



Город. Человек. Будущее

Екатерина Белова

Член совета директоров,
руководитель департамента по работе с
офисными помещениями

Ключевые индикаторы

Данные представлены на 07.10.2025

	2022	2023	2024	Октябрь 2025	2025П
Общее предложение, тыс. кв. м, классы Prime, A, B+, B-	19 395	19 673	20 257	20 748	20 928
Новое строительство, тыс. кв. м, классы Prime, A, B+, B-	361	278	584	492	671
Объем сделок, тыс. кв. м, классы Prime, A, B+, B-	1 108	2 005	2 266	800	1 400
Доля свободных площадей, %	12,4%	8,1%	4,8%	4,8%	4,3%
Ставка аренды ¹, тыс. руб./кв. м/год, классы Prime, A, B+, B-	18,7	22,6	26,4	29,8	31,0

Основные тенденции на начало октября 2025 года



Объем введенных площадей **остается ограниченным**. Прогноз по суммарному объему ввода за 2025 год **снизился на 30%** с начала года.



Темпы снижения уровня вакантности замедляются. При этом в наиболее востребованных локациях премиальные опции остаются единичными.

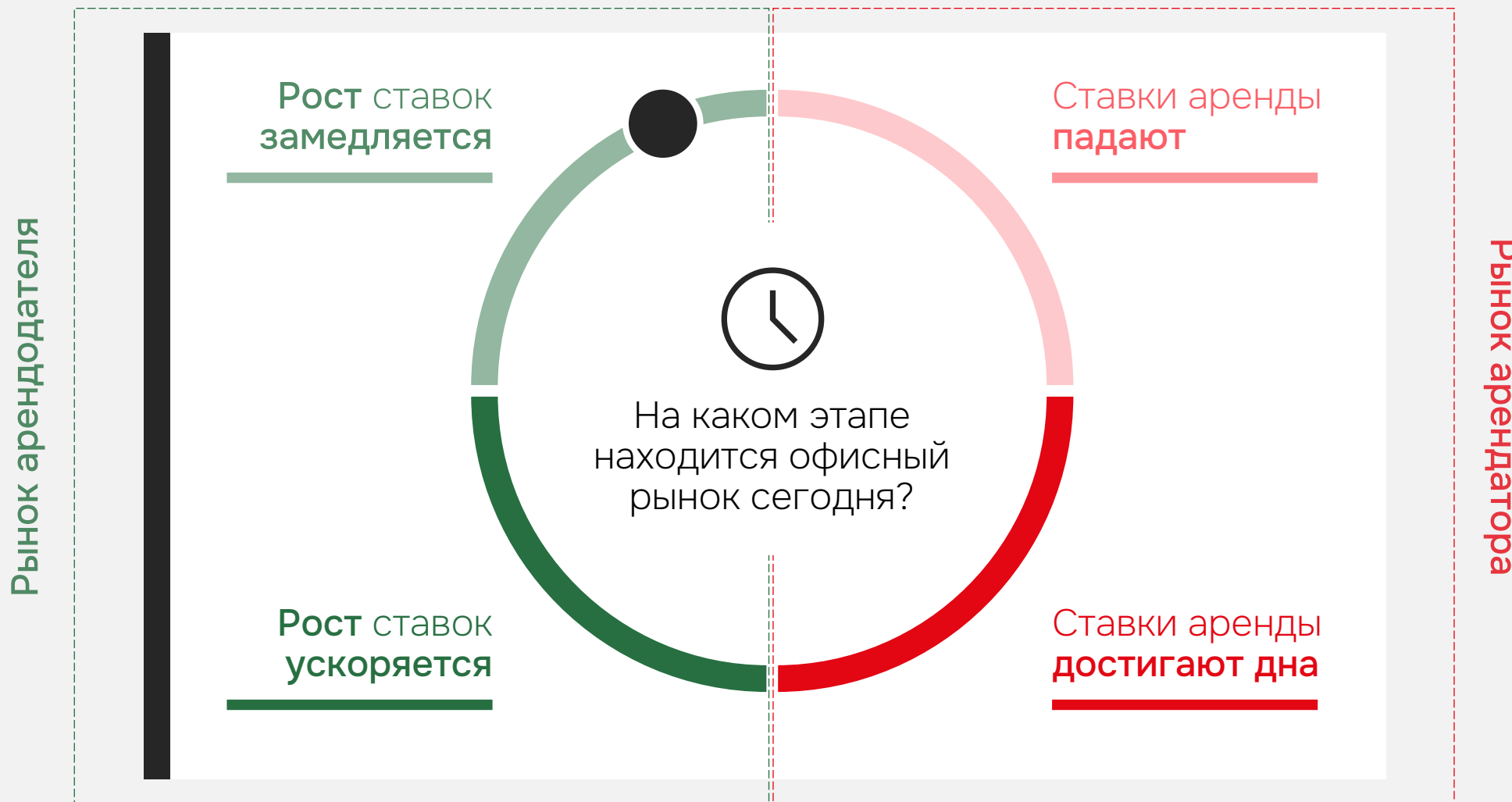


Рост ставок аренды становится **более точечным**. До конца года сохраняется потенциал дальнейшего повышения, но более умеренными темпами.

Рынок офисной недвижимости постепенно переходит **в фазу стабилизации**

Офисный рынок Москвы: What's the time?

Данные представлены на 07.10.2025



Москва

Новое строительство

Сроки ввода новых объектов корректируется – прогноз становится более консервативным



Москва

Новое строительство



Сроки ввода новых объектов корректируется – прогноз становится более консервативным

Прогноз в январе 2025

964 ТЫС.
КВ. М

Новое строительство

Классы А и В+

Новое строительство

Сроки ввода новых объектов корректируется – прогноз становится более консервативным

