

Офисная недвижимость Москвы

II кв. 2025 г.



МАКРО-ЭКОНОМИКА

0,5%



Рост ВВП в 2025

80,9 руб.



Курс Доллара США**

9,4%



ИПЦ июль 2025

18%



Ключевая ставка

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025

**Средний курс за 2 квартал 2025

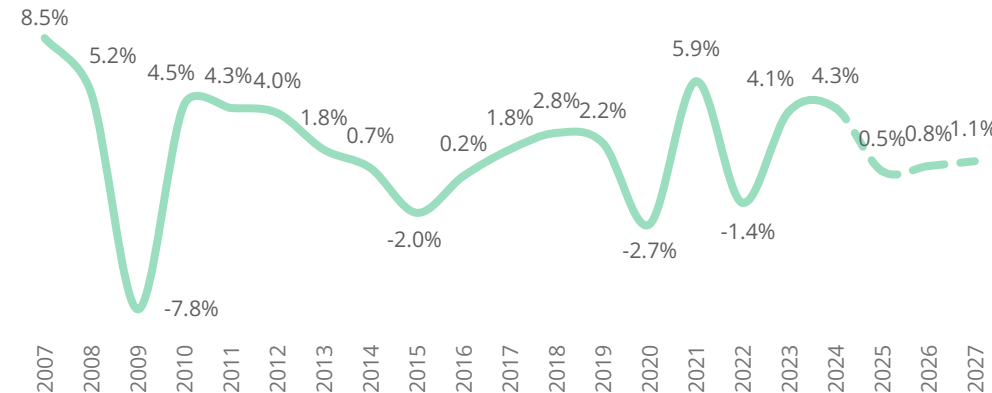


«Инфляционный риск от падения цен на нефть был компенсирован снижением спроса на валюту из-за высокой ключевой ставки и замедления экономической активности. Как следствие, крепкий курс рубля способствует быстрому сокращению инфляции – месячный рост потребительских цен в июне был близок к таргету в 4%. Это дает возможность Банку России активно снижать ключевую ставку»

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

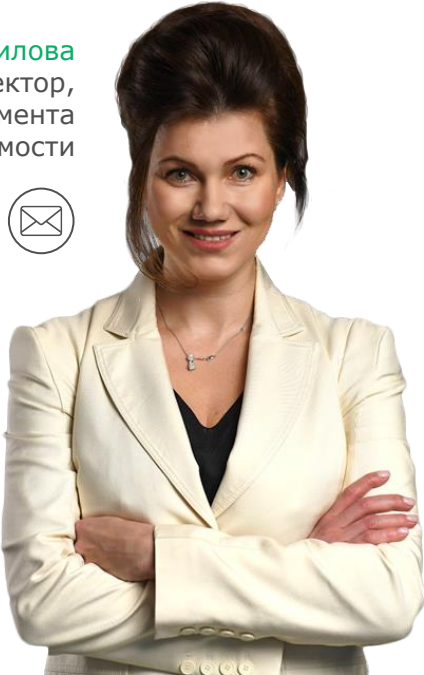
ИТОГИ
КВАРТАЛА

	I кв. 2025	II кв. 2025
 ЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	4 тыс. м²	18 тыс. м²
 СДЕЛКИ	327 тыс. м²	345 тыс. м²
 ДОЛЯ ДОСТУПНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	3,7%	3,5%
 ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫХ СТАВОК АРЕНДЫ*	Класс А ▲ 4%	Класс А ▲ 11%
	Класс В ▲ 18%	Класс В ▶ 1%

*Стрелки обозначают изменение по сравнению с предыдущим кварталом

Первая половина 2025 г. охарактеризовалась заметным замедлением рыночной активности: объемы строительства показали самое низкое за последние 8 лет значение, а показатель чистого поглощения по итогу полугодия зафиксировался на околонулевом уровне.

