

Обзор рынка офисной недвижимости

Москва

Итоги 1 полугодия 2025 года





1

Плановые показатели ввода офисной недвижимости на 2025 год превышают почти в 2 раза итоги прошлого года.

2

Благодаря стимулирующим программам КРТ и МПТ, на офисный рынок выходят новые игроки. В частности, для жилищных девелоперов включение в состав ЖК объекта деловой застройки становится эффективным инструментом в вопросе реализации проекта.

3

Текущие экономические условия, стоимость заемного капитала отражается на росте числа сделок с офисной недвижимостью, где ПДКП становятся приоритетными. Таким образом, активное предложение на момент ввода каждого нового офисного центра представлено крайне малым количеством лотов.

Предложение

- Совокупный объем качественной офисной недвижимости в Москве за прошедший период существенно не изменился и составляет 20,5 млн кв.м.
- За первую половину года были введены три небольших объекта общей площадью 43,5 тыс. кв.м: «Деловой дуэт» (GLA 22700), «Серебряный фонтан» (GLA 16400), БЦ На Гончарной, 21/1с2 (GLA 4400).
- До конца года девелоперами был анонсирован ввод 1,1 млн. кв.м, качественных новых площадей, из которых 418 тыс. кв.м представлены штаб-квартирами крупных компаний: Роскосмос, Банк России и Яндекс.
- Исходя из проводимого мониторинга, порядка 20–30% заявленного объема ввода по сложившейся практике последних лет переносится на следующий год. Например, с прошлого периода на 2025 год перенесен ввод 370 тыс. кв.м.
- Ожидаемый реальный объем ввода на текущий год будет составлять 500 – 600 тыс. кв.м.

Структура рынка офисной недвижимости Москвы

20,5 млн. кв.м

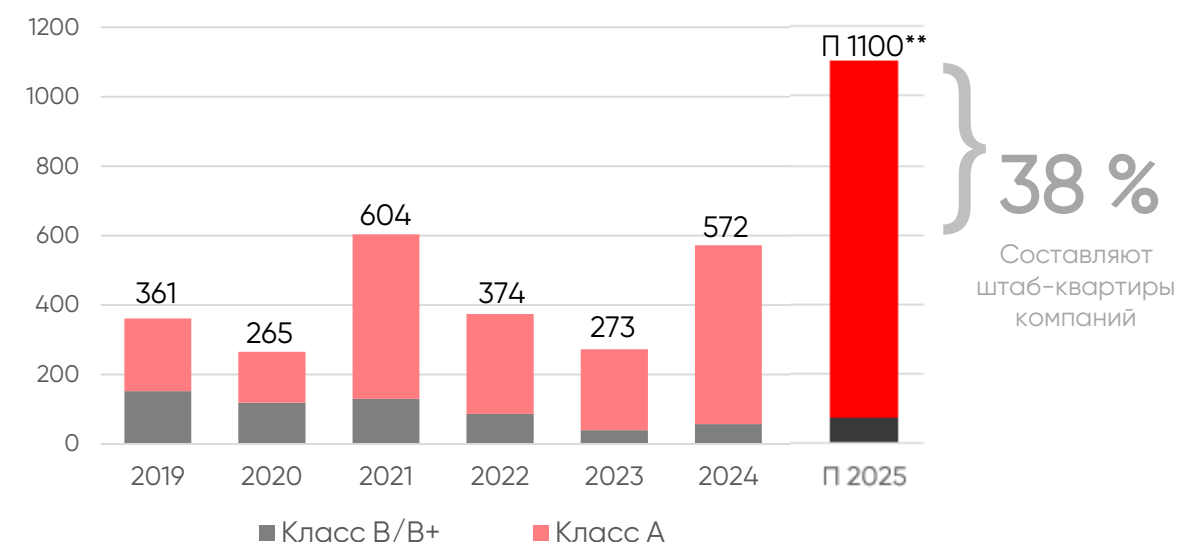
Общий объем предложения офисной недвижимости

1,1 млн. кв.м*

Заявленный объем ввода нового предложения на 2025 год

* – фактический объем ввода может составить не более 60%

Динамика ввода объектов офисной недвижимости



** – GLA (арендопригодная площадь)



GBA = 262 000 кв.м
Штаб-квартира
«Яндекс»



GBA = 250 000 кв.м
Штаб-квартира
«Роскосмос»



