

• I квартал 2025 г.

Офисная недвижимость

Россия | Москва

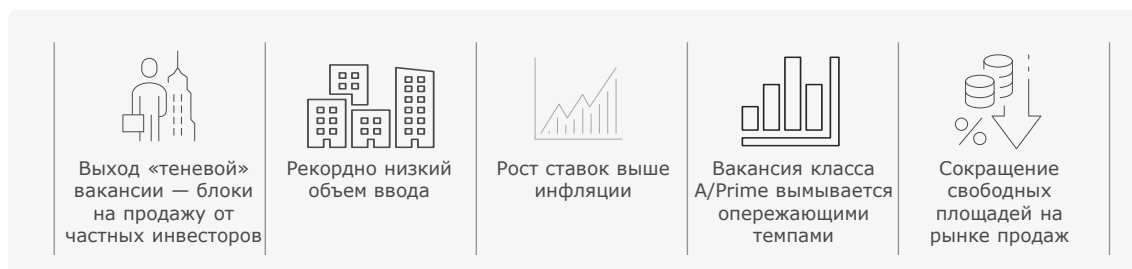
Индикаторы рынка Москвы, I квартал 2025 г.

динамика за 3 месяца

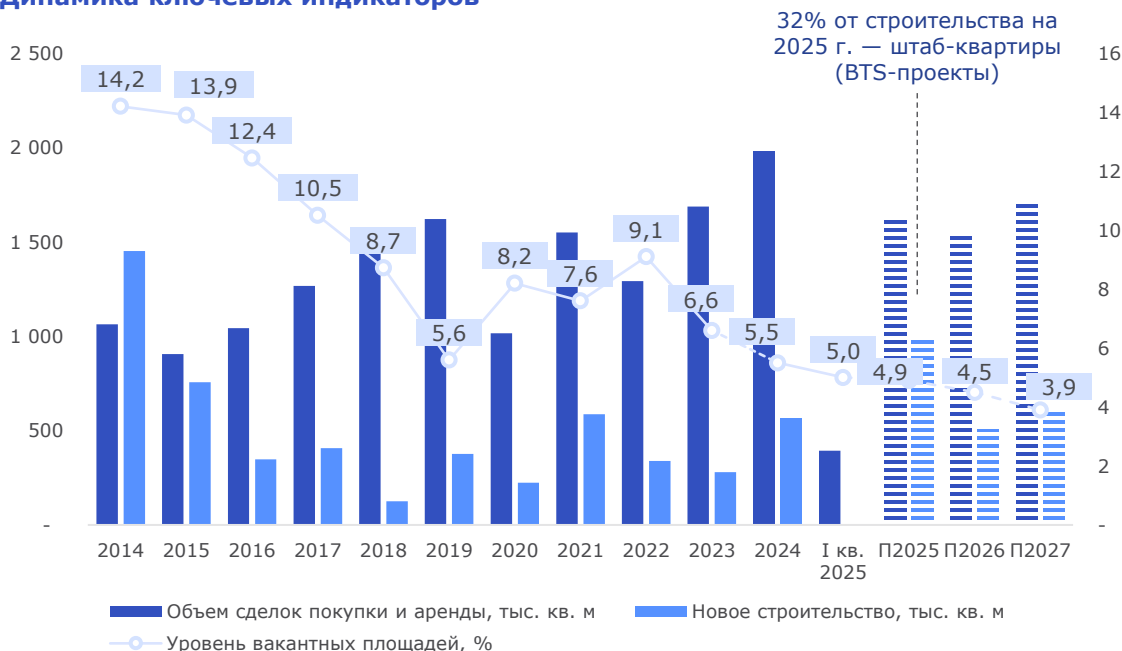


*Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода, в введенных в эксплуатацию объектах внутри МКАД.

Ключевые итоги



Динамика ключевых индикаторов



Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.

Источник: Nikoliers

Предложение

Распределение текущего офисного предложения



■ Класс А и Prime ■ Класс В+ ■ Класс В-

Распределение нового офисного предложения



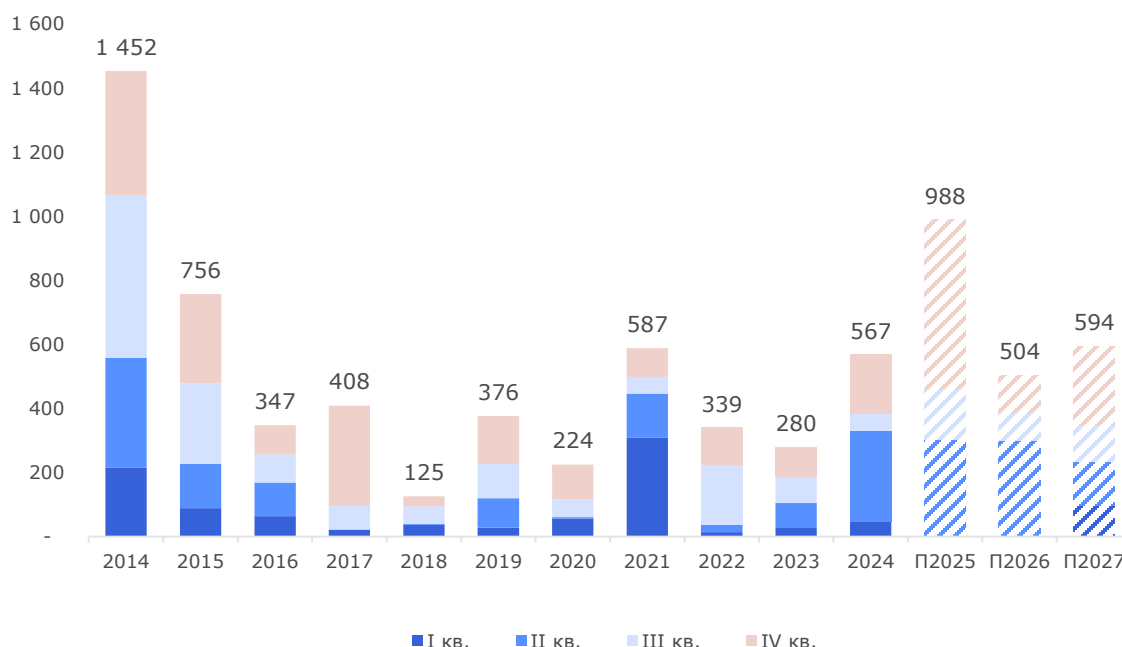
■ Класс А ■ Класс В+

В I квартале 2025 г. на московском офисном рынке зафиксирован минимальный прирост нового строительства за историю наблюдения за рынком — был введен всего один новый объект класса В+. На момент ввода вакансии в бизнес-центре отсутствуют.

До конца 2025 г. будет введено в эксплуатацию еще 984 тыс. кв. м офисных площадей, что станет рекордным значением после 2014 г. Такой объем обеспечивается за счет ввода в эксплуатацию BTS-проектов (321 тыс. кв. м) и объектов, продающихся в нарезку (144 тыс. кв. м).

Офисный девелопмент Москвы уже не первый год поддерживается стимулирующими программами. В 2025–2027 гг. 439 тыс. кв. м офисного строительства составляют объекты, возводимые в рамках проектов КРТ и МПТ (21% от ожидаемого ввода). В 2022–2024 гг. такие проекты составили 22% от общего объема нового строительства.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.

Источник: Nikoliers

Новое строительство 2025–2027 гг.

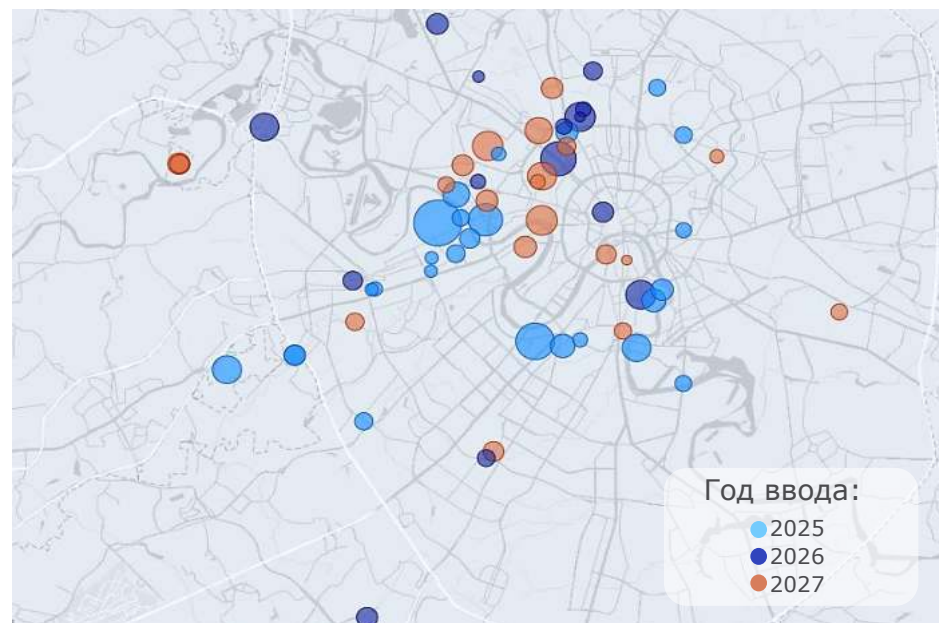
Ввод в эксплуатацию на 2025–2027 гг., по способу реализации



До 2027 г. девелоперы анонсировали ввод 2,9 млн кв. м новых офисных площадей в столице.

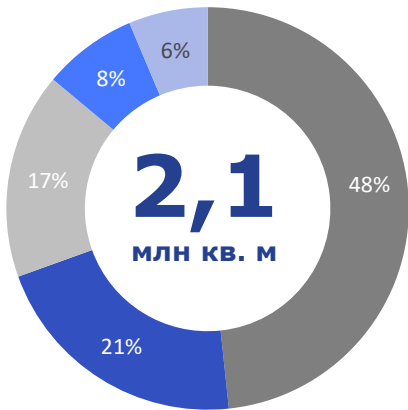
Согласно базовому прогнозу Nikoliers, объем ввода нового строительства с учетом традиционных переносов сроков ввода новых объектов на 2025–2027 гг. составит 2,1 млн кв. м. При этом в расчет включены здания с высокой степенью готовности («Серебряный фонтан», Sydney City предлагаются на покупку с арендатором), ожидающие привлечения инвесторов (67 тыс. кв. м).

Ввод в эксплуатацию по годам, 2025–2027 гг.



Структура офисной вакансии в строящихся объектах

Доля pre-lease/pre-sale: 2025–2027 гг.



- Реализовано
- Вакантно в продажу
- BTS
- Вакантно в аренду/продажу
- Вакантно в аренду

*Учитываются объекты на стадии строительства, прогнозируемые к вводу в 2025–2027 гг., без учета уже введенных в эксплуатацию объектов в I кв. 2025 г.

Прогноз
нового строительства
2025–2027 гг.

2025 г.

988

ТЫС. КВ. М

2026 г.

504

ТЫС. КВ. М

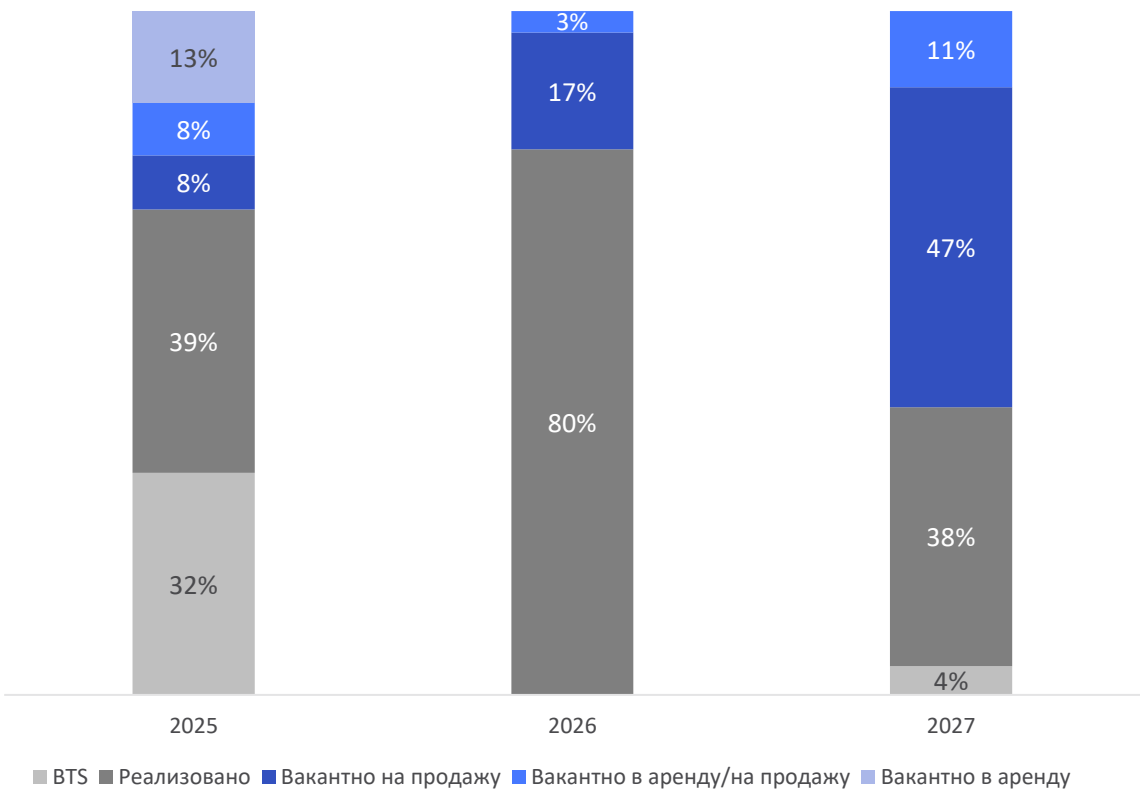
2027 г.

594

ТЫС. КВ. М

По сравнению с итогами 2024 г. средняя вакансия в строящихся объектах с вводом в 2025–2027 гг. упала на 3 п.п., до 35%, площади продолжают заполняться еще на этапе строительства в связи с дефицитом готового предложения.

Доля pre-lease/pre-sale в строящихся зданиях



Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.
Источник: Nikoliers



Предложение офисов на продажу на первичном рынке

Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях

Садовое кольцо — Третье транспортное кольцо	«Москва-Сити»	Третье транспортное кольцо — МКАД	За пределами МКАД
471 тыс. руб./кв. м	761 тыс. руб./кв. м	402 тыс. руб./кв. м	211 тыс. руб./кв. м

Вакансия на рынке офисных площадей продолжает активно сокращаться и на рынке продаж. Особенно заметно снижение предложения в ключевых локациях: в кольцевой зоне СК-ТТК объем предложения блоками уменьшился на 48% г/г, а предложение зданий целиком внутри МКАД г/г сократилось на 24%. Около 50–60% площадей на продажу в строящихся зданиях в нарезку в среднем приобретаются в инвестиционных целях.

Средневзвешенная цена блоков в строящихся объектах продолжает расти. По итогам I квартала 2025 г. внутри ТТК средневзвешенная стоимость офисного блока достигла 471 руб./кв. м (+14% г/г). На завершающем этапе строительства перед вводом в эксплуатацию рост цены за квартал отмечается на уровне 14–21%.