Прогноз в январе 2025

964 ТЫС.
КВ. М

Новое строительство
Классы А и В+

Прогноз в I кв. 2025

900 ТЫС.
КВ. М

Новое строительство
Классы А и В+

Новое строительство

Сроки ввода новых объектов корректируется – прогноз становится более консервативным

Прогноз в январе 2025

964 ТЫС.
КВ. М

Новое строительство
Классы А и В+

Прогноз в I кв. 2025

900 ТЫС.
КВ. М

Новое строительство
Классы А и В+

Прогноз в II кв. 2025

741 ТЫС.
КВ. М

Новое строительство
Классы А и В+

Новое строительство

Сроки ввода новых объектов корректируется – прогноз становится более консервативным

Прогноз в январе 2025

964 ТЫС.
КВ. М

Новое строительство
Классы А и В+

Прогноз в I кв. 2025

900 ТЫС.
КВ. М

Новое строительство
Классы А и В+

Прогноз в II кв. 2025

741 ТЫС.
КВ. М

Новое строительство
Классы А и В+

Текущий прогноз

671 ТЫС.
КВ. М

Новое строительство
Классы А и В+

Новое строительство

Сроки ввода новых объектов корректируется – прогноз становится более консервативным

Прогноз в январе 2025

964 ТЫС.
КВ. М

Новое строительство
Классы А и В+

Прогноз в I кв. 2025

900 ТЫС.
КВ. М

Новое строительство
Классы А и В+

Прогноз в II кв. 2025

741 ТЫС.
КВ. М

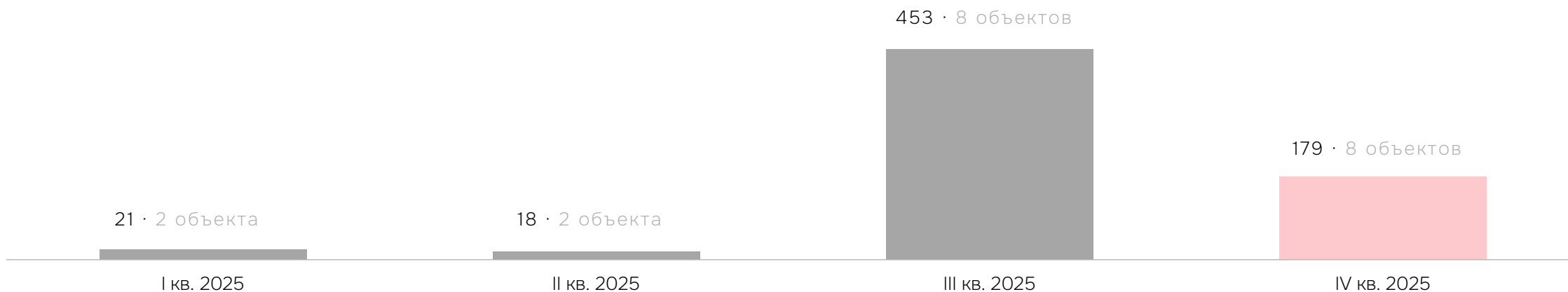
Новое строительство
Классы А и В+

Текущий прогноз

671 ТЫС.
КВ. М

Новое строительство
Классы А и В+

Динамика ввода офисных площадей в 2025 году¹, тыс. кв. м



1. На графике за 2025П¹ указан ожидаемый объем нового строительства, который может отличаться от заявленного девелоперами объема ввода

Новые проекты активно выходят на рынок

С начала года зафиксировано рекордное количество старта продаж

26 **x2 г/г**
шт.

