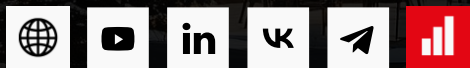




# ДЕЛОВЫЕ РАЙОНЫ МОСКВЫ

Москва  
Декабрь 2025





# Рынок офисной недвижимости Москвы



	2023	2024	2025О	2026П
Общее предложение <sup>1</sup>	19 731	20 320	21 073	21 798
Новое строительство <sup>1</sup>	278	589	753	725
Чистое поглощение <sup>1</sup>	1 120	1 227	545	325
Объем сделок <sup>1</sup>	2 005	2 266	1 400	1 250
Класс Prime	–	89	100	100
Класс А	1 052	1 471	700	600
Класс В+	844	587	500	400
Уровень вакантности	8,1%	4,8%	5,2%	7,3%
Класс Prime	–	6,1%	3,0%	3,5%
Класс А	10,4%	6,0%	5,5%	7,5%
Класс В+	6,2%	3,9%	4,5%	6,0%
Ставка аренды <sup>2</sup>	22,6	26,4	31,0	32,0
Класс Prime	–	56,3	75,0	80,0
Класс А	27,4	29,4	32,0	33,5
Класс В+	20,8	24,8	28,0	29,0
OPEX – Класс Prime	–	10,6	14,0	14,5
OPEX – Класс А	8,0	8,3	9,2	10,0
OPEX – Класс В+	5,4	5,8	6,0	6,5

На слайде указаны предварительные итоги 2025 года и прогноз на 2026 год.  
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.

Предварительные итоги 2025 года:

## К концу 2025 года офисный рынок может увеличиться на 28% год к году

На декабрь 2025 года объем нового строительства составил 614 тыс. кв. м офисов. До конца года ожидается ввод еще 139 тыс. кв. м офисов. Однако в условиях продолжающегося роста стоимости строительства и дорогого заемного финансирования **сохраняются риски переноса ввода на более поздний срок.**

## Доля свободных площадей продолжает расти

Помимо центральных локаций с практически полностью законтрактованными объектами в целом по Москве **уровень вакантности постепенно растет.** К концу 2025 года индикатор может зафиксироваться на уровне **5,2%**, что выше отметки, ожидаемой ранее.

## Объем сделок держится на умеренно высоком уровне

К концу 2025 года объем сделок может составить **1 400 тыс. кв. м**, демонстрируя **снижение на 38%** год к году. В целом деловая активность сохраняется на умеренно высоком уровне – показатель **в среднем на 27% выше** относительно значений за 2014–2022 гг. При этом в условиях общего замедления темпов роста экономики в 2026 году ожидается дальнейшее снижение объема сделок.





# МОСКВА-СИТИ

Раздел 01





# Предложение

В 2025 году объем нового строительства составил **91 тыс. кв. м** офисов за счет ввода в эксплуатацию башни Space проекта iCITY. К 2030 году с учетом строящихся объектов на 516 тыс. кв. м объем предложения может **увеличиться на 29%** и составить 2 170 тыс. кв. м.

1 654 тыс. кв. м

Существующие офисные площади  
Классы Prime, A, B+

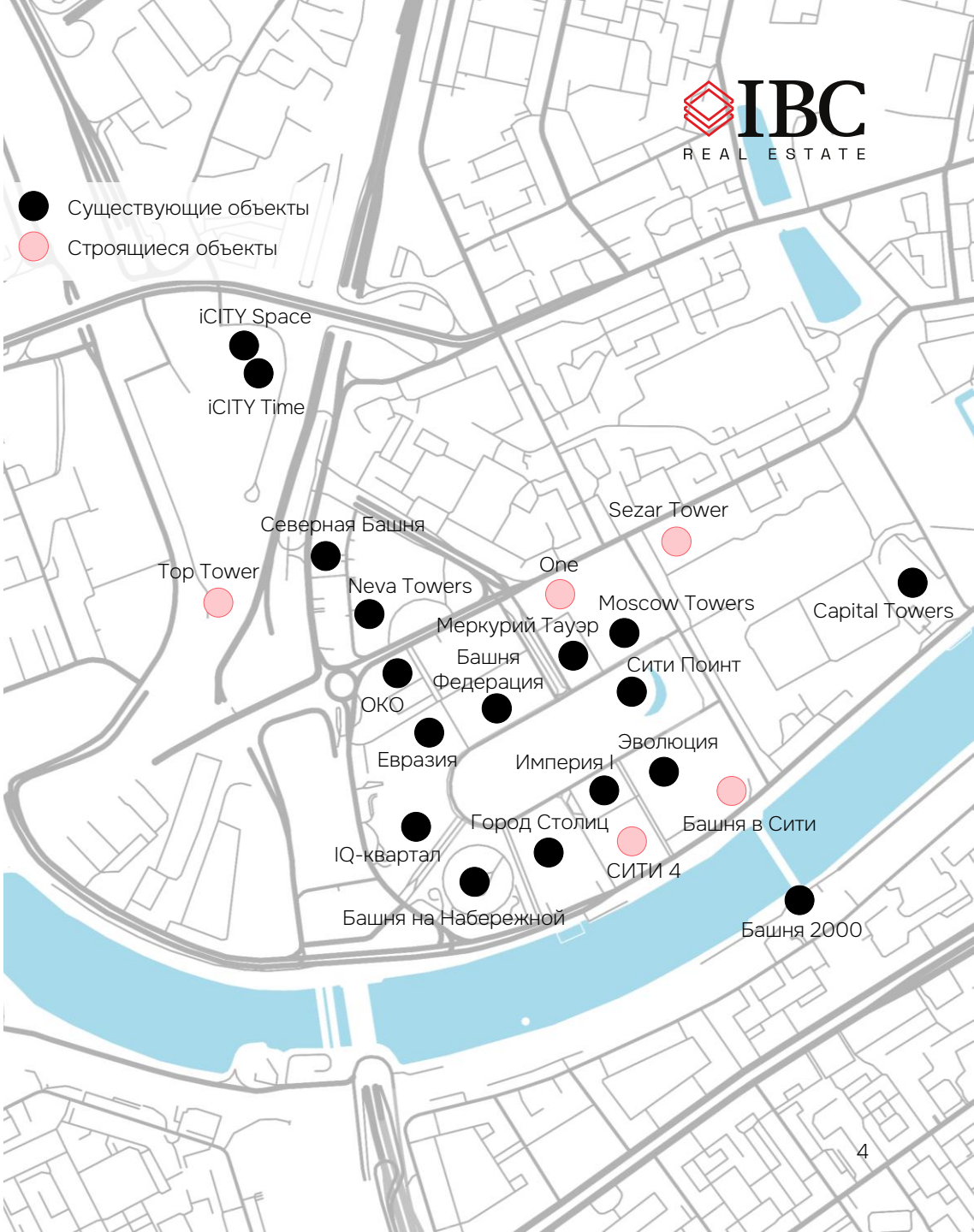
516 тыс. кв. м

Объем нового строительства  
к 2030 году

Строящиеся объекты:

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов <sup>1</sup>	Готовность
СИТИ 4	Sezar Group	A	73 307	2027
Sezar Tower	Sezar Group	A	153 174	2029
Башня в Сити	Wildberries	A	136 914	2030
Top Tower	MR Group	A	96 660	2030
One	MR Group	A	56 000	2030

516 055



1. 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 продолжает постепенно расти – показатель **повысился на 2,9 п.п.** год к году в связи с вводом iCITY Space, где вакантно порядка 40%.

74

тыс. руб./  
кв. м в год

Prime

+22% г/г

65

тыс. руб./  
кв. м в год

Класс А

+8% г/г

47

тыс. руб./  
кв. м в год

Класс В+


+12% г/г

3,8%


Вакантность  
Классы Prime, А, В+




Примеры объектов с вакансией <sup>2</sup> на 15.12.2025




iCITY Space




Башня на Набережной




Северная Башня



Башня Федерация Восток



Neva Towers



Империя I

1. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей на офисные помещения «в бетоне» (Shell&Core) и с отделкой.  
2. Здесь и далее в расчетах учитываются маркируемые предложения только в существующих офисных объектах.





# ЛЕНИНГРАДСКИЙ КОРИДОР

Раздел 02





# Предложение

Ленинградский коридор по-прежнему является **одной из наиболее перспективных локаций** с повышенным уровнем девелоперской активности. Так, на этапе строительства находится 410 тыс. кв. м, еще 466 тыс. кв. м – на этапе проектирования.

986 ТЫС.  
КВ. М

Существующие офисные площади  
Классы А, В+

876 ТЫС.  
КВ. М

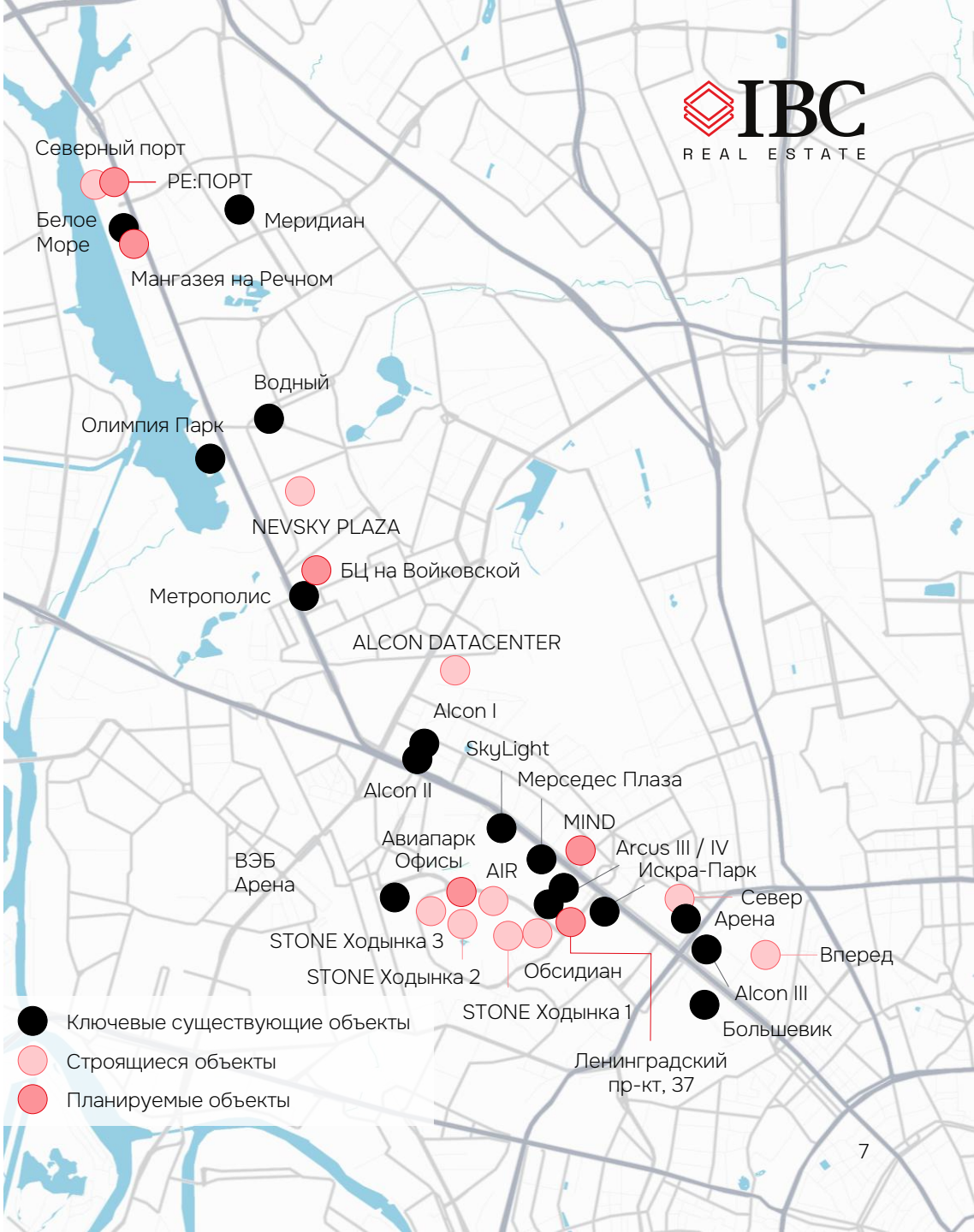
Объем нового строительства  
к 2030 году

Строящиеся объекты:

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов	Готовность
Обсидиан	Business Club	A	6 589	2025
ALCON DATACENTER	Alcon Development	A	5 178	2026
NEVSKY PLAZA	КРОСТ	B+	17 000	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	51 500	2028
STONE Ходынка 3	STONE	Prime	51 398	2029

Объекты класса B- не учитываются в расчетах.

409 875

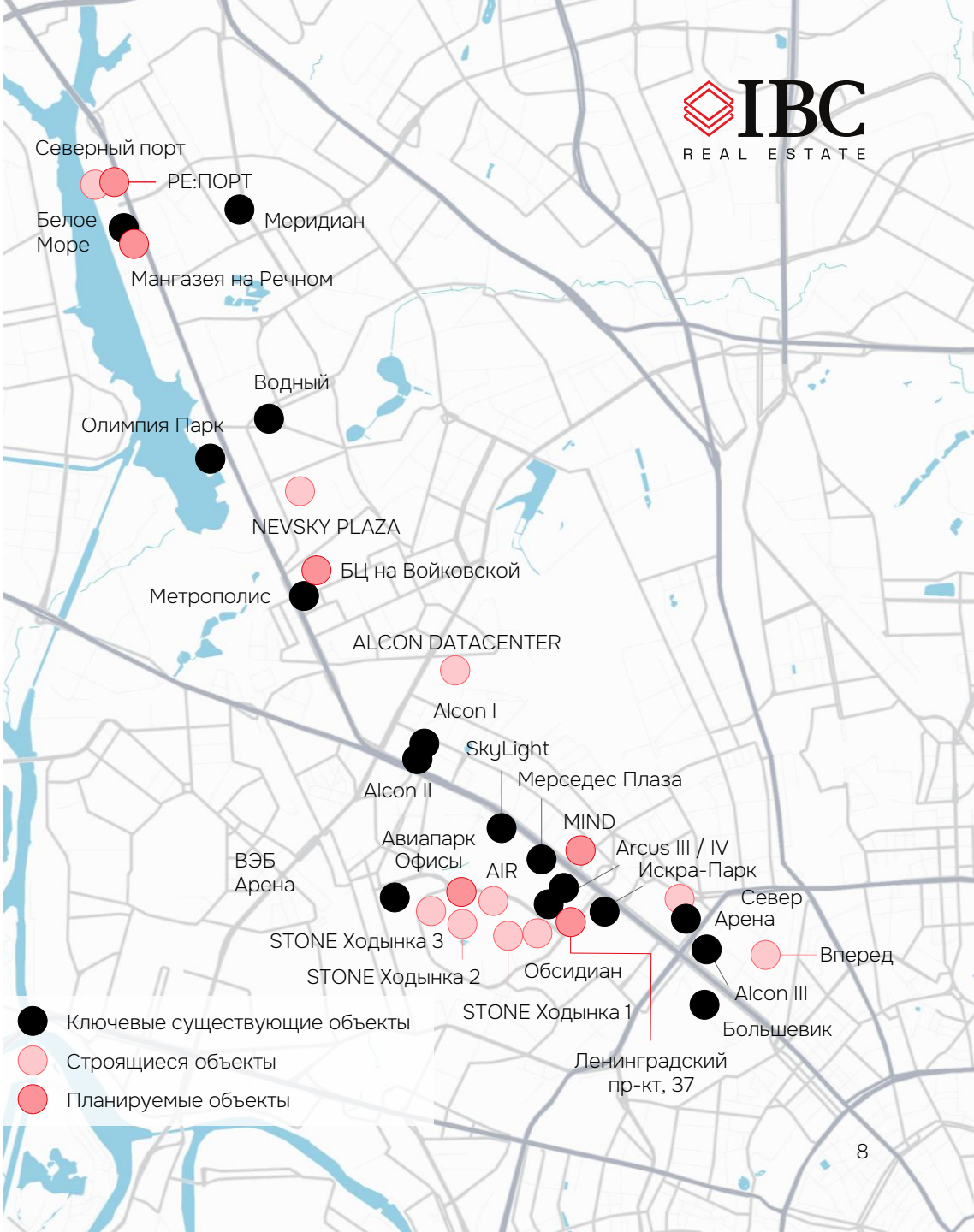


# Предложение

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	36 500	2028
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	–

465 782





# Ставки аренды и вакантность



Со стороны арендаторов и покупателей сохраняется **повышенный уровень деловой активности** в субрынке.  
Доля свободных площадей продолжает снижаться – на декабрь 2025 года показатель составил **2,0%** (- 4,0 п.п. г/г).

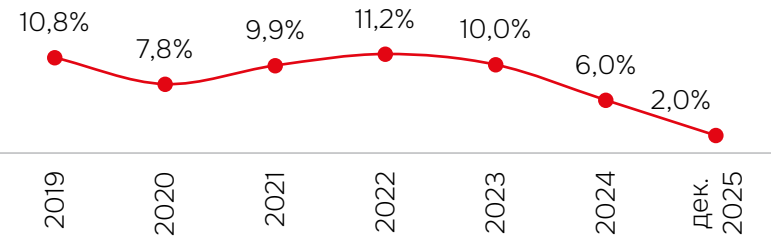
На декабрь 2025 года в Ленинградском коридоре пока нет объектов класса Prime, поэтому на слайде представлены данные только по классам А и В+

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

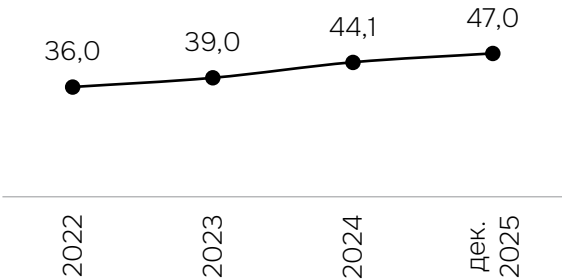
31 тыс. руб./ кв. м в год  
Класс В+ +21% г/г

2,0%  
Вакантность  
Классы А, В+

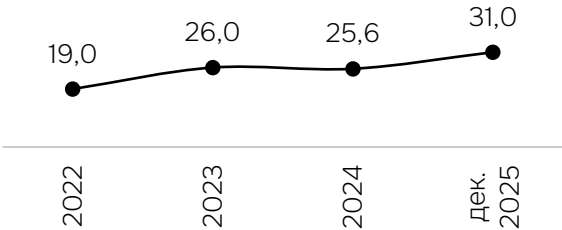
Динамика доли свободных площадей,  
%, классы Prime, А и В+



Динамика ставок аренды <sup>1</sup>,  
тыс. руб./кв. м в год, класс А



Динамика ставок аренды <sup>1</sup>,  
тыс. руб./кв. м в год, класс В+



Примеры объектов с вакансией на 15.12.2025



ARCUS III и IV



Большевик



Белое море



Линкор



Кулон



Авион

1. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей на офисные помещения «в бетоне» (Shell&Core) и с отделкой.





# ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ РАЙОН

---

Раздел 03





# Предложение

В 2025 году объем нового строительства составил **17 тыс. кв. м** офисов. В связи с дефицитом земельных участков, доступных под новое строительство, объем ввода остается ограниченным и представлен преимущественно объектами, попадающим под редевелопмент.

1737 ТЫС. КВ. М

Существующие офисные площади  
Классы Prime, A, B+

38 ТЫС. КВ. М

Объем нового строительства  
к 2030 году

Строящиеся объекты:

Проект	Девелопер	Класс	Площадь офисов	Готовность
Нега	West Wind Group	B+	2 893	2026
Центральный телеграф <sup>1</sup>	Vos'hod	A	28 000	2026
Колпачный пер. 9а	Деловой мир	A	6 818	2026

37 711

Объекты класса B- не учитываются в расчетах.  
1. В расчете учитывается офисная площадь здания на момент продажи объекта.





# Ставки аренды и вакантность

В условиях дефицита предложения, а также повышенного спроса уровень вакантности **продолжает снижаться**.  
Наиболее остро ощущается нехватка опций классов Prime и А – такие предложения **не превышают 20 тыс. кв. м**.

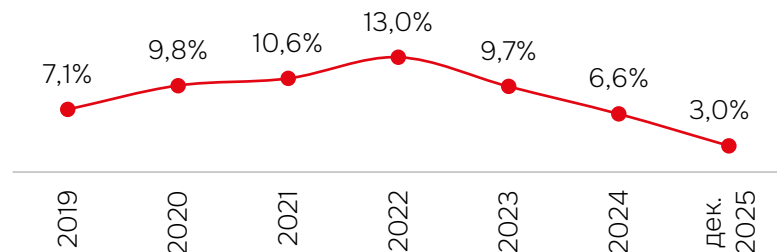
**70** тыс. руб./  
кв. м в год  
Prime **+43% г/г**

**58** тыс. руб./  
кв. м в год  
Класс А **+1% г/г**

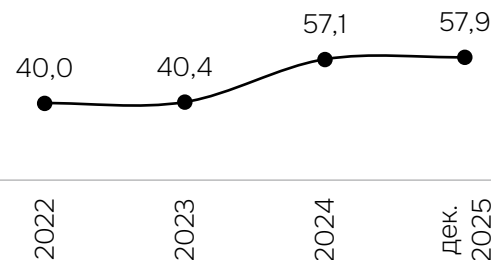
**38** тыс. руб./  
кв. м в год  
Класс В+ **+9% г/г**

**3,0%**  
Вакантность  
Классы Prime, А, В+

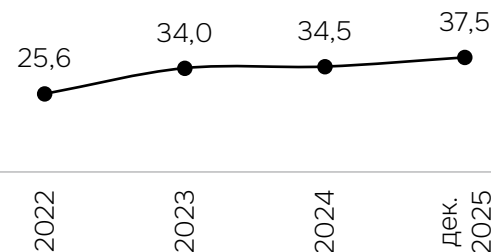
Динамика доли свободных площадей,  
%, классы Prime, А и В+



Динамика ставок аренды <sup>1</sup>,  
тыс. руб./кв. м в год, класс А



Динамика ставок аренды <sup>1</sup>,  
тыс. руб./кв. м в год, класс В+



Примеры объектов с вакансией на 15.12.2025



4-й Голутвинский пер. 1/8



Б. Кисловский пер. 9



Романов Двор



Эрмитаж Плаза



Ивановская Горка



Берлинский Дом

1. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей на офисные помещения «в бетоне» (Shell&Core) и с отделкой.



# Ключевые метрокоммуны в пределах СК-ТТК

В представленных ключевых метрокоммунах Москвы по-прежнему зафиксирован дефицит наиболее качественных опций классов Prime и А в связи с повышенным уровнем деловой активности и практически полной законтрактованностью новых объектов.

	Павелецкая <sup>1</sup>	Курская <sup>1</sup>	Смоленская <sup>1</sup>	Белорусская <sup>1</sup>
Существующие площади, тыс. кв. м	534	281	102	591
Объем проектов на этапе строительства, тыс. кв. м	104	–	–	301
Объем планируемых проектов <sup>2</sup> , тыс. кв. м	26	–	–	–
Вакантность, %	1,9%	0,5%	4,6%	2,9%
Вакантно, тыс. кв. м	9	1	5	17
Запрашиваемые ставки, Класс Prime	58 000	Нет вакансии	–	65 000
Запрашиваемые ставки, Класс А	55 000	43 000	Нет вакансии	Нет вакансии
Запрашиваемые ставки, Класс В+	40 000	Нет вакансии	40 000	23 000

Метрокоммуна – территориальная единица, располагающаяся вблизи определенной станции метро.

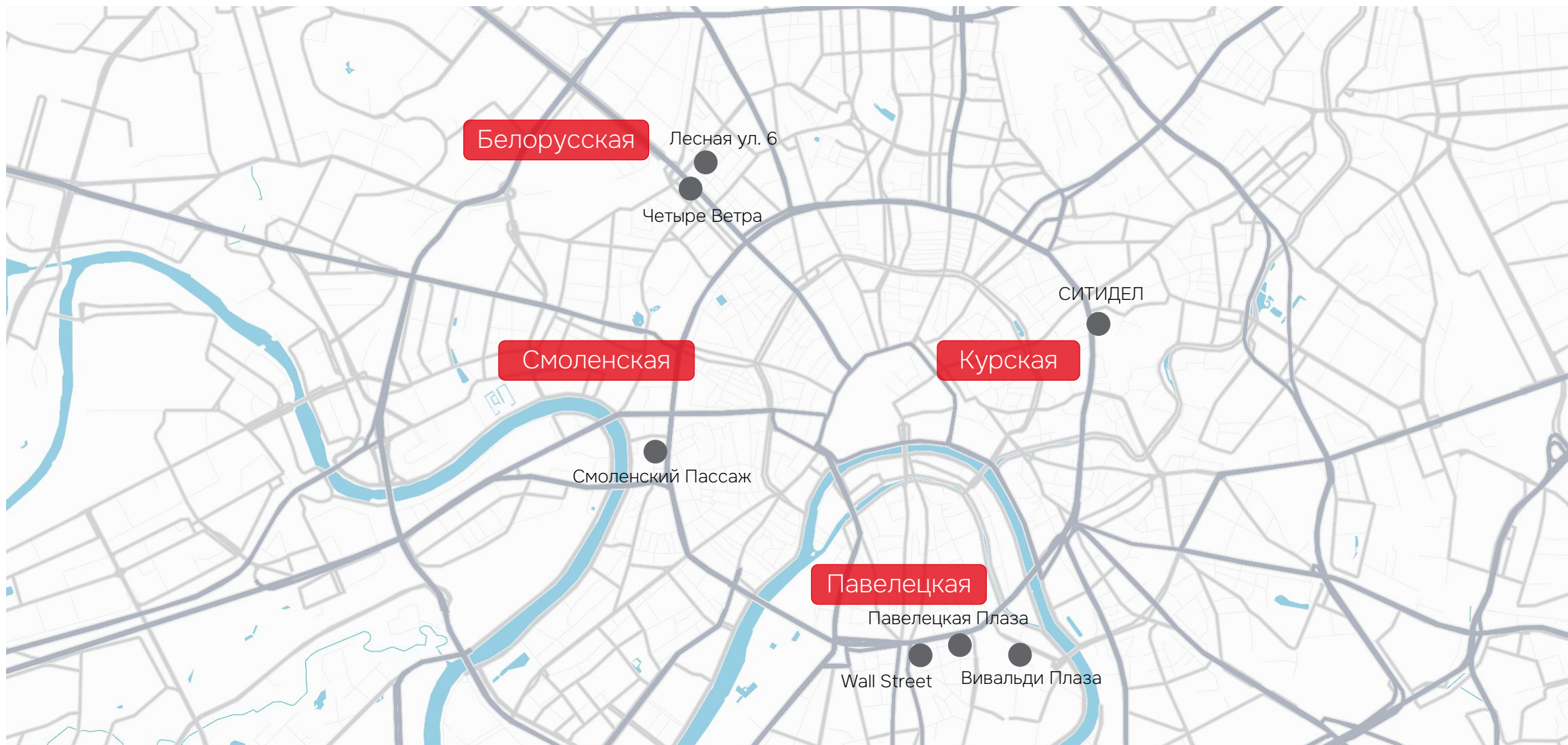
1. Данные по метрокоммунам, за исключением Белорусской, частично входят в расчет показателей по Центральному деловому району.

2. 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 на 15.12.2025 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



**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