



ПРОГРАММА МПТ И РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

6,7 МЛН
КВ. М

ГВА всех объектов
недвижимости*
по программе МПТ

>230 ШТ.

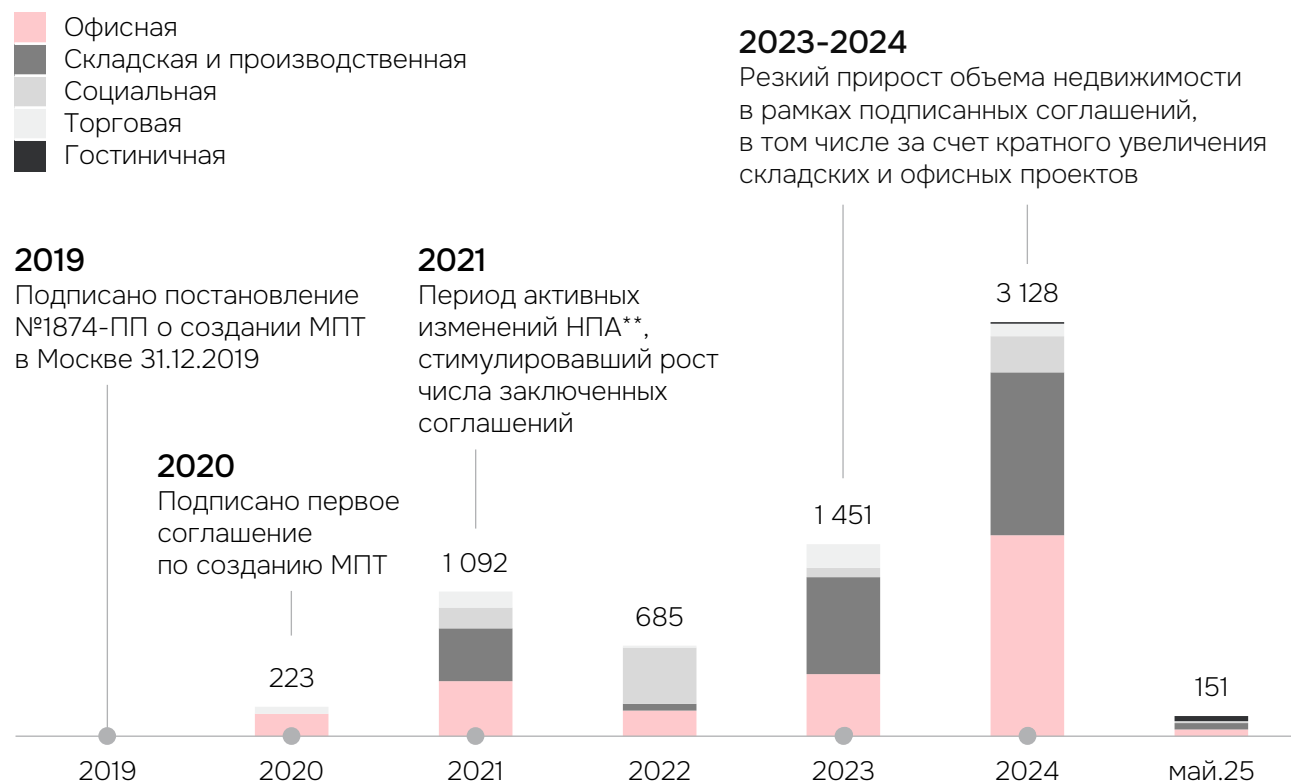
Число новых объектов
недвижимости
по программе МПТ