Проекты, в которых стартовали продажи офисов блоками с начала 2025 года

719 **+52% г/г**
тыс. кв. м

Объем офисных площадей
Классы А и В+

17 строящихся офисных объектов
расположены в границах **ТТК-МКАД**

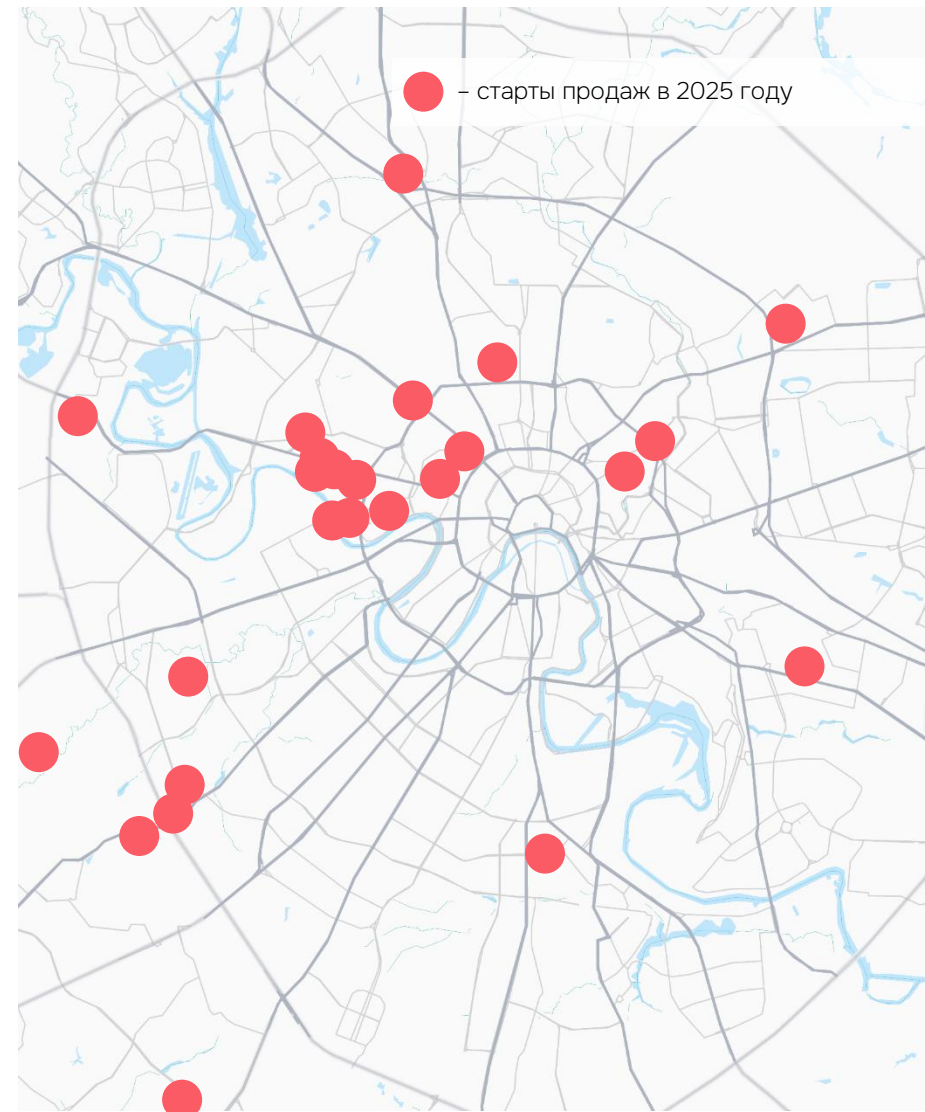
475 тыс. кв. м
офисных площадей

5 строящихся офисных объектов
расположены в границах **СК-ТТК**

168 тыс. кв. м
офисных площадей

4 строящихся офисных объектов
расположены **за МКАД**

76 тыс. кв. м
офисных площадей



Москва

Динамика доли свободных площадей

Данные представлены на 07.10.2025



I квартал 2025 года

4,6 % **-2,8 п.п. г/г**

Итого все классы
934 тыс. кв. м

II квартал 2025 года

4,5 % **-2,0 п.п. г/г**

Итого все классы
907 тыс. кв. м

III квартал 2025 года

4,8 % **-1,4 п.п. г/г**

Итого все классы
993 тыс. кв. м

Москва

Структура маркетируемого предложения

Данные представлены на 07.10.2025



Существующие объекты

4,8 % -1,4 п.п. г/г

Вакантность
Классы Prime, A, B+ и B-

993 ТЫС.
КВ. М

Вакантно
Классы Prime, A, B+ и B-

Москва

Структура маркетируемого предложения

Данные представлены на 07.10.2025



Существующие объекты

4,8 % -1,4 п.п. г/г

Вакантность
Классы Prime, А, В+ и В-

993 ТЫС.
КВ. М

Вакантно
Классы Prime, А, В+ и В-

НЕ учитываются:

- х Опции, которые освобождаются в ближайшее время
- х Строящиеся объекты

Структура маркетируемого предложения

Данные представлены на 07.10.2025

Существующие объекты

4,8 % -1,4 п.п. г/г

Вакантность
Классы Prime, А, В+ и В-

993 тыс.
кв. м

Вакантно
Классы Prime, А, В+ и В-

НЕ учитываются:

- х Опции, которые освобождаются в ближайшее время
- х Строящиеся объекты

Существующие объекты с более поздней датой доступа

50 тыс.
кв. м

Анонсировано к освобождению
в октябре-декабре 2025 года

74 тыс.
кв. м

Анонсировано к освобождению
в 2026-2027 гг.

Структура маркетируемого предложения

Данные представлены на 07.10.2025

Существующие объекты

4,8 % -1,4 п.п. г/г

Вакантность
Классы Prime, А, В+ и В-

993 ТЫС.
КВ. М

Вакантно
Классы Prime, А, В+ и В-

НЕ учитываются:

- х Опции, которые освобождаются в ближайшее время
- х Строящиеся объекты

Существующие объекты с более поздней датой доступа

50 ТЫС.
КВ. М

Анонсировано к освобождению
