



Офисная недвижимость

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

Москва
Апрель 2026





B



Стоимость строительства офисов
в условиях внешних факторов влияния

Стоимость строительства стабилизируется

- Темп роста стоимости большинства **строительных материалов** замедлился

Замедление экономического роста способствовало значительному снижению инфляции производителей. По итогам 2025 года ИЦП составил 1,9%, что ниже прогнозного значения в 6,1%. В начале 2025 сохранялись высокие темпы роста цен, однако уже к середине года ИЦП остановил рост и находился на уровне ~0% г/г. Динамика стоимости строительных материалов складывалась аналогично.

- Стоимость **рабочей силы** продолжает оказывать давление на стоимость работ

Дефицит кадров сохраняет статус доминирующего фактора ценового давления, ввиду чего **сохраняются высокие темпы роста стоимости работ**. По мере охлаждения экономики ситуация стабилизируется, однако для линейного персонала ситуация остается критической.

- Стоимость **заемного финансирования** постепенно снижается

Постепенное **снижение ключевой ставки** с 21% в июне 2025 до 15% в марте 2026 способствует снижению стоимости заемного финансирования, что **улучшает экономику** будущих девелоперских проектов.

- **Городские льготные программы** сохраняют свое действие

Программа стимулирования создания мест приложения труда сохраняет свое действие, вместе с замедлением темпов продаж в жилых проектах **застройщики активно анонсируют новые офисные здания**.

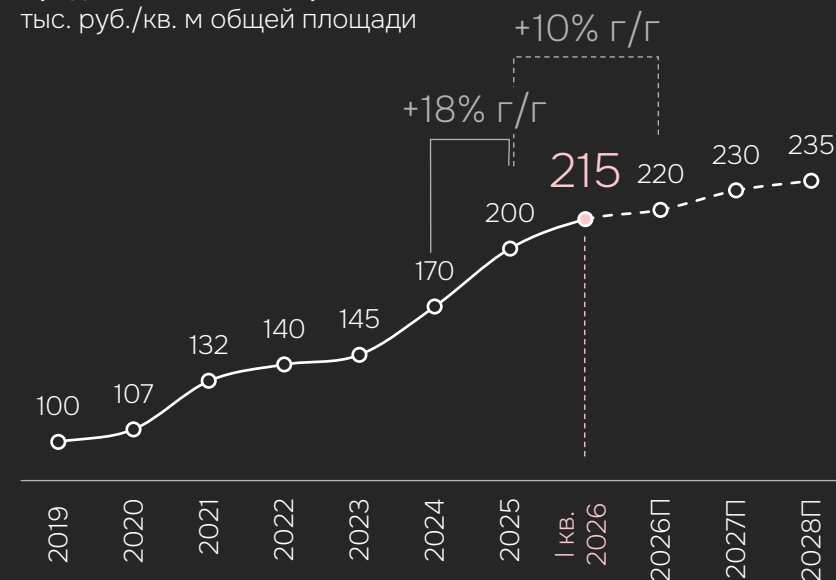
215 тыс. руб. кв. м

Стоимость строительства¹ офисного объекта класса А I кв. 2026

220 тыс. руб. кв. м

Стоимость строительства¹ офисного объекта класса А Прогноз по итогам 2026

Средняя стоимость строительства¹ тыс. руб./кв. м общей площади



1. Средняя стоимость строительства офисного объекта класса А площадью 70 тыс. кв. м, включает НДС. Стоимость указана в тыс. руб. / кв. м общей площади.

Подробная методология расчета приведена в Приложении на странице 14.

Данные о стоимости строительства – аналитический центр STONE, прогноз – IBC Real Estate на основе прогноза Минэкономразвития РФ от 26 сентября 2025 года.

