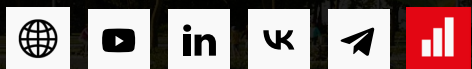




ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва и Санкт-Петербург
I квартал 2025



Внешний контекст >

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Первые месяцы 2025 сигнализируют о замедлении

Экономика продолжает рост, но динамика демонстрирует некоторое замедление

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

В I квартале 2025 года мы наблюдали первые признаки стабилизации роста экономики. Темп роста ВВП по итогам первых двух месяцев составил 1,9% г/г. Основными драйверами остаются, в первую очередь, обрабатывающие производства, сектора машиностроительного и металлургического комплекса, а также химическая промышленность.

Потребительская активность остается повышенной, однако охлаждение потребительских настроений и снижение готовности населения к крупным покупкам становятся заметны в отдельных отраслях и регионах. Оборот розничной торговли за январь-февраль 2025 года составил 3,8%.

Безработица сохраняется на минимальном уровне (2,4%), однако ввиду замедления темпов роста бизнеса и начала стабилизации экономики спрос на рабочую силу начинает снижаться.

Темпы корпоративного кредитования продолжают замедляться (-9,5% г/г), однако повышенная деловая активность сохраняется ввиду того, что бизнес реинвестирует прибыль, полученную в 2023-2024 гг. При этом доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность, превысила пятилетний рекорд конца 2024 года и достигла 21,7%.

Источники: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ

Коммерческая недвижимость



Пиковый **аномально**
высокий спрос
2023-2024



Стабилизированный
умеренно-высокий спрос
I кв. 2025

Стабилизация спроса после пиковых значений 2023-2024 гг. наблюдается во всех сегментах коммерческой недвижимости. Высокие результаты I квартала 2025 г. во многом связаны с завершением единичных крупных проектов, планируемых к закрытию еще в конце 2024 года. При этом повышенная активность сохраняется во всех сегментах, несмотря на умеренные и осторожные настроения игроков рынка.

Ключевые индикаторы

	2022	2023	2024	Янв.-фев. 2025	2025П
Темп роста ВВП % г/г	-1,4	4,1	4,1	1,9	2,5
Ключевая ставка в среднем по году, %	10,6	9,9	17,5	21,0	19,0-22,0
Индекс потребительских цен % дек./дек.	11,90	7,4	9,5	10,0	7,0-8,0
Индекс цен производителей % дек./дек.	11,4	4,0	12,1	9,7	6,1
Оборот розничной торговли % г/г	-6,5	8,0	7,2	3,8	7,6
Уровень безработицы % г/г	4,0	3,2	2,5	2,4	2,6

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Офисная недвижимость Москвы



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

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

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

2. 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

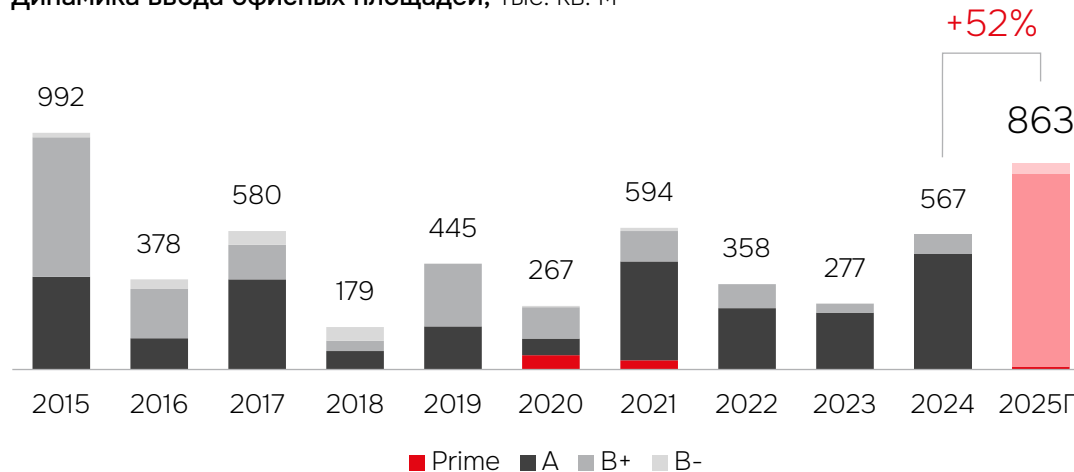
После рекордных темпов повышения ставок аренды в 2024 году, **рынок полностью перестроился на «новые» ставки** – в востребованных деловых субрынках сегодня практически не найти качественный офис класса А по ставке ниже **50 тыс. руб./кв. м в год** без НДС и ОРЕХ. В целом по рынку рост ставок становится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

Ввод новых объектов в Москве задерживается

По итогам I квартала 2025 года на офисном рынке Москвы введено в эксплуатацию небольшое офисное здание на ул. Гончарная в районе метро «Таганская» в Центральном деловом районе – **объект класса В+ на 4 тыс. кв. м** офисов, реализованный под собственное размещение и недоступный для открытого рынка. Это более чем в 10 раз меньше результата за I квартал 2024 года, когда также был введен один офисный объект, но большей площади – деловой центр класса В+ «Парк Легенд» на 45 тыс. кв. м офисов. Примечательно, что здание на ул. Гончарная является **первым объектом, введенным в эксплуатацию в пределах Садового кольца с 2022 года**.

Суммарно по итогам 2025 года прогнозируется ввод в эксплуатацию 863 тыс. кв. м офисов (+52% г/г) – **рекордный показатель с 2015 года**, когда на офисном рынке Москвы было введено 992 тыс. кв. м офисных площадей. При этом 48% данного объема составляют крупные штаб-квартиры – Роскосмос, Яндекс и ЦБ. Вместе с этим сохраняется высокая вероятность корректировки данного прогноза по причине возможного переноса планов по вводу в эксплуатацию ряда проектов.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Объект, введенный в I квартале 2025



Гончарная ул., д. 20/1, стр. 2
4 тыс. кв. м офисов · Класс В+

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Новое строительство: 2025

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Штаб-квартира «Роскосмос»

200 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Фили



Штаб-квартира «Яндекс»

111 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Воробьёвы горы



SLAVA 4

102 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Белорусская



iCity Space Tower · Продажа

91 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Шелепиха



STONE Савеловская · Продажа

69 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Савёловская



Сколково Парк к. 3-6 · Аренда

57 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Славянский бульвар · шаттл-бас

Проекты приведены выборочно, отражена только часть зданий, ожидаемых к вводу в 2025 году

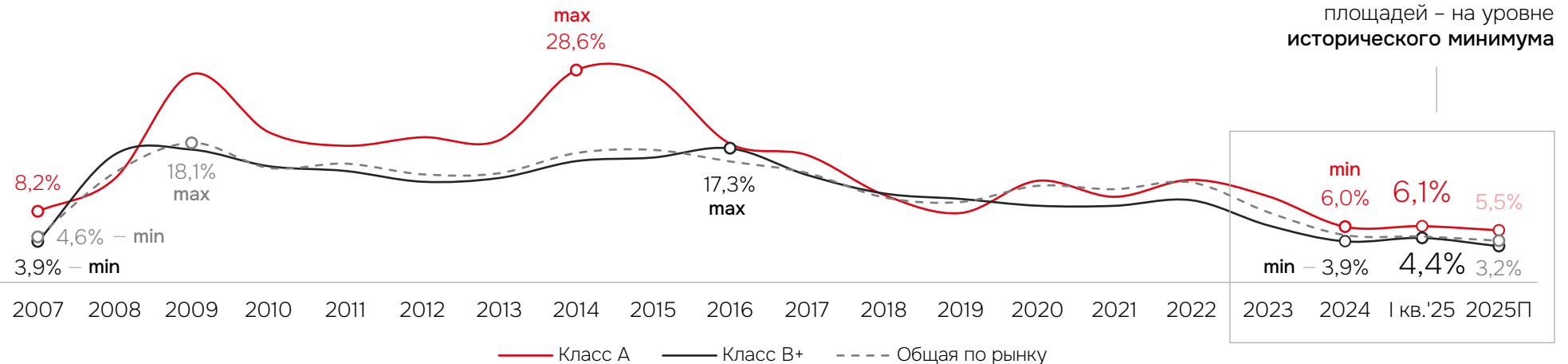
Доля свободных площадей продолжает снижаться

По итогам I квартала 2025 года уровень вакантности **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.

После рекордного 2024 года на рынке по-прежнему фиксируется повышенный спрос – **качественные офисные помещения** в наиболее востребованных районах **могут уйти с рынка за несколько дней**. Появляется все больше закрытых опций в ротацию – собственники готовы рассматривать замену текущих арендаторов на новых, готовых платить аренду по более высокой ставке. При этом **в некоторых более удаленных локациях фиксируется увеличение вакантного предложения**, что влияет на индикаторы в целом по Москве.

Доля свободных площадей в офисах класса А по итогам I квартала 2025 года составила 6,1%, что на 4,2 п.п. ниже результата на конец I квартала 2024 года. При этом по сравнению со значением на конец 2024 года показатель вырос на 0,1 п.п. за счет увеличения свободного предложения за МКАД. По офисам класса В+ показатель зафиксировался на уровне 4,4%, что на 0,5 п.п. выше квартал к кварталу и на 0,7 п.п. ниже год к году. По итогам 2025 года ожидается снижение показателя до 5,5% в классе А и 3,2% по офисам класса В+.

Динамика доли свободных площадей, %



Доля свободных площадей по итогам I кв. 2025

0,7 %

Класс Prime
5 тыс. кв. м



6,1 %

Класс А
354 тыс. кв. м

-4,2 п.п.

4,4 %

Класс В+
420 тыс. кв. м

-0,7 п.п.

4,6 %

Итого все классы
934 тыс. кв. м

-2,8 п.п.

