



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва и Санкт-Петербург
III квартал 2025



Внешний контекст



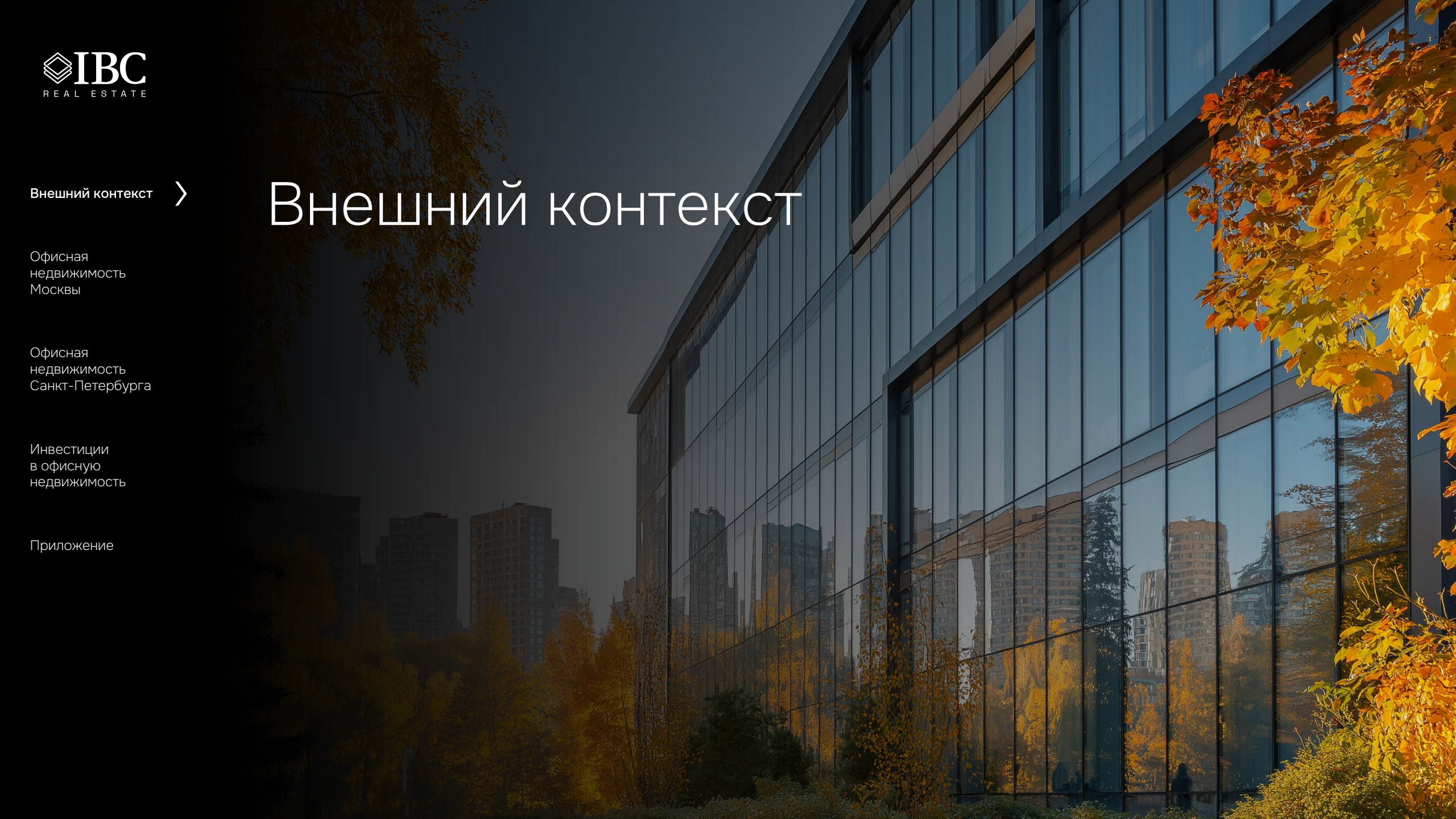
Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Пересмотр прогнозов и траектории роста 2025-2028

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

В III квартале 2025 года замедление экономики продолжилось. Прирост ВВП за январь-август составил 1,0% после 4,3% за 2024 год в целом. Охлаждение наблюдается на фоне замедления деловой и потребительской активности.

С начала 2025 года фиксируется тенденция на замедление темпов роста заработных плат на фоне снижения спроса на кадры в экономике и общего уровня напряженности на рынке труда. При этом совокупный показатель денежных доходов населения продолжает расти высокими темпами, в первую очередь, ввиду сохранения высоких ставок по банковским вкладам.

Стабилизация инфляции производителей – 3,4% за январь-август 2025 года – способствовала замедлению темпа роста стоимости строительства и, как следствие, сохранению высокой девелоперской активности на рынке.

В 2026 темп роста ВВП будет сдержанным, продемонстрировав восстановление не ранее 2027 года.

Ключевые индикаторы

	2022	2023	2024	Янв.-авг. 2025	2025П	2026П	2027П	2028П
Темп роста ВВП % г/г	-1,4	4,1	4,3	1,0	1,0	1,3	2,8	2,5
Ключевая ставка в среднем по году, %	10,6	9,9	17,5	17,0*	18,8-19,6	12,0-13,0	7,5-8,5	7,5-8,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	11,9	7,4	9,5	9,6	6,8	4,0	4,0	4,0
Индекс цен производителей % дек./дек.	11,4	4,0	12,1	3,4	3,0	6,1	5,1	4,3
Оборот розничной торговли % г/г	-6,5	8,0	7,7	2,2	2,5	1,1	3,9	3,6
Уровень безработицы % г/г	4,0	3,2	2,5	2,3	2,3	2,6	2,5	2,3

Сохранять **умеренный оптимизм** относительно деловой и потребительской активности и, как следствие, спроса на коммерческую недвижимость позволяют два фактора:

1

Начиная с июля 2025 фиксируется **рост корпоративного кредитования**, что будет способствовать сохранению уровня деловой активности в среднесрочной перспективе.

2

По мере снижения ключевой ставки **потребительская активность будет демонстрировать стремительное восстановление** ввиду реализации накопленного потенциала.

Источники: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ
*Ключевая ставка указана на 15.10.2025 в % годовых

Высокие объемы ввода в условиях стабилизации спроса

Объемы ввода в эксплуатацию во всех сегментах демонстрируют рост, новые проекты продолжают активно выходить на рынок. Однако на фоне замедления экономики спрос стабилизировался во всех сегментах. **2026 год для рынка коммерческой недвижимости станет годом поиска баланса спроса и предложения.**

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Россия
Объем ввода I-III кв. 2025

Москва
Объем ввода I-III кв. 2025

Цикл рынка
Изменение цикла рынка III кв. 2024 / III кв. 2025

Склады ¹

5 872 **+80%**
тыс. кв. м

1 948 **+98%**
тыс. кв. м



Абсолютный рекорд по объему ввода совокупно по России. При этом спрос стабилизировался, а ставки аренды демонстрируют снижение с начала года.

Офисы ²

672 **+33%**
тыс. кв. м

531 **+31%**
тыс. кв. м



Повышенные объемы ввода обеспечены завершением строительства штаб-квартир, что **поддерживает баланс рынка**. Сроки ввода по многим спекулятивным проектам переносятся на фоне стабилизации спроса.

Торговые
центры ³

352 **+34%**
тыс. кв. м

106 **+26%**
тыс. кв. м



Объем ввода по России стал самым высоким за последние 4 года, а в Москве – за последние 5 лет, что стало причиной роста уровня вакантности.

Гостиницы ⁴

5 176 **x3**
номеров

467 **-9%**
номеров



Объем ввода по России стал самым высоким за последние 7 лет. При этом загрузка демонстрирует постепенное снижение, а тарифы замедлили рост.

Изменение для всех индикаторов указано за аналогичный период прошлого года

1. В расчет входят объекты классов А и В. В индикатор по Москве также включены цифры Московской области

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 офисной недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Рынок арендодателя



Рынок арендатора

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

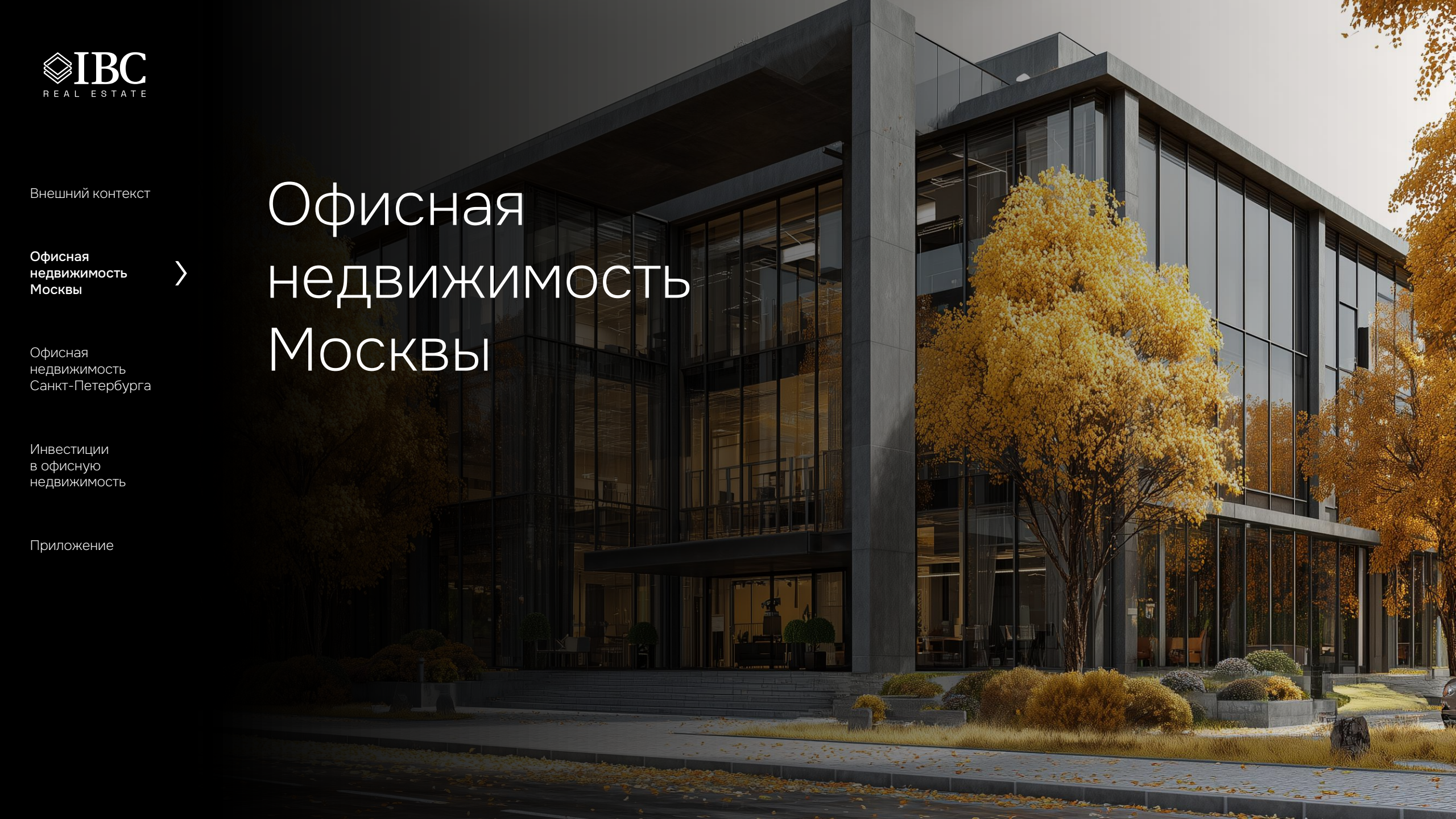
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Офисная недвижимость Москвы



Ключевые индикаторы

	2023	2024	III кв. 2025	2025П
Общее предложение ¹	19 708	20 297	20 828	21 050
Новое строительство ¹	278	589	531	753
Чистое поглощение ¹	1 156	1 227	527	551
Объем сделок ¹	2 005	2 266	1 077	1 400
Класс Prime	–	89	72	100
Класс А	1 052	1 471	503	700
Класс В+	844	587	390	500
Уровень вакантности	8,1%	4,8%	4,8%	5,0%
Класс Prime	–	6,1%	3,8%	3,0%
Класс А	10,4%	6,0%	5,2%	4,7%
Класс В+	6,2%	3,9%	4,4%	4,0%
Ставка аренды ²	22,6	26,4	29,8	31,0
Класс Prime	–	56,3	73,3	75,0
Класс А	27,4	29,4	30,9	32,0
Класс В+	20,8	24,8	26,5	28,0
ОРЕХ – Класс Prime	–	10,6	13,7	14,0
ОРЕХ – Класс А	8,0	8,3	8,9	9,2
ОРЕХ – Класс В+	5,4	5,8	5,7	6,0

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 III квартал 2025


Объем введенных офисных площадей увеличился на 42%
С начала 2025 года объем введенных площадей составил 531 тыс. кв. м офисов, что **на 42% выше** результата за аналогичный период прошлого года. Примечательно, что 92% от общего показателя приходится на III квартал 2025 года **на фоне ввода** в эксплуатацию **ряда крупных штаб-квартир**.


Доля свободных площадей стабилизируется
По итогам III квартала 2025 года уровень вакантности составил **4,8%**, что **на 0,4 п.п. ниже** аналогичного показателя год к году. В целом **темпы снижения уровня вакантности продолжают замедляться**. Наибольший дефицит свободных площадей по-прежнему фиксируется в ключевых деловых районах.


Запрашиваемые ставки начали точно снижаться
После рекордного повышения в 2024 году, собственники начали **постепенно снижать запрашиваемые ставки аренды** – по некоторым опциям показатель в среднем **снизился на 9%**.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

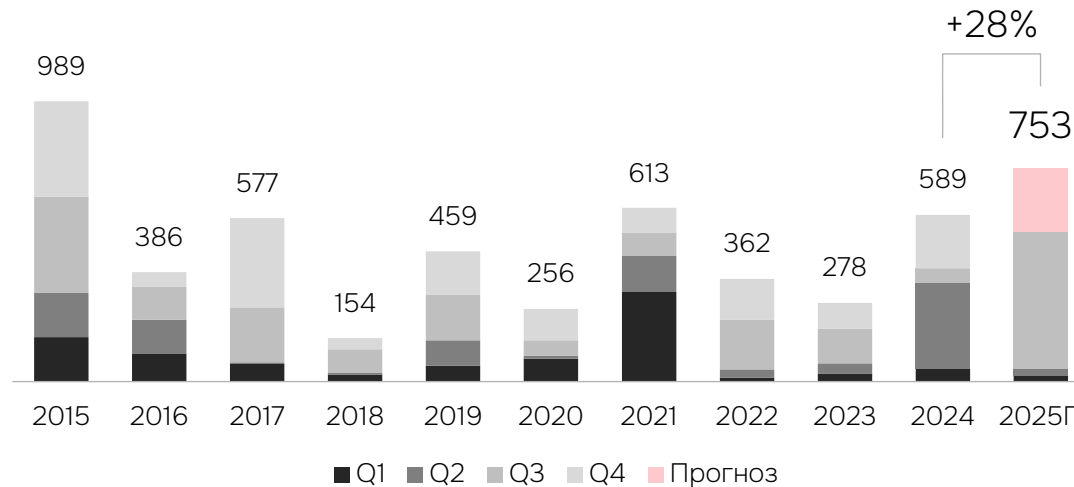
Приложение

92% от общего объема ввода пришлось на III кв. 2025

За девять месяцев 2025 года на офисном рынке Москвы общий объем введенных площадей составил **531 тыс. кв. м** офисов, что **на 42% выше** аналогичного результата год к году. Примечательно, что в I полугодии 2025 года объем нового строительства был ограничен – было введено в эксплуатацию четыре офисных объекта класса В+ на 38 тыс. кв. м офисов и одно офисное здание класса В- на 6 тыс. кв. м. На III квартал 2025 года пришлось **92% от общего объема** введенных площадей с начала года. Существенный рост показателя с начала года связан с тем, что в период с августа по сентябрь в эксплуатацию был введен ряд крупных штаб-квартир, суммарная площадь которых составляет **340 тыс. кв. м** офисов.

В условиях замедления темпов роста экономики по-прежнему сохраняются риски переносов сроков ввода новых офисных объектов. Прогноз по суммарному объему нового строительства за 2025 год **снизился на 22%** с 964 тыс. кв. м на начало года до **753 тыс. кв. м** по итогам III квартала.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Объекты, введенные в III квартале 2025 года



Национальный космический центр

167 тыс. кв. м офисов · Класс А



SLAVA 4

102 тыс. кв. м офисов · Класс А

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Новое строительство: IV квартал 2025

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



STONE Савеловская

69 тыс. кв. м офисов · Класс А

 м. Савёловская



Сидней Сити

45 тыс. кв. м офисов · Класс А

  м. Шелепиха



TALLER

36 тыс. кв. м офисов · Класс А

  м. Павелецкая



БП Переделкино

27 тыс. кв. м офисов · Класс В+

 м. Пыхтино



STONE Курская

11 тыс. кв. м офисов · Класс Prime

    м. Курская



Обсидиан

7 тыс. кв. м офисов · Класс А

 м. ЦСКА

Уровень вакантности продолжает стабилизироваться

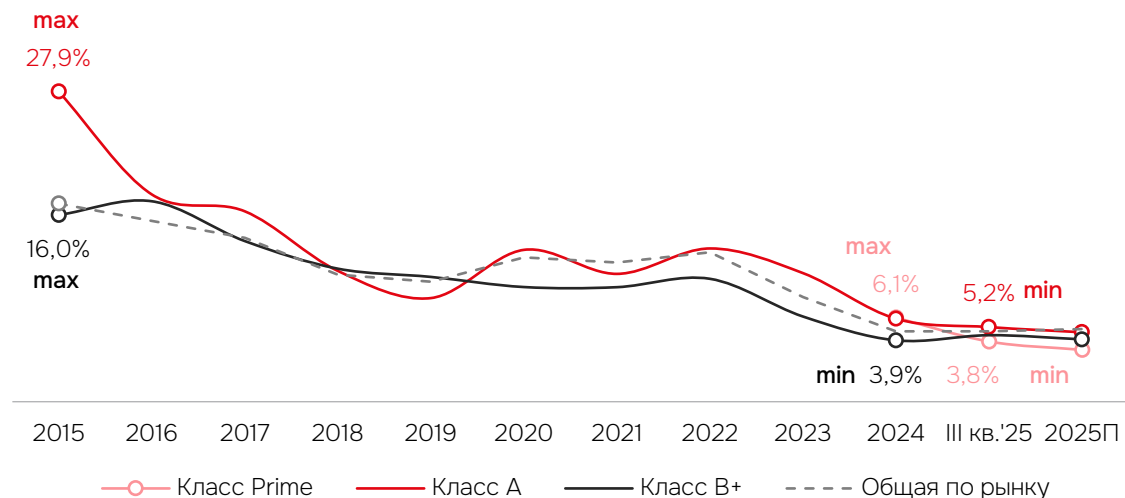
По итогам III квартала 2025 года доля свободных площадей на офисном рынке Москвы составила **4,8%**, что на 0,4 п.п. ниже аналогичного показателя год к году. При этом на фоне общего замедления темпов роста экономики квартал к кварталу был зафиксирован **рост значения на 0,3 п.п.**

Наибольший рост доли свободных площадей за квартал был зафиксирован в классе Prime – показатель составил **3,8%** по итогам III квартала 2025 года, что **на 0,8 п.п. выше** аналогичного показателя квартал к кварталу. При этом год к году по-прежнему наблюдается снижение индикатора на 2,3 п.п. В целом высокая волатильность уровня вакантности является причиной небольшого объема существующих площадей класса Prime на рынке – даже небольшое высвобождение площадей приводит к увеличению показателя в процентах.

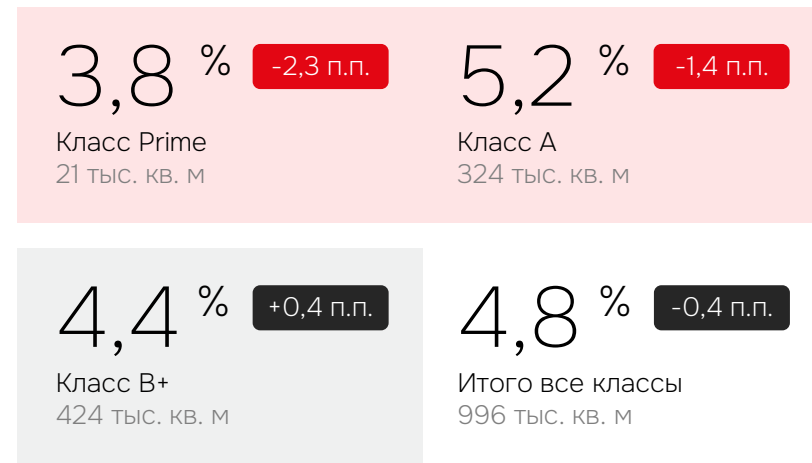
В офисах класса А доля свободных площадей составила 5,2%, что на 0,2 п.п. выше квартал к кварталу и на 1,4 п.п. ниже аналогичного показателя год к году. В офисах класса В+ ситуация менее волатильна – уровень вакантности по итогам III квартала 2025 года составил 4,4%, не изменившись за квартал и повысившись на 0,4 п.п. по сравнению с аналогичным периодом 2024 года.

В целом по Москве **темпы снижения уровня вакантности продолжают замедляться**. Ожидается, что к концу 2025 года индикатор может составить **не менее 5,0%**, что выше отметки, ожидаемой ранее.

