



Инвестиции в офисную недвижимость

28 мая 2025 | Москва

Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики

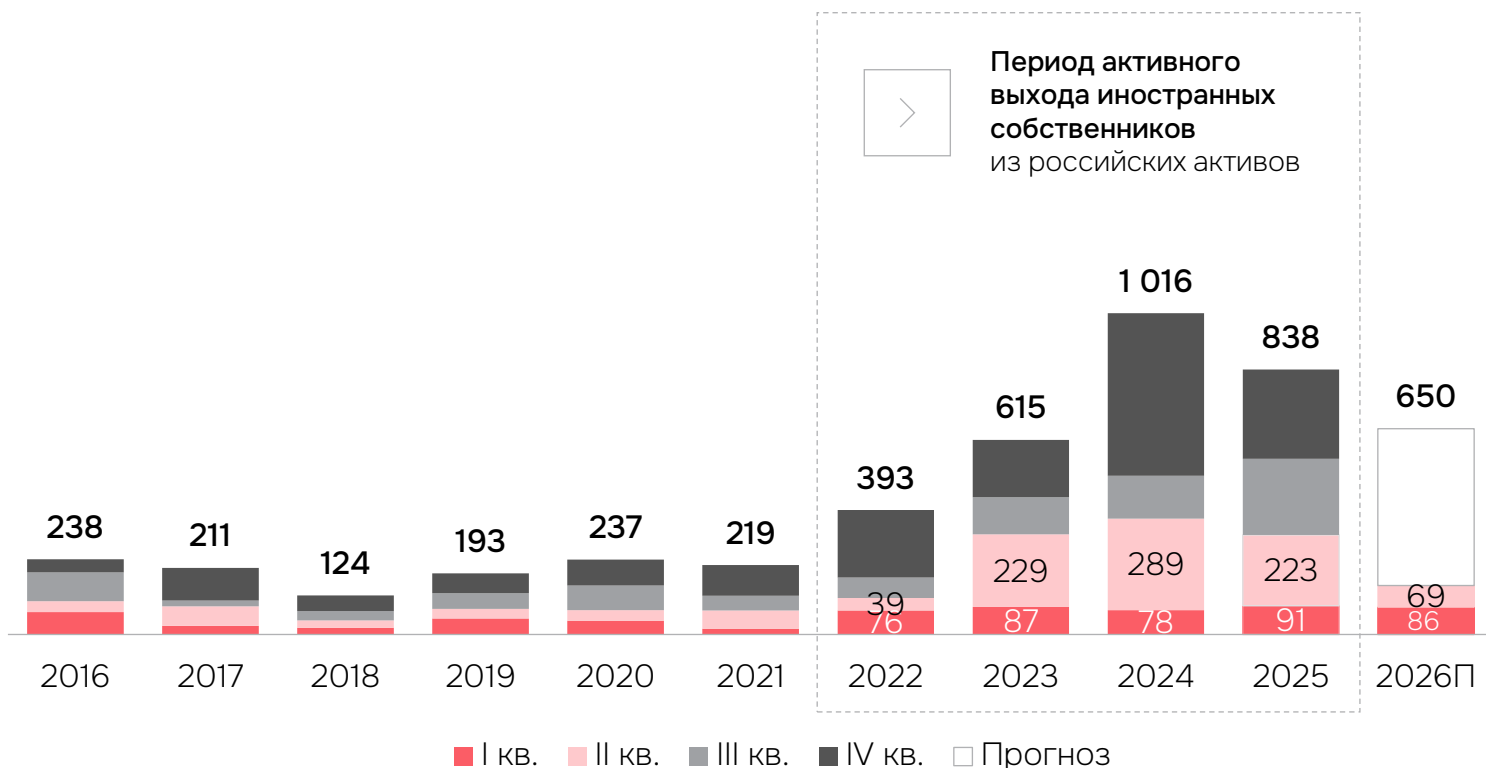


Ключевые цифры

Стабилизация объема вложений в недвижимость

Снижение прогнозного объема инвестиций в 2026 году **отражает нормализацию рынка** после пиковых значений последних лет

Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости Москвы, млрд руб.



155 **-16% г/г**
млрд руб.

Объем транзакций
январь-май 2026
Москва



650 **-22% г/г**
млрд руб.

Объем инвестиционных сделок
на рынке недвижимости Москвы
Прогноз по итогам 2026

Сделки на рынке недвижимости Москвы

Данные представлены на 28.05.2026

Ключевые инвестиционные сделки Январь-май 2026 года



Москва

Проект ЖК Донские легенды

90 га / 7-9 млрд руб.

Сумма элементов



Москва

ЗУ на ул. Тимура Фрунзе

0,5 га / 7,5-8,5 млрд руб.

Sminex

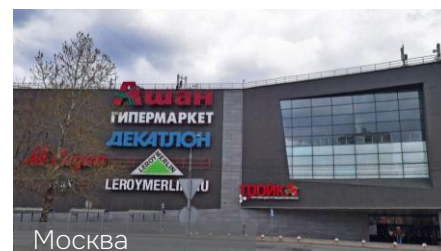


Москва

26 ТЦ «Место встречи»

374 тыс. кв. м / конфиденциально

Parus Asset Management

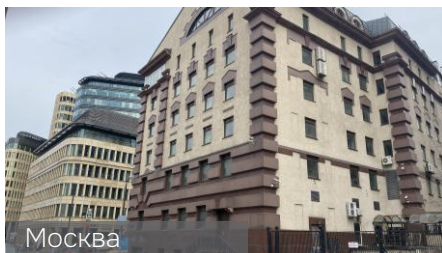


Москва

ТЦ Тройка

144,5 тыс. кв. м / 6-7 млрд руб.

Концерн Энерготехнологии



Москва

БЦ Лесная 6

14 тыс. кв. м / 4,5-5 млрд руб.

Велесстрой



Москва

ДЦ «Авиатор»

10 тыс. кв. м / 4-4,5 млрд руб.

Upside Development



Москва

БЦ «Дом Парк Культуры»

7,5 тыс. кв. м / 3,5-5 млрд руб.

Доширак



Москва

Комплекс Первой образцовой типографии

38,5 тыс. кв. м / 12-14 млрд руб.

Sminex



Московская область

ЦОД Домодедово

7,5 тыс. кв. м / 6-7 млрд руб.

RWB



Москва

ТРЦ «Гудзон»

144 тыс. кв. м / 3-4 млрд руб.

Правительство Москвы

Структура инвестиций в недвижимость Москвы



Торговая
недвижимость

60 +110% г/г
млрд руб.

9 сделок

Жилая
недвижимость

45 +27% г/г
млрд руб.

15 сделок

Офисная
недвижимость

37 -56% г/г
млрд руб.

18 сделок



МФК

590 +31% г/г
млн руб.

1 сделка

Гостиничная
недвижимость

650 -93% г/г
млн руб.

1 сделка

Складская
недвижимость

12 -54% г/г
млрд руб.

8 сделок

Ставки капитализации: ожидание → реальность

Потенциальные и запрашиваемые ставки капитализации коммерческой недвижимости в Москве

	 Складская недвижимость	 Офисная недвижимость	 Торговая недвижимость	 Гостиничная недвижимость
Потенциальные¹ ставки капитализации	11,25-12,75%	11-12,5%	11,5-13%	10,75-12,25%
Запрашиваемые² ставки капитализации	11-13%	8-10%	10-12,5%	8-10%

Высокая ключевая ставка и соответствующие ожидания доходности формируют разрыв между ожиданиями продавцов и инвесторов по ставкам капитализации, что **сдерживает инвестиционную активность**

