



ПРОГРАММА МПТ И РЫНОК ОФИСНОЙ НEDВИЖИМОСТИ

Москва
Май 2025



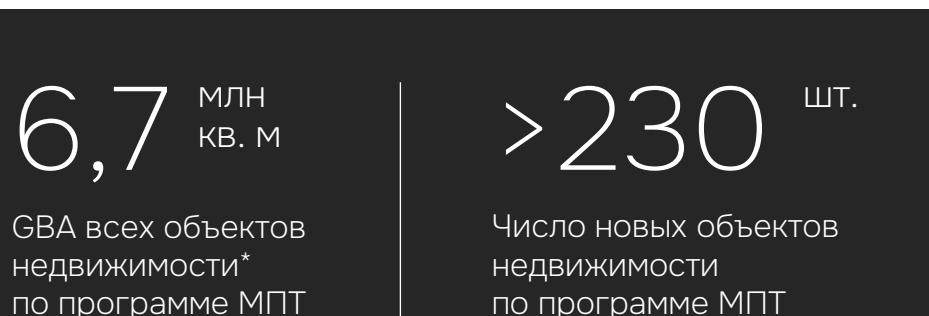
СЕРИЯ ОТЧЕТОВ

о ходе реализации программы
по созданию мест приложения труда
и ее влиянии на рынок коммерческой
недвижимости



Программа стимулирования создания МПТ

С декабря 2019 года в Москве была запущена программа по стимулированию жилищных застройщиков создавать рабочие места за пределами ТТК, ставшая одним из ключевых драйверов развития рынка коммерческой недвижимости



На конец мая 2025 года Правительством Москвы по программе стимулирования создания МПТ было заключено **153 соглашения** с инвесторами, в рамках которых будет построено **более 230 новых объектов**. Совокупный объем строительства составит **6,7 млн кв. м недвижимости**, что обеспечит рабочими местами более 300 тысяч человек.

Цели программы

- **Стимулирование** комплексной сбалансированной застройки районов
- **Развитие** деловой инфраструктуры
- **Снижение** мятниковской миграции

Динамика объема недвижимости*, предусмотренной к строительству в рамках заключенных инвестиционных соглашений по созданию мест приложения труда по типу недвижимости, тыс. кв. м

- Офисная
- Складская и производственная
- Социальная
- Торговая
- Гостиничная

2023-2024

Резкий прирост объема недвижимости в рамках подписанных соглашений, в том числе за счет кратного увеличения складских и офисных проектов

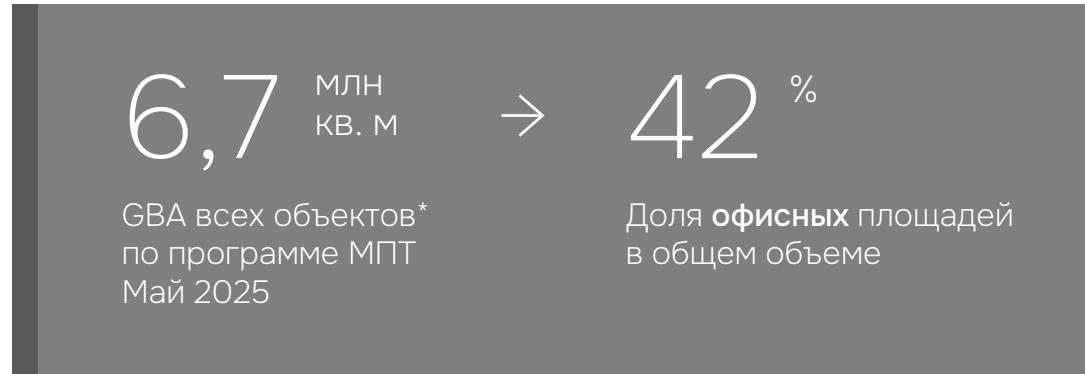


* Приведены общие площади создаваемых в рамках программы объектов согласно соглашениям Правительства Москвы на 20.05.2025, включая введенные, строящиеся и проектируемые объекты.

** НПА – нормативно-правовой акт.

Структура реализуемых объектов по программе

Офисы – наиболее инвестиционно-привлекательный сегмент для застройщиков



2 820 тыс. кв. м ----- 42% ----- Офисы

2 461 тыс. кв. м ----- 37% ----- Склады и производства

942 тыс. кв. м ----- 14% ----- Социальные объекты

460 тыс. кв. м ----- 7% ----- Торговые центры

48 тыс. кв. м ----- 1% ----- Гостиницы

Офисная недвижимость занимает наибольшую долю в структуре реализуемых объектов по программе МПТ – 42%. Основной стратегией реализации строящихся и проектируемых объектов является продажа офисных помещений в нарезку – **76%** от общего объема проектов в открытой продаже **реализуются по договору купли-продажи будущей вещи (ДКПБ)**, что позволяет застройщикам привлекать средства на этапе строительства и обеспечивает **быстрый возврат инвестиций**. Возможность постепенного финансирования строительства за счет реализации по ДКПБ и **динамичный рост цен в сегменте – в 2 раза** с 2019 года – делает офисный сегмент привлекательным для девелоперов, включая игроков, традиционно ориентированных на жилую недвижимость.

Складская и производственная недвижимость занимает 37% от общего объема площадей МПТ. При этом на складские объекты приходится 1 433 тыс. кв. м, на Light Industrial – 725 тыс. кв. м, на производства – 303 тыс. кв. м. Производственно-складские объекты отличаются как особенностями строительства, так и спецификой используемых материалов. По этой причине часть девелоперов жилой недвижимости реализуют подобные проекты в партнерстве с индустриальными игроками или с привлечением генподрядчиков.

Торговая недвижимость занимает 7% в структуре проектов по программе МПТ, что связано с текущей рыночной конъюнктурой, которая не предполагает активного строительства крупных торговых центров. В основном строятся небольшие районные ТЦ, интегрированные в жилые комплексы. **Гостиницы** представлены в наименьшем объеме – всего 1%, ввиду специфики сегмента, сложности управления и эксплуатации, а также более низкого коэффициента льготы – 0,5, что делает их менее привлекательными для девелоперов. **Доля социальных объектов** составляет 14% – такие объекты в основном возводятся в рамках жилых комплексов и являются частью их инфраструктуры.

* Приведены общие площади объектов согласно соглашениям Правительства Москвы на 20.05.2025, включая введенные, строящиеся и проектируемые объекты.

Целевое использование льгот

56% соглашений предусматривают льготу на первый год аренды земли для строительства жилья

Структура выбранных застройщиками льгот по программе МПТ*, %

Аренда
56%



Смена ВРИ
27%

Аренда и смена ВРИ
17%

Какие виды льгот по программе создания МПТ предоставляются инвесторам?

Льгота по арендной плате за первый год срока аренды земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирных жилых зданий + **соответствующая отсрочка** по внесению части платежа.

Льгота по плате за изменение ВРИ** земельного участка на ВРИ, предусматривающий строительство многоквартирного жилого здания + **соответствующая отсрочка** по внесению части платежа.

Льготы рассчитываются в рублях в соответствии с **общей площадью** планируемого к строительству места приложения труда, **коэффициентами**, учитывающими **затраты**, связанные с реализацией инвестиционного проекта, и **срок исполнения** инвестором обязательств, а также **коэффициентом расположения**. Значение последнего варьируется от **0 до 0,8** в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, застраиваемого по программе МПТ.

Что выбирают инвесторы?

Большинство девелоперов, реализующих проекты в рамках МПТ, **используют льготу по арендной плате** за первый год срока аренды земельного участка.

Из 153 заключенных соглашений **85** приходится именно на этот вид поддержки.

* Приведено общее количество заключенных соглашений согласно соглашениям Правительства Москвы на 20.05.2025.

** ВРИ – вид разрешенного использования земельного участка.

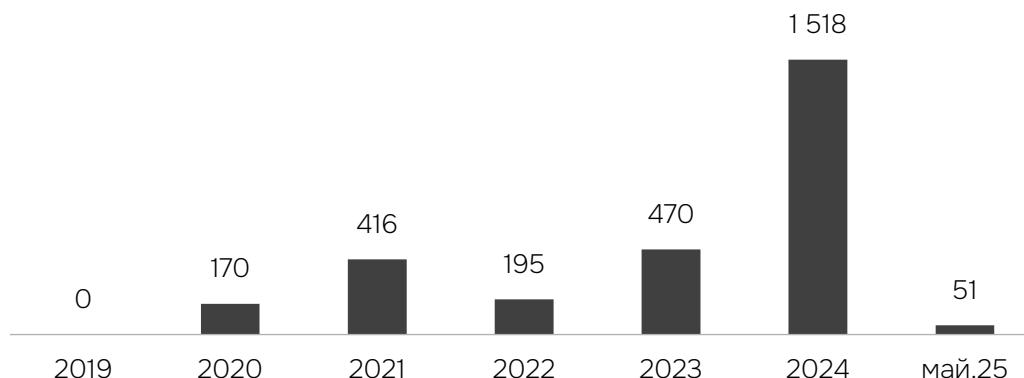
Ключевые игроки программы МПТ в офисном сегменте

54% от общего согласованного объема офисов по МПТ было подписано в 2024 году

Постановление №1874-ПП, регулирующее программу стимулирования создания мест приложения труда, было подписано 31 декабря 2019 года. Первое соглашение между Правительством Москвы и инвестором было заключено в сентябре 2020 года, **пилотным проектом стал Ostankino Business Park от компании Pioneer**. Уже спустя 2 года в эксплуатацию были введены первые корпуса офисного комплекса, которые сегодня успешно функционируют.

За более чем 5 лет существования программы было подписано 153 соглашения с 55 девелоперами, 39 из которых реализуют офисные объекты. Ввиду того, что пик подписания соглашений пришелся на 2024 год, многие компании еще не успели вывести в рынок, анонсировать и начать маркетировать свои офисные проекты, ввиду чего в ближайшие годы мы увидим значительный приток «новых имен» на рынке офисной недвижимости.

Динамика объема согласованных офисных площадей по соглашениям* о реализации офисной недвижимости по программе создания МПТ, тыс. кв. м



* Приведены общие площади объектов согласно соглашениям Правительства Москвы на 20.05.2025, включая введенные, строящиеся и проектируемые объекты.

** Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

*** Количество проектов без учета деления на очереди.

Девелоперы, реализующие офисные проекты* по программе МПТ

| Название девелопера | Площадь проектов по соглашению / РнВ**, тыс. кв. м | Количество проектов, шт.*** |
|-----------------------------|--|-----------------------------|
| STONE | 372 | 5 |
| MR GROUP | 250 | 4 |
| СБЕР БАНК | 244 | 1 |
| самолет | 199 | 6 |
| bestcon | 180 | 2 |
| ФСК | 172 | 3 |
| PIONEER | 170 | 2 |
| АБСОЛЮТ НЕДВИЖИМОСТЬ | 101 | 3 |
| CAPITAL ALLIANCE | 100 | 1 |

