



Офисная недвижимость

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

Москва
I квартал 2025



Ключевые изменения

Итоги I квартала 2025

186 550 **+11% г/г**
руб./кв. м

- за кв. м **общей** площади
- **включает** НДС

Стоимость строительства ¹
офисного объекта класса А
за кв. м общей площади

Стоимость строительства продолжает расти
на фоне дефицита рабочей силы и повышенной
инфляции производителей

Наиболее крупной статьёй остаются внутренние инженерные сети – **50 000 руб./кв. м** или 27% от общей стоимости на I квартал 2025 года. Рост затрат за год составил 4%.

На втором месте по стоимости остается фасад – **30 000 руб./кв. м** или 16% от общей стоимости строительства на I квартал 2025 года. Стоимость фасадов увеличилась на 15% г/г за счет повышения цен на строительные материалы и в связи с усложнением архитектуры проектов в ответ на растущие требования со стороны города.

467 100 **+6% г/г**
руб./кв. м

- за кв. м **полезной** площади
- **включает** НДС

Средневзвешенная цена экспонирования
в строящихся бизнес-центрах класса А ²

38 415 **+16% г/г**
руб./кв. м в год

- за кв. м **полезной** площади
- **не включает** НДС

Средневзвешенная ставка аренды
в строящихся бизнес-центрах класса А ³

Цены и ставки в строящихся зданиях
увеличиваются по мере роста стоимости
строительства и **высокого спроса на офисы**

Более сдержанный рост средневзвешенной цены кв. м в последний год связан с тем, что на рынок выходят проекты со стартовыми ценами ниже среднерыночной. Фактический рост по проектам составил порядка **15% г/г**.

1. Средняя стоимость строительства для офисного объекта класса А площадью 70 тыс. кв. м, включает НДС. Подробная методология расчета приведена в Приложении на странице 12.

2. Средневзвешенная цена экспонирования на блоки и этажи в строящихся и проектируемых бизнес-центрах класса А в пределах МКАД. По проектам, реализуемым по ДКПБВ, в расчет идут цены с учетом НДС 20%, по проектам, реализуемым по ДДУ – НДС 20% не применим.

3. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на помещения в строящихся бизнес-центрах класса А в пределах МКАД, без НДС и ОПЕХ.

Стоимость строительства продолжает рост

По итогам 2024 года индекс цен производителей (ИЦП) составил **12,1%**. Стоимость строительства составила 170 000 руб./кв. м, продемонстрировав темп роста в **17% г/г**.

За I квартал 2025 года индикатор **дополнительно увеличился на 10%** и составил 186 550 руб./кв. м. Стоимость строительства продолжает расти на фоне дефицита рабочей силы и роста стоимости строительных материалов. По итогам 2025 года показатель может составить 200 000 руб./кв. м.

+30 %

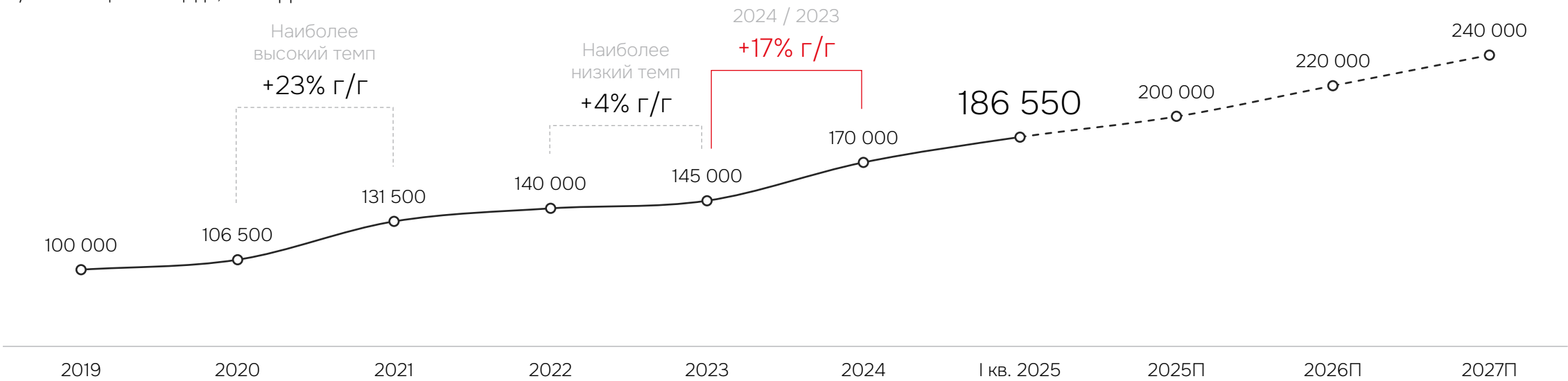
Ожидаемый рост стоимости строительства к концу 2027 года

Стоимость строительства растет опережающими темпами – индикатор на I квартал 2025 года уже превысил значение, ранее ожидаемое по итогам 2025 года. Прогнозы корректируются вверх.

С учетом прогноза инфляции производителей от Минэкономразвития РФ в ближайшие 3 года давление на рост стоимости строительства будет сохраняться как со стороны роста стоимости строительных материалов, так и со стороны дефицита рабочей силы.

ИЦП % г/г	2023	2024	2025П	2026П	2027П
	4,0%	12,1%	6,1%	3,6%	3,5%

Средняя стоимость строительства ¹
руб./кв. м общей площади, вкл. НДС



1. Средняя стоимость строительства для офисного объекта класса А площадью 70 тыс. кв. м, включает НДС. Подробная методология расчета приведена в Приложении на странице 12. Данные о стоимости строительства – Аналитический центр STONE, прогноз – IBC Real Estate экспертно на основе прогноза Минэкономразвития РФ от 30 сентября 2024 года.

3

Основные разделы себестоимости

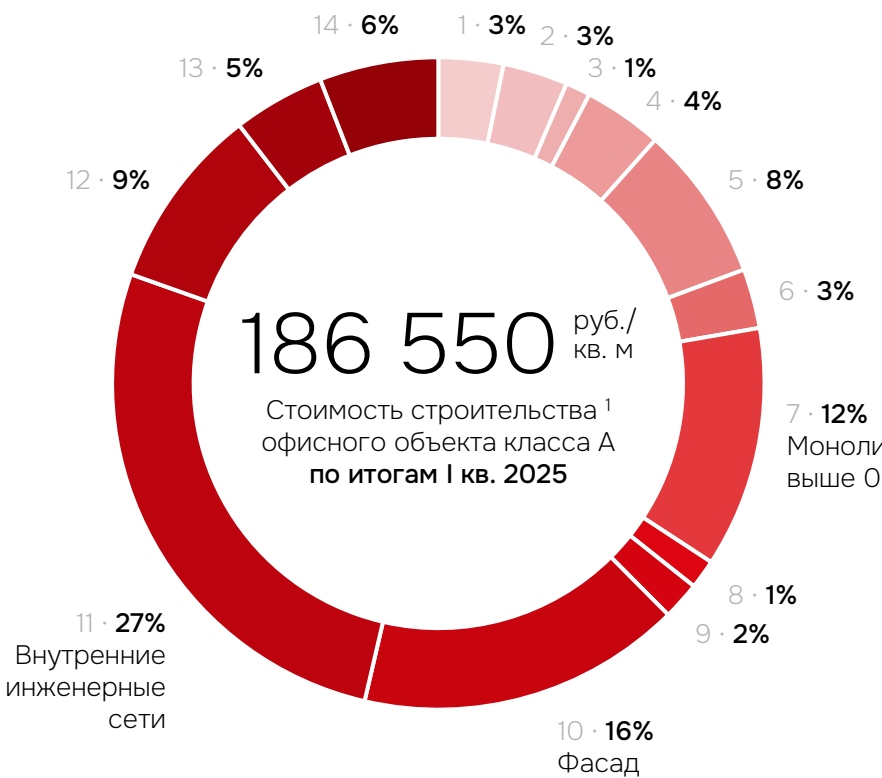
Офисный объект класса А площадью 70 тыс. кв. м

Средняя стоимость разделов строительства ¹
руб./кв. м общей площади, вкл. НДС

		Стоимость, I кв. 2025, руб./кв. м	Изменение, % I кв. 2025 / I кв. 2024
1	Проектирование: стадия П и Р	6 000	+8%
2	Устройство и содержание строительной площадки	6 000	+8%
	СМР подземной площади		
3	Гидроизоляция	2 300	+13%
4	Котлован	7 300	+11%
5	Монолит ниже 0	14 450	+10%
6	Внутренняя отделка паркинга и тех. помещений	5 500	+9%
	СМР наземной площади		
7	Монолит выше 0	22 300	+10%
8	Возведение стен и перегородок	2 700	+26%
9	Кровля	3 500	+14%
10	Фасад	30 000	+15%
11	Внутренние инженерные сети	50 000	+4%
12	Внутренняя отделка МОП	17 000	+12%
13	Благоустройство	8 500	+12%
14	Внешние сети	11 000	+9%
		186 550	+11%

Структура стоимости строительства

Крупнейшая статья – внутренние инженерные сети (50 000 руб./кв. м или 27%). **Наибольший рост стоимости** зафиксирован по статье «Возведение стен и перегородок», +26% г/г.



1. Средняя стоимость строительства для офисного объекта класса А площадью 70 тыс. кв. м, включает НДС. Стоимость указана на кв. м общей площади объекта. Не учитывает стоимость демонтажа и приобретения земельного участка. Подробная методология расчета приведена в Приложении на странице 12.

Офисы класса А: ключевые цифры

	2023	2024	I кв. 2025 ¹	2025П
Общее предложение, тыс. кв. м	5 339	5 822	5 822	6 640
Новое строительство, тыс. кв. м	238	484	0	818
Объем сделок, тыс. кв. м	1 052	1 485	120	900
Доля свободных площадей, %	10,4%	6,0%	6,1%	5,5%
Ставка аренды в существующих объектах, тыс. руб./кв. м в год ²	27,4	29,4	29,9	32,0
Ставка аренды в строящихся объектах, тыс. руб./кв. м в год ²	31,5	33,5	38,4	41,5
Цена экспонирования в строящихся объектах, тыс. руб./кв. м ³	438	460	467	485
Стоимость строительства, тыс. руб./кв. м общей площади ⁴	145	170	187	200



Растущие объемы ввода не могут повлиять на дефицит площадей

По итогам I квартала 2025 года на рынке не было введено в эксплуатацию **ни одного объекта класса А**.

Суммарно по итогам года прогнозируется ввод 818 тыс. кв. м офисных площадей, однако данный объем преимущественно представлен крупными штаб-квартирами в собственности – **423 тыс. кв. м** или **52%** от общего показателя. Вместе с этим постепенно вводятся здания, реализуемые по программе МПТ, но за счет долгого и устойчивого дефицита готового предложения **большинство строящихся объектов уже реализовано** и не может полностью удовлетворить рекордные объемы спроса.



Запрашиваемые ставки аренды продолжают стремительный рост

Запрашиваемые ставки начали активно расти во второй половине 2024 года на фоне острой нехватки качественных офисных помещений. Наиболее существенный рост был зафиксирован по офисам класса А – **в среднем 25-30% за год, до 40-45% по некоторым зданиям**. 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.

1. Все цифры по классу А согласно классификации MRF 2024 года, без учета Prime объектов. Данные по объему сделок за I кв. 2025 года – предварительные.
2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей.
3. Средневзвешенная цена экспонирования на блоки и этажи в строящихся и проектируемых бизнес-центрах класса А в пределах МКАД, включает НДС.
4. Средняя стоимость строительства для офисного объекта класса А площадью 70 тыс. кв. м, включает НДС. Подробная методология расчета приведена в Приложении на странице 12.

Изменение структуры рынка

Аренда → Продажа

Текущий сток

Класс А · I кв. 2025

5,8 млн кв. м

Существующие площади
I квартал 2025

3,4 млн кв. м — 59 %

Аренда¹
с учетом 0,4 млн кв. м
штаб-квартир в аренде

2,4 млн кв. м — 41 %

Продажа¹
с учетом 1,3 млн кв. м
штаб-квартир в собственности

Будущий сток

Класс А · 2027П

7,6 млн кв. м

Ожидаемый объем предложения
по итогам 2027 года

3,8 млн кв. м — 50 %

Аренда¹
с учетом 0,4 млн кв. м
штаб-квартир в аренде

3,8 млн кв. м — 50 %

Продажа¹
с учетом 1,8 млн кв. м
штаб-квартир в собственности

Текущий объем существующих площадей класса А составляет 5,8 млн кв. м. Данный объем представлен преимущественно зданиями в аренде – суммарно это 3,4 млн кв. м спекулятивных объектов и штаб-квартир в аренде или **59% от общего объема** офисов класса А в Москве.

Объекты на продажу представлены в основном штаб-квартирами в собственности – 1,3 млн кв. м или 22% от общего объема офисов класса А, спекулятивных объектов меньше – 1,1 млн кв. м или 19%.

За последний год доля штаб-квартир в собственности выросла за счет крупных сделок приобретения зданий целиком, в том числе сделок, где компания-арендатор приобретает здание собственной штаб-квартиры и становится собственником.

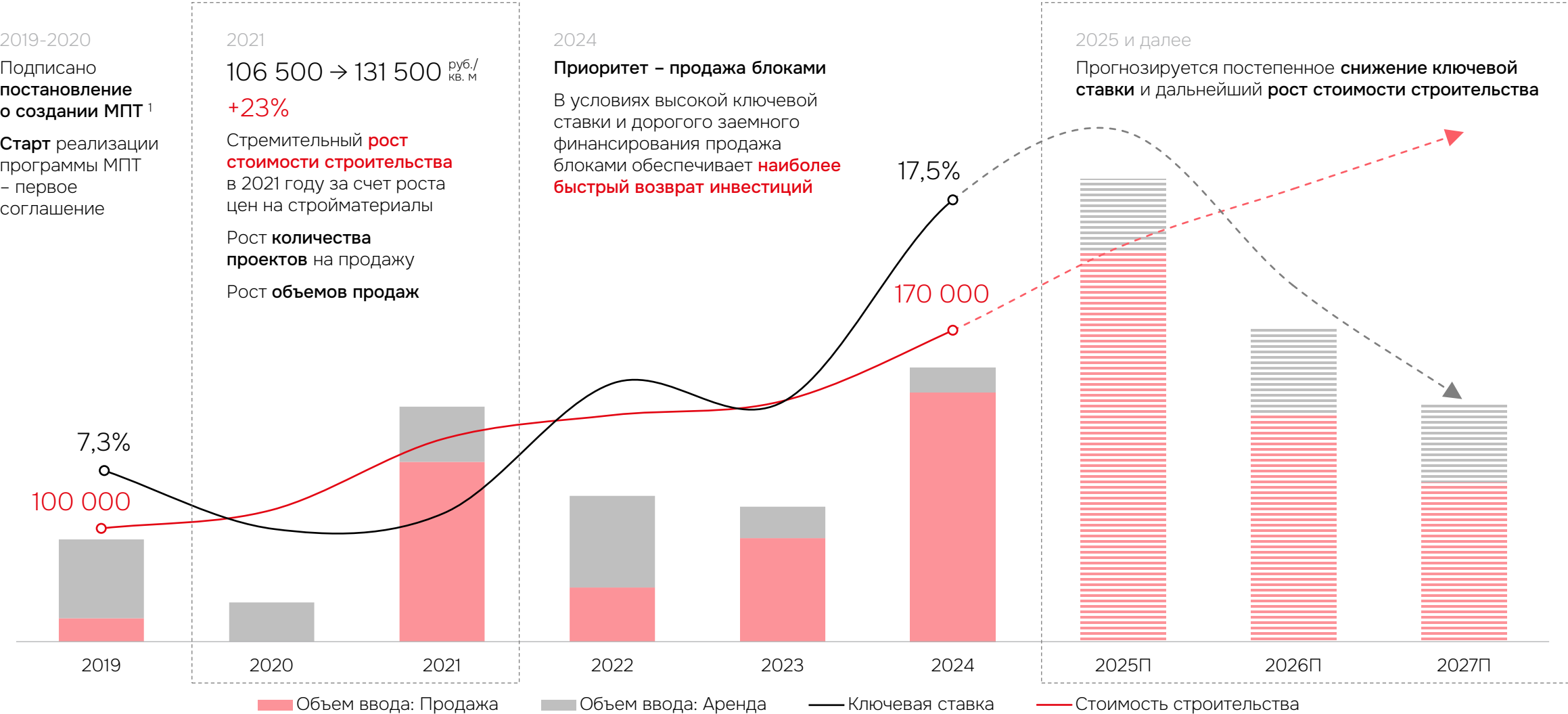
В ближайшие 3 года прогнозируется ввод в эксплуатацию 1,8 млн кв. м офисов класса А. Структура рынка меняется – данный объем представлен преимущественно зданиями на продажу.

Объем спекулятивных объектов, реализуемых на продажу блоками или целиком, преобладает и составляет 0,9 млн кв. м или 50% от общего объема, штаб-квартиры в собственности – 0,5 млн кв. м или 28%. Суммарно это 1,4 млн кв. м или **78% от общего прогнозируемого объема** нового строительства в 2025-2027 гг.

Доля арендных объектов, наоборот, минимальна – 22% от общего объема площадей, ожидаемых к вводу в 2025-2027 гг.

1. Учитывается текущая стратегия реализации зданий. Штаб-квартира в аренде означает, что один пользователь арендует здание целиком на любой срок, штаб-квартира в собственности – собственник является единственным пользователем здания. Здания, реализованные целиком единому пользователю (например, SLAVA 4), учитываются как штаб-квартиры в собственности.

Влияние внешних факторов

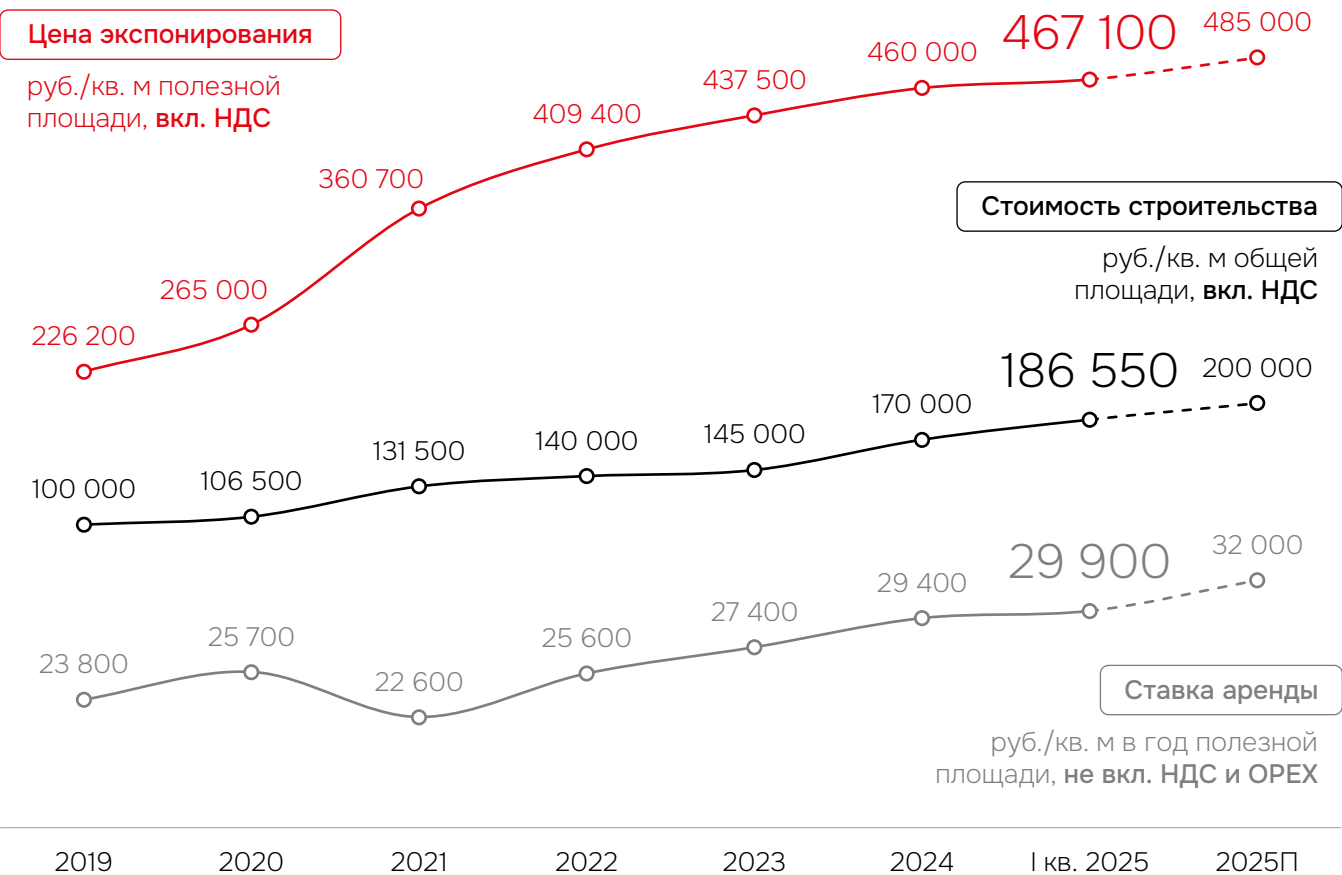


1. Программа стимулирования создания мест приложения труда (МПТ). Дата запуска (подписания постановления №1874-ПП) – 31.12.2019.
На графике: ключевая ставка в % годовых, в среднем за год, стоимость строительства – в руб./кв. м, включая НДС. Объем ввода учитывает штаб-квартиры в собственности и аренде.

Цены на строящиеся БЦ выросли в 2 раза

Динамика коммерческих условий

 При перерасчете на кв. м полезной площади стоимость строительства составляет порядка 330 000 руб./кв. м ¹. Учитывая ценообразование проектов, чаще всего **на старте продаж цены приближены к себестоимости.**



+87 %

Рост стоимости строительства
2019 – 1 кв. 2025

+26 %

Рост средней ставки аренды
2019 – 1 кв. 2025

x2 раза

Рост цены кв. м в строящихся БЦ
2019 – 1 кв. 2025

Цена экспонирования в строящихся бизнес-центрах существенно реагирует на рост стоимости строительства – минимум офисных блоков в готовых зданиях стимулирует спрос на строящиеся объекты. Ставки аренды в таких объектах также увеличиваются в ответ на высокий спрос и растущую стоимость строительства – средневзвешенная ставка аренды по итогам 1 кв. 2025 составила 38 415 руб./кв. м в год, увеличившись на 16% г/г. В готовых зданиях и цены, и ставки **исторически менее волатильны**, особенно на длительном временном отрезке.

Средневзвешенная **цена экспонирования** на блоки и этажи в строящихся и проектируемых БЦ класса А в пределах МКАД; руб./кв. м полезной площади, включает НДС ².

Средняя **стоимость строительства** для офисного объекта класса А; руб./кв. м общей площади, включает НДС.

Средневзвешенная запрашиваемая **ставка аренды** по существующим объектам; руб./кв. м в год полезной площади без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей.

1. Без учета расходов на продажи (реклама, маркетинг, агентские каналы) и без учета приобретения земельного участка.
2. По проектам, реализуемым по ДКПБВ, в расчет идут цены с учетом НДС 20%, по проектам, реализуемым по ДДУ – НДС 20% не применим.

Корректировки к стоимости строительства

Влияние класса и площади на себестоимость

На основе анализа бюджетов строительства офисных объектов в портфеле Сбербанка ¹ были сформированы средние корректировки – **% возможного изменения себестоимости в зависимости от класса, площади и высотности объекта**. В качестве «базовой» учитывается средняя стоимость строительства офисного объекта класса А площадью 50-70 тыс. кв. м на конец I квартала 2025 года.

- Класс

Наиболее существенная корректировка применяется **для объектов класса В+**, где снижение себестоимости возможно за счет отсутствия подземного паркинга и менее дорогих инженерных систем. В среднем стоимость строительства офисного здания класса В+ площадью 50-70 тыс. кв. м на 20-30% ниже по сравнению с себестоимостью здания класса А и составляет около 140 000 руб./кв. м общей площади с учетом НДС по итогам I кв. 2025 года.

- Площадь

Для бизнес-центра класса А площадью **10-15 тыс. кв. м** стоимость строительства за 1 кв. м общей площади в среднем на 5-10% выше, и по итогам I кв. 2025 года может составлять около 205 000 руб./кв. м с учетом НДС. В этом случае удорожание является техническим – в здании класса А небольшой площади сохраняются подземный паркинг и другие крупные расходные статьи, в результате чего себестоимость при пересчете на 1 кв. м увеличивается.

- Высотность

Другим важным фактором, влияющим на себестоимость, является **высотность объекта**. При строительстве здания **выше 100 м** бюджет строительства увеличивается за счет удорожания подземной части, инженерного оборудования, более дорогих несущих конструкций и множества других факторов, характерных для высотного строительства. В этом случае средняя корректировка к себестоимости может составлять порядка 20-30%.

Средние корректировки к стоимости строительства ² офисного объекта в Москве в зависимости от класса и общей площади %

	Класс А	Класс В+
10-15 тыс. кв. м общей площади	205 000 выше на 5-10% от средней себестоимости в отчете по классу А	150 000 ниже на 15-20% от средней себестоимости в отчете по классу А
50-70 тыс. кв. м общей площади	186 550 Все корректировки приводятся к данной себестоимости	140 000 ниже на 20-30% от средней себестоимости в отчете по классу А
100-150 тыс. кв. м общей площади	180 000 ниже на 3-5% от средней себестоимости в отчете по классу А	133 000 ниже на 25-35% от средней себестоимости в отчете по классу А
Высотное строительство более 100 м	240 000 выше на 20-30% от средней себестоимости в отчете по классу А	Нет проектов для анализа

1. Сбербанк предоставил обезличенные данные для данного исследования. Все значения включают НДС.
2. Все корректировки приведены к средней себестоимости строительства офисного объекта класса А площадью 70 тыс. кв. м на I квартал 2025 года – 186 550 руб./кв. м, включая НДС.

Пример роста стоимости строительства

Рост стоимости на примере качественного бизнес-центра класса А

Ниже приведены данные по динамике ¹ стоимости строительства **на примере качественного объекта класса А из портфеля Сбербанка, строительство которого находится на завершающей стадии**, – объект планируется ввести в эксплуатацию в I полугодии 2025 года. Ниже приведены стоимость строительства на дату начала строительства в IV квартале 2021 года и текущая на этапе завершения по итогам I квартала 2025 года.

121 тыс. руб./ кв. м
Стоимость строительства
IV квартал 2021
План

209 тыс. руб./ кв. м
Стоимость строительства
I квартал 2025
Факт

+73 %
Рост стоимости
I квартал 2025 / IV квартал 2021



Существенное расхождение себестоимости строительства на 73% по сравнению с изначальными расчетами характерно для большинства проектов класса А, особенно с учетом сохранения заявленного качества продукта

Основные характеристики объекта

Расположение	Москва
Класс*	А
Общая площадь	46 тыс. кв. м
Дата РНС	IV квартал 2021
Дата завершения строительства	I квартал 2025

* Согласно обновленной классификации Moscow Research Forum



Узнать больше о требованиях к объектам класса А

1. Сбербанк предоставил обезличенные данные для данного исследования. Все значения включают НДС.

Ключевые тенденции

Строящиеся объекты стремительно дорожают

В ответ на рост стоимости строительства **продолжается рост цен экспонирования и ставок аренды** по строящимся объектам.

Цены стремительно растут – за период с 2019 по I квартал 2025 года средневзвешенная цена кв. м на блоки и этажи в объектах класса А увеличилась **в 2 раза**. Значительный рост связан с повышенным спросом и дефицитом подобного предложения в готовых зданиях.

Ставки аренды по строящимся объектам увеличиваются, разрыв между существующими и строящимися объектами составляет **28%**. За год данный разрыв увеличился **на 3 п.п.** Ставки в готовых зданиях остаются менее волатильными в связи с широким объемом предложения.

На коммерческие условия также оказывают влияние повышенные требования конечных пользователей – **новые объекты класса А превосходят существующий сток по многим продуктовым характеристикам**. Это отражается в более высоких ценах и ставках.

Структура офисного рынка меняется

По итогам I квартала 2025 года общий объем предложения офисов класса А составляет 5,8 млн кв. м. **Текущий сток представлен** преимущественно зданиями **в аренду** – суммарно это 3,4 млн кв. м спекулятивных объектов и штаб-квартир в аренде или 59% от общего объема офисов класса А в Москве.

В период с 2025 по 2027 год ожидается ввод в эксплуатацию **1,8 млн кв. м** офисов класса А. Структура рынка меняется – данный объем представлен преимущественно зданиями **на продажу**.

Объем площадей, реализуемых на продажу блоками или целиком, составляет 0,9 млн кв. м или 50% от общего объема, штаб-квартиры в собственности – 0,5 млн кв. м или 28%.

При реализации данного прогноза **по итогам 2027 года объекты на продажу составят 50% от общего предложения** или 3,8 млн кв. м.

Стоимость строительства продолжает расти

По итогам I квартала 2025 года стоимость строительства офисного объекта класса А составила 186 550 руб./кв. м с учетом НДС, увеличившись на 11% г/г.

К концу 2027 года стоимость строительства может **дополнительно увеличиться на 30%** и составить порядка 240 000 руб./кв. м.

С учетом прогноза Минэкономразвития инфляции производителей на период с 2025 по 2027 год **давление на рост стоимости строительства** будет сохраняться как со стороны роста стоимости строительных материалов, так и со стороны дефицита рабочей силы.

Это выступит дополнительным стимулом к **росту цен и ставок аренды** в строящихся и проектируемых бизнес-центрах.

Приложение

Методология расчета

Предпосылки

1. Стоимость строительства приведена для объекта, соответствующего характеристикам класса А согласно классификации MRF 2024 года, площадью 70 тыс. кв. м. Стоимость указана **на кв. м общей площади объекта, включает НДС**. Отражает следующие разделы строительства: проектирование (стадия П и Р), устройство и содержание строительной площадки, СМР подземной и наземной площади, благоустройство, внешние сети.
2. Приведена средняя стоимость разделов строительства. Исторические данные (за 2019-2024 гг.) были рассчитаны в среднем по году.
3. Стоимость строительства не учитывает стоимость демонтажа и приобретения земельного участка. Не учитывает внутреннюю отделку офисов – только внутренняя отделка мест общего пользования.
4. Все расчеты актуальны для Москвы.

Источники

1. Стоимость строительства – Аналитический центр STONE.
2. Инфляция производителей – Прогноз Минэкономразвития РФ от 30 сентября 2024 года.
3. Данные по ключевой ставке – Банк России.
4. Аналитические данные по офисному рынку Москвы – IBC Real Estate.
5. Обезличенные данные для расчета корректировок к стоимости строительства и для демонстрации динамики стоимости строительства на примере объекта класса А предоставлены ПАО Сбербанк.





*Совершенство
в деталях*

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

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

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

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

STONE
DEVELOPER

Москва, Дом продаж STONE
Бумажный пр., д. 19 стр. 3

Аналитический центр STONE
info@stone.ru



ПАО Сбербанк оказал информационное содействие в реализации проекта. Обезличенные данные для расчета корректировок к стоимости строительства и для демонстрации динамики стоимости строительства на примере объекта класса А предоставлены ПАО Сбербанк.
Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015 г.

