

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

2024 г.



**Мария Зимина**

партнер, директор
департамента офисной
недвижимости, NF GROUP

«В 2024 году был зафиксирован значительный рост запрашиваемых ставок аренды – как по всему рынку, так и в отдельных районах и зданиях. Учитывая небольшой объем стройки и высокий спрос на офисы, тренд может продолжиться. Что касается спроса, то мне особенно приятно, что рост объема сделок нашей команды составил 52% за год (с 91 085 м² до 138 754 м²), что свидетельствует о высокой активности компании на рынке и доверии со стороны арендаторов. В 2025 году на рынок продолжит влиять ограниченное количество нового спекулятивного предложения – все объекты реализуются преимущественно до ввода в эксплуатацию».

Основные выводы

- > С начала года доля вакантных помещений снизилась в обоих классах: в классе А на 4,6 п. п., до 7,8%, в классе В – на 1,8 п. п., до 5,1%.
- > В 2024 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили 16 объектов совокупной арендуемой площадью 569 тыс. м². Крупнейший новый объект – Moscow Towers (263 тыс. м²).
- > Средневзвешенные ставки аренды в обоих классах продолжили рост: за год в классе А показатель вырос на 6,8%, до 27 400 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 15,4%, до 21 095 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС).

Основные показатели. Динамика*

		2023	2024
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		18 206	18 765
в том числе:	Класс А	5 550	6 052
	Класс В	12 655	12 713
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²		279,8	569,3
в том числе:	Класс А	240,9	511,3
	Класс В	38,9	57,9
Доля свободных площадей, %	Класс А	12,4	7,8
	Класс В	6,9	5,1
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А***	26 303	27 400
	Класс В	18 276	21 095
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год****	Класс А	7 900	8 100
	Класс В	5 600	5 600

* По сравнению с IV кв. 2023 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (20%)

*** В классе А выделяют категорию объектов класса Prime, которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, «Москва-Сити»). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 45 231 руб./м²/год.

**** В аналитическом обзоре для расчетов используется информация о ставках операционных расходов, предоставленной собственниками помещений единым показателем. В стандартном случае показатель OPEX включает в себя затраты на техническую эксплуатацию, уборку МОПов здания и прилегающей территории, охрану, компенсацию затрат на коммерческое управление объектом, компенсацию имущественного налога, затрат на аренду земли и страхование. Все показатели операционных расходов в отчете приведены без учета НДС.

Источник: NF GROUP Research, 2025

Предложение

Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 2024 г. составил около 18,8 млн м², из них 6,1 млн относится к классу А, а 12,7 млн – к классу В.

В 2024 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили 16 объектов совокупной арендуемой площадью 569 тыс. м², что превышает итог аналогичного периода предыдущего года в 2 раза. Крупнейшие новые объекты – Moscow Towers (263 тыс. м²), «Парк Легенд», В+ (45,2 тыс. м²), а также iCITY, башня Time (44,6 тыс. м²). В конце года в спекулятивное предложение вышло только 13% всего объема нового строительства 2024 г.: большая часть свободного предложения – это часть площадей комплекса «Сколково Парк», технопарк «Зил», технопарк «Октябрьское поле».

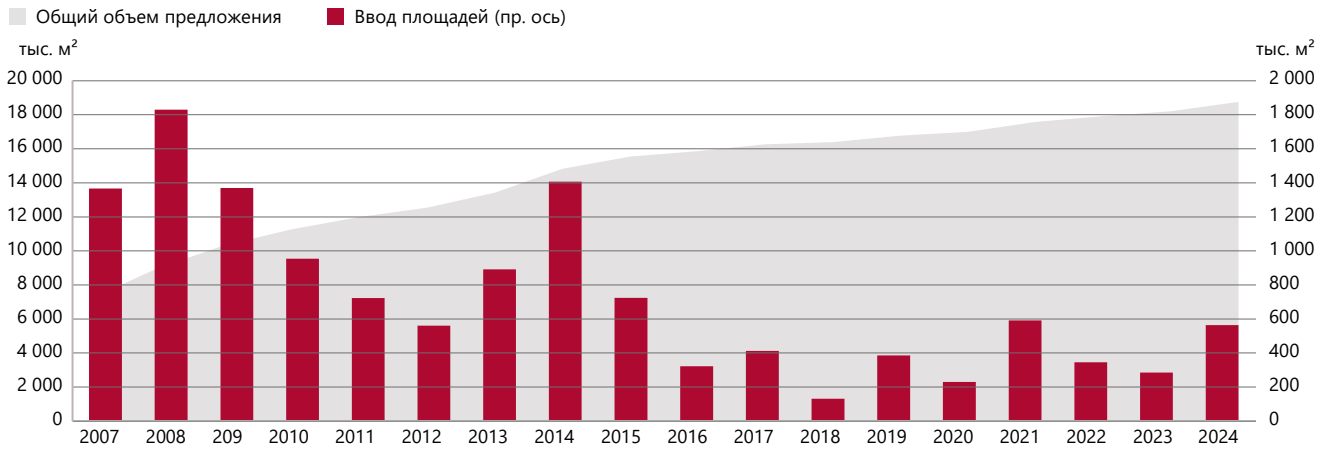
На начало 2025 г. введено около 47% ожидаемого объема ввода за год. Большая часть прогнозируемого ввода будет предлагаться к реализации в формате продажи (59%), в формате аренды – 12%, а 29% прогнозируемого объема составят проекты BTS.