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** маятниковой миграции

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



2019
Подписано постановление №1874-ПП о создании МПТ в Москве 31.12.2019

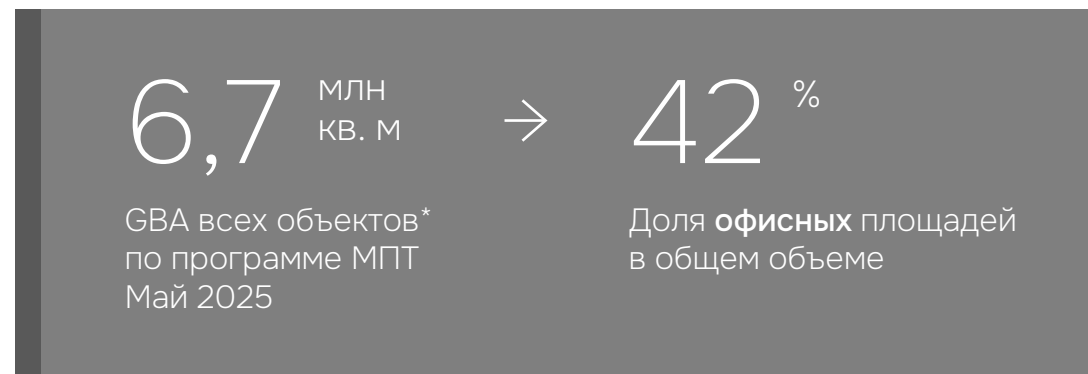
2021
Период активных изменений НПА**, стимулировавший рост числа заключенных соглашений

2020
Подписано первое соглашение по созданию МПТ

* 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 (ДКПБВ)**, что позволяет застройщикам привлекать средства на этапе строительства и обеспечивает **быстрый возврат инвестиций**. Возможность постепенного финансирования строительства за счет реализации по ДКПБВ 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.

Целевое использование льгот

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

Структура выбранных застройщиками льгот по программе МПТ*, %



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

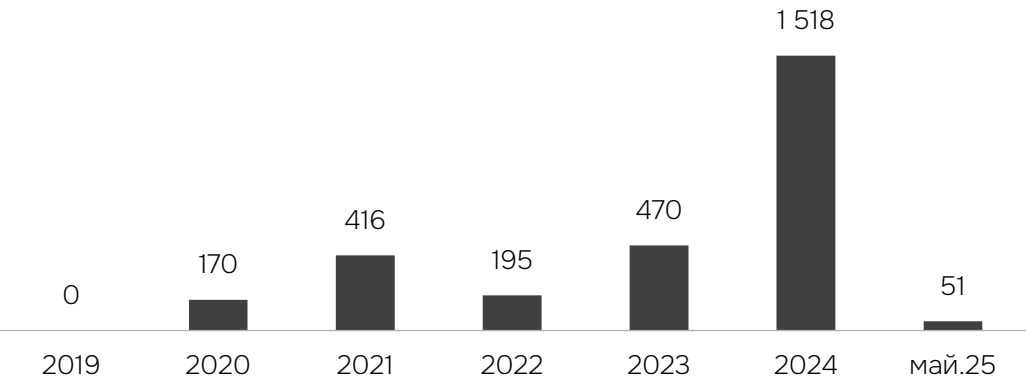


54% от общего согласованного объема офисов по МПТ было подписано в 2024 году

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 маркетинговать 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



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

* 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.