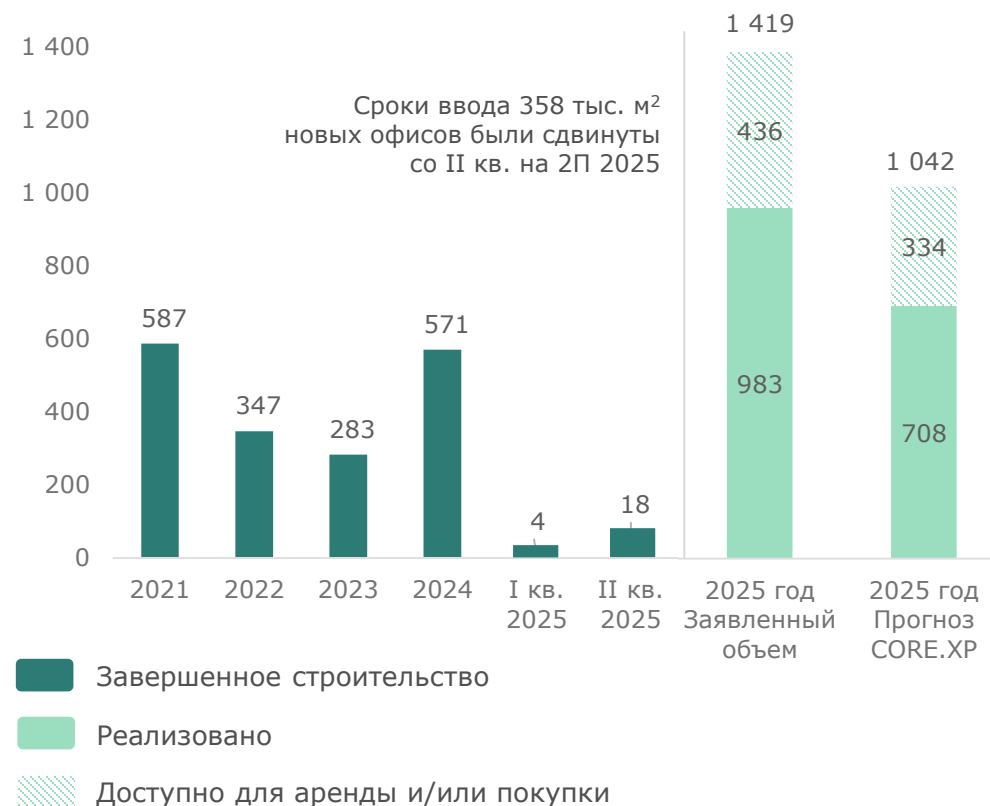
Ирина Хорошилова
Старший директор,
Руководитель департамента
офисной недвижимости



За первое полугодие 2025 года ввели менее 2% от запланированного на год объема офисов

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Завершенное строительство, тыс. м²



22 тыс. м²

составил объем завершеного строительства в 1П 2025 г. (-93% к 1П 2024 г.) Результаты полугодия стали самыми низкими за последние 8 лет.

