

STONE АНАЛИТИКА

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССА А

АНАЛИТИКА

НОВОСТИ

ТРЕНДЫ

1 КВАРТАЛ 2025

OFFICE

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

0 м²

Объем ввода в классе А
по итогам I квартала 2025 г.

35,5 ▲ + 6% г/г
тыс. руб./
м² в год

Средняя ставка аренды, с НДС,
класс А, март 2025 г., IBC Real Estate

6,1% ▼ - 4,3 п. п. г/г

Уровень вакансии в классе А,
март 2025 г., IBC Real Estate

120 тыс.
м²

Объем сделок по итогам
I квартала 2025 г., класс А,
IBC Real Estate

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

▶ Вакансия будет стремиться к минимуму

Доля свободных площадей в классе А снизилась за год более чем на 4 п.п. и составила 6,1%. Наиболее острая нехватка вакантных площадей наблюдается в сложившихся деловых районах столицы – Москва-Сити, Ленинградском коридоре и Центральном деловом районе. Одна из ключевых причин дефицита качественных площадей – высокий спрос со стороны арендаторов и покупателей. (IBC Real Estate)

▶ Рынок на стороне арендодателя

Арендаторы вынуждены конкурировать за наиболее привлекательные опции, что приводит к существенному повышению запрашиваемых ставок, особенно в бизнес-центрах классов А и Prime. На март 2025 года средняя ставка аренды на офисы класса А достигла 35,5 тыс. руб./м² в год, с НДС. Запрашиваемые ставки аренды с января по март 2025 года выросли по некоторым зданиям до 30%. (IBC Real Estate)

▶ Высокая деловая активность

С начала 2025 года на офисном рынке Москвы уже были заключены две крупные сделки по продаже зданий целиком. Так, Т-Банк приобрел здание Центрального телеграфа, расположенного в Центральном деловом районе, на 28 тыс. м² офисов, а структура компании Лукойл выкупила бизнес-центр AFI2B на Белорусской на 38 тыс. м² офисов. (IBC Real Estate)

Смещение спроса на проекты с более поздними сроками готовности

В настоящий момент качественные офисные объекты на продажу блоками с готовностью в 2025-2026 гг. реализованы уже более чем на 65%, из-за чего спрос со стороны конечных пользователей смещается на проекты с более поздними сроками готовности.

ВВОД

0 млн м²

Ввод офисов класса А
в I кв. 2025 г.

В 2024 году порядка 30% от заявленных к вводу бизнес-центров класса А не были введены в эксплуатацию. В I квартале 2025 года **тенденция на перенос сроков продолжается**, из четырех заявленных к вводу бизнес-центров класса А ни один не был введен в эксплуатацию.

По прогнозу STONE, к вводу в 2025-2026 гг. ожидается около 1,2 млн м² офисных площадей классов А и Prime, порядка 40% которых приходится на штаб-квартиры, **более 70% от ожидаемого объема офисных площадей уже реализованы**.

Новое строительство останется на высоком уровне, но не сможет полностью нивелировать дисбаланс спроса и предложения, учитывая высокую распроданность ожидаемых к вводу проектов. **До середины 2026 года планируется завершение строительства четырех бизнес-центров STONE, которые на сегодняшний день реализованы на 90%.**

«С учетом высоких темпов реализации строящихся объектов на офисном рынке отсутствуют предпосылки для затоваривания объектами класса А»
IBC Real Estate

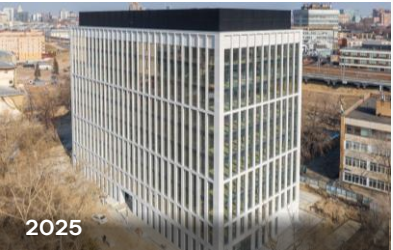
1,2 млн м²

Прогноз STONE по вводу
офисов классов А и Prime
в 2025-2026 г.

STONE Савеловская, класс А



STONE Курская, класс Prime



STONE Tower D, класс А



STONE Ленинский, класс А



Фото отображают динамику
строительства на март 2025

Более 70% будущего ввода в 2025-2026 гг.
уже реализовано

1,2 млн м²

Общий объем нового
строительства классов
А и Prime на 2025-2026 гг.

47%

Продажа

12%

Аренда

41%

BTS

0,3 млн м²

Доступные площади из
объема ввода классов
А и Prime на 2025-2026 гг.

79%

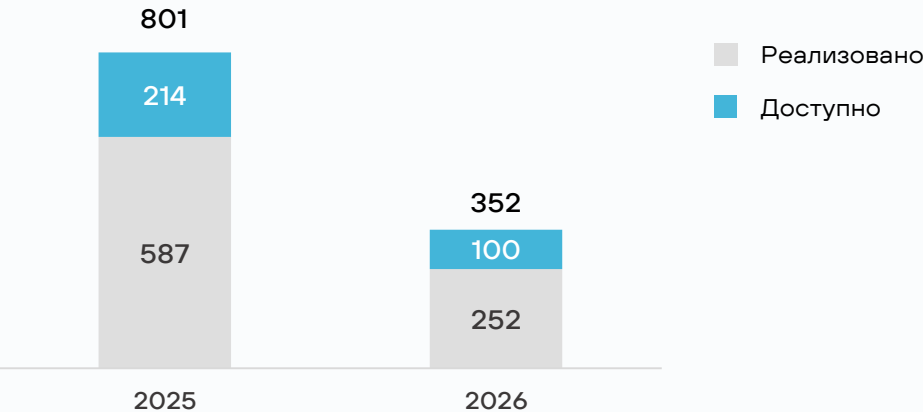
Продажа

21%

Аренда

Соотношение реализованного и доступного объема офисных
площадей классов А и Prime, ожидаемых к вводу в 2025-2026 гг.

тыс. м²



Сроки ввода проектов оценены исходя из текущей стадии строительства

СМЕЩЕНИЕ СПРОСА

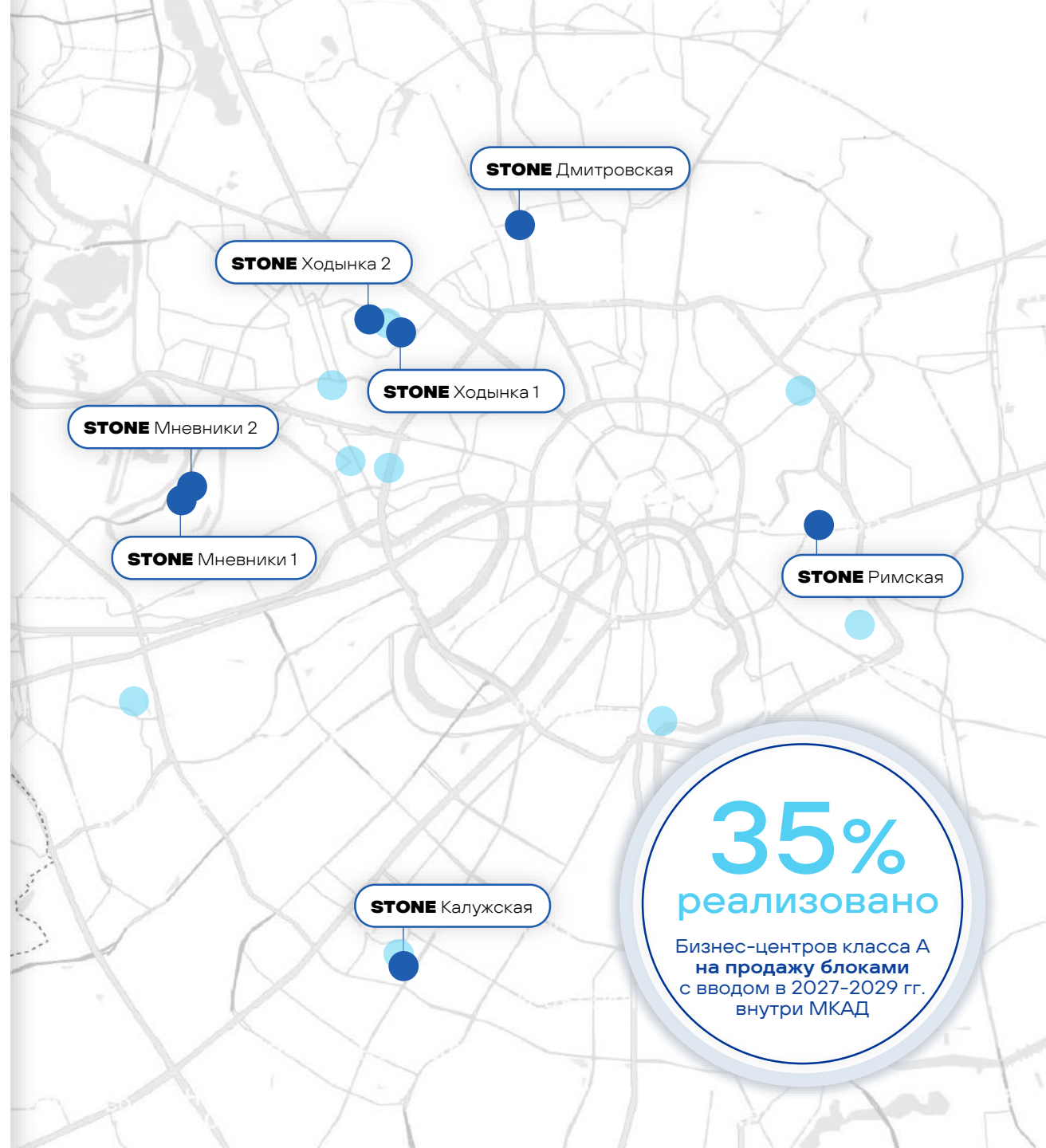
Спрос со стороны конечных пользователей смещается на проекты с более поздними сроками готовности. Данная тенденция фиксируется ввиду дефицита офисных площадей на продажу блоками с готовностью в 2025-2026 гг.

Помимо этого, на рынке аренды наблюдается острый дефицит качественного предложения, **бизнес вынужден заранее позаботиться о будущем переезде, а многие крупные компании делают выбор в сторону покупки офиса**, что также способствует увеличению спроса конечных пользователей на бизнес-центры с вводом в 2027-2029 гг.

Какие проекты выбирают конечные пользователи?

- Бизнес-центры, находящиеся в деловых районах или по соседству с ними, что важно для выстраивания бизнес-связей.
- МФК или бизнес-центры в окружении сложившейся жилой застройки, что соответствует потребностям малого и среднего бизнеса работать вблизи дома.
- Бизнес-центры, расположенные вблизи станций метро или крупных транспортных артерий.
- Бизнес-центры с насыщенной внутренней инфраструктурой, разноформатными общественными пространствами, благоустроенной территорией и современной инженерией.

Качественная офисная недвижимость в хорошей локации быстро находит арендаторов или покупателей, что снижает инвестиционные риски, такой тренд сохранится. (NF Group)



ВАКАНСИЯ

6,1%

Уровень вакансии в
классе А, март 2025 г.,
IBC Real Estate

4,6%

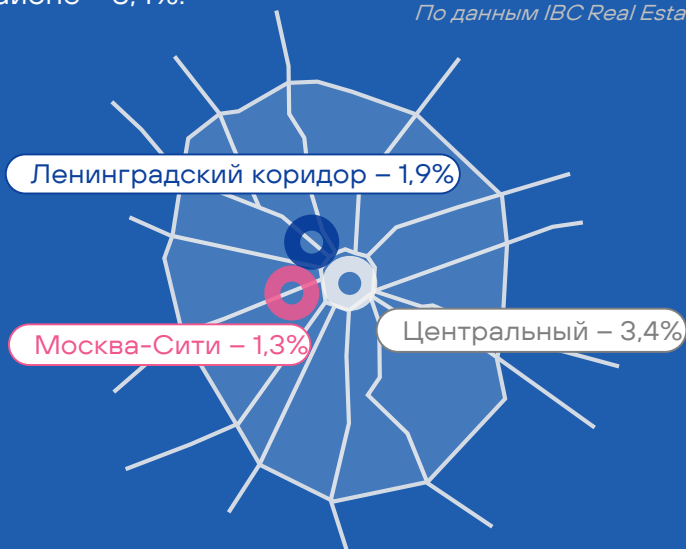
Уровень вакансии по
рынку, март 2025 г.,
IBC Real Estate

На офисном рынке сохраняется высокая деловая активность, что приводит к дефициту качественных офисов и стремительному росту ставок, в особенности в центральных локациях.

Вакансия в классе А фиксируется на рекордно низком уровне в 6,1%, а в сложившихся деловых районах – еще ниже, что объясняется высоким спросом со стороны покупателей и арендаторов.

Так, например, в Ленинградском коридоре – 1,9%, в «Москва-Сити» – 1,3%, а в Центральном деловом районе – 3,4%.

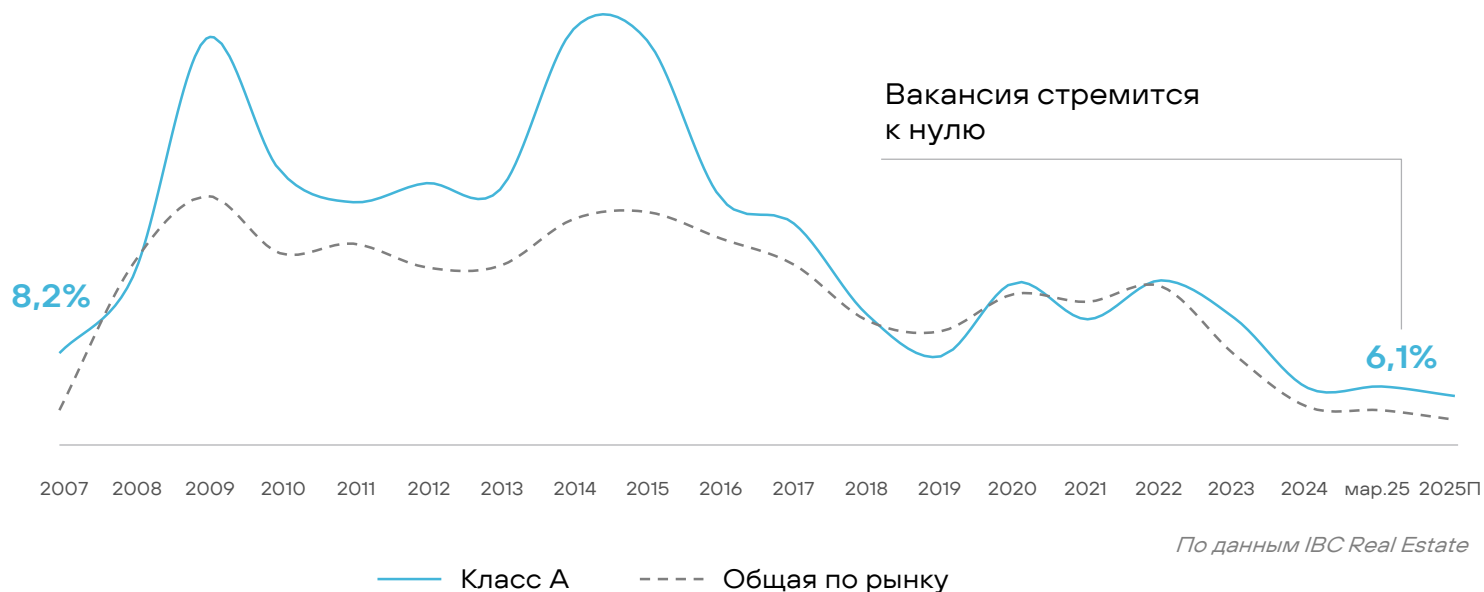
По данным IBC Real Estate



ПРЕДПОСЫЛОК К РОСТУ ВАКАНСИИ НЕТ

В 2025-2026 гг. на офисном рынке Москвы сохранится острый дефицит качественного предложения в аренду. Прогнозируемый объем площадей к вводу в 2025-2026 гг. не сможет нивелировать дисбаланс спроса и предложения, так как **бизнес-центры класса А реализованы более чем на 70%, при этом большая часть спроса сформирована конечными пользователями**. По данным экспертов, на протяжении 2025 года вакансия будет продолжать снижаться.

Динамика доли свободных площадей:



ДЕЛОВАЯ АКТИВНОСТЬ

Потребность бизнеса в офисных помещениях продолжает увеличиваться – с начала года были закрыты две крупные сделки по продаже зданий целиком: Т-Банк приобрел здание Центрального телеграфа на 28 тыс. м² офисов, а структура компании Лукойл выкупила бизнес-центр АFI2B на Белорусской на 38 тыс. м² офисов.

Кроме того, на рынке аренды сохраняется дефицит качественного предложения, доля свободных площадей продолжает снижаться и достигает критически низкого уровня. **Такие условия создают сложности при поиске подходящего помещения для бизнеса.**

Среди прочего, качественное предложение офисов с готовой отделкой на рынке аренды также ограничено, в связи с этим **арендаторы все чаще выбирают офисы без отделки.**

Так, по итогам 2024 года объем сделок по аренде офисов в бетоне составил 200 тыс. м² (17% от общего объема сделок по аренде), что в 30 раз превышает показатель 2023 года.

▼ - 21% г/г
1,2 млн
м²

Объем сделок по
аренде, 2024 год
IBC Real Estate

▲ X 30 г/г
0,2 млн
м²

Объем сделок по аренде,
без отделки, 2024 год
IBC Real Estate

Экспертный комментарий директора коммерческого управления STONE, Кристины Недря:

«В портфеле STONE представлены как строящиеся бизнес-центры на продажу, так и готовые офисы от клиентов-инвесторов в проекте STONE Towers. Инвесторы доверяют реализацию своих помещений эксклюзивному агентству STONE Realty.

Несмотря на то, что цена метра за период строительства отрастает более чем в два раза, инвесторы не стремятся выйти из актива и зафиксировать прибыль. Они выбирают арендную модель для получения дополнительного дохода. Уже сейчас в проекте STONE Towers наблюдается высокий интерес на аренду офисных помещений, основной спрос приходится на площади от 300 м², арендные ставки варьируются от 45 до 65 тыс. руб./м² в год, с НДС.»

ОФИСЫ от 70 до 2 000 м²

Арендные ставки от 45 000 руб./м²
до 65 000 руб./м² в год, с НДС



I кв. 2024 г.

29,9

тыс. м²

Объем продаж офисов в строящихся объектах класса А, реализуемых блоками

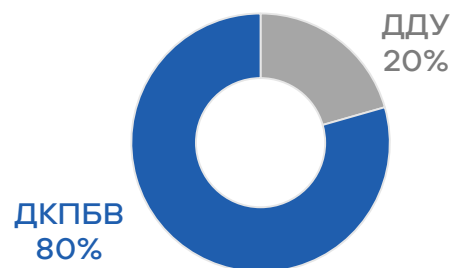
I кв. 2025 г.

36,1

тыс. м²

Объем продаж офисов в строящихся объектах класса А, реализуемых блоками

Большинство офисов класса А реализуются по ДКПБВ



СК-ТТК

450 тыс. руб./м²

Москва-Сити

730 тыс. руб./м²

ТТК-МКАД

460 тыс. руб./м²

РОЗНИЧНЫЕ ПРОДАЖИ. КЛАСС А

По совершенным сделкам в строящихся объектах внутри МКАД, реализуемых блоками, I кв. 2025 г.

Объем продаж офисных блоков класса А в строящихся объектах увеличился на 21% по сравнению с итогами I кв. 2024 года, что связано с высоким спросом на офисную недвижимость со стороны конечных пользователей и инвесторов.

Цены продаж офисных блоков класса А продолжают расти.

Давление на цены оказывают повышенный спрос, увеличение себестоимости строительства, а также высокая стоимость заемного финансирования.

Итоги продаж офисов класса А

36,1

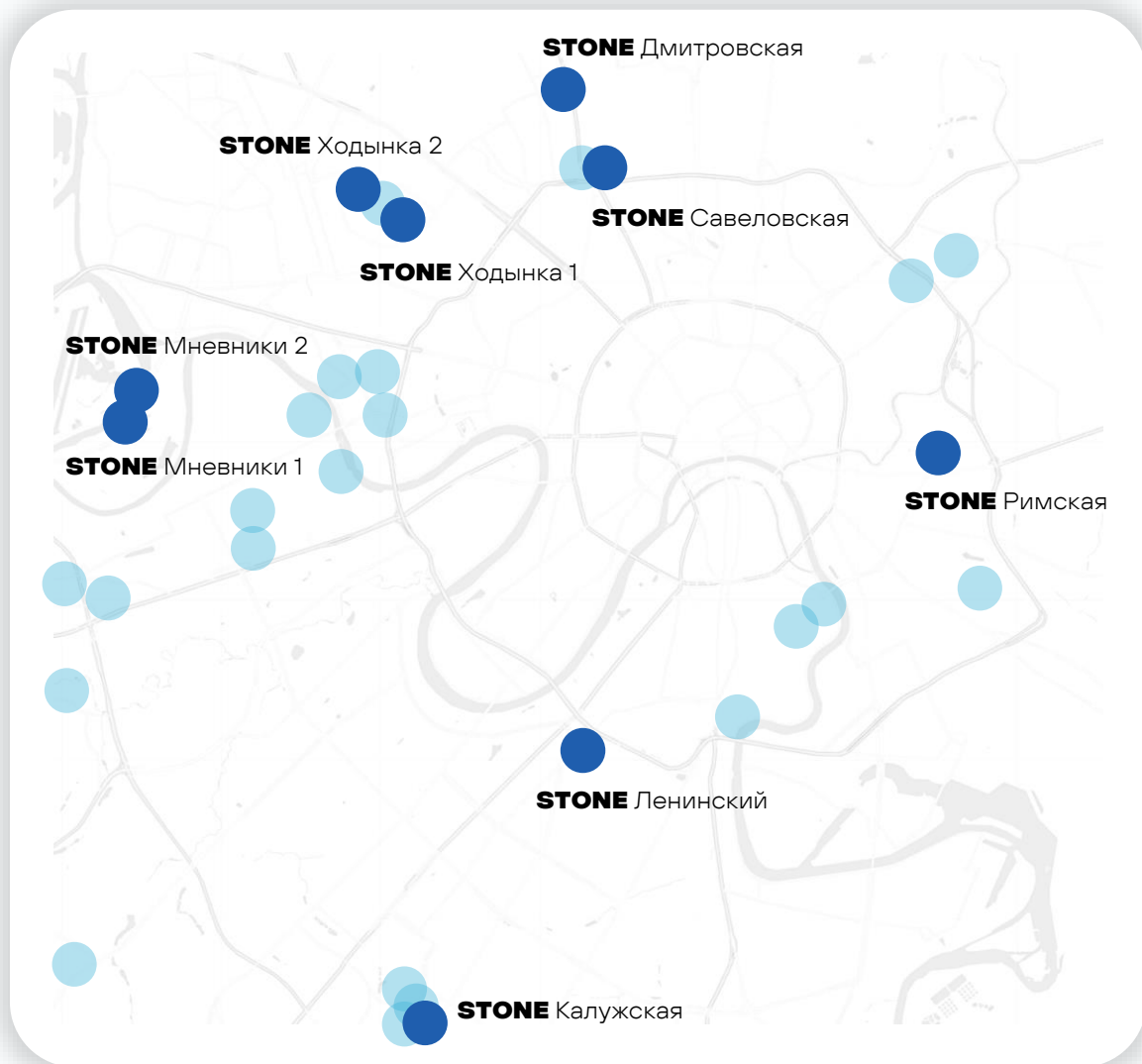
тыс. м²

▲ + 21%
По сравнению с I кв. 2024 г.

460

тыс. руб./м²

Зона	Реализовано, м ²	Доля	Средняя цена, тыс. руб./м ²
СК-ТТК	6 700	19%	450
Москва-Сити	300	1%	730
ТТК-МКАД	29 100	80%	460



47%

Доля STONE от общего объема предложения на продажу блоками

ТЕКУЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОФИСОВ НА ПРОДАЖУ

Проекты класса А в открытой продаже блоками
с готовностью до 2029 года, внутри МКАД

Предложение офисов класса А

332 тыс.
м²

477 тыс. руб./
м²

Зона	Предложение, м ²	Средняя цена, тыс. руб./м ²
СК-ТТК	64 200	459
Москва-Сити	25 400	757
ТТК-МКАД	242 700	453

73%

Большая часть предложения находится в зоне ТТК-МКАД

По прогнозам аналитиков NF Group, в 2025 году рынок офисной недвижимости Москвы **продолжит демонстрировать рост цен.**

По объему предложения офисных площадей на продажу блоками лидером является девелопер STONE (156 тыс. м²).

КАКИМ БУДЕТ РЫНОК ОФИСОВ КЛАССА А?

2025-2026 гг.

Цены экспонирования будут существенно реагировать на рост себестоимости строительства. По данным IBC Real Estate, по итогам 1 квартала 2025 года стоимость строительства офисного объекта класса А составила 187 тыс. руб./м² с учетом НДС, увеличившись на 11% г/г. По итогам 2026 года показатель может составить 220 тыс. руб./м². Это выступит дополнительным стимулом к росту цен и ставок аренды в строящихся и проектируемых бизнес-центрах.

Растущие объемы ввода не смогут удовлетворить рекордные объемы спроса. Большинство строящихся офисов класса А с вводом до 2026 года уже реализовано, а в структуре сделок преобладает доля конечных пользователей, таким образом, дефицит качественных площадей продолжит усиливаться. Из ожидаемого объема офисов в 2025-2026 гг. свободно 300 тыс. м², данный показатель значительно сократится к моменту ввода этих объектов.

Уровень вакансии будет продолжать снижение. На рынке аренды сохранится острая конкуренция за качественные помещения. По данным IBC Real Estate, доля свободных площадей в классе А в марте 2025 года составила 6,1%, а по итогам 2025 года может снизиться до 5,5%, за счет чего запрашиваемые ставки аренды продолжат стремительный рост, особенно в ключевых деловых районах.

Дефицит свободного качественного предложения продолжит стимулировать тренд на покупку офисов, спрос в бизнес-центрах будет распределяться между конечными пользователями и инвесторами. Порядка 60% спроса в строящихся офисах на продажу блоками формируют конечные пользователи. Компании будут делать выбор в пользу покупки офиса как с точки зрения развития HR-бренда для привлечения лучших сотрудников и консолидации команд, так и в качестве защитного актива.



300 тыс. м² готовых офисных проектов

К середине 2026 года в портфеле **STONE** будут представлены как строящиеся бизнес-центры на продажу, так и готовые лоты к аренде от **STONE Realty**.

STONE

Лоты недели, старты продаж, аналитика рынка, динамика строительства и инвестиционные стратегии.



Telegram



@stone_developer



Удобная и профессиональная консультация экспертов STONE в привычном для вас мессенджере



WhatsApp



+7 (936) 936-89-18



Предложения для бизнеса и инвестиций в любом проекте STONE OFFICE на нашем сайте



stone.ru



sales@stone.ru