Динамика доли свободных площадей приведена год к году

Доли свободных площадей – на уровне исторического минимума

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Ключевые показатели по зонам

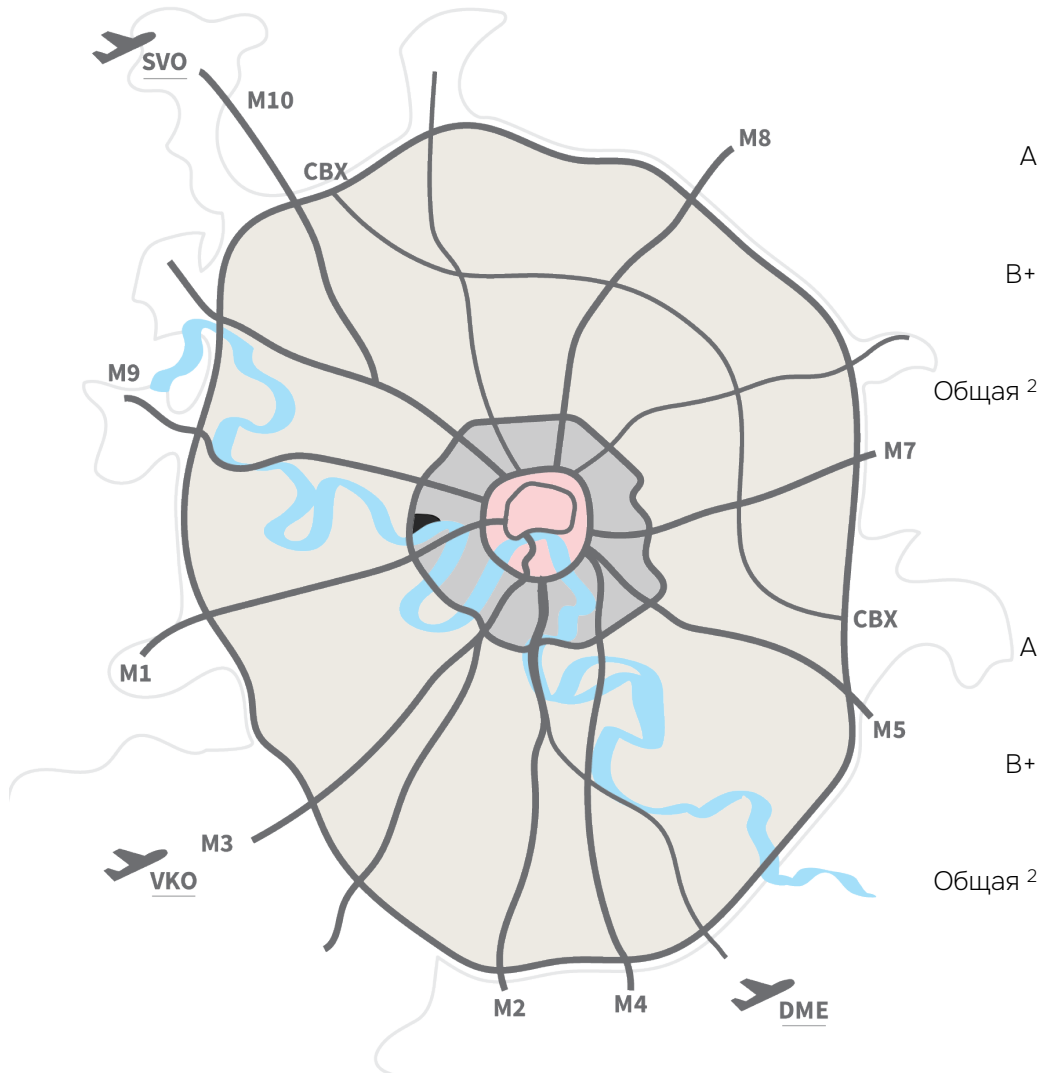
Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Доля свободных площадей, %

	Внутри СК	СК-ТТК ¹	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
A	1,2	4,5	1,5	7,3	18,4
B+	3,1	4,6	3,7	3,9	7,9
Общая ²	4,4	4,4	1,5	4,0	11,9

Ставка аренды, тыс. руб./кв. м в год ³

	Внутри СК	СК-ТТК ¹	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
A	55,0	50,5	60,7	30,4	20,9
B+	36,4	31,0	45,8	26,3	13,2
Общая ²	35,4	32,1	59,0	26,9	18,3

За счет ограниченного объема свободного предложения в классе Prime (менее 20 вакансий в целом по Москве) недостаточно данных для корректного и информативного расчета показателей в разбивке по зонам, поэтому на слайде представлены только данные по классам A и B+

1. СК-ТТК без учета зоны Москва-Сити
2. Общие индикаторы учитывают все классы – Prime, A, B+, B-
3. Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, ОПЕХ и КУ

Темпы роста ставок начинают замедляться

По итогам I квартала 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по рынку Москвы составила 27,4 тыс. руб./кв. м в год без НДС и ОРЕХ, **увеличившись** на 4% квартал к кварталу и **на 19%** год к году.

Офисный рынок полностью перестроился на «новые» ставки, особенно в зданиях класса Prime, где новые предложения все чаще маркируются по ставкам **выше 70,0 тыс. руб./кв. м в год** без НДС и ОРЕХ. В основном такие значения фиксируются в Москва-Сити и в Центральном деловом районе. В целом по рынку **рост ставок становится более точечным** – массовые повышения завершились в 2024 году. До конца года сохраняется потенциал дальнейшего роста запрашиваемых ставок, но более умеренными темпами.

В 2025 году **арендаторы столкнутся с дорогими продлениями** – постепенно завершаются договоры аренды, подписанные на «дне» рынка в 2022-2023 годах, при этом продление возможно только по текущим, более высоким ставкам. Для многих арендаторов расходы на аренду офиса увеличатся **на 50-60% и выше**.

Структура маркируемого предложения остается крайне неравномерной – наиболее премиальные опции, расположенные в границах ТТК, маркируются по ставкам значительно выше среднерыночных. Так, по итогам I квартала 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по офисам класса А составила 29,9 тыс. руб./кв. м в год без НДС и ОРЕХ. Показатель существенно ниже запрашиваемых ставок в наиболее востребованных субрынках, где сегодня практически не найти качественный офис класса А по ставке ниже 50 тыс. руб./кв. м в год без НДС и ОРЕХ. Это связано с тем, что **46% вакантного предложения составляют офисы по ставкам менее 25,0 тыс. руб./кв. м в год** – это удаленные от центра здания с высокой вакансией, преимущественно без отделки. По мере роста ставок по рынку доля таких опций снизилась на 3 п.п. с 49% на конец 2024 года.

Средние диапазоны запрашиваемых ставок аренды

Ориентир по запрашиваемым ставкам на текущие предложения в качественных объектах каждого класса

55-80 тыс. руб./
кв. м в год ¹

Класс Prime

На примере конкретных проектов

Средний рост 40-50% г/г

45-55 тыс. руб./
кв. м в год

Класс А

На примере конкретных проектов

Средний рост 25-30% г/г

25-30 тыс. руб./
кв. м в год

Класс В+

На примере конкретных проектов

Средний рост 10-15% г/г

1. Запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и КУ за помещения в текущем состоянии, «как есть»

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

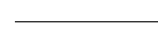
Деловая активность постепенно стабилизируется

Результат, аналогичный I кварталу 2024 года (-4% г/г), обеспечен двумя крупными сделками по покупке зданий целиком. Объем сделок с офисами менее 10 тыс. кв. м снизился на 24% г/г.

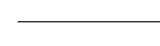
Наиболее
востребованы
в целом по Москве



Prime + A
67% от общего
объема сделок¹

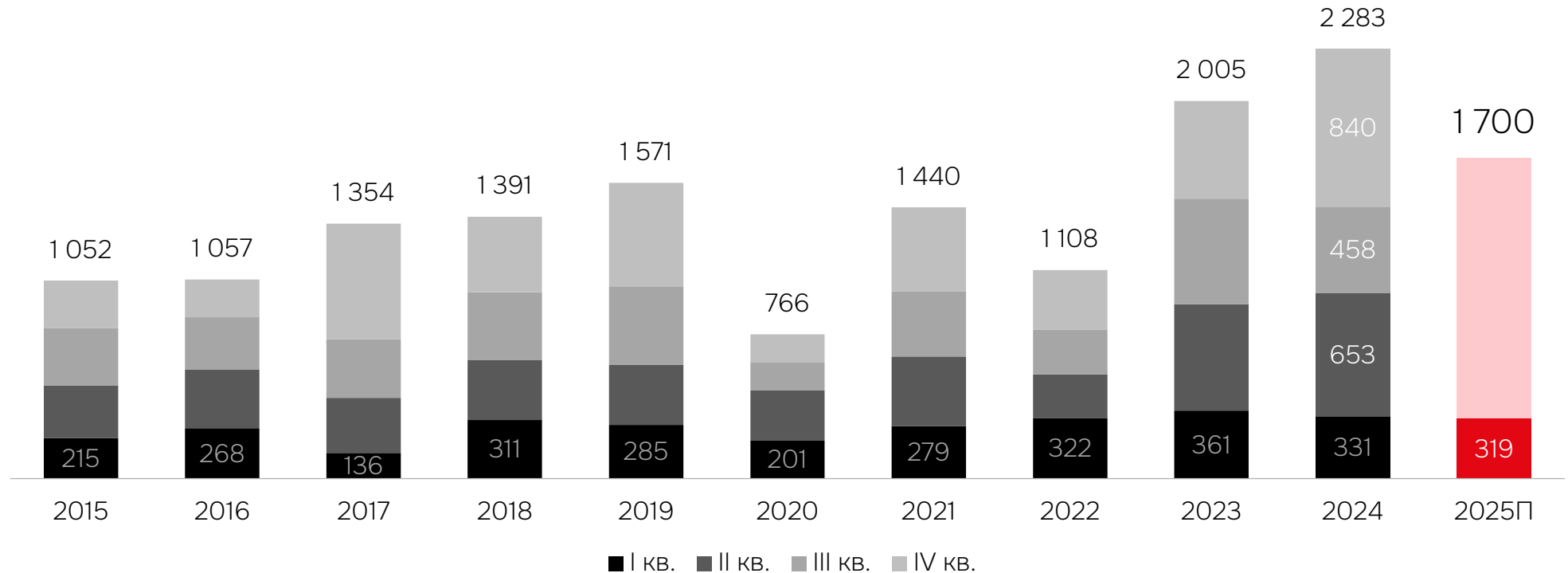


СК – ТТК
41% от общего
объема сделок



<1 000 кв. м
36% от общего
объема сделок

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



1. Расчет от общего объема сделок (аренда + продажа)

Доля продаж остается на высоком уровне

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

319 тыс. кв. м Объем сделок за I квартал 2025	190 тыс. кв. м Аренда 60%	129 тыс. кв. м Продажа 40%
533 кв. м Итого средняя площадь сделки	629 кв. м Средняя площадь сделки аренды	435 кв. м Средняя площадь сделки продажи

По итогам I квартала 2025 года **объем сделок продажи составил 129 тыс. кв. м**, что в 2 раза выше результата за I квартал 2024 года. **Доля продаж** в общем объеме сделок **составила 40%** за счет заключения двух крупных сделок приобретения зданий целиком с офисной площадью выше 10 тыс. кв. м. Объем таких сделок составил 66 тыс. кв. м или 51% от общего объема продаж.

