

Офисная недвижимость Москвы

IV квартал 2025



Макроэкономика

0,6%

Рост ВВП в 2025



79,9 руб.

Курс Доллара США**



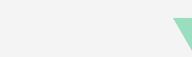
5,6%

ИПЦ декабрь 2025



16%

Ключевая ставка



*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2026

**Средний курс за 4 квартал 2025

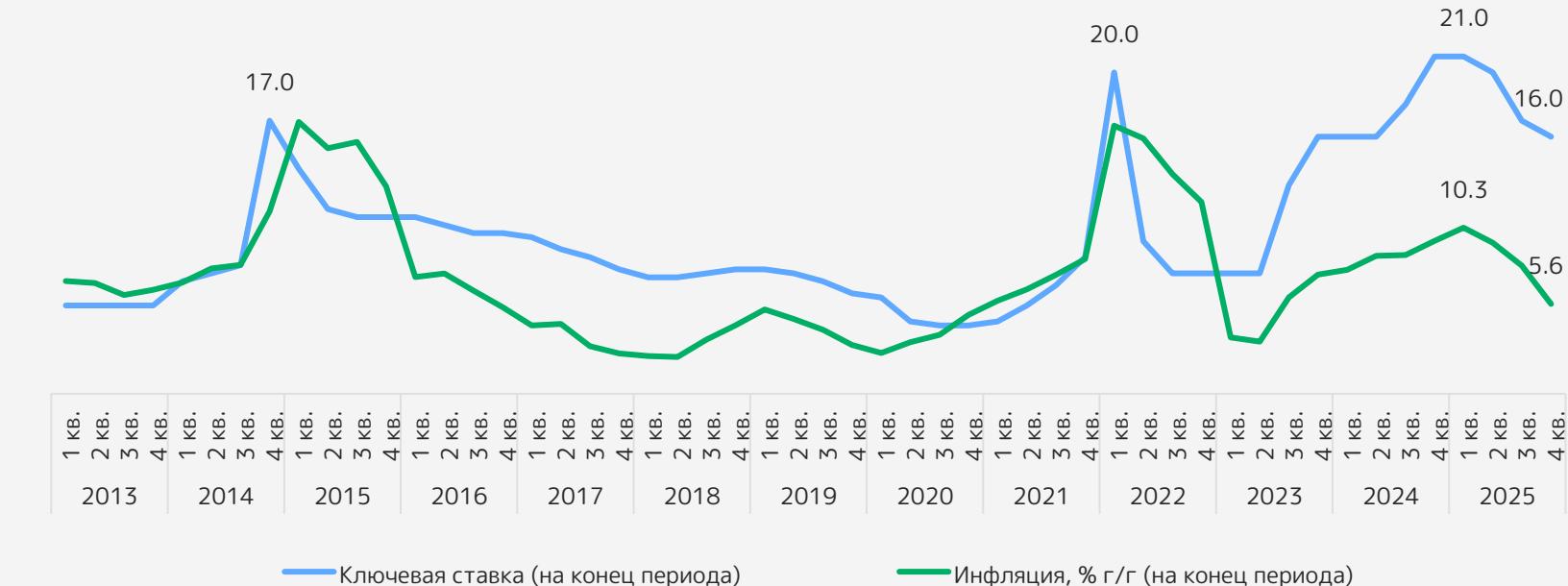
«Околонулевой рост экономики и достижение инфляцией минимальных за последние 5 лет значений позволяют ожидать продолжения цикла снижения ключевой ставки Банком России в 2026 г. до 12%. Однако уменьшение стоимости нефти и изменения в налоговом законодательстве могут ограничивать экономическую активность,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



Антон Фуфачев

Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



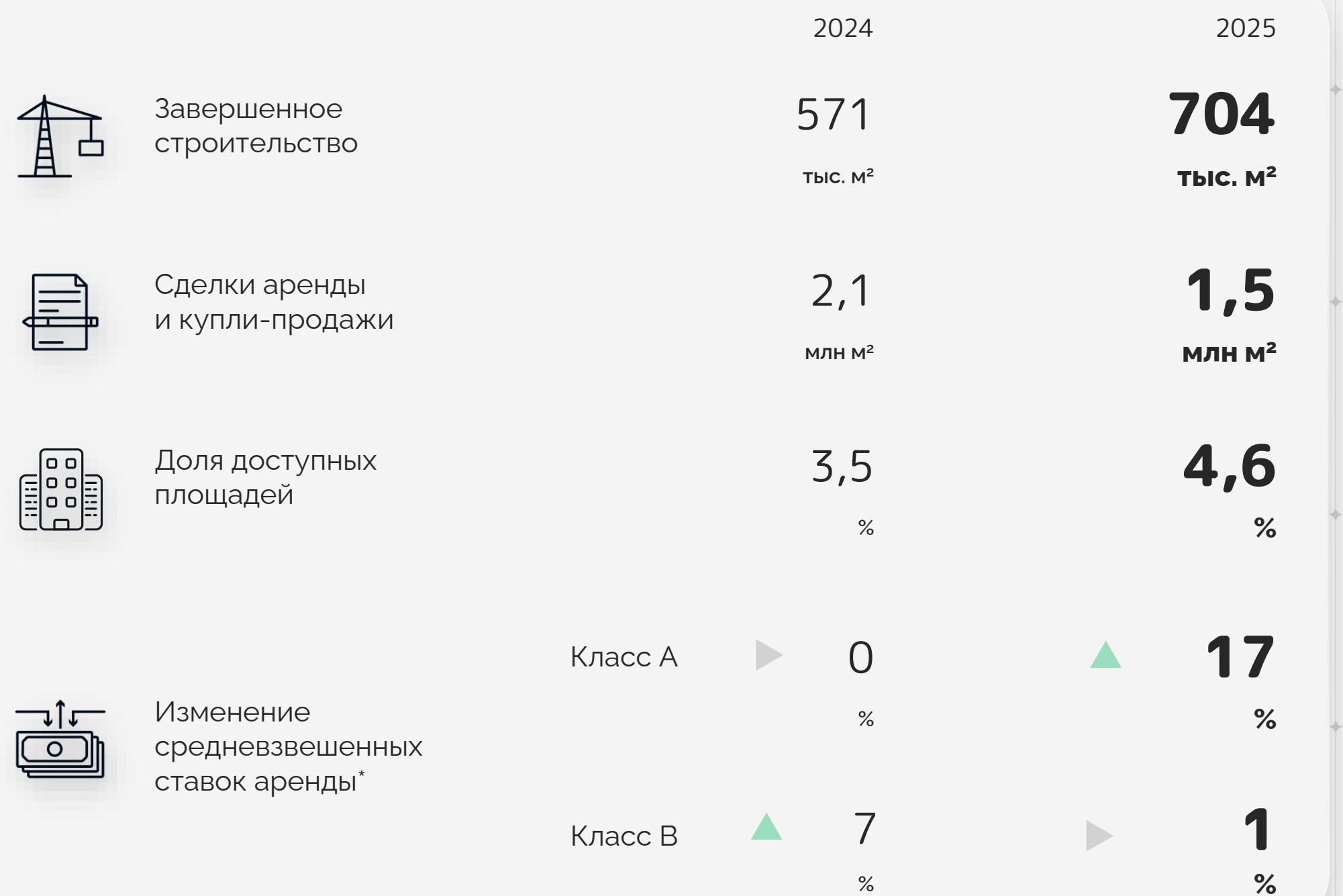
Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Итоги года



«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



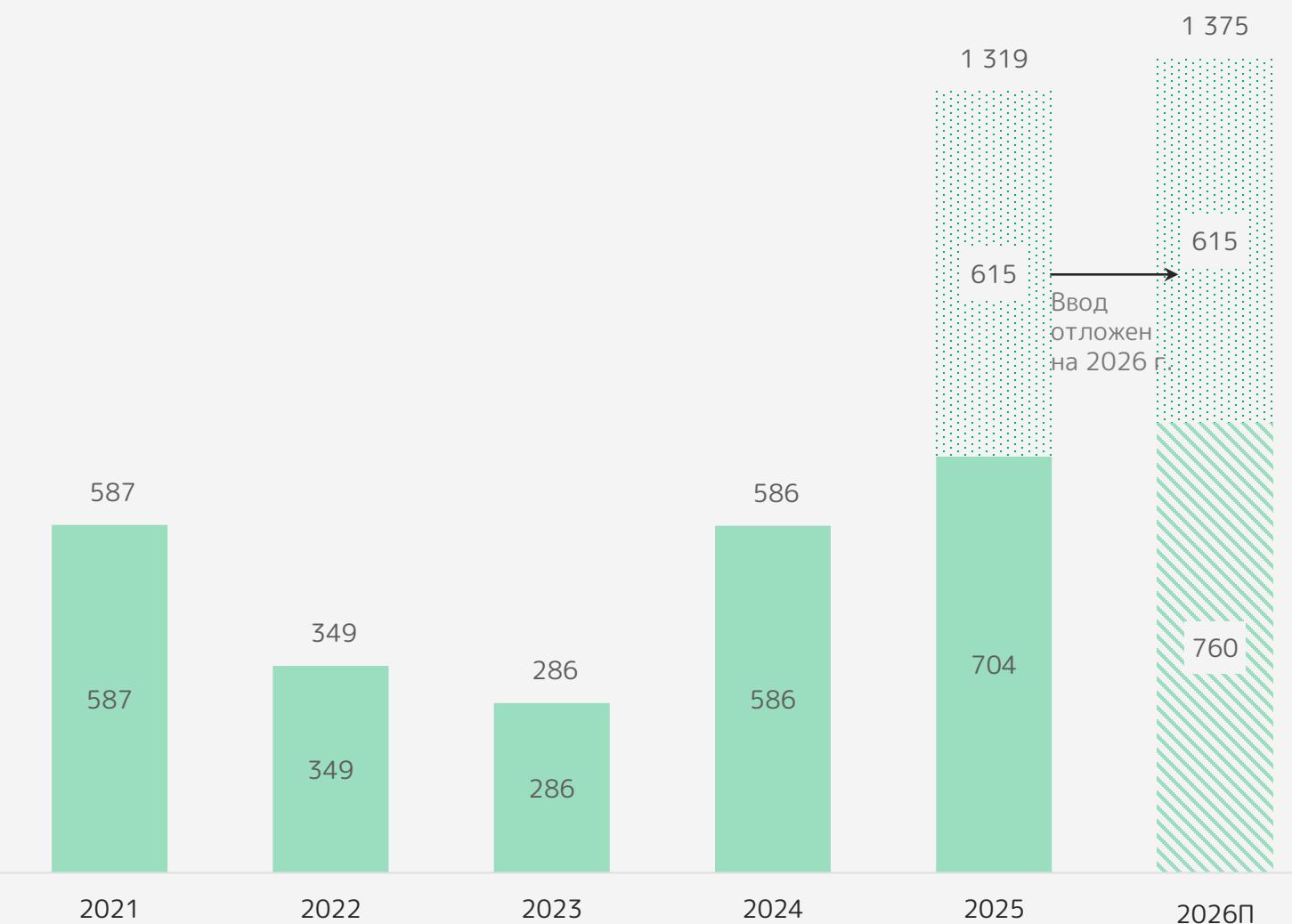
*Стрелки обозначают изменение в сравнении с предыдущим кварталом.

Предложение

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

Завершенное строительство, тыс. м²

■ Завершенное строительство □ Сдвинуты с 2025 на 2026 год



704 тыс. м²

+20% г/г

составил объем завершенного строительства в 2025 году.

80%
(562 тыс. м²)

Продано/арендовано/BTS

704 тыс. м²

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.

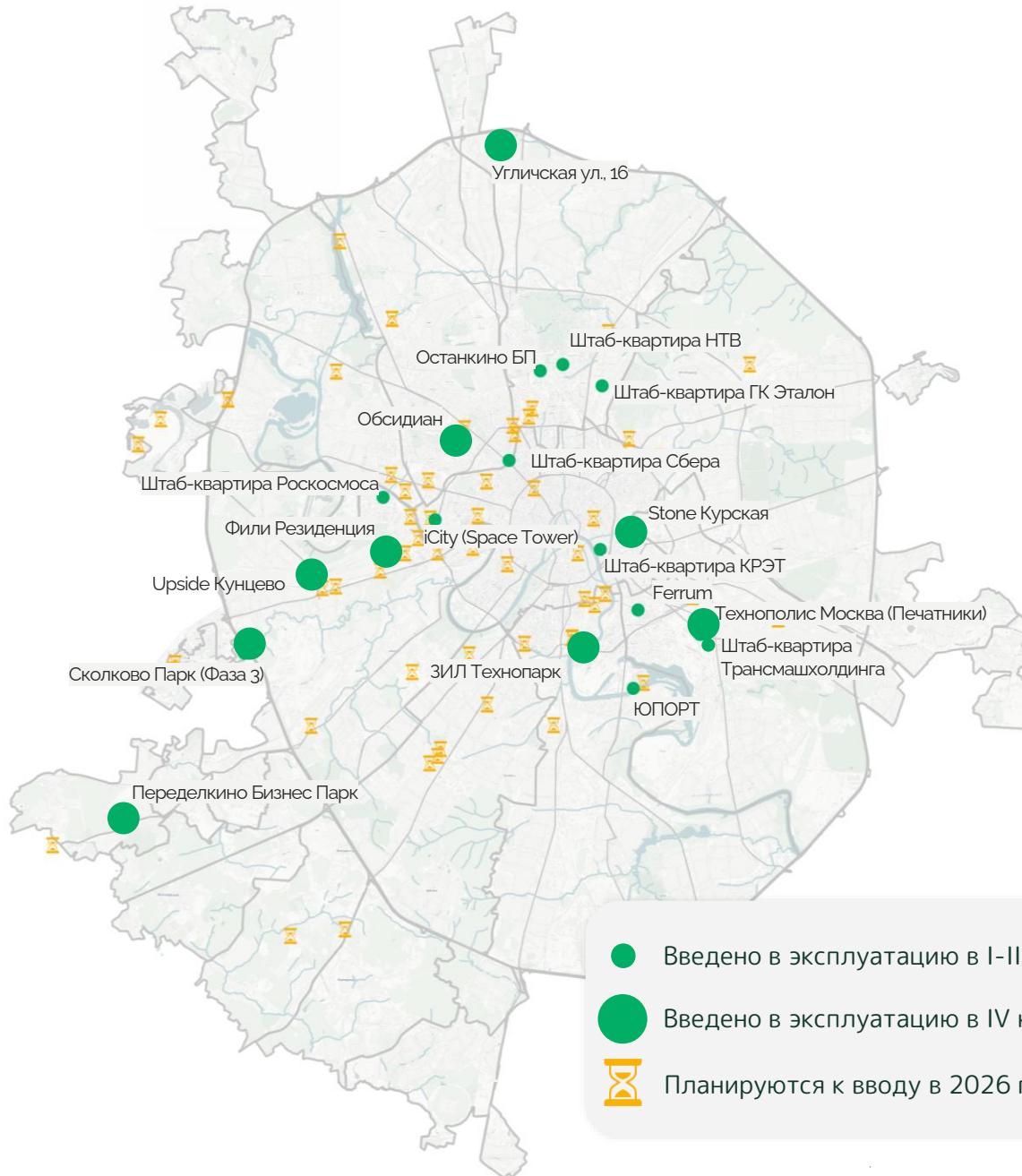
Прогноз

1,4 млн м²

новых офисных площадей запланировано к вводу

в 2026 году.

Предложение

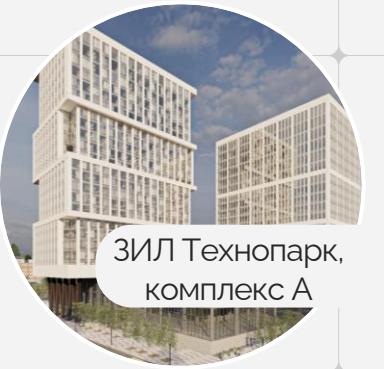


Офисные объекты, введенные в эксплуатацию в 2025 году, со свободными площадями



iCity
(Space Tower)

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



ЗИЛ Технопарк,
комплекс А

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



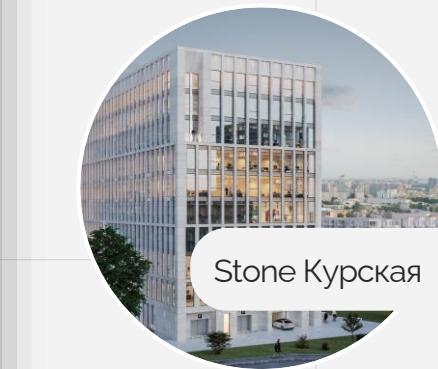
Переделкино
бизнес-парк

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



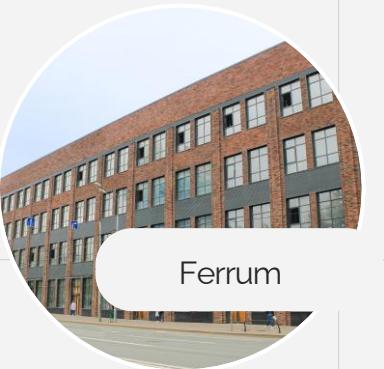
Upside Кунцево

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



Stone Курская

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



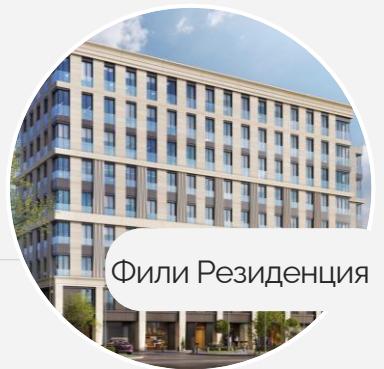
Ferrum

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



ЮПОРТ

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



Фили Резиденция

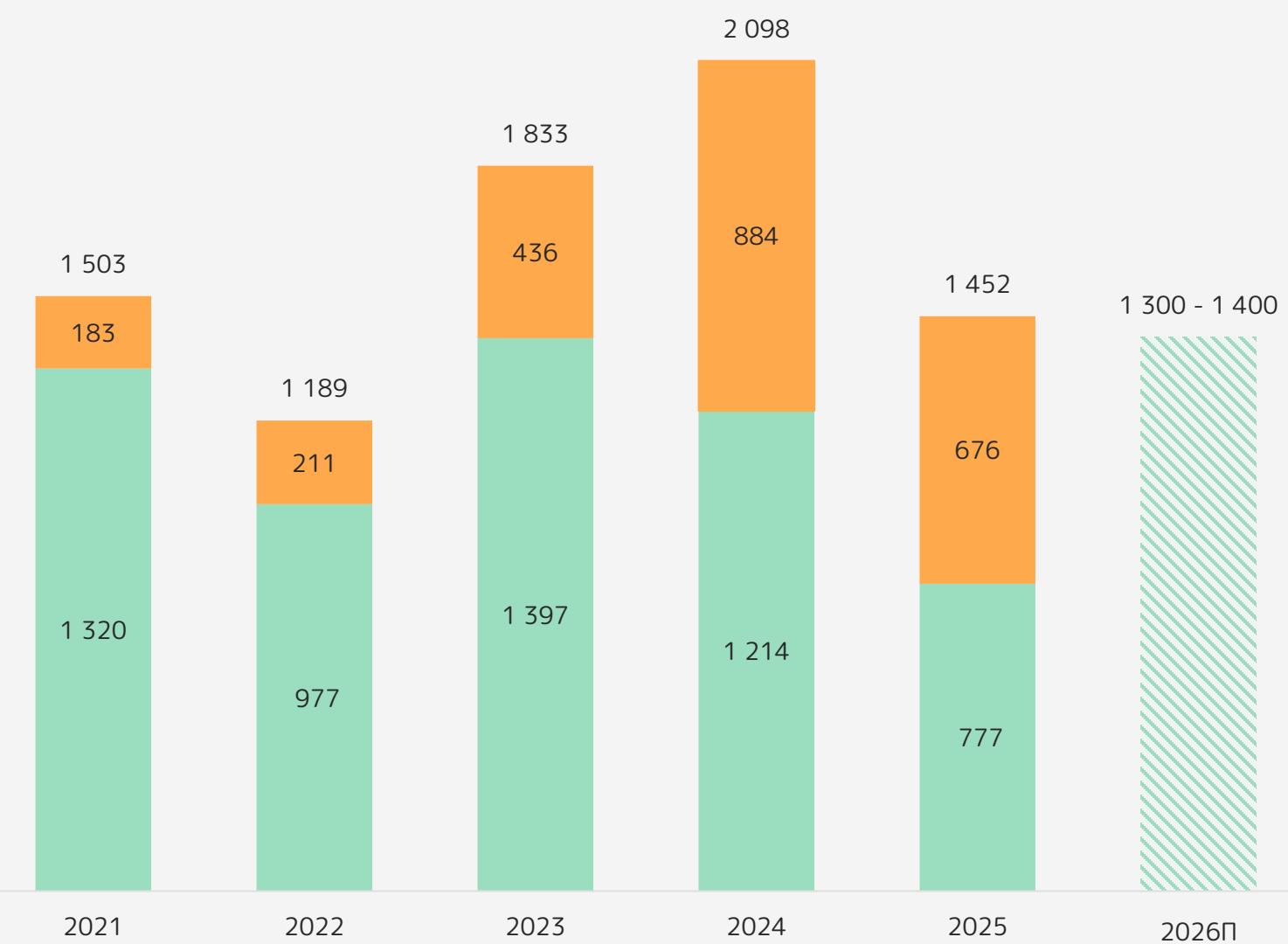
Девелопер: СК Перспектива
Класс: А
GLA: 7 118 м²
Объем свободных площадей: 1 381 м²

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

может достигнуть общий объем новых сделок в 2026 году.

-0-10% г/г

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



Примеры новых сделок** в 2025 году



Покупка



Покупка



Покупка

Конфиденциальный Банк

57 тыс. м²

Лужники Collection

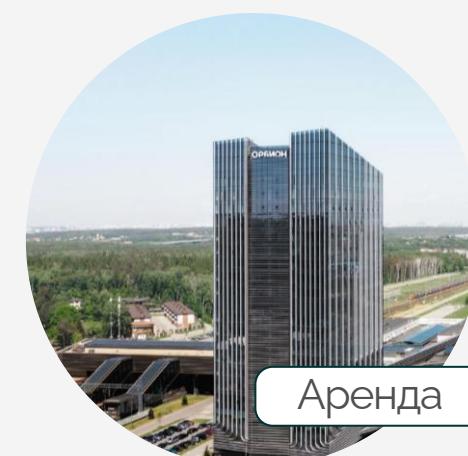


Аренда

Медцентр

13 тыс. м²

Турчанинов пер., 1



Аренда

М.Видео-Эльдорадо

12 тыс. м²

Орбисон



Аренда

Норникель

5 тыс. м²

Neva Towers

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

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

Свободные площади

Вакансия продолжила расти за счет нового строительства

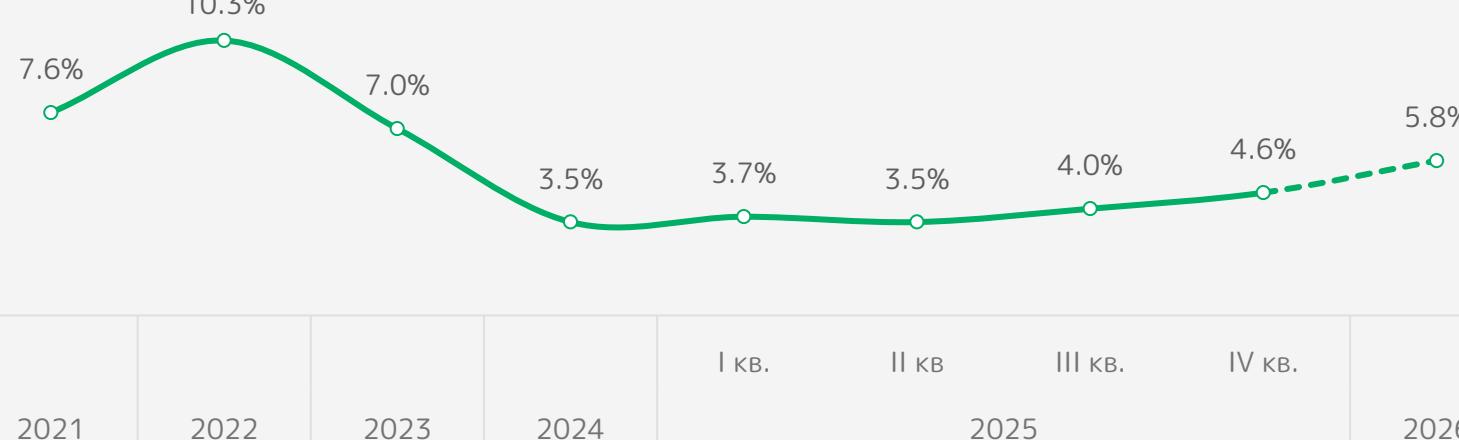
4,6% (878 тыс. м²)

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

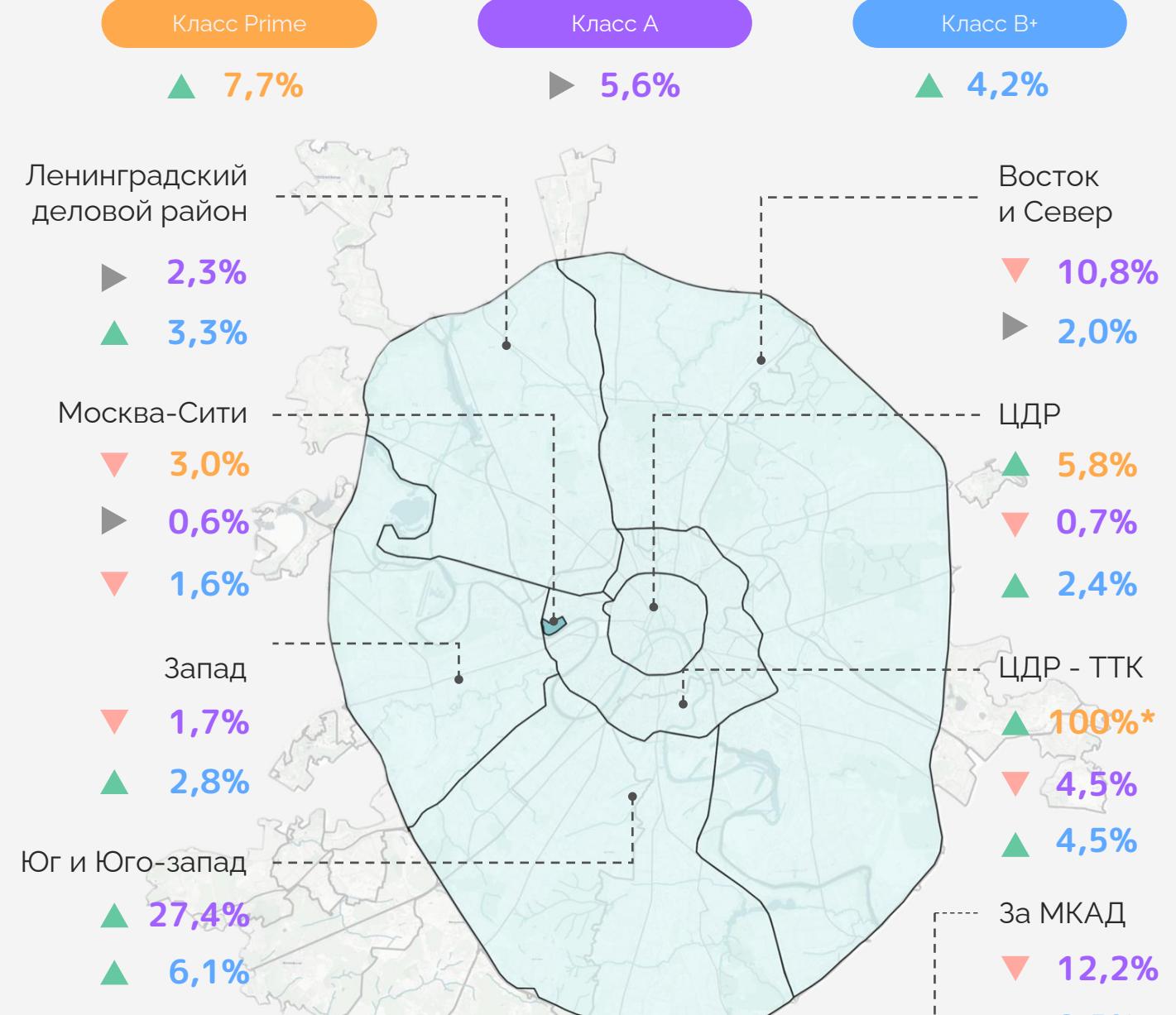
- Наибольший объем свободных офисов по-прежнему расположен в трех локациях: Нагатино-ЗИЛ, ЦДР-ТТК (искл. Москва-Сити и ЛДР) и за МКАД.
- В существующих объектах доступно 878 тыс. м²:
 - 79% (698 тыс. м²) – для аренды,
 - 15% (52 тыс. м²) – для аренды и/или покупки,
 - 6% (128 тыс. м²) – для покупки.

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

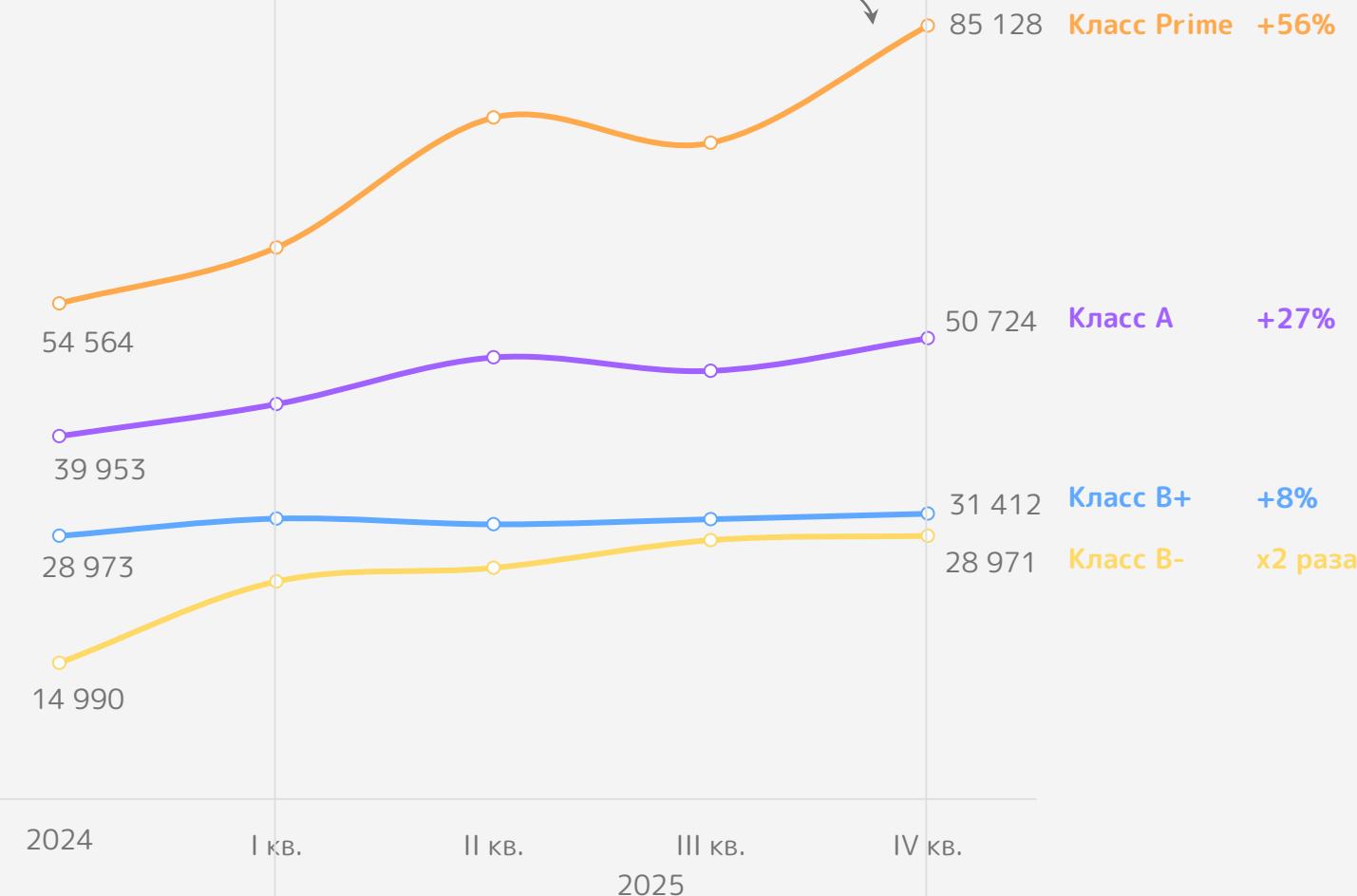
Вторичные офисы классов Prime и A продолжили дорожать

Средняя ставка аренды вторичного офиса* (за выездом арендатора) внутри МКАД

руб. м²/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы)

Рост средней ставки в классах Prime, A — результат оставшейся вакансии в более высокой ценовой категории.

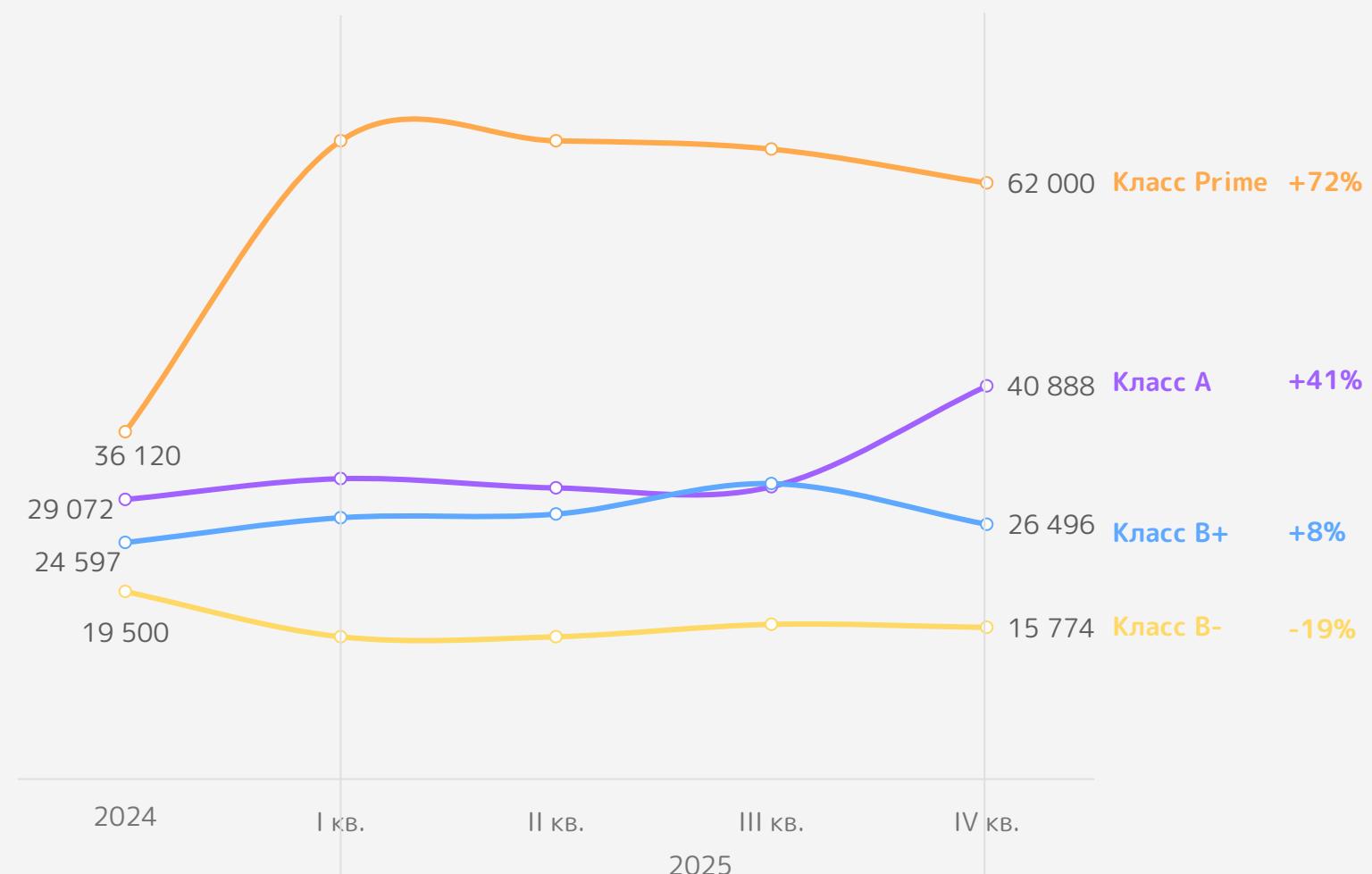
Изменение
2025 г. к 2024 г.



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.



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

*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

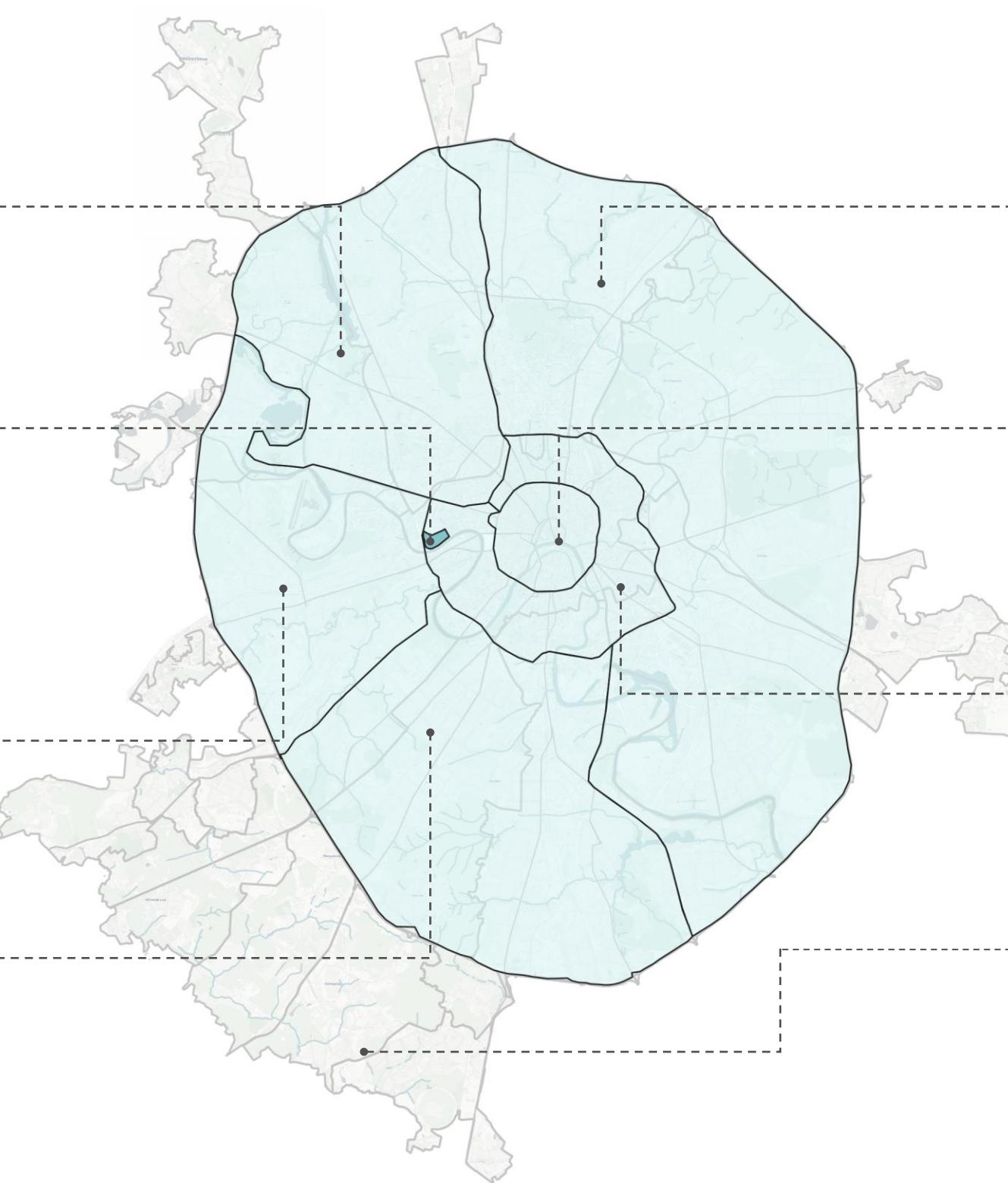
▼ 40 000 – 50 000

▲ 26 700 – 42 500

Юг и Юго-запад

► 23 500 – 40 000

▼ 18 750 – 30 800



Класс Prime

Класс A

Класс B+

Наша команда

**Ирина Хорошилова**

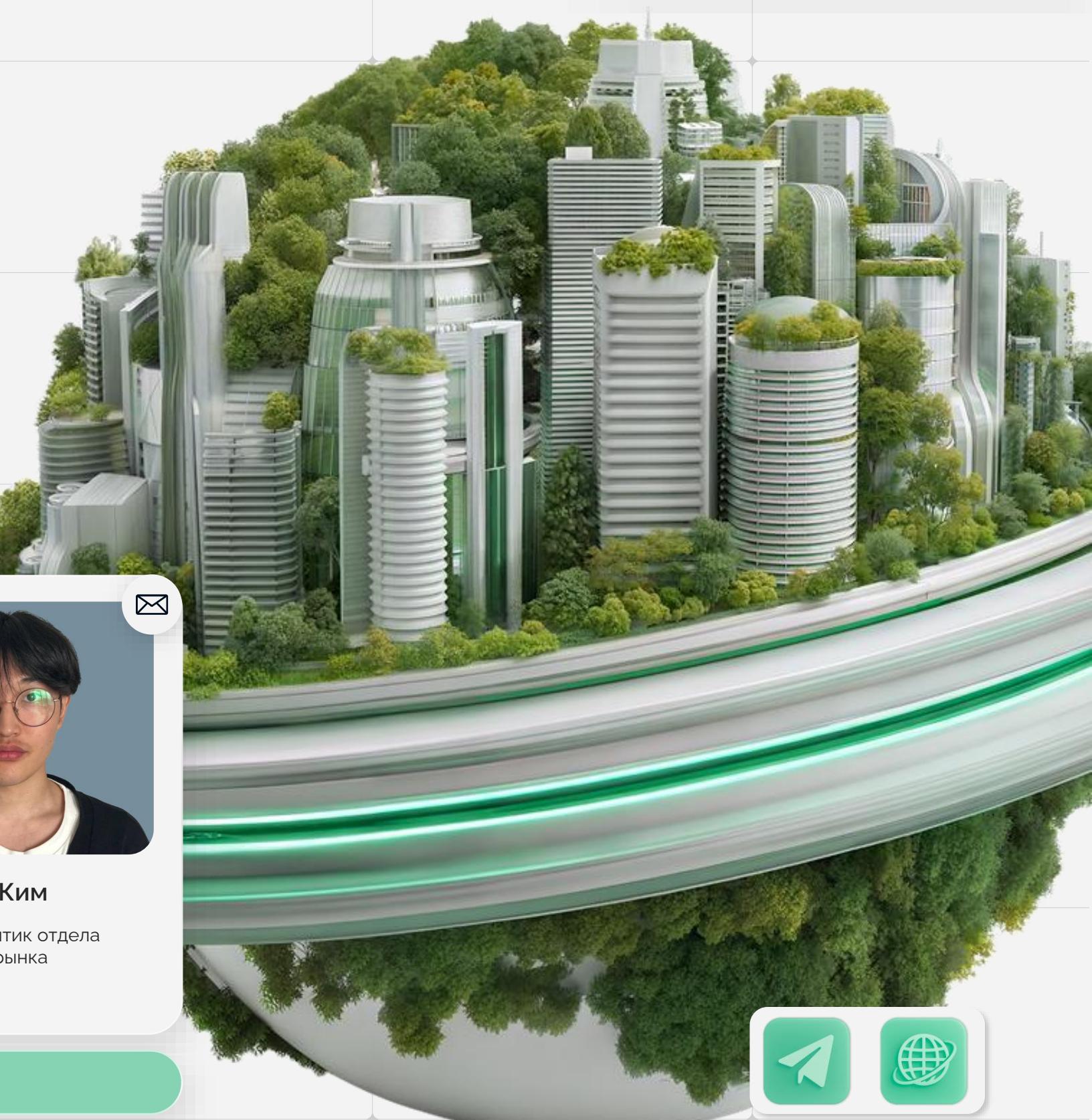
Старший директор,
руководитель департамента
офисной недвижимости

**Кирилл Бабиченко**

Директор, руководитель
департамента офисной
недвижимости

**Юлия Башмарина**

Директор, руководитель
департамента офисной
недвижимости



Офисная недвижимость

**Василий Григорьев**

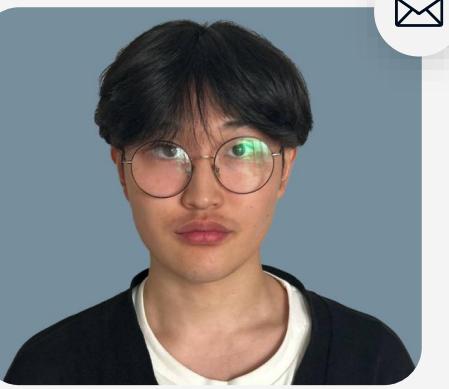
Директор отдела
исследований рынка

**Владимир Ляшук**

Заместитель директора отдела
исследований рынка

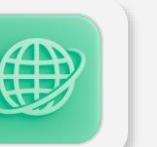
**Юлия Эктова**

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. Объединяя 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

OFFICE NAVIGATOR

офисная недвижимость · консалтинг · оценка · исследования · сделки · строительство · управление



Владельцы

Инвесторы

Девелоперы

Фин. институты

Конечные пользователи



Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

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