Вакантность

В течение всего 2024 г. интерес к покупке/аренде офисных площадей сохранялся на высоком уровне. За год показатель доли вакантных помещений продолжил снижение: в классе А на 4,6 п. п., до 7,8%, в классе В – на 1,8 п. п., до 5,1%.

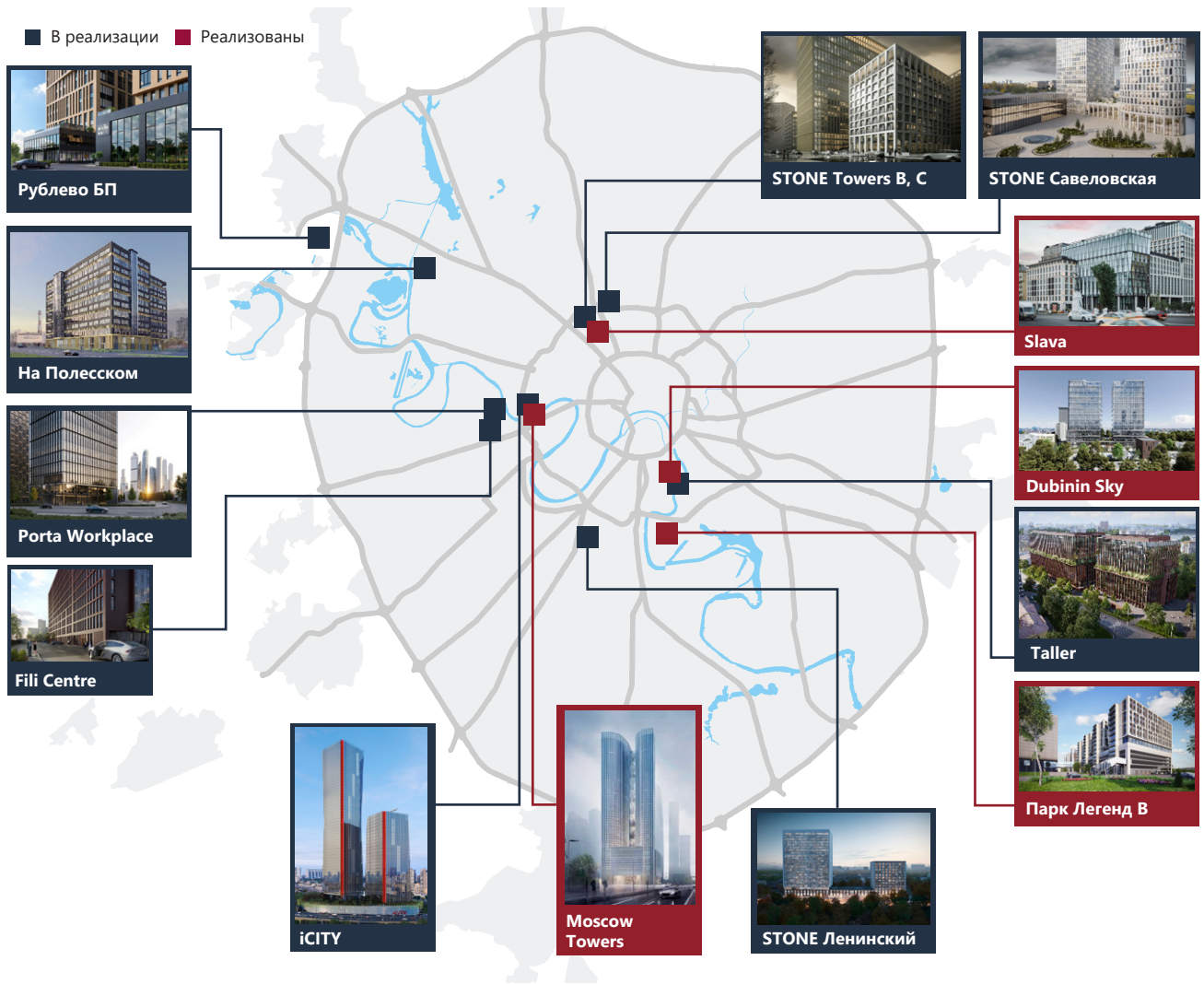
Все показатели находятся на отметке, близкой к рекордно низкой, вакантность ниже была зафиксирована только в 2007 г. На рынке остаются свободными около 474 тыс. м² офисных площадей класса А и более 650 тыс. м² – класса В.

