



Офисная недвижимость

Москва и Санкт-Петербург
I квартал 2026



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

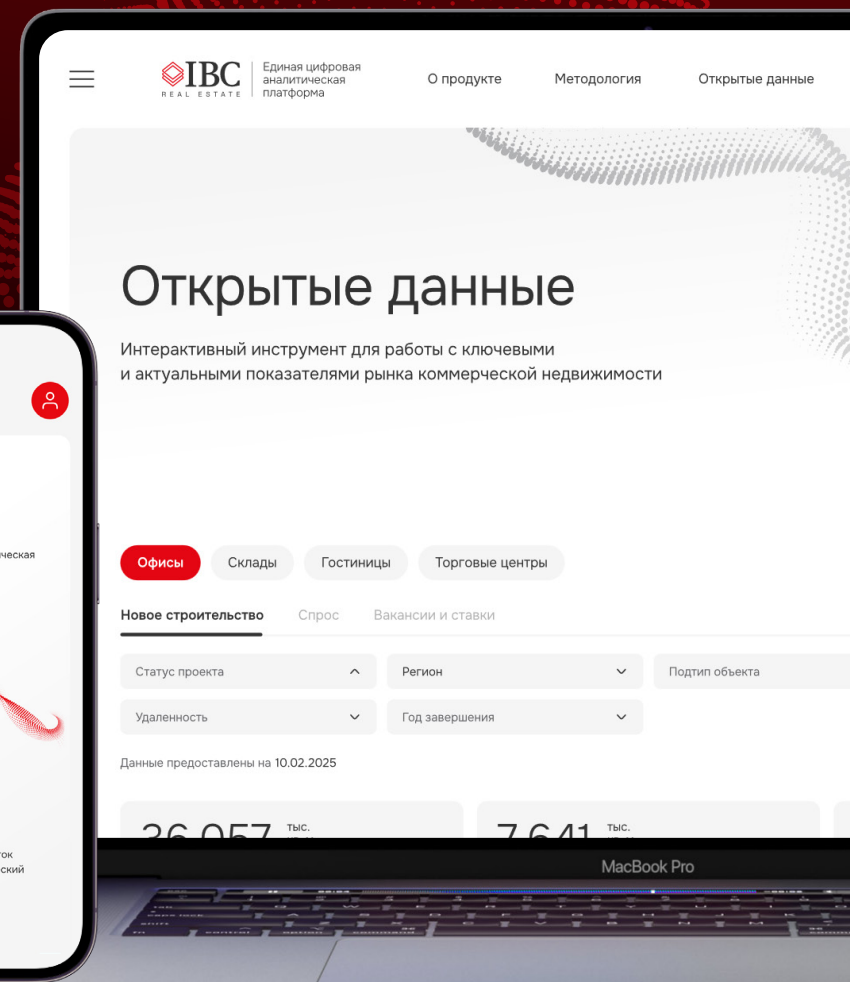
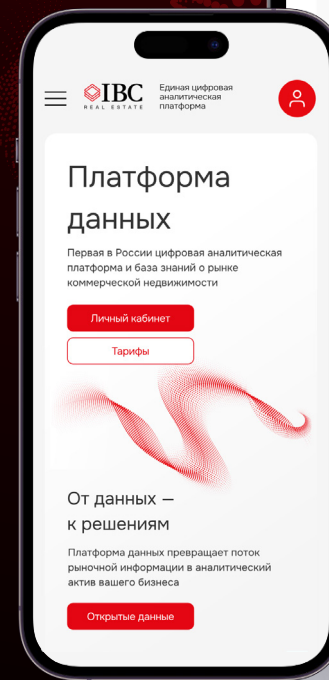
Приложения

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



Коммерческая недвижимость в условиях снижения деловой и потребительской активности

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных

По итогам первых двух месяцев 2026 года ВВП демонстрирует снижение на 1,8% г/г, а рост оборота розничной торговли стагнирует (+0,5% г/г). Бизнес находится в условиях жесткой экономии и сокращения издержек. Потребители отказались от крупных расходов и относятся к тратам сдержанно и рационально, продолжая увеличивать объем накоплений.

Темп охлаждения экономики оказался выше прогнозного, ввиду чего уже в первые месяцы 2026 года рынок коммерческой недвижимости столкнулся со снижением спроса во всех сегментах.

С точки зрения владельцев недвижимости рынок реагирует на происходящие изменения разнонаправленно: часть игроков вынуждена оперативно корректировать вниз ставки аренды / цены / тарифы. Игроки, имеющие высокий «запас прочности», низкую вакансию и альтернативные источники капитала, заняли выжидательную позицию и не готовы к дисконтам.

Траектория дальнейшего развития и «глубина падения» будут напрямую зависеть от макроэкономических факторов, политики регуляторов и темпов восстановления экономического роста.

По прогнозам IBC Real Estate, период турбулентности — краткосрочное явление, и уже к концу 2026 года рынок коммерческой недвижимости замедлит коррекцию и будет на пути к стабилизации.

Источники: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ, IBC Real Estate.
*Данные представлены на январь-февраль 2026 года.

Спрос на коммерческую недвижимость,
Москва, I кв. 2026

Офисы Объем сделок Классы Prime, A, B+, B-	187 тыс. кв. м	-40% г/г
---	-------------------	----------

Склады Объем сделок Классы A, B	336 тыс. кв. м	-47% г/г
--	-------------------	----------

Торговые центры Поглощение	-44 тыс. кв. м	-120% г/г
--------------------------------------	-------------------	-----------

Гостиницы Численность размещенных лиц в КСР*	1 958 тыс. чел.	+6% г/г
---	--------------------	---------

Но происходит переток туристов в альтернативные форматы размещения и эконом. сегмент

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Офисная недвижимость Москвы



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

	2024	2025	I кв. 2026	2026П
Общее предложение ¹	20 565	21 308	21 424	22 179
Новое строительство ¹	589	743	116	871
Чистое поглощение ¹	1 227	629	85	506
Объем сделок ¹	2 266	1 424	187	1 250
Класс Prime	89	82	12	100
Класс А	1 471	729	65	600
Класс В+	587	456	78	400
Уровень вакантности	4,8%	5,3%	6,0%	7,3%
Класс Prime	6,1%	1,5%	6,6%	3,5%
Класс А	6,0%	6,4%	7,6%	7,5%
Класс В+	3,9%	5,1%	5,3%	6,0%
Ставка аренды ²	26,4	29,4	30,4	32,5
Класс Prime	56,3	75,7	74,6	80,0
Класс А	29,4	31,1	33,0	33,5
Класс В+	24,8	27,9	23,9	23,0
ОРЕХ – Класс Prime	10,6	13,8	12,5	14,5
ОРЕХ – Класс А	8,3	8,9	8,3	10,0
ОРЕХ – Класс В+	5,8	5,5	6,0	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 I квартал 2026 года

Высокие темпы нового строительства

По итогам I квартала 2026 года объем нового строительства составил 116 тыс. кв. м против 4 тыс. кв. м за аналогичный период прошлого года. По результатам 2026 года объем ввода может составить 871 тыс. кв. м (+17% г/г).

Доля свободных площадей продолжает рост

В условиях замедления деловой активности уровень вакантности продолжит рост в течение всего 2026 года. Только за первые месяцы индикатор вырос на 64 тыс. кв. м, или 0,7 п.п.

Разнонаправленная динамика ставок аренды

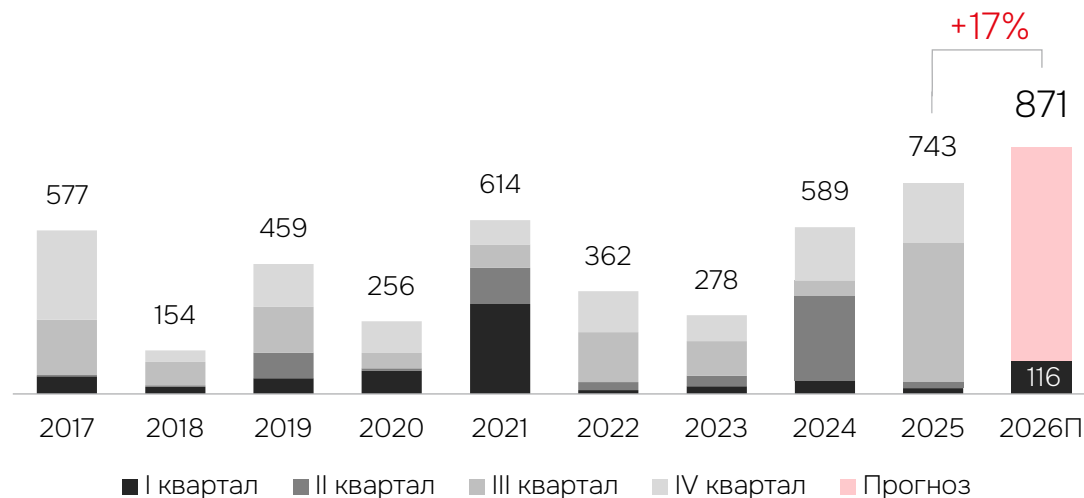
В условиях стабилизации спроса ставки аренды достигли исторического максимума в отдельных уникальных опциях как с точки зрения качества продукта, так и локации. В это же время по ряду проектов с длительным периодом экспозиции ставки аренды начали снижение.

Высокие объемы нового строительства

По итогам I квартала 2026 года **объем нового строительства составил 116 тыс. кв. м** против 4 тыс. кв. м за аналогичный период прошлого года. Объектами, введенными в I квартале, стали STONE Савеловская (68 тыс. кв. м офисов), ЛЕЙКС (26 тыс. кв. м офисов) и Деловой Дуэт (23 тыс. кв. м офисов). Два из трех новых объектов были введены в рамках реализации программы МПТ. В апреле уже также получили разрешение на ввод в эксплуатацию еще четыре бизнес-центра с совокупной офисной площадью 145 тыс. кв. м.

До конца года **прогнозируется ввод в эксплуатацию рекордного с 2016 года объема новых офисных площадей – 871 тыс. кв. м (+17% г/г)**. Почти 60% от прогнозируемого объема ввода, или 445 тыс. кв. м реализуется через продажу. При этом сохраняются риски переноса ввода ряда проектов на более поздний срок ввиду сохраняющегося роста стоимости строительства и отделки.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие объекты, введенные в I кв. 2026 года



STONE Савеловская

68 тыс. кв. м офисов · Класс А



ЛЕЙКС

26 тыс. кв. м офисов · Класс А

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

Новое строительство: 2026

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:



СберСити (А22-А24)



75 тыс. кв. м офисов · Класс А

 м. Строгино



Dubinin' Sky


68 тыс. кв. м офисов · Класс А

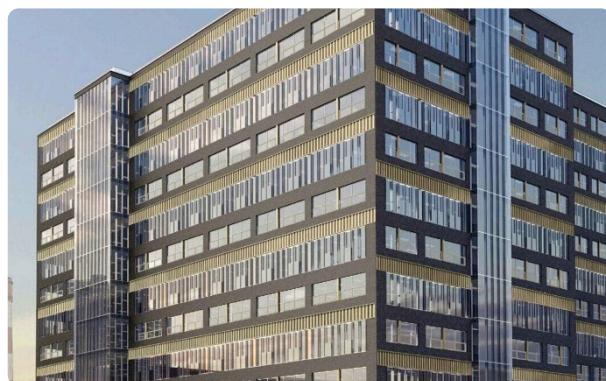
  м. Павелецкая



Rublevo Business Park

62 тыс. кв. м офисов · Класс А

 м. Строгино



БЦ на Полесском


37 тыс. кв. м офисов · Класс В+

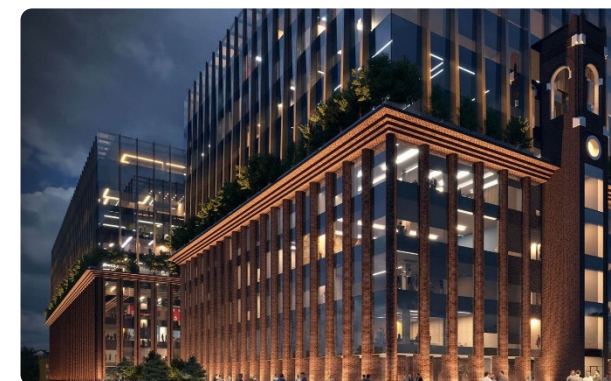
  м. Щукинская



Штаб-квартира Мосинжпроект



37 тыс. кв. м офисов · Класс А

 м. Мневники



TALLER

36 тыс. кв. м офисов · Класс А

  м. Павелецкая

Уровень вакантности продолжает расти

По итогам I квартала 2026 года доля свободных площадей на офисном рынке **Москвы составила 6,0%, (+1,4 п.п. г/г)**. В классе Prime рост индикатора был обеспечен освобождением крупных блоков (совокупно 25 тыс. кв. м офисов) в двух проектах. Ввиду уникальности и востребованности объектов мы ожидаем, что уже до конца года доля свободных площадей в классе Prime опустится до минимальных значений в 3,5%.

В офисах класса А доля свободных площадей составляет 7,6% (+1,5 п.п. г/г). В классе В+ доля свободных площадей составила 5,3% (+0,9 п.п. г/г), практически не изменившись за год. **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 7,3%.

Доля свободных площадей по итогам I кв. 2026 года

6,6%

+5,9 п.п.

Класс Prime
36 тыс. кв. м

7,6%

+1,5 п.п.

Класс А
510 тыс. кв. м

5,3%

+0,9 п.п.

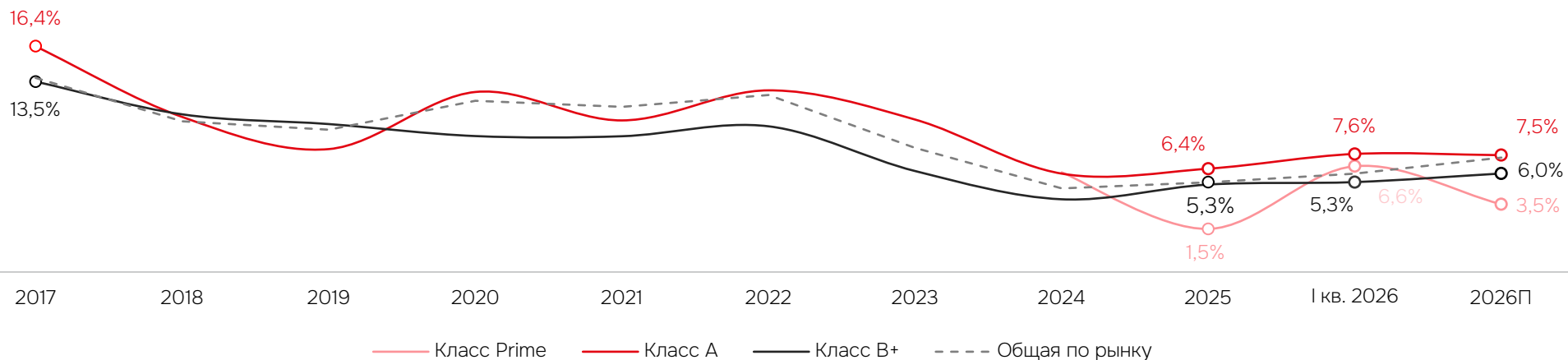
Класс В+
519 тыс. кв. м

6,0%

+1,4 п.п.

Итого все классы
1 286 тыс. кв. м

Динамика доли свободных площадей, %



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:

Ключевые показатели по зонам

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

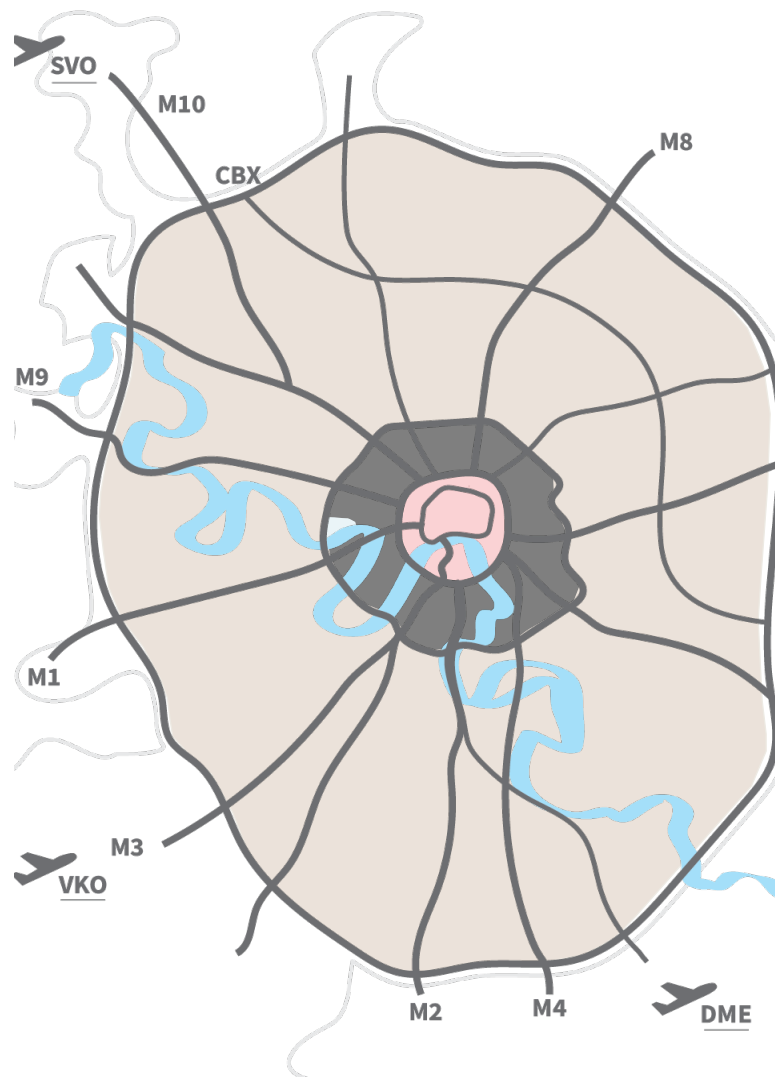
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

Платформа данных



Доля свободных площадей, %

	Внутри СК	СК-ТТК ¹	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
Prime	1,6	12,1	3,6	-	-
A	1,7	3,1	1,9	10,8	20,1
B+	4,9	4,9	2,2	5,2	9,2
Общая ²	4,9	4,9	2,1	6,3	13,6

Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год³

	Внутри СК	СК-ТТК ¹	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
Prime	75,0	73,1	85,2	-	-
A	56,8	56,5	64,5	32,4	24,3
B+	46,0	30,3	56,7	23,8	8,5
Общая ²	45,2	42,8	68,7	27,8	20,0

1. СК-ТТК без учета зоны Москва-Сити.

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

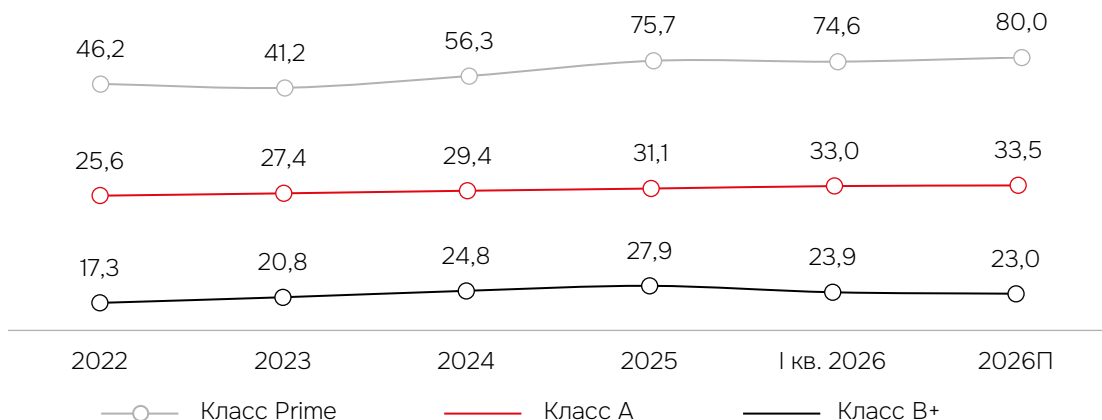
3. Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, ОПЕХ и КУ.

Рост запрашиваемых ставок аренды замедлился

По итогам I квартала 2026 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по Москве составила 30,4 тыс. руб./кв. м в год без НДС и ОПЕХ, что на 10% выше аналогичного показателя прошлого года. При этом рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды фиксируется только в ключевых деловых районах. **В наиболее премиальных проектах арендные ставки обновляют исторические максимумы.** В это же время по ряду проектов за пределами ключевых деловых районов наблюдается снижение запрашиваемых ставок аренды, особенно в объектах, введенных в эксплуатацию в 2023 году и ранее.

Средний ориентир по ставке на качественный объект класса Prime составляет 74,6 тыс. руб./кв. м в год без НДС и ОПЕХ. По зданиям класса А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составляет 33,0 тыс. руб./кв. м в год без НДС и ОПЕХ (+10% г/г). В бизнес-центрах класса В+ в целом по столице средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды понизилась до 23,9 тыс. руб./кв. м в год без НДС и ОПЕХ (-9% г/г).

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



Диапазоны запрашиваемых ставок аренды²

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

45-100 тыс. руб./кв. м в год

Класс Prime

На примере конкретных проектов

Средний рост 20-25% г/г

30-70 тыс. руб./кв. м в год

Класс А

На примере конкретных проектов

Средний рост 0-20% г/г

20-40 тыс. руб./кв. м в год

Класс В+

На примере конкретных проектов

Средний рост 0-10% г/г

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

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

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

Платформа данных

Объем сделок продолжает снижаться

По итогам I квартала 2026 года сумма купленных и арендованных площадей составила **187 тыс. кв. м**, что **на 40% ниже** результата год к году. В целом по рынку наблюдается снижение уровня деловой активности как со стороны инвесторов, так и конечных пользователей.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

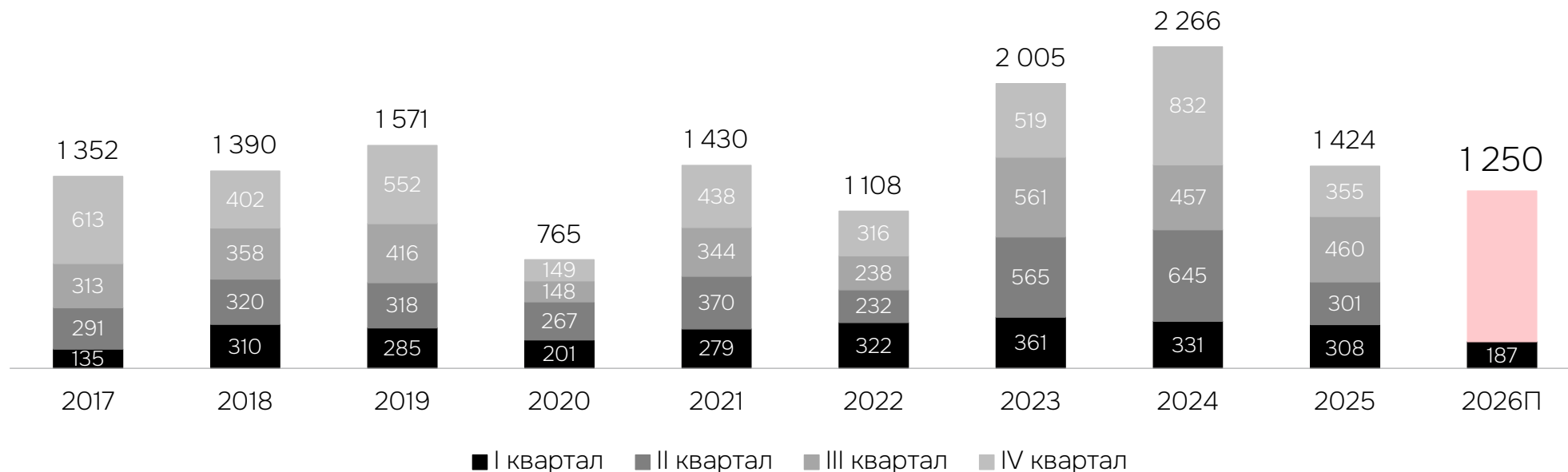
Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

Платформа данных



Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Примеры крупнейших сделок I квартала 2026 года

Внешний контекст

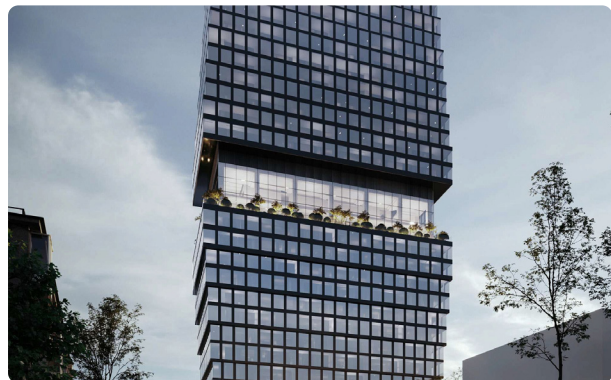
Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:



Omni Tower

Продажа · **Конфиденциально**

11,8 тыс. кв. м



Лесная 6

Продажа · **Велесстрой**

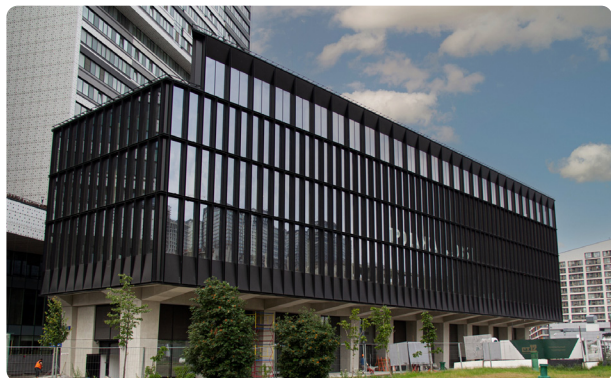
9,9 тыс. кв. м



Wall Street

Аренда · **Wildberries Банк**

8,3 тыс. кв. м



Обсидиан

Продажа · **ДОМ.РФ**

6,6 тыс. кв. м



ПРЕО 8

Аренда · **Марвел-Дистрибуция**

5,2 тыс. кв. м



Avium

Продажа · **Арлайт РУС**

3,8 тыс. кв. м

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

Структура сделок по секторам

2025

I квартал 2026

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных

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

Строительство / Недвижимость	25%
Финансовый сектор	17%
IT	16%
Производство	14%
Государственный сектор	13%
Медицина / Фармацевтика	6%
Логистика	3%
СМИ / Маркетинг / PR	2%
Торговля	2%
Бизнес-услуги	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 уже находятся в процессе оптимизации **расходов**, однако еще не перешли к сокращению персонала ввиду сохраняющегося дефицита кадров
- 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%
- **Не начинают новые проекты** в спекулятивную аренду
На примере крупных портфельных собственников

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
 - Проявляют **минимальную 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 01.04.2026: блоки и этажи

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

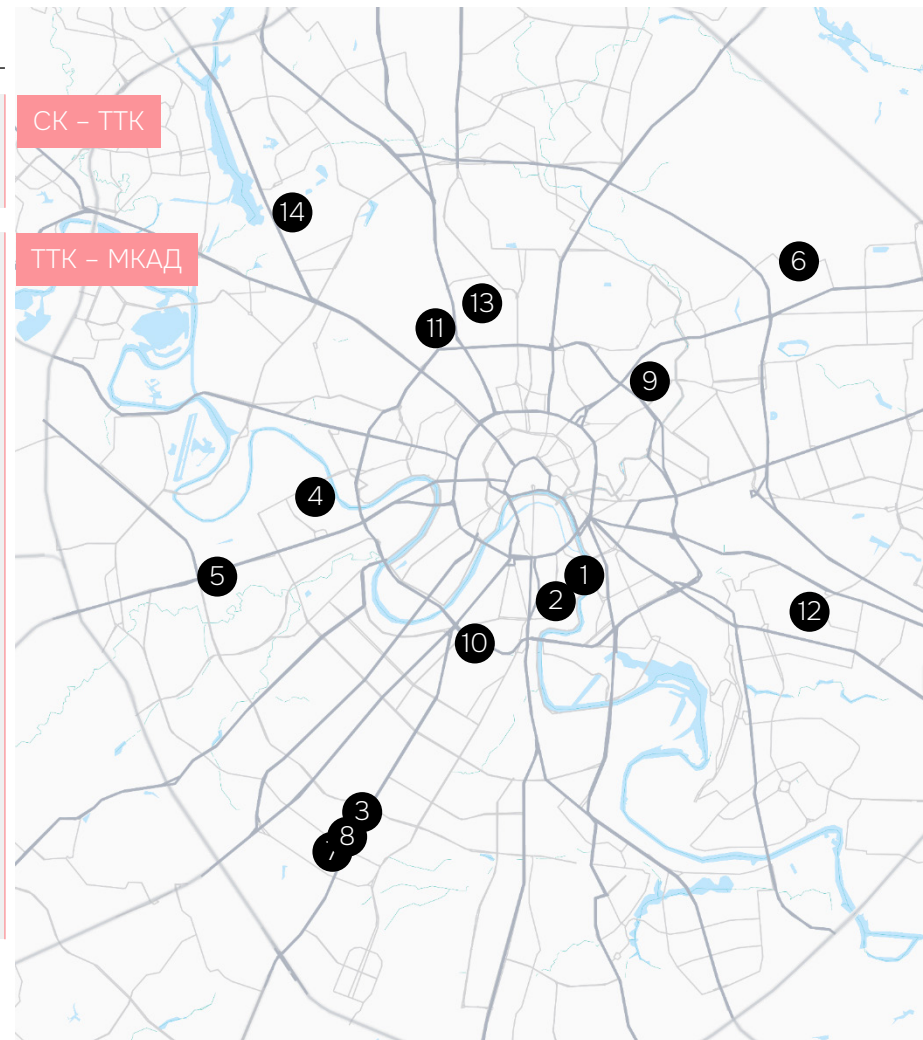
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м ¹
1	OPUS	Пионер	A	2026	43 - 2 228	595 - 1 442
2	TALLER	Coldy	A	2026	64 - 600	547 - 700
3	AFI Park	AFI Dev.	A	2026	29 - 234	416 - 532
4	PORTA	FORMA	A	2026	1 959	611
5	QOOB	Dominanta	A	2026	53 - 148	546 - 612
6	AFI2B Тагильская	AFI Dev.	A	2026	115 - 491	246 - 415
7	Geolog 2	HUTTON	A	2026	87 - 1 692	375 - 428
8	Level work Воронцовская	Level Group	A	2026	47 - 1424	315 - 608
9	Rail.A	Ortiga Dev.	A	2026	58 - 157	378 - 413
10	STONE Ленинский	STONE	A	2026	389	610
11	Twist	Sminex	A	2026	59 - 291	655 - 865
12	NOON	Dominanta	B+	2026	59 - 249	301 - 360
13	GUSTAV	FORMA	B+	2026	74 - 301	315 - 442
14	NEVSKY PLAZA	КРОСТ	B+	2026	28 - 67	303 - 403



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

Первичное предложение на 01.04.2026: блоки и этажи

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

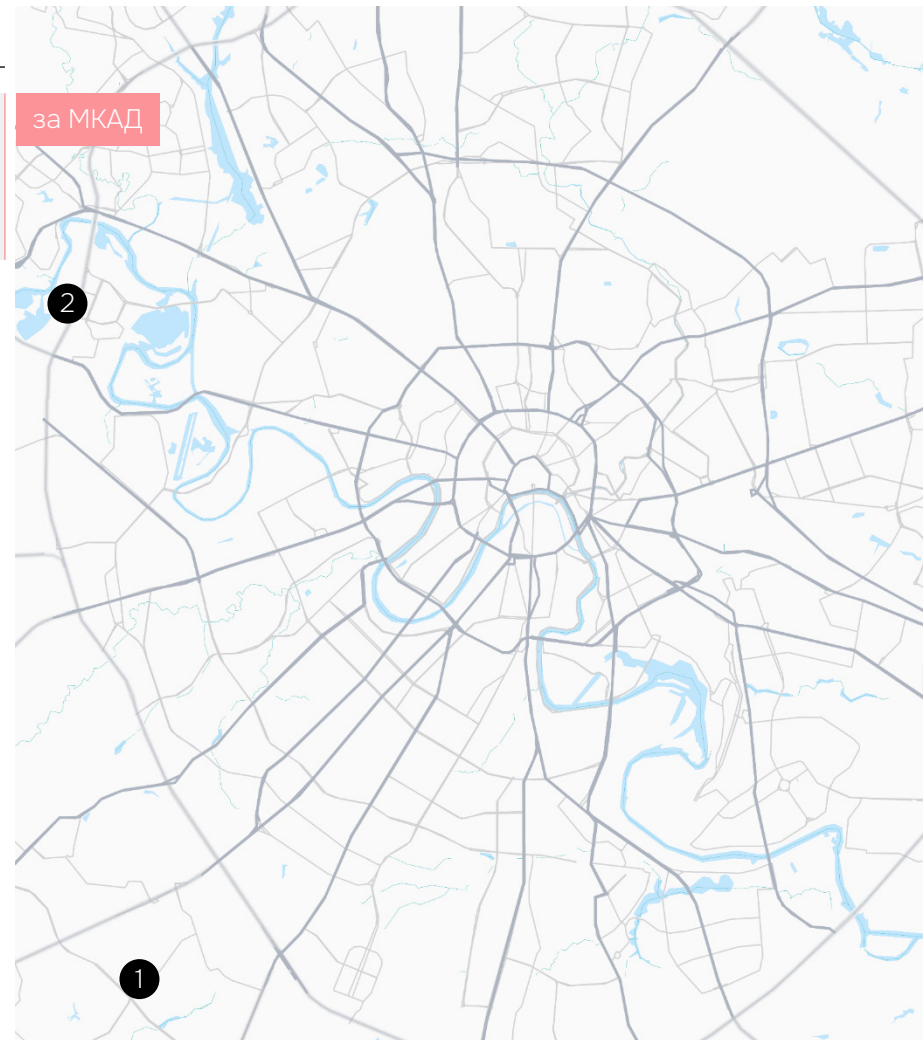
Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:



Платформа данных

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м ¹
1	Бизнес-квартал Прокшино 2	A101	A	2026	123 – 1 121	197 - 248
2	Rublevo Business Park	Пионер-М	A	2026	70 – 3 001	288 - 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 01.04.2026: блоки и этажи

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

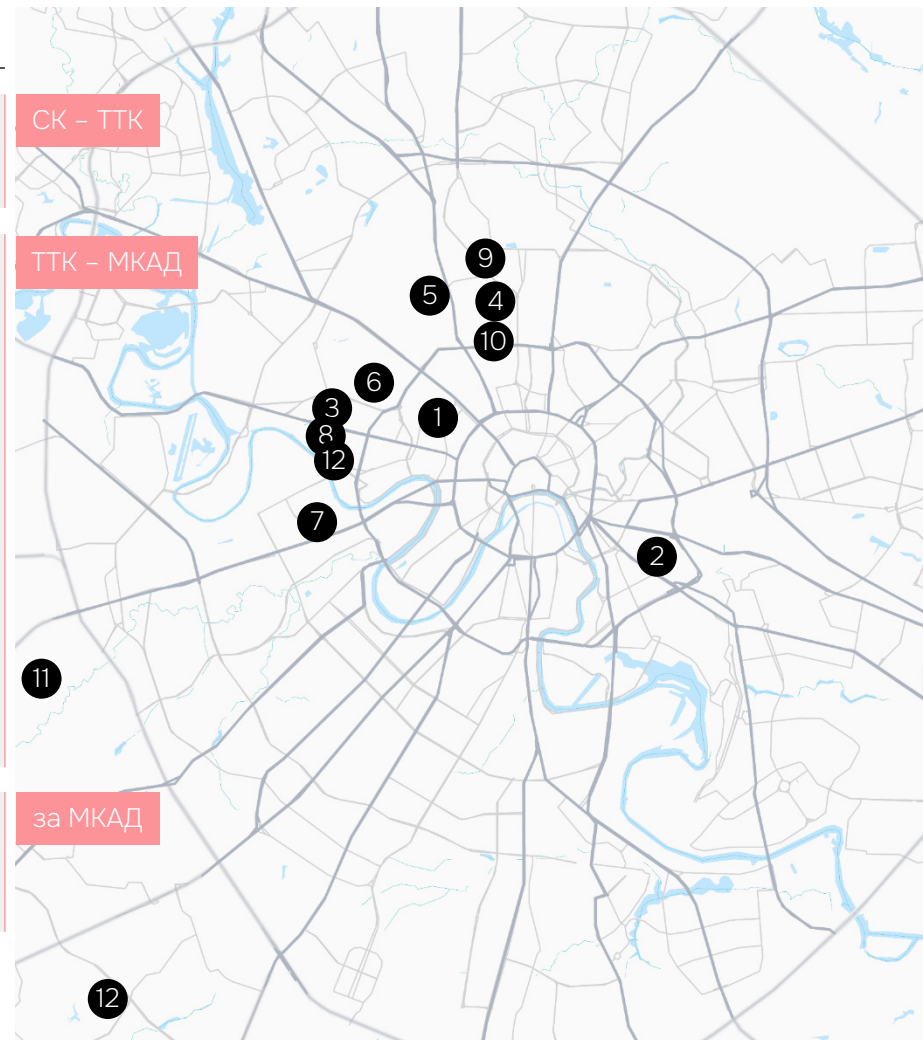
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

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	640 - 713
2	N'ICE TOWER	Coldy	A	2027	81 - 1 055	325 - 379
3	ASPACE Хорошевская	Aspace Group	A	2027	68 - 278	568 - 690
4	EDEL	STENOY	A	2027	76 - 296	416 - 464
5	STONE Дмитровская	STONE	A	2027	136 - 1 473	440 - 496
6	STONE Ходынка 1	STONE	A	2027	63 - 1 694	549 - 730
7	Цетлин	ГК «Сумма Элементов»	A	2027	58 - 256	540 - 580
8	Emotion	ГК Основа	A	2027	77 - 146	465 - 498
9	Upside Останкино	Upside Dev.	A	2027	73 - 898	373 - 470
10	Upside Ямская	Upside Dev.	A	2027	63 - 1 269	422 - 549
11	Upside Tech	Upside Dev.	A	2027	70 - 345	333 - 471
12	Бизнес-квартал Прокшино 3	A101	A	2027	85 - 595	159 - 297



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 01.04.2026: блоки и этажи

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

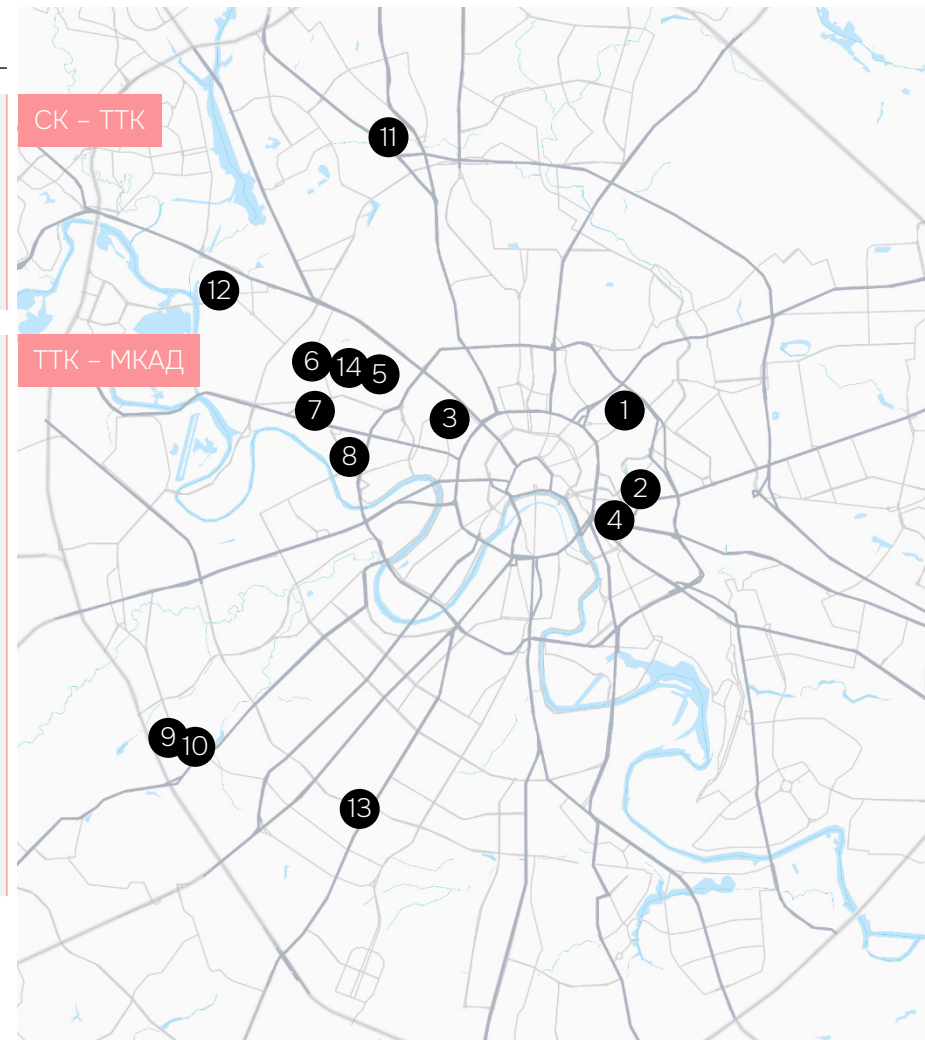
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м ¹
1	K-City	October Group	A	2028	36 - 248	473 - 679
2	STONE Римская	STONE	A	2028	56 - 835	255 - 609
3	FRAME	FORMA	A	2028	267 - 2 064	520 - 706
4	SOLO	Glincom	A	2028	41 - 530	423 - 517
5	AIR (к. 1, 2)	Tekta Group	A	2028	57 - 1 571	520 - 706
6	AVIUM	Capital Alliance	A	2028	59 - 330	364 - 544
7	JOIS	MR Group	A	2028	97 - 1 735	430 - 488
8	Light City	АО Проспект	A	2028	82 - 1 676	373 - 520
9	LINK	MR Group	B+	2028	71 - 1 537	275 - 357
10	LAKES 2	FORMA	A	2028	49 - 478	236 - 483
11	LAVIN	FORMA	A	2028	55 - 213	250 - 400
12	JENGA	FORMA	A	2028	69 - 565	302 - 487
13	STONE Калужская	STONE	A	2028	60 - 1 237	409 - 523
14	STONE Ходынка 2	STONE	A	2028	66 - 1 505	328 - 684



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 01.04.2026: блоки и этажи

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

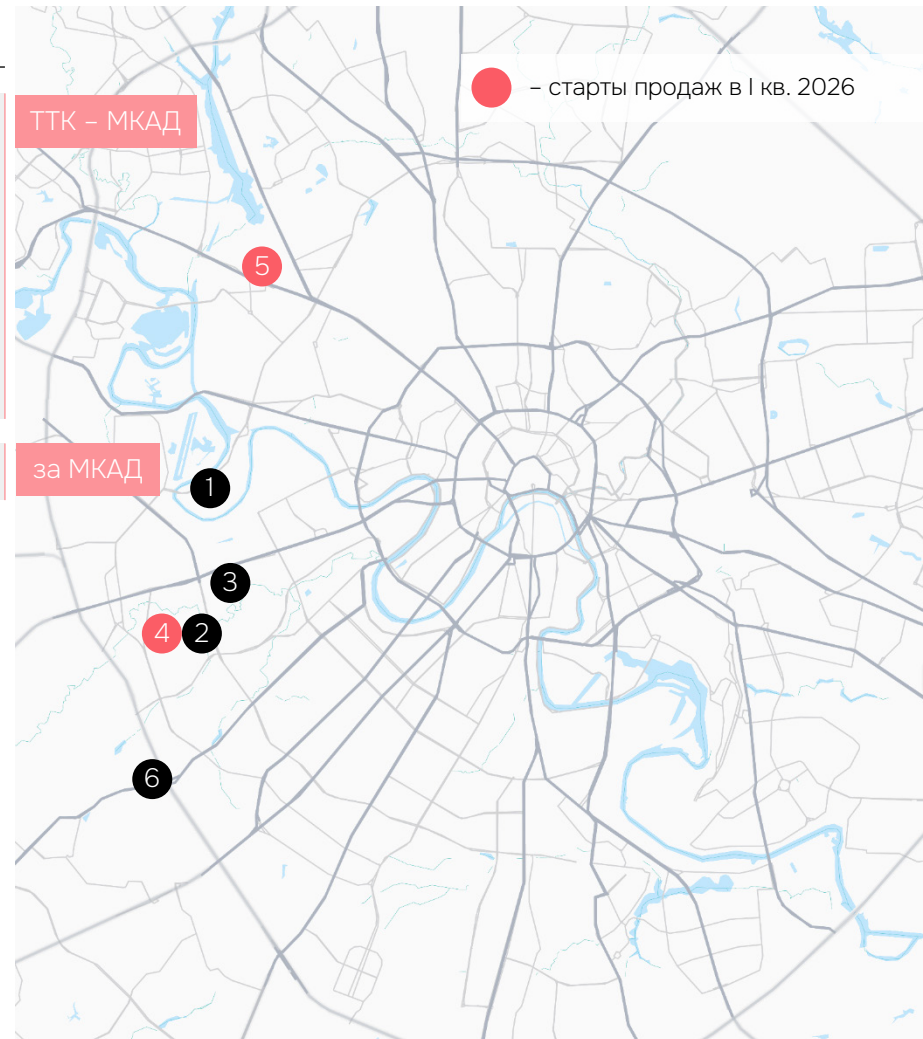
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

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 - 1 509	460 - 801
2	Родина Парк	Группа Родина	A	2028	87 - 833	511 - 554
3	Omni Tower	.Sense	A	2028	70 - 1415	402 - 455
4	SET	MR Group	A	2028	72 - 1 655	322 - 387
5	МИНТО	FORMA	A	2028	58 - 1 155	220 - 412
6	МАУНТ	FORMA	B+	2028	73 - 291	224 - 275



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 01.04.2026: блоки и этажи

Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

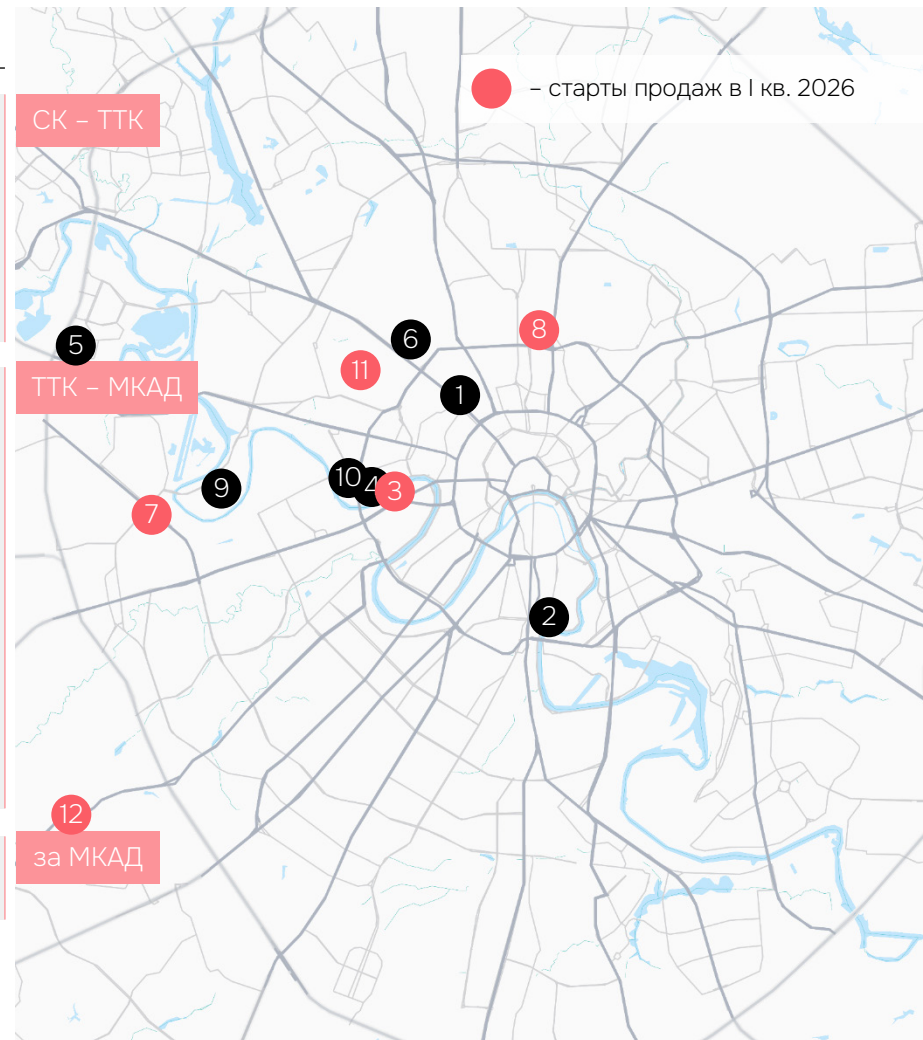
Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложения

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м ¹
1	Bell	MR Group	A	2029	194 - 1 719	655 - 981
2	Башня Рябов	TPM	A	2029	95 - 1492	500 - 520
3	Страна Сити	Страна Девелопмент	A	2029	201 - 6736	925 - 1 550
4	ONE	MR Group	A	2030	103 - 1 886	840 - 1 355
5	МФК Строгино	AVA Group	A	2029	20 - 163	333 - 611
6	MIND	MR Group	A	2029	119 - 1 959	537 - 597
7	KORP.Молодежная	Аквилон	A	2029	38 - 766	377 - 567
8	На Рижской	Страна Девелопмент	A	2029	64 - 1 171	425 - 605
9	STONE Мневники 3	STONE	A	2030	21 - 1 891	483 - 711
10	Top Tower	MR Group	A	2030	131 - 2 051	650 - 1 065
11	STONE Ходынка 4	STONE	A	2032	21 - 321	528 - 651
12	Родина Переделкино	Группа Родина	A	2029	45 - 440	271 - 384



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 01.04.2026: блоки и этажи

Экспонируемый объем

159-1 550 тыс. руб./кв. м

Диапазон цен ¹ на 01.04.2026

Цены + Площади

	0 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 2000	2000 - 2500	Итого	г/г	Итого, кв. м
СК - ТТК	510	586	572	649	786	577	613	+36%	87 280
Москва-Сити	836	816	-	-	901	789	863	+13%	95 330
ТТК - МКАД	435	414	467	376	380	-	418	-6%	435 620
за МКАД	332	294	276	328	-	368	330	+32%	64 610
Средняя цена	451	475	483	407	600	648	497	+10%	
В продаже, кв. м	262 570	119 180	46 620	64 270	163 060	27 140			682 840
% от общей площади	39%	17%	7%	9%	24%	4%			
В продаже, кол-во	2 179 лота	359 лотов	64 лота	48 лотов	96 лотов	10 лотов			2 777 лота

В I квартале 2026 года **7 крупных новых проектов класса А** вышли в открытые продажи блоками и этажами. Экспонируемый объем **увеличился более, чем в 2 раза год к году**, при этом рост общей средневзвешенной цены замедлился и составляет +10% г/г. На фоне риска перенасыщения рынка небольшими блоками до 250 кв. м. **предложение сместилось в сегмент более крупных блоков от 1500 до 2000 кв. м.**, совокупный **объем которых вырос в 2 раза** с конца прошлого года, а средневзвешенная **цена увеличилась на 6%**.

1. В расчетах учтены строящиеся и проектируемые проекты классов А и В+, в которых предлагаются офисные помещения блоками и/или этажами на 15.04.2026. Без учета крупных блоков и зданий целиком. Без учета помещений под бронью. Все цены - средневзвешенные в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ. В случае скидки - даны цены с учетом скидки.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Офисная недвижимость Санкт- Петербурга



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

	2024	2025	I кв. 2026	2026П
Общее предложение ¹	4 948	5 012	5 123	5 236
Класс А	1 626	1 628	1 729	1 747
Класс В	3 322	3 384	3 394	3 489
Новое строительство ¹	64	111	0	113
Класс А	2	101	0	18
Класс В	62	10	0	95
Объем сделок ¹	506	246	47	225
Класс А	372	86	14	75
Класс В	134	160	33	150
Уровень вакантности	3,6%	5,8%	5,8%	6,0%
Класс А	3,7%	6,7%	6,1%	5,9%
Класс В	3,5%	5,4%	5,7%	6,0%
Ставка аренды ²				
Класс А	2 892	2 900	3 084	3 160
Класс В	1 805	1 950	2 073	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 I квартал 2026 года

Объем введенных площадей остаётся умеренным

По прогнозам на 2026 год рынок пополнится **113 тыс. кв. м (+3% г/г)**. При этом ключевая стратегия реализации объектов – продажа. Из 19 проектов, ожидаемых к вводу в эксплуатацию в 2026 году, **только 5 бизнес-центров** маркетируются в аренду.

Деловая активность снижается после пиковых значений

Объем сделок за I квартал 2026 года составил **47 тыс. кв. м (-28% г/г)**. По прогнозам на 2026 год объем спроса может составить **225 тыс. кв м (-9% г/г)**, что ниже среднегодовых значений 2015-2021 годов – **302 тыс. кв м**.

Запрашиваемые ставки аренды продолжают расти

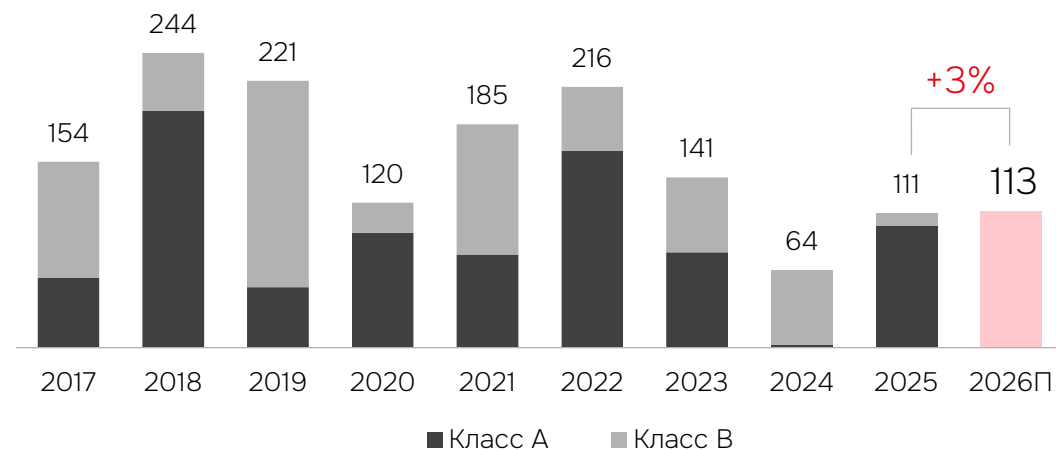
Запрашиваемые ставки аренды продолжают рост на фоне **выхода новых проектов**, которые маркетируются выше среднего по рынку, а также **роста стоимости строительства и эксплуатации зданий**. Средневзвешенные ставки аренды **в классе А и В выросли на 9% и 12%** год к году соответственно.

Новое строительство

По итогам I квартала на офисном рынке Санкт-Петербурга не было введено ни одного объекта. **К концу 2026 года планируется ввод 113 тыс. кв. м офисов.** 82% от совокупного объема нового строительства составляют офисные объекты класса В. Большая часть нового строительства приходится на реконструкцию – 49 тыс. кв. м или 43%.

Только половина (65 тыс. кв. м офисов в 14 проектах) нового строительства выйдет в открытый рынок и будет доступна для приобретения и аренды. другие проекты были полностью реализованы до ввода в эксплуатацию или будут использоваться для собственных нужд. Более того, 8 из 14 проектов, которые выйдут в открытый рынок, реализовываются на продажу.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м

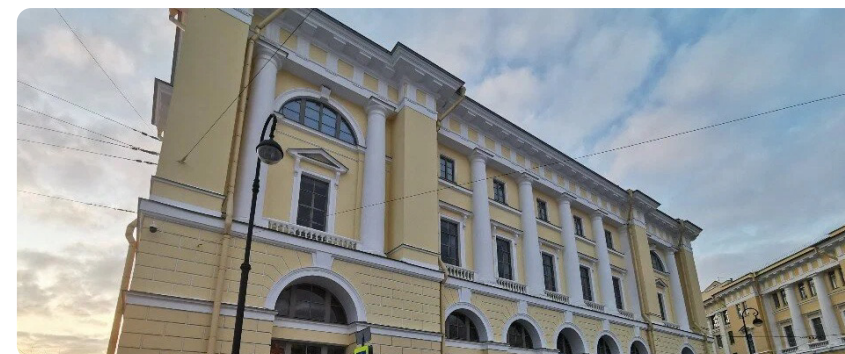


Крупнейшие объекты, планируемые к вводу в 2026 году



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

м. Лесная



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

м. Достоевская

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

Новое строительство: 2026

Строящиеся проекты, доступные для приобретения или аренды

Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложения

Получить доступ к интерактивному данным и всем срезам:

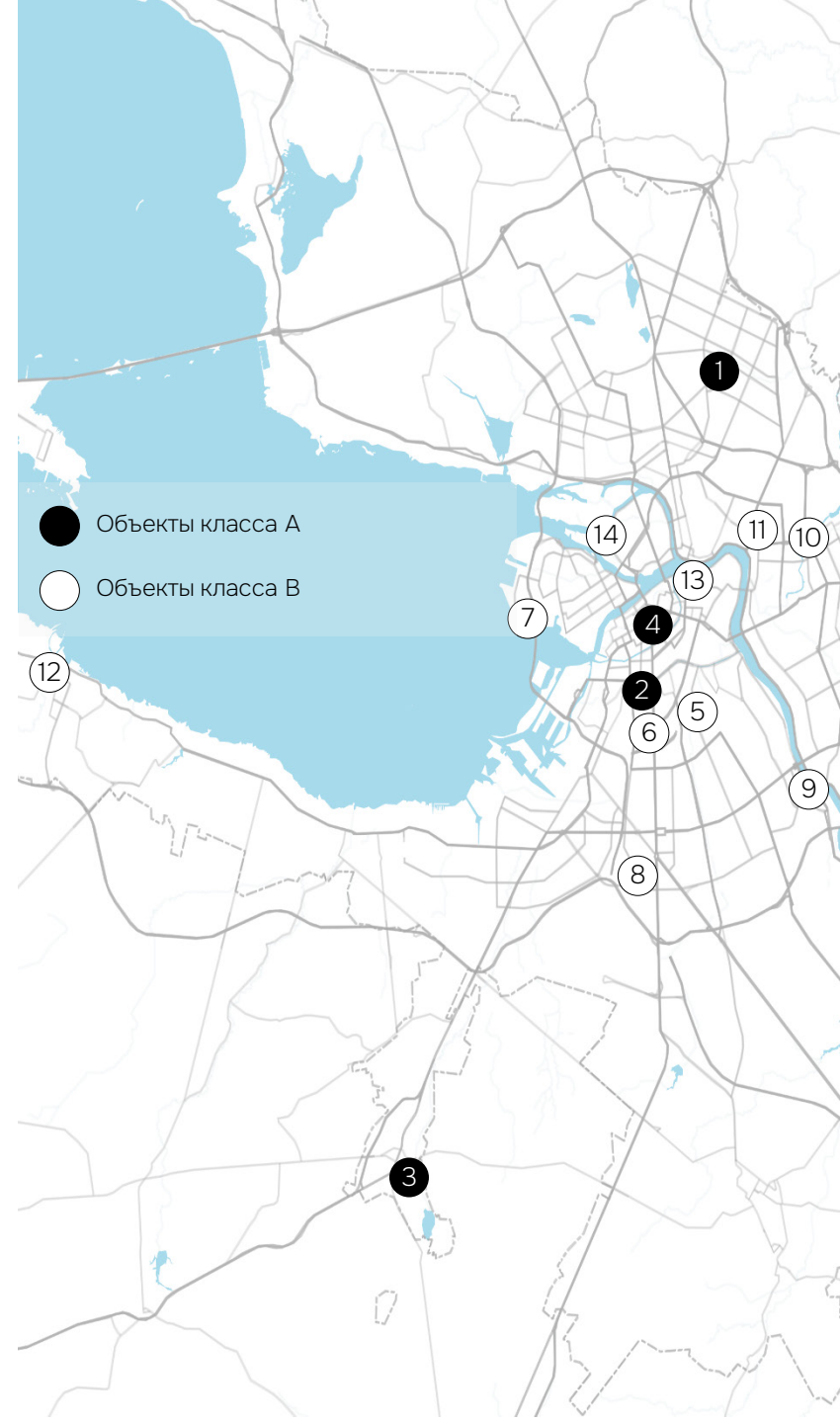
 Платформа данных

№	Название	Класс	Тип	Площадь ¹	Локация	Вакантность	Реализация
1	Smart Светлановский	A	Новое стр-во	5,9	Север	1,0	Продажа
2	LOCUS	A	Новое стр-во	4,9	Обводный	4,9	Продажа
3	Smart Восстановления	A	Новое стр-во	4,5	Юго-Запад	1,3	Продажа
4	Сенатор (Садовая д. 34)	A	Реконструкция	3,1	Центр	3,1	Аренда
5	Радиус	B	Реконструкция	9,0	Левый берег	9,0	Аренда
6	Скороход стр. 4	B	Новое стр-во	6,7	Московский	3,8	Продажа
7	INSIDE	B	Новое стр-во	5,8	В.О	1,3	Продажа
8	Реформа Предпортовая, 3	B	Новое стр-во	5,5	Московский	0,3	Продажа
9	Императорская карточная фабрика	B	Реконструкция	4,6	Левый берег	4,6	Аренда
10	Реформа на шоссе Революции	B	Реконструкция	4,0	Правый берег	3,2	Продажа
11	БЦ Ай-Ти Лофт Крюкова	B	Реконструкция	3,9	Правый берег	3,9	Аренда
12	Реформа Ломоносов	B	Реконструкция	3,1	Юго-Запад	0,0	Аренда
13	Чернышевского 14	B	Реконструкция	2,0	Центр	2,0	Аренда
14	Петровский пр-кт., 26Д	B	Реконструкция	1,8	Петроградская	1,8	Продажа

64,8

38,4

1. Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м.



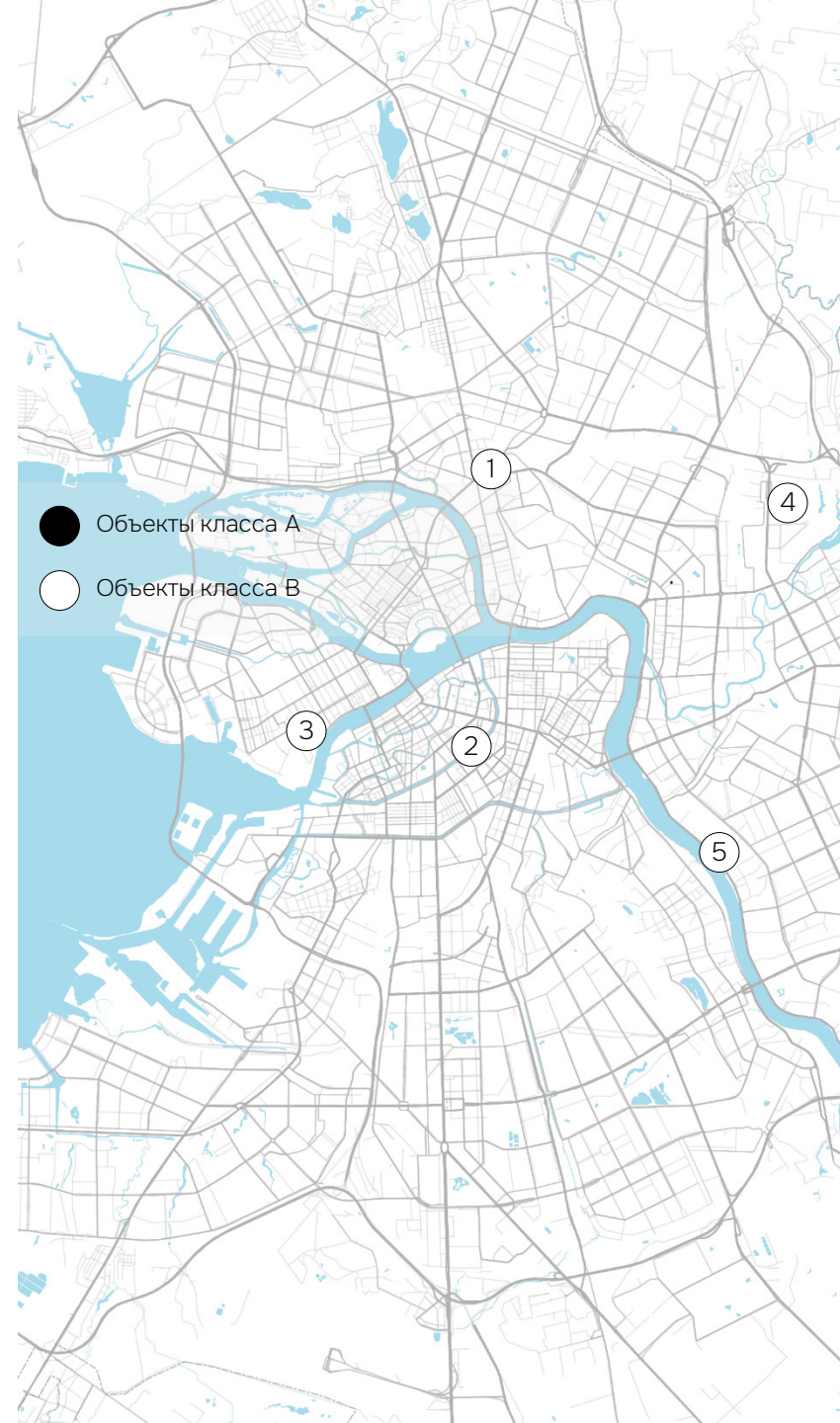
Новое строительство: 2026

Строящиеся проекты, которые не выйдут в открытый рынок

Практически все объекты, которые не выйдут в открытый рынок, строятся под собственные нужды компаний. Исключение составит Заводоуправление, который сдан в аренду моноарендатору до ввода в эксплуатацию.

№	Название	Класс	Тип	Площадь ¹	Локация	Реализация
1	Орими Центр	B	Новое стр-во	30,0	Набережные	Собств. нужды
2	БЦ на Фонтанке 57	B	Реконструкция	12,8	Центр	Собств. нужды
3	Заводоуправление	B	Реконструкция	2,9	В.О.	Сдан в аренду
4	Лапнинский 13	B	Новое стр-во	1,1	Правый берег	Собств. нужды
5	Особняк Вега	B	Реконструкция	1,0	Правый берег	Собств. нужды

47,8



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных

1. Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м.

Доля свободных площадей постепенно увеличивается

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

Платформа данных

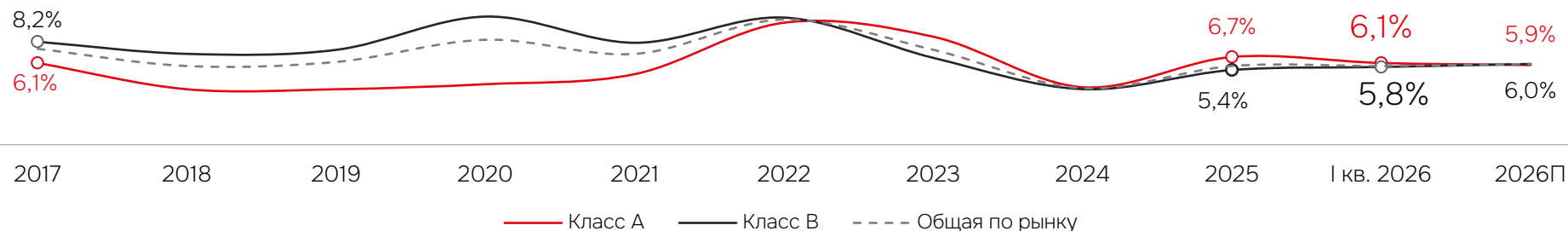
По результатам первых трех месяцев 2026 года уровень вакантности на офисном рынке Санкт-Петербурга составил 5,8%, или 291 тыс. кв. м. Рост показателя преимущественно связан со снижением спроса после рекордных значений 2024 года и возвращением к среднему историческому уровню.

Примечательно, что по итогам I квартала 2026 года уровень вакантности в разрезе классов демонстрирует разнонаправленную динамику. **Доля вакантных площадей в классе А снизилась на 0,6 п.п.**, несмотря на то, что в 2025 году большая часть (91%) нового строительства пришлась на объекты класса А. В то же время в классе В индикатор вырос на 0,3 п.п. с конца 2025 года ввиду ротации арендаторов.

Рынок Санкт-Петербурга характеризуется **дефицитом качественного предложения**. По итогам 2026 года ожидается, что доля свободных площадей в классе А снизится до 5,9% (-0,8 п.п. г/г), в то время как общий индикатор по рынку увеличится на 0,2 п.п. и достигнет 6,0%.

	2025	I кв. 2026	2026П
A	6,7%	6,1%	5,9%
B	5,4%	5,7%	6,0%
Общая по рынку	5,8%	5,8%	6,0%

Динамика доли свободных площадей, %



Запрашиваемые ставки аренды продолжают расти, но более медленными темпами

Внешний контекст

Офисная недвижимость
Москвы

Офисная недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложения

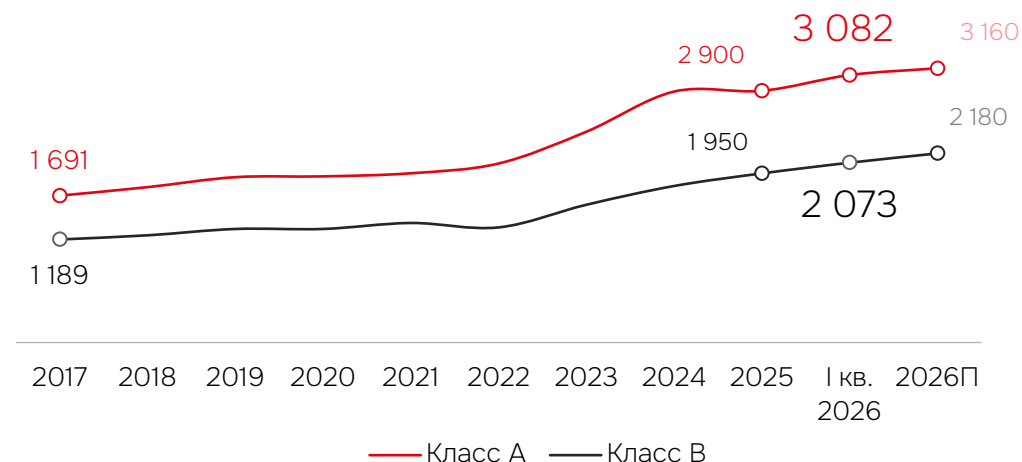
Получить доступ к интерактивному данным и всем срезам:

Платформа данных

По итогам I квартала 2026 года в классах А и В средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 3 082 руб./кв. м и 2 073 руб./кв. м в месяц, включая НДС и ОПЕХ, но не включая КУ. При этом фиксируется **замедление темпов роста индикаторов: +9% г/г и +12% г/г соответственно после +15% г/г и +16% г/г годом ранее**. Рост показателей во многом связан с увеличением эксплуатационных расходов, стоимости строительства, отделки и имущественных налогов, а также сохранением дефицита качественных предложений в наиболее востребованных районах.

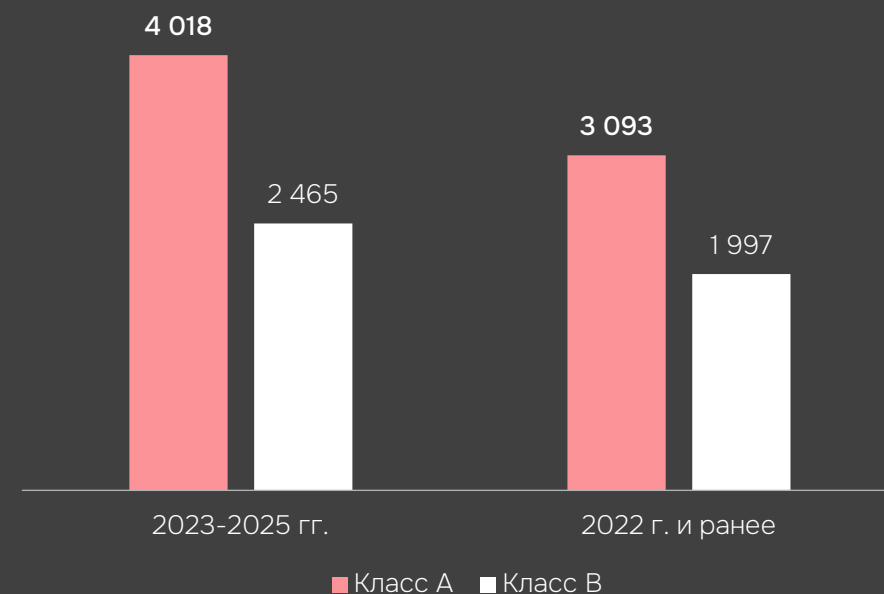
По итогам 2026 года в классе А арендные ставки могут достигнуть 3 160 руб./кв. м в месяц, в классе В – 2 180 руб./кв. м в месяц (+12% г/г).

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



Ставки аренды на **офисы**, введенные в эксплуатацию в последние два года, преимущественно выше - на 30% и 23% по классам А и В соответственно.

Средневзвешенные 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.

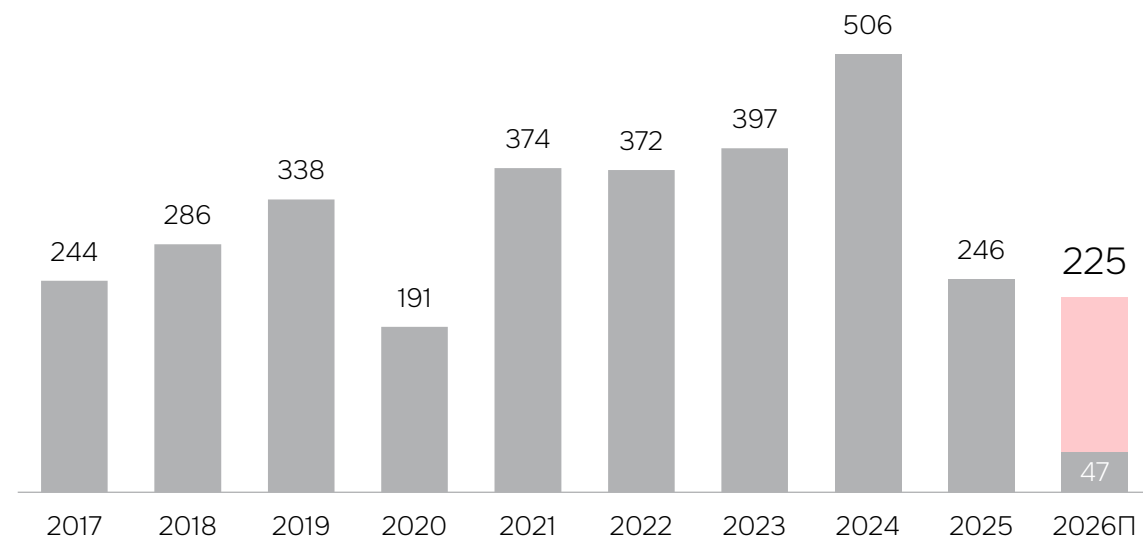
Деловая активность снижается после пиковых лет

Доля аренды в общем объеме сделок составила 76%

По итогам I квартала 2026 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила 47 тыс. кв. м (-28% г/г). После рекордных значений 2024 года спрос значительно снизился. **По итогам 2026 года индикатор может составить 225 тыс. кв. м (-9% г/г), что будет ниже среднегодовых значений 2015-2021 гг. (302 тыс. кв. м).**

По итогам трех месяцев 2026 года сделки аренды составляют 76% от общего объема (36 тыс. кв. м), в то время как продажи¹ – 24% (11 тыс. кв. м). Суммарно в классе А было реализовано 15 тыс. кв. м, в классе В – 32 тыс. кв. м. Средний размер сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга составил 285 кв. м. Секторами экономики, в которых зафиксирован наибольший объем сделок, где известен покупатель или арендатор, стали финансовый сектор (41%), e-commerce (13%) и девелопмент (12%).

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



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

Крупнейшие сделки I квартала 2026 года



«Green Yard»
8,4 тыс. кв. м / Продажа



«Аэроплаза»
2,7 тыс. кв. м / Аренда



ИЗДАТЕЛЬСКАЯ ГРУППА АСТ

«Стокгольм»
1,7 тыс. кв. м / Аренда



«Стокгольм»
1,0 тыс. кв. м / Аренда

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 квартал 2026

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

 Платформа данных

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 41%

E-commerce 13%

Строительство / Недвижимость 12%

СМИ / Маркетинг / PR 9%

Телекоммуникации 8%

IT 5%

Производство 5%

Логистика 4%

Торговля 2%

Юриспруденция 1%

**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

Крупнейшая сделка

8 ТЫС. КВ. М

Green Yard · Продажа

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

География офисного рынка Санкт-Петербурга

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивному
данным и всем срезам:

01 | Центр

Класс	Сток ¹	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	477	6,8%	33	3 756
B	473	10,7%	51	2 115

02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	221	3,0%	7	3 007
B	387	3,5%	14	2 862

03 | Васильевский остров

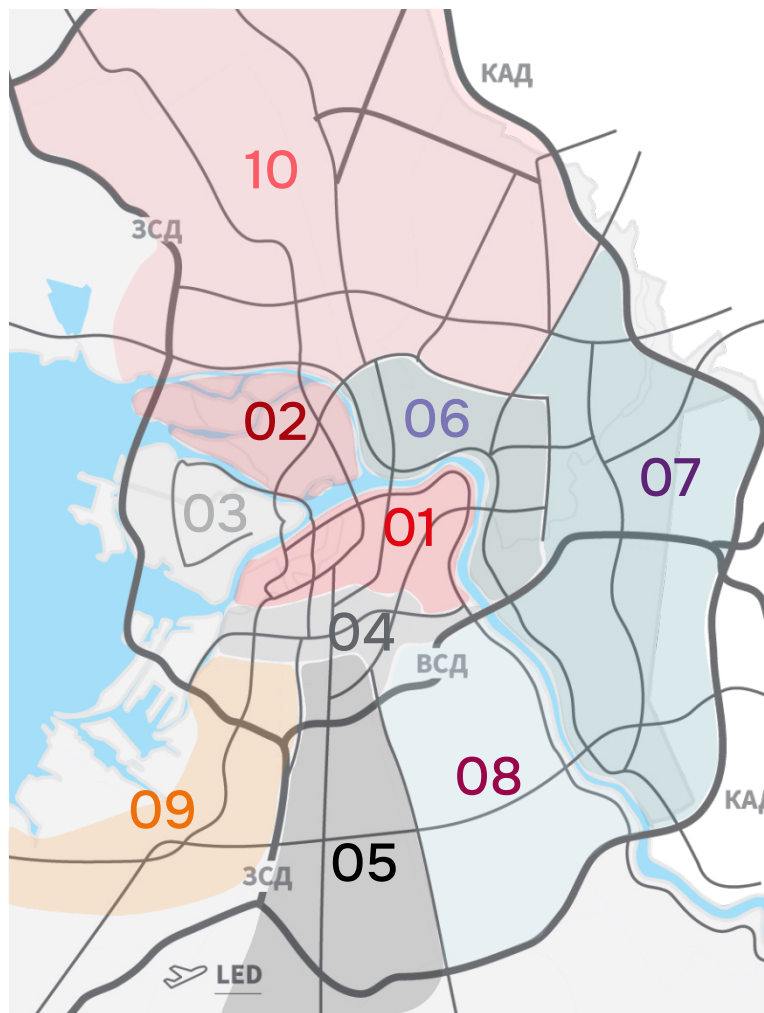
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	91	5,3%	5	2 470
B	294	4,2%	12	2 384

04 | Обводный

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	40	4,7%	2	2 763
B	264	4,2%	11	2 301

05 | Московский

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	317	13,9%	44	2 967
B	502	4,4%	22	1 941



06 | Набережные

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	189	-	-	-
B	394	2,1%	14	2 216

07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	26	17,1%	4	1 951
B	102	13,1%	13	1 392

08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	184	5,3%	9,7	1 380

09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	85	1,9%	2	1 342

10 | Север

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	476	6,9%	33	2 323
B	485	10,4%	50	2 125



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Инвестиции в офисную недвижимость



Инвестиции в офисную недвижимость

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

Платформа данных

Инвестиции в девелопмент

Инвестиции в сегмент остаются высокими. Рынок продолжает пополняться новыми проектами, большинство из них реализуются на продажу блоками и при поддержке городских льготных программ. Совокупный объем офисных площадей на этапе строительства и проектирования в Москве до 2032 года составляет 6,7 млн кв. м и охватывает более 150 проектов.

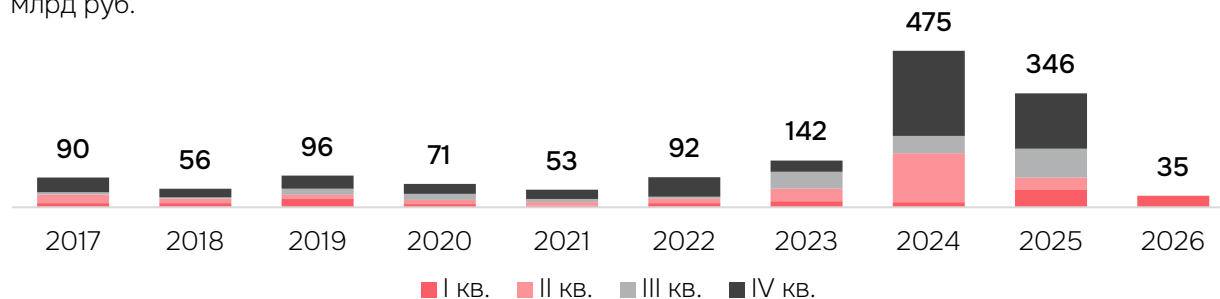
Покупка готовых объектов

В I квартале 2026 года почти 70% от совокупного объема вложений в офисный сегмент пришлось на приобретение объектов под собственные нужды. Инвестиционные сделки носили точечный характер на фоне ограниченного предложения объектов с потенциалом роста стоимости и низкой готовности собственников к продаже высокодоходных активов.

Розничные инвестиции

Темпы роста приобретений офисных блоков постепенно замедляются, однако уникальные проекты с сильной маркетинговой стратегией остаются востребованными среди частных инвесторов.

Динамика объема инвестиционных сделок с офисной недвижимостью, млрд руб.



Инвестиции в недвижимость, I квартал 2026

147 млрд руб.

Объем инвестиций в недвижимость России

23%

Доля инвестиций в офисную недвижимость

35 млрд руб.

Объем инвестиций в офисную недвижимость

17

Количество транзакций

Ключевые сделки

Объект	Площадь, тыс. кв. м	Стоимость, млрд руб.
Лесная 6 Москва	14	4,5-5
Здание Гидропроекта Москва	34	2,7
Авиум Москва	4	1,4-1,6

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

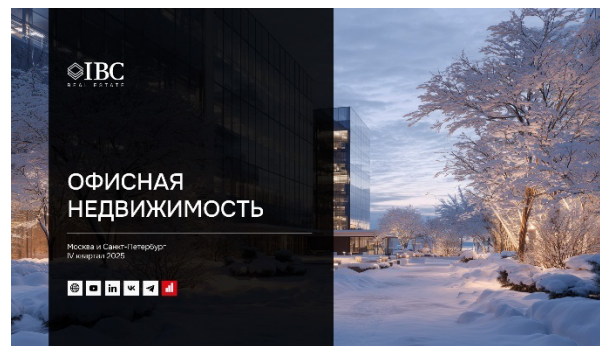
Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложения

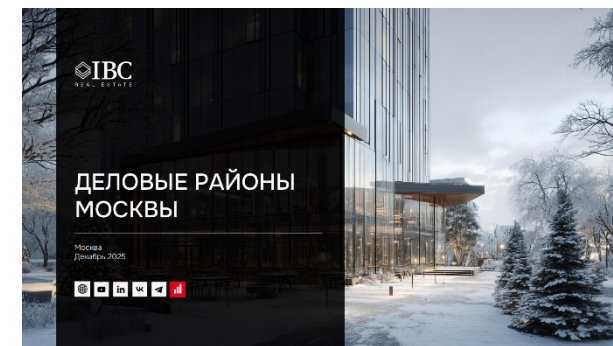
Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:



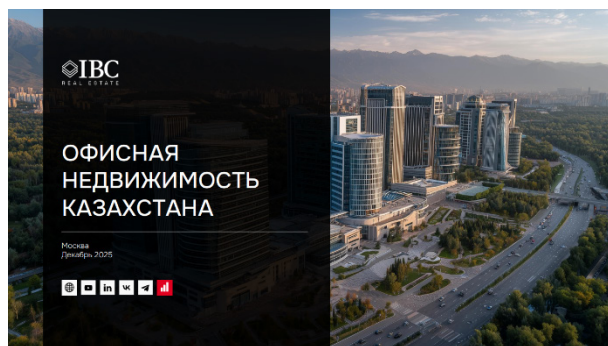
**Стоимость строительства. Офисная
недвижимость**
Апрель 2025



**Офисная недвижимость
Москвы и Санкт-Петербурга**
IV квартал 2025



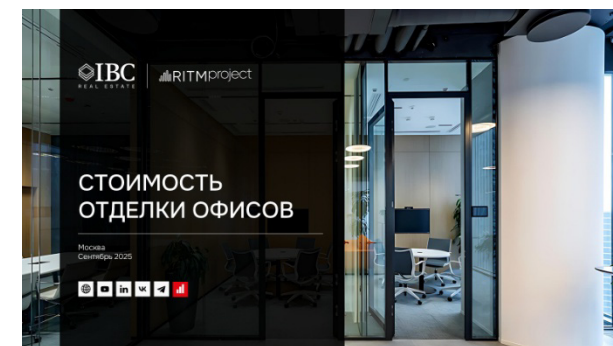
Деловые районы Москвы
Декабрь 2025



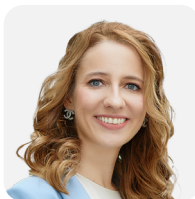
Офисная недвижимость Казахстана
Декабрь 2025



Технопарки Москвы
Декабрь 2025



Стоимость отделки офисов
Сентябрь 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. Валуевская, 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