

Офисная недвижимость Москвы

IV квартал 2025



Макроэкономика

0,6%

Рост ВВП в 2025



79,9 руб.

Курс Доллара США**



5,6%

ИПЦ декабрь 2025



16%

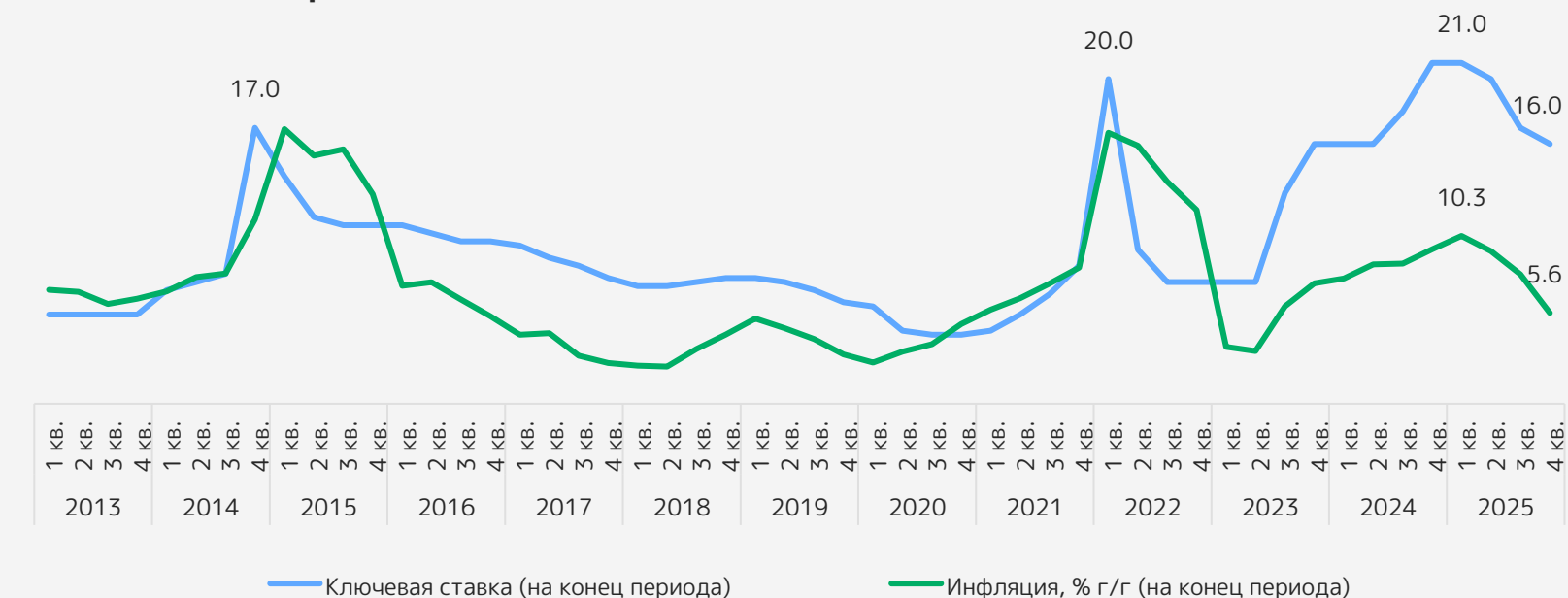
Ключевая ставка



*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2026

**Средний курс за 4 квартал 2025

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

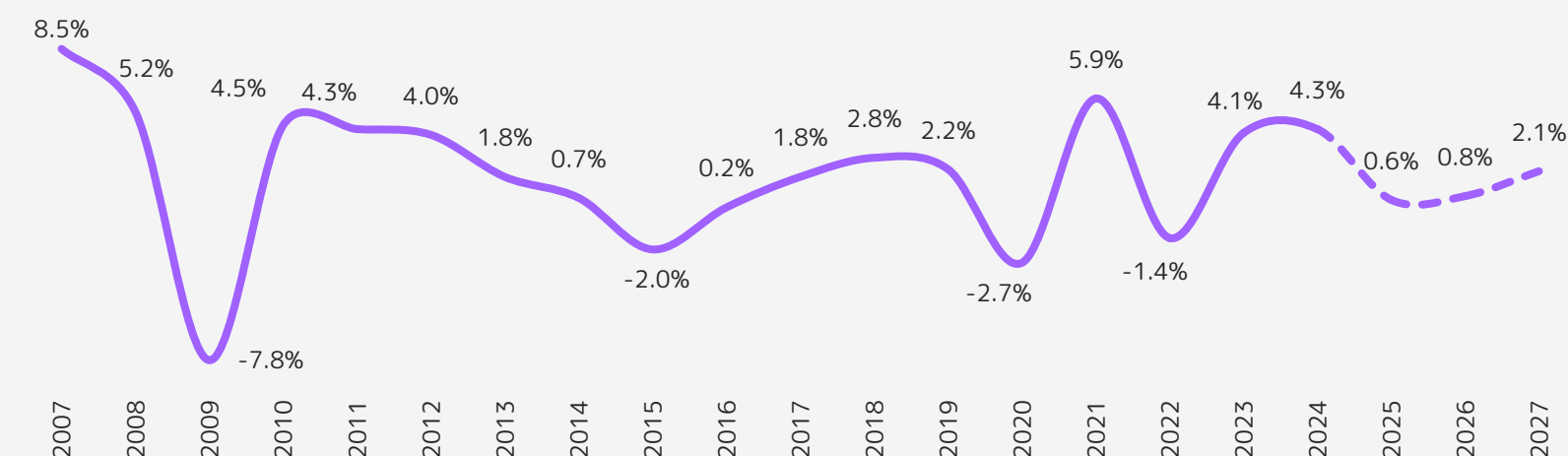
«Околонулевой рост экономики и достижение инфляцией минимальных за последние 5 лет значений позволяют ожидать продолжения цикла снижения ключевой ставки Банком России в 2026 г. до 12%. Однако уменьшение стоимости нефти и изменения в налоговом законодательстве могут ограничивать экономическую активность, из-за чего темпы роста ВВП в 2026 г. останутся невысокими».



Антон Фуфачев




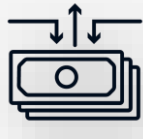
Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Итоги года

		2024		2025
	Завершенное строительство	571		704
		тыс. м²		тыс. м²
	Сделки аренды и купли-продажи	2,1		1,5
		млн м²		млн м²
	Доля доступных площадей	3,5		4,6
		%		%
	Изменение средневзвешенных ставок аренды*			
	Класс А	0	▲	17
		%		%
	Класс В	7	▶	1
		%		%

«Несмотря на рекордно высокий с 2015 года объем строительства офисов, новый ввод не полностью удовлетворяет текущий спрос»

Ирина Хорошилова

Старший директор, руководитель департамента офисной недвижимости

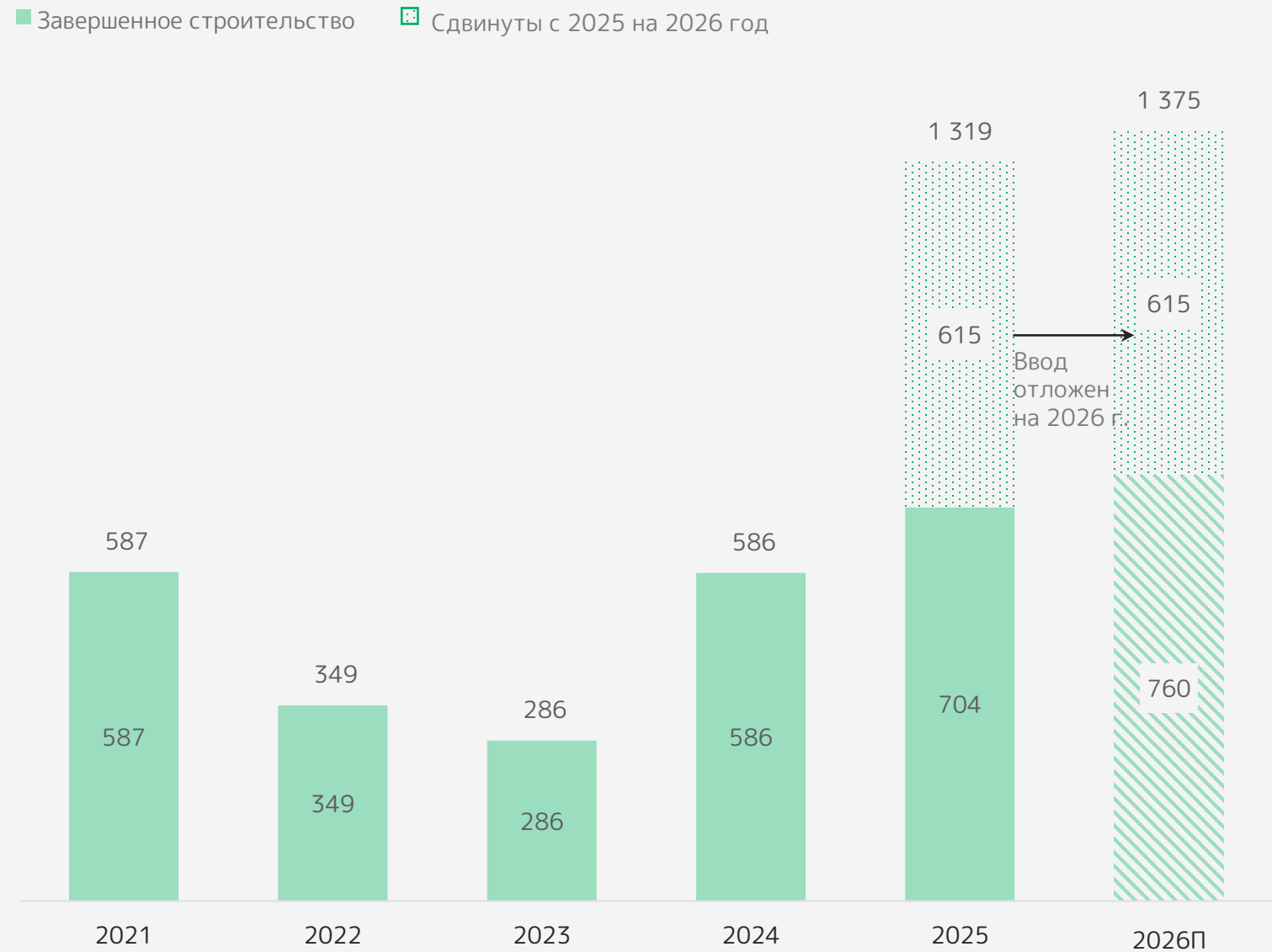


*Стрелки обозначают изменение в сравнении с предыдущим кварталом.

Предложение

Сроки ввода 47% новых офисов сдвинуты с 2025 на 2026 год

Завершенное строительство, тыс. м²



704 тыс. м²

+20% г/г

составил объем завершенного строительства в 2025 году.

80%

(562 тыс. м²)

Продано/ареновано/BTS

20%

(142 тыс. м²)

Свободно для аренды и (или) покупки

615 тыс. м²

офисных площадей было перенесено на 2026 год.

Это 47% от планируемого в начале 2025 года строительства на год.

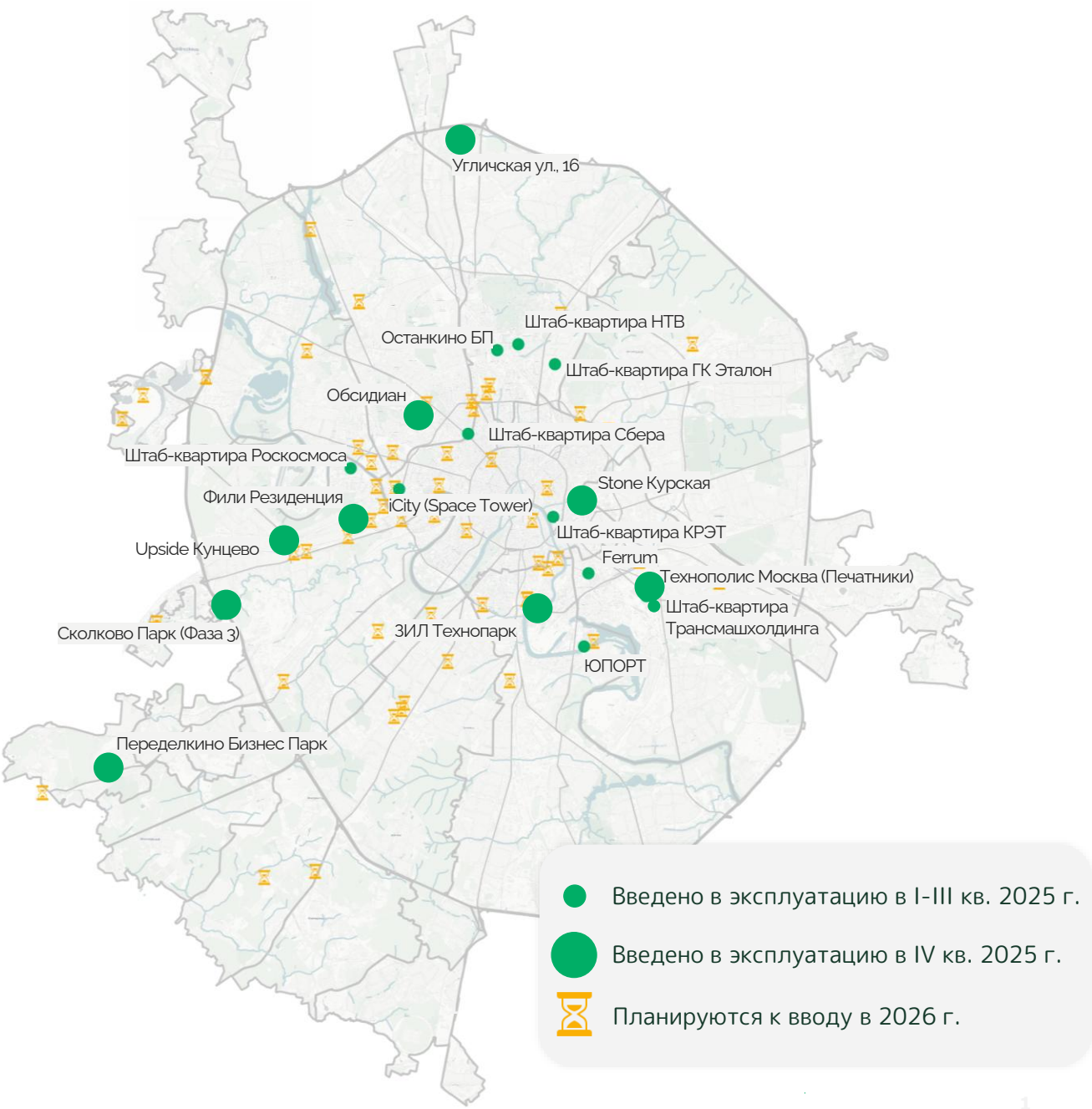
Прогноз

1,4 млн м²

+95% г/г

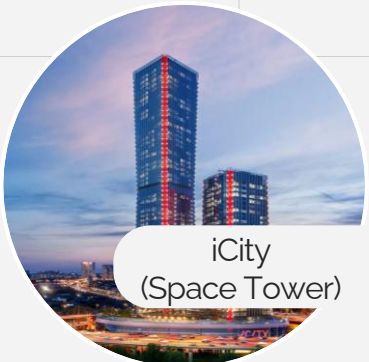
новых офисных площадей запланировано к вводу в 2026 году.

Предложение

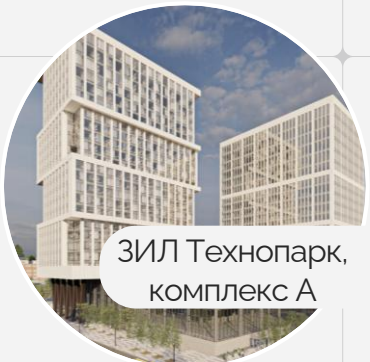


*GLA – офисная арендуемая площадь

Офисные объекты, введенные в эксплуатацию в 2025 году, со свободными площадями



Девелопер: MR Group
Класс: A
GLA: 92 203 м²
Объем свободных площадей: 39 324 м²



Девелопер: ND Group
Класс: A
GLA: 59 100 м²
Объем свободных площадей: 57 070 м²



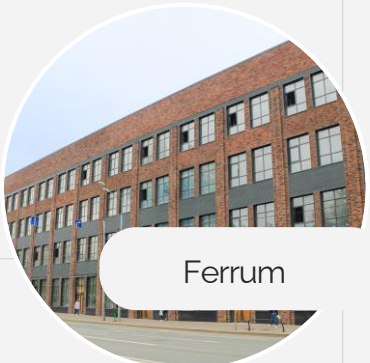
Девелопер: Абсолют Группа
Класс: A
GLA: 26 617 м²
Объем свободных площадей: 15 898 м²



Девелопер: Upside Development
Класс: A
GLA: 23 225 м²
Объем свободных площадей: 5 415 м²



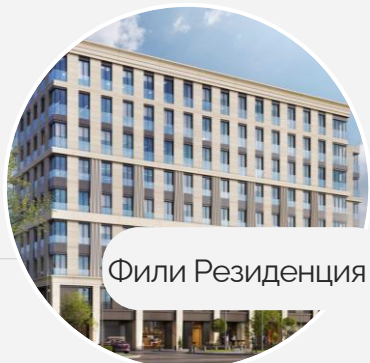
Девелопер: Stone
Класс: Prime
GLA: 10 900 м²
Объем свободных площадей: 10 900 м²



Девелопер: Евромир
Класс: B+
GLA: 9 426 м²
Объем свободных площадей: 9 426 м²



Девелопер: Регионы ГК
Класс: B+
GLA: 8 237 м²
Объем свободных площадей: 2 803 м²



Девелопер: СК Перспектива
Класс: A
GLA: 7 118 м²
Объем свободных площадей: 1 381 м²

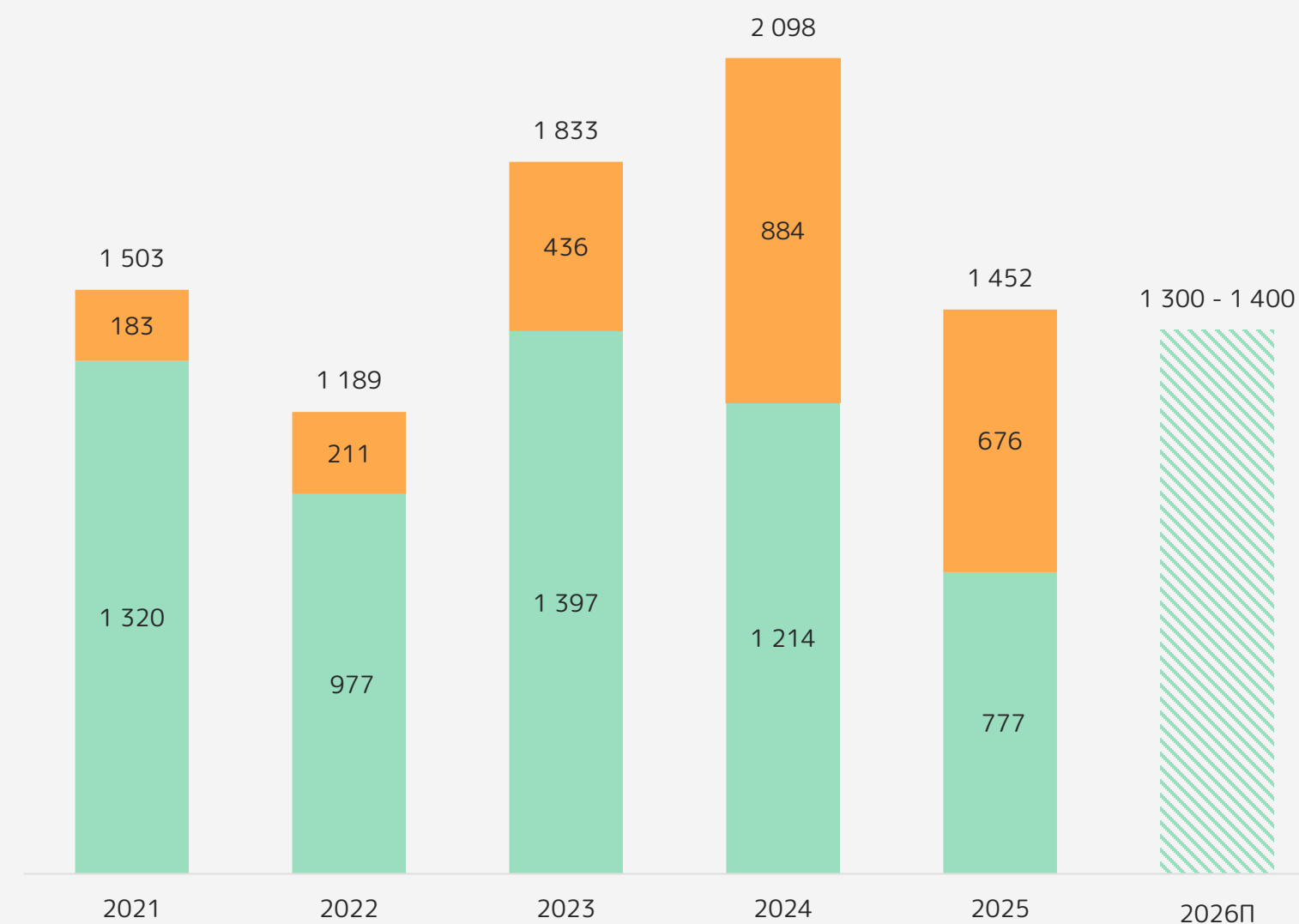
*GLA – офисная арендуемая площадь

Спрос

В 2025 году объемы покупки и аренды офисов практически сравнялись

Новые сделки аренды и купли-продажи, тыс. м²

■ Аренда ■ Продажа



1,5 млн м²

-31% г/г

составил объем новых сделок аренды и купли-продажи в 2025 году.

Объем сделок **аренды** составил 777 тыс. м² (-36% г/г).

○ В 2025 году увеличилась доля сделок по аренде крупных помещений (более 10 000 м²). Преимущественно они были сосредоточены внутри ТТК и за МКАД, где сохранялось свободное предложение.

Объем **сделок купли-продажи** составил 676 тыс. м² (-23% г/г).

○ Количество сделок выросло на 23% — востребованность офисов блоками/этажами до 1 000 м² сохраняется.

○ 91% сделок покупки — в строящихся офисах и проектах.

Прогноз

1,3-1,4 млн м²

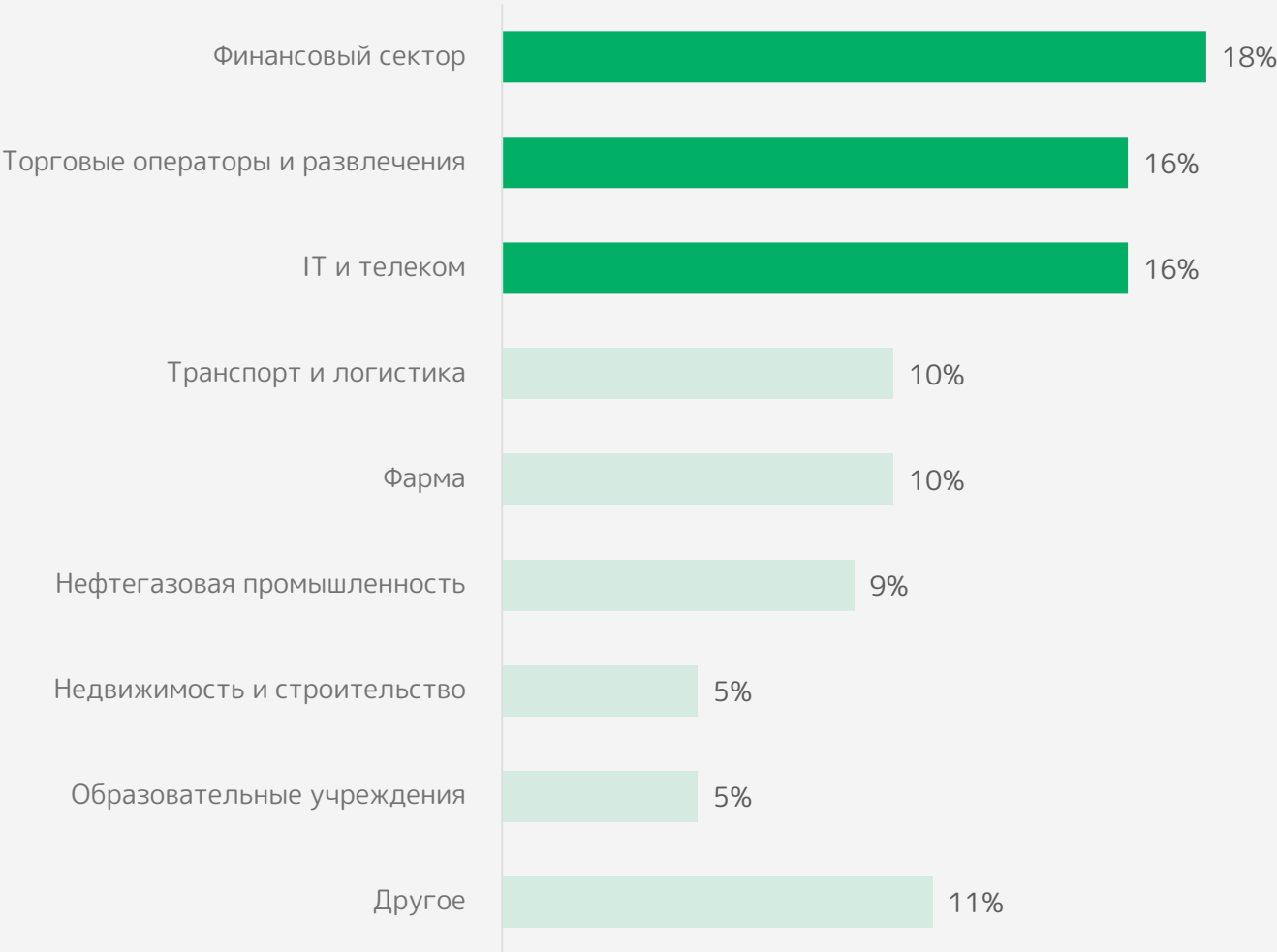
-0-10% г/г

может достигнуть общий объем новых сделок в 2026 году.

Спрос

Основную долю сделок в 2025 году сформировали финансовые организации, торговые операторы и IT-компании

Доля сделок по секторам от общего объема* в 2025 году



*Доля секторов рассчитывается от общего объема по сделкам, где известен арендатор/покупатель.

Примеры новых сделок** в 2025 году



Покупка

Конфиденциальный Банк
57 тыс. м²
Лужники Collection



Покупка

Аэрофлот
34 тыс. м²
Арбат 1



Покупка

Мосбиржа
30 тыс. м²
Сити-4



Аренда

Медцентр
13 тыс. м²
Турчанинов пер., 1



Аренда

М.Видео-Эльдорадо
12 тыс. м²
Орбион



Аренда

Норникель
5 тыс. м²
Neva Towers

**Источники: CORE.XP Аналитика, Ведомости, РБК, Коммерсант, CRE

Свободные площади

Вакансия продолжила расти за счет нового строительства

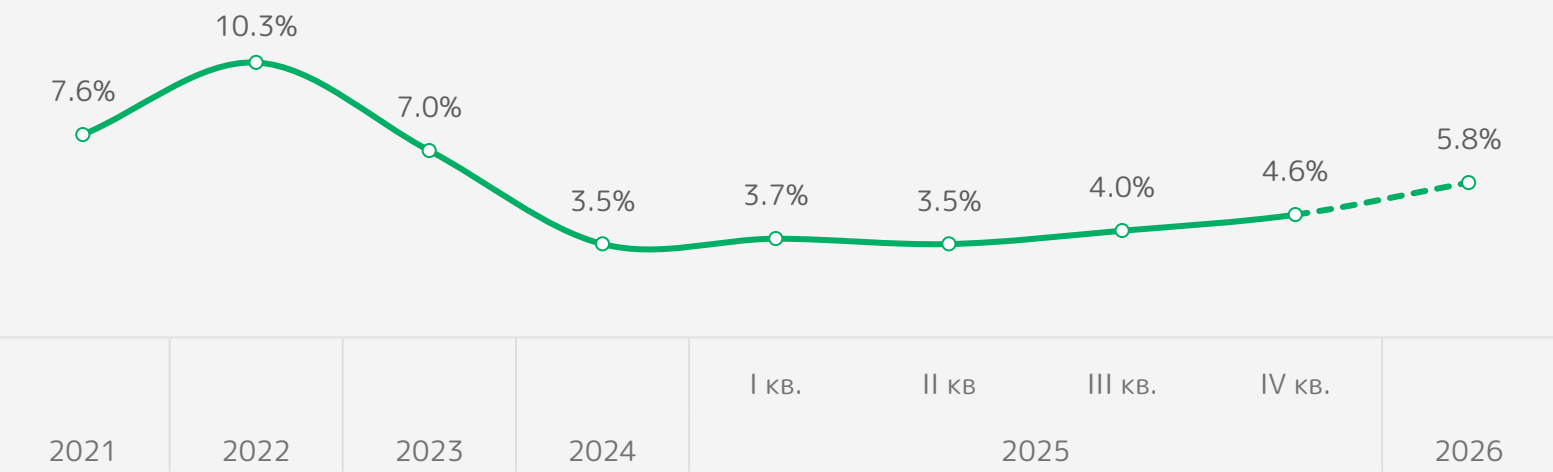
4,6% (878 тыс. м²)

составила средняя доля свободных офисов по классам Prime, A, B+, B- на конец IV кв. 2025 г.

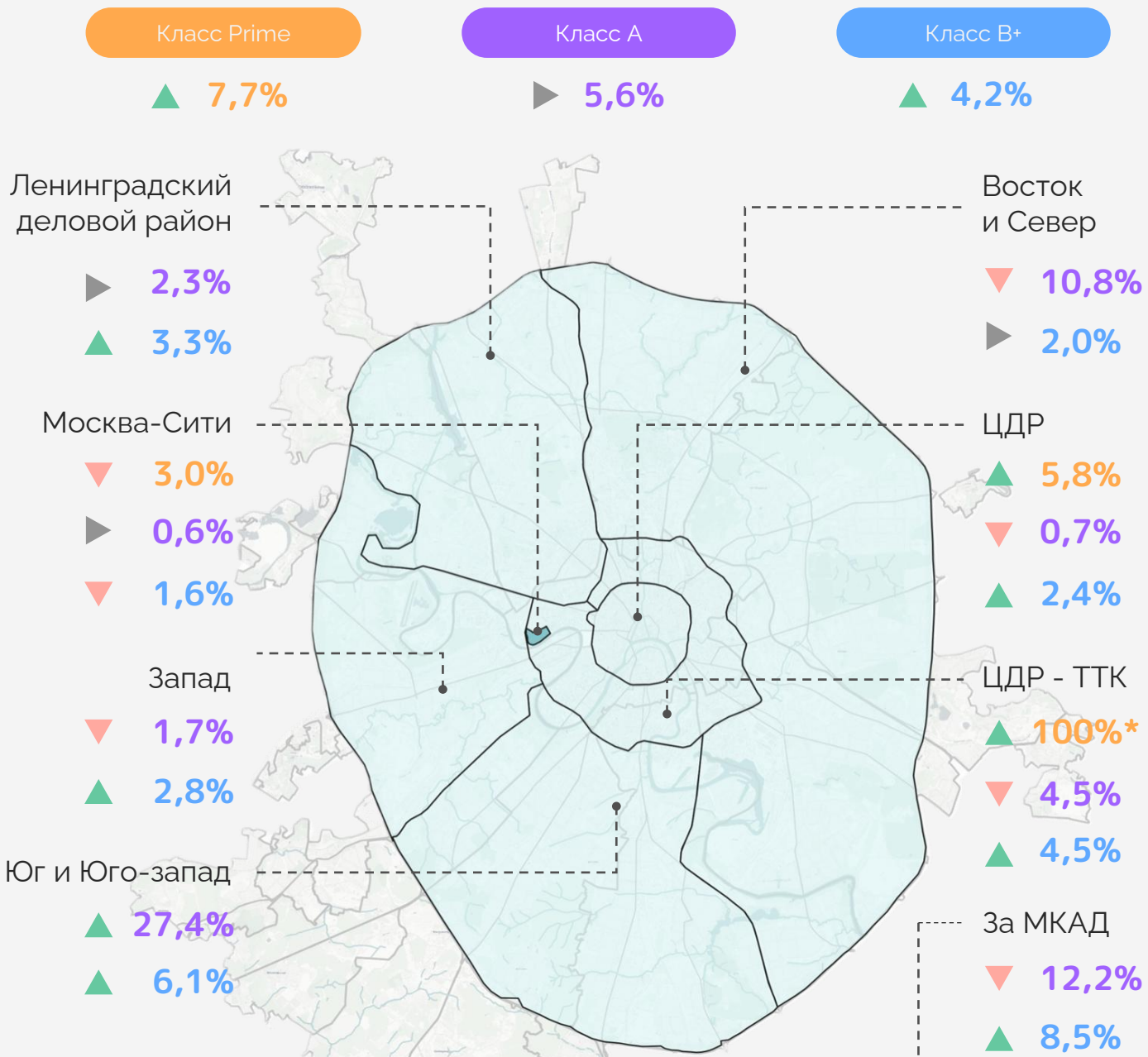
- Наибольший объем свободных офисов по-прежнему расположен в трех локациях: Нагатино-ЗИЛ, ЦДР-ТТК (искл. Москва-Сити и ЛДР) и за МКАД.
- В существующих объектах доступно 878 тыс. м²:
 - 79% (698 тыс. м²) – для аренды,
 - 15% (52 тыс. м²) – для аренды и/или покупки,
 - 6% (128 тыс. м²) – для покупки.

Среднее значение доли свободных площадей

*Без учета площадей, доступных в субаренду и переуступку



Доля свободных помещений в целом по классу



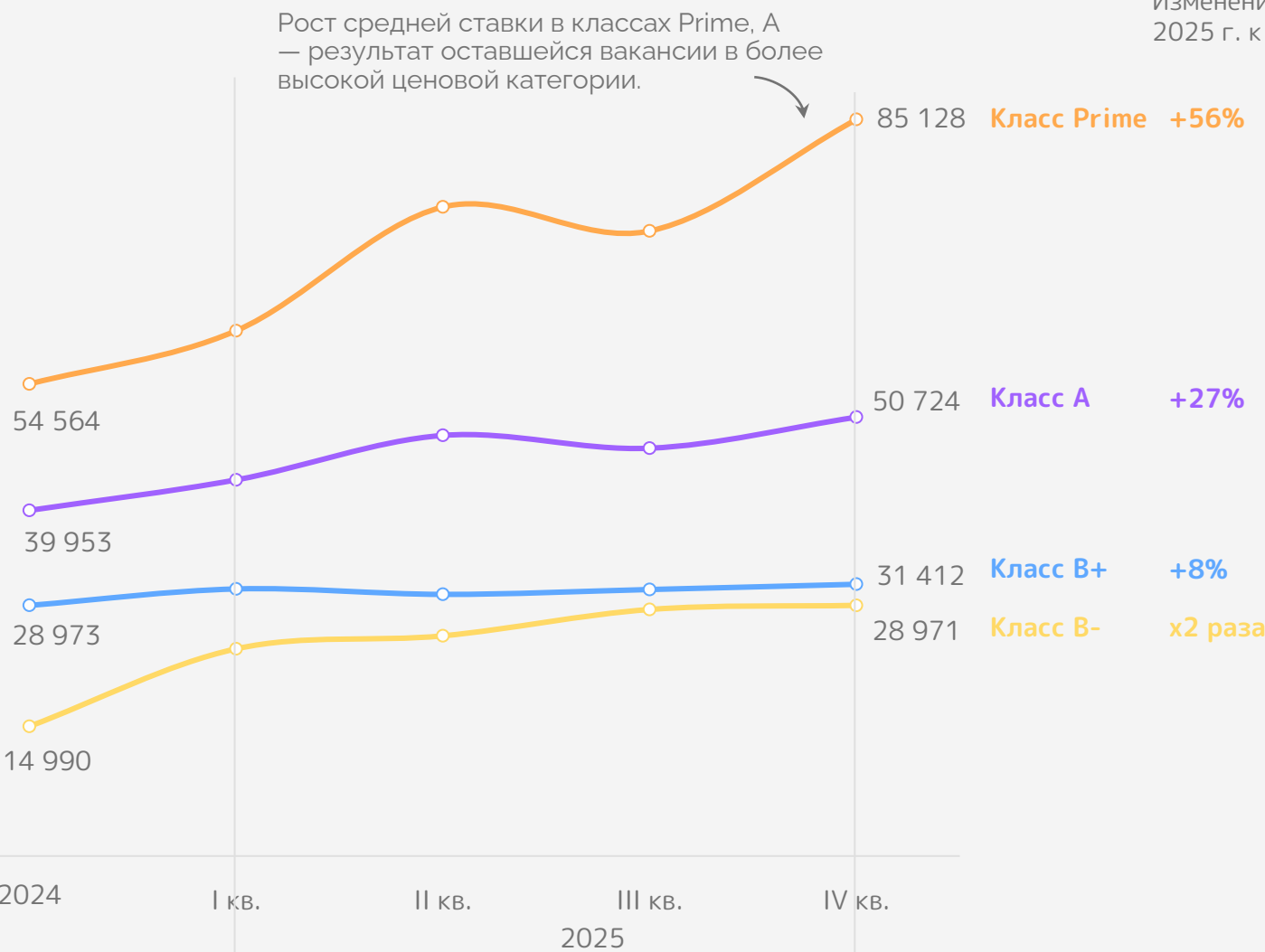
*Доступен 1 объект
Стрелки обозначают изменение в сравнении с III кв. 2025

Ставки аренды

Вторичные офисы классов Prime и A продолжили дорожать

Средняя ставка аренды **вторичного офиса*** (за выездом арендатора) внутри МКАД
руб. м²/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы)

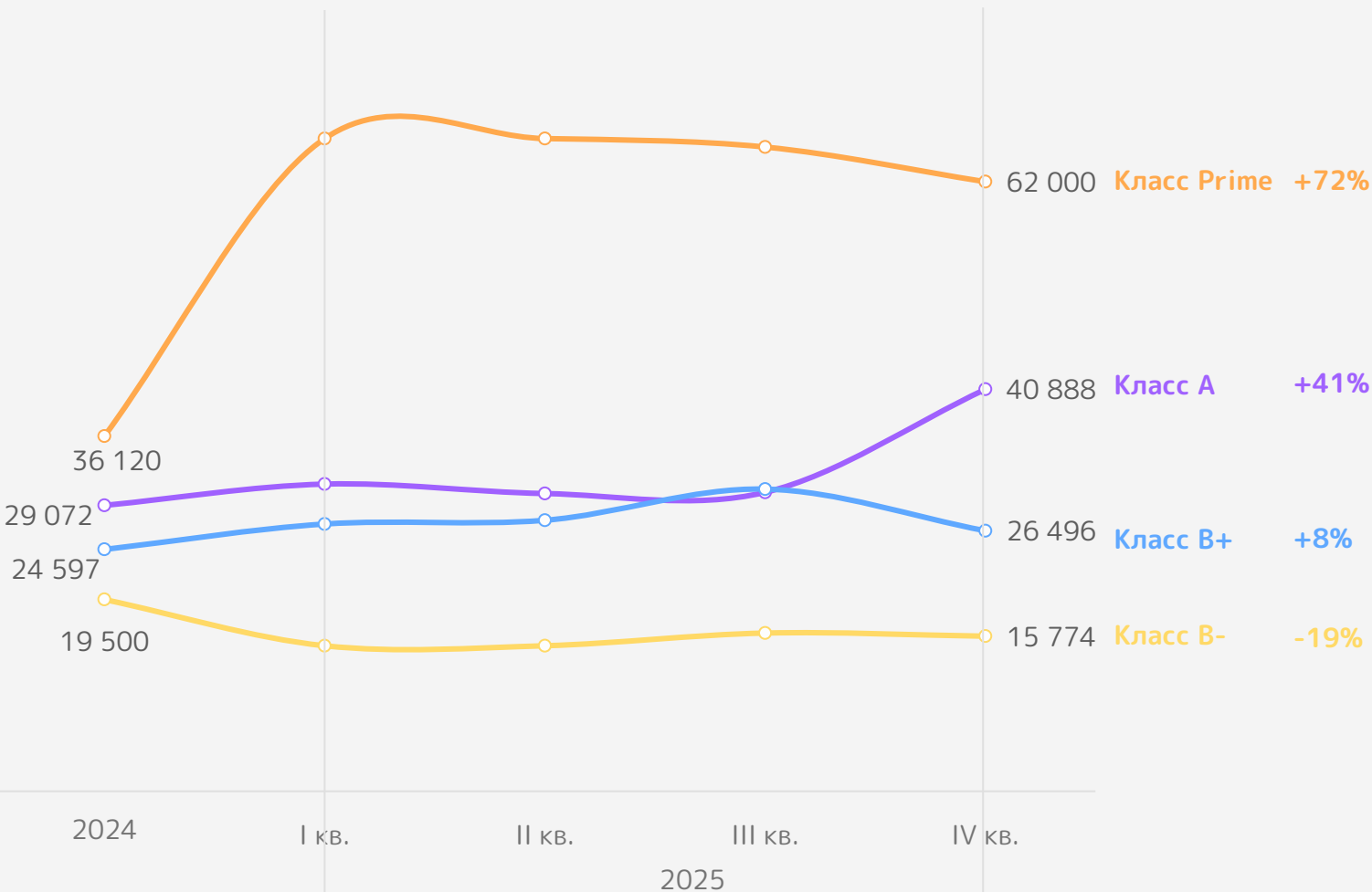
Изменение
2025 г. к 2024 г.



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

Средняя ставка аренды **первичного офиса*** (в бетоне) внутри МКАД
руб. м²/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы)

Изменение
2025 г. к 2024 г.



*Первичные офисы — помещения в бетоне в существующих объектах.

Ставки аренды

Ленинградский деловой район

▲ 37 500 – 65 000
▲ 19 300 – 39 100

Москва-Сити

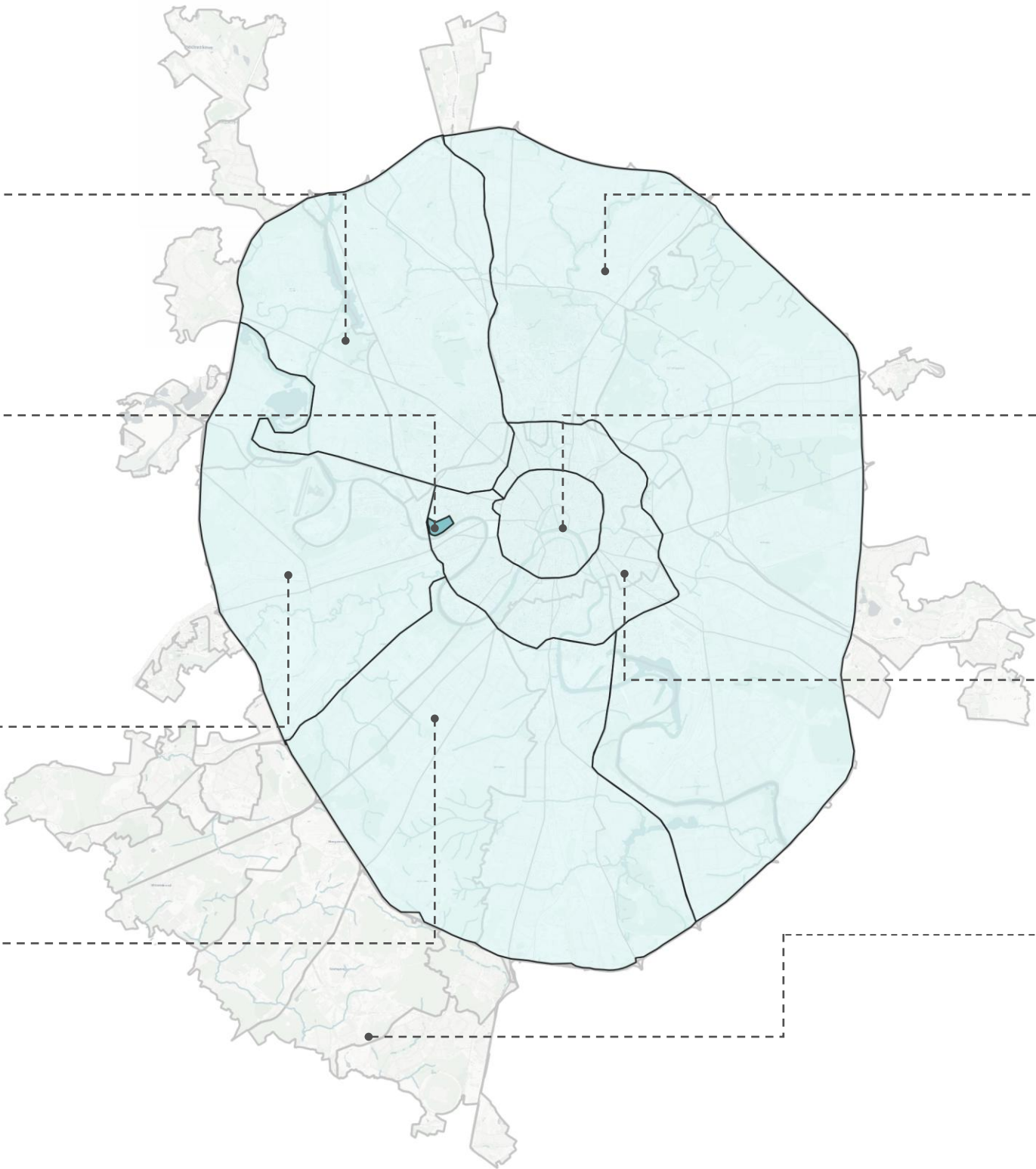
▲ 75 000 – 95 000
▲ 50 300 – 75 600
▲ 53 600 – 71 500

Запад

▼ 40 000 – 50 000
▲ 26 700 – 42 500

Юг и Юго-запад

► 23 500 – 40 000
▼ 18 750 – 30 800



Восток и Север

▲ 28 500 – 40 300
► 18 000 – 26 700

ЦДР

▲ 58 000 – 75 000
► 40 000 – 62 800
► 35 000 – 57 400

ЦДР-ТТК

► 45 000
▲ 35 200 – 65 000
► 20 700 – 38 200

За МКАД

▲ 11 500 – 28 000
► 8 000 – 14 000

Класс Prime

Класс А

Класс В+

*Запрашиваемые ставки аренды в руб. м²/год, не включая НДС и операционные расходы.
**Стрелки обозначают изменение по сравнению с III кв. 2025 г.

Наша команда

CORE·XP



Ирина Хорошилова

Старший директор,
руководитель департамента
офисной недвижимости



Кирилл Бабиченко

Директор, руководитель
департамента офисной
недвижимости



Юлия Башмарина

Директор, руководитель
департамента офисной
недвижимости

Офисная недвижимость



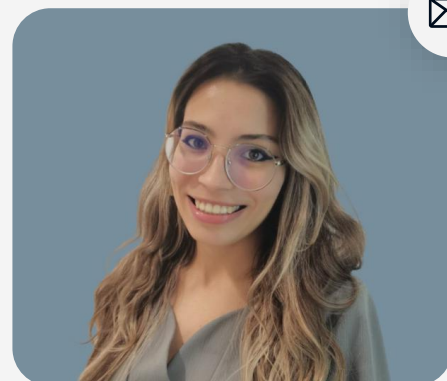
Василий Григорьев

Директор отдела
исследований рынка



Владимир Лящук

Заместитель директора отдела
исследований рынка



Юлия Эктова

Старший аналитик отдела
исследований рынка



Владислав Ким

Младший аналитик отдела
исследований рынка

Исследования



Отдел исследований CORE.XP



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

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

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

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.

Отдел исследований CORE.XP в цифрах



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

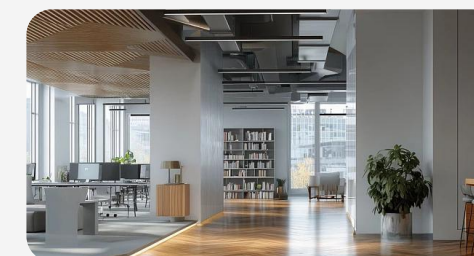


Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

Наши исследования



Рынок офисной недвижимости городов-миллионников России, декабрь 2025



Офисная недвижимость Москвы: свободные площади в аренду и ставки, сентябрь 2025



Офисная недвижимость Москвы, III кв. 2025



Арендные ставки в офисах крупнейших городов мира



Рынок продаж офисов в Москве, сентябрь 2025



Большой атлас офисной недвижимости Москвы

CORE.XP — от идеи до инвестиционного актива.

Мы – ведущая компания, предоставляющая полный спектр профессиональных услуг в коммерческой и жилой недвижимости. Объединяем масштаб и глубину аналитической и консалтинговой платформы, опыт реализованных сделок, сильные компетенции управления строительством и комплексным управлением активами. Более 30 лет управляем инвестициями клиента на всем жизненном цикле проекта.

1994

Год основания

550+

Сотрудников

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020



Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020

16 наград

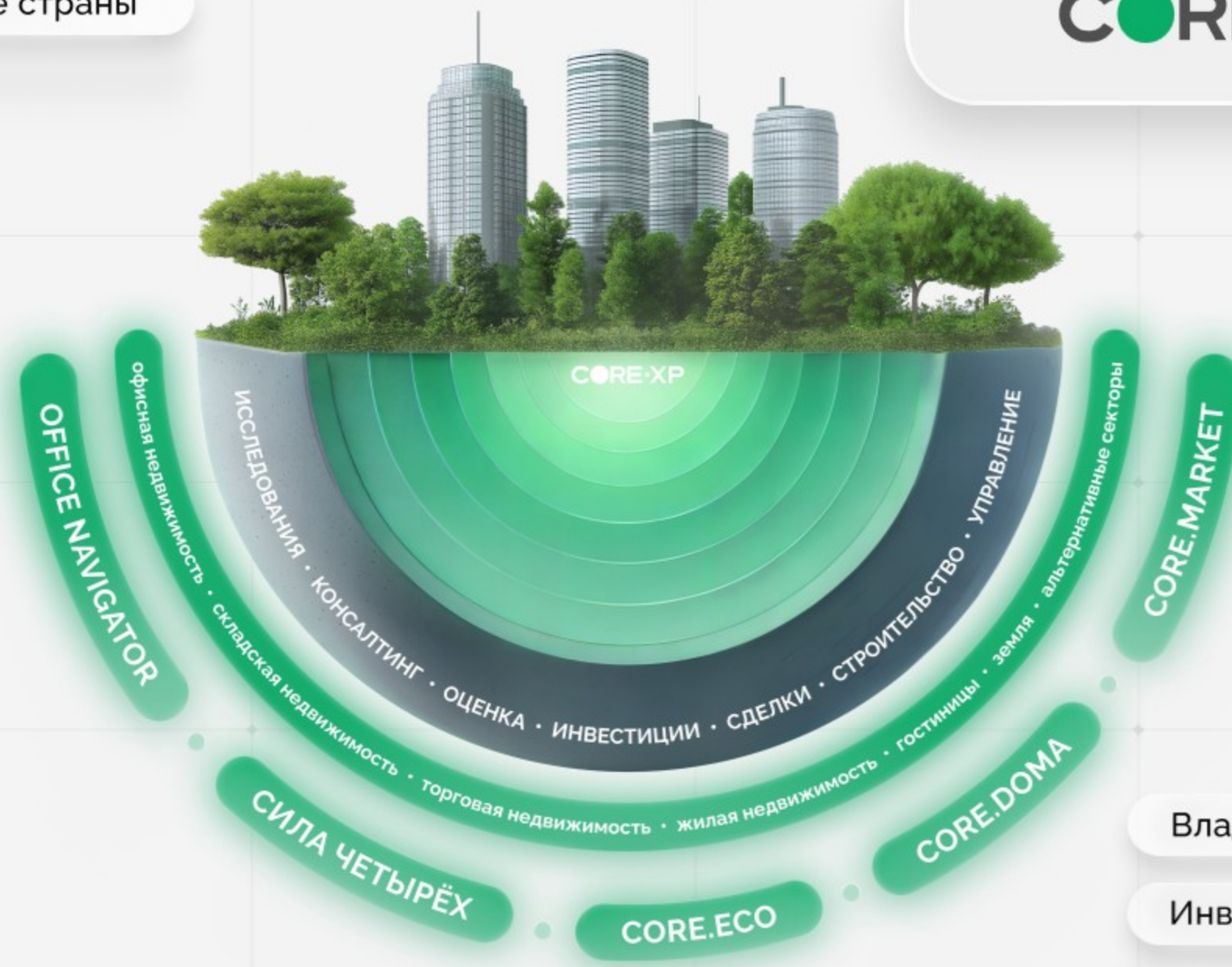
в номинации «Сделка года» в офисной, складской и торговой недвижимости

Зарубежные страны

Россия

СНГ

CORE.XP



Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

core-xp.ru
sila4.ru
core-eco.ru
core-doma.ru