

Офисная недвижимость Москвы

I кв. 2025 г.



МАКРО-ЭКОНОМИКА



*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025
 **Средний курс за 1 квартал 2025

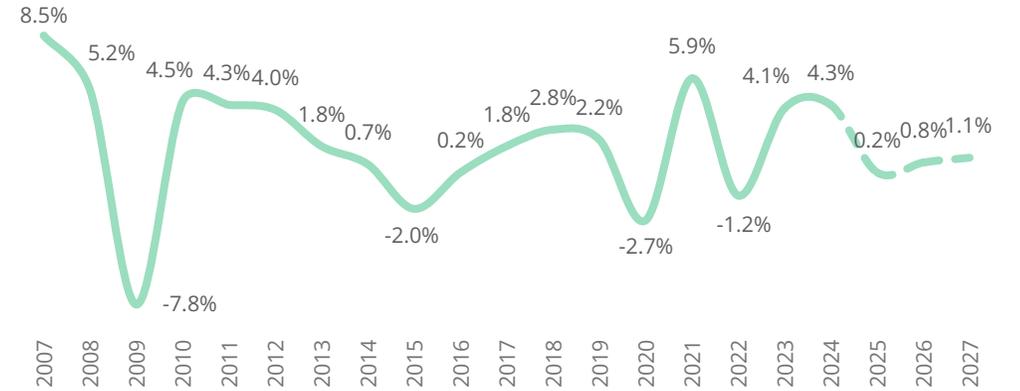


«Признаки охлаждения экономической активности становятся все более убедительными, а инфляция сокращается. Банк России был бы готов снижать ключевую ставку, но падение цен на нефть вследствие массовых импортных пошлин США создает риски для экономики РФ: ослабление курса рубля и, как следствие, вероятность новой волны инфляции».



Антон Фуфачев
 Центр экономического прогнозирования,
 Газпромбанк

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

ИТОГИ КВАРТАЛА



ЗАВЕРШЕННОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО

IV кв. 2024

190
тыс. м²

I кв. 2025

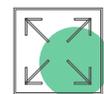
4
тыс. м²



СДЕЛКИ

829
тыс. м²

327
тыс. м²



ДОЛЯ ДОСТУПНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ

3,5%

3,7%



ИЗМЕНЕНИЕ
СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫХ
СТАВОК АРЕНДЫ*

Класс А
▲ 2,5%

Класс В
▲ 3%

Класс А
▲ 4%

Класс В
▲ 18%

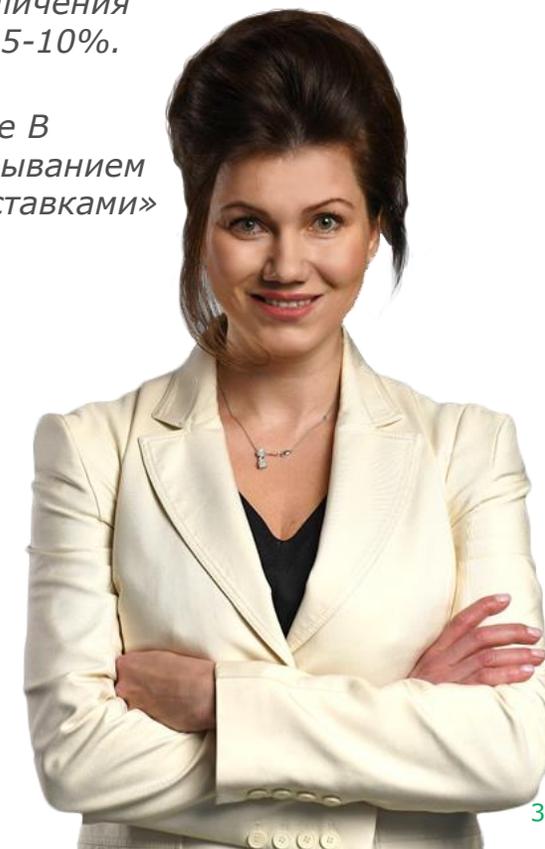
*Стрелки обозначают изменение по сравнению с предыдущим кварталом



«Ставки аренды продолжают расти: дисконтов в результате переговоров практически нет, а при длительных обсуждениях есть риск увеличения ставки вслед за рынком на 5-10%.

Рост ставок аренды в классе В в I кв. 2025 г. связан с вымыванием объектов с более низкими ставками»

Ирина Хорошилова
Старший директор,
Руководитель департамента
офисной недвижимости



Сроки ввода порядка 30% заявленных девелоперами новых офисов могут быть перенесены

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Завершенное строительство, тыс. м²



4,4 тыс. м²

составил объем завершенного строительства в I кв. 2025 г.

ПРОГНОЗ НА 2025 ГОД

1,3 млн м² новых офисных площадей планируется к вводу в 2025 г.

- 473 тыс. м² доступно для аренды и/или покупки:

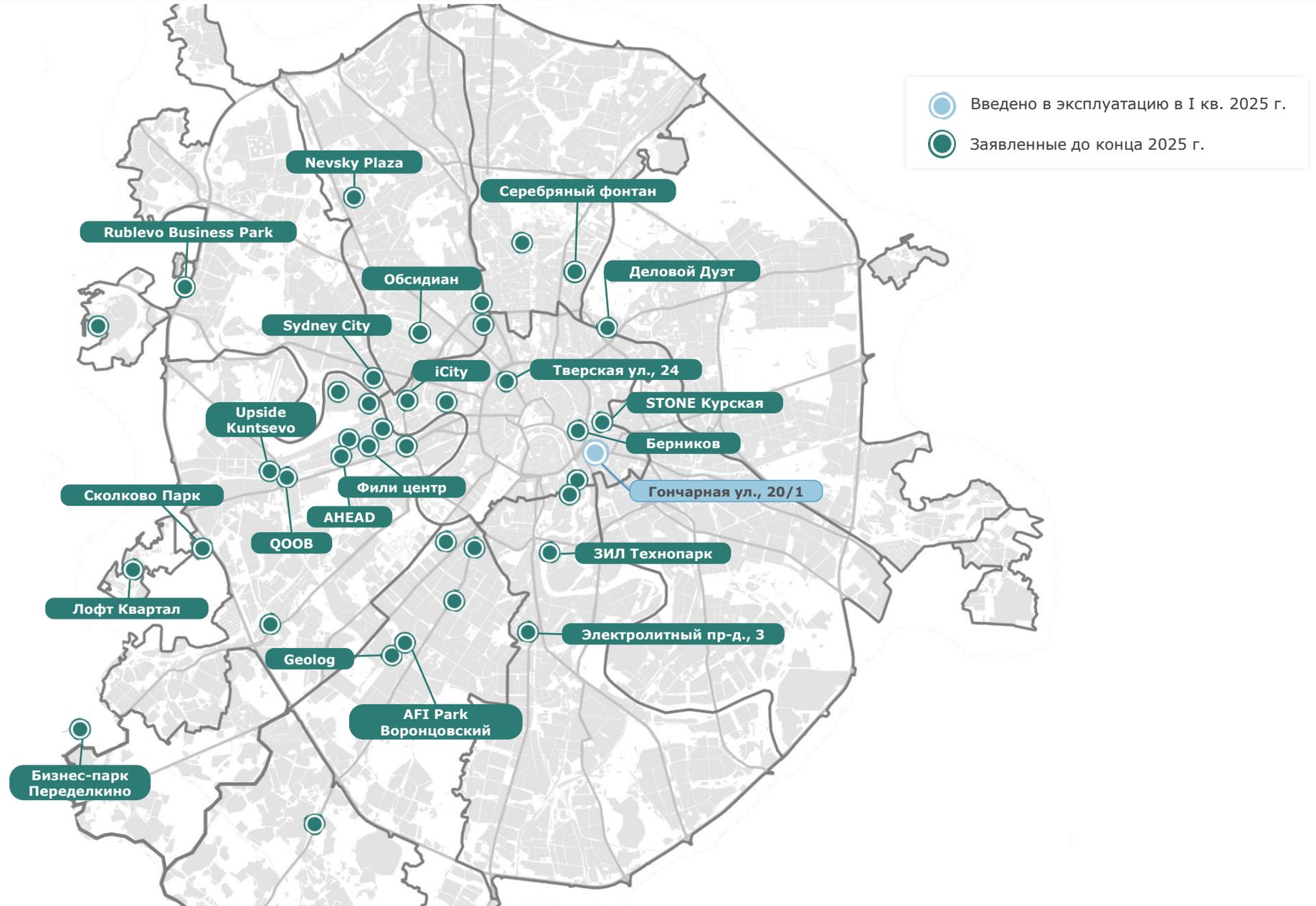
Продажа – 50% (236 тыс. м²)

Аренда – 34% (159 тыс. м²)

Аренда и/или продажа – 16% (78 тыс. м²)

- Результаты года могут оказаться ниже заявленных девелоперами объемов – традиционно треть переносится на более поздние сроки.

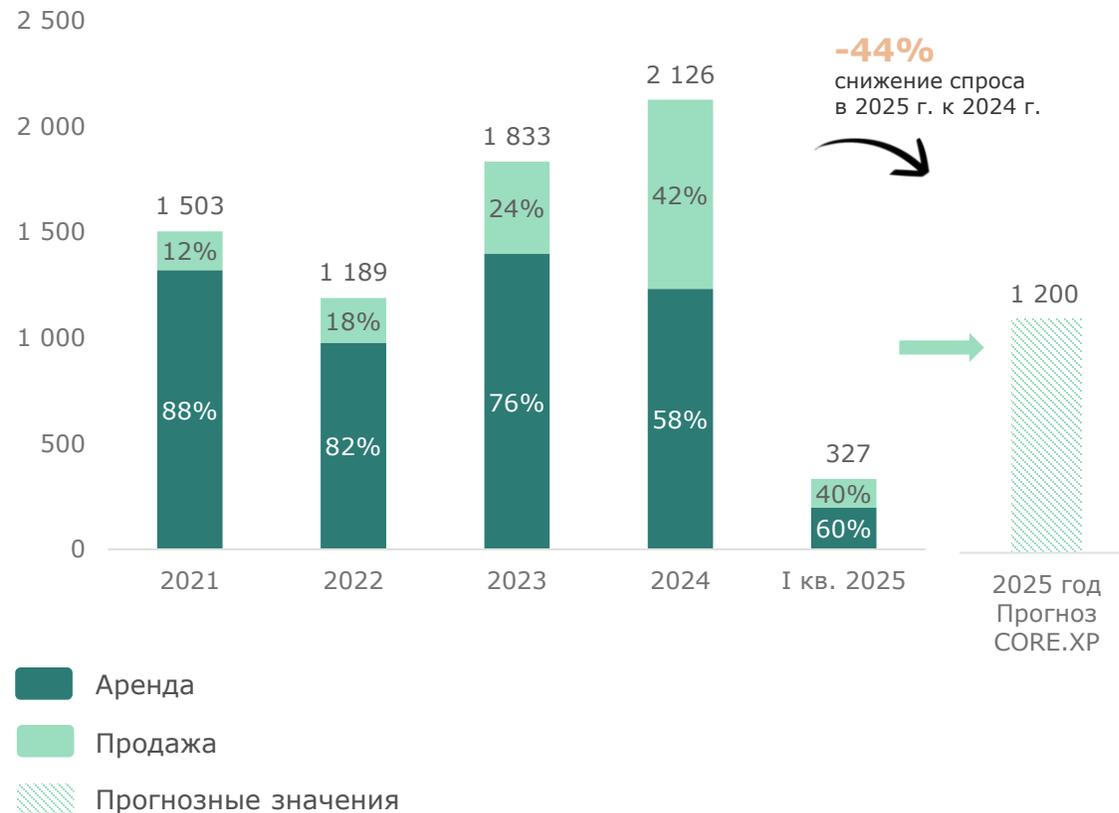
ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Дефицит предложения привел к снижению спроса в начале 2025 года

СПРОС

Новые сделки аренды и купли-продажи, тыс. м²



327 тыс. м²

составил объем новых сделок аренды и купли-продажи в I кв. 2025 (-25% к I кв. 2024).

40% (130 тыс. м²)

составила доля сделок купли-продажи от общего объема спроса в I кв. 2025 (+18% к I кв. 2024).

- Более половины объема (78 тыс. м²) пришлось на две крупные сделки по приобретению офисов под собственные нужды.

ПРОГНОЗ НА 2025 ГОД

1,2 млн м² может достигнуть общий объем новых сделок в 2025 г.

- Несмотря на ожидаемое снижение спроса относительно рекордных значений 2023–2024 гг., прогнозируемый уровень спроса в 2025 году может соответствовать среднему показателю за последние 10 лет.

**Доля сделок по секторам
от общего кол-ва***
в I кв. 2025

СПРОС



Примеры новых сделок**
в I кв. 2025



Покупка

Лукойл
50 тыс. м²
AFI2B



Покупка

**Центральный
Университет**
28 тыс. м²
Здание Телеграфа



Покупка

Адамас
3 тыс. м²
Rublevo Business Park
(Tower A)



Аренда

Хеликс
11 тыс. м²
Неополис



Аренда

12 STOREEZ
4 тыс. м²
Сколково Парк



Аренда

Конфиденциально
4 тыс. м²
Riverside Towers III

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

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

Объем свободных офисов в существующих объектах сохраняется на минимуме

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

3,7%
(712 тыс. м²)

составила средняя доля свободных офисов по классам Prime, A, B в Москве на конец I кв. 2025 г.

Среднее значение доли свободных площадей

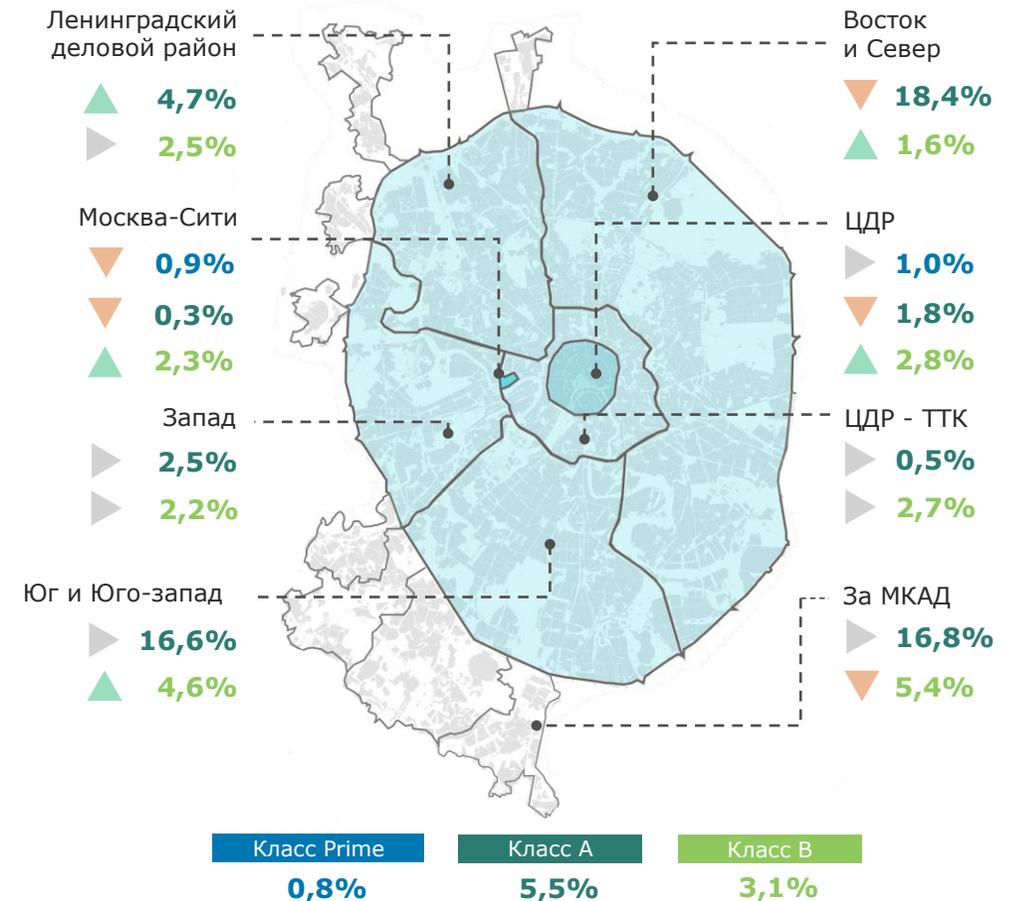
*Без учета площадей, доступных в субаренду и переуступку



- С начала года доля свободных офисов Класса А в Ленинградском районе удвоилась на фоне выхода предложения в объектах, построенных в конце 2024 г.
- На конец I кв. 2025 г. в существующих объектах для аренды и покупки доступно 712 тыс. м² (70% – аренда, 16% – аренда и/или покупка, 13% – покупка):
 - 5 тыс. м² – офисов класса Prime;
 - 306 тыс. м² – офисов класса А;
 - 401 тыс. м² – офисов класса В.

Доля свободных площадей, I кв. 2025

*Стрелки обозначают изменение в сравнении с IV кв. 2024



СТАВКИ АРЕНДЫ

по классам Prime, A, B+

Ленинградский деловой район

▲ 30 300 – 55 000

▲ 15 000 – 30 800

Москва-Сити

▶ 57 000 – 65 000

▲ 42 000 – 60 000

▲ 56 500 – 61 500

Запад

▲ 45 000 – 55 000

▶ 25 800 – 38 900

Юг и Юго-запад

▲ 23 750 – 32 000

▲ 19 600 – 28 500

Восток и Север

▲ 21 500 – 40 350

▲ 17 000 – 26 000

ЦДР

▲ 55 000 – 70 000

▲ 35 000 – 55 000

▶ 32 500 – 51 500

ЦДР - ТТК

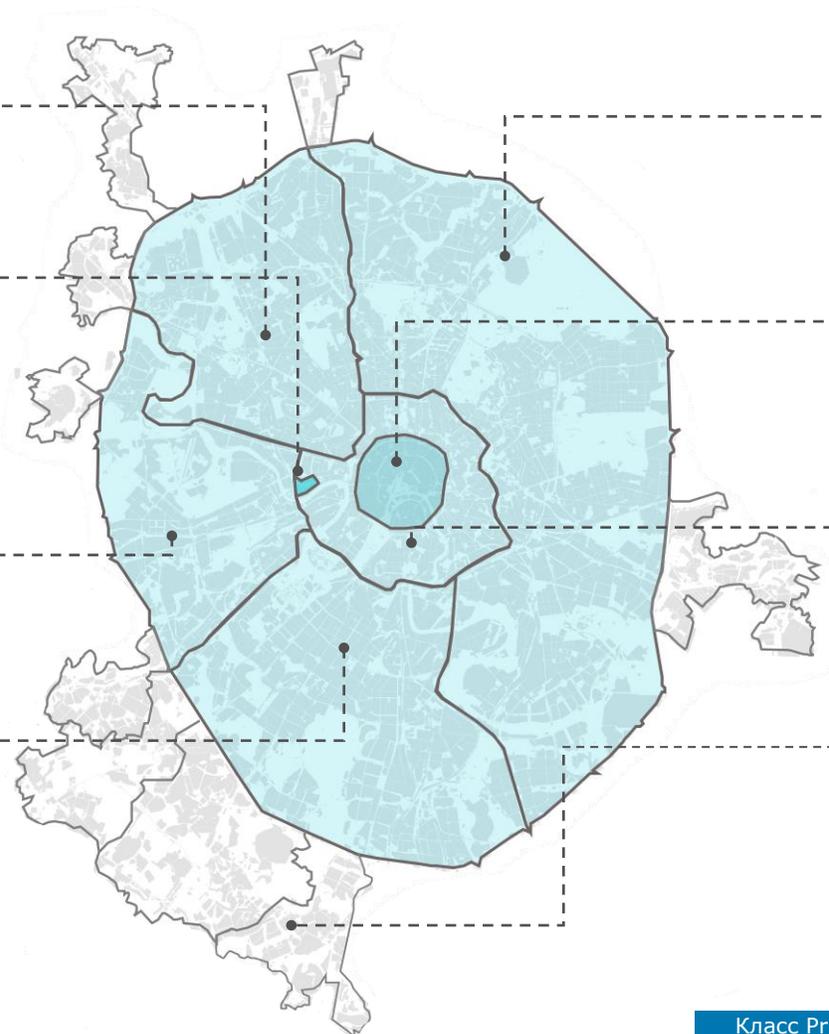
▲ 35 000 – 37 300

▲ 19 800 – 35 000

За МКАД

▲ 11 100 – 28 000

▶ 8 600 – 14 200



Класс Prime

Класс A

Класс B+

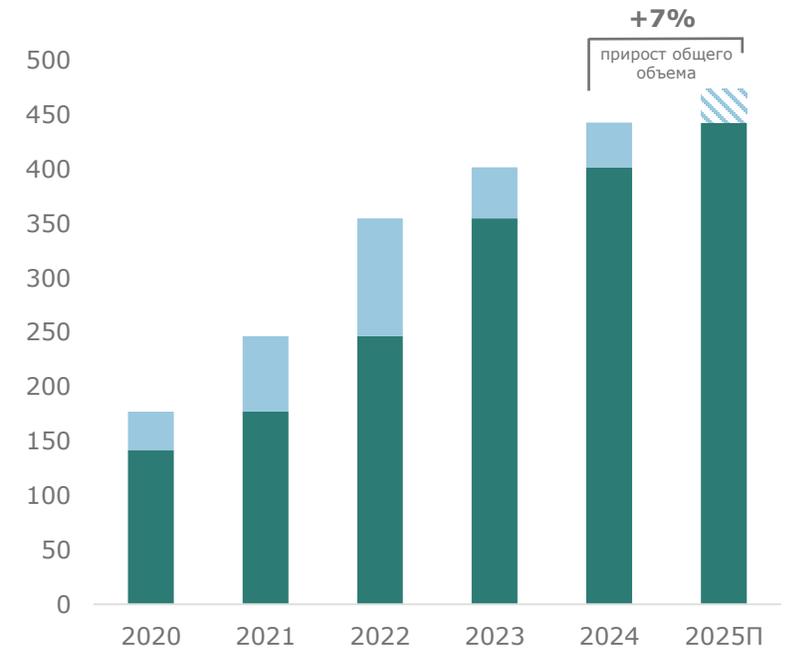
*Запрашиваемые ставки аренды в руб. за кв. м / год, не включая НДС и операционные расходы.

**Стрелки обозначают изменение по сравнению с концом 2024 года.

ГИБКИЕ ОФИСЫ

	2024	Апрель 2025
 <p>ОБЩЕЕ КОЛ-ВО РАБОЧИХ МЕСТ В ДЕЙСТВУЮЩИХ ГИБКИХ ОФИСАХ</p>	64 880 мест	66 421 место
 <p>ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ДЕЙСТВУЮЩИХ ГИБКИХ ОФИСОВ</p>	443 тыс. м ²	452 тыс. м ²
 <p>ДОЛЯ ДОСТУПНЫХ РАБОЧИХ МЕСТ</p>	5% (3 244 мест)	8% (5 554 мест)
 <p>ОБЪЕМ НОВЫХ ГИБКИХ ОФИСОВ</p>	6 048 мест	1 541 мест
 <p>СРЕДНЯЯ СТАВКА АРЕНДЫ</p>	43 200 руб. за раб. место в мес. вкл. НДС	48 000 руб. за раб. место в мес., вкл. НДС

Общая площадь действующих гибких офисов и новые открытия, тыс. м²



■ Площадь гибких офисов на начало года
■ Новые открытые площадки

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 отдела
исследований рынка



Владимир Лящук
Заместитель директора
отдела исследований рынка



Юлия Эктова
Старший аналитик
отдела исследований рынка



Владислав Ким
Младший 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 офисной недвижимости городов-миллионников, март 2025](#)



[Перенесут ли рынок аренды розничные офисы?](#)



[Рынок мультитемпературных складов России, I кв. 2025](#)



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



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



[Офисные кластеры Москвы: развитие "Большого Сити", апрель 2024 года](#)

CORE.XP — консалтинг и управление инвестициями в недвижимость 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 30 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

год основания

400

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



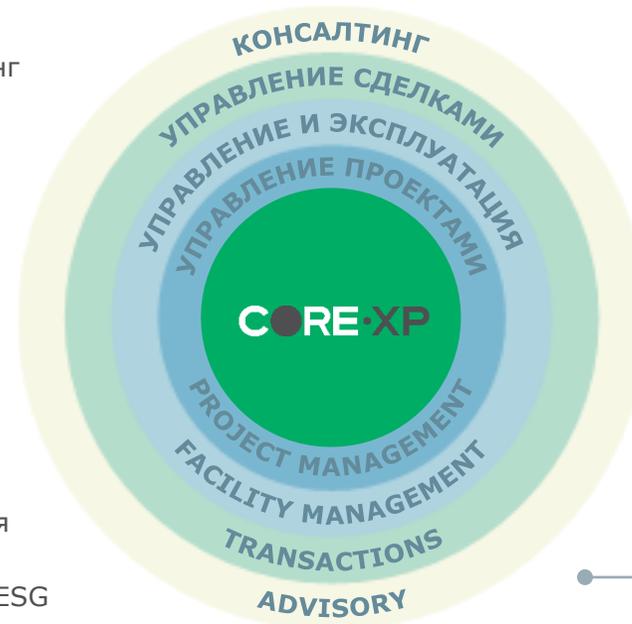
Новости

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

CORE.XP занимает лидирующие позиции* в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимость в России и СНГ. В 2024 г. Компания отметила 30-летний юбилей работы на российском рынке.

Эксперты компании работают со всеми секторами коммерческой недвижимости и помогают инвесторам, девелоперам, собственникам и корпорациям в решении задач любой сложности. Компания сопровождает крупнейшие инфраструктурные проекты на рынке недвижимости, оказывая прямое влияние на развитие ключевых отраслей и регионов страны.

Стратегическим направлением CORE.XP является устойчивое развитие рынка, что соответствует целям стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 г.

Компания оказывает консалтинговые услуги для реализации «зеленых» проектов в России, соответствующих национальным «зеленым» стандартам ГОСТ Р, с учетом лучших мировых практик и тенденций, включая перспективы укрепления сотрудничества в сфере «зеленого» строительства с КНР и ЕАЭС.

*По версии Commercial Real Estate Moscow Awards 2024