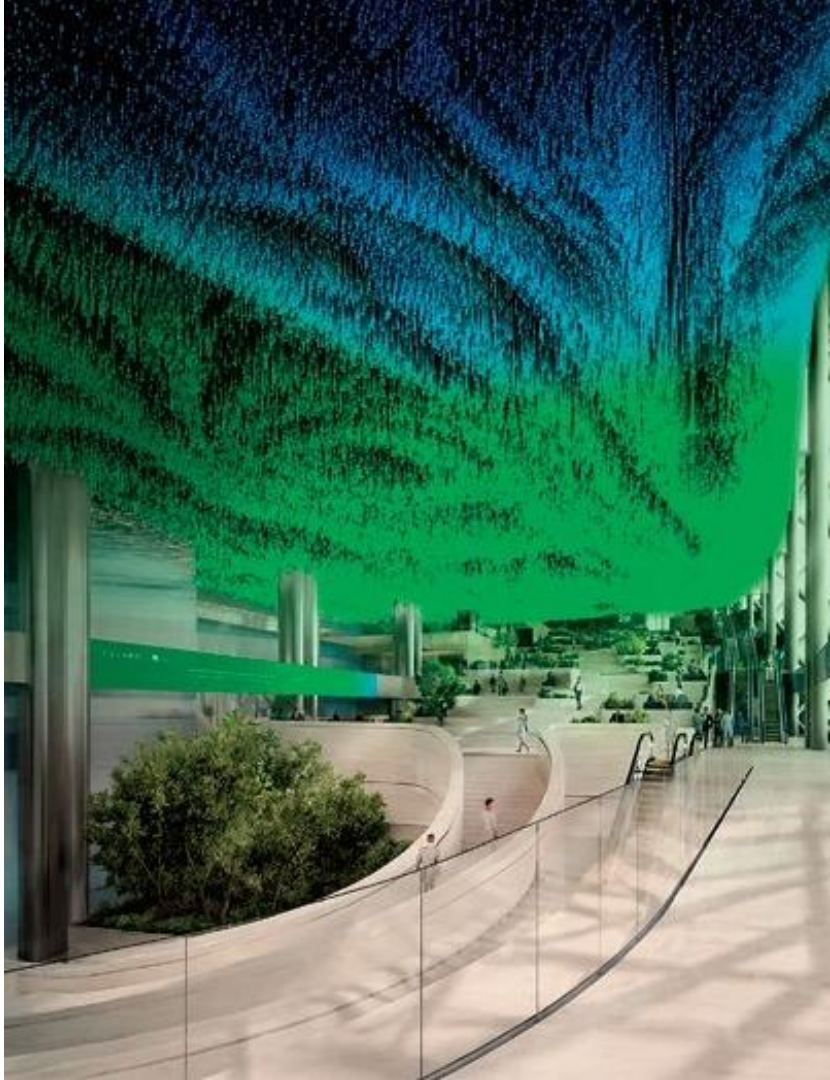
АЛЬФА КОНСТРАКТ

Сколько стоит офис в 2026 году

Цены, структура затрат и рынок глазами генподрядчика и проектировщика

Олег Каржавин
Коммерческий директор «Альфа Конструкт»



Альфа Констракт в цифрах

Генеральный подрядчик и проектировщик офисов

Финансы

3,21 млрд
выручка группы компаний «Альфа Констракт»

1,5 млрд
действующий согласованный лимит по банковским гарантиям

Опыт в офисах

37 · 186 тыс. кв.м
объектов спроектировано

29 · 129 тыс. кв.м
объектов построено и отделано генподрядом

Команда

860
рабочих

195
ИТР

130
проектировщиков в штате



34 раза в финале отраслевых премий за 3 года **11** побед

Проектировщики: дважды «Лучшая инжиниринговая компания года» и «Архитектурная компания года» (2024, 2025)

Заказчики возвращаются к нам

65% площадей, которые мы строим, — для заказчиков, с которыми мы уже работали

ИННОТЕХ	ВТБ	PANGAEA	МВМ	МТС	АФК «Система»	Т-Банк
3 объекта всего 12 490 кв.м крупнейший 10 573 **2 награды**	**4 объекта** всего 19 000 кв.м крупнейший 17 100	**3 объекта** всего 17 100 кв.м крупнейший 10 100 **5 наград**	**2 объекта** всего 10 000 кв.м крупнейший 9 000	**6 объектов** всего 15 400 кв.м крупнейший 5 500 **2 награды**	**4 объекта** всего 9 500 кв.м крупнейший 5 500 **3 награды**	**2 объекта** всего 8 700 кв.м крупнейший 4 450










Опыт работы с объектами культурного наследия

Отделка и капитальный ремонт в зданиях с охранным статусом

Трёхгорная мануфактура
корпус 10 (2025)



Трёхгорная мануфактура
офис консалтинговой компании
в историческом корпусе (2026)



Гостиница «Метрополь»
сигарный клуб (2026)





Профиль таких объектов: усиление несущих конструкций, замена перекрытий, реконструкция инженерных систем и работа с согласованиями охранного статуса.

Сколько стоит отделка офиса в 2026 году

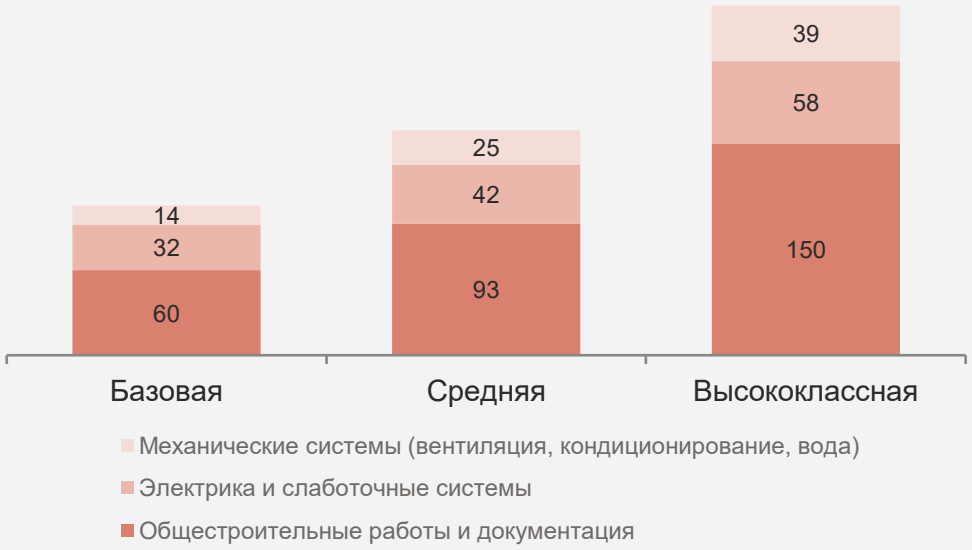
Средняя цена реализованных и подписанных проектов, тыс. руб. за кв.м с НДС

Базовая
открытая планировка
8 проектов
106 тыс.

Средняя
кабинетная планировка
5 проектов
159 тыс.

Высококлассная
кабинетная планировка
4 проекта
247 тыс.

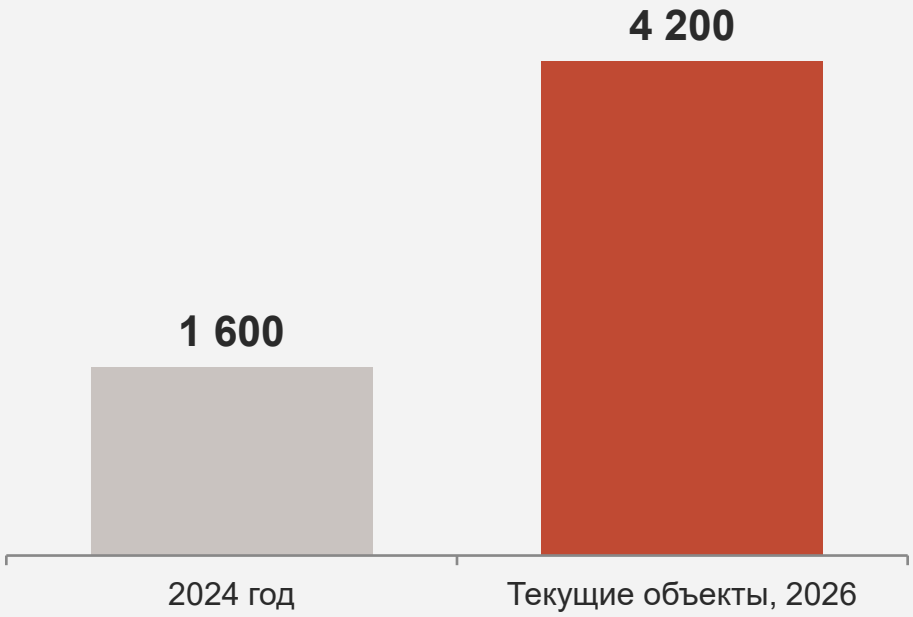
Из чего складывается цена, тыс. руб./кв.м



Источник: анкета «Альфа Констракт» для Cost Guide 2026. Офисы 1 000–5 000 кв.м, Москва, МО, Санкт-Петербур. Цены с НДС 22%.

Средний объект вырос в 2,6 раза

Средняя площадь офисного объекта «Альфа Констракт», кв.м



×2,6

рост средней площади объекта: с 1 600 кв.м в 2024 году до 4 200 кв.м по шести текущим объектам

в 2 раза

меньше запросов на офисы 1 000–2 000 кв.м в 2025 году по сравнению с 2023–2024 годами

10 000+

кв.м — такие запросы стали регулярными, раньше это были единичные обращения в год

Банки и госсектор — 90% нашего портфеля

Доля банков и государственных заказчиков в стоимости контрактов «Альфа Констракт»



Что изменилось

- Ушли компании с иностранным участием и импортёры
- Коммерческие заказчики откладывают ремонт и выбирают офисы с отделкой
- Банки и госсектор: длинные процедуры и жёсткие гарантии, но предсказуемая оплата

Что удорожает высококлассную отделку

В 2,3 раза дороже базовой: 247 против 106 тыс. руб./кв.м с НДС, разница 141 тыс.



в 11 раз

дороже встроенная мебель: от типовой из ЛДСП к изделиям по индивидуальному проекту

в 3 раза

дороже потолки и вентиляция: индивидуальные потолки, акустика, оконечные устройства премиум-класса

почти без изменений

электроснабжение и розетки: 12,2 против 13,4 тыс. — базовая инженерия нужна на любом уровне

Источник: анкета «Альфа Констракт» для Cost Guide 2026. Офисы 1 000–5 000 кв.м, Москва, МО, Санкт-Петербург. Цены с НДС 22%.