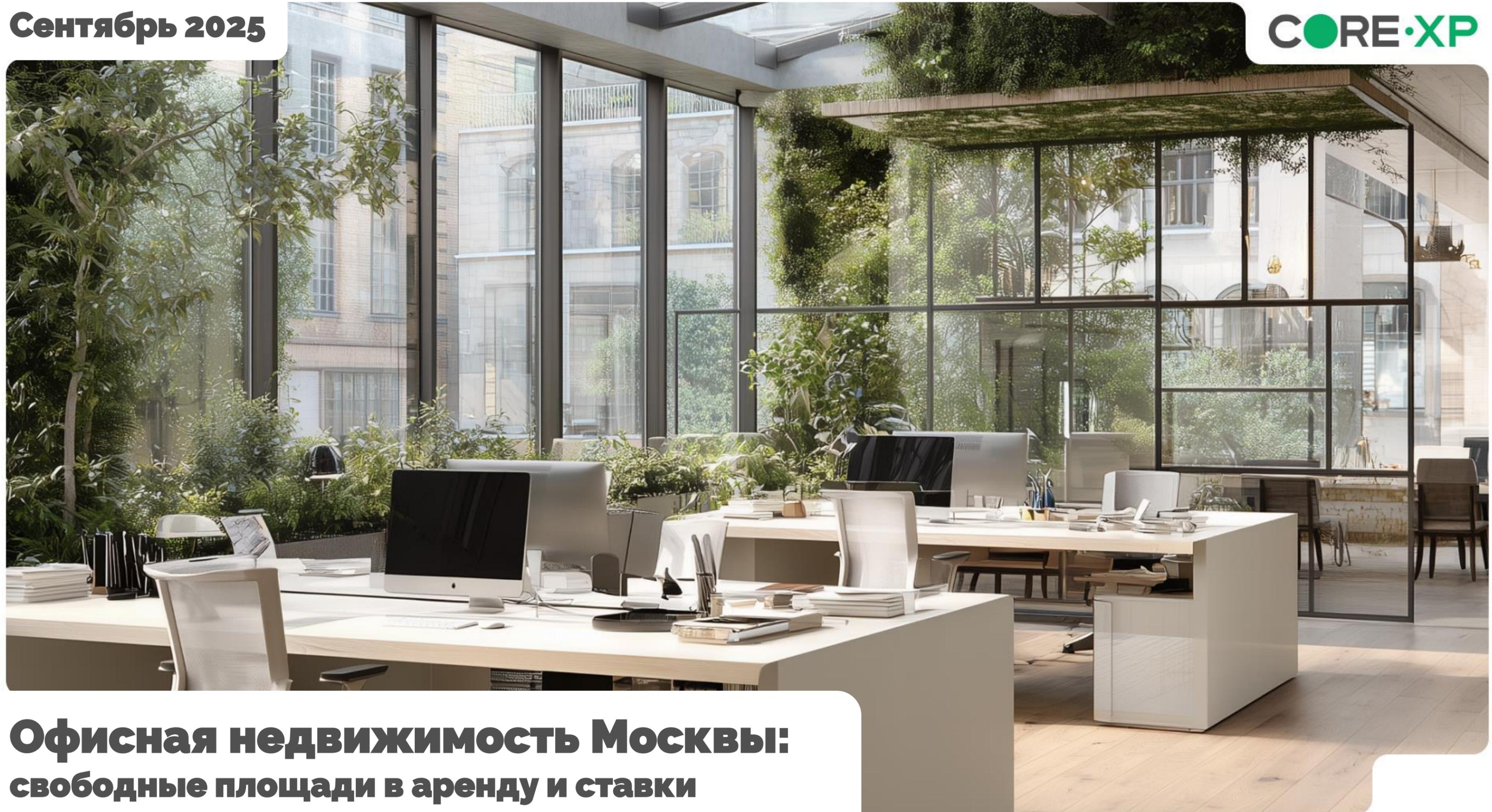


Сентябрь 2025

CORE·XP



**Офисная недвижимость Москвы:
свободные площади в аренду и ставки**

ОБЪЕМЫ

СВОБОДНЫЕ ОФИСЫ В АРЕНДУ СЕГОДНЯ

Пиковые объемы свободных офисов в Москве были зафиксированы в 2015 году, когда доля свободного предложения превышала 17% (в абсолютном выражении ~2,8 млн м²).

Этот рост стал следствием кризиса 2014 г. и одновременного вывода значительных объемов площадей в новом строительстве.

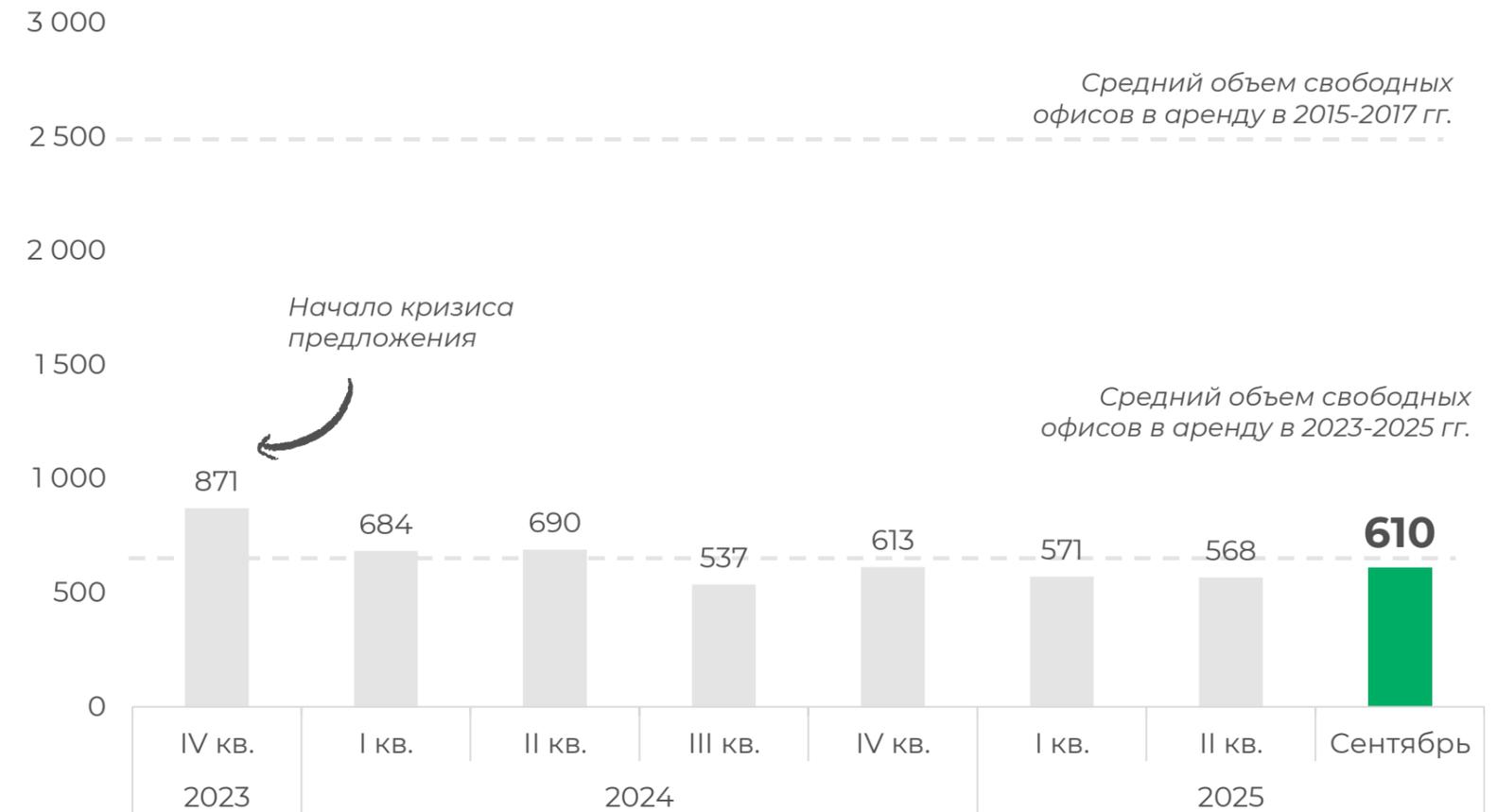
К 2022 г. стабильный спрос при ограниченных темпах нового строительства привел рынок в состояние баланса, а затем и к формированию дефицита.

