

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

III квартал 2025 г.



СКОЛКОВО ПАРК

**Мария Зимина**

партнер, директор
департамента офисной
недвижимости, NF GROUP

«В III кв. 2025 г. зафиксирован рекордно высокий ввод новых офисов, практически на уровне отдельных годовых показателей – 473 тыс. м², с начала года появилось совокупно около 500 тыс. м² новых площадей. Тем не менее такие цифры не дают роста вакантности – в рынок от 500 тыс. м² вышло только 13%, остальные площади арендованы или куплены, либо представлены в BTS-формате. Продолжают расти как арендные ставки, так и цены на офисы во всех сегментах, однако темп роста постепенно снижается».

Предложение

Совокупный объем построенных площадей рынка офисной недвижимости Москвы по итогам III кв. 2025 г. составил 19,3 млн м², из них 6,5 млн относится к классу А и Prime, а 12,8 млн – к классу В.

В I–III кв. 2025 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили 11 объектов совокупной арендуемой площадью 495,4 тыс. м², что выше итога аналогичного периода предыдущего года почти на 30%. Все новые объекты, получившие разрешение на ввод в III кв. 2025 г., относятся к классу А. Крупнейший новый объект – Национальный космический центр (167 тыс. м²), составивший 35% от квартального ввода. Половина введенного нового строительства в III кв. 2025 г. приходится на БЦ Slava 4 (101,5 тыс. м²), iCity Space (92,2 тыс. м²) и штаб-квартиру «Трансмашхолдинга» в «Технополисе Москва» (40,3 тыс. м²).

Основные выводы

- > С начала года доля вакантных помещений снизилась в обоих классах: в классе А – на 0,1 п. п., до 7,1%, в классе В – на 0,5 п. п., до 4,7%.
- > За январь–сентябрь 2025 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили 11 объектов совокупной арендуемой площадью 495,4 тыс. м². Крупнейший новый объект – Национальный космический центр (167 тыс. м²).
- > Средневзвешенные ставки аренды в обоих классах продолжили рост: с начала года в классе А показатель вырос на 25,6%, до 34 401 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 4,9%, до 22 423 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС).

Основные показатели. Динамика*

		2024	III кв. 2025
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		18 775	19 270
в том числе:	Prime	539	539
	Класс А	5 523	5 996
	Класс В	12 713	12 735
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²		569,2	495,4
в том числе:	Prime	0	0
	Класс А	511,3	473
	Класс В	57,9	22,4
Доля свободных площадей, %	Prime	6,5	4,5
	Класс А**	7,2	7,1
	Класс В	5,2	4,7
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год***	Prime	61 961	69 153
	Класс А	27 400	34 401
	Класс В	21 095	22 423
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды внутри МКАД, руб./м ² /год***	Класс А	35 126	42 364
	Класс В	20 284	24 682
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год****	Prime	10 000	13 000
	Класс А	8 100	8 700
	Класс В	5 600	6 000

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

** Для показателей доли свободных площадей и ставок аренды в классе А приведены общие показатели для класса А и Prime

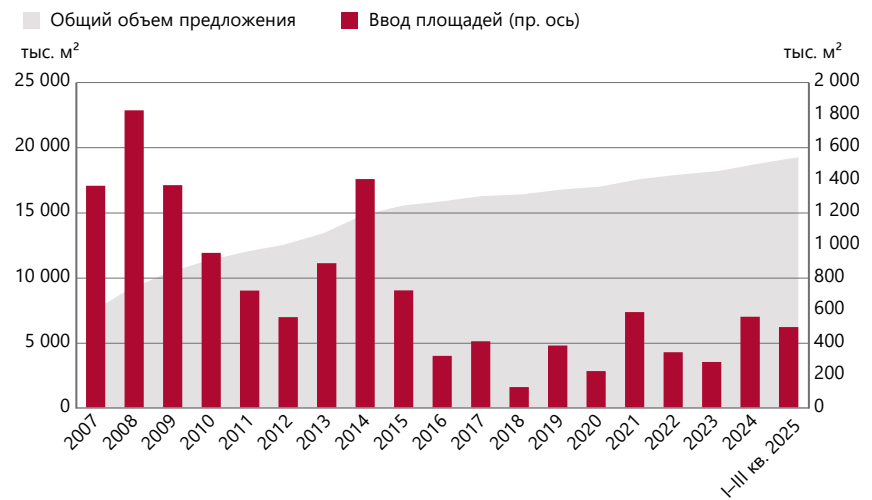
*** Без учета операционных расходов и НДС (20%).