GBA = 142 700 кв.м
Штаб-квартира
«Банк России»

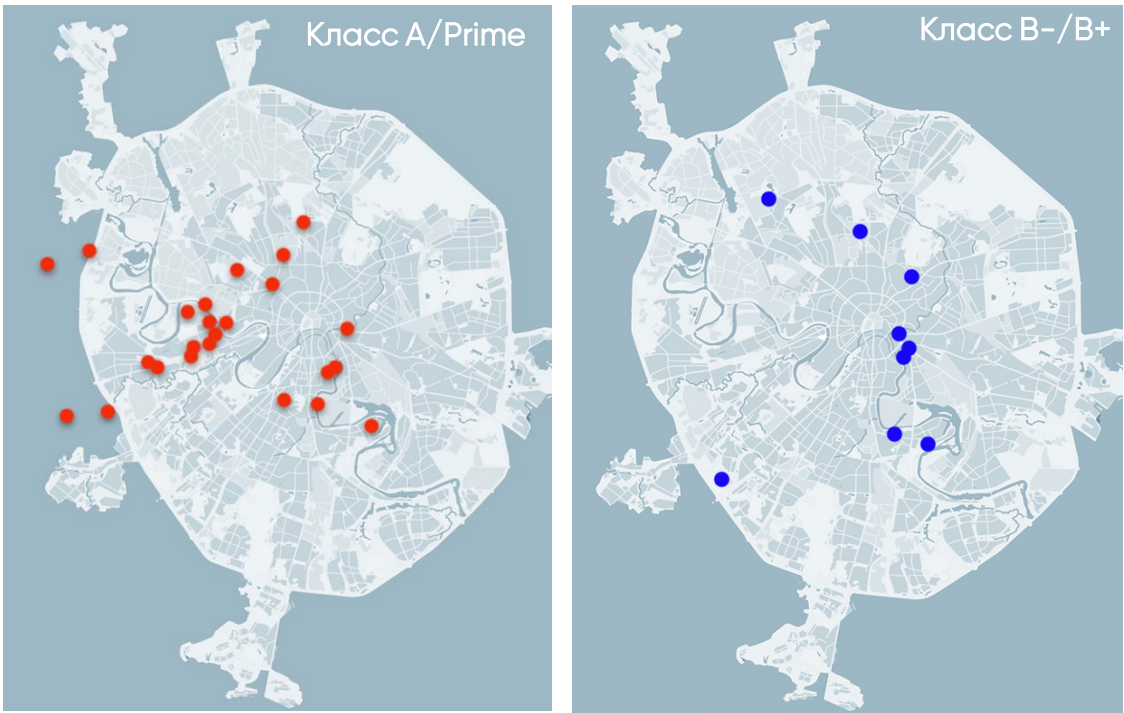


GBA = 68 0790 кв.м
Штаб-квартира
«Сбербанк»

Ввод 2025 года

- География деловых локаций расширяется. Строящиеся объекты появляются за пределами исторически сформировавшихся районов, благодаря чему формируются новые деловые кластеры, которые дополняют существующую инфраструктуру, стимулируют развитие новой.
- В последние годы в московском регионе все больше вводимых в эксплуатацию объектов офисной недвижимости относится к классу А.

Расположение строящихся БЦ со вводом в 2025 году



- Высокий спрос на офисную недвижимость стимулирует застройщиков смежных направлений рассматривать офисный сегмент.
- В частности, девелоперы жилищной отрасли все чаще включают в проекты ЖК объекты деловой застройки. Такое решение становится эффективным инструментом в вопросах реализации основного проекта.

Крупнейшие БЦ со вводом в 2025 году

Наименование БЦ	Девелопер/Застройщик	Класс	Площадь ,кв. м (GBA)	Площадь ,кв. м (GLA)
STONE Савеловская	STONE	A	93 000	69 000
Sydney City	ГК ФСК	A	74 800	44 400
STONE Ленинский	STONE	A	70 000	42 000
СберСити (A24, A22)	Сбербанк	A	68 079	57 867
Lakes	ПИК	A	56 430	20 000
Porta Workplace	FORMA	A	43 337	27 127
Upside Kuntsevo	Upside Development	A	40 092	23 810
QOOB	ГК "Доминанта"	A	21 450	16 275

Офисы в строящихся объектах

- Общий объем планируемых к вводу в 2025–2028 гг. офисных площадей складывается из двух источников: новых зданий и последующих очередей в крупных проектах. Их общая площадь составляет 3,27 млн. кв.м.
- Развитие офисного сегмента в московском регионе стимулируется гос. программами. Не менее 26% от общего заявленного объема будущего ввода реализуются в рамках программ МПТ и КРТ.
- География проектов деловой застройки продолжит расширяться за пределы Садового кольца. Основной ввод на ближайшие три года запланирован в локации ТТК– МКАД.

Основные показатели перспективного предложения офисной недвижимости

3,27 МЛН.КВ.М

Ожидаемый объем ввода офисной недвижимости 2025–2028 гг.

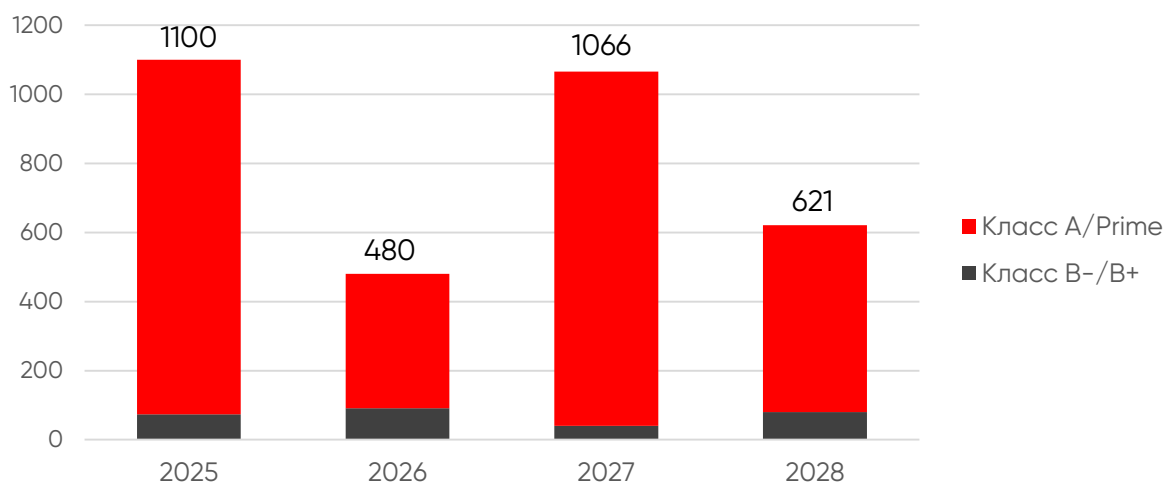
2,98 МЛН.КВ.М

Проекты класса A/Prime

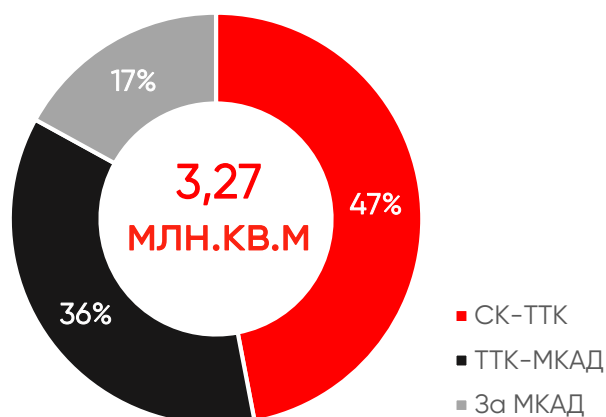
285 ТЫС.КВ.М

Проекты класса B–/B+

Объем предложения на перспективу 2025 – 2028 гг.



