

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

I квартал 2025 г.



БЦ «Сколково Парк»

**Мария Зимина**

партнер, директор
департамента офисной
недвижимости, NF GROUP

«Причины роста запрашиваемых ставок в ключевых деловых районах обусловлены совокупностью факторов. Прежде всего, это высокий спрос на качественные офисы с отделкой, низкий объем ввода в эксплуатацию, особенно бизнес-центров, реализуемых в аренду, тенденция к реализации офисов до момента получения разрешения на ввод, в силу чего новых офисов на рынке практически не появляется. По нашим прогнозам, в 2025 году рост ставок в ключевых деловых районах продолжится, но с меньшим темпом, чем в 2024 году».

Основные выводы

- > По сравнению с IV кв. 2024 года доля вакантных помещений снизилась в обоих классах: в классе А на 0,4 п. п., до 6,8%, в классе В – на 0,2 п. п., до 5,0%.
- > В I кв. 2025 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получил 1 объект класса В+ совокупной арендуемой площадью 4,4 тыс. м². Новый объект – БЦ на Гончарной улице, 20/1.
- > Средневзвешенные ставки аренды в обоих классах продолжили рост: по сравнению с IV кварталом 2024 в классе А показатель вырос на 2,3%, до 28 036 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 0,5%, до 21 486 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС).
- > По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, средневзвешенные ставки аренды также увеличились: показатель вырос на 6,1% для класса А, а для класса В – на 14,9%.

Основные показатели. Динамика*

		2024	I кв. 2025
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		18 775	18 779
в том числе:	Класс А	6 061	6 061
	Класс В	12 713	12 717
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²		569,2	4,4
в том числе:	Класс А	511,3	0
	Класс В	57,9	4,4
Доля свободных площадей, %	Класс А	7,2	6,8
	Класс В	5,2	5,0
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А***	27 400	28 036
	Класс В	21 095	21 486
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды внутри МКАД, руб./м ² /год**	Класс А	35 126	37 482
	Класс В	20 284	23 405
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год****	Класс А***	8 100	8 700
	Класс В	5 600	6 000

* По сравнению с IV кв. 2024 г, если не указано иного.

** 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 67 900 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 I квартала 2025 г. составил около 18,7 млн м², из них 6 млн относится к классу А, а 12,7 млн – к классу В.

Разрешение на ввод в эксплуатацию получил один объект совокупной арендуемой площадью 4,4 тыс. м², что ниже итога аналогичного периода предыдущего года в 10 раз. Новый объект – БЦ на Гончарной ул., 20/1 стр., класса В+, при этом здание построено под собственное использование, поэтому в январе-марте 2025 г. дополнительных площадей на рынок не вышло.

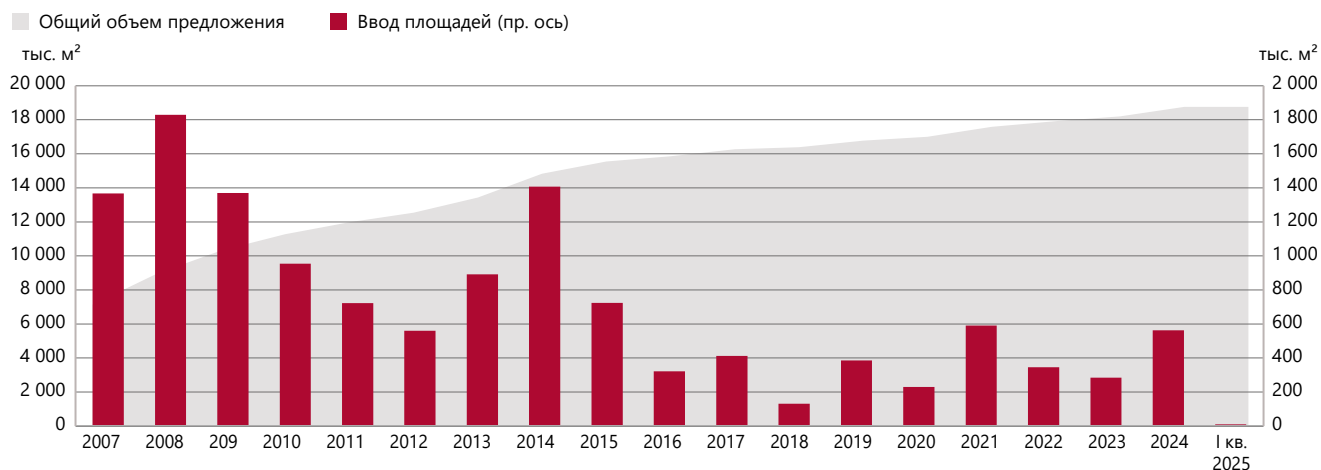
Несмотря на прогнозируемый на 2025 год ввод площадей в объеме 1,2 млн. м²,