**** В аналитическом обзоре для расчетов используется информация о ставках операционных расходов, предоставленная 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, затраты на аренду земли и страхование. Все показатели операционных расходов в отчете приведены без учета НДС.

Источник: NF Group Research, 2025

Оставшиеся 15% – фаза II проекта «Сколково-парк» (29,2 тыс. м²), 1 корпус БП «Останкино» (17,2 тыс. м²), «Технопарк НТВ» (15 тыс. м²) и «Серебряный Фонтан» (10,6 тыс. м²). В 2025 г. ожидается ввод площадей на уровне 1,2 млн м², однако реальный ввод по итогам года может быть на уровне 800–900 тыс. м². Большая часть нового предложения 2025 г. будет предлагаться к реализации в формате продажи (62%), в формате аренды – 13%, а 25% прогнозируемого объема составят проекты BTS.

Динамика объема предложений по офисной недвижимости, Москва



Источник: NF GROUP Research, 2025

Карта ключевых проектов 2025–2026 гг.

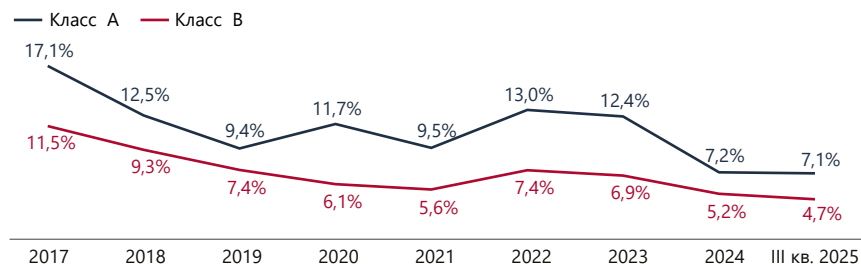


Источник: NF GROUP Research, 2025

Вакантность

В течение 9 мес. 2025 г. интерес к покупке/аренде офисных площадей сохранялся на высоком уровне. Несмотря на появление в III кв. 2025 г. на рынке новых площадей, показатель доли вакантных помещений продолжил снижение: в классе А с начала года показатель снизился на 0,1 п. п. (до 7,1%), в классе В – на 0,5 п. п. (до 4,7%).

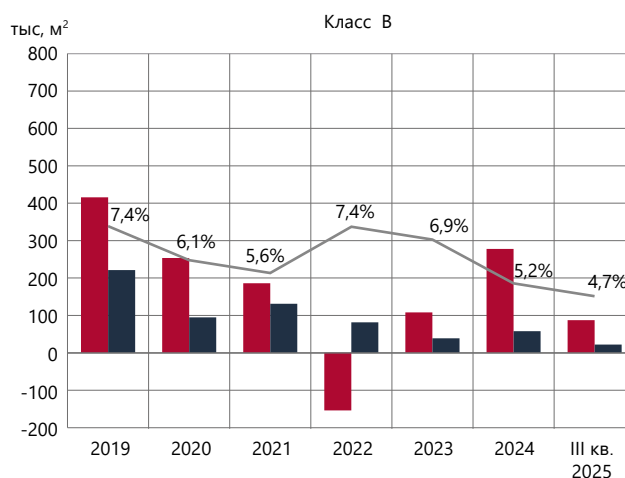
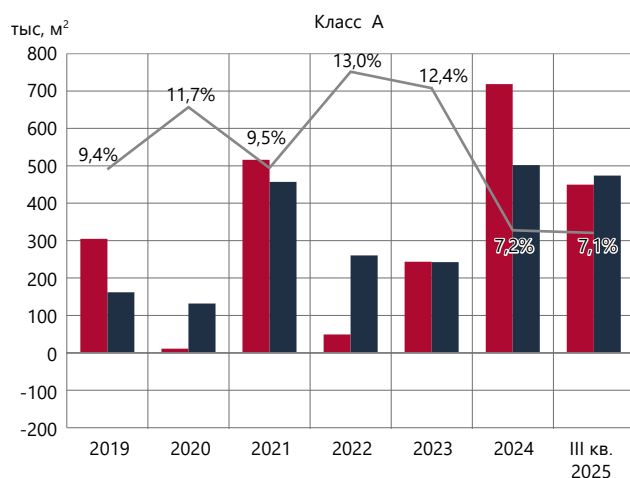
Динамика вакантности офисов по классам. Москва



Источник: NF GROUP Research, 2025

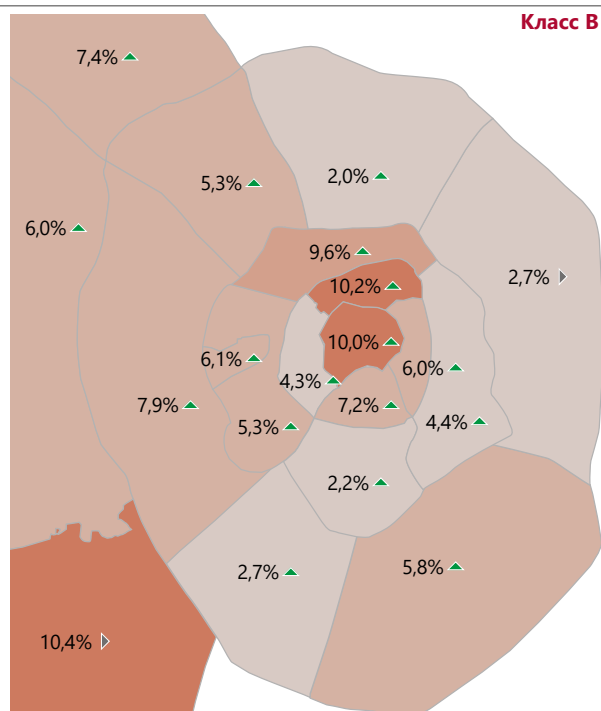
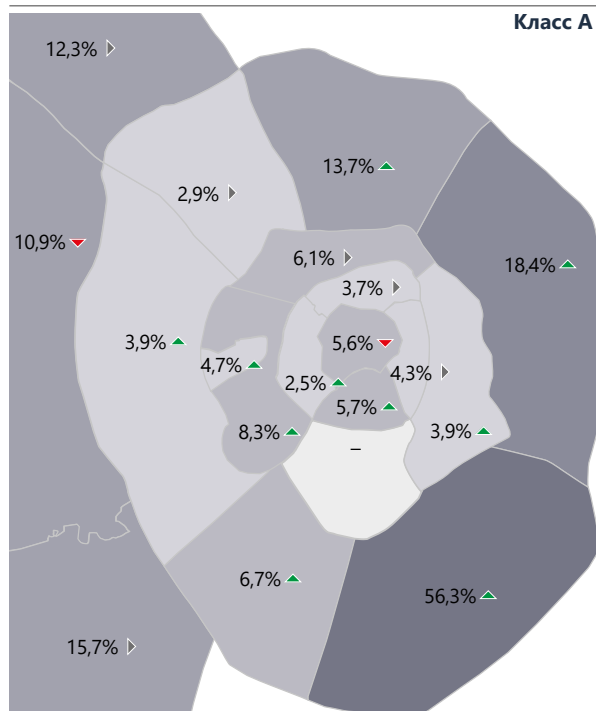
Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей

■ Поглощение ■ Ввод в эксплуатацию — Доля вакантных площадей



Источник: NF GROUP Research, 2025

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: NF GROUP Research, 2025

Общая вакантность офисных помещений сократилась до уровня 5,5%, продолжая приближаться к историческому минимуму доли свободных помещений в 2007 г. (класс А– 1,1%, класс В– 4,5%). На рынке остаются свободными около 463 тыс. м² построенных офисных площадей класса А и около 594 тыс. м² – класса В. В целом тренд на снижение вакантности продолжится до конца 2025 г.

Спрос

Объем чистого поглощения (показатель разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за I–III кв. 2025 г. составил 536,6 тыс. м² по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. в 776 тыс. м². В соответствии с трендом последних лет в структуре спроса (общего объема арендованных и купленных площадей) преобладают сделки продажи: их доля составляет 53% общего объема спроса на офисные площади, в то время как сделки аренды занимают 47%. Средний размер сделки аренды в рассматриваемом периоде составил 1 636 м², что выше показателя IV кв. 2024 г. на 432 м². Средний размер сделки продажи блоками (без учета продажи зданий целиком) с конца прошлого года вырос с 243 м² до 250 м².

За 9 мес. 2025 г. лидерами спроса на офисные помещения стали ТМТ-компании* (21%), компании сферы банки/финансы/инвестиции (21%), на третьем месте – производственные предприятия (16%).

Гибкие офисы

На сентябрь 2025 г. площадь открытых гибких офисов в Москве составила 402 тыс. м², совокупно – 58,6 тыс. рабочих мест.

На конец сентября 2025 г. доля вакантных рабочих мест* гибких офисов составила 12,5%, увеличившись с конца 2024 г. на 4,1 п. п. в силу открытия новых площадок и появления новой вакантности в готовых площадках. Количество вакантных рабочих мест на конец III кв. 2025 г. составило 6 500 шт. Средняя ставка аренды рабочего места выросла на 19,8% за 9 мес. и составляет 56 228 руб./рабочее место/мес. (включая НДС, если применимо).

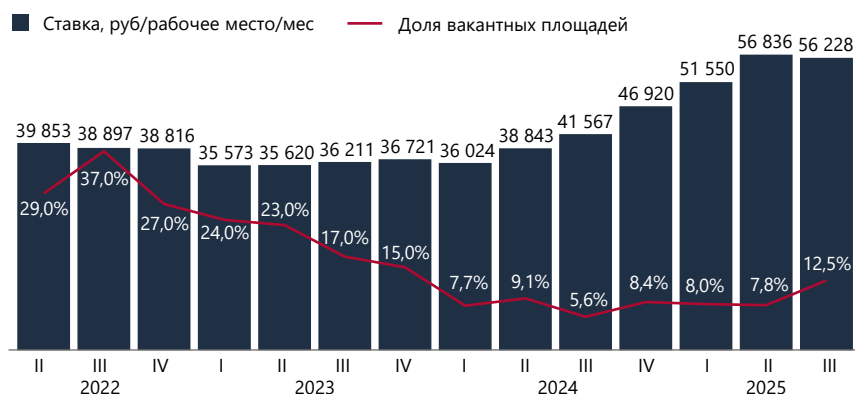
Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика доли вакантных помещений гибких офисов



* Учитываются предлагаемые на конец III кв. 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, III кв. 2025 г.

Офисное здание	Объем сделки, м²	Компания	Тип сделки
Национальный космический центр	40 000	ИКС Холдинг	Аренда
AFI2B	37 883*	Лукойл	Продажа
Центральный телеграф	28 785*	Т-Банк	Продажа
iCity Space	18 000	Транскапитал-банк	Продажа
Аркус IV	17 975*	ГК «Эфко»	Продажа

* Здания реализованы целиком, в таблице указана арендопригодная площадь

Источник: NF GROUP Research, 2025

Коммерческие условия

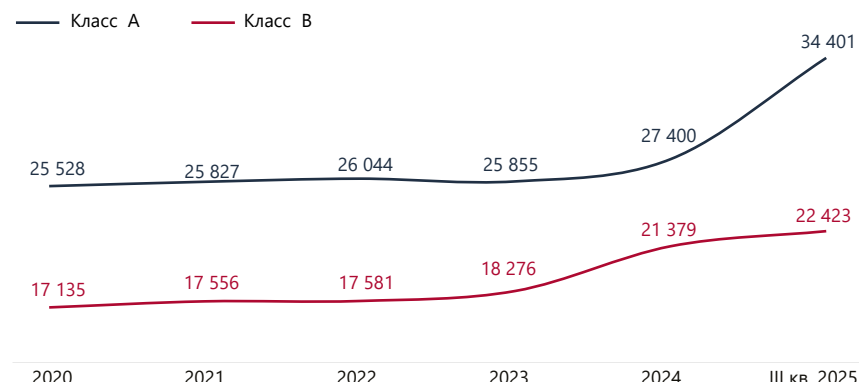
Средневзвешенные ставки аренды в обоих классах продолжили рост: с начала года в классе А показатель вырос на 25,6%, до 34 401 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 4,9%, до 22 423 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС)*. Причина роста ставок показателей остается прежней: активный спрос на офисы в условиях снижающейся вакантности, рост ставок в отдельных офисных проектах и деловых районах и вымывание более бюджетного предложения.

Тенденция на рост показателя средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды продолжается и в премиальных офисах: по итогам I–III кв. 2025 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 69 153 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), увеличившись на 11,6% с конца 2024 г. За 9 мес. 2025 г. доля вакантных помещений в объектах класса Prime снизилась почти на треть и составляет 4,5%. Дефицит качественных вакантных помещений, а также ограниченное количество площадей, строящихся в аренду, может стать причиной дальнейшего роста запрашиваемых ставок аренды в 2025 г.

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%.

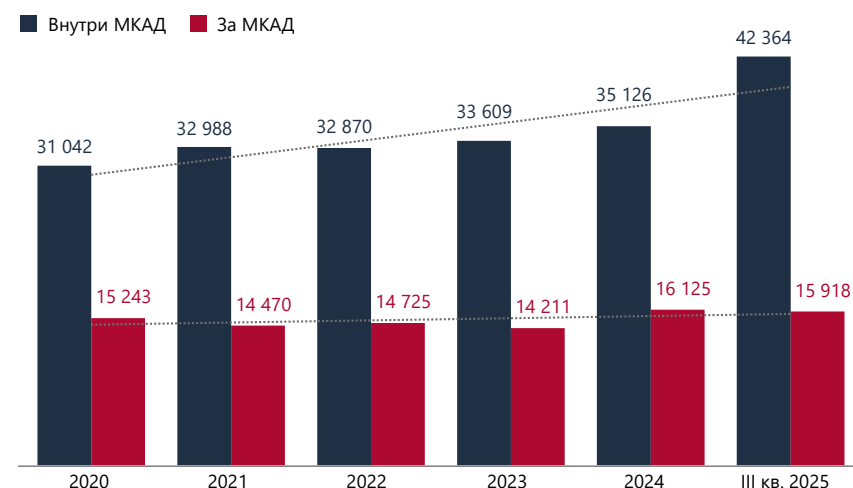
Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: большинство девелоперов зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Это создает для них стабильный арендный 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, руб./м²/год



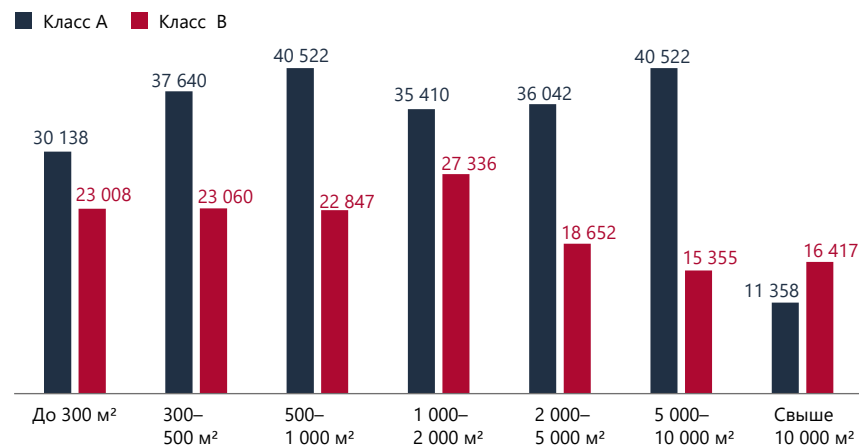
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика запрашиваемых ставок аренды класса А внутри МКАД и за МКАД



Источник: NF GROUP Research, 2025

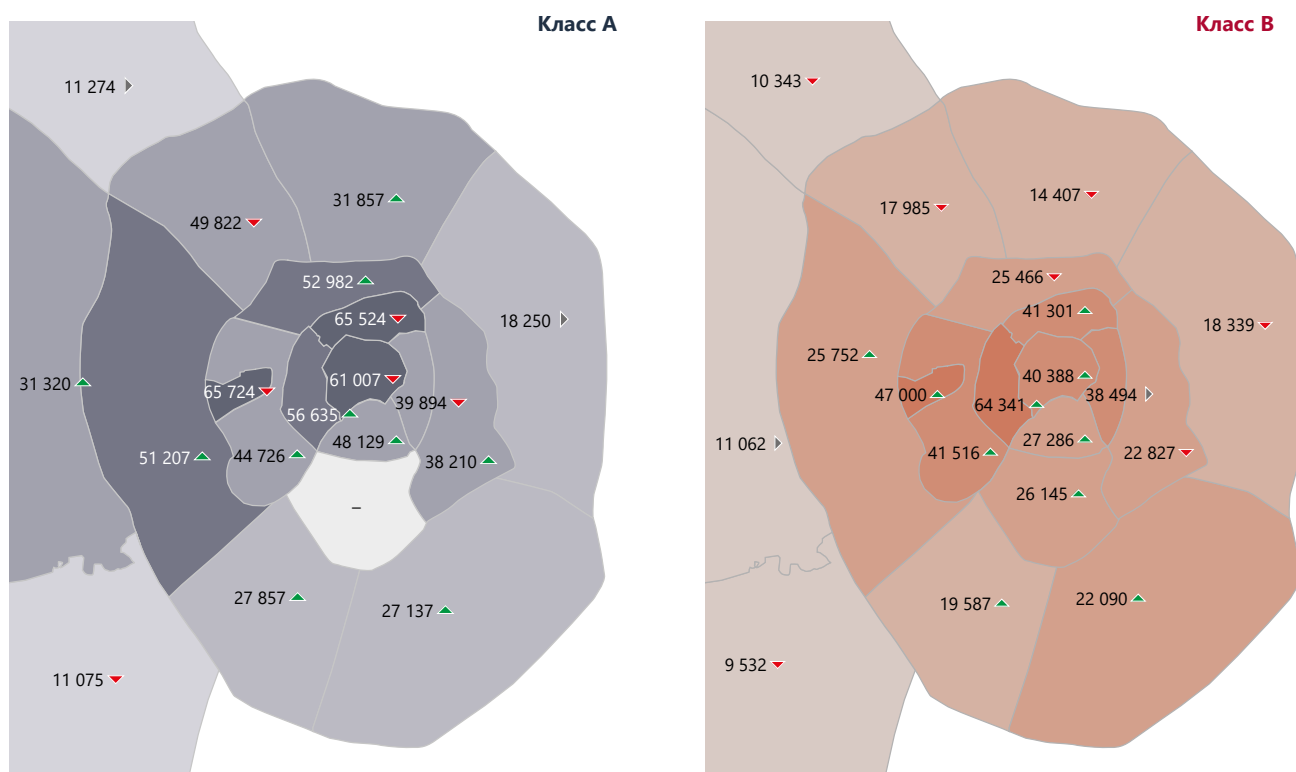
Средневзвешенные запрашиваемые ставки по размеру блока



Источник: NF GROUP Research, 2025

* В отчете приведены запрашиваемые ставки аренды, достижимые показатели могут отличаться.

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

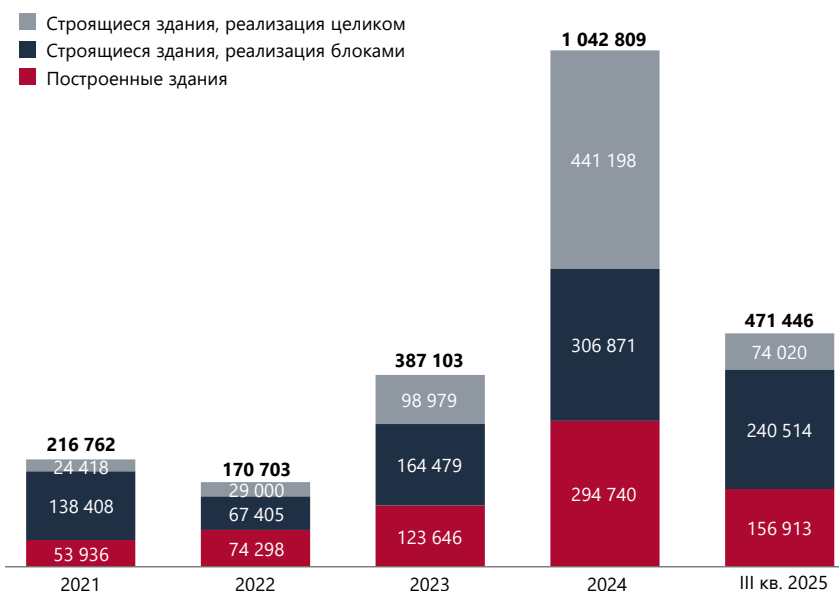
Рынок продаж офисов

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 5,8% по сравнению с предыдущим кварталом и составляет 2,3 млн м².

Общий объем офисов на продажу на конец сентября достиг 827 тыс. м². Объем предложения увеличился на 85% в годовом выражении и почти утроился по сравнению с 2021 г.

Динамика объема продаж по типу проданных офисов



Источник: NF GROUP Research, 2025

В I–III кв. 2025 г. продажи стартовали в 24 новых проектах, преимущественно в децентрализованных районах столицы, на которые в конце сентября 2025 г. пришлось 34% общего объема

предложения. Средневзвешенная цена продажи новых проектов составила 433 396 руб./м² (с учетом НДС, если применимо).

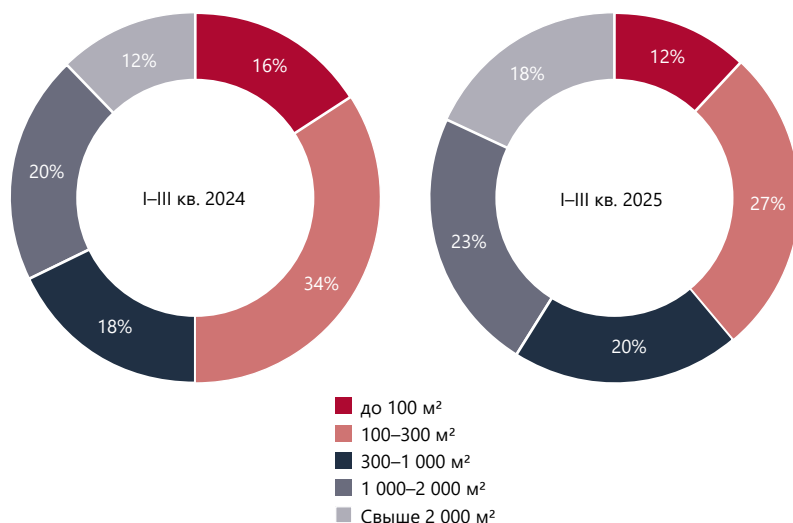
Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи офисов по двум классам на конец сентября 2025 г. составила 441,7 тыс. руб./м² (с учетом НДС, если применимо), что выше показателя начала года на 2%. Рост показателя обусловлен как повышением цен объектов, так и вымыванием более бюджетного предложения вне классических деловых кластеров.

Основной спрос по количеству сделок в продаже блоками, как и в 2024 г., приходится на небольшие сделки размером до 100 м² (44%), на втором месте – размером от 100 до 300 м² (41%). По объему сделок лидировал сегмент от 100 до 300 м² офисных площадей (27%), на втором месте – сегмент 1–2 тыс. м² (23%).

По проектному объему офисных площадей лидером по-прежнему является девелопер STONE, в рамках портфеля которого около 595 тыс. м² офисов (13 проектов). Средневзвешенная цена предложения в портфеле девелопера составляет 455,5 тыс. руб./м²**. Вторым по объему является MR Group, совокупный проектный объем которого составляет 528,9 тыс. м² (6 проектов), средневзвешенная запрашиваемая цена – 597,8 тыс. руб./м²**. Третьим по проектному объему офисов на продажу является ГК «Пионер», совокупный проектный объем застройщика составляет 283,3 тыс. м² (6 проектов), а средневзвешенная запрашиваемая цена – 343,7 тыс. руб./м²**. В этом квартале девелопер Forma (ПИК) перезапустил офисную линейку Forma Workplace, в рамках которой стартовали продажи в 4 новых проектах.

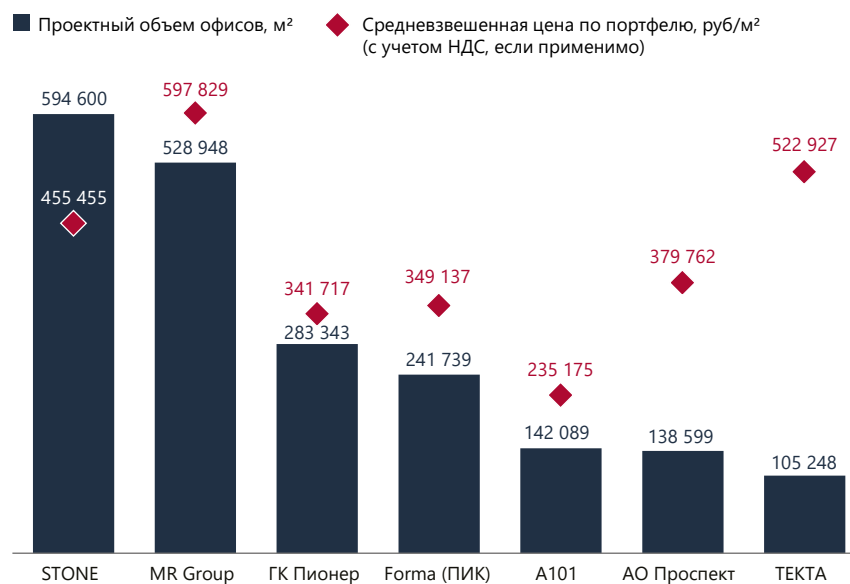
** С учетом НДС, если применимо.

Структура спроса по продаже блоками по размеру лота, по площади



Источник: NF GROUP Research, 2025

Проектный объем офисов и средневзвешенные цены по девелоперам*



* Данные представлены на конец сентября 2025 г.

Источник: NF GROUP Research, 2025

Прогноз

В 2025 г. ввод новых объектов может составить около 1,2 млн м², из которых 93% станут проектами класса А, преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне ТТК – МКАД (72%). Значительная доля новых объектов будет представлять собой проекты в продаже (62%),

13% нового ввода – в аренду, built-to-suit составит четверть от годового ввода. Итоговый показатель ввода новых офисов в конце года может снизиться до 800–900 тыс. м².

Запрашиваемые ставки аренды и цены продолжают расти во всех классах офи-

сной недвижимости, но более низкими темпами, чем последние 1,5 года. Доля вакантных помещений будет оставаться на низком уровне, близком к историческому минимуму.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Арен- дуемая пло- щадь, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешен- ная ставка арен- ды, руб./м²/год		Уровень вакант- ных площадей, %		Средневзвешен- ная ставка арен- ды, руб./м²/год		Уровень вакант- ных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	61 007		5,6%		40 388		10,0%	
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	48 129	51 593	5,7%	4,7%	27 286	34 902	7,2%	8,2%
	СК Запад	577	56 635		2,5%		64 341		4,3%	
	СК Север	673	65 524		3,6%		41 301		17,9%	
	СК Восток	410	39 894		4,3%		38 494		6,0%	
Третье транспортное кольцо	ТТК Юг	1 295	44 726	57 619	8,3%	4,8%	26 145	28 443	2,2%	5,0%
	ТТК Запад	846					41 516		5,3%	
	ТТК Север	1 293					25 466		10,2%	
	ТТК Восток	1 159					22 827		4,4%	
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 633	65 724		4,7%		47 000		6,1%	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 233	31 857	31 477	13,7%	8,5%	14 407	20 750	2,0%	4,6%
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1 099	49 822		2,9%		17 985		5,3%	
	ТТК-МКАД Запад	2 415	51 207		3,9%		25 752		7,9%	
	ТТК-МКАД Юг	1 720	27 137		56,3%		22 090		5,8%	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	754	27 857		6,7%		19 587		2,7%	
	ТТК-МКАД Восток	1 056	18 250		18,4%		18 339		2,7%	
За МКАД	Химки	271	11 274	15 918	12,3%	13,4%	10 343	10 222	7,4%	7,3%
	МКАД	671	31 320		10,9%		11 062		6,0%	
	Новая Москва	429	11 075		15,7%		9 532		10,4%	
Итого		19 270	34 401		7,1%		22 423		4,7%	

* 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 компании 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.