в октябре-декабре 2025 года

74 ТЫС.
КВ. М

Анонсировано к освобождению
в 2026-2027 гг.

Строящиеся объекты

391 ТЫС.
КВ. М

Предлагается в объектах,
заявленных до конца года

45% аренда

55% продажа

493 ТЫС.
КВ. М

Предлагается в объектах,
заявленных на 2026-2027 гг.

38% аренда

62% продажа

Структура маркетируемого предложения

Данные представлены на 07.10.2025

Существующие объекты

4,8 %
-1,4 п.п. г/г

Вакантность
Классы Prime, А, В+ и В-

993 тыс.
кв. м

Вакантно
Классы Prime, А, В+ и В-

2 001 тыс.
кв. м

Совокупный объем
маркетируемого предложения

Существующие объекты с более поздней датой доступа

50 тыс.
кв. м

Анонсировано к освобождению
в октябре-декабре 2025 года

74 тыс.
кв. м

Анонсировано к освобождению
в 2026-2027 гг.

Строящиеся объекты

391 тыс.
кв. м

Предлагается в объектах,
заявленных до конца года

45% аренда

55% продажа

493 тыс.
кв. м

Предлагается в объектах,
заявленных на 2026-2027 гг.

38% аренда

62% продажа

Ключевые и перспективные деловые районы



Москва-Сити

3,5 %
Вакантность
Классы Prime, A и B+

65 тыс. руб./ кв. м в год
Ставка аренды*
Класс А

Большой Сити

> 30 строящихся** объектов

Ленинградский коридор

2,4 %
Вакантность
Классы А, B+

47 тыс. руб./ кв. м в год
Ставка аренды
Класс А

Ходынка

6 строящихся* объектов

Белорусская

5,5 %
Вакантность
Классы Prime, A и B+

65 тыс. руб./ кв. м в год
Ставка аренды
Класс Prime

Савеловская

6 строящихся* объектов

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей
 ** Строящиеся и проектируемые проекты

Объем сделок стабилизируется

По итогам 2025 года объем сделок может снизиться на 38% год к году

2023 год

2,0 МЛН КВ. М
+81% г/г

2024 год

2,3 МЛН КВ. М
+13% г/г

2025П

1,4 МЛН КВ. М
-38% г/г

Крупнейшие сделки с начала 2025 года, тыс. кв. м, без учета инвестиционных сделок



Национальный космический центр
Аренда · ИКС Холдинг
40,0 тыс. кв. м



AFI2B
Продажа · Структуры ЛУКОЙЛа
37,9 тыс. кв. м



Легион I
Продажа · Wildberries & Russ
28,7 тыс. кв. м



Центральный Телеграф
Продажа · Т-Банк
28,0 тыс. кв. м

Рекордный объем вложений в офисы **блоками**

Представлен прогноз на конец 2025 года

Динамика объема вложений в офисную недвижимость Москвы, млрд руб.