Динамика доли свободных площадей, %



Доля свободных площадей по итогам III квартала 2025



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

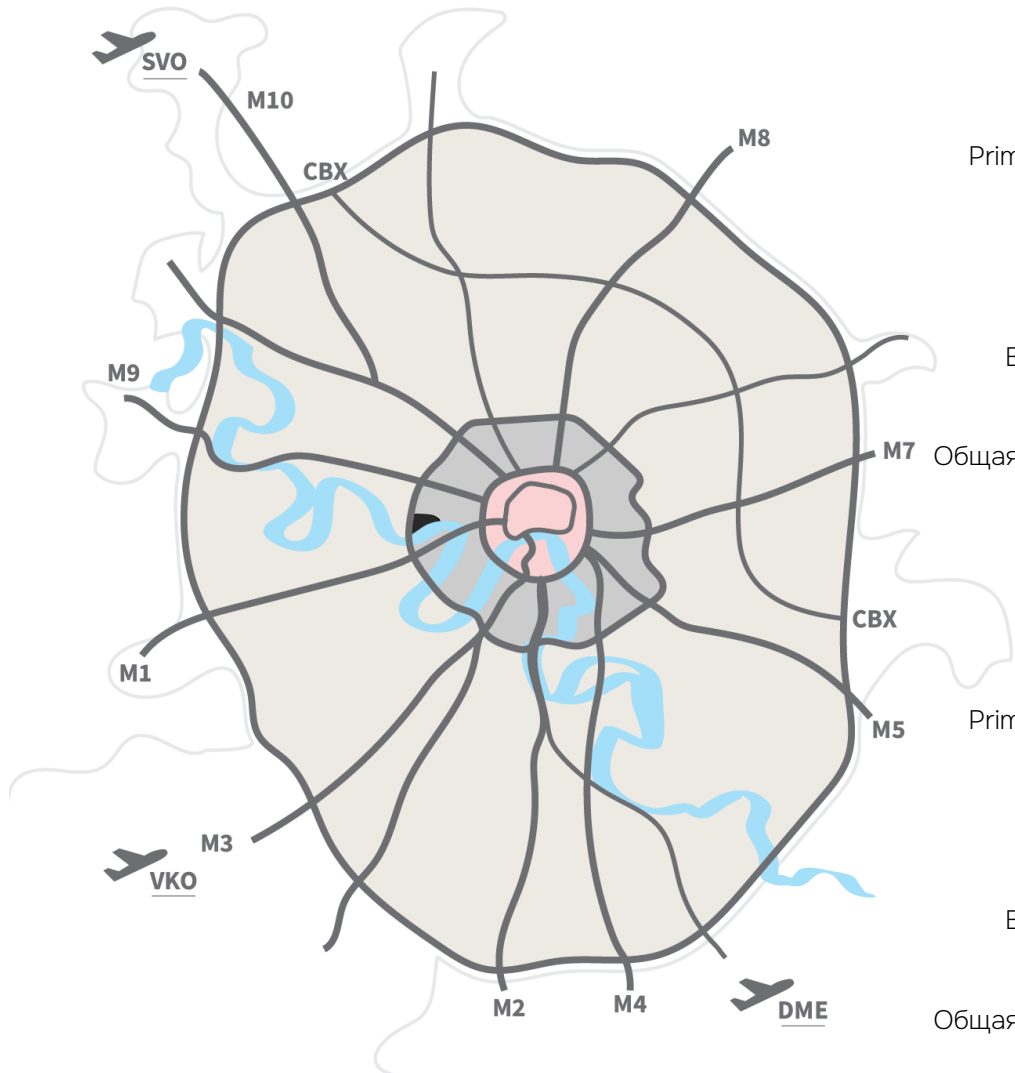
Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Доля свободных площадей, %

	Внутри СК	СК-ТТК ¹	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
Prime	5,6	0,8	5,7	–	–
A	2,3	2,3	3,6	5,4	16,3
B+	2,7	4,6	2,7	4,1	7,7
Общая ²	4,5	4,3	3,5	4,3	11,0

Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год ³

	Внутри СК	СК-ТТК ¹	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
Prime	70,0	65,0	75,0	–	–
A	67,9	43,4	75,4	32,8	21,2
B+	48,2	33,6	46,9	26,1	14,2
Общая ²	47,3	34,5	68,2	27,0	18,7

1. СК-ТТК без учета зоны Москва-Сити

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

3. Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, ОРЕХ и КУ

Темпы роста средневзвешенных ставок замедлились

По итогам III квартала 2025 года **средневзвешенная запрашиваемая ставка** аренды в целом по Москве составила **29,8 тыс. руб./кв. м в год** без НДС и ОРЕХ, **увеличившись** на 2% квартал к кварталу и на 21% год к году.

После рекордных повышений в 2024 году в течение всего 2025 года наблюдался более точечный рост ставок аренды – наиболее высокий показатель по-прежнему зафиксирован по зданиям классов Prime и А в сложившихся деловых районах. Средний ориентир по ставке на качественный объект класса Prime сегодня в центральных локациях – **70,0 тыс. руб./кв. м в год** без НДС и ОРЕХ, на офис класса А – **50,0 тыс. руб./кв. м в год** без НДС и ОРЕХ. На наиболее премиальные опции с высококачественной отделкой запрашиваемые ставки могут достигать **85,0 тыс. руб./кв. м в год** без НДС и ОРЕХ.

Для многих арендаторов текущий уровень ставок по-прежнему является менее доступным, в связи с чем **уровень деловой активности остается умеренным**. Арендодатели, в свою очередь, **начинают постепенно снижать запрашиваемые ставки аренды** – за III квартал 2025 года на некоторые вакантные предложения в зданиях классов Prime и А показатель в среднем снизился на 9%.

В целом на рынке сохраняется неравномерная структура маркетируемого предложения, в особенности для офисов класса А. Наиболее качественные опции в центральных локациях продолжают быстро вымываться с рынка по запрашиваемым ставкам выше среднерыночной, в то время как в удаленных районах уровень запрашиваемых ставок и потенциал их дальнейшего роста остается умеренным.

Средние диапазоны запрашиваемых ставок аренды

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

55-85 тыс. руб./
кв. м в год ¹

Класс Prime

На примере конкретных проектов

Средний рост 40-50% г/г

40-55 тыс. руб./
кв. м в год

Класс А

На примере конкретных проектов

Средний рост 25-30% г/г

20-35 тыс. руб./
кв. м в год

Класс В+

На примере конкретных проектов

Средний рост 10-15% г/г

1. Запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ 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 стабилизироваться

По итогам I-III кварталов 2025 года сумма купленных и арендованных площадей составила **1 077 тыс. кв. м**, что **на 25% ниже** результата год к году на фоне снижения количества крупных сделок. При этом в целом на рынке уровень деловой активности остается на умеренно высоком уровне.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

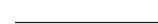
Приложение

Наиболее
востребованы

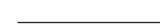
в целом по Москве



Prime + A
59% от объема
сделок **продажи**

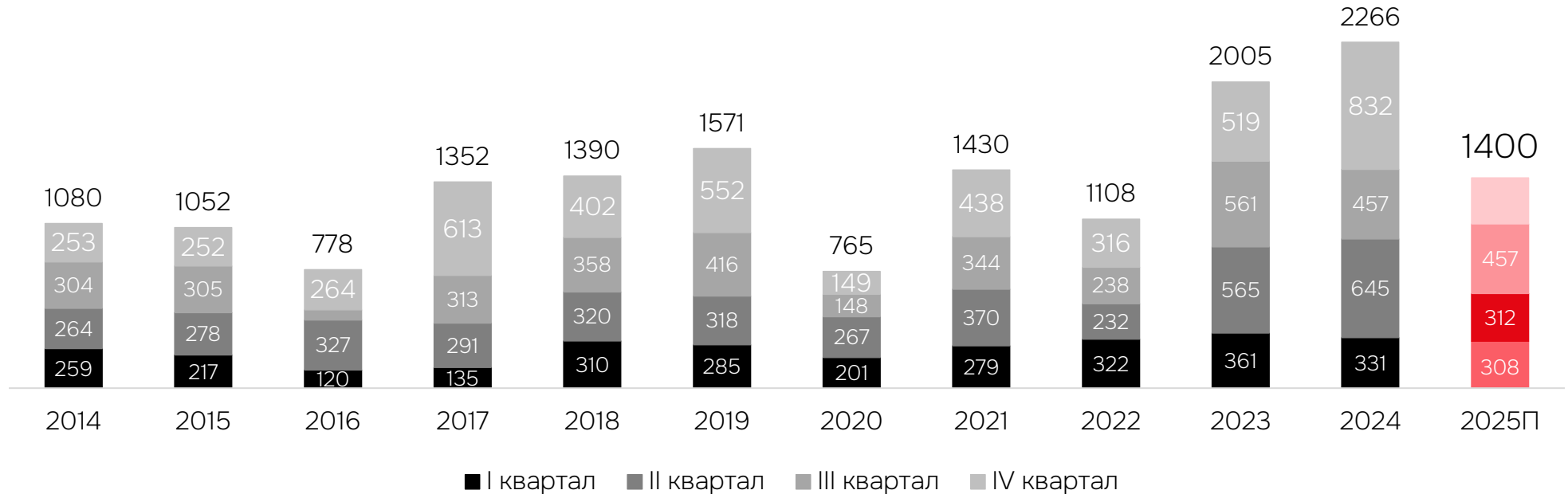


Аренда
68% от общего
объема сделок



ТТК – МКАД
44% сделок **продажи**
40% сделок **аренды**

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Продажи остаются важным драйвером спроса

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

1 077 тыс. кв. м Объем сделок за I-III кв. 2025	730 тыс. кв. м Аренда 68%	347 тыс. кв. м Продажа 32%
917 кв. м Итого средняя площадь сделки	720 кв. м Средняя площадь сделки аренды	410 кв. м Средняя площадь сделки продажи

По итогам I-III кварталов 2025 года объем сделок продажи составил 347 тыс. кв. м, что **на 8% ниже показателя** за аналогичный период 2024 года. Это во многом связано не со снижением количества сделок по приобретению зданий целиком, а с уменьшением их объема. Несмотря на это, **доля продаж** в общем объеме сделок **составила 32%**, увеличившись на 4 п.п. г/г. Рост обусловлен как общим снижением объема сделок аренды на фоне дефицита качественного предложения, так и высоким спросом со стороны покупателей на покупку офисных помещений мелкими блоками.

Так, по итогам I-III кварталов 2025 года объем сделок в сегменте **продаж блоками и этажами в строящихся БЦ** составил 180 тыс. кв. м, что **на 20% выше г/г**. Объем вложений увеличился более существенно за счет сохраняющегося роста цен в строящихся объектах – с 50,0 млрд рублей до 68,0 млрд рублей по итогам I-III кварталов 2025 года, **+36% г/г**.

Продажи блоков/этажей в строящихся бизнес-центрах ¹

150 тыс. кв. м Объем сделок	180 тыс. кв. м +20% г/г
984 сделок Количество сделок	885 сделок -10% г/г
50,0 млрд руб. Объем вложений	68,0 млрд руб. +36% г/г
I-III кв. 2024	I-III кв. 2025

Крупнейшие сделки ² продажи за I-III полугодие 2025

тыс. кв. м, без учета инвестиционных сделок



AFI 2B · 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-III кварталов 2025

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Национальный космический центр

Аренда · **ИКС Холдинг**

40,0 тыс. кв. м



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



Орбион

Аренда · **М.Видео**

11,6 тыс. кв. м



STONE Towers, Tower A

Аренда · **Магнит**

11,4 тыс. кв. м

В случае приобретения здания целиком в объеме сделок учитывается офисная площадь здания

Структура спроса становится более равномерной

2024

I-III кв. 2025

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Другие секторы в совокупности дают 8%, однако доля каждого из них не превышает 2%



Крупнейшая сделка
263 ТЫС. КВ. М
Moscow Towers · Продажа



Другие секторы в совокупности дают 7%, однако доля каждого из них не превышает 2%



Крупнейшая сделка
40 ТЫС. КВ. М
НКЦ · Аренда

Ключевые особенности игроков офисного рынка

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Арендаторы

- В дилемме «**остаться или переехать**» чаще выбирают первый вариант, как наиболее экономически выгодный
- 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

- На фоне стабилизации спроса точно **снижают** запрашиваемые ставки аренды
- **Могут проявлять 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

- Приобретают офис как **для собственного использования**, так и **для инвестиций** – перепродажи или сдачи в аренды
- Рассматривают приобретение офиса как **способ сбережения капитала**, однако не все проекты одинаково ликвидны

Продавцы

Девелоперы и собственники крупных офисных зданий целиком

- Работают над **увеличением ЧОД** для повышения инвестиционной привлекательности активов
- Могут проявлять **гибкость** в условиях приобретения

Девелоперы, строящие бизнес-центры на продажу блоками

- **Предлагают широкий набор инструментов**, облегчающих покупателям вход в проект – льготные рассрочки и ипотеки
- **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 01.10.2025: блоки и этажи

