



Офисная недвижимость

Москва и Санкт-Петербург
II квартал 2026



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

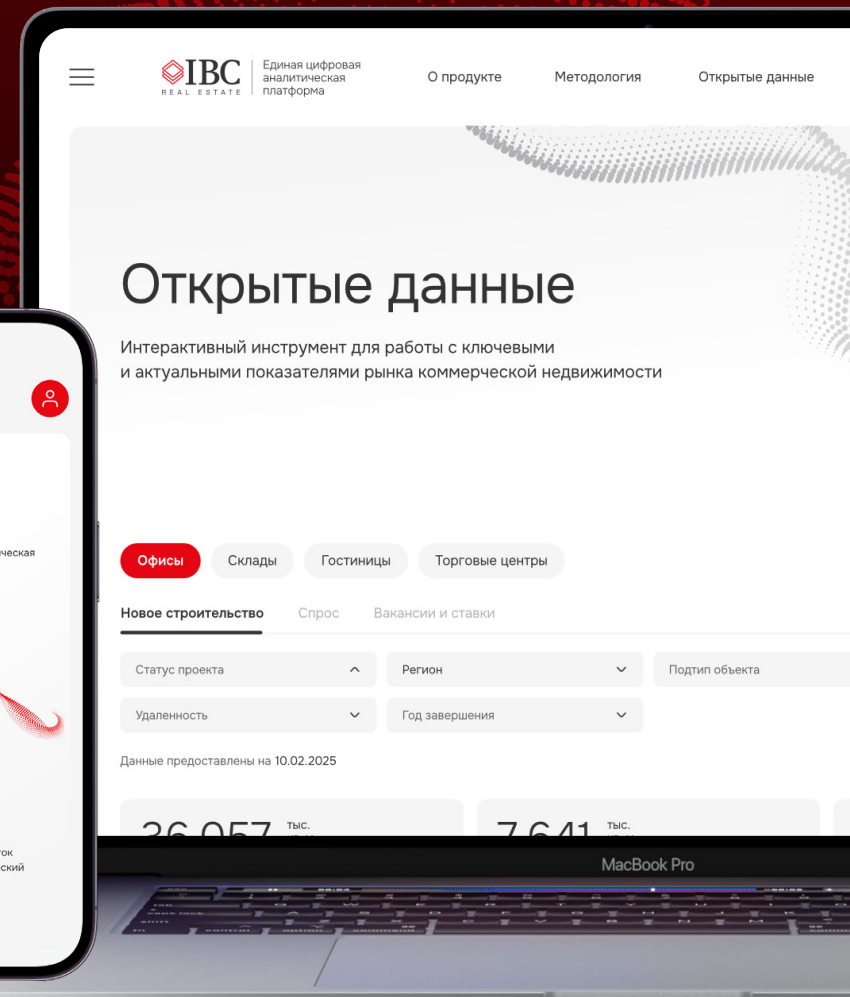
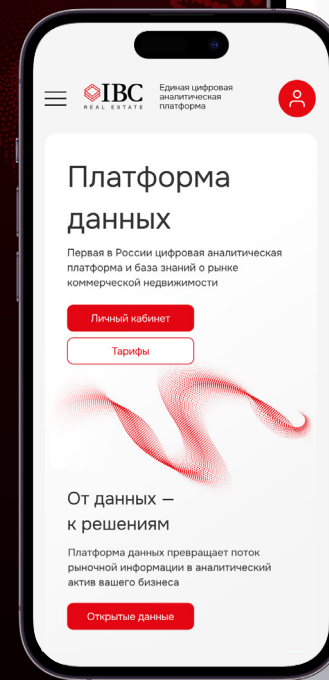
Приложения

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

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.

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**.

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

Источник: Росстат, Минэкономразвития, Банк России.
*Ключевая ставка указана с 27.07.2026 в % годовых.

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**.

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:

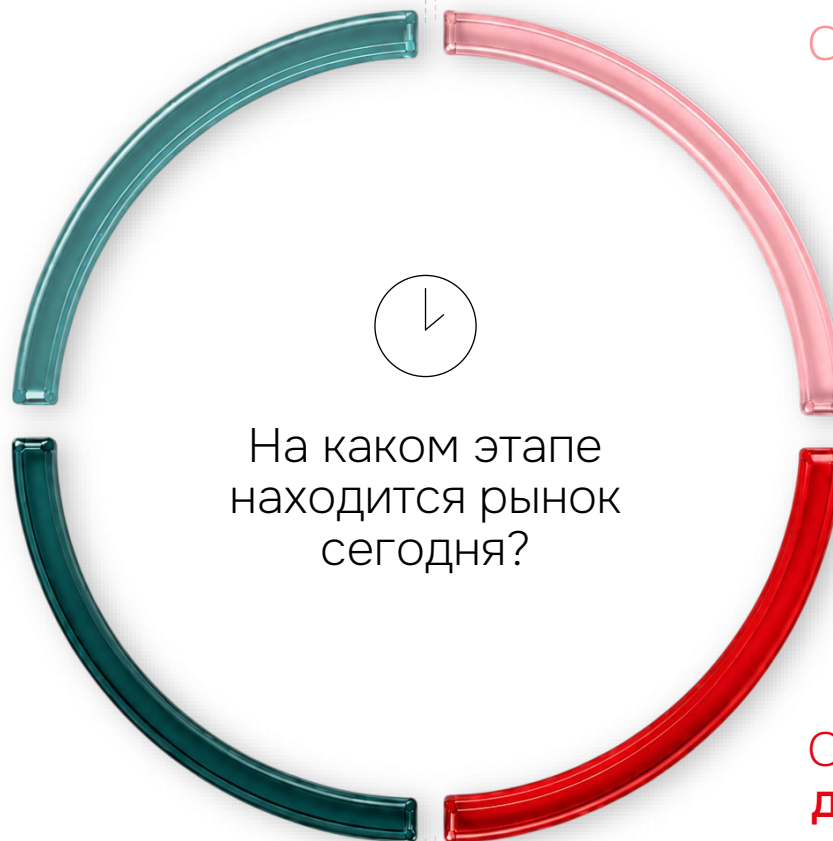


Платформа данных

Рынок арендодателя

**Рост ставок
замедляется**

**Рост ставок
ускоряется**



На каком этапе
находится рынок
сегодня?

