

Итоги года 2024 г.

Офисная недвижимость

Россия | Москва

Индикаторы рынка Москвы, итоги года 2024 г.



*Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах внутри МКАД.

Ключевые итоги



Динамика ключевых индикаторов



Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.

Источник: Nikoliers

Новое строительство 2024

- ◆ I квартал
- ◆ II квартал
- ◆ III квартал
- ◆ IV квартал

WHITE SEA



Технопарк
«Октябрьское
Поле»



«Останкино
бизнес-парк»,
фаза 3



МФК
«Ботаника»



Stone Towers
(Tower B, C)



МФК
«АФИГалерея»



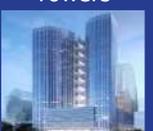
iCity
Time Tower



ГБУ
Мосгоргеотрест



Moscow
Towers



Технопарк ЗИЛ
(комплекс Б)



Бизнес-парк
«Сколково
Парк»,
корп. 1 и 2



Лофт-квартал
Сколково,
корпус 5



БЦ «Лунар»



МФК «Парк
Легенд»



Newton
Plaza II



«Прокшино»
бизнес-квартал,
фаза 1



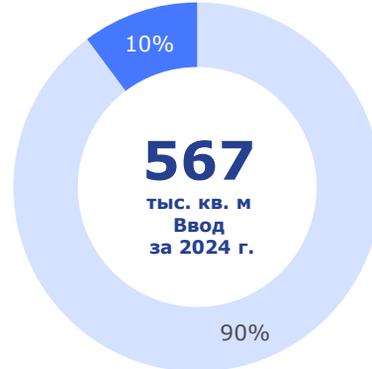
Предложение

Распределение текущего офисного предложения



■ Класс A и Prime ■ Класс B+ ■ Класс B-

Распределение нового офисного предложения



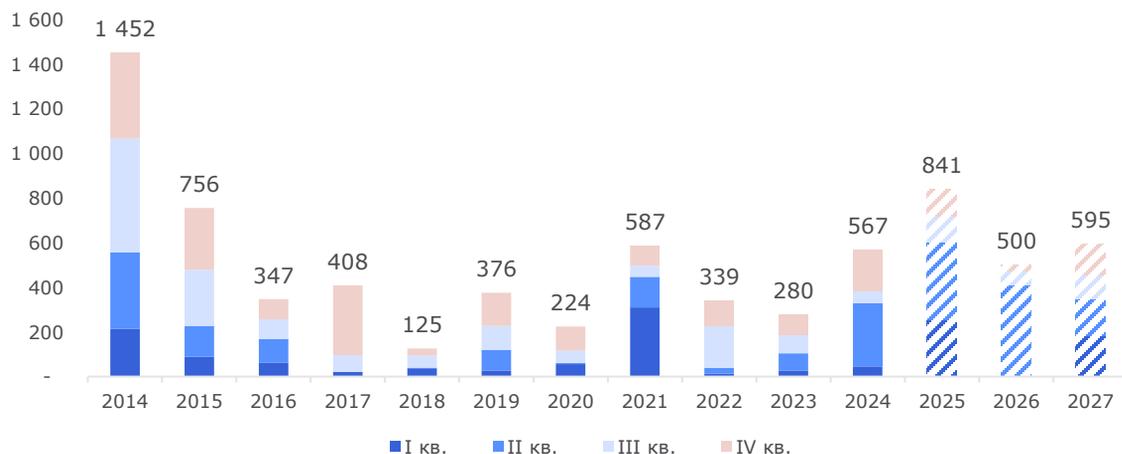
■ Класс A ■ Класс B+

В IV квартале 2024 г. было введено 184 тыс. кв. м новых объектов, из которых 85% площадей уже законтрактовано. Офисный сток пополнился проектами, распроданными в нарезку: двумя башнями в деловом квартале Stone Towers, бизнес-центром в «Прокшино» и торгово-офисным комплексом Botanica. В последнем остался лишь один офисный блок, тогда как остальные объекты были полностью реализованы еще до ввода в эксплуатацию.

Годовой объем ввода достиг 567 тыс. кв. м, что вдвое превышает показатель 2023 г. Такой значительный рост связан с завершением строительства масштабных проектов, начатых несколько лет назад. На Moscow Towers и башню Time Tower в iCity пришлось 54% от общего годового объема ввода. Дополнительным стимулом для развития офисного строительства стала программа создания мест приложения труда, на долю которой пришлось 20% годового ввода.

Скорость поглощения вакансии выше темпов ввода новых объектов. По прогнозам Nikoliers, в течение следующих трех лет объем ввода спекулятивных офисных площадей (без учета BTS) составит 470–500 тыс. кв. м в год. Низкий объем офисного строительства и высокая доля pre-lease/pre-sale будут сохранять дефицит предложения на офисном рынке и низкую вакансию в ближайшей перспективе.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.

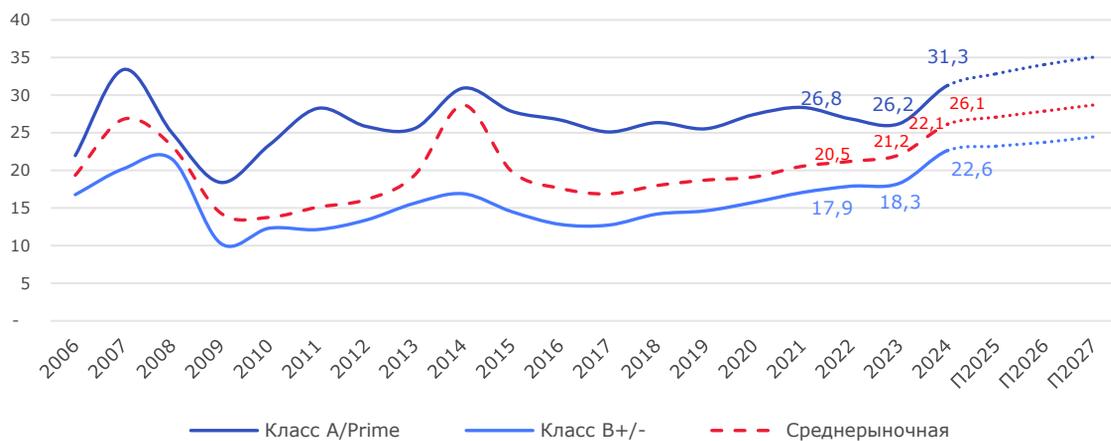
Источник: Nikoliers

Коммерческие условия и динамика вакантности

Рынок недвижимости существенно изменился за последние три года. В структуре спроса сократилась доля иностранного бизнеса, который был сконцентрирован в основном на аренде, а растущий российский бизнес быстро заполнил освобожденные иностранными компаниями площади. На рынке сформировался острый дефицит предложения и рекордно низкий за 16 лет уровень вакансии.

Высокая прибыль, наличие капитала у компаний и масштабирование российского бизнеса генерируют спрос на офисные площади. Крупные корпорации, государственные и окологосударственные компании будут основными игроками в структуре спроса на ближайший год.

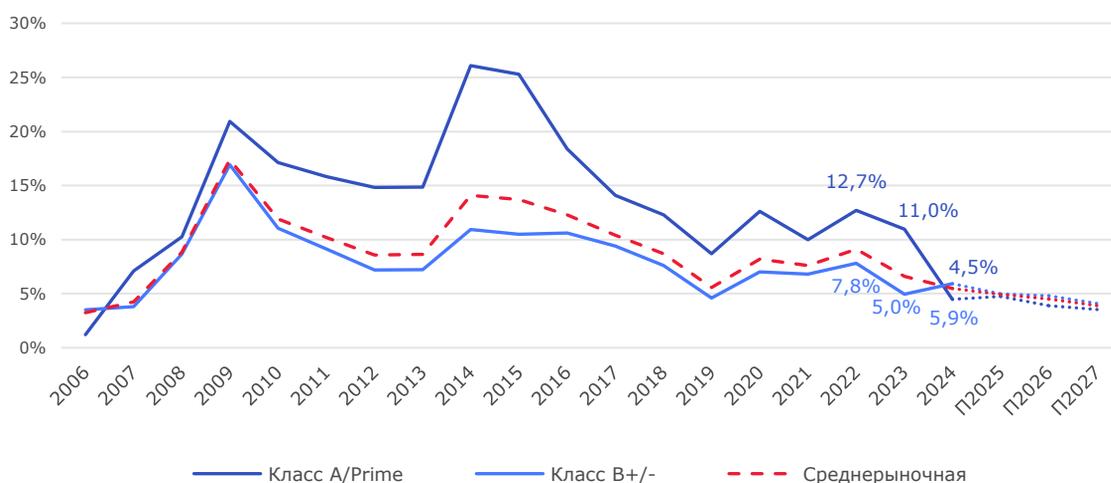
Динамика ставок аренды* по классам, тыс. руб./кв. м/год



-6,5 п.п.

Снижение вакансии в классе A/Prime. Вымывание с рынка наиболее качественного предложения.

Доля свободных площадей по классам



Ставки аренды средневзвешенные, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах. Объекты за МКАД — объекты, расположенные в том числе, но не ограничиваясь: в районах Москвы ТиНАО, городах МО и пригородных зонах городов Сколково, Одинцово, Красногорск, Химки.

Источник: Nikoliers

Коммерческие условия

18 %

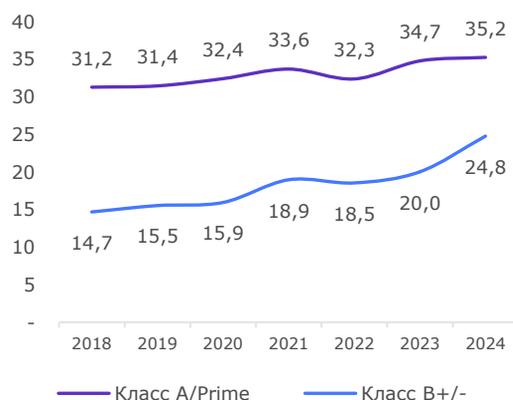
Рост средней ставки аренды за 2024 год

Дефицит качественных помещений при высоком спросе на них в последние три года способствует увеличению арендных ставок. Это особенно заметно в основных деловых районах и востребованных бизнес-центрах.

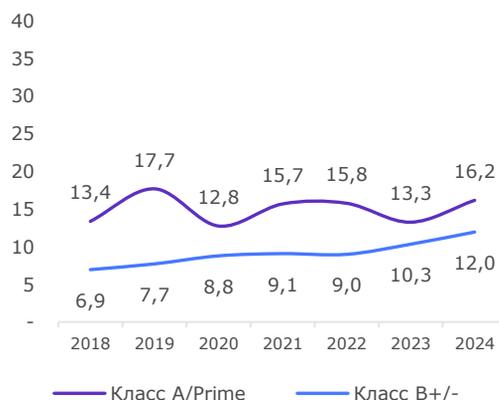
Существенный рост обусловлен главным образом значительным увеличением средних ставок на офисы класса В+ (+28% внутри ТТК и +24% в среднем по рынку). В то время как в классе А наблюдается катастрофический дефицит предложения, а ликвидные варианты практически исчезли с рынка, в классе В+ качественные офисы еще доступны, и принадлежность к определенному классу перестает быть решающим фактором в условиях дефицита.

Динамика ставок аренды по локации, тыс. руб./кв. м/год

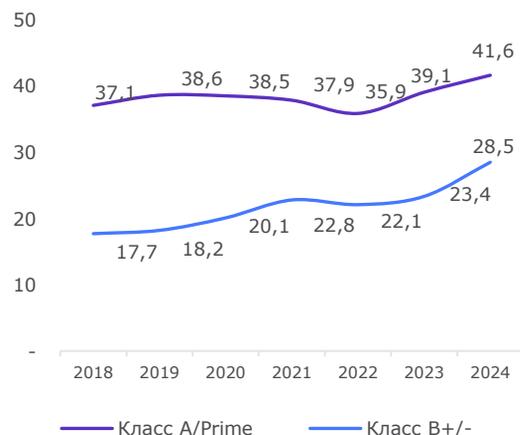
В границах МКАД



За границами МКАД



Внутри ТТК



Средние ставки аренды внутри ТТК

Prime 46 300
▲18%

A 40 200
▲7%

В+ 31 390
▲28%

Ставки аренды средневзвешенные, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах.

Объекты за МКАД — объекты, расположенные в том числе, но не ограничиваясь: в районах Москвы ТиНАО, городах МО и пригородных зонах городов Сколково, Одинцово, Красногорск, Химки.

Источник: Nikoliers

Опережающий рост ставки аренды на качественные опции

Портфель 13 ключевых собственников

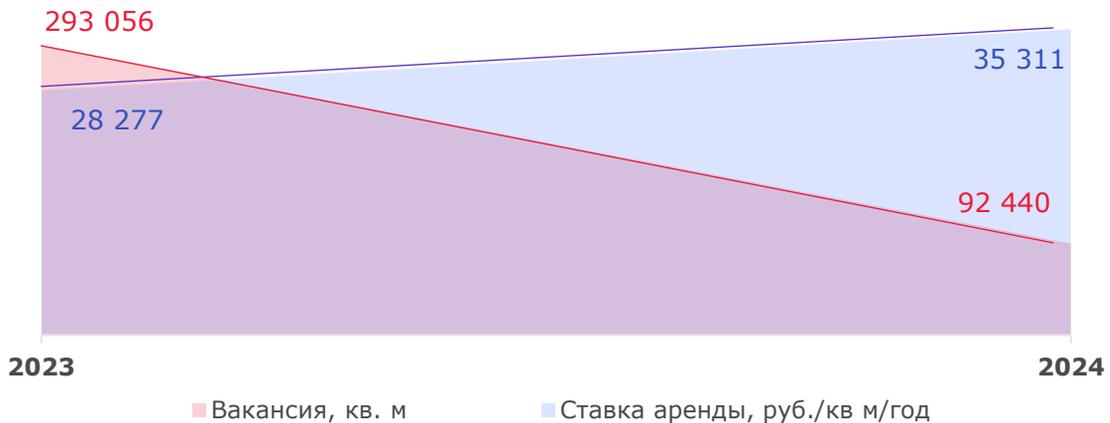


Рост ставок аренды по предложению в экспозиции у ключевых портфельных собственников в среднем составил **25%**. При этом объем свободных площадей за год снизился более чем **в 3 раза**.

