



Офисная недвижимость

28 мая 2025 | Москва

Екатерина Белова

Член совета директоров
Руководитель департамента по работе
с офисными помещениями



Ключевые индикаторы

Итоги 2025 года

Существующие площади,
млн кв. м, классы Prime, A, B+, B-

21,3

Новое строительство,
тыс. кв. м, классы Prime, A, B+, B-

753

Объем спроса,
тыс. кв. м, классы Prime, A, B+, B-

1 424

Вакантность,
%, классы Prime, A, B+, B-

5,3

Ставка аренды,
тыс. руб./кв. м/год, класс Prime

75,7

Ставка аренды,
тыс. руб./кв. м/год, класс A

33,0

Ставка аренды,
тыс. руб./кв. м/мес., класс B+

27,9

Май 2026

21,7 +6% г/г

406 x101 раз

242 -45% г/г

7,2 +2,6 п.п. г/г

78,1 +10% г/г

34,3 +14% г/г

25,4 -2% г/г

Прогноз на 2026 год

22,2 +4% г/г

875 +16% г/г

1 250 -13% г/г

7,3 +2 п.п. г/г

80,0 +6% г/г

33,3 +1% г/г

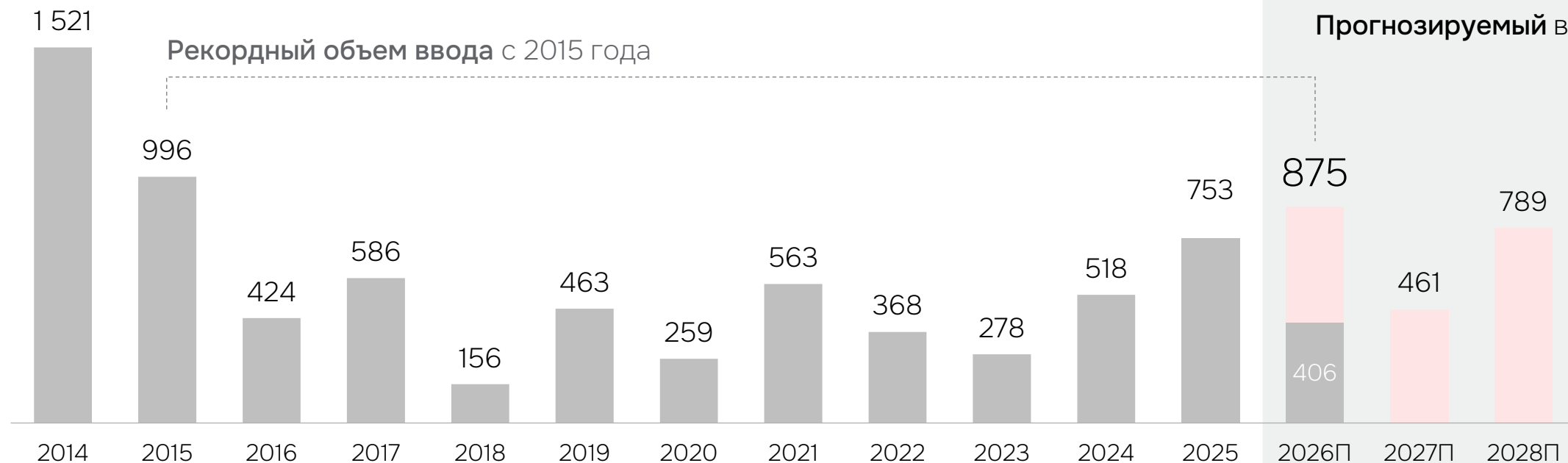
29,0 +4% г/г

Высокие объемы ввода офисов в Москве

Объемы нового строительства офисов остаются высокими, однако рост стоимости строительства, изменение конъюнктуры рынка и рост конкуренции между застройщиками оказывают давление на реализацию новых проектов.

По прогнозам IBC Real Estate до 2028 года будет введено в эксплуатацию 2,1 млн кв. м офисов - **только 52%** от совокупного объема площадей, заявленных девелоперами.

Динамика нового строительства
классы Prime, A, B+, B-, тыс. кв. м



4,1 МЛН
КВ. М

Заявленный ввод 2026-2028

2,1 МЛН
КВ. М

Прогнозируемый ввод 2026-2028

Структура нового строительства в 2026 году

875

20%

Аренда

168 тыс. кв. м

27%

Штаб-квартиры

237 тыс. кв. м

53%

Продажа

470 тыс. кв. м

2026П

Структура нового строительства в 2026 году

875

20%

Аренда

168 тыс. кв. м

Только 20% офисов реализуются в аренду
из совокупного объема нового строительства

71

тыс.
кв. м

или 8% от совокупного
объема строительства

97

тыс.
кв. м

27%

Штаб-квартиры

237 тыс. кв. м

Объем **маркетингуемого**
предложения
Май 2026

Объем **арендованных**
площадей
Май 2026

53%

Продажа

470 тыс. кв. м

2026П

Структура нового строительства в 2026 году

875

20%

Аренда

168 тыс. кв. м

27%

Штаб-квартиры

237 тыс. кв. м

53%

Продажа

470 тыс. кв. м

27% объема нового строительства
приходится на 4 штаб-квартиры



Штаб-квартира Яндекс

111 тыс. кв. м офисов · Класс А



Проекты СБЕРа

62 тыс. кв. м офисов · Класс А



Штаб-квартира ФРТ

37 тыс. кв. м офисов · Класс А



Штаб-квартира Т-Университет

28 тыс. кв. м офисов · Класс А

На слайде указаны офисные площади объектов.

Структура нового строительства в 2026 году



875

10%

Аренда
168 тыс. кв. м

27%

Штаб-квартиры
237 тыс. кв. м

53%

Продажа
470 тыс. кв. м

53% офисов реализуются на продажу
из совокупного объем нового строительства 2026

189 тыс. кв. м

Экспонируемый объем
Май 2026

281 тыс. кв. м

Продано/не вышло в рынок
Май 2026

из них

166 тыс. кв. м

Экспонируемый объем*
Блоки + Этажи
Май 2026

23 тыс. кв. м

Экспонируемый объем
Целиком
Май 2026

2026П

*В расчетах учтены строящиеся и проектируемые проекты классов А и В+, в которых предлагаются офисные помещения блоками и/или этажами на 01.04.2026. Без учета крупных блоков и зданий целиком. Без учета помещений под бронью.

Крупнейшие объекты 2026 года

Уже введены в эксплуатацию



Штаб-квартира Яндекс

111 тыс. кв. м офисов · Класс А

 м. Воробьевы горы



STONE Савеловская

68 тыс. кв. м офисов · Класс А

 м. Савеловская



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 ФРТ

37 тыс. кв. м офисов · Класс А

 м. Мневники



TALLER

36 тыс. кв. м офисов · Класс А

  м. Павелецкая



STONE Towers Tower D

32 тыс. кв. м офисов · Класс А

 м. Савеловская

Доля свободных площадей растет

6,8% **+5,4 п.п.**

Доля свободных площадей
38 тыс. кв. м

8 тыс.
кв. м

Объем свободных площадей
Май 2025

Prime

10,1% **+4,4 п.п.**

Доля свободных площадей
692 тыс. кв. м

332 тыс.
кв. м

Объем свободных площадей
Май 2025

A

5,7% **+1,3 п.п.**

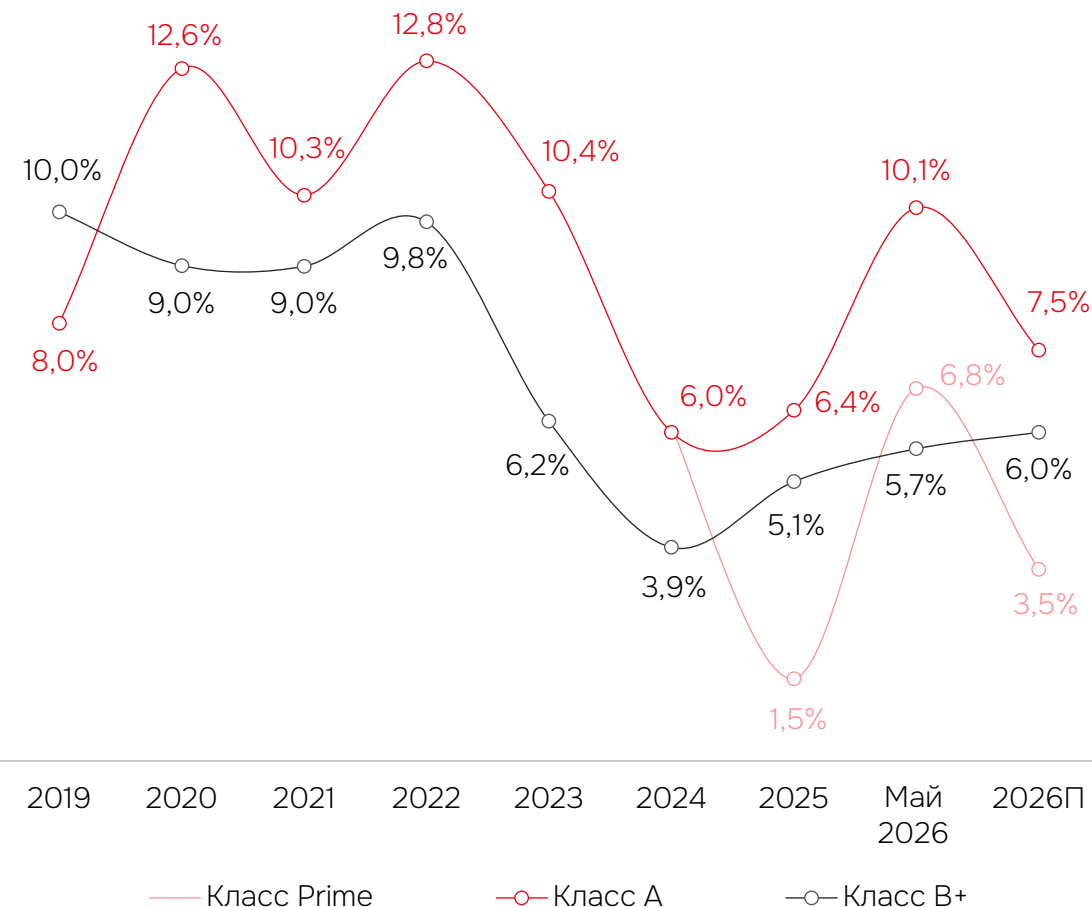
Доля свободных площадей
550 тыс. кв. м

421 тыс.
кв. м

Объем свободных площадей
Май 2025

B+

Динамика доли свободных площадей, %



Совокупное маркетингуемое предложение на рынке

1 570 <sup>ТЫС.
КВ. М</sup>

Вакантно сейчас в готовых объектах
Классы Prime, A, B+, B-

7,2%

Доля свободных площадей
Классы Prime, A, B+, B-

+ 309 <sup>ТЫС.
КВ. М</sup>

Анонсировано к освобождению
до конца 2026 года в готовых объектах + ротация + субаренда

+ 260 <sup>ТЫС.
КВ. М</sup>

Предлагается в строящихся объектах,
заявленных к вводу в 2026 году

Совокупное маркетизируемое предложение на рынке

1 570 ТЫС.
КВ. М

Вакантно сейчас в готовых объектах
Классы Prime, A, B+, B-

7,2%

Доля свободных площадей
Классы Prime, A, B+, B-

+ 309 ТЫС.
КВ. М

Анонсировано к освобождению
до конца 2026 года в готовых объектах + ротация + субаренда

+ 260 ТЫС.
КВ. М

Предлагается в строящихся объектах,
заявленных к вводу в 2026 году

2 139 ТЫС.
КВ. М

**Совокупно
маркетизируется**

или

9,7%

от общего
предложения
офисных площадей*

*Рассчитано как доля совокупно маркетизируемых площадей от общего предложения офисных площадей на конец 2026 года

Совокупное маркетингуемое предложение на рынке

1 570 ТЫС.
КВ. М

Вакантно сейчас в готовых объектах
Классы Prime, А, В+, В-

7,2%

Доля свободных площадей
Классы Prime, А, В+, В-

+ 309 ТЫС.
КВ. М

Анонсировано к освобождению
до конца 2026 года в готовых объектах + ротация + субаренда

+ 260 ТЫС.
КВ. М

Предлагается в строящихся объектах,
заявленных к вводу в 2026 году

2 139 ТЫС.
КВ. М

Совокупно
маркетингуется

или

9,7%

от общего
предложения
офисных площадей*



Распределение маркетингуемого предложения по локациям

8%

Внутри Садового кольца
175 тыс. кв. м

24%

Садовое кольцо - ТТК
518 тыс. кв. м

54%

ТТК - МКАД
1 164 тыс. кв. м

Более половины маркетингуемого предложения
расположено за пределами ТТК

*Рассчитано как доля совокупно маркетингуемых площадей от общего предложения офисных площадей на конец 2026 года

Разнонаправленная динамика ставок аренды

78,1 +10% г/г
тыс. руб./
кв. м в год

Ставка аренды
Класс Prime

Несмотря на снижение спроса, **ставки аренды достигли исторического максимума в отдельных опциях**, уникальных как с точки зрения качества продукта, так и локации.

34,3 +14% г/г
тыс. руб./
кв. м в год

Ставка аренды
Класс А

В это же время по ряду проектов **с длительным периодом экспозиции ставки аренды начали снижение.**

25,4 -2% г/г
тыс. руб./
кв. м в год

Ставка аренды
Класс В+

Разнонаправленная динамика ставок аренды

78,1 +10% г/г
тыс. руб./
кв. м в год

Ставка аренды
Класс Prime

Несмотря на снижение спроса, **ставки аренды достигли исторического максимума в отдельных опциях**, уникальных как с точки зрения качества продукта, так и локации.

34,3 +14% г/г
тыс. руб./
кв. м в год

Ставка аренды
Класс А

В это же время по ряду проектов **с длительным периодом экспозиции ставки аренды начали снижение.**

25,4 -2% г/г
тыс. руб./
кв. м в год

Ставка аренды
Класс В+

Средневзвешенные ставки аренды по субрынкам
тыс. руб./кв. м в год без НДС и ОРЕХ

	Москва-Сити	Ленинградский коридор	Центральный деловой район
Prime	85,5 +14% г/г	Нет объектов	75,0 +7% г/г
Класс А	61,7 +3% г/г	44,3 -7% г/г	51,6 -5% г/г
Класс В+	58,6 +25% г/г	27,0 -4% г/г	41,8 +13% г/г

Наиболее высокие ставки аренды остаются в самых престижных локациях и качественных проектах, при этом в целом по Москве **темпы роста ставок замедлились в два раза по сравнению с показателем прошлого года** – с +19% г/г до +10% г/г

Стабилизация деловой активности

242 **-45% г/г**
тыс. кв. м

Объем сделок
Май 2026

1 250 **-11% г/г**
тыс. кв. м

Объем сделок
2026П

Динамика объема сделок
классы Prime, A, B+, B-, тыс. кв. м

≡ **Снижение спроса** на рынке офисной
недвижимости на фоне **общего замедления**
деловой активности

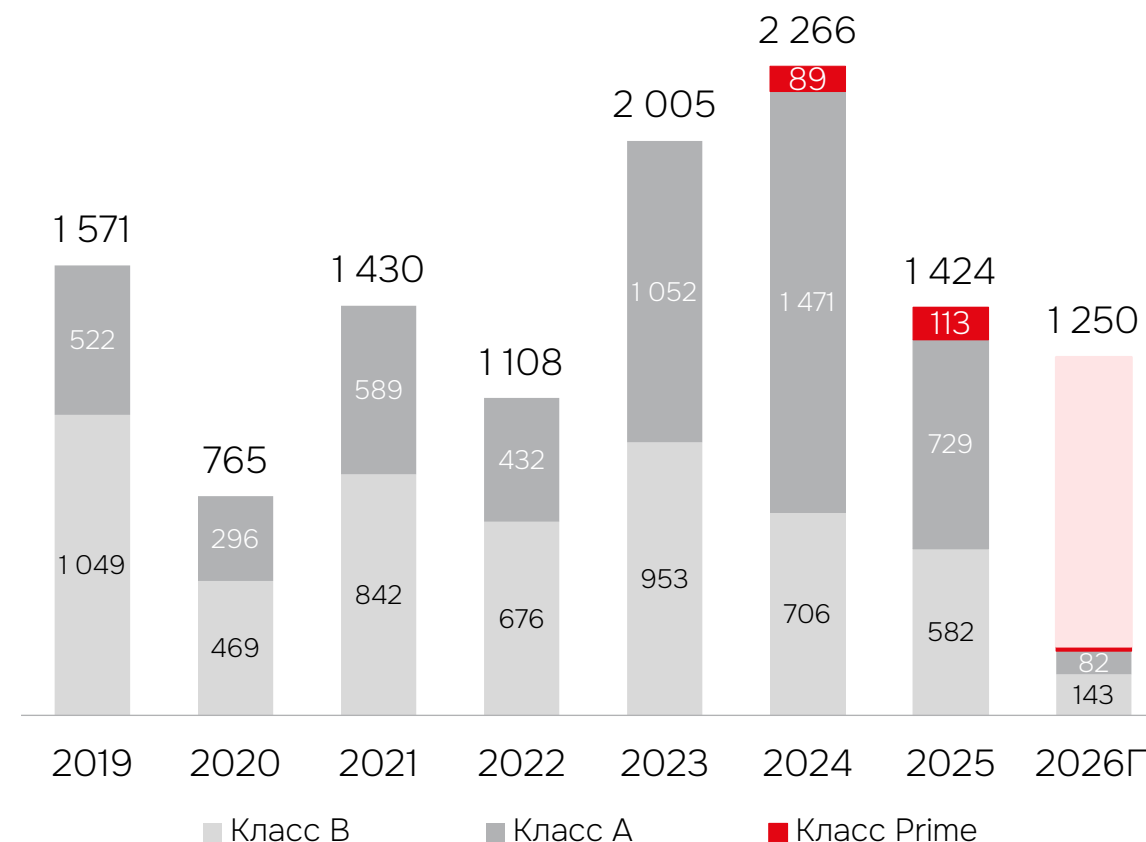
59 %

Класс B
Май 2026

Доля класса B растет ввиду сокращения
издержек бизнеса и экономии

38 %

Класс B
Май 2025



Крупнейшие сделки 2026 года



Omni Tower

Продажа · **Конфиденциально**

11,8 тыс. кв. м



Лесная 6

Продажа · **Велесстрой**

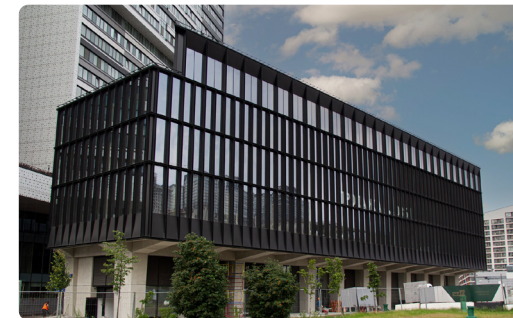
9,9 тыс. кв. м



Wall Street

Аренда · **Wildberries Банк**

8,3 тыс. кв. м



Обсидиан

Продажа · **ДОМ.РФ**

6,6 тыс. кв. м



PTC Семеновский

Аренда · **Колледж БРИКС**

6,5 тыс. кв. м



Нижегородская ул. 32 стр. 15

Продажа · **Транс-Телематика**

6,5 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.



Инвестиции в офисы сокращаются

Доля офисной недвижимости, которая два года подряд лидировала в объеме инвестиций, **снизилась до 21% и сместилась на третье место**



Высокая девелоперская активность

Совокупный заявленный **объем офисных площадей до 2032 года** на этапе строительства и проектирования достигает **6,7 млн кв. м**



Высокая стоимость строительства

К концу 2026 индикатор может составить **220 тыс. руб./кв. м** с учетом НДС **(+10% г/г)** после 17% и 18% роста в 2024 и 2025 соответственно



Снижение спроса

Ввиду общего замедления темпов роста экономики и сокращения издержек бизнеса объем сделок сокращается, а **доля класса В в структуре сделок растет**



Рост доли свободных площадей продолжается

В условиях снижения спроса общая доля свободных площадей продолжает расти – к концу года **индикатор может составить 7,3%**

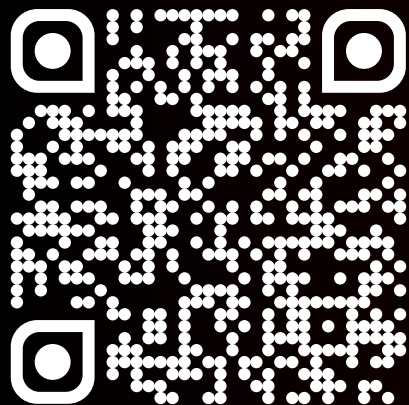


Гибкость арендодателей растет

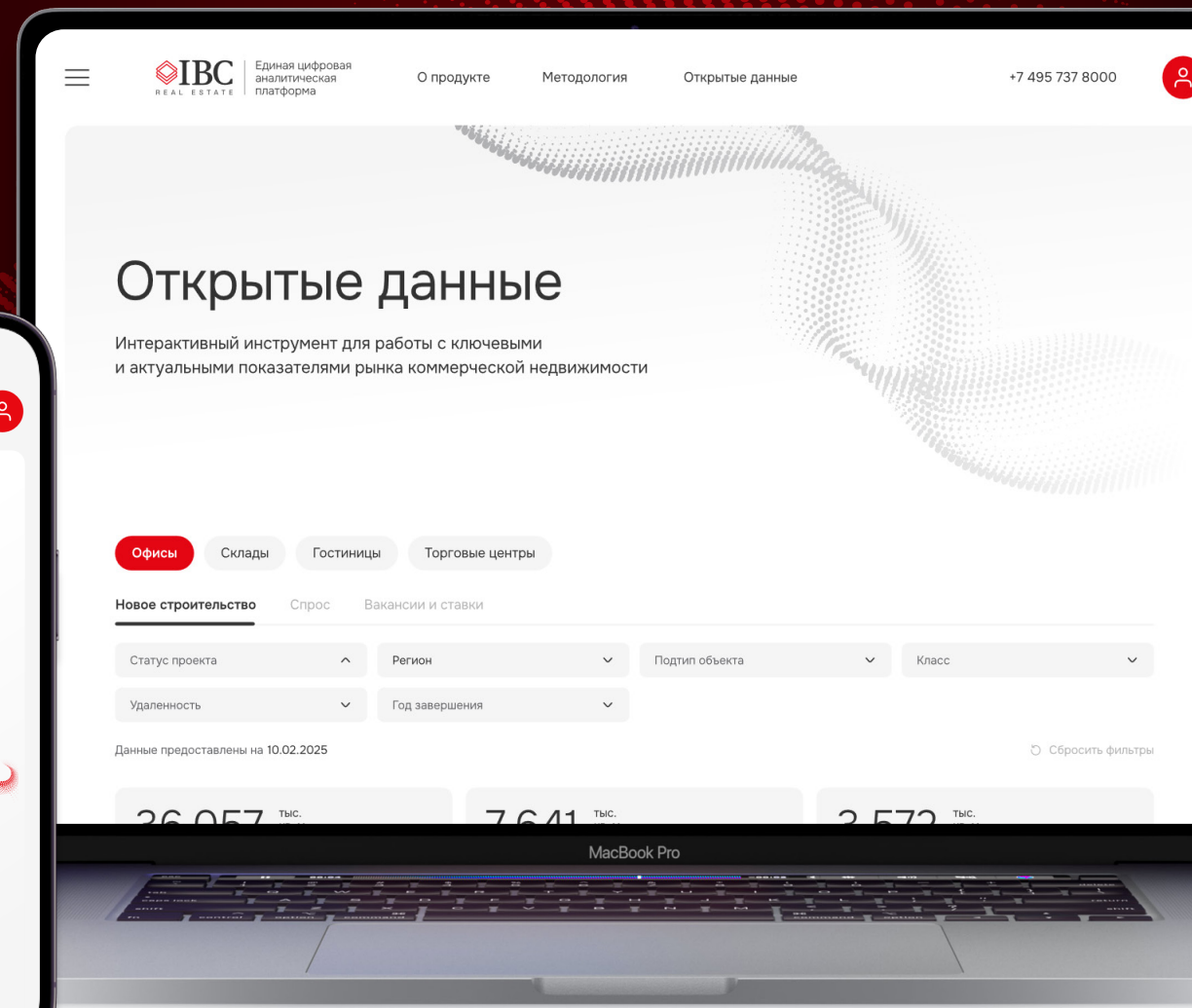
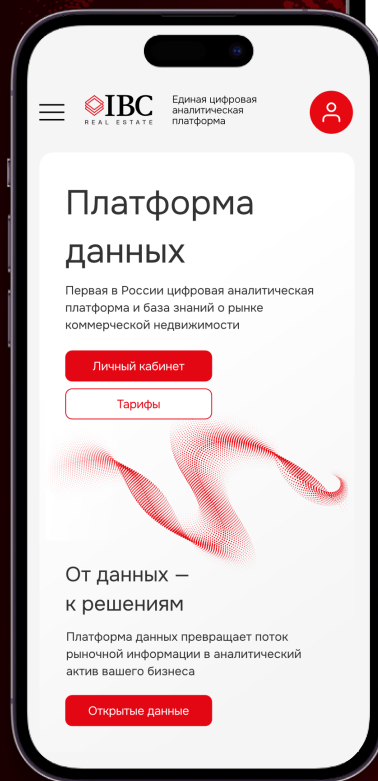
Арендодатели **снижают ставки** в опциях с длительным периодом экспозиции и готовы предоставлять **скидки во время переговоров**

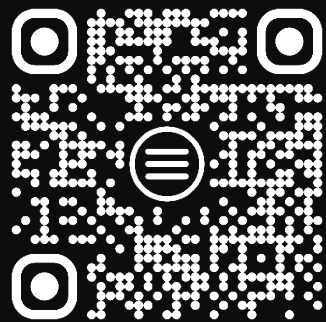
Платформа данных

Первая в России цифровая аналитическая платформа и база знаний о рынке коммерческой недвижимости



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



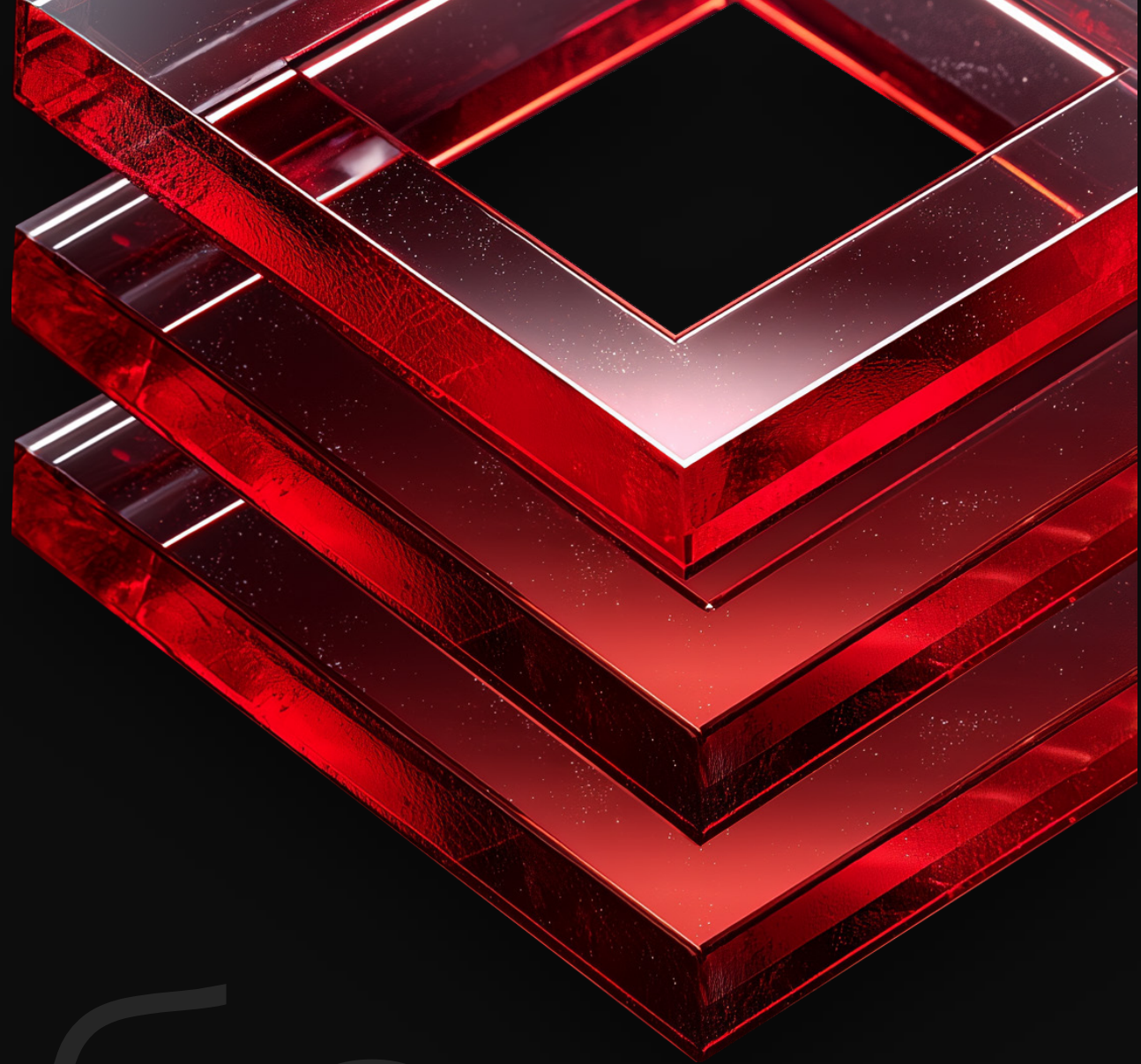


Подписывайтесь
на наши социальные сети
и видеоплатформы



Екатерина Белова

Член совета директоров
Руководитель департамента по работе
с офисными помещениями



Спасибо