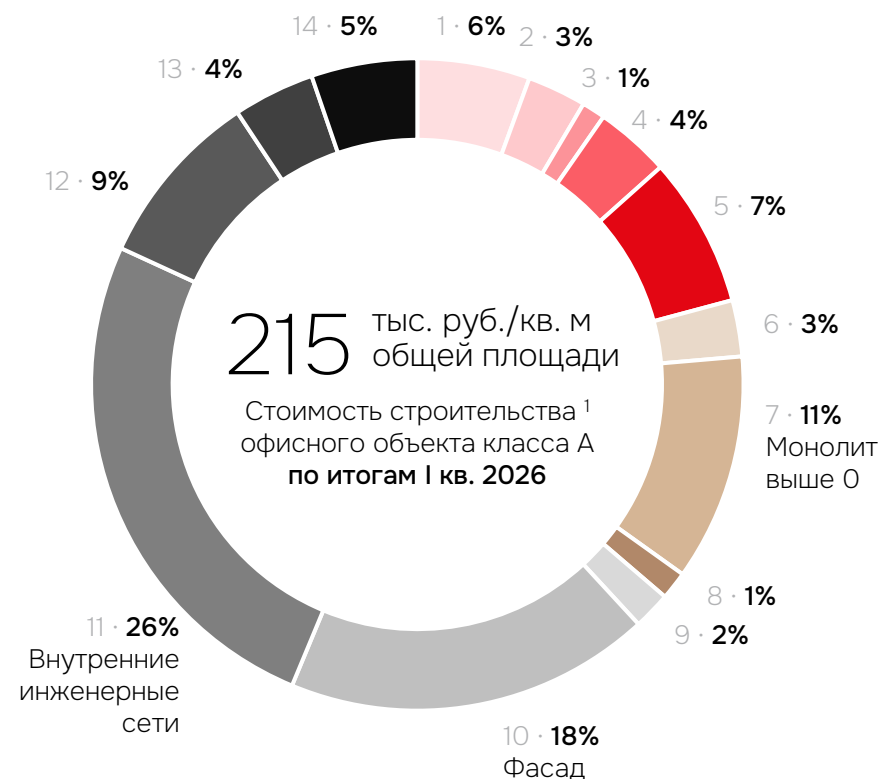
Основные разделы стоимости строительства

Средняя стоимость разделов строительства ¹
руб./кв. м общей площади, вкл. НДС

	Стоимость, I кв. 2026, руб./кв. м	Изменение, % I кв. 2026 / I кв. 2025
1 Проектирование: стадия П и Р	12 000	+100%
2 Устройство и содержание строительной площадки	6 300	+5%
СМР подземной площади		
3 Гидроизоляция	2 500	+9%
4 Котлован	8 000	+10%
5 Монолит ниже 0	16 000	+11%
6 Внутренняя отделка паркинга и тех. помещений	6 000	+9%
СМР наземной площади		
7 Монолит выше 0	24 200	+9%
8 Возведение стен и перегородок	3 000	+11%
9 Кровля	4 000	+14%
10 Фасад	39 000	+30%
11 Внутренние инженерные сети	55 000	+10%
12 Внутренняя отделка МОП	19 000	+12%
13 Благоустройство	8 700	+2%
14 Внешние сети	11 300	+3%
	215 000	+15%

Структура стоимости строительства

Крупнейшая статья – внутренние инженерные сети (55 000 руб./кв. м или 26%). **Наибольший рост стоимости** зафиксирован по статье «Проектирование: стадия П и Р», +100% г/г.



1. Средняя стоимость строительства офисного объекта класса А площадью 70 тыс. кв. м, включает НДС. Стоимость указана на кв. м общей площади объекта. Не учитывает стоимость демонтажа и приобретения земельного участка. Подробная методология расчета приведена в Приложении на странице 14.

Рост требований к архитектуре зданий способствует усложнению концепций проектов и, как следствие, удорожанию их реализации

Требования со стороны города к архитектурной составляющей новых проектов существенно возросли, что увеличило сроки проектирования и стало сложно прогнозировать, сколько займет этап проектирования и сколько будет стоить. Еще одна статья расходов, которая отражается на стоимости строительства в связи с изменением требований к архитектурному облику, – это более сложные фасадные решения. В результате взвешенное планирование сроков, профессионализм команды и грамотная работа с себестоимостью становятся ключевым индикатором «зрелости» офисного девелопера.



Марина Грицкова

Руководитель аналитического центра STONE

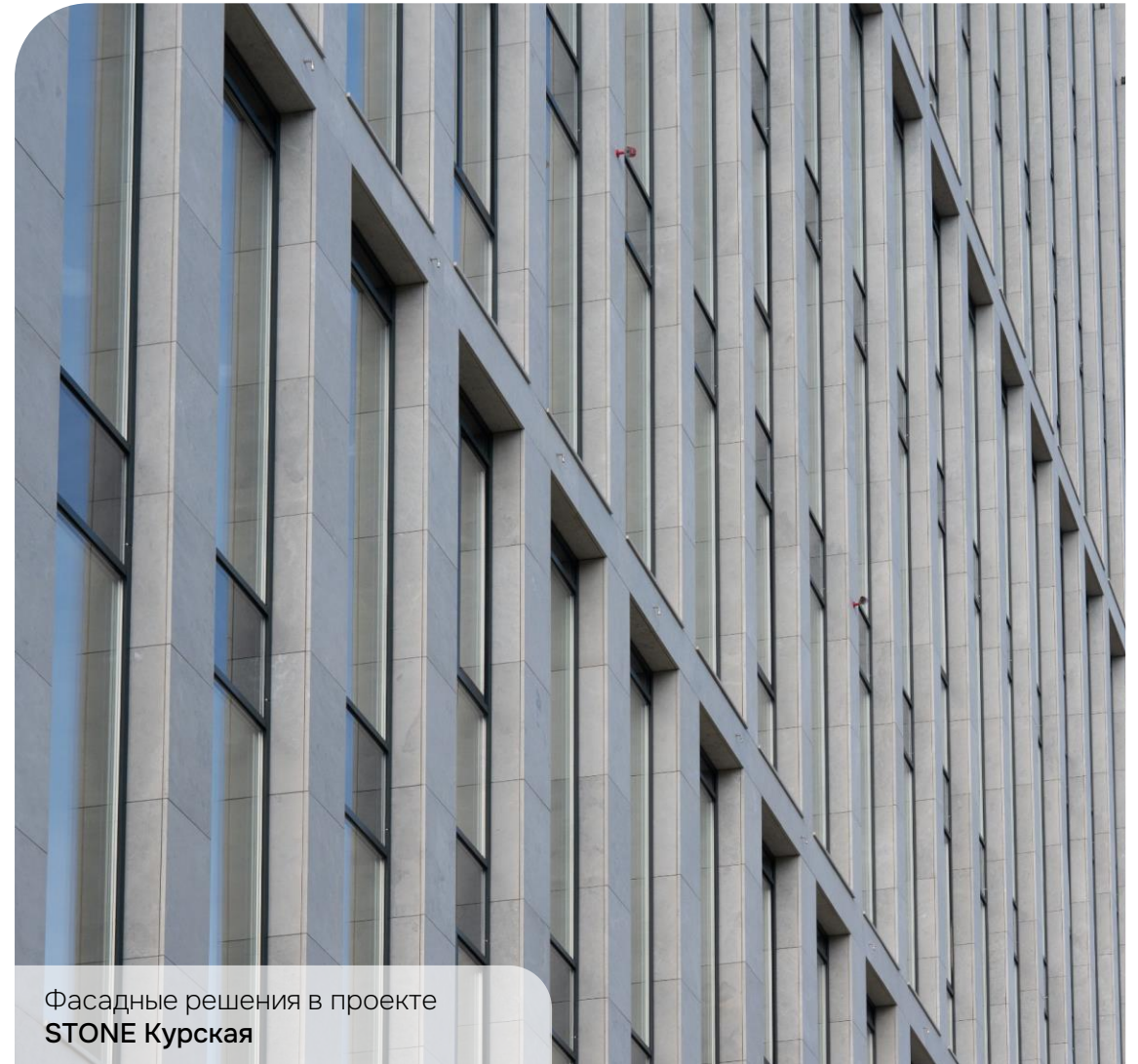


Фасадные решения в проекте
STONE Ходынка 4

Фасады – одна из наиболее быстро возрастающих в цене статья затрат

По итогам I квартала 2026 фасадные решения продемонстрировали **стремительный рост стоимости (+30% г/г)**. Так, стоимость фасада¹ достигла 39 тыс. руб./кв. м или 18% в общей структуре затрат.

Рост связан с двумя факторами: рост стоимости материалов, а также ужесточение требований города Москвы к архитектурной составляющей новых проектов.



1. Стоимость указана на кв. м общей площади объекта, включая НДС.

Влияние класса и площади объекта на стоимость строительства

На основе анализа бюджетов строительства различных офисных объектов ¹ были сформированы средние корректировки – % **возможного изменения себестоимости** в зависимости от класса, площади и высотности объекта.

• Класс

Наиболее существенная корректировка применяется для объектов класса В+, где снижение себестоимости возможно за счет отсутствия подземного паркинга и менее дорогих инженерных систем. В среднем стоимость строительства офисного здания класса В+ площадью 50-70 тыс. кв. м на 20-30% ниже по сравнению с себестоимостью здания класса А и составляет около 150 000 руб./кв. м общей площади с учетом НДС по итогам I кв. 2026 года.