допускается вероятность переноса около трети от этого объема на 2026 год. Большая часть ввода будет предлагаться к реализации в формате продажи 57%, в формате аренды – 14%, а 29,5% прогнозируемого объема составят проекты BTS.

Вакантность

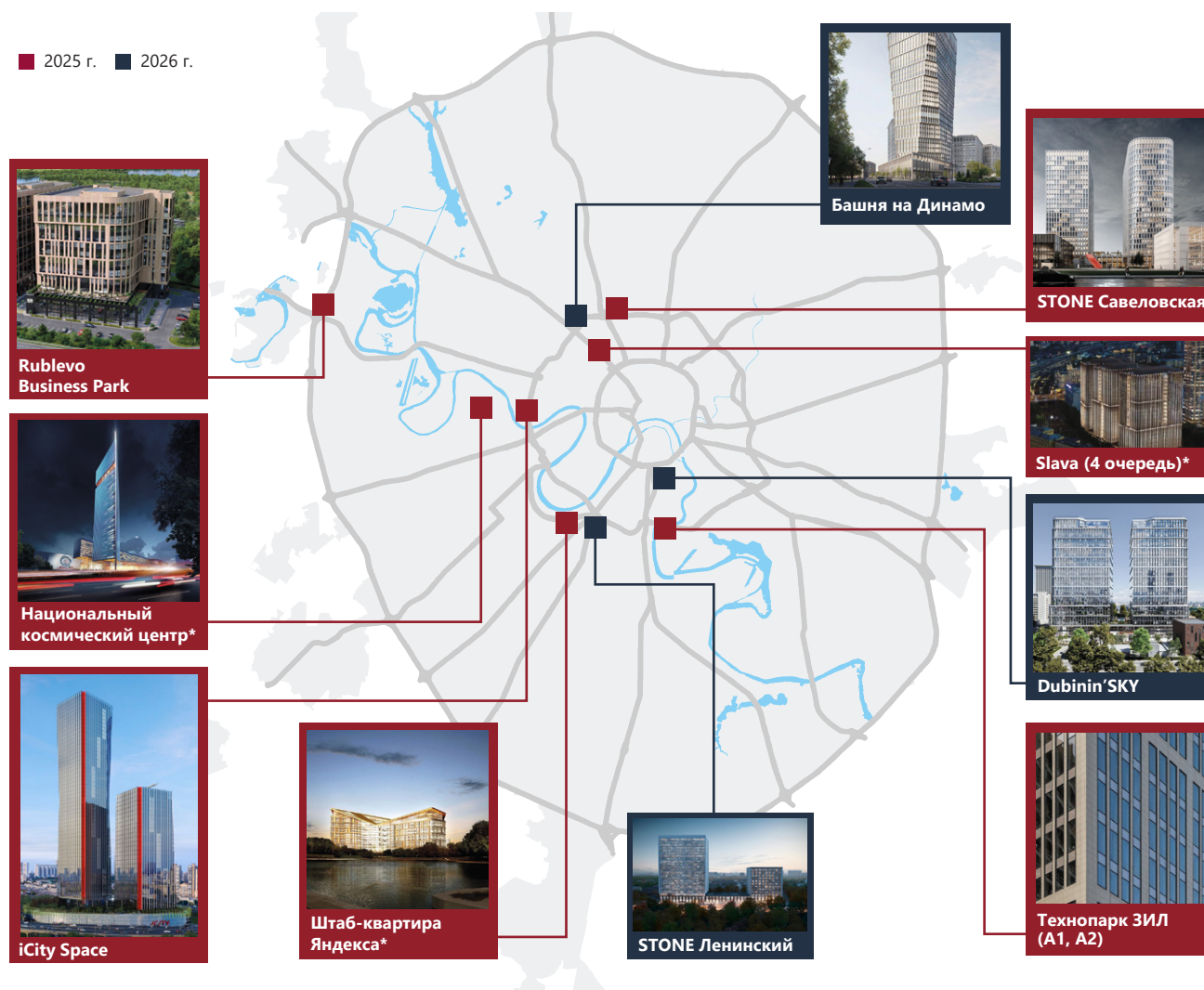
Продолжая тренд последних двух лет, вакантность офисных помещений продолжила снижаться. По сравнению с IV кварталом 2024 года в классе А вакантность изменилась на 0,4 п. п., до 6,8%, в классе В – на 0,1 п. п., до 5%. Показатели стали еще ближе к рекордно низкой отметке 2007 года. На рынке остаются свободными около 410 тыс. м² построенных офисных площадей класса А и около 640 тыс. м² – класса В.

