



# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва и Санкт-Петербург  
II квартал 2025



Деловой центр  
ЛИКОВА

Внешний контекст >

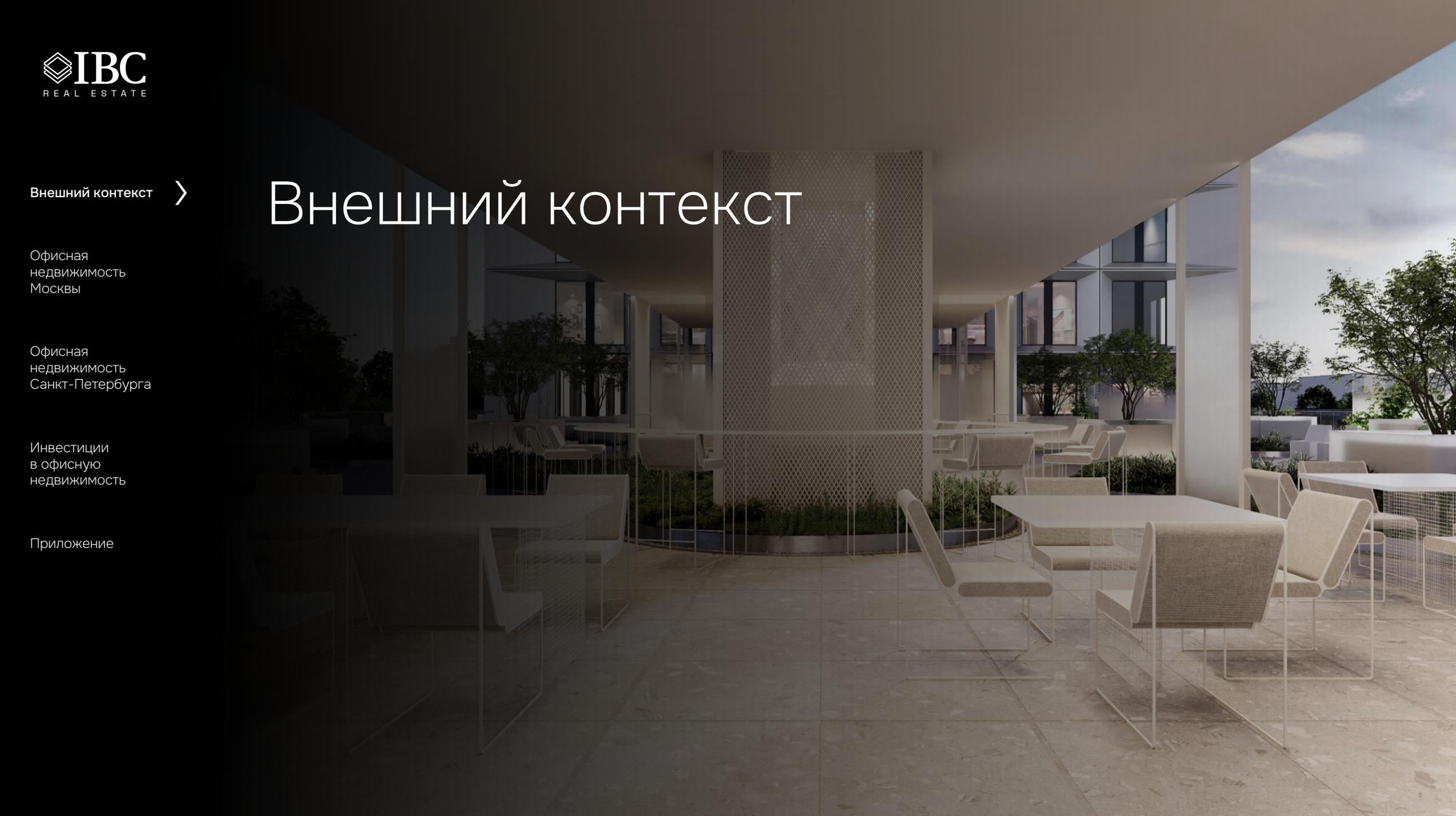
# ВНЕШНИЙ КОНТЕКСТ

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



# Стабилизация темпов роста экономики

Эффекты жесткой денежно-кредитной политики значительно усилились в I полугодии, что способствовало замедлению темпов роста экономики

## Внешний контекст >

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2025 года ВВП вырос на 1,2% г/г после 1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил 1,5% г/г.

Корпоративное кредитование продолжило замедляться (до 12,2% г/г по итогам мая после пиковых 22% в 2024 году).

Потребительский рынок продемонстрировал стабилизацию. Наблюдается рост сберегательных настроений: совокупный объем средств на переводных и срочных депозитах населения на конец мая 2025 года составил 60,0 трлн руб. (+6% с начала года). При этом темпы роста потребления снизились: оборот розничной торговли за январь-май составил 2,3%, а годовой прогноз был понижен с 7,6% до 6,6% в 2025.

Ситуация на рынке труда остается напряженной, однако в отдельных отраслях наблюдается стабилизация и сокращение количества вакансий.

На фоне замедления темпов роста экономики спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах демонстрирует постепенную стабилизацию.

Источники: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ.  
\*Ключевая ставка указана на 30.06.2025 в % годовых.

## Ключевые индикаторы

	2022	2023	2024	Янв.-май 2025	2025П
Темп роста ВВП <small>% г/г</small>	-1,4	4,1	4,3	1,5	2,5
Ключевая ставка <small>в среднем по году, %</small>	10,6	9,9	17,5	20,0*	19,5-21,5
Индекс потребительских цен <small>% дек./дек.</small>	11,9	7,4	9,5	10,1	7,6
Индекс цен производителей <small>% дек./дек.</small>	11,4	4,0	12,1	5,6	6,6
Оборот розничной торговли <small>% г/г</small>	-6,5	8,0	7,7	2,3	6,6
Уровень безработицы <small>% г/г</small>	4,0	3,2	2,5	2,3	2,5

## Пересмотр прогнозов

В конце апреля Минэкономразвития пересмотрело прогнозы социально-экономического развития

Основные изменения коснулись оборота розничной торговли и индекса потребительских цен

Прогноз  
от сен. 2024

Индекс потребительских цен  
темпа роста г/г

4,5% → 7,6%

Оборот розничной торговли  
темпа роста г/г

7,6% → 6,6%

# Стабилизация темпов роста экономики

По мере замедления экономики рынок коммерческой недвижимости ощутил **стабилизацию спроса во всех сегментах**, что привело к замедлению темпов роста ставок аренды в офисах и тарифов в отелях, а также снижению уровня запрашиваемых ставок аренды на складские объекты и объекты торговой недвижимости

Внешний контекст >

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложение

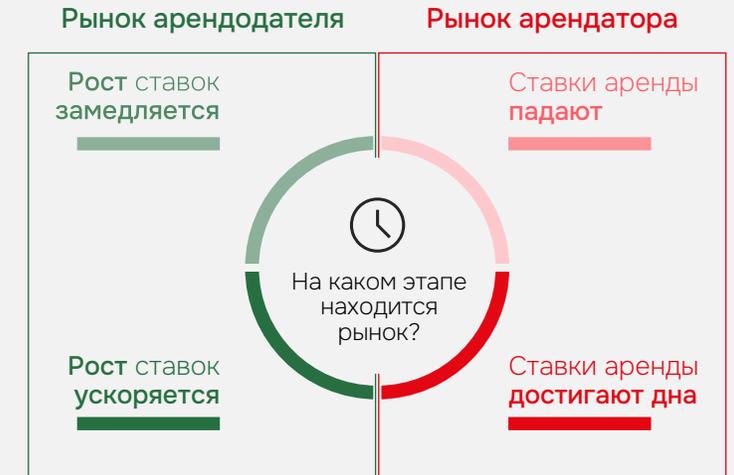
## Ключевые индикаторы

	Россия существующие площади	Москва существующие площади	
Склады <sup>1</sup>	65 млн кв. м	33 млн кв. м	
Офисы <sup>2</sup>	30 млн кв. м	20 млн кв. м	
Торговые центры <sup>3</sup>	26 млн кв. м	7 млн кв. м	
Гостиницы <sup>4</sup>	162 тыс. номеров	30 тыс. номеров	

1. В расчет входят объекты классов А и В.  
 2. В расчет входят объекты классов Prime, А, В+ и В-.  
 3. Учитываются качественные торговые площади.  
 4. Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5\*, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.

## Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости



Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

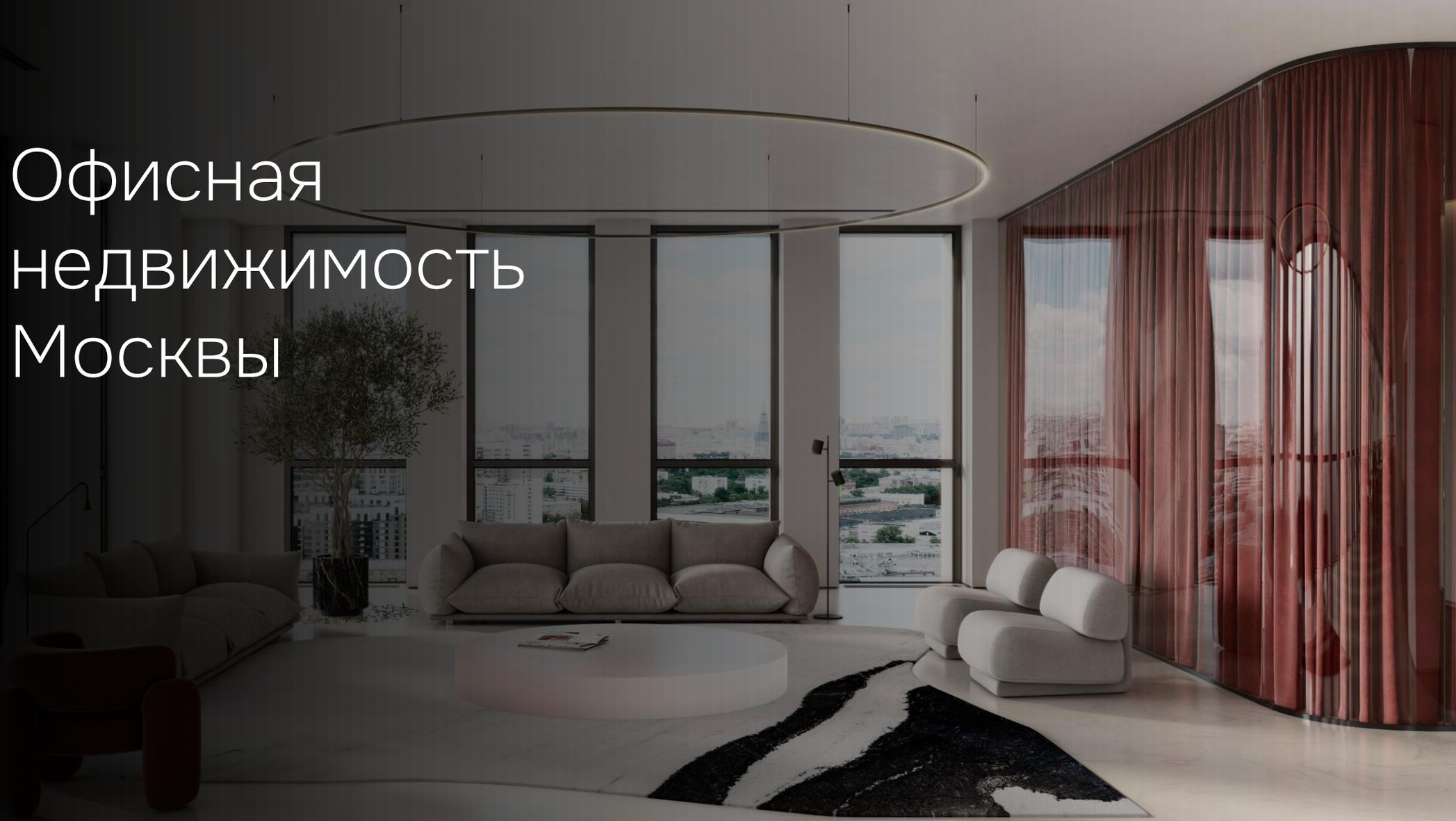
Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



# Офисная недвижимость Москвы



# Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

	2023	2024	II кв. 2025	2025П
Общее предложение <sup>1</sup>	19 678	20 260	<b>20 282</b>	21 000
Новое строительство <sup>1</sup>	278	582	<b>22</b>	741
Чистое поглощение <sup>1</sup>	1 121	1 219	<b>106</b>	600
Объем сделок <sup>1</sup>	2 005	2 266	<b>620</b>	1 700
Класс Prime	–	89	64	100
Класс А	1 052	1 471	279	900
Класс В+	844	587	225	600
<b>Уровень вакантности</b>	8,1%	4,8%	<b>4,5%</b>	4,3%
Класс Prime	–	6,1%	3,0%	1,5%
Класс А	10,4%	6,0%	5,0%	5,0%
Класс В+	6,2%	3,9%	4,4%	4,0%
<b>Ставка аренды <sup>2</sup></b>	22,6	26,4	<b>29,1</b>	31,0
Класс Prime	–	56,3	69,4	75,0
Класс А	27,4	29,4	30,5	32,0
Класс В+	20,8	24,8	27,6	28,0
<b>ОРЕХ – Класс Prime</b>	–	10,6	<b>10,8</b>	11,0
<b>ОРЕХ – Класс А</b>	8,0	8,3	<b>8,5</b>	8,7
<b>ОРЕХ – Класс В+</b>	5,4	5,8	<b>6,0</b>	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 II квартал 2025



### Объем введенных площадей остается ограниченным

По итогам I полугодия 2025 года объем введенных площадей составил 22 тыс. кв. м офисов класса В+, из них 18 тыс. кв. м было введено с апреля по июнь. **Сроки ввода новых офисных объектов продолжают корректироваться** – прогноз по суммарному объему нового строительства за 2025 год снизился **на 23%** по сравнению с ожиданиями на начало года.



### Доля свободных площадей стабилизируется

По итогам I полугодия 2025 года **темпы снижения уровня вакантности замедляются** – показатель составил 4,5%, снизившись **на 0,1 п.п.** за квартал и **на 2,0 п.п.** год к году. К концу года индикатор может зафиксироваться на отметке выше ожидаемой ранее и составить не менее 4,3%.



### Запрашиваемые ставки держатся на высоком уровне

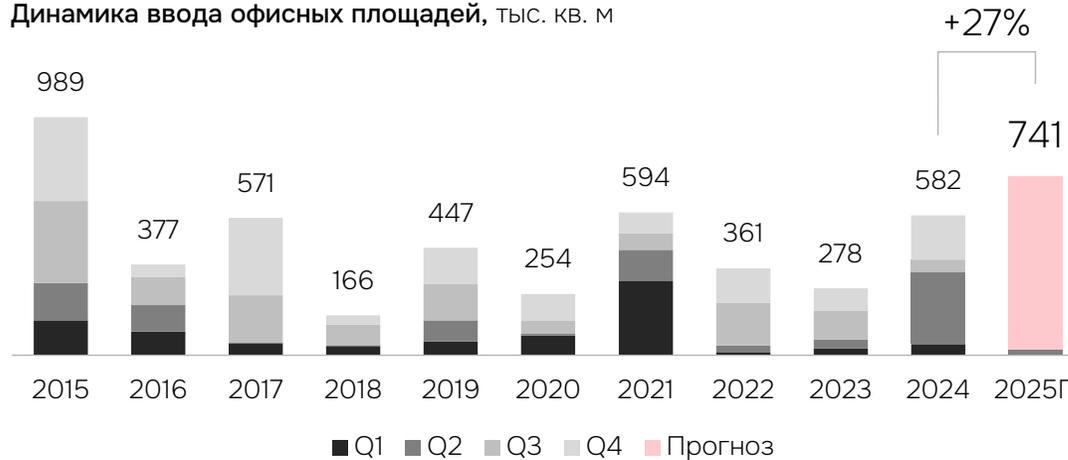
После рекордного повышения в 2024 году, по итогам I полугодия 2025 года темпы роста запрашиваемых ставок замедлились. **Потенциал дальнейшего роста сильно зависит от внешних факторов.**

# Прогнозы по объему ввода снижаются

По итогам I полугодия 2025 года на офисном рынке Москвы было введено **три офисных объекта класса В+** на 22 тыс. кв. м офисов. Это **более чем в 15 раз меньше** показателя за I полугодие 2024 года, когда был введен в эксплуатацию крупный бизнес-центр Moscow Towers на 263 тыс. кв. м, который составил почти 80% от общего объема введенных площадей за период. В частности, в I квартале 2025 года было введено небольшое офисное здание класса В+ на ст. метро «Таганская» на **4 тыс. кв. м офисов**. Во II квартале 2025 года было введено два офисных объекта класса В+ на **18 тыс. кв. м** – бизнес-центр Ferrum на ст. метро «Дубровка» на 10 тыс. кв. м и деловой квартал «ЮПорт» на 8 тыс. кв. м в районе ст. метро «Технопарк».

**Сроки ввода новых офисных объектов продолжают корректироваться** – прогноз по суммарному объему нового строительства за 2025 год снизился **на 23%** с 964 тыс. кв. м на начало года **до 741 тыс. кв. м** по итогам I полугодия. При этом наибольшую часть текущего прогноза – 302 тыс. кв. м или 41% от общего объема – составляют две крупные штаб-квартиры, в случае переноса которых ожидаемый объем существенно скорректируется, и год к году зафиксировано снижение.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Объекты, введенные во II квартале 2025 года



**Ferrum**

10 тыс. кв. м офисов · Класс В+



**Деловой квартал «ЮПорт»**

8 тыс. кв. м офисов · Класс В+

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

# Новое строительство: II полугодие 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



## SLAVA 4

102 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Белорусская



## iCity Space Tower

91 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Шелепиха — Введен в июле 2025



## Сколково Парк к. 3-6

57 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Славянский бульвар · шаттл-бас



## TALLER

36 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Павелецкая



## STONE Курская

10 тыс. кв. м офисов · Класс Prime

м. Курская

# Доля свободных площадей стабилизируется

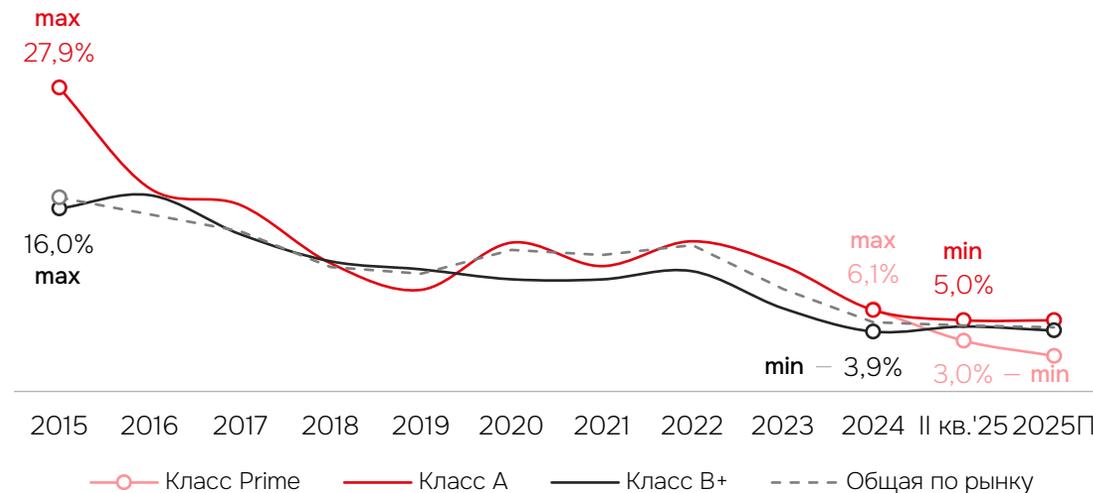
По итогам I полугодия 2025 года доля свободных площадей составила 4,5%, снизившись на 0,1 п.п. за квартал и на 2,0 п.п. год к году.

Доля свободных площадей в Prime объектах составила 3,0% по итогам I полугодия 2025 года, что на 3,8 п.п. ниже по сравнению с результатом на конец аналогичного периода 2024 года. При этом квартал к кварталу был зафиксирован **рост на 2,3 п.п.** за счет высвобождения нескольких новых вакансий. **Повышенная волатильность в классе Prime обусловлена эффектом низкой базы** – общий объем существующих площадей составляет чуть больше 500 тыс. кв. м, поэтому даже незначительное увеличение вакансии в кв. м будет более заметным для индикатора в процентах.

**Наибольшее снижение вакансии за квартал зафиксировано в офисах класса А** – по итогам I полугодия 2025 года доля свободных площадей составила 5,0%, что **на 1,1 п.п. ниже** квартал к кварталу и на 1,9 п.п. ниже год к году. В офисах класса В+ ситуация менее волатильна – уровень вакантности по итогам июня 2025 года составил 4,4%, не изменившись за квартал и снизившись на 0,3 п.п. год к году.

В целом по Москве **темпы снижения уровня вакантности замедляются**, в то время как горизонт планирования арендаторов и покупателей становится более длинным. К концу года индикатор может зафиксироваться на отметке выше ожидаемой ранее и составить **не менее 4,3%**. Это связано с ожидаемым вводом в эксплуатацию ряда проектов, в которых остались нереализованные офисные площади.

Динамика доли свободных площадей, %



Доля свободных площадей по итогам I полугодия 2025

3,0 %

-3,8 п.п.

Класс Prime  
16 тыс. кв. м

5,0 %

-1,9 п.п.

Класс А  
293 тыс. кв. м

4,4 %

-0,3 п.п.

Класс В+  
418 тыс. кв. м

4,5 %

-2,0 п.п.

Итого все классы  
907 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

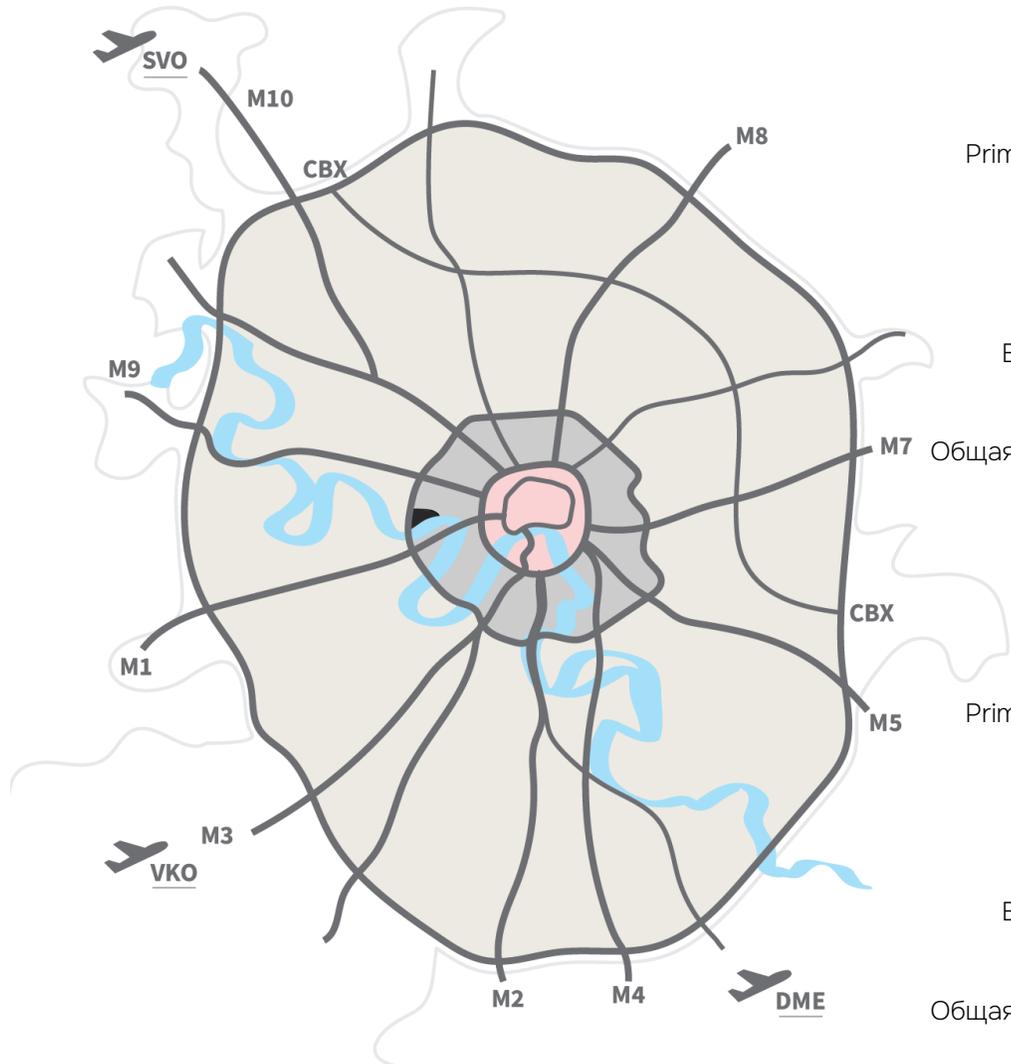
Внешний контекст

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
Prime	1,2	2,7	4,2	-	-
A	0,8	4,4	1,2	5,3	16,3
B+	3,9	4,9	0,6	3,7	7,2
Общая <sup>2</sup>	5,2	4,7	1,6	3,6	10,7

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

	Внутри СК	СК-ТТК <sup>1</sup>	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
Prime	75,0	66,1	70,6	-	-
A	71,7	43,8	77,8	30,6	21,0
B+	47,7	33,6	46,9	25,6	13,1
Общая <sup>2</sup>	41,2	35,2	69,8	25,8	18,3

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

# Запрашиваемые ставки держатся на высоком уровне

По итогам I полугодия 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по Москве составила 29,1 тыс. руб./кв. м в год без НДС и ОПЕХ, **увеличившись на 6%** квартал к кварталу и **на 28%** год к году. Рост за квартал является скорее техническим и обусловлен появлением на рынке ряда опций по ставкам выше среднерыночной.

Наиболее высокие ставки аренды по-прежнему фиксируются по зданиям классов Prime и А в ключевых деловых локациях. Средний ориентир по ставке на качественный объект класса Prime сегодня – **70,0 тыс. руб./кв. м в год** без НДС и ОПЕХ, на офис класса А – **50,0 тыс. руб./кв. м в год** без НДС и ОПЕХ.

Для многих арендаторов **текущий уровень ставок является менее доступным**, в результате чего **сокращается объем новых сделок аренды**. Вместе с этим постепенно завершается срок по договорам, подписанным на «дне» рынка в 2022-2023 годах – арендаторы сталкиваются с необходимостью **продления по более высоким ставкам**. Расходы увеличиваются **на 50-60%** и выше.

**Разрыв между сложившимися деловыми районами и более удаленными локациями Москвы становится более существенным** как с точки зрения уровня запрашиваемых ставок и потенциала их дальнейшего роста, так и с точки зрения объемов спроса.

Неравномерная структура маркируемого предложения наиболее заметна для офисов класса А. Так, по итогам I полугодия 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по таким объектам **в пределах ТТК** составила **52,3 тыс. руб./кв. м в год** без НДС и ОПЕХ, в то время как **за пределами ТТК – 25,0 тыс. руб./кв. м в год** без НДС и ОПЕХ, что более чем **в 2 раза ниже**. За счет того, что 80% вакантного предложения в аренду составляют офисы за пределами ТТК, средневзвешенная ставка аренды по классу А в целом по Москве зафиксировалась на уровне 30,5 тыс. руб./кв. м в год.

## Средние диапазоны запрашиваемых ставок аренды

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

**60-80** 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, ОПЕХ и КУ за помещения в текущем состоянии, «как есть»

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

# Объем сделок продолжает снижаться

По итогам I полугодия 2025 года сумма купленных и арендованных площадей составила 620 тыс. кв. м, **снизившись год к году на 37%**. Существенное снижение объема сделок г/г связано и со стабилизацией деловой активности в целом по Москве, и со снижением количества крупных сделок по приобретению зданий целиком.

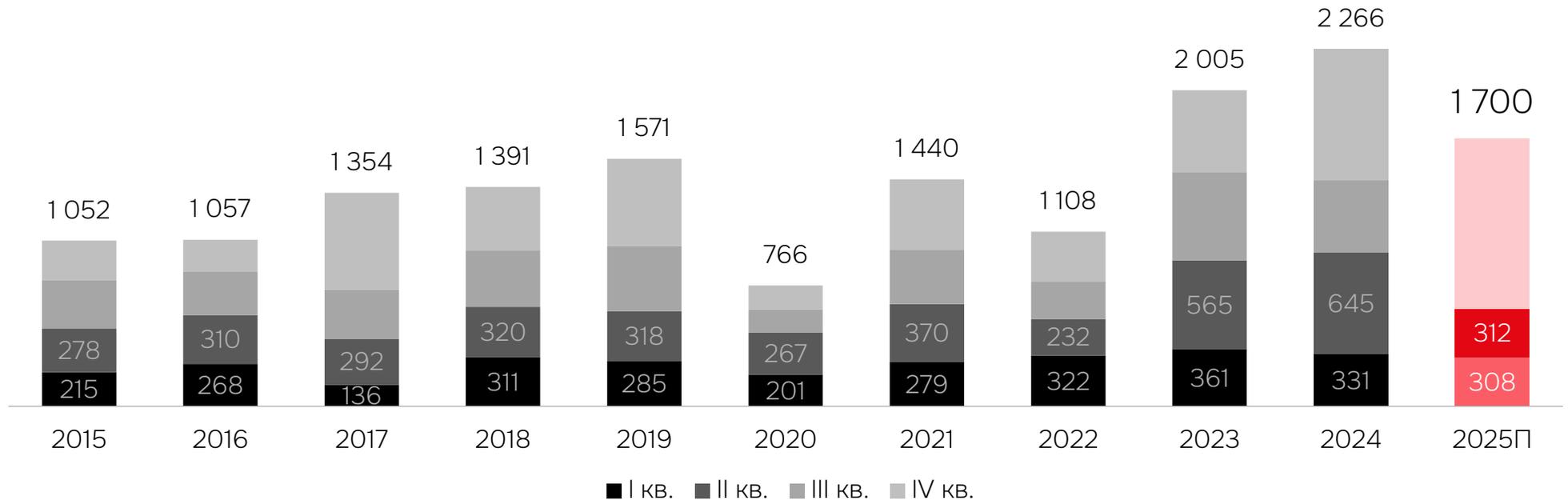
Наиболее востребованы в целом по Москве

Prime + A  
77% от объема сделок **продажи**

B+  
47% от объема сделок **аренды**

ТТК – МКАД  
34% сделок **продажи**  
41% сделок **аренды**

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложение

# Продажи остаются важным драйвером спроса

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

620 тыс. кв. м Объем сделок за I пол. 2025	379 тыс. кв. м Аренда 61%	241 тыс. кв. м Продажа 39%
499 кв. м Итого средняя площадь сделки	604 кв. м Средняя площадь сделки аренды	392 кв. м Средняя площадь сделки продажи

По итогам I полугодия 2025 года объем сделок продажи составил **241 тыс. кв. м**, что **на 33% ниже** результата за I полугодие 2024 года. Снижение связано с тем, что во II квартале 2024 года была заключена крупная сделка на 174 тыс. кв. м офисов, которая составила почти половину от общего объема продаж за I полугодие 2024 года. **Доля продаж** в общем объеме сделок по итогам I полугодия 2025 года **составила 39%**, увеличившись на 2 п.п. г/г. Рост доли продаж также обусловлен **снижением объема сделок аренды** в условиях дефицита качественного предложения и высоких запрашиваемых ставок.

В сегменте **продаж блоками и этажами в строящихся БЦ**, наоборот, зафиксирован **новый рекорд**. По итогам I полугодия 2025 года объем таких сделок составил 102 тыс. кв. м, что **на 10% выше г/г**. Объем вложений увеличился более существенно за счет сохраняющегося роста цен в строящихся объектах – с 32,6 млрд рублей в I полугодии 2024 года до 41,6 млрд рублей в I полугодии 2025 года, **+28% г/г**.

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

93 тыс. кв. м Объем сделок	→	102 тыс. кв. м <b>+10% г/г</b>
628 сделок Количество сделок		578 сделок <b>-8% г/г</b>
32,6 млрд руб. Объем вложений		41,6 млрд руб. <b>+28% г/г</b>
I полугодие 2024		I полугодие 2025

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

тыс. кв. м, без учета инвестиционных сделок



AFI2B · Prime

38 тыс. кв. м офисов

Покупатель: **Структура ЛУКОЙЛа**



Легион I · B+

29 тыс. кв. м офисов

Покупатель: **Wildberries & Russ**

1. Учтены только сделки по покупке блоков и этажей в строящихся и проектируемых 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

# Крупнейшие сделки: I полугодие 2025

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



## AFI2B

Продажа · Структуры ЛУКОЙЛА

37,9 тыс. кв. м



## Легион I

Продажа · Wildberries & Russ

28,7 тыс. кв. м



## Центральный Телеграф

Продажа · Т-Банк

28,0 тыс. кв. м



## Милютинский, 12

Аренда · Синара – ТМ

9,0 тыс. кв. м



## Dubinin'Sky

Аренда · Pridex

4,5 тыс. кв. м



## Сколково Парк

Аренда · 12Storeez

4,2 тыс. кв. м

# Структура спроса становится более равномерной

2024

I полугодие 2025

Внешний контекст

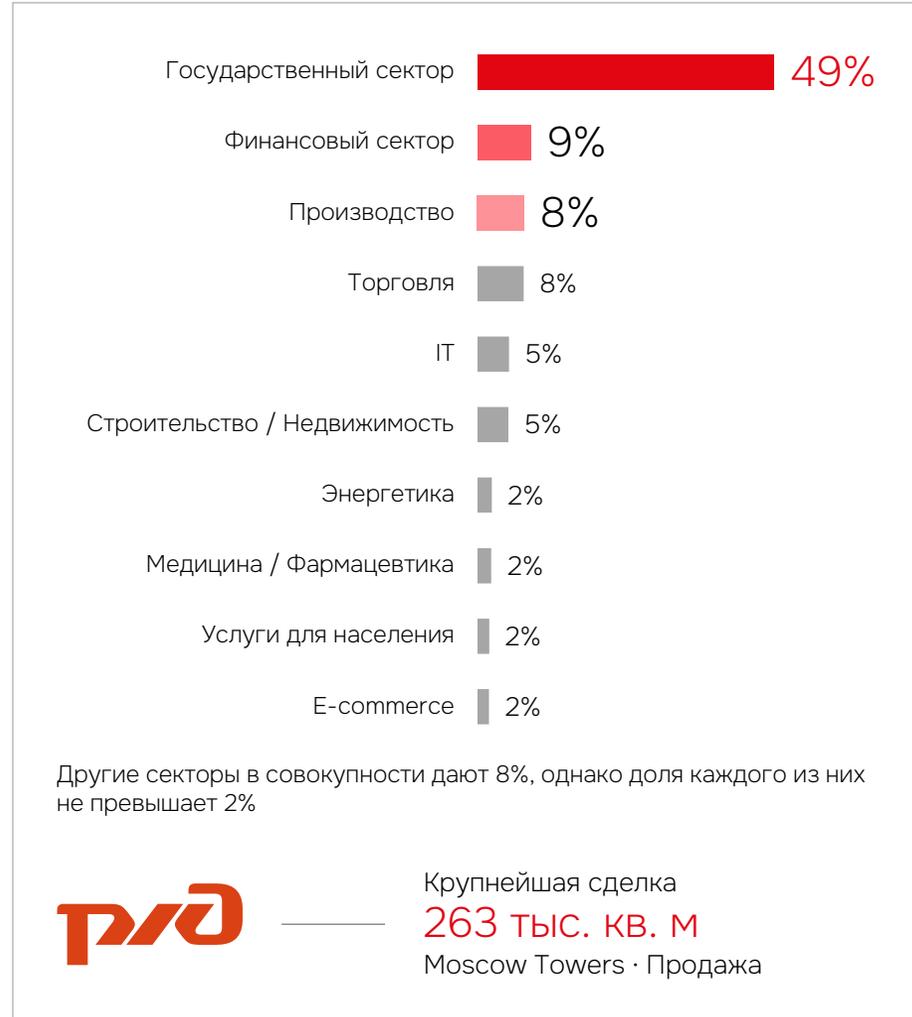
Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



# Ключевые особенности игроков офисного рынка

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

## Арендаторы

- **Увеличивают** горизонт планирования и принятия финального решения
- Часто заинтересованы в поиске **бюджетных опций**
- Активно интересуются максимально готовыми помещениями – **с отделкой и мебелью**
- В условиях дефицита предложения часто вынуждены **идти на компромиссы** со своими требованиями
- Обращаются к **консультантам** за неочевидными, креативными решениями на фоне отсутствия опций

## Арендодатели

- **Увеличивают** горизонт принятия решений в условиях внешней неопределенности
- Проявляют **минимальную гибкость** в процессе переговоров
- Рассматривают варианты **ротации** – замены текущих арендаторов на более платежеспособных
- Работают над **увеличением 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

- В условиях дорогого финансирования часто берут паузу **в ожидании снижения ключевой ставки**
- В условиях высоких цен многие покупатели интересуются **стрессовыми активами**
- **Выбор ограничен** и в готовых, и в строящихся зданиях

### 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**

## Продавцы

### 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

- **Конкурируют** между собой за покупателя → проявляют **гибкость в условиях приобретения**
- **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: 2025

Первичное предложение на 01.07.2025: блоки и этажи

Внешний контекст

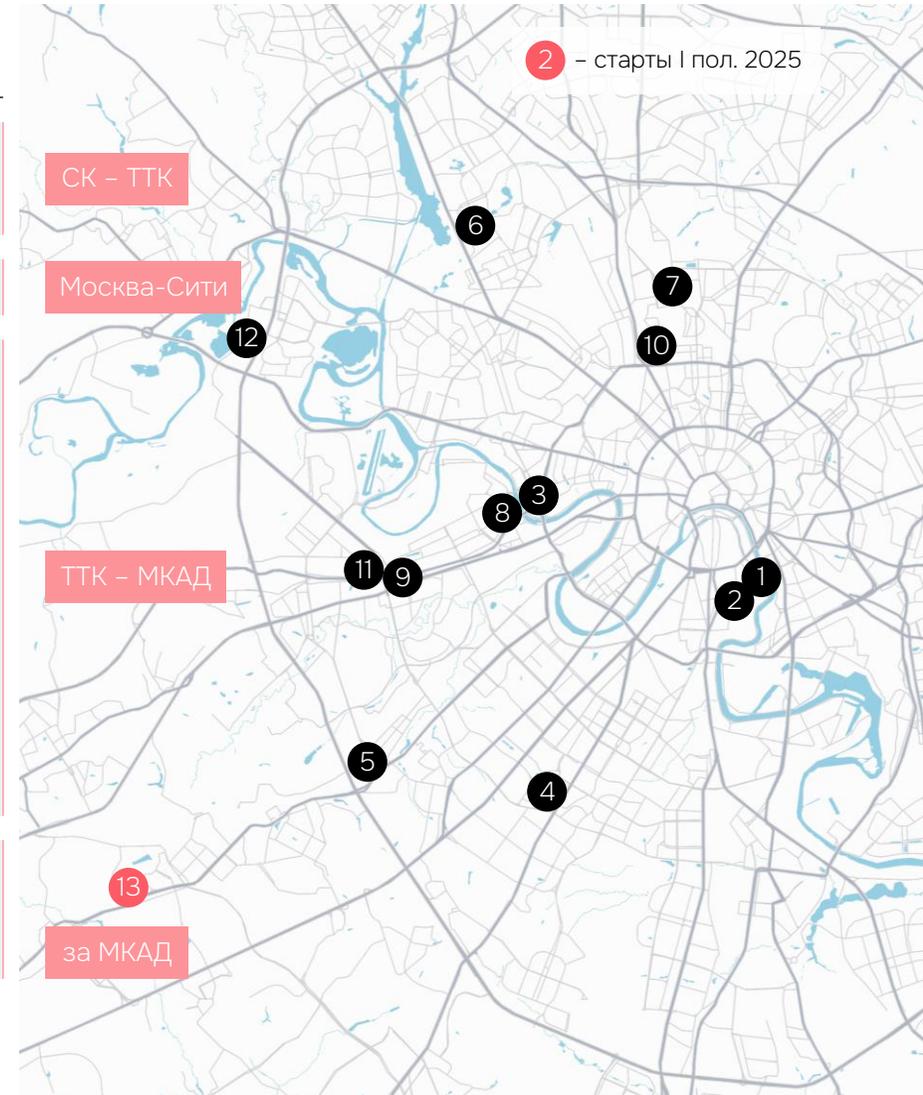
Офисная  
недвижимость  
Москвы

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	73 – 2 228	556 – 653
2	TALLER	Coldy	A	2025	209 – 2 158	512 – 597
3	iCity	MR Group	A	2025	257 – 1 975	770 – 870
4	AFI Park	AFI Dev.	A	2025	29 – 487	366 – 443
5	Lakes	FORMA	A	2025	171 – 1 350	269 – 305
6	NEVSKY PLAZA	КРОСТ	B+	2025	28 – 67	346 – 412
7	Ostankino Business Park	Пионер	A	2025	105 – 267	334 – 440
8	PORTA	FORMA	A	2025	74 – 2 094	611 – 736
9	QOOB	Dominanta	A	2025	52 – 149	485 – 565
10	STONE Савеловская	STONE	A	2025	242 – 1 813	460 – 524
11	Upside Kuntsevo	Upside Dev.	A	2025	79 – 912	601 – 812
12	Rublevo Business Park	Пионер-М	A	2025	60 – 253	287 – 468
13	<b>Переделкино</b>	Абсолют	A	2025	51 – 2 000	220 – 330



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 01.07.2025: блоки и этажи

Внешний контекст

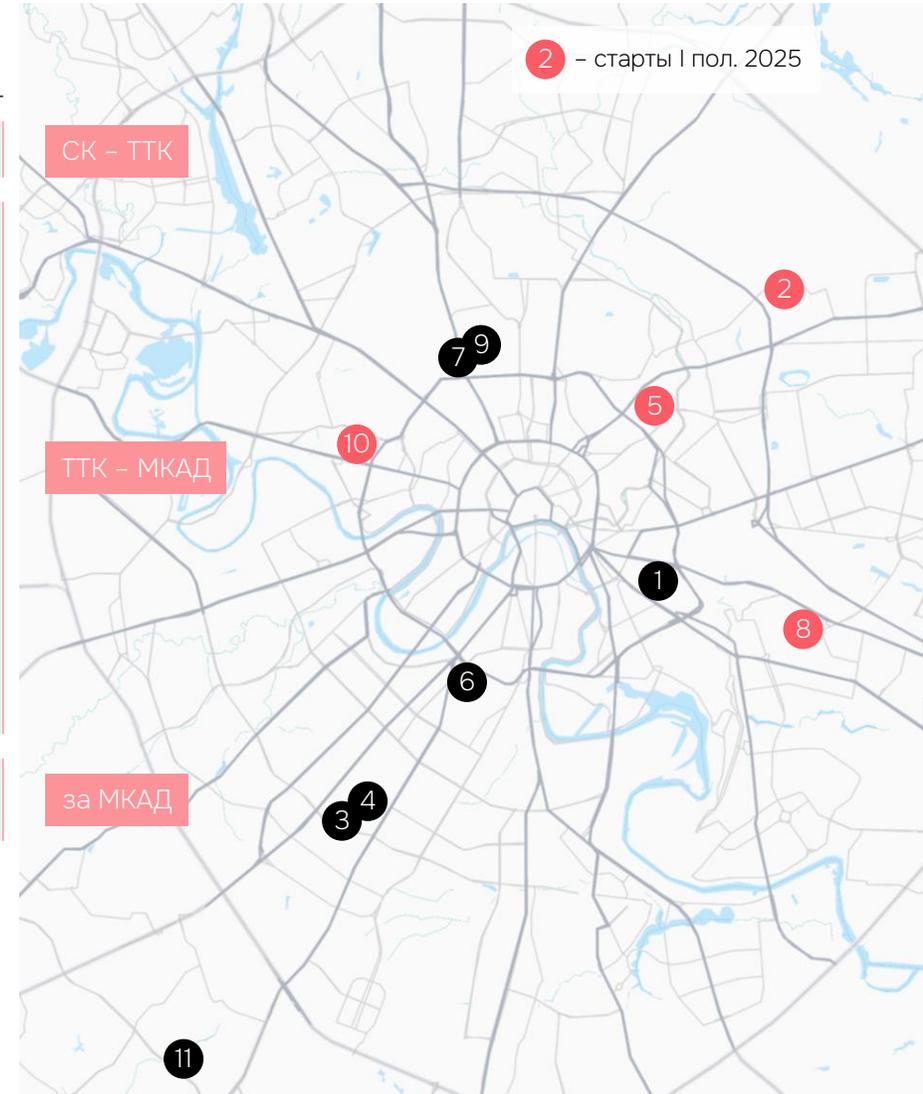
Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м**
1	N'ICE TOWER	Coldy	A	2026	38 - 1 009	298 - 423
2	<b>AFI2B Тагильская</b>	AFI Dev.	A	2026	115 - 490	229 - 332
3	Geolog 2	HUTTON	A	2026	53 - 293	340 - 455
4	Level work Воронцовская	Level Group	A	2026	47 - 1 358	329 - 490
5	<b>Rail.A</b>	Ortiga Dev.	A	2026	37 - 157	343 - 401
6	STONE Ленинский	STONE	A	2026	346 - 932	545 - 560
7	Twist	Sminex	A	2026	106 - 1 382	617 - 913
8	<b>NOON</b>	Dominanta	B+	2026	65 - 160	311 - 353
9	Gustav	FORMA	B+	2026	40 - 314	291 - 423
10	<b>Магистральная 12</b>	ФСК	B+	2026	319 - 1 966	360 - 560
11	Бизнес-квартал Прокшино 2	A101	A	2026	107 - 1 080	234 - 294



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 01.07.2025: блоки и этажи

Внешний контекст

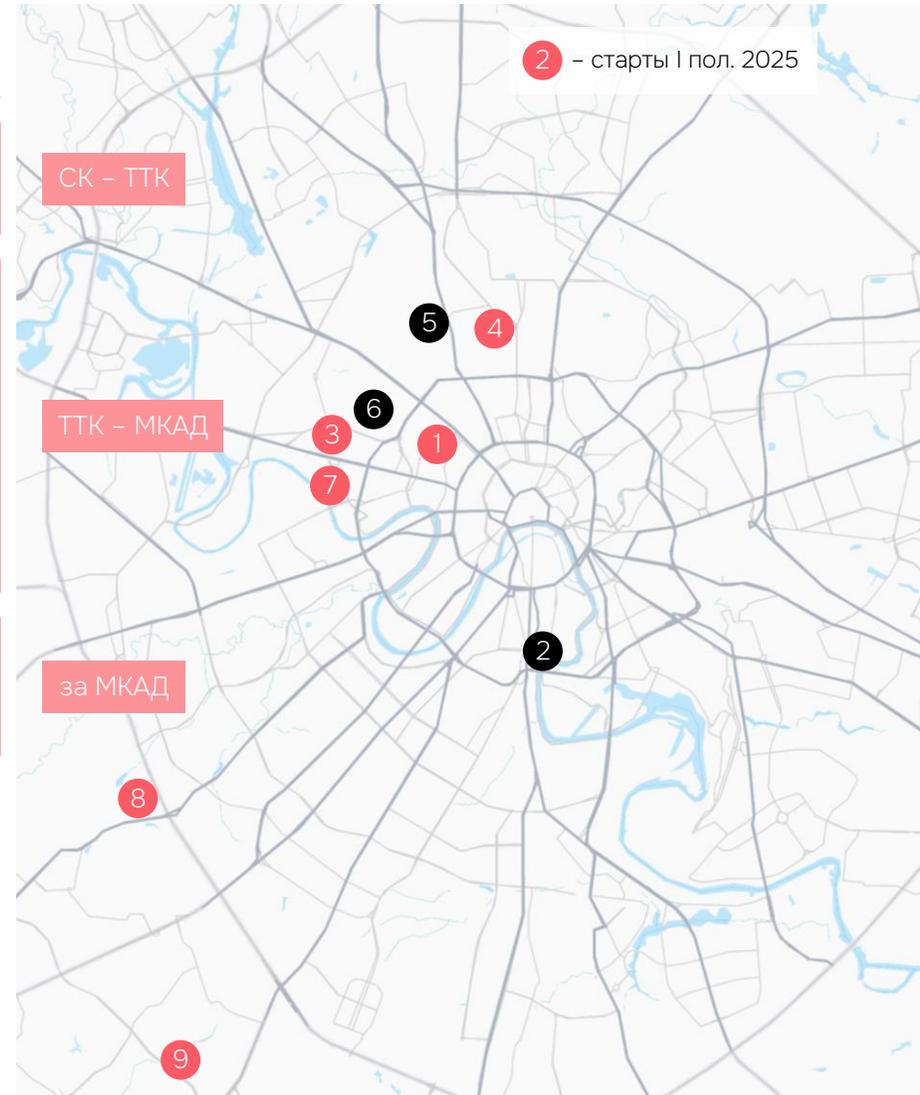
Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м**
1	<b>VALTRI</b>	ESVE GROUP	A	2027	571 – 1 067	555 – 620
2	Башня Рябов	TPM	A	2027	91 – 1 482	400 – 480
3	<b>ASPACE Хорошевская</b>	Aspace Group	A	2027	74 – 201	415 – 495
4	<b>EDEL</b>	STENOY	A	2027	92 – 329	370 – 450
5	STONE Дмитровская	STONE	A	2027	67 – 1 611	359 – 443
6	STONE Ходынка 1	STONE	A	2027	63 – 1 713	460 – 657
7	<b>West Pier</b>	СЗ «Западный причал»	A	2027	224 – 452	395 – 400
8	<b>Mount</b>	FORMA	B+	2027	78 – 166	190 – 250
9	<b>Бизнес-квартал Прокшино 3</b>	A101	A	2027	84 – 2 183	126 – 280



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 01.07.2025: блоки и этажи

Внешний контекст

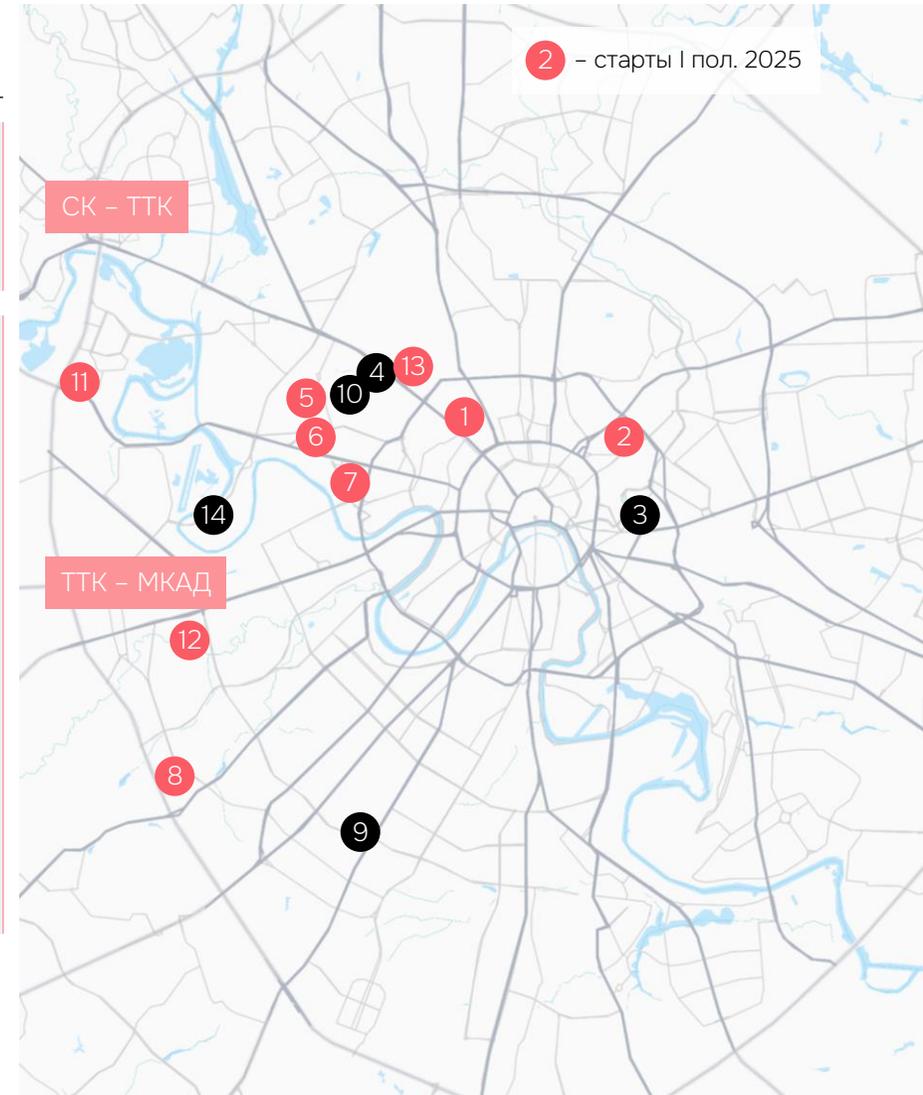
Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м**
1	<b>BELL</b>	MR Group	A	2028	149 – 1 719	600 – 675
2	<b>K-City</b>	October Group	A	2028	36 – 248	397 – 549
3	STONE Римская	STONE	A	2028	54 – 1 639	237 – 560
4	AIR	Tekta Group	A	2028	65 – 763	500 – 639
5	<b>AVIUM</b>	Capital Alliance	A	2028	97 – 299	316 – 431
6	<b>JOIS</b>	MR Group	A	2028	97 – 1 735	386 – 480
7	<b>Light City</b>	АО Проспект	A	2028	82 – 1 677	349 – 415
8	<b>LINK</b>	MR Group	B+	2028	71 – 1 546	260 – 322
9	STONE Калужская	STONE	A	2028	43 – 1 266	341 – 504
10	STONE Ходынка 2	STONE	A	2028	66 – 2 075	307 – 640
11	<b>МФК Строгино</b>	AVA Group	A	2028	20 – 149	290 – 519
12	<b>Родина Парк</b>	Группа Родина	A	2028	79 – 284	463 – 531
13	<b>MIND</b>	MR Group	A	2029	106 – 1 940	479 – 503
14	STONE Мневники	STONE	A	2029	41 – 1 612	406 – 700



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 01.07.2025: блоки и этажи

Экспонируемый объем

**126-913** тыс. руб./кв. м

Диапазон цен <sup>1</sup> на 01.07.2025

Цены + Площади

	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	470	509	527	425	638	582	511	+23%	85 500
Москва-Сити	-	791	789	-	820	-	807	+18%	16 090
ТТК – МКАД	422	415	453	383	415	484	423	+6%	<b>264 730</b>
за МКАД	273	223	242	231	-	188	250	+14%	20 270
Средняя цена	421	449	484	378	499	464	450	+4%	
В продаже, кв. м	<b>154 800</b>	72 200	59 640	17 220	71 990	10 740			386 590
% от общей площади	40%	19%	15%	4%	19%	3%			
В продаже, кол-во	<b>1 319 лотов</b>	228 лотов	84 лота	14 лотов	42 лота	5 лотов			1 692 лота

В I полугодии 2025 года было зафиксировано **рекордное количество новых стартов – 19 новых проектов** вышли в открытые продажи блоками и этажами, из них 16 проектов класса А и 3 проекта класса В+. Общее количество проектов в открытой продаже сегодня достигло 46 штук. Экспонируемый объем **увеличился в 2 раза** или на 197 130 кв. м с января 2025. Рост общей средневзвешенной цены остается сдержанным за счет проектов со стартовыми ценами ниже среднерыночной. Точечно по проектам наибольший рост фиксируется по классу А, **до +50% г/г.**

1. В расчетах учтены строящиеся и проектируемые проекты классов А и В+, в которых предлагаются офисные помещения блоками и/или этажами на 01.07.2025. 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

	2024	II кв. 2025	2025П
Внешний контекст			
Офисная недвижимость Москвы			
Офисная недвижимость Санкт-Петербурга			
Инвестиции в офисную недвижимость			
Приложение			
Общая площадь сервисных офисов, тыс. кв. м	392	<b>418</b>	449 <sup>1</sup>
Общее кол-во раб. мест в сервисных офисах, тыс. шт.	56	<b>61</b>	66
Объем сделок, раб. мест, тыс. шт.	15,0	<b>10,7</b>	18,0
Доля свободных раб. мест, % <sup>2</sup>	4,0%	<b>7,3%</b>	3,0%
Ставка аренды, тыс. руб./раб. место/мес. <sup>3</sup>	Центральный деловой район	<b>45,8</b>	55,0
	Ленинградский коридор	<b>56,8</b>	62,0
	Москва-Сити	<b>45,1</b>	60,0

Основные изменения за II кв. 2025

## Объем открытых сервисных офисов снижается

По итогам I полугодия 2025 года объем рынка сервисных офисов Москвы увеличился **на 9,1 тыс. кв. м или 1,4 тыс. раб. мест** – открыто 4 площадки. По сравнению с I полугодием 2024 года объем новых открытий снизился – **на 32%** с точки зрения площади и **на 23%** с точки зрения раб. мест.

## Объем спроса держится на повышенном уровне

По итогам I полугодия 2025 года объем сделок составил **10,7 тыс. раб. мест**. Наибольший объем сделок, где известна компания-арендатор, приходится на IT-сектор – 42%.

## Уровень вакантности стремится к минимуму

По итогам I полугодия 2025 года доля свободных рабочих мест составила **7,3%**, снизившись за год **на 1,3 п.п.** Наиболее остро дефицит ощущается 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 полугодия 2025 года

Внешний контекст

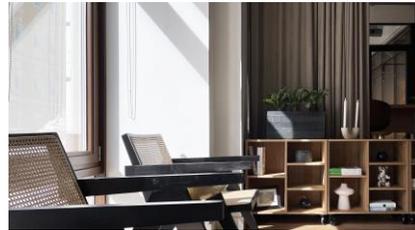
Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



**Space 1 Balchug**  
7,1 тыс. кв. м / 944 раб. мест  
Sminex



**AFI Flex Галерея**  
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

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



Для сравнения, в I полугодии 2024 года наибольшая доля сделок была также зафиксирована у IT-компаний – 42%.

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

# Ключевые будущие площадки: II полугодие 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** м. ЦСКА



## AFI Flex Галерея

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

**М** м. Белорусская



## ASPACE Новослободская

7 тыс. кв. м офисов · 848 рабочих мест

**М** м. Менделеевская



## Signature Столешников

4 тыс. кв. м офисов · 482 рабочих места

**М** м. Чеховская



## Multispace Tverskaya

2 тыс. кв. м офисов · 414 рабочих мест

**М** м. Тверская



## ASPACE Технопарк I 13

1 тыс. кв. м офисов · 158 рабочих мест

**М** м. Технопарк

# Ключевые будущие площадки: 2026

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



## Multispace Dubinin'Sky

5 тыс. кв. м офисов · 600 рабочих мест

**M** м. Павелецкая



## Multispace PORTA

4 тыс. кв. м офисов · 600 рабочих мест

**M** м. Фили



## CODE DELEGAT

4 тыс. кв. м офисов · 600 рабочих мест

**M** м. Новослободская



## AFI Flex Молл

2 тыс. кв. м офисов · 250 рабочих мест

**M** м. Деловой центр

## Площадки на этапе проектирования:



## AFI Flex Воронцовский Парк



## AFI Flex Тагильская

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	II кв. 2025	2025П
<b>Общее предложение <sup>1</sup></b>	4 542	4 606	<b>4 707</b>	4 762
Класс А	1 617	1 619	1 714	1 724
Класс В	2 925	2 987	2 993	3 038
<b>Новое строительство <sup>1</sup></b>	137	64	<b>101</b>	156
Класс А	79	2	95	105
Класс В	58	62	6	51
<b>Объем сделок <sup>1</sup></b>	397	506	<b>105</b>	300
Класс А	108	372	42	200
Класс В	289	134	63	100
<b>Уровень вакантности</b>	7,4%	3,6%	<b>3,9%</b>	3,2%
Класс А	8,7%	3,7%	4,8%	3,0%
Класс В	6,6%	3,5%	3,4%	2,5%
<b>Ставка аренды <sup>2</sup></b>				
Класс А	2 429	2 892	<b>2 882</b>	3 200
Класс В	1 589	1 805	<b>1 931</b>	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 ОРЕХ, не включая КУ

Основные изменения за II кв. 2025

## Объем нового строительства увеличился в 3 раза

Во II квартале 2025 года в эксплуатацию было введено три бизнес-центра на **43 тыс. кв. м** офисов. Крупнейшими являются два корпуса «Невской Ратуши» на 33 тыс. кв. м. Суммарно объем нового строительства с начала 2025 года составил **101 тыс. кв. м**, что **в 3 раза выше** аналогичного показателя за I полугодие 2024 года.

## Сохраняющийся дефицит вакантных площадей

По итогам II квартала 2025 года уровень вакантности составил **3,9%**, что **на 0,9 п.п. ниже** показателя по результатам II квартала 2024 года. В классе А зафиксирован рост показателя на 1,1 п.п. год к году на фоне двух крупных блоков, доступных в аренду, где суммарно вакантно 38 тыс. кв. м офисов.

## Запрашиваемые ставки стремительно растут

Рост обусловлен **дорогими предложениями** с качественной отделкой в новых зданиях – с начала года ставки в таких объектах **выросли на 30%**.

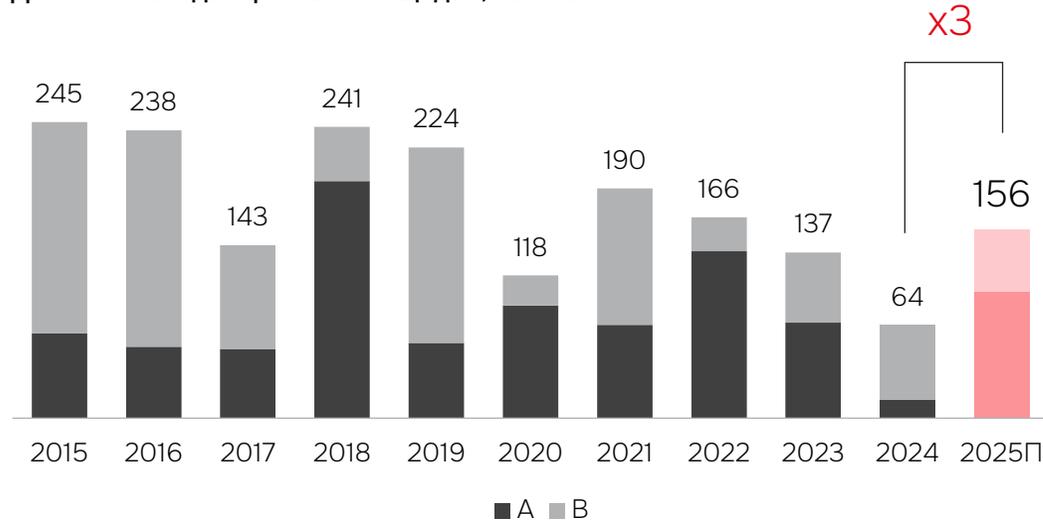
# Объем введенных площадей увеличился в 3 раза

81% из 156 тыс. кв. м общего объема нового строительства за 2025 год уже реализовано

Во II квартале 2025 года на офисном рынке Санкт-Петербурга было введено три офисных объекта класса А, суммарная офисная площадь которых составляет **43 тыс. кв. м**. Крупнейшим из них является «Невская Ратуша», где были введены в эксплуатацию корпуса III-8 и III-9 на 33 тыс. кв. м. Суммарно объем нового строительства с начала 2025 года составил **101 тыс. кв. м**, что **в 3 раза выше** аналогичного показателя по итогам I полугодия 2024 года.

К концу 2025 года планируется ввести еще **55 тыс. кв. м** офисов. Таким образом, суммарно за 2025 год объем нового строительства может составить **156 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



## Объекты, введенные во II квартале 2025 года



### Невская Ратуша III-8 и III-9

33 тыс. кв. м офисов · Класс А · Вакантно 0%

м. Чернышевская



### Atlas City II

10 тыс. кв. м офисов · Класс А · Вакантно 0%

м. Московские ворота

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	Невская Ратуша III-9	A	18,9	Центр	Введен	-
3	Невская Ратуша III-8	A	14,0	Центр	Введен	-
4	Atlas City II	A	9,6	Московский	Введен	-
5	Мануфактура 10/12	B	5,5	Центр	Введен	2,4
6	На Обводном	A	4,4	Обводный	Введен	-
7	Сенатор (Московский 56)	B	0,8	Обводный	Введен	-
8	Орими Центр	B	30,0	Набережные	Строится	-
9	Smart Светлановский	A	5,9	Север	Строится	0,7
10	INSIDE	B	5,8	Васильевский Остров	Строится	5,8
11	Smart Восстановления	A	4,5	Юго-Запад	Строится	1,5
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 Вега	B	1,0	Правый берег	Строится	-

**155,9**

**29,3**

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

Внешний контекст

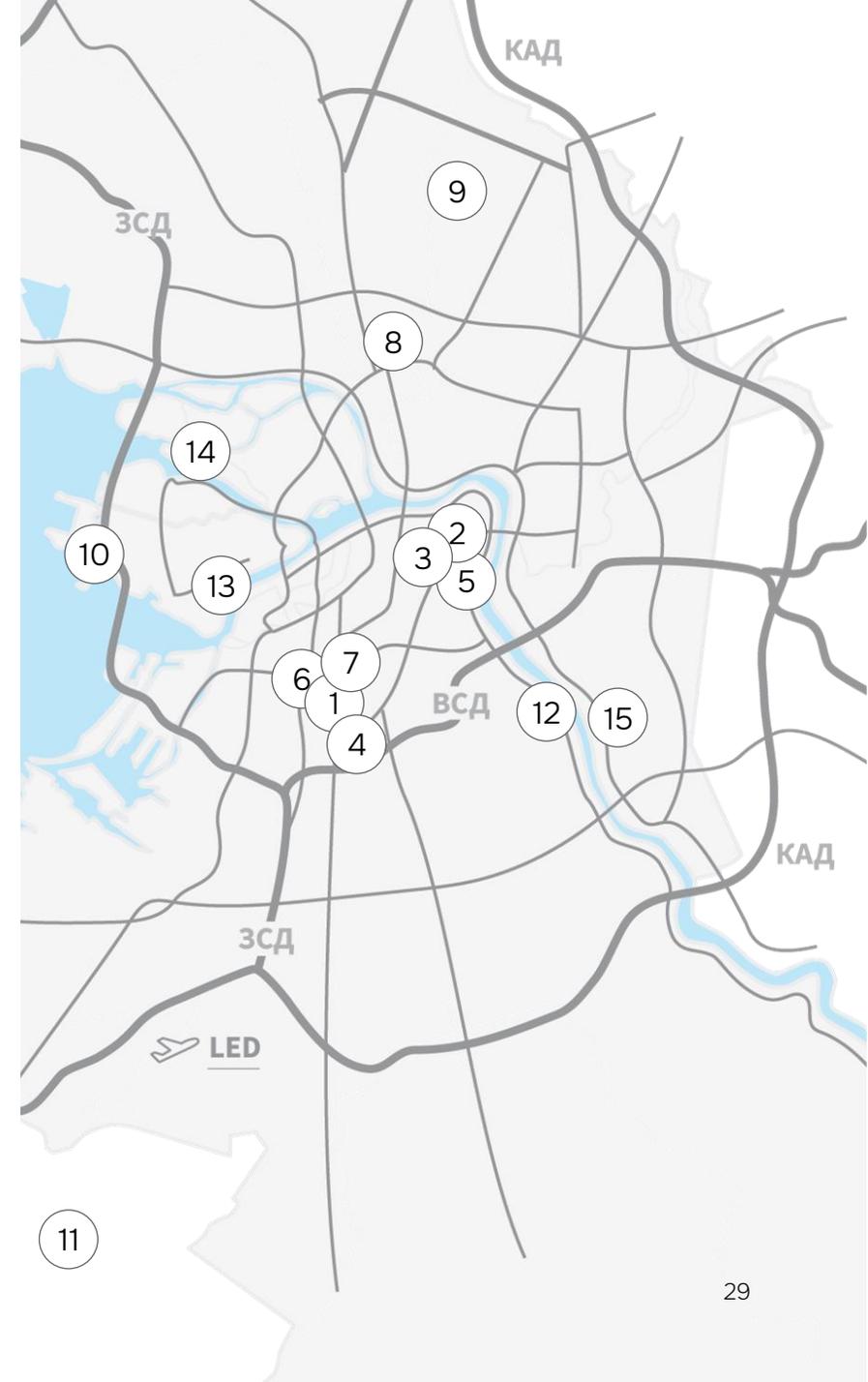
Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга



Инвестиции в офисную недвижимость

Приложение



# Доля свободных площадей продолжает снижаться

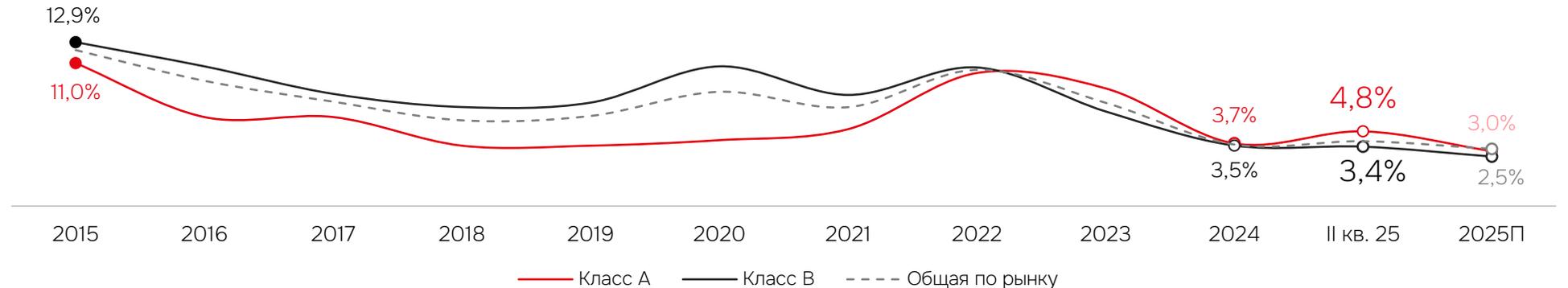
Предложения от 1 тыс. кв. м составляют 13% от общего количества вакансий

По результатам II квартала 2025 года уровень вакантности на офисном рынке Северной столицы составил **3,9% или 184 тыс. кв. м** качественных площадей, что **на 0,9 п.п. ниже** аналогичного показателя по итогам II квартала 2024 года. В классе А доля свободных площадей увеличилась **на 1,1 п.п.** и составила **4,8% или 83 тыс. кв. м** качественных площадей. Рост показателя во многом обусловлен двумя крупными блоками, доступными в аренду, где по данным на конец II квартала 2025 года суммарно вакантно 38 тыс. кв. м офисов. В классе В доля свободных площадей составляет **3,4% или 101 тыс. кв. м**. Год к году показатель снизился **на 2,0 п.п.**

Помимо единичных крупных блоков продолжает сохраняться дефицит офисных площадей – предложения от 1 тыс. кв. м составляют всего 13% от общего количества вакансий. В целом по рынку также фиксируются **высокие темпы реализации объектов до ввода в эксплуатацию** – из 156 тыс. кв. м ожидаемого объема нового строительства в 2025 году **порядка 81%** площадей уже реализовано или не выйдет в рынок.

	2015	II кв. 2025	2025П
A	11,0%	<b>4,8%</b>	3,0%
B	12,9%	<b>3,4%</b>	2,5%
Общая по рынку	12,2%	<b>3,9%</b>	3,2%

Динамика доли свободных площадей, %



Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложение

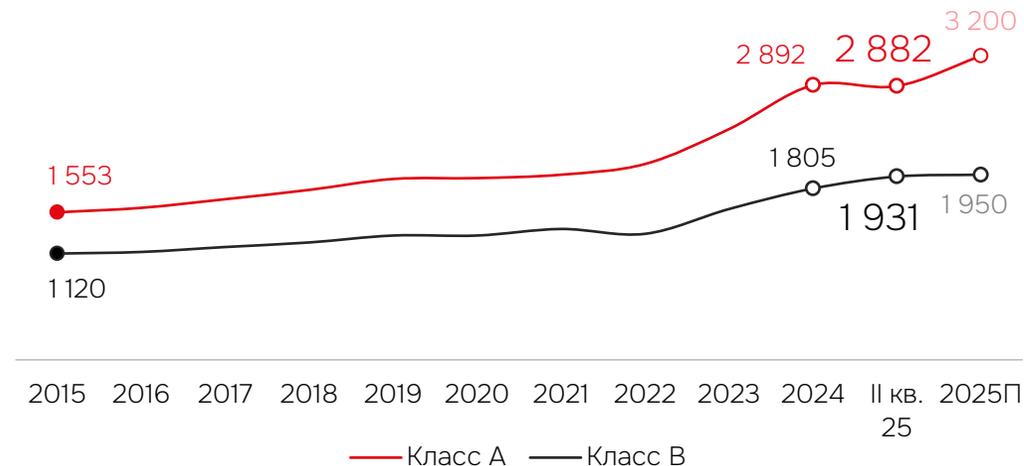
# Запрашиваемые ставки аренды продолжают расти

По классу А рост ставок составил 8% год к году

По итогам II квартала 2025 года в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила **2 882 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОПЕХ, но не включая КУ, что **на 8% выше** показателя по результатам II квартала 2024 года и на 86% превышает результат 2015 года. При этом относительно I квартала 2025 года был также зафиксирован рост показателя – на 2%.

В классе В также отмечается рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды – по итогам II квартала 2025 года показатель зафиксировался на уровне **1 931 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОПЕХ, но не включая КУ, что **на 21% выше** относительно итогов II квартала 2024 года и на 72% превышает результат 2015 года.

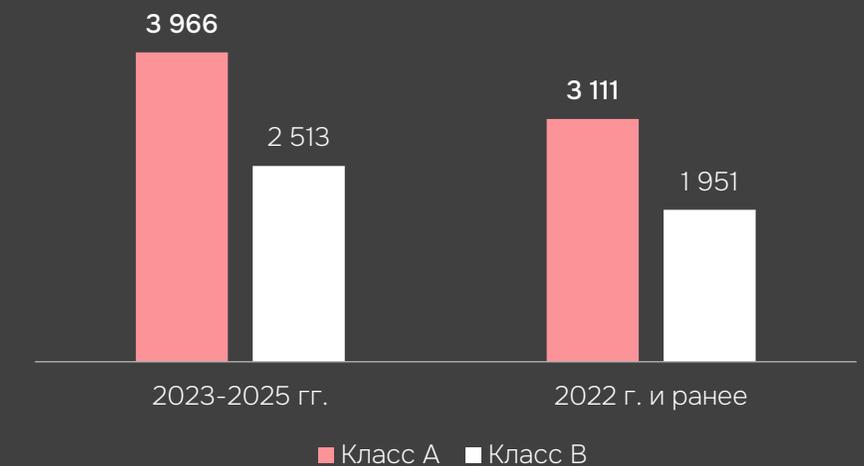
**Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды,**  
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ, без учета КУ



Ставки аренды преимущественно выше на **офисы с качественной отделкой в новых зданиях**<sup>1</sup>, введенных в эксплуатацию в последние два года – показатель выше на 27% и 29% по классам А и В соответственно.

1. 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 ОПЕХ, без учета КУ



Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

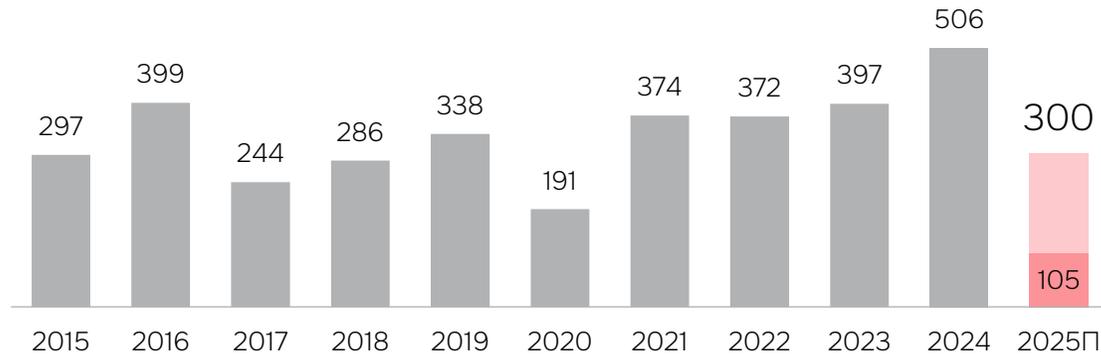
# Уровень спроса постепенно стабилизируется

Доля аренды в общем объеме сделок составила 88%

По итогам I полугодия 2025 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила **105 тыс. кв. м**, что **на 61% ниже** аналогичного показателя по итогам I полугодия 2024 года. По объему спроса прошлый год стал рекордным для Северной столицы за счет заключения ряда крупных сделок. При этом с начала 2025 года **деловая активность стабилизируется** и держится на умеренном уровне.

Сделки аренды составляют 88% от общего объема (92 тыс. кв. м), в то время как по продаже – 12% (13 тыс. кв. м). Суммарно по классу А было реализовано 42 тыс. кв. м, по классу В – 63 тыс. кв. м. Средний размер сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга без учета сделок более 5 тыс. кв. м составил **316 кв. м**. Лидирующими секторами экономики, в которых зафиксирован наибольший объем сделок, где известен покупатель и арендатор, стали **финансовый сектор (37%)**, **нефть и газ (16%)** и **строительство / недвижимость (10%)**.

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



## Крупнейшие сделки I полугодия 2025 года



«Толстой сквер»  
12,4 тыс. кв. м / Продажа



«Заводуправление»  
4,9 тыс. кв. м / Аренда

РАГЕ

«Асгард»  
2 тыс. кв. м / Аренда



«Конногвардейский»  
1,4 тыс. кв. м / Аренда



«Остров»  
1,4 тыс. кв. м / Аренда



«Сенатор П. Попова 37В»  
1,2 тыс. кв. м / Аренда

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

# Структура сделок по секторам

2024

I полугодие 2025

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга



Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

## По секторам



Другие секторы в совокупности составляют 3%

## По типу компании



**ПЕТРОВИЧ** Крупнейшая продажа  
72 тыс. кв. м  
«Спейс»



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

## По секторам



Другие секторы в совокупности составляют 4%

## По типу компании



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



Крупнейшая аренда  
5 тыс. кв. м  
«Заводоуправление»

# 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, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	451	1,3%	6	3 853
B	468	6,3%	30	2 123

## 02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	204	3,8%	8	3 184
B	342	1,9%	6	2 885

## 03 | Васильевский остров

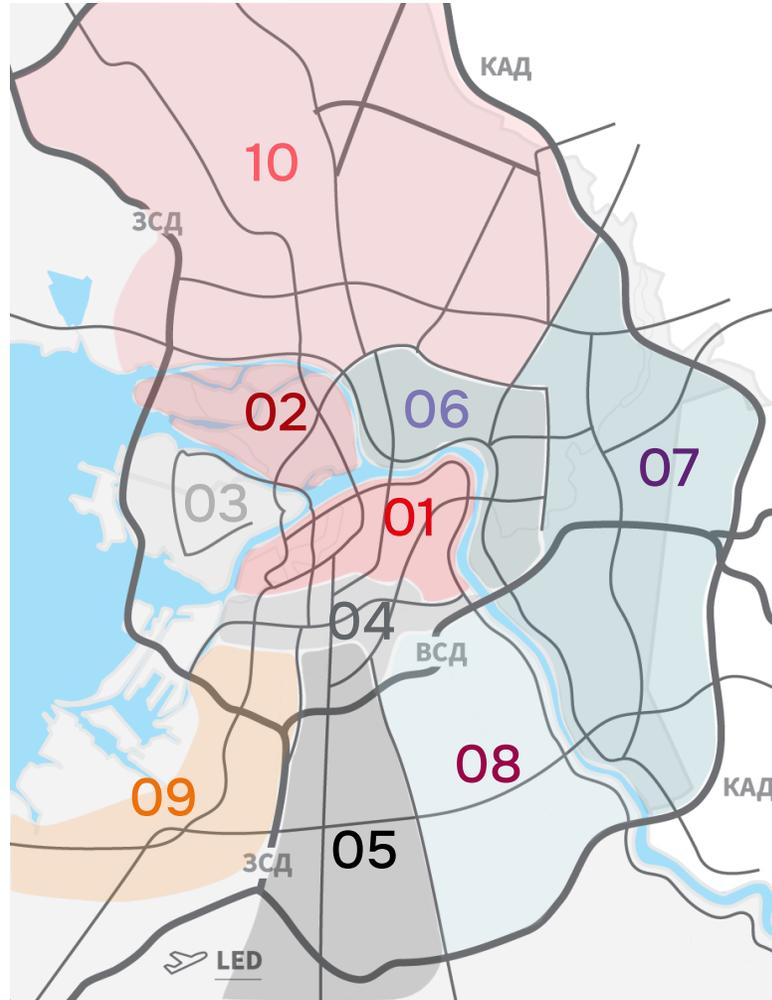
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	91	4,6%	4	2 236
B	287	3,4%	10	1 867

## 04 | Обводный

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	40	4,1%	2	2 288
B	271	4,0%	11	2 091

## 05 | Московский

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	351	12,2%	43	2 622
B	440	5,0%	22	1 700



## 06 | Набережные

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	197	1,8%	4	2 438
B	378	1,9%	7	1 881

## 07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	27	5,7%	2	1 746
B	85	6,7%	6	1 723

## 08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	166	2,9%	4	1 514

## 09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	81	2,8%	2	1 095

## 10 | Север

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	332	4,7%	16	3 547
B	468	0,6%	3	1 707

1. Здесь и далее сток приведен в тыс. кв. м, а средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м./мес., вкл. НДС и ОПЕХ, не включая КУ

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

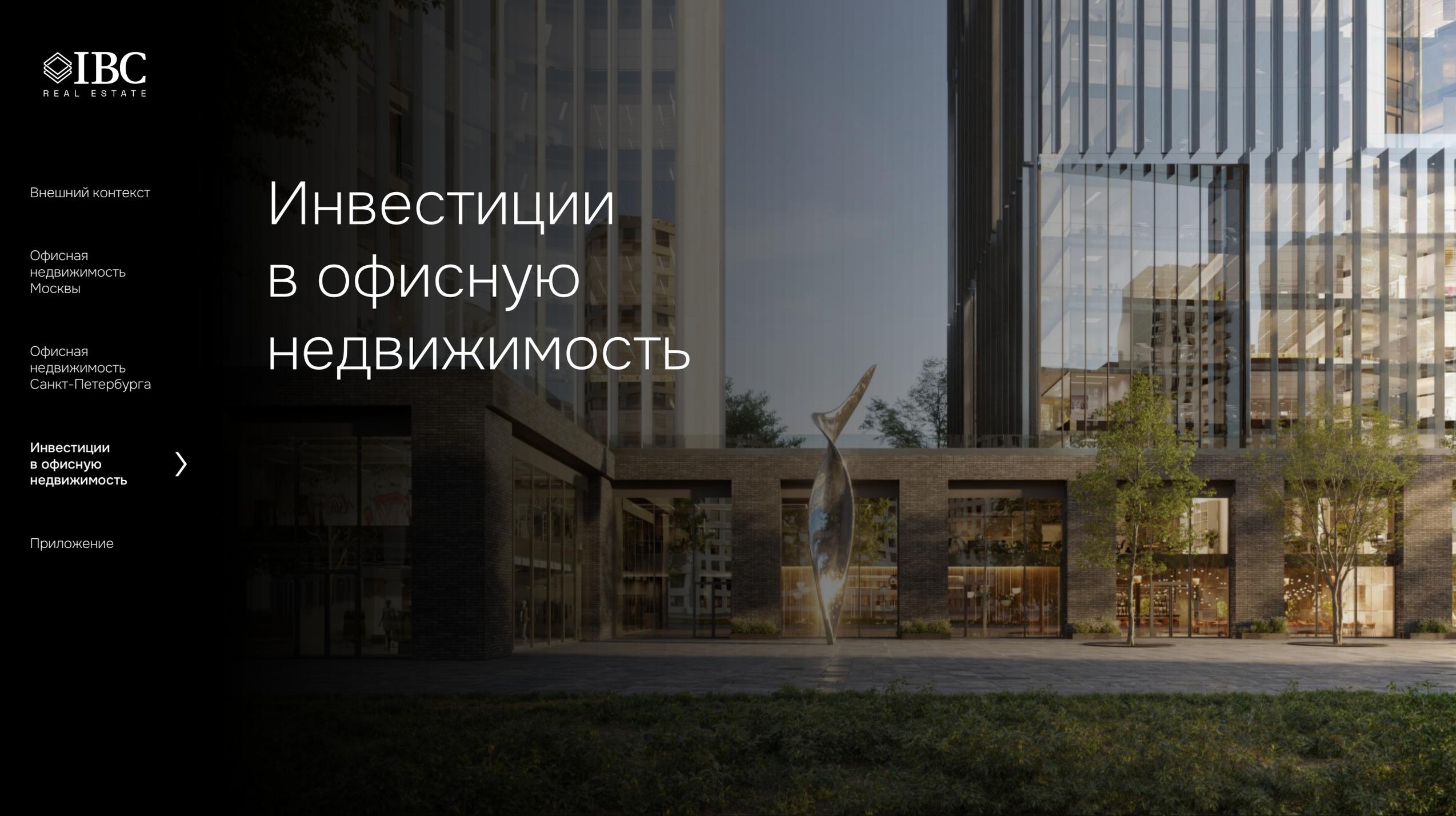
Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость



Приложение

# Инвестиции в офисную недвижимость



# Инвестиции в офисную недвижимость России

## Офисный сегмент остается первым по объему вложений

**Офисный сегмент** недвижимости в структуре инвестиций второй год **занимает лидирующую позицию**. На него приходится более трети от всех вложений. По итогам 6 месяцев 2025 года суммарный **показатель транзакций составил 109 млрд рублей**. Несмотря на сокращение вложений по сравнению с прошлым годом (-34% г/г), настоящее значение в 2-3 раза превосходит значения за аналогичные периоды предыдущих лет.

На рынке **сохраняется стабильный спрос на качественные офисы, в особенности под собственные нужды компаний**. На подобные сделки в период с января по июнь 2025 пришлось 86% вложений. Кроме того, 3 крупнейшие транзакции в данном сегменте – покупка БЦ АFI2B компанией «Лукойл», здания Центрального Телеграфа «Т-Банком» и БЦ «Легион I» компанией Wildberries&Russ – составили 75% инвестиций.

**Объем сделок с чеком до 500 млн рублей** в строящихся и проектируемых офисных объектах <sup>1</sup> в I полугодии 2025 года **составил 42 млрд рублей**, что **на 28% выше** аналогичного показателя 2024 года. Рекордная динамика связана с продолжающимся ростом цен на блоки и этажи в таких объектах. Общая площадь данных сделок составила 102 тыс. кв. м, увеличившись на 10% год к году. Количество транзакций, наоборот, снизилось с 628 в I полугодии 2024 года до 578 в I полугодии 2025 года.

**Крупнейшие сделки купли-продажи офисных объектов за I полугодие 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

**Легион I**  
17 млрд рублей  
47 тыс. кв. м



м. Полянка

**35 %**  
Доля инвестиций в офисную недвижимость в общем объеме сделок **1-й сектор по объему вложений**

**I полугодие 2025**

<b>109</b> млрд рублей	<b>21</b>
Объем инвестиций	Количество транзакций

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

<b>42</b> млрд рублей	<b>578</b>
Объем инвестиций	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

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



# Приложение

# Ранее изданные отчеты

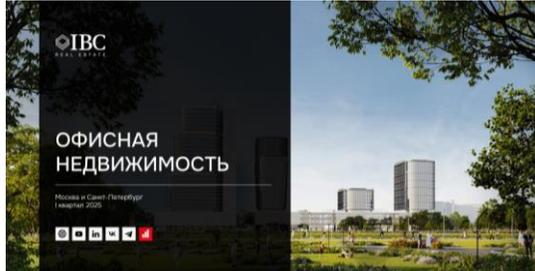
Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

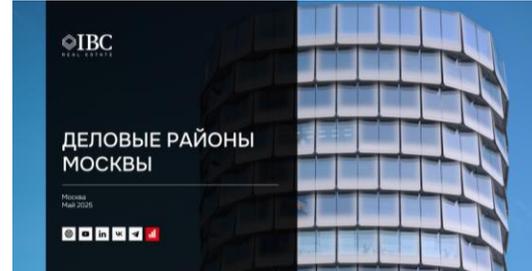
Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



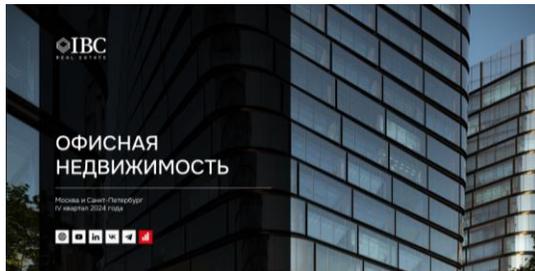
**Офисная недвижимость**  
I квартал 2025



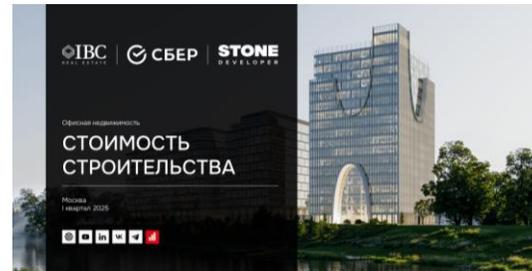
**Деловые районы Москвы**  
Май 2025



**МПТ и рынок офисной недвижимости**  
Май 2025



**Офисная недвижимость**  
IV квартал 2024



**Стоимость строительства**  
Апрель 2025



**Деловые районы Москвы**  
Март 2025



**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)