Офисные проекты по МПТ: точки роста на карте Москвы

Распределение офисных объектов, реализуемых по программе МПТ

Существующие объекты

0,2 млн кв. м 0,1 млн кв. м
Общая площадь Площадь офисов

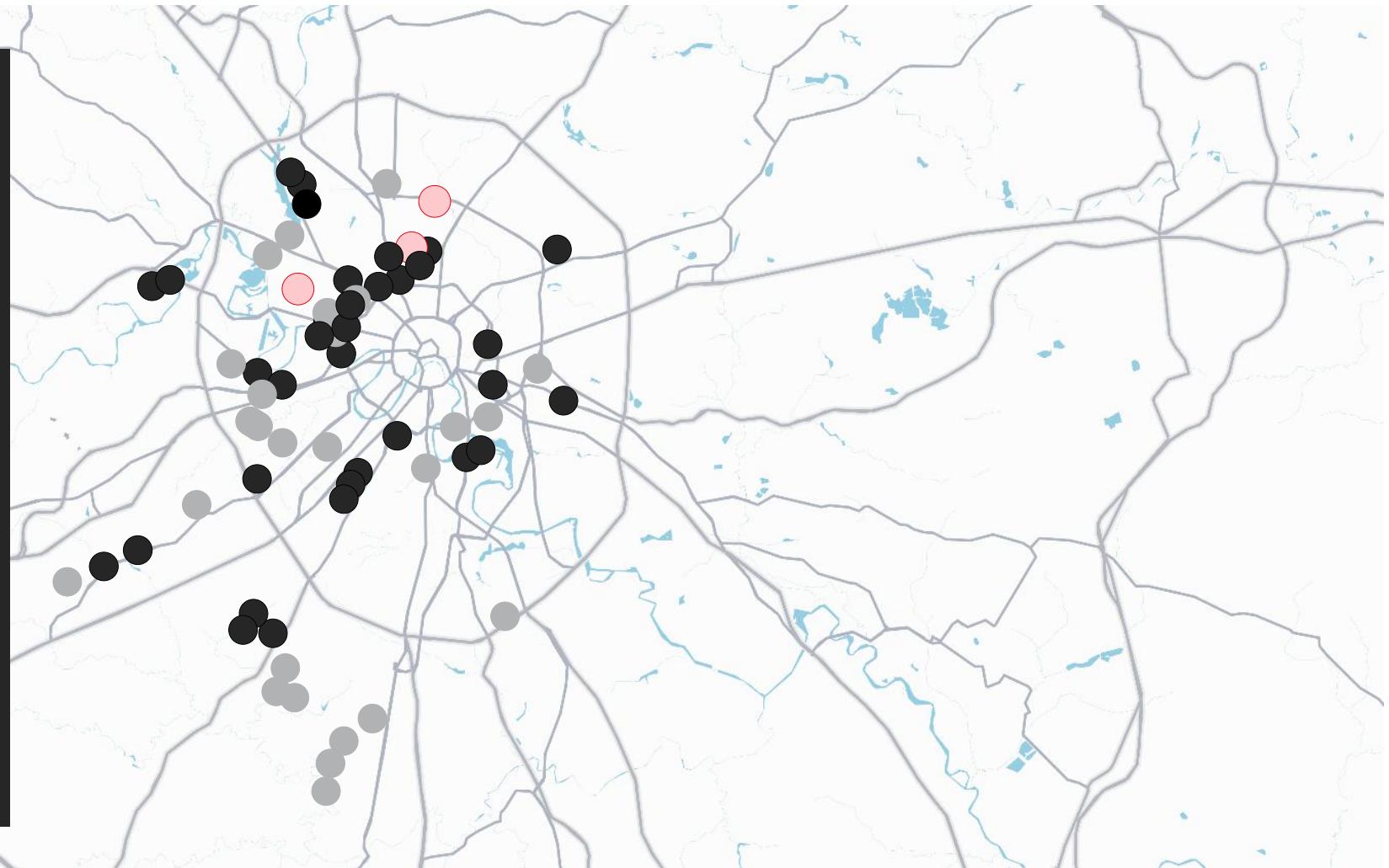
Строящиеся и планируемые объекты

2,2 млн кв. м 1,5 млн кв. м
Общая площадь Площадь офисов

Объекты, не вышедшие в рынок*

0,7 млн кв. м
Общая площадь по соглашениям

* Подписаны инвестиционные соглашения, но проекты еще не анонсированы девелоперами.



На карте розовым цветом указаны уже введенные объекты по программе МПТ. Черным цветом отражены строящиеся и планируемые объекты, а серым – еще не вышедшие в рынок.

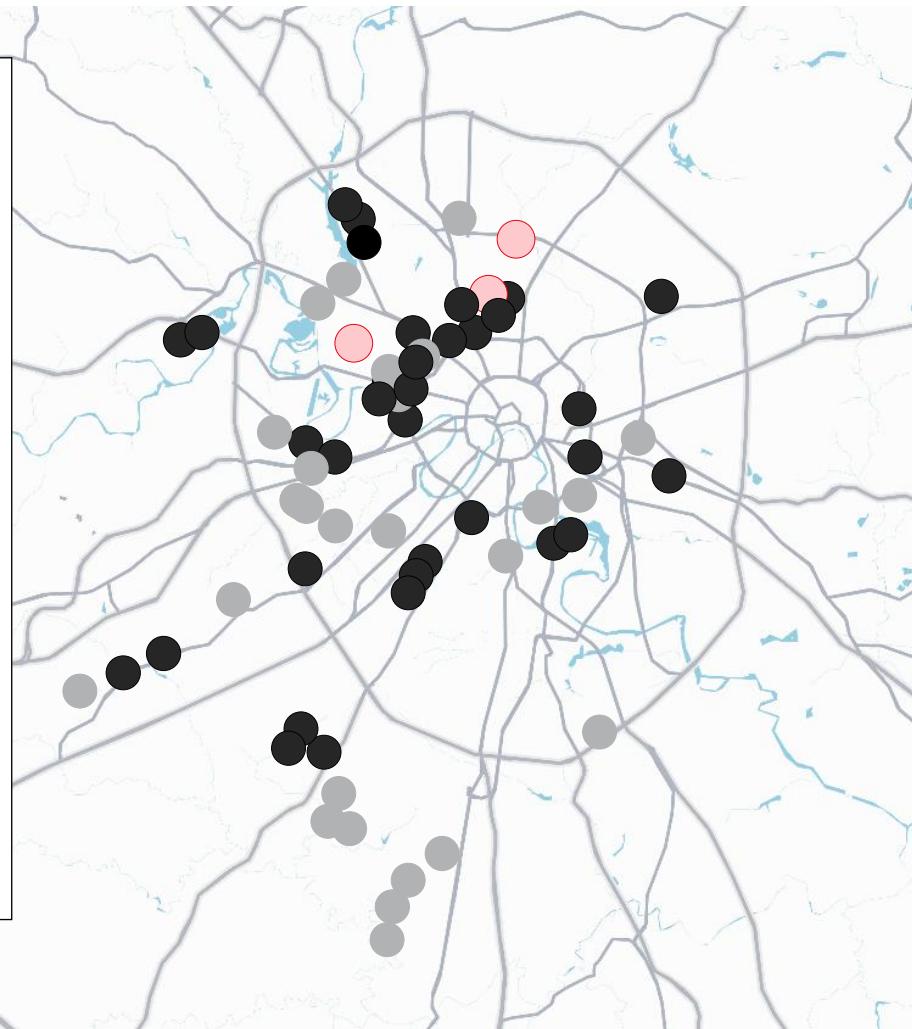
Офисные проекты по МПТ: сроки реализации

Распределение офисных объектов, реализуемых по программе МПТ

Сроки реализации офисного проекта в зависимости от общей площади*

В соответствии с Постановлением №1874-ПП срок реализации проекта по программе МПТ составляет **3-6 лет** с даты подписания **инвестиционного соглашения** и зависит от общей площади* планируемого к строительству офисного объекта.

| Срок реализации**, лет | Общая площадь, кв. м |
|---------------------------|-------------------------|
| 3 | < 50 000 |
| 4 | 50 000 – 70 000 |
| 5 | 70 000 – 100 000 |
| 6 | > 100 000 |



На карте розовым цветом указаны уже введенные объекты по программе МПТ. Чёрным цветом отражены строящиеся и планируемые объекты, а серым – еще не вышедшие в рынок.

* Общая площадь планируемого к строительству или величина прироста общей площади по сравнению с первоначальным размером общей площади планируемого к реконструкции объекта.

