# "А101": ввод офисов в Москве последовательно смещается за пределы ТТК



Ввод новых офисов в Москве последовательно смещается за пределы Третьего транспортного кольца (ТТК), показало совместное исследование группы компаний "А101" и консалтинговой компании Ricci.

"Один из ключевых трендов последних лет – активная децентрализация деловой активности. Ввод новых офисных объектов последовательно смещается за пределы Третьего транспортного кольца. По данным исследования, в 2026-2030 годах к вводу заявлено порядка 8,3 миллиона квадратных метров офисных площадей – на 32% больше, чем за период с 2014 по 2024 год. При этом совокупный объем нового ввода в зоне за МКАД оценивается в 1,3 миллиона квадратных метров в течение 2026-2030 годов", – говорится в сообщении "А101".

По оценке аналитиков компаний, драйвером децентрализации стала программа создания мест приложения труда, которая существенно влияет на бизнес-модель девелоперов и меняет структуру будущего ввода коммерческих площадей. Большинство офисных объектов, реализуемых по программе создания рабочих мест, за пределами ТТК концентрируется в западном и южном направлениях, в том числе на юго-западе

Как показало исследование, не менее значимы структурные изменения в логике спроса. В условиях высокой инфляции и дорогого банковского финансирования рынок сместился в сторону небольших офисных блоков, приобретаемых преимущественно за счет собственных средств бизнеса и частных инвесторов. Доля сделок в формате договора купли-продажи будущей вещи достигла 70% в 2024 году, а к концу 2025-го приблизилась к отметке 86% – ожидается, что к концу 2026 года аналогичный показатель может составить 90%. Это означает, что покупатели заходят в объекты задолго до их физической готовности, фиксируя цену на ранних стадиях строительства.

По итогам 2024 года рост цен продажи офисной недвижимости на этапе строительства составил 13%, в 2025 году – примерно 8%, на 2026 год аналитики фиксируют продолжение роста пропорционально увеличению себестоимости строительства. При этом офисы класса А за три года подорожали на 67%, что почти втрое опережает накопленную инфляцию, отмечается в сообщении.

Как указывается в нем, на этом фоне значимо отличаются Троицкий и Новомосковский административные округа, где нет исторически сложившегося бизнес-ядра, которое можно было бы расширить и деловой кластер создается с нуля вместе с жильем, маршрутами метро, автомагистралями и социальной инфраструктурой.

По данным исследования, совокупный объем нового строительства в локации по проектам, заявленным к вводу в 2026-2030 годах и уже вышедшим в открытый рынок, составляют 248 тысяч квадратных метров офисов, из которых 68% реализуется по программе создания рабочих мест. Дефицит качественного предложения в Новой Москве в сочетании с устойчивым арендным спросом будет поддерживать интерес как покупателей, так и арендаторов, считают аналитики компаний.

По их статистике, по итогам 2025 года крупнейшими резидентами офисных площадей выступают строительные, логистические и IT-компании, а также производственный и торговый секторы. Средний размер сделки варьируется от компактных блоков площадью до 2 тысяч квадратных метров для малого бизнеса, до крупных якорных объемов от 10 тысяч квадратных метров для строительных компаний. Совокупная площадь офисных

помещений, реализованных за 2025 год в локации, составила около 53 тысяч квадратных метров. По итогам 2026 года, по прогнозу аналитиков, объем сохранится на уровне 40-55 тысяч квадратных метров.

"Все больше компаний готовы выводить штаб-квартиры из центра города в локации с хорошей транспортной доступностью, современными форматами рабочего пространства и возможностью организовать офис нового поколения под индивидуальные запросы. Наши проекты, в числе которых и бизнес-квартал "Прокшино", находятся именно в том сегменте, куда движется спрос. Сейчас может звучать футуристично, но Новомосковский административный округ – это, по сути, "Москва-Сити 2.0", – прокомментировала руководитель направления офисной недвижимости "А101" Татьяна Грихно.

По словам директора по аналитике и исследованиям рынка Ricci Олеси Дзюбы, рынок офисной недвижимости переживает этап структурной перестройки: дефицит качественных площадей, рост стоимости строительства и высокий интерес к приобретению объектов на ранних стадиях реализации поддерживают инвестпривлекательность сегмента. "Наиболее перспективными становятся территории комплексного развития, где формируется сбалансированная среда для жизни и работы. На этом фоне ТиНАО обладает уникальным преимуществом: деловой кластер здесь формируется одновременно с развитием жилья, транспортной и социальной инфраструктуры. Такой подход позволяет создавать самодостаточные городские центры с высоким потенциалом дальнейшего роста", – подчеркнула она.