Офисные проекты по МПТ: точки роста на карте Москвы

Распределение офисных объектов, реализуемых по программе МПТ

Существующие объекты

0,2 млн
кв. м

Общая площадь

0,1 млн
кв. м

Площадь офисов

Строящиеся и планируемые объекты

2,2 млн
кв. м

Общая площадь

1,5 млн
кв. м

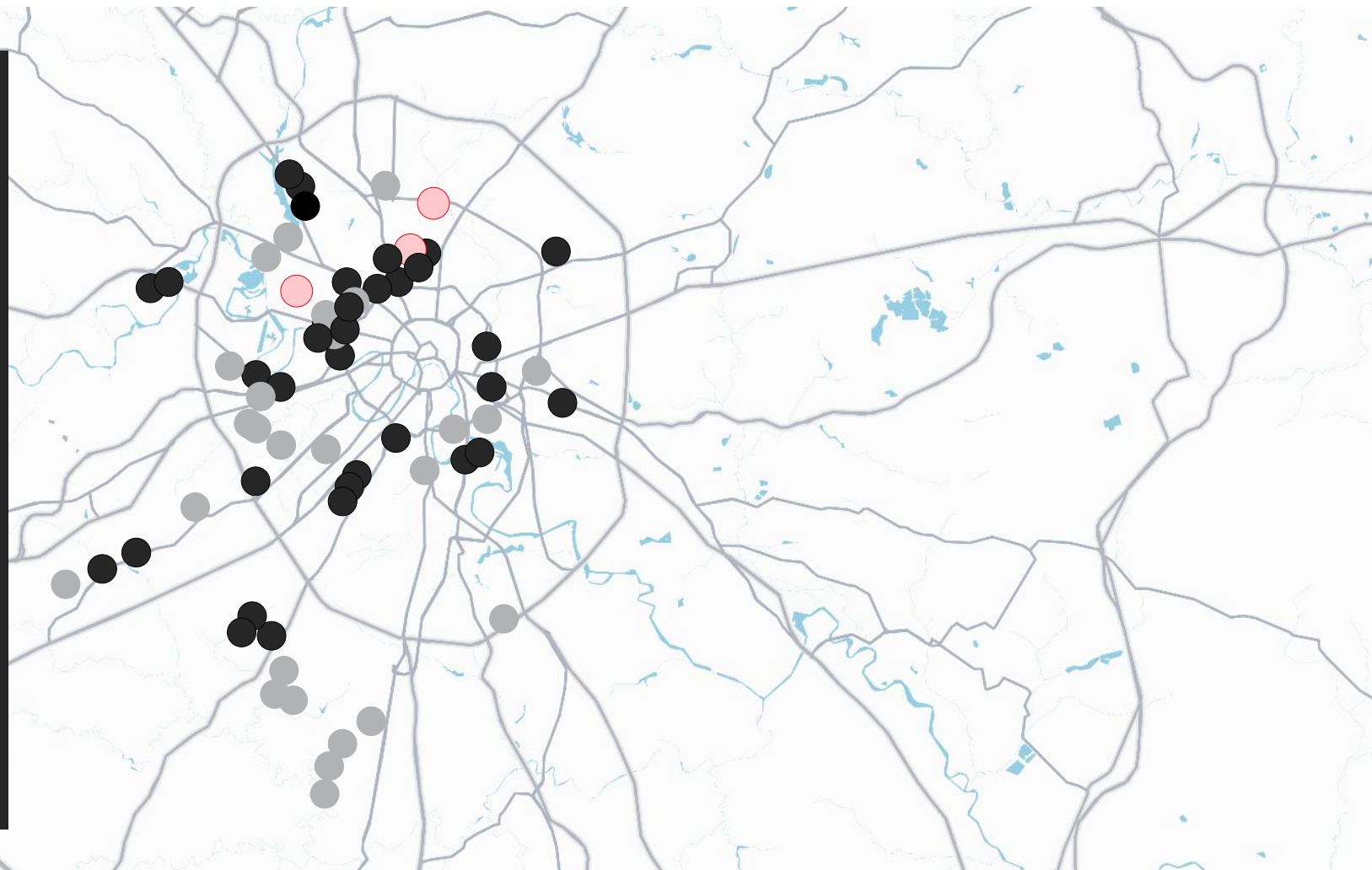
Площадь офисов

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.

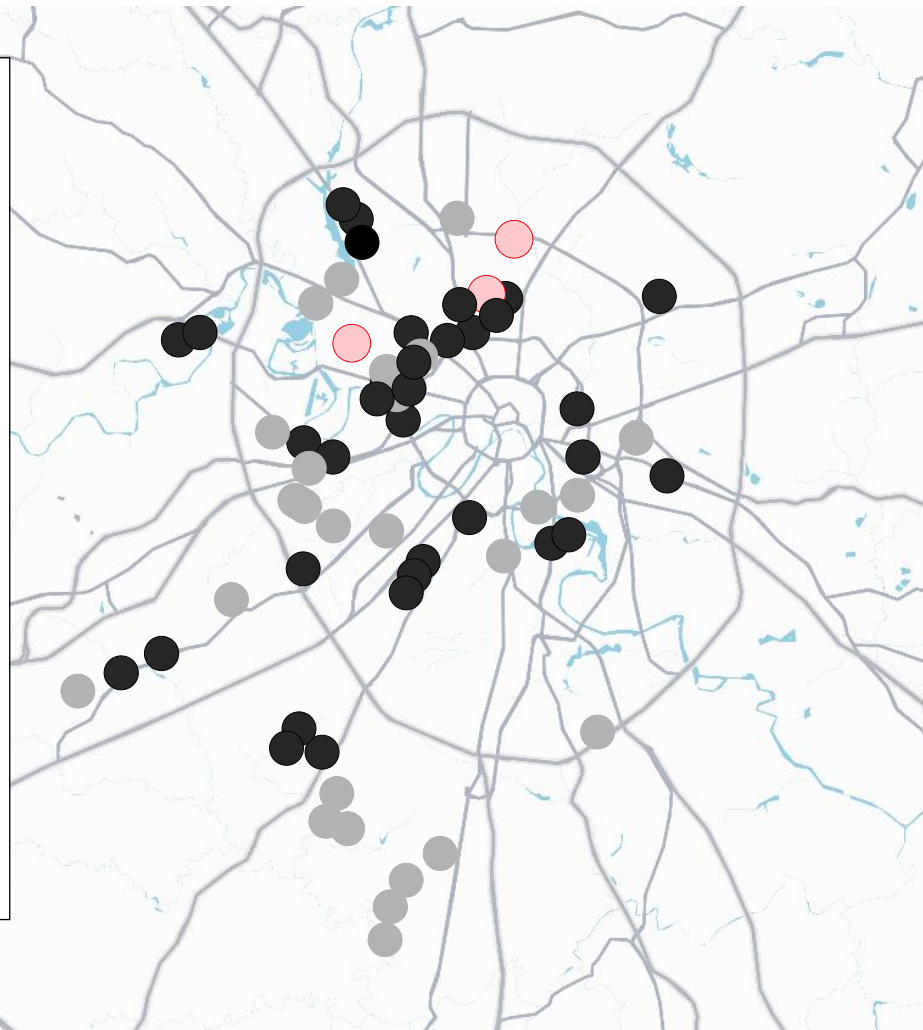
Офисные проекты по МПТ: сроки реализации

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



Существующие объекты

2022-2024

Фактические сроки реализации введенных в эксплуатацию объектов

Строящиеся и планируемые объекты

2025-2028

Заявленные девелоперами сроки реализации офисных объектов

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.

* 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.

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

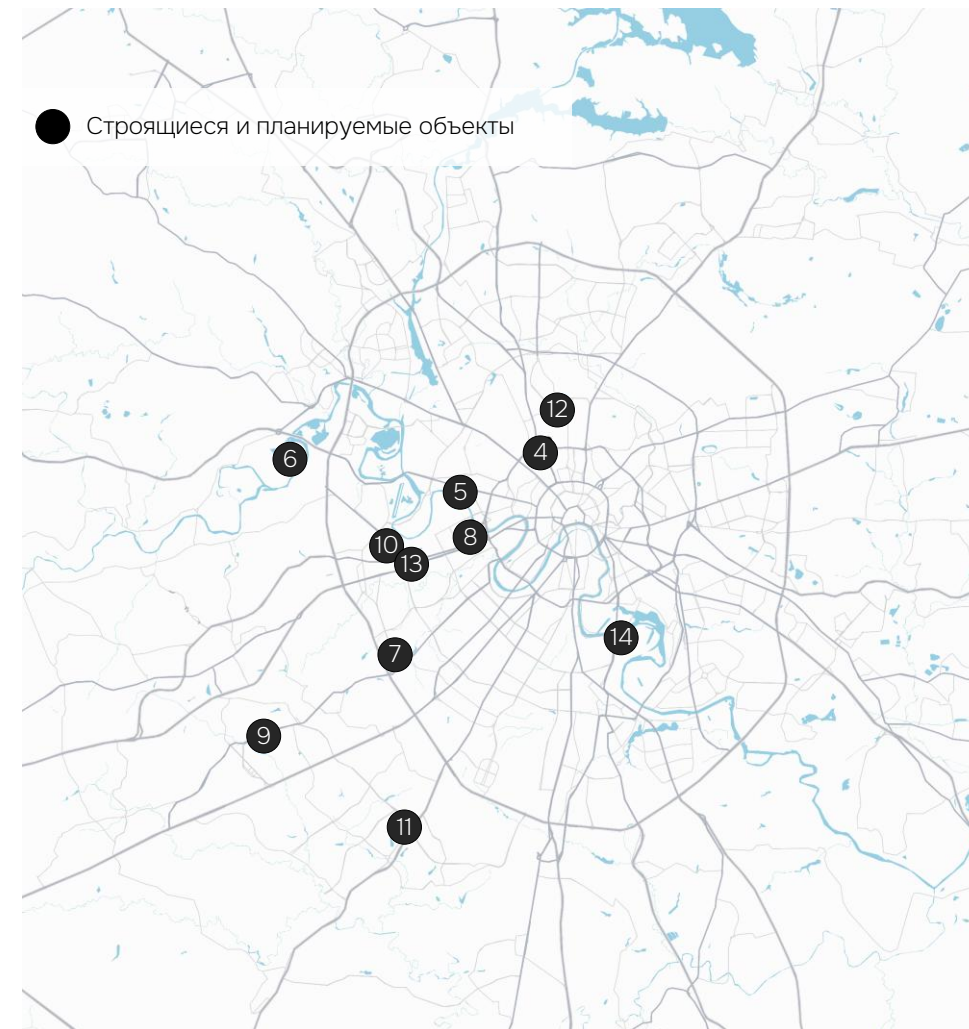
Приведены общая и офисная площадь объектов, создаваемых по программе МПТ.

* 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

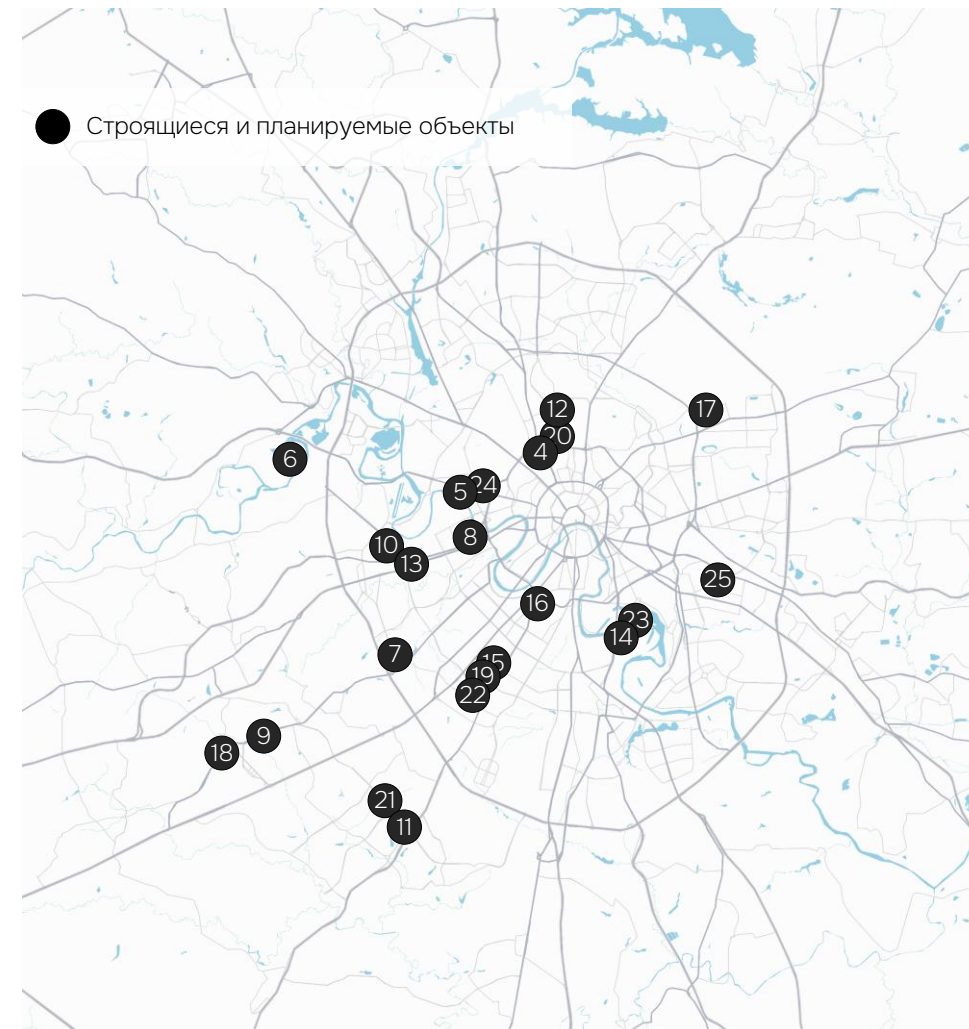


Приведены общая и офисная площадь объектов, создаваемых по программе МПТ.
Готовность отражает заявленные девелоперами сроки.

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

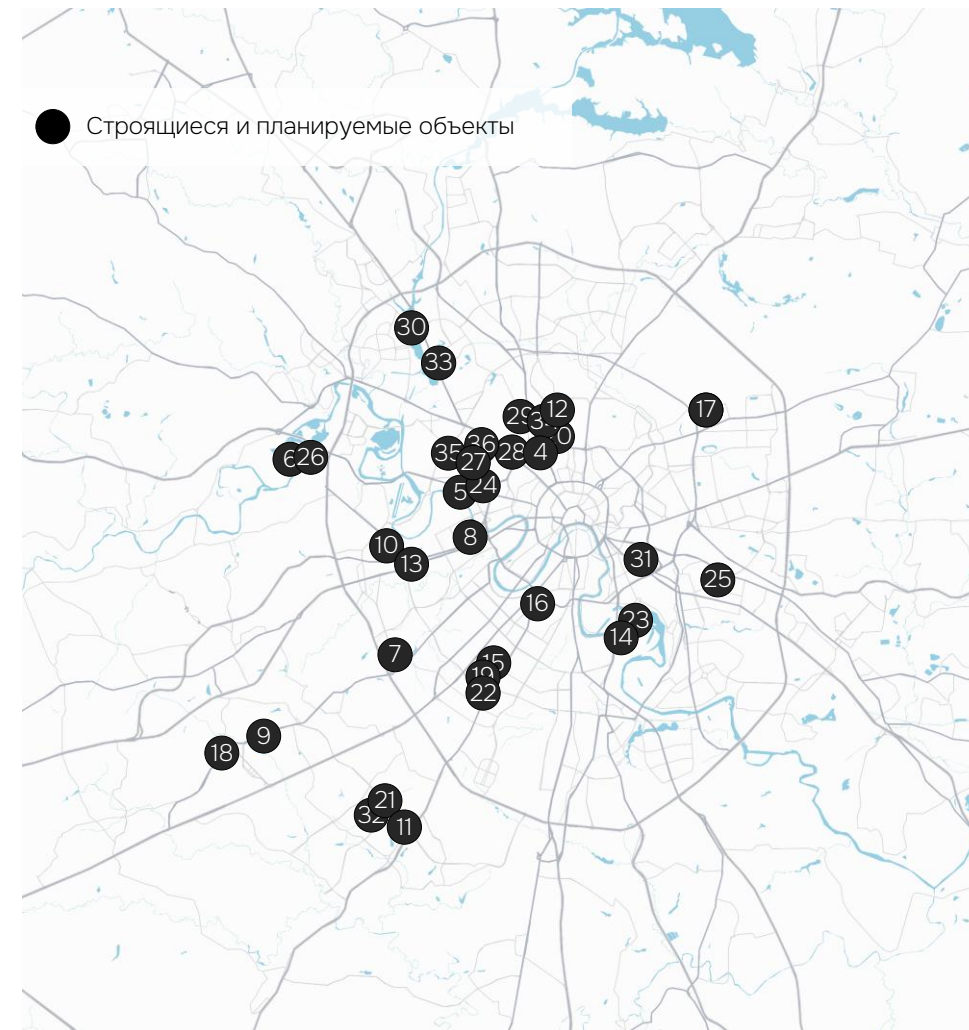


Приведены общая и офисная площадь объектов, создаваемых по программе МПТ.
Готовность отражает заявленные девелоперами сроки.

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 А27	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

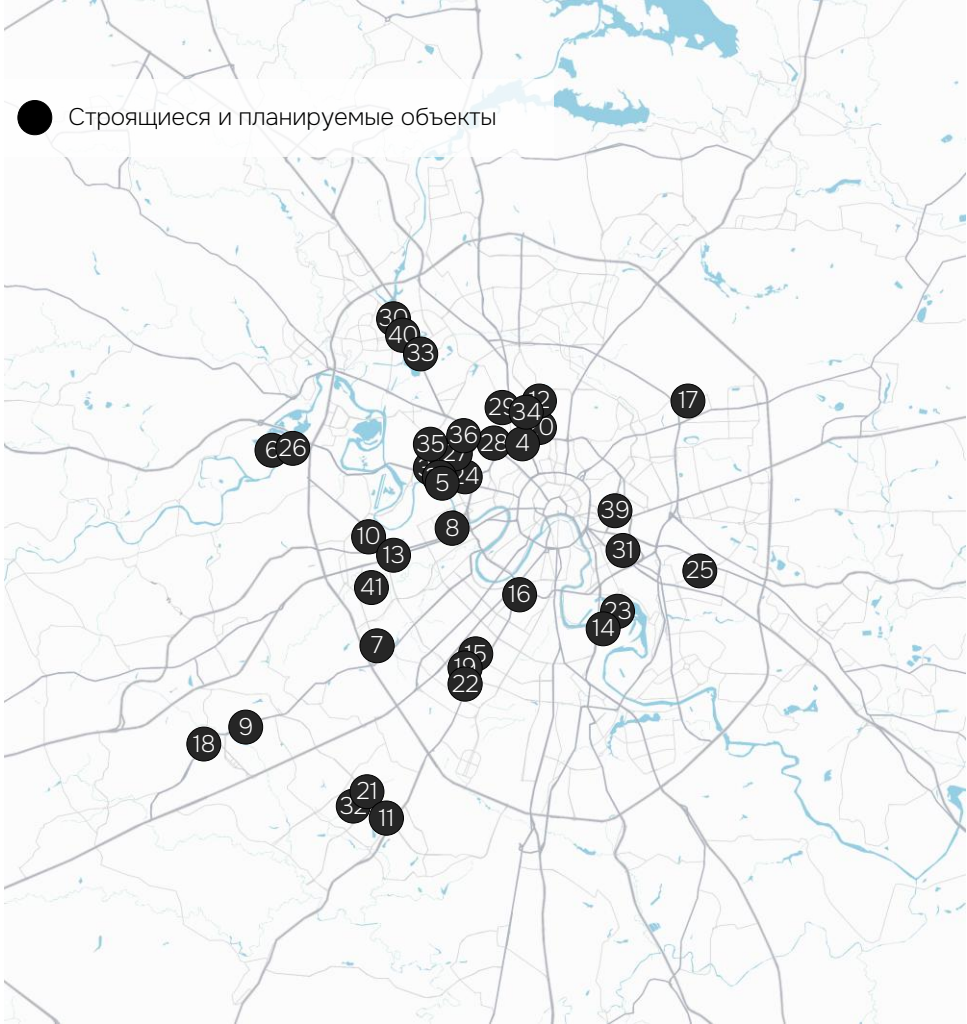


Приведены общая и офисная площадь объектов, создаваемых по программе МПТ. Готовность отражает заявленные девелоперами сроки.

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	МYPRIORITY 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
ОРЕХ – Класс Prime	–	10,6	10,6	11,0	11,3	11,6
ОРЕХ – Класс А	8,0	8,3	8,3	8,7	9,0	9,3
ОРЕХ – Класс В+	5,4	5,8	5,8	6,1	6,4	6,8

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.

* 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

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.

МПТ +

Первый

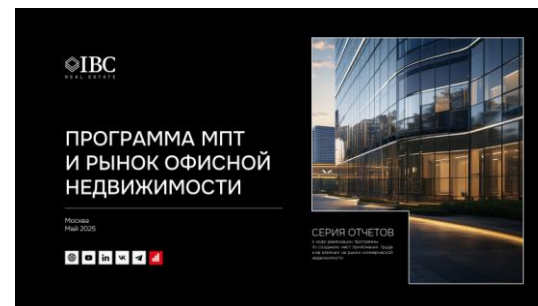
в серии отчетов

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