IBC
REAL ESTATE

Офисный рынок без иллюзий

БИЗНЕС-ЗАВТРАК С AVITO НЕДВИЖИМОСТЬ



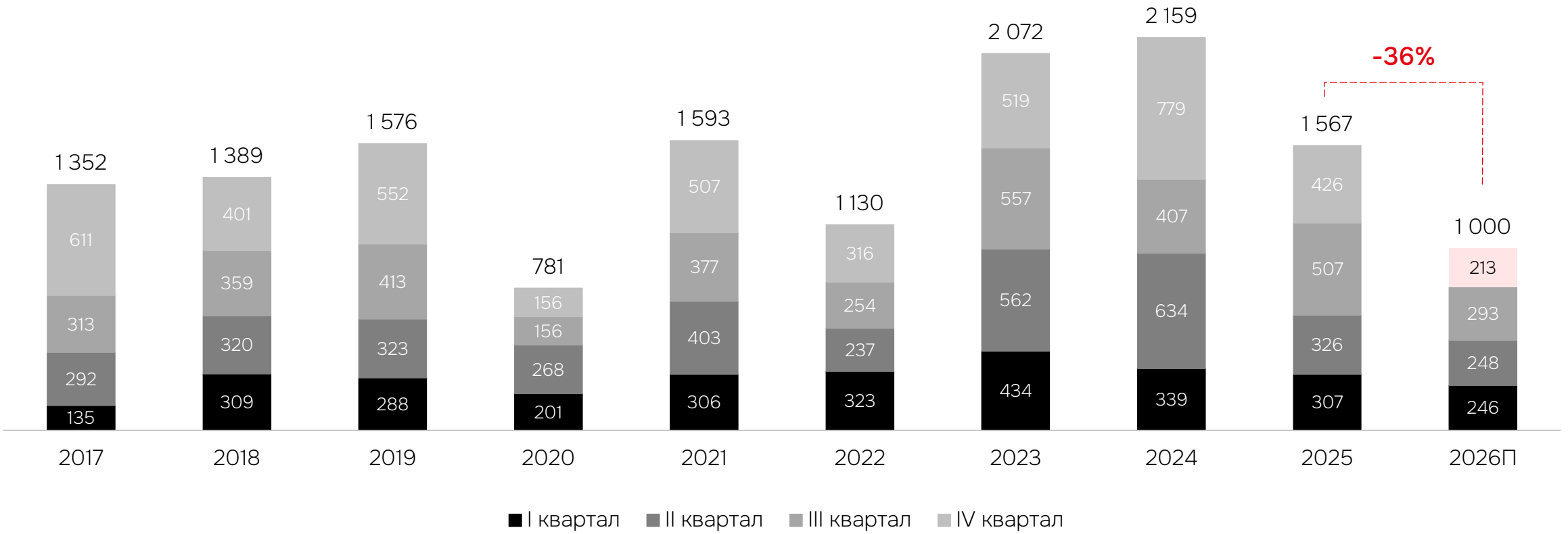
Екатерина Белова

Член совета директоров, руководитель департамента
по работе с офисными помещениями IBC Real Estate

Охлаждение деловой активности

По итогам 2026 года прогнозируемый **объем сделок составит 1 000 тыс. кв. м**.
Таким образом, год к году **индикатор может снизиться на 36%.**

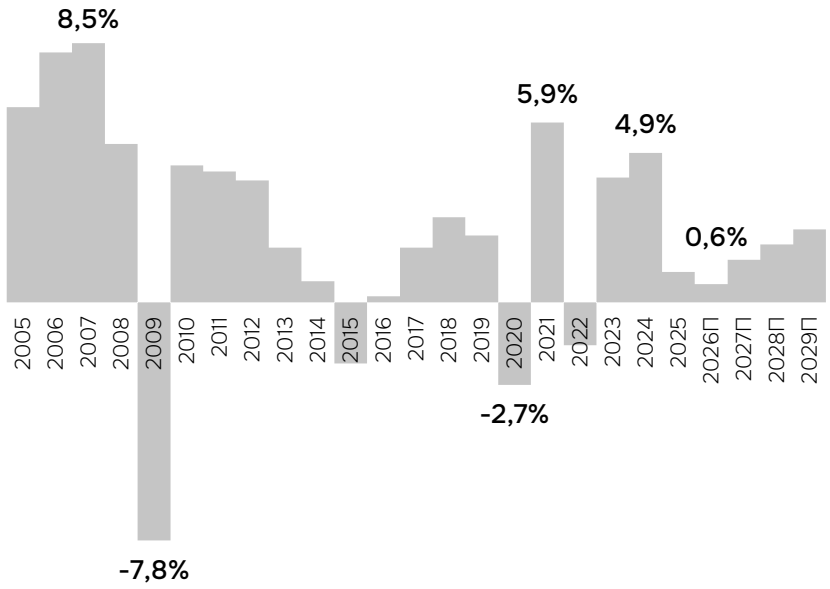
Динамика объема сделок
Классы Prime, A, B+, B-, тыс. кв. м



Спрос на офисную недвижимость под давлением

Замедление экономической активности в целом по стране напрямую **сказывается на потребностях компаний в офисах** и **трансформирует предпочтения работодателей**

Темпы роста ВВП



Отрасли, в которых ВВП в 2025 году вырос >10%

- Производство транспортных средств и оборудования
- Деятельность тур. агентств и организаций в сфере туризма
- Производство металлических изделий
- Производство лекарственных средств и мед. материалов
- Издательская деятельность

Отрасли с самым низким ВВП в 2025 году

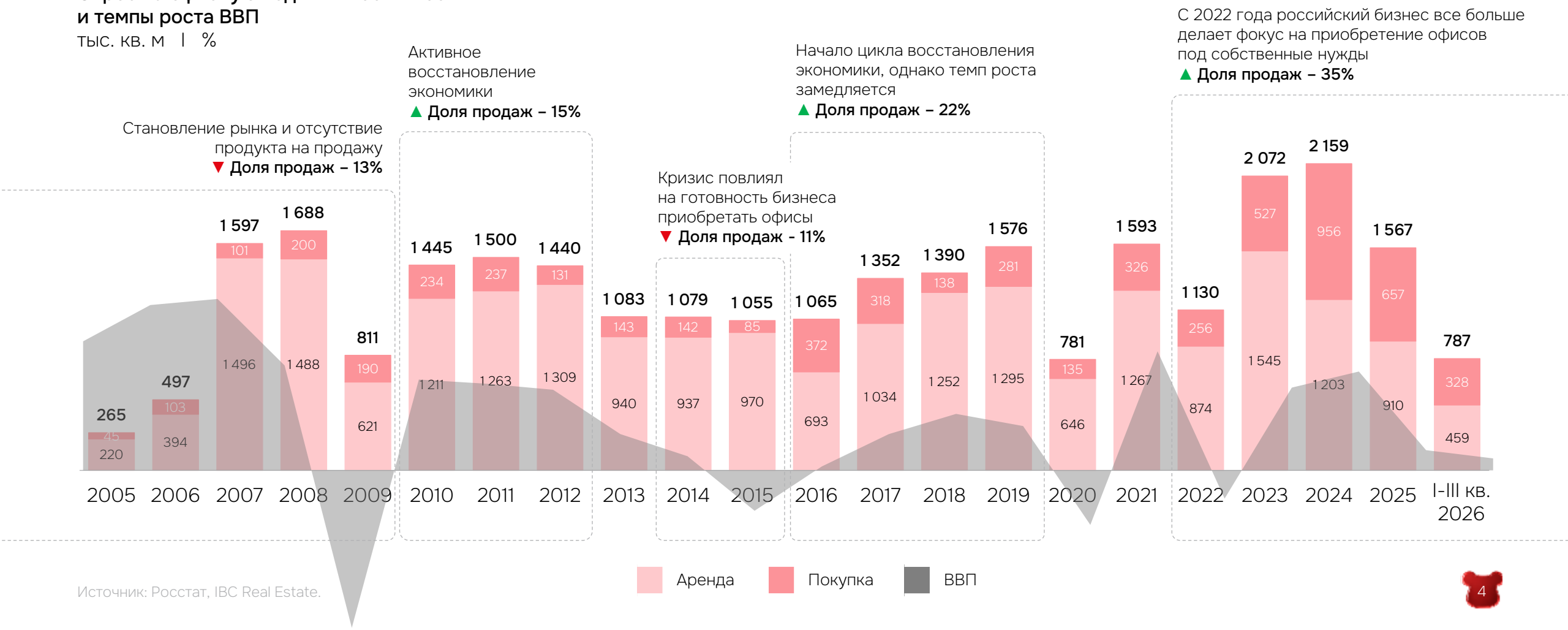
- Производство автомобилей
- Операции с недвижимым имуществом
- Лесоводство и лесозаготовки
- Рыболовство и рыбоводство
- Производство неметаллической минеральной продукции

Источник: Росстат.

Арендовать – всегда, покупать – только во время … ?

Исторически, основной рынок – это аренда, однако доля **сделок купли-продажи растет в периоды высоких темпов экономического роста** на фоне роста прибыли компаний

Спрос на офисную недвижимость Москвы и темпы роста ВВП
тыс. кв. м | %



Источник: Росстат, IBC Real Estate.

Ключевые параметры спроса 2026

787 -27 % г/г кв. м
Совокупный объем сделок
I-III кв. 2026

832 +52 % г/г кв. м
Объем нового строительства
I-III кв. 2026

Впервые с 2014 года объем ввода новых офисных площадей превысил объем спроса. К 2030 году диспропорция может увеличиться на фоне рекордных прогнозируемых объемах нового строительства в 2029-2030 годы

61 0% г/г %
Доля сделок **аренды**
I-III кв. 2026

666 -7 % г/г кв. м
Средний размер сделки
I-III кв. 2026

39 0% г/г %
Доля сделок **продажи**
I-III кв. 2026

366 -21% г/г кв. м
Средний размер сделки
I-III кв. 2026

Доля сделок в пределах ТТК-МКАД составляет 45%

За последние десять лет показатель вырос на 17 п.п., что свидетельствует о качественном изменении географии спроса

	Доля
Внутри Садового кольца	8%
Москва-Сити	3%
Садовое кольцо - ТТК	33%
ТТК - МКАД	45%
За МКАД	11%

Компании из сферы **строительства и недвижимости** – лидирующий сектор по спросу
21% от совокупного объема сделок

Компании из сферы **производства**
16% от совокупного объема сделок

Компании из **финансового сектора**
12% от совокупного объема сделок

IBC
REAL ESTATE

Совершенство в деталях

Что происходит с предложением?



Активный девелопмент офисных проектов

Активный девелопмент новых офисных проектов в ближайшие годы

4,7 млн кв. м
Прогнозируемый объем нового строительства до 2030 года

21 %
От всего существующего предложения офисов Москвы

Еще более 2,3 млн кв. м также заявлены к вводу в этот период, однако сроки их реализации могут быть сдвинуты вправо. Совокупный объем заявленного ввода – более 7 млн кв. м

Ключевой драйвер – **городская программа создания мест приложения труда**

35 %
Доля строящихся объектов, которые уже получили статус МПТ

68 %
Доля строящихся объектов, реализуемых жилыми девелоперами

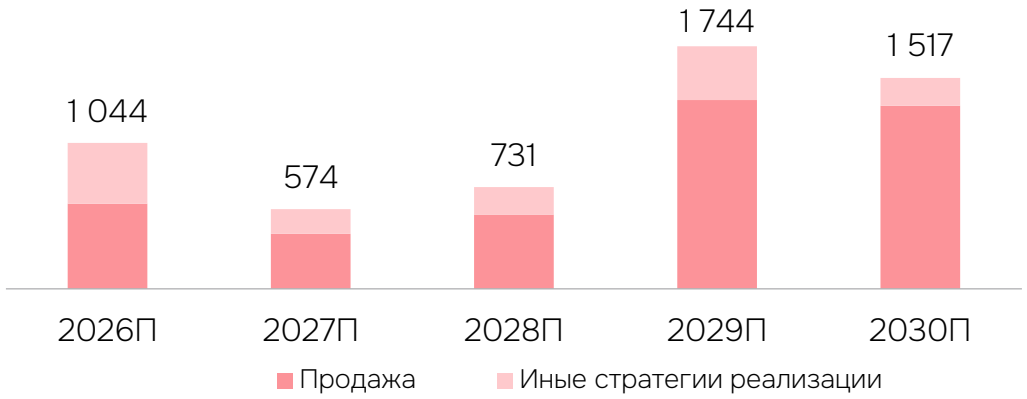
В структуре нового строительства до 2030 года произойдут значительные изменения: на фоне действия городских льготных программ **кратно увеличится объем проектов, строящихся на продажу**

Доля объектов на продажу
в структуре нового строительства

17 % **2005-2019**

27 % **2020-2025**

86 % **2026-2030**



Прогноз нового строительства указан в тыс. кв. м по классам Prime, A, B+, B-.

Предложение строящихся офисных проектов

0,7 млн кв. м

Совокупный **объем предложения в аренду, который будет построен** до 2030 года

Почти в 6 раз меньше, чем объем строящегося предложения на продажу

+ Прирост ожидается за счет рынка «вторички»

~2,1 млн кв. м

~50% площадей в строящихся зданиях реализуются инвесторам

- **Розничные инвесторы**
  Высокая активность на рынке
- **Институциональные инвесторы**
  Начинающий формироваться тренд

4,0 млн кв. м

Совокупный **объем предложения на продажу, который будет построен** до 2030 года

В 6 раз больше, чем за предыдущие 5 лет

1,5 млн кв. м
Экспонируемый объем

1,7 млн кв. м
Ожидаемые старты продаж

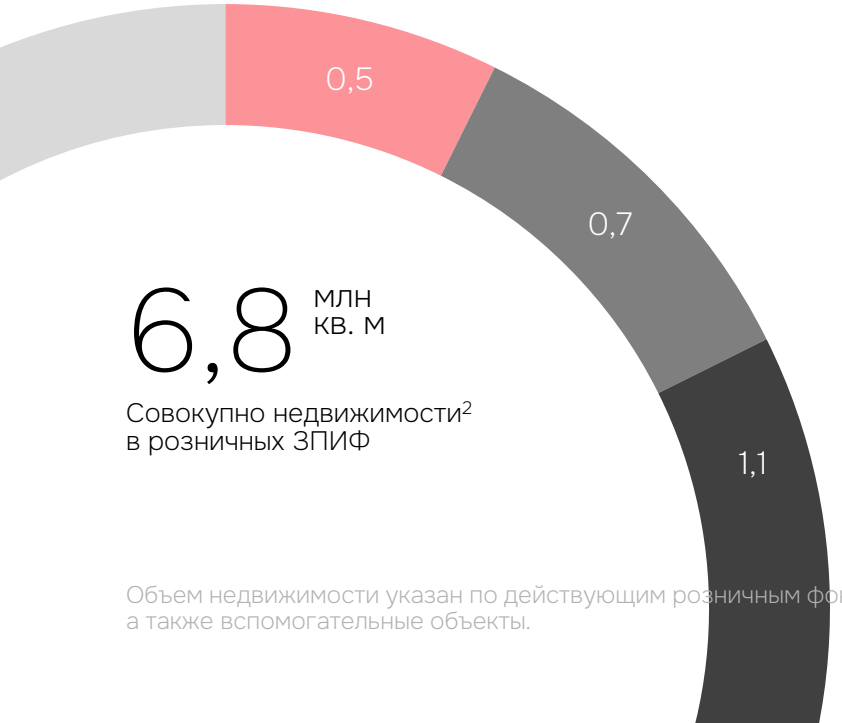
Потенциал роста предложения на продажу не исчерпан

С учетом ожидаемых стартов продаж индикатор может увеличиться в два раза

Дефицит предложения в аренду: могут ли управляющие компании ЗПИФ решить эту проблему?

Управляющие компании ЗПИФ – крупные **институциональные инвесторы,** которые приобретают объекты недвижимости **для формирования портфелей доходных активов**, получения стабильного арендного дохода и увеличения стоимости инвестиций в долгосрочной перспективе.

Недвижимость в структуре розничных ЗПИФ, млн кв. м



6,8 млн кв. м

Совокупно недвижимости[2] в розничных ЗПИФ

- **7%** - офисы
- **10%** - торговые центры
- **16%** - жилье
- **67%** - склады

- **Смещение инвестиционного интереса УК ЗПИФ со складов на офисы** на фоне роста рисков в складском сегменте и дефицита качественного арендного предложения в офисах

↓

- **Новый канал реализации для девелоперов** – продажа здания целиком или крупными блоками институциональному инвестору

↓

- **Расширение качественного профессионального арендного предложения**
  Первые приобретения:
  «Авиум» – УК ТЕТИС Капитал
  «Фрейм» – УК ВИМ Сбережения

Объем недвижимости указан по действующим розничным фондам на 30.06.2026, исключая фонды на стадии прекращения, и не учитывает земельные участки, а также вспомогательные объекты.

Структура предложения в аренду

1 168 тыс. кв. м
Вакантно сейчас в готовых объектах

→ **5,1**%
Доля свободных площадей*

305 тыс. кв. м
Анонсировано к освобождению
до конца 2027 года в готовых объектах и ротация

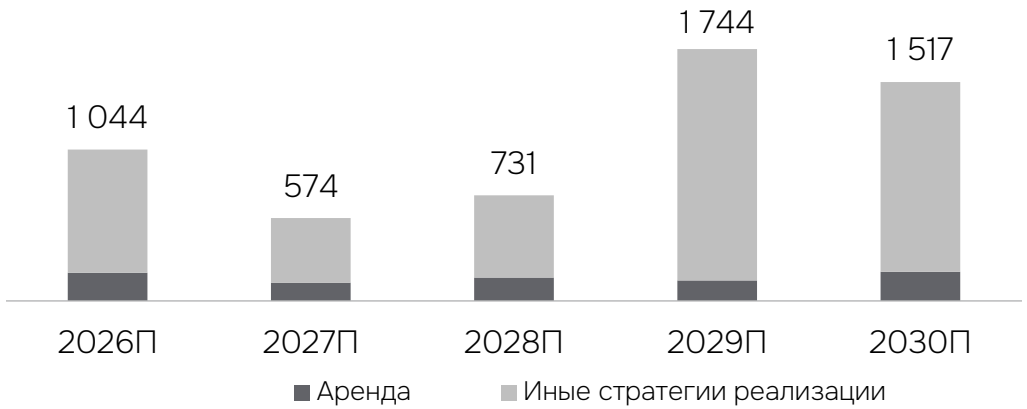
88 тыс. кв. м
Предлагается в **субаренду**

1 561 тыс. кв. м
Совокупно маркетируется в готовых объектах

680 тыс. кв. м
Объем строящихся объектов на аренду

→ **355** тыс. кв. м
Объем свободного предложения в строящихся объектах

Динамика нового строительства, тыс. кв. м



58 %
Доля свободного предложения за пределами ТТК

26 %
Доля свободного предложения в ключевых деловых районах

62 %
Доля свободного предложения в стройке за пределами ТТК

31 %
Доля свободного предложения в стройке в ключевых деловых районах

К ключевым деловым районам относятся Садовое кольцо, Москва-Сити, Белорусская и Ленинградский деловой коридор.
*Доля свободных площадей приведена без учета опций продажи. С учетом опций продажи индикатор составляет 7,2%.

Ставки аренды

36,2 тыс. руб./ кв. м в год

Средневзвешенная запрашиваемая **ставка аренды на готовые опции**

41,8 тыс. руб./ кв. м в год

Средневзвешенная запрашиваемая **ставка аренды на строящиеся опции**

Индикаторы приведены по опциям классам Prime, A, B+, B- в целом по Москве

На слайде средневзвешенные и запрашиваемые ставки указаны без НДС, OPEX и КУ в тыс. руб./кв. м в год.

Ставки аренды

36,2 тыс. руб./ кв. м в год

Средневзвешенная запрашиваемая **ставка аренды на готовые опции**

41,8 тыс. руб./ кв. м в год

Средневзвешенная запрашиваемая **ставка аренды на строящиеся опции**

Индикаторы приведены по опциям классам Prime, A, B+, B- в целом по Москве

57,0 тыс. руб./ кв. м в год

Запрашиваемая **ставка аренды на готовые опции**

75,0 тыс. руб./ кв. м в год

Запрашиваемая **ставка аренды на строящиеся опции**

Индикаторы приведены по опциям классам Prime и A с отделкой в районе Ленинградского делового коридора

На слайде средневзвешенные и запрашиваемые ставки указаны без НДС, OPEX и КУ в тыс. руб./кв. м в год.

Ставки аренды

36,2 тыс. руб./кв. м в год

Средневзвешенная запрашиваемая **ставка аренды на готовые опции**

41,8 тыс. руб./кв. м в год

Средневзвешенная запрашиваемая **ставка аренды на строящиеся опции**

Индикаторы приведены по опциям классам Prime, A, B+, B- в целом по Москве

50,0 тыс. руб./кв. м в год

Запрашиваемая **ставка аренды на строящиеся опции без отделки**

75,0 тыс. руб./кв. м в год

Запрашиваемая **ставка аренды на строящиеся опции с отделкой**

Индикаторы приведены по опциям классам Prime и A с отделкой в районе Ленинградского делового коридора

57,0 тыс. руб./кв. м в год

Запрашиваемая **ставка аренды на готовые опции**

75,0 тыс. руб./кв. м в год

Запрашиваемая **ставка аренды на строящиеся опции**

Индикаторы приведены по опциям классам Prime и A с отделкой в районе Ленинградского делового коридора

На слайде средневзвешенные и запрашиваемые ставки указаны без НДС, OPEX и КУ в тыс. руб./кв. м в год.

Ставки аренды

36,2 тыс. руб./кв. м в год

Средневзвешенная запрашиваемая **ставка аренды на готовые опции**

41,8 тыс. руб./кв. м в год

Средневзвешенная запрашиваемая **ставка аренды на строящиеся опции**

Индикаторы приведены по опциям классам Prime, A, B+, B- в целом по Москве

50,0 тыс. руб./кв. м в год

Запрашиваемая **ставка аренды на строящиеся опции без отделки**

75,0 тыс. руб./кв. м в год

Запрашиваемая **ставка аренды на строящиеся опции с отделкой**

Индикаторы приведены по опциям классам Prime и A с отделкой в районе Ленинградского делового коридора

57,0 тыс. руб./кв. м в год

Запрашиваемая **ставка аренды на готовые опции**

75,0 тыс. руб./кв. м в год

Запрашиваемая **ставка аренды на строящиеся опции**

Индикаторы приведены по опциям классам Prime и A с отделкой в районе Ленинградского делового коридора

60,0 тыс. руб./кв. м в год

Средневзвешенная запрашиваемая **ставка аренды на строящиеся опции ключевые деловые районы**

26,5 тыс. руб./кв. м в год

Средневзвешенная запрашиваемая **ставка аренды на строящиеся опции остальные деловые районы**

Индикаторы приведены по опциям классам Prime, A, B+, B- в целом по Москве

На слайде средневзвешенные и запрашиваемые ставки указаны без НДС, OPEX и КУ в тыс. руб./кв. м в год.

Цены и структура предложения на продажу

Совокупный экспонируемый объем офисных площадей в строящихся и проектируемых проектах, реализуемых на продажу блоками и этажами, составляет 768 тыс. кв. м, что **на 84% больше показателя год к году**.
Преобладающая доля по-прежнему сосредоточена **в удаленных от центра локациях и в сегменте блоков небольшого размера (до 500 кв. м).**

Цены + Площади	0 – 250	250 – 500	500 – 1 000	1 000 – 1 500	1 500 – 2 000	Более 2 000	Средневз. цена	Итого, кв. м
Садовое кольцо	299	445	–	–	–	–	1 418	**744**
СК – ТТК	39 987	12 660	8 617	10 659	19 147	2 329	620	**93 399**
Москва–Сити	17 819	17 132	–	21 974	40 269	33 113	832	**130 307**
ТТК – МКАД	225 024	100 522	46 706	37 835	98 960	2 075	461	**511 123**
за МКАД	16 248	4 639	3 978	3 251	–	4 642	236	**32 758**
Средневзвешенная цена	471	492	473	633	620	751	535	
Итого, кв. м	**299 378**	**135 398**	**59 301**	**73 719**	**158 377**	**42 158**		**768 331**

В расчетах учтены строящиеся и проектируемые проекты классов А и В+, в которых предлагаются офисные помещения блоками и/или этажами на 01.10.2026. 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.

IBC
REAL ESTATE

Совершенство в деталях

А что дальше?

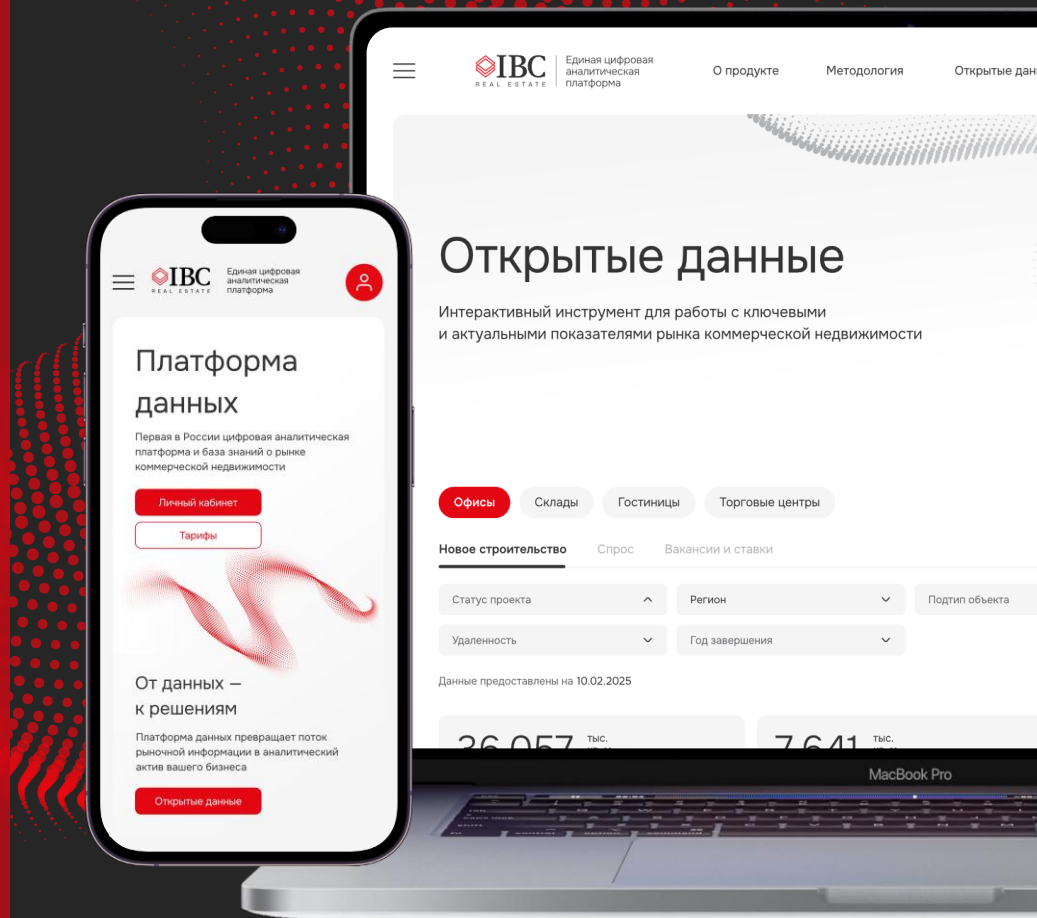


Платформа данных

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

Для ваших управленческих решений

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



IBC REAL ESTATE

Совершенство в деталях



Спасибо!

Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, 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