В начале 2023 г. дефицит офисов был частично компенсирован освобождением ~300 тыс. м² площадей от международных компаний, которые оперативно занял российский бизнес.

В результате уже к 2024 г. рынок столкнулся с острым дефицитом качественных офисов, который сохраняется и по состоянию на сентябрь 2025 года.

Дефицит свободных офисов в аренду сохраняется уже более 2-х лет

Объем свободных офисов в аренду в Москве, тыс. м²



610 тыс. м² офисов свободно в аренду* в Москве на сентябрь 2025 года.

*в существующих объектах, не вкл. помещения, предлагаемые в субаренду или переуступку, и офисы с будущей датой передачи.

на сентябрь 2025 г.

610 тыс. м²

офисов свободно в аренду

**ОБЪЕМЫ
СВОБОДНЫЕ
ОФИСЫ
В АРЕНДУ**

В объемы включены помещения в существующих объектах, исключая блоки в субаренду или переуступку, и офисы с будущей датой передачи.

774 блока

свободно в аренду

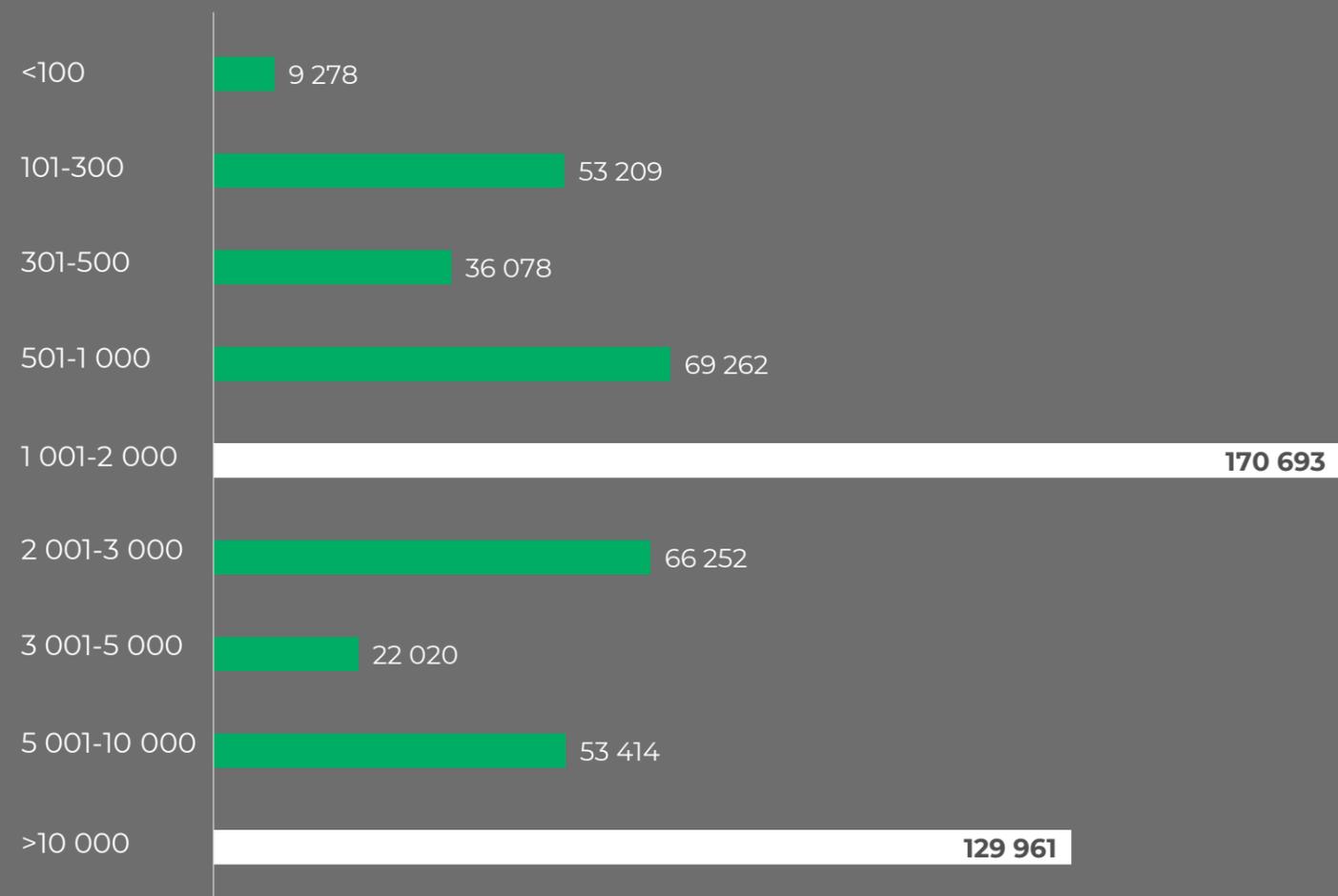
СВОБОДНЫЕ ОФИСЫ

610 тыс. м² офисов свободно в аренду* в Москве на сентябрь 2025 года.

*не включая помещения, предлагаемые в субаренду или переуступку, и офисы с будущей датой передачи.

50% от общего объема свободного предложения — офисы размером от 1 001 до 2 000 м² и > 10 000 м²

Объем свободных офисов в аренду в Москве на сентябрь 2025 года, м²

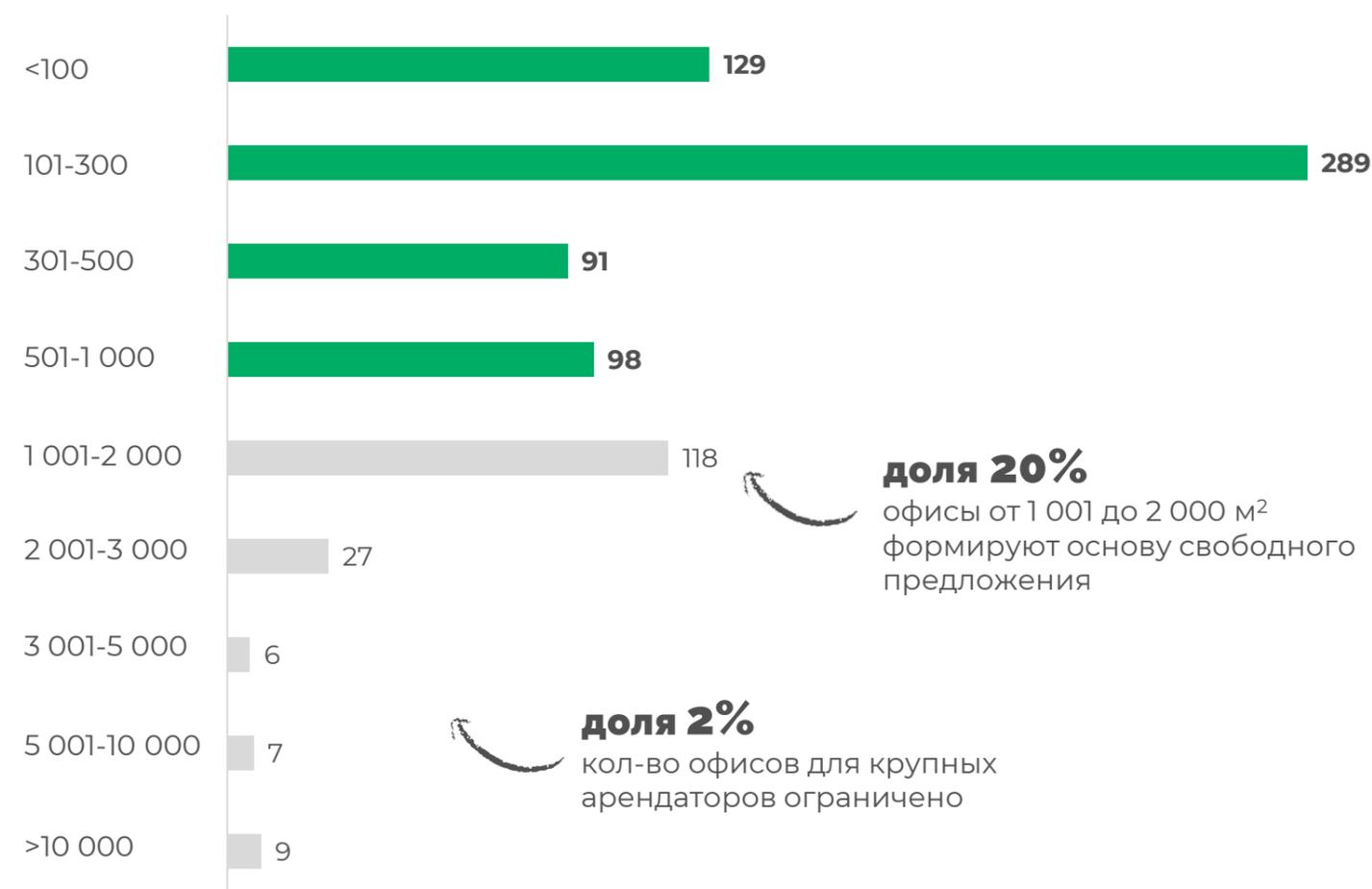


774 блока офисов свободно в аренду* в Москве на сентябрь 2025 года.

*не включая помещения, предлагаемые в субаренду или переуступку, и офисы с будущей датой передачи.

78% свободных блоков — небольшие офисы размером до 1 000 м²

Объем свободных офисов в аренду в Москве на сентябрь 2025 года, шт.



РАЗМЕР ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНЫЕ ОФИСЫ В АРЕНДУ

В объемы включены помещения в существующих объектах, исключая блоки в субаренду или переуступку, и офисы с будущей датой передачи.

Кликните на цифру, чтобы перейти в соответствующий раздел



на сентябрь 2025 г.



30%

Крупные офисы
(от 5 000 м²)



42%

Средние офисы
(от 1 000 до 5 000 м²)



28%

Небольшие офисы
(до 1 000 м²)



РАЗМЕР ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНЫЕ ОФИСЫ В АРЕНДУ

Крупные офисы

От 5 000 до 10 000 м²

На сентябрь 2025 г. в аренду доступно 53 тыс. м² офисов размером от 5 000 до 10 000 м² — объекты, предлагаемые в аренду целиком.

Наибольший объем таких лотов расположен в ЦДР — доля 37% в общем объеме свободных в аренду офисов такого размера в субрынке.

В остальных деловых субрынках представлено по одному бизнес-центру с возможностью аренды всего здания.

От 10 000 м²

Касаемо бизнес-центров, предлагаемых для аренды целиком от 10 000 м² — на рынке доступно 130 тыс. м².

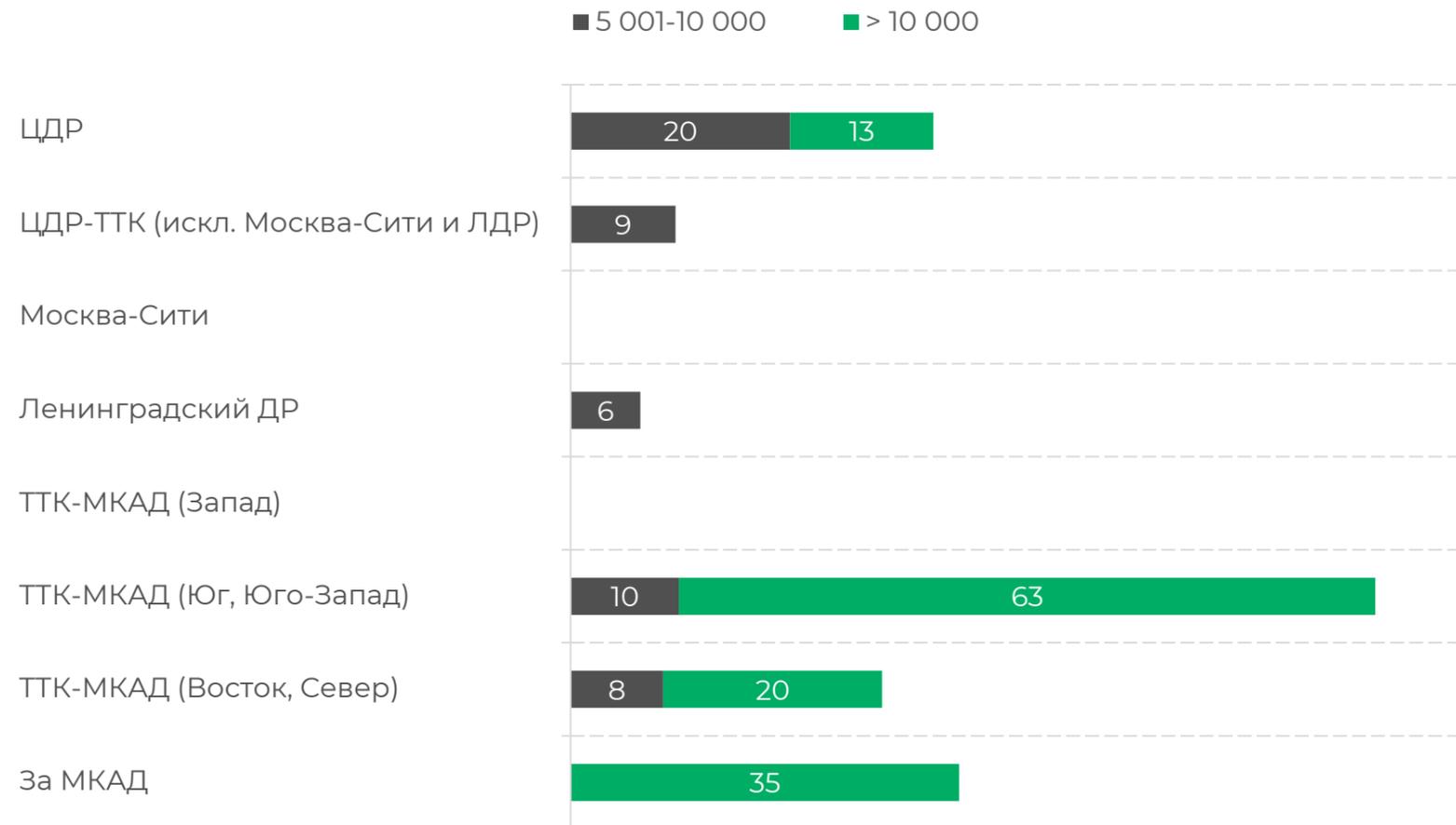
На район ЗИЛ приходится половина всего предложения офисных помещений площадью >10 000 м²., которое представлено новыми объектами, построенными в 2023-2024 гг.

Еще 42% объема таких офисов расположено за МКАДом и на Северо-Востоке.

183 тыс. м² офисов размером > 5 000 м² свободно в аренду в Москве на сентябрь 2025 года.

В Москва-Сити и на Западе не осталось крупных офисов в аренду

Объем свободных офисов в аренду размером > 5 000 м² на сентябрь 2025 года, тыс. м²



РАЗМЕР ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНЫЕ ОФИСЫ В АРЕНДУ

Средние офисы

От 1 000 до 2 000 м²

На сентябрь 2025 г. в аренду доступно 171 тыс. м² офисов размером от 1 000 до 2 000 м² — 60% от объема свободных офисов в сегменте средних офисов.

Треть таких офисов расположена за МКАД, преимущественно в районе Химок.

На юго-запад столицы, в частности на объекты нового строительства в районе ЗИЛ, приходится еще порядка 26% свободного объема.

От 2 000 до 3 000 м²

Для аренды офиса размером от 2 000 до 3 000 м² доступно 66 тыс. м².

Большая часть офисов доступна в аренду за МКАД.

В остальных субрынках предложение ограничено и остается дефицитным.

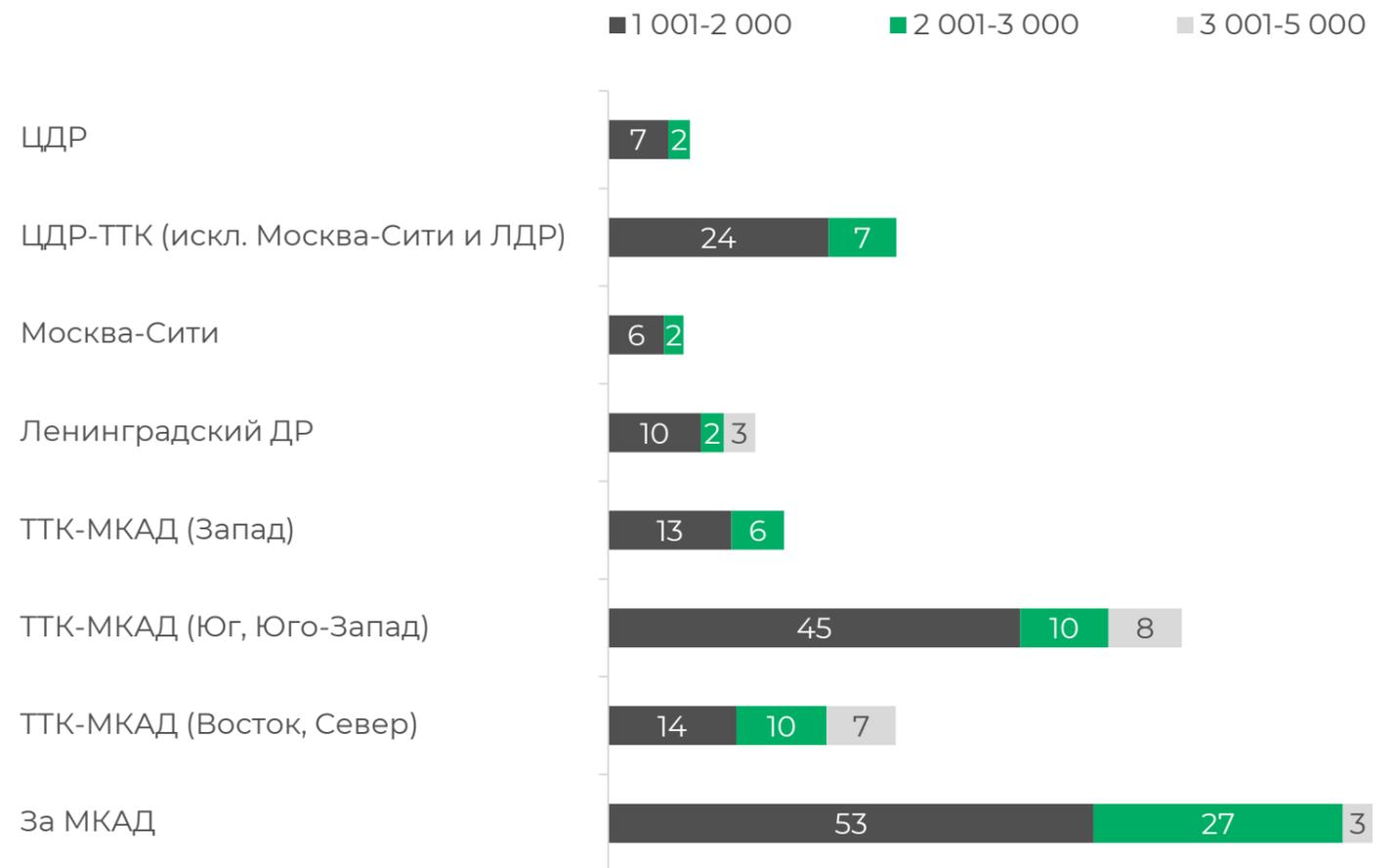
От 3 000 до 5 000 м²

Офисные блоки площадью от 3 000 до 5 000 м² находятся в критическом дефиците: их общий объем на рынке составляет всего 22 тыс. кв. м.

259 тыс. м² офисов размером 1 001-5 000 м² свободно в аренду в Москве на сентябрь 2025 года.

Треть свободных офисов в аренду среднего размера расположена за МКАД

Объем свободных офисов в аренду размером 1 001-5 000 м² на сентябрь 2025 года, тыс. м²



РАЗМЕР ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНЫЕ ОФИСЫ В АРЕНДУ

Небольшие офисы

Менее 100 м²

Порядка 9 тыс. м² офисов размером до 100 м² доступно в аренду на сентябрь 2025 года.

40% таких офисов расположено на Востоке столицы — преимущественно в недавно построенных объектах.

Еще порядка 20% таких офисов расположено за МКАД.

От 300 до 500 м²

На сентябрь 2025 года в аренду доступно ~36 тыс. м² офисов размером от 300 до 500 м².

Данный сегмент наиболее востребован среди арендаторов в сегменте розничных офисов.

Наибольшее предложение таких лотов сосредоточено за МКАД и в зоне ЦДР-ТТК.

В то же время в Москва-Сити свободные помещения этого формата практически отсутствуют.

От 500 до 1 000 м²

Наибольший объем свободных офисов малого формата формируют блоки от 500 до 1 000 м² — 69 тыс. м² на сентябрь 2025 года.

В Москва-Сити и на Западе предложение таких офисов ограничено — не более 4-х лотов.

От 100 до 300 м²

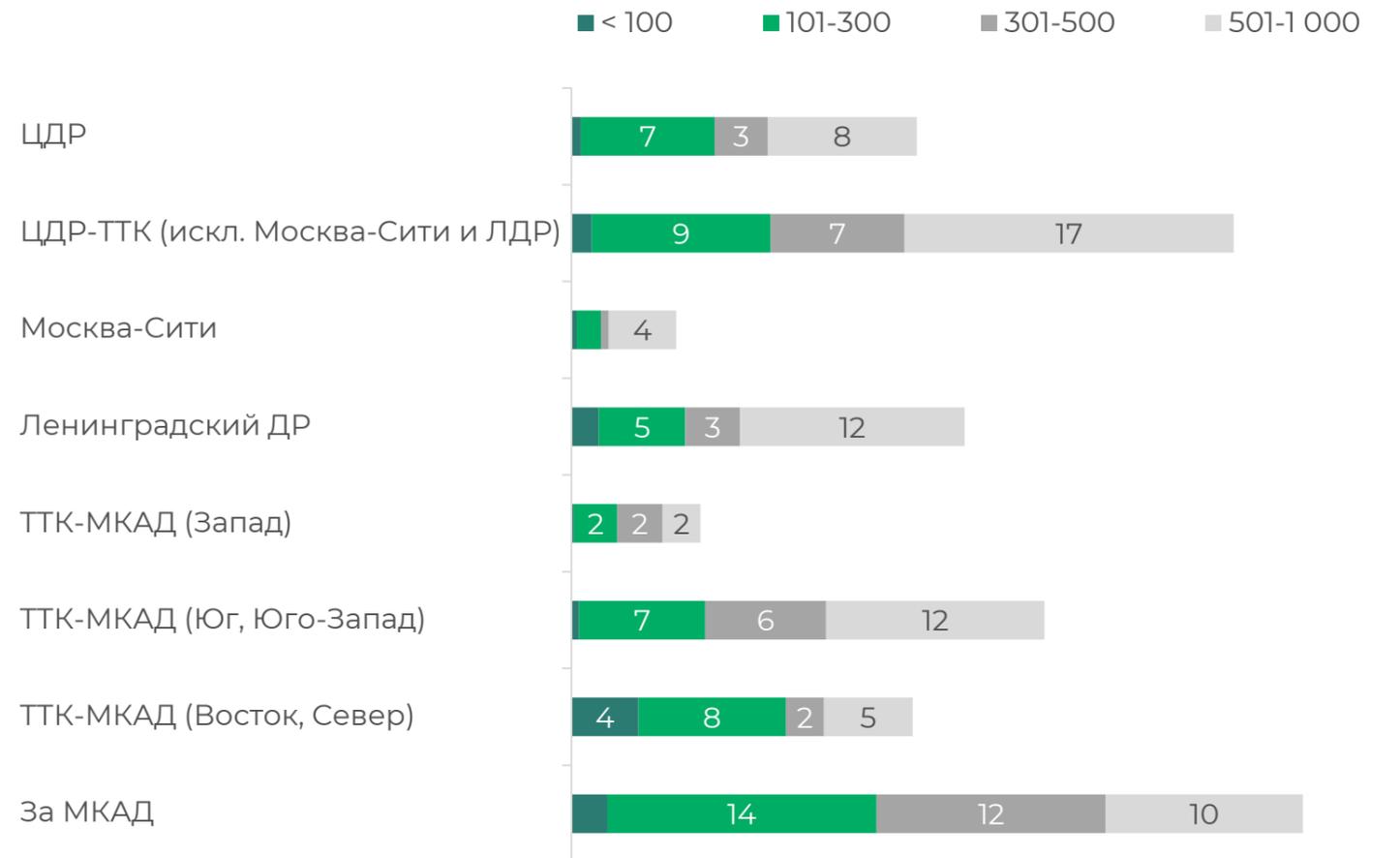
Треть объема доступных в аренду небольших офисов в Москве сформирована лотами от 100 до 300 м² — 53 тыс. м².

Предложение офисов данного формата широко представлено во всех субрынках Москвы.

168 тыс. м² офисов размером < 1 000 м² свободно в аренду в Москве на сентябрь 2025 года.

Предложение офисов малого формата сбалансировано для всех локаций

Объем свободных офисов в аренду размером < 1 000 м² на сентябрь 2025 года, тыс. м²



на сентябрь 2025 г.

ГЕОГРАФИЯ
**СВОБОДНЫЕ
ОФИСЫ
В АРЕНДУ**

В объемы включены помещения в существующих объектах, исключая блоки в субаренду или переуступку, и офисы с будущей датой передачи.



63%

свободных офисов в аренду
расположено в децентрализованных
районах



37%

свободных офисов в аренду
расположено в более центральных
локациях (внутри ТТК, Москва-Сити,
Ленинградский коридор, Запад)

ГЕОГРАФИЯ

СВОБОДНЫЕ ОФИСЫ В АРЕНДУ

На сентябрь 2025 г. основные объемы доступных в аренду офисных площадей сосредоточены в децентрализованных районах.

Четверть свободного предложения находится за пределами МКАД — 156 тыс. м².

Также существенные объемы сосредоточены между ТТК и МКАД, в частности — Нагатино-ЗИЛ (128 тыс. м²) и Останкино (29 тыс. м²)

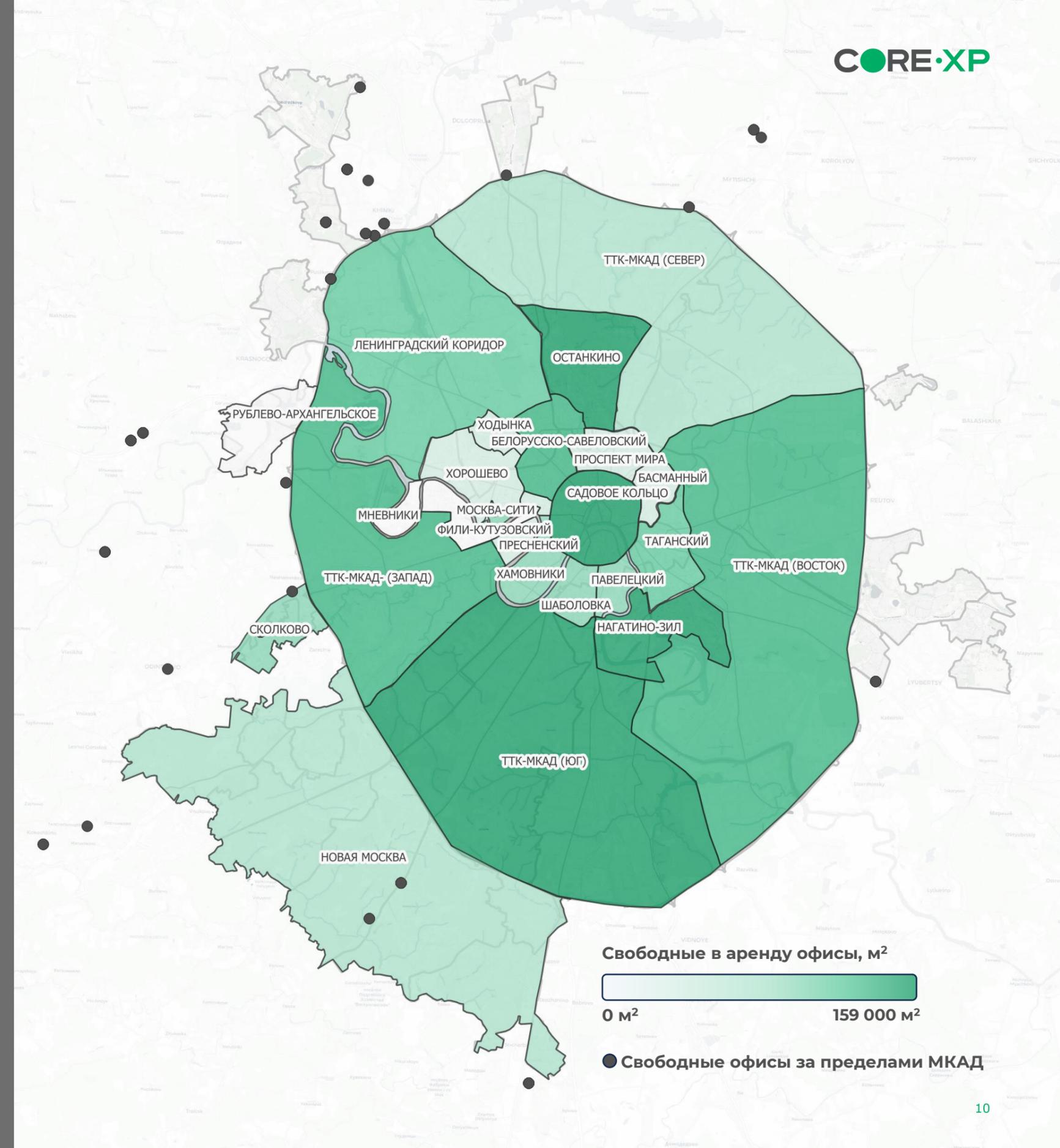
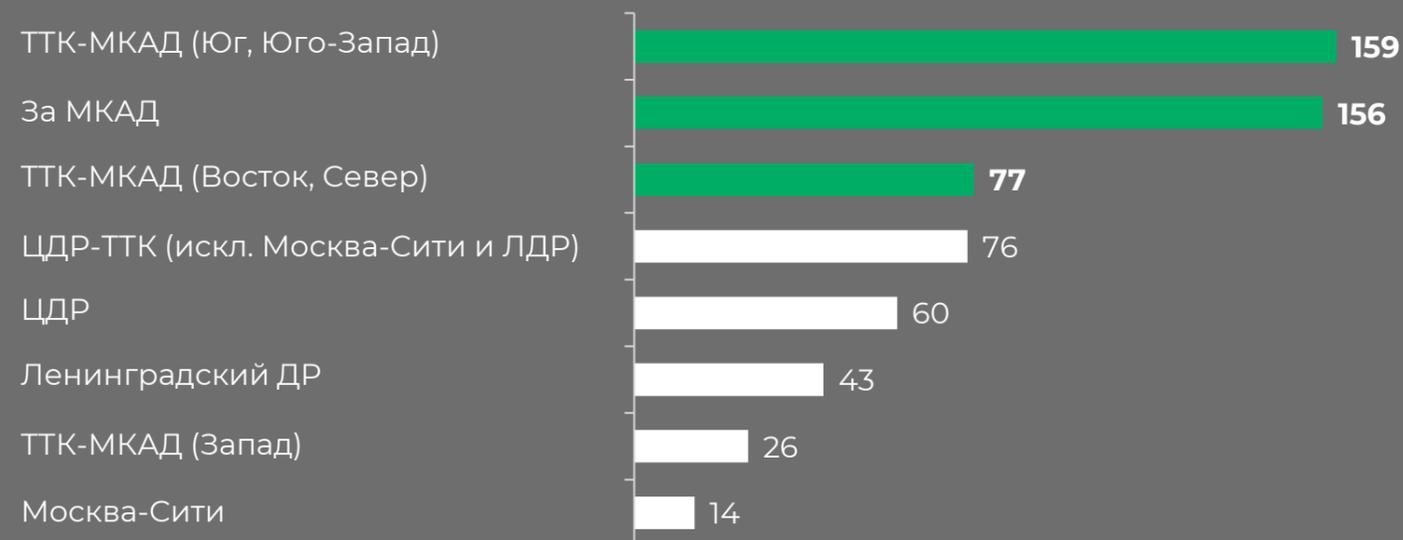
Около 26% всех доступных в аренду офисов располагается в пределах ТТК.

Наибольшие объемы в этой зоне приходятся на Садовое кольцо (59 тыс. м²) и Белорусско-Савеловский район (31 тыс. м²), где появление доступных площадей связано со строительством новых объектов.

В районе Большого Сити (вкл. Москва-Сити), где активно ведется новое строительство офисных площадей, предложение преимущественно реализуется через продажу. Объем доступного предложения в аренду в локации ограничен — менее 23 тыс. м².

2/3 свободных офисов для аренды находится в децентрализованных районах

География свободных офисов в аренду в Москве на сентябрь 2025 года, тыс. м²



СТАВКИ АРЕНДЫ СВОБОДНЫЕ ОФИСЫ В АРЕНДУ

Указаны базовые ставки аренды по свободному предложению в аренду на момент исследования.

Базовая ставка аренды – запрашиваемая ставка аренды, не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы по свободным офисам на момент исследования.

на сентябрь 2025 г.

29 100

средневзвешенная ставка аренды по Москве

34 600

средневзвешенная ставка аренды внутри МКАД

43 600

средневзвешенная ставка аренды внутри ТТК

48 800

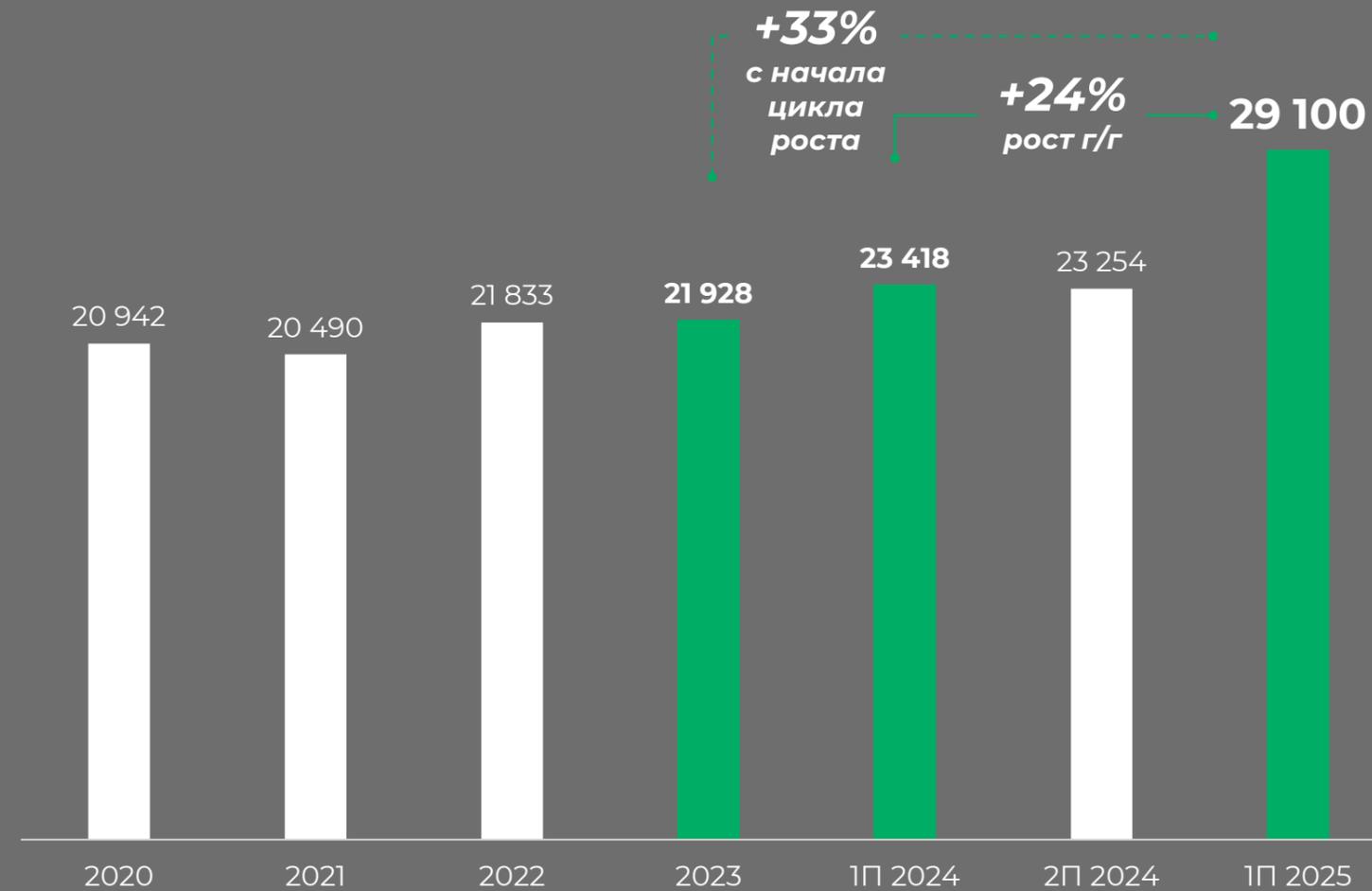
средневзвешенная ставка аренды внутри ЦДР



СРЕДНИЙ ПОКАЗАТЕЛЬ ПО РЫНКУ СТАВКИ АРЕНДЫ

Средние ставки аренды офисов в Москве выросли на 24% к середине 2025 года

Средневзвешенные базовые ставки аренды офисов в Москве — по всем субрынкам и классам, руб. за м²/год



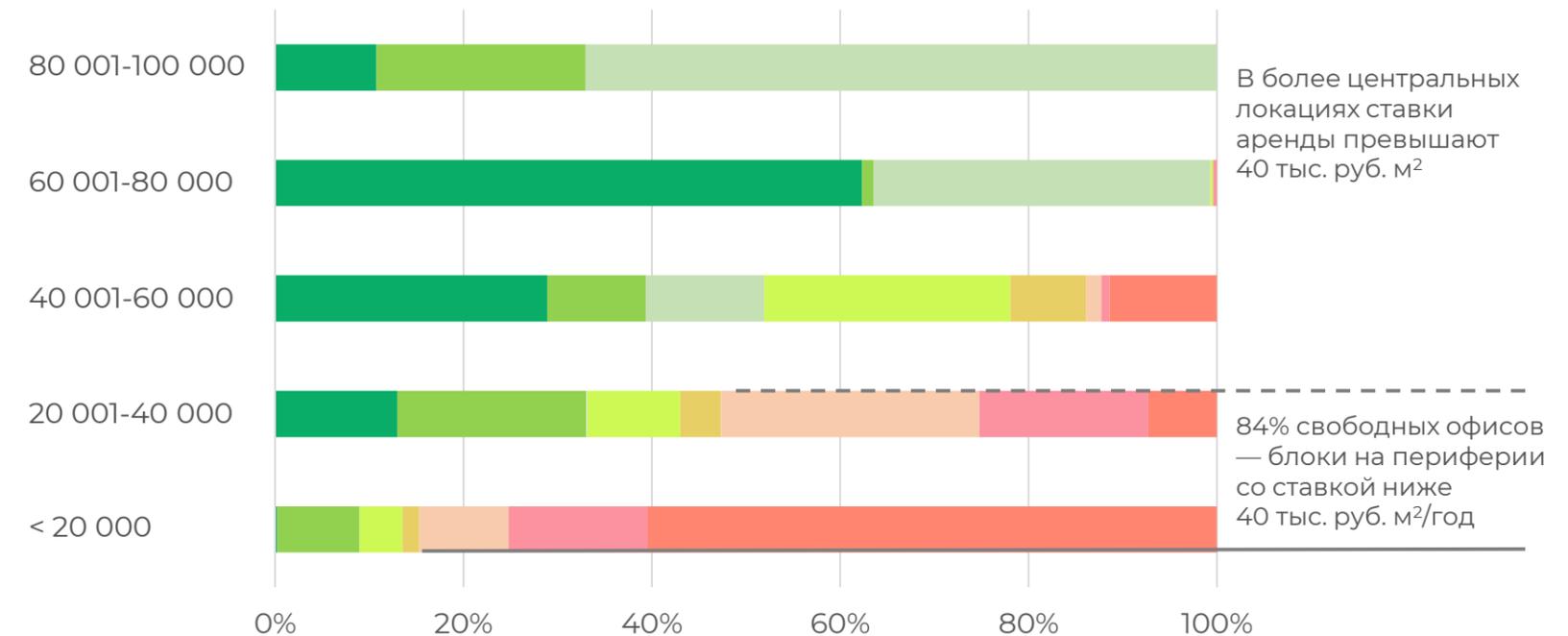
Базовая ставка аренды – запрашиваемая ставка аренды, не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы по свободным офисам на момент исследования.

Большой объем свободной аренды в децентрализованных районах снижает среднюю ставку аренды по Москве

Базовые ставки аренды свободных офисов в аренду на сентябрь 2025 года

- ЦДР
- ЦДР-ТТК (искл. Москва-Сити и ЛДР)
- Москва-Сити
- Ленинградский ДР
- ТТК-МКАД (Запад)
- ТТК-МКАД (Юг, Юго-Запад)
- ТТК-МКАД (Восток, Север)
- За МКАД

Диапазоны базовых ставок аренды, руб. м²/год



на сентябрь 2025 г.

СТАВКИ АРЕНДЫ СВОБОДНЫЕ ОФИСЫ В АРЕНДУ

В объемы включены помещения в существующих объектах, исключая блоки в субаренду или переуступку, и офисы с будущей датой передачи.



85%

Вторичные офисы
(за выездом арендаторов)



15%

Первичные офисы
(построенные в период
2022-2025 гг. и не занятые
ранее)

Кликните на цифру, чтобы перейти
в соответствующий раздел



На сентябрь 2025 г.

85%

519 тыс. м²

свободного предложения в аренду —
вторичные офисы*

**Вторичные офисы — помещения за выездом арендаторов в существующих объектах.*

на сентябрь 2025 г.

33 200

средневзвешенная ставка
аренды по Москве

37 000

средневзвешенная ставка
аренды внутри МКАД

44 300

средневзвешенная ставка
аренды внутри ТТК

50 800

средневзвешенная ставка
аренды внутри ЦДР



СТАВКИ АРЕНДЫ

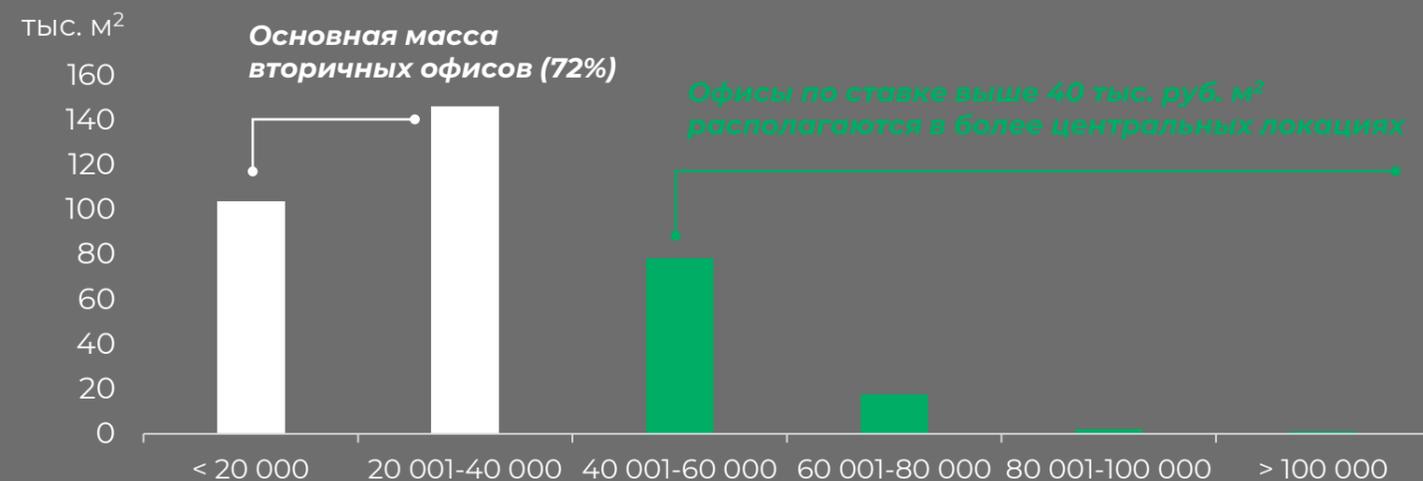
Средневзвешенная базовая ставка аренды
вторичных офисов в Москве, на сентябрь 2025 г.

33 200 руб. м²/год

Базовая ставка аренды – запрашиваемая ставка аренды, не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы по свободным офисам на момент исследования.

Основная масса свободных вторичных офисов в аренду предлагается по ставке ниже 40 тыс. руб. м² и расположена на Востоке и за МКАД

Объем свободных офисов по диапазонам ставок аренды на сентябрь 2025 г.



География влияет на ставку аренды

Объем свободных офисов по диапазонам ставок аренды на сентябрь 2025 г.

Диапазон базовых ставок аренды: ● < 20 000 ● 20 001-40 000 ● 40 001-60 000 ● 60 001-80 000 ● 80 001-100 000



Толщина «скрипки» показывает, где сосредоточено доступное в аренду предложение. Точки – помещения, доступные в аренду.

На сентябрь 2025 г.

15%

91 тыс. м²

*свободных офисов в аренду — помещения
в новых объектах, построенных в 2022-2025 гг.*

на сентябрь 2025 г.

31 900

средневзвешенная ставка
аренды по Москве

31 000

средневзвешенная ставка
аренды внутри МКАД

41 900

средневзвешенная ставка
аренды внутри ТТК

58 500

средневзвешенная ставка
аренды внутри ЦДР

СТАВКА АРЕНДЫ

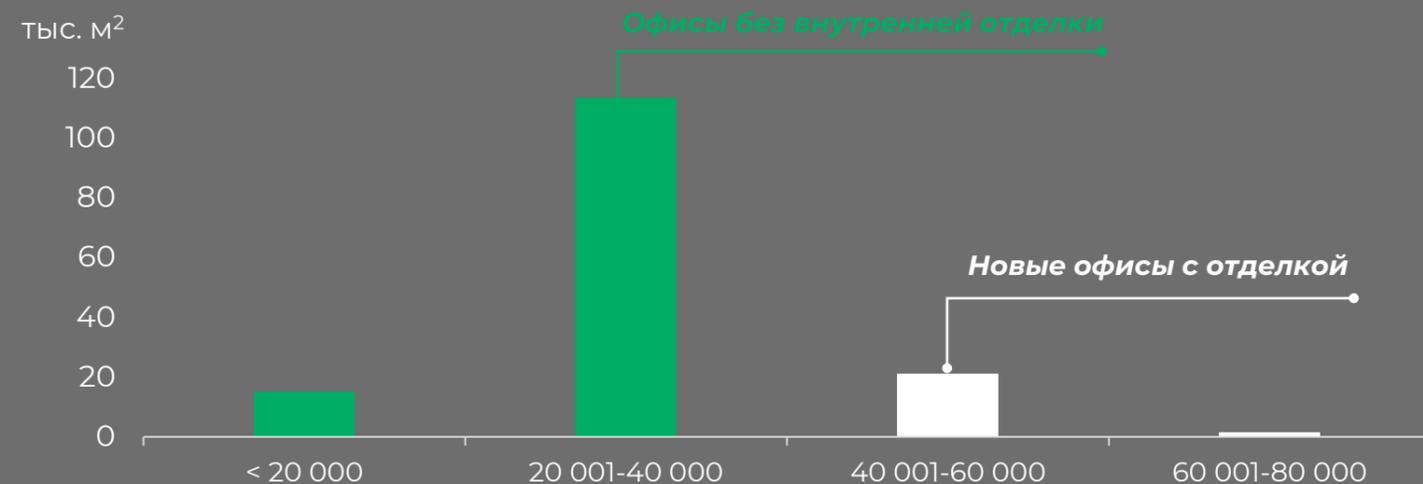
Средневзвешенная базовая ставка аренды **первичных офисов** в Москве, на сентябрь 2025 г.

31 900 руб. м²/год

Базовая ставка аренды – запрашиваемая ставка аренды, не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы по свободным офисам на момент исследования.

Первичные офисы «с отделкой» предлагаются по ставке от 40-60 тыс. руб. м²

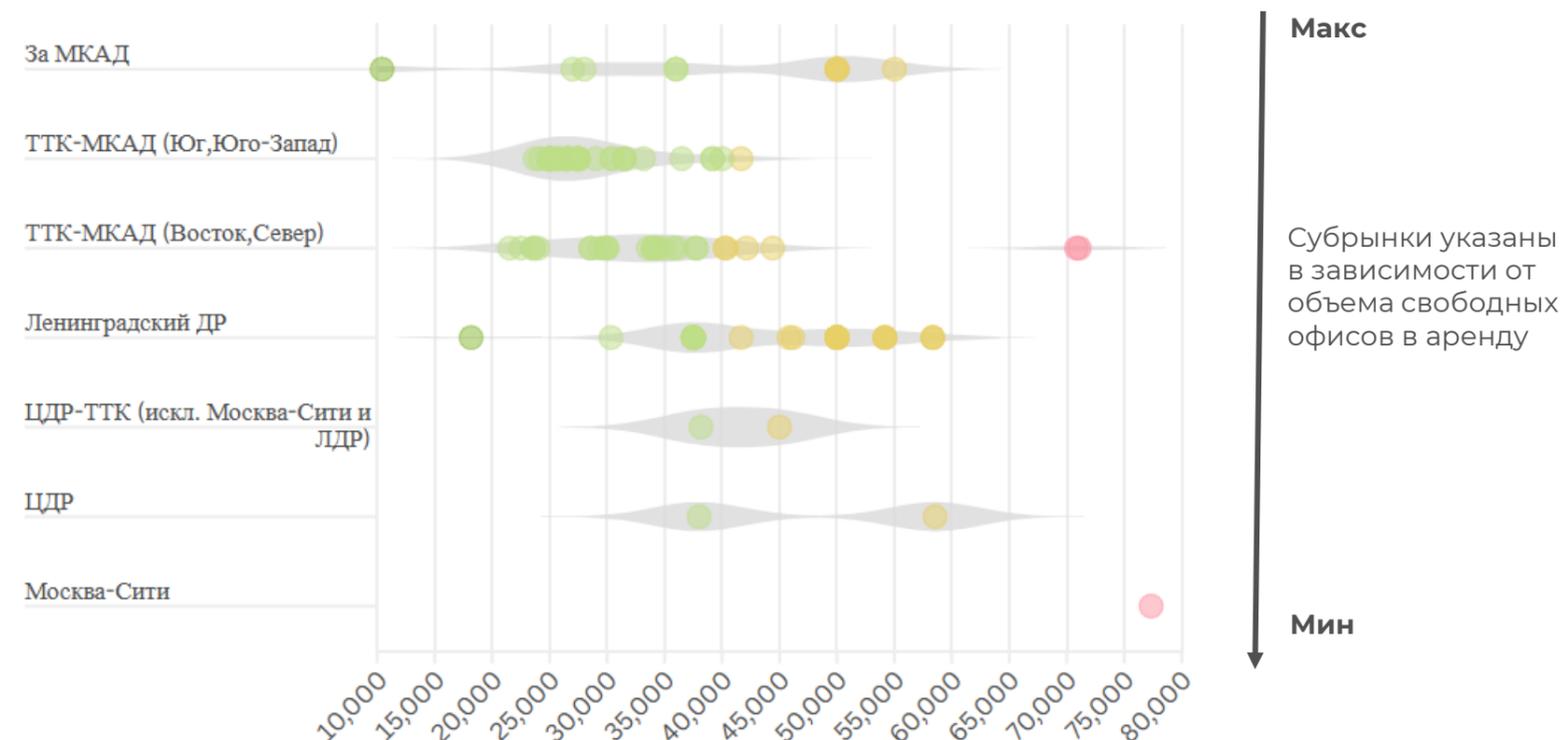
Объем свободных офисов по диапазонам ставок аренды на сентябрь 2025 г.



Большая часть «первичных» офисов сосредоточена за МКАД и на Юго-западе (ЗИЛ)

Объем свободных офисов по диапазонам ставок аренды на сентябрь 2025 г.

Диапазон базовых ставок аренды ● < 20 000 ● 20 001-40 000 ● 40 001-60 000 ● 60 001-80 000



Толщина «скрипки» показывает, где сосредоточено доступное в аренду предложение. Точки – помещения, доступные в аренду.

НАША КОМАНДА

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Ирина Хорошилова

Старший директор,
руководитель департамента
офисной недвижимости



Кирилл Бабиченко

Директор
руководитель отдела
услуг собственникам



Юлия Башмарина

Директор,
руководитель отдела услуг
корпоративным клиентам

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев

Директор, руководитель
отдела исследований



Юлия Эктова

Старший аналитик
отдела исследований рынка



Владислав Ким

Младший аналитик
отдела исследований рынка



ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ

Компания CORE.XP обладает всем необходимым, чтобы помочь вам сделать лучший выбор в мире коммерческой недвижимости:

Разнообразная аналитика для самых разных проектов – от микроанализа района города до обзора целого региона, от мониторинга строительства до обзора недвижимости различных отраслей, от определения справедливой ставки аренды до оценки обеспеченности трудовыми ресурсами и многое другое.

Уникальные данные – мы собираем информацию по рынку коммерческой недвижимости России уже 30 лет.

Взгляд на рынок изнутри – CORE.XP сопровождает десятки разнообразных проектов недвижимости ежегодно.

Отдел исследований CORE.XP в цифрах:



Более 10 000 уникальных объектов недвижимости по всей России в корпоративной базе



Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

Наши исследования:



Рынок продаж офисов в Москве, май 2025

01



Гибкие офисные пространства: рынок Москвы, апрель 2025

02



Рынок офисной недвижимости городов-миллионников, март 2025

03



Рынок мультитемпературных складов России, 1 кв. 2025

04



Большая Никитская

05



Рынок офисной недвижимости Москвы, 1 кв. 2025

06