

# Офисы класса А ■ Ставки аренды

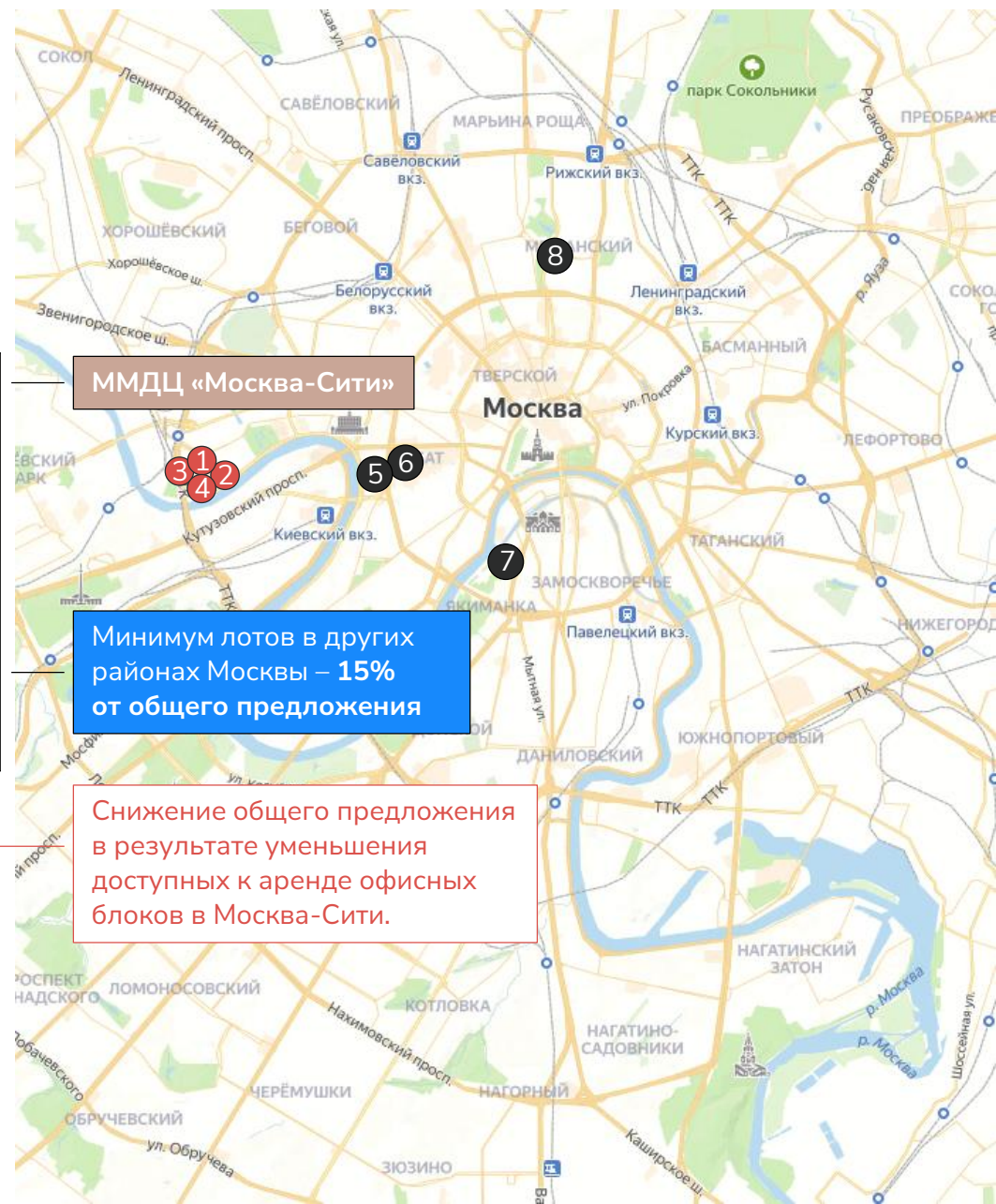
## 50-150 м<sup>2</sup> — <1% общего предложения офисов класса А в аренду

Все ставки аренды на слайде в руб./м<sup>2</sup> в год без НДС и без ОРЕХ

Предложения ниже отобраны из ЦИАН по следующим критериям:

- Только лоты площадью от 50 до 150 м<sup>2</sup> в готовых бизнес-центрах // с отделкой  
→ В столбце «Общая S» – только площадь лотов 50-150 м<sup>2</sup>, не общая вакансия в БЦ
- Бизнес-центры класса А в пределах МКАД

Проект	Девелопер	Год ввода	Средняя ставка	Диапазон ставок	Общая S	Площади	
1	Федерация	AEON Corporation	2017	<b>49 700</b>	33 000 – 85 900	2 306	51 – 140
2	Империя	Solvers Estate	2011	<b>43 800</b>	38 000 – 54 900	1 477	64 – 147
3	IQ-квартал	Галс-Девелопмент	2017	<b>48 700</b>	43 400 – 54 200	482	64 – 115
4	Город Столиц	Capital Group	2009	<b>48 200</b>	47 300 – 50 000	307	57 – 113
5	Смоленский пассаж	ЗАО «Тема»	1998	<b>36 000</b>	36 000	349	93 – 145
6	Lotte Plaza	Lotte Group	2007	<b>54 000</b>	54 000	346	92 – 133
7	Central Park Tower	Стимул Групп	2006	<b>40 000</b>	40 000	134	134
8	Diamond Hall	Midland Development	2013	<b>44 000</b>	48 000	47	47



Средняя запрашиваемая ставка аренды демонстрирует рост

6 504 кв. м → 5 447 кв. м / -16%  
Июль 2023      Декабрь 2023

Изменение с июля 2023

+2%  
**47 300** руб./м<sup>2</sup>  
в год  
Средняя ставка аренды офиса  
50-150 м<sup>2</sup>, без НДС и без ОРЕХ

**380 000** руб.  
в месяц  
Средний МАП без НДС  
(Месячный арендный платеж)

# Офисы класса А ■ Ставки аренды

## 50-150 м<sup>2</sup>

Все ставки аренды на слайде  
в руб./м<sup>2</sup> в год без НДС и без ОПЕХ

### ● 50-70 м<sup>2</sup>

	Проект	Девелопер	Год ввода	Средняя ставка	Диапазон ставок	Общая S
1	Федерация	AEON Corporation	2017	<b>56 700</b>	52 200 – 63 500	160
2	Империя	Solvers Estate	2011	<b>48 000</b>	41 100 – 54 900	129
3	Город Столиц	Capital Group	2009	<b>48 500</b>	47 000 – 50 000	119
4	IQ-квартал	Галс-Девелопмент	2017	<b>54 200</b>	54 200	64
5	Diamond Hall	Midland Development	2013	<b>48 000</b>	48 000	47
					<b>41 100 – 63 500</b>	<b>520</b>

### ● 70-100 м<sup>2</sup>

	Проект	Девелопер	Год ввода	Средняя ставка	Диапазон ставок	Общая S
1	Федерация	AEON Corporation	2017	<b>46 500</b>	34 400 – 60 000	991
2	Империя	Solvers Estate	2011	<b>41 700</b>	38 500 – 45 000	357
3	IQ-квартал	Галс-Девелопмент	2017	<b>43 400</b>	43 400	94
4	Смоленский пассаж	ЗАО «Тема»	1998	<b>36 000</b>	36 000	93
5	Lotte Plaza	Lotte Group	2007	<b>54 000</b>	54 000	92
6	Город Столиц	Capital Group	2009	<b>48 500</b>	47 000 – 50 000	74
					<b>34 400 – 60 000</b>	<b>1 701</b>

### ● 100-150 м<sup>2</sup>

	Проект	Девелопер	Год ввода	Средняя ставка	Диапазон ставок	Общая S
1	Федерация	AEON Corporation	2017	<b>51 500</b>	33 000 – 85 900	1 154
2	Империя	Solvers Estate	2011	<b>43 800</b>	38 300 – 51 900	991
3	IQ-квартал	Галс-Девелопмент	2017	<b>48 700</b>	48 000 – 49 100	324
4	Смоленский пассаж	ЗАО «Тема»	1998	<b>36 000</b>	36 000	256
5	Lotte Plaza	Lotte Group	2007	<b>54 000</b>	54 000	254
6	Central Park Tower	Стимул Групп	2006	<b>40 000</b>	40 000	134
7	Город Столиц	Capital Group	2009	<b>48 700</b>	48 700	113
					<b>33 000 – 85 900</b>	<b>3 226</b>

- 85% небольших площадей сконцентрировано в ММДЦ «Москва-Сити».** С последней актуализации в июле 2023 г. доля офисов 50-150 кв. м в Москва-Сити в общем объеме предложения снизилась с 87% до 85%, за счет уменьшения предложения в деловом районе. Предложение блоков в других локациях также осталось ограниченным.
- Предложений в бизнес-центрах класса А, расположенных внутри МКАД и введенных в эксплуатацию после 2017 г., на дату отчета нет.**

В результате высокой деловой активности на офисном рынке и общему снижению вакансии в Москве, небольшие лоты остаются в особом дефиците. Так, с июля по декабрь 2023 г. объем небольших площадей снизился на 16%. Средняя ставка аренды при этом показывает технический рост +2% за счет вымывания с рынка менее дорогих лотов и составляет 47 300 руб./кв. м в год, без НДС и ОПЕХ.