100 млрд руб. **+23% г/г**
 Объем вложений в офисы в строящихся объектах*

250 тыс. кв. м **+11% г/г**
 Объем продаж офисов в строящихся объектах*

1 500 сделок **-5% г/г**
 Количество сделок по продаже офисов в строящихся объектах*



* Продажи блоками и этажами (без учета крупных объемов и зданий целиком) в строящихся и проектируемых бизнес-центрах. Не учитываются в общем объеме инвестиционных сделок.

Ключевые тенденции 2025



Сохраняется умеренный уровень деловой активности

Рынок офисной недвижимости постепенно **входит в фазу стабилизации** – объем спроса может **снизиться на 38% г/г**



На рынок активно выходят новые объекты на продажу

За 9 месяцев 2025 года стартовали продажи офисов блоками в **26 новых** строящихся и проектируемых проектах **на 719 тыс. кв. м офисов**



Доля свободных площадей стабилизируется

В целом по рынку **темпы снижения уровня вакантности замедляются**. Наибольший дефицит по-прежнему зафиксирован в ключевых районах



Город стимулирует сегмент за счет программы МПТ

Офисная недвижимость занимает **наибольшую долю** в структуре реализуемых объектов по программе МПТ – **42%**



Рост ставок аренды становится более точечным

Темпы роста ставок замедляются. Потенциал дальнейшего повышения напрямую зависит от денежно-кредитной политики



Офисы остаются главным направлением инвестиций

Офисная недвижимость **удерживает лидерство по объему инвестиций** в сегмент второй год подряд

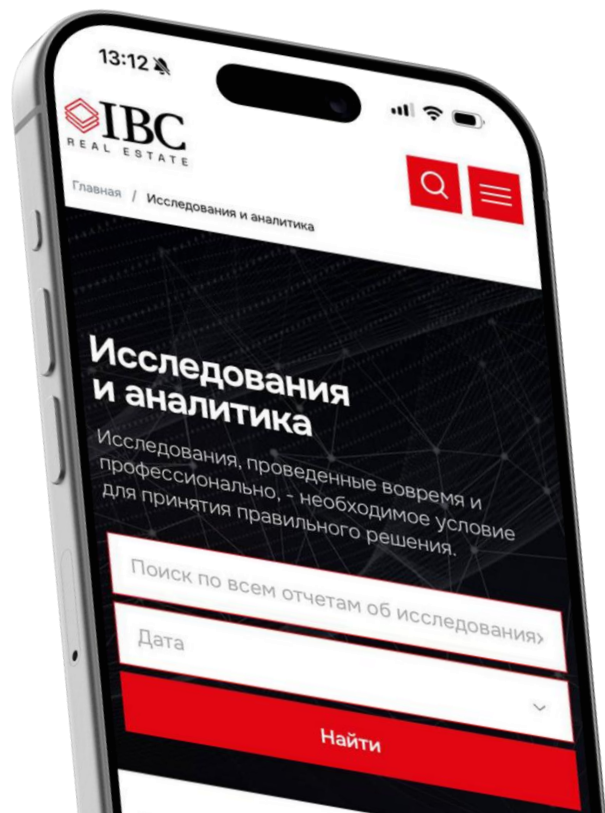
IBC Real Estate

Ключевые цифры

27 лет
на рынке
России и СНГ

3 офиса
· Москва
· Санкт-Петербург
· Алматы

Аналитика рынка коммерческой недвижимости



Офисная
недвижимость

3,7 млн кв. м
реализовано
в аренду и на продажу

Торговая
недвижимость

450 проектов
ТЦ и МФК
реализовано

Складская
недвижимость

8,1 млн кв. м
реализовано
в аренду и на продажу

Гостиничная
недвижимость

119 проектов
гостиниц и курортов
реализовано

Крупнейшая
база объектов,
включающая в себя

170 млн кв. м
коммерческой
недвижимости

Инвестиции
в недвижимость

720 млрд рублей
активов
реализовано



Подписывайтесь
на Telegram-канал
@IBCREALESTATE

Екатерина Белова

Член совета директоров,
руководитель департамента по работе с
офисными помещениями