В сегменте **продаж блоками в строящихся БЦ** был зафиксирован аналогичный прошлому году результат – по итогам I квартала 2025 года объем таких сделок составил **42 тыс. кв. м**, увеличившись на 2% г/г. Количество данных сделок, наоборот, снизилось с 297 в I квартале 2024 года до 270 в I квартале 2025 года, -9% г/г. При этом за счет планомерного роста цен в строящихся объектах **объем вложений со стороны частных инвесторов и конечных пользователей в таких объектах увеличился** – с 13,6 млрд рублей в I квартале 2024 года до 16,3 млрд рублей в I квартале 2025 года, **+20% г/г**.

Продажи блоков/этажей в строящихся бизнес-центрах ¹

41 тыс. кв. м Объем сделок 297 сделок Количество сделок 13,6 млрд руб. Объем вложений	→	42 тыс. кв. м +2% г/г 270 сделок -9% г/г 16,3 млрд руб. +20% г/г
I квартал 2024		I квартал 2025

Крупнейшие сделки ² продажи за I квартал 2025

тыс. кв. м, без учета инвестиционных сделок



AFI2B · Prime

38 тыс. кв. м офисов

Покупатель: **Структура ЛУКОЙЛа**



Центральный Телеграф · А

28 тыс. кв. м офисов

Покупатель: **Т-Банк**

1. Учтены только сделки по покупке блоков и этажей в строящихся и перспективных БЦ классов А и В+, без приобретения крупных блоков и зданий целиком

2. В случае приобретения здания целиком в объеме сделок учитывается офисная площадь здания

Структура спроса меняется

2024

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Другие секторы в совокупности дают 8%, однако доля каждого из них не превышает 2%



Крупнейшая сделка
263 ТЫС. КВ. М
Moscow Towers · Продажа

I квартал 2025



Другие секторы в совокупности дают 7%, однако доля каждого из них не превышает 2%

Структура
ЛУКОЙЛа



Крупнейшая сделка
38 ТЫС. КВ. М
AFI2B · Продажа

Ключевые особенности игроков офисного рынка

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Арендаторы

- Активно интересуются максимально готовыми помещениями – **с отделкой и мебелью**
- **Конкурируют** между собой за помещения
- Вынуждены **быстро** принимать решения
- В условиях дефицита предложения часто вынуждены **идти на компромиссы** со своими требованиями
- Обращаются к **консультантам** за неочевидными, креативными решениями на фоне отсутствия опций
- Иногда вынуждены **заплатить больше** запрашиваемой ставки, чтобы заключить договор аренды

Арендодатели

- **Повышают** запрашиваемые ставки аренды
- Практически **не проявляют гибкость** в процессе переговоров
- **Выбирают** арендатора из нескольких претендентов
- Рассматривают варианты **ротации** – замены текущих арендаторов на более платежеспособных
- Рассматривают возможность **увеличения ЧОД** за счет повышения ставок для текущих арендаторов
- **Не начинают новые проекты** в спекулятивную аренду
На примере крупных портфельных собственников

Покупатели

Покупатели крупных офисных зданий целиком

- **Выбор ограничен** и в готовых, и в строящихся зданиях
- Обращаются к **консультантам** за неочевидными, креативными решениями на фоне отсутствия опций

Покупатели офисов блоками в строящихся зданиях

- В этом сегменте у покупателя есть **хороший выбор**, однако не все проекты одинаково ликвидны
- Рассматривают приобретение офиса как **способ сбережения капитала**
- Приобретают офис как **для собственного использования**, так и **для инвестиций** – перепродажа или сдача в аренду

Продавцы

- **Повышают** цены, практически не дают скидок

Девелоперы и собственники крупных офисных зданий целиком

- Проявляют **минимальную гибкость** в условиях приобретения

Девелоперы, строящие бизнес-центры на продажу блоками

- **Конкурируют** между собой за покупателя
- Проявляют **гибкость в условиях приобретения** – несколько вариантов рассрочки, ипотека, отложенный платеж
- Активно **выводят на рынок новые проекты** на продажу, в основном через городские программы МПТ и КРТ
- **Работают над сервисом** для покупателей – разрабатывают опции по отделке, сдаче в аренду и др.

Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2025

Первичное предложение на 01.04.2025: блоки и этажи

Внешний контекст

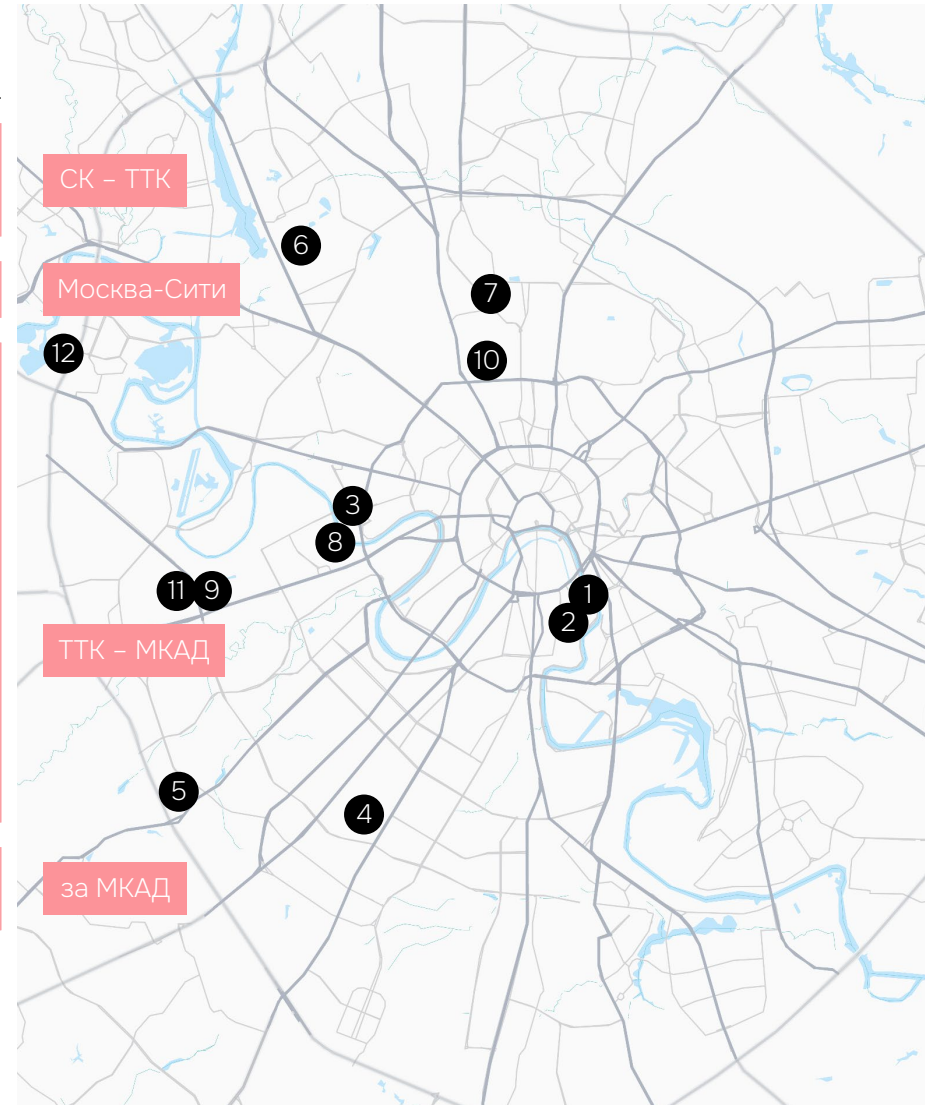
Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м ¹
1	OPUS	Пионер	A	2025	150 – 2 228	493 – 650
2	TALLER	Coldy	A	2025	209 – 2 158	402 – 478
3	iCity	MR Group	A	2025	255 – 1 980	729 – 805
4	AFI Park	AFI Dev.	A	2025	36 – 487	359 – 417
5	Lakes	ПИК	A	2025	119 – 1 350	263 – 301
6	NEVSKY PLAZA	КРОСТ	B+	2025	28 – 67	298 – 402
7	Ostankino Business Park	Пионер	A	2025	71 – 267	334 – 429
8	PORTA	FORMA	A	2025	74 – 2 094	624 – 736
9	QOOB	Dominanta	A	2025	52 – 280	475 – 555
10	STONE Савеловская	STONE	A	2025	243 – 1 813	440 – 508
11	Upside Kuntsevo	Upside Dev.	A	2025	77 – 912	515 – 585
12	Rubleva Business Park	Пионер-М	A	2025	60 – 248	269 – 468



Данные на слайде представлены только по строящимся и проектируемым бизнес-центрам
1. Цены в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Лоты в продаже, без учета брони. В случае скидки – даны цены с учетом скидки.

Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2026-2027

Первичное предложение на 01.04.2025: блоки и этажи

Внешний контекст

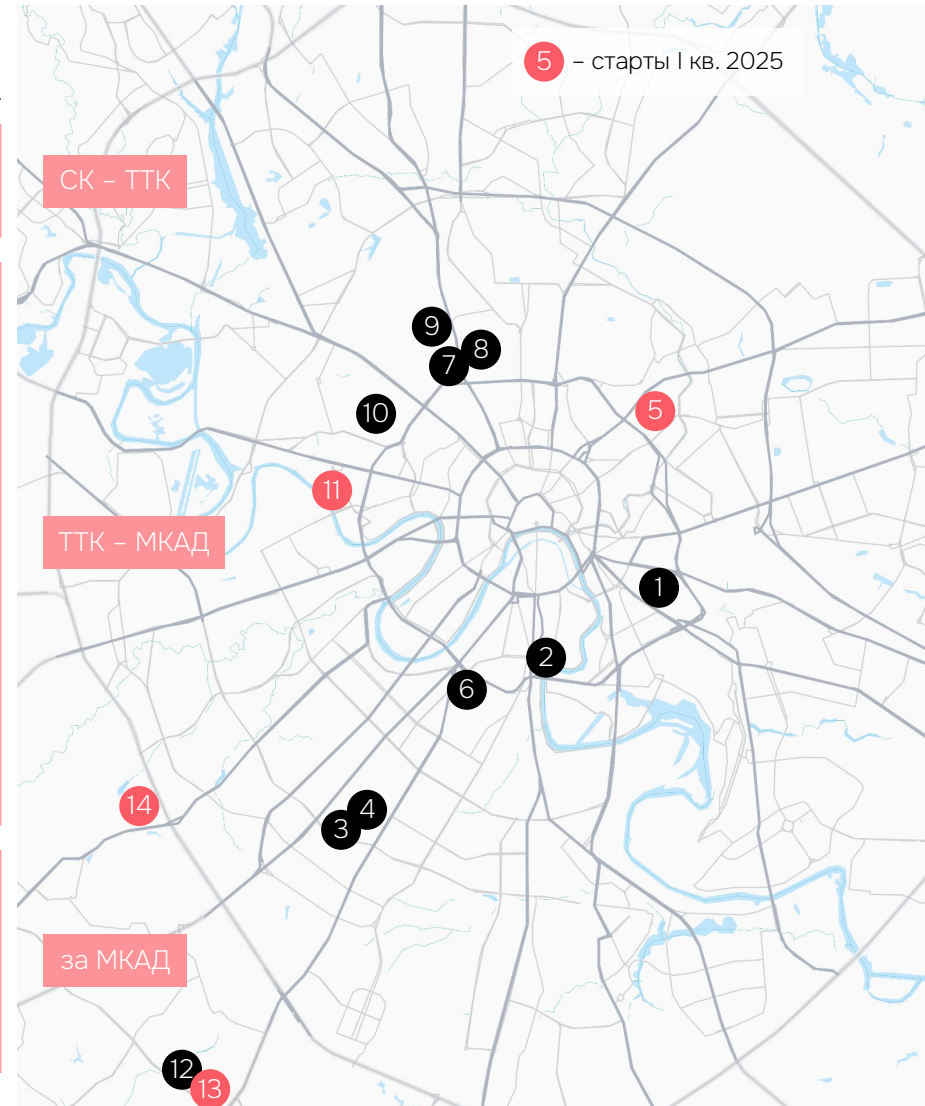
Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м ¹
1	N'ICE TOWER	Coldy	A	2026	25 – 1 009	280 – 427
2	Башня Рябов	TPM	A	2027	91 – 1 482	400 – 480
3	Geolog 2	HUTTON	A	2026	53 – 1 246	347 – 435
4	Level Work Воронцовская	Level Group	A	2026	47 – 1 358	332 – 495
5	Rail.A	Ortiga Dev.	A	2026	37 – 157	343 – 401
6	STONE Ленинский	STONE	A	2026	117 – 932	524 – 569
7	Twist	Sminex	A	2026	106 – 1 382	564 – 868
8	Густав	ПИК	B+	2026	40 – 255	293 – 426
9	STONE Дмитровская	STONE	A	2027	67 – 1 611	345 – 426
10	STONE Ходынка 1	STONE	A	2027	42 – 1 713	455 – 656
11	West Pier	СЗ «Западный причал»	A	2027	224 – 452	395 – 400
12	Бизнес-квартал Прокшино 2	A101	A	2026	107 – 1 080	234 – 294
13	Бизнес-квартал Прокшино 3	A101	A	2027	84 – 2 183	126 – 280
14	Мещерский	ПИК	B+	2027	78 – 171	207 – 250



Данные на слайде представлены только по строящимся и проектируемым бизнес-центрам
1. Цены в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Лоты в продаже, без учета брони. В случае скидки – даны цены с учетом скидки.

Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2028-2029

Первичное предложение на 01.04.2025: блоки и этажи

Внешний контекст

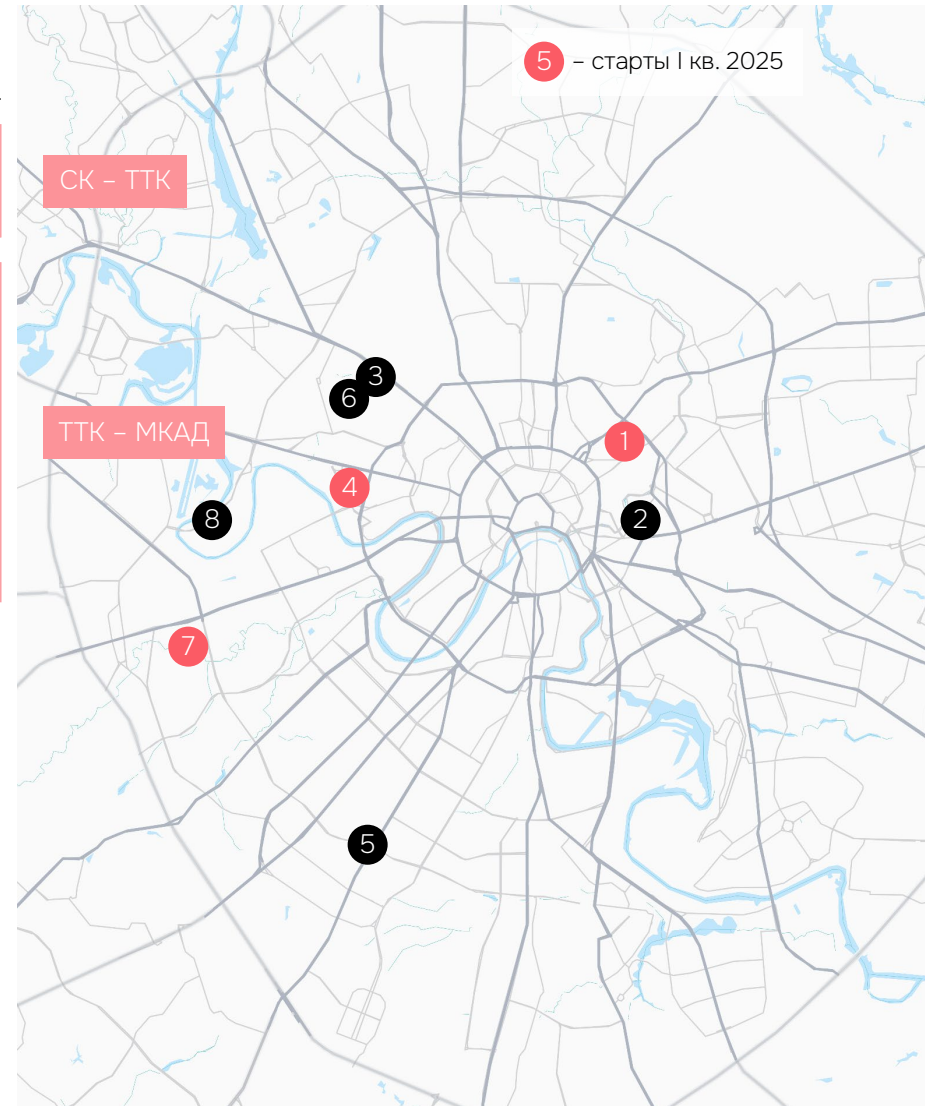
Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м ¹
1	K-City	October Group	A	2028	36 – 248	380 – 525
2	STONE Римская	STONE	A	2028	55 – 1 595	395 – 536
3	AIR	Tekta Group	A	2028	57 – 762	482 – 618
4	Light City	АО Проспект	A	2028	82 – 1 655	345 – 390
5	STONE Калужская	STONE	A	2028	60 – 1 235	307 – 426
6	STONE Ходынка 2	STONE	A	2028	71 – 2 075	300 – 608
7	Родина Парк	Группа Родина	A	2028	79 – 284	463 – 531
8	STONE Мневники	STONE	A	2029	50 – 1 612	415 – 572



Данные на слайде представлены только по строящимся и проектируемым бизнес-центрам

1. Цены в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Лоты в продаже, без учета брони. В случае скидки – даны цены с учетом скидки.

Продажа офисов в строящихся бизнес-центрах

Первичное предложение на 01.04.2025: блоки и этажи

Экспонируемый объем

Цены + Площади

126-868 тыс. руб./
кв. м

Диапазон цен ¹ на 01.04.2025

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	0 – 250	250 – 500	500 – 1 000	1 000 – 1 500	1 500 – 2 000	2 000 – 2 500	Итого	г/г	Итого, кв. м
СК – ТТК	438	460	434	387	–	515	453	+10%	59 090
Москва-Сити	–	744	752	–	769	–	761	+14%	20 020
ТТК – МКАД	444	430	432	397	494	497	442	+9%	179 600
за МКАД	270	225	242	231	–	188	249	+24%	23 550
Средняя цена	421	447	443	356	613	470	451	+2%	
В продаже, кв. м	108 390	60 380	51 490	14 220	30 500	17 280			282 260
% от общей площади	38%	21%	18%	5%	11%	6%			
В продаже, кол-во	964 лота	188 лотов	72 лота	12 лотов	17 лотов	8 лотов			1 261 лот

282 260 кв. м

Экспонируемый объем офисов
в строящихся ¹ проектах

34 проекта

Количество проектов
в открытой продаже

За счет того, что на рынок выходят проекты со стартовыми ценами ниже среднерыночной, рост средневзвешенной цены остается сдержанным. Фактический **рост цены кв. м внутри проектов**, где офисы предлагались на продажу и в апреле 2025, и в апреле 2024 года составил **от 6 до 32% г/г**.

