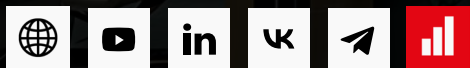




СТОИМОСТЬ ОТДЕЛКИ ОФИСОВ

Москва
Сентябрь 2025



Ключевые показатели

Итоги I полугодия 2025



На фоне дефицита рабочей силы, высокой инфляции и роста цен на стройматериалы стоимость отделки продолжает расти

Средняя стоимость отделки ¹ офиса:

246 000 руб./кв. м +9 %

Класс «Золото»

180 000 руб./кв. м +11 %

Класс «Серебро»

135 000 руб./кв. м +12 %

Класс «Бронза»

39 % Доля маркетируемых офисных площадей с отделкой в существующих объектах ² классов Prime и А

16 % Доля офисов с отделкой в заявленном объеме нового строительства ³ в 2025-2030 гг.

Дефицит офисов с готовой отделкой будет сохраняться

В готовых объектах классов Prime и А объем вакантных офисов с отделкой ограничен. Опции с отделкой представлены преимущественно в объектах В+.

На фоне роста цен **84% от заявленного объема нового строительства** в 2025-2030 гг. реализуется без отделки, а без учета штаб-квартир – 98%. В то же время со стороны арендаторов **сохраняется спрос на офисные помещения с качественной отделкой.**

Изменения индикаторов указаны по сравнению с концом 2024 года

1. Средняя стоимость отделки указана за кв. м «полезной» площади помещений без НДС. Подробная методология расчета приведена в Приложении на странице 16

2. В расчете учитываются совокупные маркетируемые предложения с отделкой в существующих объектах

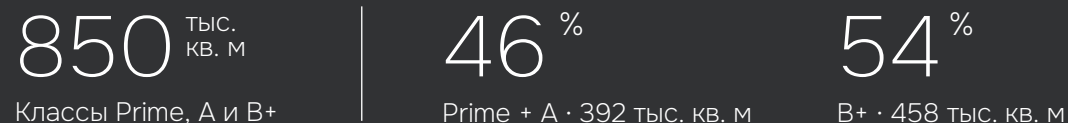
3. В расчете учитывается заявленный объем введенных площадей в 2025-2030 гг.

Структура маркетингуемого предложения

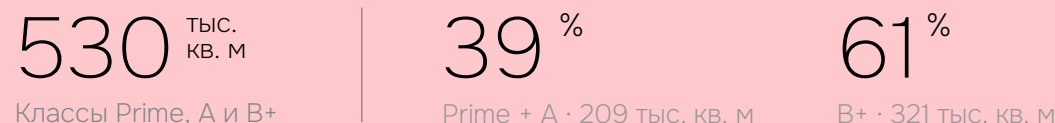


Наиболее качественные опции составляют 39% от общего предложения с отделкой

Объем маркетингуемого предложения по итогам I полугодия 2025



Объем маркетингуемого предложения с отделкой¹



Объем маркетингуемого предложения без отделки²



По итогам I полугодия 2025 года на офисном рынке Москвы объем совокупного маркетингуемого предложения в существующих объектах составил **850 тыс. кв. м** офисов, из которых 62% или **530 тыс. кв. м** офисов представлены объектами с отделкой, что **на 40% ниже** аналогичного показателя год к году. Опции без отделки составляют **320 тыс. кв. м**.

В целом по Москве совокупный объем маркетингуемого предложения в существующих объектах с отделкой представлен преимущественно зданиями класса В+ - **321 тыс. кв. м** офисов. При этом многие из данных опций не могут удовлетворить запросы конечных пользователей из-за высоких требований арендаторов к качеству отделки.

Наиболее остро продолжает ощущаться дефицит качественных офисов с отделкой – в классах Prime и А доля таких офисов составляет около 39% или **209 тыс. кв. м**.

Ожидается, что к концу года объем маркетингуемого предложения с отделкой продолжит снижение. Сегодня в условиях нехватки свободных офисных помещений опции с высококачественной отделкой наиболее быстро вымываются с рынка. В то же время в условиях роста стоимости строительства и отделки, высокой инфляции и дефицита рабочей силы **новые офисные объекты вводятся в эксплуатацию преимущественно без отделки**.

В расчете приведен совокупный объем маркетингуемого предложения в существующих объектах

1. В объеме предложения с отделкой считаются помещения с новой отделкой или маркетингуемые за выездом арендатора

2. В объеме предложения без отделки считаются помещения «в бетоне» (Shell&Core) и с предчистовой отделкой

Структура будущего стока

Новое строительство

Классы Prime, A, B+ · 2025-2030

5,3 МЛН
КВ. М

Заявленный объем нового строительства в 2025-2030 гг.

Наличие отделки¹

по итогам I полугодия 2025 года



16 %

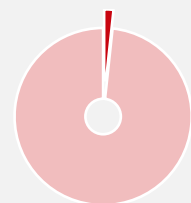
Офисы
с отделкой

Новое строительство без учета штаб-квартир

Классы Prime, A, B+ и B- · 2025-2030

4,2 МЛН
КВ. М

Заявленный объем нового строительства в 2025-2030 гг.



2 %

Офисы
с отделкой

В период с 2025-2030 гг. объем нового строительства по срокам, заявленным девелоперами, может составить **5,3 млн кв. м офисов**, из которых **4,6 млн кв. м** будет представлено офисными помещениями формата Shell&Core. На офисы с отделкой приходится **781 тыс. кв. м**, из которых порядка **90% составляют штаб-квартиры**, которые строятся под конкретного пользователя и не выйдут в открытый рынок.

Без учета штаб-квартир на рынок в период с 2025-2030 гг. заявлено к вводу 130 проектов, суммарная офисная площадь которых составляет **4,2 млн кв. м офисов**. Доля офисных помещений с отделкой **не превышает 2%** и представлена преимущественно единичными опциями.

Под влиянием внешних факторов **девелоперы в основном реализуют офисные объекты «в бетоне»**, так как затраты на отделку являются дополнительным риском. Некоторые из них могут предлагать отделку в качестве дополнительной опции. Такие предложения **в среднем маркетируются на 30% выше**, чем аналогичные предложения в формате Shell&Core. В таком случае стоимость распределяется собственником на срок аренды, что позволяет снизить финансовую нагрузку, или оплачивается арендатором единовременно по факту выполнения отделки. Оба сценария привлекательны для арендаторов, которые не имеют возможности самостоятельно заниматься ремонтом помещения.

1. В расчетах учитывается состояние офисных помещений на момент ввода объекта в эксплуатацию согласно данным, заявленным девелоперами

Внутренняя отделка офиса

Класс отделки «Бронза»

Офисы, оснащенные всеми инженерными системами, но **в минимальном исполнении и с бюджетными отделочными материалами.**

Основными характеристиками являются **полностью открытая планировка, сокращенная конфигурация серверных систем и отсутствие систем бронирования.**

Открытая планировка

Инженерные системы отечественного производства

Отсутствие мультимедийных систем

Дизайнерские решения в минимальном исполнении

Отсутствие систем бронирования

Класс отделки «Серебро»

Офисы **также оснащены всеми инженерными системами с частично импортным оборудованием.** Используются **отделочные материалы отечественного производства.**

Основными характеристиками являются **гибкая планировка, мультимедийные системы китайского производства, а осветительные и акустические решения – отечественного.**

Гибкая планировка / кабинетная планировка

Инженерные системы отечественного и зарубежного производства

Мультимедийные системы зарубежного производства

Дизайнерские решения отечественного производства

Системы бронирования представлены опционально

Класс отделки «Золото»

Офисы, оснащенные **сложными инженерными системами и архитектурными решениями с использованием импортного оборудования.**

Основными характеристиками являются **кабинетная система планировки, высокий уровень инженерного оснащения и бесконтактные системы бронирования.**

Гибкая планировка / кабинетная планировка

Инженерные системы зарубежного производства

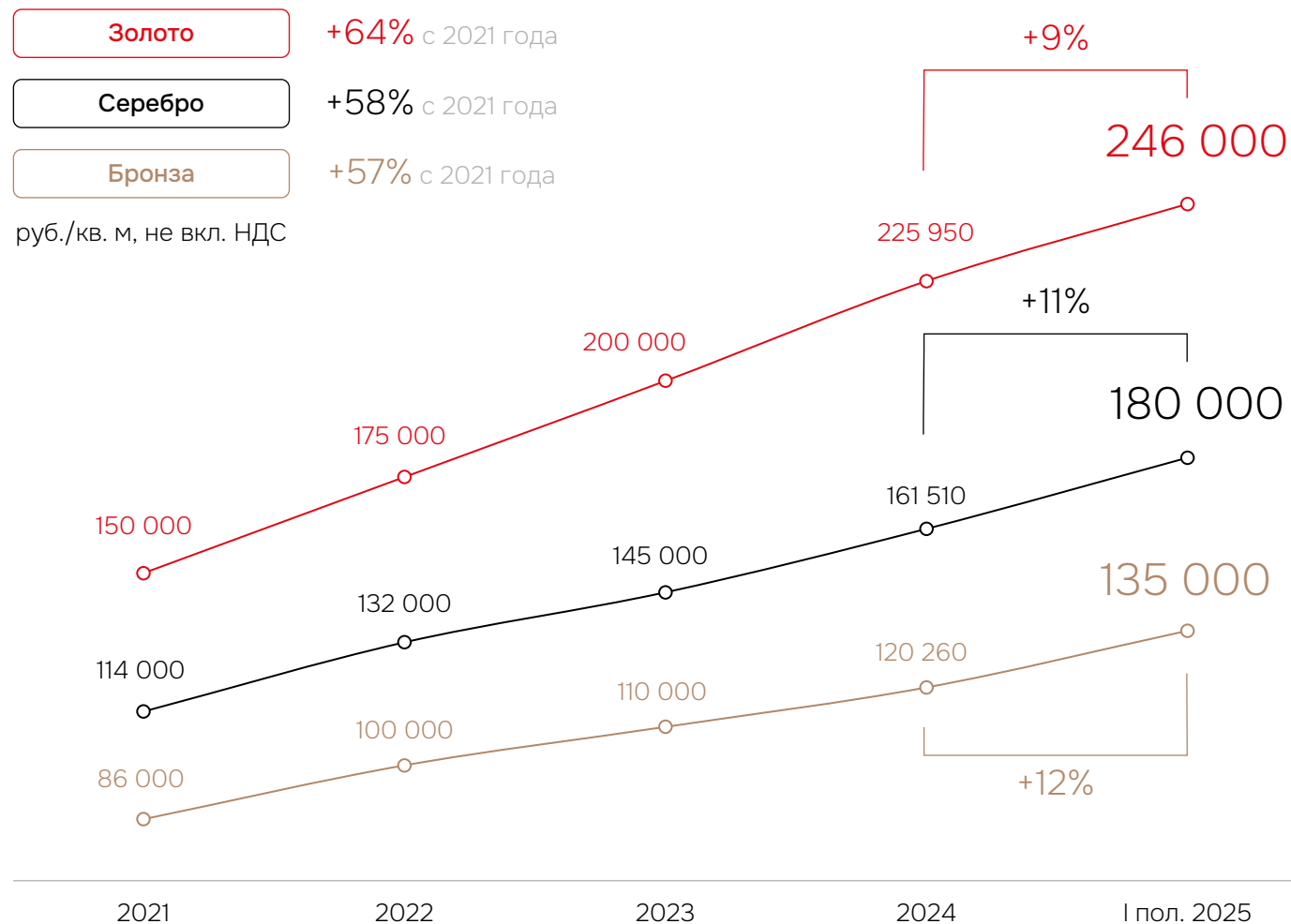
Мультимедийные системы зарубежного производства

Дизайнерские решения зарубежного производства

Высокотехнологичные системы управления пространством

Стоимость отделки продолжает расти

Динамика затрат на ремонт по классам¹ отделки



+60% Рост стоимости отделки в среднем по всем классам 2021 – II кв. 2025

+11% Рост стоимости отделки в среднем по всем классам 2024 – II кв. 2025

Под влиянием внешних факторов наиболее высокий темп прироста стоимости отделки был зафиксирован в 2022 году. Сегодня **в условиях сохраняющегося роста цен на стройматериалы стоимость отделки продолжает расти**. К концу 2025 года ожидается дальнейшее повышение стоимости, но более умеренными темпами.

С 2021 года среди всех классов отделки **наибольший рост был зафиксирован в классе «Золото»** – показатель увеличился **на 64%** и по итогам I полугодия 2025 года составил 246 000 руб./кв. м, не включая НДС.

1. Подробные характеристики классов отделки приведены на стр. 8-14

Структура стоимости отделки: статьи затрат



Данные актуальны на I полугодие 2025 года

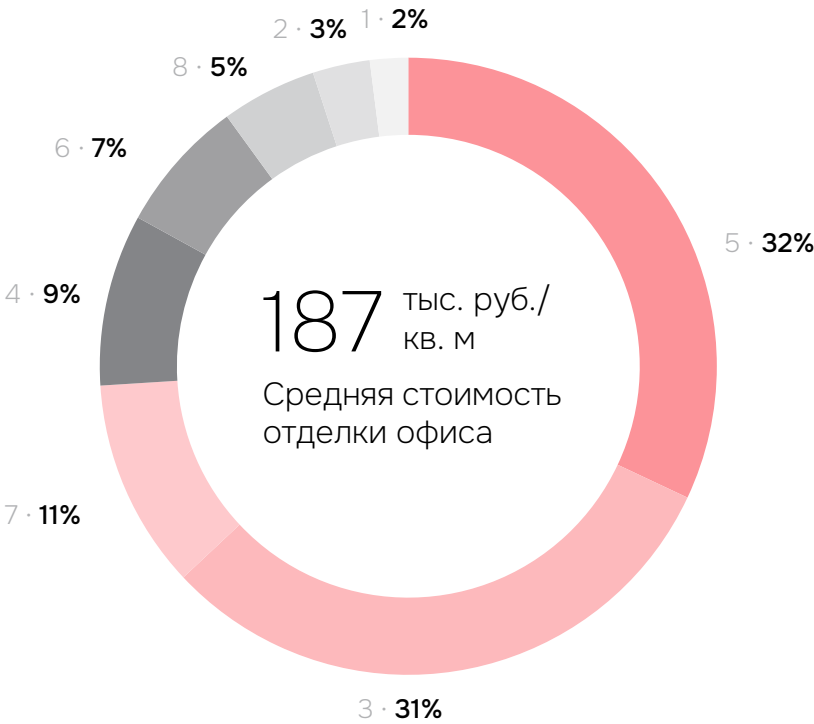
Средняя стоимость отделки офиса¹,
руб./кв. м, не вкл. НДС

Класс отделки

		Бронза	Серебро	Золото
1	Сопровождение проекта	3 300	3 800	3 900
2	Проектная документация ²	3 800	4 600	5 300
3	Отделочные работы	40 020	54 600	81 780
4	Мебель ³ , сантехника и изделия индивидуального изготовления	12 090	17 040	24 460
5	Инженерные системы	44 850	58 110	73 570
6	Организационные и накладные расходы	9 100	12 300	16 900
7	Сметная прибыль	15 300	20 400	28 300
8	Прочие затраты	6 400	8 500	11 700
Итого		135 000	180 000	246 000

Структура стоимости отделки в среднем по классам

Крупнейшие статьи затрат – инженерные системы (32% от общей стоимости) и отделочные работы (31% от общей стоимости)



1. Средняя стоимость отделки указана за кв. м «полезной» площади помещений без НДС. Подробная методология расчета приведена в Приложении на странице 16
2. Для объектов менее 1 тыс. кв. м стоимость разработки проектной документации может быть выше до 20% по сравнению со средним значением
3. В стоимости по классам отделки учитывается отдельностоящая и встроенная мебель

Внутренняя отделка офиса · Бронза

Стоимость отделки:

135 000 руб./
кв. м

без учета НДС

Срок работ:

до 4 мес.

с момента согласования планировки

Ключевые характеристики:

- Использование бюджетных отделочных материалов
- Открытая планировка
- Инженерное оборудование отечественных производителей
- Отсутствие акустических решений, систем бронирования пространств и управления освещением
- Системы контроля доступа, электроснабжения и мультимедиа реализованы в минимально допустимом объеме
- Серверные помещения без газового пожаротушения и специализированного охлаждения



Внутренняя отделка офиса · Бронза

Визуализация

IBC
REAL ESTATE

RITMproject



Внутренняя отделка офиса · Серебро

Стоимость отделки:

180 000 руб./
кв. м

без учета НДС

Срок работ:

5-6 мес.

с момента согласования планировки

Ключевые характеристики:

- Пространства с возможностью трансформации: гибридные форматы и гибкие планировочные решения
- Частичное использование импортных материалов и оборудования: автоматика и мультимедийные системы, системы охлаждения китайского производства
- Дизайнерские и акустические решения отечественного производства

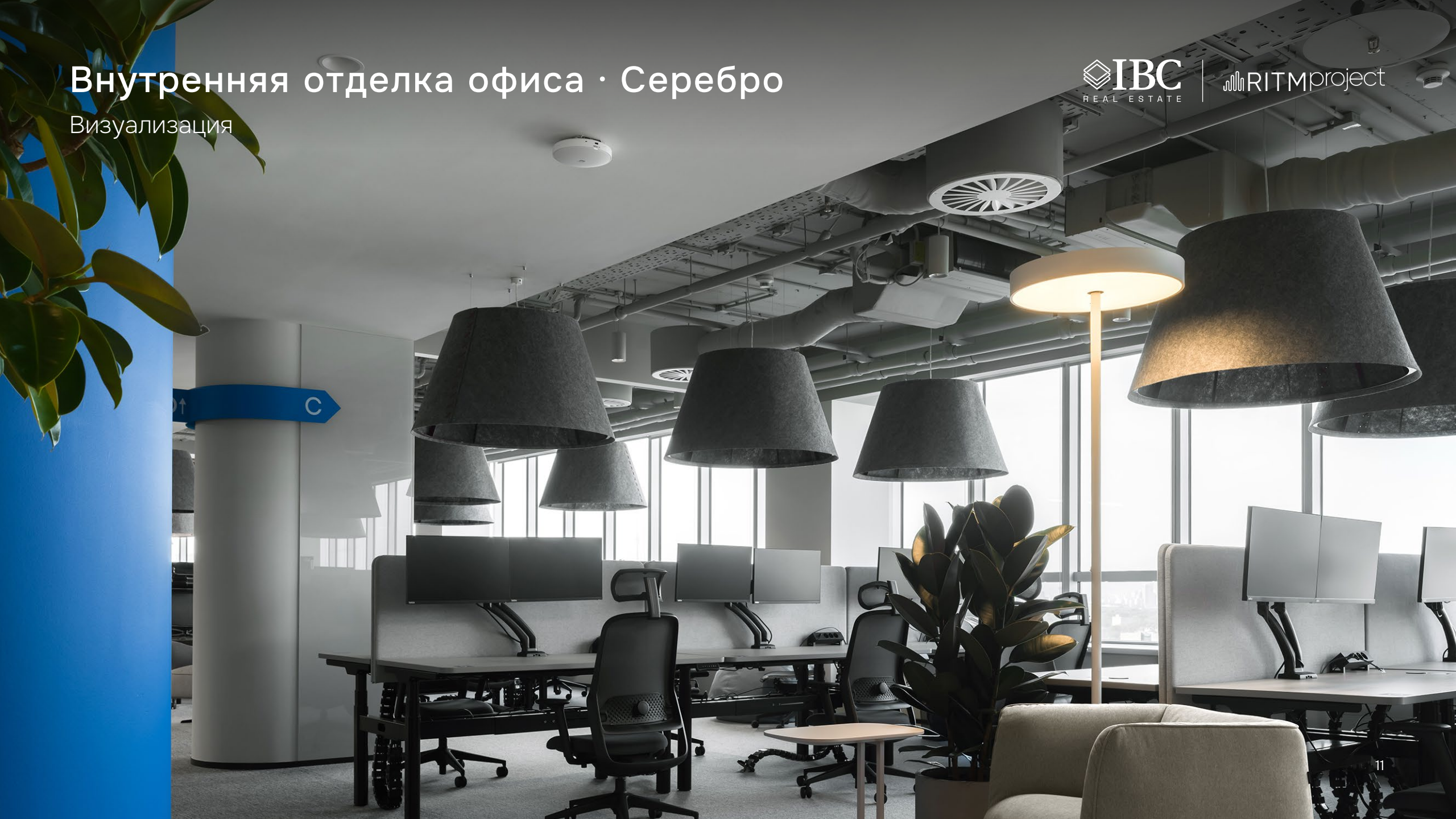


Внутренняя отделка офиса · Серебро

Визуализация

IBC
REAL ESTATE

RITMproject



Внутренняя отделка офиса · Серебро

Визуализация

IBC
REAL ESTATE

RITMproject



Внутренняя отделка офиса · Золото

Стоимость отделки:

246 000 руб./
кв. м

без учета НДС

Срок работ:

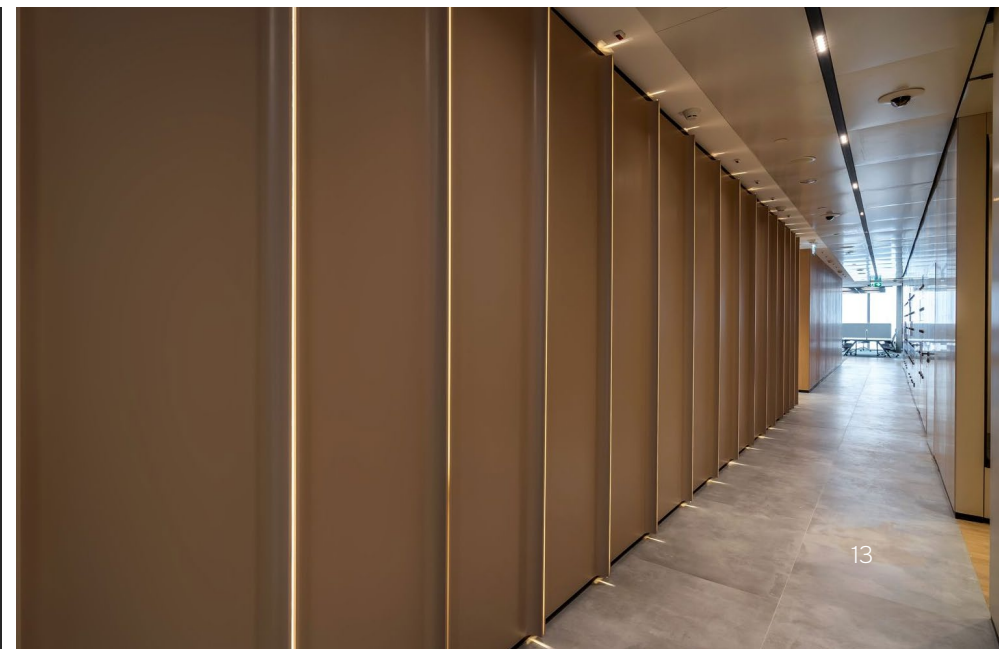
от 8 мес.

с момента согласования планировки



Ключевые характеристики:

- Архитектурные решения с акцентом на функциональное зонирование рабочих и тихих пространств
- Индивидуальная отделка поверхностей с применением решений индивидуального изготовления
- Высокий уровень инженерного оснащения преимущественно импортного производства
- Современные мультимедийные комплексы в переговорных и общественных зонах
- Системы бронирования пространств и бесконтактного доступа
- Интеллектуальные системы управления освещением, климатом, акустикой, обеспечивающие гибкие сценарии использования офисного пространства



Внутренняя отделка офиса · Золото

Визуализация



Внутренняя отделка офиса · Золото

Визуализация

IBC
REAL ESTATE

RITMproject



Ключевые тенденции

Стоимость отделки продолжает расти в цене

С конца 2021 года в среднем рост стоимости отделки по всем классам составил **60%**.

Наибольший рост был зафиксирован в классе «Золото» – показатель **увеличился на 64%** с конца 2021 года и составил **246 000 руб./кв. м.**

Рост стоимости отделки преимущественно связан с удорожанием **отделочных работ и инженерных систем**. По итогам первого полугодия 2025 года затраты по данным статьям могут достигать **33%** от общей стоимости отделки 1 кв. м.

По итогам 2025 года **возможно дополнительное повышение стоимости** на фоне дефицита рабочей силы и роста цен на строительные материалы.

Сохраняется курс на импортозамещение

Российские материалы и офисное оборудование все чаще используются в проектах отделки.

Несколько лет назад половину систем освещения и вентиляции составляла иностранная продукция. При этом по итогам первого полугодия 2025 года **до 90% этих позиций производятся в РФ**.

В офисной отделке всех классов широко используются отечественные системы пожарной безопасности. В классах «Бронза» и «Серебро» также применяются российские дизайнерские и акустические решения.

Большая часть технологических решений остается зарубежной. Мультимедийные системы импортируются из Европы, системы охлаждения и электрика – из Китая. Доля иностранного оснащения особенно велика в проектах премиум-класса.

Пользователи офисов выбирают «Серебро»

Многие компании все чаще отдают предпочтение отделке класса «Серебро».

Сейчас офисы с низким уровнем IT-инфраструктуры, ограниченными системами контроля климата, нехваткой кабинетов и нерабочих пространств перестают соответствовать ожиданиям арендаторов и покупателей.

Высокое качество отделки становится не просто преимуществом, но и **одним из определяющих факторов**.

Так, офисы с отделкой класса «Серебро» адаптированы под гибридный формат работы, который включает в себя качественные мультимедийные системы и дизайнерские решения.

Приложение

Методология расчета



Общие условия

1. Стоимость отделки указана **на кв. м «полезной» площади помещения без учета НДС** и включает в себя следующие статьи затрат: сопровождение проекта, разработка проектной документации, отделочные работы, меблирование, установка сантехники, инженерные системы, организационные и накладные расходы, сметная прибыль и прочие расходы.
2. Оценка затрат выполнена на основании среднерыночных показателей и укрупненных расценок из бюджетов реализованных объектов-аналогов административно-офисного назначения. Отдельные статьи рассчитаны, исходя из стоимости строительных и проектно-изыскательских работ. В случае отсутствия сопоставимых технических решений расчет выполнялся с применением коммерческих предложений поставщиков, прайс-листов или анализа информации с интернет-ресурсов профильных компаний.
3. Приведена средняя стоимость статей затрат офисной отделки. Показатели за 2021-2024 гг. были рассчитаны согласно данным на конец каждого года.
4. Все расчеты актуальны для Москвы.

Источники

1. Стоимость отделки офисов – RITM Project.
2. Аналитические данные по офисному рынку Москвы – IBC Real Estate.

Прогноз на 2025 год

Основанием для прогноза на 2025 год **выступили средние показатели за 2024 год с применением к ним следующих коэффициентов:**

- К большей части статей затрат применены индексы изменения стоимости проектных и строительных работ согласно письмам Минстроя России на февраль 2025 года, а именно индексы изменения стоимости год к году по данным на I квартал 2025 года, а также приказы Минэкономразвития об утверждении укрупненной стоимости строительства. Данные изменения спроецированы на следующий год и составляют 14% для проектных работ и 15% для строительных работ.
- Отдельные архитектурные решения, декоративные элементы и дорогостоящие материалы не входят в базу расценок Минстроя, поэтому для прогноза изменения стоимости этих позиций применен прогноз годовой инфляции ЦБ РФ на 12 февраля 2025 года – 8%.
- Полученные среднерыночные расценки носят информационный характер. Для повышения точности расчета требуется согласованная проектная документация. Стоимость отдельных статей затрат может отличаться от представленных в тендерных предложениях подрядчиков. Разница обусловлена колебаниями курса валют, инфляцией, сезонными изменениями цен на материалы, скидками подрядчика в зависимости от объемов работ, оптимизацией логистики и сроков поставки материалов, а также общеотраслевыми и экономическими изменениями.



*Совершенство
в деталях*



Екатерина Белова

Член совета директоров,
руководитель департамента по
работе с офисными помещениями
IBC Real Estate



Инна Травина

Управляющий партнер
RITM Project



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики
IBC Real Estate



Мария Ржевцева

Аналитик департамента
исследований и аналитики
IBC Real Estate

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