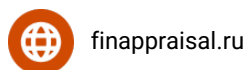
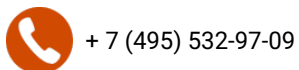




# Обзор рынка офисной недвижимости Москвы за 2 кв. 2025 года

Обзор подготовлен на основании материалов NF Group



# Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы



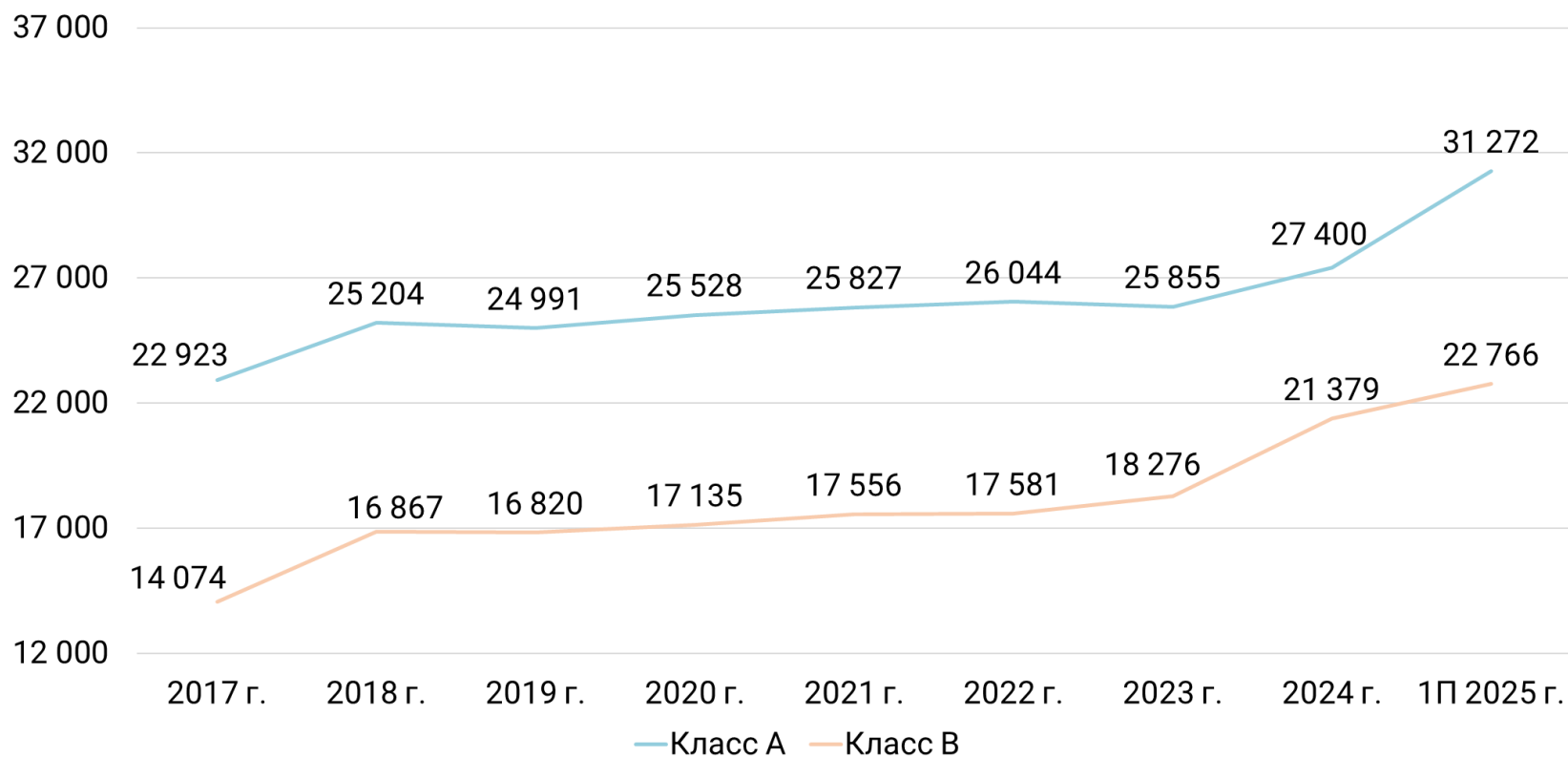
<b>Показатель*</b>		<b>2023 г.</b>	<b>2024 г.</b>	<b>2 кв. 2025 г.</b>
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м	Всего	18 206	18 775	18 797
	Класс «А»	5 550	6 062	6 062
	Класс «В»	12 655	12 713	12 735
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. кв. м	Всего	279,8	569,2	22,1
	Класс «А»	240,9	511,3	0
	Класс «В»	38,9	57,9	22,1
Доля свободных площадей, %	Класс «А»	12,4	7,2	6,9
	Класс «В»	6,9	5,2	5,0
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб. за кв. м в год**	Класс «А»	26 303	27 400	31 272
	Класс «В»	18 276	21 095	22 766
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб. за кв. м в год	Класс «А»	7 900	8 100	8 700
	Класс «В»	5 600	5 600	6 000

Данные NF Group

\* Без учета операционных расходов и НДС (20%)

\*\* В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 45 231 руб. за кв. м в год.

# Динамика средневзвешенных ставок аренды на офисы классов А и В



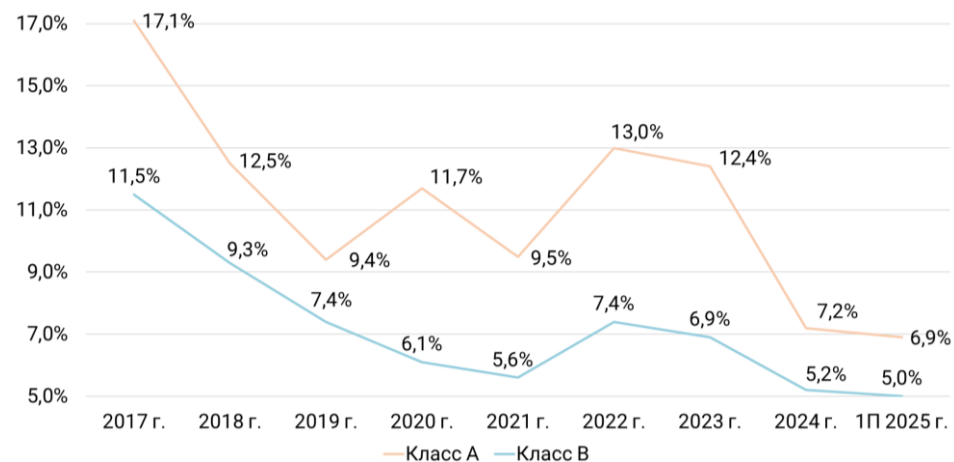
Данные NF Group

## Совокупный объем предложения

Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 2 кв. 2025 г. составил около 18,8 млн кв. м. Площадь помещений класса А составила 6,0 млн кв. м, класса В - 12,8 млн кв. м.

Во 2 кв. 2025 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили 3 объекта совокупной арендуемой площадью 22 тыс. кв. м, что в 15 раз меньше, чем в аналогичном периоде 2024 г.

## Динамика вакантности офисных помещений по классам



Данные NF Group

## Общие сведения о спросе

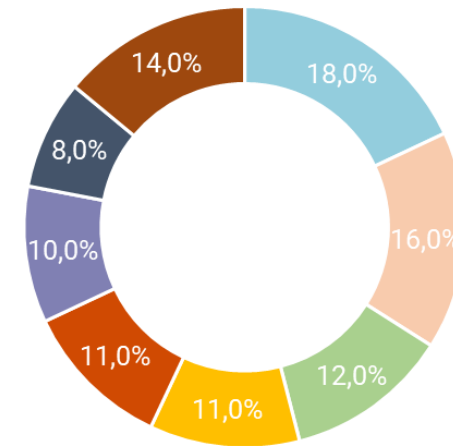
Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за 2 кв. 2025 г. составил 66,4 тыс. кв. м. В 2 кв. 2024 г. аналогичный показатель составил 604,8 тыс. кв. м.

Средний размер сделки аренды во 2 кв. 2025 г. составил 1 559 кв. м, что выше показателя 4 кв. 2024 г. на 355 кв. м.

Во 2 кв. 2025 г. лидерами спроса на офисные помещения стали компании сферы банки/финансы/инвестиции (18%), производственные предприятия (16%), на третьем месте – ТМТ-компании\* (12%).

\*Компании в отрасли технологий, медиа и телекоммуникаций

## Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля деятельности компании по итогам 2 кв. 2025 г.



- Банки/ Финансы/ Инвестиции
- ТМТ\*
- Строительство/ Архитектура
- В2В
- Производство
- Торговля
- Нефть/ Газ/ Добыча и Энергетика
- Другое

Данные NF Group

\*Компании в отрасли технологий, медиа и телекоммуникаций

## Прогноз на 2025 г.

В 2025 г. ввод новых объектов может составить около 900 тыс. кв. м, из которых 91% - площади класса А. В основном новые проекты будут располагаться в зоне ТТК – МКАД (59%).

По итогам 2025 г. показатель вакантности останется на прежнем уровне, близком к историческому минимуму.

Запрашиваемые ставки аренды продолжают расти во всех классах офисной недвижимости на фоне низкого объема ввода и высокого спроса на помещения, особенно в ключевых деловых районах.

- Доля вакантных помещений по итогам 2 кв. 2025 г. для класса А составила 6,9%, для класса В - 5,0%.
- Средневзвешенная ставка аренды по итогам 2 кв. 2025 г. в классе А составила 31 272 руб. за кв. м в год, в классе В – 22 766 руб. за кв. м в год.
- Во 2 кв. 2025 г. введено в эксплуатацию 3 объекта совокупной арендуемой площадью 22 тыс. кв. м.
- Объем чистого поглощения за 2 кв. 2025 г. составил 66,4 тыс. кв. м, в 2 кв. 2024 г. аналогичный показатель составил 604,8 тыс. кв. м.