В расчетах учтены строящиеся и перспективные проекты классов А и В+, в которых предлагаются офисные помещения блоками и/или этажами на 01.04.2025. Без учета крупных блоков и зданий целиком. Без учета помещений под бронью. Все цены – средневзвешенные в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ. Все площади на слайде округлены до 10 в целях упрощения. В случае скидки – даны цены с учетом скидки.

Сервисные офисы: ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	2024	I кв. 2025	2025П
Общая площадь сервисных офисов, тыс. кв. м	392	396	473 ¹
Общее кол-во раб. мест в сервисных офисах, тыс. шт.	56	57	68
Объем сделок, раб. мест, тыс. шт.	15,0	5,3	18,0
Доля свободных раб. мест, % ²	4,0%	5,6%	3,0%
Ставка аренды, тыс. руб./раб. место/мес. ³	Центральный деловой район	39,5	47,7
	Ленинградский коридор	56,5	58,1
	Москва-Сити	45,1	54,9

Основные изменения за I кв. 2025

Объем открытых сервисных офисов снижается

По итогам I квартала 2025 года объем рынка сервисных офисов Москвы увеличился **на 3,4 тыс. кв. м или 0,4 тыс. раб. мест** – открыто 2 площадки. По сравнению с I кварталом 2024 года объем новых открытий снизился – на 69% с точки зрения площади и на 74% с точки зрения раб. мест.

Высокий уровень деловой активности сохраняется

По итогам I квартала 2025 года объем сделок составил **5,3 тыс. раб. мест**. Более 60% от общего количества сделок, где известен арендатор, сосредоточено в пределах ТТК.

Уровень вакантности продолжает снижаться

По итогам I квартала 2025 года доля свободных раб. мест составила **5,6%**, что **на 1,5 п.п. ниже показателя** за аналогичный период 2024 года. Наиболее дефицитными остаются предложения в ключевых деловых районах.

1. Учитывались заявленные проекты спекулятивных площадок сервисных офисов
2. Расчет по свободным раб. местам на дату отчета в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов
3. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов

Рекордный уровень деловой активности

Крупнейшие сделки I кв. 2025 года

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



AFI Flex

6,4 тыс. кв. м / 835 раб. мест
Производитель в сфере Beauty



ASPACE Технопарк

2,7 тыс. кв. м / 423 раб. мест
IT-компания



Товарищество Гончар

1,2 тыс. кв. м / 200 раб. мест
Финтех-компания



Flexity Павелецкая

1,1 тыс. кв. м / 168 раб. мест
ФАУ НИА

Структура сделок по секторам ¹



Для сравнения, в I квартале 2024 года наибольшая доля сделок была зафиксирована у компаний из сектора IT – 44%.

1. Доли рассчитаны от объема сделок, по которым известна компания-арендатор

Ключевые будущие сетевые площадки: 2025

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Business Club Обсидиан

7 тыс. кв. м офисов · 1 450 рабочих мест

 м. ЦСКА



AFI Flex

10 тыс. кв. м офисов · 1 300 рабочих мест

 м. Белорусская



ASPACE Новослободская

7 тыс. кв. м офисов · 848 рабочих мест

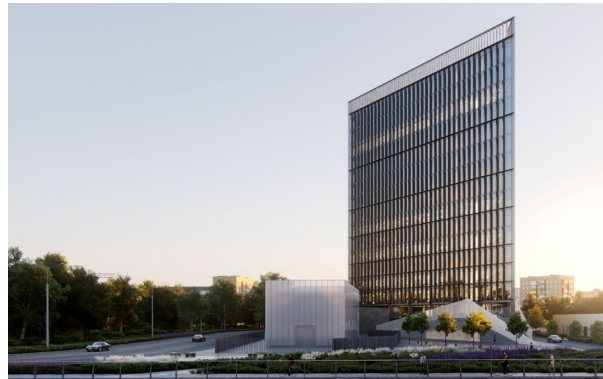
 м. Менделеевская



ASPACE Останкино

3 тыс. кв. м офисов · 544 рабочих места

 м. Бутырская



Business Club PORTA

4 тыс. кв. м офисов · 508 рабочих места

 м. Фили



Signature Столешников

4 тыс. кв. м офисов · 482 рабочих мест

 м. Чеховская

Площадки приведены выборочно, отражена только часть площадок, открытие которых ожидается в 2025 году

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



	2023	2024	I кв. 2025	2025П
Общее предложение ¹	4 425	4 489	4 547	4 644
Класс А	1 604	1 606	1 658	1 711
Класс В	2 821	2 883	2 889	2 933
Новое строительство ¹	130	64	58	155
Класс А	79	2	52	105
Класс В	51	62	6	50
Объем сделок ¹	397	506	65	400
Класс А	108	372	25	300
Класс В	289	134	40	100
Уровень вакантности	7,4%	3,6%	3,9%	3,2%
Класс А	8,7%	3,7%	5,0%	3,0%
Класс В	6,6%	3,5%	3,3%	2,5%
Ставка аренды ²				
Класс А	2 429	2 892	2 838	3 300
Класс В	1 589	1 805	1 851	1 950

1. Итого по классам А и В в тыс. кв. м
2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и OPEX, не включая КУ

Основные изменения за I кв. 2025



Объем введенных площадей постепенно увеличивается

По результатам I квартала 2025 года объем нового строительства составил **58 тыс. кв. м** офисов, что **на 71% выше** аналогичного показателя по итогам I квартала 2024 года. Крупнейшим введенным объектом является бизнес-центр класса А «Северная Пальмира» на 48 тыс. кв. м офисов.



Уровень вакантности держится на минимальном уровне

По итогам I квартала 2025 года уровень вакантности составил **3,9%**, что **на 1,7 п.п. ниже** показателя по результатам I квартала 2024 года. В классе А зафиксирован рост вакантного предложения за счет ввода крупного объекта «Северная Пальмира», где по данным на конец марта 2025 года вакантно порядка 40% офисных площадей.



Запрашиваемые ставки аренды продолжают расти

В продолжение тенденции 2024 года многие **собственники продолжают повышать ставки аренды** – до 30% по некоторым зданиям класса А.

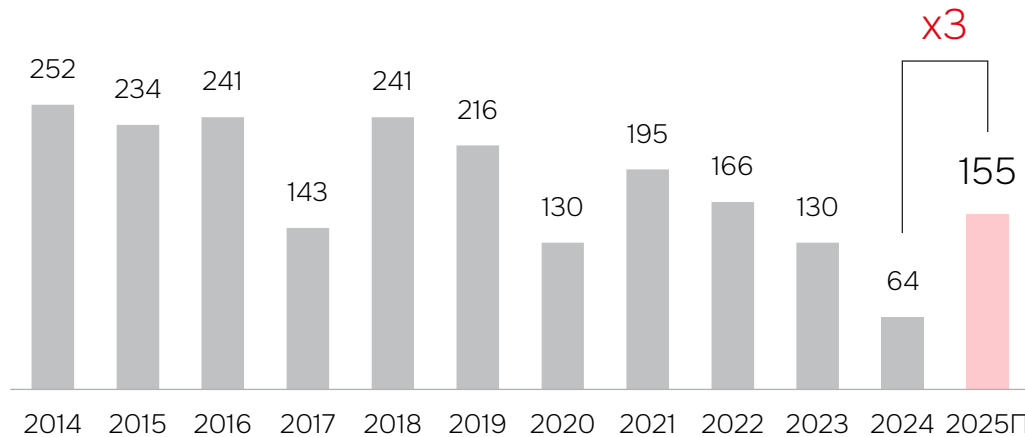
Объем введенных площадей увеличился в 2 раза

90% от общего объема нового строительства представлено объектами класса А

В I квартале 2025 года на офисном рынке Санкт-Петербурга было введено четыре бизнес-центра, суммарная офисная площадь которых составляет **58 тыс. кв. м**, что **в 2 раза выше** аналогичного показателя по результатам первых трех месяцев 2024 года. При этом **90% от общего объема введенных площадей** представлено двумя офисными объектами класса А. Крупнейший из них – «Северная Пальмира» на 48 тыс. кв. м офисов.

К концу 2025 года планируется ввести еще 97 тыс. кв. м офисов. Таким образом, суммарно за 2025 год объем нового строительства может составить **155 тыс. кв. м офисов**, что **практически в 3 раза выше** результата за 2024 год. Примечательно, что будущие офисные объекты активно заполняются – 81% уже арендовано, продано или не выйдет в открытый рынок.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



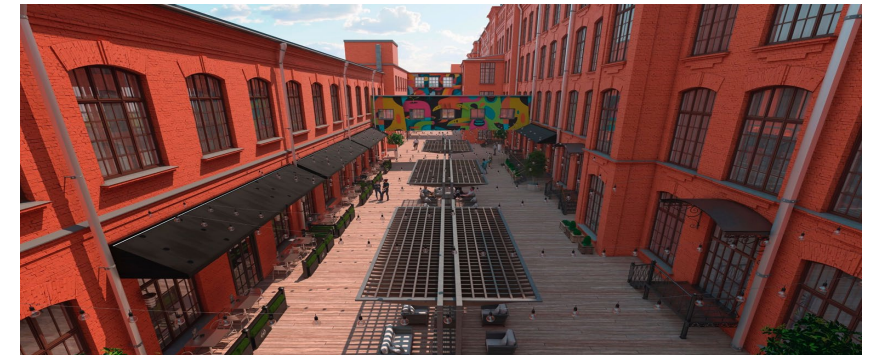
Крупнейшие объекты, введенные в I квартале 2025 года



Северная Пальмира

48 тыс. кв. м офисов · Класс А · Вакантно 40%

 м. Московские Ворота



Мануфактура 10/12

6 тыс. кв. м офисов · Класс В · Вакантно 36%

 м. Площадь Александра Невского-1

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Новое строительство: 2025

№	Название	Класс	Площадь ¹	Локация	Статус ²	Вакантность ³
1	Северная Пальмира	A	47,8	Московский	Введен	18,9
2	На Обводном	A	4,4	Обводный	Введен	1,8
3	Мануфактура 10/12	B	5,5	Центр	Введен	2,0
4	Сенатор (Московский 56)	B	0,8	Обводный	Введен	0,3
5	Невская Ратуша III-9	A	18,9	Центр	Строится	-
6	Невская Ратуша III-8	A	14,0	Центр	Строится	-
7	Atlas City II	A	9,6	Московский	Строится	-
8	Smart Светлановский	A	5,9	Север	Строится	0,8
9	Smart Восстановления	A	4,5	Юго-Запад	Строится	1,6
10	Орими Центр	B	30,0	Набережные	Строится	-
11	INSIDE	B	4,5	Васильевский остров	Строится	4,5
12	Обуховской Обороны 110Б	B	3,0	Левый берег	Строится	-
13	Заводоуправление	B	2,9	Васильевский остров	Строится	-
14	Петровский пр-кт, 26Д	B	1,8	Петроградская сторона	Строится	-
15	Особняк Веge	B	1,0	Правый берег	Строится	-

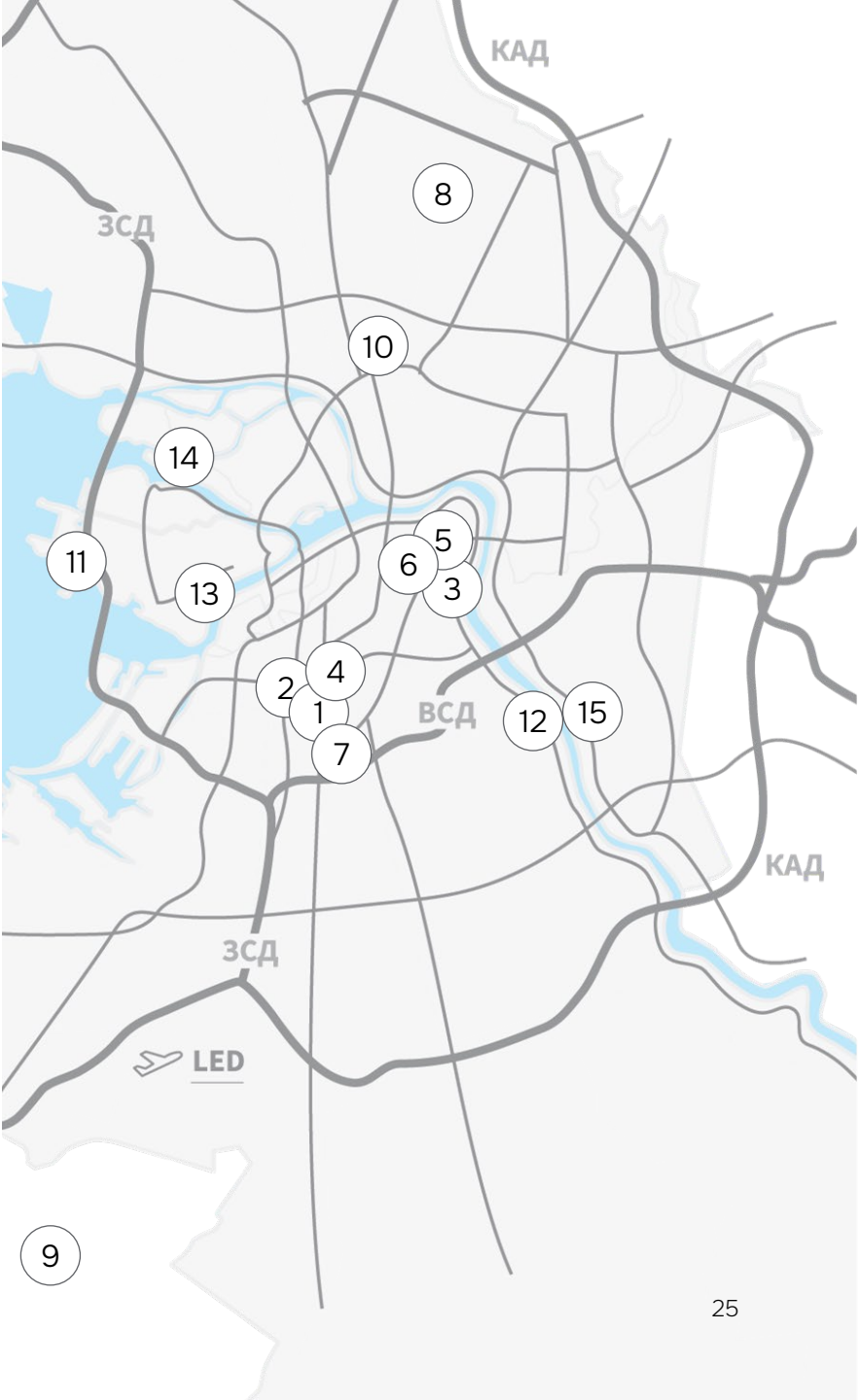
154,6

29,9

1. Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м

2. Статус объектов указан по данным на конец марта 2025 года

3. Прочерками указаны объекты без вакантных предложений на конец марта 2025 года



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Уровень вакантности постепенно снижается

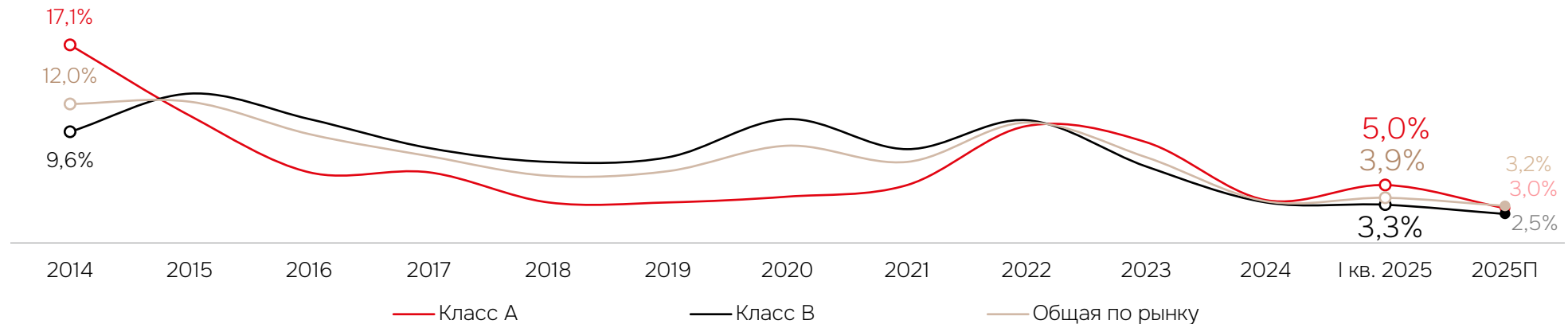
Будущие проекты активно заполняются – 81% офисных площадей уже реализовано

По результатам первых трех месяцев 2025 года уровень вакантности на офисном рынке Северной столицы составил **3,9% или 179 тыс. кв. м** качественных площадей, что на **1,7 п.п. ниже** аналогичного показателя по итогам I квартала 2024 года. Примечательно, что в классе А уровень вакантности **увеличился на 0,3 п.п.** год к году и достиг **5,0% или 83 тыс. кв. м** качественных площадей. Рост показателя во многом связан с вводом в эксплуатацию двух офисных объектов на 52 тыс. кв. м офисов, где по данным на конец I квартала 2025 года суммарно вакантно 39% офисных площадей. В классе В доля свободных площадей составляет **3,3% или 95 тыс. кв. м**. Год к году показатель снизился на 2,8 п.п.

В целом по рынку фиксируются **высокие темпы реализации объектов до ввода в эксплуатацию** – из 155 тыс. кв. м ожидаемого объема нового строительства в 2025 году **порядка 81%** площадей уже реализовано или недоступно для открытого рынка. К концу 2025 года можно прогнозировать дальнейшее снижение вакантности до 3,2%.

	2014	I кв. 2025	2025П
А	17,1%	5,0%	3,0%
В	9,6%	3,3%	2,5%
Общая по рынку	12,0%	3,9%	3,2%

Динамика доли свободных площадей, %



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

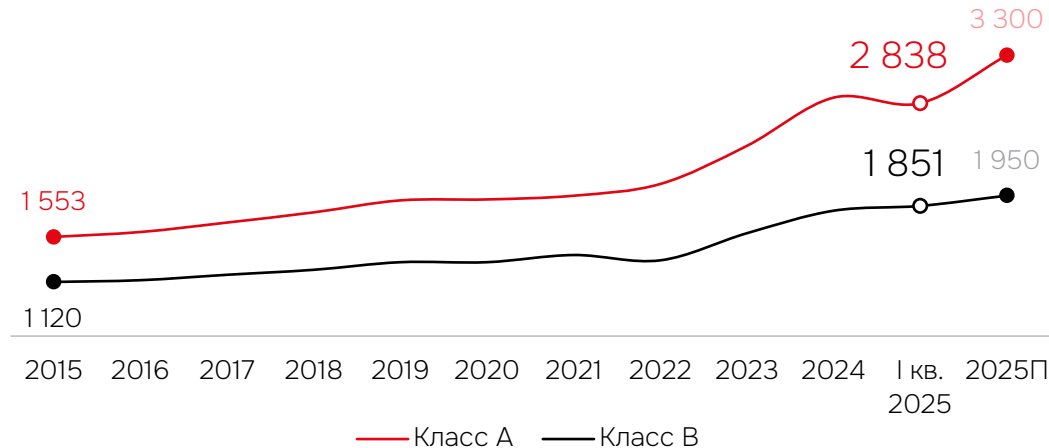
Запрашиваемые ставки аренды продолжают расти

По некоторым зданиям рост составил 30%

По итогам I квартала 2025 года в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила **2 838 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОРЕХ, но не включая КУ, что **на 15% выше** показателя по результатам первых трех месяцев 2024 года и **на 82% превышает** результат 2015 года. При этом квартал к кварталу показатель снизился на 2% за счет того, что многие крупные опции предлагаются по ставкам ниже среднерыночной.

В классе В также отмечается рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды – по итогам I квартала 2025 года показатель составил **1 851 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОРЕХ, но не включая КУ, что **на 16% превышает** аналогичное значение по итогам I квартала 2024 года и **на 65% выше** результата 2015 года.

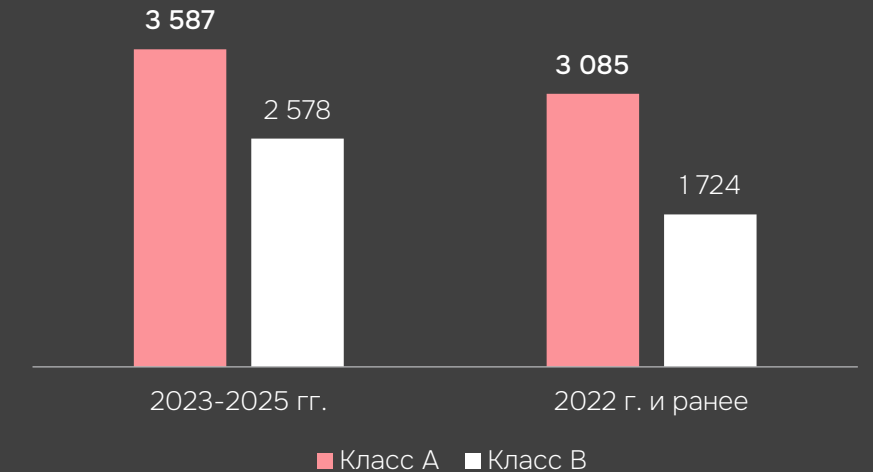
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды,
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОРЕХ, без учета КУ



Ставки аренды преимущественно выше на **офисы с качественной отделкой в новых зданиях***, введенных в эксплуатацию в последние два года – показатель выше на 16% и 50% по классам А и В соответственно.

*Ставки аренды на офисные помещения с отделкой в объектах, введенных в 2023-2025 гг. существенно выше, чем в зданиях, введенных до 2023 г.

Средневзвешенные ставки аренды с учетом даты ввода БЦ,
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОРЕХ, без учета КУ



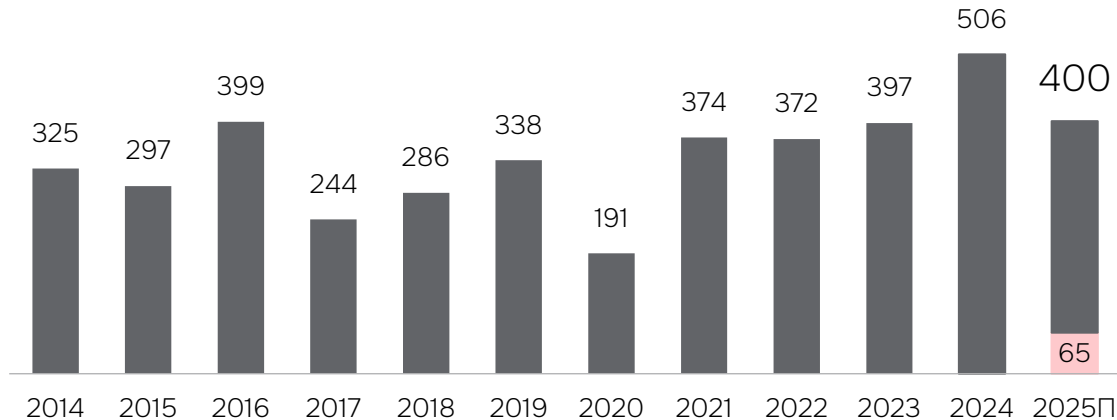
Уровень деловой активности остается стабильным

Доля аренды в общем объеме сделок составила 82%

По итогам I квартала 2025 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Северной столицы составила **65 тыс. кв. м**, что демонстрирует умеренный уровень деловой активности для Санкт-Петербурга на начало года. При этом год к году показатель снизился на 65%. Это связано со **снижением количества крупных сделок по аренде и продаже офисных помещений** – по итогам первых трех месяцев 2025 года количество сделок площадью более 5 тыс. кв. м составило всего 2%.

Сделки аренды составляют 82% от общего объема (53 тыс. кв. м), в то время как по продаже – 18% (12 тыс. кв. м). Суммарно по классу А было реализовано 25 тыс. кв. м, по классу В – 40 тыс. кв. м. Средний размер сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга без учета сделок более 5 тыс. кв. м составил **283 кв. м**. Лидирующими секторами экономики, в которых зафиксирован наибольший объем сделок, где известен покупатель и арендатор, стали **финансовый сектор** (58%), **производство** (11%) и **бизнес-услуги** (10%).

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие сделки I квартала 2025 года

А Альфа-Банк

«Толстой сквер»
12 тыс. кв. м / Продажа

P A G E

«Асгард»
2 тыс. кв. м / Аренда

МОНОЛИТ
ГРУППА КОМПАНИЙ

«Сенатор П. Попова 37В»
1 тыс. кв. м / Аренда

paygine

«Атрио»
1 тыс. кв. м / Аренда

КОМФОРТЕЛ

«Red Cadet»
0,8 тыс. кв. м / Аренда

ROYAL CANIN

«Сенатор Московский 56Ж»
0,3 тыс. кв. м / Аренда



Структура сделок по секторам

2024

По секторам



Другие секторы в совокупности составляют 3%

По типу компании



ПЕТРОВИЧ

Крупнейшая продажа
72 тыс. кв. м
БЦ «Спейс»

Т БАНК

Крупнейшая аренда
30 тыс. кв. м
БЦ «Феррум II»

I квартал 2025

По секторам



По типу компании



А Альфа-Банк

Крупнейшая продажа
12 тыс. кв. м
БЦ «Толстой сквер»

PAGE

Крупнейшая аренда
2 тыс. кв. м
БЦ «Асгард»

География офисного рынка Санкт-Петербурга

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

01 | Центр

Класс	Сток ¹	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды ¹
A	411	2,0%	8	3 572
B	411	3,3%	14	2 055

02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	204	4,2%	9	2 788
B	342	1,7%	6	2 170

03 | Васильевский остров

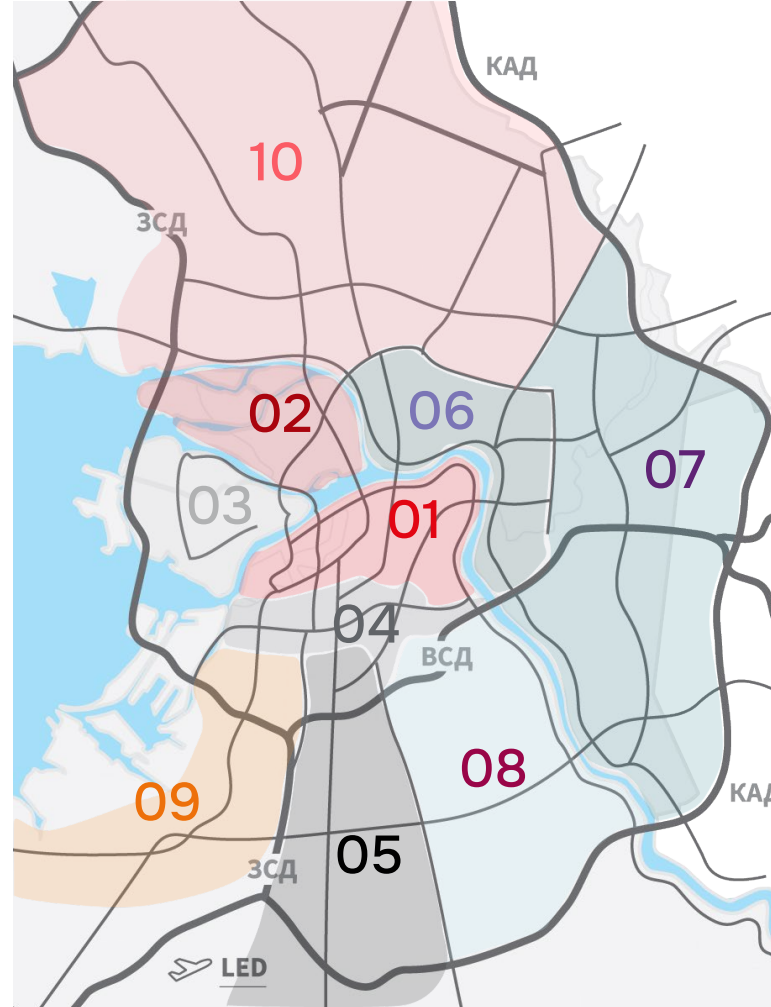
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	91	5,1%	5	2 305
B	298	1,8%	5	1 363

04 | Обводный

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	33	10,5%	3	2 471
B	242	4,5%	11	2 214

05 | Московский

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	341	11,7%	40	2 622
B	435	5,8%	25	1 806



06 | Набережные

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	197	1,9%	4	2 464
B	369	2,6%	10	1 793

07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	27	6,8%	2	1 739
B	85	6,7%	6	1 716

08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	166	2,1%	4	1 468

09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	75	17,3%	13	1 100

10 | Север

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	332	3,9%	13	3 624
B	466	0,5%	3	1 661

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

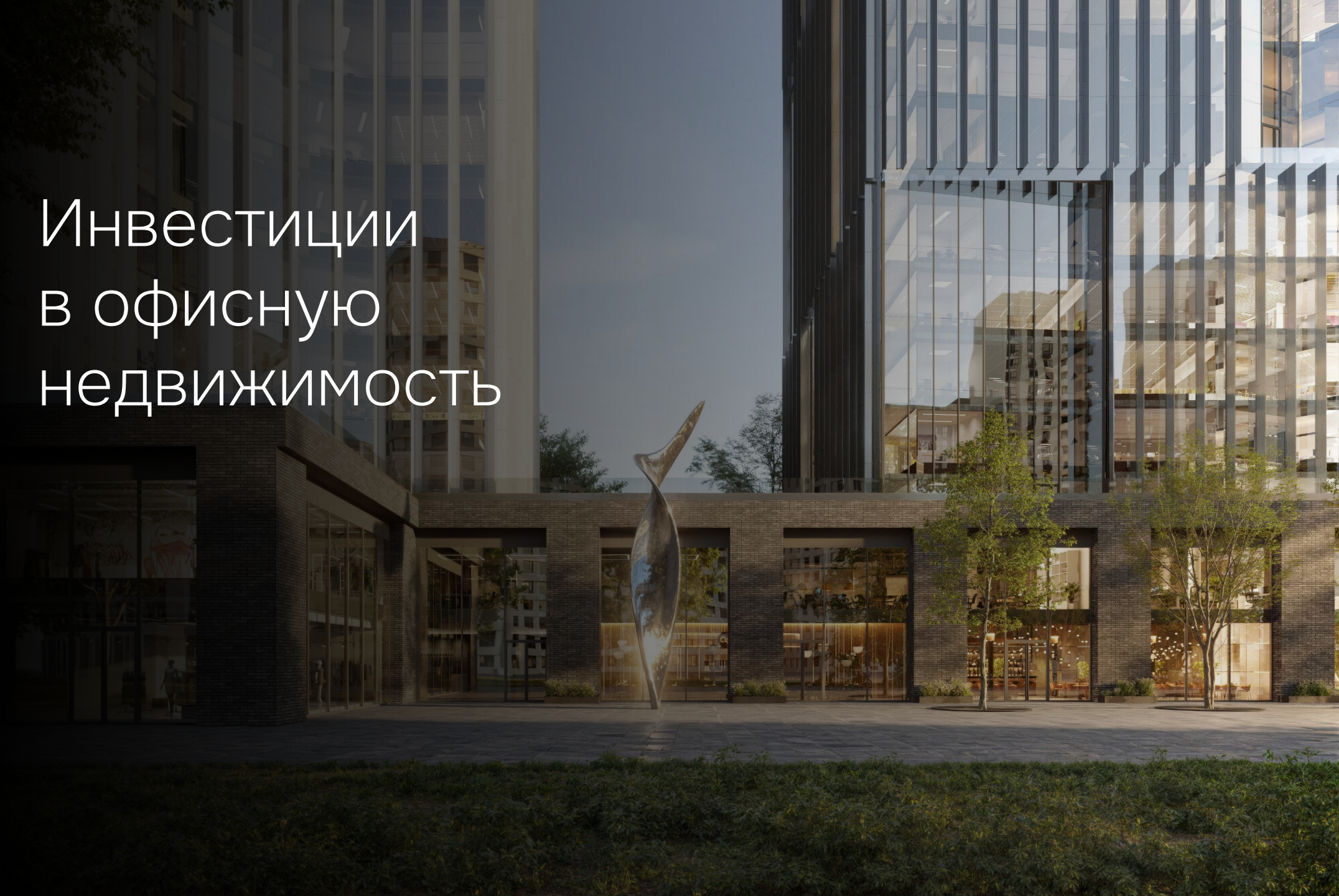
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость



Приложение

Инвестиции в офисную недвижимость



Инвестиции в офисную недвижимость России

Рекордные для офисного рынка объемы вложений

Офисный сегмент недвижимости в I квартале 2025 года вновь **стал лидером в структуре инвестиций, а также единственным сегментом, показавшим положительную динамику** к аналогичному периоду прошлого года. **Объем вложений составил 73 млрд рублей** (x4,5 г/г), что стало максимумом за всю историю наблюдений в соответствующем периоде.

Тенденция приобретения бизнес-центров под собственные нужды компаний сохраняется, этот фактор обеспечил новый максимум квартального показателя. На подобные транзакции пришлось **93% инвестиций**, а крупнейшими сделками стали приобретения структурой компании «Лукойл» БЦ AFI2B и «Т-Банком» здания Центрального Телеграфа. Также инвесторы активно рассматривают покупку небольших зданий, которые можно приобрести без привлечения банковского финансирования для сохранения накопленного капитала.

Динамика покупок офисных помещений в нарезку с чеком до 500 млн рублей ¹ **остается стабильной**. За I квартал 2025 года в строящихся и проектируемых бизнес-центрах было реализовано 42 тыс. кв. м блоками и этажами, что **на 2% выше** объема за I квартал 2024 года. Общий объем вложений увеличился более существенно за счет планомерного роста цен внутри проектов – с 13,6 млрд рублей в I квартале 2024 года до 16,3 млрд рублей в I квартале 2025 года, **+20% г/г**.

Крупнейшие сделки купли-продажи офисных объектов за I квартал 2025

Центральный Телеграф

33-36 млрд рублей
55 тыс. кв. м



м. Охотный Ряд

AFI2B

28-35 млрд рублей
50 тыс. кв. м



м. Белорусская

Domino

2-2,2 млрд рублей
7,4 тыс. кв. м



м. Добрынинская

54 %

Доля инвестиций в офисную недвижимость в общем объеме сделок
1-й сектор по объему вложений

I квартал 2025

73 млрд рублей

Объем инвестиций

10

Количество транзакций

+ Розничные инвесторы

Вложения розничных инвесторов в офисы в строящихся бизнес-центрах ²; **не учитываются в общем объеме**

16 млрд рублей

Объем инвестиций

270

Количество транзакций

1. Исключение – сделки в строящихся и проектируемых БЦ, где за счет высокой цены кв. м при покупке этажа целиком сумма сделки превышает 500 млн рублей
2. Не учитывается в общем объеме инвестиционных вложений. Включают в себя как покупку под собственные нужды, так и с целью получения дохода.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Приложение

Ранее изданные отчеты

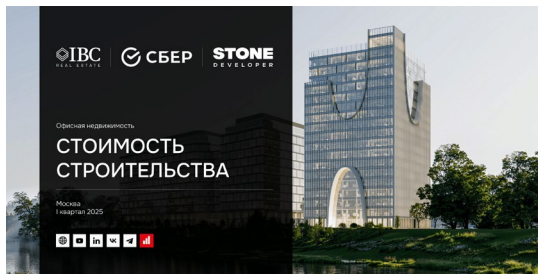
Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

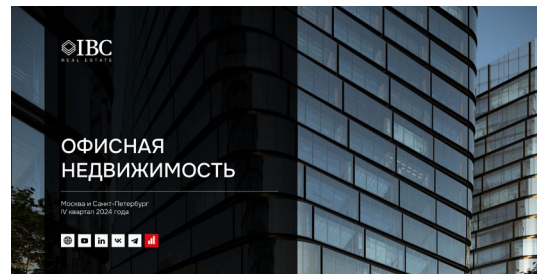
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

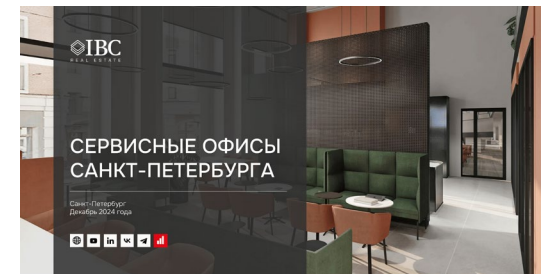
Приложение



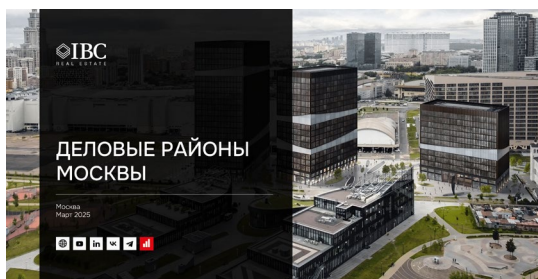
Стоимость строительства
I квартал 2025



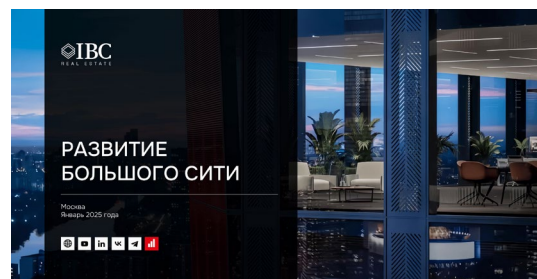
Офисная недвижимость
IV квартал 2024



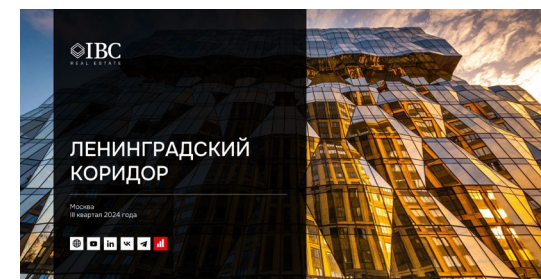
Сервисные офисы Санкт-Петербурга
Декабрь 2024



Деловые районы Москвы
Март 2025



Развитие Большого Сити
Январь 2025



Ленинградский коридор
III квартал 2024



*Совершенство
в деталях*



Екатерина Белова

Член совета директоров,
руководитель департамента по
работе с офисными помещениями



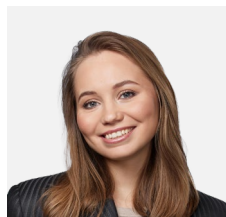
Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



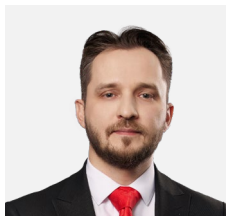
Сергей Владимиров

Руководитель филиала
в Санкт-Петербурге



Марина Грицкова

Руководитель направления
офисной аналитики



Максим Мартынов

Руководитель проектов
в департаменте по работе
с офисными помещениями

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