



# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва и Санкт-Петербург  
I квартал 2025



Внешний контекст >

# Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



# Первые месяцы 2025 сигнализируют о замедлении

Экономика продолжает рост, но динамика демонстрирует некоторое замедление

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

В I квартале 2025 года мы наблюдали первые признаки стабилизации роста экономики. Темп роста ВВП по итогам первых двух месяцев составил 1,9% г/г. Основными драйверами остаются, в первую очередь, обрабатывающие производства, сектора машиностроительного и металлургического комплекса, а также химическая промышленность.

Потребительская активность остается повышенной, однако охлаждение потребительских настроений и снижение готовности населения к крупным покупкам становятся заметны в отдельных отраслях и регионах. Оборот розничной торговли за январь-февраль 2025 года составил 3,8%.

Безработица сохраняется на минимальном уровне (2,4%), однако ввиду замедления темпов роста бизнеса и начала стабилизации экономики спрос на рабочую силу начинает снижаться.

Темпы корпоративного кредитования продолжают замедляться (-9,5% г/г), однако повышенная деловая активность сохраняется ввиду того, что бизнес реинвестирует прибыль, полученную в 2023-2024 гг. При этом доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность, превысила пятилетний рекорд конца 2024 года и достигла 21,7%.

Источники: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ

## Коммерческая недвижимость



Пиковый **аномально**  
**высокий спрос**  
2023-2024



Стабилизированный  
**умеренно-высокий спрос**  
I кв. 2025

Стабилизация спроса после пиковых значений 2023-2024 гг. наблюдается во всех сегментах коммерческой недвижимости. Высокие результаты I квартала 2025 г. во многом связаны с завершением единичных крупных проектов, планируемых к закрытию еще в конце 2024 года. При этом повышенная активность сохраняется во всех сегментах, несмотря на умеренные и осторожные настроения игроков рынка.

## Ключевые индикаторы

|                                                          | 2022  | 2023 | 2024 | Янв.-фев.<br>2025 | 2025П     |
|----------------------------------------------------------|-------|------|------|-------------------|-----------|
| Темп роста ВВП<br><small>% г/г</small>                   | -1,4  | 4,1  | 4,1  | 1,9               | 2,5       |
| Ключевая ставка<br><small>в среднем по году, %</small>   | 10,6  | 9,9  | 17,5 | 21,0              | 19,0-22,0 |
| Индекс потребительских цен<br><small>% дек./дек.</small> | 11,90 | 7,4  | 9,5  | 10,0              | 7,0-8,0   |
| Индекс цен производителей<br><small>% дек./дек.</small>  | 11,4  | 4,0  | 12,1 | 9,7               | 6,1       |
| Оборот розничной торговли<br><small>% г/г</small>        | -6,5  | 8,0  | 7,2  | 3,8               | 7,6       |
| Уровень безработицы<br><small>% г/г</small>              | 4,0   | 3,2  | 2,5  | 2,4               | 2,6       |

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



# Офисная недвижимость Москвы



# Ключевые индикаторы

|                                  | 2023   | 2024   | I кв. 2025 | 2025П  |
|----------------------------------|--------|--------|------------|--------|
| Общее предложение <sup>1</sup>   | 19 834 | 20 401 | 20 406     | 21 264 |
| Новое строительство <sup>1</sup> | 277    | 567    | 4          | 863    |
| Чистое поглощение <sup>1</sup>   | 1 120  | 1 205  | 62         | 900    |
| Объем сделок <sup>1</sup>        | 2 005  | 2 283  | 319        | 1 700  |
| Класс Prime                      | –      | 89     | 50         | 100    |
| Класс А                          | 1 052  | 1 488  | 163        | 900    |
| Класс В+                         | 844    | 587    | 85         | 600    |
| Уровень вакантности              | 8,1%   | 4,8%   | 4,6%       | 4,0%   |
| Класс Prime                      | –      | 6,1%   | 0,7%       | 1,5%   |
| Класс А                          | 10,4%  | 6,0%   | 6,1%       | 5,5%   |
| Класс В+                         | 6,2%   | 3,9%   | 4,4%       | 3,2%   |
| Ставка аренды <sup>2</sup>       | 22,6   | 26,4   | 27,4       | 29,0   |
| Класс Prime                      | –      | 56,3   | 67,0       | 70,0   |
| Класс А                          | 27,4   | 29,4   | 29,9       | 32,0   |
| Класс В+                         | 20,8   | 24,8   | 25,9       | 26,0   |
| ОРЕХ – Класс Prime               | –      | 10,6   | 10,6       | 11,0   |
| ОРЕХ – Класс А                   | 8,0    | 8,3    | 8,3        | 8,7    |
| ОРЕХ – Класс В+                  | 5,4    | 5,8    | 5,8        | 6,1    |

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 I квартал 2025

### Ввод новых офисных объектов в Москве задерживается

В I квартале 2025 года на офисном рынке Москвы был введен только **один объект класса В+** в Центральном деловом районе на 4 тыс. кв. м офисов – **менее 1%** от общего прогнозируемого объема ввода в 2025 году.

### Доля свободных площадей продолжает снижаться

По итогам I квартала 2025 года уровень вакансии продолжает снижаться, но более умеренными темпами – общий показатель по Москве зафиксировался на уровне 4,6%, снизившись **на 0,2 п.п.** за квартал и **на 2,8 п.п.** год к году.

### Темпы роста запрашиваемых ставок начинают замедляться

После рекордных темпов повышения ставок аренды в 2024 году, **рынок полностью перестроился на «новые» ставки** – в востребованных деловых субрынках сегодня практически не найти качественный офис класса А по ставке ниже **50 тыс. руб./кв. м в год** без НДС и ОРЕХ. В целом по рынку рост ставок становится более точечным.

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

# Ввод новых объектов в Москве задерживается

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

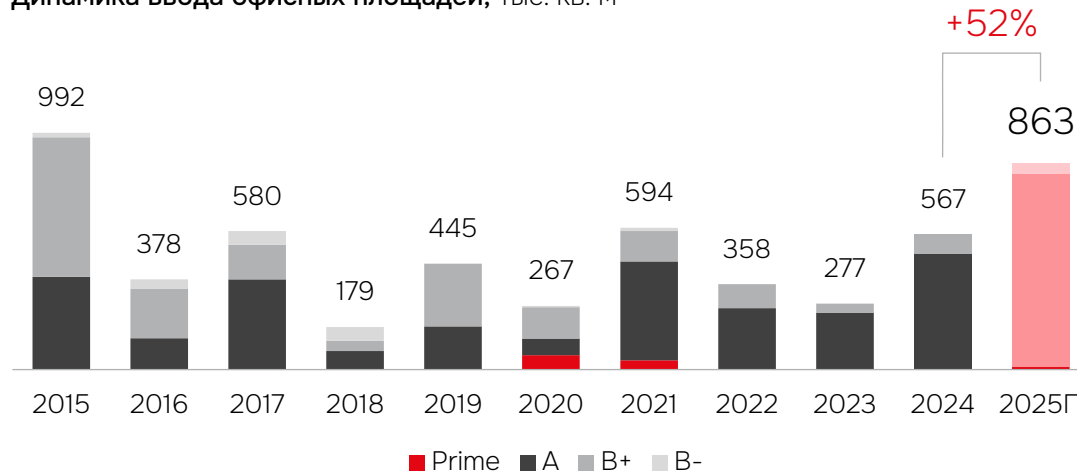
Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

По итогам I квартала 2025 года на офисном рынке Москвы введено в эксплуатацию небольшое офисное здание на ул. Гончарная в районе метро «Таганская» в Центральном деловом районе – **объект класса В+ на 4 тыс. кв. м** офисов, реализованный под собственное размещение и недоступный для открытого рынка. Это более чем в 10 раз меньше результата за I квартал 2024 года, когда также был введен один офисный объект, но большей площади – деловой центр класса В+ «Парк Легенд» на 45 тыс. кв. м офисов. Примечательно, что здание на ул. Гончарная является **первым объектом, введенным в эксплуатацию в пределах Садового кольца с 2022 года**.

Суммарно по итогам 2025 года прогнозируется ввод в эксплуатацию 863 тыс. кв. м офисов (+52% г/г) – **рекордный показатель с 2015 года**, когда на офисном рынке Москвы было введено 992 тыс. кв. м офисных площадей. При этом 48% данного объема составляют крупные штаб-квартиры – Роскосмос, Яндекс и ЦБ. Вместе с этим сохраняется высокая вероятность корректировки данного прогноза по причине возможного переноса планов по вводу в эксплуатацию ряда проектов.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Объект, введенный в I квартале 2025



Гончарная ул., д. 20/1, стр. 2  
4 тыс. кв. м офисов · Класс В+

# Новое строительство: 2025

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



## Штаб-квартира «Роскосмос»

200 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Фили



## Штаб-квартира «Яндекс»

111 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Воробьёвы горы



## SLAVA 4

102 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Белорусская



## iCity Space Tower · Продажа

91 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Шелепиха



## STONE Савеловская · Продажа

69 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Савёловская



## Сколково Парк к. 3-6 · Аренда

57 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Славянский бульвар · шаттл-бас

Проекты приведены выборочно, отражена только часть зданий, ожидаемых к вводу в 2025 году

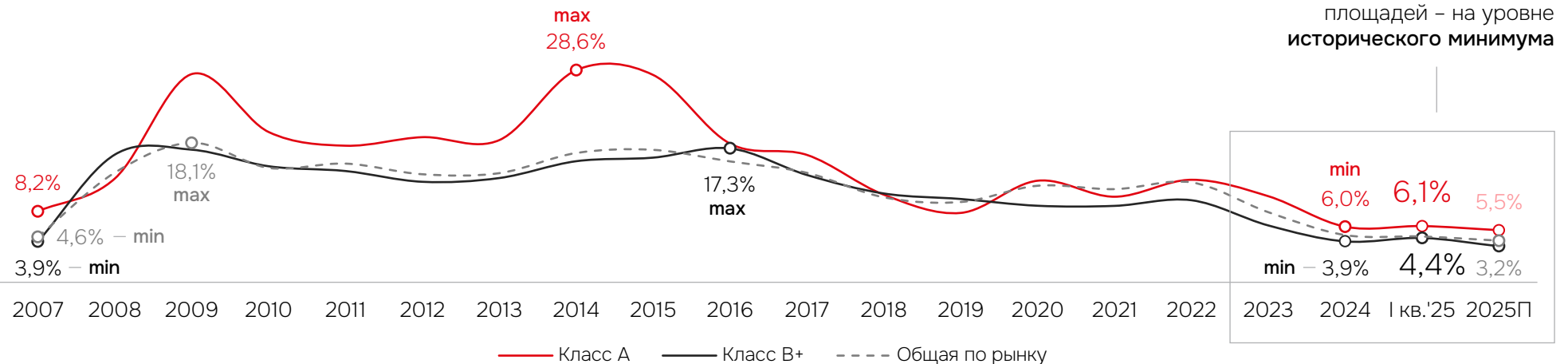
# Доля свободных площадей продолжает снижаться

По итогам I квартала 2025 года уровень вакантности **продолжает снижаться, но более умеренными темпами** – общий показатель по Москве зафиксировался на уровне 4,6%, снизившись на 0,2 п.п. за квартал и на 2,8 п.п. год к году.

После рекордного 2024 года на рынке по-прежнему фиксируется повышенный спрос – **качественные офисные помещения** в наиболее востребованных районах **могут уйти с рынка за несколько дней**. Появляется все больше закрытых опций в ротацию – собственники готовы рассматривать замену текущих арендаторов на новых, готовых платить аренду по более высокой ставке. При этом **в некоторых более удаленных локациях фиксируется увеличение вакантного предложения**, что влияет на индикаторы в целом по Москве.

Доля свободных площадей в офисах класса А по итогам I квартала 2025 года составила 6,1%, что на 4,2 п.п. ниже результата на конец I квартала 2024 года. При этом по сравнению со значением на конец 2024 года показатель вырос на 0,1 п.п. за счет увеличения свободного предложения за МКАД. По офисам класса В+ показатель зафиксировался на уровне 4,4%, что на 0,5 п.п. выше квартал к кварталу и на 0,7 п.п. ниже год к году. По итогам 2025 года ожидается снижение показателя до 5,5% в классе А и 3,2% по офисам класса В+.

## Динамика доли свободных площадей, %



## Доля свободных площадей по итогам I кв. 2025

**0,7 %** - **6,1 %** -4,2 п.п.  
Класс Prime 5 тыс. кв. м Класс А 354 тыс. кв. м

**4,4 %** -0,7 п.п. **4,6 %** -2,8 п.п.  
Класс В+ 420 тыс. кв. м Итого все классы 934 тыс. кв. м

Динамика доли свободных площадей приведена год к году

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

# Ключевые показатели по зонам

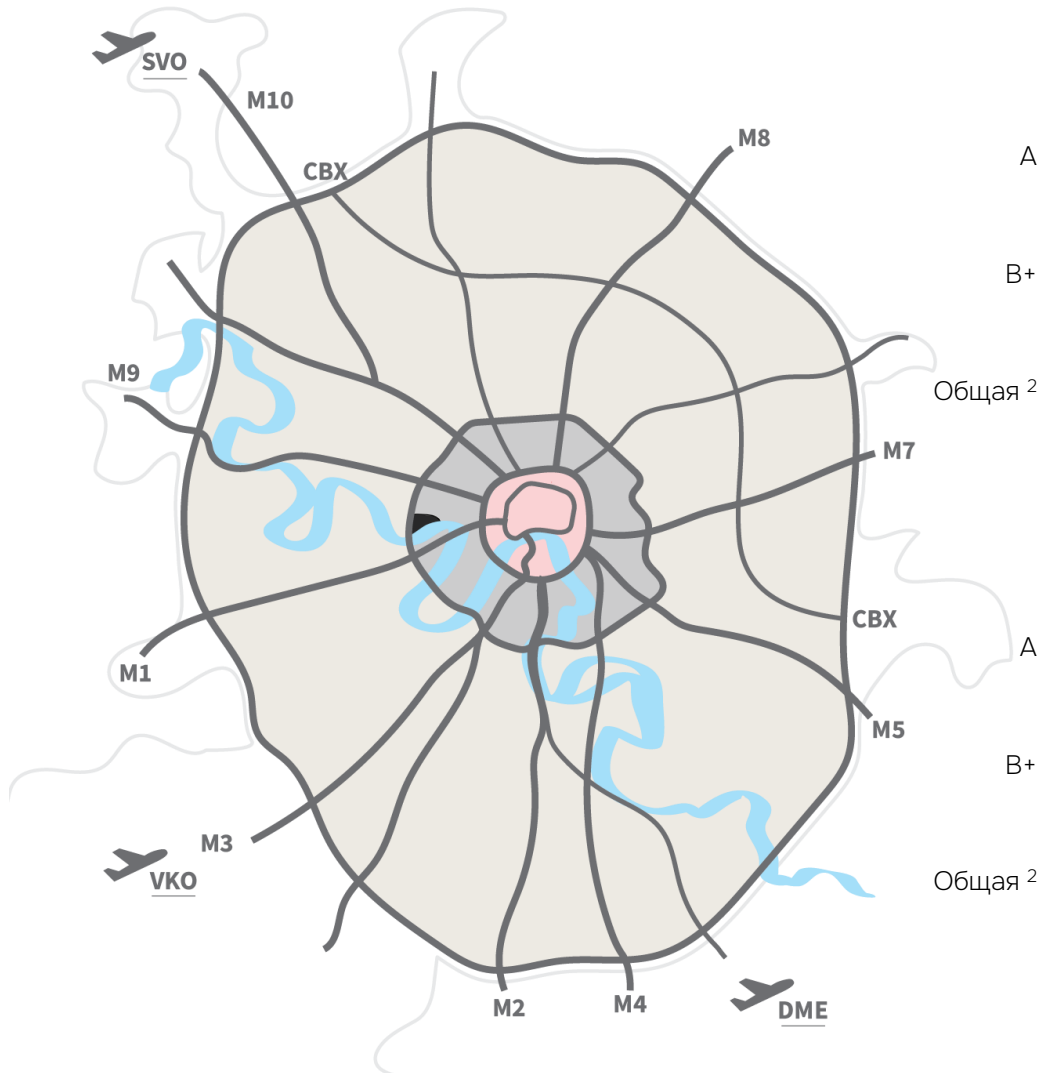
Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



## Доля свободных площадей, %

|                    | Внутри СК | СК-ТТК <sup>1</sup> | Москва-Сити | ТТК-МКАД | За МКАД |
|--------------------|-----------|---------------------|-------------|----------|---------|
| A                  | 1,2       | 4,5                 | 1,5         | 7,3      | 18,4    |
| B+                 | 3,1       | 4,6                 | 3,7         | 3,9      | 7,9     |
| Общая <sup>2</sup> | 4,4       | 4,4                 | 1,5         | 4,0      | 11,9    |

## Ставка аренды, тыс. руб./кв. м в год <sup>3</sup>

|                    | Внутри СК | СК-ТТК <sup>1</sup> | Москва-Сити | ТТК-МКАД | За МКАД |
|--------------------|-----------|---------------------|-------------|----------|---------|
| A                  | 55,0      | 50,5                | 60,7        | 30,4     | 20,9    |
| B+                 | 36,4      | 31,0                | 45,8        | 26,3     | 13,2    |
| Общая <sup>2</sup> | 35,4      | 32,1                | 59,0        | 26,9     | 18,3    |

За счет ограниченного объема свободного предложения в классе Prime (менее 20 вакансий в целом по Москве) недостаточно данных для корректного и информативного расчета показателей в разбивке по зонам, поэтому на слайде представлены только данные по классам A и B+

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

# Темпы роста ставок начинают замедляться

По итогам I квартала 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по рынку Москвы составила 27,4 тыс. руб./кв. м в год без НДС и ОРЕХ, **увеличившись** на 4% квартал к кварталу и **на 19%** год к году.

Офисный рынок полностью перестроился на «новые» ставки, особенно в зданиях класса Prime, где новые предложения все чаще маркируются по ставкам **выше 70,0 тыс. руб./кв. м в год** без НДС и ОРЕХ. В основном такие значения фиксируются в Москва-Сити и в Центральном деловом районе. В целом по рынку **рост ставок становится более точечным** – массовые повышения завершились в 2024 году. До конца года сохраняется потенциал дальнейшего роста запрашиваемых ставок, но более умеренными темпами.

В 2025 году **арендаторы столкнутся с дорогими продлениями** – постепенно завершаются договоры аренды, подписанные на «дне» рынка в 2022-2023 годах, при этом продление возможно только по текущим, более высоким ставкам. Для многих арендаторов расходы на аренду офиса увеличатся **на 50-60% и выше**.

**Структура маркируемого предложения остается крайне неравномерной** – наиболее премиальные опции, расположенные в границах ТТК, маркируются по ставкам значительно выше среднерыночных. Так, по итогам I квартала 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по офисам класса А составила 29,9 тыс. руб./кв. м в год без НДС и ОРЕХ. Показатель существенно ниже запрашиваемых ставок в наиболее востребованных субрынках, где сегодня практически не найти качественный офис класса А по ставке ниже 50 тыс. руб./кв. м в год без НДС и ОРЕХ. Это связано с тем, что **46% вакантного предложения составляют офисы по ставкам менее 25,0 тыс. руб./кв. м в год** – это удаленные от центра здания с высокой вакансией, преимущественно без отделки. По мере роста ставок по рынку доля таких опций снизилась на 3 п.п. с 49% на конец 2024 года.

## Средние диапазоны запрашиваемых ставок аренды

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

**55-80** тыс. руб./  
кв. м в год<sup>1</sup>

Класс Prime

На примере конкретных проектов

**Средний рост 40-50% г/г**

**45-55** тыс. руб./  
кв. м в год

Класс А

На примере конкретных проектов

**Средний рост 25-30% г/г**

**25-30** тыс. руб./  
кв. м в год

Класс В+

На примере конкретных проектов

**Средний рост 10-15% г/г**

1. Запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и КУ за помещения в текущем состоянии, «как есть»

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

# Деловая активность постепенно стабилизируется

Результат, аналогичный I кварталу 2024 года (-4% г/г), обеспечен двумя крупными сделками по покупке зданий целиком. Объем сделок с офисами менее 10 тыс. кв. м снизился на 24% г/г.

Наиболее  
востребованы  
в целом по Москве



Prime + A  
67% от общего  
объема сделок<sup>1</sup>

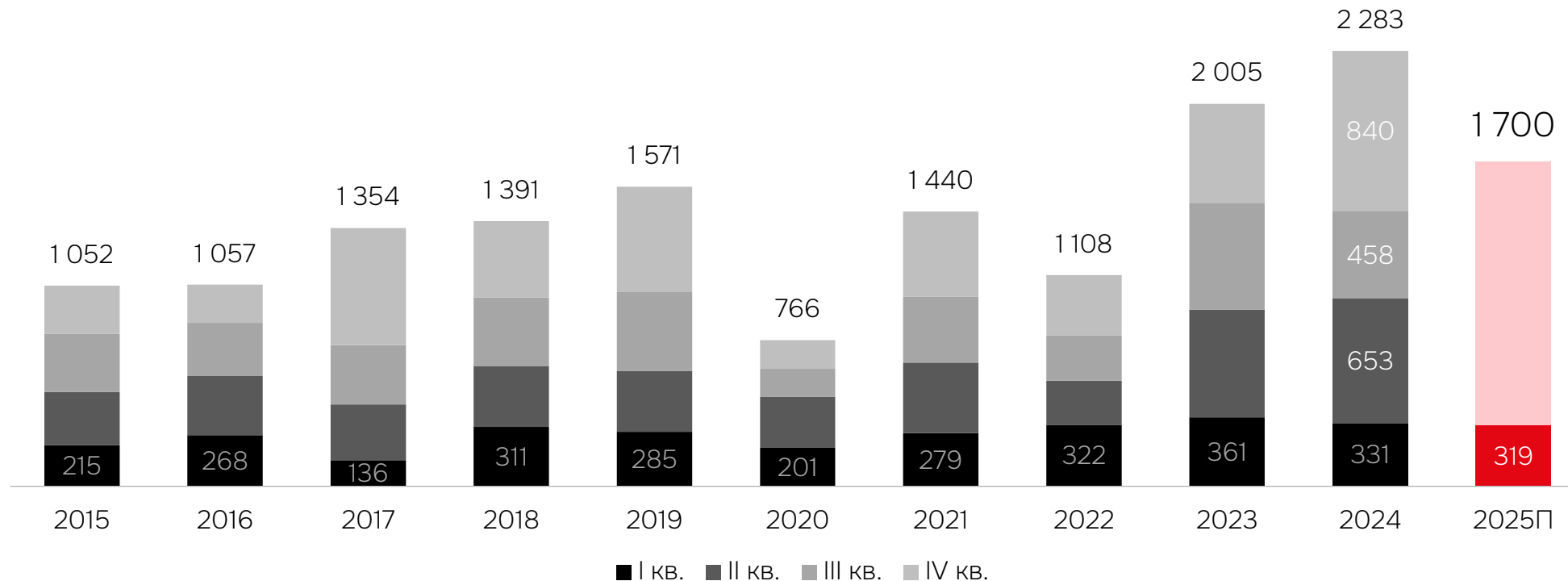


СК – ТТК  
41% от общего  
объема сделок



<1 000 кв. м  
36% от общего  
объема сделок

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



1. Расчет от общего объема сделок (аренда + продажа)

# Доля продаж остается на высоком уровне

|                                                  |                                            |                                             |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 319 тыс. кв. м<br>Объем сделок за I квартал 2025 | 190 тыс. кв. м<br>Аренда 60%               | 129 тыс. кв. м<br>Продажа 40%               |
| 533 кв. м<br>Итого средняя площадь сделки        | 629 кв. м<br>Средняя площадь сделки аренды | 435 кв. м<br>Средняя площадь сделки продажи |

По итогам I квартала 2025 года **объем сделок продажи составил 129 тыс. кв. м**, что в 2 раза выше результата за I квартал 2024 года. **Доля продаж** в общем объеме сделок **составила 40%** за счет заключения двух крупных сделок приобретения зданий целиком с офисной площадью выше 10 тыс. кв. м. Объем таких сделок составил 66 тыс. кв. м или 51% от общего объема продаж.

В сегменте **продаж блоками в строящихся БЦ** был зафиксирован аналогичный прошлому году результат – по итогам I квартала 2025 года объем таких сделок составил **42 тыс. кв. м**, увеличившись на 2% г/г. Количество данных сделок, наоборот, снизилось с 297 в I квартале 2024 года до 270 в I квартале 2025 года, -9% г/г. При этом за счет планомерного роста цен в строящихся объектах **объем вложений со стороны частных инвесторов и конечных пользователей в таких объектах увеличился** – с 13,6 млрд рублей в I квартале 2024 года до 16,3 млрд рублей в I квартале 2025 года, **+20% г/г**.

## Продажи блоков/этажей в строящихся бизнес-центрах <sup>1</sup>

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| 41 тыс. кв. м<br>Объем сделок    | 42 тыс. кв. м<br>+2% г/г   |
| 297 сделок<br>Количество сделок  | 270 сделок<br>-9% г/г      |
| 13,6 млрд руб.<br>Объем вложений | 16,3 млрд руб.<br>+20% г/г |
| I квартал 2024                   | I квартал 2025             |

## Крупнейшие сделки <sup>2</sup> продажи за I квартал 2025

тыс. кв. м, без учета инвестиционных сделок



**AFI 2B · Prime**  
38 тыс. кв. м офисов  
Покупатель: **Структура ЛУКОЙЛа**



**Центральный Телеграф · А**  
28 тыс. кв. м офисов  
Покупатель: **Т-Банк**

1. Учтены только сделки по покупке блоков и этажей в строящихся и перспективных БЦ классов А и В+, без приобретения крупных блоков и зданий целиком  
2. В случае приобретения здания целиком в объеме сделок учитывается офисная площадь здания

# Структура спроса меняется

2024

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



Другие секторы в совокупности дают 8%, однако доля каждого из них не превышает 2%



Крупнейшая сделка  
**263 ТЫС. КВ. М**  
Moscow Towers · Продажа

I квартал 2025



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

Структура  
ЛУКОЙЛа



Крупнейшая сделка  
**38 ТЫС. КВ. М**  
AFI2B · Продажа

# Ключевые особенности игроков офисного рынка

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

## Арендаторы

- Активно интересуются максимально готовыми помещениями – **с отделкой и мебелью**
- **Конкурируют** между собой за помещения
- Вынуждены **быстро** принимать решения
- В условиях дефицита предложения часто вынуждены **идти на компромиссы** со своими требованиями
- Обращаются к **консультантам** за неочевидными, креативными решениями на фоне отсутствия опций
- Иногда вынуждены **заплатить больше** запрашиваемой ставки, чтобы заключить договор аренды

## Арендодатели

- **Повышают** запрашиваемые ставки аренды
- Практически **не проявляют гибкость** в процессе переговоров
- **Выбирают** арендатора из нескольких претендентов
- Рассматривают варианты **ротации** – замены текущих арендаторов на более платежеспособных
- Рассматривают возможность **увеличения ЧОД** за счет повышения ставок для текущих арендаторов
- **Не начинают новые проекты** в спекулятивную аренду  
На примере крупных портфельных собственников

## Покупатели

Покупатели крупных офисных зданий целиком

- **Выбор ограничен** и в готовых, и в строящихся зданиях
- Обращаются к **консультантам** за неочевидными, креативными решениями на фоне отсутствия опций

Покупатели офисов блоками в строящихся зданиях

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

## Продавцы

- **Повышают** цены, практически не дают скидок

Девелоперы и собственники крупных офисных зданий целиком

- Проявляют **минимальную гибкость** в условиях приобретения

Девелоперы, строящие бизнес-центры на продажу блоками

- **Конкурируют** между собой за покупателя
- Проявляют **гибкость в условиях приобретения** – несколько вариантов рассрочки, ипотека, отложенный платеж
- Активно **выводят на рынок новые проекты** на продажу, в основном через городские программы МПТ и КРТ
- **Работают над сервисом** для покупателей – разрабатывают опции по отделке, сдаче в аренду и др.

# Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2025

Первичное предложение на 01.04.2025: блоки и этажи

Внешний контекст

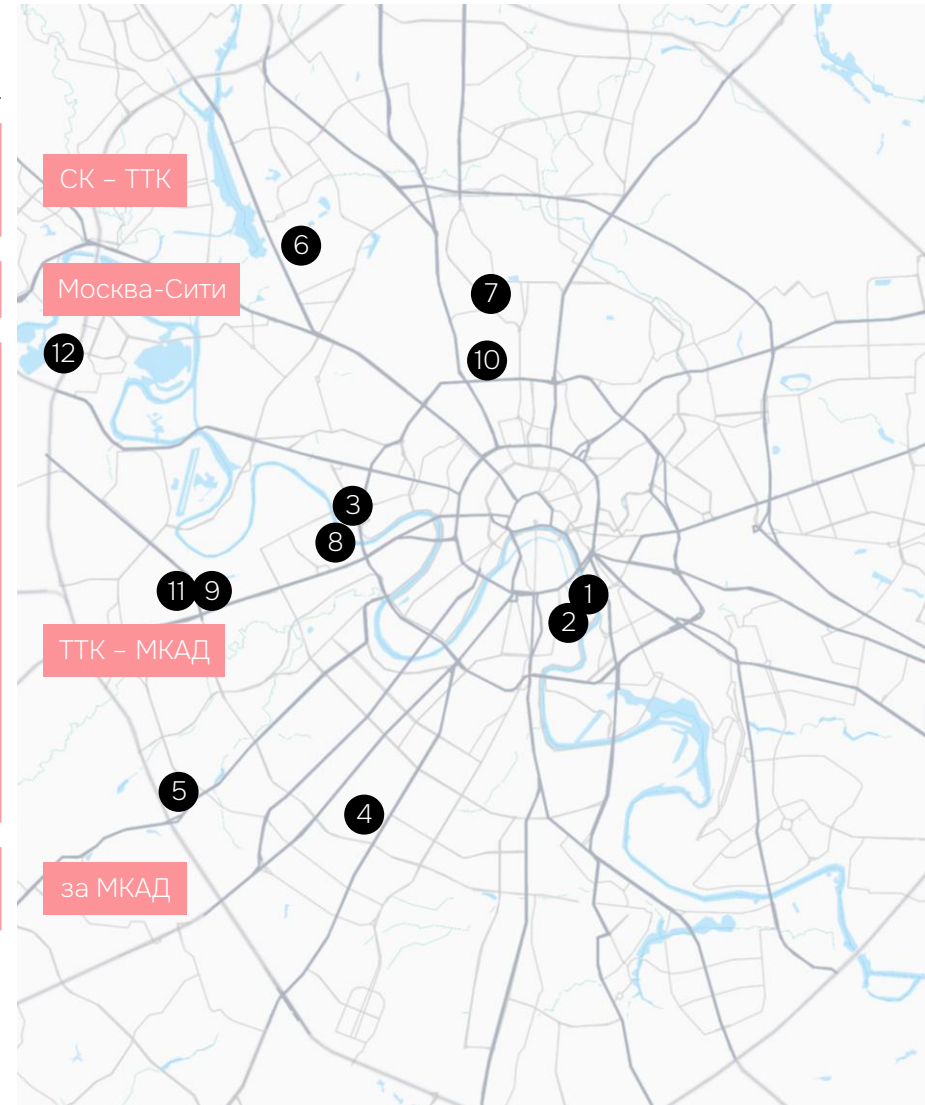
Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

|    | Проект                  | Девелопер   | Класс | Готовность | Площади     | Цена кв. м <sup>1</sup> |
|----|-------------------------|-------------|-------|------------|-------------|-------------------------|
| 1  | OPUS                    | Пионер      | A     | 2025       | 150 – 2 228 | 493 – 650               |
| 2  | TALLER                  | Coldy       | A     | 2025       | 209 – 2 158 | 402 – 478               |
| 3  | iCity                   | MR Group    | A     | 2025       | 255 – 1 980 | 729 – 805               |
| 4  | AFI Park                | AFI Dev.    | A     | 2025       | 36 – 487    | 359 – 417               |
| 5  | Lakes                   | ПИК         | A     | 2025       | 119 – 1 350 | 263 – 301               |
| 6  | NEVSKY PLAZA            | КРОСТ       | B+    | 2025       | 28 – 67     | 298 – 402               |
| 7  | Ostankino Business Park | Пионер      | A     | 2025       | 71 – 267    | 334 – 429               |
| 8  | PORTA                   | FORMA       | A     | 2025       | 74 – 2 094  | 624 – 736               |
| 9  | QOOB                    | Dominanta   | A     | 2025       | 52 – 280    | 475 – 555               |
| 10 | STONE Савеловская       | STONE       | A     | 2025       | 243 – 1 813 | 440 – 508               |
| 11 | Upside Kuntsevo         | Upside Dev. | A     | 2025       | 77 – 912    | 515 – 585               |
| 12 | Rubleva Business Park   | Пионер-М    | A     | 2025       | 60 – 248    | 269 – 468               |



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: 2026-2027

Первичное предложение на 01.04.2025: блоки и этажи

Внешний контекст

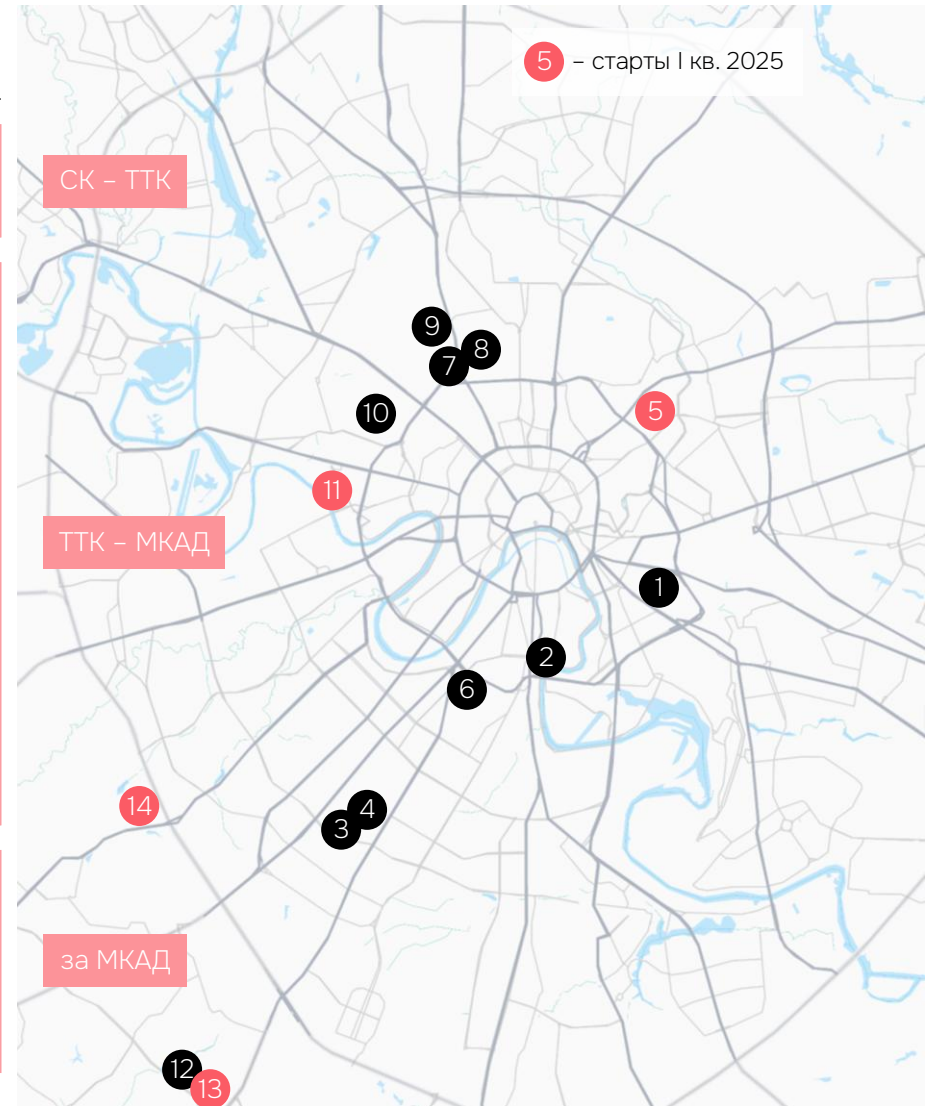
Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

|    | Проект                               | Девелопер            | Класс | Готовность | Площади     | Цена кв. м <sup>1</sup> |
|----|--------------------------------------|----------------------|-------|------------|-------------|-------------------------|
| 1  | N'ICE TOWER                          | Coldy                | A     | 2026       | 25 – 1 009  | 280 – 427               |
| 2  | Башня Рябов                          | TPM                  | A     | 2027       | 91 – 1 482  | 400 – 480               |
| 3  | Geolog 2                             | HUTTON               | A     | 2026       | 53 – 1 246  | 347 – 435               |
| 4  | Level Work<br>Воронцовская           | Level Group          | A     | 2026       | 47 – 1 358  | 332 – 495               |
| 5  | <b>Rail.A</b>                        | Ortiga Dev.          | A     | 2026       | 37 – 157    | 343 – 401               |
| 6  | STONE Ленинский                      | STONE                | A     | 2026       | 117 – 932   | 524 – 569               |
| 7  | Twist                                | Sminex               | A     | 2026       | 106 – 1 382 | 564 – 868               |
| 8  | Густав                               | ПИК                  | B+    | 2026       | 40 – 255    | 293 – 426               |
| 9  | STONE Дмитровская                    | STONE                | A     | 2027       | 67 – 1 611  | 345 – 426               |
| 10 | STONE Ходынка 1                      | STONE                | A     | 2027       | 42 – 1 713  | 455 – 656               |
| 11 | <b>West Pier</b>                     | СЗ «Западный причал» | A     | 2027       | 224 – 452   | 395 – 400               |
| 12 | Бизнес-квартал<br>Прокшино 2         | A101                 | A     | 2026       | 107 – 1 080 | 234 – 294               |
| 13 | <b>Бизнес-квартал<br/>Прокшино 3</b> | A101                 | A     | 2027       | 84 – 2 183  | 126 – 280               |
| 14 | <b>Мещерский</b>                     | ПИК                  | B+    | 2027       | 78 – 171    | 207 – 250               |



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: 2028-2029

Первичное предложение на 01.04.2025: блоки и этажи

Внешний контекст

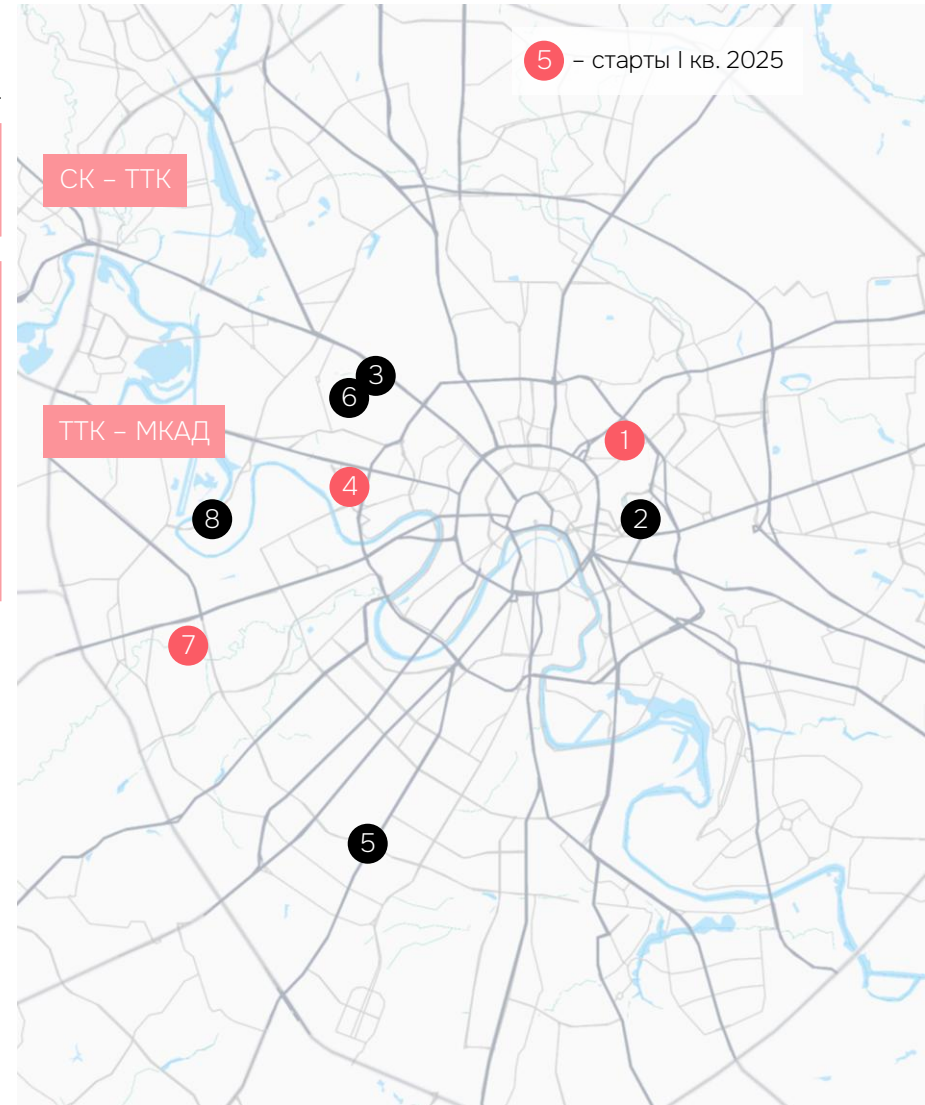
Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

|   | Проект             | Девелопер     | Класс | Готовность | Площади    | Цена кв. м <sup>1</sup> |
|---|--------------------|---------------|-------|------------|------------|-------------------------|
| 1 | <b>K-City</b>      | October Group | A     | 2028       | 36 – 248   | 380 – 525               |
| 2 | STONE Римская      | STONE         | A     | 2028       | 55 – 1 595 | 395 – 536               |
| 3 | AIR                | Tekta Group   | A     | 2028       | 57 – 762   | 482 – 618               |
| 4 | <b>Light City</b>  | АО Проспект   | A     | 2028       | 82 – 1 655 | 345 – 390               |
| 5 | STONE Калужская    | STONE         | A     | 2028       | 60 – 1 235 | 307 – 426               |
| 6 | STONE Ходынка 2    | STONE         | A     | 2028       | 71 – 2 075 | 300 – 608               |
| 7 | <b>Родина Парк</b> | Группа Родина | A     | 2028       | 79 – 284   | 463 – 531               |
| 8 | STONE Мневники     | STONE         | A     | 2029       | 50 – 1 612 | 415 – 572               |



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 01.04.2025: блоки и этажи

Экспонируемый объем

Цены + Площади

126-868 тыс. руб./  
кв. м

Диапазон цен <sup>1</sup> на 01.04.2025

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

|                    | 0 – 250  | 250 – 500 | 500 – 1 000 | 1 000 – 1 500 | 1 500 – 2 000 | 2 000 – 2 500 | Итого | г/г  | Итого, кв. м |
|--------------------|----------|-----------|-------------|---------------|---------------|---------------|-------|------|--------------|
| СК – ТТК           | 438      | 460       | 434         | 387           | –             | 515           | 453   | +10% | 59 090       |
| Москва-Сити        | –        | 744       | 752         | –             | 769           | –             | 761   | +14% | 20 020       |
| ТТК – МКАД         | 444      | 430       | 432         | 397           | 494           | 497           | 442   | +9%  | 179 600      |
| за МКАД            | 270      | 225       | 242         | 231           | –             | 188           | 249   | +24% | 23 550       |
| Средняя цена       | 421      | 447       | 443         | 356           | 613           | 470           | 451   | +2%  |              |
| В продаже, кв. м   | 108 390  | 60 380    | 51 490      | 14 220        | 30 500        | 17 280        |       |      | 282 260      |
| % от общей площади | 38%      | 21%       | 18%         | 5%            | 11%           | 6%            |       |      |              |
| В продаже, кол-во  | 964 лота | 188 лотов | 72 лота     | 12 лотов      | 17 лотов      | 8 лотов       |       |      | 1 261 лот    |

282 260 кв. м

Экспонируемый объем офисов  
в строящихся <sup>1</sup> проектах

34 проекта

Количество проектов  
в открытой продаже

За счет того, что на рынок выходят проекты со стартовыми ценами ниже среднерыночной, рост средневзвешенной цены остается сдержанным. Фактический **рост цены кв. м внутри проектов**, где офисы предлагались на продажу и в апреле 2025, и в апреле 2024 года составил **от 6 до 32% г/г**.