Динамика объема предложений по офисной недвижимости, Москва



Карта ключевых проектов 2025–2026 гг.

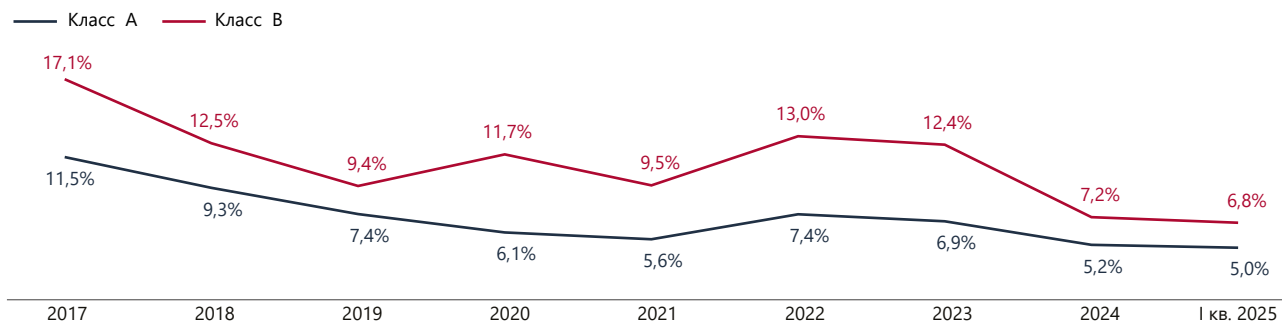
■ 2025 г. ■ 2026 г.



* Объект не в рынке.

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика вакантности офисов по классам. Москва



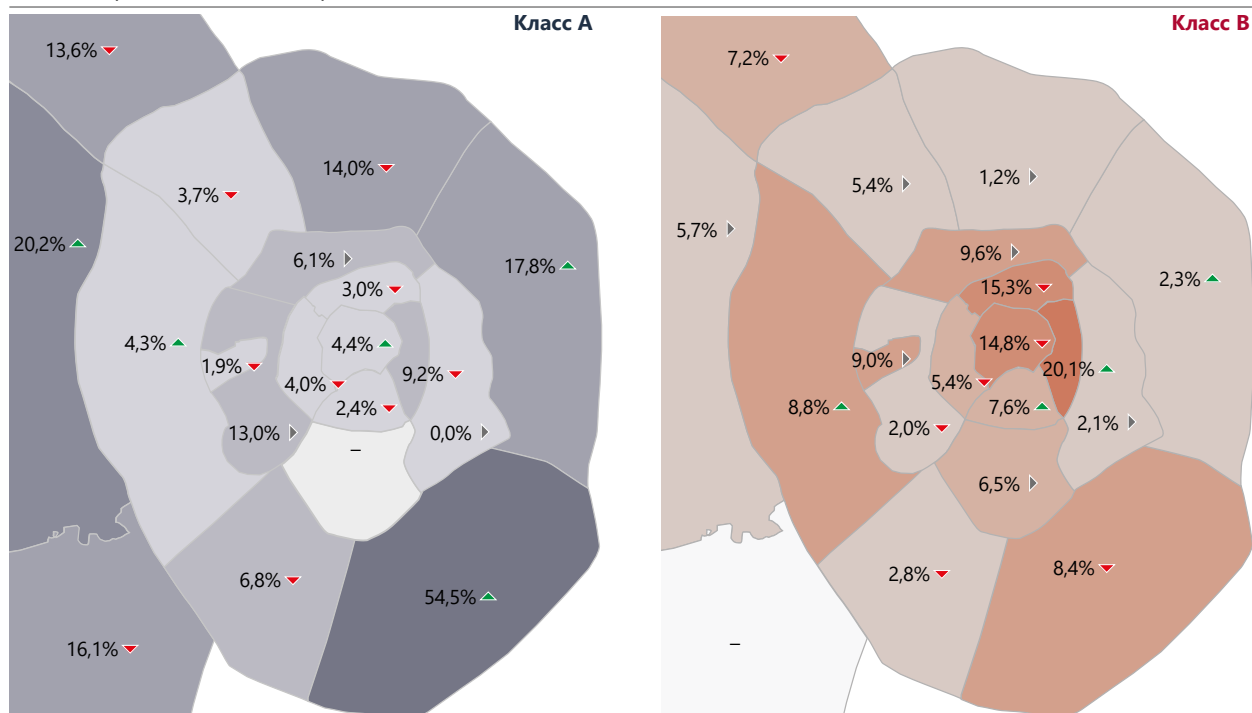
Источник: NF GROUP Research, 2025

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 I квартал 2025 г. составил 52 тыс. м². В соответствии с трендом последних лет, в структуре спроса преобладают сделки продажи: доля арендных сделок составила 35% от общего объема спроса офисных площадей. Средний размер сделки аренды в рассматриваемом периоде составил 1 548 м², что выше показателя IV квартала 2024 г. на 344 м².

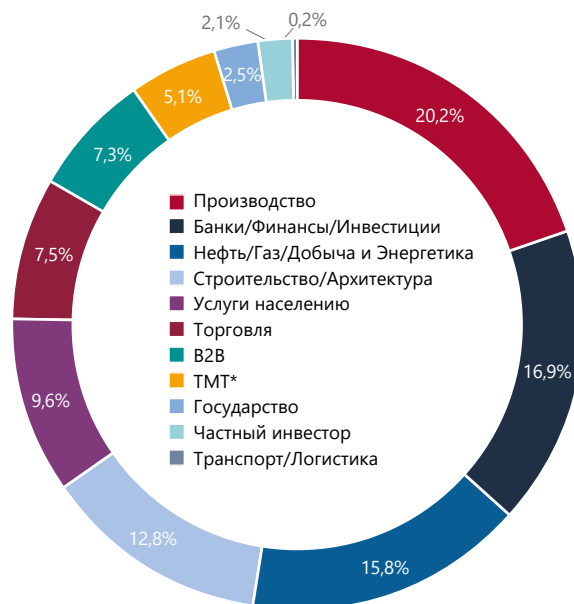
В I кв. 2025 г. значительную долю спроса на офисные помещения составили производственные предприятия (20%), компании банковского и финансового сектора (17%) на третьем месте - ресурсодобывающие и энергодобывающие компании (16%).

Гибкие офисы

На начало 2025 г. площадь открытых гибких офисов в Москве составила 387,1 тыс. м², совокупно – 55,5 тыс. рабочих мест. За период январь-март 2025 г. открылась только одна площадка гибких офисов в Москве - ASPACE Останкино.

На конец марта 2025 г. доля вакантных рабочих мест* гибких офисов составила 8,0%, снизившись с конца 2024 г. на 0,4 п. п. в силу растущего спроса на такой формат. Количество вакантных рабочих мест на конец I кв. 2025 составило 3 989 шт. Средняя ставка аренды рабочего места выросла на 9,9% за три месяца и составляет 51 547 руб./рабочее место/мес. (включая НДС, если применимо).

