Nikoliers

Апрель 2025

Современные подходы к управлению арендными площадями в условиях изменяющегося рынка

Арендные ставки растут, а качественного предложения почти не осталось

Итоги I кв. 2025 г. на офисном рынке Москвы

20,6 млн кв. м	Общий объем предложения
4,4 тыс. кв. м	Рекордно низкий объем ввода
5%	Рекордно низкая за 16 лет вакантность на рынке в существующих зданиях
394 тыс. кв. м	Объем сделок покупки (39%) и аренды (61%)

2025 год начался изменением структуры спроса – на первый план снова вышли арендные сделки. На рынке наблюдается традиционное снижение деловой активности, характерное для первого квартала. Согласно нашим прогнозам, спрос будет смещаться в сторону покупки, поскольку основным сдерживающим фактором в настоящее время является дефицит предложений на рынке аренды. В результате компании все чаще отдают предпочтение приобретению помещений.

Средние ставки аренды внутри ТТК, I кв. 2025

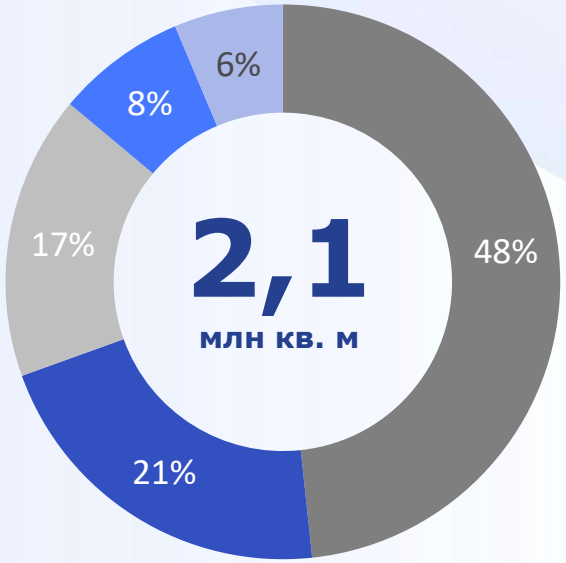
	руб./кв. м/год	изменение за 3 месяца
Prime	68 584	▲48%
A	41 325	▲3%
B+	31 910	▲2%

При продлении договоров на новый срок арендные ставки растут на 25–35%
В условиях дефицита предложения арендаторы в ближайшие три года будут вынуждены рассматривать варианты с длительными сроками ожидания — более года до переезда, а также опции «под расселение» по ставкам выше рынка.

На данной странице – средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС.
Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого *периода,* в введенных в эксплуатацию объектах внутри МКАД.

Офисный девелопмент – на продажу, дефицит предложения сохранится

Доля pre-lease/pre-sale: 2025–2027 гг.*

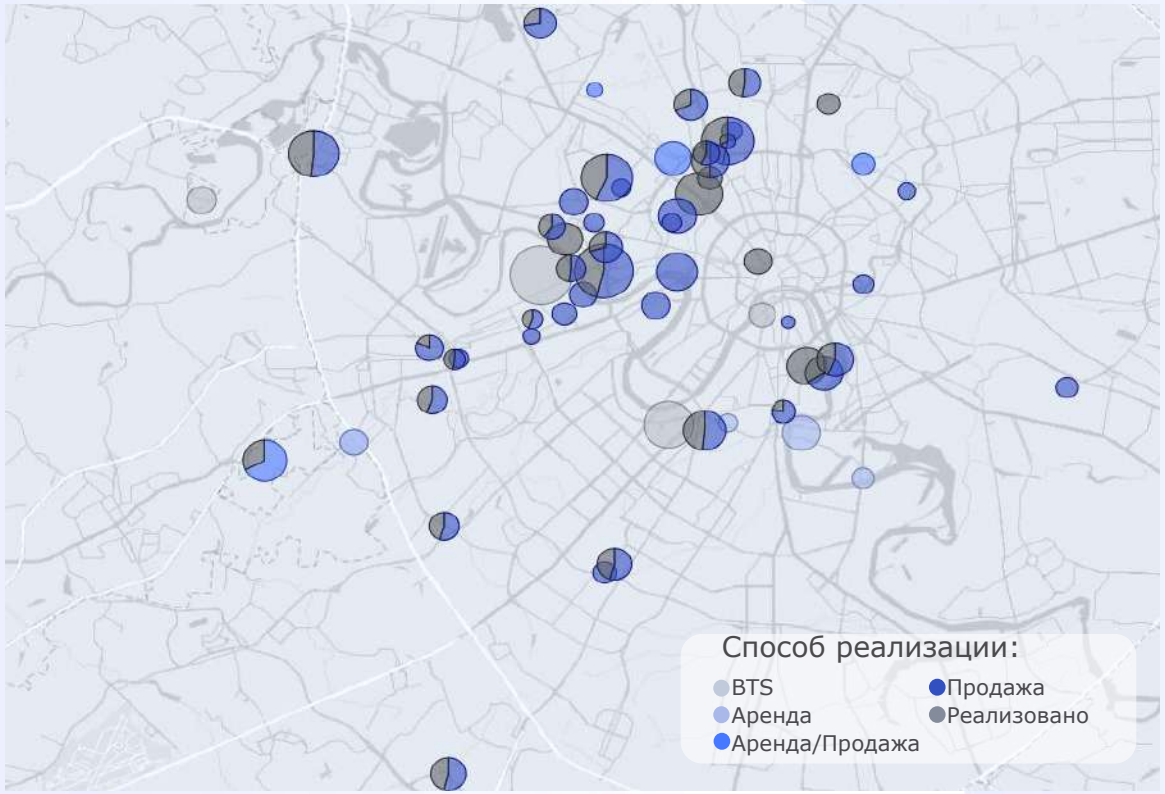


- Реализовано
- BTS
- Вакантно в аренду
- Вакантно в продажу
- Вакантно в аренду/продажу

*Учитываются объекты на стадии строительства, прогнозируемые к вводу в 2025–2027 гг., без учета уже введенных в эксплуатацию объектов в I кв. 2025 г.

Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.

Ввод в эксплуатацию на 2025–2027 гг., по способу реализации



Nikoliers

Эволюция договоров аренды: ключевые тенденции и изменения

		Средний срок аренды	Индексация
Финансово-экономический кризис	2008–2010 гг.	▪ 5–7 лет с правом арендатора выйти из договора через 3–5 лет.	▪ Для договоров в валюте — 3–5% или на уровне инфляции Еврозоны или США
Валютный кризис	2014-2015 гг.	▪ 5 лет, условие о досрочном расторжении через 3 года стало более популярно.	▪ Для договоров в рублях — 7–10%, для договоров в валюте — 2-3% или на уровне инфляции Еврозоны или США
Пандемия COVID-19	2020-2021 гг.	▪ 3–5 лет, интерес к краткосрочным договорам аренды.	▪ Индексация сохранялась на уровне 5-6%. ▪ Несмотря на прописанную в договоре индексацию, в период пандемии она не применялась у некоторых арендаторов.
Геополитическая напряженность	2022-2023	▪ Увеличение количества краткосрочных договоров аренды сроком менее года.	▪ Минимальная граница индексации — 5%. Максимальное значение индексации зависит от изменения ИПЦ.
Рост российского бизнеса, отложенный спрос	2023 – н.в.	▪ 3-7 лет, без права сторон на досрочное расторжение, или наличие зеркального права ▪ В 2025 году Арендодатели предлагают продление контрактов на новый срок (3 года) с ростом ставки от 25 до 100% ▪ Сроки на принятие решение и согласования документа сделки значительно сократился	▪ Индексация привязана к значению ИПЦ, с фиксацией минимальных и максимальных значений от 7 до 10% ▪ В договорах появляется право арендодателей пересматривать ставку аренды в случае «гиперинфляции»

Кейс 1

Офис 3000 кв. м, офис большой и с качественной отделкой

12%
Динамическая зона
245 кв. м
Пространство для коммуникации

- Пространство для индивидуальной и коллективной работы
- Разрешены короткие телефонные разговоры
- Как правило группы столов, включающие до 6 рабочих мест
- Кабинеты
- **Вместимость – 25 рабочих мест**

17%
Общая зона
347 кв. м
Общественное пространство

- Естественное место встречи
- Незапланированнные встречи в кофе поинте, кухне (рабочем кафе)
- Пространство для встреч, проектов
- Уединенной работы

2 352 кв. м

Применен коэффициент гибкости 80%

44%
Тихая зона
900 кв. м
Пространство для соосредоточенной работы

- Пространство для сосредоточенной работы
- Разделенные акустическими панелями для создания ощущения тишины и визуального уединения
- Телефонные кабинки для звонков или конфиденциальных бесед.
- Кабинеты на несколько мест
- **Вместимость 55 рабочих места**

27%
Зона сотрудничества
552 кв. м
Пространство для совместной работы

- Пространство для взаимодействия и инноваций
- Это живая зона, где шум являтеся частью рабочего обмена информацией и командной работы.
- Допускаются длительные телефонные разговоры
- Рабочие места различаются по размеру и функциям - от традиционных рабочих столов до больших столов для совещаний и рабочих встреч, высокие столы, диваны
- **Количество рабочих мест - 48**

Продолжение

Исходя из анализа специфики и требований компании и сравнивая результаты с нашими эталонными данными для компаний аналогичного типа, мы рекомендуем следующие офисные площади на перспективу 2025 -2026 гг.

2 046 кв. м

14 кв. м
в среднем на рабочее место

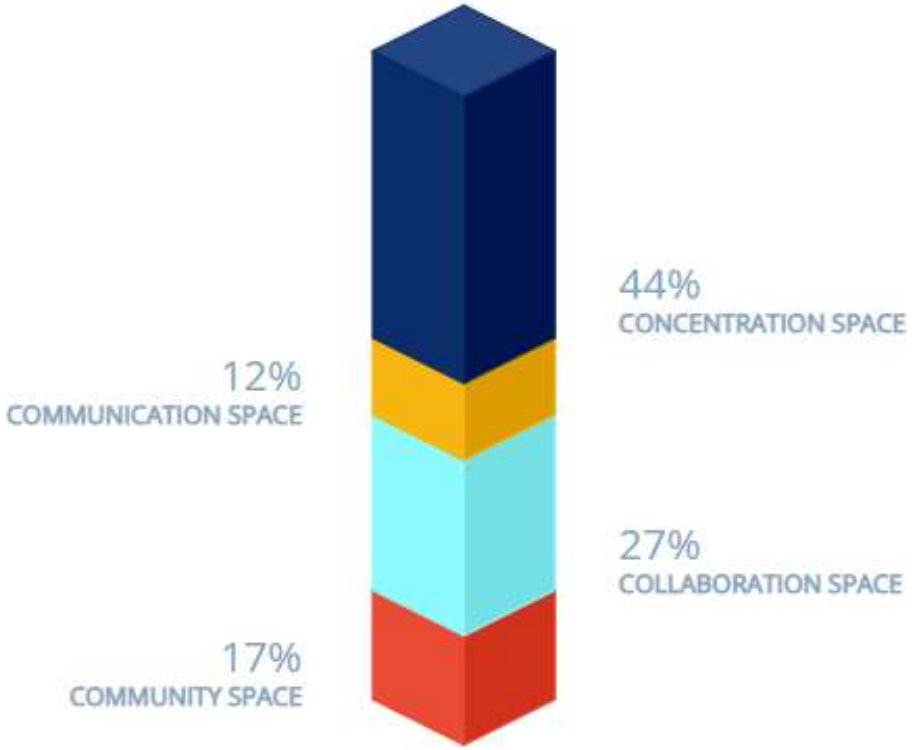
12 кв. м
на сотрудника

Полезная площадь, не включая площади общего пользования по зданию

2 352 кв. м

Арендуемая площадь, включая площади общего пользования по зданию (как минимум 15%)

Распределение рабочего пространства



81%
open space

19%
Кабинеты

Workpoint Metrics

128
Рабочих точек*

72
Дополнительных мест**

*Рабочая точка - индивидуальное эргономичное рабочее место. Рабочие места могут использоваться как для индивидуальной работе, так и совместной деятельности. Рабочие места могут быть расположены в открытом, полузакрытом или закрытом пространстве (например, закрытые офисы и рабочие станции/столы).
** Под местом понимается каждое отдельное место в офисе, например, места в переговорной, места за сенсорными столами, места в Тихой зоне.

Nikoliers

Каждый метр – на вес золота: эффективность в условиях дефицита предложения

Исходные данные:
2 офиса, рост численности на ближайшие 3 года

	«Как есть»	Консолидированный офис	Центральный офис B+ Дополнительный офис Сервисный	Сервисный офис
Арендуемая площадь	**2 448 кв. м** 160 чел	**2 200 кв. м** 220 чел. ▲+37%	**11 этаж + 750 кв. м** 500+100 чел.	**1500 кв. м** 200 чел. ▲+25%
Арендная плата (БАП + Операционные расходы) за 5 лет	561 млн. руб. 96 млн. в 1-й год	561 млн. руб. 96 млн. в 1-й год	561 млн. руб. 96 млн. в 1-й год	561 млн. руб. 96 млн. в 1-й год
Месячная стоимость рабочего места	50 тыс. руб.	36 тыс. руб.	52 тыс. руб.	41 тыс. руб.
Стоимость отделки		Стоимость отделки	Стоимость отделки	0
Общий прирост стоимости аренды (вкл. отделку)		**+24%**	**+6%**	**+2%**

Как определить, что ваши метры используются эффективно?

Интервью

с руководителями бизнес-подразделений

Анализ

структуры компаний и численности персонала

Расчет

потребности в офисных площадях

Финансовый анализ

сценариев

Виктория Горячева

Заместитель руководителя

Департамент офисной недвижимости Nikoliers

victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

+7 921 877 06 87

Nikoliers

Получить подборку лучших офисных решений Москвы и регионов