** Сроки реализации офисных проектов конкретизированы в пунктах 1.9-1.10 Постановления 1874-ПП.

Существующие объекты

2022-2024

Фактические сроки реализации введенных в эксплуатацию объектов

Строящиеся и планируемые объекты

2025-2028

Заявленные девелоперами сроки реализации офисных объектов

Офисы по МПТ: существующие объекты

Распределение офисных объектов, реализуемых по программе МПТ

| | Проект | Девелопер | Класс | Готовность | Общая площадь* | Площадь* офисов |
|---|----------------------------------|----------------|-------|----------------|----------------|-----------------|
| 1 | Ostankino Business Park (к. 2-6) | PIONEER | A | 2022-2024 | 110 843 | 84 566 |
| 2 | Botanica | PIONEER | A | 2024 | 89 777 | 29 341 |
| 3 | Технопарк Октябрьское Поле | РГ-Девелопмент | A | 2024 | 11 894 | 7 371 |
| | | | | 212 514 | 121 278 | |



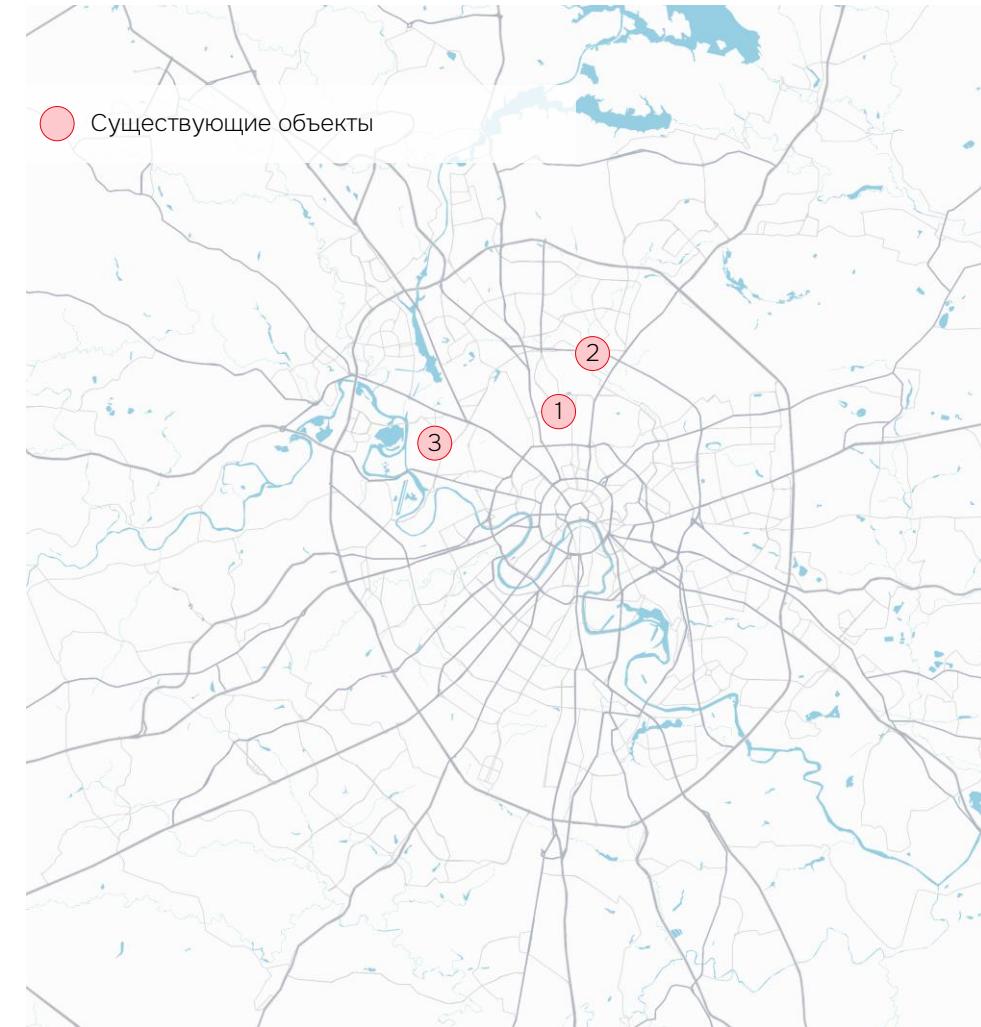
Ostankino Business Park



Botanica



Технопарк Октябрьское Поле



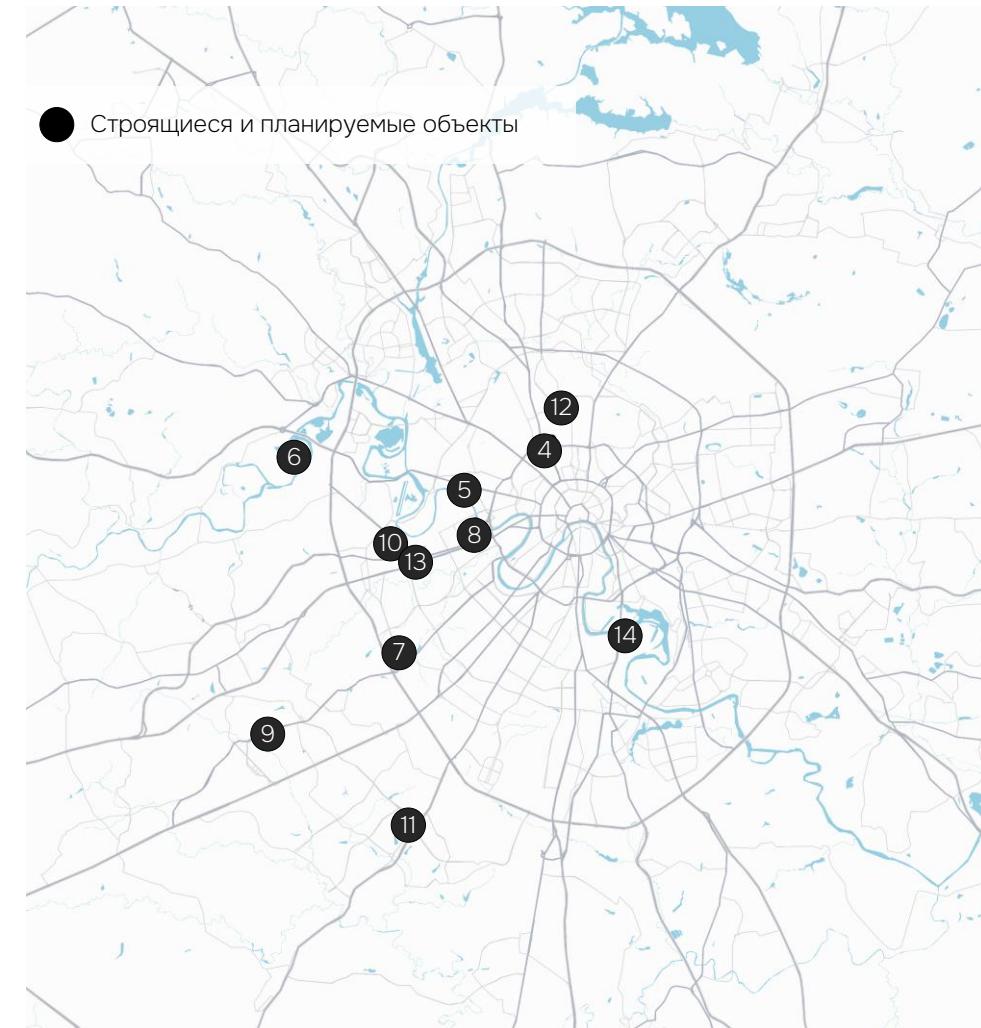
Приведены общая и офисная площадь объектов, создаваемых по программе МПТ.

* Здесь и далее общая площадь и площадь офисов указаны в кв. м.

Офисы по МПТ: строящиеся и планируемые объекты · 1

Распределение офисных объектов, реализуемых по программе МПТ

| | Проект | Девелопер | Класс | Готовность | Общая площадь | Площадь офисов |
|----|--------------------------------|---------------------|-------|------------|---------------|----------------|
| 4 | STONE Савеловская | STONE | A | 2025 | 101 000 | 68 300 |
| 5 | Сидней Сити | ФСК | A | 2025 | 75 105 | 44 518 |
| 6 | СберСити (A24 и A22) | Сбербанк | A | 2025 | 68 079 | 57 867 |
| 7 | LAKES | ПИК | A | 2025 | 56 430 | 20 000 |
| 8 | PORTA WORKPLACE | FORMA | A | 2025 | 43 337 | 27 127 |
| 9 | Бизнес-парк Переделкино | Абсолют | A | 2025 | 43 178 | 26 717 |
| 10 | Upside Kuntsevo | Upside Development | A | 2025 | 40 092 | 23 810 |
| 11 | Ольховая Sky | Гранель | B+ | 2025 | 22 750 | 18 113 |
| 12 | Ostankino Business Park (к. 1) | PIONEER | A | 2025 | 22 250 | 16 246 |
| 13 | QOOB | Dominanta | A | 2025 | 21 670 | 16 175 |
| 14 | Деловой квартал Юпорт | Regions Development | B+ | 2025 | 20 383 | 13 568 |

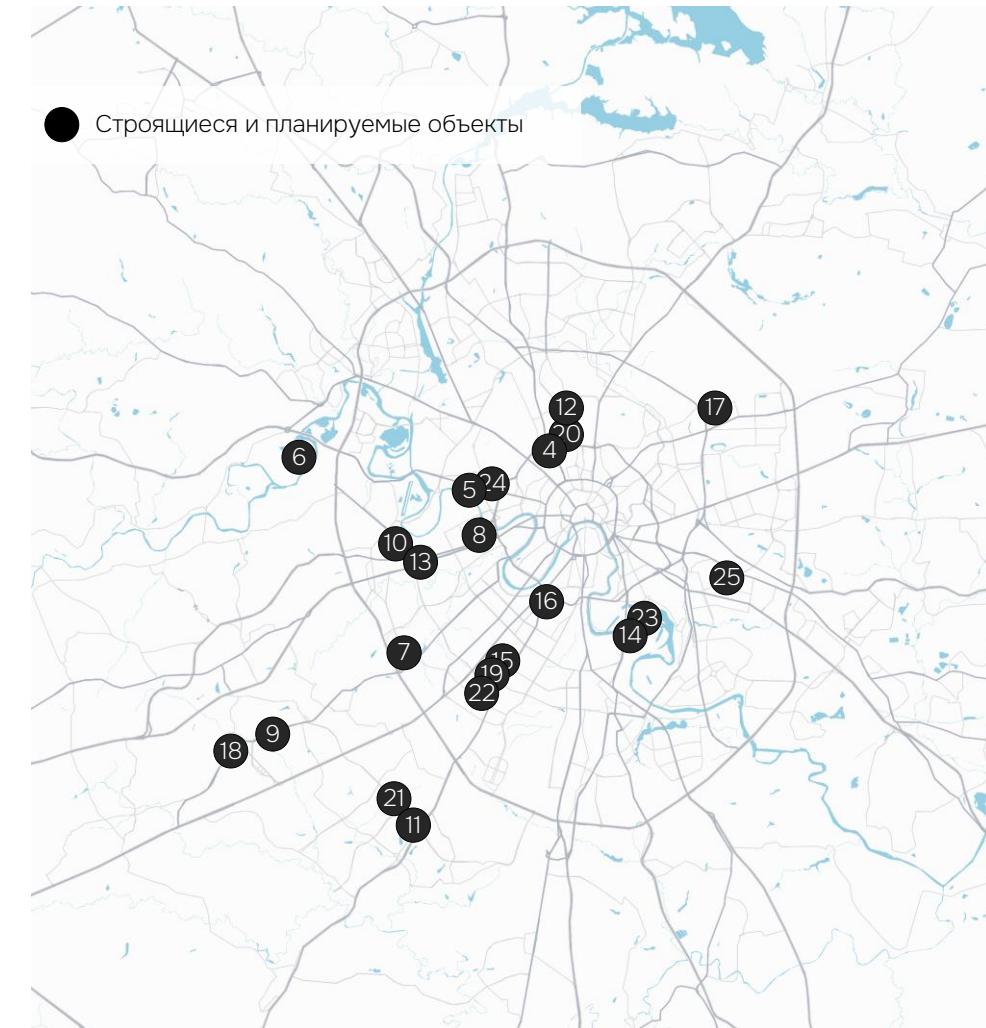


Приведены общая и офисная площадь объектов, создаваемых по программе МПТ.
Готовность отражает заявленные девелоперами сроки.

Офисы по МПТ: строящиеся и планируемые объекты · 2

Распределение офисных объектов, реализуемых по программе МПТ

| | Проект | Девелопер | Класс | Готовность | Общая площадь | Площадь офисов |
|----|-------------------------------------|------------------------|-------|------------|---------------|----------------|
| 15 | AFI Park | AFI Development | A | 2025 | 13 022 | 8 948 |
| 16 | STONE Ленинский | STONE | A | 2026 | 70 000 | 41 550 |
| 17 | AFI2B Тагильская | AFI Development | A | 2026 | 60 957 | 32 186 |
| 18 | Ликова | Абсолют | B+ | 2026 | 53 528 | 37 000 |
| 19 | Level Work Воронцовская | Level Group | A | 2026 | 45 770 | 26 650 |
| 20 | ГУСТАВ | ПИК | B+ | 2026 | 36 284 | 7 900 |
| 21 | Бизнес-квартал Прокшино (Фаза 2) | A101 | A | 2026 | 30 000 | 22 315 |
| 22 | Geolog 2 | Hutton Development | A | 2026 | 21 117 | 17 718 |
| 23 | Dream Riva | Regions Development | A | 2026 | 20 833 | 17 880 |
| 24 | Магистральная 12 | ФСК | A | 2026 | 18 589 | 16 490 |
| 25 | NOON | Dominanta | B+ | 2026 | 16 471 | 11 420 |

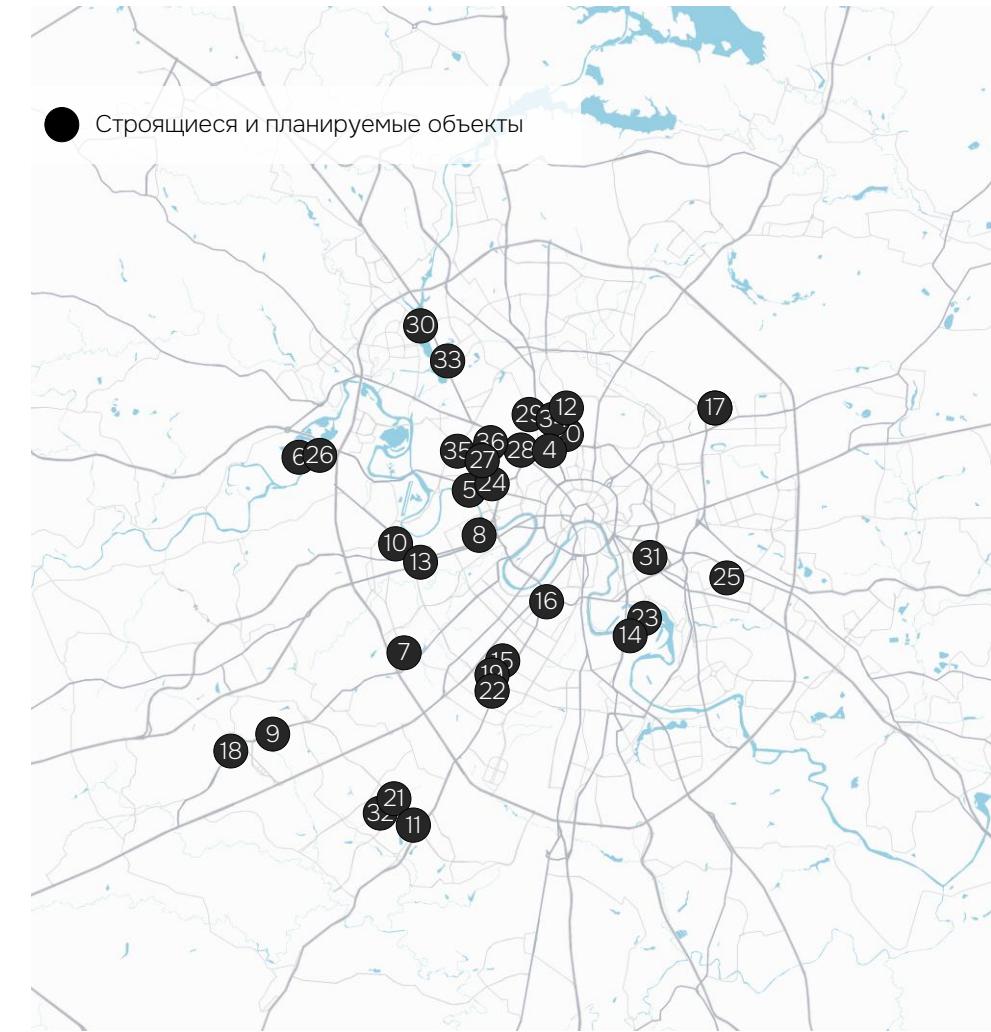


Приведены общая и офисная площадь объектов, создаваемых по программе МПТ.
Готовность отражает заявленные девелоперами сроки.

Офисы по МПТ: строящиеся и планируемые объекты · 3

Распределение офисных объектов, реализуемых по программе МПТ

| | Проект | Девелопер | Класс | Готовность | Общая площадь | Площадь офисов |
|----|----------------------------------|------------------|-------|------------|---------------|----------------|
| 26 | СберСити A27 | Сбербанк | A | 2027 | 290 000 | 246 500 |
| 27 | STONE Ходынка 1 | STONE | A | 2027 | 102 650 | 65 050 |
| 28 | Север | Галс-Девелопмент | A | 2027 | 77 315 | 62 449 |
| 29 | STONE Дмитровская | STONE | A | 2027 | 48 500 | 30 400 |
| 30 | Северный речной порт | PLUS Development | B+ | 2027 | 48 200 | 32 340 |
| 31 | N'ICE TOWER | Coldy | A | 2027 | 35 400 | 21 500 |
| 32 | Бизнес-квартал Прокшино (Фаза 3) | A101 | A | 2027 | 34 026 | 22 315 |
| 33 | Северный порт | LEGENDA | A | 2027 | 23 870 | 15 746 |
| 34 | EDEL | Stenoy | A | 2027 | 15 290 | 13 277 |
| 35 | Avium | Capital Alliance | A | 2028 | 134 839 | 76 989 |
| 36 | AIR | Tekta Group | A | 2028 | 130 000 | 91 000 |

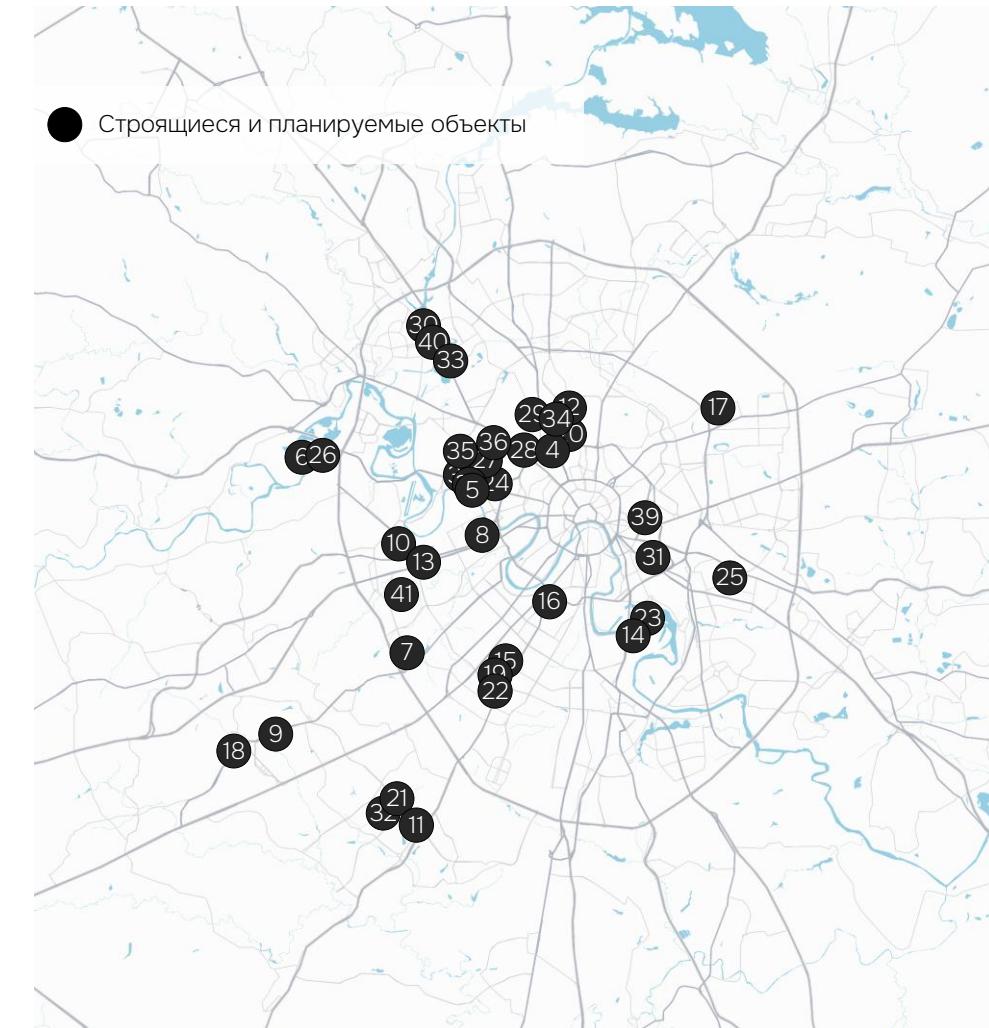


Приведены общая и офисная площадь объектов, создаваемых по программе МПТ.
Готовность отражает заявленные девелоперами сроки.

Офисы по МПТ: строящиеся и планируемые объекты · 4

Распределение офисных объектов, реализуемых по программе МПТ

| Проект | Девелопер | Класс | Готовность | Общая площадь | Площадь офисов |
|-----------------------|---------------|-------|------------|------------------|------------------|
| 37 JOIS | MR Group | A | 2028 | 118 000 | 82 000 |
| 38 MYPRIORITY Presnya | Гранель | A | 2028 | 100 700 | 58 510 |
| 39 STONE Римская | STONE | A | 2028 | 86 000 | 51 100 |
| 40 Мангазея на Речном | Мангазея | A | 2028 | 51 000 | 36 500 |
| 41 Родина Парк | Группа Родина | A | 2028 | 24 000 | 19 735 |
| | | | | 2 220 635 | 1 497 909 |



Приведены общая и офисная площадь объектов, создаваемых по программе МПТ.
Готовность отражает заявленные девелоперами сроки.

Офисы по МПТ: объекты, еще не вышедшие в рынок

Объекты, представленные в подписанных соглашениях о реализации инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда, но еще не маркетируемые девелоперами

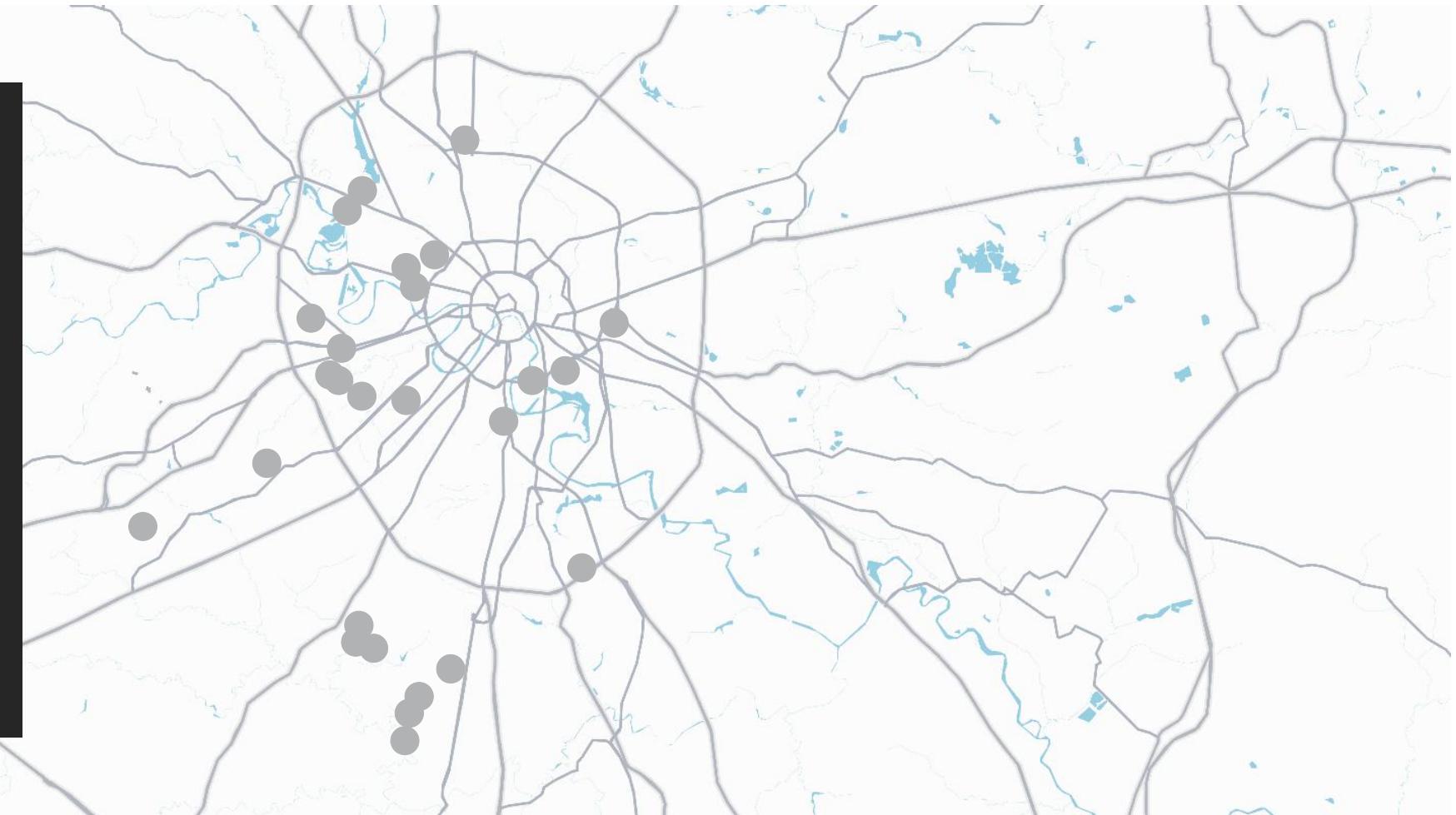
26^{шт.}

Офисные объекты по МПТ,
еще не вышедшие в рынок

732<sup>тыс.
кв. м</sup>

Общая площадь будущих офисных
объектов согласно соглашениям

Чтобы узнать
подробнее о будущих
проектах МПТ,
свяжитесь с нами



Ключевые индикаторы офисного рынка Москвы

| | 2023 | 2024 | I кв. 2025 | 2025П | 2026П | 2027П |
|-----------------------------|--------|--------|---------------|--------|--------|--------|
| Общее предложение* | 19 834 | 20 401 | 20 406 | 21 264 | 21 911 | 22 385 |
| Новое строительство* | 277 | 567 | 4 | 863 | 647 | 474 |
| Чистое поглощение* | 1 120 | 1 205 | 62 | 900 | 950 | 950 |
| Объем сделок* | 2 005 | 2 283 | 319 | 1 700 | 1 800 | 1 800 |
| Класс Prime | - | 89 | 50 | 100 | 100 | 100 |
| Класс А | 1 052 | 1 488 | 163 | 900 | 1 000 | 1 000 |
| Класс В+ | 844 | 587 | 85 | 600 | 700 | 700 |
| Уровень вакантности | 8,1% | 4,8% | 4,6% | 4,0% | 5,0% | 5,3% |
| Класс Prime | - | 6,1% | 0,7% | 1,5% | 1,8% | 2,0% |
| Класс А | 10,4% | 6,0% | 6,1% | 5,5% | 6,5% | 6,8% |
| Класс В+ | 6,2% | 3,9% | 4,4% | 3,2% | 4,0% | 4,5% |
| Ставка аренды** | 22,6 | 26,4 | 27,4 | 29,0 | 29,7 | 31,5 |
| Класс Prime | - | 56,3 | 67,0 | 70,0 | 75,0 | 80,0 |
| Класс А | 27,4 | 29,4 | 29,9 | 32,0 | 33,9 | 36,0 |
| Класс В+ | 20,8 | 24,8 | 25,9 | 26,0 | 27,0 | 27,5 |
| OPEX – Класс Prime | - | 10,6 | 10,6 | 11,0 | 11,3 | 11,6 |
| OPEX – Класс А | 8,0 | 8,3 | 8,3 | 8,7 | 9,0 | 9,3 |
| OPEX – Класс В+ | 5,4 | 5,8 | 5,8 | 6,1 | 6,4 | 6,8 |

* Итого по классам Prime, А, В+ и В-, в тыс. кв. м

** Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, ОРЕХ и КУ в тыс. руб./кв. м в год. ОРЕХ в тыс. руб./кв. м в год без НДС

Основные изменения за I квартал 2025



Ввод новых офисных объектов в Москве задерживается

В I квартале 2025 года на офисном рынке Москвы был введен только **один объект класса В+** в Центральном деловом районе на 4 тыс. кв. м офисов – **менее 1%** от общего прогнозируемого объема ввода в 2025 году.



Доля свободных площадей продолжает снижаться

По итогам I квартала 2025 года уровень вакансии продолжает снижаться, но более умеренными темпами – общий показатель по Москве зафиксировался на уровне **4,6%**, снизившись **на 0,2 п.п.** за квартал и **на 2,8 п.п.** год к году.



Темпы роста запрашиваемых ставок начинают замедляться

После рекордных темпов повышения ставок аренды в 2024 году, **рынок полностью перестроился на «новые» ставки** – в востребованных деловых субрынках сегодня практически не найти качественный офис класса А по ставке ниже **50 тыс. руб./кв. м в год** без НДС и ОРЕХ. В целом по рынку рост становится более точечным.

Ключевые выводы

Программа МПТ – драйвер городской инфраструктуры и инвестиций

Программа МПТ стала одним из ключевых драйверов развития рынка недвижимости Москвы. В рамках уже подписанных инвестиционных соглашений **предусмотрено строительство 6,7 млн кв. м. недвижимости.**

На карте города стабильно появляются новые объекты: офисные, торговые и складские комплексы, технопарки, а также объекты социальной инфраструктуры.

Программа МПТ объединяет интересы города и девелоперов: она стимулирует создание рабочих мест и развитие территорий за ТТК, одновременно обеспечивая участникам экономическую выгоду за счет различных мер поддержки.

Большинство офисных проектов по МПТ реализуется на продажу блоками по ДКПБВ

78% строящихся и планируемых офисных проектов по программе МПТ реализуется на продажу в нарезку. В 2024 году спрос на продажу блоками в таких объектах достиг исторического максимума – объем сделок составил 236 тыс. кв. м, увеличившись **в 14 раз** с 2020 года. Почти половину данного объема или **46%** проданных площадей **обеспечили проекты, реализуемые по программе МПТ.**

Примечательно, что **76%** от общего объема офисных проектов по МПТ в открытой продаже **предлагается по ДКПБВ.** Такая схема сделки позволяет девелоперам начинать продажи на раннем этапе, до получения РНС, за счет чего девелоперы сразу имеют доступ к денежным средствам. Это, в свою очередь, дает **возможность снизить объем заемного финансирования**, что особенно важно в условиях высокой ключевой ставки.

Основной риск – избыток свободного предложения на офисном рынке Москвы

Несмотря на то, что программа МПТ стимулирует развитие офисных кластеров за ТТК, большинство девелоперов продолжают выбирать для строительства наиболее перспективные деловые районы. Так, **29%** от общего объема офисных площадей по МПТ строится и проектируется в пределах Большого Сити, остальные **39%** расположены в границах ТТК-МКАД, а **27%** – за МКАД. При этом всего лишь **4%** реализуется в пределах СК-ТТК.

За счет высокого объема нового строительства существуют **риски перенасыщения рынка небольшими офисами** и длительных сроков экспозиции таких помещений. В **сложившихся деловых субрынках** с высоким потенциалом для офисного строительства данные риски ниже, но имеют место быть, особенно при реализации большого количества объектов в рамках одной локации.

Первый в серии отчетов

Команда IBC Real Estate подготовила серию аналитических отчетов, посвященных программе МПТ и ее влиянию на рынок недвижимости. В каждом выпуске – глубокий анализ сегментов коммерческой недвижимости, текущих и перспективных проектов, а также факторов, влияющих на развитие инфраструктуры.

Мы подготовили **уникальный контент**, который изменит привычный подход к анализу рынка и станет незаменимым инструментом для инвесторов, девелоперов и других профессионалов отрасли.



Эта серия отчетов позволит не только оценить текущее состояние рынка недвижимости, но и увидеть долгосрочные перспективы программы для рынка и города.



Программа МПТ и рынок офисной недвижимости

Май 2025



Программа МПТ и рынок торговой и гостиничной недвижимости

Июнь 2025



Программа МПТ и рынок складской и производственной недвижимости

Июль 2025



Программа МПТ и городская среда

Август 2025



Екатерина Белова

Член совета директоров,
руководитель департамента по
работе с офисными помещениями



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Марина Грицкова

Руководитель направления
офисной аналитики



Юлия Быкова

Аналитик департамента
исследований и аналитики

Спасибо

Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz