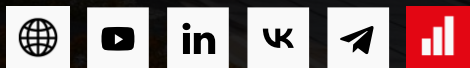




ДЕЛОВЫЕ РАЙОНЫ МОСКВЫ

Москва
Октябрь 2025



Рынок офисной недвижимости Москвы



	2023	2024	сен. 2025	2025П
Общее предложение ¹	19 673	20 257	20 646	20 928
Новое строительство ¹	278	584	389	671
Чистое поглощение ¹	1 120	1 205	361	551
Объем сделок ¹	2 005	2 266	800	1 500
Класс Prime	–	89	68	100
Класс А	1 052	1 471	420	800
Класс В+	844	587	250	500
Уровень вакантности	8,1%	4,8%	4,9%	4,3%
Класс Prime	–	6,1%	3,5%	1,5%
Класс А	10,4%	6,0%	6,3%	5,0%
Класс В+	6,2%	3,9%	4,3%	4,0%
Ставка аренды ²	22,6	26,4	29,8	31,0
Класс Prime	–	56,3	72,3	75,0
Класс А	27,4	29,4	30,9	32,0
Класс В+	20,8	24,8	27,8	28,0
OPEX – Класс Prime	–	10,6	10,8	11,0
OPEX – Класс А	8,0	8,3	8,5	8,7
OPEX – Класс В+	5,4	5,8	6,0	6,1

На слайде указаны данные на 30 сентября 2025 года

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 сентябрь 2025 года:

Объем введенных офисных площадей остается ограниченным

Сроки ввода новых объектов **продолжают корректироваться** – прогноз по суммарному объему ввода за 2025 год **снизился на 30%** с начала года. При дальнейшей корректировке показателя год к году может быть зафиксировано снижение.



Доля свободных площадей постепенно стабилизируется

По данным на сентябрь 2025 года уровень вакантности составил **4,9%**, что на 1,3 п.п. ниже результата год к году. В целом по рынку темпы снижения уровня вакантности замедляются. **Наибольший дефицит свободных площадей по-прежнему фиксируется в ключевых деловых субрынках.**



Запрашиваемые ставки аренды держатся на высоком уровне

После рекордных темпов повышения ставок аренды **темпы дальнейшего роста показателя замедлились**. Наиболее высокие запрашиваемые ставки по-прежнему зафиксированы в ключевых деловых районах. **Потенциал дальнейшего повышения запрашиваемых ставок напрямую зависит от дальнейшей денежно-кредитной политики.**



МОСКВА-СИТИ

Раздел 01

Предложение

В III квартале 2025 года ввелась в эксплуатацию башня Space проекта iCITY на 89 тыс. кв. м офисов. Суммарно с учетом всех строящихся и заявленных проектов объем предложения в Москва-Сити может увеличиться еще на 29% и составить **2,2 млн кв. м к 2030 году**.

1,7 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
Участок №4	Sezar Group	A	73 307	2027
Sezar Tower	Sezar Group	A	153 174	2029
iCITY-2	MR Group	A	123 389	2029
Башня в Сити	РББ	A	136 914	2030
One	MR Group	A	56 000	2030

542 784



- Существующие объекты
- Строящиеся объекты
- Планируемые объекты



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

Ставки аренды и вакантность

После острого дефицита офисных площадей в 2024 году уровень вакантности **постепенно стабилизируется** – показатель **повысился на 1,6 п.п.** год к году в связи с вводом в эксплуатацию iCITY Space.

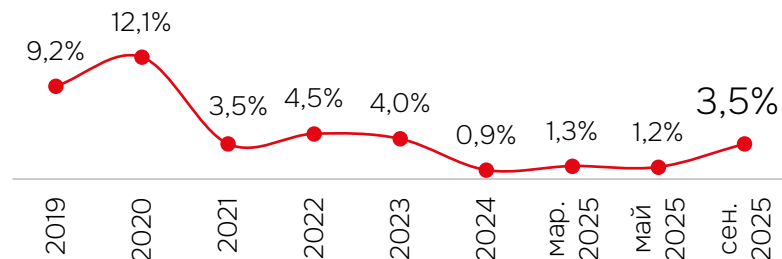
75 тыс. руб./
кв. м в год
Prime **+35% г/г**

65 тыс. руб./
кв. м в год
Класс А **+49% г/г**

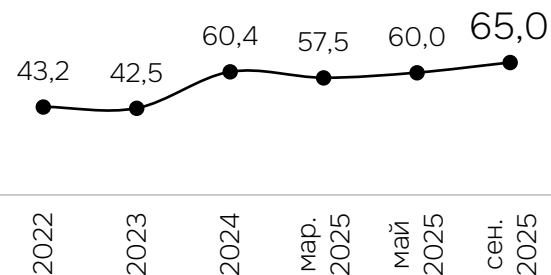
47 тыс. руб./
кв. м в год
Класс В+ **+12% г/г**

3,5%
Вакантность
Классы Prime, А, В+

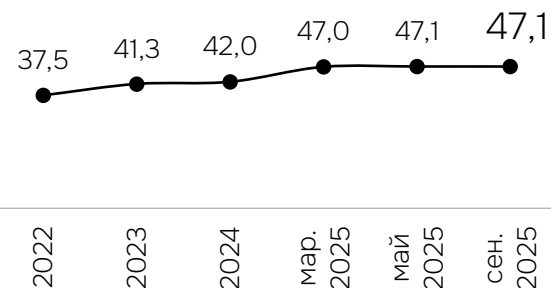
Динамика доли свободных площадей,
%, классы Prime, А и В+



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 30.09.2025**



iCITY Space



Башня на Набережной



Северная Башня



Башня Федерация Восток



Neva Towers



Город Столиц

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

** Здесь и далее в расчетах учитываются вакантные предложения только в существующих офисных объектах



ЛЕНИНГРАДСКИЙ КОРИДОР

Раздел 02



Предложение

Несмотря на общее снижение объемов ввода в последние несколько лет, Ленинградский коридор является **одним из наиболее активно застраиваемых деловых субрынков**. На этапе строительства находится 352 тыс. кв. м, еще 543 тыс. кв. м – на этапе проектирования.

1,0 млн кв. м

Существующие офисные площади
Классы А, В+*

1,9 млн кв. м

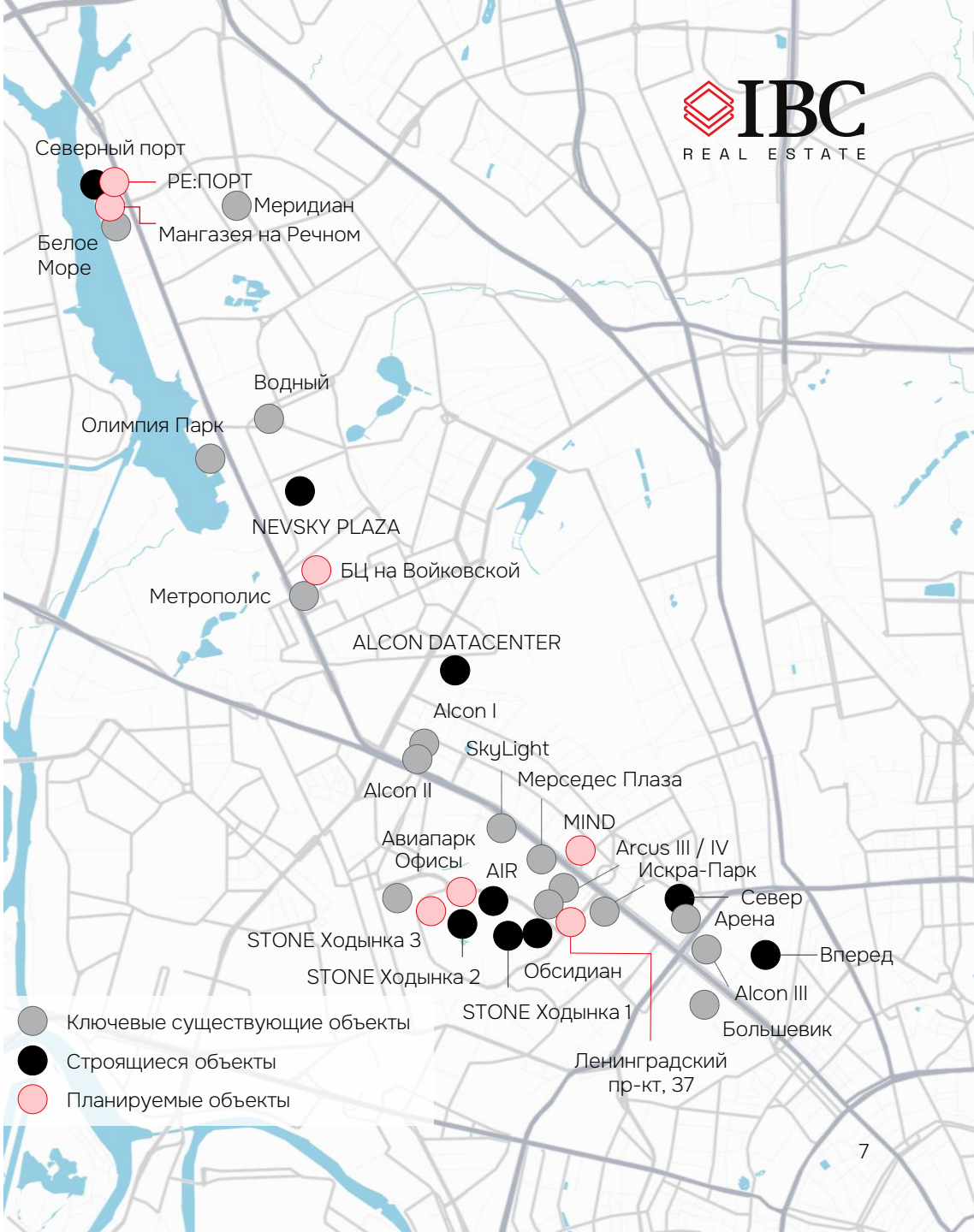
Потенциальный объем предложения к 2030 году

Строящиеся объекты:

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов	Готовность
NEVSKY PLAZA	КРОСТ	B+	17 000	2025
Обсидиан	Business Club	A	6 589	2025
ALCON DATACENTER	Alcon Development	A	5 178	2026
STONE Ходынка 1	STONE	A	65 100	2027
Север	Галс-Девелопмент	A	55 264	2027
Вперед	Вперед ДВЛ	B+	51 100	2027
Северный порт	LEGENDA	A	15 746	2027
AIR	Tekta Group	A	91 000	2028
STONE Ходынка 2	STONE	A	45 500	2028

352 477

* Объекты класса В- не учитываются



Предложение

Несмотря на общее снижение объемов ввода в последние несколько лет, Ленинградский коридор является **одним из наиболее активно застраиваемых деловых субрынков**. На этапе строительства находится 352 тыс. кв. м, еще 543 тыс. кв. м – на этапе проектирования.

1,0 млн кв. м

Существующие офисные площади
Классы А, В+*

1,9 млн кв. м

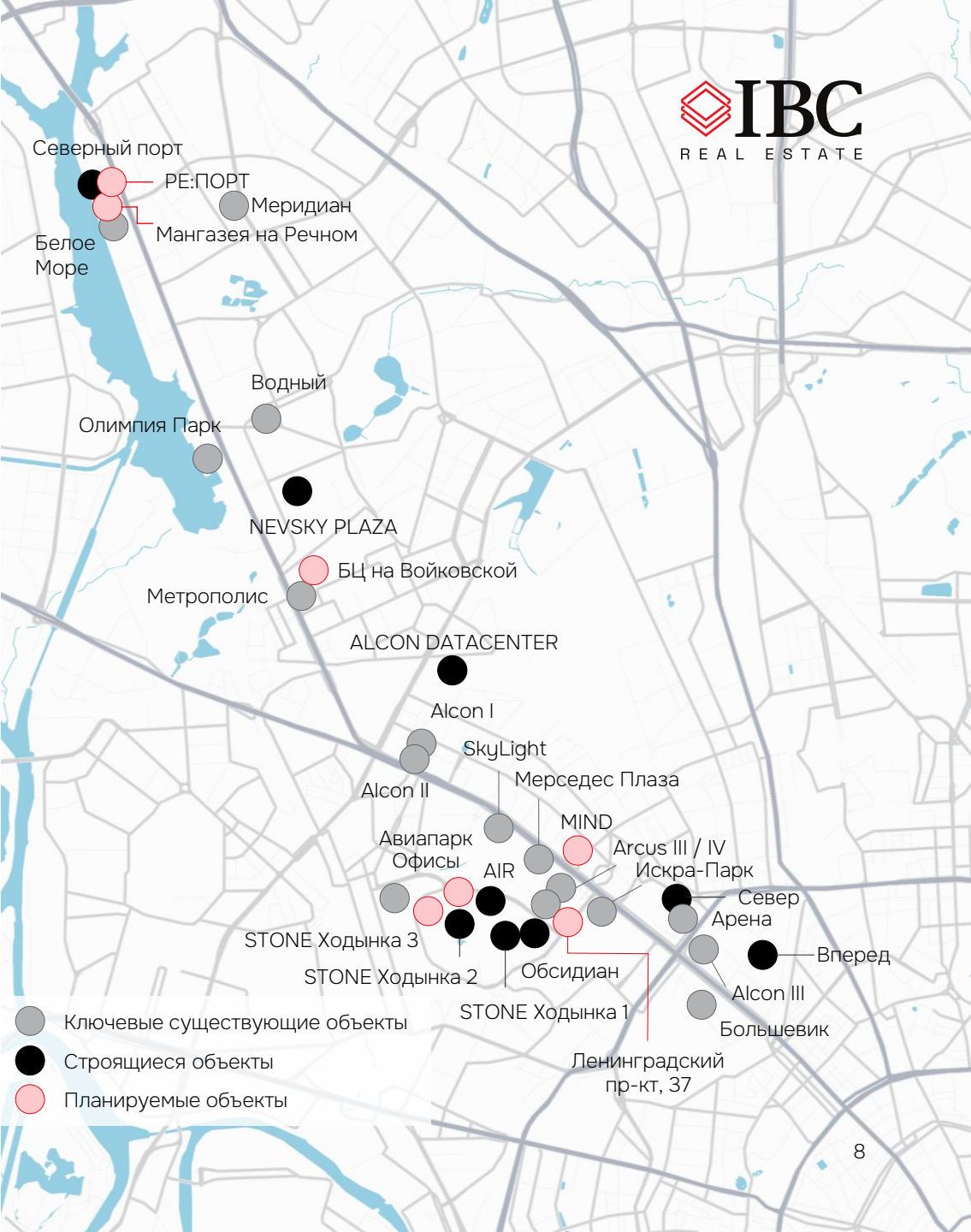
Потенциальный объем
предложения к 2030 году

Планируемые объекты:

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов	Готовность
РЕ:ПОРТ	PLUS Development	B+	32 340	2027
БЦ на Войковской	Галс-Девелопмент	A	21 250	2027
Мангазея на Речном	Мангазея	A	64 000	2028
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	-

543 282

* Объекты класса В- не учитываются



Ставки аренды и вакантность



Ленинградский коридор **остается одним из наиболее востребованных субрынков Москвы**. В деловом районе продолжает ощущаться острая **нехватка наиболее качественных опций с отделкой** – вакансии не превышает 1%.

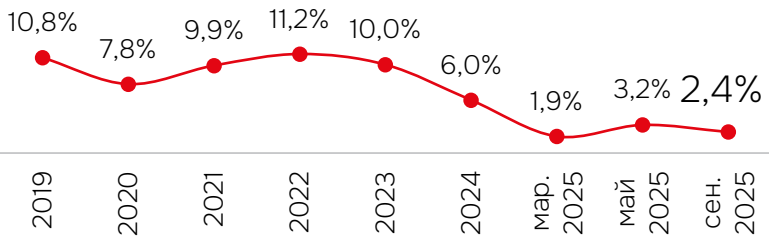
На сентябрь 2025 года в Ленинградском коридоре пока нет объектов класса Prime, поэтому на слайде представлены данные только по классам А и В+

47 тыс. руб./ кв. м в год
Класс А
+27% г/г

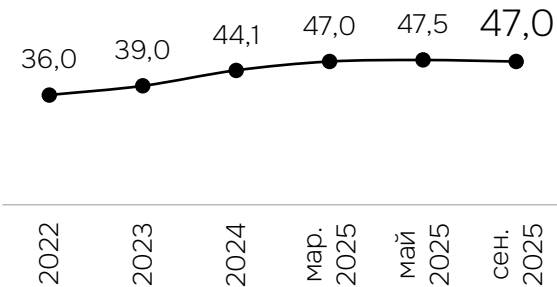
31 тыс. руб./ кв. м в год
Класс В+
+30% г/г

2,4%
Вакантность
Классы А, В+

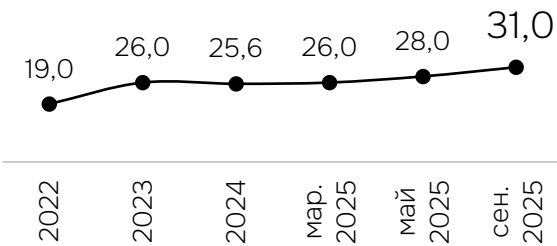
Динамика доли свободных площадей,
%, классы Prime, А и В+



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 30.09.2025



Белое море



Линкор



ARCUS III



Кулон



Авион



Трио

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



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ РАЙОН

Раздел 03



Предложение

В 2025 году заявлен ввод в эксплуатацию двух объектов на **15 тыс. кв. м офисов**. В целом в центральных локациях **объем нового строительства остается ограниченным**. Совокупный объем введенных площадей в 2025-2030 гг. может составить 49 тыс. кв. м офисов.

1,7 МЛН
КВ. М

Существующие офисные площади
Классы Prime, A, B+*

Строящиеся объекты:

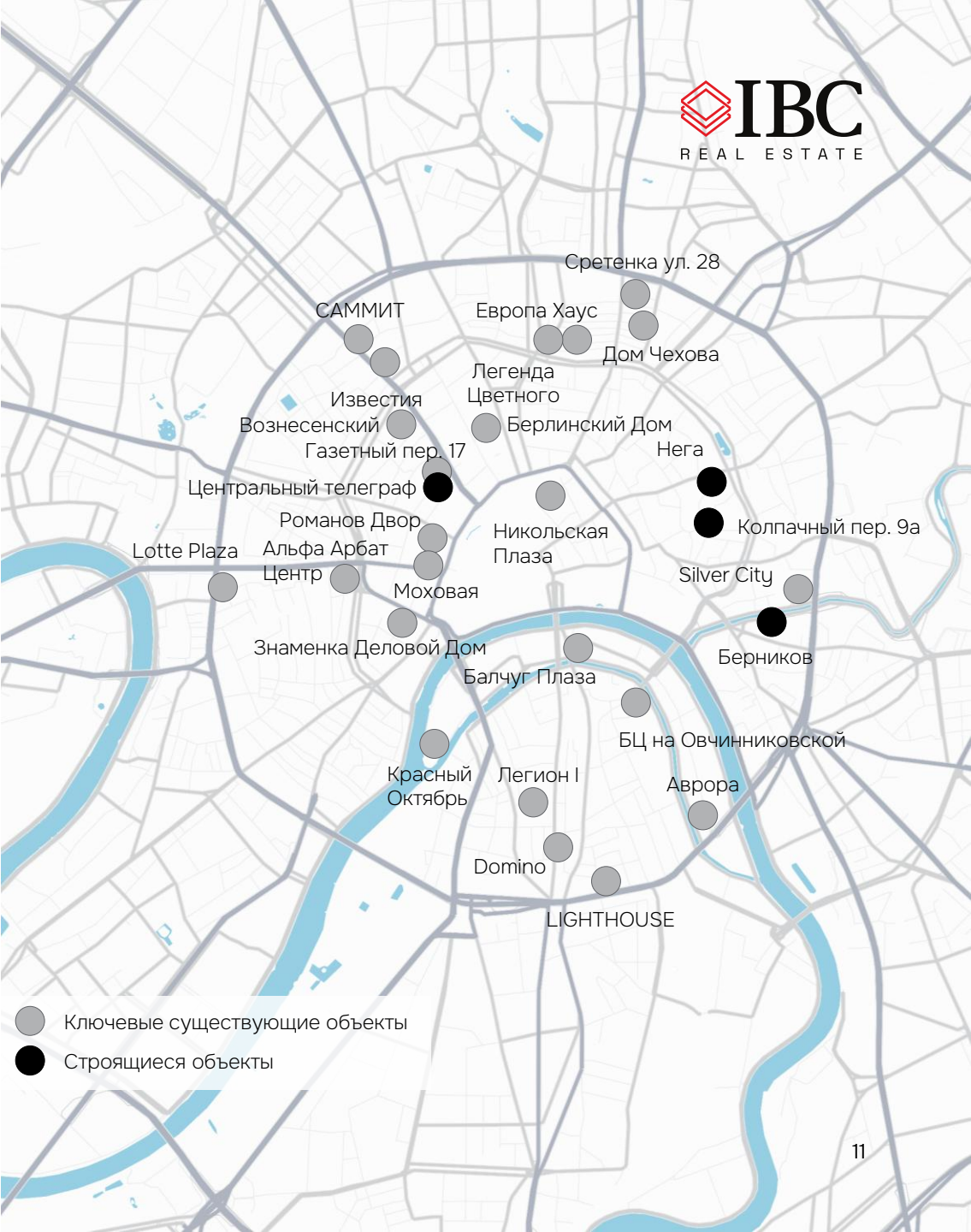
Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов	Готовность
Берников	Karat Holding	B+	12 112	2025
Нега	West Wind Group	B+	2 893	2025
Центральный телеграф**	Vos'hod	A	28 000	2026
Колпачный пер. 9а	Деловой мир	A	6 818	2026

1,8 МЛН
КВ. М

Потенциальный объем
предложения к 2030 году

49 823

* Объекты класса B- не учитываются
** В расчете учитывается офисная площадь здания на момент продажи объекта



Ставки аренды и вакантность

Наибольший объем вакансии в Центральном деловом районе по-прежнему **зафиксирован в зданиях класса В+**.
Предложения в зданиях класса Prime и А единичны и суммарно **не превышают 20 тыс. кв. м.**

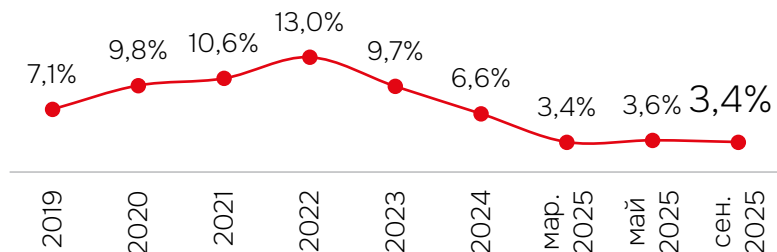
70 тыс. руб./
кв. м в год
Prime

57 тыс. руб./
кв. м в год
Класс А
+7% г/г

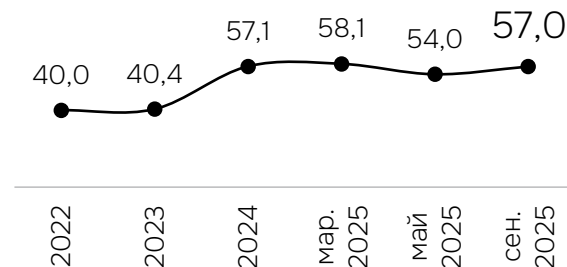
37 тыс. руб./
кв. м в год
Класс В+
+21% г/г

3,4%
Вакантность
Классы Prime, А, В+

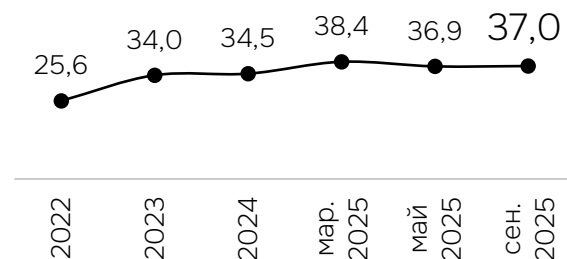
Динамика доли свободных площадей,
%, классы Prime, А и В+



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 30.09.2025



4-й Голутвинский пер. 1/8



Б. Кисловский пер. 9



Романов Двор



Малый Каретный пер. 11



Ивановская Горка



Садовническая наб. 9

Ключевые субрынки

В представленных деловых субрынках зафиксирован **минимальный уровень вакансии** на фоне сохраняющегося спроса со стороны арендаторов и покупателей и дефицита наиболее качественных опций.

