

#MARKETBEAT CMWP ОФИСЫ

ГИБКОСТЬ

В ОТВЕТ НА НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ

30.10.2025



ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ

- Контрсезонный всплеск инвестиционной активности.
- Лидер по инвестициям – офисный сегмент.
- Снижение ключевой ставки в III кв. 2025 г. – катализатор завершения переговоров и закрытия сделок.

ДРАЙВЕРЫ РОСТА

- Приобретение трофейных активов.
- Форвардные сделки в складском сегменте.
- Коллективные инвестиции.

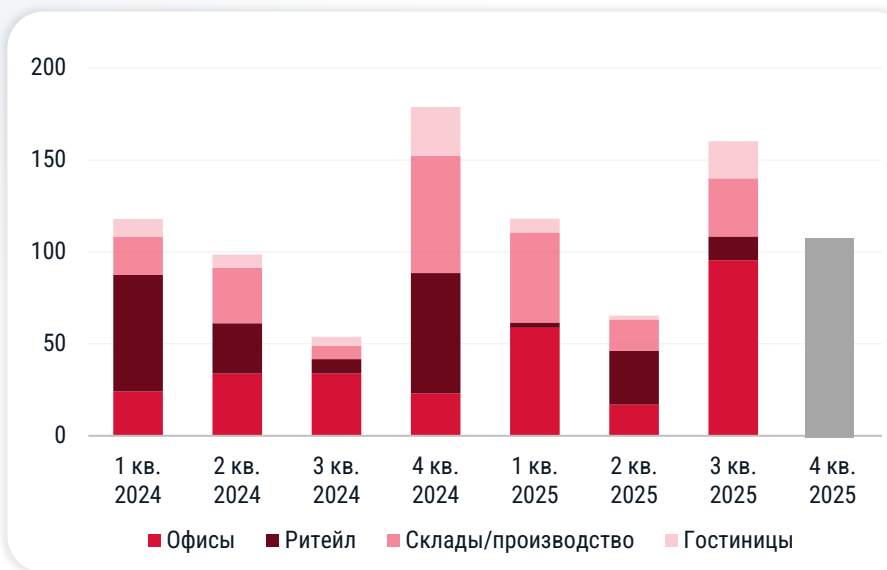
СУММА ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

270 МЛРД РУБ. **+27%** **344** МЛРД РУБ.

Январь—сентябрь 2024 г.

Январь—сентябрь 2025 г.

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК* ПО СЕГМЕНТАМ, РОССИЯ, МЛРД РУБ.



ЦЕЛЬ ПРИОБРЕТЕНИЯ:
ПОЛУЧЕНИЕ АРЕНДНОГО ДОХОДА
БЕЗ УЧЕТА СДЕЛОК ПОД:
КОНЕЧНОГО ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ,
ДЕВЕЛОПМЕНТ

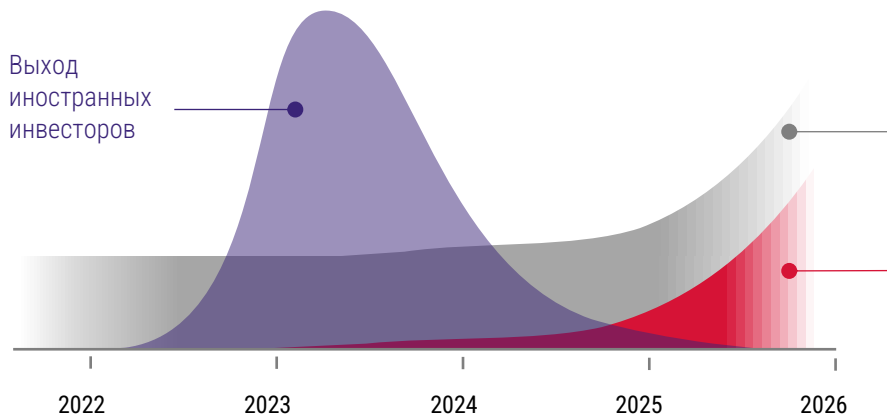
* Расчеты производятся на основе данных об известных заключенных сделках с применением экспертной оценки.

450+ МЛРД РУБ.

Прогноз объема инвестиций**
в коммерческую недвижимость на 2025 год

** Базовый прогноз инвестиционного объема учитывает только сделки с прогнозируемым характером заключения.

«СИМФОНИЯ» ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ И ВОЗМОЖНОЙ ПЕРСПЕКТИВЫ



Активность профильных инвесторов, частного и коллективного капитала

«Стрессовые» сделки
Переход прав на проблемные активы (за исключением дефолтов) и сделки непрофильных балансодержателей активов. Потенциал будущих сделок велик, но не поддается прогнозированию.

Инфографика является топологической, то есть пропорции на схеме могут не соответствовать в точности показателям инвестиционной активности. Отношения между категориями сделок показаны преувеличенно в целях наглядности.



АЛАН БАЛОЕВ

Партнер
Руководитель департамента
Инвестиции и рынки капитала
CMWP

Alan.Baloev@cmwp.ru



ОФИСЫ

МОСКВА

Январь–сентябрь 2025 г.
(Классы Prime, A, B)

#неустойчивое_равновесие
#сдержанный_спрос
#перенос_сроков_ввода



20,9 МЛН КВ. М

Общее предложение
офисных площадей

4,7 %
▲ 0,7 п. п.

Доля свободных
площадей

497 ТЫС. КВ. М
▲ 25%

Новое
строительство

30 432 РУБ./ КВ. М/ ГОД
▲ 32%

Средневзвешенная базовая ставка
аренды*,
классы Prime, A, B

291 ТЫС. КВ. М
▼ 54%

Чистое поглощение
классы Prime, A, B

957 ТЫС. КВ. М
▼ 44%

Сумма купленных
и арендованных площадей**

414 179 РУБ./КВ. М
▲ 3%

Средневзвешенная цена
продажи***,
классы Prime, A, B

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

*Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, без учета операционных платежей и НДС.

**Показатель не включает сделки резидентов в гибких офисах в связи с тем, что это отдельный сегмент рынка, функционирующий по своим законам.

***Средневзвешенные цены по продажам, рассчитанные по закрытым сделкам за 01.01.2025–30.09.2025, включая НДС.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

497 000 КВ. М
▲ 25%

Новое строительство,
классы Prime, A, B
Январь—сентябрь 2025 г.

473 000 КВ. М

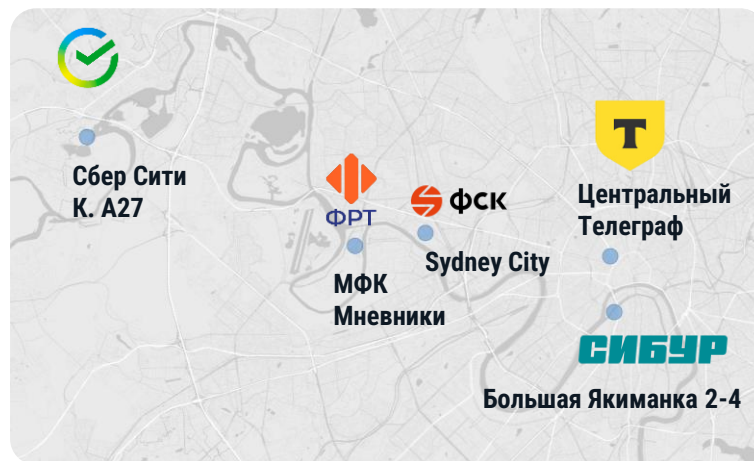
Новое строительство,
классы Prime, A, B
Июль—сентябрь 2025 г.

640 000 КВ. М

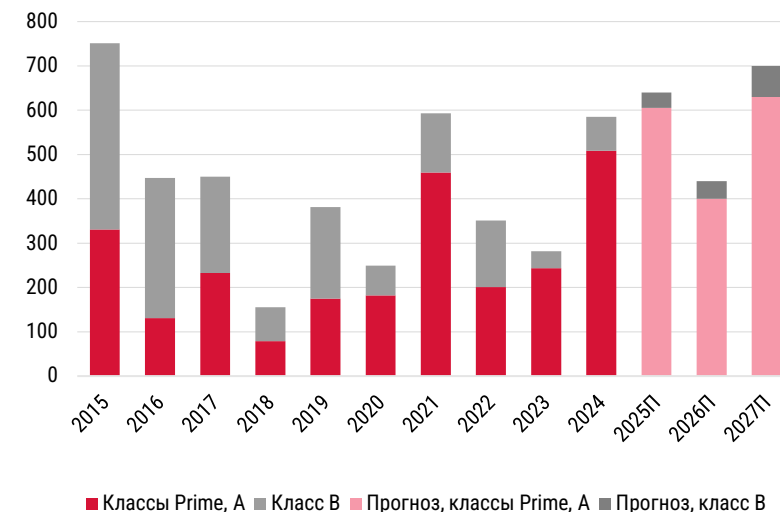
Новое строительство,
классы Prime, A, B
Прогноз на 2025 г.

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

ШТАБ-КВАРТИРЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ К ВВОДУ В IV кв. 2025—2027 ГГ.



НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ПО КЛАССАМ, ТЫС. КВ. М



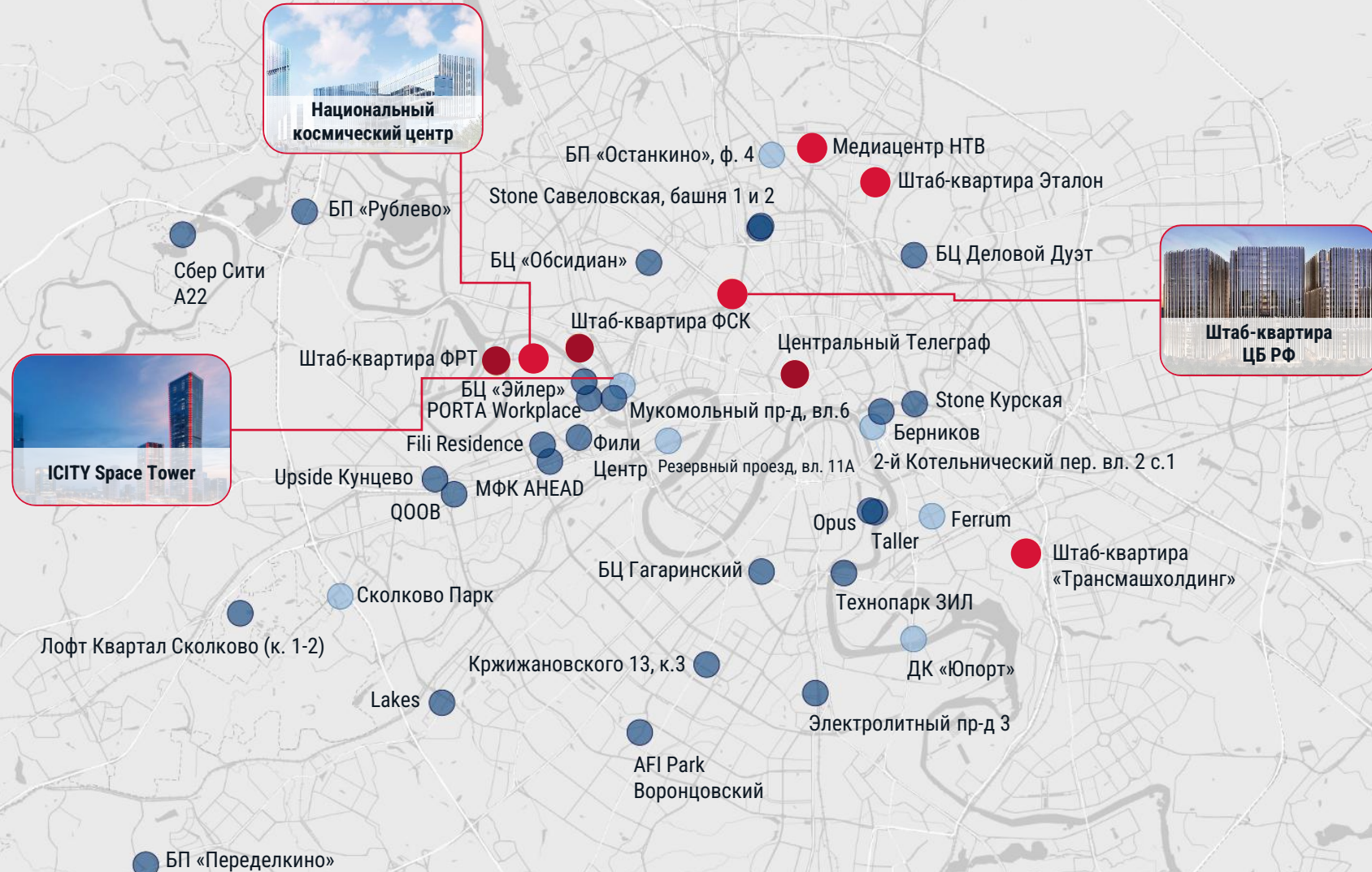
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ВВЕДЕННЫЕ И ЗАЯВЛЕННЫЕ К ВВОДУ В 2025 ГОДУ ОБЪЕКТЫ

Классы Prime, A, B

- Объекты, заявленные к вводу
- Объекты, введенные в эксплуатацию
- Штаб-квартиры, введенные в эксплуатацию
- Штаб-квартиры, заявленные к вводу

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, I–III КВАРТАЛЫ 2025 Г., КЛАССЫ PRIME, A, B

| Объект, квартал | Офисная площадь, кв. м |
|---|------------------------|
| Национальный космический центр III квартал | 166 992 |
| Штаб-квартира ЦБ РФ (БЦ SLAVA) III квартал | 101 460 |
| ICITY Space Tower III квартал | 92 203 |
| Штаб-квартира «Трансмашхолдинг» (Технопарк Печатники) III квартал | 40 270 |
| Сколково Парк, 3 и 4 здания III квартал | 29 230 |
| БП «Останкино», ф. 4 III квартал | 17 239 |
| Медиацентр НТВ III квартал | 15 000 |
| Штаб-квартира Эталон (БЦ «Серебряный фонтан») III квартал | 10 644 |
| Ferrum II квартал | 9 426 |
| ДК «Юпорт» II квартал | 8 237 |
| 2-й Котельнический пер. вл. 2 с. 1 I квартал | 4 400 |
| Резервный проезд, вл. 11А II квартал | 1 903 |



ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

4,7 % ▲ 0,7 п. п.

Доля свободных площадей, классы Prime, A, B
Сентябрь 2025 г.

5,8 %

Доля свободных площадей, классы Prime, A
Сентябрь 2025 г.

4,3 %

Доля свободных площадей, класс B
Сентябрь 2025 г.

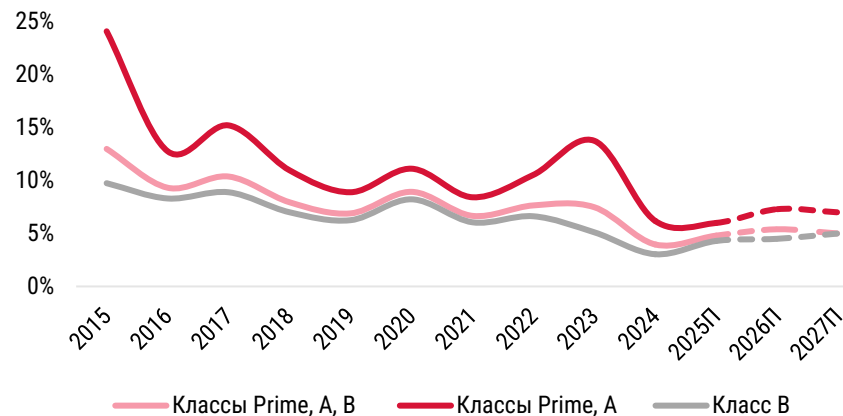
4,8 %

Доля свободных площадей, классы Prime, A, B
Прогноз 2025 г.

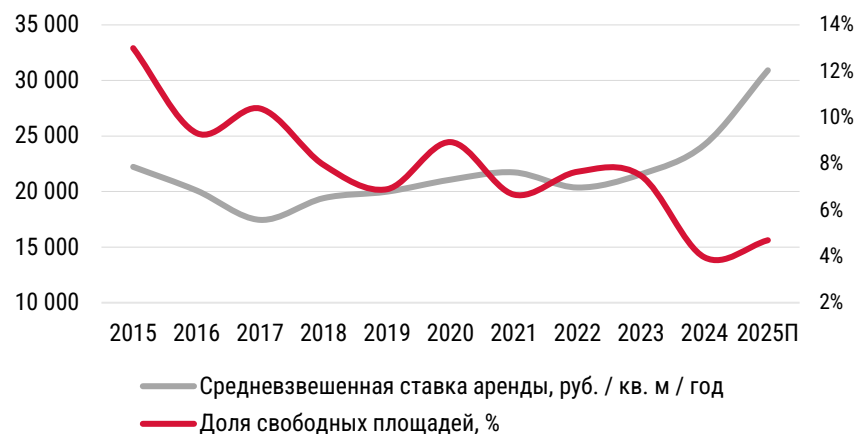


Динамика указана относительно прошлого года.

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, %



СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ БАЗОВАЯ СТАВКА АРЕНДЫ* И ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАССЫ PRIME, A, B



- Доля ликвидных свободных площадей составляет 3%.

37% совокупного объема свободных площадей с датой доступа до 30.09.2025 г. составляют предложения, период экспозиции которых более 12 месяцев.

- Уровень вакансии в ключевых деловых кластерах Москвы, классы Prime, A, B:

- Центральный деловой район – 2,7% —
- Садовое кольцо – ТТК – 3,4% ▲ 0,2 п. п.
- Ленинградский коридор – 2,2% ▲ 0,8 п. п.
ст. м. «Динамо – Войковская»
- Москва-Сити – 2,2% ▲ 1,3 п. п.

- Незначительный рост уровня вакансии к концу года продиктован вводом преимущественно законтрактованных объектов и штаб-квартир.

Динамика указана относительно прошлого года.

СТАВКИ АРЕНДЫ

30 432 РУБ./ КВ. М/ ГОД
▲ 32%

Средневзвешенная базовая ставка аренды*,
классы Prime, A, B

52 893 РУБ./ КВ. М/ ГОД
▲ 14%

Средневзвешенная
базовая ставка аренды*,
класс Prime

36 174 РУБ./ КВ. М/ ГОД
▲ 33%

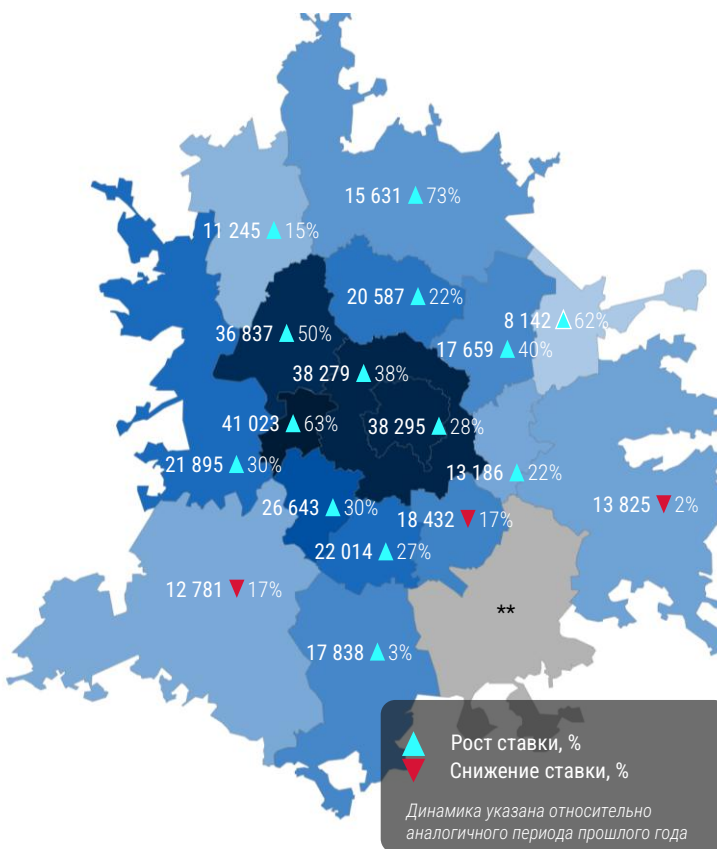
Средневзвешенная
базовая ставка аренды*,
класс A

24 598 РУБ./ КВ. М/ ГОД
▲ 29%

Средневзвешенная
базовая ставка аренды*,
класс B

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ БАЗОВЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ* ПО СУБАГЛОМЕРАЦИЯМ,
КЛАССЫ PRIME, A, B, РУБ. / КВ. М / ГОД, ЯНВАРЬ–СЕНТЯБРЬ 2025 Г.

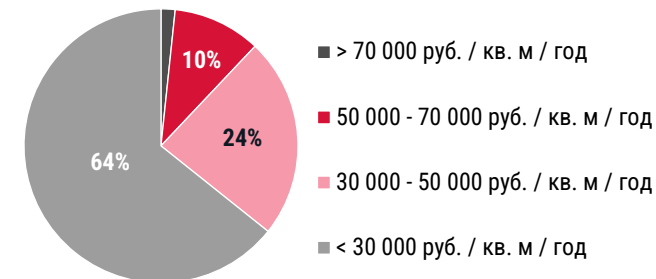


Интенсивность цвета отражает уровень средневзвешенной ставки аренды.

*Расчет средневзвешенных ставок аренды проводится на основе запрашиваемых базовых (без учета операционных платежей и НДС) ставок аренды по закрытым сделкам.

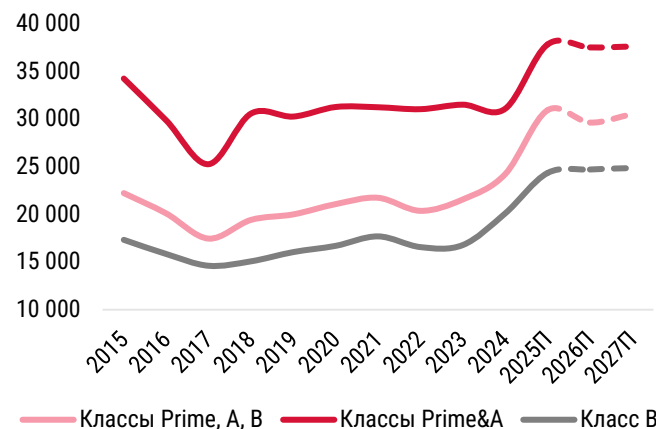
**В субагломерации «Кантемировская» отсутствуют сделки новой аренды за указанный период.

СТРУКТУРА ЗАКРЫТЫХ СДЕЛОК*** В РАЗРЕЗЕ АРЕНДНЫХ СТАВОК, ШТ.,
КЛАССЫ PRIME, A, B, ЯНВАРЬ–СЕНТЯБРЬ 2025 Г.



***Выборка включает 963 сделки.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ БАЗОВАЯ СТАВКА АРЕНДЫ*,
РУБ. / КВ. М / ГОД



СПРОС

957 ТЫС. КВ. М
▼ 44%

Сумма купленных
и арендованных площадей,
классы Prime, A, B

Январь—сентябрь 2025 г.

1,38 МЛН КВ. М

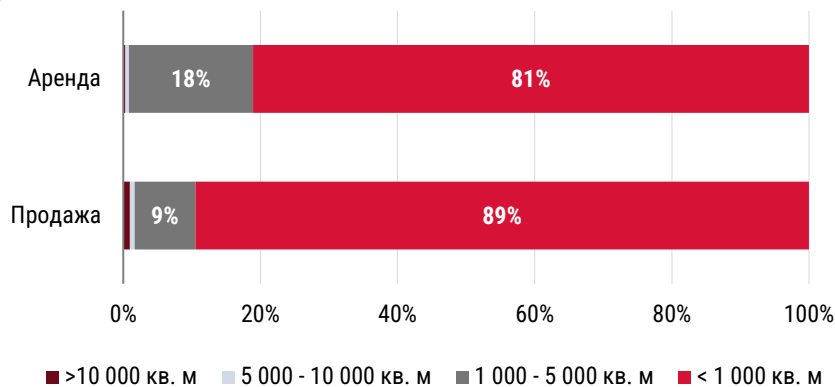
Сумма купленных
и арендованных площадей,
классы Prime, A, B

Прогноз на 2025 г.



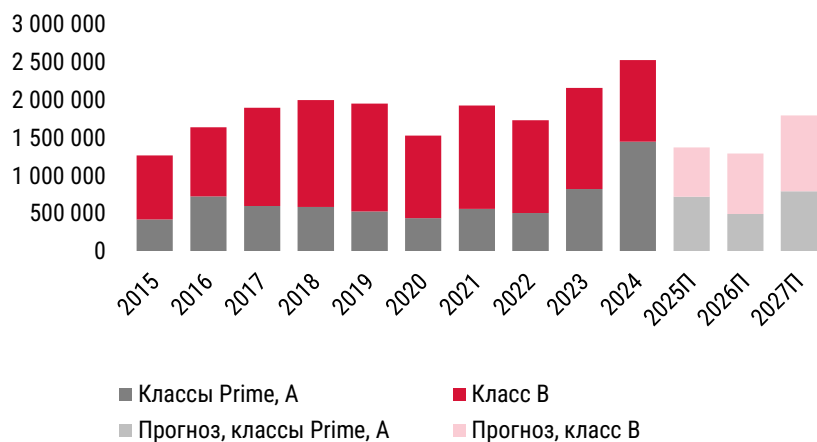
Динамика указана относительно
аналогичного периода прошлого года.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА СДЕЛОК* ПО ПЛОЩАДИ, ЯНВАРЬ—СЕНТЯБРЬ 2025 Г., КЛАССЫ PRIME, A, B, %



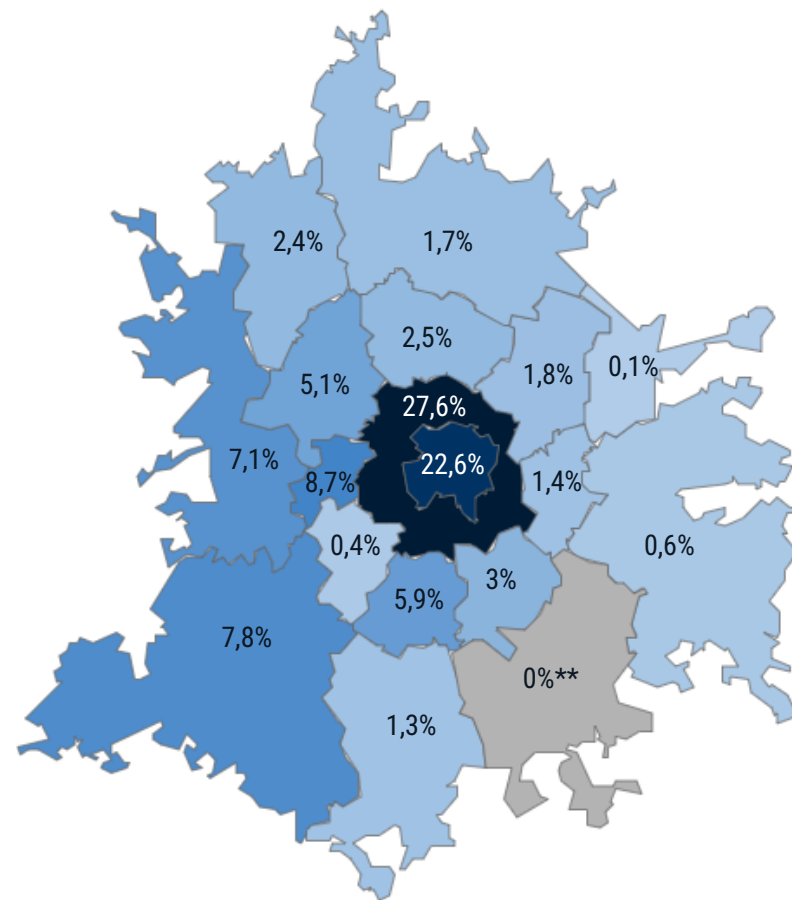
*Выборка включает 1380 сделок.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ, КВ. М



■ Классы Prime, A
■ Класс B
■ Прогноз, классы Prime, A
■ Прогноз, класс B

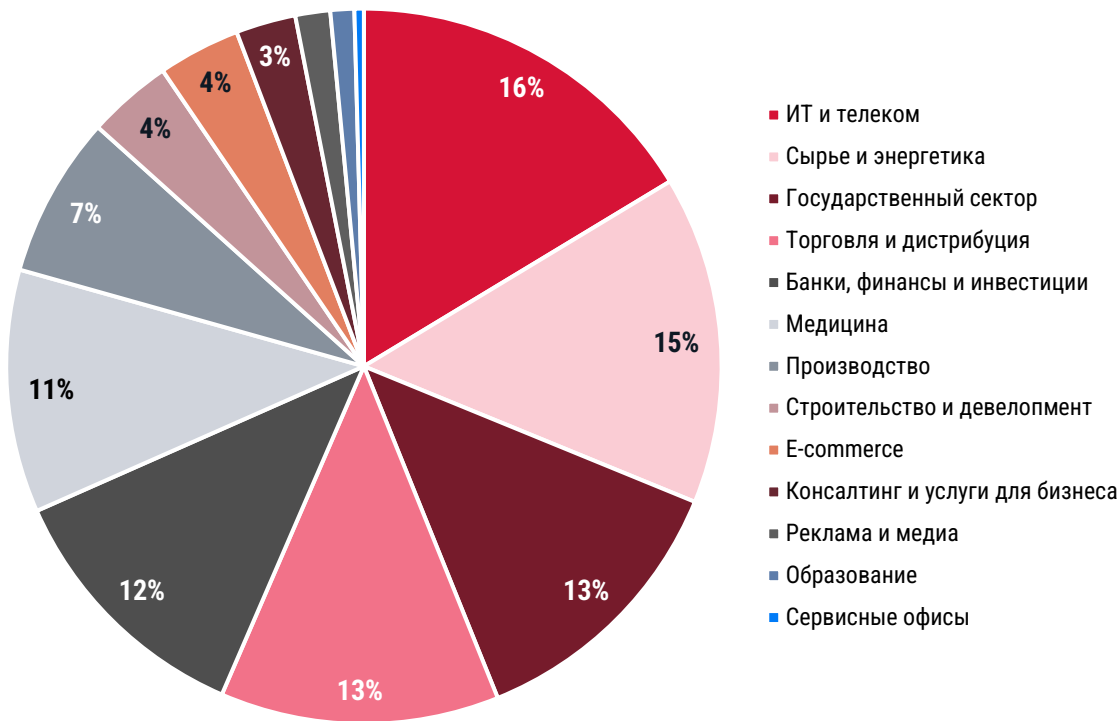
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА ПО СУБАГЛОМЕРАЦИЯМ МОСКВЫ, ЯНВАРЬ—СЕНТЯБРЬ 2025 Г., КЛАССЫ PRIME, A, B



**В субагломерации «Кантемировская» отсутствуют сделки новой аренды за указанный период.

СПРОС

СТРУКТУРА СПРОСА ПО СФЕРЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИЙ*,
ЯНВАРЬ–СЕНТЯБРЬ 2025 Г., КЛАССЫ PRIME, A, B, %



*Расчет выполнен на основе сделок новой аренды, расширений, субаренды и продаж под конечного пользователя с подтвержденным арендатором/покупателем.

ТОП–5 КРУПНЕЙШИХ СДЕЛОК,
ЯНВАРЬ–СЕНТЯБРЬ 2025 Г.

| КОМПАНИЯ | ОБЪЕКТ | ОФИСНАЯ ПЛОЩАДЬ СДЕЛКИ | ТИП СДЕЛКИ |
|-------------------------|--------------------------------|------------------------|------------|
| ИКС Холдинг | Национальный космический центр | 40 000 кв. м | Аренда |
| Нефтегазовая компания | AFI2B | 37 883 кв. м | Продажа |
| МИК | БЦ «Амальтея» | 30 925 кв. м | Продажа |
| Центральный университет | Центральный Телеграф | 28 785 кв. м | Продажа |
| Wildberries&Russ | БЦ «Легион I» | 28 735 кв. м | Продажа |

ПРОГНОЗ

| КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ (КЛАССЫ PRIME, A, B) | 2024 Г. | ЯНВАРЬ– СЕНТЯБРЬ 2025 Г. | ПРОГНОЗ НА 2025 Г. | ПРОГНОЗ НА 2026 Г. | ПРОГНОЗ НА 2027 Г. |
|--|-----------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Новое строительство, кв. м | 585 074 | 497 004 | 640 000 | 440 000 | 700 000 |
| Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м | 2 532 573 | 956 930 | 1 380 000 | 1 300 000 | 1 800 000 |
| Ставка аренды*, руб. / кв. м / год | 24 211 | 30 432 | 30 916 | 29 623 | 30 517 |
| Доля свободных площадей | 4% | 4,7% | 4,8% | 5,4% | 5,0% |
| Чистое поглощение, кв. м | 1 214 547 | 290 680 | 472 369 | 294 325 | 746 971 |

*Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, без учета операционных платежей и НДС.



ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА

424 000 КВ. М ▲5%

Объем рынка гибких рабочих пространств Москвы

Сентябрь 2025 г.

10 %

Доля свободных площадей в сетевых проектах

Сентябрь 2025 г.

ТОП-3 КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ, ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2025 Г.

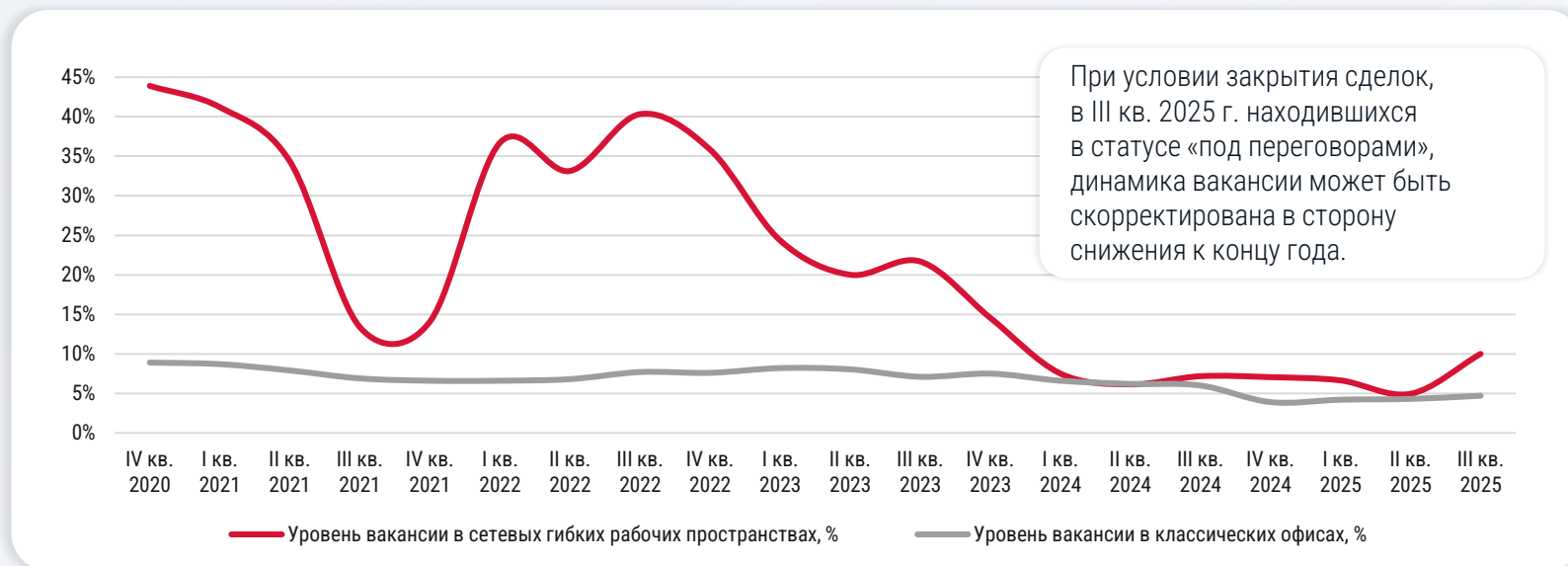
| КОМПАНИЯ | ОБЪЕКТ | ПЛОЩАДЬ СДЕЛКИ |
|------------|------------------|----------------|
| SMINEX | Space 1 Balchug | 7 150 кв. м |
| L'Oreal | AFI Галерея | 6 444 кв. м |
| Телематика | ASPACE Останкино | 2 471 кв. м |

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

КРУПНЕЙШИЕ ОТКРЫТИЯ III КВ. 2025 Г.



ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В СЕТЕВЫХ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВАХ И В КЛАССИЧЕСКИХ ОФИСАХ, %



ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА

СПРОС И СТАВКИ АРЕНДЫ

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ* В СЕТЕВЫХ ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВАХ В КЛЮЧЕВЫХ ДЕЛОВЫХ КЛАСТЕРАХ

МОСКВА

46 642

РУБ. / РАБОЧЕЕ МЕСТО / МЕСЯЦ



27% ▲

Рост по сравнению
с III кв. 2024 г.

Диапазон ставки в руб.

Мин. 10 000
Макс. 84 000

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ РАЙОН

57 274

РУБ. / РАБОЧЕЕ МЕСТО / МЕСЯЦ



34% ▲

Рост по сравнению
с III кв. 2024 г.

Диапазон ставки в руб.

Мин. 24 000
Макс. 84 000

ММДЦ «МОСКВА–СИТИ»

60 900

РУБ. / РАБОЧЕЕ МЕСТО / МЕСЯЦ



47% ▲

Рост по сравнению
с III кв. 2024 г.

Диапазон ставки в руб.

Мин. 40 000
Макс. 60 000

ЛЕНИНГРАДСКИЙ КОРИДОР

74 059

РУБ. / РАБОЧЕЕ МЕСТО / МЕСЯЦ



71% ▲

Рост по сравнению
с III кв. 2024 г.

Диапазон ставки в руб.

Мин. 38 400
Макс. 78 000

*В стоимость аренды включены операционные расходы и НДС. Ставки рассчитаны по функционирующим сетевым пространствам, в которых на момент расчетов предлагались в аренду рабочие места.

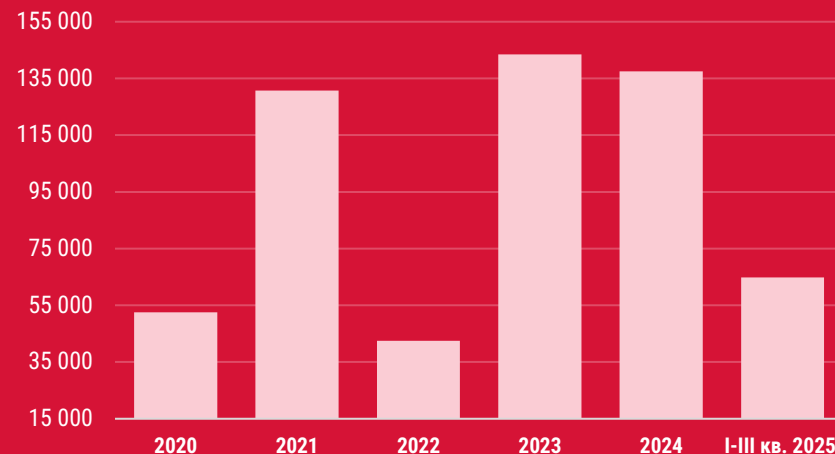
64 785 КВ. М
▼ 43%

Сумма арендованных площадей в гибких рабочих пространствах Москвы

Январь–сентябрь 2025 г.

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

СУММА АРЕНДОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ГИБКИХ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВАХ МОСКВЫ,
2020 – I–III КВ. 2025





ДМИТРИЙ ВЕНЧКОВСКИЙ

Партнер
Руководитель направления корпоративных услуг
Офисная недвижимость
CMWP
Dmitry.Venchkovsky@cmwp.ru



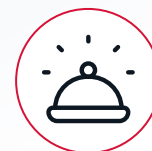
ПЕРВОЕ БИЗНЕС- СООБЩЕСТВО, ПОСВЯЩЕННОЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



ОФФЛАЙН



Property-туры
в пространства наших
клиентов и участников



Бизнес-завтраки
с разбором
эксклюзивной аналитики



Неформальные встречи:
винные дегустации,
мастер-классы,
киновечера

ОНЛАЙН



Обсуждаем кейсы
и мировой опыт в
офисной недвижимости



Неформальное общение



Делимся качественным
контентом: аналитика,
новости, обзоры, тренды



ПОЛИНА АФАНАСЬЕВА

Старший директор
Руководитель департамента
Исследования и аналитика
CMWP

Polina.Afanasieva@cmwp.ru



#MARKETBEAT Q3 2025