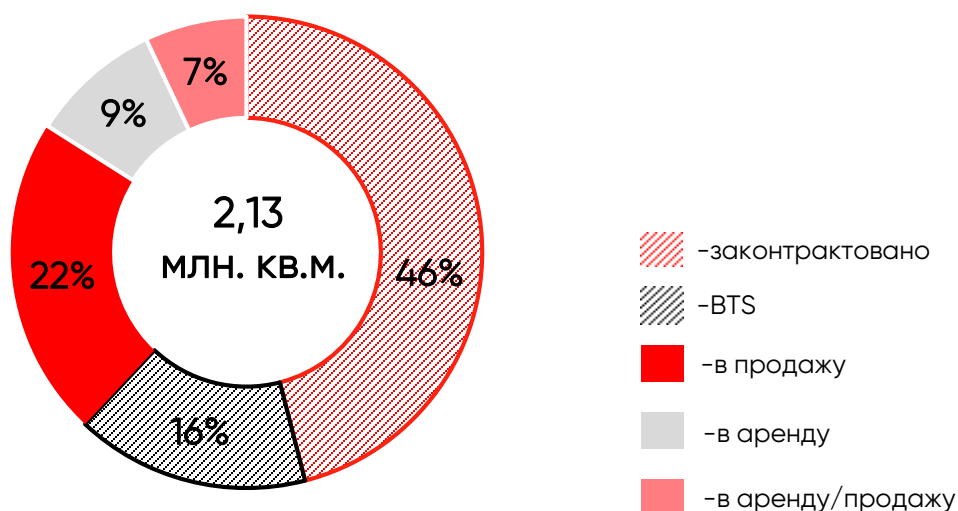
Распределение проектов по географическому признаку с плановым сроком ввода 2025–2028 гг.



Продажа и аренда в строящихся объектах

- Объем предложения в строящихся объектах составляет 2,13 млн. кв.м.
- Бо́льшая часть объема законтрактована, активным остаётся менее 40% площадей. При этом 22% – блоки только в продажу, 7% недвижимости – предлагается как для продажи, так и в аренду. И только 9% – это арендное предложение.
- Блоки в продажу в пределах МКАД предлагаются по цене в диапазоне 412 – 478 тыс.руб./кв.м, для локации «Москва-Сити» стоимость за «метр» в среднем составляет 758 тыс.руб. За МКАД заявленная средняя стоимость кв.м. – 215 тыс.руб.

Структура офисного предложения в строящихся объектах



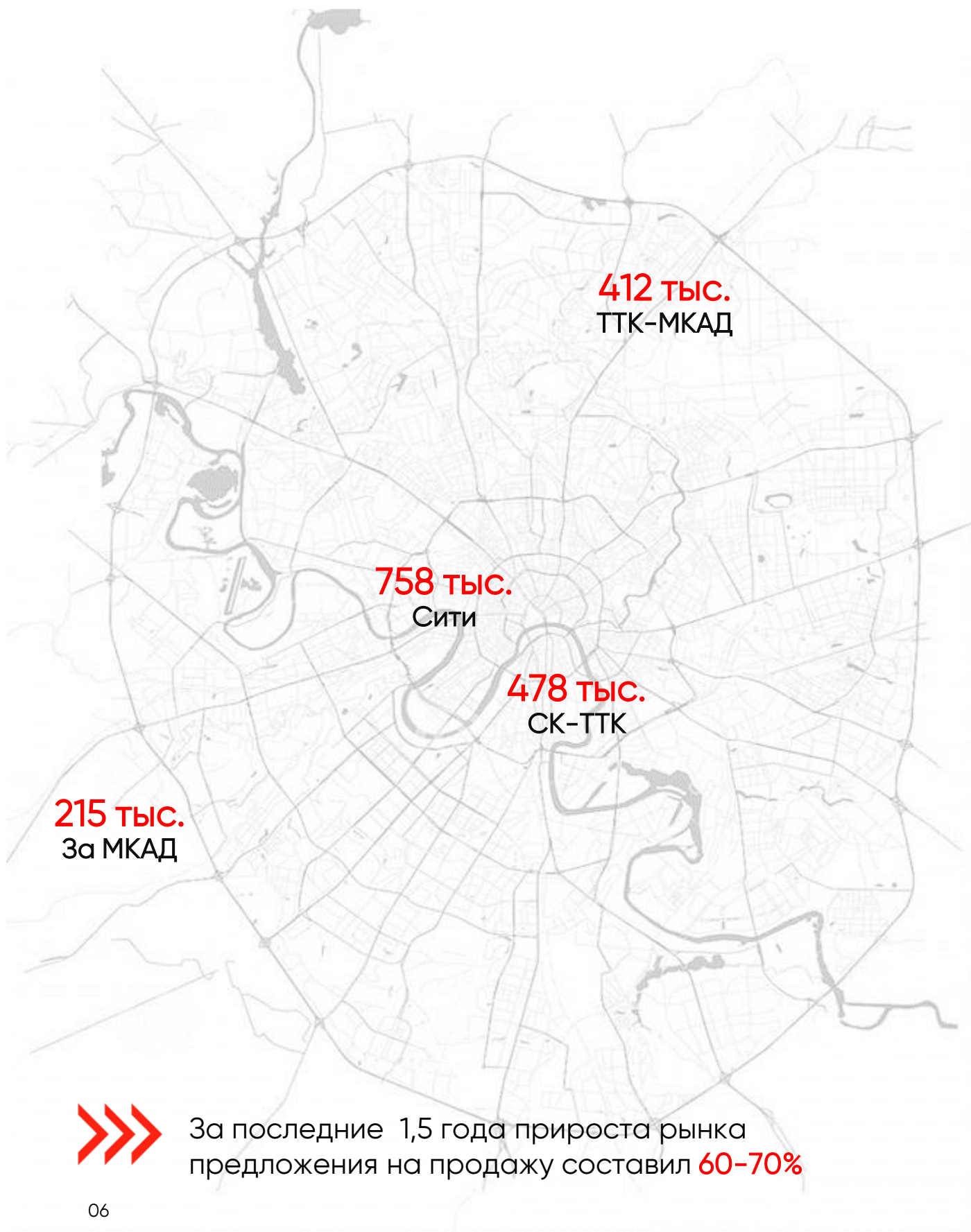
Объем офисного предложения в строящихся объектах (на 01.06.2025)

Локация	Площади блоков, кв.м					Здания целиком
	менее 200	200 – 500	500 – 1000	1000 – 3000	свыше 3000	
СК – ТТК	1 500	4 250	–	1 600	3 550	32 000
ТТК-МКАД	28 500	36 900	27 900	24 670	6 580	37 100
Москва-Сити	–	4 100	2 900	13 350	–	–
За МКАД	2 730	1 760	710	–	–	17 000



На рынке офисной недвижимости наблюдается острый дефицит необходимого объема площадей в аренду особенно в популярных деловых кварталах, отсутствует сбалансированность предложения.

Средняя стоимость блоков в строящихся БЦ (руб./кв.м.)



За последние 1,5 года прироста рынка предложения на продажу составил **60-70%**

Спрос

- По итогам первого полугодия 2025 года объем сделок на рынке офисной недвижимости Москвы составил 0,7 млн.кв.м.
- Основными драйверами спроса в текущем периоде стали нефтегазовые компании, банковский сектор и компании из сферы торговли.
- Спрос за последние два года смещается в сторону покупки офисных площадей. Наиболее востребованный объем 500-1000 кв.м. С целью аренды помещений наибольший спрос отмечается на площади 200-300 кв.м

Основные показатели спроса в сегменте офисной недвижимости

0,7 млн. кв.м*

Объем сделок по аренде и продаже

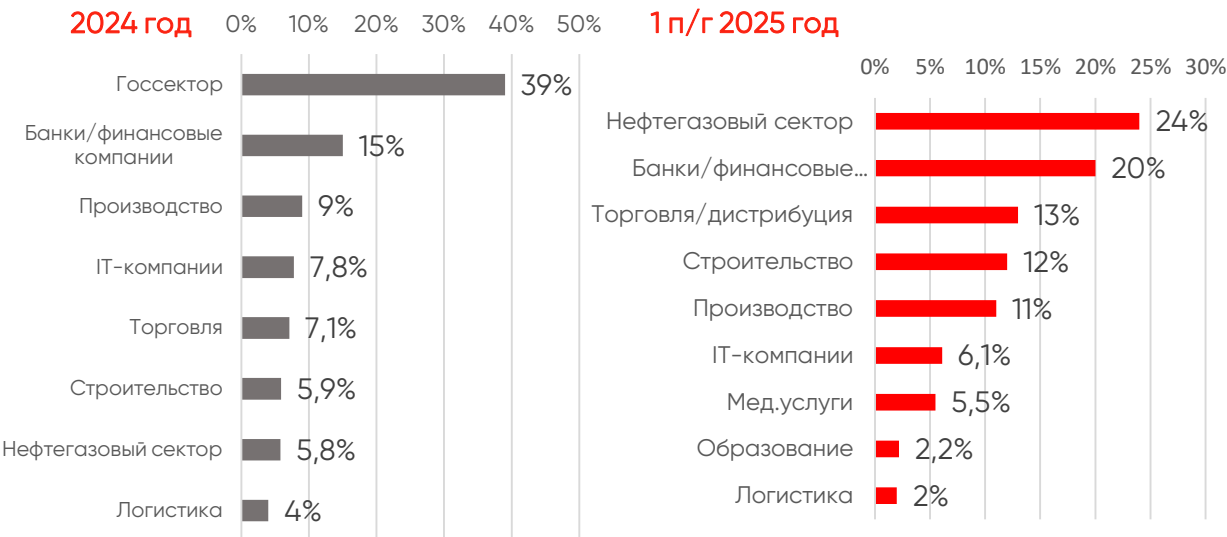
▲ 500 – 1000 кв.м

Приоритетный спрос на покупку

▼ 200 – 300 кв.м

Приоритетный спрос на аренду

Структура спроса по профилю компаний



Оставшийся объем спроса распределен между другими секторами, доля которых в общем объеме не превышает 1 %

Крупнейшие сделки 1 полугодия 2025 года

Наименование объекта	Арендатор / Покупатель	Класс	Площадь, кв.м	Тип сделки
БЦ AFI2B *	Лукойл	Prime	50 200	Продажа
БЦ Dubinin Sky *	X5 Retail	A	46 000	Аренда
БЦ Аркус 4	ГК Эфко	A	25 000	Продажа
БЦ Неополис	Хеликс	A	10 000	Аренда
БЦ Милютинский, 12	Синара – Транспортные машины	A	9 000	Аренда
БЦ Домино	ЗПИФ Церера	B+	6 500	Продажа

* строится

Ставки аренды и уровень вакансии

- Быстрое «вымывание» привлекательного для арендаторов и покупателей предложения отражается на уровне вакансии, которая по итогу 1 полугодия 2025 года достигла критически низкого порога в 4,8%.
- Запрашиваемые арендные ставки росли во всех классах. По итогу 1 полугодия 2025 года заметнее рост ощущался в объектах класса А.
- В классах В-/В+ средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 31 850 руб./кв.м/год, рост составил около 14%.

- В классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 40 930 руб./кв.м/год, в классе Prime – 67 963 руб./кв.м.

Основные показатели спроса в сегменте офисной недвижимости

0,7 млн. кв.м*

Объем сделок по аренде и продаже

4,8%

уровень вакантных площадей по итогам 1 п/г 2025 года

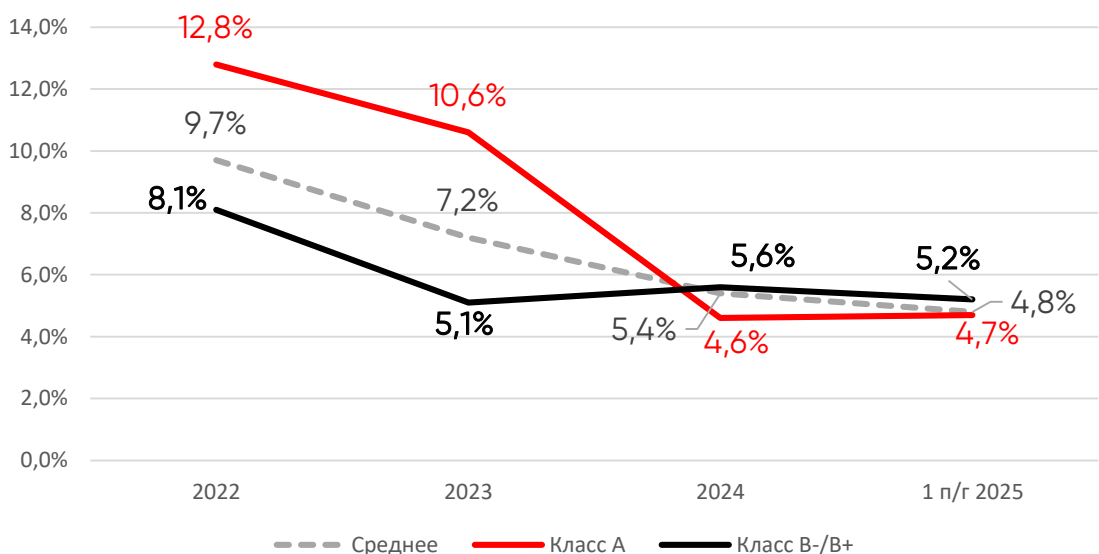
4,7 %

уровень вакантных площадей в классе А/Prime

5,2 %

уровень вакантных площадей в классе В-/В+

Уровень вакансии



Уровень арендной ставки в динамике

Класс БЦ	Средняя ставка аренды, руб./кв.м/год**				
	2023	2024		1 п/г 2025	
Prime	35 900	56 300	↑ 56%	67 963	↑ 20%
A	28 280	29 400	↑ 4%	40 930	↑ 39%
В-/В+	22 100	27 800	↑ 26%	31 850	↑ 14%

*Учитываются только первичные сделки под собственные нужды, без учета договоров продления и субаренды.

**Для объектов внутри ТТК. Без учета НДС и ОРЕХ.

Рынок гибких офисов

- По итогам первого полугодия 2025 года доля рынка сервисных офисов достиг 2% от общего объема офисного сегмента и составляет 412000 кв.м. (55 200 рабочих мест).
- В 1 полугодия было открыто 6 новых площадок суммарной площадью около 11,5 тыс. кв.м на 1950 рабочих мест. К моменту открытия коворкингов доступным оставалось не более 50% всего нового объема.
- Новое предложение не повлияло на снижение уровня вакансии в сервисных офисах. На 1 полугодие 2025 года свободными остается 5,3% площадей (-1,5 п.п. по отношению в концу 2024 года).
- Арендные ставки демонстрируют рост, увеличение за пол года составило от 30 до 60% в зависимости от локации площадки. Так в районе ленинградского делового коридора ставки росли наиболее заметно.

Основные показатели рынка

412 тыс. кв.м

Общий объем площадей сервисных офисов

55,2 тыс.

Общее количество рабочих мест

49 264 тыс. руб.

Средняя ставка аренды рабочего места

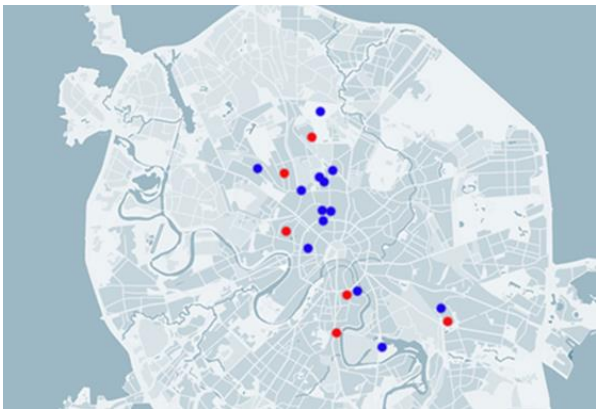
5,3 %

Уровень вакансии

Крупнейшие новые площадки сервисных офисов 2025 года

Наименование сервисного офиса	Площадь ,кв. м.	Кол-во раб.мест
Business Club Обсидиан	9840	1450
AFI flex	9360	1302
ASPACE Новослободская	6800	853
Сервисный офис Достоевский	5100	639
Signature Столешников	3000	483

География новых проектов 2025 – 2026 гг.



● Открыто в 1 п/г 2025 г ● План ввода на к.2025-2026 гг.

Рынок сервисных офисов развивается. До конца 2026 года анонсировано открытие еще 13 площадок.

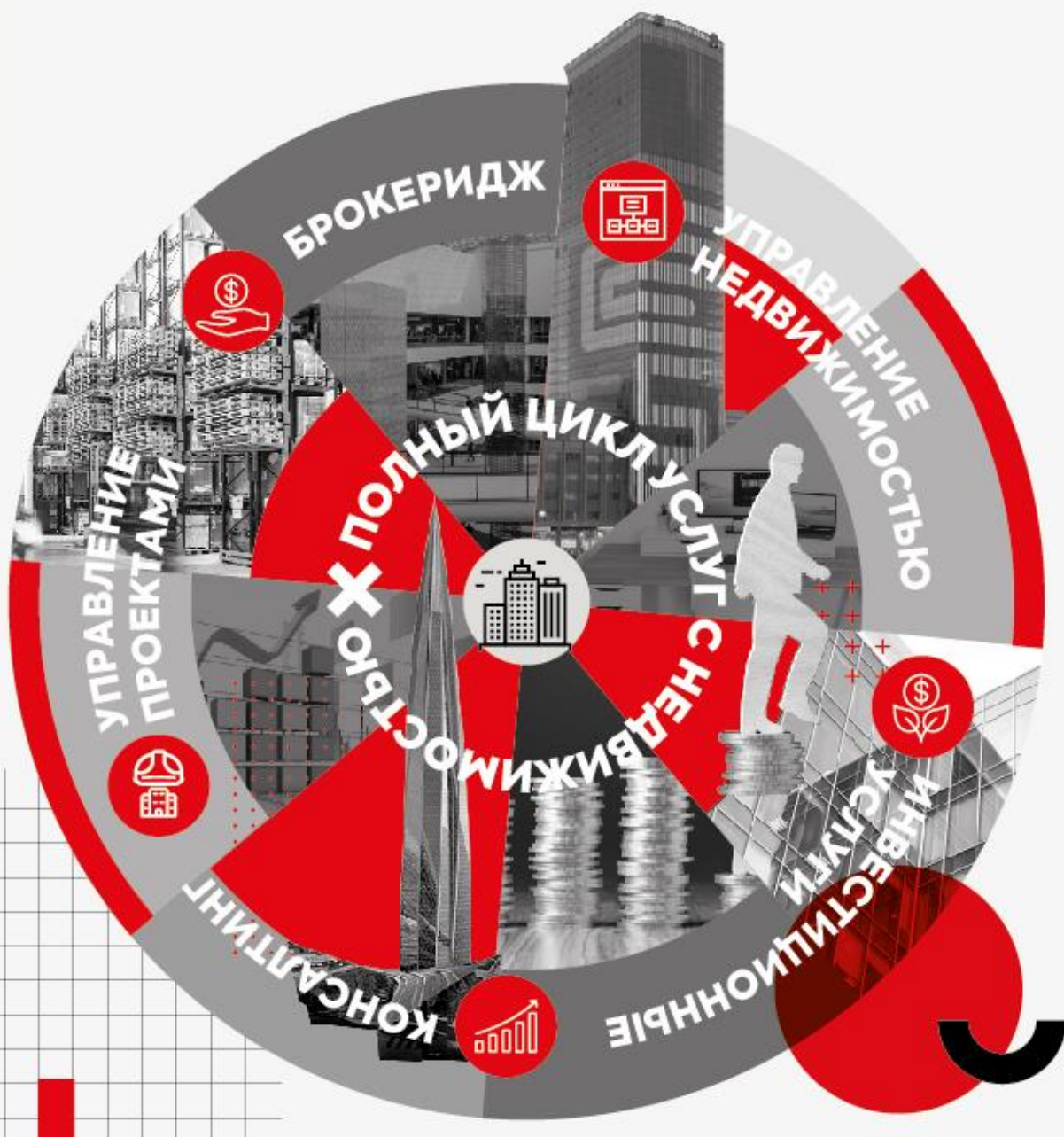
В случае реализации всех заявленных планов рынок может пополниться еще 50,5 тыс. качественных локаций.

Основными «локомотивами» развития рынка сервисных офисов являются сетевые профессиональные операторы. Их доля в общем объеме предложения составляет 88%.

Тенденции и прогнозы

- ✓ В 2025 году общеэкономические и внутриотраслевые факторы приведут к тому, что реальный объем ввода составит не более 500–600 тыс. кв.м, или около половины анонсированных проектов.
- ✓ Благодаря программам МПТ и КРТ девелоперы жилой застройки активно заходят на рынок коммерческой недвижимости. Рынок купли-продажи демонстрирует рост. За 1,5 года прирост предложения достиг порядка 70%.
- ✓ Офисная недвижимость зарекомендовала себя как надежный инвестиционный продукт. Широкая линейка предложений составляет конкуренцию другим сегментам, а также формирует потенциал вакансии.
- ✓ Доля вакантных площадей имеет предпосылки к последующему снижению. Растущий спрос опережает динамику ввода новых площадей, поглощение сдерживается ограниченным предложением.
- ✓ Доля вакантных площадей имеет предпосылки к последующему снижению. Растущий спрос опережает динамику ввода новых площадей, поглощение сдерживается ограниченным предложением.
- ✓ Доля вакантных площадей имеет предпосылки к последующему снижению. Растущий спрос опережает динамику ввода новых площадей, поглощение сдерживается ограниченным предложением.





САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

БЦ «Сенатор»

197 101, ул. Кропоткина, 1

+7 (812) 748 22 38

info@ipg-estate.ru

МОСКВА

МФК «Башня Федерация»

Пресненская наб. 12

+7 (499) 959-08-78

www.ipg-estate.moscow.ru