В расчетах учтены строящиеся и перспективные проекты классов А и В+, в которых предлагаются офисные помещения блоками и/или этажами на 01.04.2025. 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. Все площади на слайде округлены до 10 в целях упрощения. 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

Приложение

|  |                                                       | 2024 | I кв. 2025 | 2025П            |
|--|-------------------------------------------------------|------|------------|------------------|
|  | Общая площадь сервисных офисов, тыс. кв. м            | 392  | 396        | 473 <sup>1</sup> |
|  | Общее кол-во раб. мест в сервисных офисах, тыс. шт.   | 56   | 57         | 68               |
|  | Объем сделок, раб. мест, тыс. шт.                     | 15,0 | 5,3        | 18,0             |
|  | Доля свободных раб. мест, % <sup>2</sup>              | 4,0% | 5,6%       | 3,0%             |
|  | Ставка аренды, тыс. руб./раб. место/мес. <sup>3</sup> |      |            |                  |
|  | Центральный деловой район                             | 39,5 | 47,7       | 55,0             |
|  | Ленинградский коридор                                 | 56,5 | 58,1       | 62,0             |
|  | Москва-Сити                                           | 45,1 | 54,9       | 60,0             |

Основные изменения за I кв. 2025

## Объем открытых сервисных офисов снижается

По итогам I квартала 2025 года объем рынка сервисных офисов Москвы увеличился **на 3,4 тыс. кв. м или 0,4 тыс. раб. мест** – открыто 2 площадки. По сравнению с I кварталом 2024 года объем новых открытий снизился – на 69% с точки зрения площади и на 74% с точки зрения раб. мест.

## Высокий уровень деловой активности сохраняется

По итогам I квартала 2025 года объем сделок составил **5,3 тыс. раб. мест**. Более 60% от общего количества сделок, где известен арендатор, сосредоточено в пределах ТТК.

## Уровень вакантности продолжает снижаться

По итогам I квартала 2025 года доля свободных раб. мест составила **5,6%**, что **на 1,5 п.п. ниже показателя** за аналогичный период 2024 года. Наиболее дефицитными остаются предложения в ключевых деловых районах.

1. Учитывались заявленные проекты спекулятивных площадок сервисных офисов  
 2. Расчет по свободным раб. местам на дату отчета в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов  
 3. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов

# Рекордный уровень деловой активности

## Крупнейшие сделки I кв. 2025 года

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



### AFI Flex

6,4 тыс. кв. м / 835 раб. мест  
Производитель в сфере Beauty



### ASPACE Технопарк

2,7 тыс. кв. м / 423 раб. мест  
IT-компания



### Товарищество Гончар

1,2 тыс. кв. м / 200 раб. мест  
Финтех-компания



### Flexity Павелецкая

1,1 тыс. кв. м / 168 раб. мест  
ФАУ НИА

## Структура сделок по секторам <sup>1</sup>



Для сравнения, в I квартале 2024 года наибольшая доля сделок была зафиксирована у компаний из сектора IT – 44%.

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

# Ключевые будущие сетевые площадки: 2025

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



## Business Club Обсидиан

7 тыс. кв. м офисов · 1 450 рабочих мест

 м. ЦСКА



## AFI Flex

10 тыс. кв. м офисов · 1 300 рабочих мест

 м. Белорусская



## ASPACE Новослободская

7 тыс. кв. м офисов · 848 рабочих мест

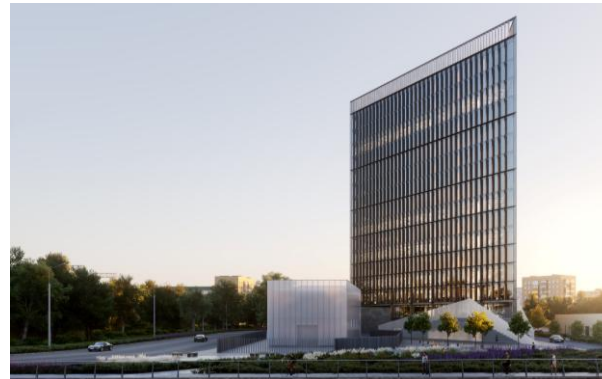
 м. Менделеевская



## ASPACE Останкино

3 тыс. кв. м офисов · 544 рабочих места

 м. Бутырская



## Business Club PORTA

4 тыс. кв. м офисов · 508 рабочих места

 м. Фили



## Signature Столешников

4 тыс. кв. м офисов · 482 рабочих мест

 м. Чеховская

Площадки приведены выборочно, отражена только часть площадок, открытие которых ожидается в 2025 году

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



# Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

# Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



|                                  | 2023  | 2024  | I кв. 2025 | 2025П |
|----------------------------------|-------|-------|------------|-------|
| Общее предложение <sup>1</sup>   | 4 425 | 4 489 | 4 547      | 4 644 |
| Класс А                          | 1 604 | 1 606 | 1 658      | 1 711 |
| Класс В                          | 2 821 | 2 883 | 2 889      | 2 933 |
| Новое строительство <sup>1</sup> | 130   | 64    | 58         | 155   |
| Класс А                          | 79    | 2     | 52         | 105   |
| Класс В                          | 51    | 62    | 6          | 50    |
| Объем сделок <sup>1</sup>        | 397   | 506   | 65         | 400   |
| Класс А                          | 108   | 372   | 25         | 300   |
| Класс В                          | 289   | 134   | 40         | 100   |
| Уровень вакантности              | 7,4%  | 3,6%  | 3,9%       | 3,2%  |
| Класс А                          | 8,7%  | 3,7%  | 5,0%       | 3,0%  |
| Класс В                          | 6,6%  | 3,5%  | 3,3%       | 2,5%  |
| Ставка аренды <sup>2</sup>       |       |       |            |       |
| Класс А                          | 2 429 | 2 892 | 2 838      | 3 300 |
| Класс В                          | 1 589 | 1 805 | 1 851      | 1 950 |

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 I кв. 2025



### Объем введенных площадей постепенно увеличивается

По результатам I квартала 2025 года объем нового строительства составил **58 тыс. кв. м** офисов, что **на 71% выше** аналогичного показателя по итогам I квартала 2024 года. Крупнейшим введенным объектом является бизнес-центр класса А «Северная Пальмира» на 48 тыс. кв. м офисов.



### Уровень вакантности держится на минимальном уровне

По итогам I квартала 2025 года уровень вакантности составил **3,9%**, что **на 1,7 п.п. ниже** показателя по результатам I квартала 2024 года. В классе А зафиксирован рост вакантного предложения за счет ввода крупного объекта «Северная Пальмира», где по данным на конец марта 2025 года вакантно порядка 40% офисных площадей.



### Запрашиваемые ставки аренды продолжают расти

В продолжение тенденции 2024 года многие **собственники продолжают повышать ставки аренды** – до 30% по некоторым зданиям класса А.

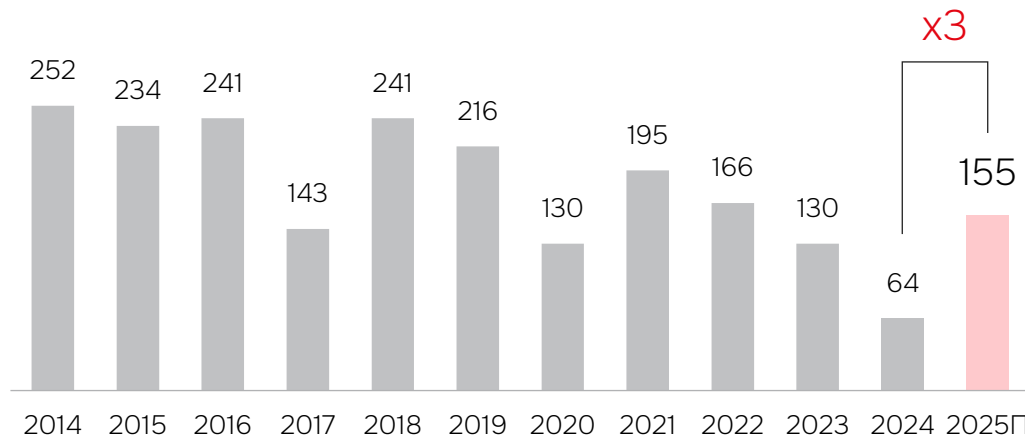
# Объем введенных площадей увеличился в 2 раза

90% от общего объема нового строительства представлено объектами класса А

В I квартале 2025 года на офисном рынке Санкт-Петербурга было введено четыре бизнес-центра, суммарная офисная площадь которых составляет **58 тыс. кв. м**, что **в 2 раза выше** аналогичного показателя по результатам первых трех месяцев 2024 года. При этом **90% от общего объема введенных площадей** представлено двумя офисными объектами класса А. Крупнейший из них – «Северная Пальмира» на 48 тыс. кв. м офисов.

К концу 2025 года планируется ввести еще 97 тыс. кв. м офисов. Таким образом, суммарно за 2025 год объем нового строительства может составить **155 тыс. кв. м офисов**, что **практически в 3 раза выше** результата за 2024 год. Примечательно, что будущие офисные объекты активно заполняются – 81% уже арендовано, продано или не выйдет в открытый рынок.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



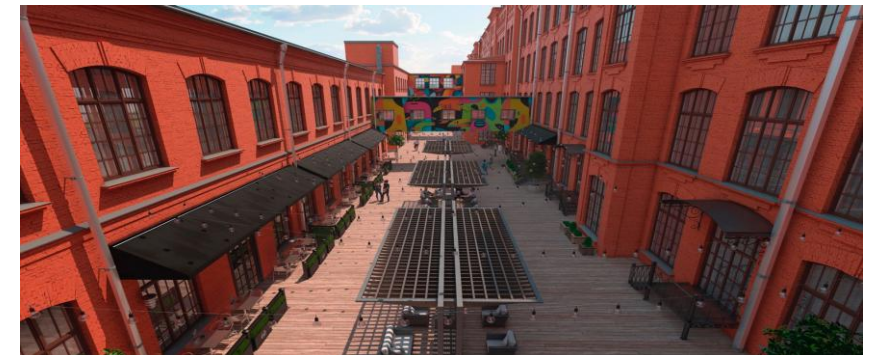
Крупнейшие объекты, введенные в I квартале 2025 года



Северная Пальмира

48 тыс. кв. м офисов · Класс А · Вакантно 40%

 м. Московские Ворота



Мануфактура 10/12

6 тыс. кв. м офисов · Класс В · Вакантно 36%

 м. Площадь Александра Невского-1

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

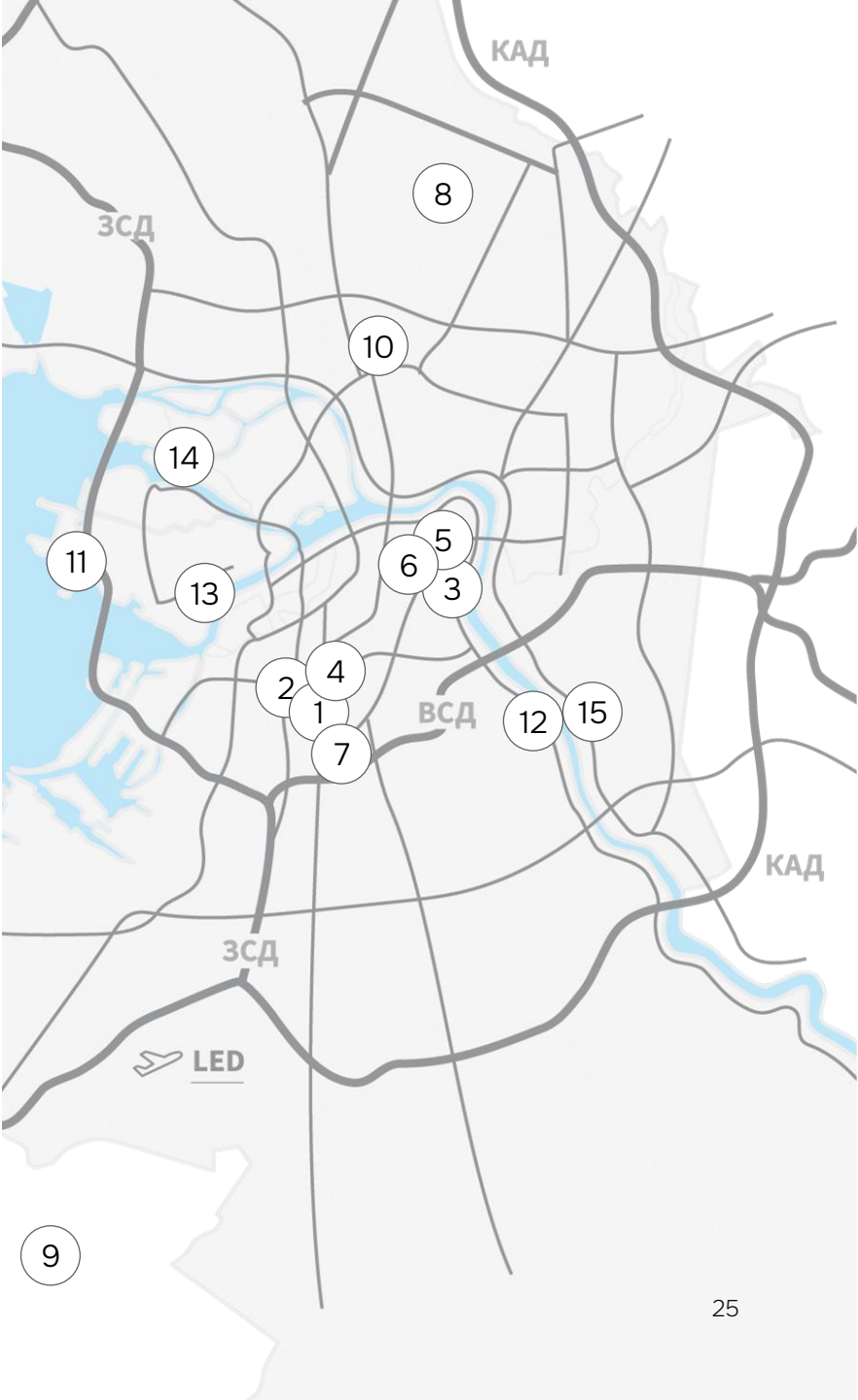
# Новое строительство: 2025

| №  | Название                | Класс | Площадь <sup>1</sup> | Локация               | Статус <sup>2</sup> | Вакантность <sup>3</sup> |
|----|-------------------------|-------|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|
| 1  | Северная Пальмира       | A     | 47,8                 | Московский            | Введен              | 18,9                     |
| 2  | На Обводном             | A     | 4,4                  | Обводный              | Введен              | 1,8                      |
| 3  | Мануфактура 10/12       | B     | 5,5                  | Центр                 | Введен              | 2,0                      |
| 4  | Сенатор (Московский 56) | B     | 0,8                  | Обводный              | Введен              | 0,3                      |
| 5  | Невская Ратуша III-9    | A     | 18,9                 | Центр                 | Строится            | -                        |
| 6  | Невская Ратуша III-8    | A     | 14,0                 | Центр                 | Строится            | -                        |
| 7  | Atlas City II           | A     | 9,6                  | Московский            | Строится            | -                        |
| 8  | Smart Светлановский     | A     | 5,9                  | Север                 | Строится            | 0,8                      |
| 9  | Smart Восстановления    | A     | 4,5                  | Юго-Запад             | Строится            | 1,6                      |
| 10 | Орими Центр             | B     | 30,0                 | Набережные            | Строится            | -                        |
| 11 | INSIDE                  | B     | 4,5                  | Васильевский остров   | Строится            | 4,5                      |
| 12 | Обуховской Обороны 110Б | B     | 3,0                  | Левый берег           | Строится            | -                        |
| 13 | Заводуправление         | B     | 2,9                  | Васильевский остров   | Строится            | -                        |
| 14 | Петровский пр-кт, 26Д   | B     | 1,8                  | Петроградская сторона | Строится            | -                        |
| 15 | Особняк Веge            | B     | 1,0                  | Правый берег          | Строится            | -                        |

154,6

29,9

1. Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м  
2. Статус объектов указан по данным на конец марта 2025 года  
3. Прочерками указаны объекты без вакантных предложений на конец марта 2025 года



# Уровень вакантности постепенно снижается

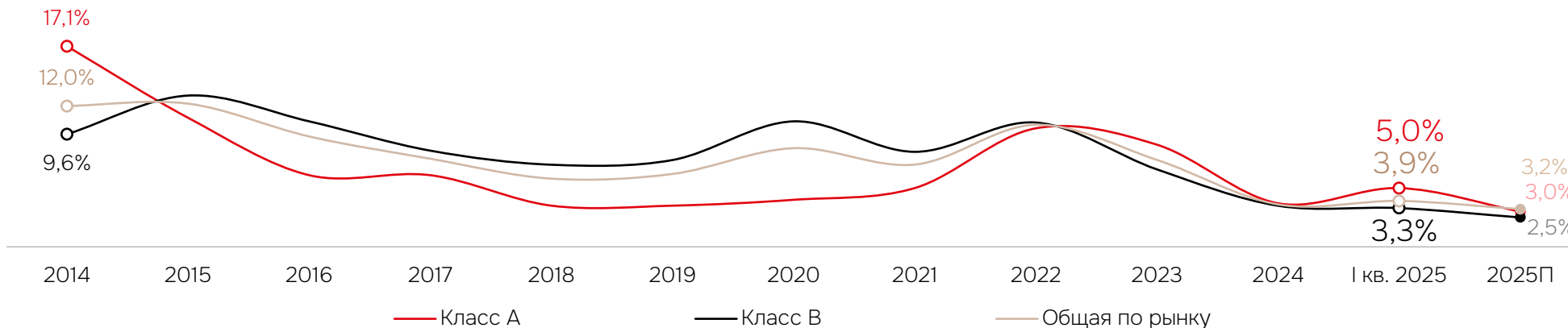
Будущие проекты активно заполняются – 81% офисных площадей уже реализовано

По результатам первых трех месяцев 2025 года уровень вакантности на офисном рынке Северной столицы составил **3,9% или 179 тыс. кв. м** качественных площадей, что на **1,7 п.п. ниже** аналогичного показателя по итогам I квартала 2024 года. Примечательно, что в классе А уровень вакантности **увеличился на 0,3 п.п.** год к году и достиг **5,0% или 83 тыс. кв. м** качественных площадей. Рост показателя во многом связан с вводом в эксплуатацию двух офисных объектов на 52 тыс. кв. м офисов, где по данным на конец I квартала 2025 года суммарно вакантно 39% офисных площадей. В классе В доля свободных площадей составляет **3,3% или 95 тыс. кв. м**. Год к году показатель снизился на 2,8 п.п.

В целом по рынку фиксируются **высокие темпы реализации объектов до ввода в эксплуатацию** – из 155 тыс. кв. м ожидаемого объема нового строительства в 2025 году **порядка 81%** площадей уже реализовано или недоступно для открытого рынка. К концу 2025 года можно прогнозировать дальнейшее снижение вакантности до 3,2%.

|                | 2014  | I кв. 2025  | 2025П |
|----------------|-------|-------------|-------|
| А              | 17,1% | <b>5,0%</b> | 3,0%  |
| В              | 9,6%  | <b>3,3%</b> | 2,5%  |
| Общая по рынку | 12,0% | <b>3,9%</b> | 3,2%  |

Динамика доли свободных площадей, %



Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

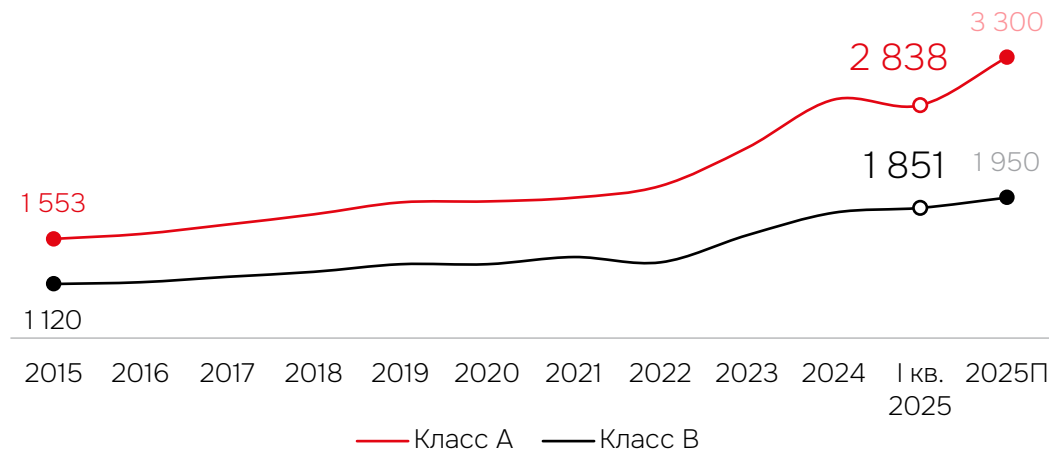
# Запрашиваемые ставки аренды продолжают расти

По некоторым зданиям рост составил 30%

По итогам I квартала 2025 года в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила **2 838 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОРЕХ, но не включая КУ, что **на 15% выше** показателя по результатам первых трех месяцев 2024 года и **на 82% превышает** результат 2015 года. При этом квартал к кварталу показатель снизился на 2% за счет того, что многие крупные опции предлагаются по ставкам ниже среднерыночной.

В классе В также отмечается рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды – по итогам I квартала 2025 года показатель составил **1 851 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОРЕХ, но не включая КУ, что **на 16% превышает** аналогичное значение по итогам I квартала 2024 года и **на 65% выше** результата 2015 года.

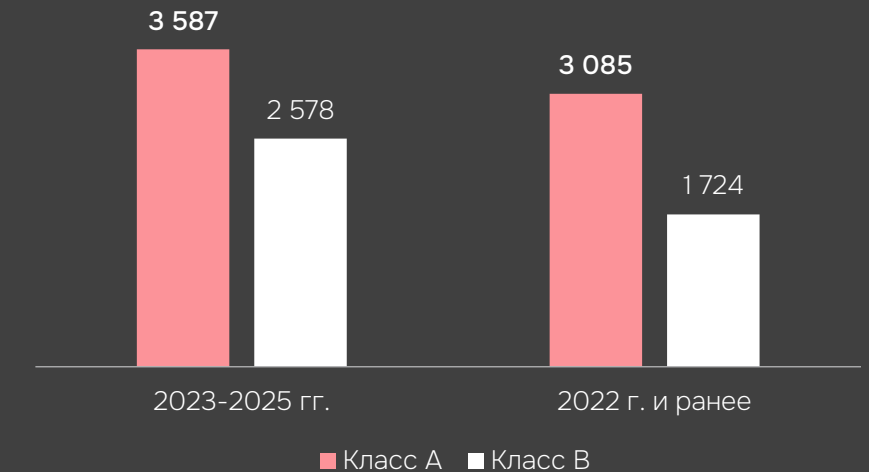
**Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды,**  
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОРЕХ, без учета КУ



Ставки аренды преимущественно выше на **офисы с качественной отделкой в новых зданиях\***, введенных в эксплуатацию в последние два года – показатель выше на 16% и 50% по классам А и В соответственно.

\*Ставки аренды на офисные помещения с отделкой в объектах, введенных в 2023-2025 гг. существенно выше, чем в зданиях, введенных до 2023 г.

**Средневзвешенные ставки аренды с учетом даты ввода БЦ,**  
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОРЕХ, без учета КУ



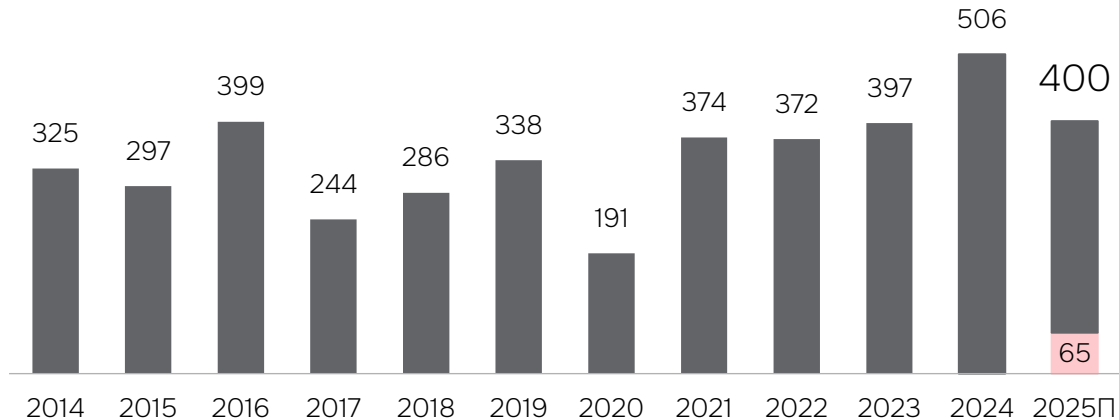
# Уровень деловой активности остается стабильным

Доля аренды в общем объеме сделок составила 82%

По итогам I квартала 2025 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Северной столицы составила **65 тыс. кв. м**, что демонстрирует умеренный уровень деловой активности для Санкт-Петербурга на начало года. При этом год к году показатель снизился на 65%. Это связано со **снижением количества крупных сделок по аренде и продаже офисных помещений** – по итогам первых трех месяцев 2025 года количество сделок площадью более 5 тыс. кв. м составило всего 2%.

Сделки аренды составляют 82% от общего объема (53 тыс. кв. м), в то время как по продаже – 18% (12 тыс. кв. м). Суммарно по классу А было реализовано 25 тыс. кв. м, по классу В – 40 тыс. кв. м. Средний размер сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга без учета сделок более 5 тыс. кв. м составил **283 кв. м**. Лидирующими секторами экономики, в которых зафиксирован наибольший объем сделок, где известен покупатель и арендатор, стали **финансовый сектор** (58%), **производство** (11%) и **бизнес-услуги** (10%).

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



## Крупнейшие сделки I квартала 2025 года

**А** **Альфа-Банк**

«Толстой сквер»  
12 тыс. кв. м / Продажа

**P A G E**

«Асгард»  
2 тыс. кв. м / Аренда

**МОНОЛИТ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

«Сенатор П. Попова 37В»  
1 тыс. кв. м / Аренда

**paygine**

«Атрио»  
1 тыс. кв. м / Аренда

**КОМФОРТЕЛ**

«Red Cadet»  
0,8 тыс. кв. м / Аренда

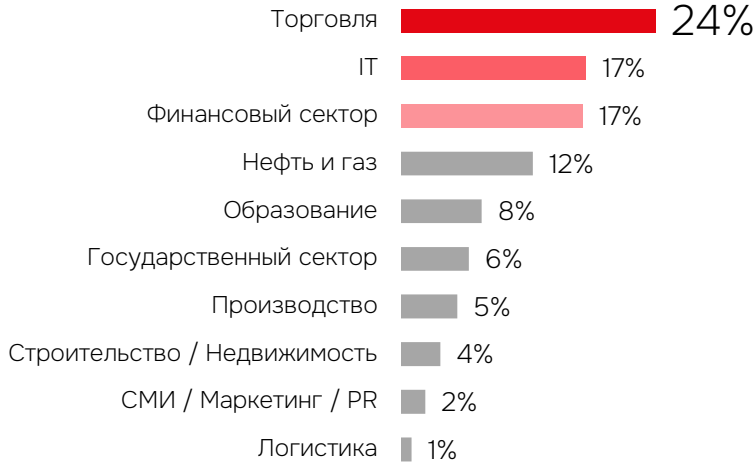
**ROYAL CANIN®**

«Сенатор Московский 56Ж»  
0,3 тыс. кв. м / Аренда

# Структура сделок по секторам

2024

## По секторам



Другие секторы в совокупности составляют 3%

## По типу компании



**ПЕТРОВИЧ**

Крупнейшая продажа  
72 тыс. кв. м  
БЦ «Спейс»

**Т БАНК**

Крупнейшая аренда  
30 тыс. кв. м  
БЦ «Феррум II»

I квартал 2025

## По секторам



## По типу компании



**А** Альфа-Банк

Крупнейшая продажа  
12 тыс. кв. м  
БЦ «Толстой сквер»

**PAGE**

Крупнейшая аренда  
2 тыс. кв. м  
БЦ «Асгард»

# География офисного рынка Санкт-Петербурга

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

## 01 | Центр

| Класс | Сток <sup>1</sup> | Вакансия | Вакансия,<br>тыс. кв. м | Ставка<br>аренды <sup>1</sup> |
|-------|-------------------|----------|-------------------------|-------------------------------|
| A     | 411               | 2,0%     | 8                       | 3 572                         |
| B     | 411               | 3,3%     | 14                      | 2 055                         |

## 02 | Петроградская сторона

| Класс | Сток | Вакансия | Вакансия,<br>тыс. кв. м | Ставка<br>аренды |
|-------|------|----------|-------------------------|------------------|
| A     | 204  | 4,2%     | 9                       | 2 788            |
| B     | 342  | 1,7%     | 6                       | 2 170            |

## 03 | Васильевский остров

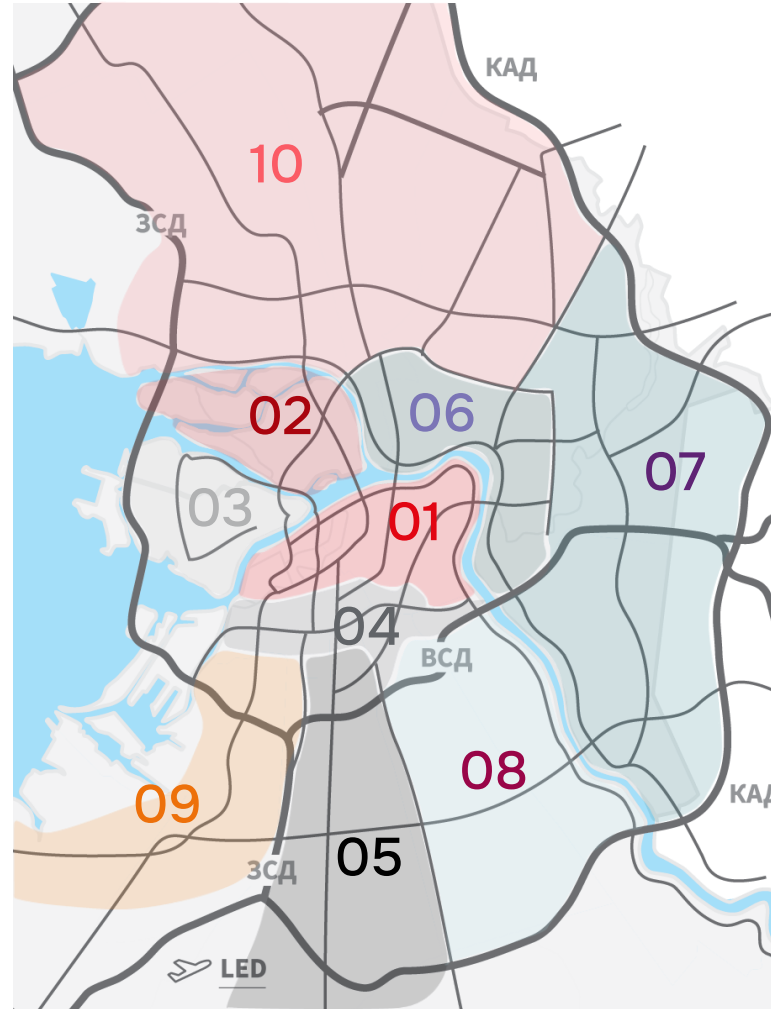
| Класс | Сток | Вакансия | Вакансия,<br>тыс. кв. м | Ставка<br>аренды |
|-------|------|----------|-------------------------|------------------|
| A     | 91   | 5,1%     | 5                       | 2 305            |
| B     | 298  | 1,8%     | 5                       | 1 363            |

## 04 | Обводный

| Класс | Сток | Вакансия | Вакансия,<br>тыс. кв. м | Ставка<br>аренды |
|-------|------|----------|-------------------------|------------------|
| A     | 33   | 10,5%    | 3                       | 2 471            |
| B     | 242  | 4,5%     | 11                      | 2 214            |

## 05 | Московский

| Класс | Сток | Вакансия | Вакансия,<br>тыс. кв. м | Ставка<br>аренды |
|-------|------|----------|-------------------------|------------------|
| A     | 341  | 11,7%    | 40                      | 2 622            |
| B     | 435  | 5,8%     | 25                      | 1 806            |



## 06 | Набережные

| Класс | Сток | Вакансия | Вакансия,<br>тыс. кв. м | Ставка<br>аренды |
|-------|------|----------|-------------------------|------------------|
| A     | 197  | 1,9%     | 4                       | 2 464            |
| B     | 369  | 2,6%     | 10                      | 1 793            |

## 07 | Правый берег

| Класс | Сток | Вакансия | Вакансия,<br>тыс. кв. м | Ставка<br>аренды |
|-------|------|----------|-------------------------|------------------|
| A     | 27   | 6,8%     | 2                       | 1 739            |
| B     | 85   | 6,7%     | 6                       | 1 716            |

## 08 | Левый берег

| Класс | Сток | Вакансия | Вакансия,<br>тыс. кв. м | Ставка<br>аренды |
|-------|------|----------|-------------------------|------------------|
| A     | -    | -        | -                       | -                |
| B     | 166  | 2,1%     | 4                       | 1 468            |

## 09 | Юго-Запад

| Класс | Сток | Вакансия | Вакансия,<br>тыс. кв. м | Ставка<br>аренды |
|-------|------|----------|-------------------------|------------------|
| A     | -    | -        | -                       | -                |
| B     | 75   | 17,3%    | 13                      | 1 100            |

## 10 | Север

| Класс | Сток | Вакансия | Вакансия,<br>тыс. кв. м | Ставка<br>аренды |
|-------|------|----------|-------------------------|------------------|
| A     | 332  | 3,9%     | 13                      | 3 624            |
| B     | 466  | 0,5%     | 3                       | 1 661            |

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

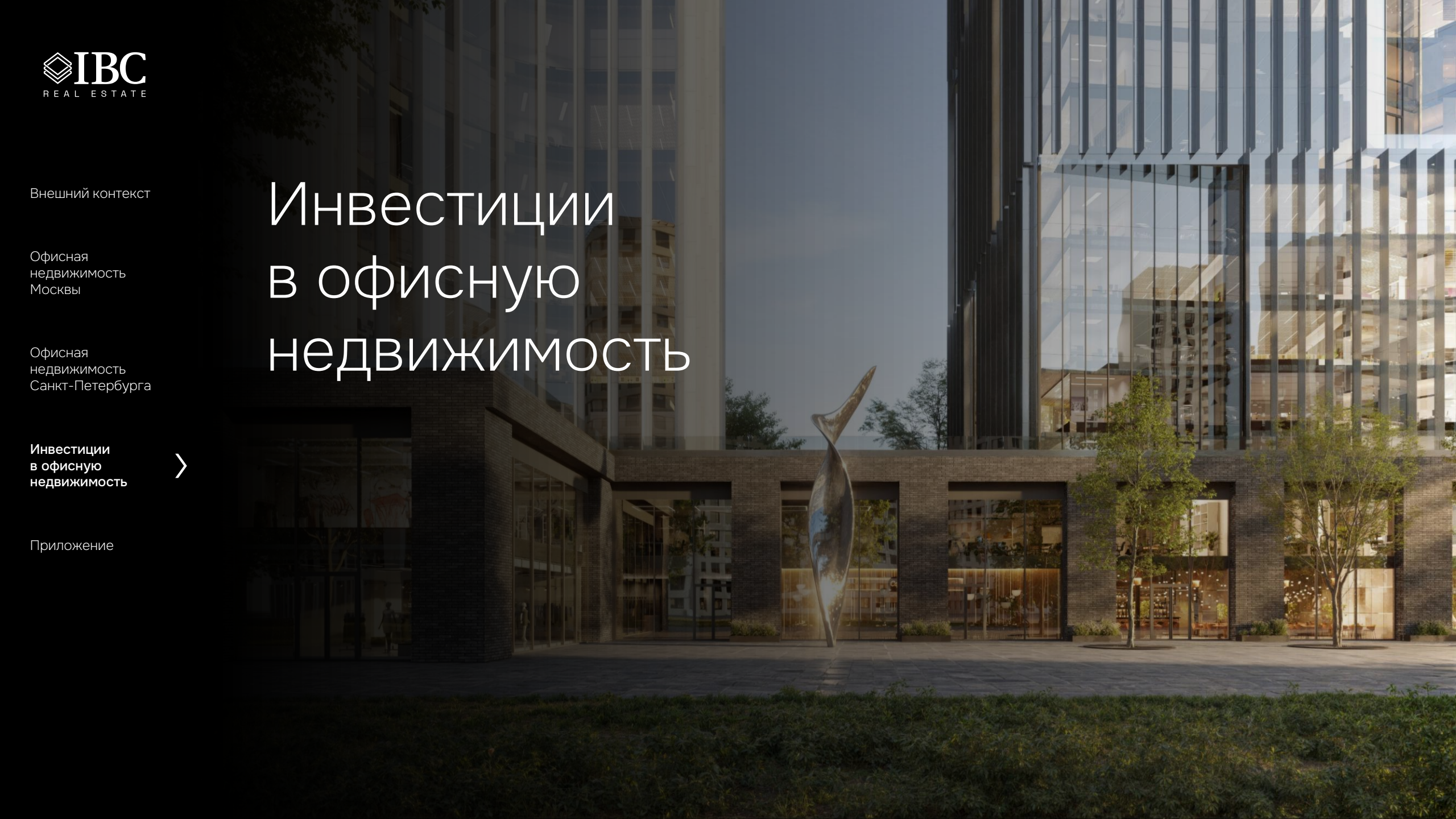
Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость



Приложение

# Инвестиции в офисную недвижимость



# Инвестиции в офисную недвижимость России

## Рекордные для офисного рынка объемы вложений

**Офисный сегмент** недвижимости в I квартале 2025 года вновь **стал лидером в структуре инвестиций, а также единственным сегментом, показавшим положительную динамику** к аналогичному периоду прошлого года. **Объем вложений составил 73 млрд рублей** (x4,5 г/г), что стало максимумом за всю историю наблюдений в соответствующем периоде.

**Тенденция приобретения бизнес-центров под собственные нужды компаний сохраняется**, этот фактор обеспечил новый максимум квартального показателя. На подобные транзакции пришлось **93% инвестиций**, а крупнейшими сделками стали приобретения структурой компании «Лукойл» БЦ AFI2B и «Т-Банком» здания Центрального Телеграфа. Также инвесторы активно рассматривают покупку небольших зданий, которые можно приобрести без привлечения банковского финансирования для сохранения накопленного капитала.

**Динамика покупок офисных помещений в нарезку** с чеком до 500 млн рублей <sup>1</sup> **остаётся стабильной**. За I квартал 2025 года в строящихся и проектируемых бизнес-центрах было реализовано 42 тыс. кв. м блоками и этажами, что **на 2% выше** объема за I квартал 2024 года. Общий объем вложений увеличился более существенно за счет планомерного роста цен внутри проектов – с 13,6 млрд рублей в I квартале 2024 года до 16,3 млрд рублей в I квартале 2025 года, **+20% г/г**.

### Крупнейшие сделки купли-продажи офисных объектов за I квартал 2025

#### Центральный Телеграф

33-36 млрд рублей  
55 тыс. кв. м



м. Охотный Ряд

#### AFI2B

28-35 млрд рублей  
50 тыс. кв. м



м. Белорусская

#### Domino

2-2,2 млрд рублей  
7,4 тыс. кв. м



м. Добрынинская

# 54 %

Доля инвестиций в офисную недвижимость в общем объеме сделок  
**1-й сектор по объему вложений**

### I квартал 2025

# 73

млрд  
рублей  
Объем  
инвестиций

# 10

Количество  
транзакций

### + Розничные инвесторы

Вложения розничных инвесторов в офисы в строящихся бизнес-центрах <sup>2</sup>; **не учитываются в общем объеме**

# 16

млрд  
рублей  
Объем  
инвестиций

# 270

Количество  
транзакций

1. Исключение – сделки в строящихся и проектируемых БЦ, где за счет высокой цены кв. м при покупке этажа целиком сумма сделки превышает 500 млн рублей  
2. Не учитывается в общем объеме инвестиционных вложений. Включают в себя как покупку под собственные нужды, так и с целью получения дохода.

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



# Приложение

# Ранее изданные отчеты

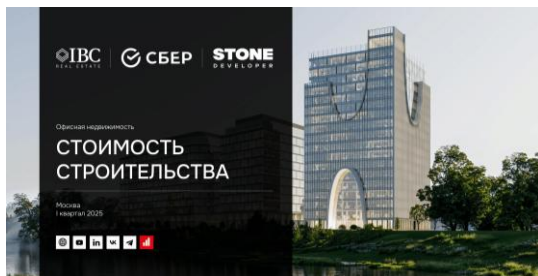
Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

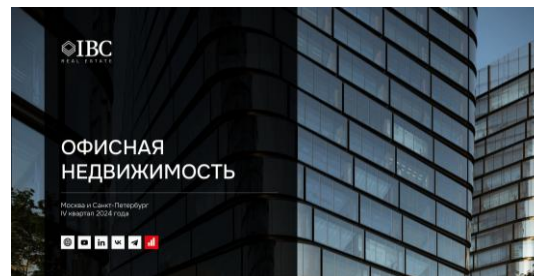
Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

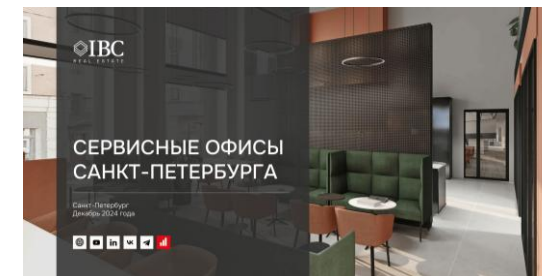
Приложение



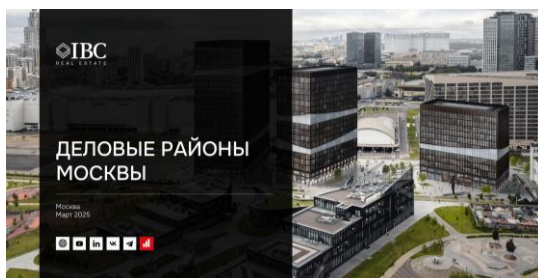
**Стоимость строительства**  
I квартал 2025



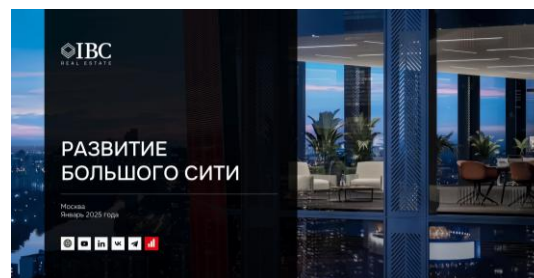
**Офисная недвижимость**  
IV квартал 2024



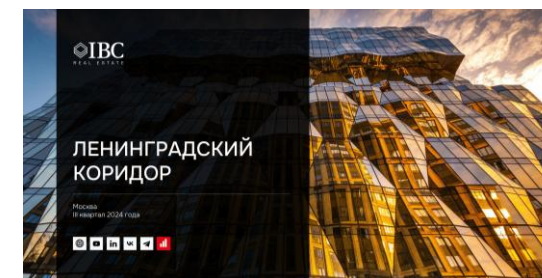
**Сервисные офисы Санкт-Петербурга**  
Декабрь 2024



**Деловые районы Москвы**  
Март 2025



**Развитие Большого Сити**  
Январь 2025



**Ленинградский коридор**  
III квартал 2024



**Екатерина Белова**

Член совета директоров,  
руководитель департамента по  
работе с офисными помещениями



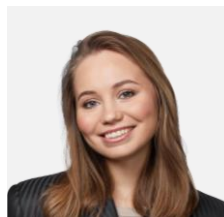
**Екатерина Ногай**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



**Сергей Владимиров**

Руководитель филиала  
в Санкт-Петербурге



**Марина Грицкова**

Руководитель направления  
офисной аналитики



**Максим Мартынов**

Руководитель проектов  
в департаменте по работе  
с офисными помещениями

*Спасибо*

---

## Россия

Москва, БЦ Lighthouse  
ул. Валовая, д. 26  
[moscow.russia@ibcrealestate.ru](mailto:moscow.russia@ibcrealestate.ru)

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж  
ул. Итальянская, д. 17  
[st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru](mailto:st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru)

## Казахстан

Алматы, SmArt.Point  
ул. Байзакова, д. 280  
[almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz](mailto:almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz)