IBC
REAL ESTATE

Офисная недвижимость

Москва и Санкт-Петербург
III квартал 2026



IBC
REAL ESTATE

Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

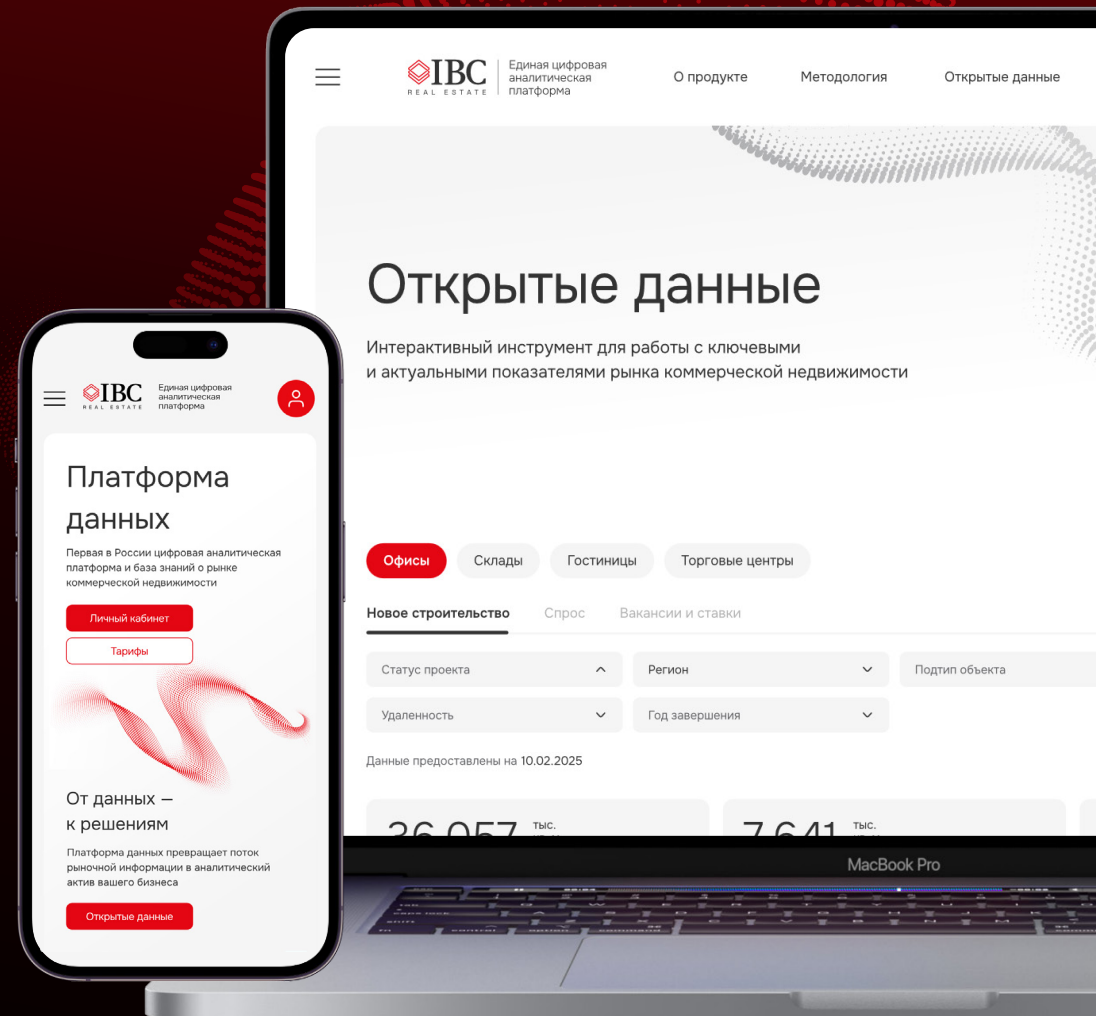
Приложения

Платформа данных

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

Для ваших управленческих решений

Перейти



IBC
REAL ESTATE

Внешний контекст

Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложения



Экономика сохраняет сдержанные темпы роста

По итогам января-августа 2026 года рост ВВП составил 0,6%. Потребительский сектор и отдельные отрасли промышленности остаются основными драйверами экономики. Наиболее устойчивую динамику демонстрируют обрабатывающие производства, ориентированные на государственный заказ.

Потребительская активность сохраняется на высоком уровне (5,1% г/г), несмотря на дальнейшее снижение напряженности на рынке труда и замедление роста заработных плат. Во многом рост потребительской активности связан с ростом кредитования на фоне снижения процентных ставок. Однако сохраняющееся инфляционное давление ограничивает дальнейшее смягчение денежно-кредитных условий.

Ключевые индикаторы

	2023	2024	2025	**Янв.-авг. 2026**	2026П	2027П
Темп роста ВВП % г/г	4,1	4,9	1,0	0,6	0,6	1,4
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	5,9**	6,8	4,0
Индекс цен производителей % г/г	4,0	12,1	1,9	3,2	6,1	4,7
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	7,7	4,1	5,1	4,6	2,6
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,5	2,2	2,2	2,3	2,3

Источник: Росстат, Минэкономразвития, Банк России.
*Ключевая ставка указана с 30.09.2026.
**Индекс потребительских цен указан в % к соответствующему периоду предыдущего года.

Ключевые тенденции на рынке коммерческой недвижимости России

- В условиях замедления экономического роста спрос на коммерческую недвижимость остается неравномерным.
- Рост налоговой нагрузки ввиду переоценки кадастровой стоимости влечет значительный рост издержек для собственников офисов и торговых центров, ужесточение регулирования в части критической инфраструктуры и рост стоимости страхования – для собственников складских объектов. Эти факторы будут способствовать росту стоимости эксплуатации для конечных пользователей в среднесрочной перспективе.
- В 2027 году ожидаемое ускорение экономического роста и постепенное снижение стоимости финансирования могут способствовать стабилизации баланса спроса и предложения во всех сегментах. Однако влияние внешних рисков сохраняется высоким.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

IBC
REAL ESTATE

Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложения

Офисная недвижимость Москвы



Ключевые индикаторы

	2024	2025	III кв. 2026	2026П
Общее предложение [1]	21 219	21 987	**22 823**	23 031
Новое строительство [1]	547	768	**832**	1 044
Чистое поглощение [1]	1 227	629	**355**	414
Объем сделок [1]	2 159	1 561	**760**	1 000
Класс Prime	89	82	16	25
Класс A	1 471	729	387	450
Класс B+	587	456	260	350
Уровень вакантности	4,8%	5,3%	**7,2%**	7,8%
Класс Prime	6,1%	1,5%	7,7%	8,0%
Класс A	6,0%	6,4%	8,7%	10,0%
Класс B+	3,9%	5,1%	6,7%	7,3%
Ставка аренды [2]	26,4	29,4	**32,8**	33,2
Класс Prime	56,3	75,7	80,8	82,5
Класс A	29,4	31,1	36,7	37,0
Класс B+	24,8	27,9	26,8	28,0
OPEX – Класс Prime	10,6	13,8	**15,2**	16,1
OPEX – Класс A	8,3	8,9	**10,0**	10,5
OPEX – Класс B+	5,8	5,5	**6,5**	6,8

1. Итого по классам Prime, A, B+ и B–, в тыс. кв. м.
2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, OPEX и КУ в тыс. руб./кв. м в год. OPEX в тыс. руб./кв. м в год без НДС.

Основные изменения за III квартал 2026 года

Рекордные объемы нового строительства

С начала 2026 года объем нового строительства составил **832 тыс. кв. м** (+52%/г), что стало **рекордным показателем за I-III квартал** с 2014 года. По итогам года прогнозируется ввод в эксплуатацию **1 044 тыс. кв. м** офисов (+36% г/г), однако риски переноса сроков сохраняются.

Доля свободных площадей продолжает расти

По итогам III квартала показатель в целом по столице составил **7,2%** (+2,4 п.п. г/г). В условиях замедления деловой активности ожидается, что **уровень вакантности сохранит рост** до конца 2026 года и может достигнуть **7,8%** (+2,5 п.п. г/г).

Рост доли класса B в объеме арендных сделок

На фоне общего снижения темпов экономического роста и платежеспособности спрос арендаторов стал концентрироваться на более бюджетных опциях.
На бизнес-центры класса B приходится 62% от общего объема арендных сделок (+12 п.п. г/г).

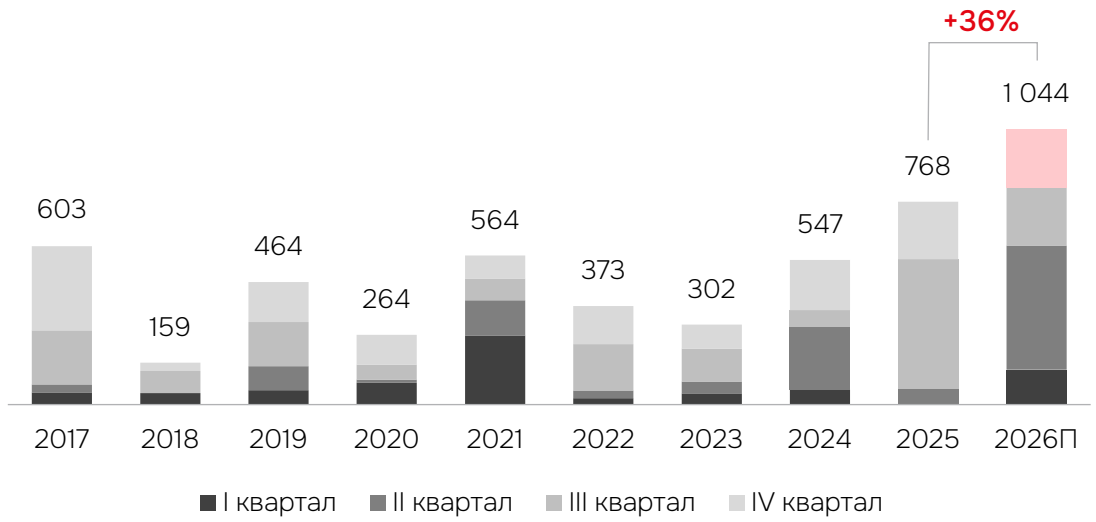
Рекордные объемы нового строительства

По итогам III квартала 2026 года **объем нового строительства составил 832 тыс. кв. м** против 550 тыс. кв. м за аналогичный период прошлого года, что является рекордным объемом ввода по результатам трех кварталов с 2014 года.

К концу года объем нового строительства может составить **1 044 тыс. кв. м (+36% г/г).** При этом сохраняется высокая вероятность корректировки прогноза ввиду переноса планов по вводу в эксплуатацию ряда проектов.

Подавляющее большинство введенных офисных площадей (85%) представлены качественными бизнес-центрами класса А. Основной стратегией реализации является продажа – 62% от объема введенных объектов. На штаб-квартиры и аренду приходится 25% и 13% соответственно.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие объекты, введенные в 2026 году



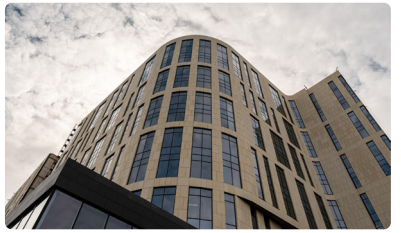
Штаб-квартира Яндекса
Класс А
111 тыс. кв. м офисов
м. Воробьевы горы



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



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



Rublevo Business Park
Класс А
62 тыс. кв. м офисов
м. Строгино

IBC REAL ESTATE

Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложения

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Крупнейшие объекты, ожидаемые к вводу в 2026 году



БЦ на Полесском

37 тыс. кв. м офисов · Класс B+

D2 M м. Щукинская



Штаб-квартира Фонда развития территорий

37 тыс. кв. м офисов · Класс А

M м. Мневники



СберСити А23

21 тыс. кв. м офисов · Класс А

M м. СберСити



NEVSKY PLAZA

17 тыс. кв. м офисов · Класс B+

M м. Водный стадион



КДЦ Гагаринский

11 тыс. кв. м офисов · Класс А

M м. Ленинский проспект



Эйлер

9 тыс. кв. м офисов · Класс А

M м. Фили

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

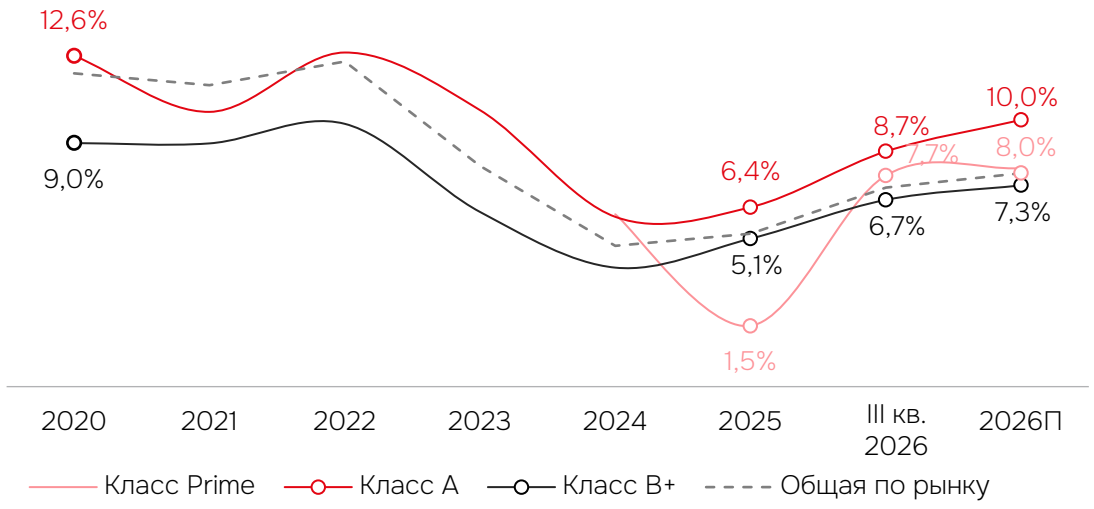
Уровень вакантности продолжает расти

По итогам III квартала 2026 года доля свободных площадей на офисном рынке Москвы составила 7,2% (+2,4 п.п. г/г). Снижение индикатора квартал к кварталу на 0,4 п.п. обусловлено приостановкой маркетирования на рынке крупного проекта Moscow Towers.

Доля свободных площадей в офисах класса А достигла 8,7% (+3,5 п.п. год к году). Стремительный рост показателя вызван тем, что **на вторичный рынок начали выходить купленные розничными инвесторами офисные помещения**. Так, сейчас в таких зданиях класса А, введенных в эксплуатацию в этом году, маркетируется на аренду 63 тыс. кв. м, что **привело к росту индикатора на 1 п.п**.

Ожидается, что к концу 2026 года доля вакантных площадей в целом по Москве продолжит расти на фоне ввода новых объектов, где остаются нереализованными 40% офисных площадей, или 73 тыс. кв. м. **Таким образом, индикатор может достичь 7,8%.**

Динамика доли свободных площадей, %



Структура маркетируемого предложения

1 647 тыс. кв. м
Вакантно сейчас в готовых объектах

→

7,2 %
Доля свободных площадей

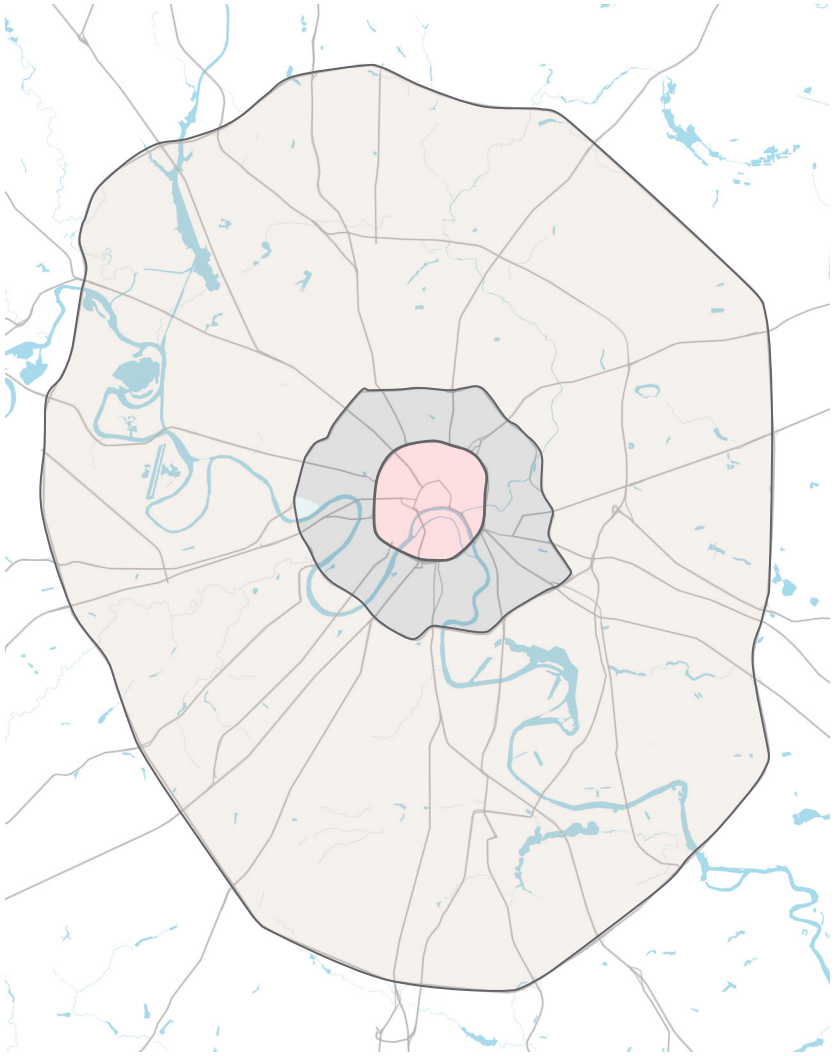
305 тыс. кв. м
Анонсировано к освобождению до конца 2027 года в готовых объектах и ротация

88 тыс. кв. м
Предлагается в **субаренду**

607 тыс. кв. м
Предлагается **в строящихся объектах**, заявленных к вводу **до конца 2027**

2 647 тыс. кв. м
Совокупно маркетируется

Ключевые показатели по классам и локациям



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.

Доля свободных площадей, %

	Внутри СК	СК-ТТК [1]	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
Prime	2,2	13,8	3,1	–	–
A	3,3	5,9	6,4	9,7	17,2
B+	5,7	7,4	14,8	5,6	11,4
Общая [2]	**5,6**	**7,8**	**6,3**	**6,3**	**13,5**

Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год [3]

	Внутри СК	СК-ТТК [1]	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
Prime	75,0	79,8	92,3	–	–
A	55,5	52,6	61,9	29,3	25,9
B+	46,3	29,5	57,5	24,0	10,9
Общая [2]	**46,7**	**41,3**	**64,7**	**25,7**	**19,8**

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

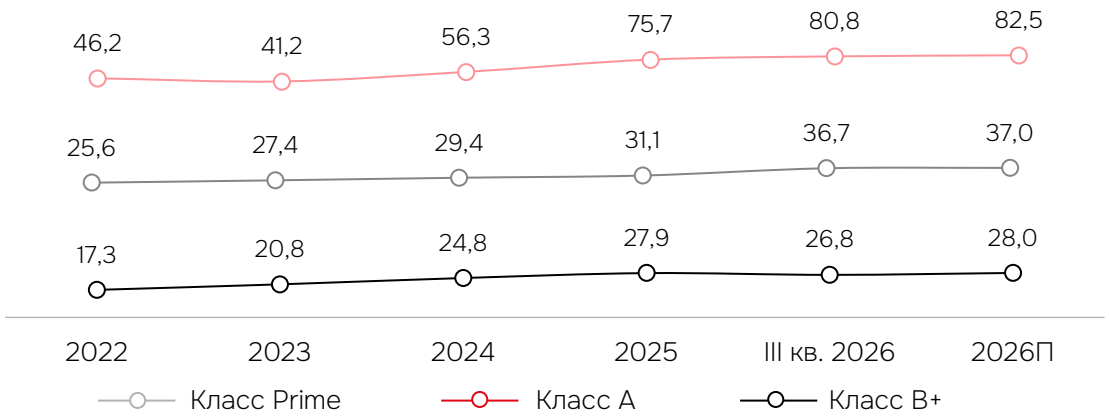
Запрашиваемые ставки аренды волатильны

По итогам III квартала 2026 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по Москве составила 32,8 тыс. руб./кв. м в год без учета НДС, OPEX и КУ (+10% 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 более бюджетных лотов. При этом в целом по рынку Москвы **рост запрашиваемых ставок остановился, а по ряду проектов начались снижения в среднем на 5-10%.**

В классе А индикатор достиг 36,7 тыс. руб./кв. м в год без учета НДС, OPEX и КУ (+19% г/г). Основным драйвером роста стало появление более дорогостоящих опций в недавно введенных объектах, часть из которых выводится в рынок с новой отделкой.

По нашим прогнозам, рост средневзвешенного индикатора продолжится и может достигнуть 33,5 тыс. руб./кв. м в год без учета НДС, OPEX и КУ (+10% г/г) до конца года.

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



Класс Prime

53,0 тыс. руб./кв. м в год — Без отделки

91,8 тыс. руб./кв. м в год — С отделкой

Класс А

28,4 тыс. руб./кв. м в год — Без отделки

44,9 тыс. руб./кв. м в год — С отделкой

Класс B+

20,0 тыс. руб./кв. м в год — Без отделки

27,8 тыс. руб./кв. м в год — С отделкой

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

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Охлаждение спроса на рынке

По итогам III квартала 2026 года сумма купленных и арендованных площадей составила **760 тыс. кв. м**, что **на 30% ниже** результата год к году. В условиях снижения платежеспособности арендаторов и на фоне стратегий экономии со стороны бизнеса растет доля аренды и класса В.

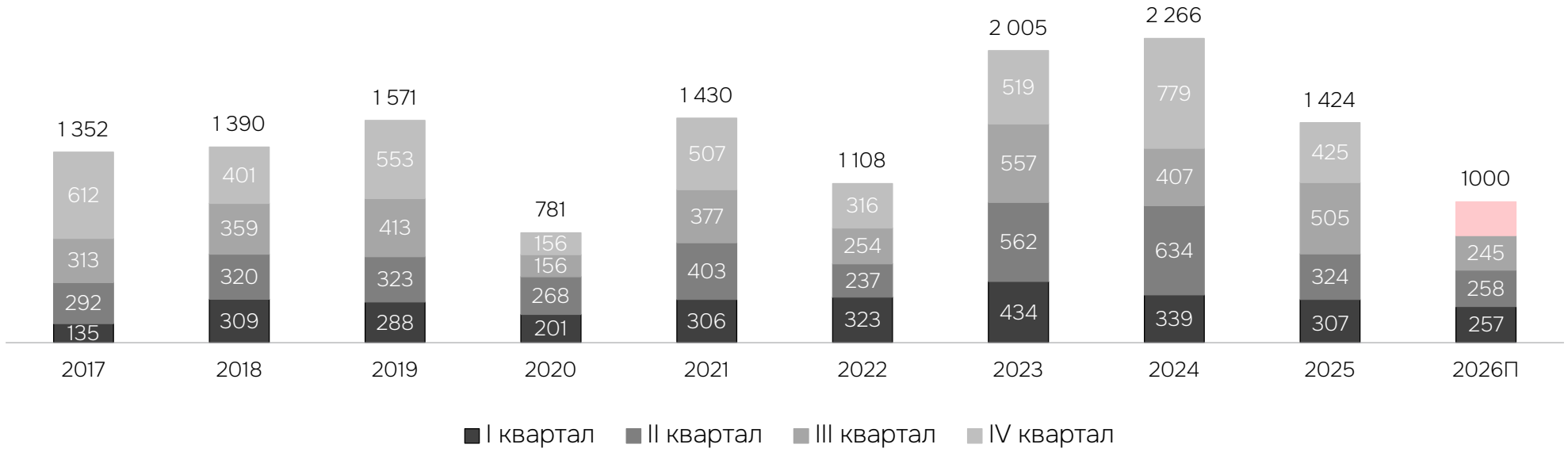
Наиболее востребованы
в целом по Москве

Аренда
61% от общего объема сделок

Класс В
62% от объема сделок аренды

За пределами ТТК
56% от общего объема сделок

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

IBC REAL ESTATE

Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложения

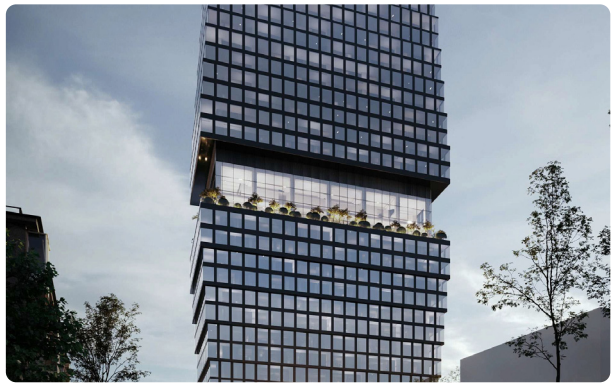
Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Примеры крупнейших сделок 2026 года



Вивальди Плаза (Корпус А)
Продажа · RWB
18,2 тыс. кв. м



Omni Tower
Продажа · Конфиденциально
11,8 тыс. кв. м



Газойл Плаза
Аренда · Бамтоннельстрой-мост
10,5 тыс. кв. м



Новь
Аренда · Мосжелдорпроект
10,0 тыс. кв. м



Бол. Пионерская ул. 1/17
Аренда · ФГК
10,0 тыс. кв. м



Лесная 6
Продажа · Велесстрой
9,9 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.

Структура сделок по секторам

2025

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

I-III квартал 2026

Строительство / Недвижимость	**21%**
Производство	**16%**
Финансовый сектор	**12%**
IT	12%
Торговля	9%
Медицина / Фармацевтика	8%
E-commerce	6%
Государственный сектор	5%
Логистика	5%
Образование	2%
Добывающая отрасль	1%
СМИ / Маркетинг / PR	1%

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

RWB

Крупнейшая сделка
18 тыс. кв. м
RWB · 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 начали **снижать** запрашиваемые ставки аренды до -10%
- **Могут проявлять гибкость** в процессе переговоров, предоставляя скидки в размере до 12 – 18%
- **Повышают ликвидность объектов, улучшая текущее состояние офисных помещений,** например, делают типовую отделку

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
- Спрос покупателей сосредоточен на проектах со сроком готовности в ближайшие 1-2 года

Продавцы

- Проявляют **гибкость в условиях приобретения:** беспроцентная рассрочка, минимальный первоначальный взнос, лизинг и схема сделки по выбору (ДДУ или ДКПБВ)

Девелоперы и собственники крупных офисных зданий целиком

- Работают над **увеличением ЧОД** для повышения инвестиционной привлекательности активов

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, при этом сроки завершения этих объектов ожидаются после 2029 года

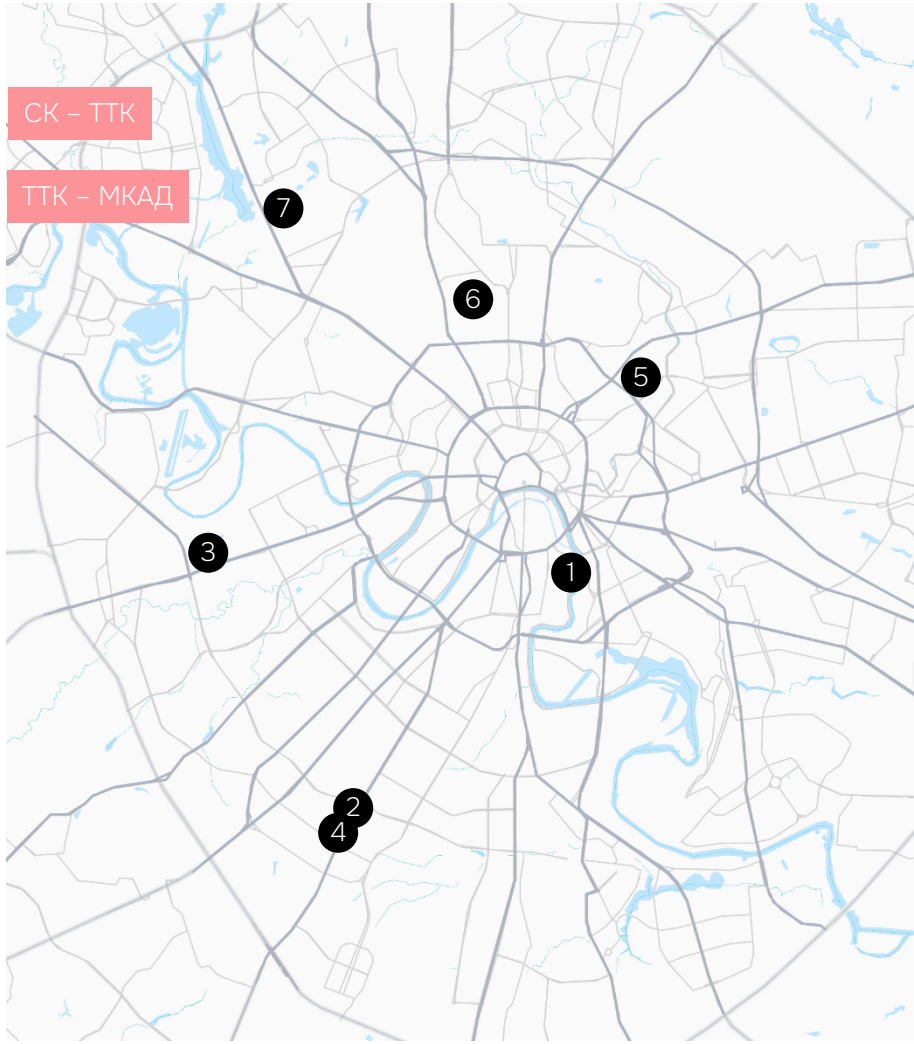
Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2026

Первичное предложение на 01.10.2026: блоки и этажи

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность[1]	Площади	Цена кв. м [2]
1	OPUS	Пионер	A	2026	74 – 1 113	605 – 1 140
2	AFI Park	AFI Dev.	A	2026	29 – 504	404 – 532
3	QOOB	Dominanta	A	2026	52 – 149	581 – 690
4	Level work Воронцовская	Level Group	A	2026	47 – 693	372 – 555
5	Rail.A	Ortiga Dev.	A	2026	37 – 157	417 – 475
6	GUSTAV	FORMA	B+	2026	40 – 295	336 – 705
7	NEVSKY PLAZA	КРОСТ	B+	2026	28 – 66	325 – 438



Данные на слайде представлены только по строящимся и проектируемым бизнес-центрам.
1. Указаны заявленные девелоперами сроки реализации проектов.
2. 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.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

IBC REAL ESTATE

Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложения

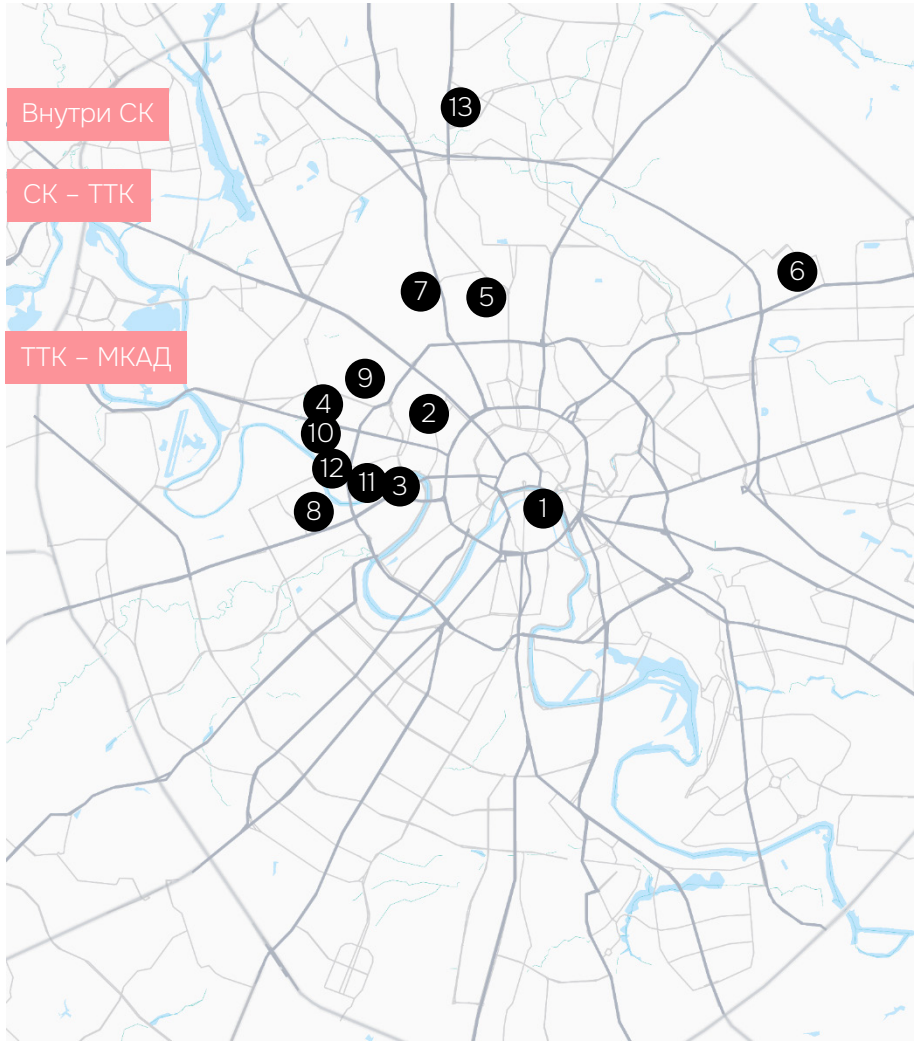
Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2027

Первичное предложение на 01.10.2026: блоки и этажи

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность[1]	Площади	Цена кв. м [2]
1	Runovsky 14	Ziggurat Dev.	B+	2027	27 – 445	1 250 – 1 500
2	VALTRI	ESVE GROUP	A	2027	574 – 1 246	654 – 726
3	Бадаевский Восточная лента	Capital Group	A	2027	1 764 – 2 329	941 – 1 230
4	ASPACE Хорошевская	Aspace Group	A	2027	53 – 278	588 – 760
5	EDEL	STENOY	A	2027	76 – 275	457 – 483
6	Сиреневый Парк	AFI Dev.	A	2027	115 – 491	255 – 422
7	STONE Дмитровская	STONE	A	2027	136 – 1 478	458 – 513
8	Цетлин	Сумма элементов	A	2027	57 – 1 636	550 – 720
9	STONE Ходынка 1	STONE	A	2027	63 – 814	605 – 850
10	Emotion	ГК Основа	A	2027	77 – 148	465 – 498
11	СИТИ4	Sezar Group	A	2027	1 048 – 3 089	790 – 1 150
12	West Pier	Западный Причал	A	2027	224 – 228	450
13	МФК Гало	TPI Company	B+	2027	21 - 812	175 - 245

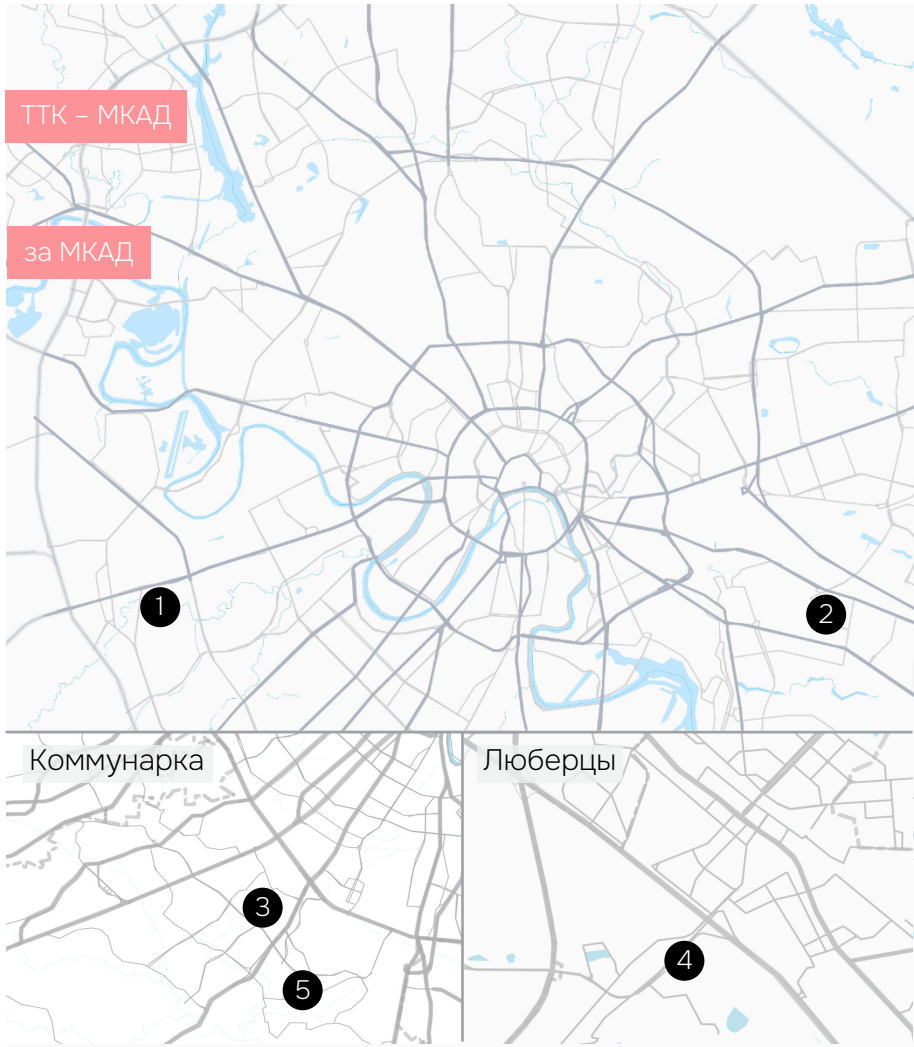


Данные на слайде представлены только по строящимся и проектируемым бизнес-центрам.
1. Указаны заявленные девелоперами сроки реализации проектов.
2. Цены в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Лоты в продаже, без учета брони. В случае скидки – даны цены с учетом скидки.

Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2027

Первичное предложение на 01.10.2026: блоки и этажи

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность[1]	Площади	Цена кв. м [2]
1	Мануфактура XIX	Sminex	B+	2027	56 – 330	388 – 449
2	NOON	Доминанта	B+	2027	73 – 163	330 – 403
3	Бизнес-квартал Прокшино 3	A101	A	2027	91 – 2 183	161 – 244
4	Дюна Сити	Тренд Групп	B+	2027	20 – 67	323 – 383
5	Новые решения	Юникей	B+	2027	86 – 245	194 – 237



Данные на слайде представлены только по строящимся и проектируемым бизнес-центрам.
1. Указаны заявленные девелоперами сроки реализации проектов.
2. 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.

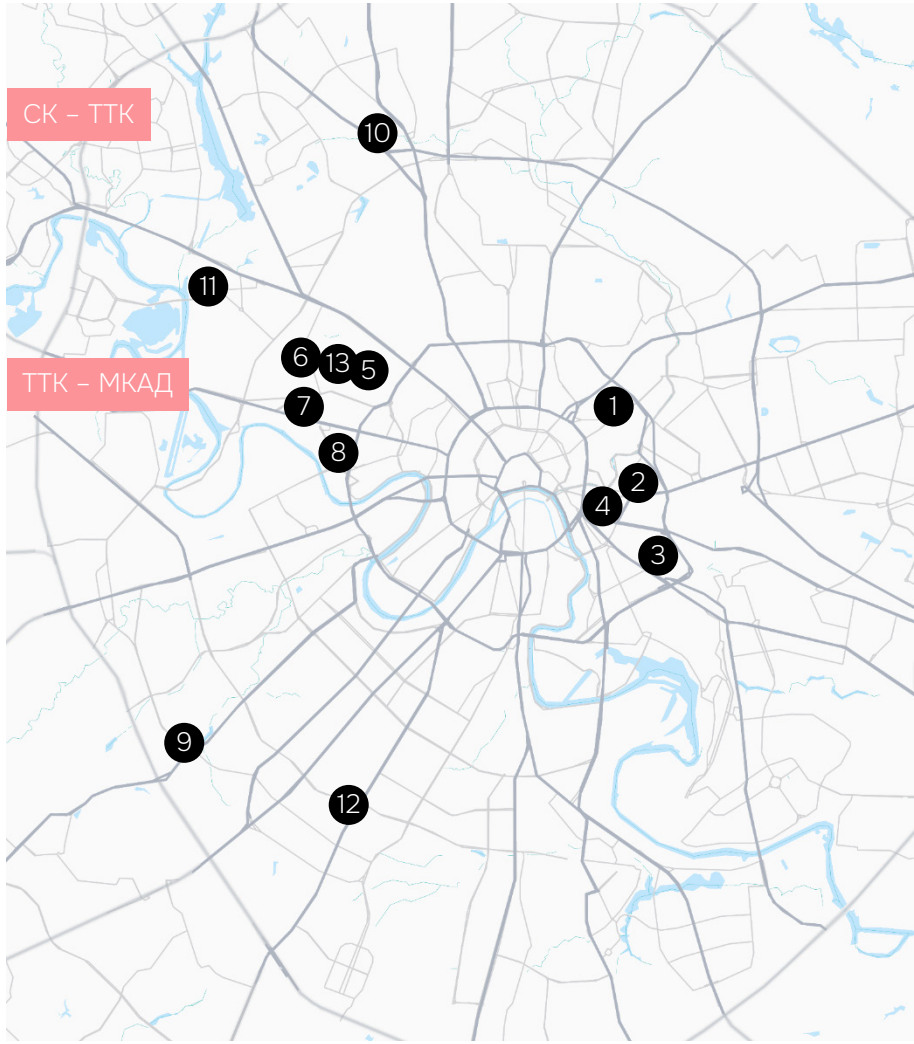
Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2028

Первичное предложение на 01.10.2026: блоки и этажи

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность[1]	Площади	Цена кв. м [2]
1	K-City	October Group	A	2028	16 – 997	492 – 823
2	STONE Римская	STONE	A	2028	57 – 1 667	269 – 627
3	СОЛИД	Колди	A	2028	17 – 1 073	308 – 470
4	SOLO	Glincom	A	2028	41 – 530	423 – 517
5	ЭИР (к. 1, 2, 3)	Tekta Group	A	2028	57 – 1 571	452 – 724
6	AVIUM	Неометрия	A	2028	62 – 330	343 – 546
7	JOIS	MR Group	A	2028	93 – 1 728	444 – 569
8	Light City	АО Проспект	A	2028	82 – 1 676	382 – 520
9	ЛЕЙКС 2	FORMA	A	2028	49 – 480	265 – 539
10	ЛАВИН 1	FORMA	A	2028	55 – 272	165 – 416
11	ДЖЕНГА	FORMA	A	2028	69 – 509	246 – 609
12	STONE Калужская	STONE	A	2028	60 – 586	426 – 523
13	STONE Ходынка 2	STONE	A	2028	66 – 2 075	336 – 744



Данные на слайде представлены только по строящимся и проектируемым бизнес-центрам.
1. Указаны заявленные девелоперами сроки реализации проектов.
2. 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.

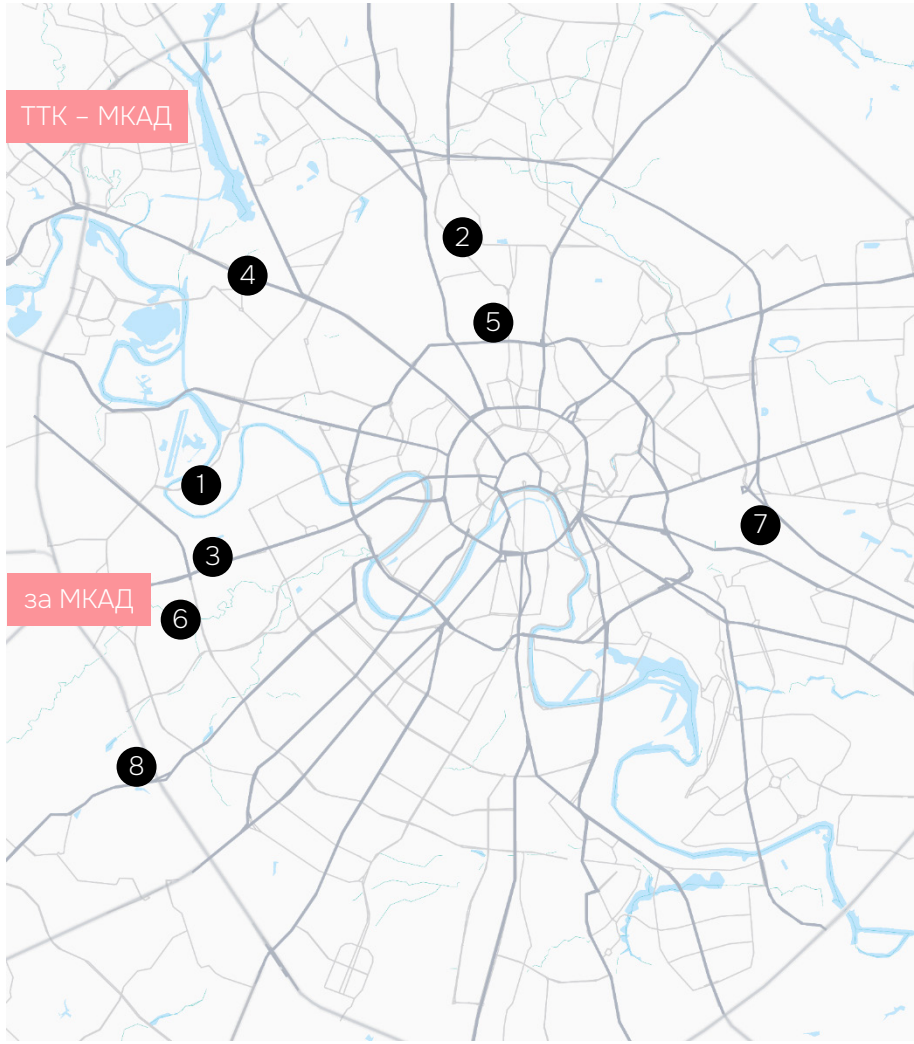
Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2028

Первичное предложение на 01.10.2026: блоки и этажи

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность[1]	Площади	Цена кв. м [2]
1	STONE Мневники 1,2	STONE	A	2028	49 – 1 626	470 – 817
2	Upside Останкино	Upside Dev.	A	2028	74 – 1 695	357 – 498
3	Omni Tower	.Sense	A	2028	76 – 238	476 – 586
4	МИНТО	FORMA	A	2028	58 – 559	243 – 626
5	Upside Ямская	Upside Dev.	A	2028	65 – 1 258	476 – 586
6	Родина Парк	Группа Родина	A	2028	83 – 198	413 – 447
7	Level Work Нижегородская	Level Group	B+	2028	63 – 391	206 – 320
8	МАУНТ	FORMA	B+	2028	72 – 2 459	162 – 356



Данные на слайде представлены только по строящимся и проектируемым бизнес-центрам.
1. Указаны заявленные девелоперами сроки реализации проектов.
2. 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.

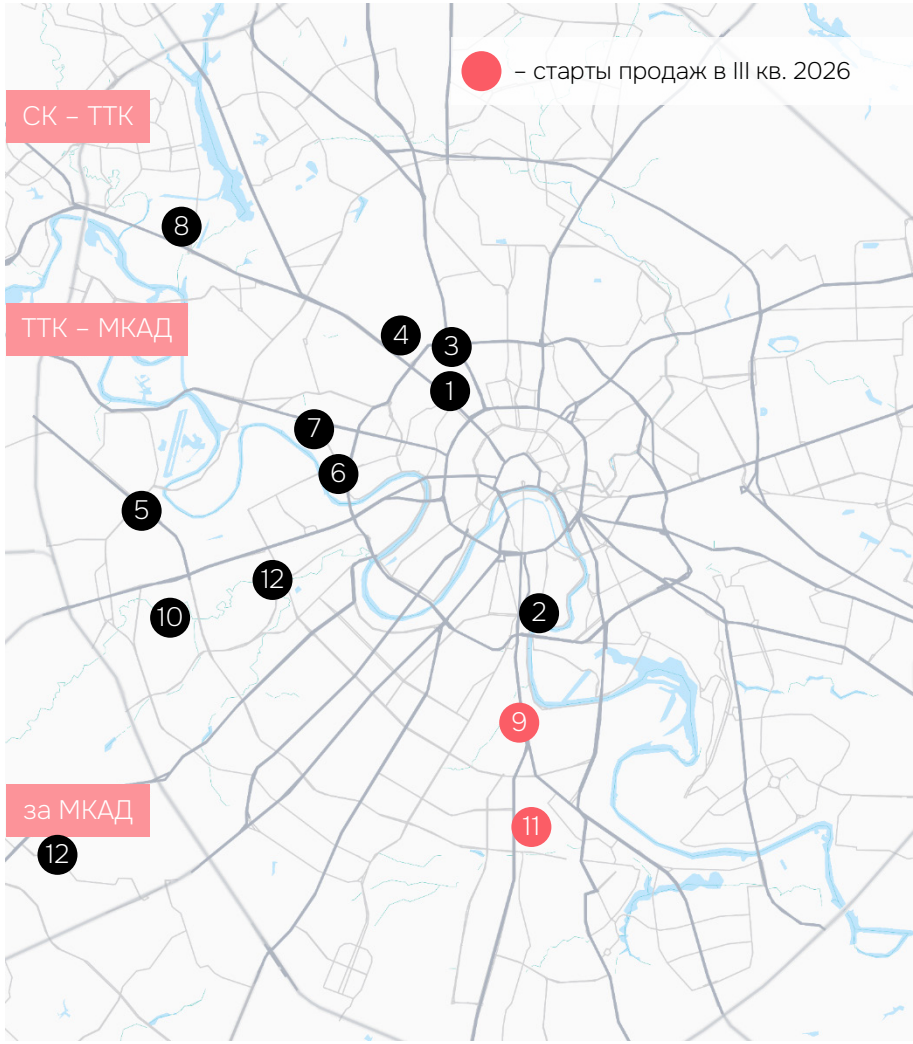
Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2029

Первичное предложение на 01.10.2026: блоки и этажи

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность[1]	Площади	Цена кв. м [2]
1	BELL	MR Group	A	2029	164 – 1 719	680 – 785
2	Башня Рябов	TPM	A	2029	44 – 1 492	520 – 605
3	STONE Towers Tower E	STONE	A	2029	389 – 718	654 – 744
4	MIND	MR Group	A	2029	120 – 1 996	540 – 605
5	KORP.Молодежная	Аквилон	A	2029	38 – 766	424 – 567
6	TOP TOWER	MR Group	A	2029	131 – 1 996	662 – 797
7	Звенигородская	Гранель	A	2029	63 – 1 642	395 – 511
8	Cityzen	MR Group	A	2029	84 – 1 685	365 – 412
9	ЭОН	Прайм Лайф	A	2029	20 – 410	270 – 342
10	СЕТ	MR Group	A	2029	61 – 1 655	320 – 387
11	СПЛИТ	FORMA	A	2029	35 – 298	175 – 295
12	Родина Переделкино	Группа Родина	A	2029	49 – 877	224 – 301



Данные на слайде представлены только по строящимся и проектируемым бизнес-центрам.
1. Указаны заявленные девелоперами сроки реализации проектов.
2. 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.

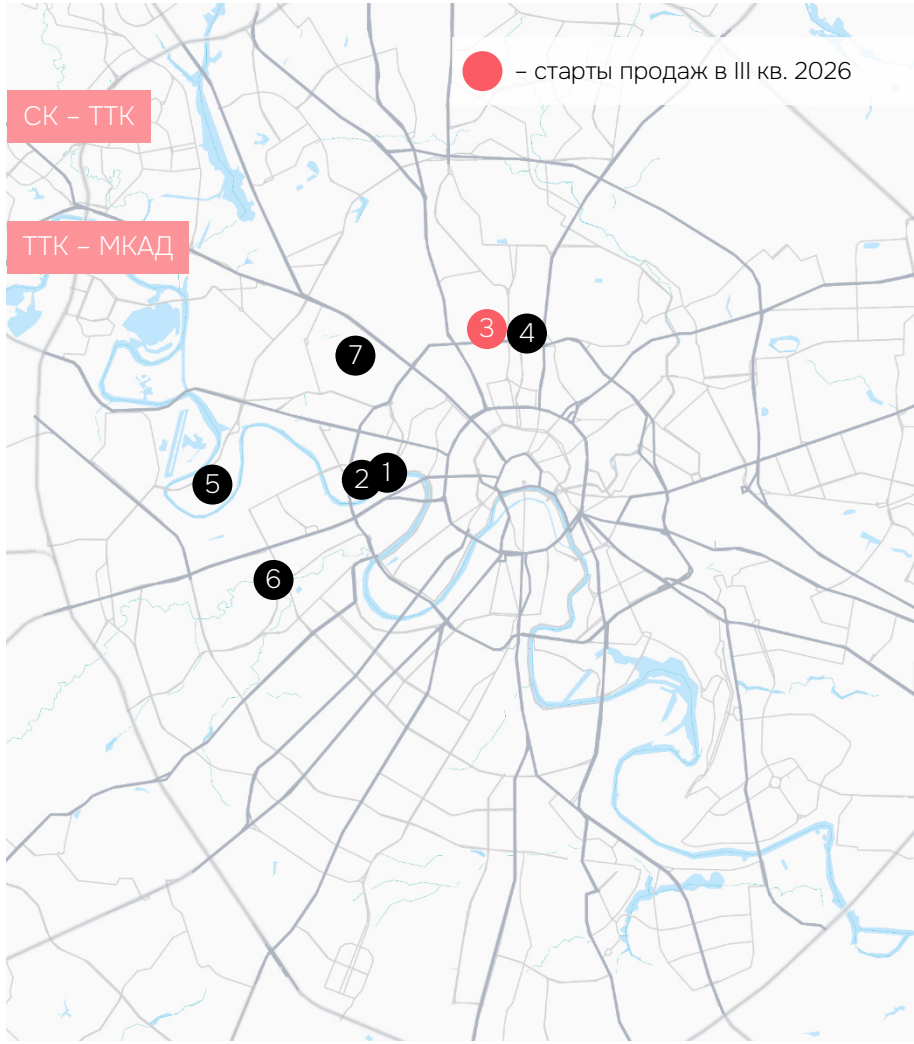
Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2029 – 2032

Первичное предложение на 01.10.2026: блоки и этажи

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность[1]	Площади	Цена кв. м [2]
1	Sezar Tower	Sezar Group	A	2030	44 – 3 053	650 – 1 023
2	Оне	MR Group	A	2030	103 – 1 918	855 – 1 380
3	STONE Савеловская 2	STONE	A	2030	44 – 605	448 – 633
4	На Рижской	Страна Девелопмент	A	2030	68 – 1 262	430 – 499
5	STONE Мневники 3	STONE	A	2030	77 – 1 864	492 – 679
6	ТПУ Минская	BMS	A	2031	46 – 1 644	564 – 851
7	STONE SKY Ходынка	STONE	A	2032	41 – 321	561 – 793



Данные на слайде представлены только по строящимся и проектируемым бизнес-центрам.
1. Указаны заявленные девелоперами сроки реализации проектов.
2. 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.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Продажа офисов в строящихся бизнес-центрах

Первичное предложение на 01.10.2026: блоки и этажи

Экспонируемый объем

Цены + Площади

161–1 500 тыс. руб./кв. м

Диапазон цен [1] на 01.10.2026

	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	522	577	578	556	908	–	620	+17%	93 400
Москва-Сити	835	786	–	869	808	858	832	+7%	130 310
ТТК – МКАД	447	439	475	529	468	358	461	+1%	511 120
за МКАД	266	232	221	216	–	164	236	-2%	32 760
Средняя цена	471	492	473	633	620	751	535	+15%	
В продаже, кв. м	299 380	135 400	59 300	73 720	158 380	42 160			768 330
% от общей площади	39%	18%	8%	10%	21%	5%			
В продаже, кол-во	2 487 лотов	417 лота	80 лотов	57 лота	90 лотов	15 лотов			3 146 лота

В III квартале 2026 года экспонируемый объем **увеличился на 84% год к году.** Примечательно, что **в продажу блоками и этажами начали выходить премиальные проекты в ключевых деловых локациях.** На фоне этого средневзвешенная цена экспонирования на лоты в пределах СК-ТТК и Москва-Сити увеличивается быстрыми темпами. По-прежнему блоки размером до 500 кв. м составляют более половины экспонируемого объема, причем 79% от него сконцентрировано за пределами ТТК.

1. В расчетах учтены строящиеся и проектируемые проекты классов А и В+, в которых предлагаются офисные помещения блоками и/или этажами на 01.10.2026. 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.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Сервисные офисы: ключевые индикаторы

	2025	III кв. 2026	2026П
Общая площадь сервисных офисов[1], тыс. кв. м	423	**450**	471
Общее кол-во раб. мест, тыс. шт.	60	**64**	67
Объем сделок, раб. мест, тыс. шт	12,7	**10,0**	12,0
Доля свободных раб. мест [2], %	13,1%	**17,9%**	19,0%
Ставки аренды, тыс. руб./раб. место/мес. [3]			
Центральный деловой район	55,2	**49,3**	50,0
Ленинградский коридор	60,4	**63,0**	64,0
Москва-Сити	46,9	**44,4**	45,0

Основные изменения за III квартал 2026 года

Объем открытых сервисных площадок растет

С начала 2026 года объем рынка сервисных офисов Москвы увеличился на **26,5 тыс. кв. м** (+35% г/г) или **3,6 тыс. раб. мест** (+24% г/г). Было открыто 7 площадок, 6 из которых являются сетевыми.

Спрос восстанавливается

По результатам III квартала 2026 года объем сделок составил **10,0 тыс. раб. мест**. Наибольший объем сделок приходится на компании из сферы торговли – 34%.

Уровень вакантности продолжает увеличиваться

По итогам III квартала 2026 года уровень вакантности составил **17,9% (+7,8 п.п. г/г).** Рост индикатора связан с высокими объемами ввода новых гибких офисов, ротацией арендаторов и общим снижением уровня деловой активности.

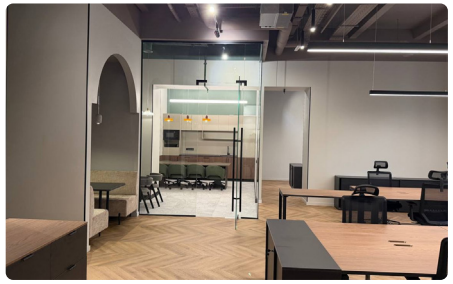
1. В расчете учитываются спекулятивные и BTS площадки сетевых и несетевых операторов.
2. Расчет по свободным раб. местам в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов.
3. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов

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



ASPACE Никольская
3,3 тыс. кв. м / 434 раб. мест
Юнифрост



MANUFAQTURY Поклонка
1,9 тыс. кв. м / 310 раб. мест
Госструктура



SOK Арена Парк
1,9 тыс. кв. м / 218 раб. мест
IRB Family

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.

IBC REAL ESTATE

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 новые площадки: 2026

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

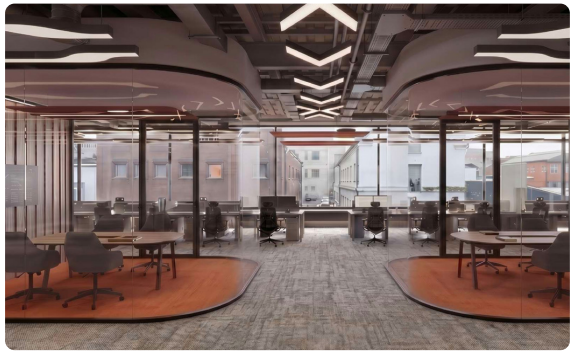
м. Кузнецкий мост



PMG Онегин Полянка

2 тыс. кв. м · 440 рабочих мест

м. Полянка



CODE DELEGAT

4 тыс. кв. м · 685 рабочих мест

м. Новослободская



KW Simonov

2 тыс. кв. м · 360 рабочих мест

м. Автозаводская

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

IBC
REAL ESTATE

Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложения

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга



Ключевые индикаторы

	2024	2025	III кв. 2026	2026П
Общее предложение [1]	5 070	5 181	**5 216**	5 268
Класс А	1 622	1 723	1 732	1 736
Класс В	3 448	3 458	3 484	3 532
Новое строительство [1]	63	111	**35**	87
Класс А	1	101	9	13
Класс В	62	10	26	74
Объем сделок [1]	513	262	**128**	180
Класс А	372	88	31	50
Класс В	141	174	97	130
Уровень вакантности	3,6%	5,8%	**7,5%**	8,0%
Класс А	3,7%	6,7%	8,6%	9,0%
Класс В	3,5%	5,4%	7,0%	7,5%
Ставка аренды [2]				
Класс А	2 892	2 900	**2 988**	3 100
Класс В	1 805	1 950	**1 975**	2 100

1. Итого по классам А и В в тыс. кв. м.
2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и OPEX, не включая КУ.

Основные изменения за III квартал 2026 года

Ввод офисных площадей остается ограниченным

По прогнозам в 2026 году рынок пополнится **87 тыс. кв. м (-22% г/г)**. Ключевой стратегией реализации новых объектов является **аренда** – 54% от прогнозируемого объема нового строительства.

Доля свободных площадей продолжает расти

Уровень свободных площадей за III квартал 2026 года составил **7,5% (+2,5 п.п. г/г)**. В условиях замедления деловой активности ожидается, что уровень вакантности продолжит расти во второй половине 2026 года и может достигнуть **8,0% (+2,2 п.п. г/г).**

Запрашиваемые арендные ставки начали снижаться

На фоне снижения деловой активности и увеличения свободного предложения собственники начали снижать **запрашиваемые ставки аренды – в среднем на 5–10%.** При этом сохраняется вероятность роста ставок аренды в случае реализации свободных площадей в ключевых бизнес-центрах.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

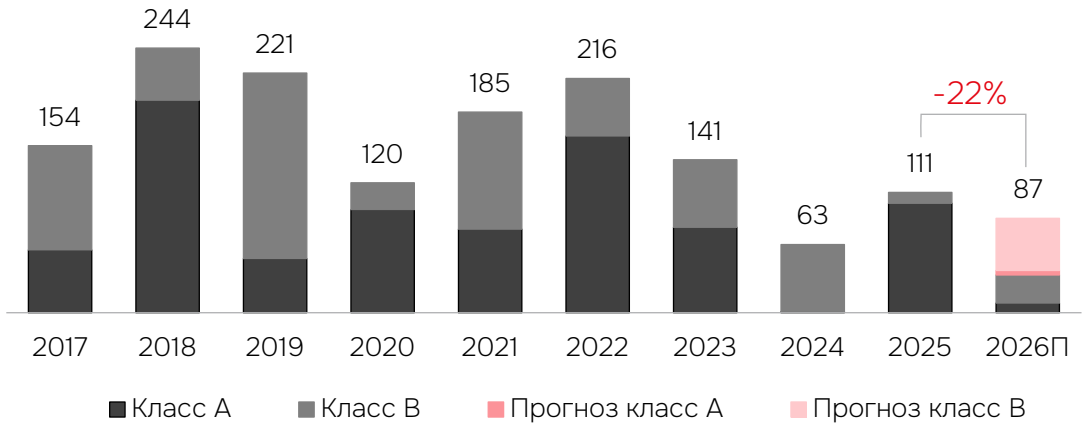
Новое строительство

По итогам III квартала 2026 года на офисном рынке Санкт-Петербурга было введено 8 бизнес-центров с суммарной офисной площадью 35 тыс. кв. м (на бизнес-центры класса В приходится 26 тыс. кв. м или 74%). **До конца 2026 года ввод может составить 87 тыс. кв. м офисов.**

По-прежнему ключевой стратегией реализации новых объектов является аренда – 47 тыс. кв. м, или 54% от прогнозируемого объема нового строительства. Для собственных нужд компаний реализуется один крупный проект с суммарной офисной площадью 30 тыс. кв. м (34%).

На продажу блоками и этажами экспонируются два проекта с совокупной офисной площадью 10 тыс. кв. м (12%). **При этом доля проектов на продажу блоками и этажами в структуре нового строительства 2027-2029 достигает 30%.**

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Новое строительство: 2026

Уже введены в эксплуатацию



Сенатор на Садовой 34
Класс А
3 тыс. кв. м офисов
м. Сенная площадь



Кантемировский
Класс А
9,4 тыс. кв. м офисов
м. Петроградская



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



INSIDE
Класс В
5,8 тыс. кв. м офисов
м. Приморская

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

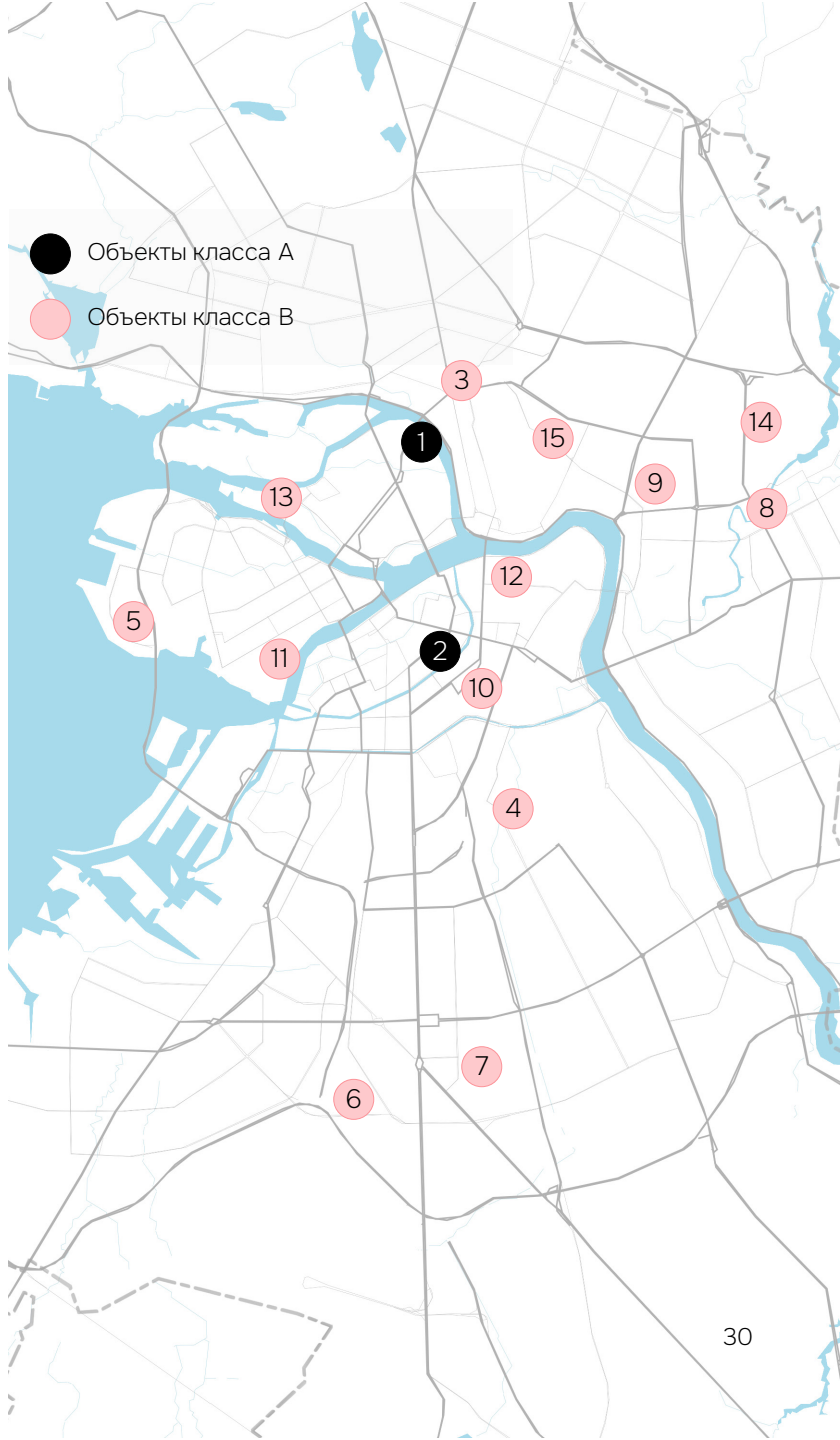
Платформа данных

Новое строительство: 2026

Введенные в эксплуатацию и строящиеся проекты, ввод которых прогнозируется в 2026 году

№	Название	Класс	Площадь*	Стратегия реализации
1	Кантемировский	A	9,4	Аренда
2	Сенатор на Садовой 34	A	3,1	Аренда
3	Орими Центр	B	30,0	Собств. нужды
4	Радиус	B	9,0	Аренда
5	INSIDE	B	5,8	Продажа блоками
6	Reforma на Предпортовой	B	5,5	Аренда
7	Пулковская 4к1	B	5,1	Аренда
8	Reforma на шоссе Революции	B	4,0	Продажа блоками
9	Ай-Ти Лофт Крюкова	B	3,9	Аренда
10	Достоевского 15	B	3,0	Аренда
11	Здание Заводоуправления	B	2,9	Аренда
12	Чернышевского 14	B	2,0	Аренда
13	Петровский проспект 26Д	B	1,3	Аренда
14	Лапнинский 13	B	1,2	Аренда
15	Металлистов 122а	B	0,6	Аренда
			86,7	

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



Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Доля свободных площадей постепенно увеличивается

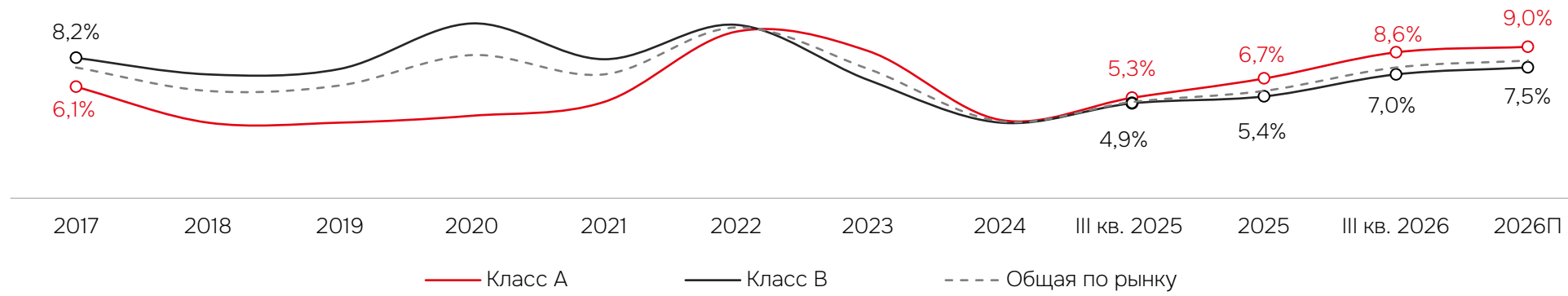
По результатам девяти месяцев 2026 года уровень вакантности на офисном рынке Санкт-Петербурга составил **7,5% (+2,5 п.п. г/г)**. Рост показателя связан со снижением спроса после рекордных значений 2023–2024 гг. и возвращением к среднему историческому уровню индикатора, а также с отсутствием планов компаний по расширению офисных площадей и ухудшением финансово-экономических показателей бизнеса.

Доля свободных площадей в классе В продолжила рост и достигла 7,0% (+2,1 п.п. г/г), что обусловлено ротацией арендаторов и общим снижением спроса на рынке. В качественных объектах класса А вакансия стремительно выросла и достигла 8,6% – на 2,5 п.п. квартал к кварталу или 3,3 п.п год к году, что связано с вводом в эксплуатацию объектов с нереализованными площадями, а также большим объемом освобождающихся блоков в центральных районах (Центр, Васильевский остров, Обводный, Петроградская сторона, Набережные – более 66% от всех новых свободных опций за квартал) на фоне снижения платежеспособности арендаторов.

Структура свободного предложения по типу сделки*

149 тыс. кв. м	149 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м
Класс А	Аренда	Продажа
244 тыс. кв. м	205 тыс. кв. м	39 тыс. кв. м
Класс В	Аренда	Продажа
393 тыс. кв. м	354 тыс. кв. м	39 тыс. кв. м
Итого	Аренда	Продажа

Динамика доли свободных площадей, %



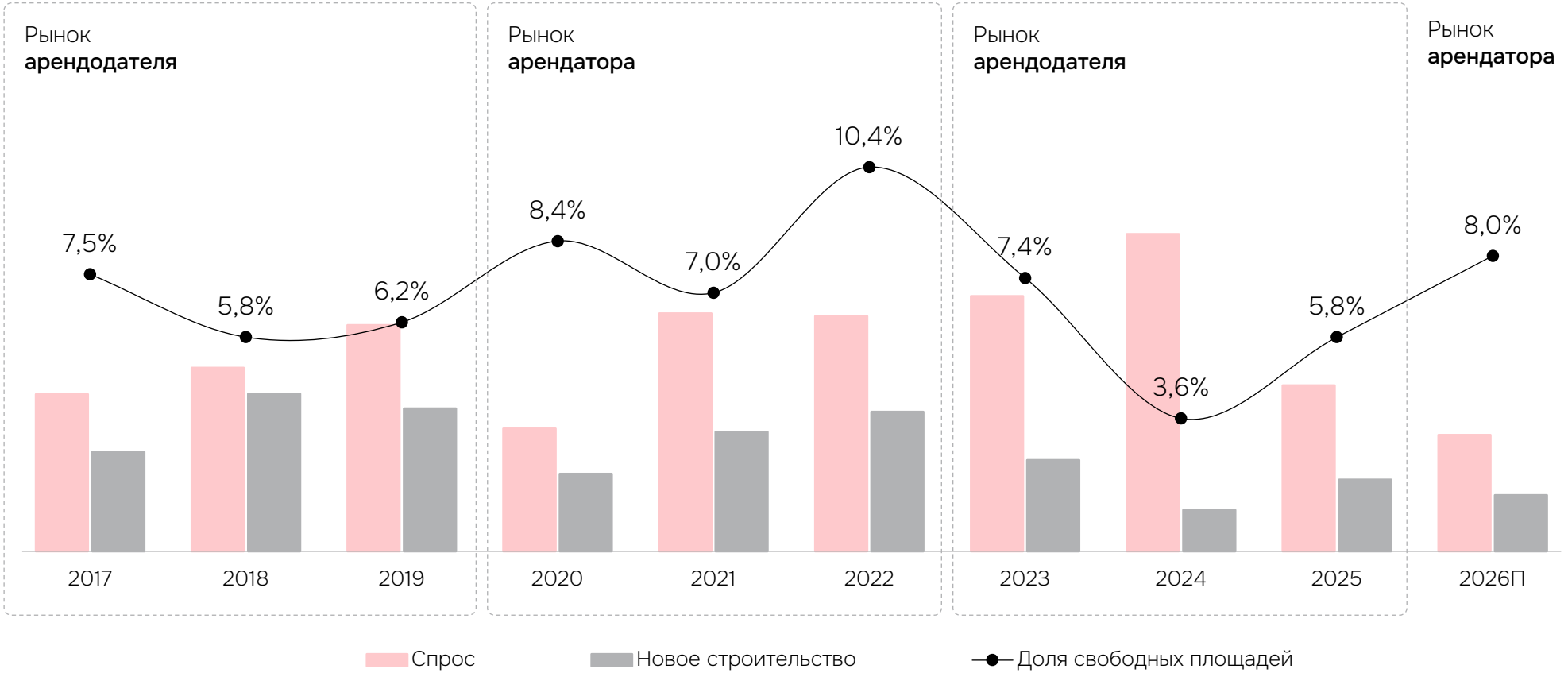
*Структура и объем свободного предложения приведены по существующим объектам.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Цикл рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

В условиях ограниченного спроса и возможностей арендаторов доля свободных площадей продолжит расти. Арендодатели начинают проявлять больше гибкости в переговорах и условиях, а также предлагать дополнительные возможности для арендаторов. Таким образом, **баланс рынка смещается в пользу арендатора.**



Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

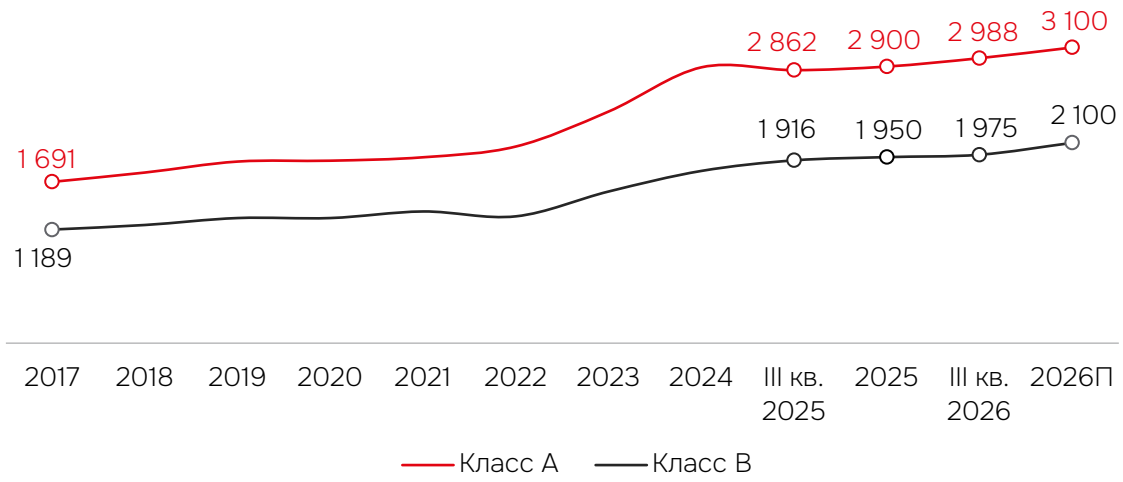
Платформа данных

Запрашиваемые ставки аренды начали снижаться

По итогам III квартала 2026 года в классах А и В средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 2 988 руб./кв. м (+4% г/г) и 1 975 руб./кв. м (+3% г/г) в месяц, включая НДС и OPEX, но не включая КУ.

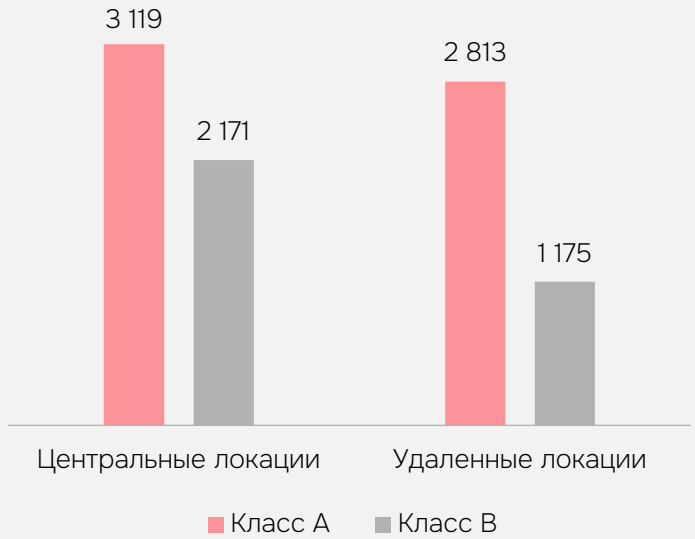
Капитальные и операционные расходы продолжают расти, что удерживает арендодателей от значительного уменьшения арендных ставок, однако в целом по рынку начались снижения в среднем на 5–10%. При этом до конца года сохраняется вероятность повышения индикатора в случае реализации свободных площадей в ключевых бизнес-центрах.

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



Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на **офисы в центральных локациях** в среднем на 20% выше, чем в удаленных локациях. По классу А индикатор больше на 11%, по классу В – на 22%

Ставки аренды с учетом расположения БЦ,
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и OPEX, без учета КУ



К центральным локациям относятся субрынки Центр, Петроградская сторона, Васильевский остров, Обводный и Набережные. К удаленным – все остальные

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Деловая активность снижается после пиковых лет

По итогам III квартала 2026 года сумма купленных и арендованных площадей составила **128 тыс. кв. м**, что **на 17% ниже** результата год к году. В условиях снижения платежеспособности для конечных пользователей предпочтительной стратегией остается аренда, а доля класса В в структуре сделок растет.

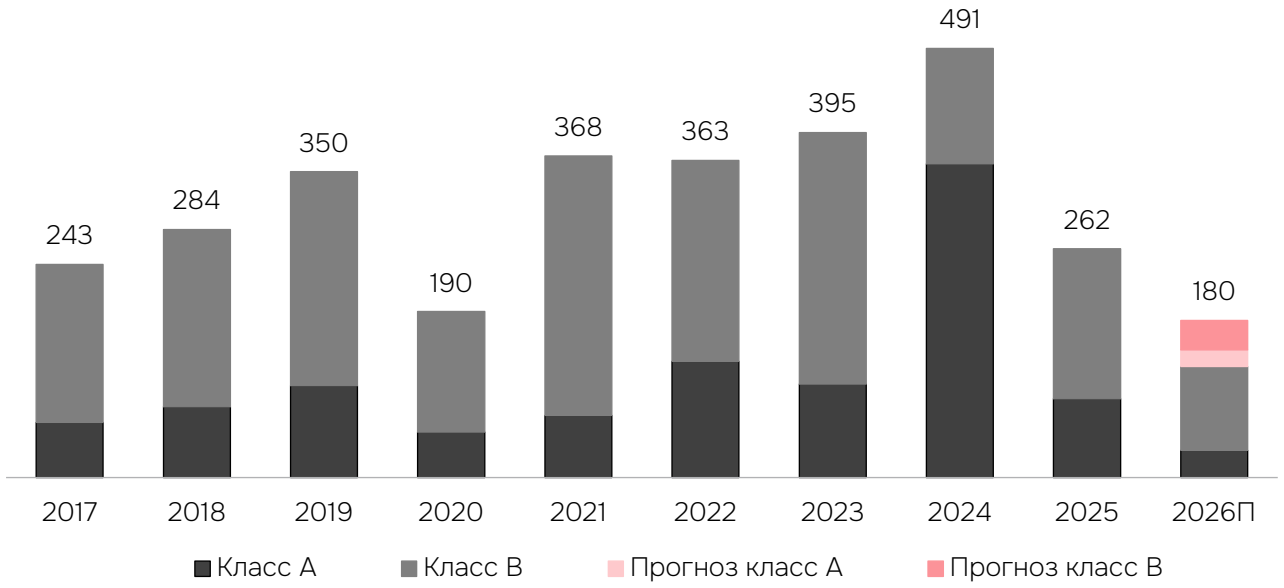
Структура спроса
в целом по Санкт-Петербургу

Класс В
75% от общего объема сделок

Аренда
87% от общего объема сделок

Субрынки Центр и Московский
46% от общего объема сделок

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие сделки 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.

Структура сделок по секторам

2025

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%

Другие секторы в совокупности дают 5%, однако доля каждого из них не превышает 1%

Альфа Банк

Крупнейшая сделка
12 тыс. кв. м
Толстой сквер · Продажа

I-III квартал 2026

Производство	**29%**
Финансовый сектор	**22%**
E-commerce	**8%**
Логистика	7%
СМИ / Маркетинг / PR	7%
Строительство / Недвижимость	6%
IT	5%
Телекоммуникации	4%
Бизнес-услуги	4%
Государственный сектор	4%
Торговля	3%
Юриспруденция	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.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Продажа офисов блоками и этажами: 2026–2029

В структуре нового строительства в 2026–2029 годах доля проектов на продажу блоками и этажами достигает 30%.

116 тыс. кв. м
Совокупный объем офисной площади в проектах

407 тыс. руб./ кв. м
Средневзвешенная цена экспонирования

52 тыс. кв. м
Совокупный экспонируемый объем в проектах

53 %
Доля класса В в экспонируемом объеме

По итогам III квартала 2026 года совокупный экспонируемый объем в строящихся и проектируемых проектах, реализуемых на продажу блоками и этажами, составил 52 тыс. кв. м. **Примечательно, что 44% этого объема приходится на большие блоки и этажи от 1 тыс. кв. м**.

Только в одном маркетируемом проекте на продажу блоками и этажами предлагаются лоты с отделкой. Основной схемой сделки является договор купли-продажи будущей недвижимости (ДКБН) – 61% от экспонируемого объема. Только 3 проекта реализуются по договору долевого участия (ДДУ).

	Проект	Девелопер	Класс	Общая площадь	Экспонируемая площадь
	2026				
1	Smart Восстановления	Smart Commerce	A	4 480	1 900
2	Smart Светлановский	Smart Commerce	A	5 897	101
3	Скороход Стр. 4	Охта Групп	B	8 377	1 894
	2027				
4	Smart Гранитная	Smart Commerce	A	4 760	1 815
5	Московский 114	М-Девелопмент	A	3 649	2 280
6	Smart Ириновский	Smart Commerce	A	3 640	3 522
7	Avenue на Карповке	БестЪ	B	14 500	7 386
8	Скороход стр.1	Охта Групп	B	8 200	6 663
9	Холландер	Диметра	B	6 230	3 743
	2028				
10	Проф. Попова 38 (2 оч.)	ГК Трест	A	5 629	5 629
	2029				
11	Element	Element	A	27 725	8 798
12	Траст	Мирамар	B	22 472	7 763

В расчетах учтены строящиеся и проектируемые проекты классов А и В, в которых предлагаются офисные помещения блоками и/или этажами на 15.10.2026. 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.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

География офисного рынка Санкт-Петербурга

01 I Центр

Класс	Сток [1]	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	468	11,5%	54	3 283
B	460	12,0%	55	2 220

02 I Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	234	11,1%	26	3 021
B	392	3,4%	13	2 169

03 I Васильевский остров

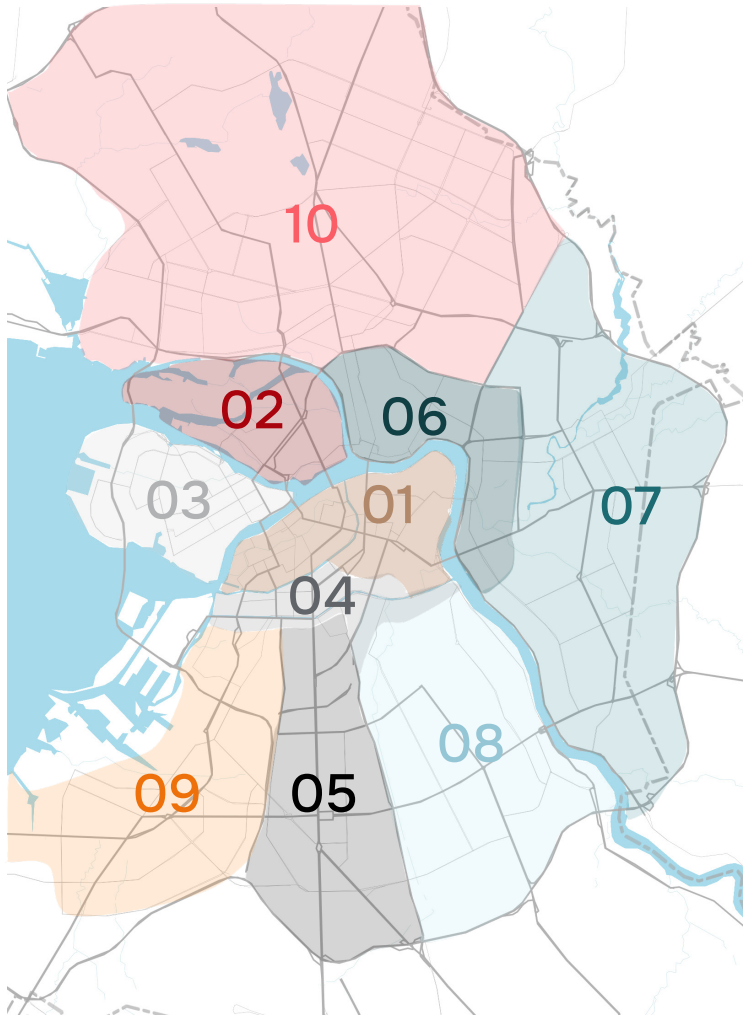
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	91	3,8%	3	2 267
B	318	4,6%	15	2 236

04 I Обводный

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	40	12,9%	5	2 282
B	333	9,4%	31	2 142

05 I Московский

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	336	14,1%	47	2 947
B	536	4,5%	24	1 970



06 I Набережные

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	191	0,2%	0,5	3 900
B	480	4,1%	19	2 068

07 I Правый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	27	10,8%	3	1 971
B	119	13,4%	16	1 427

08 I Левый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	–	–	–	–
B	219	11,6%	25	1 568

09 I Юго-Запад

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	–	–	–	–
B	106	2,1%	2	1 641

10 I Север

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	345	2,7%	9	2 383
B	521	8,1%	42	1 926

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

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

IBC
REAL ESTATE

Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложения

Инвестиции в офисную недвижимость



Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложения

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Инвестиции в офисную недвижимость

Инвестиции в девелопмент

Офисный рынок Москвы проходит период активного увеличения предложения. Существенный объем новых проектов формируется в том числе за счет программы МПТ. По итогам III квартала 2026 года объем нового строительства достиг 836 тыс. кв. м (+52% г/г). С учетом ожидаемых до конца года 208 тыс. кв. м годовой ввод может превысить 1 млн кв. м — впервые с 2015 года.

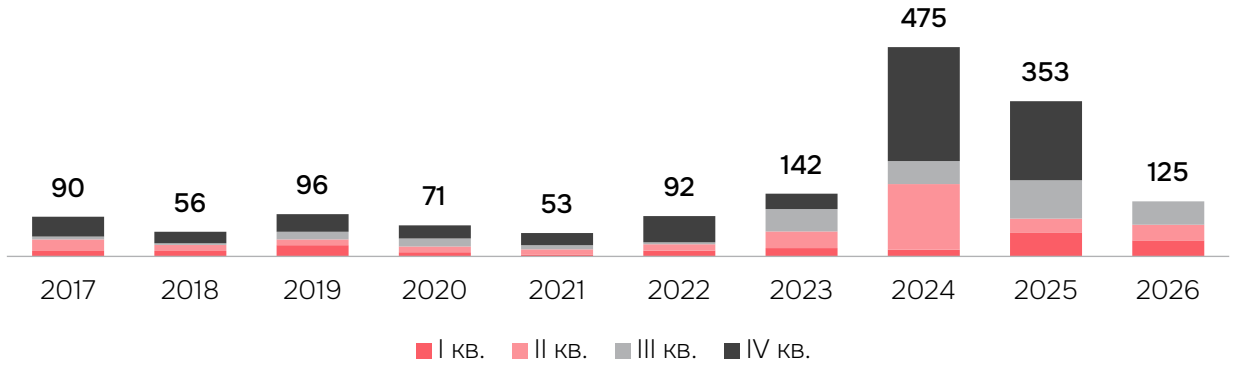
Покупка готовых объектов

Спрос на готовые офисы практически поровну распределился между покупками для собственных нужд и инвестиционными целями — около 36 млрд руб. на каждое направление. Ключевыми покупателями становятся УК ЗПИФ, вложившие 20 млрд руб. преимущественно в объекты для розничных фондов. Растущий интерес УК к качественным офисам формирует предпосылки для дальнейшего расширения их портфелей.

Розничные инвестиции

На рынке представлено 14 розничных ЗПИФ с готовыми и строящимися офисами, из которых 3 сформированы в 2026 году. На фоне снижения складских арендных ставок на протяжении пяти кварталов и сохраняющихся рисков сегмента офисная недвижимость становится более востребованной альтернативой для частных инвесторов.

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



Инвестиции в недвижимость, I-III кв. 2026

597 млрд руб.
Объем инвестиций в недвижимость России

21 %
Доля инвестиций в офисную недвижимость

125 млрд руб.
Объем инвестиций в офисную недвижимость

52
Количество транзакций

Ключевые сделки

Объект	**Площадь,** тыс. кв. м	**Стоимость,** млрд руб.
Фрейм Москва	70	27-29
Вивальди Плаза (к. А) Москва	24	9-11
Офис в башне «Империя» Москва	8,6	5,5-6,5

IBC
REAL ESTATE

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Приложение



Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложения

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

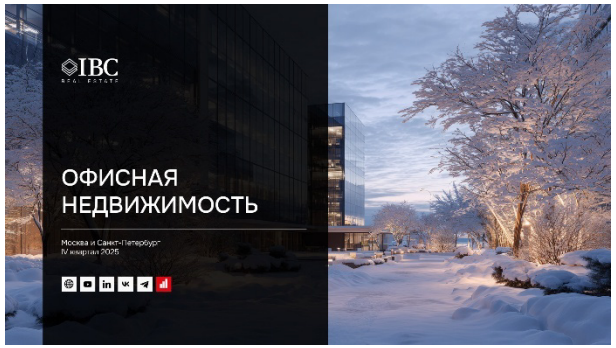
Ранее изданные отчеты



Офисная недвижимость Москвы и Санкт-Петербурга
II квартал 2026



Офисная недвижимость Москвы и Санкт-Петербурга
I квартал 2026



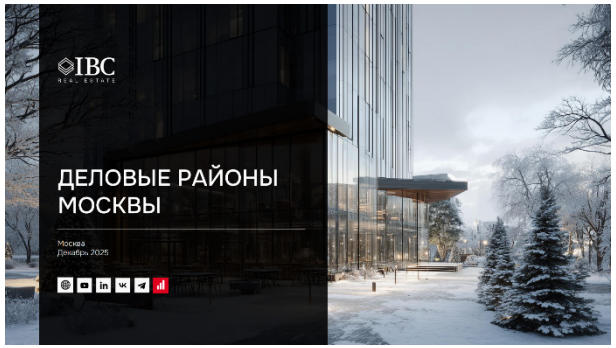
Офисная недвижимость Москвы и Санкт-Петербурга
IV квартал 2025



Стоимость строительства. Офисная недвижимость
Апрель 2026



Недвижимость в ЗПИФ
I квартал 2026



Деловые районы Москвы
Декабрь 2025

IBC REAL ESTATE

Совершенство в деталях



Екатерина Белова
Член совета директоров, руководитель департамента по работе с офисными помещениями
Ekaterina.Belova@ibcrealestate.ru



Артем Соломеннов
Заместитель руководителя департамента по работе с офисными помещениями
Artyom.Solomennov@ibcrealestate.ru



Сергей Владимиров
Руководитель филиала в Санкт-Петербурге
Sergey.Vladimirov@ibcrealestate.ru



Максим Мартынов
Руководитель проектов в департаменте по работе с офисными помещениями
Maxim.Martynov@ibcrealestate.ru



Екатерина Ногай
Руководитель департамента исследований и аналитики
Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru



Валерия Шураева
Заместитель руководителя департамента исследований и аналитики
Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru



Анастасия Захарьева
Заместитель руководителя департамента исследований и аналитики
Anastasia.Zakharieva@ibcrealestate.ru



Дмитрий Збирун
Аналитик департамента исследований и аналитики
Dmitry.Zbirun@ibcrealestate.ru

СТРЕМЛЕНИЕ К ЛИДЕРСТВУ | ОТКРЫТОСТЬ И ЧЕСТНОСТЬ | ДИСЦИПЛИНА И УВАЖЕНИЕ | УДОВОЛЬСТВИЕ ОТ БИЗНЕСА | КОМАНДНАЯ ИГРА

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

Свяжитесь с нами | Платформа данных