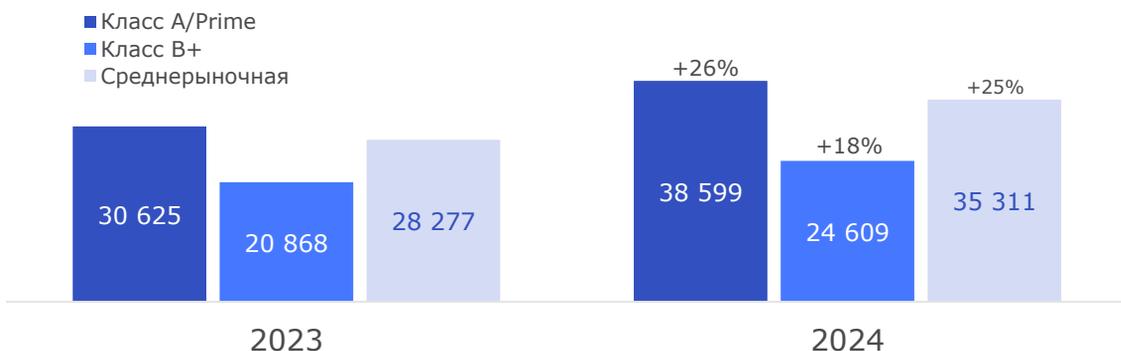
При продлении аренды по заканчивающимся договорам повышение ставок достигает **25–35%**.

Дефицит предложения в ближайшие три года будет усиливаться, что приведет к более стремительному росту ставок на вакансию в экспозиции.

Вымываемость предложения у 13 ключевых собственников, класс Prime, A, B+



Рост ставки аренды по портфелю 13 ключевых собственников, руб./кв. м/год



Ставки аренды средневзвешенные, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах.

Источник: Nikoliers

Средневзвешенные ставки аренды по административным округам Москвы

01 Центральный

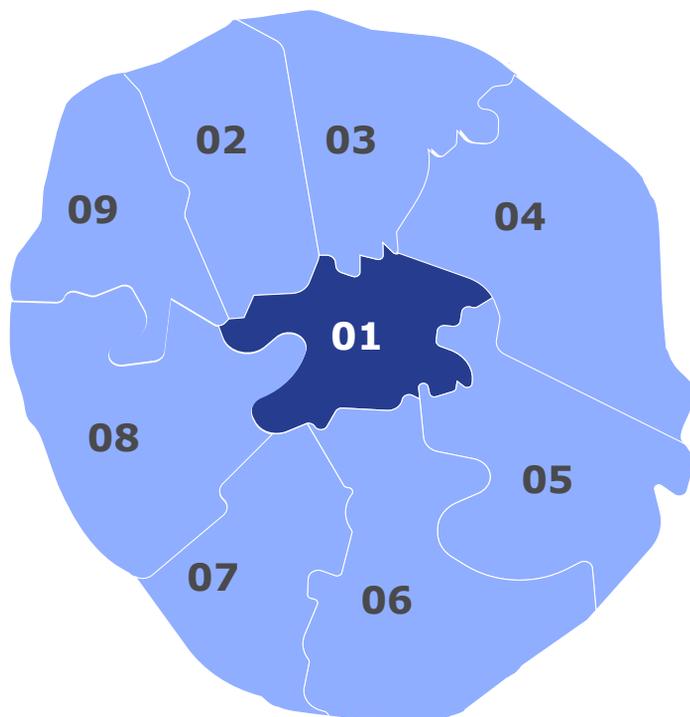
● 40 732
● 35 973
● 37 879

02 Северный

● 36 563
● 26 724
● 31 360

03 Северо-Восточный

● 26 137
● 25 391
● 25 758



04 Восточный

● 22 500
● 16 286
● 18 196

05 Юго-Восточный

● -
● 20 698
● 20 698

06 Южный

● 27 686
● 23 654
● 24 677

07 Юго-Западный

● 22 503
● 25 102
● 24 274

08 Западный

● 38 572
● 21 743
● 23 594

09 Северо-Западный

● -
● 17 159
● 17 159

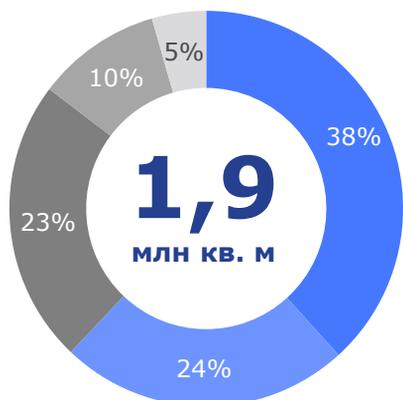
Название округа

- Средневзвешенная ставка аренды, класс А (включая Prime)
- Средневзвешенная ставка аренды, класс В+/-
- Средневзвешенная ставка аренды (средняя по рынку)

Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах.

Структура офисной вакансии в строящихся объектах

Доля pre-lease/pre-sale: 2025–2027 гг.



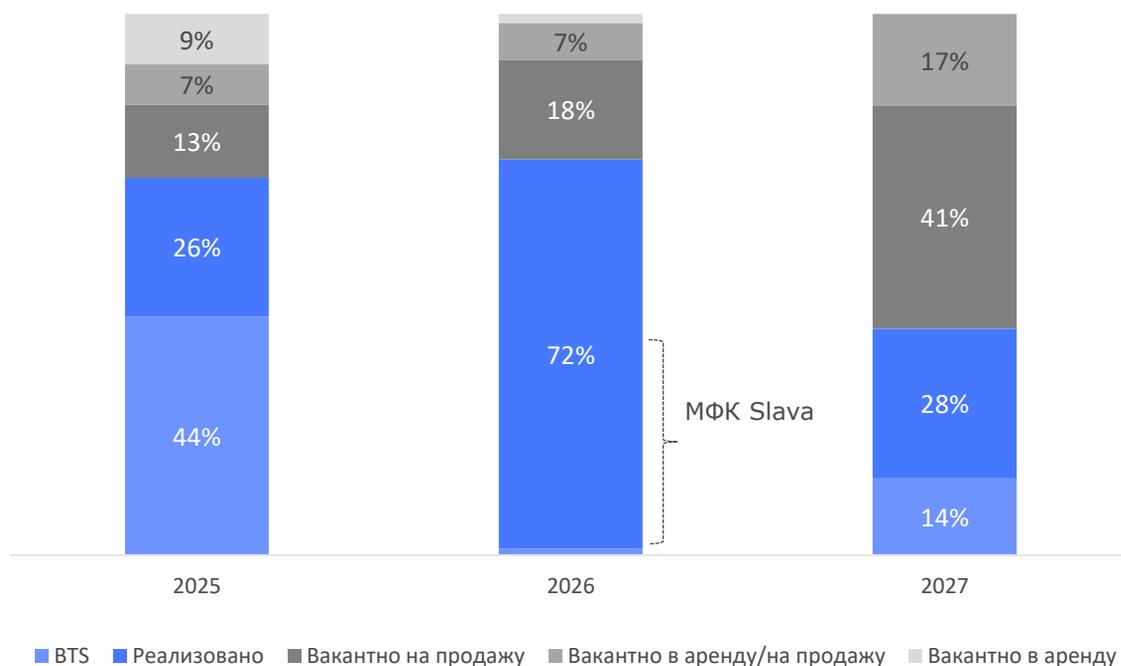
- Реализовано
- BTS
- Вакантно на продажу
- Вакантно в аренду/на продажу
- Вакантно в аренду

Прогноз нового строительства 2025–2027 гг.	
2025 г.	841 Тыс. кв. м
2026 г.	500 Тыс. кв. м
2027 г.	595 Тыс. кв. м

В условиях острого дефицита офисных площадей, особенно крупных объемов, компании, прежде выбирающие аренду офиса, все чаще рассматривают приобретение в собственность.

Средняя вакансия в строящихся объектах с вводом в 2025–2027 гг. составляет 38%. В структуре строительства преобладает продажа, и в силу большого спроса проекты реализуются до ввода в эксплуатацию. Новое предложение в аренду — минимально.

Доля pre-lease/pre-sale в строящихся зданиях



Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.

Источник: Nikoliers



Предложение офисов на продажу на первичном рынке

Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях

Садовое кольцо — Третье транспортное кольцо	«Москва-Сити»	Третье транспортное кольцо — МКАД	За пределами МКАД
425 тыс. руб./кв. м	720 тыс. руб./кв. м	412 тыс. руб./кв. м	211 тыс. руб./кв. м

В структуре офисного строительства преобладают объекты на продажу в нарезку, активно поглощаемые инвесторами и малым бизнесом. Высокий темп реализации существенно меняет структуру предложения в экспозиции, вызывая волатильность стоимости блоков. На завершающем этапе строительства перед вводом в эксплуатацию рост цены за квартал отмечается на уровне 13–15%.

Преобладание продажи в нарезку способствует сохранению дефицита крупных объемов в ближайшей перспективе на офисном рынке Москвы. Внутри МКАД количество предложений от 10 тыс. кв. м единым объемом на стадии строительства (ожидаемых к вводу, по прогнозам Nikoliers, до конца 2027 г.) составляет всего 12 зданий (доступных к покупке/аренде). Поэтому крупные корпорации активно рассматривают приобретение в условиях текущей рыночной конъюнктуры.

Первичное предложение на стадии строительства

Кольцевая зона/Размер блока	<150	150–500	500–1 000	1 000–2 000	2 000–5 000	>5000	Здания
Предложение, кв. м							
СК-ТТК	4 363	12 055	2 678	8 032	28 583	-	31 877
«Москва-Сити»	-	4 004	524	9 241	-	-	-
ТТК-МКАД	36 109	51 957	29 078	38 679	7 879	6 476	185 799
За МКАД	2 969	3 230	616	-	-	-	16 600
Средняя цена, тыс. руб./кв. м							
СК-ТТК	465	463	383	415	411	-	448
«Москва-Сити»	-	704	694	729	-	-	-
ТТК-МКАД	438	398	438	445	389	355	340
За МКАД	295	284	256	-	-	-	180

Стоимость на данной странице указана с НДС, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ.

Районы Москвы, расположенные за МКАД, включая, но не ограничиваясь: районы Москвы ТиНАО и Сколково.

Источник: Nikoliers

Спрос

Объем сделок за 2024 г.

1 807

ТЫС. КВ. М

Всего

952

ТЫС. КВ. М

Сделки аренды

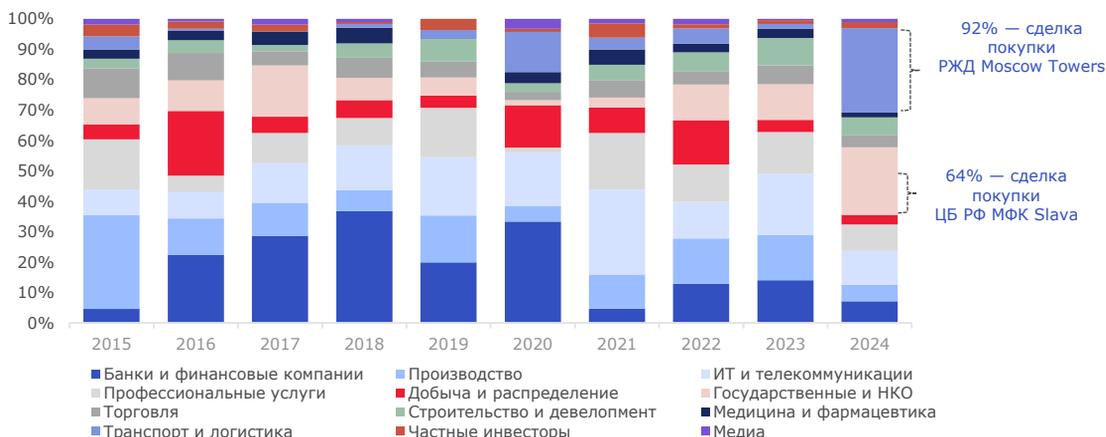
855

ТЫС. КВ. М

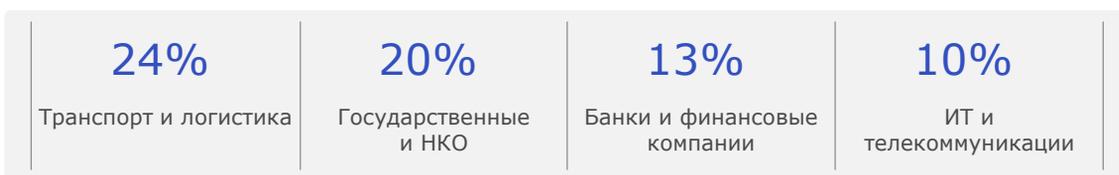
Сделки покупки*

В 2024 г. зафиксирован рекордный объем сделок купли-продажи, что обусловлено повышенным интересом корпораций к покупке офисов. В условиях дефицита предложения арендаторы в ближайшие три года будут вынуждены рассматривать варианты с длительными сроками ожидания — более года до переезда, а также опции «под расселение» по ставкам выше рынка. При продлении договоров на новый срок арендные ставки могут вырасти на 25–35%. Несмотря на это, наиболее распространенным решением для арендаторов станет сохранение текущих площадей и поиск компромисса с собственниками.

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний



Ключевые бизнес-секторы по объему спроса за 2024 г.



Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы за 2024 г.

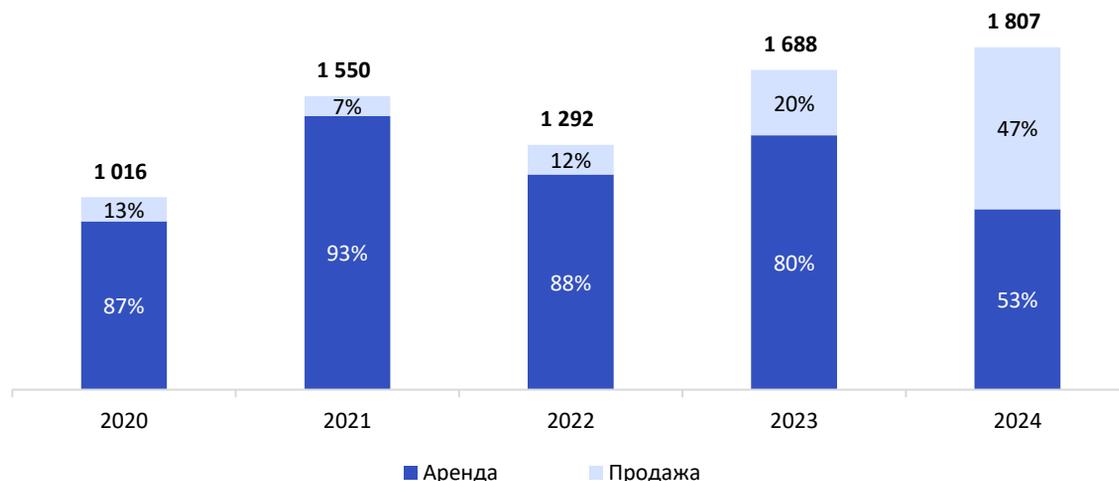
Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
X5	46 019	Аренда	Dubinin` Sky	A
Конфиденциально Nikoliers	15 860	Аренда	МФК «Электролитный»	A
Керт	10 500	Аренда	Алкон III	A
Конфиденциально	9 165	Аренда	AFI2B	Prime
ASPACE	6 799	Аренда	«Новослободская, 16»	B+

*В спросе учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых проектов с существующим арендным потоком.