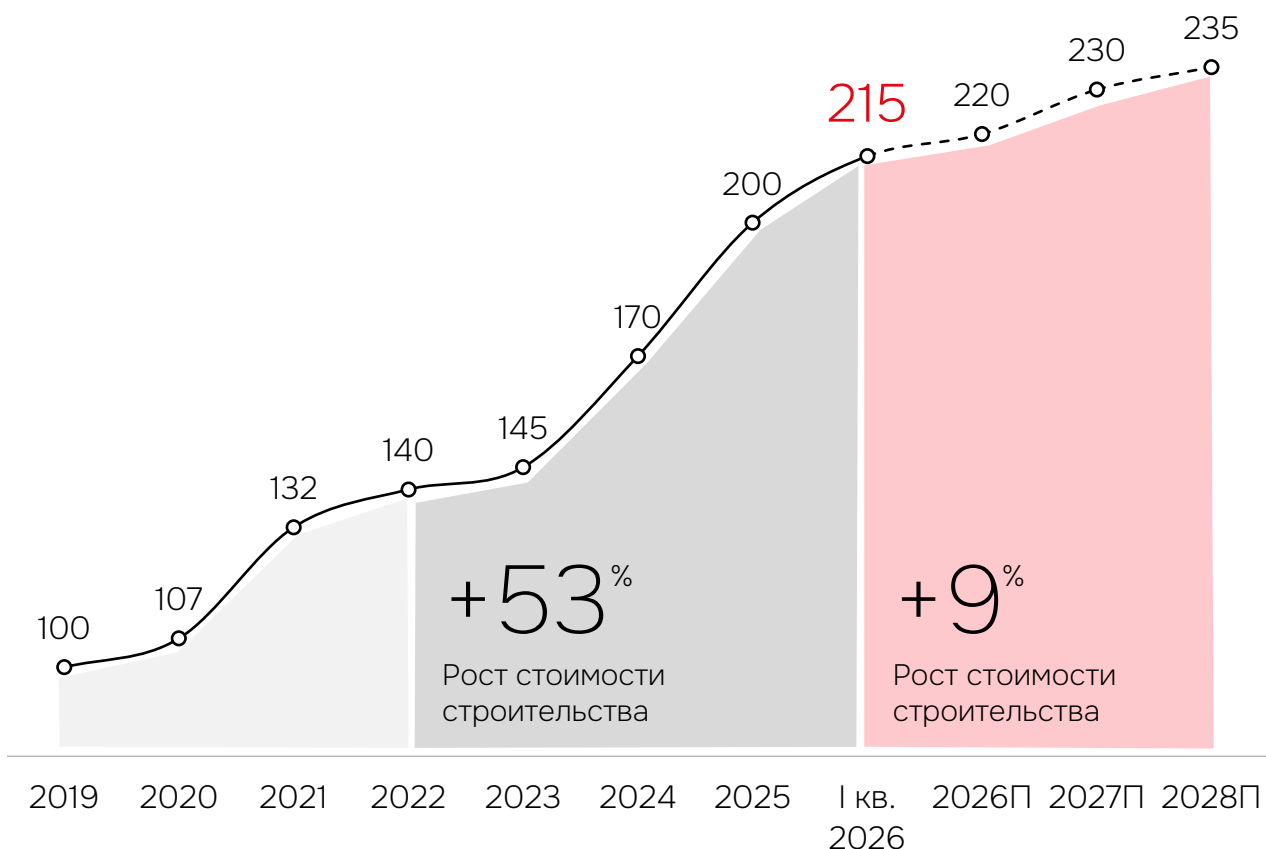
1. Потенциальные ставки капитализации по качественным активам без обременений, отражающие уровень доходности, приемлемый для инвесторов.

2. Запрашиваемые ставки капитализации собственников качественных объектов класса А и Prime.

Стоимость строительства офисов стабилизируется

По прогнозам **стоимость строительства до 2028 года**
вырастет **всего на 9%**

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



Средняя стоимость строительства офисного объекта класса А площадью 70 тыс. кв. м, включает НДС.

215 тыс. руб./
кв. м

Стоимость 1 кв. м
общей площади

380 тыс. руб./
кв. м

Стоимость 1 кв. м
полезной площади

Подробнее о стоимости
строительства офисной
недвижимости



Основные разделы стоимости строительства офисов

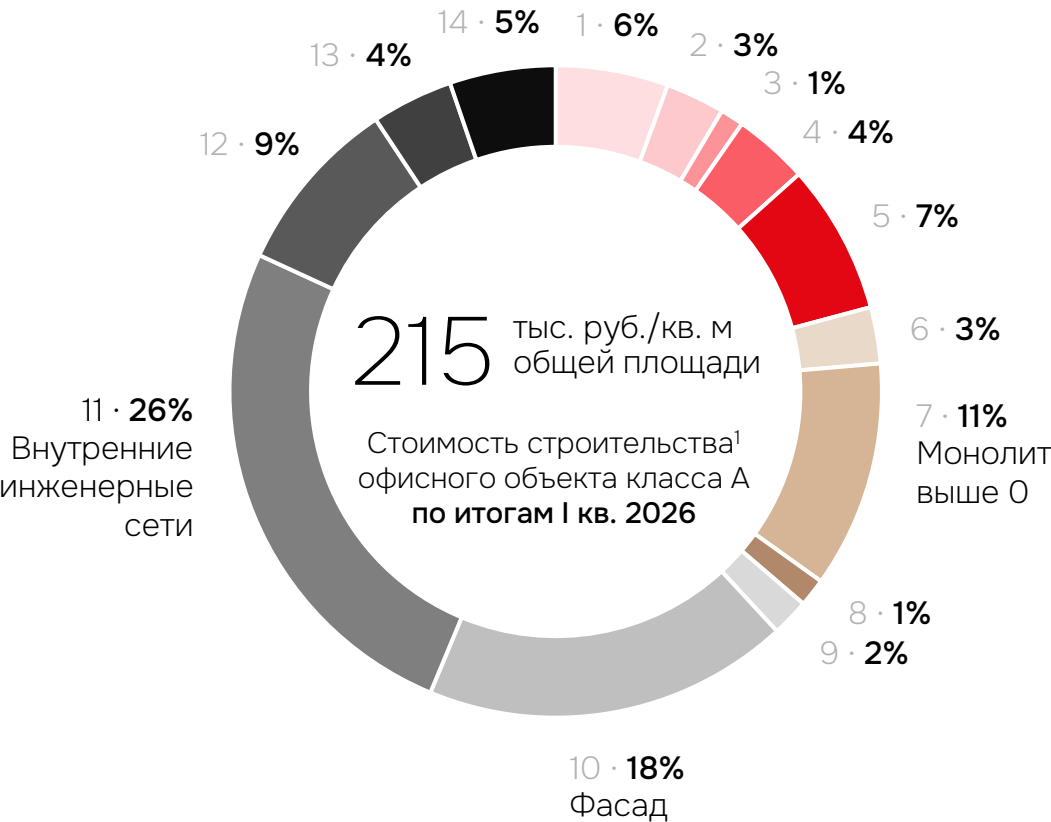


Средняя стоимость разделов строительства на I квартал 2026 года¹, руб./кв. м общей площади, вкл. НДС

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

Структура стоимости строительства

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



1. Средняя стоимость строительства офисного объекта класса А площадью 70 тыс. кв. м, включает НДС. Стоимость указана на кв. м общей площади объекта. Не учитывает стоимость демонтажа и приобретения земельного участка.

Влияние класса и площади объекта на стоимость строительства

Средние корректировки к стоимости строительства¹ офисного объекта в Москве в зависимости от класса и общей площади, %

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

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



Ключевые стратегии инвесторов

Покупка готовых объектов

Инвестиционные сделки носят **точечный характер** на фоне ограниченного предложения объектов с потенциалом роста стоимости и низкой готовности собственников к продаже высокодоходных активов.

Экспонируемые ставки капитализации по Prime объектам находятся в диапазоне 8–9%.

офисной недвижимости

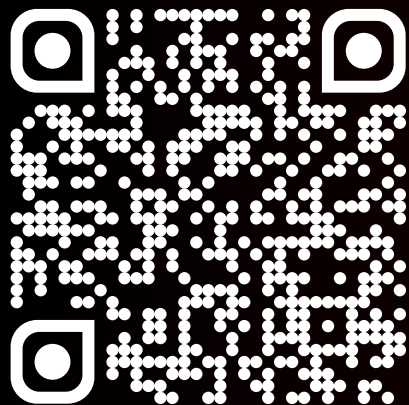


Инвестиции в девелопмент

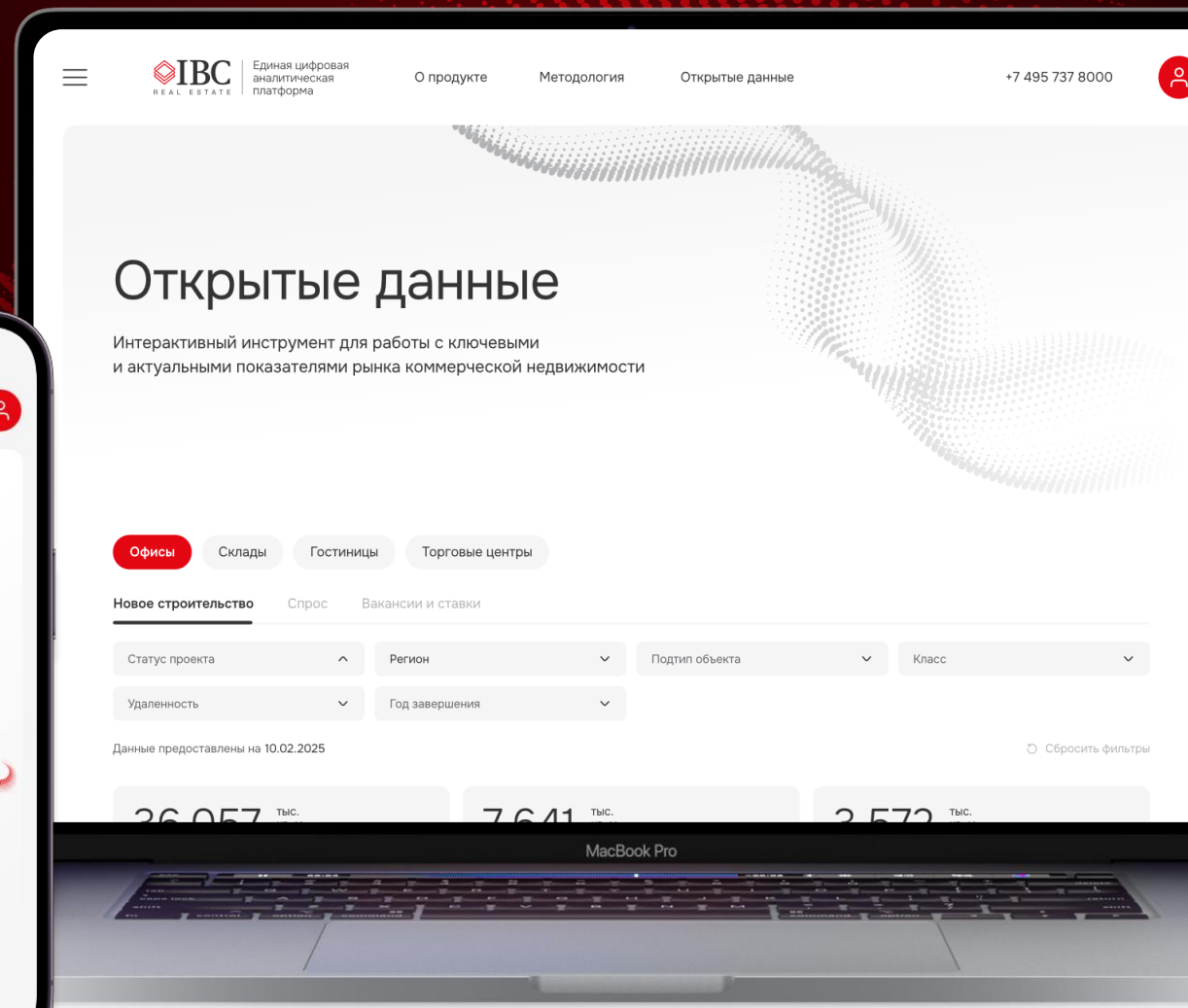
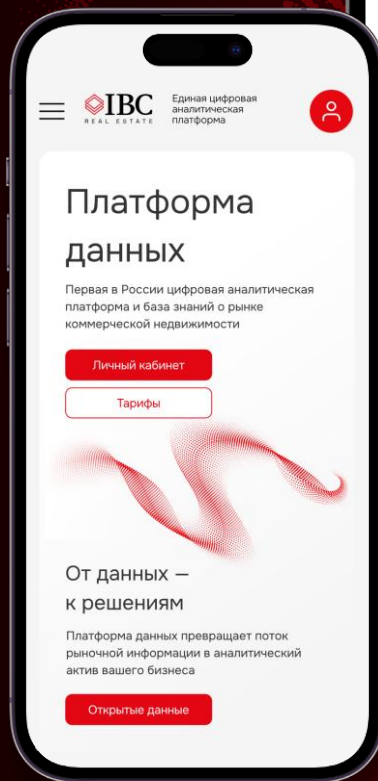
Девелоперы **активно заявляют** новые проекты, однако практически все из них реализуются на продажу и при поддержке городских льготных программ. Совокупный объем офисных площадей на этапе строительства и проектирования в Москве до 2032 года составляет 6,7 млн кв. м и охватывает более 150 проектов.

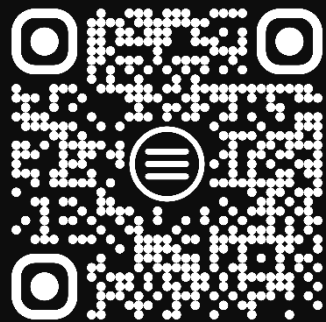
Платформа данных

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



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

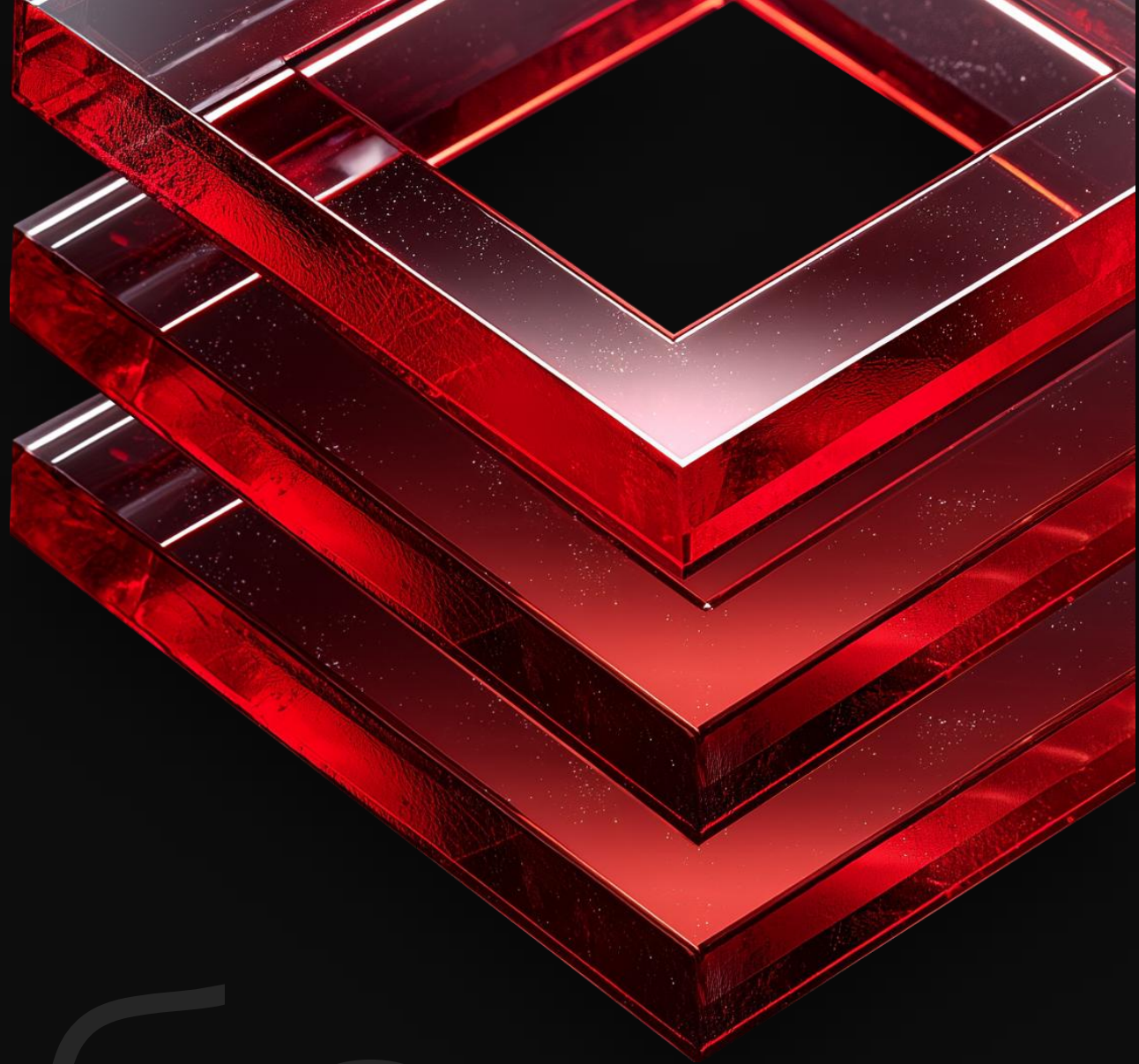




Подписывайтесь
на наши социальные сети
и видеоплатформы



Екатерина Ногай
Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо