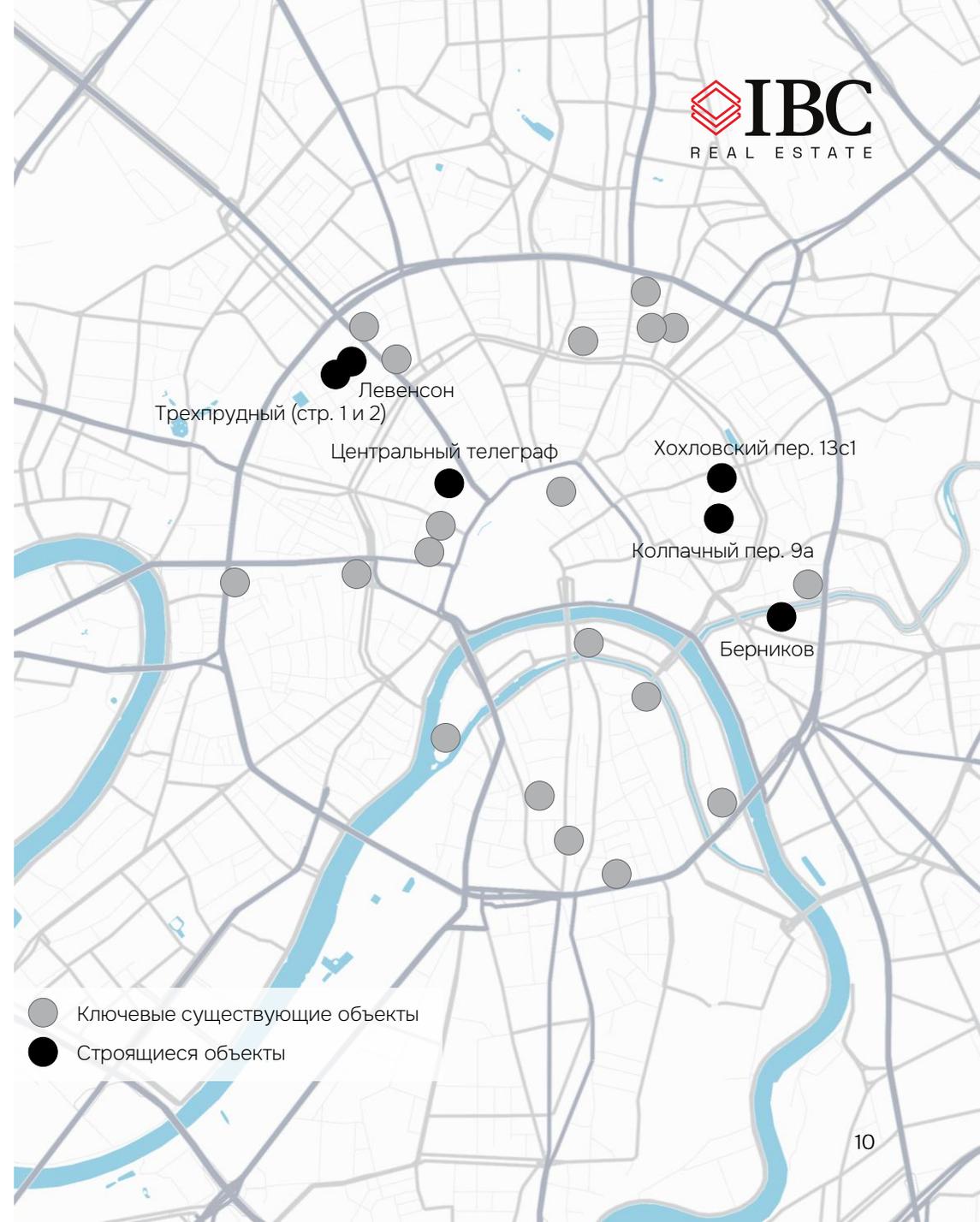
Потенциальный объем
предложения к 2030 году

Строящиеся объекты:

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов	Готовность
Берников	Karat Holding	B+	12 111	2025
Хохловский пер. 13с1	West Wind Group	B+	2 893	2025
Центральный телеграф	Vos'hod	A	28 000	2026
Трехпрудный (стр. 1 и 2)	Эйва	B+	10 424	2026
Колпачный пер. 9а	Деловой мир	A	6 818	2026
Левенсон	Vesper	A	281	2027

60 527

* Объекты класса B- не учитываются



Ставки аренды и вакантность

Центральный деловой район **остаётся одним из наиболее дорогих субрынков Москвы**. По данным на март 2025 года средневзвешенная ставка аренды по классу А составила 58 тыс. руб./кв. м в год*, что на **44%** выше год к году.

75 тыс. руб./кв. м в год

Prime

58 тыс. руб./кв. м в год

Класс А

+44% г/г

38 тыс. руб./кв. м в год

Класс В+

+13% г/г

3,4 %

Вакантность
Классы Prime, А, В+

Динамика доли свободных площадей,

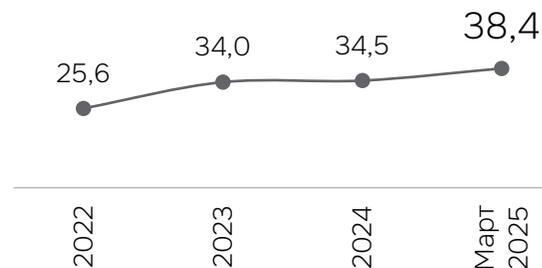
%, классы Prime, А и В+



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 01.03.2025



Б. Кисловский пер. 9



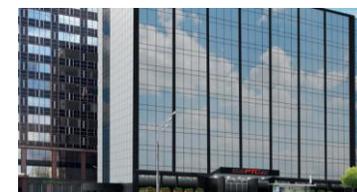
Дом Чехова



Солянка ул. 13 стр. 2



Москва



РТС Земляной Вал



Романов Двор

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей
Динамика представлена по классам А и В+, т.к. класс Prime был введен только в мае 2024 года в рамках обновления классификации офисной недвижимости

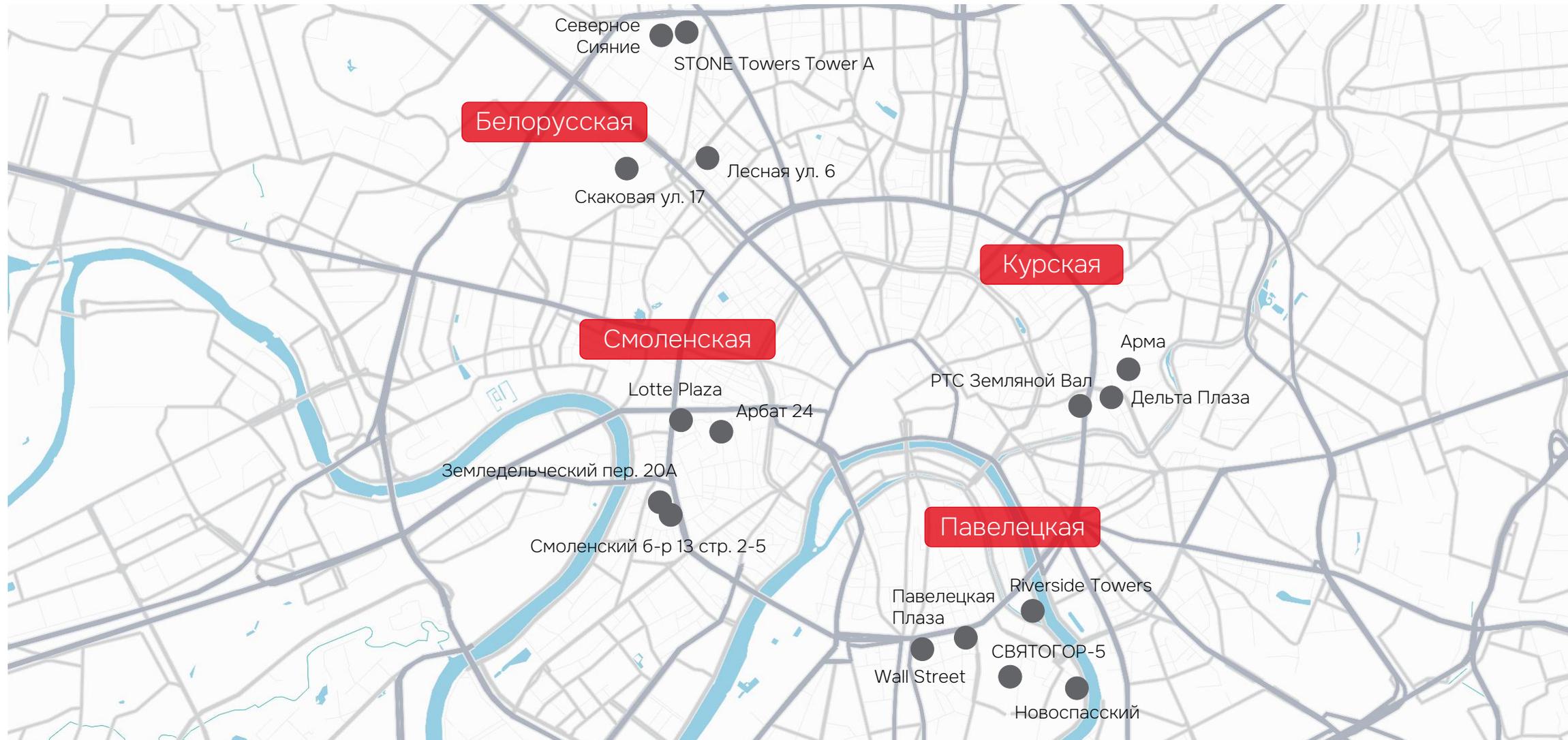
Ключевые субрынки

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

	Павелецкая*	Курская*	Смоленская*	Белорусская*
Существующие площади, тыс. кв. м	740	273	107	367
Объем проектов на этапе строительства, тыс. кв. м	104	11	1	198
Объем планируемых проектов, тыс. кв. м	25	20	–	149
Вакантность, %	2,4%	3,3%	28,4%	10,4%
Вакантно, тыс. кв. м	17	9	30	38
Запрашиваемые ставки, Класс Prime	60 000	36 000	–	60 000
Запрашиваемые ставки, Класс А	40 000	33 000	54 000	50 000
Запрашиваемые ставки, Класс В+	27 000	30 000	38 000	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 01.03.2025. Только существующие объекты классов Prime, A, B+



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