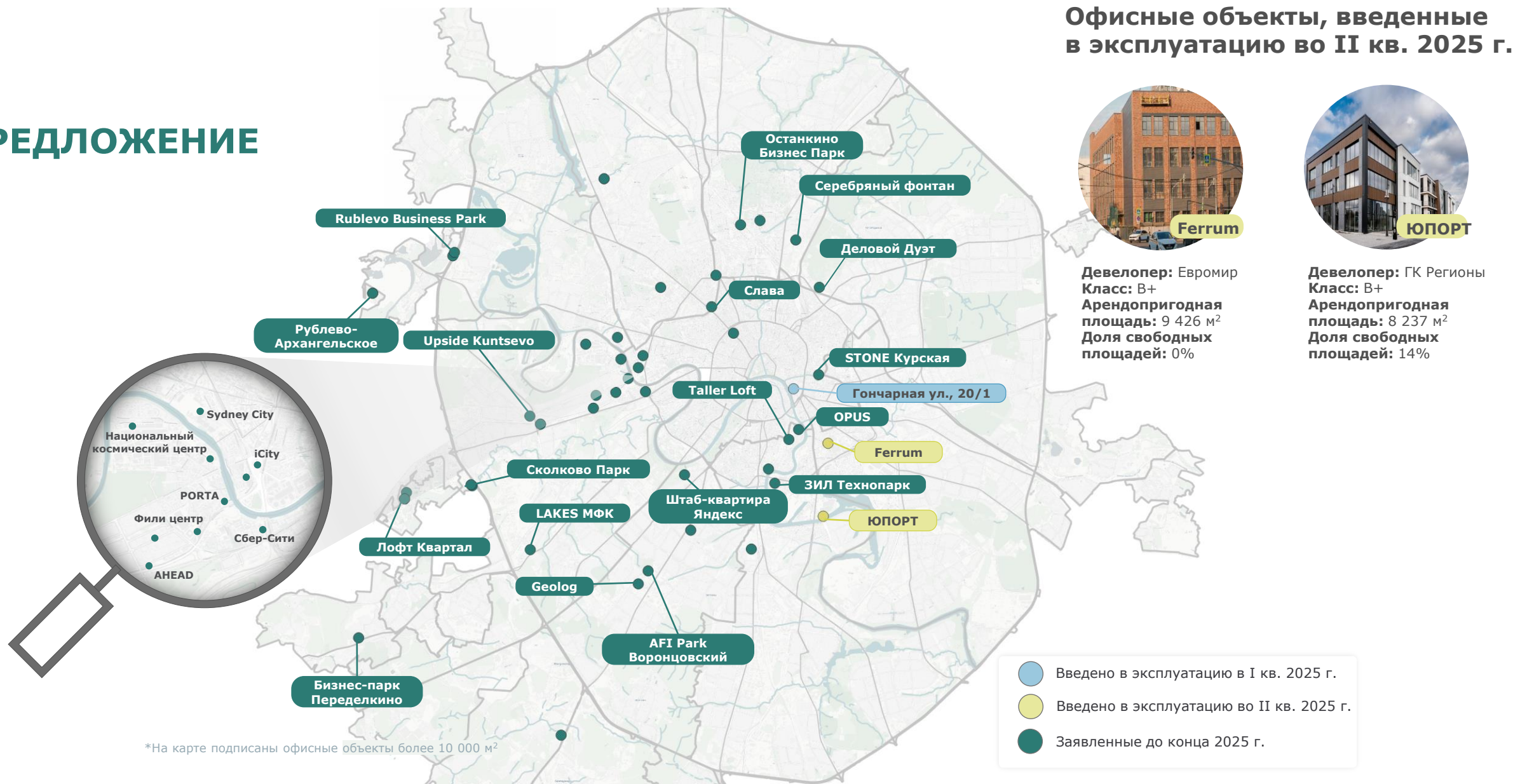
Девелоперы анонсируют планы по вводу ещё 1,4 млн м² во второй половине года.

1,0 млн м²

составит годовой показатель строительства по прогнозам CORE.XP.

- **68% (708 тыс. м²)** этих площадей находится в высокой стадии готовности и при этом **уже продано/сдано в аренду, либо строится для конечного пользователя.**
- Другие **32% (334 тыс. м²)** также находятся в стадии высокой готовности и могут быть введены в эксплуатацию вместе с реализацией площадей во второй половине года.

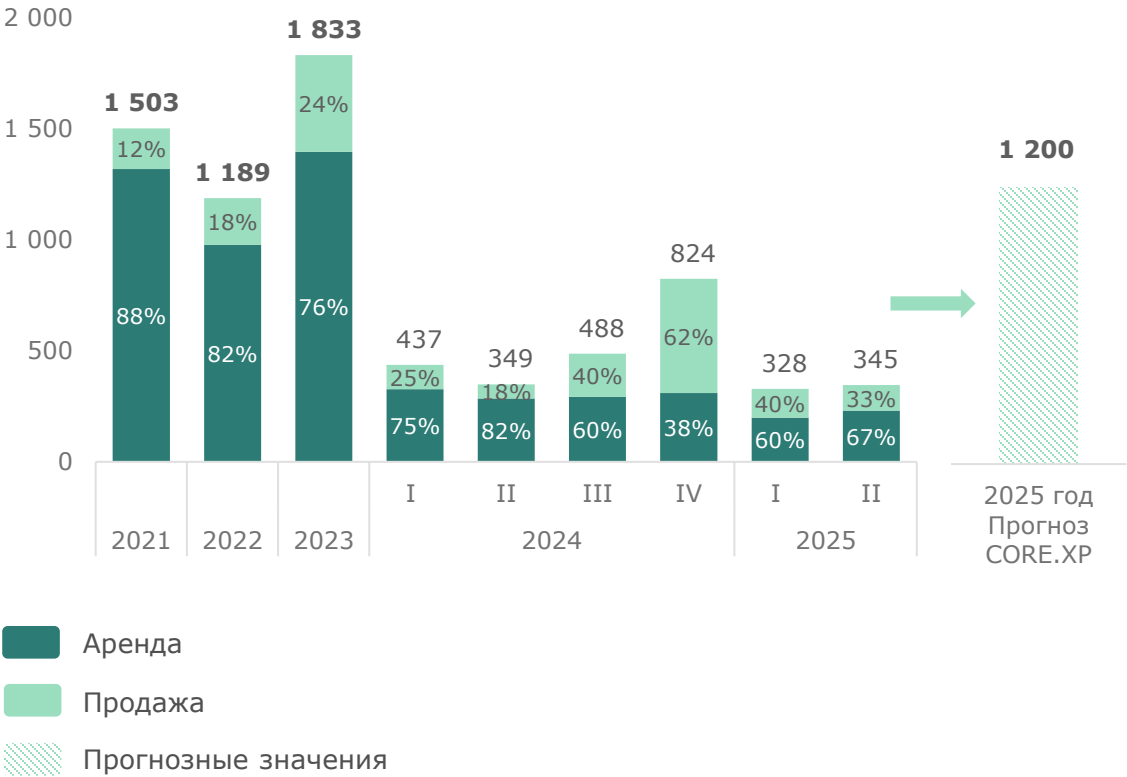
ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Спрос на аренду ограничен дефицитом предложения

СПРОС

Новые сделки аренды и купли-продажи, тыс. м²



345 тыс. м²

составил объем новых сделок аренды и купли-продажи во II кв. 2025 года, превысив результат предыдущего квартала на 5%.

673 тыс. м²

составил объем новых сделок аренды и купли-продажи в 1П 2025 года (-14% к 1П 2024 г.).

- При этом объем сделок аренды снизился относительно 1П 2024 г. на 30%, в то время как сделки купли-продажи показали рост в 41%.
- Чистое поглощение офисных площадей в Москве по итогам 1П 2025 г. составило 56 тыс. м² против 527 тыс. м² в аналогичном периоде 2024 г. Результат обусловлен дефицитом доступного предложения в существующих объектах и низкими объемами нового строительства.

ПРОГНОЗ НА 2025 ГОД

1,2
млн м²

может достигнуть общий объем новых сделок в 2025 году (-44% к 2024 году).

СПРОС

Доля сделок по секторам
от общего объема*
во II кв. 2025



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

Примеры новых сделок**
во II кв. 2025



Покупка

РВБ (Wildberries&Russ)
47 тыс. м²
Легион I



Покупка

Конфиденциально
4 тыс. м²
Taller Loft



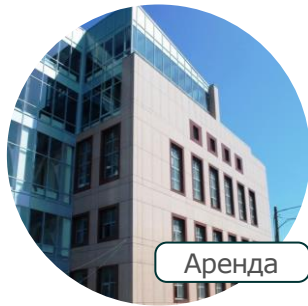
Покупка

Частный инвестор
4 тыс. м²
Stone Калужская



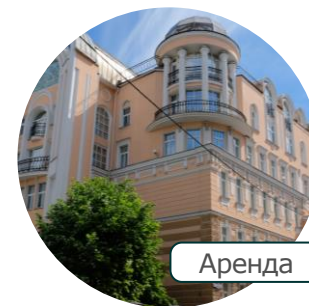
Аренда

**Синара Транспортные
Машины**
9 тыс. м²
Милютинский пер., 12



Аренда

Конфиденциально
9 тыс. м²
Варшавская Плаза



Аренда

Конфиденциально
6 тыс. м²
Головин М. пер., 3

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

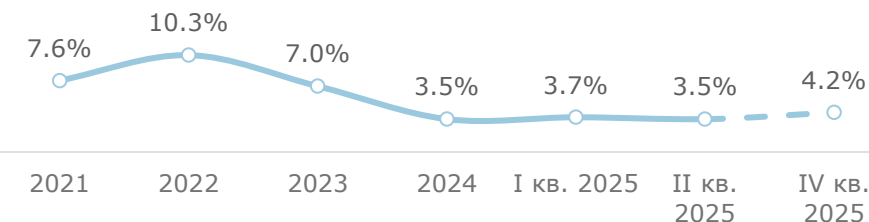
СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

3,5%
(642 тыс. м²)