**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.

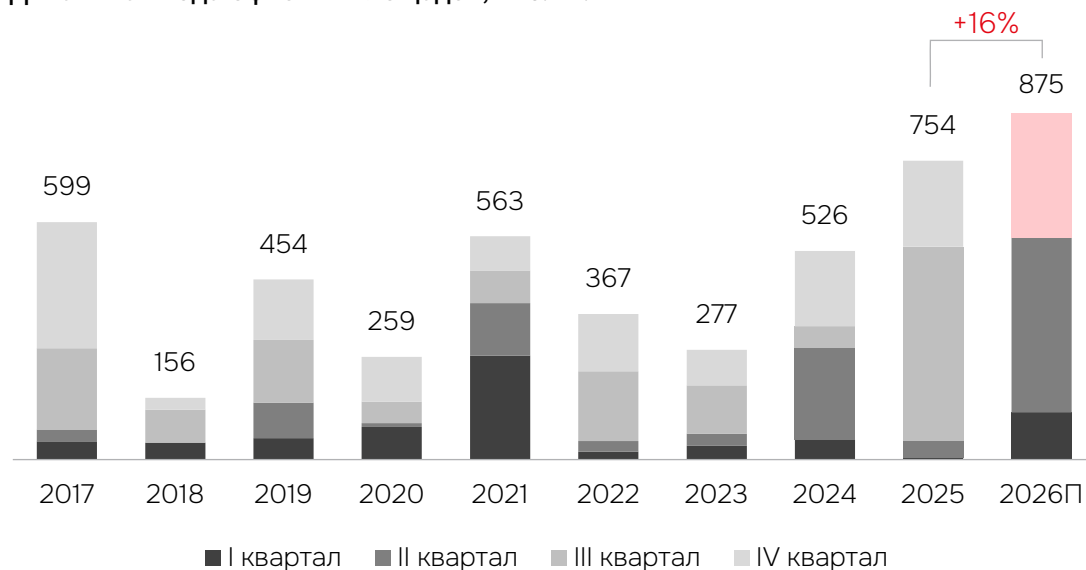
Рекордные объемы нового строительства

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



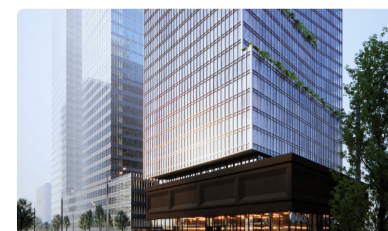
Штаб-квартира Яндекса
Класс А
111 тыс. кв. м офисов
М м. Воробьевы горы



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+

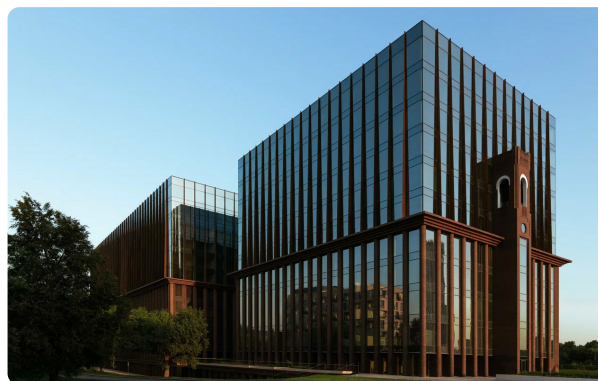
  м. Щукинская



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.

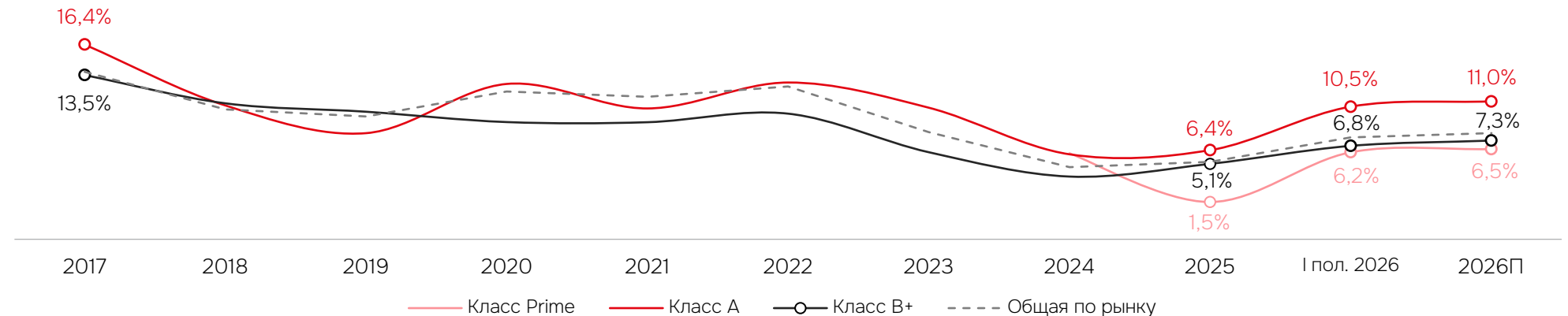
Уровень вакантности продолжает расти

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

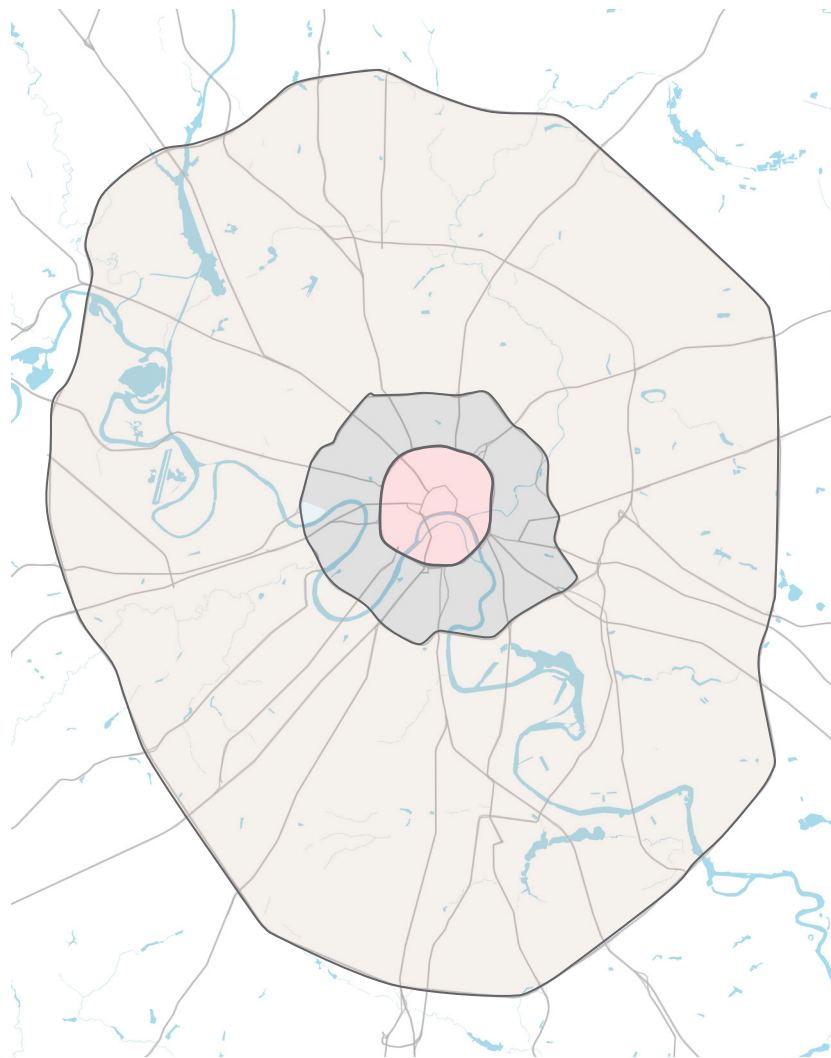
Приложения

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	37,4	7,3	10,3
Общая ²	4,6	5,6	17,4	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, ОРЕХ и КУ.

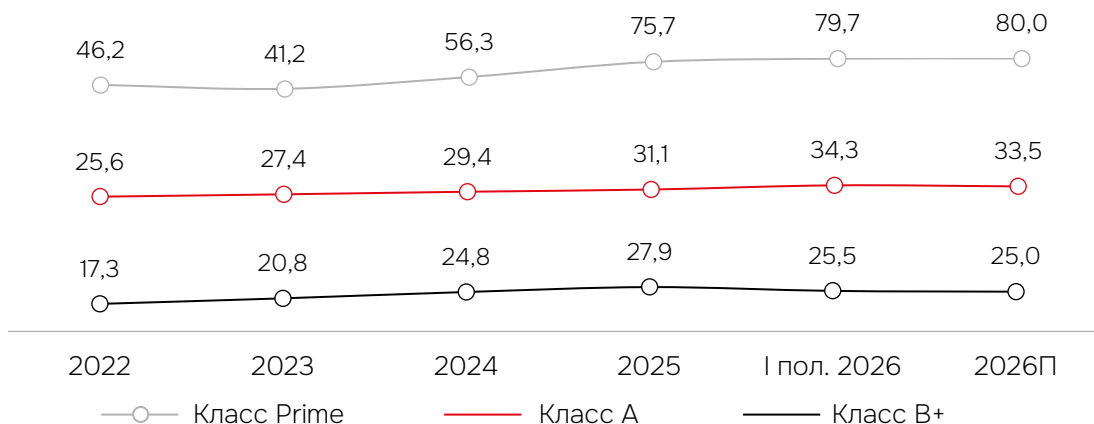
Рост запрашиваемых ставок аренды замедлился

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

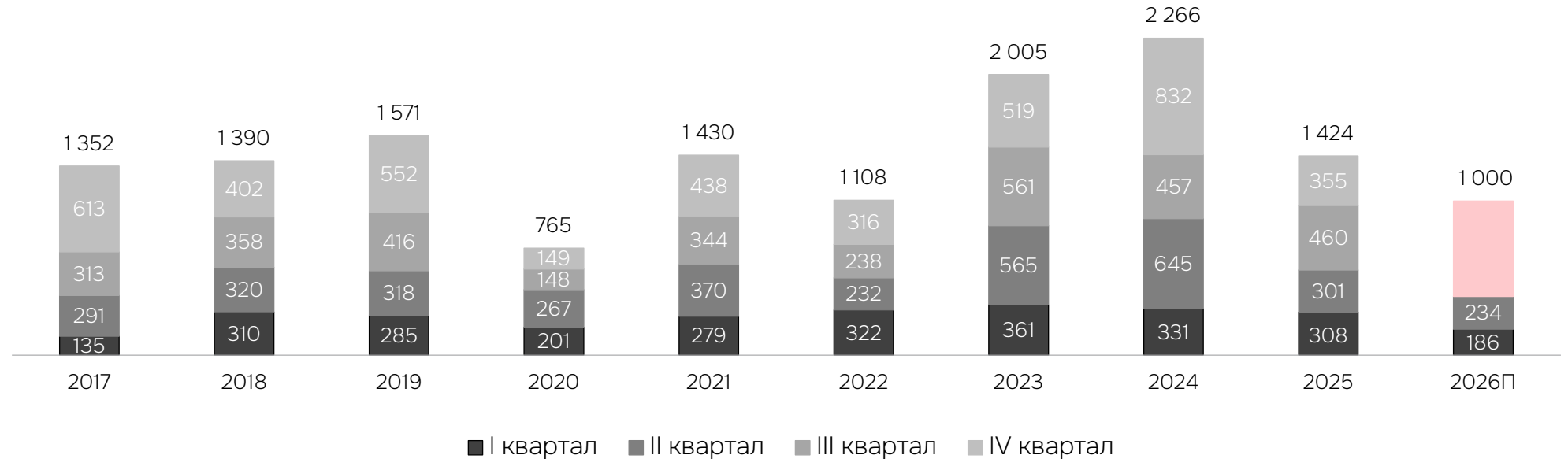


Аренда
65% от общего
объема сделок



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**

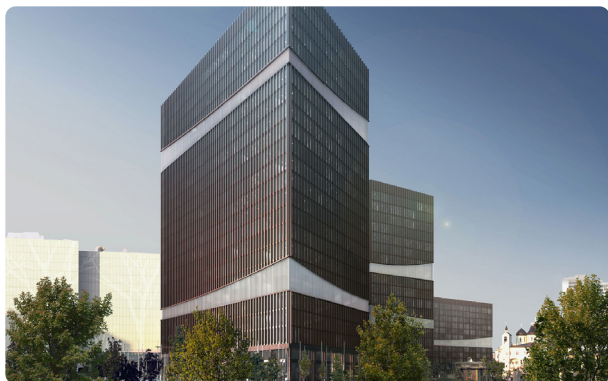
9,9 тыс. кв. м



Голутвинский двор

Аренда · **Россельхозбанк**

9,7 тыс. кв. м



STONE Ходынка 1

Продажа · **Lime**

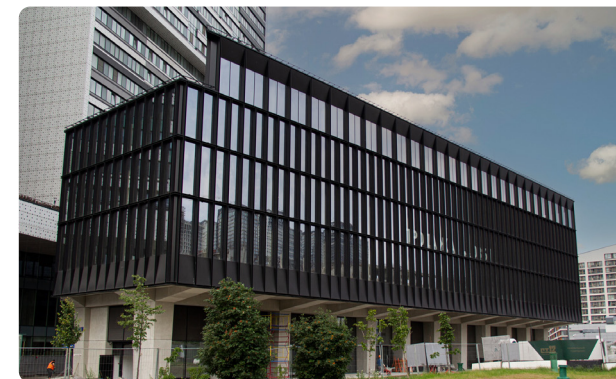
8,5 тыс. кв. м



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

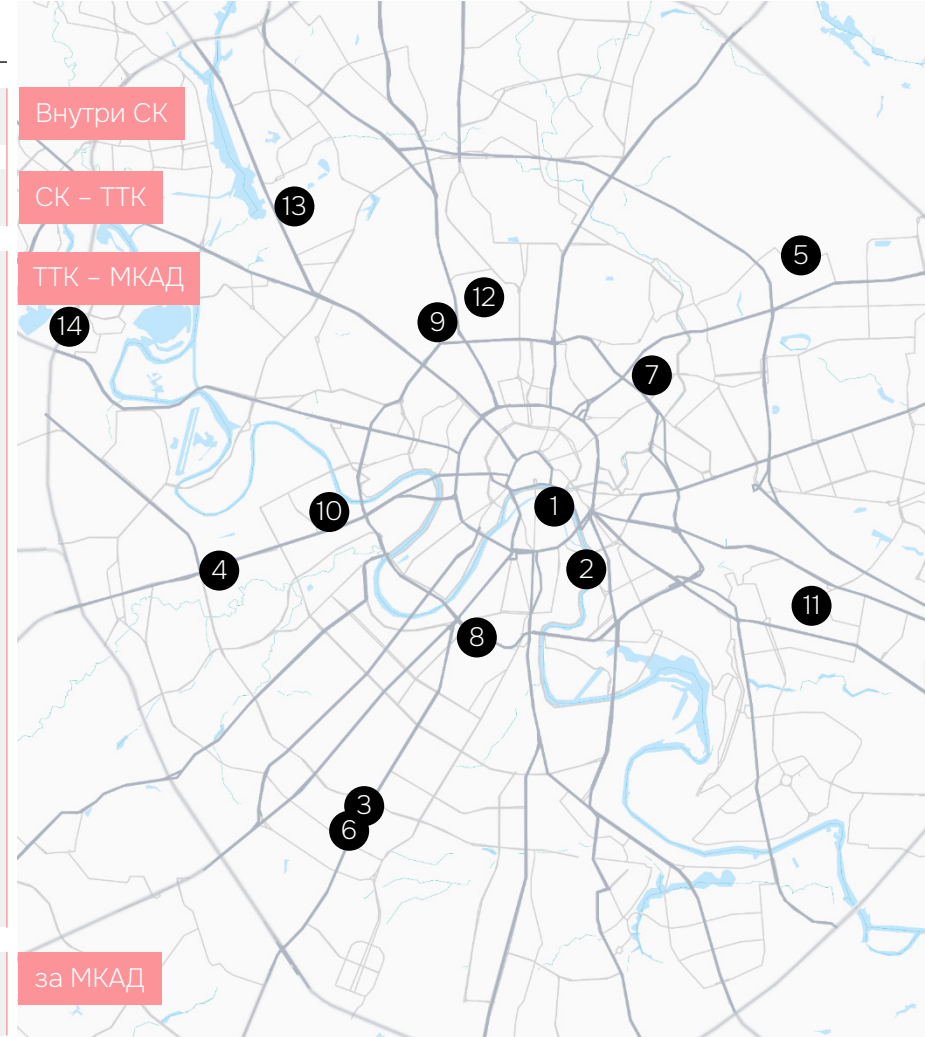
Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивному
данным и всем срезам:

 Платформа данных

	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

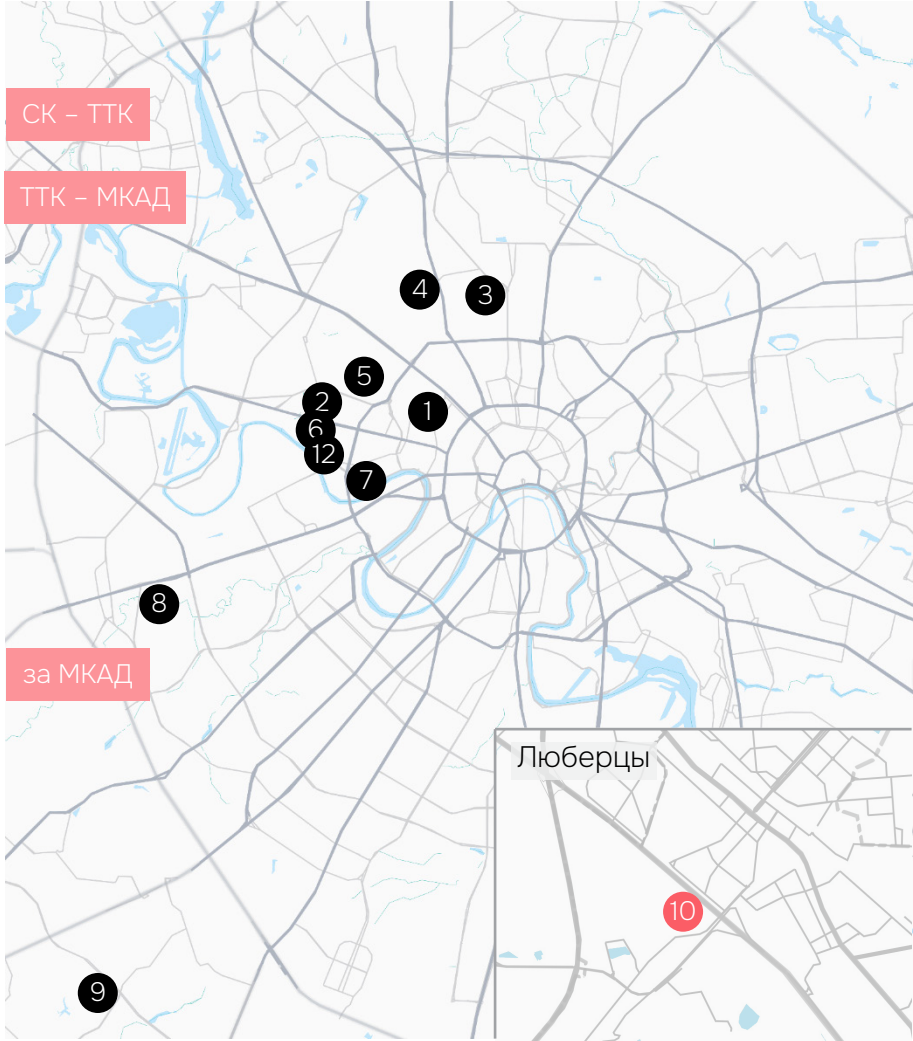
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

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

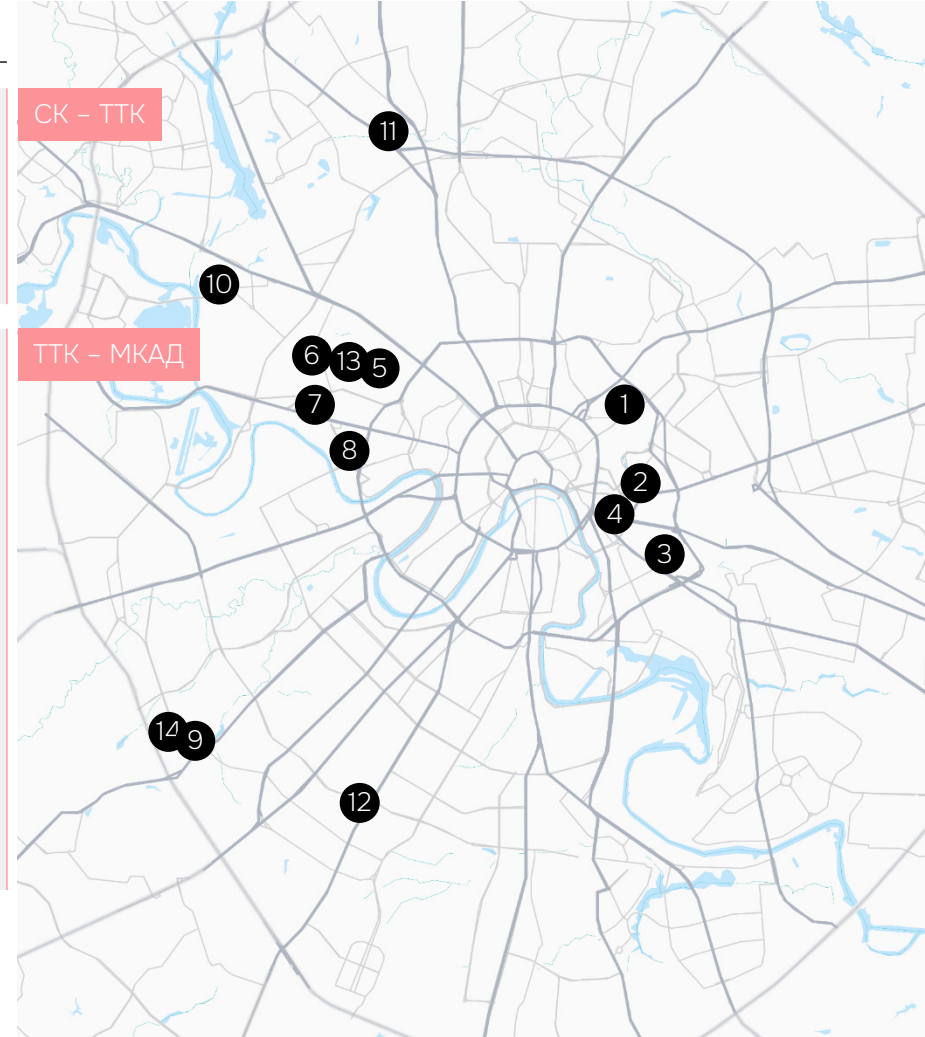
Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных

	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

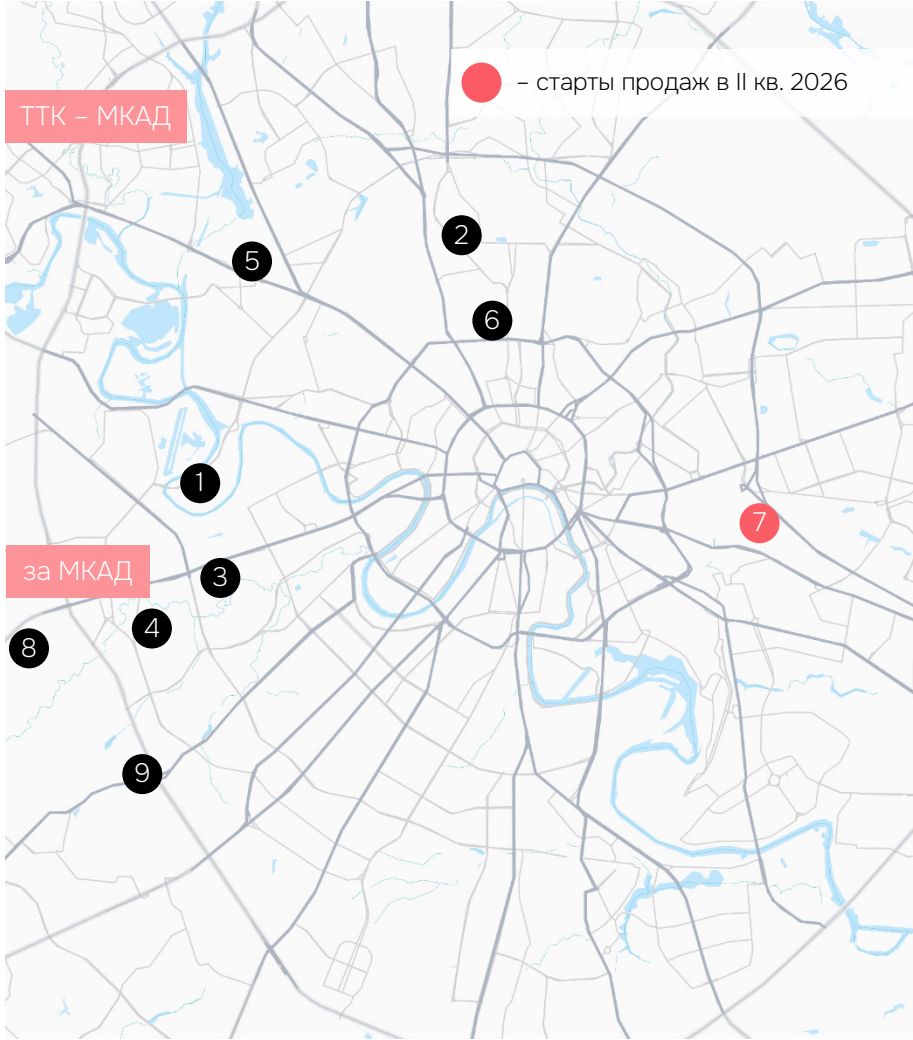
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

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

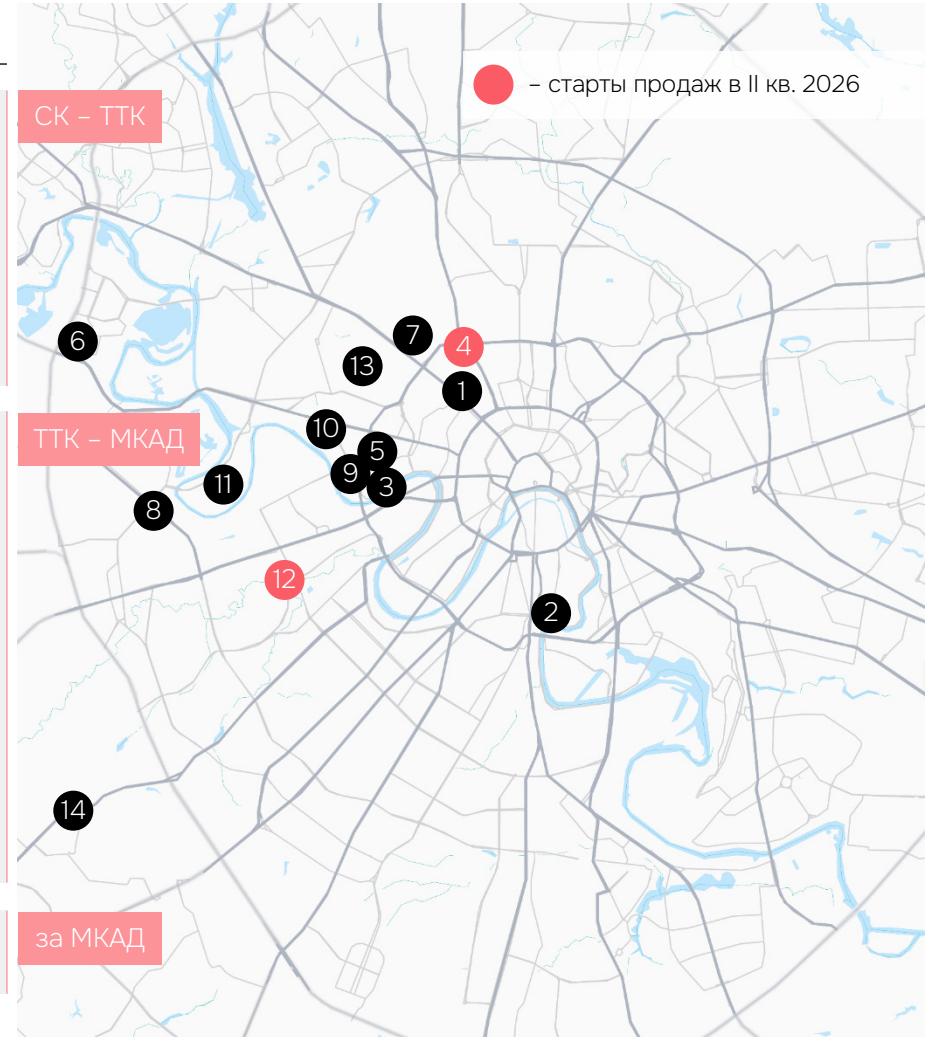
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

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.

Сервисные офисы: ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

2025 II кв. 2026 2026П

Общая площадь сервисных офисов¹,
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. мест²,
%

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

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.

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



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

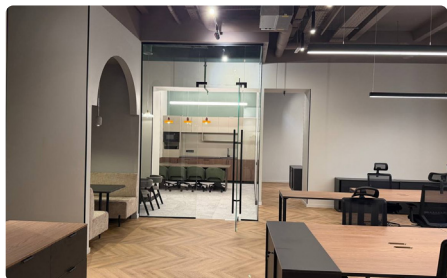
Приложения

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

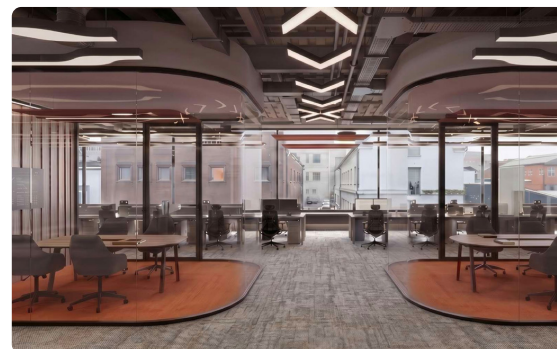
 м. Кузнецкий мост



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

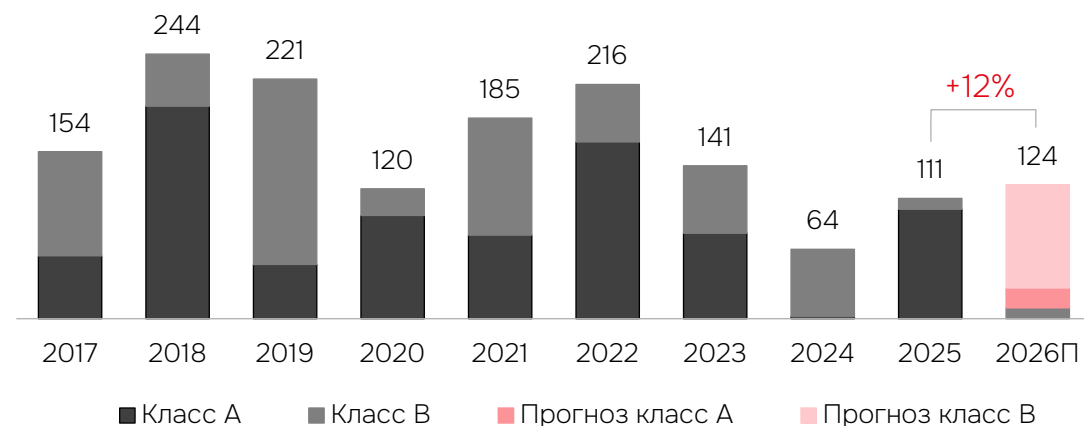
- Ввод офисных площадей остается ограниченным**
 По прогнозам на 2026 год рынок пополнится **124 тыс. кв. м (+12% г/г)**. В последние года доля проектов реализуемых в аренду снизилась – только 38% от общего объема нового строительства. Тогда как **проекты на продажу блоками и этажами стали занимать рекордные 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%.**

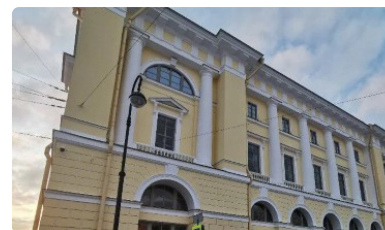
Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие объекты, планируемые к вводу в 2026 году



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



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



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



Скороход стр. 4
Класс А
8 тыс. кв. м офисов
 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.



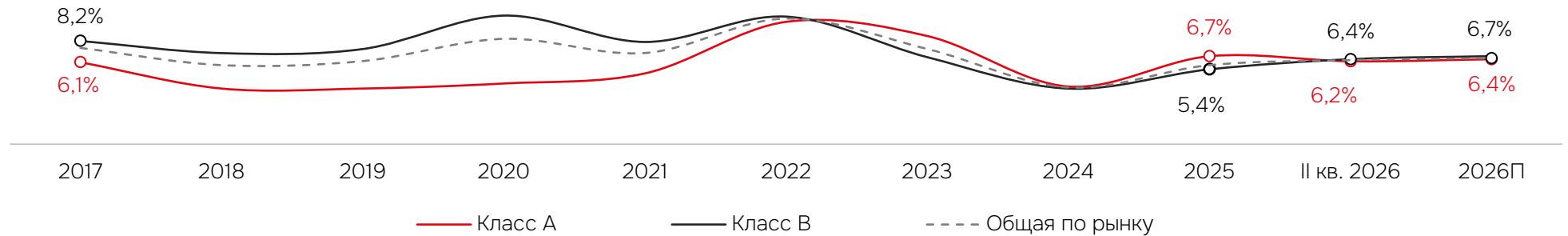
Доля свободных площадей постепенно увеличивается

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

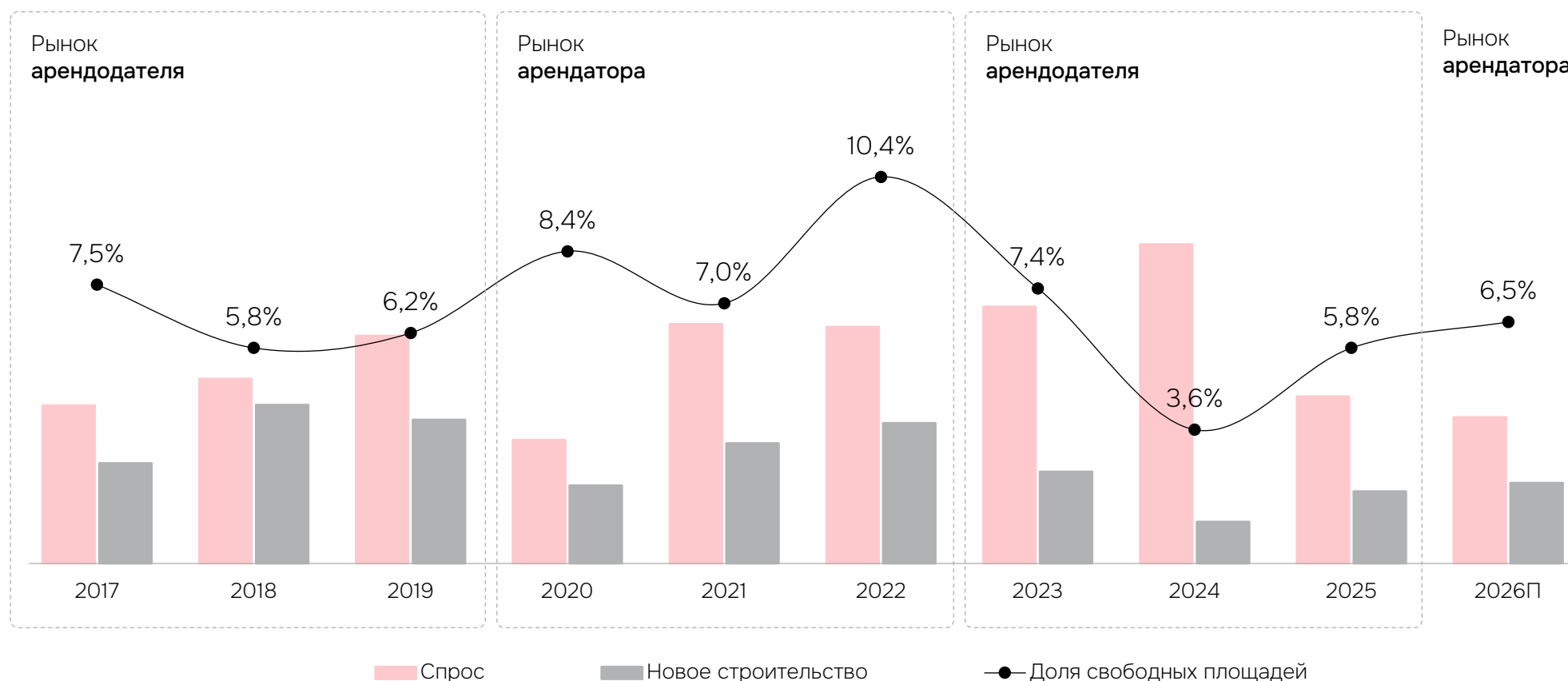
219 тыс. кв. м — 187 тыс. кв. м — 32 тыс. кв. м
Класс В — Аренда — Продажа

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.**



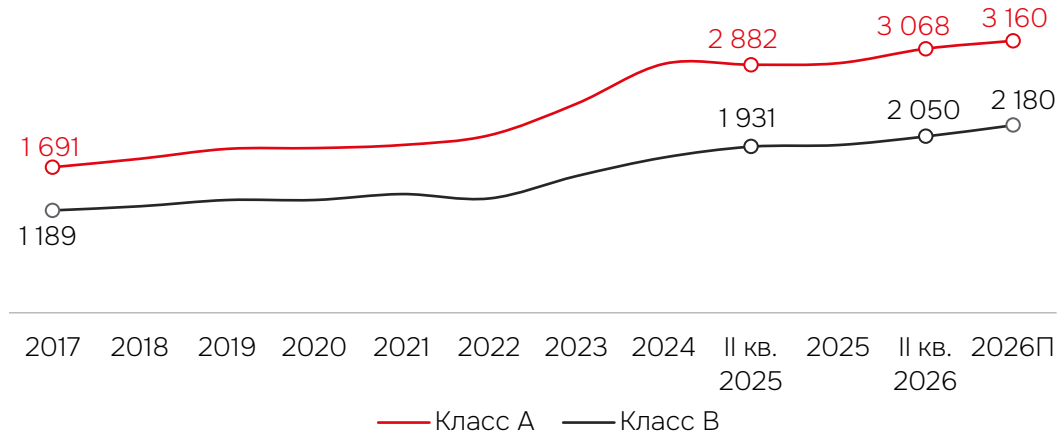
Рост ставок аренды замедлился

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**.

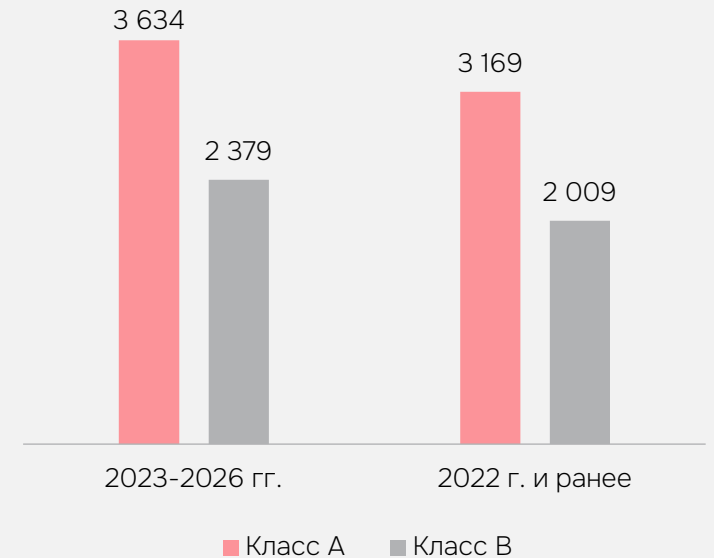
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды,
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ, без учета КУ



*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

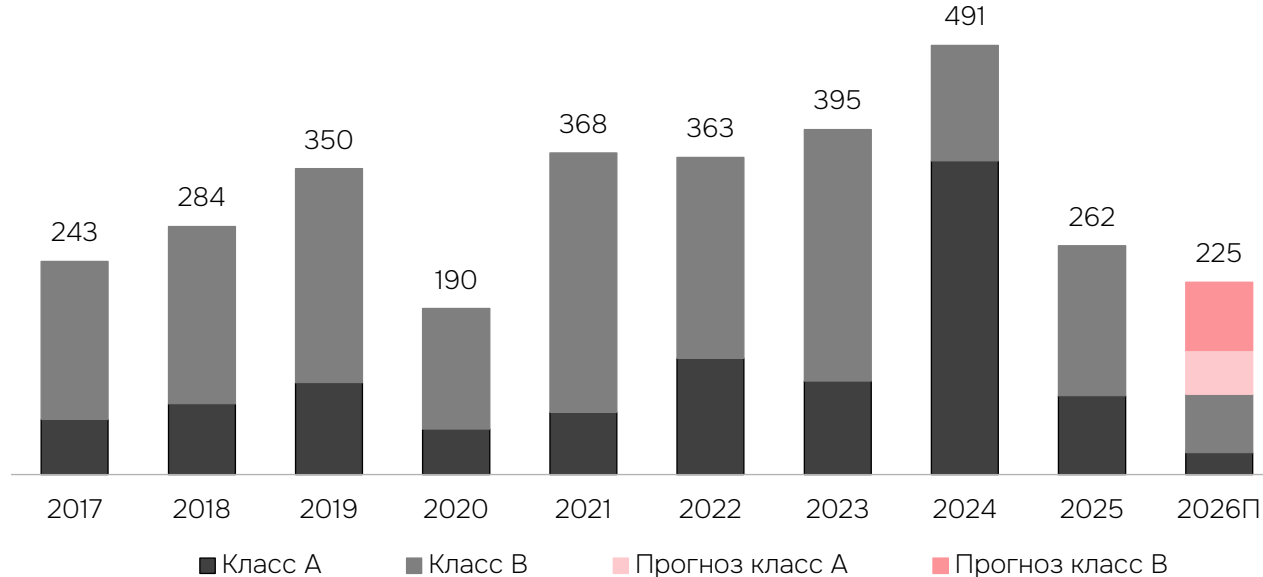


Аренда
86% от общего
объема сделок



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:

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

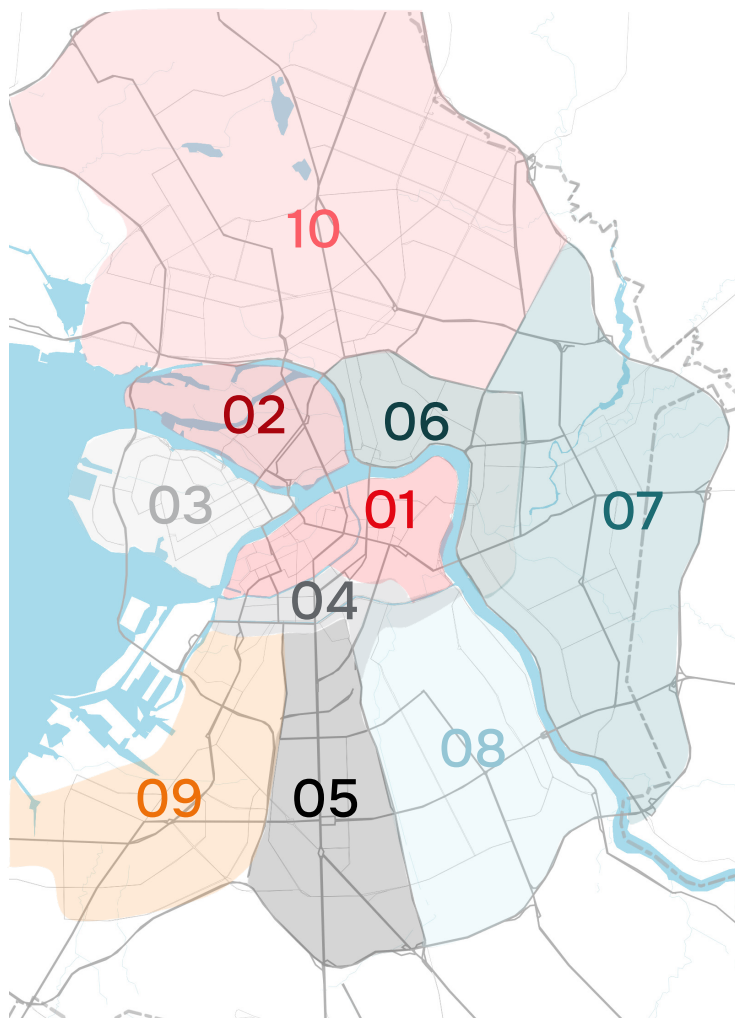
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	91	2,5%	2	2 470
B	318	3,1%	10	2 384

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

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).

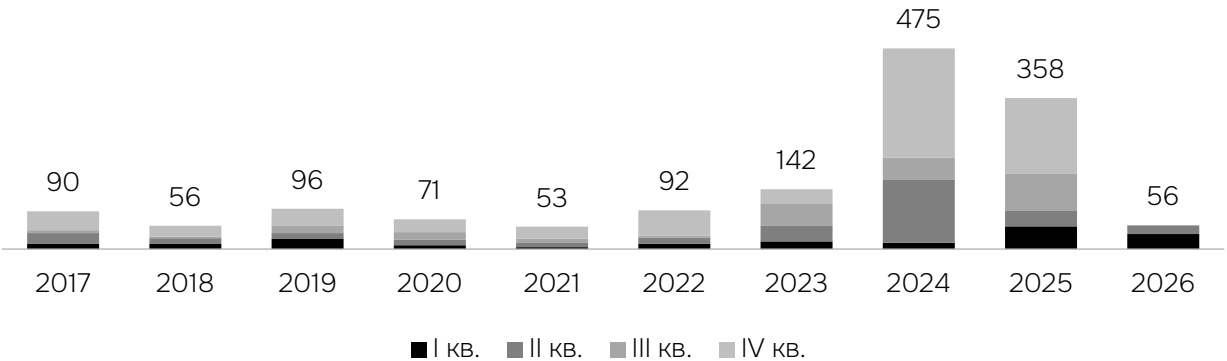
Покупка готовых объектов

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:

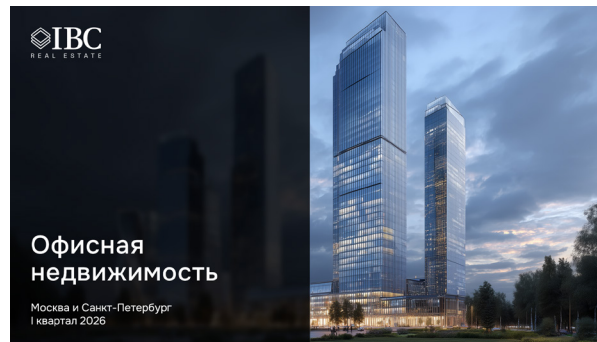


Платформа данных



Недвижимость в ЗПИФ

I квартал 2026



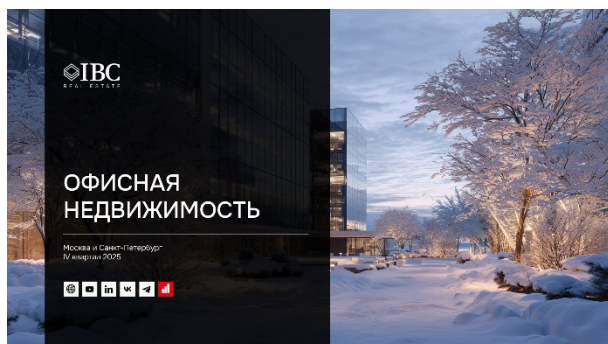
**Офисная недвижимость
Москвы и Санкт-Петербурга**

I квартал 2026



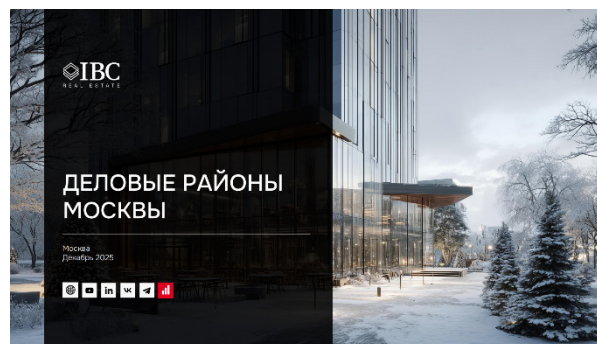
**Стоимость строительства. Офисная
недвижимость**

Апрель 2025



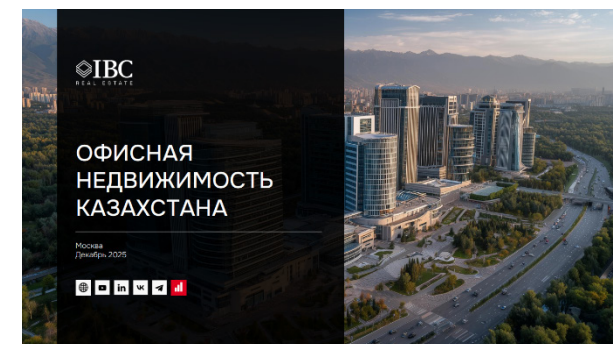
**Офисная недвижимость
Москвы и Санкт-Петербурга**

IV квартал 2025



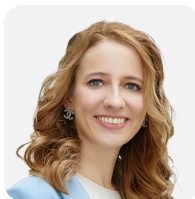
Деловые районы Москвы

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. Воровская, 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