Динамика объема предложений по офисной недвижимости, Москва



Источник: NF GROUP Research, 2025

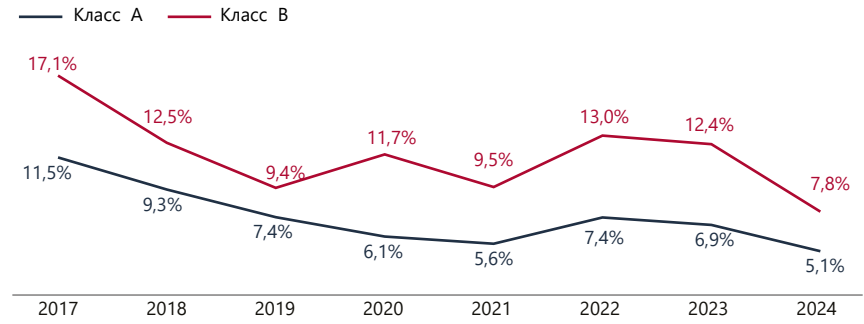
Карта ключевых проектов 2024–2026 гг.*



* Офисные объекты, где получен / будет получен Акт ввода в эксплуатацию в 2024–2026 гг.
Источник: NF GROUP Research, 2025

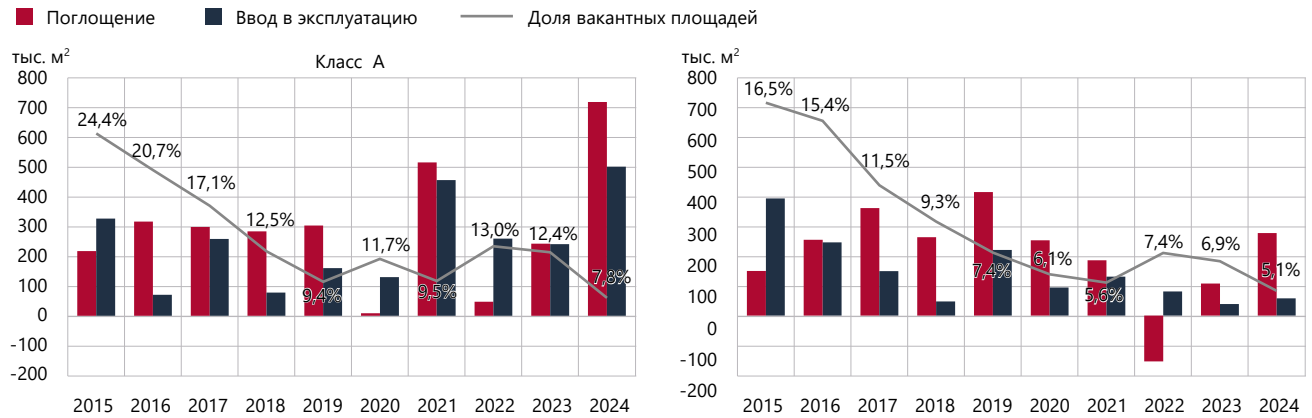
При этом в классе А 64% из всех доступных на конец 2024 г. офисов предлагается без отделки. С начала года этот показатель вырос на 31 п. п. Для сравнения, в классе В всего 12% свободных офисов предлагается к реализации в состоянии shell&core. Разница в структуре предложения объясняется тем, что преимущественно ввод новых офисов состоит из объектов класса А, которые вводятся в эксплуатацию в состоянии shell&core, кроме того, на новые офисы с отделкой предъявляют больший спрос пользователи офисов.

Динамика вакантности офисов по классам. Москва



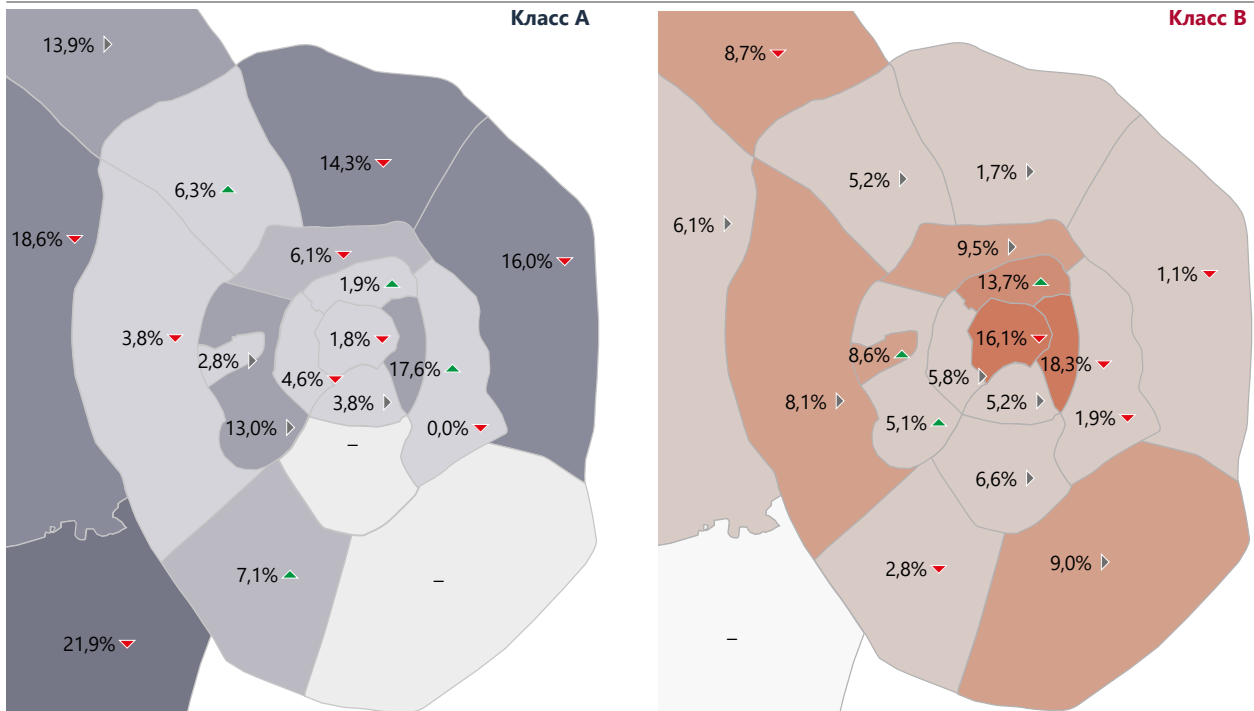
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Источник: NF GROUP Research, 2025

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: NF GROUP Research, 2025

Спрос

Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за 2024 г. составил более 1 млн м² по сравнению с общегодовым показателем 2023 г. в 350 тыс. м². Средний размер сделки аренды в 2024 г. составил 1 204 м², что выше показателя 2023 г. – 1 142 м².

В 2024 г. значительную долю спроса на офисные помещения формировали компании с участием государственного капитала (38,2%), на втором месте – банковские и финансовые компании (16,8%), на третьем – производственный сектор (8,8%). Сегменты-лидеры обусловлены прежде всего крупными сделками, которые были реализованы за год.

Гибкие офисы

На конец 2024 г. площадь открытых гибких офисов в Москве составила 382,5 тыс. м², совокупно они предоставляют 54,8 тыс. рабочих мест. За 12 месяцев было открыто 11 новых площадок гибких офисов общей площадью 28,4 тыс. м², которые предоставили 4,1 тыс. рабочих мест.

На январь 2025 г. вакантность* гибких офисов составила 8,4%, снизившись с конца 2023 г. на 6,6 п. п. в силу высокого спроса на гибкие офисы. Количество вакантных рабочих мест составило 4 212. Средняя ставка аренды рабочего места составляет 46 920 руб./рабочее место/мес. (включая НДС, если применимо), показатель вырос с начала года на 23,2%.

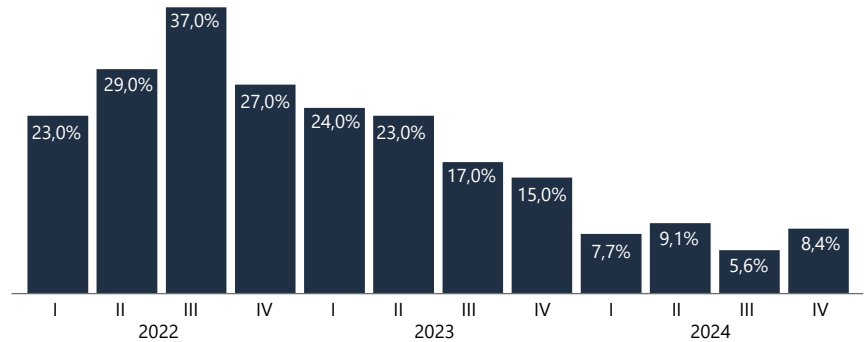
Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика доли вакантных помещений гибких офисов



* Учитываются предлагаемые на текущий момент рабочие места сетевых пространств без учета формата BTS (строительство под клиента) и объектов, строительство которых еще не завершено, а также без учета объема арендованных площадей

Источник: NF GROUP Research, 2025

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве 2024 г.

Офисное здание	Объем сделки, м ²	Компания	Тип сделки
Moscow Towers	262 800	РЖД	Продажа
Slava	143 898	ЦБ РФ	Продажа
Домников	77 687	Альфа-Банк	Продажа
Dubinin' Sky	46 019	Конфиденциально	Аренда
Стратос БЦ	39 500	Технополис Москва	Продажа
Искра-Парк	24 598	Т-Банк	Аренда гибкого офиса

Сделки компании NF GROUP

Источник: NF GROUP Research, 2025

Коммерческие условия

С начала года средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах значительно выросли: в классе А на 6% – до 27 400 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В на 5,1% – до 21 095 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). Рост показателей объясняется как ростом запрашиваемых ставок в объектах, так и изменением структуры предложения – более бюджетные блоки быстрее вымываются из предложения в условиях активного спроса на офисы и снижающейся вакантности.

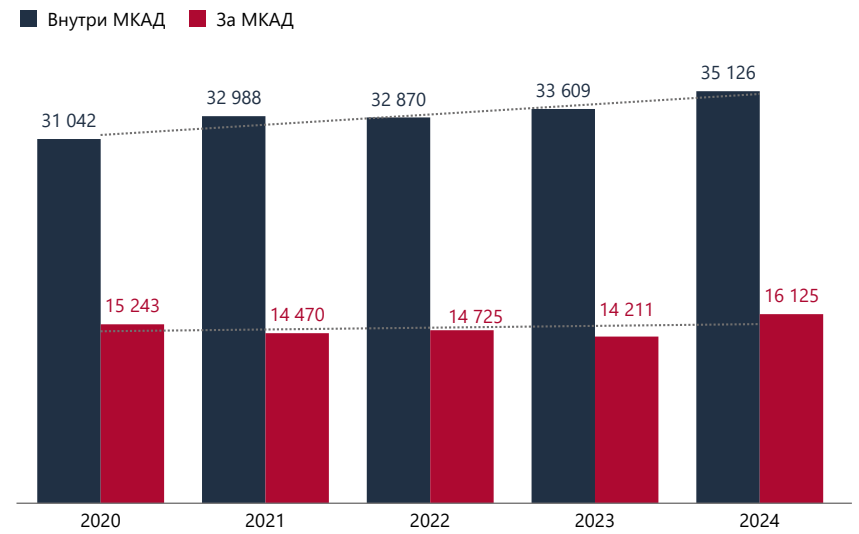
При этом рост запрашиваемых ставок аренды на помещения с отделкой более значительный: в классе А с начала года показатель вырос на 32,5% на помещения с отделкой, на помещения без отделки зафиксировано снижение запрашиваемой ставки аренды на 4%.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в премиальных офисах выросла за год на 6,8% и составила 45 231 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). В 2025 году рост запрашиваемых ставок премиальных офисов может продолжиться в силу исторически низкой вакантности в сформированных деловых районах, а также внутри ТТК.

Существующие практики рынка остаются фактически без изменений. Средний срок договора аренды офиса составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен – на уровне 8–10%.

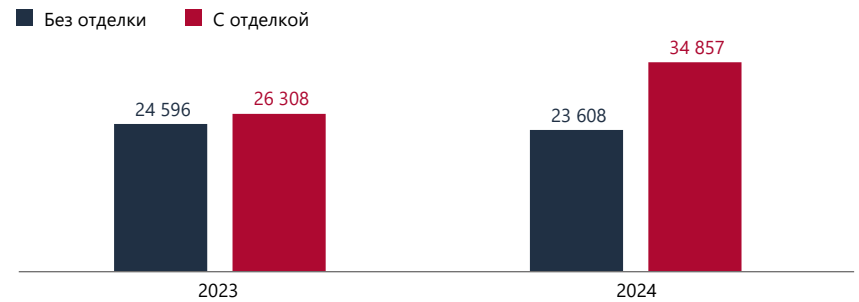
Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: большинство девелоперов зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создает стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой.

Динамика запрашиваемых ставок аренды класса А внутри МКАД и за МКАД



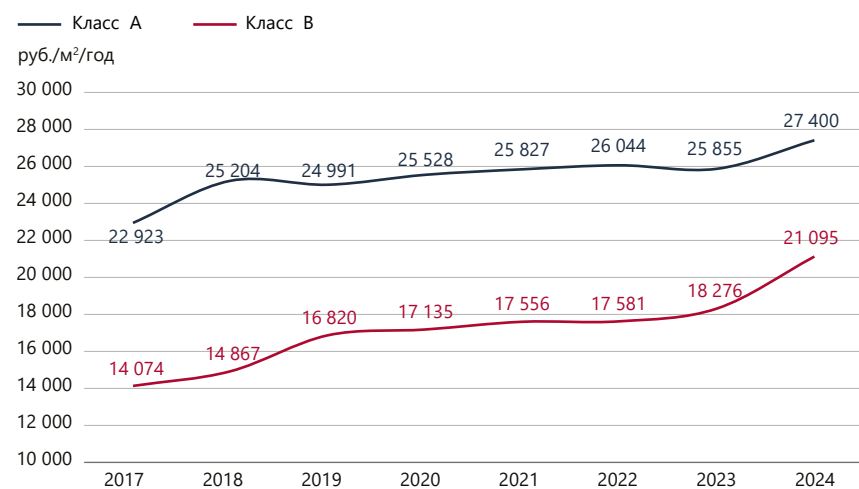
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика запрашиваемых ставок аренды класса А на помещения с отделкой / без отделки



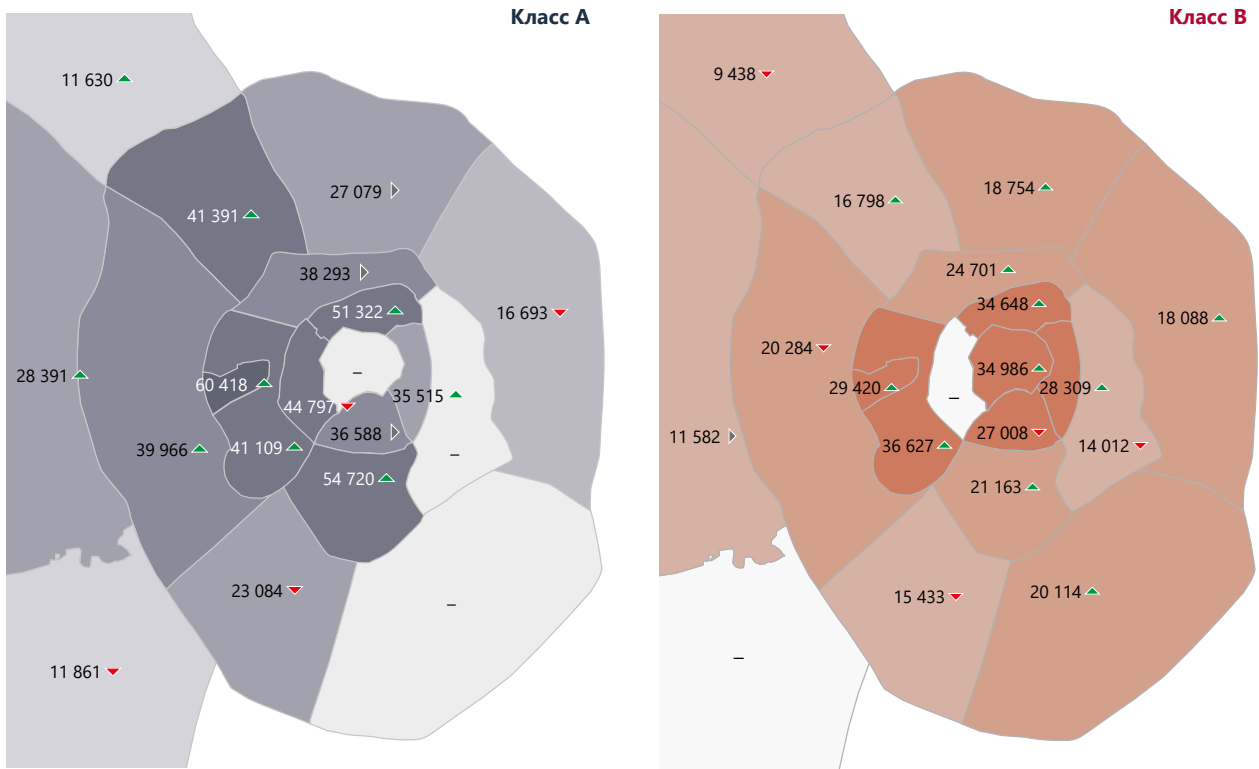
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: NF GROUP Research, 2025

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год



Источник: NF GROUP Research, 2025

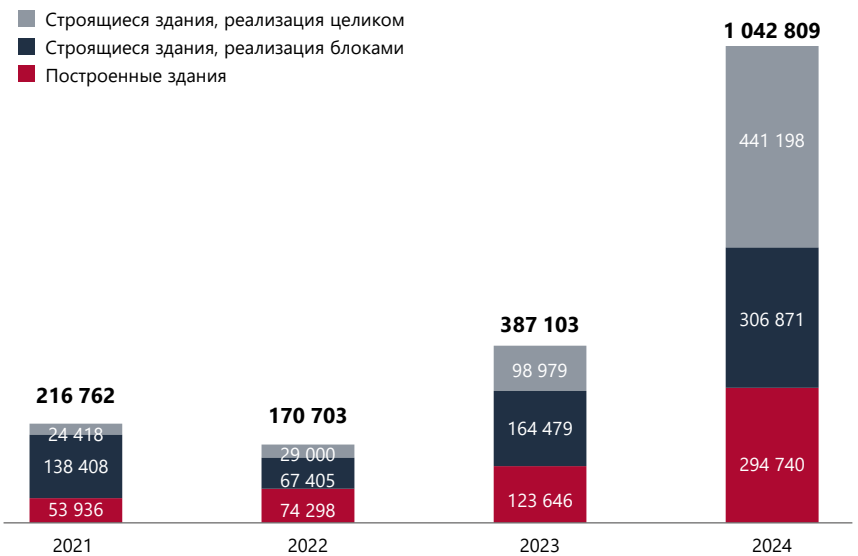
Рынок продаж офисов

В 2019–2021 гг. на офисном рынке Москвы начал активно развиваться продукт, представляющий собой офисы на продажу блоками, этажами или зданиями. Растущая активность на московском рынке генерирует спрос на такие офисы как со стороны небольших инвесторов, так и со стороны конечных пользователей, представленных в том числе крупными корпорациями, которые планируют размещение в собственной штаб-квартире.

Общий проектный объем офисов в строящихся / недавно введенных объектах, где уже стартовали продажи, составляет 2,2 млн. м².

Общий объем офисов на продажу на конец 2024 г. составляет 447 тыс. м². Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи офисов по двум классам составляет 434 тыс. руб./м² (с учетом НДС, если

Динамика объема продаж по типу проданных офисов



Источник: NF GROUP Research, 2025

применимо), что больше показателя 2023 г. на 16,2%. Рост показателя обусловлен повышением цен объектов, вымыванием более бюджетного

предложения вне классических деловых кластеров, а также стартом продаж в проектах с высокой изначальной ценой.

За год в продажу вышел 21 новый проект, где площади реализуются как в нарезку, так и целиком. Средневзвешенная цена продажи новых проектов составила 423 562 руб./м² (с учетом НДС, если применимо).

В 2024 г. зафиксирован рекордный объем продаж – более 1 млн м², при этом 750 тыс. м² было реализовано в строящихся офисах, как блоками, так и целыми зданиями. Наибольшую долю в спросе занимают сделки покупки РЖД площадей Moscow Towers и приобретение Центробанком строящегося БЦ Slava.

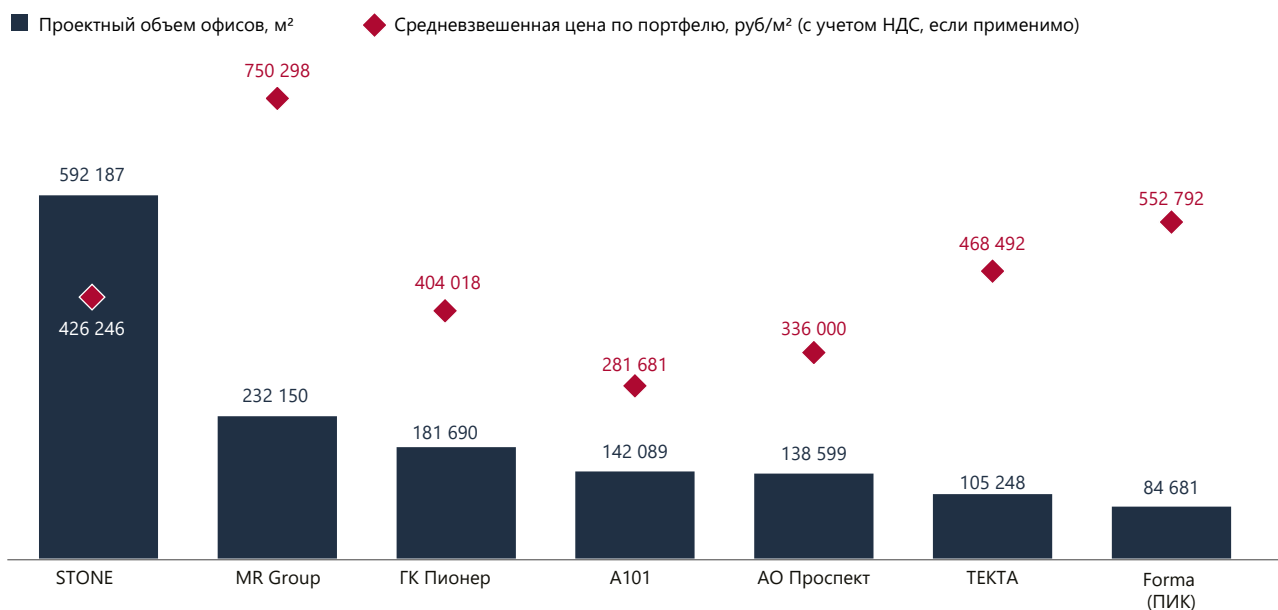
Основной спрос по количеству сделок в продаже блоками приходился на небольшие сделки размером до 100 м² (49,7%), на втором месте – размером от 100 до 300 м² (39%). По объему сделок лидировал сегмент 100–300 м² офисных площадей (28%), на втором месте – сегмент 1000–2000 м² (16,6%).

По проектному объему офисных площадей лидером является девелопер Stone, в рамках портфеля которого около 600 тыс. м² офисов (11 проектов). Средневзвешенная цена продажи в портфеле девелопера составляет 426,3 тыс. руб./м²*. Вторым по объ-

ему является MR Group, совокупный проектный объем которого составляет 232,1 тыс. м² (2 проекта), средневзвешенная запрашиваемая цена – 750,3 тыс. руб./м²*. Третьим по проектному объему офисов на продажу является ГК «Пионер»: совокупный проектный объем застройщика составляет 181,7 тыс. м² (4 проекта), а средневзвешенная запрашиваемая цена – 404 тыс. руб./м²*. Тройка лидеров не изменилась по сравнению с прошлым кварталом.

* с учетом НДС, если применимо

Проектный объем офисов и средневзвешенные цены по девелоперам*



*Данные представлены на январь 2025 г.
Источник: NF GROUP Research, 2025

Прогноз

В 2025 г. ввод новых объектов может составить более 1,2 млн м², из которых 90% станут проектами класса А; преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне ТТК–МКАД (68%). Значительная доля новых объектов будет представлять собой проекты built-to-suit (29%) –

здание «Роскосмоса», штаб-квартира «Яндекса», 59% нового ввода – объекты на продажу, 12% – в аренду.

По итогам 2025 г. показатель вакантности может снизиться до 7% в классе А и 4,5% – в классе В. При этом средневзвешенные запрашиваемые ставки

аренды в офисах класса А внутри ТТК могут вырасти и составить порядка 37 тыс. руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) и 24,1 тыс. руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В, внутри ТТК.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район	Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В				
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	–		1,8%		31 086		21,8%	
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	36 588	38 779	3,8%	4,8%	27 008	29 244	5,2%	9,2%
	СК Запад	577	44 797		4,6%		34 648		5,8%	
	СК Север	673	51 322		1,9%		–		13,7%	
	СК Восток	410	35 515		17,6%		28 309		18,3%	
ТТК	ТТК Юг	1 295	–		–		21 163	21 179	6,6%	5,0%
	ТТК Запад	846	38 293	13,0%	8,3%	36 627	5,1%			
	ТТК Север	1 191	54 720	6,1%		24 701	9,5%			
	ТТК Восток	1 155	41 109	0,0%		14 012	1,9%			
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 541	60 418			2,8%			33 808	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 201	27 079	28 317	14,3%	8,1%	18 754	18 399	1,7%	5,6%
	ТТК–МКАД Северо–Запад	1 099	41 391		6,3%		16 798		5,2%	
	ТТК–МКАД Запад	2 248	39 966		3,8%		20 284		8,1%	
	ТТК–МКАД Юг	1 698	28 979		35,4%		20 114		9,0%	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	754	23 084		7,1%		15 433		2,8%	
	ТТК–МКАД Восток	1 005	16 693		16,0%		18 088		1,1%	
За МКАД	Химки	271	11 630	16 125	13,9%	20,8%	9 438	11 470	8,7%	7,1%
	Запад	642	28 391		18,6%		11 582		6,1%	
	Новая Москва	429	11 861		21,9%		–		–	
Итого		18 765	27 400		7,8%		21 095		5,1%	

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: NF GROUP Research, 2025

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF GROUP, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [«Аналитика»](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Мария Зимина

Партнер, директор

MZ@nfgroup.ru



© NF GROUP 2025 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компаний NF GROUP в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF GROUP как источника данных.