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

Среднее значение доли свободных площадей

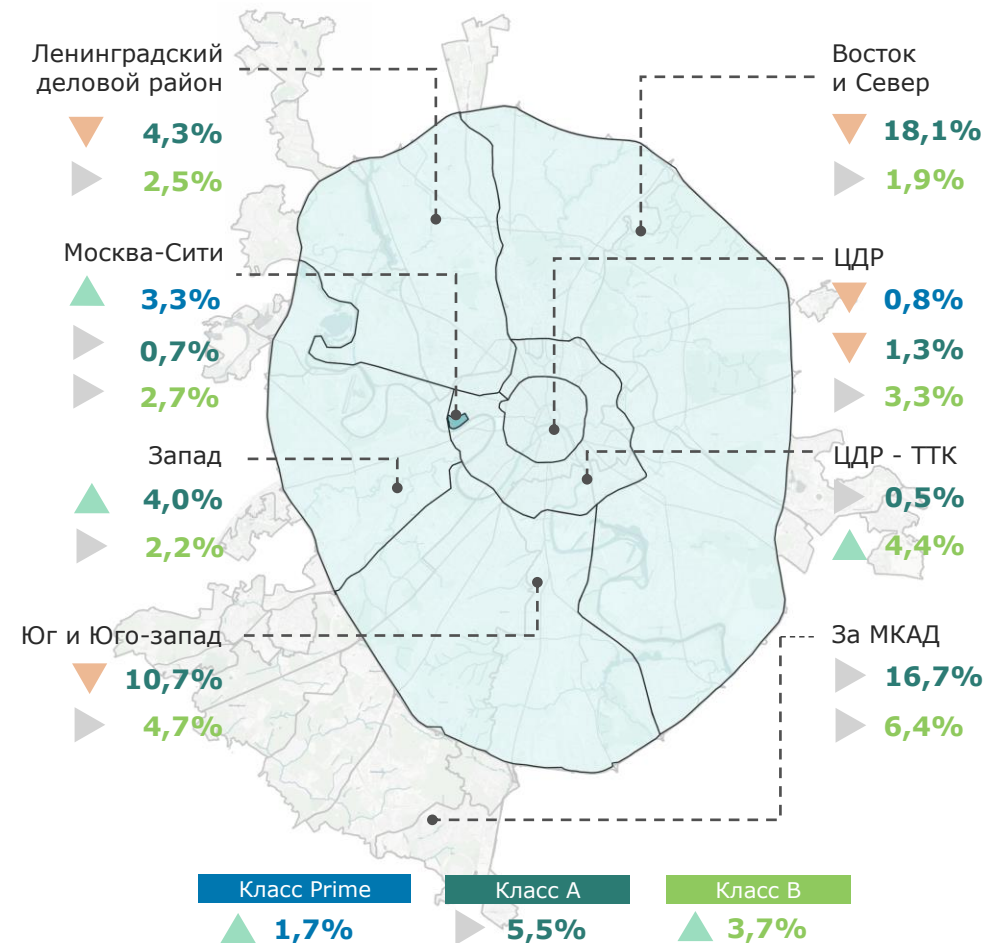
*Без учета площадей, доступных в субаренду и переуступку



- Наибольший объем свободных офисов сохраняется: на Северо-Востоке столицы, за МКАД и в южной части Москвы (в большей степени в районе Нагатино-ЗИЛ).
- На конец II кв. 2025 г. в существующих объектах доступно 642 тыс. м²:
 - 80% (514 тыс. м²) – для аренды,
 - 12% (74 тыс. м²) – для аренды и/или покупки,
 - 8% (54 тыс. м²) – для покупки.

Доля свободных площадей, II кв. 2025

*Стрелки обозначают изменение в сравнении с I кв. 2025



СТАВКИ АРЕНДЫ

по классам
Prime, A, B+

Ленинградский деловой район

▲ 35 000 – 55 000

▲ 17 000 – 37 000

Москва-Сити

▲ 62 000 – 80 000

▲ 42 000 – 83 000

▲ 56 900 – 67 400

Запад

► 50 000 – 55 000

▲ 24 200 – 45 500

Юг и Юго-запад

► 21 500 – 32 000

► 19 000 – 30 000

Восток и Север

▲ 23 500 – 40 300

▲ 18 000 – 27 500

ЦДР

► 55 000 – 70 000

▲ 40 000 – 63 000

► 32 000 – 51 000

ЦДР - ТТК

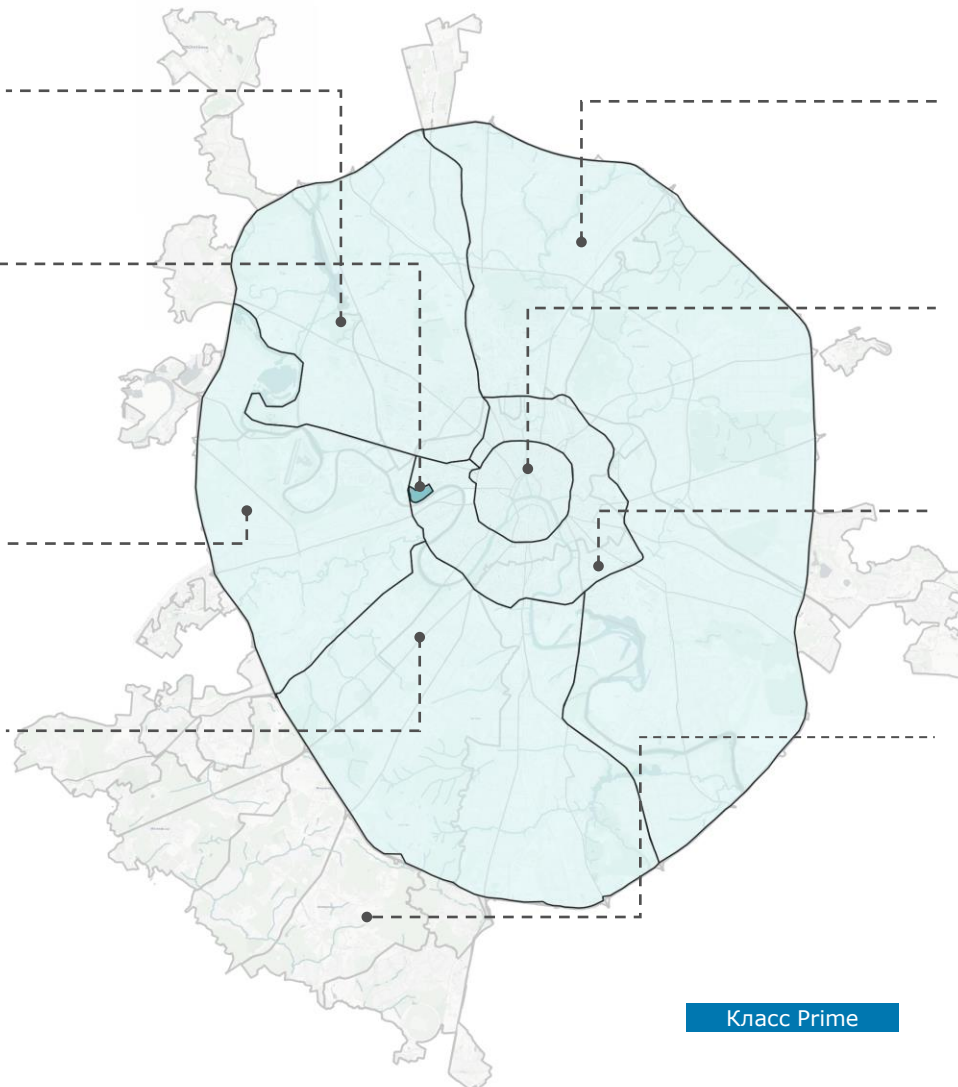
▲ 37 000 – 45 000

▲ 20 300 – 38 200

За МКАД

▲ 11 500 – 30 000

► 8 300 – 13 700



Класс Prime

Класс A

Класс B+

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

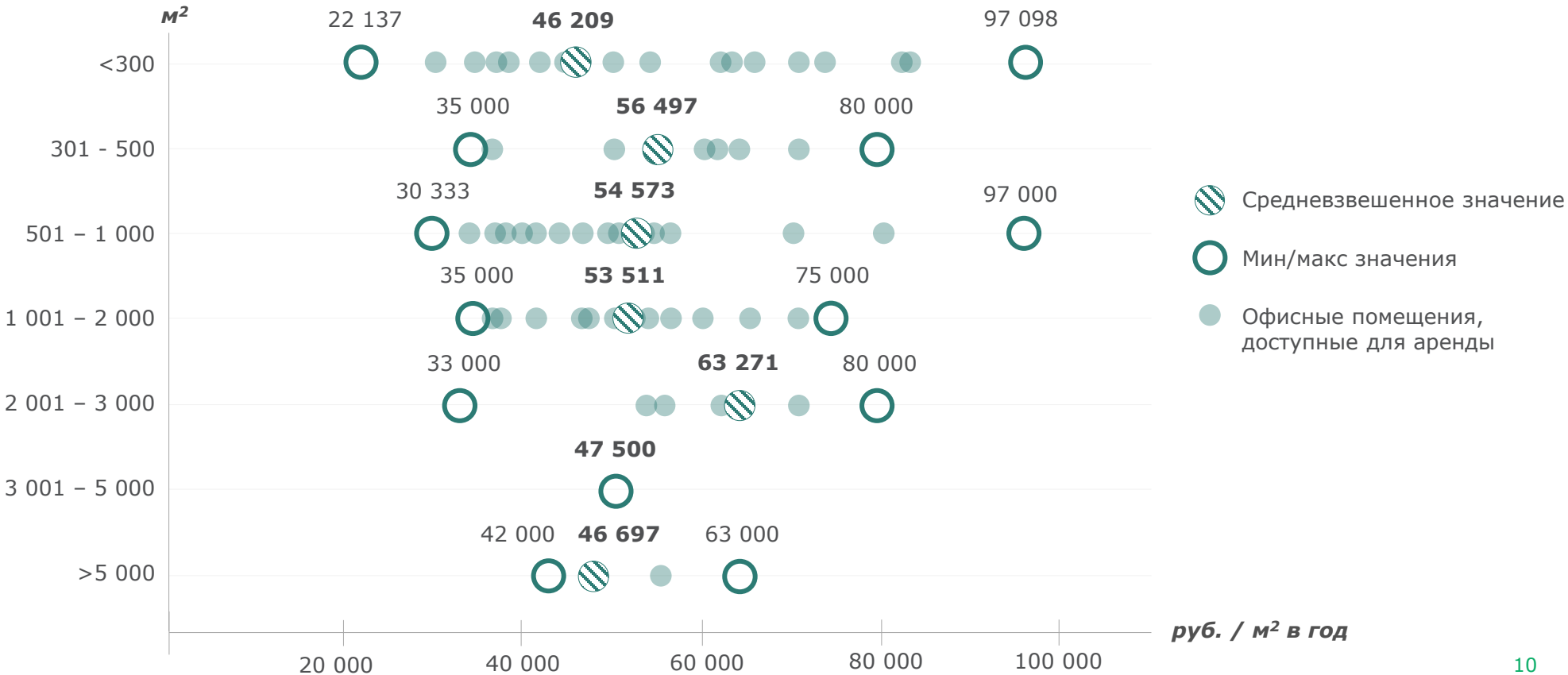
**Стрелки обозначают изменение по сравнению с I кв. 2025 г.

СТАВКИ
АРЕНДЫ

по классам
Prime, A

Базовая ставка аренды без НДС и ОРЕХ в офисных объектах в зависимости
от размера помещения, руб./м² в год
во II кв. 2025