Первичное предложение на стадии строительства

Кольцевая зона/Размер блока	<150	150–500	500–1 000	1 000–2 000	2 000–5 000	>5000	Здания
Предложение, кв. м							
СК-ТТК	299	5 959	-	-	4 308	-	31 877
«Москва-Сити»	-	4 006	2 813	13 201	-	-	-
ТТК-МКАД	26 686	39 041	27 889	23 551	-	6 476	37 108
За МКАД	2 655	1 651	616	-	-	-	16 600
Средняя цена, тыс. руб./кв. м							
СК-ТТК	533	485	-	-	447	-	421
«Москва-Сити»	-	740	752	769	-	-	-
ТТК-МКАД	438	409	458	448	-	365	380
За МКАД	311	323	291	-	-	-	180

Стоимость на данной странице указана с НДС, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ.
Районы Москвы, расположенные за МКАД, включая, но не ограничиваясь: районы Москвы ТиНАО и Сколково.
Источник: Nikoliers

Коммерческие условия и динамика вакантности. Весь рынок, включая объекты за пределами МКАД

За I квартал 2025 г. ставки в классе A/Prime достигли 31,8 тыс. руб./кв. м/год (+2% за 3 месяца) в сегменте B+/- — до 23,4 тыс. руб./кв. м/год (+3% за 3 месяца).

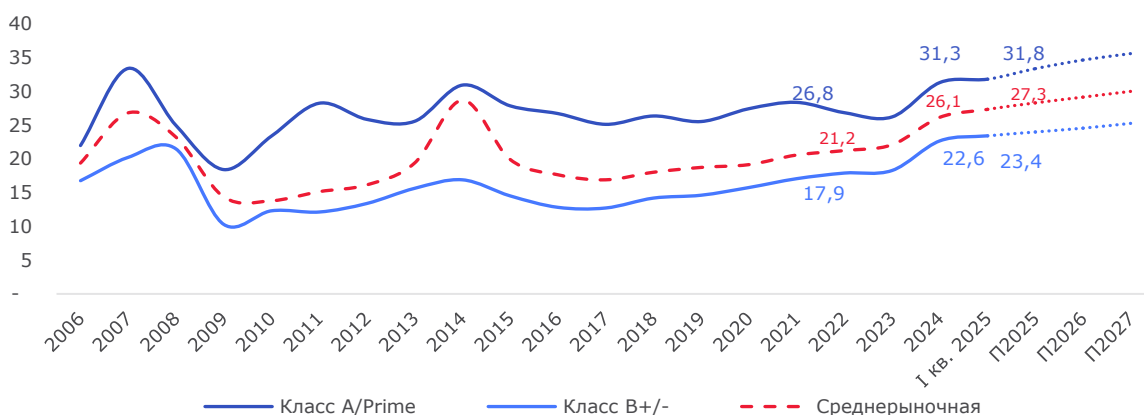
В сравнении с I кварталом 2024 г. среднерыночная ставка аренды выросла на 24%.

Частные инвесторы начали выводить на рынок офисные блоки без отделки (ранее приобретенные в строящихся зданиях) по ставке от 55 до 80 тыс. руб./кв. м/год, что в 2–3 раза выше среднерыночного значения и размывает ценовую границу между готовыми офисами и помещениями в Shell&Core.

Тем не менее премиальные пространства с качественным ремонтом все еще растут опережающими темпами, но их доля на рынке сокращается.

На фоне дефицита качественных площадей усилился ценовой разрыв между наиболее востребованными объектами и среднерыночными показателями.

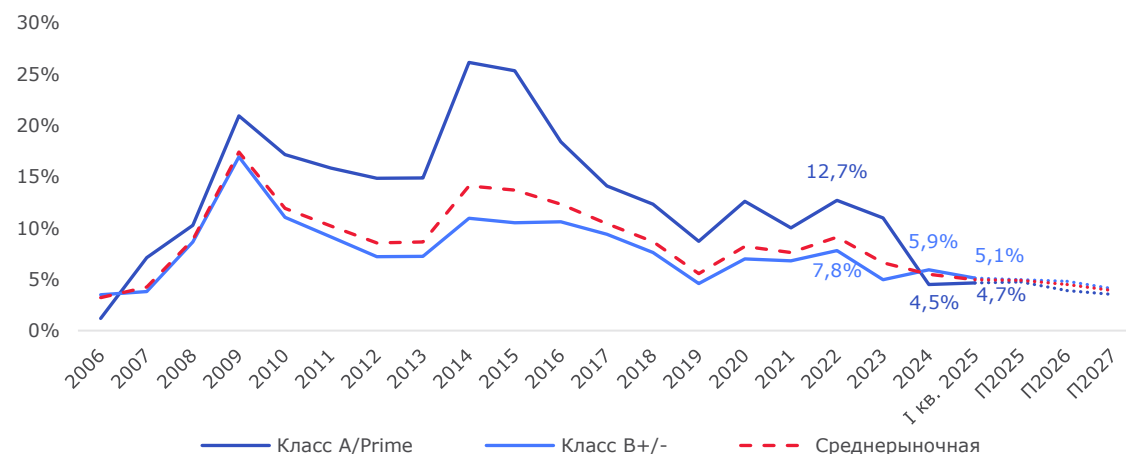
Динамика ставок аренды* по классам, тыс. руб./кв. м/год



-0,5 п.п.

Снижение среднерыночной вакансии за три месяца

Доля свободных площадей по классам



*Ставки аренды средневзвешенные, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода в введенных в эксплуатацию объектах по всему рынку, включая объекты за МКАД. Объекты за МКАД — объекты, расположенные в том числе, но не ограничиваясь: в районах Москвы ТиНАО, городах МО и пригородных зонах городов Сколково, Красногорск, Химки.

Источник: Nikoliers

Коммерческие условия. Распределение арендных ставок по кольцевым зонам

11%

Рост средней ставки аренды год к году внутри МКАД

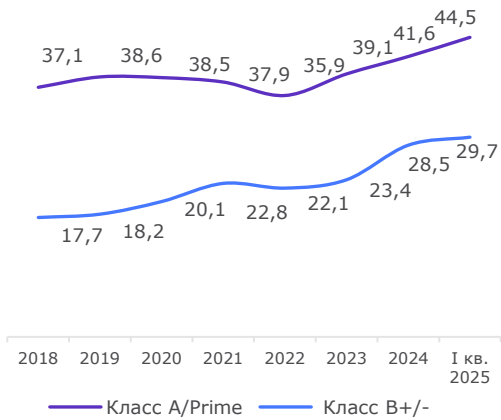
Изменение структуры предложения на рынке существенно влияет на средневзвешенные ставки аренды. Так, внутри ТТК по классу Prime средняя ставка выросла на 48% относительно итогового значения 2024 г. за счет вымывания блоков без отделки (блоки Shell&Core в AFI2B). В то же время ставки на офисные помещения, находящиеся в экспозиции в IV квартале 2024 г. и по настоящее время, остались неизменными и варьируются в диапазоне от 64 до 75 руб./кв. м в год.

За границами МКАД на рынок вышли качественные площади с отделкой по ставкам выше среднерыночных для данной локации. Это привело к росту расчетной ставки аренды на 45% по классу А за последние три месяца.

На фоне значительного роста ставок аренды в офисах класса А при продлении договоров, финансовая нагрузка на арендаторов малого и среднего бизнеса увеличивается, что может вынудить компании искать более выгодные альтернативы в классе В+/- . В ближайшей перспективе это может привести к освобождению офисных пространств арендаторами, не готовыми к росту расходов на аренду. Ожидается, что крупные компании с достаточным финансовым резервом окажутся менее подвержены этим изменениям, поэтому такие арендаторы, скорее всего, будут стремиться сохранить занимаемые площади и договориться с собственником.

Динамика ставок аренды по локации, тыс. руб./кв. м/год

Внутри ТТК

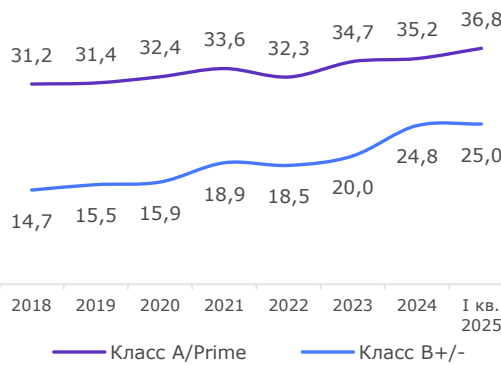


Средние ставки аренды внутри ТТК

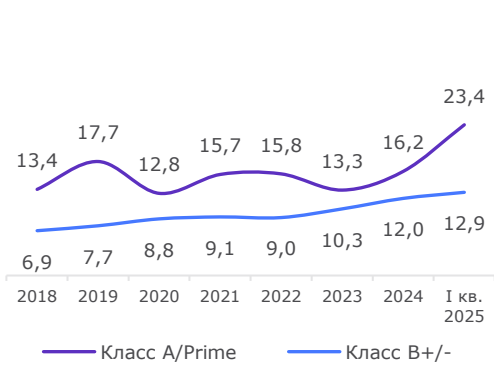
Prime	68 584
	▲48%
A	41 325
	▲3%
B+	31 910
	▲2%

Динамика за 3 месяца

В границах МКАД



За границами МКАД

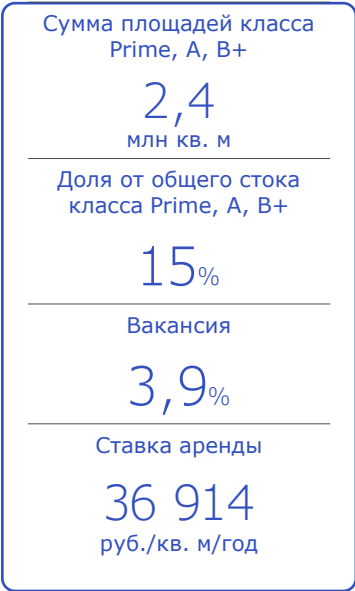


*Ставки аренды средневзвешенные, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода в введенных в эксплуатацию объектах по всему рынку, включая объекты за МКАД. Объекты за МКАД — объекты, расположенные в том числе, но не ограничиваясь: в районах Москвы ТиНАО, городах МО и пригородных зонах городов Сколково, Красногорск, Химки.

Источник: Nikoliers

Опережающий рост ставки аренды на качественные опции

Портфель 13 ключевых собственников

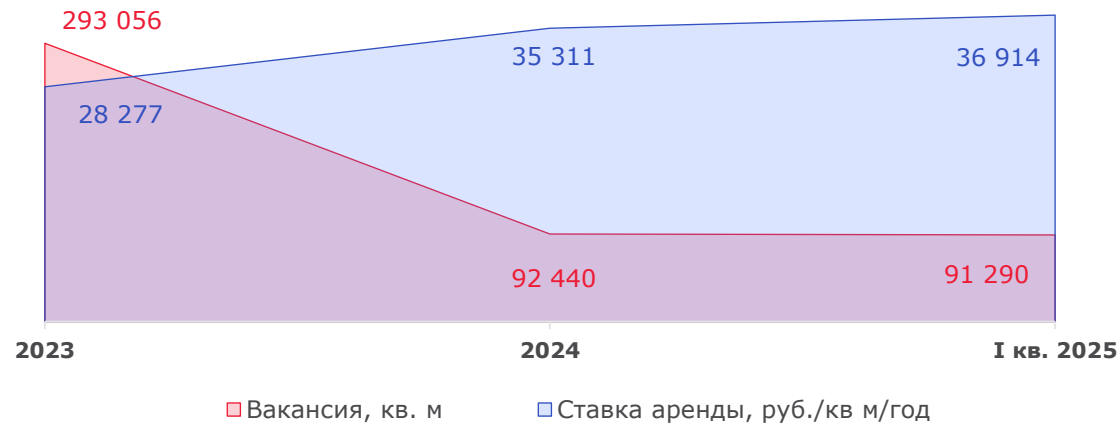


В условиях дефицита качественного предложения арендаторы стремятся сохранить площади, поэтому переезды минимальны. Качественное и «дорогое» предложение не выходит в рынок.

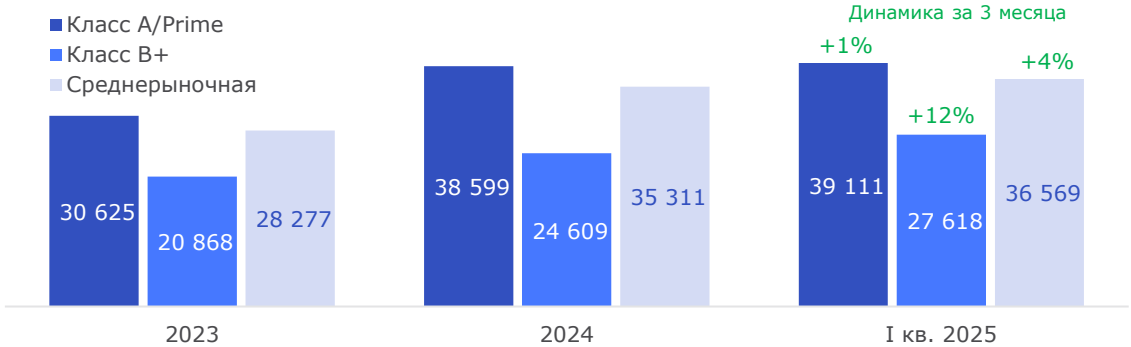
На рынке сохраняется скрытый рост ставок при продлении договоров и ротации арендаторов. При продлении аренды по заканчивающимся договорам повышение ставок достигает **25–35%**.

В соответствии с прогнозами Nikoliers, в 2025 г. рынок офисной недвижимости Москвы столкнется с замедлением роста арендных ставок по сравнению с итогами 2024 г.

Вымываемость предложения у 13 ключевых собственников, класс Prime, A, B+



Рост ставки аренды по портфелю 13 ключевых собственников, руб./кв. м/год



Ставки аренды средневзвешенные, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода в введенных в эксплуатацию объектах.

Источник: Nikoliers

Средневзвешенные ставки аренды по округам Москвы

01 Центральный

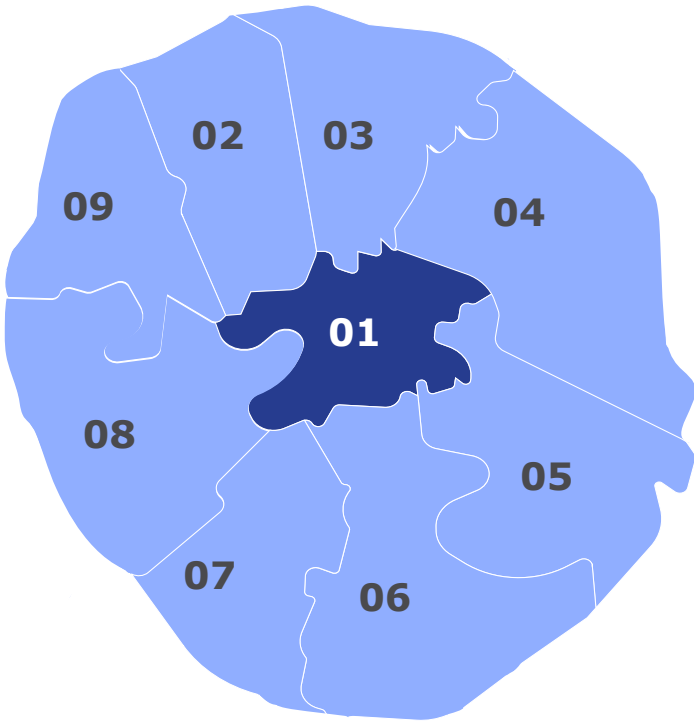
● 43 957
● 34 423
● 37 491

02 Северный

● 40 829
● 26 020
● 30 794

03 Северо-Восточный

● 23 256
● 20 020
● 20 874



04 Восточный

● 22 500
● 16 747
● 18 824

05 Юго-Восточный

● -
● 21 147
● 21 147

06 Южный

● 28 000
● 23 473
● 23 971

07 Юго-Западный

● 24 350
● 29 473
● 28 288

08 Западный

● 37 500
● 27 912
● 28 103

09 Северо-Западный

● -
● 18 468
● 18 468

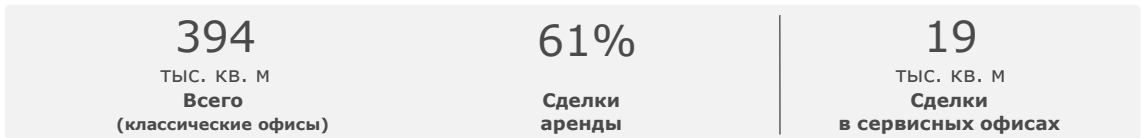
Название округа

- Средневзвешенная ставка аренды, класс А (включая Prime)
- Средневзвешенная ставка аренды, класс В+/-
- Средневзвешенная ставка аренды (средняя по рынку)

Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).
Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах.

Спрос

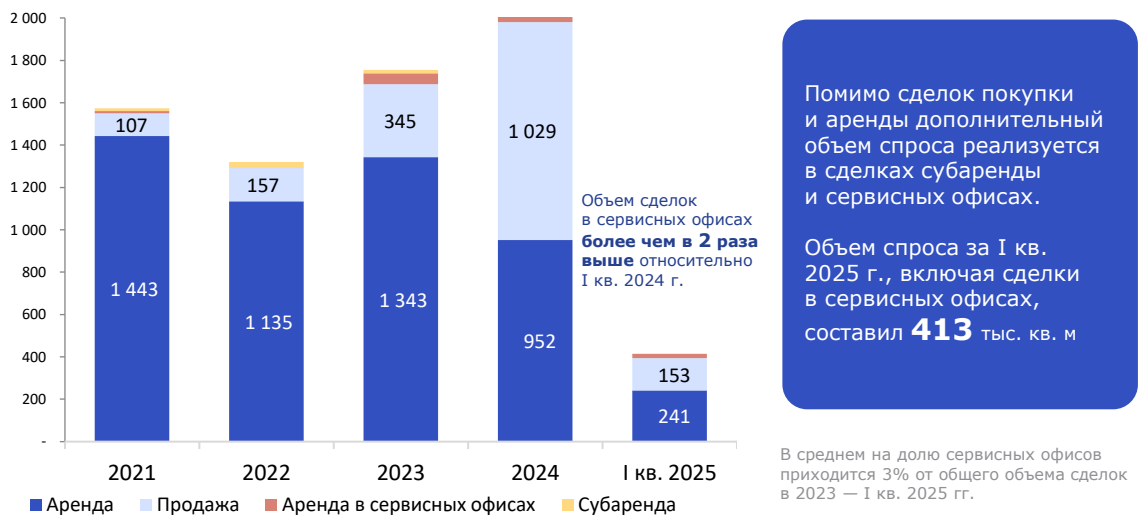
Объем сделок за I квартал 2025 г.



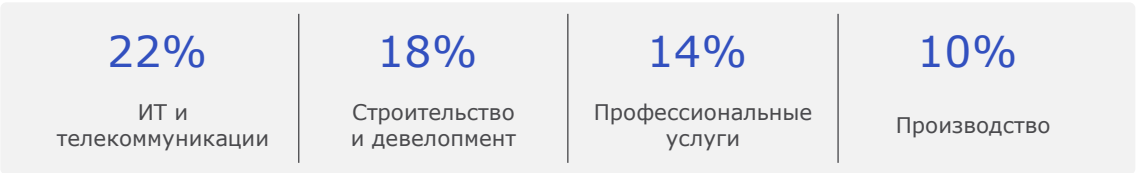
После рекордного 2024 года, когда объем сделок офисной недвижимости достиг исторического максимума преимущественно за счет высокой доли сделок купли-продажи, 2025 год начался изменением структуры спроса: на первый план вышли арендные сделки. Это связано с традиционным снижением деловой активности, характерным для I квартала. Согласно нашим прогнозам, спрос будет смещаться в сторону покупки, поскольку основным сдерживающим фактором в настоящее время является дефицит предложений на рынке аренды. В результате компании все чаще отдают предпочтение приобретению помещений.

В условиях ограниченного предложения на рынке формируется отложенный спрос. Согласно текущим планам девелоперов, объем вводимых площадей недостаточен для его удовлетворения, поэтому ускорение темпов девелопмента сможет абсорбировать отложенный спрос по мере вывода на рынок офисных объектов.

Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м



Ключевые бизнес-секторы по объему спроса в I кв. 2025 г.



Ключевые сделки аренды и покупки на офисном рынке Москвы за I кв. 2025 г.

Компания	Офисная площадь сделки, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
Структуры «Лукойл»	50 200	Продажа	AFI2B	Prime
Т-Банк	28 785	Продажа	Центральный Телеграф	A
Helix	10 000	Аренда	Неополис	A
Транслом	6 700	Аренда	Дом Парк Культуры	A
АНО ВО «Центральный университет»	5 124	Аренда	Конфиденциально	B+

В сделках продажи учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых проектов с существующим арендным потоком. Для учета офисного спроса в сделках учитывается офисная площадь зданий.

Источник: Nikoliers

Основные индикаторы рынка и прогнозы

	2023	2024	I кв. 2025	П2025	2026
Общий объем предложения***, млн кв. м	20	20,6	20,6	21,6	22,1
Класс A + Prime	5,4	6,1	6,1	7,1	7,5
Класс B+/-	14,6	14,5	14,5	14,5	14,6
Объем ввода, тыс. кв. м	279,6	567	4,4	988	504
Класс A + Prime	240,7	508,9	-	973	450
Класс B+/-	38,9	58	4,4	15	54
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 688	1 981	394	1 626	1 544
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	679	757	111	920	564
Доля вакантных площадей, %	6,6	5,5	5,0	4,9	4,5
Класс A + Prime	11	4,5	4,7	4,8	3,9
Класс B+/-	5	5,9	5,1	5,0	4,8
Средневзвешенная ставка аренды**, руб./кв. м/год	25 946	28 849	29 408	30 868	32 412
Класс A + Prime	34 736	35 210	36 806	37 851	41 257
Класс B+/-	20 002	24 751	25 006	26 112	27 679

Объем спроса за 2024 г. скорректирован с учетом сделки покупки «Ростех-Сити» компанией «РосТех», опубликованной в 2025 г.
**Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода, в введенных в эксплуатацию объектах внутри МКАД.
***Общий объем предложения может меняться в связи с реклассификацией офисного стока, проводимой MRF.

Тенденции и прогнозы офисного рынка



Выход «теневой» вакансии из продаж

«Теневая вакансия», сформированная купленными инвесторами блоками в нарезку, начинает выходить на рынок аренды. На данный момент объем такого предложения составляет 70 тыс. кв. м. В ближайшей перспективе предложение будет увеличиваться. В строящихся бизнес-центрах, ввод которых ожидается в 2025–2027 гг., объем «теневой вакансии» оценивается в пределах 100–200 тыс. кв. м в год (размываясь на протяжении всего периода), но не окажет существенного влияния на долю свободных площадей, т.к. составит меньше 1% от стока.



Помещения с отделкой на рынке вымываются

Активный спрос на качественное предложение при ограниченном объеме нового строительства в последние два года привели к вымыванию с рынка готовых офисов. По мере ввода в эксплуатацию нового строительства площади в таких объектах предлагаются в состоянии Shell&Core, поэтому дефицит предложения с качественной отделкой сохранится в ближайшей перспективе. В текущих условиях собственники, предлагающие отделку под арендатора, могут получить конкурентное преимущество и сократить срок экспозиции офисных блоков.

Арендная ставка офисов с отделкой на 22% выше «бетона» в среднем. Однако предложение с отделкой может сильно варьироваться по качеству: от качественной премиальной отделки до помещений со стандартным ремонтом.

Специализированные отчеты 2024

Дайджест по ключевым трендам
и стоимости отделки

[Посмотреть](#)

Льготная ипотека 2020/24. Хронология программы
с господдержкой и ее влияние на рынок жилья
в Москве

[Посмотреть](#)

Рынок инвестиций. Влияние поправок
в налоговом кодексе на рынок инвестиций

[Посмотреть](#)

Гастропространства
большого города

[Посмотреть](#)

Логистические компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Гид по ритейлерам

[Посмотреть](#)

Производственные компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Реконцепция моллов.
ОАЭ | Дубай

[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств в Москве

[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств
в Санкт-Петербурге

[Посмотреть](#)

Сервисные апартаменты

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



Управление
строительными
проектами



Стратегический
консалтинг



Оценка
недвижимости
и бизнеса



Инвестиции



Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов MRICS
Партнер | Руководитель блока профессиональных услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев MRICS, PhD
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной недвижимости, земли
victor.afanassenko@nikoliers.ru

Кирилл Гольшев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Денис Платов
Руководитель департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Генеральный директор
в Санкт-Петербурге
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Юлия Кузнецова
Директор
Департамент торговой недвижимости
julia.kuznetsova@nikoliers.ru

Ольга Бакулина MCIM
Региональный директор | Руководитель блока поддержки бизнеса
olga.bakulina@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований, Блок поддержки бизнеса
tatiana.divina@nikoliers.ru

Контакты

Игорь Темнышев

Партнер

Igor.Temnyshev@nikoliers.ru

Москва. Продажи

Андрей Кухар, MRICS

Директор

Andrey.Kukhar@nikoliers.ru

Кирилл Кутявин

Директор

Kirill.Kutyavin@nikoliers.ru

Москва. Аренда

Валентин Кусов

Заместитель директора по аренде

Valentin.Kusov@nikoliers.ru

Виктория Горячева

Заместитель руководителя

Victoriya.Goryacheva@nikoliers.ru

Франсуа Нонненмашер

Директор

Francois.Nonnenmacher@nikoliers.ru

Виктория Гусева

Директор по аренде

Victoria.Guseva@nikoliers.ru

Анастасия Романова

Директор

Anastasia.Romanova@nikoliers.ru

Анастасия Кругликова

Заместитель директора

Anastasia.Kruglikova@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MCIM

Руководитель блока поддержки бизнеса

Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Валерия Клепинина

Директор по маркетингу

valeriya.klepinina@nikoliers.ru

Департамент исследований

Татьяна Дивина

Региональный директор

Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Людмила Герлиц

Директор департамента исследований

ludmila.gerlits@nikoliers.ru

Мария Котельникова

Старший аналитик — руководитель направления аналитики офисной недвижимости

Mariya.Kotelnikova@nikoliers.ru

Анна Исакова

Младший аналитик

Anna.Isakova@nikoliers.ru

Copyright © 2025 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52
этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru