

# Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

---

Итоги 2024 года



[www.ricci.ru](http://www.ricci.ru)



[t.me/ricci\\_ru](https://t.me/ricci_ru)

Общие тенденции

Рекордный объем спроса – 2,1 млн м² (+63% относительно 2023 года)

Спрос на покупку вырос более, чем в 2 раза – 944 тыс. м². Сформирован преимущественно крупными сделками от 30 тыс. м² – 60% от общего объема.

Рекордный рост ставок аренды – 17% (совокупно по всем классам)

Реализация риска значительного повышения ставок для арендаторов с истекающими контрактами

Исторически низкий уровень вакансии за последние 10 лет – 3,6% (совокупно по всем классам)

Не более 15% введенных в 2024 году площадей оставалось вакантным на конец декабря

Дефицит помещений с качественной отделкой площадью более 1 тыс. м²

Темп роста цен продаж замедлился, однако сохраняет положительный тренд - +12,5% за 2024 г.

Рост доли сделок аренды помещений в состоянии shell&core до 17% (+14 п. п. год к году)

Заявлено к вводу в 2025 году – до 1,3 млн м². Из них 34% – строительство штаб-квартир.

СТАВКИ АРЕНДЫ, РУБ./М²/ГОД\*

|       |          |          |  |        |
|-------|----------|----------|--|--------|
| A     | 28 200 Р | 33 000 Р |  | +17%   |
| B+    | 18 400 Р | 22 000 Р |  | +19,6% |
| B     | 16 700 Р | 19 000 Р |  | +13,8% |
| Общая | 22 000 Р | 26 000 Р |  | +17 %  |
|       | 2023 г.  | 2024 г.  |  |        |

ВАКАНТНОСТЬ

|       |         |         |  |            |
|-------|---------|---------|--|------------|
| A     | 11,5%   | 4,0%    |  | -7,5 п. п. |
| B+    | 8,1%    | 3,5%    |  | -4,6 п. п. |
| B     | 6,7%    | 2,7%    |  | -4,0 п. п. |
| Общая | 8,9%    | 3,6%    |  | -5,3 п. п. |
|       | 2023 г. | 2024 г. |  |            |

ЦЕНЫ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРОДАЖУ БЛОКАМИ, РУБ./М²\*

402 тыс.  
2023 г.

459 тыс.  
2024 г.

+12,5%

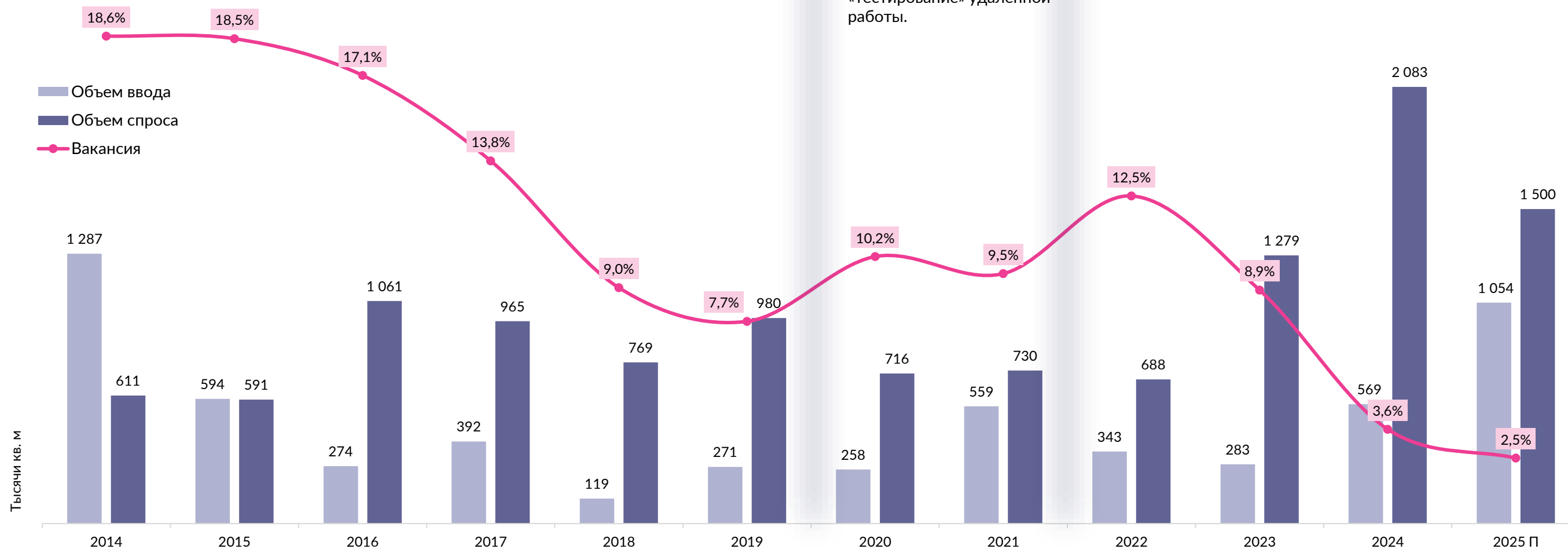
\*здесь и далее без учета НДС и эксплуатационных расходов

2

Резкое снижение арендных ставок и единовременный ввод больших объемов нового предложения. Девальвация рубля «ударила» по девелоперам, которые имели кредитные обязательства в долларах.

Ковидные ограничения – неопределенность в векторе развития офисной недвижимости: принудительное «тестирование» удаленной работы.

Перераспределение жилых девелоперов в офисный сегмент. Начало СВО – геополитическая и экономическая нестабильность. Уход с российского рынка иностранных компаний: как арендаторов, так и девелоперов/инвесторов. Рост ключевой ставки.



## Новое строительство

**Общий объем ввода офисных площадей составил 569 тыс. м², что в два раза выше результатов 2023 года.** При этом 46% от этого объема пришлось на МФК «Moscow Towers».

Из-за низкого экономического эффекта реализации нового предложения в аренду, вызванного ростом стоимости заемного финансирования и отделки, офисные девелоперы переходят на модель строительства «в продажу». Эту же модель предпочитают жилые девелоперы, для которых строительство коммерческой недвижимости является инструментом получения льгот по программе создания мест приложения труда.

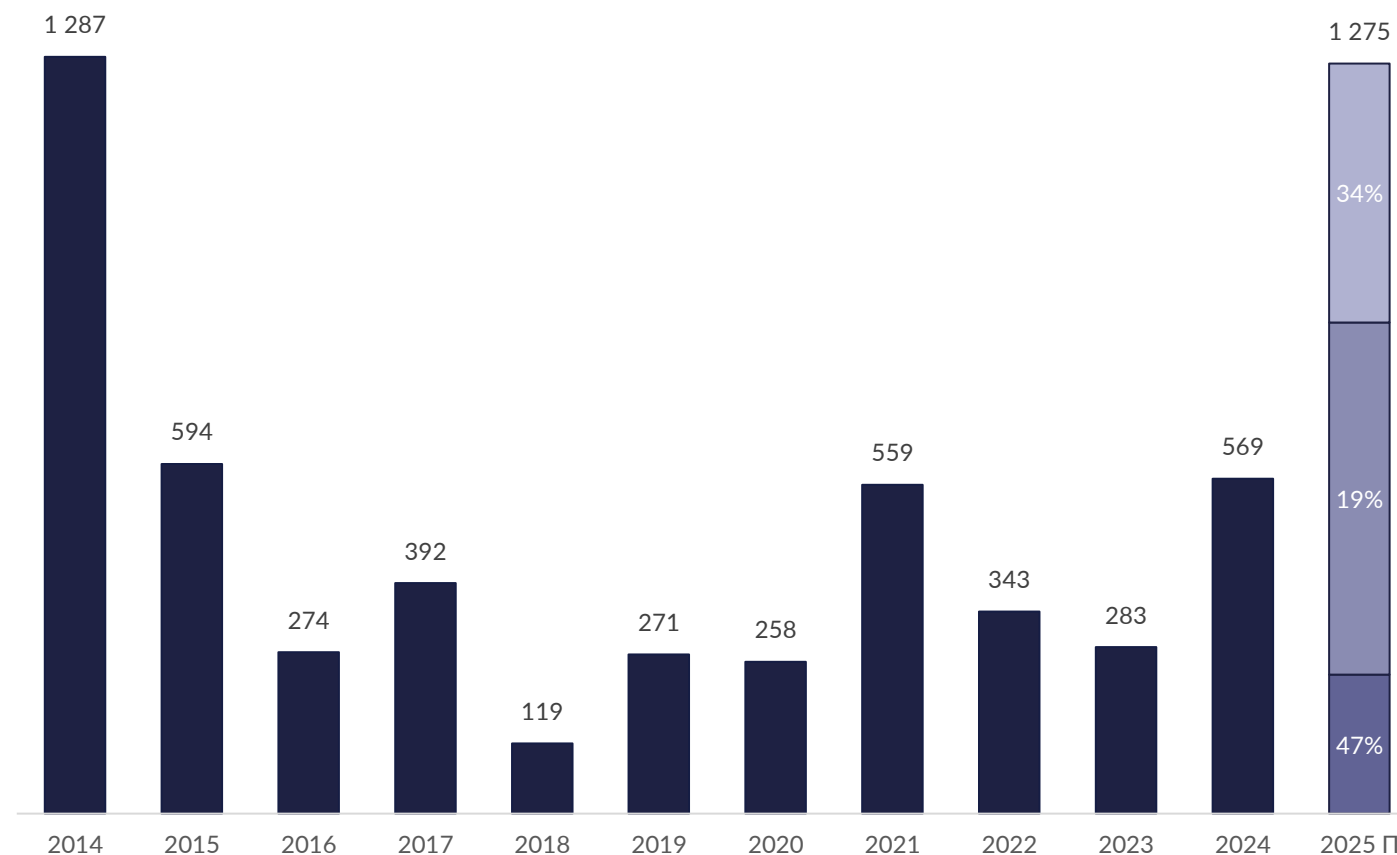
Вследствие данной тенденции, почти 82% введенных в этом году площадей были реализованы посредством продажи. Для аренды на конец декабря оставались доступными 34,3 тыс. м², для приобретения 51,3 тыс. м².

Объем нового ввода в 2025 году может в два раза превысить итог 2024 года и составить до 1,3 млн. м². Из них 34% приходится на строительство штаб-квартир крупных корпораций (Роскосмос, Яндекс и др.).

Несмотря на сопоставимый с 2014 годом объем строительства, за вводом не последует увеличение уровня вакансии, так как 70%-90% новых площадей контактируется на этапе строительства.

### ДИНАМИКА ПРИРОСТА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

■ Аренда ■ Продажа ■ Под собств. исп.



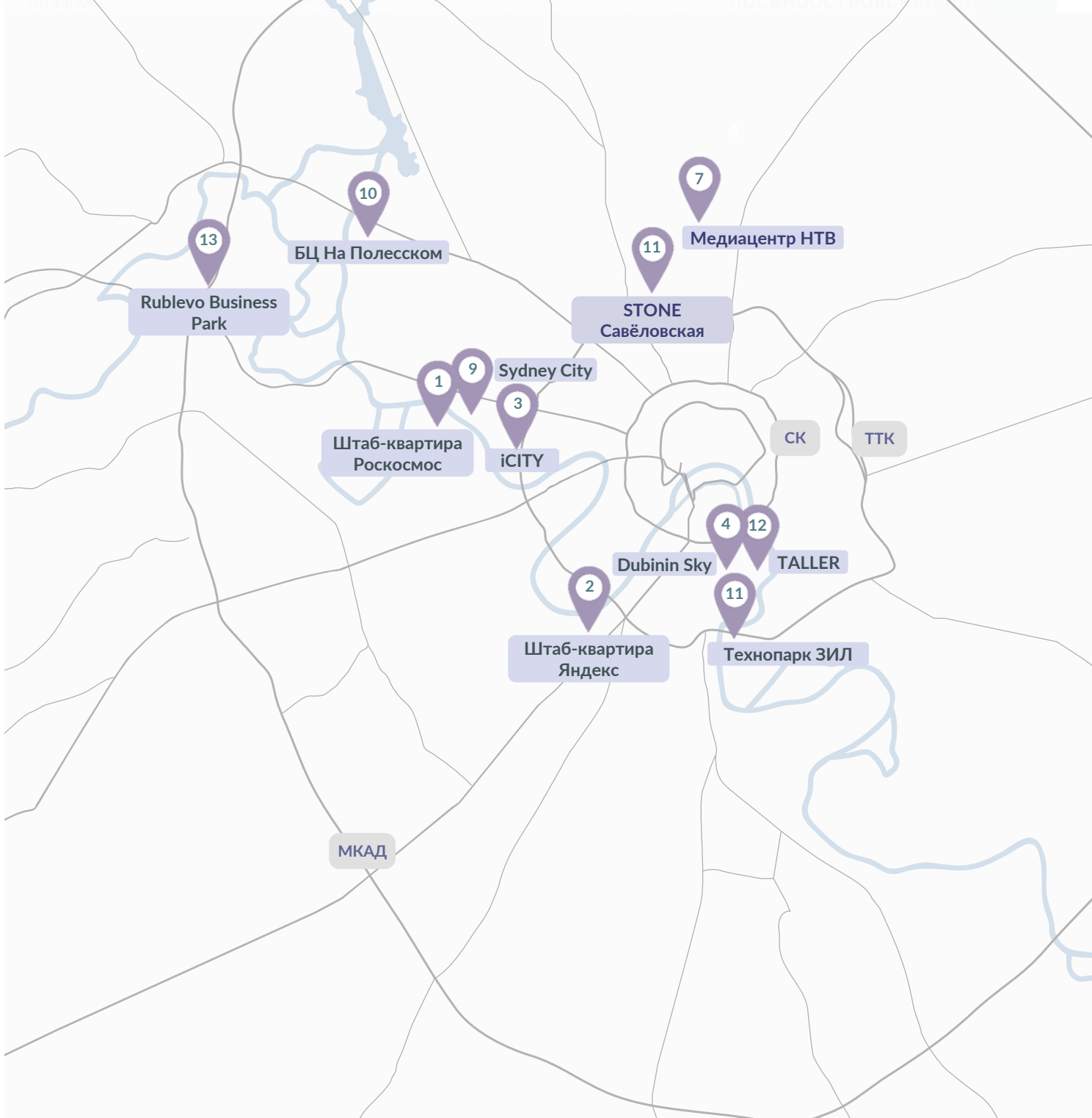
Крупные объекты | Ввод 2024 г.

| №  | БЦ                                         | ОФИСНАЯ ПЛОЩАДЬ,<br>М² | ДОСТУПНАЯ<br>ПЛОЩАДЬ,<br>М² | КЛАСС | ТИП<br>РЕАЛИЗАЦИИ |
|----|--------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------|-------------------|
| 1  | Moscow Towers                              | 262 800                | 0                           | A     | Продажа           |
| 2  | Парк Легенд                                | 136 617                | 22 610                      | B+    | Продажа           |
| 3  | ICITY (Башня Time)                         | 56 149                 | 0                           | A     | Продажа           |
| 4  | STONE Towers (B и C)                       | 43 300                 | 0                           | A     | Продажа           |
| 5  | Plaza Botanica                             | 29 500                 | 2 596                       |       | Продажа           |
| 6  | Сколково Парк для бизнеса<br>(корпус 1, 2) | 27 143                 | 0                           | A     | Аренда            |
| 7  | Технопарк ЗИЛ (комплекс Б)                 | 24 899                 | 24 899                      | B+    | Аренда            |
| 8  | Бизнес-квартал «Прокшино»                  | 22 700                 | 4 625                       | A     | Аренда            |
| 9  | Бизнес-парк Oostankino                     | 15 515                 | 0                           | B+    | Продажа           |
| 10 | АФИ Галерея                                | 10 663                 | 2 009                       | A     | Аренда            |
| 11 | LUNAR (Module B)                           | 10 194                 | 1 515                       | A     | Продажа           |
| 12 | ИЦ Сколково лофт-квартал                   | 7 500                  | 0                           | A     | Продажа           |
| 13 | White Sea                                  | 6 250                  | 6 250                       | A     | Аренда            |



Крупные объекты | Ввод 2025 г.

| №  | БЦ                              | ОФИСНАЯ ПЛОЩАДЬ,<br>М² | ДОСТУПНАЯ<br>ПЛОЩАДЬ,<br>М² | КЛАСС | ТИП<br>РЕАЛИЗАЦИИ                 |
|----|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------|-----------------------------------|
| 1  | Штаб-квартира «Роскосмос»       | 200 000                | 0                           | A     | Строительство<br>под собств. исп. |
| 2  | Штаб-квартира Яндекса           | 120 623                | 0                           | A     | Строительство<br>под собств. исп. |
| 3  | iCITY (Башня Space)             | 91 397                 | 13 684                      | A     | Продажа                           |
| 4  | Dubinín Sky                     | 63 816                 | 0                           | A     | Аренда                            |
| 5  | Деловой квартал "Сколково Парк" | 56 138                 | 56 138                      | A     | Аренда                            |
| 6  | Технопарк ЗИЛ (комплекс А)      | 54 811                 | 54 811                      | A     | Аренда                            |
| 7  | Медиацентр НТВ                  | 50 000                 | 0                           | A     | Строительство<br>под собств. исп. |
| 8  | ИЦ СКОЛКОВО ЛОФТ-КВАРТАЛ        | 46 369                 | 19 119                      | A     | Продажа                           |
| 9  | Sydney City                     | 44 448                 | 44 448                      | A     | Продажа                           |
| 10 | БЦ На Полесском                 | 38 863                 | 38 863                      | B+    | Аренда                            |
| 11 | STONE Савёловская (Башня 2)     | 38 150                 | 12 634                      | A     | Аренда                            |
| 12 | TALLER                          | 36 000                 | 6 952                       | A     | Продажа                           |
| 13 | Rublevo Business Park (Башня В) | 31 655                 | 18 549                      | A     | Продажа                           |



# Спрос

По итогам 2024 года объем реализованных офисов достиг рекордной в истории рынка отметки в 2,1 млн м², превысив на 62% рекорд 2023 года.

Беспрецедентный рост интереса бизнеса к офисной недвижимости привел к увеличению объема транзакций как в аренде, так и в продаже.

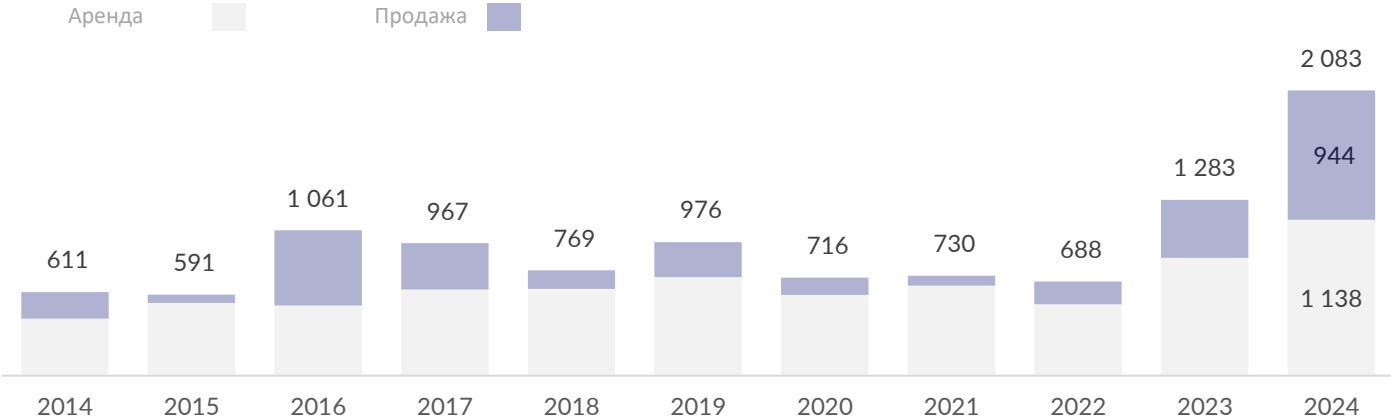
На конец 2024 года объем сделок аренды составил 1,1 млн м², что на 32% выше результатов прошлого года (860 тыс. м²).

Объем сделок купли-продажи вырос более чем в 2 раза и составил 944 тыс. м². В 2024 году было закрыто рекордное количество крупных (>20 тыс. м²) сделок, они обеспечили 77% объема продаж.

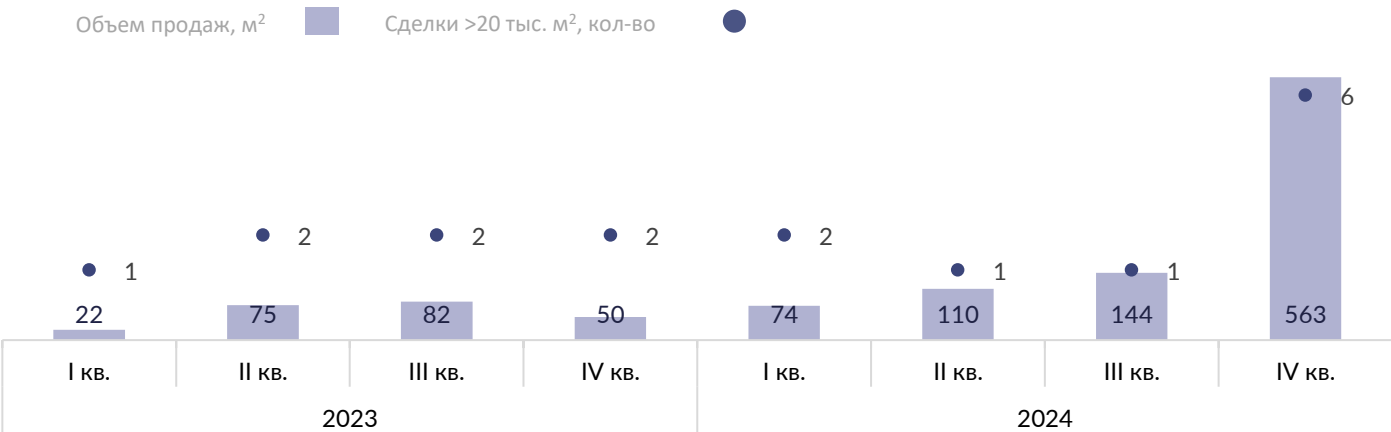
Стоит отметить, что основной объем приобретений (свыше 80%) был совершен во II полугодии 2024 года, что связано с желанием участников рынка завершить сделки до вступления в силу налоговых изменений.

Мы ожидаем, что в 2025 году спрос на аренду и покупку офисной недвижимости сохранится на высоком уровне, однако, не превзойдет рекордные показатели 2024 года. Мы уже видим, что компании корректируют планы по масштабированию штата и совершению инвестиций, чему способствуют дефицит арендного предложения и текущая монетарная политика.

ДИНАМИКА НОВЫХ СДЕЛОК, ТЫС. М²



ДИНАМИКА СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ



Крупные  
сделки  
аренды

2024 г.



DUBININ SKY

Компания: X5 Retail Group  
Площадь: 46 019 м<sup>2</sup>  
Класс «А»



ИСКРА-ПАРК ricci

Компания: Т-Банк  
Площадь: 24 598 м<sup>2</sup>  
Класс «А»



ЭЛЕКТРОЛИТНЫЙ

Компания: Яндекс  
Площадь: 15 860 м<sup>2</sup>  
Класс «В+»



СКОЛКОВО ПАРК ДЛЯ  
БИЗНЕСА

Компания: Гос. структуры  
Площадь: 13 594 м<sup>2</sup>  
Класс «А»



AFI2B

Компания: НН  
Площадь: 10 000 м<sup>2</sup>  
Класс «А»

Крупные  
сделки  
купи-  
продажи

2024 г.



MOSCOW TOWERS

Компания: РЖД  
Площадь: 262 800 м<sup>2</sup>  
Класс «А»



МФК СЛАВА

Компания: Центральный банк  
Площадь: 143 898 м<sup>2</sup>  
Класс «А»



ДОМНИКОВ

Компания: Альфа-Банк  
Площадь: 72 610 м<sup>2</sup>  
Класс «А»



РОСБАНК ПЛАЗА

Компания: Альфа-Банк  
Площадь: 48 200 м<sup>2</sup>  
Класс «А»



STONE БЕЛОРУССКАЯ

Компания: Частный инвестор  
Площадь: 34 259 м<sup>2</sup>  
Класс «А»

## Ставки аренды и вакансии

**Ставки аренды за год выросли в среднем на 17%.** Для бизнес-центров класса «А» рост составил 10%, для класса «В+» – 20% , для класса «В» – 14%.

**На отдельные помещения рост ставок составил до 30%-50%.**

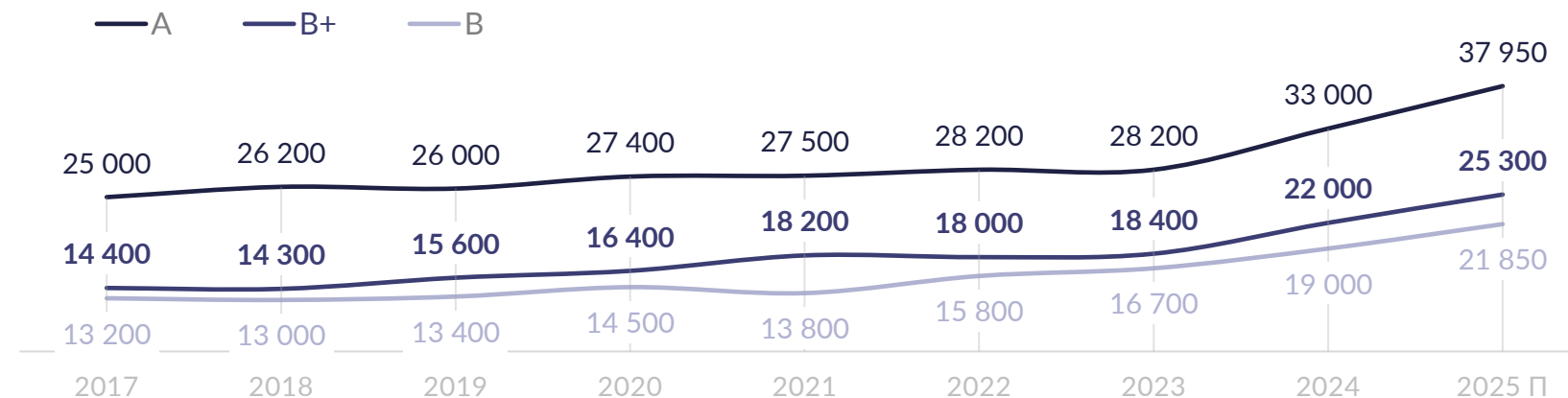
Так, средневзвешенная ставка за офис класса А с отделкой в деловых районах и ликвидных локациях достигла 44 500 руб./м<sup>2</sup>/год – рост за год более 15%.

Рост ставок меняет подход к аренде офисной недвижимости. Исторически девелоперы стремились к заключению долгосрочных контрактов и это было инструментом для достижения инвестиционной привлекательности объекта и опережению роста ставок на рынке. При настоящей конъюнктуре рынок растет гораздо сильнее, чем классические формы индексации, давая собственникам более высокий потенциал дохода при перезаключении контрактов каждые 2-3 года.

Мы ожидаем, что ставки аренды продолжат рост в 10%-15% в год под влиянием активного спроса и недостаточных объемов нового строительства.

По итогам 2024 г. доля свободных площадей в бизнес-центрах Москвы снизилась до 3,6%, показав рекордное сокращение за последние 10 лет (5,3 п.п. за год). Показатель находится на уровне исторического минимума, но сохраняет потенциал к дальнейшему снижению.

Ставки аренды, руб./м<sup>2</sup>/год



Вакансия



# ricci | офисы

Компания Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России.

За 19 лет работы в России мы провели более 1 000 сделок в области инвестиций, купли-продажи аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью, превышающей 7 млрд долларов США. Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости.



Подписывайтесь  
на наш Телеграм-канал!

Все данные в отчете собраны компанией Ricci и могут быть использованы исключительно для общих информационных целей. Мы приложили все усилия для того, чтобы информация в отчете была максимально точной, однако мы не можем гарантировать ее достоверность и полноту. Компания Ricci не несет какой-либо ответственности в отношении убытков третьих лиц, по причине ошибок или упущений в данном отчете. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, содержат значительную часть субъективных суждений и оценок и не дают гарантий, что какие-либо определенные результаты будут достигнуты. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете не должны рассматриваться в качестве аналога консультации специалиста. Ricci не несет ответственности за убытки вследствие действия или бездействия третьего лица на основании любой информации в данной публикации. Информация в отчете не может быть изменена, скопирована полностью или частично без предварительного соглашения Ricci в письменной форме.



**Алексей Богданов**  
Управляющий партнер

Alexey.Bogdanov@ricci.ru



**Дмитрий Жидков**  
Партнер Ricci | Офисы

Dmitry.Zhidkov@ricci.ru



**Антон Грязнов**  
Директор отдела  
по работе с собственниками

Anton.Gryaznov@ricci.ru



**Дмитрий Антонов**  
Директор отдела  
продаж и приобретений

Dmitry.Antonov@ricci.ru