



Офисная недвижимость

Москва и Санкт-Петербург
II квартал 2026



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

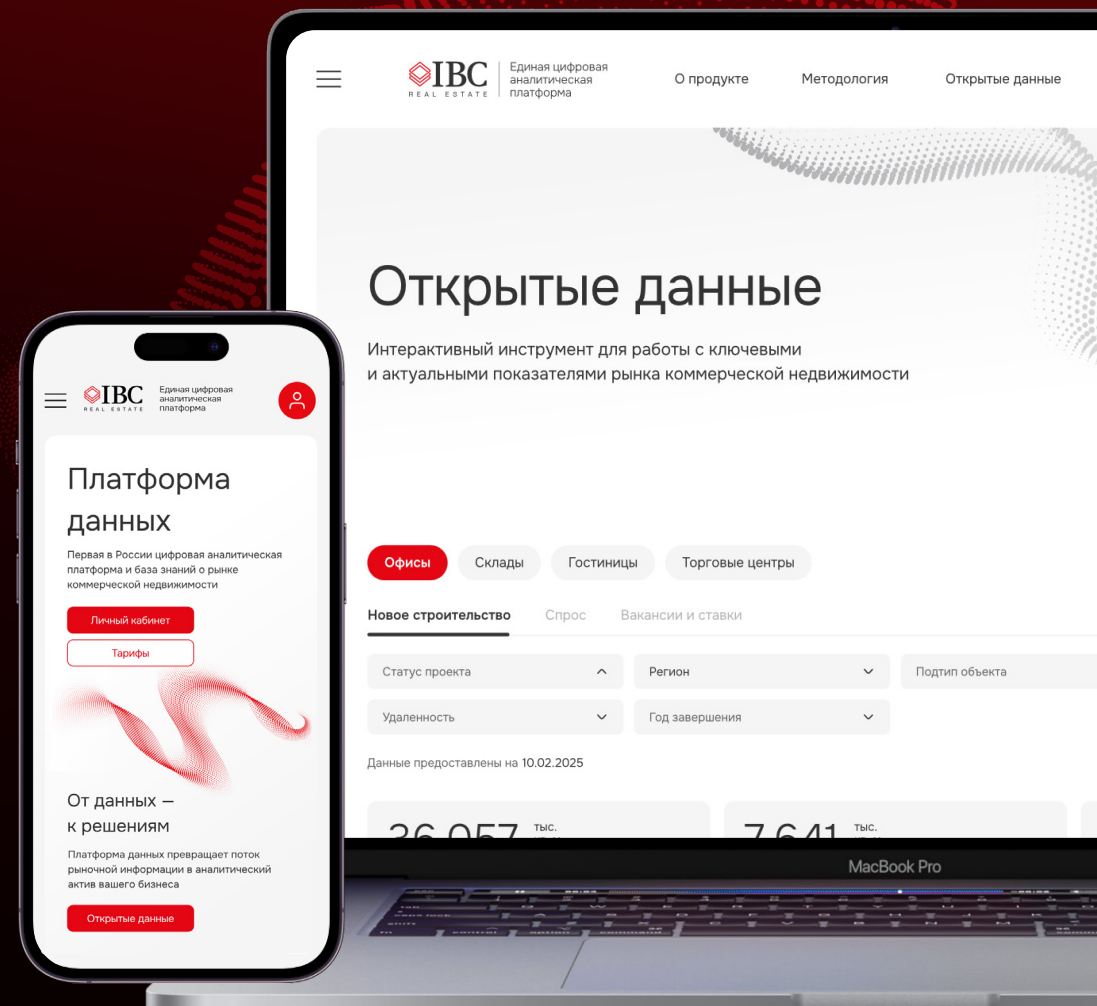
Приложения

Платформа данных

- Все сегменты коммерческой недвижимости
- Более 60 фильтров и индикаторов
- Ежедневное обновление

Для ваших управленческих решений

Перейти





Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Внешний контекст



Деловая активность остается под давлением внешних факторов

Внешний контекст

По итогам первого полугодия 2026 года **российская экономика демонстрирует признаки стабилизации после периода замедления в конце 2025 и начале текущего года**. По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП по итогам января–мая составил 0,2% г/г. Ключевой особенностью текущего этапа становится выраженная неоднородность развития отдельных отраслей.

Офисная
недвижимость
Москвы

Основным драйвером экономики остается внутренний потребительский спрос. За первые пять месяцев 2026 года оборот розничной торговли вырос на 5,0% г/г, общественного питания – на 6,5%. Поддержку потребительскому спросу продолжают оказывать рост доходов населения, сохраняющийся низкий уровень безработицы и рекордный объем средств на банковских депозитах. При этом рынок труда постепенно становится менее напряженным, а темпы роста заработных плат замедляются по сравнению с предыдущими годами. В то же время индекс промышленного производства по итогам января–мая вырос лишь на 0,4%, а обрабатывающая промышленность – на 0,3%, что фактически **свидетельствует о стагнации в значительной части производственного сектора**.

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Ключевые индикаторы

	2023	2024	2025	Янв.–май 2026	2026П	2027П
Темп роста ВВП % г/г	4,1	4,9	1,0	0,2	1,3	2,8
Ключевая ставка в среднем по году, %	9,9	17,5	19,2	14,0*	14,5–14,6	10,5–12,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	7,4	9,5	5,6	5,7	4,0	4,0
Индекс цен производителей % дек./дек.	4,0	12,1	1,9	0,5	6,1	5,1
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	7,7	4,1	5,0	1,1	3,9
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,5	2,2	2,2	2,6	2,5

Улучшение макроэкономических показателей во II квартале 2026 года стало первым сигналом стабилизации экономики после периода охлаждения, однако рынок коммерческой недвижимости реагирует на подобные изменения с временным лагом.

В условиях сохраняющейся осторожности бизнеса и умеренных прогнозов экономического роста на II полугодие **восстановление спроса на коммерческую недвижимость будет постепенным и сместится на 2027 год**.

Приложения

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

Коммерческая недвижимость перешла в фазу снижения ставок аренды и тарифов

На фоне замедления экономики и, как следствие, снижения спроса коммерческие условия демонстрируют отрицательную динамику практически во всех сегментах.

	Изменение ставок аренды и тарифов с начала года	Текущий цикл рынка	
Склады ¹ Москва и МО Класс А	-9,5%		Стремительный рост вакантности в условиях высокого объема девелопмента. Снижение ставок аренды наблюдается на протяжении последних 5 кварталов и продолжится до конца года, однако более медленными темпами.
Офисы ² Москва Классы Prime, А, В+, В-	+5,0%		Рост обусловлен вводом в эксплуатацию новых премиальных объектов, а также вымыванием из вакантного предложения недорогих опций, пользующихся спросом со стороны арендаторов. При этом во многих объектах с длительным сроком экспозиции начались снижения ставок аренды.
Торговые центры ³ Москва Качественные объекты	0,0%		Коммерческие условия в торговых центрах остаются без изменений, однако фиксируется значительное сокращение количества новых подписанных договоров аренды. На фоне роста доли вакантных площадей в связи с замедлением развития ритейлеров до конца года прогнозируется точечное снижение ставок аренды в объектах.
Гостиницы ⁴ Москва Все ценовые сегменты	-8,0%		Снижение тарифов обусловлено сокращением потребительской и деловой активности, ростом ценовой чувствительности путешественников, а также перераспределением значительной части туристов в пользу альтернативных форматов размещения, которые предлагают более низкие цены и гибкие условия для проживания.

1. Изменение запрашиваемой средневзвешенной ставки аренды на сухие складские объекты класса А без операционных расходов, НДС и КУ.

2. Изменение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на офисные объекты класса Prime, А, В+, В-, без НДС, ОРЕХ и КУ.

3. Изменение средней ставки аренды в качественных торговых центрах.

4. Изменение средней цены на номер в отелях всех ценовых сегментов. По данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.

Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

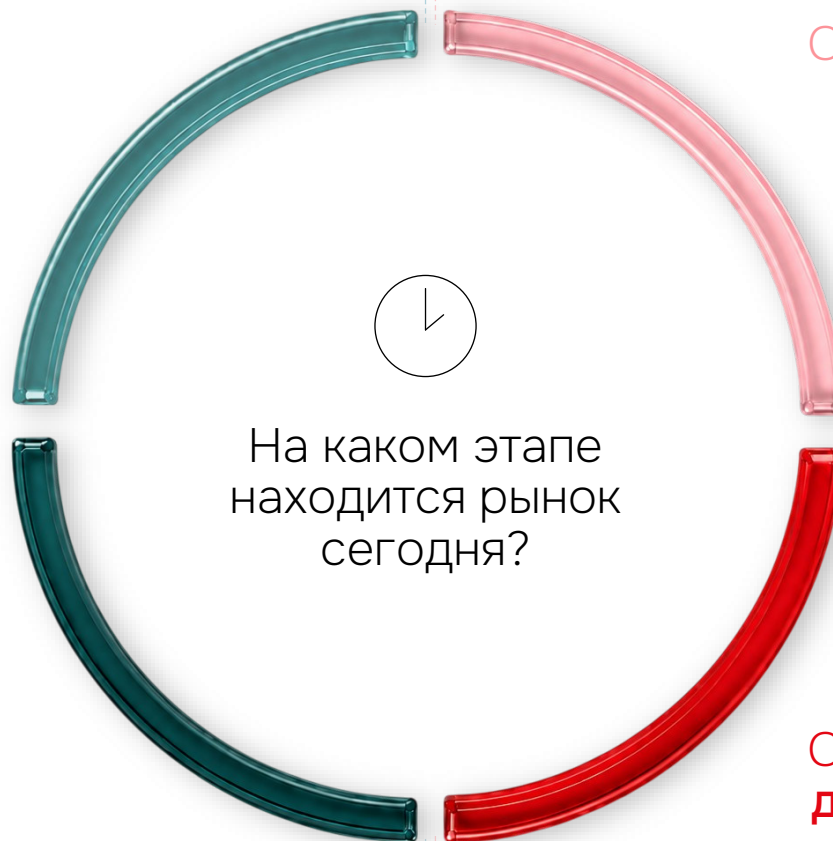


Платформа данных

Рынок арендодателя

Рост ставок
замедляется

Рост ставок
ускоряется



Ставки аренды
падают

Ставки аренды
достигают дна

Рынок арендатора

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Офисная недвижимость Москвы



Ключевые индикаторы

	2024	2025	II кв. 2026	2026П
Общее предложение ¹	20 171	21 929	22 522	22 804
Новое строительство ¹	526	754	593	875
Чистое поглощение ¹	1 227	629	53	118
Объем сделок ¹	2 266	1 424	420	1 000
Класс Prime	89	82	15	50
Класс А	1 471	729	172	350
Класс В+	587	456	173	400
Уровень вакантности	4,8%	5,3%	7,6%	8,5%
Класс Prime	6,1%	1,5%	6,2%	6,5%
Класс А	6,0%	6,4%	10,5%	11,0%
Класс В+	3,9%	5,1%	6,8%	7,3%
Ставка аренды ²	26,4	29,4	31,0	32,5
Класс Prime	56,3	75,7	79,7	80,0
Класс А	29,4	31,1	34,3	33,5
Класс В+	24,8	27,9	25,5	25,0
ОРЕХ – Класс Prime	10,6	13,8	15,0	15,0
ОРЕХ – Класс А	8,3	8,9	10,0	10,0
ОРЕХ – Класс В+	5,8	5,5	6,5	6,5

1. Итого по классам Prime, А, В+ и В–, в тыс. кв. м.

2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, ОРЕХ и КУ в тыс. руб./кв. м в год. ОРЕХ в тыс. руб./кв. м в год без НДС.

Основные изменения за II квартал 2026 года

Рекордные объемы нового строительства в I полугодии

С начала 2026 года объем нового строительства составил **593 тыс. кв. м** (x12 раз г/г), что стало **рекордным показателем за I полугодие** с 2014 года. По итогам года прогнозируется ввод в эксплуатацию **875 тыс. кв. м** офисов (+16% г/г), однако риски переноса сроков сохраняются.

Доля свободных площадей продолжает расти

По итогам I полугодия показатель в целом по столице составил **7,6%** (+3,1 п.п. г/г). В условиях замедления деловой активности ожидается, что **уровень вакантности сохранит рост** во второй половине 2026 года и может достигнуть **8,5%** (+3,2 п.п. г/г).

Разнонаправленная динамика арендных ставок сохраняется

Ставки аренды на опции в отдельных **наиболее востребованных проектах продолжают расти**. В наименее ликвидных лотах с длительным сроком экспозиции начались **точечные снижения**. При этом **рост** средневзвешенного индикатора в целом по рынку обусловлен выходом новых проектов и вымыванием более дешевых лотов.

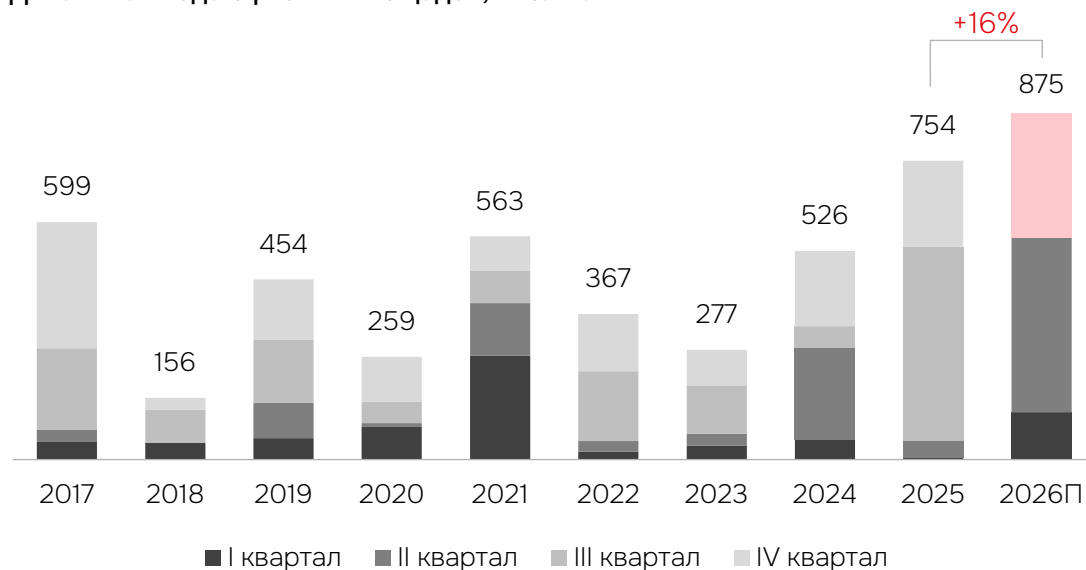
Рекордные объемы нового строительства

По итогам I полугодия 2026 года **объем нового строительства составил 593 тыс. кв. м** против 48 тыс. кв. м за аналогичный период прошлого года. Данный результат является рекордным объемом ввода в I полугодии с 2014 года.

К концу года объем нового строительства может составить **875 тыс. кв. м (+16% г/г)**. При этом сохраняется высокая вероятность корректировки прогноза ввиду переноса планов по вводу в эксплуатацию ряда проектов.

Несмотря на высокие объемы строительства, свободное предложение пополнится **лишь ограниченным количеством площадей**: 237 тыс. кв. м от прогнозируемого объема представлено крупными штаб-квартирами, еще 378 тыс. кв. м было реализовано до ввода в эксплуатацию или не вышло в рынок. Таким образом для аренды и покупки доступно всего 260 тыс. кв. м, или 30%.

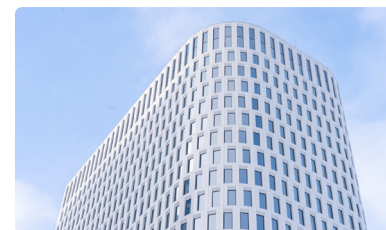
Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие объекты, введенные в I полугодии 2026 года



Штаб-квартира Яндекса
Класс А
111 тыс. кв. м офисов
М м. Воробьевы горы



STONE Савеловская
Класс А
68 тыс. кв. м офисов
М М м. Савеловская



Dubinin' Sky
Класс А
68 тыс. кв. м офисов
М м. Павелецкая



Сидней Сити
Класс А
48 тыс. кв. м офисов
М М м. Шелепиха

Новое строительство: 2026

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивному
данным и всем срезам:

 Платформа данных



Рublevo Business Park

62 тыс. кв. м офисов · Класс А

 м. Строгино



СберСити (A22-A23)

45 тыс. кв. м офисов · Класс А

 м. Строгино



БЦ на Полесском

37 тыс. кв. м офисов · Класс В+

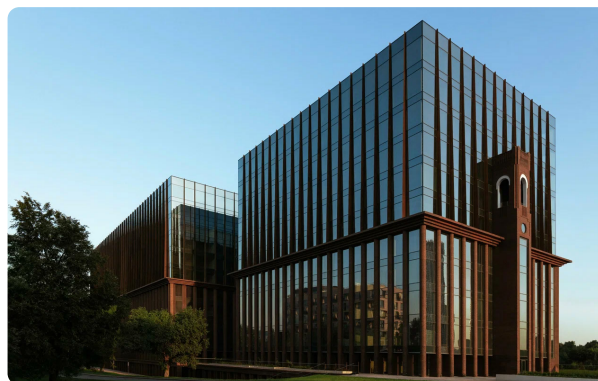
  м. Щукинская



Штаб-квартира Фонда развития территорий

37 тыс. кв. м офисов · Класс А

 м. Мневники



TALLER

36 тыс. кв. м офисов · Класс А

  м. Павелецкая



STONE Towers Tower D

32 тыс. кв. м офисов · Класс А

 м. Савеловская

Проекты приведены выборочно, отражена только часть зданий, ожидаемых к вводу в эксплуатацию в 2026 году.

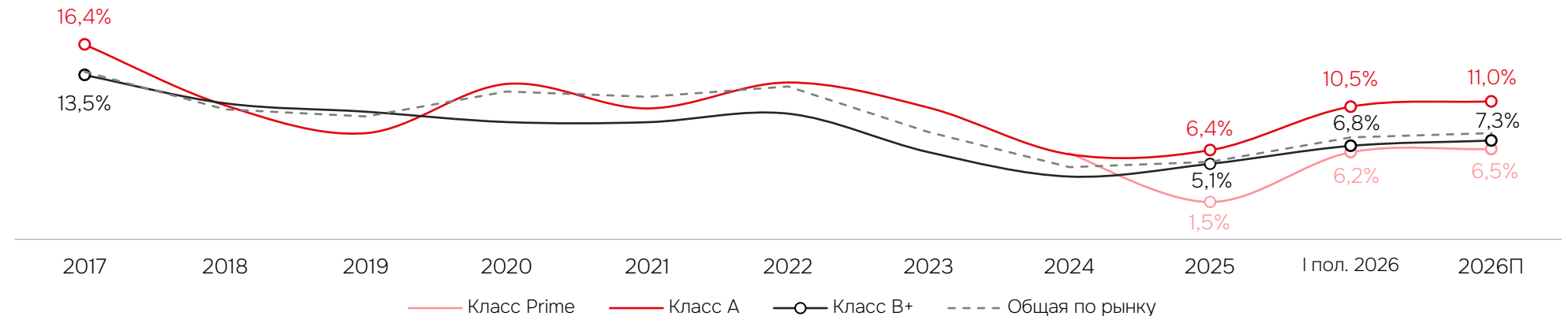
Уровень вакантности продолжает расти

По итогам I полугодия 2026 года доля свободных площадей на офисном рынке Москвы составила 7,6% (+3,1 п.п. г/г).

Стремительный роста индикатора обусловлен, во-первых, выходом на рынок крупного проекта **Moscow Towers** с суммарной офисной площадью 170 тыс. кв. м, что привело к резкому росту показателя в классе А до 10,5% (x2 год к году). Во-вторых, на фоне высокой девелоперской активности в последние годы на вторичный рынок начали выходить большие объемы лотов от розничных инвесторов, которые приобрели офисные блоки и этажи не для собственного пользования. Доля свободных площадей в объектах, введенных в 2025–2026 годах составляет 36%, или 290 тыс. кв. м, что привело к росту индикатора в целом по Москве на 1,3 п.п.

На фоне общего замедления темпов роста экономики и охлаждения деловой активности уровень вакантности в целом по Москве продолжит расти. **Ожидается, что к концу 2026 года общий индикатор может составить 8,5%.**

Динамика доли свободных площадей, %



Доля свободных площадей по итогам I пол. 2026 года

6,2 %

+3,2 п.п.

Класс Prime
38 тыс. кв. м

10,5 %

+5,5 п.п.

Класс А
730 тыс. кв. м

6,8 %

+2,4 п.п.

Класс В+
687 тыс. кв. м

7,6 %

+3,1 п.п.

Итого все классы
1 722 тыс. кв. м

Динамика доли свободных площадей приведена год к году

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

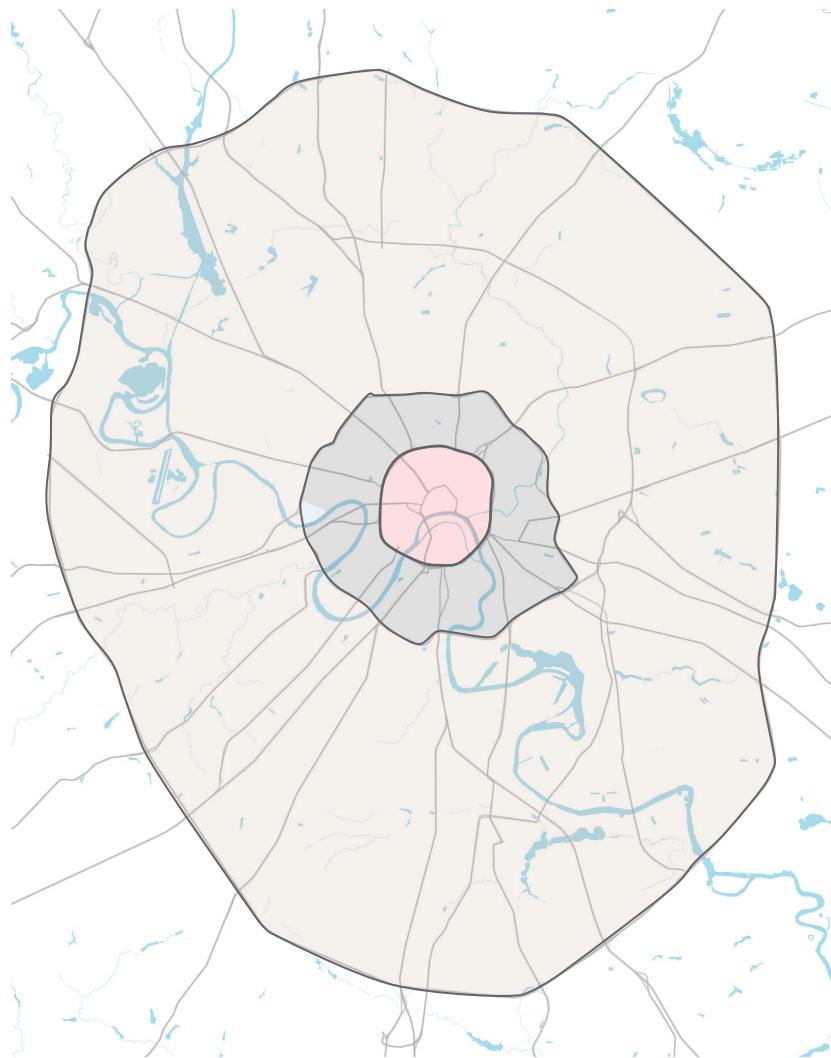
Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных

Ключевые показатели по классам и локациям



Доля свободных площадей, %

	Внутри СК	СК-ТТК ¹	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
Prime	0,6	11,6	2,6	—	—
A	1,9	3,4	18,9	10,1	18,2
B+	4,2	5,5	14,9	7,3	10,3
Общая ²	4,6	5,6	16,4	7,1	13,6

Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год ³

	Внутри СК	СК-ТТК ¹	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
Prime	75,0	77,8	90,4	—	—
A	54,6	51,8	63,8	28,5	27,6
B+	43,0	35,3	58,6	22,5	9,6
Общая ²	42,5	43,6	65,9	24,8	21,4

1. СК-ТТК без учета зоны Москва-Сити.

2. Общие индикаторы учитывают все классы – Prime, A, B+, B-.

3. Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, OPEX и КУ.

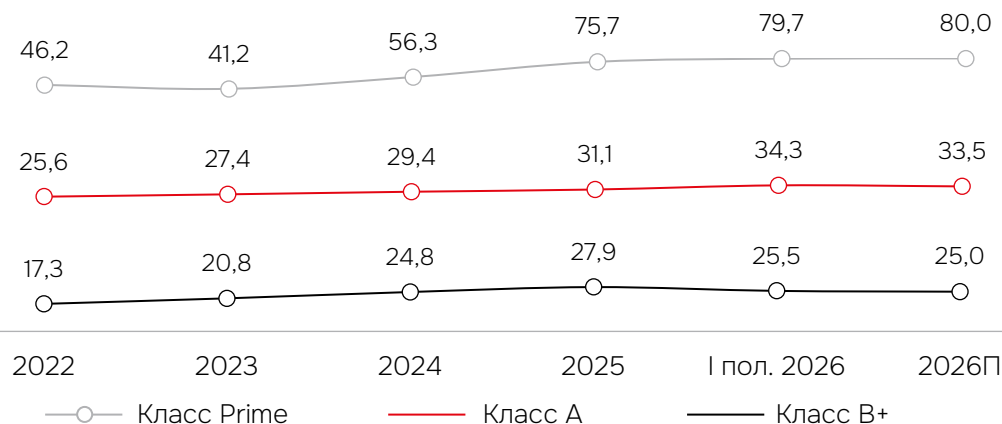
Рост запрашиваемых ставок аренды замедлился

По итогам I полугодия 2026 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по Москве составила 31,0 тыс. руб./кв. м в год без учета НДС, ОРЕХ и КУ (+5% г/г). Рост средневзвешенного индикатора обусловлен выходом на вторичной рынок **более дорогостоящих офисных блоков и этажей в недавно введенных бизнес-центрах и вымыванием с рынка дешевых лотов.**

Разнонаправленная динамика арендных ставок сохраняется. Ставки аренды на опции в отдельных наиболее востребованных проектах продолжают расти. В наименее ликвидных лотах с длительным сроком экспозиции начались точечные снижения.

Несмотря на общее замедление темпов роста экономики и охлаждение деловой активности, ожидается, что **рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды в целом по Москве продолжится.** По итогам 2026 года индикатор может достигнуть 32,5 тыс. руб./кв. м в год без учета НДС, ОРЕХ и КУ (+10% г/г).

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды, тыс. руб./кв. м в год¹



1. Средневзвешенные запрашиваемые ставки рассчитаны в целом по Москве и указаны без НДС, ОРЕХ и КУ в тыс. руб./кв. м в год.

Диапазоны запрашиваемых ставок аренды²

Ориентир по запрашиваемым ставкам на текущие предложения в качественных объектах каждого класса

50-100 тыс. руб./
кв. м в год

Класс Prime

На примере конкретных проектов

Средняя динамика **+20-25% г/г**

25-85 тыс. руб./
кв. м в год

Класс А

На примере конкретных проектов

Средняя динамика **от -10% до +10% г/г**

20-40 тыс. руб./
кв. м в год

Класс В+

На примере конкретных проектов

Средняя динамика **от -10% до +10% г/г**

2. Запрашиваемые ставки аренды указаны по конкретным качественным объектам без НДС, ОРЕХ и КУ.

Охлаждение спроса на рынке

По итогам I полугодия 2026 года сумма купленных и арендованных площадей составила **420 тыс. кв. м**, что **на 33% ниже** результата год к году. В условиях снижения платежеспособности арендаторов и на фоне стратегий экономии со стороны бизнеса растет доля аренды и класса В.

Наиболее
востребованы
в целом по Москве



Класс В
65% от общего
объема сделок

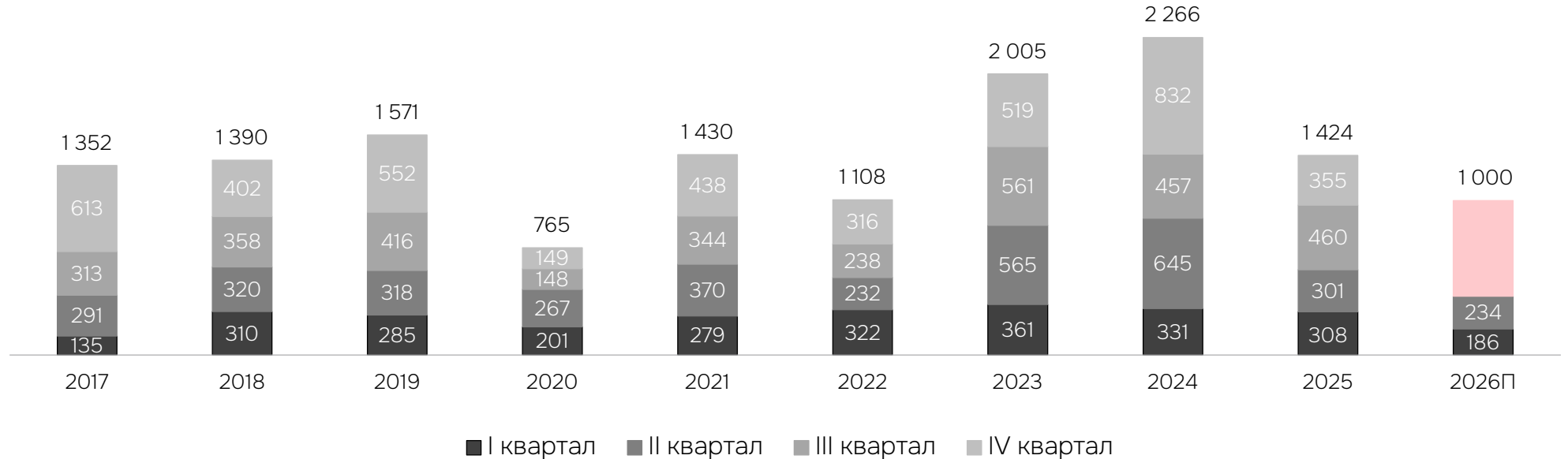


Аренда
65% от общего
объема сделок



За пределами ТТК
57% от общего объема
сделок

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Примеры крупнейших сделок I полугодия 2026 года

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивному
данным и всем срезам:



Omni Tower

Продажа · **Конфиденциально**

11,8 тыс. кв. м



Лесная 6

Продажа · **Велесстрой**

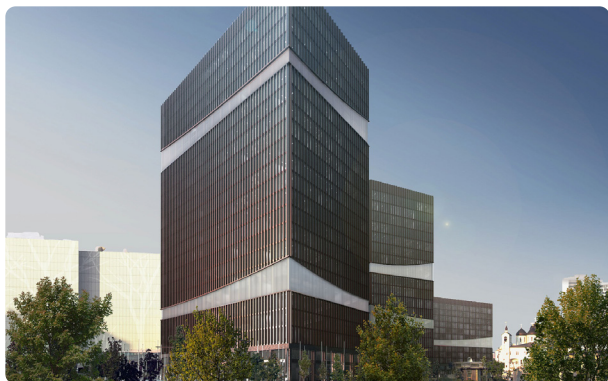
9,9 тыс. кв. м



Голутвинский двор

Аренда · **Россельхозбанк**

9,7 тыс. кв. м



STONE Ходынка 1

Продажа · **Lime**

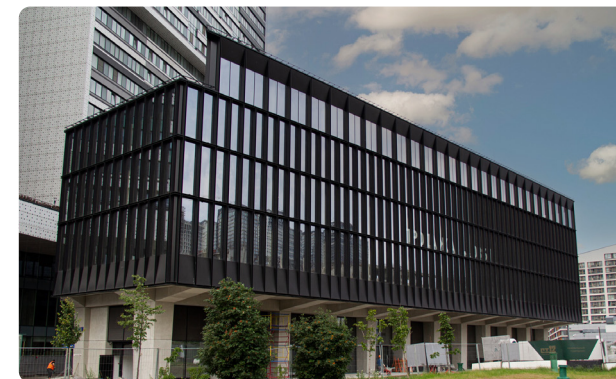
8,5 тыс. кв. м



Wall Street

Аренда · **Wildberries Банк**

8,3 тыс. кв. м



Обсидиан

Продажа · **ДОМ.РФ**

6,6 тыс. кв. м

На слайде в случае приобретения здания целиком указана офисная площадь объекта.
Крупнейшие сделки приведены выборочно, отражена только часть офисных зданий, приобретенных или арендованных в 2026 году.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных

Структура сделок по секторам

2025

I полугодие 2026

Финансовый сектор	20%
IT	14%
Торговля	10%
Нефть и газ	9%
Строительство / Недвижимость	8%
Государственный сектор	8%
E-commerce	7%
Производство	5%
Логистика	4%
Бизнес-услуги	3%
Образование	3%
Медицина / Фармацевтика	2%

Другие секторы в совокупности дают 7%, однако доля каждого из них не превышает 2%

ИКС
ХОЛДИНГ

Крупнейшая сделка
40 ТЫС. КВ. М
НКЦ · Аренда

Финансовый сектор	21%
IT	19%
Строительство / Недвижимость	17%
Производство	10%
Государственный сектор	7%
Торговля	6%
Медицина / Фармацевтика	6%
Образование	4%
Логистика	3%
СМИ / Маркетинг / PR	3%

Другие секторы в совокупности дают 2%, однако доля каждого из них не превышает 1%

ВЕЛЕССТРОЙ

Крупнейшая сделка
10 ТЫС. КВ. М
Велесстрой · Продажа

Доли рассчитаны от объема сделок новой аренды, расширения и продажи, по которым известна компания-арендатор/покупатель.

Ключевые особенности игроков офисного рынка

Арендаторы

- Арендаторы находятся в процессе оптимизации расходов
- Заинтересованы в поиске бюджетных опций с целью переезда и последующей экономии
- Интересуются максимально готовыми помещениями – с отделкой и мебелью

Арендодатели

- На фоне охлаждения спроса снижают запрашиваемые ставки аренды в опциях с длительным периодом экспозиции
- Могут проявлять гибкость в процессе переговоров, предоставляя скидки в размере до 12 – 18%

Покупатели

Покупатели крупных офисных зданий целиком

- В условиях дорогого финансирования часто берут паузу в ожидании дальнейшего снижения ключевой ставки
- В условиях высоких цен многие покупатели интересуются стрессовыми активами

Покупатели офисов блоками в строящихся зданиях

- Приобретают офис как для собственного использования, так и для инвестиций – перепродажи или сдачи в аренду
- Рассматривают приобретение офиса как способ сбережения капитала
- В этом сегменте у покупателя есть широкий выбор, однако не все проекты одинаково ликвидны и востребованы

Продавцы

- Проявляют гибкость в условиях приобретения: рассрочка, ипотека или отложенный платеж

Девелоперы и собственники крупных офисных зданий целиком

- Работают над увеличением ЧОД для повышения инвестиционной привлекательности активов
- Начали проявлять гибкость в условиях приобретения

Девелоперы, строящие бизнес-центры на продажу блоками

- Работают над сервисом для покупателей – разрабатывают опции по сдаче в аренду, отделке и др.
- Активно выводят на рынок новые проекты на продажу, в основном через городские программы МПТ и КРТ

Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2026

Первичное предложение на 15.07.2026: блоки и этажи

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

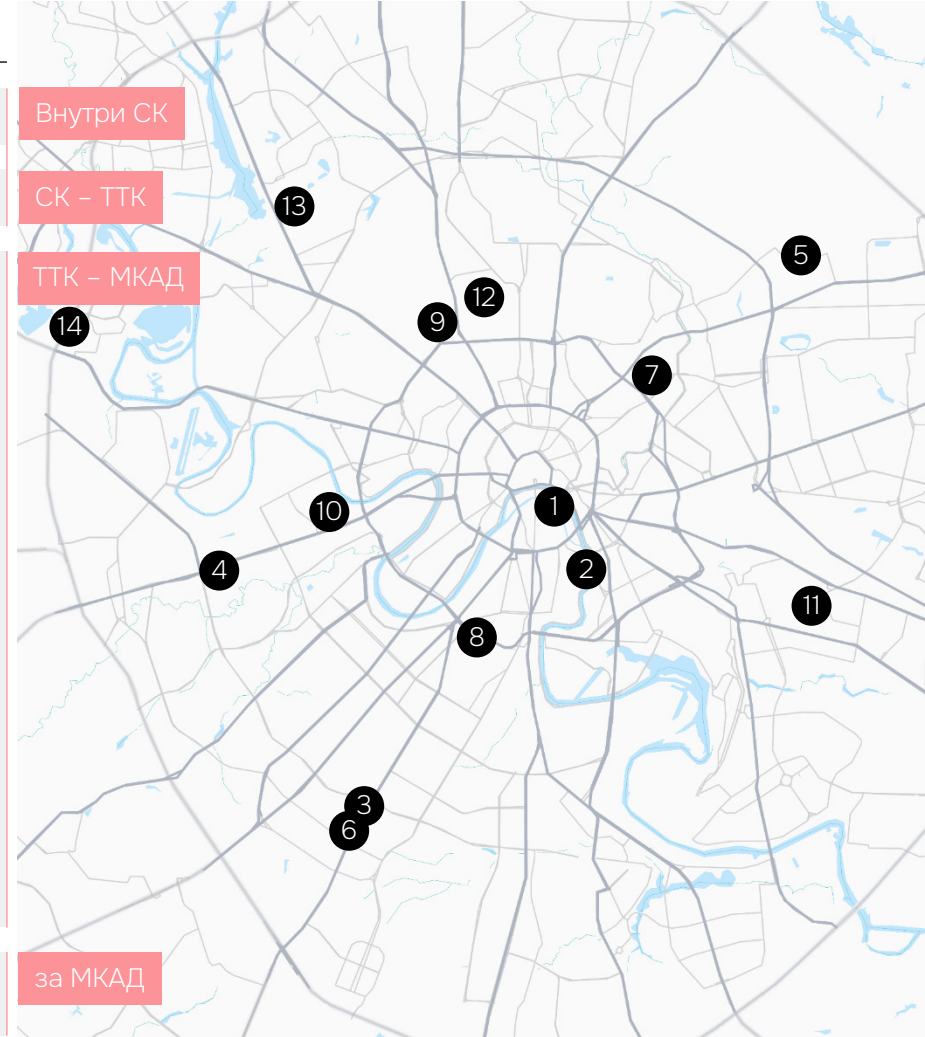
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивному
данным и всем срезам:

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м ¹
1	Runovsky 14	Зиккурат	B+	2026	27 – 445	1 250 – 1 500
2	OPUS	Пионер	A	2026	43 – 1 116	605 – 1 442
3	AFI Park	AFI Dev.	A	2026	29 – 504	416 – 532
4	QOOB	Dominanta	A	2026	52 – 280	580 – 704
5	AFI2B Тагильская	AFI Dev.	A	2026	115 – 491	251 – 491
6	Level work Воронцовская	Level Group	A	2026	47 – 693	401 – 627
7	Rail.A	Ortiga Dev.	A	2026	57 – 157	397 – 434
8	STONE Ленинский	STONE	A	2026	389	632
9	Twist	Sminex	A	2026	163 – 291	670 – 862
10	Цетлин	ГК «Сумма Элементов»	A	2026	22 – 99	540 – 580
11	NOON	Dominanta	B+	2026	70 – 163	330 – 404
12	GUSTAV	FORMA	B+	2026	40 – 1 901	352 – 767
13	NEVSKY PLAZA	КРОСТ	B+	2026	28 – 54	313 – 438
14	Rublevo Business Park	Пионер-М	A	2026	79 – 3 001	296 – 490



Данные на слайде представлены только по строящимся и проектируемым бизнес-центрам.

1. Цены в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Лоты в продаже, без учета брони. В случае скидки – даны цены с учетом скидки.

Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2027

Первичное предложение на 15.07.2026: блоки и этажи

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

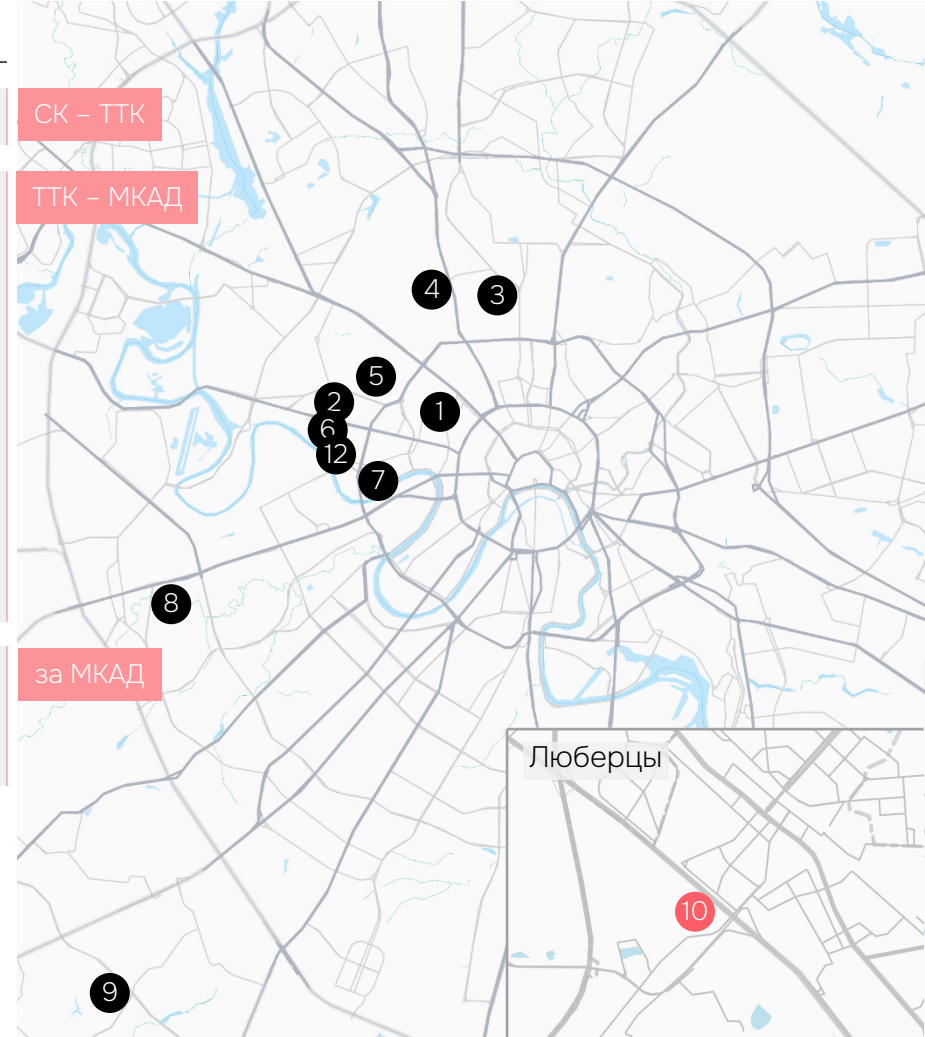
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м ¹
1	VALTRI	ESVE GROUP	A	2027	574 – 1 246	648 – 719
2	ASPACE Хорошевская	Aspace Group	A	2027	68 – 201	575 – 760
3	EDEL	STENOY	A	2027	76 – 296	457 – 510
4	STONE Дмитровская	STONE	A	2027	136 – 1 473	449 – 496
5	STONE Ходынка 1	STONE	A	2027	63 – 814	580 – 773
6	Emotion	ГК Основа	A	2027	77 – 146	465 – 498
7	СИТИ4	Sezar Group	A	2027	3 022 – 3 029	880 – 1 150
8	Мануфактура XIX	Sminex	B+	2027	56 – 88	391 – 437
9	Бизнес-квартал Прокшино 3	A101	A	2027	85 – 1 121	159 – 250
10	Дюна Сити	Тренд Групп	B+	2027	20 – 67	322 – 382



Данные на слайде представлены только по строящимся и проектируемым бизнес-центрам.

1. Цены в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Лоты в продаже, без учета брони. В случае скидки – даны цены с учетом скидки.

Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2028

Первичное предложение на 15.07.2026: блоки и этажи

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

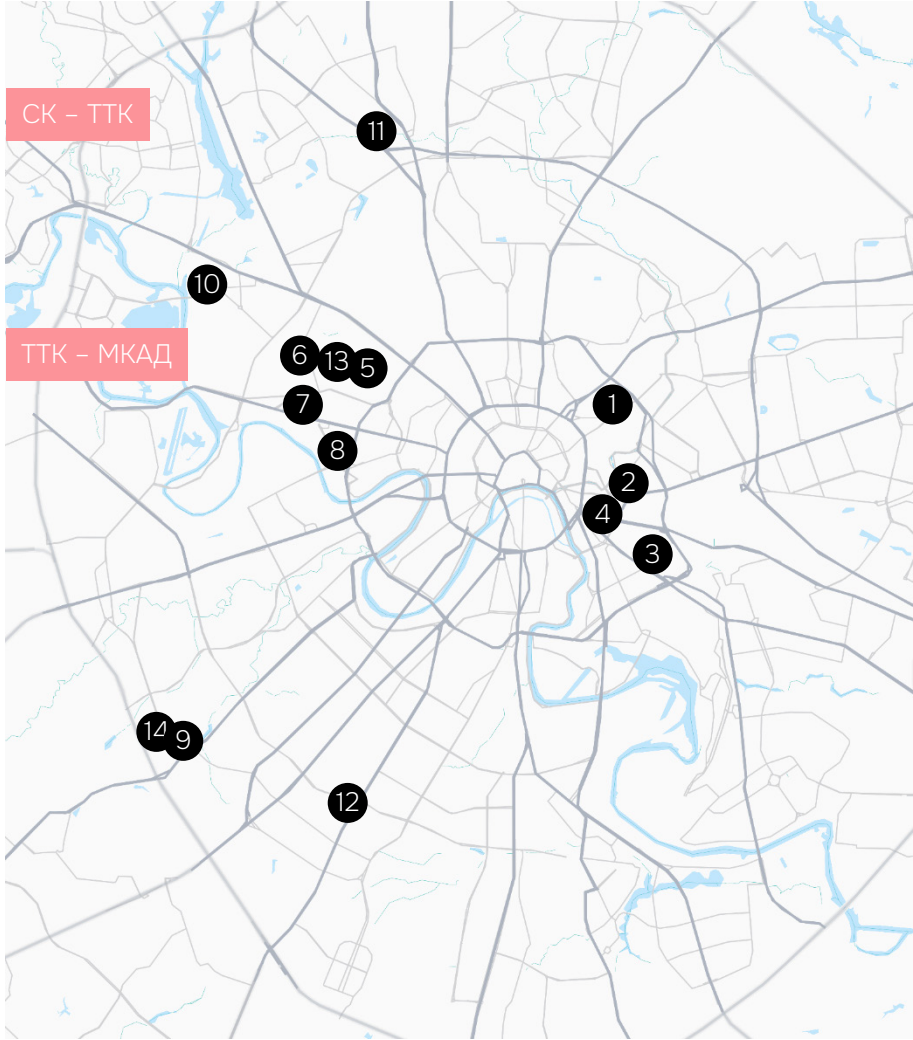
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м ¹
1	K-City	October Group	A	2028	32 – 274	492 – 733
2	STONE Римская	STONE	A	2028	56 – 1 631	260 – 620
3	СОЛИД	Колди	A	2028	18 – 1 102	302 – 454
4	SOLO	Glincom	A	2028	41 – 530	423 – 517
5	ЭИР (к. 1, 2, 3)	Tekta Group	A	2028	60 – 1 350	565 – 811
6	AVIUM	Неометрия	A	2028	59 – 330	321 – 531
7	JOIS	MR Group	A	2028	97 – 1 728	437 – 566
8	Light City	АО Проспект	A	2028	82 – 1 676	376 – 520
9	LAKES 2	FORMA	A	2028	45 – 202	282 – 518
10	LAVIN	FORMA	A	2028	55 – 270	160 – 408
11	JENGA	FORMA	A	2028	69 – 565	244 – 635
12	STONE Калужская	STONE	A	2028	60 – 577	421 – 517
13	STONE Ходынка 2	STONE	A	2028	66 – 2 075	336 – 722
14	LINK	MR Group	B+	2028	71 – 1 537	352 – 428



Данные на слайде представлены только по строящимся и проектируемым бизнес-центрам.
 1. Цены в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Лоты в продаже, без учета брони. В случае скидки – даны цены с учетом скидки.

Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2028

Первичное предложение на 15.07.2026: блоки и этажи

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

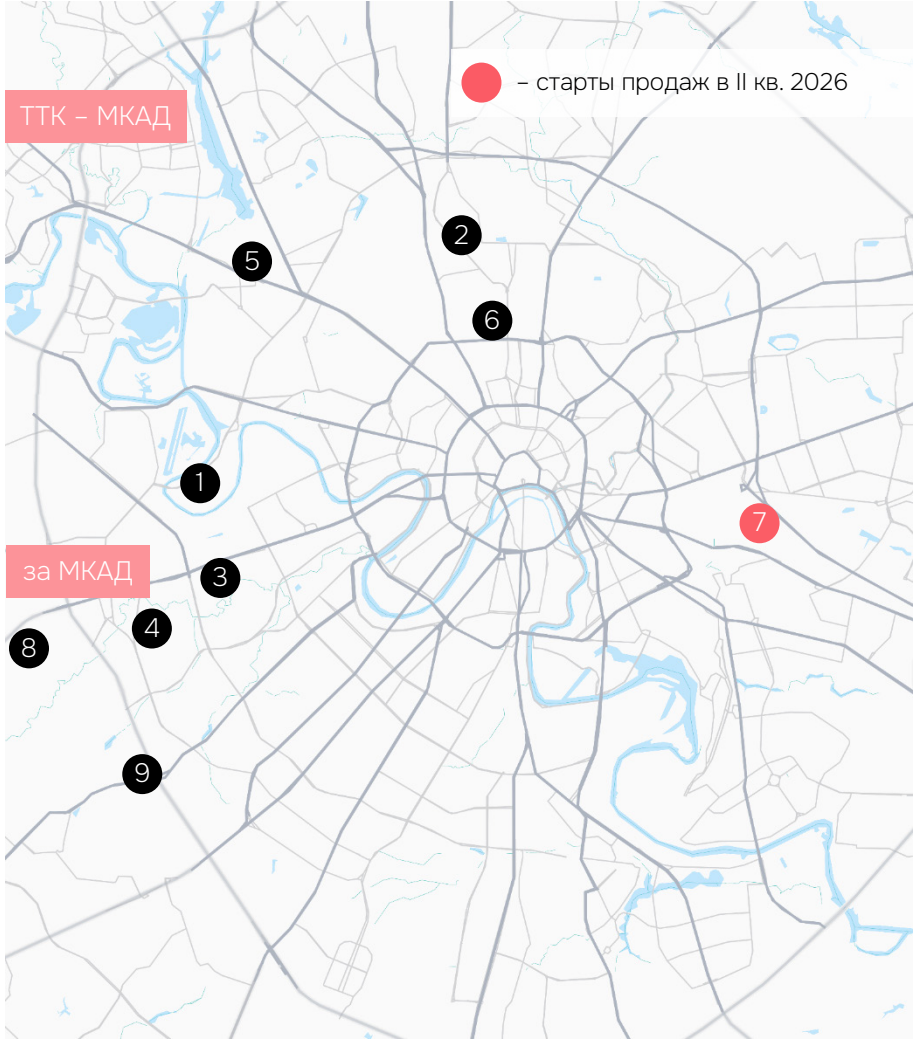
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м ¹
1	STONE Мневники 1,2	STONE	A	2028	49 – 1 626	466 – 811
2	Upside Останкино	Upside Dev.	A	2028	73 – 898	364 – 470
3	Omni Tower	.Sense	A	2028	70 – 238	412 – 488
4	SET	MR Group	A	2028	72 – 1 655	350 – 402
5	МИНТО	FORMA	A	2028	58 – 559	247 – 472
6	Upside Ямская	Upside Dev.	A	2028	65 – 1 257	437 – 568
7	Level Work Нижегородская	Level Group	B+	2028	63 – 391	278 – 393
8	Upside Tech	Upside Dev.	A	2028	70 – 345	333 – 471
9	МАУНТ	FORMA	B+	2028	72 – 2 517	160 – 476



Данные на слайде представлены только по строящимся и проектируемым бизнес-центрам.
 1. Цены в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Лоты в продаже, без учета брони. В случае скидки – даны цены с учетом скидки.

Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2029 – 2032

Первичное предложение на 15.07.2026: блоки и этажи

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

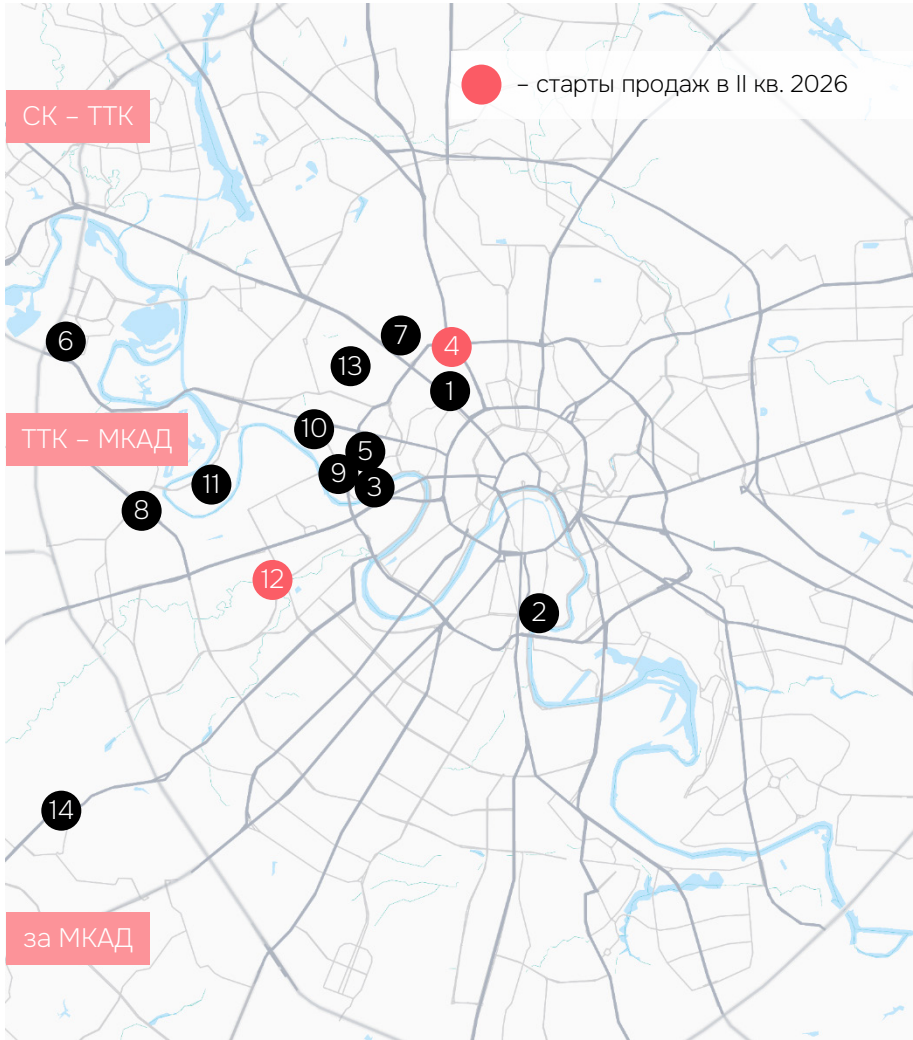
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивному
данным и всем срезам:

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м ¹
1	BELL	MR Group	A	2029	164 – 1 719	665 – 982
2	Башня Рябов	TPM	A	2029	44 – 1 492	540 – 595
3	Sezar Tower	Sezar Group	A	2029	2 159 – 3 113	600 – 850
4	STONE Towers Tower E	STONE	A	2029	389 – 718	650 – 710
5	Оне	MR Group	A	2030	103 – 1 886	855 – 1 370
6	МФК Строгино	AVA Group	A	2029	101 – 113	370
7	MIND	MR Group	A	2029	119 – 1 959	543 – 600
8	KORP.Молодежная	Аквилон	A	2029	38 – 766	381 – 510
9	TOP TOWER	MR Group	A	2029	131 – 1 996	653 – 790
10	Звенигородская	Гранель	A	2029	63 – 1 642	395 – 511
11	STONE Мневники 3	STONE	A	2030	77 – 1 864	488 – 670
12	ТПУ Минская	BMS	A	2031	46 – 256	600 – 820
13	STONE Ходынка 4	STONE	A	2032	61 – 321	543 – 671
14	Родина Переделкино	Группа Родина	A	2029	45 – 877	224 – 301



Данные на слайде представлены только по строящимся и проектируемым бизнес-центрам.
 1. Цены в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Лоты в продаже, без учета брони. В случае скидки – даны цены с учетом скидки.

Продажа офисов в строящихся бизнес-центрах

Первичное предложение на 15.07.2026: блоки и этажи

Экспонируемый объем

Цены + Площади

159–1 500 тыс. руб./
кв. м

Диапазон цен ¹ на 15.07.2026

	0 – 250	250 – 500	500 – 1 000	1 000 – 1 500	1 500 – 2 000	Более 2 000	Итого	г/г	Итого, кв. м
Садовое кольцо	1 297	1 500	–	–	–	–	1 418	–	740
СК – ТТК	525	572	583	607	791	543	605	+18%	77 390
Москва–Сити	778	742	–	–	803	728	747	–7%	201 980
ТТК – МКАД	454	445	468	539	446	352	457	+8%	410 140
за МКАД	340	271	223	344	–	297	325	+30%	69 450
Средняя цена	464	487	476	489	599	690	538	+20%	
В продаже, кв. м	263 480	110 810	48 310	58 010	126 580	152 510			759 700
% от общей площади	35%	15%	6%	8%	17%	20%			
В продаже, кол-во	2 225 лотов	342 лота	66 лотов	43 лота	74 лотов	53 лотов			2 803 лота

В I полугодии 2026 года экспонируемый объем **увеличился в 2 раза год к году**. Примечательно, что в продажу блоками и этажами начали выходить премиальные проекты в ключевых деловых локациях, реализация которых изначально планировалась целиком или несколькими этажами. На фоне этого предложение продолжает быстрыми темпами смещаться в сторону сегмента блоков от 2 000 м, совокупный **объем которых вырос более чем в 5 раза** по сравнению с I кварталом, а средневзвешенная **цена увеличилась на 53%**.

1. В расчетах учтены строящиеся и проектируемые проекты классов А и В+, в которых предлагаются офисные помещения блоками и/или этажами на 15.07.2026. Без учета крупных блоков и зданий целиком. Без учета помещений под бронью. Все цены – средневзвешенные в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ. В случае скидки – даны цены с учетом скидки.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных

Сервисные офисы: ключевые индикаторы

	2025	II кв. 2026	2026П
Общая площадь сервисных офисов ¹ , тыс. кв. м	415	431	472
Общее кол-во раб. мест, тыс. шт.	60	62	69
Объем сделок, раб. мест, тыс. шт	12,7	4,0	10,0
Доля свободных раб. мест ² , %	13,1%	20,1%	20,2%
Ставки аренды, тыс. руб./раб. место/мес. ³			
Центральный деловой район	55,2	54,5	58,0
Ленинградский коридор	60,4	49,0	51,8
Москва-Сити	46,9	37,2	39,3

1. В расчете учитываются спекулятивные и BTS площадки сетевых и несетевых операторов.
2. Расчет по свободным раб. местам в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов.
3. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов

Основные изменения за II квартал 2026 года

- Объем открытых сервисных площадок растет**
С начала 2026 года объем рынка сервисных офисов Москвы увеличился на **20,0 тыс. кв. м** (x2 г/г) или **2,7 тыс. раб. мест** (+93% г/г). Было открыто 4 площадки, все из которых являются сетевыми.
- Деловая активность охлаждается**
По результатам I полугодия 2026 года объем сделок составил всего **4,0 тыс. раб. мест**. Наибольший объем сделок приходится на компании из сферы строительства и недвижимости – 35%.
- Уровень вакантности продолжает увеличиваться**
По итогам I полугодия 2026 года уровень вакантности составил **20,1% (+12,4 п.п. г/г)**. Рост индикатора связан с высокими объемами ввода новых гибких офисов, ротацией арендаторов и общим снижением уровня деловой активности.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

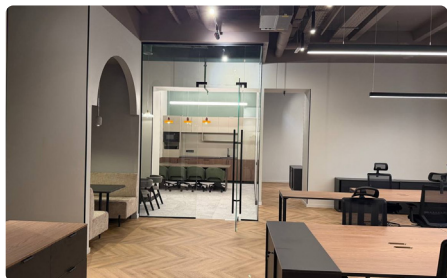
Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных

Уровень деловой активности стабилизируется

Крупнейшие сделки 2026 года



ASPACE Кузнецкий мост
4,1 тыс. кв. м / 557 раб. мест
COLDY



Коворкинг Товарищество Гончар
1,3 тыс. кв. м / 200 раб. мест
ИнтернетУрок



Flexity Овчинниковская
1,2 тыс. кв. м / 171 раб. мест
RP Canon Medical



ASPACE Новосущевский
1,2 тыс. кв. м / 164 раб. мест
Метр квадратный (M2)

Структура сделок по секторам ¹



Для сравнения, по итогам 2025 года наибольшая доля сделок была зафиксирована у компаний **IT сектора – 30%**.

1. Доли рассчитаны от объема сделок, по которым известна компания-арендатор.

Ключевые новые площадки: 2026

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивному
данным и всем срезам:

Уже введены в эксплуатацию



AFI Flex Галерея

10 тыс. кв. м · 1 300 рабочих мест

 м. Белорусская



Refolio Достоевский

4 тыс. кв. м · 600 рабочих мест

 м. Достоевская



ASPACE Кузнецкий мост

4 тыс. кв. м · 564 рабочих мест

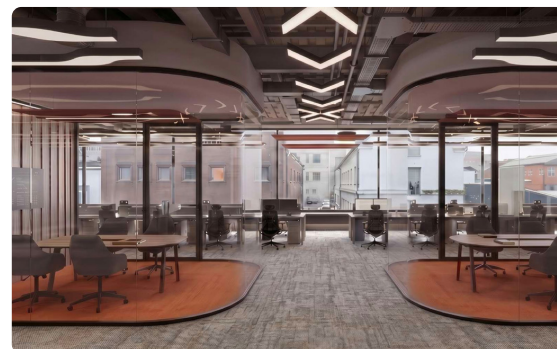
 м. Кузнецкий мост



Multispace Dubinin' Sky

5 тыс. кв. м · 690 рабочих мест

 м. Павелецкая



CODE DELEGAT

4 тыс. кв. м · 685 рабочих мест

 м. Новослободская



PMG Онегин Полянка

2 тыс. кв. м · 440 рабочих мест

 м. Полянка

Площадки приведены выборочно, отражена только часть площадок, открытие которых ожидается в 2026 года



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Офисная недвижимость Санкт- Петербурга



Ключевые индикаторы

	2024	2025	II кв. 2026	2026П
Общее предложение ¹	5 046	5 157	5 167	5 281
Класс А	1 626	1 727	1 727	1 745
Класс В	3 420	3 430	3 440	3 536
Новое строительство ¹	63	111	10	124
Класс А	1	101	0	18
Класс В	62	10	10	106
Объем сделок ¹	491	262	91	225
Класс А	359	90	25	75
Класс В	132	172	66	150
Уровень вакантности	3,6%	5,8%	6,3%	6,5%
Класс А	3,7%	6,7%	6,2%	6,4%
Класс В	3,5%	5,4%	6,4%	6,7%
Ставка аренды ²				
Класс А	2 892	2 900	3 068	3 160
Класс В	1 805	1 950	2 050	2 180

1. Итого по классам А и В в тыс. кв. м.

2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОПЕХ, не включая КУ.

Основные изменения за II квартал 2026 года

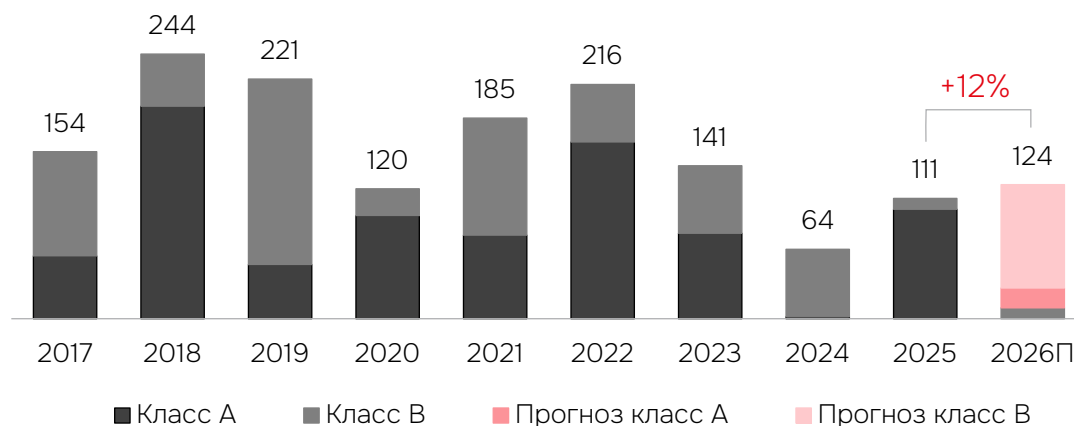
- Ввод офисных площадей остается ограниченным**
 По прогнозам на 2026 год рынок пополнится **124 тыс. кв. м (+12% г/г)**. В последние года доля проектов реализуемых в аренду снизилась – только 38% от общего объема нового строительства. Тогда как **проекты на продажу блоками и этажами стали занимать рекордные 23% от общего объема (29 тыс. кв. м)**.
- Доля свободных площадей продолжает расти**
 Уровень свободных площадей за I полугодие 2026 года составил **6,3% (+2,4 п.п. г/г)**. В условиях замедления деловой активности ожидается, что уровень вакантности продолжит расти во второй половине 2026 года и может достигнуть **6,5% (+0,7 п.п. г/г)**.
- Рост запрашиваемых арендных ставок замедлился**
 Запрашиваемые арендные ставки не изменились за квартал на фоне снижения деловой активности и платежеспособности арендаторов. При этом на индикатор продолжают оказывать давление **высокая себестоимость строительства и рост операционных расходов**.

Новое строительство

По итогам I полугодия на офисном рынке Санкт-Петербурга было введено 4 бизнес-центра класса В с суммарной офисной площадью 10 тыс. кв. м. До конца 2026 года ввод может составить 124 тыс. кв. м офисов. 85% от совокупного объема нового строительства составляют офисные объекты класса В. Половина объема нового строительства приходится на реконструкцию – 63 тыс. кв. м или 51%.

3 проекта (44 тыс. кв. м офисов, или 35% от общего объема строительства) из 21 будут реализованы для **собственных нужд компаний**. 13 проектов пополняют **рынок аренды** в этом году: их суммарная площадь составляет 50 тыс. кв. м, или 41% от общего объема. Один проект реализуется на **продажу целиком** – 5 тыс. кв. м, или 4% от общего объема. Оставшиеся 4 проекта (25 тыс. кв. м, или 20% от общего объема) реализуются **на продажу блоками и этажами**. **Примечательно, что в 2027–2029 годах доля таких проектов в общем объеме строительства увеличится до 36%.**

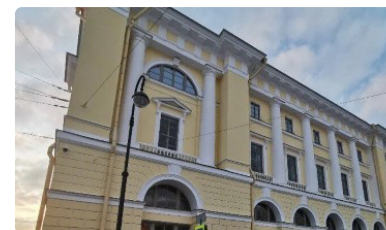
Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие объекты, планируемые к вводу в 2026 году



Орими Центр
Класс В
30 тыс. кв. м офисов
М м. Лесная



БЦ на Фонтанке 57
Класс В
13 тыс. кв. м офисов
М м. Достоевская



Радиус
Класс В
9 тыс. кв. м офисов
М м. Волковская



Скороход стр. 4
Класс А
8 тыс. кв. м офисов
М м. Московские ворота

Новое строительство: 2026

Строящиеся и введенные в эксплуатацию проекты,
доступные для приобретения или аренды

№	Название	Класс	Площадь*	Стратегия реализации
1	Smart Светлановский	A	5,9	Продажа блоками
2	LOCUS	A	4,9	Продажа целиком
3	Smart Восстановления	A	4,5	Продажа блоками
4	Сенатор (Садовая д. 34)	A	3,1	Аренда
5	Радиус	B	9,0	Аренда
6	Скороход стр. 4	B	8,4	Продажа блоками
7	INSIDE	B	5,8	Продажа блоками
8	Реформа Предпортовая, 3	B	5,5	Аренда
9	Пулковская 4к1	B	5,1	Аренда
10	Императорская карточная фабрика	B	4,6	Аренда
11	Реформа на шоссе Революции	B	4,0	Аренда
12	БЦ Ай-Ти Лофт Крюкова	B	3,9	Аренда
13	Реформа Ломоносов	B	3,1	Аренда
14	Достоевского 15	B	3,0	Аренда
15	MG52	B	2,7	Аренда

73,5

Серым выделены введенные в эксплуатацию объекты. Все представленные на слайде объекты реализуются в состоянии без отделки.
*Приведена офисная площадь в тыс. кв. м.



Новое строительство: 2026

Строящиеся и введенные в эксплуатацию проекты,
которые **не выйдут в открытый рынок**

№	Название	Класс	Площадь*	Статус
1	Орими Центр	B	30,0	Собств. нужды
2	БЦ на Фонтанке 57	B	12,7	Собств. нужды
3	Заводуправление	B	2,9	Сдан в аренду
4	Чернышевского 14	B	2,0	Сдан в аренду
5	Петровский пр-кт., 26Д	B	1,3	Сдан в аренду
6	Лапнинский 13	B	1,2	Собств. нужды

50,1

Серым выделены введенные в эксплуатацию объекты.
*Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м.



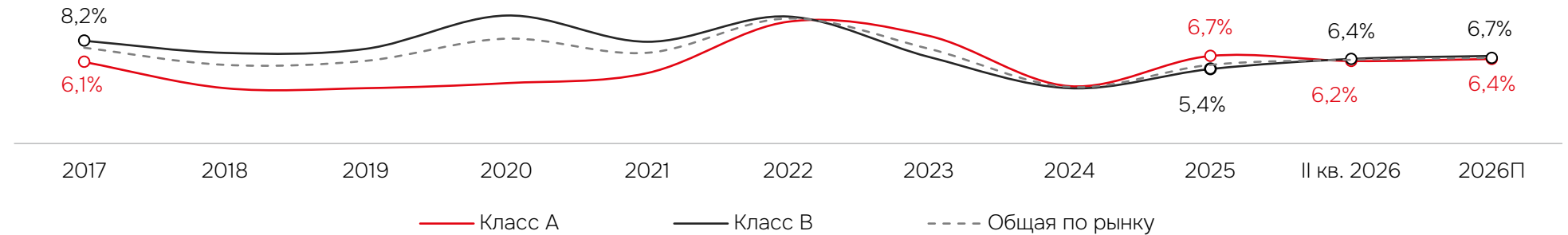
Доля свободных площадей постепенно увеличивается

По результатам первых шести месяцев 2026 года уровень вакантности на офисном рынке Санкт-Петербурга составил **6,3% (+2,4 п.п.)**. Рост показателя связан со снижением спроса после рекордных значений 2023–2024 гг. и возвращением к среднему историческому уровню индикатора.

Доля свободных площадей в классе В продолжила рост и достигла 6,4% (+3,0 п.п. г/г), что обусловлено ротацией арендаторов и общим снижением спроса на рынке. При этом, несмотря на охлаждение деловой активности, вакансии в классе А снизилась на 0,5 п.п. с конца 2025 года и **составила 6,2%**, что связано со стабилизацией недавно введенных объектов.

Ключевыми факторами, влияющими на рост вакансии, являются растущие, но более медленными темпами, ставки аренды, а также выход на рынок объектов без отделки. Арендаторы не готовы нести дополнительные расходы на выполнение отделочных работ и заключать договоры по высоким ставкам, в то время как собственники не проявляют гибкости в переговорах, что ведет к разрыву в ожиданиях. Таким образом, арендодатели и арендаторы заняли выжидательную позицию.

Динамика доли свободных площадей, %



Структура свободного предложения по типу сделки*

106 тыс. кв. м — 106 тыс. кв. м — 0 тыс. кв. м
Класс А — Аренда — Продажа

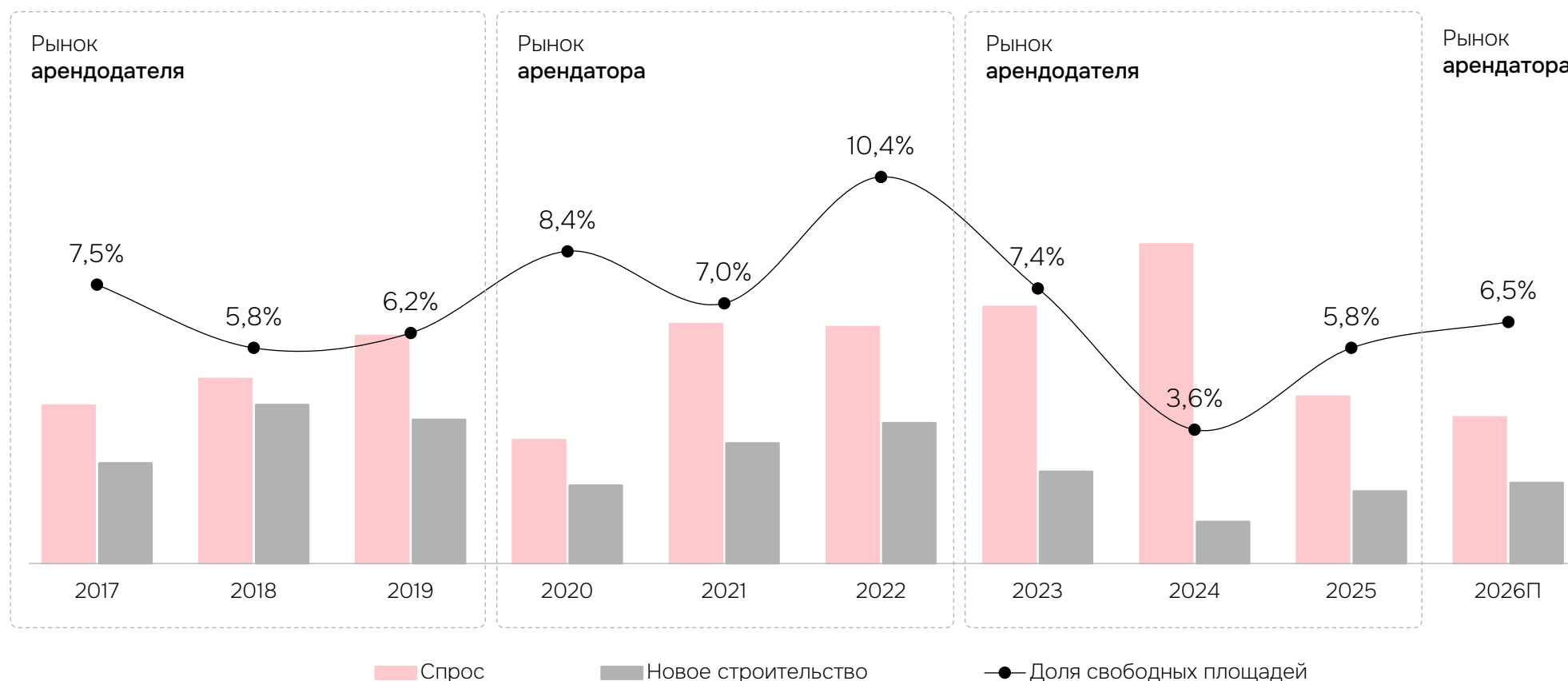
219 тыс. кв. м — 187 тыс. кв. м — 32 тыс. кв. м
Класс В — Аренда — Продажа

325 тыс. кв. м — 293 тыс. кв. м — 32 тыс. кв. м
Итого — Аренда — Продажа

*Структура и объем свободного предложения приведены по существующим объектам.

Цикл рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

В условиях ограниченного спроса и возможностей арендаторов, а также с учетом объемов нового строительства доля свободных площадей продолжит расти. На конец июня 2026 года объем нереализованных площадей составляет 41% от всего запланированного до конца года ввода. Таким образом, **баланс рынка смещается в пользу арендатора.**



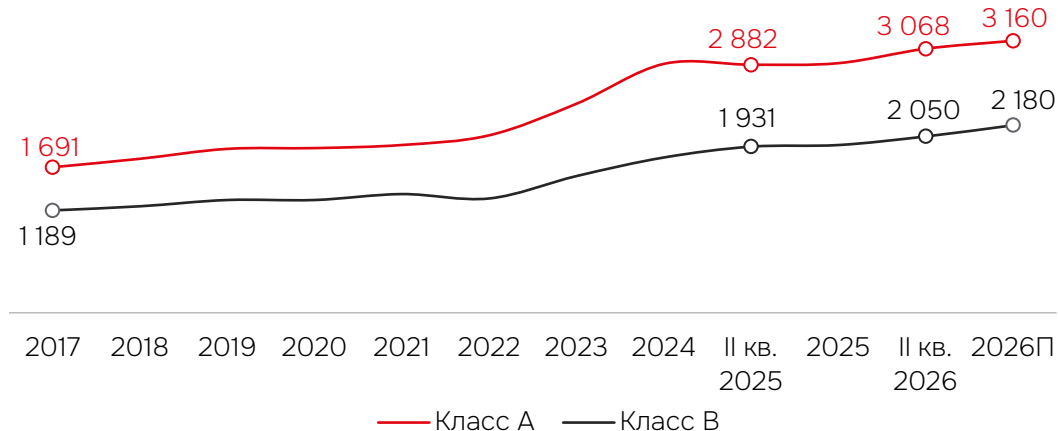
Рост ставок аренды замедлился

По итогам I полугодия 2026 года в классах А и В средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 3 068 руб./кв. м (+6% г/г) и 2 050 руб./кв. м (+6% г/г) в месяц, включая НДС и ОПЕХ, но не включая КУ. Год к году рост средневзвешенной арендной ставки сопоставим с темпами инфляции*.

Капитальные и операционные расходы продолжают расти, что удерживает арендодателей от уменьшения арендных ставок, однако **по отдельным опциям с длительным сроком экспозиции снижения уже начались**.

Платежеспособность арендаторов, наоборот, сокращается на фоне высокой инфляции, снижения прибыли и общем замедлении темпов экономического роста. **Таким образом, арендаторы отдают предпочтение более доступным опциям или отказываются от планов по переезду**.

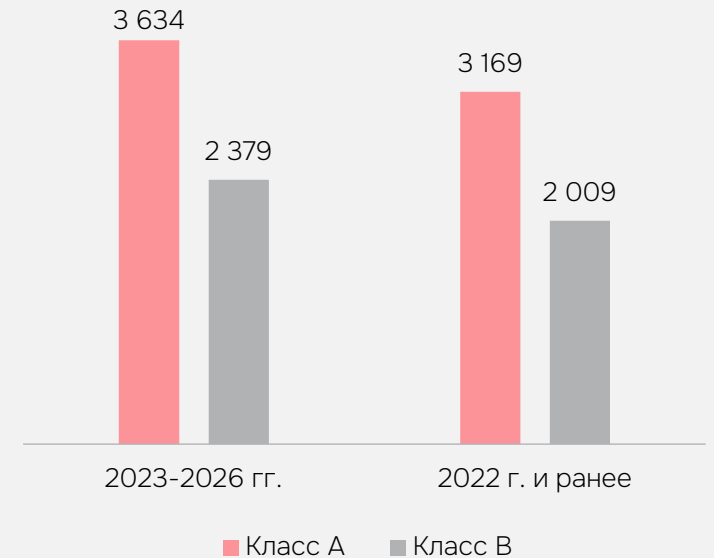
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды,
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ, без учета КУ



*По данным Росстата на 29.06.2026, годовая инфляция в России достигла 6,01%.

Ставки аренды на **офисы**, введенные в эксплуатацию в последние три года, преимущественно выше – на 15% и 18% по классам А и В соответственно.

Ставки аренды с учетом даты ввода БЦ,
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ, без учета КУ



Данные приведены по офисным помещениям с отделкой.

Продажа офисов блоками и этажами: 2026–2029

В структуре нового строительства в 2026–2029 годах доля проектов на продажу блоками и этажами достигает 36%.

93 тыс.
кв. м

Совокупный объем офисной
площади в проектах

423 тыс. руб./
кв. м

Средневзвешенная цена
экспонирования

34 тыс.
кв. м

Совокупный экспонируемый
объем в проектах

60%

Доля класса А в общем
объеме проектов

По итогам I полугодия 2026 года совокупный экспонируемый объем в строящихся и проектируемых проектах, реализуемых на продажу блоками и этажами, составил 34 тыс. кв. м. **Примечательно, что половина этого объема приходится на небольшие блоки до 500 кв. м.**

Все строящиеся и проектируемые проекты, экспонируемые на продажу блоками и этажами, реализуются без отделки. Основной схемой сделки является договор купли-продажи будущей недвижимости (ДКБН). Только 2 проекта реализуются по договору долевого участия (ДДУ).

	Проект	Девелопер	Класс	Общая площадь	Экспонируемая площадь
2026					
1	Smart Восстановления	Smart Commerce	A	4 480	1 303
2	Smart Светлановский	Smart Commerce	A	5 897	1 063
3	Скороход Стр. 4	Охта Групп	B	8 377	2 841
2027					
4	Smart Гранитная	Smart Commerce	A	4 760	1 173
5	Московский 114	М-Девелопмент	A	3 649	2 776
6	Smart Ириновский	Smart Commerce	A	3 640	3 640
7	Avenue на Карповке	Бестъ	B	14 500	690
8	Скороход стр.1	Охта Групп	B	8 200	6 689
9	Холландер	Диметра	B	6 230	2 558
2028					
10	Проф. Попова 38 (2 оч.)	ГК Трест	A	5 629	5 312
2029					
11	Element	Element	A	27 725	5 857

В расчетах учтены строящиеся и проектируемые проекты классов А и В, в которых предлагаются офисные помещения блоками и/или этажами на 15.07.2026. Без учета крупных блоков и зданий целиком. Без учета помещений под бронью. Средневзвешенная цена в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, где применимо. В случае скидки – даны цены с учетом скидки. Общая офисная и экспонируемая площадь проектов указана в кв. м.

Деловая активность снижается после пиковых лет

По итогам I полугодия 2026 года сумма купленных и арендованных площадей составила **91 тыс. кв. м**, что **на 12% ниже** результата год к году. В условиях снижения платежеспособности арендаторы предпочли аренду вместо покупки, а также бизнес-центры класса B.

Структура спроса
в целом по Санкт-Петербургу



Класс B
73% от общего
объема сделок

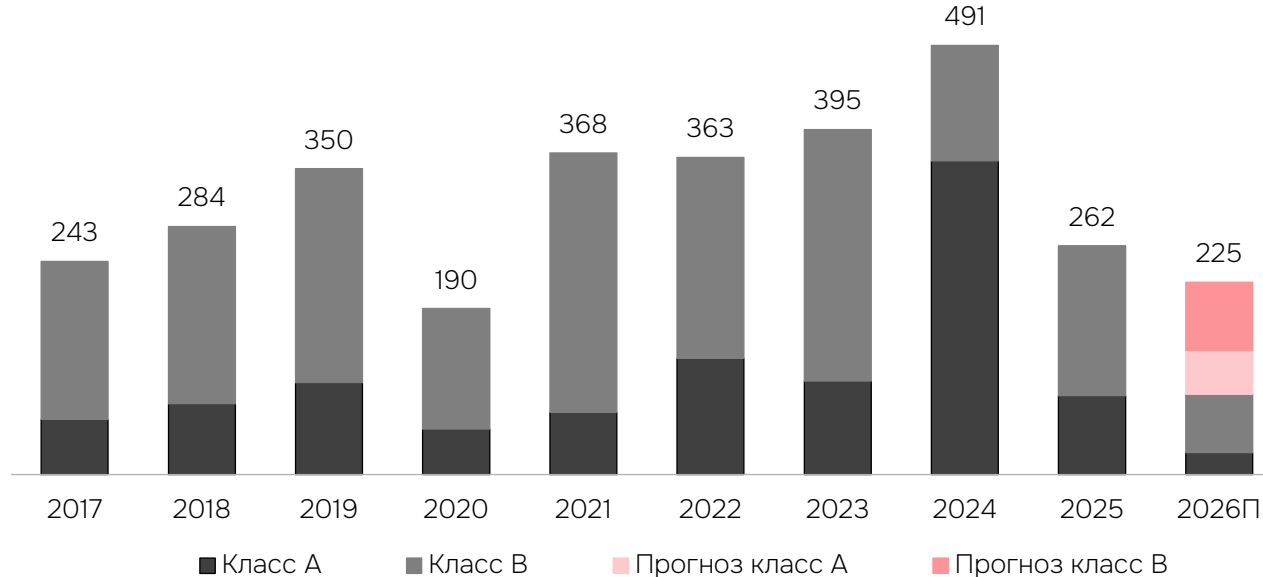


Аренда
86% от общего
объема сделок



Субырки Московский и Центр
Более 50% от общего объема сделок

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие сделки I полугодия 2026 года



«Green Yard»
8,4 тыс. кв. м / Продажа



«Аэроплаза»
2,7 тыс. кв. м / Аренда



«Regul»
1,7 тыс. кв. м / Аренда



«Москва»
1,6 тыс. кв. м / Аренда

1. В расчете сделок купли-продажи указана продажа офисных зданий целиком.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных

Структура сделок по секторам

2025

I полугодие 2026

Производство 19%

IT 18%

Нефть и газ 17%

Финансовый сектор 15%

Строительство / Недвижимость 10%

Государственный сектор 6%

Бизнес-услуги 4%

Энергетика 2%

Логистика 2%

Медицина / Фармацевтика 1%

Телекоммуникации 1%

Альфа Банк

Крупнейшая сделка

12 ТЫС. КВ. М

Толстой сквер · Продажа

Финансовый сектор 33%

E-commerce 11%

Логистика 10%

СМИ / Маркетинг / PR 10%

Строительство / Недвижимость 9%

Телекоммуникации 7%

Производство 6%

Государственный сектор 6%

IT 4%

Торговля 2%

Услуги для населения 1%

Нефть и газ 1%

**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

Крупнейшая сделка

8 ТЫС. КВ. М

Green Yard · Продажа

Доли рассчитаны от объема сделок новой аренды, расширения и продажи, по которым известна компания-арендатор/покупатель.

География офисного рынка Санкт-Петербурга

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных

01 | Центр

Класс	Сток ¹	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	474	6,2%	31	3 535
B	433	9,0%	39	2 268

02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	224	6,7%	15	3 007
B	392	4,6%	18	2 862

03 | Васильевский остров

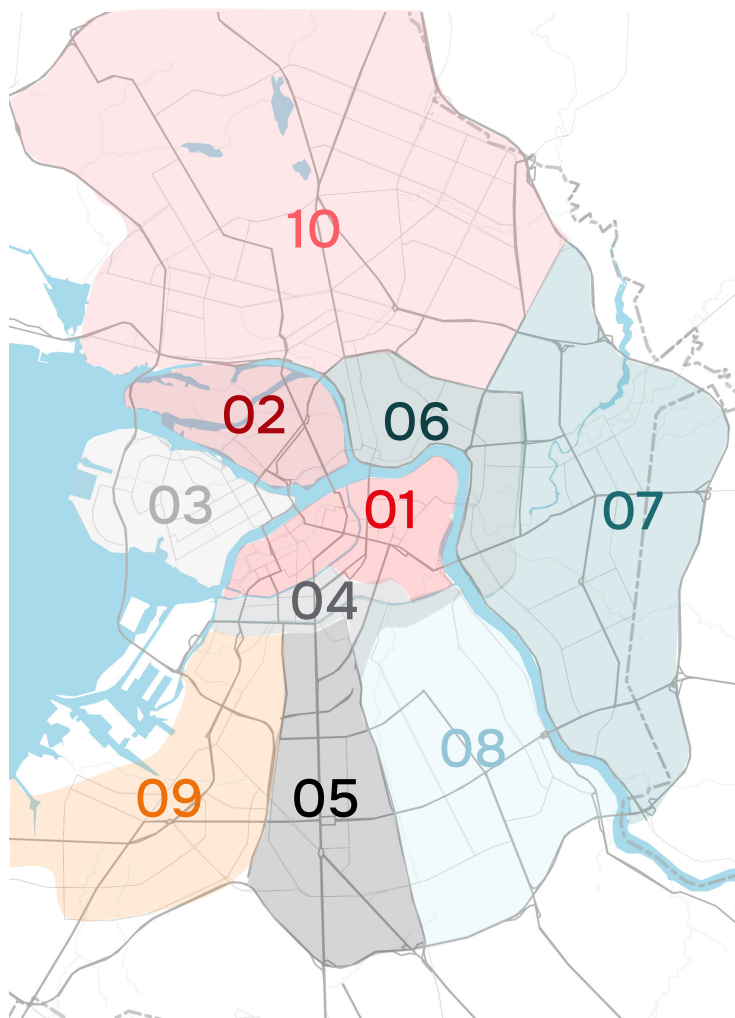
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	91	2,5%	2	2 470
B	318	3,1%	10	2 384

04 | Обводный

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	40	3,5%	1	2 763
B	341	5,3%	18	2 301

05 | Московский

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	336	12,7%	43	2 967
B	536	3,3%	18	1 941



06 | Набережные

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	190	0,5%	1	–
B	480	4,3%	21	2 216

07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	26	17,1%	5	1 951
B	115	12,5%	14	1 392

08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	–	–	–	–
B	198	5,9%	12	1 380

09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	–	–	–	–
B	106	2,1%	2	1 342

10 | Север

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	345	2,4%	8	2 323
B	521	6,8%	35	2 125

На слайде сток приведен в тыс. кв. м, а средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м./мес., вкл. НДС и ОПЕХ, не включая КУ.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Инвестиции в офисную недвижимость



Инвестиции в офисную недвижимость

Инвестиции в девелопмент

Девелоперская активность в сегменте сохраняется на высоком уровне. Рынок продолжает активно пополняться новыми проектами, значительная часть которых реализуется на продажу блоками и в рамках программы МПТ. По итогам I полугодия 2026 года в Москве введено 583 тыс. кв. м офисной недвижимости. До конца года ожидается ввод еще 282 тыс. кв. м, что в совокупности может приблизить годовой результат к рекордному уровню 2015 года (896 тыс. кв. м).

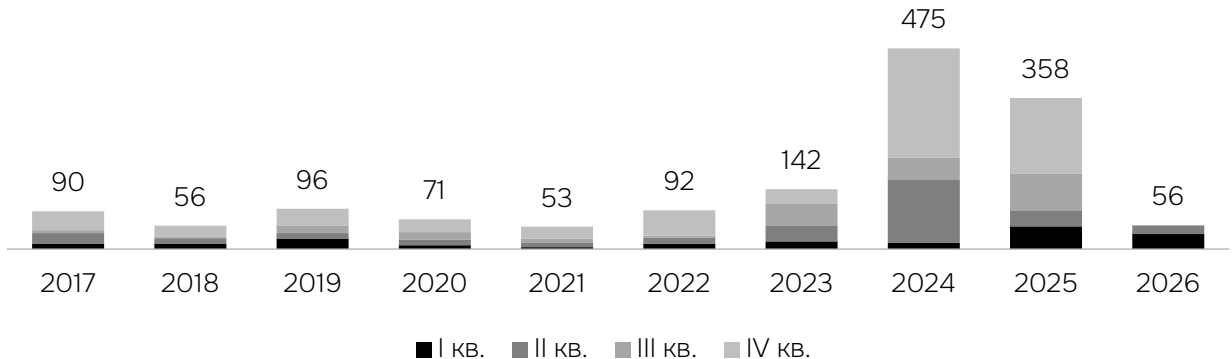
Покупка готовых объектов

Основной объем вложений в сегменте пришелся на приобретение офисов под собственные нужды – около 70%. Ключевыми покупателями стали девелоперские, производственные и ритейл-компании, приобретающие качественные бизнес-центры классов А и В+. Инвестиционные сделки преимущественно структурировались через ЗПИФ, в рамках таких сделок было приобретено 5 бизнес-центров.

Розничные инвестиции

Несмотря на общий тренд на снижение объемов продаж, офисные блоки в проектах, реализуемых ведущими профильными игроками, демонстрируют более высокие темпы продаж даже в высококонкурентных локациях ввиду высокого качества продукта и развитой экосистемы девелопера.

Динамика объема инвестиционных сделок с офисной недвижимостью в России, млрд руб.



Инвестиции в недвижимость, I полугодие 2026

273 млрд руб.

Объем инвестиций
в недвижимость
России

21 %

Доля инвестиций
в офисную
недвижимость

56 млрд руб.

Объем инвестиций
в офисную
недвижимость

30

Количество
транзакций

Ключевые сделки

Объект	Площадь, тыс. кв. м	Стоимость, млрд руб.
STONE Ходынка 1 Москва	9	4,6–5,1
Лесная 6 Москва	14	4,5–5,0
Дом Парк культуры Москва	7	конфиденциально

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Приложение



Ранее изданные отчеты

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:



Недвижимость в ЗПИФ

I квартал 2026



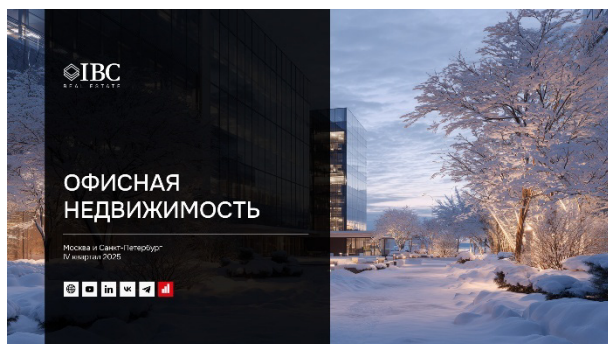
**Офисная недвижимость
Москвы и Санкт-Петербурга**

I квартал 2026



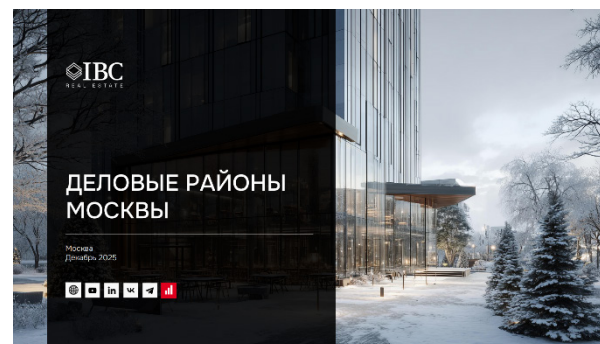
**Стоимость строительства. Офисная
недвижимость**

Апрель 2025



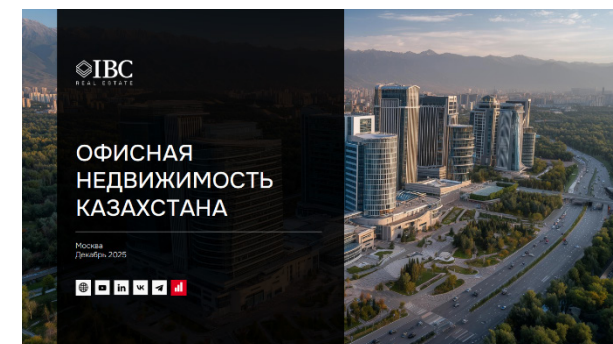
**Офисная недвижимость
Москвы и Санкт-Петербурга**

IV квартал 2025



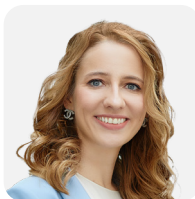
Деловые районы Москвы

Декабрь 2025



Офисная недвижимость Казахстана

Декабрь 2025



Екатерина Белова

Член совета директоров,
руководитель департамента
по работе с офисными
помещениями

Ekaterina.Belova@ibcrealestate.ru



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики

Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru



Артем Соломеннов

Заместитель руководителя
департамента по работе
с офисными помещениями

Artyom.Solomennov@ibcrealestate.ru



Валерия Шураева

Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики

Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru



Сергей Владимиров

Руководитель филиала
в Санкт-Петербурге

Sergey.Vladimirov@ibcrealestate.ru



Анастасия Захарьева

Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики

Anastasia.Zakharieva@ibcrealestate.ru



Максим Мартынов

Руководитель проектов
в департаменте по работе
с офисными помещениями

Maxim.Martynov@ibcrealestate.ru



Дмитрий Збирун

Аналитик департамента
исследований и аналитики

Dmitry.Zbirun@ibcrealestate.ru

Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz

