



Обзор рынка офисной недвижимости Москвы за 3 кв. 2025 г.

Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы

Показатель		2023 г.	2024 г.	3 кв. 2025 г.
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. кв. м	Всего	18 206	18 775	19 270
	Prime	-	539	539
	Класс «А»	5 550	5 523	5 996
	Класс «В»	12 655	12 713	12 735
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. кв. м	Всего	279,8	569,2	495,4
	Prime	-	0	0
	Класс «А»	240,9	511,3	473
	Класс «В»	38,9	57,9	22,4
Доля свободных площадей, %	Prime	-	6,5	4,5
	Класс «А» **	12,4	7,2	7,1
	Класс «В»	6,9	5,2	4,7
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб. за кв. м в год*	Prime	-	61 961	69 153
	Класс «А»	26 303	27 400	34 401
	Класс «В»	18 276	21 095	22 423
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб. за кв. м в год*	Prime	-	10 000	13 000
	Класс «А»	7 900	8 100	8 700
	Класс «В»	5 600	5 600	6 000

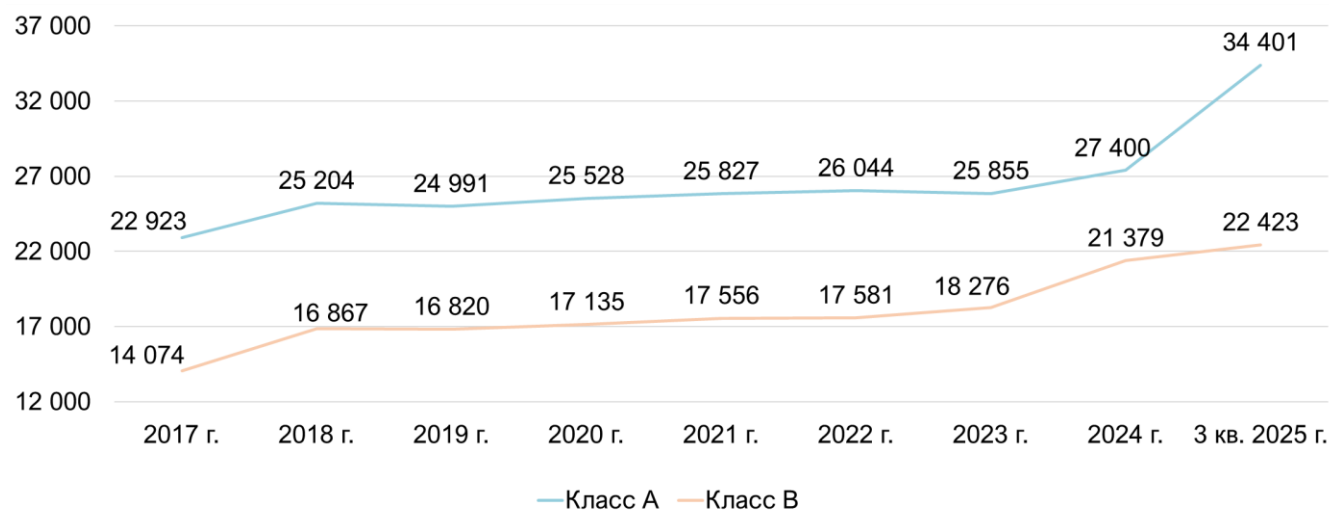
Данные NF Group

* Без учета операционных расходов и НДС (20 %)

** Для показателей доли свободных площадей и ставок аренды в классе А приведены показатели для класса А и Prime (Prime приведен отдельно и не входит в класс А)

- Рынок качественных офисных площадей демонстрирует умеренный рост предложения при одновременном снижении доли свободных площадей.
- На фоне сокращения вакантности фиксируется повышение средневзвешенных арендных ставок и операционных расходов по всем сегментам.

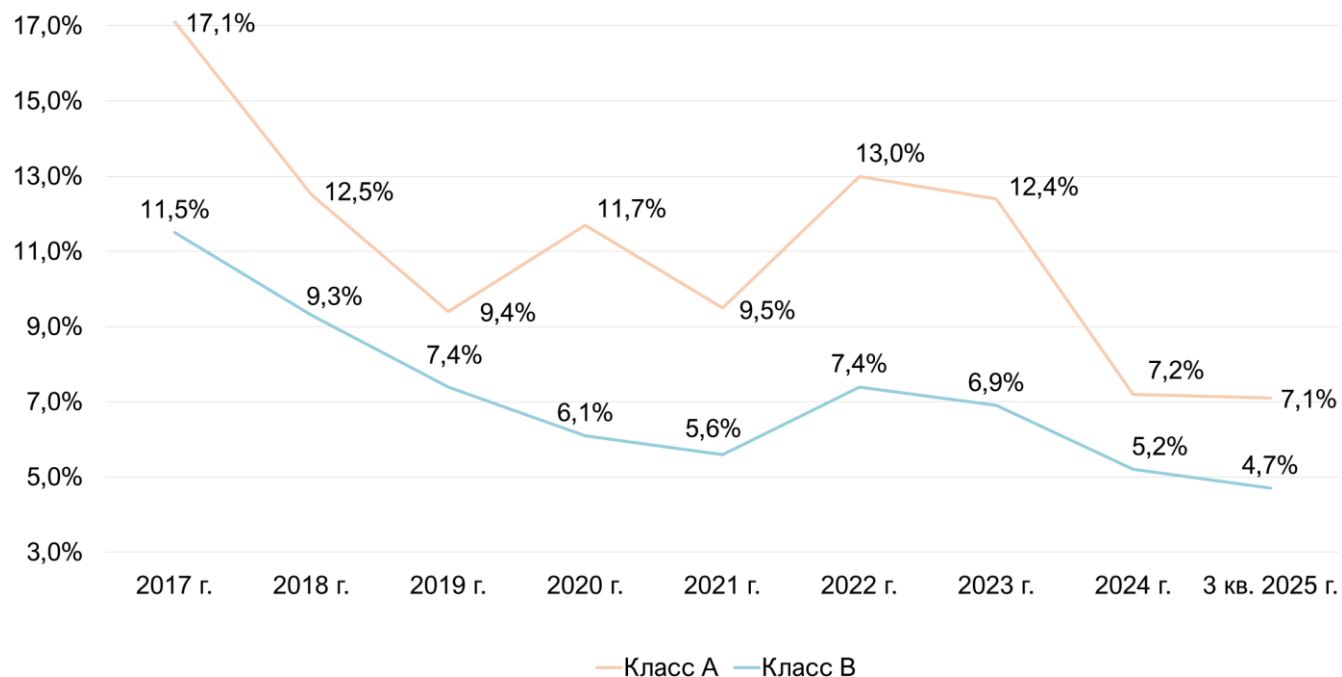
Динамика средневзвешенных ставок аренды на офисы классов А и В



Данные NF Group

- С 2017 по 3 кв. 2025 гг. средневзвешенные арендные ставки по офисам классов А и В демонстрируют устойчивый рост, при этом с 2023 г. наблюдается ускорение динамики.
- Разрыв в уровне ставок между классами А и В постепенно увеличивается, что указывает на готовность арендаторов платить премию за объекты более высокого качества.

Динамика вакантности офисных помещений по классам

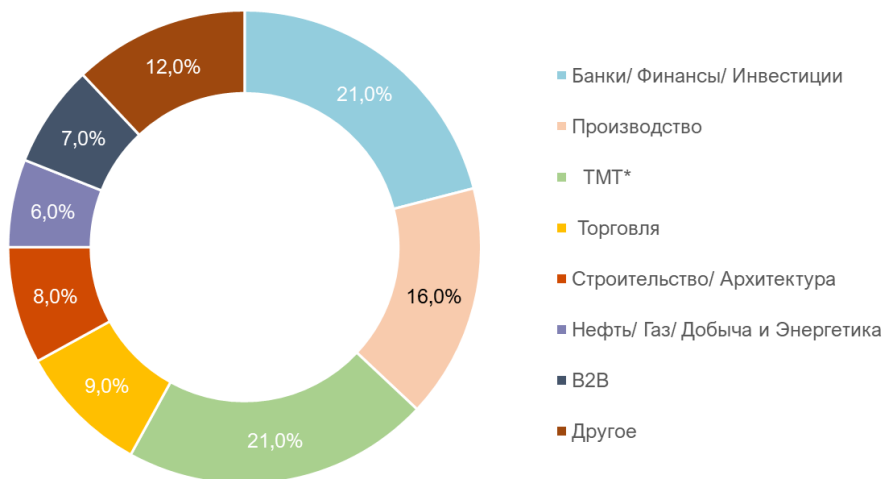


Данные NF Group

- За период с 2017 г. по 3 кв. 2025 г. доля свободных площадей в классах А и В в целом снижалась (с колебаниями в отдельные годы).
- Вакантность в классе А характеризуется более выраженной волатильностью с пиками в 2020 и 2022 г., тогда как в классе В снижение происходит более плавно. Разрыв в уровнях вакантности между сегментами заметно сокращается к 2024 г.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей. Совокупный объем предложения. Спрос

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля деятельности компании по итогам 3 кв. 2025 г.



Данные NF Group

*Компании в отрасли технологий, медиа и телекоммуникаций

- На арендаторов в сегментах банки, финансы, инвестиции, TMT и производство суммарно приходится 60 % арендованных и купленных площадей.
- Остальные отрасли (торговля, строительство/архитектура, B2B, нефть/газ/добыча и энергетика, а также прочие) формируют распределенный спрос без ярко выраженного доминирования отдельных сегментов.

Совокупный объем предложения

Совокупный объем построенных площадей рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 3 кв. 2025 г. составил 19,3 млн кв. м. Площадь помещений класса А и Prime составила 6,5 млн кв. м, класса В - 12,8 млн кв. м.

В 3 кв. 2025 г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию для 11 объектов совокупной арендуемой площадью 495,4 тыс. кв. м, что на 30 % выше, чем в аналогичном периоде 2024 г.

Спрос

Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за 3 кв. 2025 г. составил 536,6 тыс. кв. м, что ниже показателя за аналогичный период 2024 г., когда было зафиксировано 776 тыс. кв. м.

Средний размер сделки аренды в 3 кв. 2025 г. составил 1 636 кв. м, что выше показателя 4 кв. 2024 г. на 432 кв. м.

Прогноз на 2025 г. и выводы

Прогноз на 2025 г.

В 2025 г. ввод новых объектов может составить около 1,2 млн кв. м, из которых 93 % - площади класса А. В основном новые проекты будут располагаться в зоне между ТТК и МКАД (72 %).

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

Запрашиваемые ставки аренды и цены продажи продолжают расти во всех классах офисной недвижимости, но более медленными темпами, чем за последние 1,5 года.

Выводы

- Рынок качественных офисных площадей демонстрирует умеренный рост предложения при одновременном снижении доли свободных площадей.
- Доля вакантных помещений по итогам 3 кв. 2025 г. для класса А составила 7,1 %, для класса В – 4,7 %.
- В 3 кв. 2025 г. введено в эксплуатацию 11 объектов совокупной арендуемой площадью 495,4 тыс. кв. м.
- Объем чистого поглощения за 3 кв. 2025 г. составил 536,6 тыс. кв. м, в 3 кв. 2024 г. аналогичный показатель составил 776 тыс. кв. м.
- На фоне сокращения вакантности фиксируется повышение средневзвешенных арендных ставок и операционных расходов по всем сегментам.
- С 2017 по 3 кв. 2025 г. средневзвешенные арендные ставки по офисам классов А и В демонстрируют устойчивый рост, при этом с 2023 г. наблюдается заметное ускорение динамики.

- Разрыв в уровне ставок между классами А и В постепенно увеличивается, что указывает на готовность арендаторов платить премию за объекты более высокого качества.
- На арендаторов в сегментах «Банки/финансы/инвестиции», ТМТ и производство, на которые суммарно приходится 60 % арендованных и купленных площадей.