• Площадь

Для бизнес-центра класса А площадью **10-15 тыс. кв. м** стоимость строительства за 1 кв. м общей площади в среднем на 15-20% выше, и по итогам I кв. 2026 года может составлять около 250 000 руб./кв. м с учетом НДС. В этом случае удорожание является техническим – в здании класса А небольшой площади сохраняются подземный паркинг и другие крупные расходные статьи, в результате чего себестоимость при пересчете на 1 кв. м увеличивается.

• Высотность

Другим важным фактором, влияющим на себестоимость, является **высотность объекта**. При строительстве здания **выше 100 м** бюджет строительства увеличивается за счет удорожания подземной части, инженерного оборудования, более дорогих несущих конструкций и множества других факторов, характерных для высотного строительства. В этом случае средняя корректировка к себестоимости может составлять порядка 20-30%.

Средние корректировки к стоимости строительства ² офисного объекта в Москве в зависимости от класса и общей площади %

	Класс А	Класс В+
10-15 тыс. кв. м общей площади	250 000 выше на 15-20% от средней себестоимости в отчете по классу А	172 000 ниже на 15-20% от средней себестоимости в отчете по классу А
50-70 тыс. кв. м общей площади	215 000 Все корректировки приводятся к данной себестоимости	150 000 ниже на 20-30% от средней себестоимости в отчете по классу А
100-150 тыс. кв. м общей площади	205 000 ниже на 3-5% от средней себестоимости в отчете по классу А	140 000 ниже на 25-35% от средней себестоимости в отчете по классу А
Высотное строительство более 100 м	260 000 выше на 20-30% от средней себестоимости в отчете по классу А	Нет проектов для анализа

1. Подробнее о методологии сбора данных о корректировках см. в [ранее изданном отчете](#).

2. Все корректировки приведены к средней себестоимости строительства офисного объекта класса А площадью 70 тыс. кв. м на I квартал 2026 года – 215 000руб./кв. м, включая НДС.

Стоимость рабочей силы продолжает оказывать давление на рост стоимости строительных работ

На основе анализа открытых вакансий, размещенных работодателями, о поиске сотрудников на ключевые позиции, необходимые для реализации девелоперского проекта.

Средняя заработная плата на **управленческие позиции**

251 тыс. руб.
месяц

Средняя заработная плата на **технических специалистов**

153 тыс. руб.
месяц

Средняя заработная плата на **позиции в финансах и снабжении**

143 тыс. руб.
месяц

Средняя заработная плата на **линейного персонала**

111 тыс. руб.
месяц

+11 % г/г Темп роста заработной платы на **позиции, необходимые для реализации девелоперского проекта**

Средняя предлагаемая
заработная плата
руб./мес.

Диапазон
предлагаемых
заработных плат
руб./мес.

Управление и координация

Руководитель строительного проекта	310 000	90 000 – 700 000
Главный инженер проекта	268 000	200 000 – 350 000
Прораб	175 000	80 000 – 300 000

Технические специалисты

Геодезист	168 000	60 000 – 250 000
Инженер ПТО	160 000	80 000 – 250 000
Инженер технического надзора	155 000	90 000 – 240 000
Инженер по технике безопасности	130 000	70 000 – 200 000

Финансовые и снабженческие специалисты

Сметчик	165 000	50 000 – 270 000
Снабженец	120 000	60 000 – 170 000

Линейный персонал

Монтажник	125 000	70 000 – 235 000
Бригадир	115 000	60 000 – 160 000
Разнорабочий	93 000	50 000 – 130 000



Рынок офисной недвижимости
на фоне роста стоимости строительства

Офисы класса А: ключевые цифры

	2023	2024	2025	I кв. 2026 ¹	2026П
Общее предложение, тыс. кв. м	5 414	5 901	6 553	6 675	7 230
Новое строительство, тыс. кв. м	238	487	652	116	678
Объем сделок, тыс. кв. м	1 052	1 471	729	155	600
Доля свободных площадей, %	10,4%	6,0%	6,4%	7,3%	7,5%
Ставка аренды в существующих объектах, тыс. руб./кв. м в год ²	27,4	29,4	31,1	32,6	33,5
Ставка аренды в строящихся объектах, тыс. руб./кв. м в год ²	31,5	33,5	41,1	43,9	45,0
Цена экспонирования в строящихся объектах, тыс. руб./кв. м ³	438	460	485	488	515
Стоимость строительства, тыс. руб./кв. м общей площади ⁴	145	170	200	215	220

• Стабилизация спроса

По итогам I квартала 2026 года сумма купленных и арендованных офисных площадей класса А составила 155 тыс. кв. м, (+1% г/г). Общее замедление экономики сказывается на стабилизации деловой активности после периода пикового спроса.

• Разнонаправленная динамика ставок аренды в готовых объектах

В условиях стабилизации спроса **рост запрашиваемых ставок аренды** сохраняется только на качественные предложения – в наиболее востребованных локациях ставки аренды преодолевают исторический максимум. В это же время по ряду проектов за пределами ключевых деловых районов наблюдается снижение запрашиваемых ставок аренды.

• Дефицит крупных вакантных блоков сохраняется

В готовых объектах практически отсутствуют крупные вакантные блоки, ввиду чего основной стратегией расширения для крупных игроков остается аренда / покупка строящегося здания, что определяет рост запрашиваемых ставок аренды и цен экспонирования в строящихся зданиях.

1. Все цифры по классу А согласно классификации MRF 2024 года, без учета Prime объектов. Данные по объему сделок за I кв. 2026 года – предварительные.

2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей.

3. Средневзвешенная цена экспонирования на блоки и этажи в строящихся и проектируемых бизнес-центрах класса А в пределах МКАД, включает НДС.

4. Средняя стоимость строительства для офисного объекта класса А площадью 70 тыс. кв. м, включает НДС. Подробная методология расчета приведена в Приложении на странице 14.

Перспективы нового девелопмента

- Увеличение объемов **инвестиций в девелопмент** при росте требований к качеству новых проектов возрастают

В последние годы фиксируется устойчивый рост объемов инвестиций в девелопмент новых офисных зданий. Только с начала 2025 года было анонсировано 53 новых проекта, а совокупный объем строящихся и проектируемых объектов, заявленных к вводу до 2032 года, достиг 6,5 млн кв. м офисов ¹. Однако стабилизация спроса и рост стоимости строительства вносят корректировки в планы девелоперов. В условиях возрастающей конкуренции, роста требований города и конечных пользователей к качеству продукта на рынке продолжают появляться предложения о продаже проектов будущих офисных объектов с ИРД, ранее планируемых к самостоятельной реализации девелоперами.

- **Быстрый возврат инвестиций через продажу блоками** позволяет улучшать экономику проектов

С учетом оценки текущей стадии строительства проектов прогноз IBC Real Estate по объему ввода офисов до конца 2028 года составляет 2 368 тыс. кв. м (54% от заявленного объема) ¹. 86% прогноза или 2 026 тыс. кв. м составляют офисы класса А. Доминирующей стратегией реализации остается продажа (66%), что связано с быстрым возвратом инвестиций и более привлекательной экономикой проектов для девелоперов.

1. Включает проекты классов Prime, А, В+, В-.
 2. Включает как штаб-квартиры в собственности, так и штаб-квартиры в аренде.
 3. Включает объекты, маркируемые как целиком, так и блоками / этажами.

3 969 ТЫС. КВ. М

Совокупный объем строящихся и планируемых проектов, заявленных к вводу до 2028 года
 Класс А

2 026 ТЫС. КВ. М

Прогноз IBC Real Estate по объему ввода до 2028 года
 Класс А

• Структура прогноза

Стратегия реализации	Продажа 66% 1 331 тыс. кв. м	Аренда 22% 450 тыс. кв. м	Штаб-квартиры ² 12% 245 тыс. кв. м
	Блоки / этажи 53% 1 078 тыс. кв. м	Смешанная ³ 28% 561 тыс. кв. м	Целиком 19% 387 тыс. кв. м
Схема реализации			

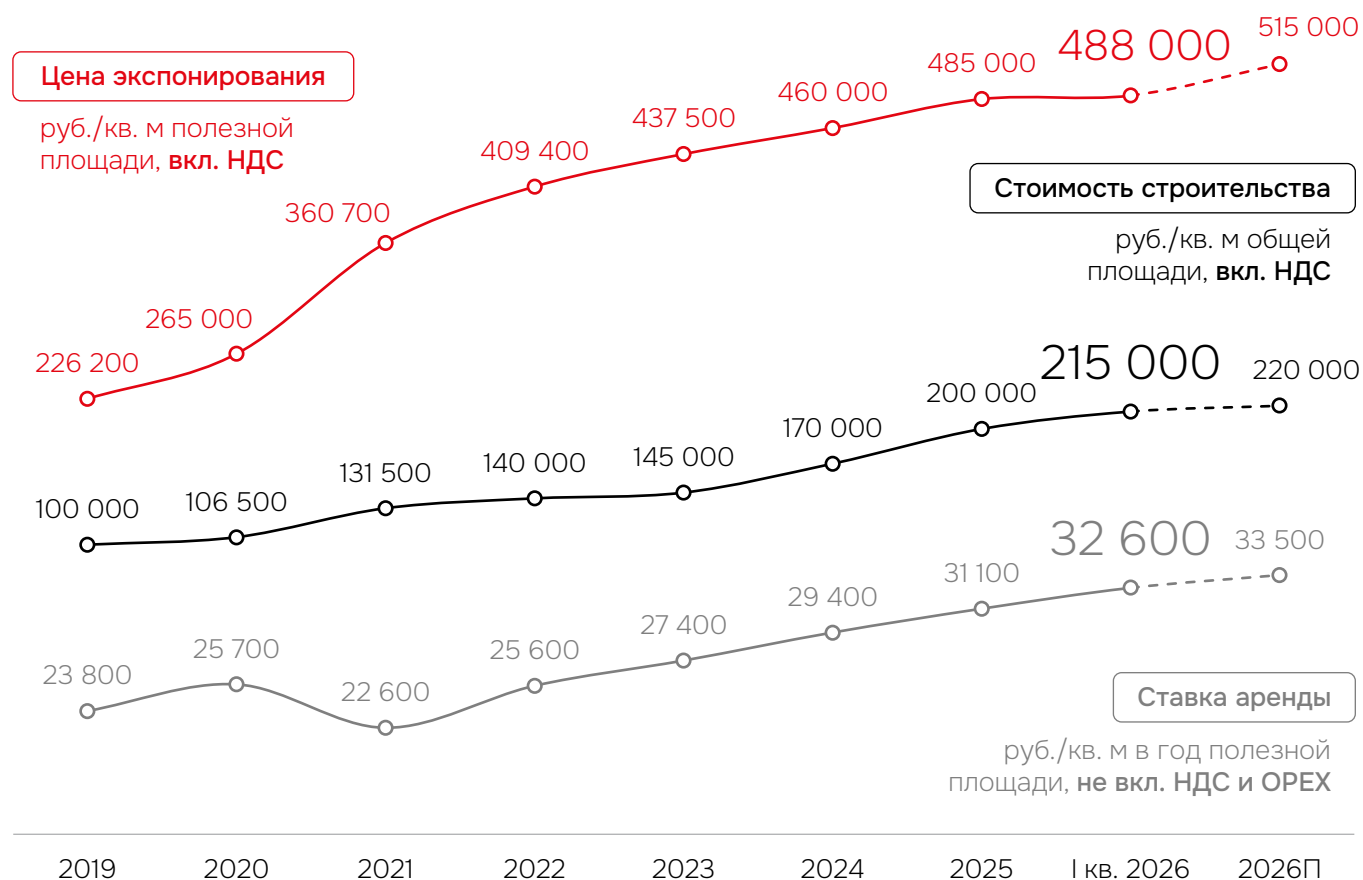
• Динамика прогноза

	2026	2027	2028
Динамика ожидаемого нового ввода	678 с учетом уже введенных 116 тыс. кв. м	367 ТЫС. КВ. М	1 006 ТЫС. КВ. М

Продажа остается основной стратегией реализации



При перерасчете на кв. м полезной площади стоимость строительства составляет порядка 380 000 руб./кв. м без учета расходов на продажи (реклама, маркетинг, агентские каналы) и приобретения земельного участка. Учитывая ценообразование проектов, чаще всего на старте продаж цены приближены к себестоимости.



x2,2 раза

Рост стоимости строительства 2019 – 1 кв. 2026

+37 %

Рост средней ставки аренды 2019 – 1 кв. 2026

x2,2 раза

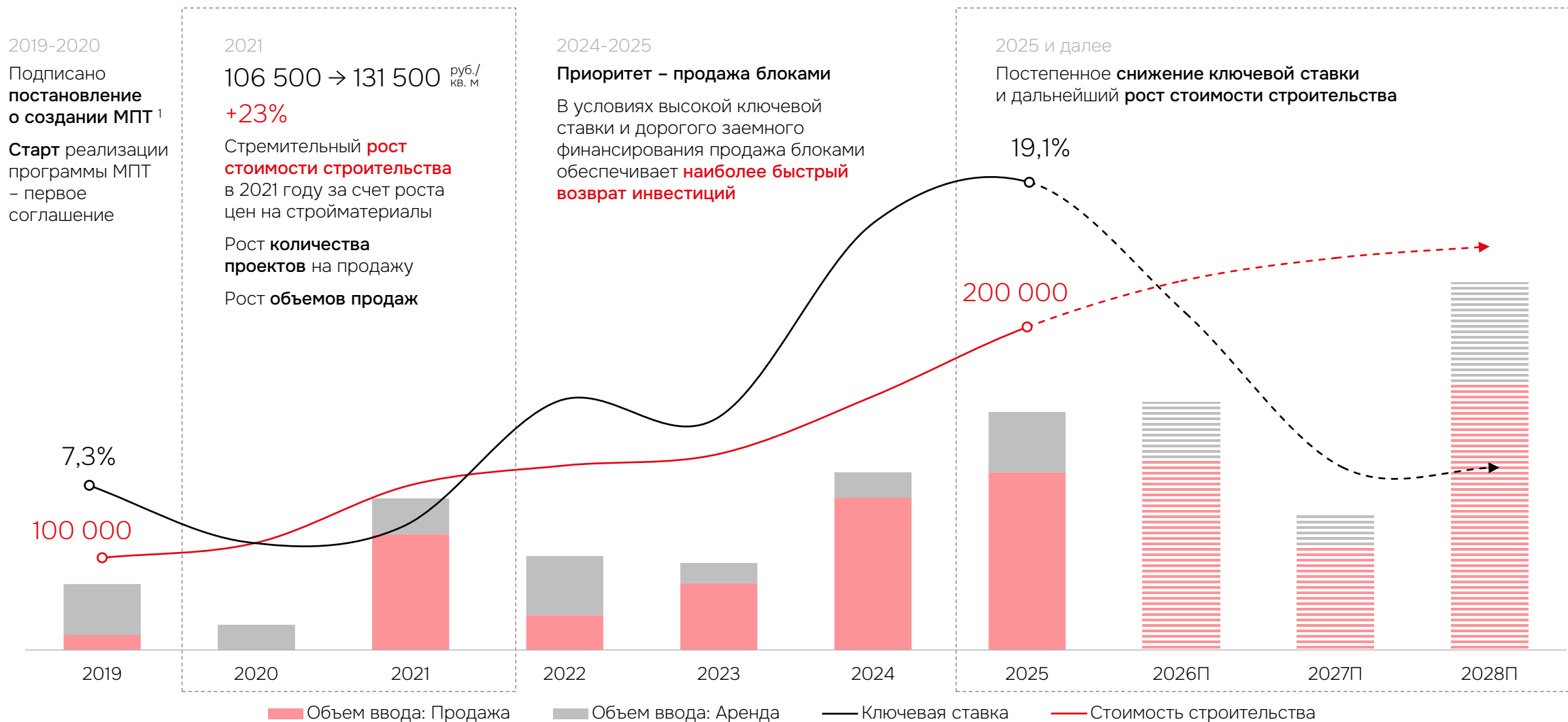
Рост цены кв. м в строящихся БЦ 2019 – 1 кв. 2026

В то время как **цены экспонирования, как и фактические цены подписания, продолжают умеренный рост**, сохраняя минимальные дисконты, ставки аренды на готовые объекты демонстрируют противоречивую динамику. Заложенный в прогнозе рост ставок на 2026 год – техническое явление, вызванное высвобождением ряда дорогих площадей на фоне общего замедления экономики и деловой активности в целом. Подобная тенденция и **низкая волатильность ставок аренды способствуют сохранению приоритетов девелоперов в части выбора продажи как основной стратегии реализации.**

- Средневзвешенная **цена экспонирования** на блоки и этажи в строящихся и проектируемых БЦ класса А в пределах МКАД; руб./кв. м полезной площади, включает НДС .
- Средняя **стоимость строительства** для офисного объекта класса А; руб./кв. м общей площади, включает НДС.
- Средневзвешенная запрашиваемая **ставка аренды** по существующим объектам; руб./кв. м в год полезной площади без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей.

1. По проектам, реализуемым по ДКПБВ, в расчет идут цены с учетом НДС, по проектам, реализуемым по ДДУ – НДС не применим.

Офисы класса А: прогнозы



1. Программа стимулирования создания мест приложения труда (МПТ). Дата запуска (подписания постановления №1874-ПП) – 31.12.2019.
На графике: ключевая ставка в % годовых, в среднем за год, стоимость строительства – в руб./кв. м, включая НДС. Объем ввода учитывает штаб-квартиры в собственности и аренде.

Стоимость строительства офисов стабилизируется после двух лет стремительного роста

По итогам I квартала 2026 года стоимость строительства офисного объекта класса А составила **215 тыс. руб./кв. м с учетом НДС, увеличившись на 15% г/г.**

К концу 2026 индикатор продолжит рост и, в соответствии с прогнозом IBC Real Estate, составит 220 тыс. руб./кв. м с учетом НДС (+10% г/г) после 17% и 18% роста в 2024 и 2025 соответственно.

В перспективе 2027-2028 с учетом прогноза Минэкономразвития по индексу цен производителей на 2027-2028 гг. **давление на рост стоимости строительства будет сохраняться умеренным.** Стабилизация стоимости материалов и сохранение роста стоимости работ будут способствовать сохранению темпов роста индикатора на уровне 2-4% г/г в среднесрочной перспективе.

Рекордные объемы инвестиций в девелопмент

На фоне стремительного роста рынка, а также реализации программы МПТ, в последние годы наблюдался **колоссальный рост объемов инвестиций в девелопмент новых офисных зданий.** Так, только с начала 2025 года застройщики **анонсировали планы о старте строительства 53 новых проектов.**

Однако на фоне стабилизации спроса, роста стоимости строительства, роста конкуренции и требований к качеству продукта как со стороны города, так и со стороны конечных пользователей, некоторые игроки вынуждены пересматривать планы.

Тем не менее, с учетом сроков девелопмента объектов (в среднем ~3 лет), **в среднесрочной перспективе 2026-2028 гг. объемы ввода будут оставаться повышенными и составят 2 026 тыс. кв. м офисов класса А.** Прогнозы на большой горизонт будут корректироваться ввиду рисков значительного количества переносов сроков ввода в эксплуатацию.

Потенциал спроса и роста коммерческих условий

Ввиду общего замедления экономики и, как следствие, снижения деловой активности спрос на офисную недвижимость демонстрирует постепенную стабилизацию и возвращение к среднегодовым уровням, наблюдавшимся до пиковых 2023-2025 гг. **По итогам 2026 года мы ожидаем, что спрос на офисы класса А составит 600 тыс. кв. м (-18% г/г).**

Однако потенциал роста ставок аренды и цен экспонирования сохраняется. Ввиду сложившегося дефицита крупных вакантных блоков в готовых объектах **ставки аренды на строящиеся здания** демонстрируют уверенный **рост до 45,0 тыс. руб./кв. м** в год без учета ОПЕХ, НДС и КУ по итогам 2026 года (+9,5% г/г). А рекордный объем денежной массы на депозитах и постепенное снижение ключевой ставки будут способствовать сохранению высоких темпов продаж блоками и, как следствие, **росту цен экспонирования – до 515 тыс. руб./кв. м** с учетом НДС по итогам 2026 (+6,2% г/г).

Приложение

Методология расчета

Предпосылки

1. Стоимость строительства приведена для объекта, соответствующего характеристикам класса А согласно классификации MRF 2024 года, площадью 70 тыс. кв. м. Стоимость указана **на кв. м общей площади объекта, включает НДС**. Отражает следующие разделы строительства: проектирование (стадия П и Р), устройство и содержание строительной площадки, СМР подземной и наземной площади, благоустройство, внешние сети.
2. Приведена средняя стоимость разделов строительства. Исторические данные (за 2019-2024 гг.) были рассчитаны в среднем по году.
3. Стоимость строительства не учитывает стоимость демонтажа и приобретения земельного участка. Не учитывает внутреннюю отделку офисов – только внутренняя отделка мест общего пользования.
4. Все расчеты актуальны для Москвы.

Источники

1. Стоимость строительства – Аналитический центр STONE.
2. Индекс цен производителей – Прогноз Минэкономразвития РФ от 26 сентября 2025 года.
3. Данные по ключевой ставке – Банк России.
4. Данные по офисному рынку Москвы – IBC Real Estate.



*Совершенство
в деталях*

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

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

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

Екатерина Белова
Член совета директоров, руководитель
департамента по работе с офисными помещениями

Екатерина Ногай
Руководитель департамента
исследований и аналитики

Дмитрий Збирун
Аналитик департамента
исследований и аналитики

STONE
DEVELOPER

Москва, Дом продаж STONE
Бумажный пр., д. 19 стр. 4

Аналитический центр STONE
info@stone.ru