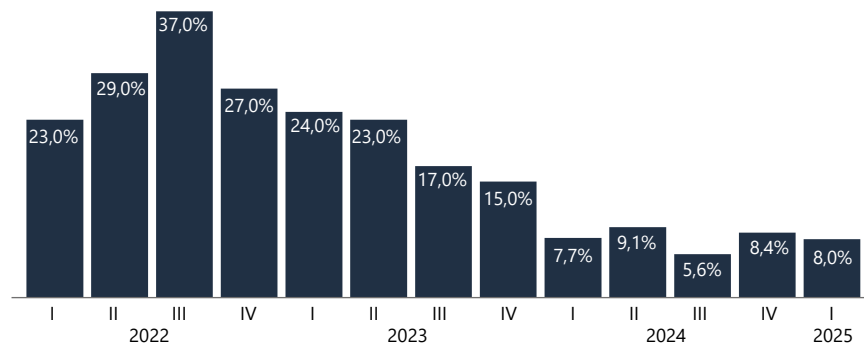
Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* 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, I кв. 2025 г.

Офисное здание	Объем сделки, м ²	Компания	Тип сделки
AFI2B	37 883	Лукойл	Продажа
Центральный телеграф	28 785	Т-Банк	Продажа
Аркус IV	17 975	ГК «Эфко»	Продажа
Легион I	10 300	Новая эра промышленных технологий	Продажа
AFI Галерея	6 444	L'Oreal	Аренда гибкого офиса

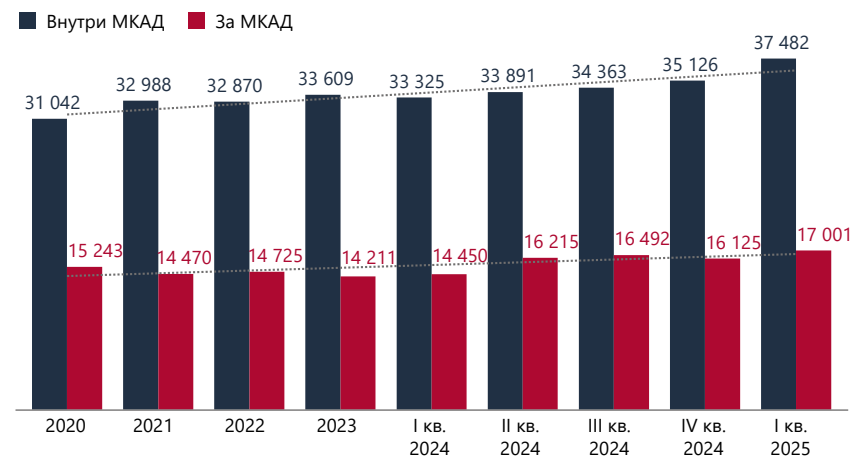
Источник: NF GROUP Research, 2025

Коммерческие условия

С конца 2024 года средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах выросли: в классе А на 2,3% – до 28 036 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В на 0,5% – до 21 486 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). Рост показателей по-прежнему объясняется ростом запрашиваемых ставок в объектах на фоне дефицита качественного предложения, а также изменением структуры предложения: в условиях активного спроса на офисы бюджетные предложения исчезают с рынка быстрее, что продолжает тренд, заданный в прошлом году.

Значительно вырос показатель средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в премиальных офисах: по итогам I кв. 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 67 900 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), увеличившись на 9,6% с конца 2024 г. Свободные площади сохраняются только в трех объектах класса Prime, а доля вакантных помещений составляет 1,1%.

Динамика запрашиваемых ставок аренды класса А внутри МКАД и за МКАД



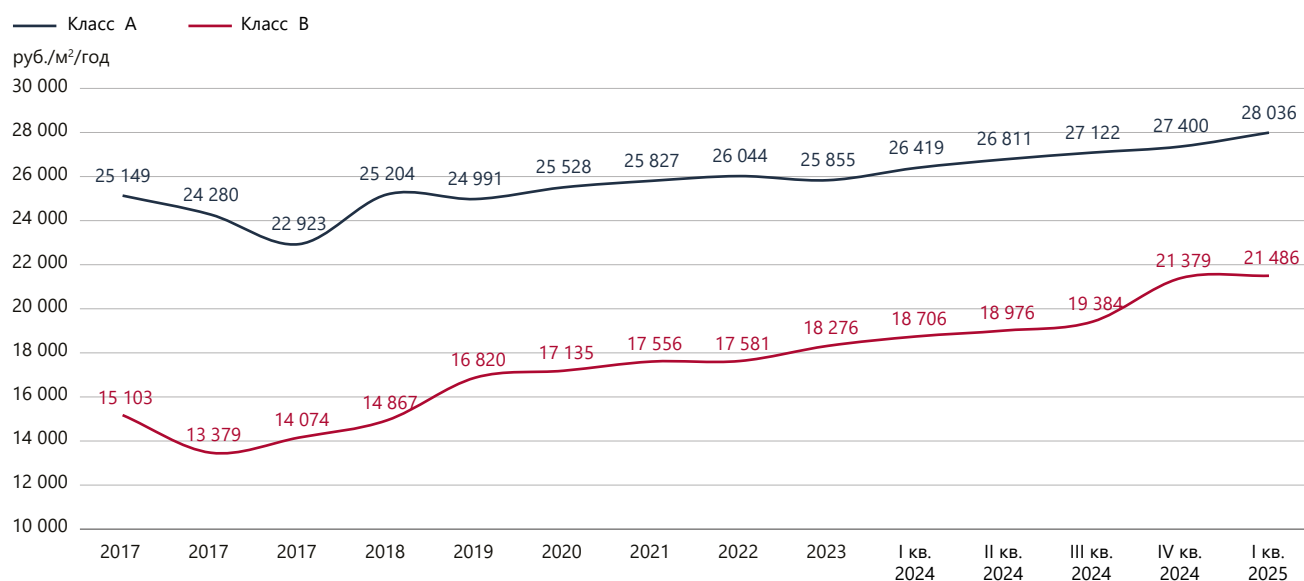
Источник: NF GROUP Research, 2025

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 или на уровне 10%.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором откло-

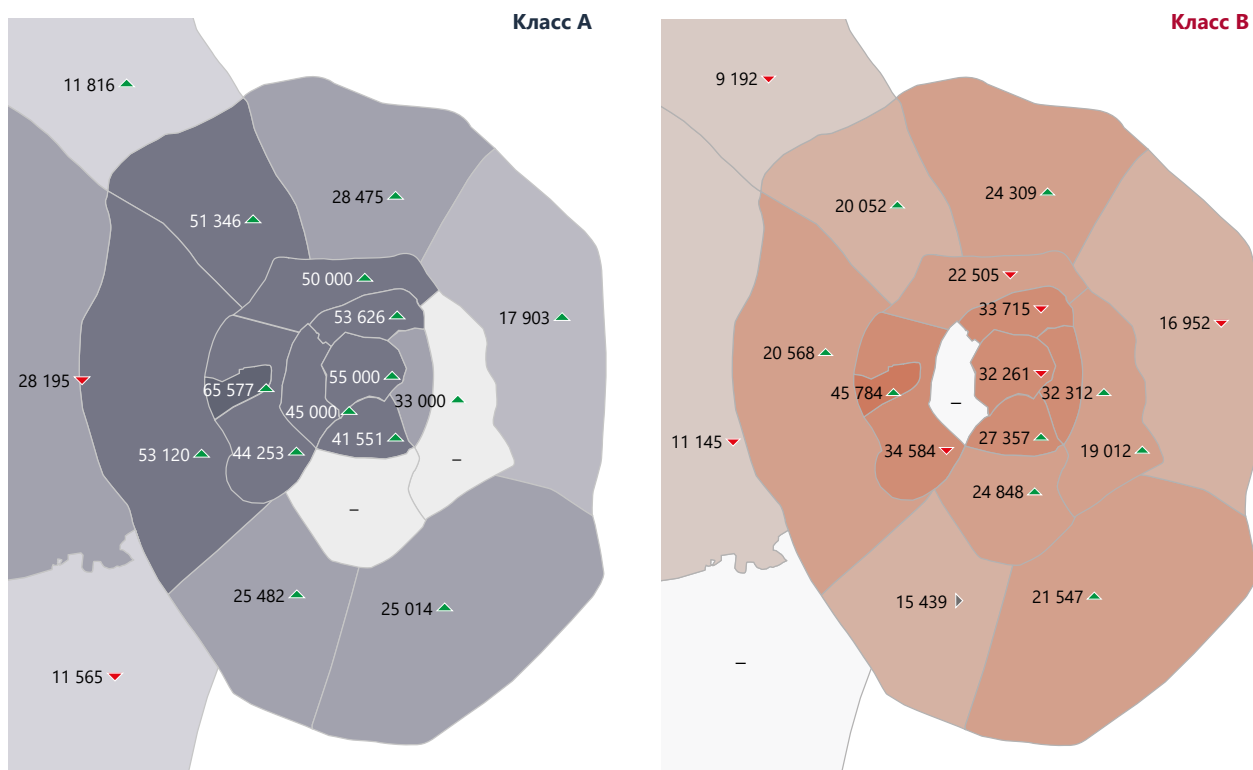
нения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: большинство девелоперов зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создает стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны,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

Динамика 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



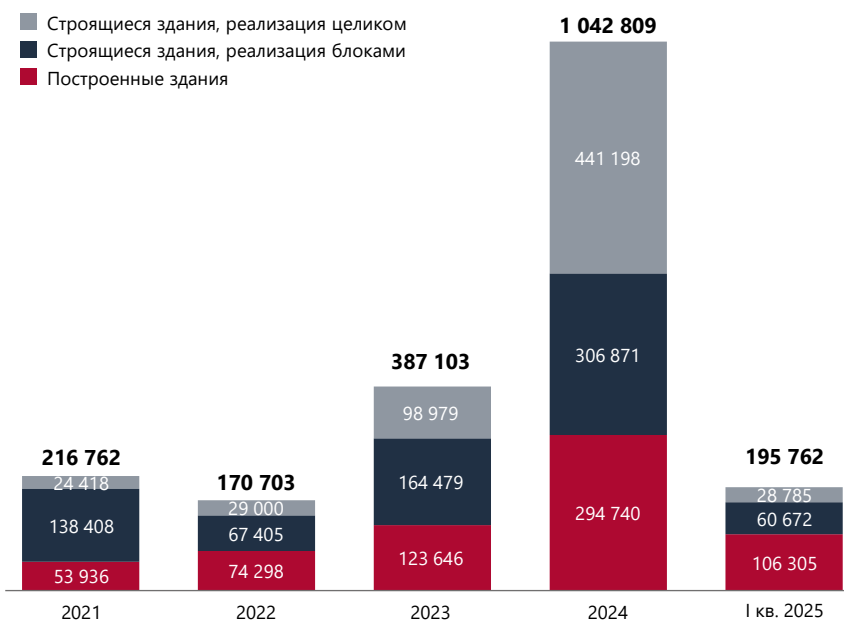
Источник: NF GROUP Research, 2025

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, увеличился на 0,5% по сравнению с концом прошлого года и составляет 2,2 млн. м².

Динамика объема продаж по типу проданных офисов



Источник: NF GROUP Research, 2025

Общий объем офисов на продажу в I кв. 2025 г. составляет 542,9 тыс. м². Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи офисов по двум классам составляет 437 тыс. руб./м² (с учетом НДС, если применимо), что выше показателя конца 2024 г. на 0,6%, годовой рост составил 14,2%. Изменение цены обусловлено появлением на рынке новых объектов, вымыванием более бюджетного предложения и ростом цены за квадратный метр в целом, по рынку.

С января 2025 года начались продажи в 8 объектах, где площади реа-

лизуются как в нарезку, так и целиком. Средневзвешенная цена продажи новых проектов составила 434 511 руб./м² (с учетом НДС, если применимо).

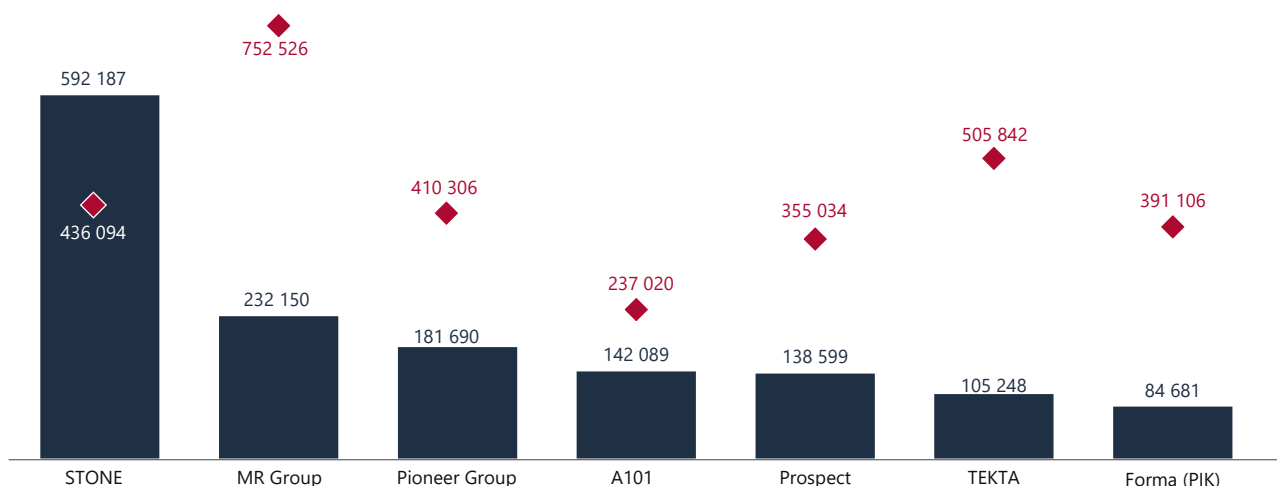
Основной спрос по количеству сделок в продаже блоками, как и в 2024 году, приходится на небольшие сделки размером до 100 м² (49%), на втором месте – размером от 100 до 300 м² (39%). По объему сделок лидировал сегмент 100–300 м² офисных площадей (30%), на втором месте – сегмент 500–1000 м² (27%).

По проектному объему офисных пло-

щадей лидером по-прежнему является девелопер STONE, в рамках портфеля которого около 600 тыс. м² офисов (11 проектов). Средневзвешенная цена продажи в портфеле девелопера составляет 436 тыс. руб./м²*. Вторым по объему является MR Group, совокупный проектный объем которого составляет 232,1 тыс. м² (2 проекта), средневзвешенная запрашиваемая цена – 752,3 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 –

* с учетом НДС, если применимо

Проектный объем офисов и средневзвешенные цены по девелоперам*



*Данные представлены на конец марта 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%), крупнейшие проекты – здание «Роскосмоса» и штаб-квартира

«Яндекса», 57% нового ввода – объекты на продажу, 14% – в аренду. Несмотря на оптимистичный прогноз, допустимо ожидать, что по итогам 2025 года введено будет лишь 60-70% от заявленного объема, в то время как ввод оставшихся объектов будет перенесен на 2026 год.

По итогам 2025 г. показатель вакантности может снизиться до 5,8%

в классе А и 4,4% – в классе В. При этом средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в офисах класса А внутри ТТК могут вырасти и составить порядка 41 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 пред-ложе-ния, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзве-шенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей		Средневзве-шенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	55 000		1,8%		32 261		14,8%	
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	41 551	43 668	2,4%	4,8%	27 357	31 310	7,6%	10,7%
	СК Запад	577	45 000		4,0%		0		5,4%	
	СК Север	673	53 626		3,0%		33 715		15,3%	
	СК Восток	410	33 000		9,2%		32 312		20,1%	
ТТК	ТТК Юг	1 295	#Н/Д	41 891	#Н/Д	8,3%	24 848	24 675	6,5%	5,0%
	ТТК Запад	846	44 253		13,0%		34 584		2,0%	
	ТТК Север	1 191	50 000		6,1%		22 505		9,6%	
	ТТК Восток	1 159			0,0%		19 012		2,1%	
		ММДЦ «Москва–Сити»	1 541	65 577		1,9%		45 784		9,0%
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 201	28 475	30 281	14,3%	8,1%	24 309	20 161	1,2%	5,2%
	ТТК–МКАД Северо–Запад	1 099	51 346		6,3%		20 052		5,4%	
	ТТК–МКАД Запад	2 248	53 120		3,8%		20 568		8,8%	
	ТТК–МКАД Юг	1 698	25 014		35,4%		21 547		8,4%	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	754	25 482		7,1%		15 439		2,9%	
	ТТК–МКАД Восток	1 005	17 903		16,0%		16 952		2,3%	
За МКАД	Химки	271	11 816	17 001	13,9%	20,8%	9 192	10 160	7,2%	5,0%
	Запад	642	28 195		20,2%		11 145		5,7%	
	Новая Москва	429	11 565		16,1%		-		-	
Итого		18 769	28 036		6,8%		21 486		5,0%	

* 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 Зиминая

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.