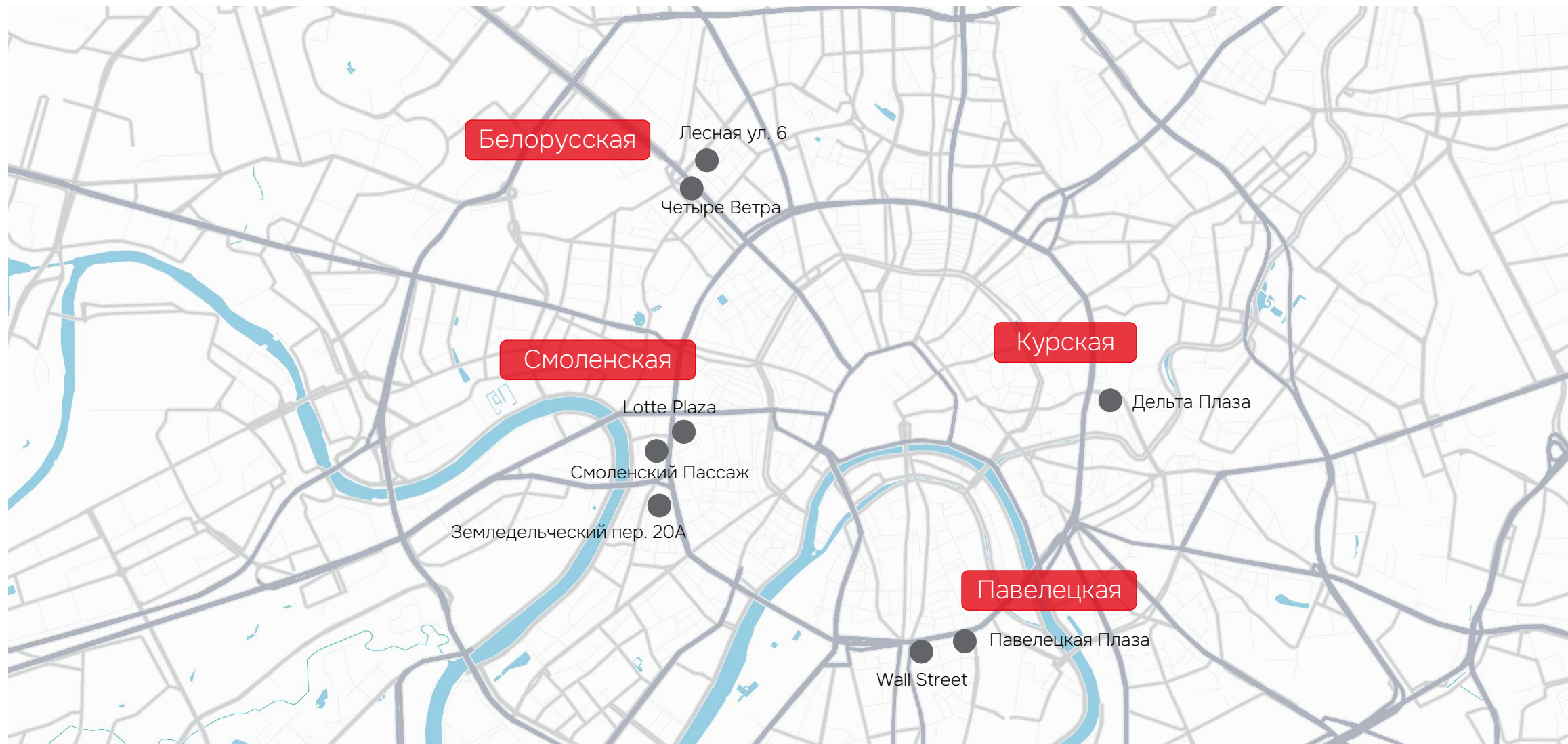
	Павелецкая*	Курская*	Смоленская*	Белорусская*
Существующие площади, тыс. кв. м	706	260	102	560
Объем проектов на этапе строительства, тыс. кв. м	104	11	–	400
Объем планируемых проектов**, тыс. кв. м	37	–	–	–
Вакантность, %	1,7%	1,2%	9,8%	5,5%
Вакантно, тыс. кв. м	12	3	10	31
Запрашиваемые ставки, Класс Prime	58 000	Нет вакансии	–	65 000
Запрашиваемые ставки, Класс А	50 000	37 000	57 000	Нет вакансии
Запрашиваемые ставки, Класс В+	28 000	Нет вакансии	38 000	28 000

* Данные по деловым субрынкам, за исключением Белорусской, частично входят в расчет показателей по Центральному деловому району

** В расчете планируемых офисных объектов учитываются проекты, вышедшие в рынок, но еще не получившие разрешение на строительство (РНС)

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 30.09.2025. 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



Мария Ржевцева

Аналитик департамента
исследований и 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