Источник: Nikoliers

Структура спроса

Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м



Тенденция увеличения объема сделок по приобретению площадей в собственность началась еще в 2022 г., и интерес бизнеса к такому формату продолжает расти. В 2024 г. объем сделок покупки практически сравнялся с объемом сделок аренды, что произошло впервые за всю историю наблюдения за рынком.

Для конечных пользователей покупка офиса обеспечивает гарантированный объем необходимых площадей, исключая риски изменения арендных условий на фоне внушительного роста ставок как на свободные помещения, так и при продлении договора на новый срок.

Высокая прибыль, наличие капитала у компаний и масштабирование российского бизнеса генерируют спрос на покупку. В текущих рыночных условиях офисная недвижимость сохраняет статус долгосрочного защитного актива.

По итогам года фактический объем спроса превысил наши позитивные ожидания. По нашим прогнозам, дополнительным донором спроса в 2024 г. должен был стать государственный сектор. Благодаря крупной сделке с ЦБ РФ, который приобрел МФК «Slava», госсектор лидирует в структуре офисных сделок. Государственные и окологосударственные компании продолжают оказывать значительное влияние на рынок и в 2025 г.

Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы за 2024 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
РЖД	262 000	Продажа	Moscow Towers	A
Центральный Банк РФ	143 898	Продажа	МФК Slava	A
Технополис «Москва»	79 000	Продажа	«Стратос»	A
Конфиденциально	77 687	Продажа	«Домников»	A
Альфа-Банк	45 000	Продажа	БЦ на ул. Маши Порываевой, 34	A

В спросе учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых проектов с существующим арендным потоком.

Источник: Nikoliers

Основные индикаторы рынка и прогнозы

	2022	2023	2024	2025	2026
Общий объем предложения**, млн кв. м	19,8	20	20,6	21,4	21,9
Класс A + Prime	5,2	5,4	6,1	6,9	7,4
Класс B+/-	14,6	14,6	14,5	14,5	14,5
Объем ввода, тыс. кв. м	339,4	279,6	567	841	500
Класс A + Prime	259,2	240,7	508,9	809	438
Класс B+/-	80,2	38,9	58	32	62
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 292	1 688	1 807	1 585	1 505
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	-5	679	757	921	564
Доля вакантных площадей, %	9,1	6,6	5,5	4,9	4,5
Класс A + Prime	12,7	11	4,5	4,8	3,9
Класс B+/-	7,8	5	5,9	5,0	4,8
Средневзвешенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	23 206	25 946	28 849	32 022	34 904
Класс A + Prime	32 333	34 736	35 210	37 851	41 257
Класс B+/-	18 528	20 002	24 751	26 112	27 679

*Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах внутри МКАД.

**Общий объем предложения может меняться в связи с реклассификацией офисного стока, проводимой MRF.

Тенденции и прогнозы офисного рынка



Строительство не компенсирует потребности бизнеса

Рост объемов офисной недвижимости в 2025 г. обеспечивается за счет BTS-проектов, тогда как спекулятивное строительство сохраняется на уровне 2024 г. В строительстве ближайших трех лет преобладают бизнес-центры, предназначенные на продажу блоками, поэтому текущий спрос на качественные крупные офисы в аренду, особенно площадью от 5 тыс. кв. м, останется неудовлетворенным в ближайшие три года, а высокий уровень поглощения сохранится благодаря вводу объектов с минимальной долей свободных площадей и BTS.



Новый этап трансформации рынка

Рекордно низкий уровень вакансии на рынке офисной недвижимости за последние 16 лет, высокий спрос на качественные площади и существенный рост арендных ставок приводят к новому этапу трансформации рынка. Компании, ранее ориентировавшиеся на аренду, все чаще переходят к покупке недвижимости, а собственники, принимая во внимание дефицит крупных объектов, рассматривают опцию освобождения занятых площадей для крупных арендаторов, готовых платить выше рыночных ставок.

Тенденции и прогнозы офисного рынка



Повышение ставок до окончания срока аренды

Арендодатели стремятся повысить ставки еще до окончания срока аренды, уведомляя арендаторов о повышении или о расторжении договора за несколько месяцев до окончания, пользуясь возможностью одностороннего выхода из договора, если арендаторы не соглашаются на новые условия.



Выход «теневой» вакансии из продаж

Блоки в бизнес-центрах, проданные частным инвесторам и запланированные к вводу в эксплуатацию в течение ближайших трех лет, выйдут на рынок офисной аренды. Около 50–60% площадей на продажу в строящихся зданиях в нарезку в среднем приобретаются в инвестиционных целях. Таким образом, объем нового арендного предложения из так называемой «теневой» вакансии в строящихся бизнес-центрах, ввод которых ожидается в 2025–2027 гг., оценивается в пределах 100–200 тыс. кв. м в год (размываясь на протяжении всего периода), что существенно не повлияет на общий уровень вакансии на рынке.



Ставки растут, и новое предложение ускорит темп роста

С вводом в эксплуатацию новых офисных объектов динамика роста арендных ставок в локациях будет во многом определяться ценами на новое предложение. Блоки, приобретенные частными инвесторами без профильного опыта, которые рассчитывают на высокую доходность, вероятнее всего, будут предлагаться по завышенным ставкам, превышающим рыночный уровень. Такие варианты могут стать дополнительным драйвером резкого увеличения арендных ставок в отдельных локациях с ограниченным объемом предложения.



Год будет показательным для частных инвесторов

Для частных инвесторов 2025 год предоставит ответ на вопрос, оправдаются ли их ожидания от вложений в офисные блоки, а также покажет, насколько востребованной останется мелкая нарезка офисных площадей в перспективе.



Спрос замедлится

В условиях дефицита предложения и высокой ключевой ставки прогнозируется сокращение объема сделок в 2025 г. В сложившейся ситуации основную активность на рынке будут демонстрировать крупные корпорации и государственные структуры.

**Общий объем предложения может меняться в связи с реклассификацией офисного стока, проводимой MRF.

Специализированные отчеты 2024

Дайджест по ключевым трендам
и стоимости отделки

[Посмотреть](#)

Льготная ипотека 2020/24. Хронология программы
с господдержкой и ее влияние на рынок жилья
в Москве

[Посмотреть](#)

Рынок инвестиций. Влияние поправок
в налоговом кодексе на рынок инвестиций

[Посмотреть](#)

Гастропространства
большого города

[Посмотреть](#)

Логистические компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Гид по ритейлерам

[Посмотреть](#)

Производственные компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Реконцепция моллов.
ОАЭ | Дубай

[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств в Москве

[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств
в Санкт-Петербурге

[Посмотреть](#)

Сервисные апартаменты

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



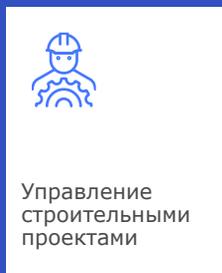
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



Управление
строительными
проектами



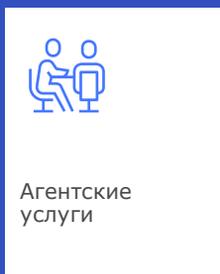
Стратегический
консалтинг



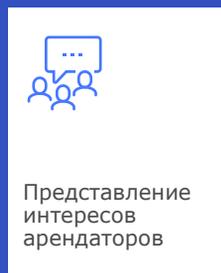
Оценка
недвижимости
и бизнеса



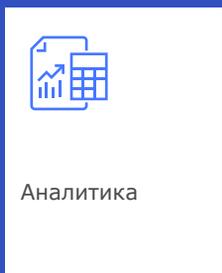
Инвестиции



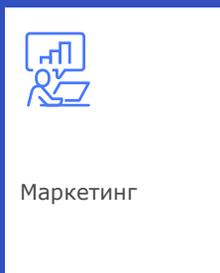
Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshhev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов MRICS
Партнер | Руководитель блока профессиональных
услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев MRICS, PhD
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Ольга Бакулина MCIM
Региональный директор | Руководитель блока
поддержки бизнеса
olga.bakulina@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований, Блок поддержки бизнеса
tatiana.divina@nikoliers.ru

Денис Платов
Руководитель департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
ludmila.gerlits@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Контакты

Игорь Темнышев
Партнер
Igor.Temnyshev@nikoliers.ru

Москва. Продажи
Андрей Кухар, MRICS
Директор
Andrey.Kukhar@nikoliers.ru

Кирилл Кутявин
Директор
Kirill.Kutyavin@nikoliers.ru

Москва. Аренда
Франсуа Нонненмашер
Директор
Francois.Nonnenmacher@nikoliers.ru

Виктория Гусева
Директор по аренде
Victoria.Guseva@nikoliers.ru

Валентин Кусов
Заместитель директора по аренде
Valentin.Kusov@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Victoriya.Goryacheva@nikoliers.ru

Анастасия Романова
Директор
Anastasia.Romanova@nikoliers.ru

Анастасия Кругликова
Заместитель директора
Anastasia.Kruglikova@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса
Ольга Бакулина, MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Департамент исследований
Татьяна Дивина
Региональный директор
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Мария Котельникова
Старший аналитик — руководитель направления аналитики офисной недвижимости
Mariya.Kotelnikova@nikoliers.ru

Анна Исакова
Младший аналитик
Anna.Isakova@nikoliers.ru

Copyright © 2025 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52
этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru