



# Рынок офисной недвижимости городов-миллионников

Март 2025

# КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ ОФИСНОГО РЫНКА

\*Города с населением более 1 млн человек (искл. Москву и Санкт-Петербург)



Март 2025

**3,6**  
МЛН КВ. М



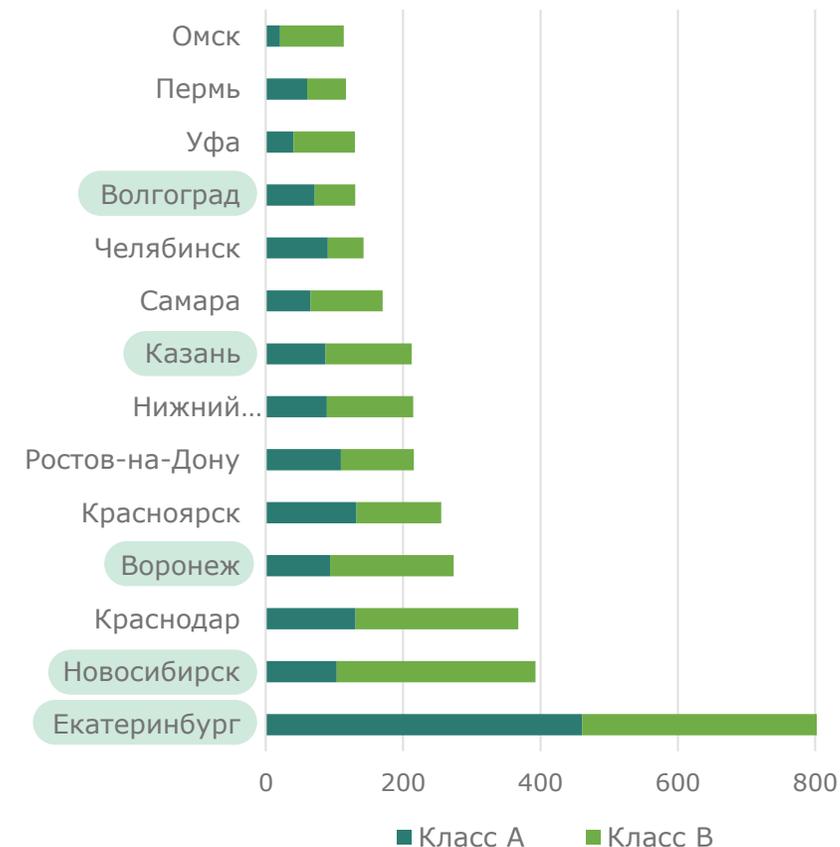
▼ **37**  
ТЫС. КВ. М



▼ **2%**

## Существующие офисы в городах-миллионниках\*

ТЫС. КВ. М



Входит в ТОП-5 по объему нового строительства офисов в 2025-2028 гг.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

**37** тыс. кв. м (-27% к 2023 г.)

составил объем ввода новых офисных площадей в городах с населением более 1 млн человек по итогам 2024 г.

- С 2021 г. основная доля нового строительства в городах-миллионниках представлена офисами класса А.
- На март 2025 г. преобладающая доля (56%) существующего предложения — офисы класса В (против 62% в 2021 г.).

**38** тыс. кв. м

составит среднегодовой объем строительства новых офисов в регионах в период 2025-2028 гг.

- Это на 60% меньше, чем средний объем введенных офисов за предыдущие пять лет.
- Строительство новых офисных объектов в городах-миллионниках замедляется на фоне высокой стоимости заемных средств.

Учитывая объекты, проекты которых уже согласованы, к 2028 г. может быть построено порядка 150 тыс. кв. м новых офисов (12 шт.).

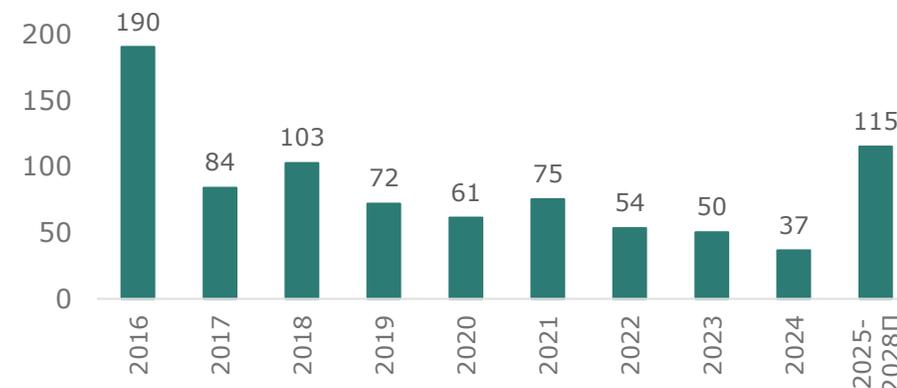
- 50% из этого кол-ва — объекты формата Mixed-Use (которые сочетают офисы, жилье, рестораны, фитнес-клубы и социальную инфраструктуру).

## Строительство офисов в региональных городах России на минимуме

### Завершённое строительство

тыс. кв. м

#### Общий объем



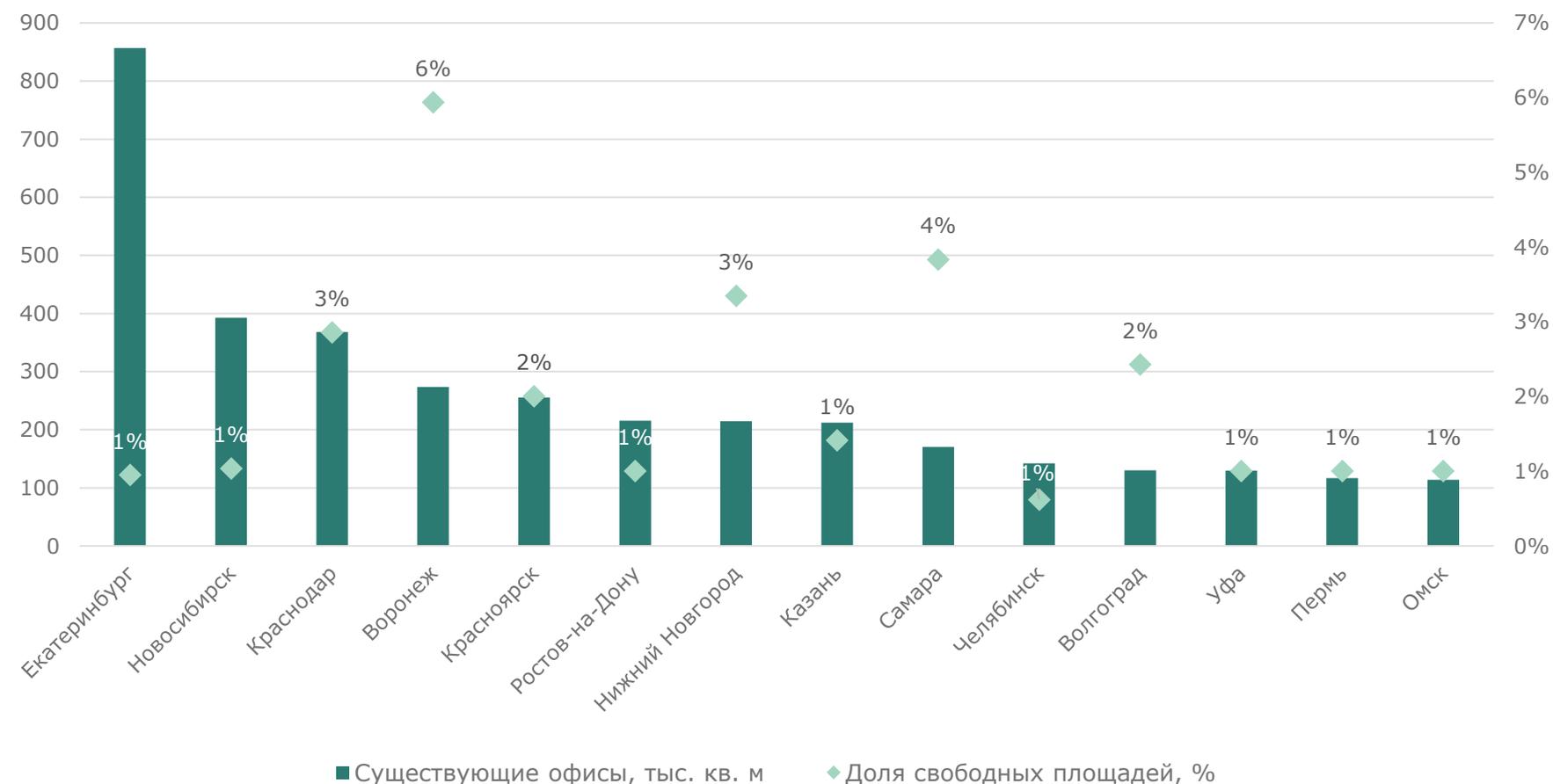
#### По классам



## СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

### Свободные офисы в городах-миллионниках России продолжают вымываться на фоне отсутствия нового строительства

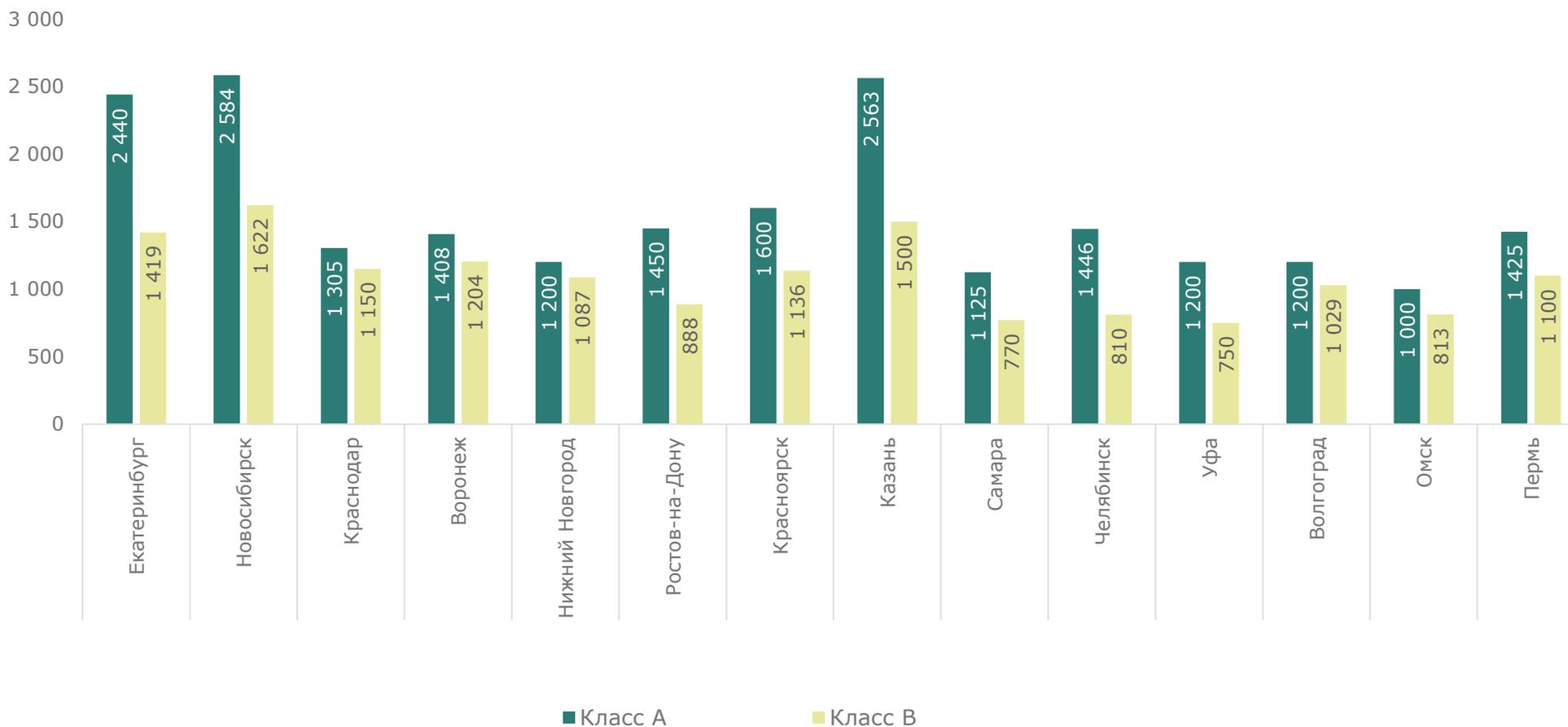
Доля свободных площадей и существующее предложение, на март 2025 г.



## В 2025 году ставки аренды офисов в регионах вырастут в среднем на 15–25%

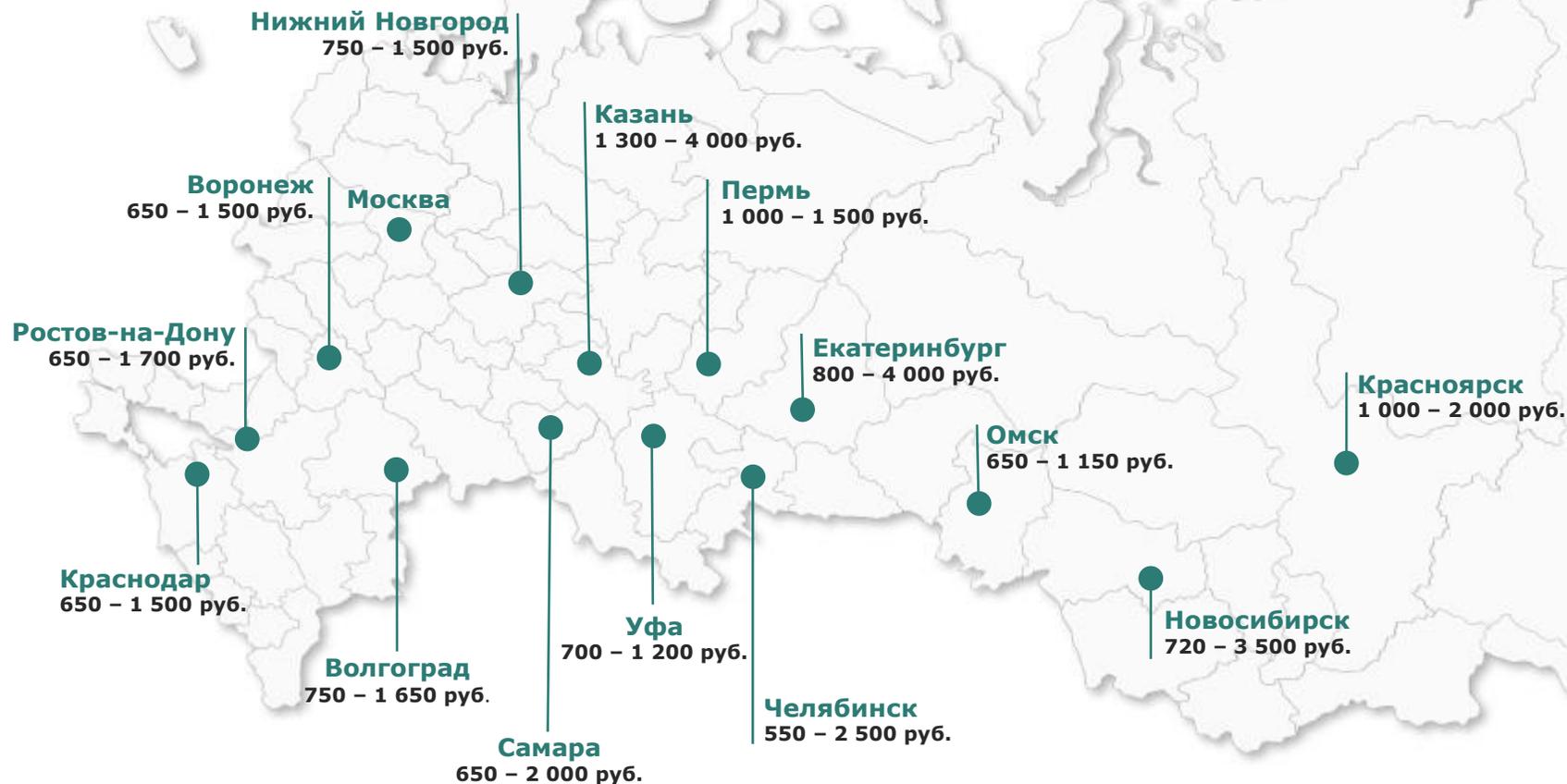
Средние ставки аренды офисов, на март 2025 г.  
руб. / кв. м / мес. (вкл. НДС и операционные расходы)

### СТАВКИ АРЕНДЫ



# СТАВКИ АРЕНДЫ

Диапазоны ставок аренды, на март 2025 г.  
руб. / кв. м / мес. (вкл. НДС и операционные расходы)



## НАША КОМАНДА

### ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



**Ирина Хорошилова**  
Старший директор,  
руководитель департамента  
офисной недвижимости



**Юлия Башмарина**  
Директор,  
руководитель отдела услуг  
корпоративным клиентам



**Иван Козис**  
Заместитель директора,  
отдела услуг корпоративным  
клиентам

### ИССЛЕДОВАНИЯ



**Василий Григорьев**  
Директор отдела  
исследований рынка



**Владимир Лящук**  
Заместитель директора  
отдела исследований рынка



**Юлия Эктова**  
Аналитик отдела  
исследований рынка



# 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 продаж офисов в Москве, февраль 2025](#)



[Рынок продаж офисов в Москве: розница и покупка под собственные нужды, октябрь 2024](#)



[Рынок Light Industrial Московского региона, IV кв. 2024](#)



[Жилая недвижимость Москвы. Стоимость и структура затрат на строительство](#)



[Столешников переулок – что происходит с самой люксовой улицей Москвы?](#)



[Инвестиции в недвижимость России, IV кв. 2024](#)

**CORE.XP — лидер в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимости в России и СНГ.**

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 25 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

**1994**

Год основания

**350**

сотрудников



**Победитель в номинациях**

**Консультант года**

CRE Moscow Awards 2020  
CRE Federal Awards 2020

**Управляющая компания года  
Facility Management**

CRE Moscow Awards  
2018, 2019, 2020



Новости и актуальная аналитика в нашем ТГ-канале

core-xp.ru  
+7 495 258 39 90

**Услуги**

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами



**Секторы**

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

**Клиенты**

- Арендаторы
- Собственники
- Инвесторы
- Владельцы
- Банки

**География**

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ

Мы обладаем уникальной международной и локальной экспертизой и технологиями, накопленными за 25 лет работы в CBRE, также продолжаем иметь доступ к лучшим международным практикам.

Мы компания полного цикла, предоставляем услуги по всем секторам недвижимости и всему спектру задач инвесторов, девелоперов, собственников и корпораций на всех этапах жизненного цикла проекта.

Наша интегрированная платформа сервисов и услуг дает нам уникальную экспертизу для реализации сложных и комплексных проектов в системе «одного окна».

Мы имеем уникальные данные, исследования и аналитику позволяющие определять тренды и возможности, находить оптимальные решения по максимизации доходности недвижимости. Мы развиваем зеленые технологии и стандарты устойчивого развития ESG, являемся партнером и консультантом системы оценки и сертификации зданий "Клевер" (CLEVER).