Внешний контекст

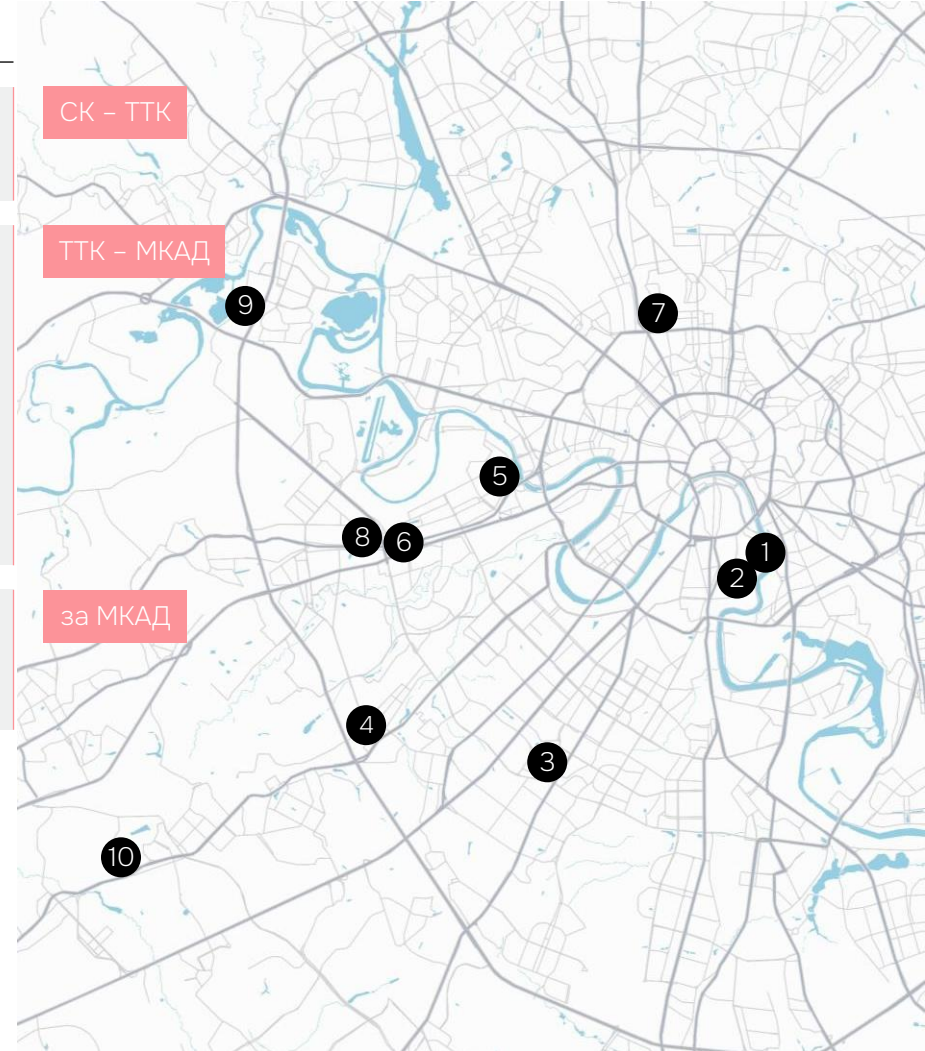
Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м ¹
1	OPUS	Пионер	A	2025	73 – 2 228	556 – 720
2	TALLER	Coldy	A	2025	84 – 2 158	479 – 589
3	AFI Park	AFI Dev.	A	2025	30 – 481	347 – 486
4	Lakes	FORMA	A	2025	593 – 1 357	301 – 317
5	PORTA	FORMA	A	2025	74 – 4 062	636 – 754
6	QOOB	Dominanta	A	2025	52 – 1 057	490 – 590
7	STONE Савеловская	STONE	A	2025	174– 1 825	490 – 577
8	Upside Kuntsevo	Upside Dev.	A	2025	79 – 912	627 – 824
9	Rublevo Business Park	Пионер-М	A	2025	60 – 3 001	254 – 468
10	Переделкино (1, 3)	Абсолют	B+	2025	52 – 2 027	200 – 334



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 01.10.2025: блоки и этажи

Внешний контекст

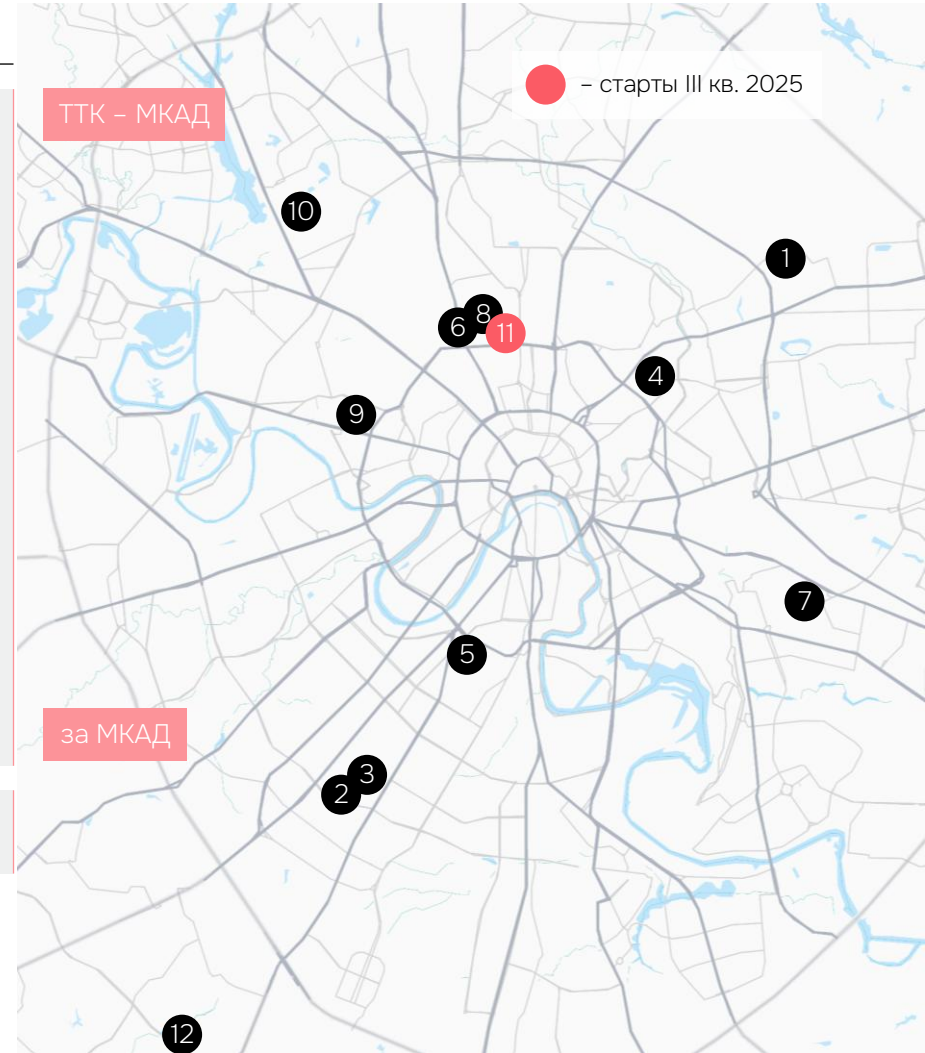
Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м ¹
1	AFI2B Тагильская	AFI Dev.	A	2026	115 – 490	229 – 364
2	Geolog 2	HUTTON	A	2026	87 – 1 095	395 – 455
3	Level work Воронцовская	Level Group	A	2026	47 – 693	401 – 548
4	Rail.A	Ortiga Dev.	A	2026	759 – 876	361 – 380
5	STONE Ленинский	STONE	A	2026	389	575 – 580
6	Twist	Sminex	A	2026	59 – 309	545 – 781
7	NOON	Dominanta	B+	2026	64 – 163	325 – 384
8	Gustav	FORMA	B+	2026	56 – 314	351 – 415
9	Магистральная 12	ФСК	B+	2026	1 273 – 1 966	360 – 560
10	NEVSKY PLAZA	КРОСТ	B+	2026	28 – 67	295 – 391
11	ВАРСТ²	West Wind Group	B+	2026	109 – 184	350 – 400
12	Бизнес-квартал Прокшино 2	A101	A	2026	112 – 1 121	238 – 291



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.

2. Старт продаж по проекту начался в октябре 2025 года

Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2027

Первичное предложение на 01.10.2025: блоки и этажи

Внешний контекст

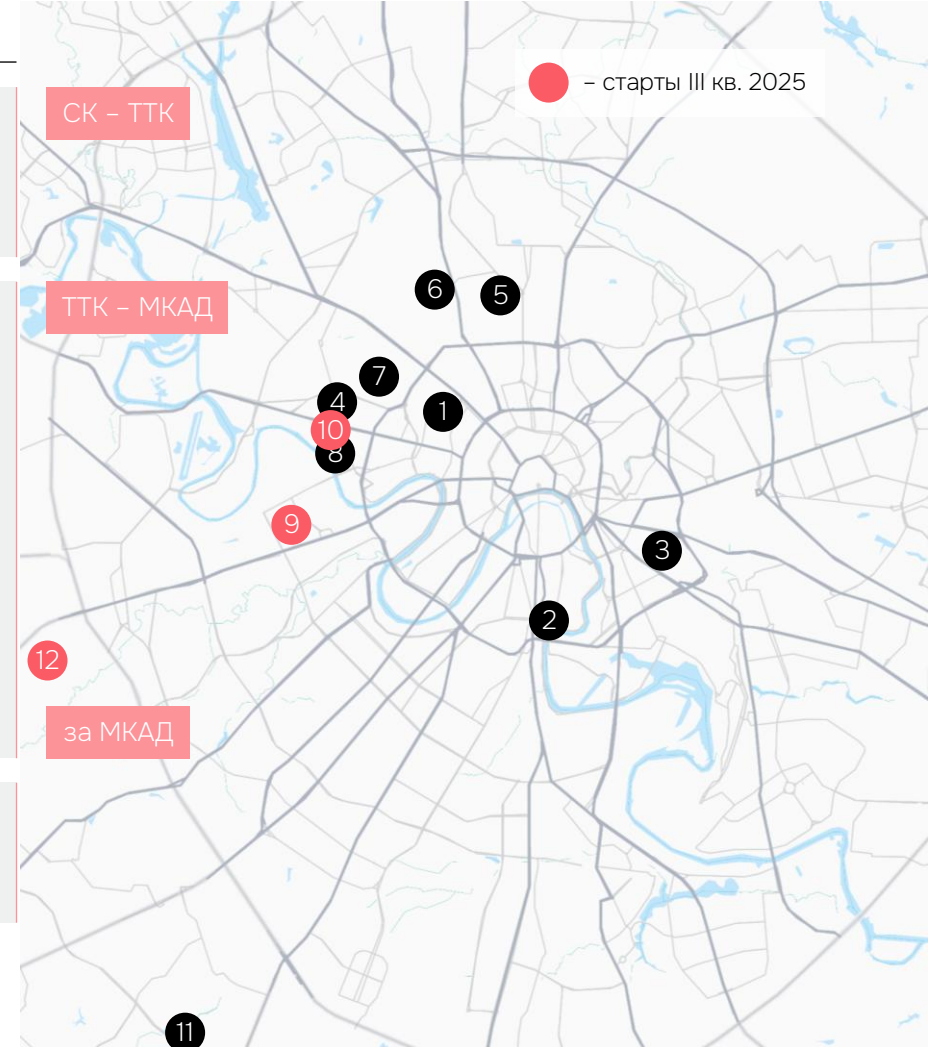
Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м ¹
1	VALTRI	ESVE GROUP	A	2027	599 – 1 248	575 – 648
2	Башня Рябов	TPM	A	2027	91 – 1 482	410 – 490
3	N'ICE TOWER	Coldy	A	2027	25 – 1 009	298 – 442
4	ASPACE Хорошевская	Aspace Group	A	2027	45 – 201	495 – 610
5	EDEL	STENOY	A	2027	92 – 329	360 – 443
6	STONE Дмитровская	STONE	A	2027	100 – 1 611	387 – 517
7	STONE Ходынка 1	STONE	A	2027	63 – 1 713	479 – 676
8	West Pier	СЗ «Западный причал»	A	2027	103 – 452	395 – 425
9	Цетлин ²	ГК «Сумма Элементов»	A	2027	59 – 269	450 – 512
10	Emotion	ГК Основа	A	2027	53 – 820	495 ³
11	Бизнес-квартал Прокшино 3	A101	A	2027	85 – 2 183	167 – 297
12	Upside Tech	Upside Dev.	A	2027	70 – 345	333 – 471



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.

2. Старт продаж по проекту начался в октябре 2025 года

3. Цены на крупные лоты предоставляются по запросу

Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2028

Первичное предложение на 01.10.2025: блоки и этажи

Внешний контекст

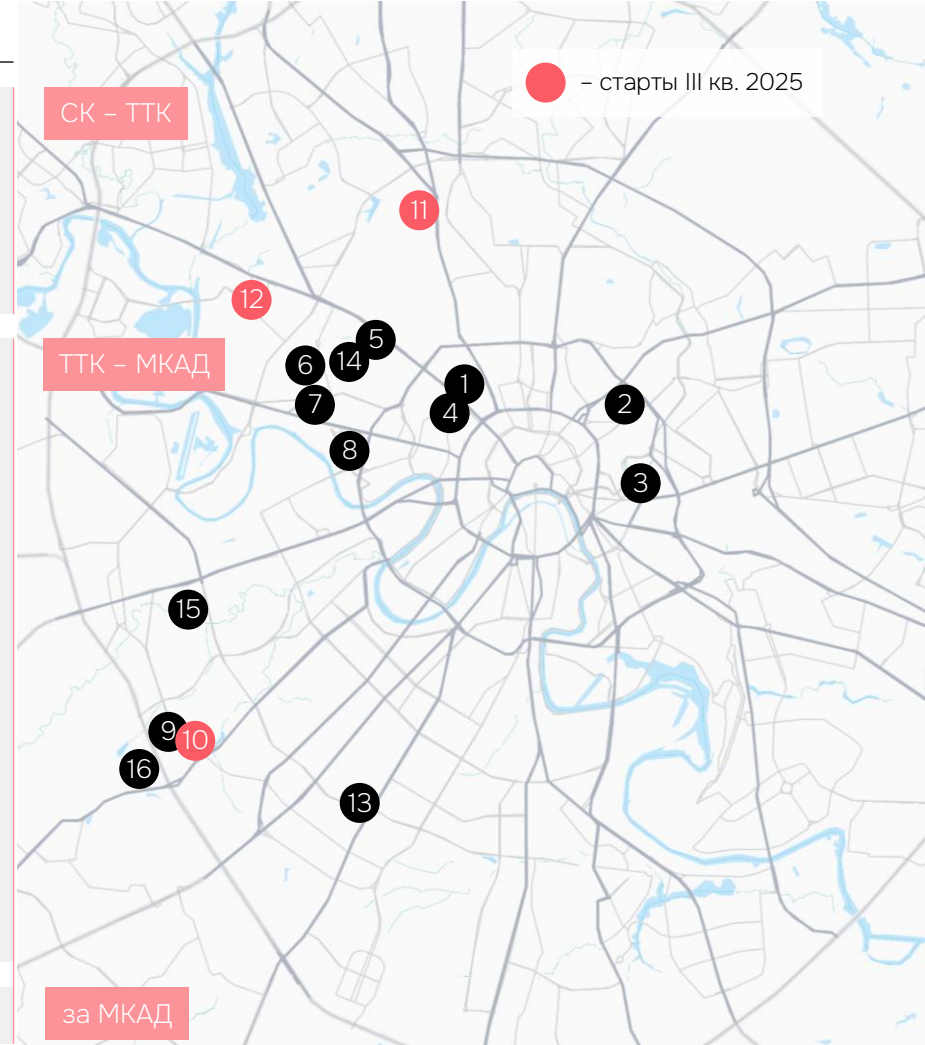
Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м ¹
1	BELL	MR Group	A	2028	131 – 1 719	630 – 963
2	K-City	October Group	A	2028	67 – 248	513 – 617
3	STONE Римская	STONE	A	2028	64 – 9 835	241 – 548
4	FRAME	FORMA	A	2028	2063	520 – 545
5	AIR	Tekta Group	A	2028	64 – 1 571	514 – 694
6	AVIUM	Capital Alliance	A	2028	97 – 299	341 – 473
7	JOIS	MR Group	A	2028	97 – 1 735	409 – 483
8	Light City	АО Проспект	A	2028	82 – 1 677	355 – 420
9	LINK	MR Group	B+	2028	71 – 1 537	268 – 362
10	LAKES 2	FORMA	A	2028	52 – 478	224 – 304
11	LAVIN	FORMA	A	2028	52 – 212	206 – 291
12	JENGA	FORMA	A	2028	70 – 563	296 – 361
13	STONE Калужская	STONE	A	2028	60 – 577	357 – 466
14	STONE Ходынка 2	STONE	A	2028	66 – 6 980	307 – 650
15	Родина Парк	Группа Родина	A	2028	87 – 833	451 – 544
16	MOUNT	FORMA	B+	2028	72 – 291	190 – 250



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: 2029-2030

Первичное предложение на 01.10.2025: блоки и этажи

Внешний контекст

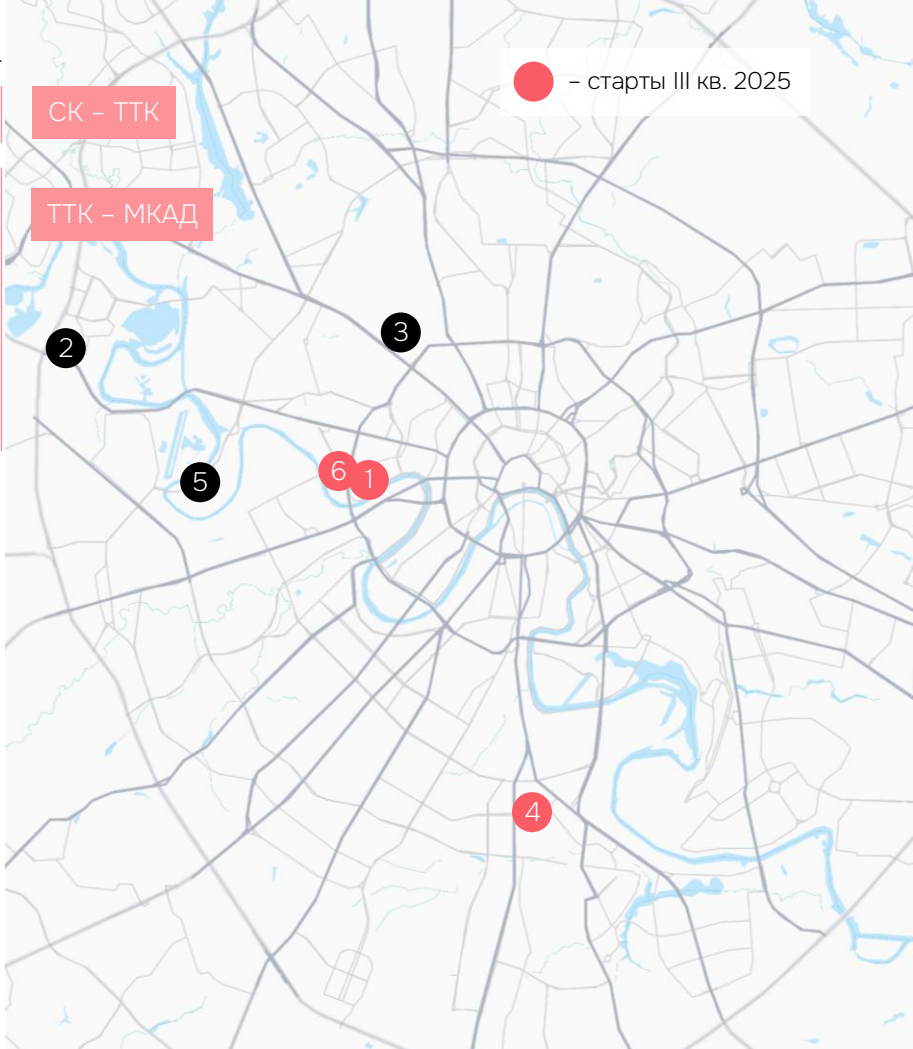
Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м ¹
1	ONE	MR Group	A	2030	103 – 1 886	825 – 1 340
2	МФК Строгино	AVA Group	A	2029	20 – 149	305 – 549
3	MIND	MR Group	A	2029	143 – 1 940	525 – 554
4	Варшавская	Пионер	A	2029	62 – 257	291 – 333
5	STONE Мневники	STONE	A	2029	41 – 3 145	443 – 775
6	Top Tower ²	MR Group	A	2030	132 – 1 815	555 – 850



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.
 2. Старт продаж по проекту начался в октябре 2025 года

Продажа офисов в строящихся бизнес-центрах

Первичное предложение на 01.10.2025: блоки и этажи

Экспонируемый объем

Цены + Площади

167-1 340 тыс. руб./
кв. м

Диапазон цен ¹ на 01.10.2025

	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	513	528	545	526	535	533	530	+34%	91 900
Москва-Сити	774	752	-	-	813	-	780	+11%	16 710
ТТК – МКАД	444	418	422	426	490	537	456	+12%	286 550
за МКАД	279	253	258	237	218	207	242	-6%	22 560
Средняя цена	553	488	408	396	514	426	464	+8%	
В продаже, кв. м	165 220	44 640	52 640	31 690	104 450	19 080			417 720
% от общей площади	40%	11%	13%	8%	25%	5%			
В продаже, кол-во	1 418 лотов	131 лот	51 лот	25 лотов	63 лота	9 лотов			1 697 лотов

С начала 2025 года было зафиксировано **рекордное количество новых стартов – 29 новых проектов** вышли в открытые продажи блоками и этажами, из них 25 проектов класса А и 4 проекта класса В+. Экспонируемый объем **увеличился в 2 раза год к году**, при этом рост общей средневзвешенной цены остается сдержанным за счет проектов со стартовыми ценами ниже среднерыночной и составляет +8% г/г. Точно по проектам наибольший рост фиксируется по классу А и составляет **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 01.10.2025. 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

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

		2024	III кв. 2025	2025П
	Общая площадь сервисных офисов, тыс. кв. м	415	435	439 ¹
	Общее кол-во раб. мест в сервисных офисах, тыс. шт.	59	62	62
	Объем сделок, раб. мест, тыс. шт.	15,0	12,1	16,0
	Доля свободных раб. мест, % ²	4,0%	10,1%	6,0%
	Ставка аренды, тыс. руб./раб. место/мес. ³			
	Центральный деловой район	39,5	44,1	50,0
	Ленинградский коридор	56,5	50,2	55,0
	Москва-Сити	45,1	50,3	55,0

Основные изменения за III кв. 2025

Объем открытых сервисных офисов увеличивается

С начала 2025 года объем рынка сервисных офисов Москвы увеличился **на 19,7 тыс. кв. м или 2,9 тыс. раб. мест** – открыто 8 площадок, из которых открытие 4 приходится на III квартал 2025 года. Таким образом, сейчас рынок сервисных офисов зафиксировался на отметке **435 тыс. кв. м** или **62 тыс. раб. мест**.

Деловая активность держится на высоком уровне

По итогам I-III кварталов 2025 года объем сделок составил **12,1 тыс. раб. мест**. Наибольший объем сделок, где известна компания-арендатор, приходится на IT-сектор – 48%.

Уровень вакантности постепенно восстанавливается

По итогам III квартала 2025 года доля свободных рабочих мест составила **10,1%**, увеличившись за год **на 4,2 п.п.** Рост показатель во многом связан с выходом на рынок новых площадок, где остались нереализованные офисные площади.

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-III кв. 2025 года

Структура сделок по секторам ¹

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



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



AFI Flex Галерея
6,4 тыс. кв. м / 835 раб. мест
Производитель в сфере Beauty



Flexity Павелецкая
4,0 тыс. кв. м / 600 раб. мест
Yandex



ASPACE Технопарк
2,7 тыс. кв. м / 423 раб. места
IT-компания



Для сравнения, по итогам I-III кв. 2024 года наибольшая доля сделок была зафиксирована у финансового сектора – 51%.

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

Ключевые будущие площадки: IV кв. 2025-2026

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Signature Столешников · IV кв. 2025

4 тыс. кв. м офисов · 482 рабочих места



м. Чеховская



ASPACE Технопарк I 13 · IV кв. 2025

1 тыс. кв. м офисов · 158 рабочих мест



м. Технопарк



Business Club Обсидиан · 2026

7 тыс. кв. м офисов · 1 450 рабочих мест



м. ЦСКА



AFI Flex Галерея · 2026

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



м. Белорусская



Multispace Dubinin'Sky · 2026

5 тыс. кв. м офисов · 892 рабочих мест



м. Павелецкая



Multispace PORTA · 2026

4 тыс. кв. м офисов · 600 рабочих мест



м. Фили

Площадки приведены выборочно, отражена только часть площадок, открытие которых ожидается в IV кв. 2025 и 2026 гг.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

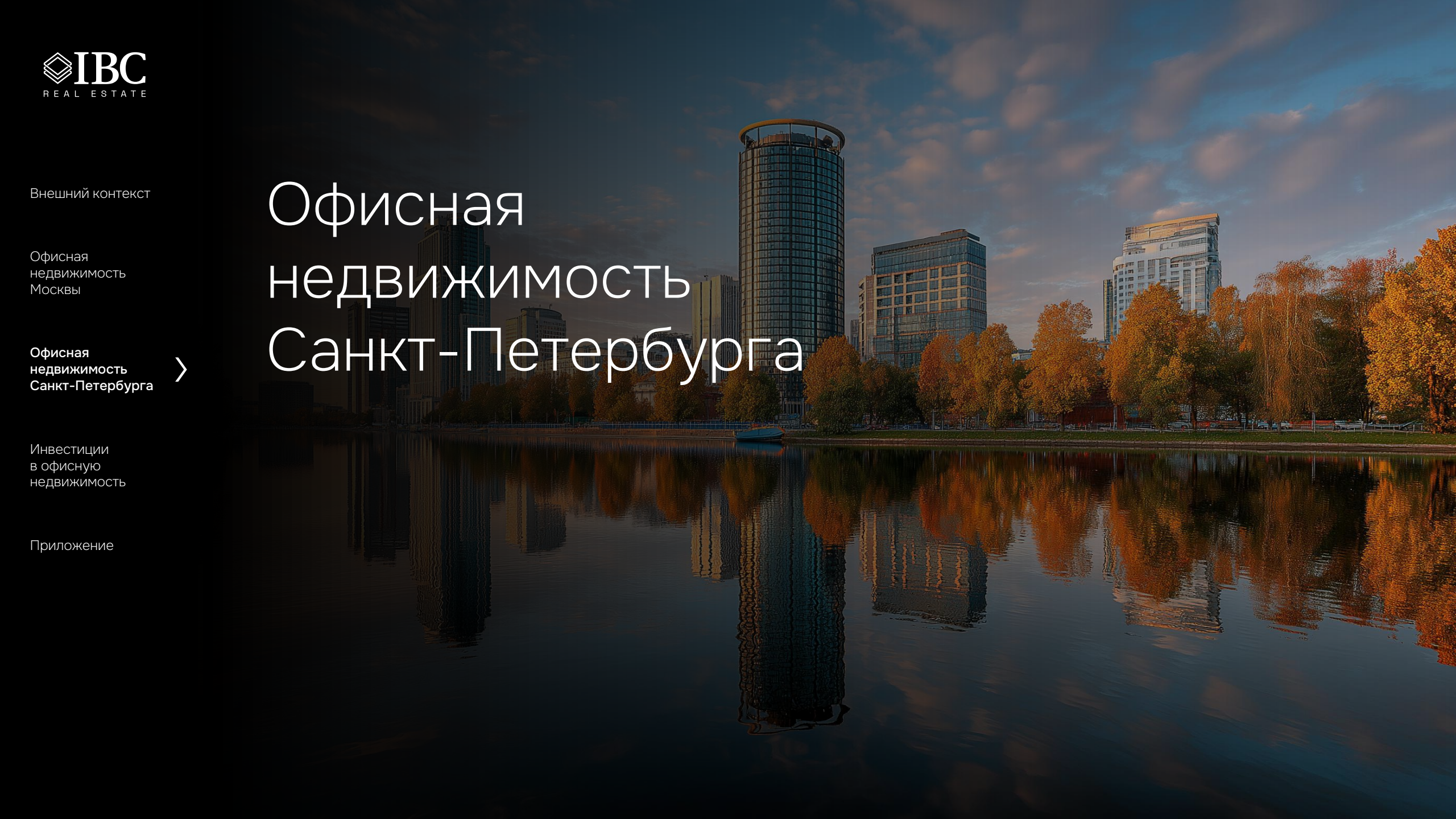
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Офисная недвижимость Санкт-Петербурга



	2023	2024	III кв. 2025	2025П
Общее предложение ¹	4 688	4 752	4 856	4 908
Класс А	1 633	1 635	1 730	1 736
Класс В	3 055	3 117	3 126	3 172
Новое строительство ¹	141	64	104	156
Класс А	79	2	95	101
Класс В	62	62	9	55
Объем сделок ¹	397	506	155	250
Класс А	108	372	69	150
Класс В	289	134	86	100
Уровень вакантности	7,4%	3,6%	5,0%	4,4%
Класс А	8,7%	3,7%	5,3%	4,5%
Класс В	6,6%	3,5%	4,9%	4,0%
Ставка аренды ²				
Класс А	2 429	2 892	2 862	2 900
Класс В	1 589	1 805	1 916	1 950

1. Итого по классам А и В в тыс. кв. м

Основные изменения за III кв. 2025

☐ Объем нового строительства
продолжает увеличиваться

В III квартале 2025 года в эксплуатацию было введено два бизнес-центра: «Atlas City II» и «Гринхаус» на **9,6 тыс. кв. м** и **2,5 тыс. кв. м** соответственно. Совокупный объем нового строительства за 2025 год составил **104 тыс. кв. м офисов**, что **в 2 раза выше** аналогичного показателя относительно III квартала 2024 года.

Уровень деловой активности
продолжает стабилизироваться

После рекордных показателей 2024 года **уровень спроса постепенно стабилизировался** и держится на умеренном уровне. По итогам III квартала 2025 года показатель составил **155 тыс. кв. м**, что **в 2 раза ниже** год к году. При этом повышенный спрос по-прежнему сохраняется в центральных локациях.

Темпы роста запрашиваемых ставок замедлились

По итогам III квартала 2025 года повышение запрашиваемых ставок становится **более точечным** и сохраняется только на премиальные опции.

Объем нового строительства продолжает расти

78% из 156 тыс. кв. м общего объема нового строительства за 2025 год уже реализовано

В III квартале 2025 года на офисном рынке Санкт-Петербурга было введено в эксплуатацию два офисных объекта «Atlas City II» и «Гринхаус», суммарная офисная площадь которых составляет **12 тыс. кв. м** офисов. Совокупный объем введенных площадей с начала 2025 года составил **104 тыс. кв. м** офисов, что **в 2 раза выше** аналогичного показателя год к году. Резкий рост показателя связан с **эффектом низкой базы** и пониженной девелоперской активностью в 2024 году.

В IV квартале 2025 года планируется ввести еще **52 тыс. кв. м** офисов. Таким образом, суммарно за 2025 год объем нового строительства может составить **156 тыс. кв. м офисов**. При этом в открытый рынок выйдет лишь 35 тыс. кв. м, так как остальные **78% уже арендованы или проданы** до ввода в эксплуатацию.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Объекты, введенные в III квартале 2025 года



Atlas City II

9,6 тыс. кв. м офисов · Класс А · Вакантно 0%

 м. Московские ворота



Гринхаус

2,5 тыс. кв. м офисов · Класс В · Вакантно 80%

 м. Лесная

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

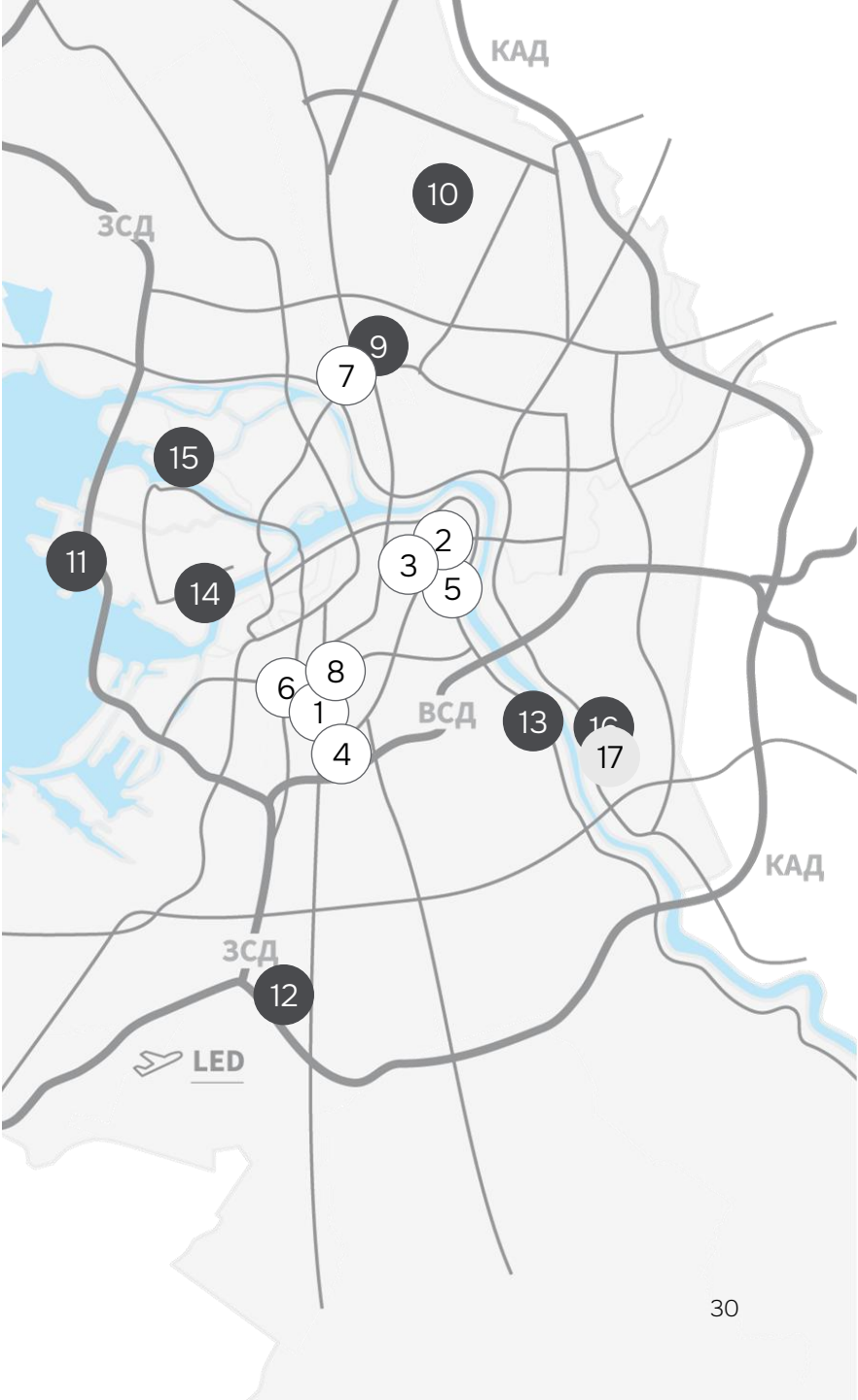
Новое строительство: 2025

№	Название	Класс	Площадь ¹	Локация	Статус ²	Вакантность ³
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	Гринхаус	B	2,5	Север	Введен	2,0
8	Сенатор (Московский 56)	B	0,8	Обводный	Введен	-
9	Орими Центр	B	30,0	Набережные	Строится	-
10	Smart Светлановский	A	5,9	Север	Строится	0,7
11	INSIDE	B	4,5	Васильевский Остров	Строится	4,5
12	Реформа Предпортовая, 3 к3	B	1,6	Московский	Строится	1,6
13	Императорская карточная фабрика	B	4,6	Левый берег	Строится	4,6
14	Заводоуправление	B	2,9	Васильевский Остров	Строится	-
15	Петровский пр-кт, 26Д	B	1,8	Петроградская сторона	Строится	-
16	Особняк Веge	B	1,0	Правый берег	Строится	-
17	Октябрьская наб., 34к6А ⁴	B	2,5	Правый берег	Строится	-

158,3

34,7

1. Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м
2. Статус объектов указан по данным на конец сентября 2025 года
3. Прочерками указаны объекты без вакантных предложений на конец сентября 2025 года
4. Ввод объекта запланирован на начало 2026 года



Доля свободных площадей постепенно стабилизируется

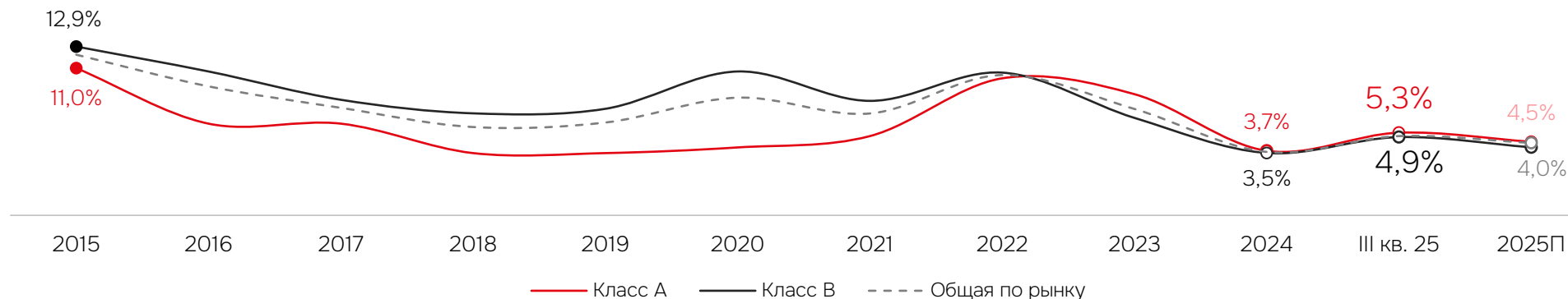
Опции от 1 тыс. кв. м составляют менее 11% от общего количества вакантных площадей

По результатам III квартала 2025 года доля свободных площадей на офисном рынке Северной столицы составила **5,0% или 245 тыс. кв. м** качественных площадей, что **на 1,4 п.п. выше** аналогичного показателя по итогам III квартала 2024 года. Рост значения во многом связан с тем, что на рынке активно появляются вакантные предложения в классе В – их доля составляет **62% от общего объема** вакантных офисных площадей. Год к году доля свободных площадей по классу В увеличилась **на 1,2 п.п.** В классе А показатель также вырос **на 2,0 п.п.** и составил **5,3% или 92 тыс. кв. м** качественных площадей.

Примечательно, что вакантные площади в основном представлены мелкими блоками. Клиенты, заинтересованные в помещениях от 1 тыс. кв. м, сталкиваются с трудностями поиска – такие опции составляют **менее 11% от общего количества** вакантных предложений. К концу 2025 года доля свободных площадей может снизиться на фоне того, что некоторые лоты находятся под бронью и могут уйти с рынка.

	2015	III кв. 2025	2025П
А	11,0%	5,3%	4,5%
В	12,9%	4,9%	4,0%
Общая по рынку	12,2%	5,0%	4,4%

Динамика доли свободных площадей, %



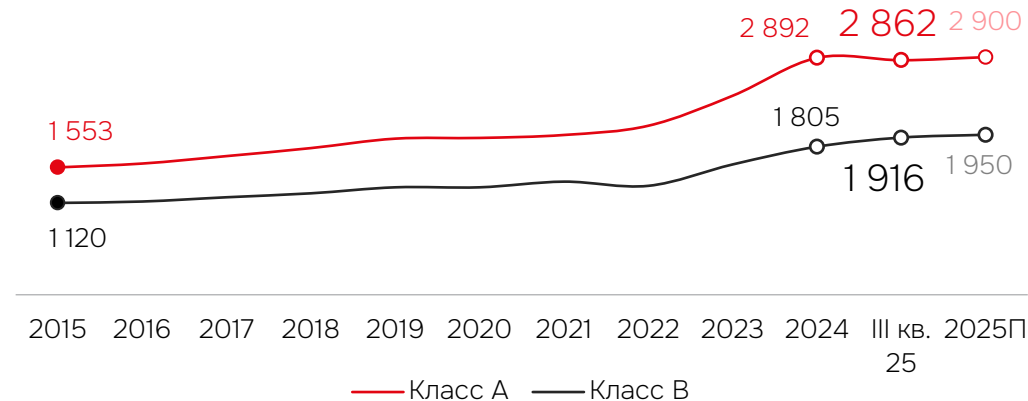
Темп роста запрашиваемых ставок аренды замедлился

Наибольший рост зафиксирован в классе В – показатель увеличился на 17% год к году

По итогам III квартала 2025 года в классе А отмечается незначительный рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды – показатель составил **2 862 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОРЕХ, но не включая КУ, что **менее чем на 1% выше** относительно результатов III квартала 2024 года и на 1% ниже итогов 2024 года. Так, на фоне общей стабилизации деловой активности было зафиксировано **точечное снижение по некоторым опциям**. При этом в условиях продолжающегося роста цен, ожидается, что средневзвешенный показатель продолжит расти, но более умеренными темпами.

В классе В зафиксирован более умеренный рост значения – по итогам III квартала 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила **1 916 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОРЕХ, но не включая КУ, что **на 17% выше** относительно итогов III квартала 2024 года и на 6% превышает результат 2024 года.

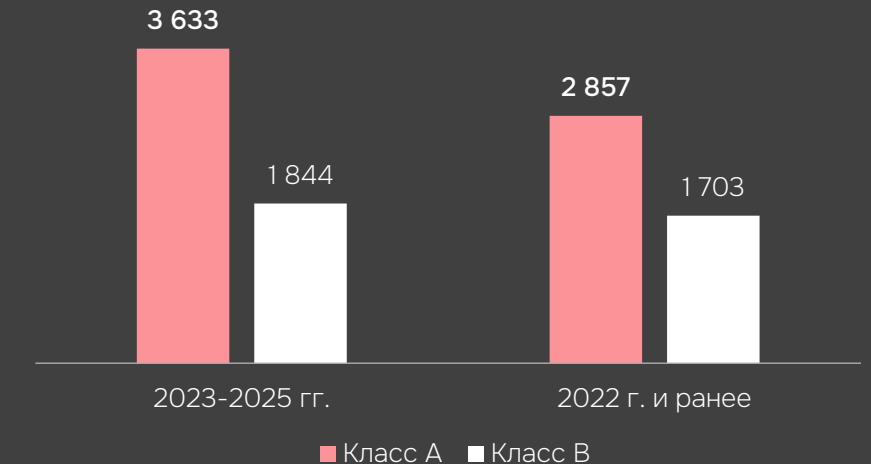
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды,
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОРЕХ, без учета КУ



Ставки аренды преимущественно выше на **офисы с качественной отделкой в новых зданиях**¹, введенных в эксплуатацию в последние два года – показатель выше на 27% и 8% 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 ОРЕХ, без учета КУ



Уровень спроса продолжает стабилизироваться

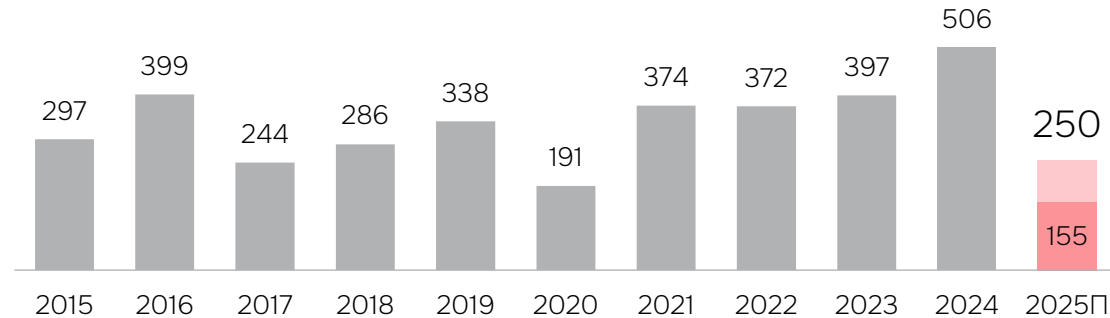
Доля аренды в общем объеме сделок составила 88%

По итогам III квартала 2025 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила **155 тыс. кв. м**, что **в 2 раза ниже** аналогичного показателя по итогам III квартала 2024 года. Так, после рекордных значений 2024 года деловая активность продолжает стабилизироваться и держится на умеренно высоком уровне.

По итогам III квартала 2025 года сделки аренды составляют **88%** от общего объема (136 тыс. кв. м), в то время как за аналогичный период прошлого года значение составляло 80% (291 тыс. кв. м). За девять месяцев 2025 года сделки по продаже составили **12%** (19 тыс. кв. м) – по итогам III квартала 2024 года индикатор был равен 20% или 75 тыс. кв. м. Снижение доли продаж относительно 2024 года связано с **уменьшением объема сделок по приобретению зданий целиком**.

Суммарно по классу А было реализовано 69 тыс. кв. м, по классу В – 86 тыс. кв. м. Средний размер сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга без учета сделок более 5 тыс. кв. м составил 347 кв. м. Лидирующими секторами экономики, в которых зафиксирован наибольший объем сделок, где известен покупатель и арендатор, стали **финансовый сектор** (20%), **IT** (17%) и **строительство / недвижимость** (14%).

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие сделки 2025 года



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



«Сенатор Медиков пр. 7»
7,1 тыс. кв. м / Аренда



«ICON Fontanka»
4,9 тыс. кв. м / Продажа



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



«Space»
4,8 тыс. кв. м / Аренда



«Фабрика Бебеля»
3,3 тыс. кв. м / Аренда

Структура сделок по секторам

2024

Итоги I-III кварталов 2025

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

По секторам



Другие секторы в совокупности составляют 3%

ПЕТРОВИЧ

Крупнейшая продажа
72 тыс. кв. м
«Спейс»



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

По секторам



Другие секторы в совокупности составляют 3%



Крупнейшая продажа
12,4 тыс. кв. м
«Толстой сквер»



Крупнейшая аренда
7,1 тыс. кв. м
«Сенатор Медиков пр. 7»

География офисного рынка Санкт-Петербурга

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

01 | Центр

Класс	Сток ¹	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	454	3,6%	16	3 646
B	472	9,3%	44	1 927

02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	204	0,3%	1	2 770
B	364	2,2%	8	2 524

03 | Васильевский остров

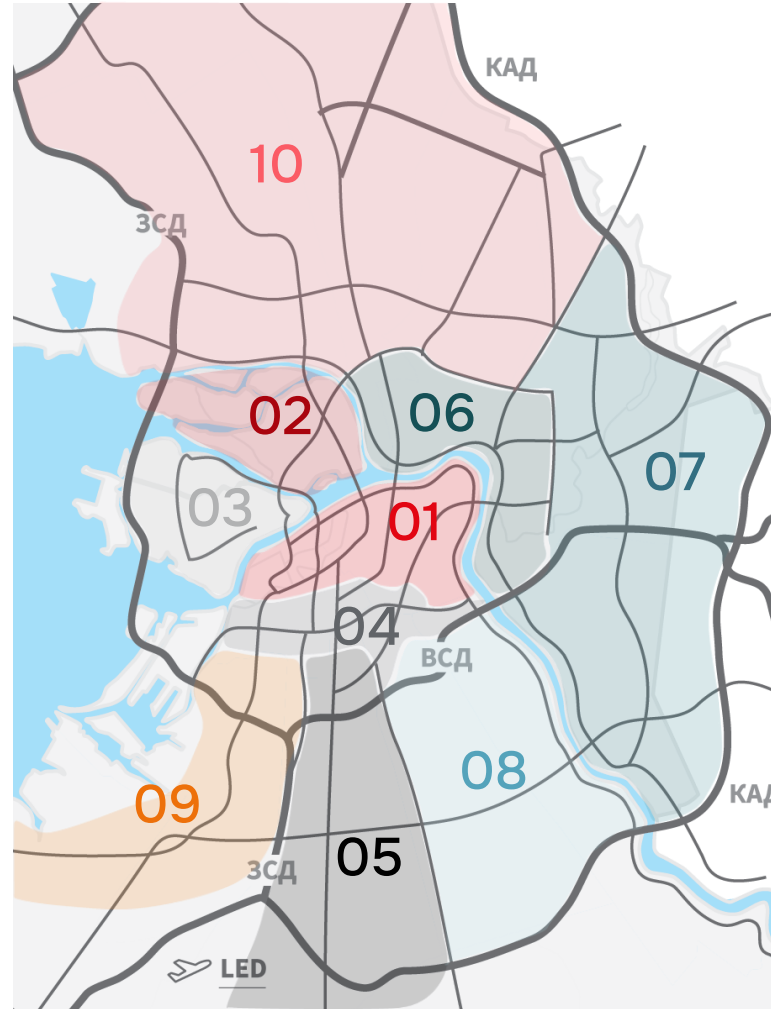
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	91	5,5%	5	2 308
B	288	1,6%	5	1 955

04 | Обводный

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	40	3,1%	1	2 265
B	264	4,4%	12	2 310

05 | Московский

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	351	16,3%	57	2 606
B	456	4,0%	18	1 961



06 | Набережные

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	197	2,0%	4	2 543
B	381	2,8%	11	1 742

07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	27	2,0%	1	1 949
B	96	11,9%	12	1 593

08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	188	4,6%	9	1 378

09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	88	0,2%	0,2	1 191

10 | Север

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	345	2,2%	8	2 949
B	529	6,6%	35	1 916

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

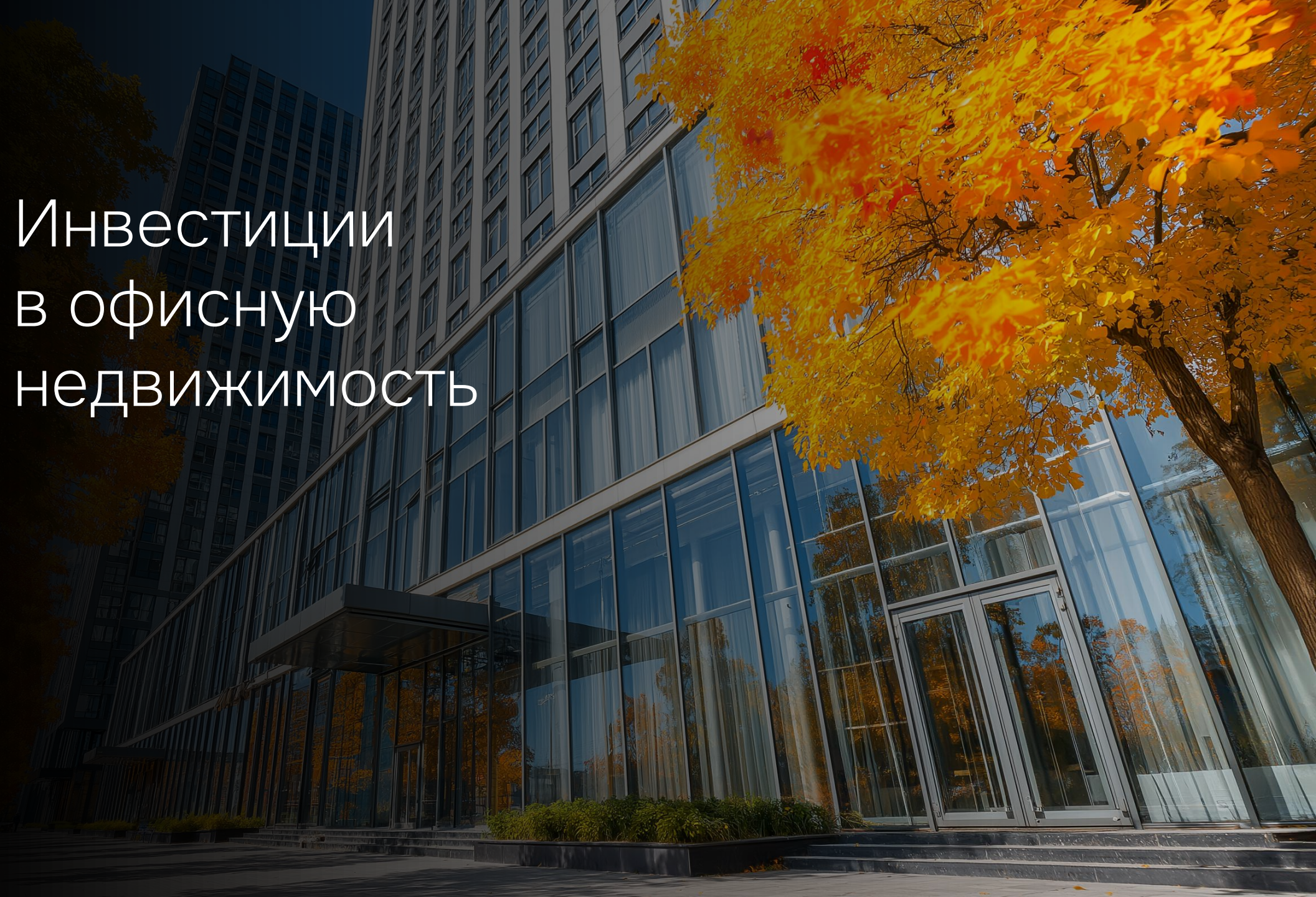
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

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 подряд **занимает лидирующую позицию**. По итогам I-III кварталов 2025 года на него приходится **32% совокупного объема вложений или 194 млрд руб.** Несмотря на незначительное снижение год к году (-18% г/г), индикатор существенно превосходит результат за аналогичный период прошлых лет.

В целом на рынке по-прежнему **сохраняется стабильный спрос на приобретение офисных помещений под собственные нужды компаний**. На подобные сделки по итогам 9 месяцев 2025 года пришлось 73 млрд руб. Среди ключевых инвестиционных сделок – продажа БЦ «Белая площадь» компании «МБП» и БЦ «Тесла» в состав ЗПИФ.

Объем сделок с чеком до 500 млн рублей в строящихся и проектируемых офисных объектах ¹ по итогам I-III кварталов 2025 года **составил 68 млрд рублей**, что **на 36% выше** аналогичного показателя 2024 года. Рост индикатора во многом связан с продолжающимся ростом цен на блоки и этажи в строящихся бизнес-центрах. Так, по итогам 2025 года данный показатель может достичь 100 млрд руб., а количество транзакций превысить 1 500, что станет историческим максимумом для офисной недвижимости.

Крупнейшие сделки купли-продажи офисных объектов за I-III кв. 2025

Белая Площадь
46,5 млрд рублей
111 тыс. кв. м

м. Белорусская

Центральный Телеграф
33-36 млрд рублей
55 тыс. кв. м

м. Охотный Ряд

AFI2B
28-35 млрд рублей
50 тыс. кв. м

м. Белорусская

32 %

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

I-III кв. 2025

194 млрд рублей
Объем инвестиций

47
Количество транзакций

+ Розничные инвесторы

Вложения розничных инвесторов в офисы в строящихся бизнес-центрах ²; **не учитываются в общем объеме**

68 млрд рублей
Объем инвестиций

885
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



Приложение

Ранее изданные отчеты

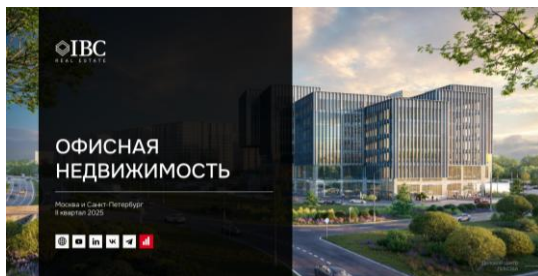
Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

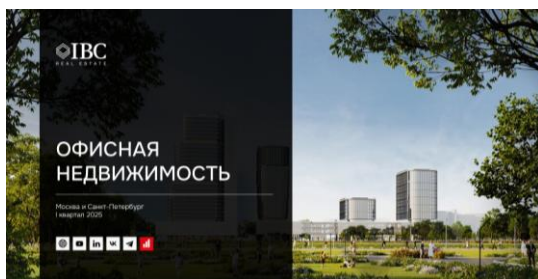
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

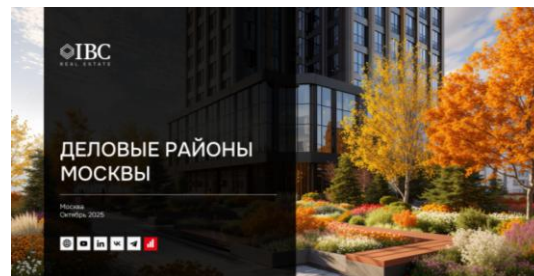
Приложение



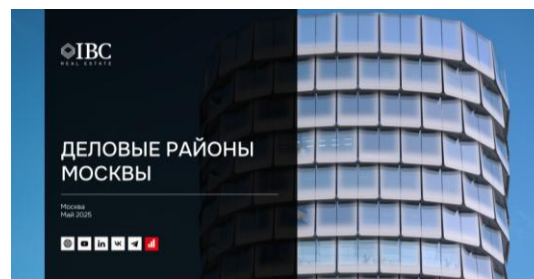
Офисная недвижимость
II квартал 2025



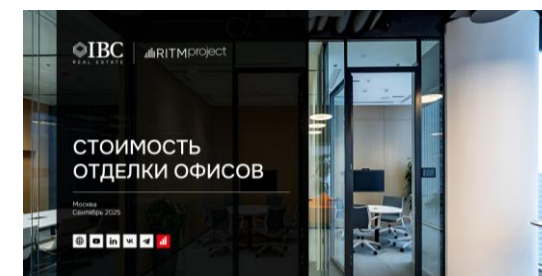
Офисная недвижимость
I квартал 2025



Деловые районы Москвы
Октябрь 2025



Деловые районы Москвы
Май 2025



Стоимость отделки офисов
Сентябрь 2025



МПТ и рынок офисной недвижимости
Май 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



Мария Ржевцева

Аналитик департамента
исследований и 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

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