Класс Prime и A

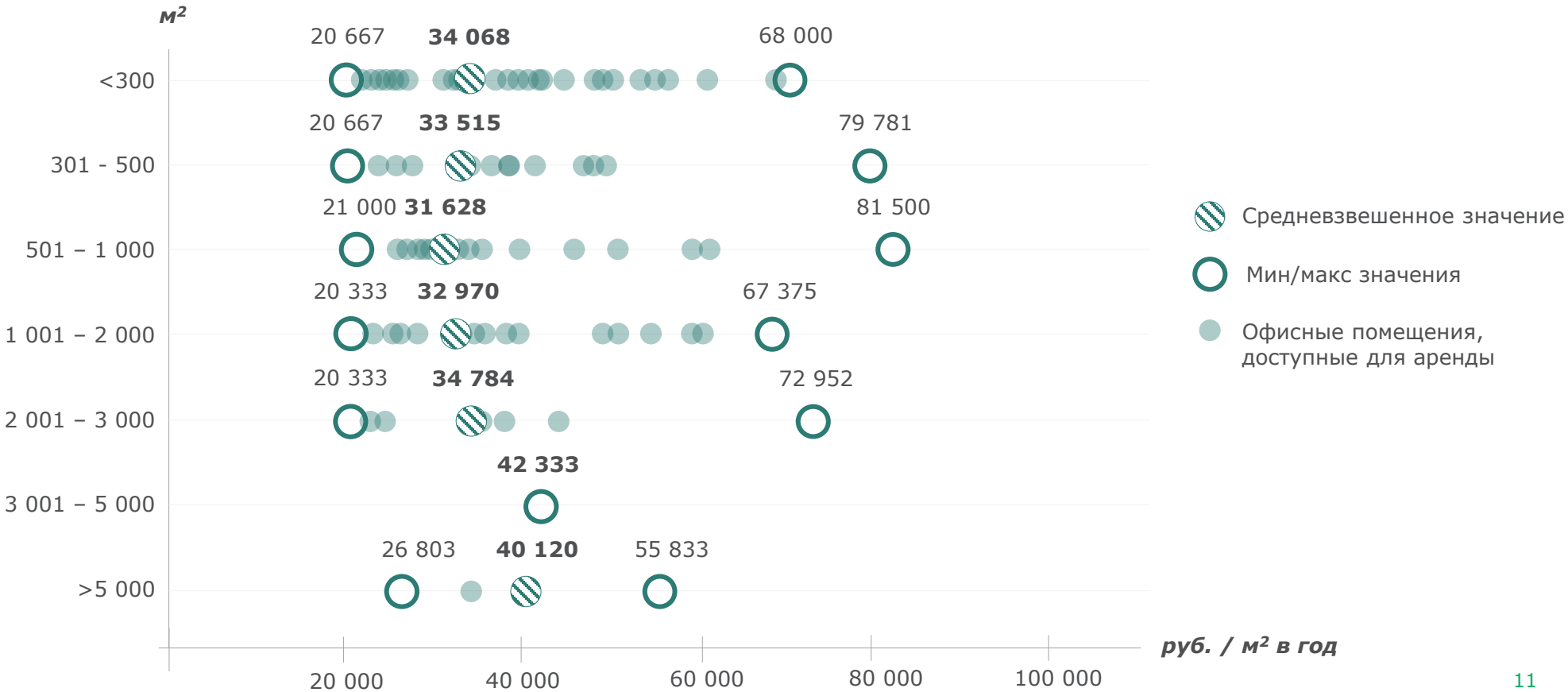


СТАВКИ АРЕНДЫ

по классу В+

Базовая ставка аренды без НДС и ОРЕХ в офисных объектах в зависимости от размера помещения, руб./м² в год во II кв. 2025

Класс В+



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](#)



[Гибкие офисные пространства: рынок Москвы, апрель 2025](#)



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



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



[Рынок офисной недвижимости Москвы, I кв. 2025](#)



[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

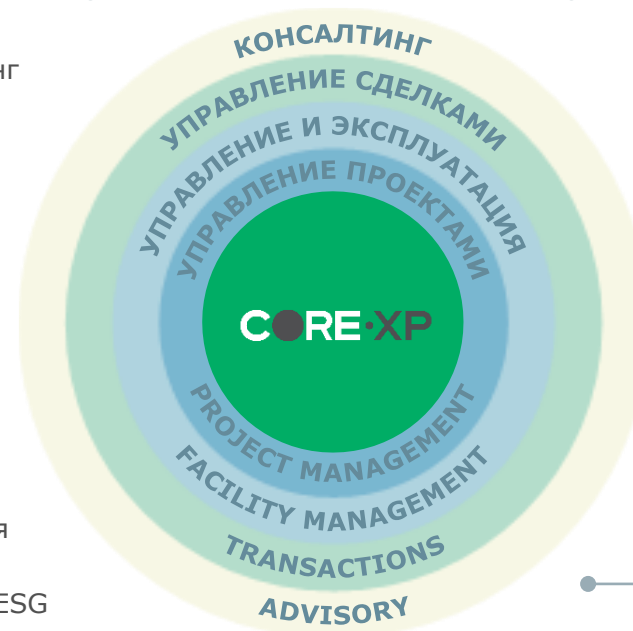


Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

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