



Офисная недвижимость

10 сентября 2026 | Калининград

Екатерина Белова

Член совета директоров
Руководитель департамента по работе
с офисными помещениями



Ключевые индикаторы

Данные представлены на 10.09.2026



	2023	2024	2025	Сентябрь 2026	2026 прогноз
Общее предложение, тыс. кв. м, классы Prime, A, B+, B-	20 481	21 015	21 775	22 481	22 848
Новое строительство, тыс. кв. м, классы Prime, A, B+, B-	302	534	759	779	1 073
Объем сделок, тыс. кв. м, классы Prime, A, B+, B-	2 005	2 266	1 419	628	1 000
Доля свободных площадей, %	8,1%	4,8%	5,3%	8,0%	8,5%
Ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год, классы Prime, A, B+, B-	22,6	26,4	29,4	31,5	32,5

Основные тенденции

- **Объемы нового строительства достигают рекордных значений.** По итогам года прогнозируется ввод 1 073 тыс. кв. м, что является наибольшим показателем с 2014 года.
- **Уровень вакантности в целом по Москве продолжает расти.** Индикатор достиг 8,0%, что на 3,2 п.п. выше показателя год к году.
- На фоне охлаждения деловой активности **рост ставок аренды в целом по рынку остановился.**

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды указана в целом по Москве без учета НДС, ОРЕХ и КУ в тыс. руб./кв. м в год.

Новое строительство

779 x7 г/г
ТЫС. КВ. М

Новое строительство
Классы Prime, A, B+, B-
Сентябрь 2026



1 073 +41% г/г
ТЫС. КВ. М

Новое строительство
Классы Prime, A, B+, B-
Прогноз 2026

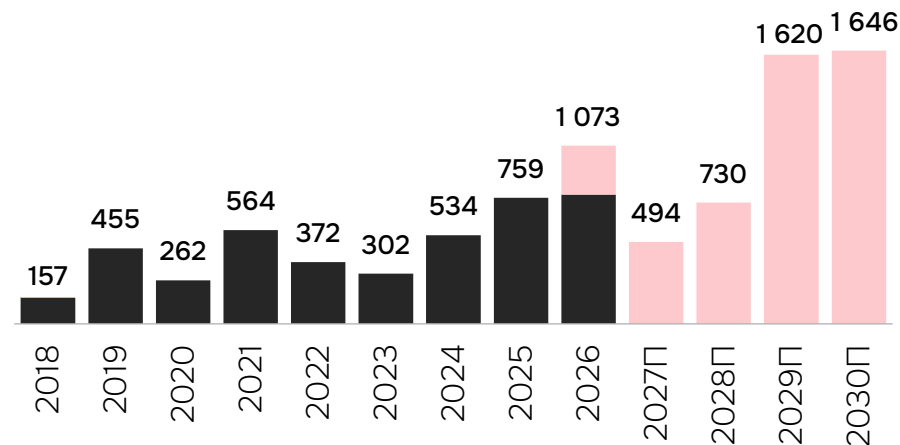
4 785 ТЫС.
КВ. М

Прогнозируемый объем
будущего ввода
2026-2030

6 185 ТЫС.
КВ. М

Заявленный объем
будущего ввода
2026-2030

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



На фоне действия городских программ МПТ и КРТ **проекты, реализуемые на продажу блоками и этажами**, стали **основным драйвером роста объемов строительства**

16 %

Доля продаж блоками и этажами в структуре нового строительства 2021-2025 гг.



64 %

Доля продаж блоками и этажами в структуре нового строительства 2026-2030 гг.

В июле **экспонируемый объем** офисных площадей в строящихся и проектируемых проектах, реализуемых на продажу блоками и этажами, достиг 760 тыс. кв. м., что **в 4,5 раза больше**, чем в 2023 году

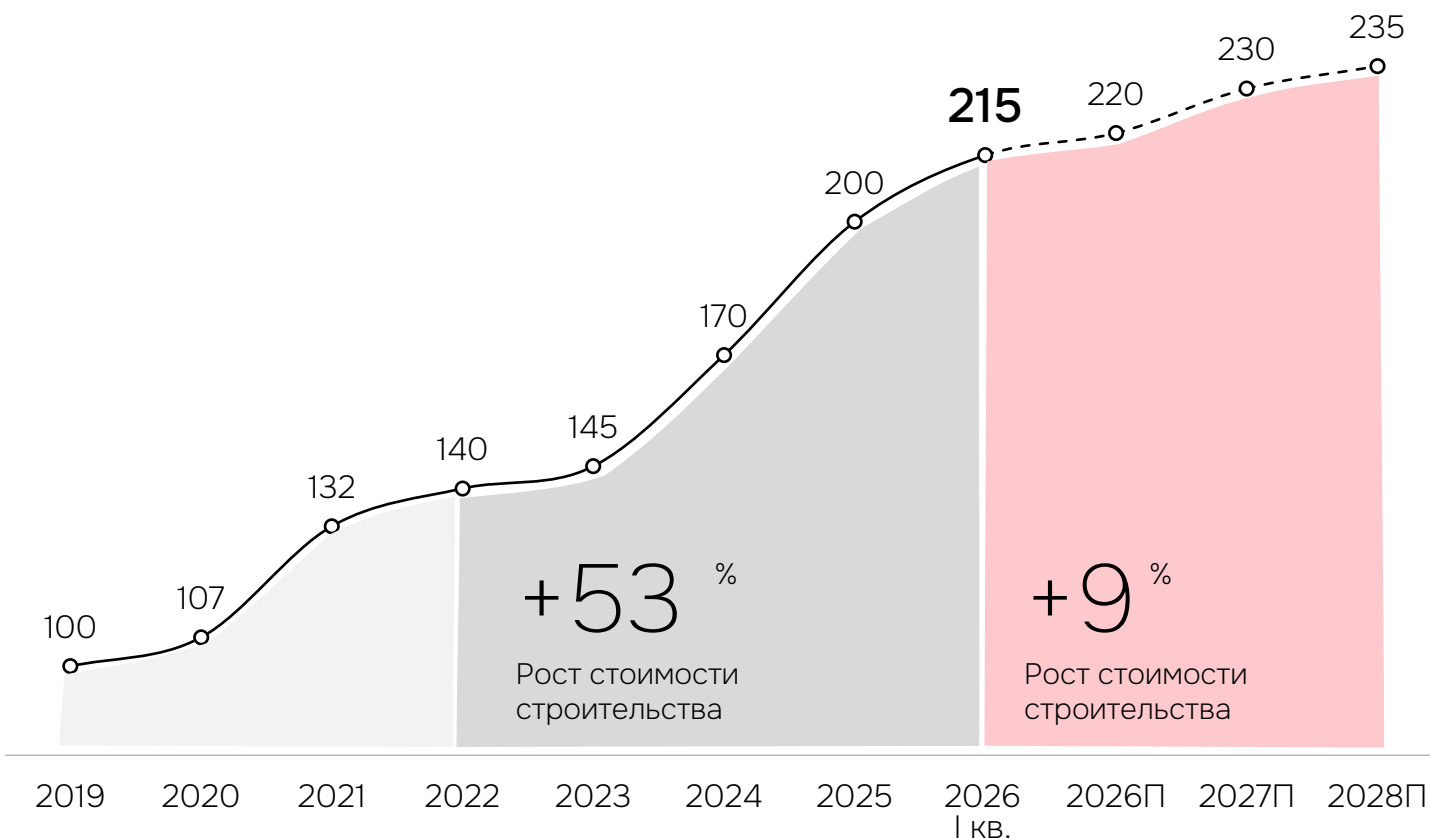
Стоимость строительства стабилизируется



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

Средняя стоимость строительства

тыс. руб./кв. м общей площади



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



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. Подробная методология расчета приведена в отчете «Стоимость строительства».

Основные разделы стоимости строительства

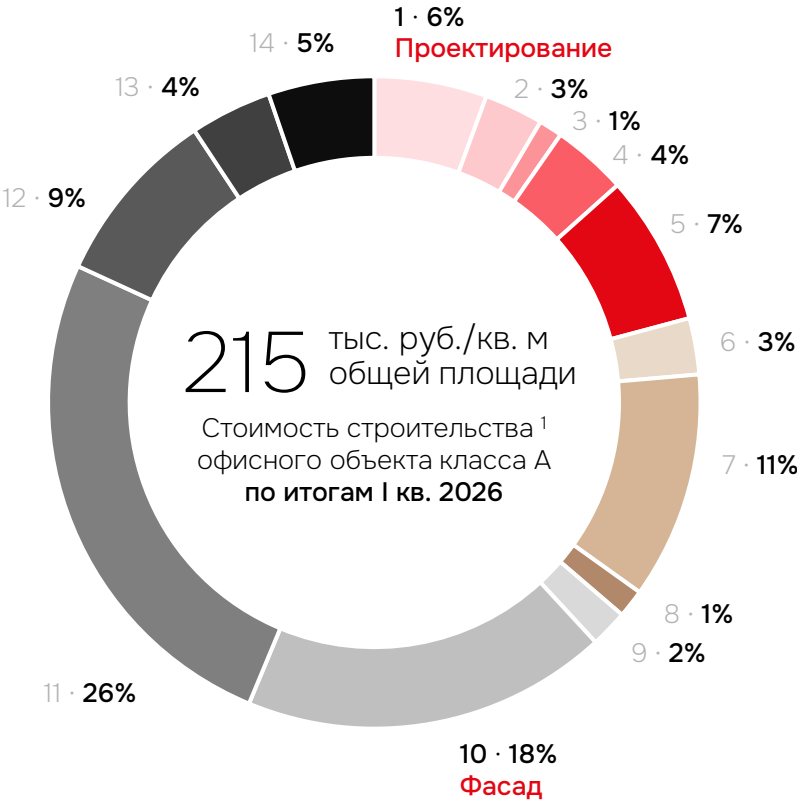


Средняя стоимость разделов строительства ¹
руб./кв. м общей площади, вкл. НДС

	Стоимость, I кв. 2026, руб./кв. м	Изменение, % I кв. 2026 / I кв. 2025
1 Проектирование: стадия П и Р	12 000	+100%
2 Устройство и содержание строительной площадки	6 300	+5%
СМР подземной площади		
3 Гидроизоляция	2 500	+9%
4 Котлован	8 000	+10%
5 Монолит ниже 0	16 000	+11%
6 Внутренняя отделка паркинга и тех. помещений	6 000	+9%
СМР наземной площади		
7 Монолит выше 0	24 200	+9%
8 Возведение стен и перегородок	3 000	+11%
9 Кровля	4 000	+14%
10 Фасад	39 000	+30%
11 Внутренние инженерные сети	55 000	+10%
12 Внутренняя отделка МОП	19 000	+12%
13 Благоустройство	8 700	+2%
14 Внешние сети	11 300	+3%
	215 000	+15%

Структура стоимости строительства

Наибольший рост стоимости зафиксирован по статьям «Проектирование: стадия П и Р» и «Фасад» – +100% г/г и +30% г/г соответственно



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. Подробная методология расчета приведена в отчете «Стоимость строительства».

Крупнейшие объекты, введенные в 2026 году



Штаб-квартира Яндекс

111 тыс. кв. м офисов · Класс А

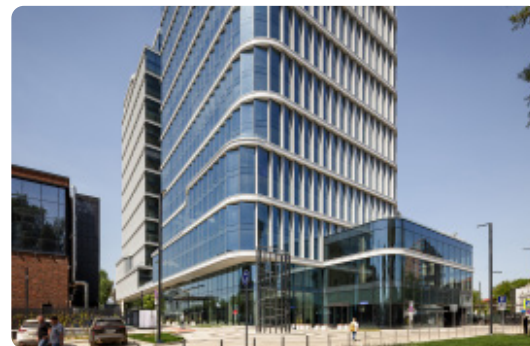
 м. Воробьевы горы



STONE Савеловская

68 тыс. кв. м офисов · Класс А

  м. Савеловская



Dubinin' Sky

68 тыс. кв. м офисов · Класс А

  м. Павелецкая



STONE Ленинский

41 тыс. кв. м офисов · Класс А

 м. Ленинский проспект



Rublevo Business Park

62 тыс. кв. м офисов · Класс А

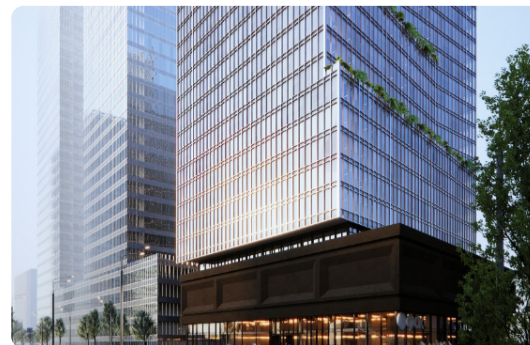
 м. Строгино



ТАЛЛЕР

36 тыс. кв. м офисов · Класс А

  м. Павелецкая



Сидней Сити

33 тыс. кв. м офисов · Класс А

  м. Шелепиха



STONE Towers Tower D

32 тыс. кв. м офисов · Класс А

  м. Савеловская

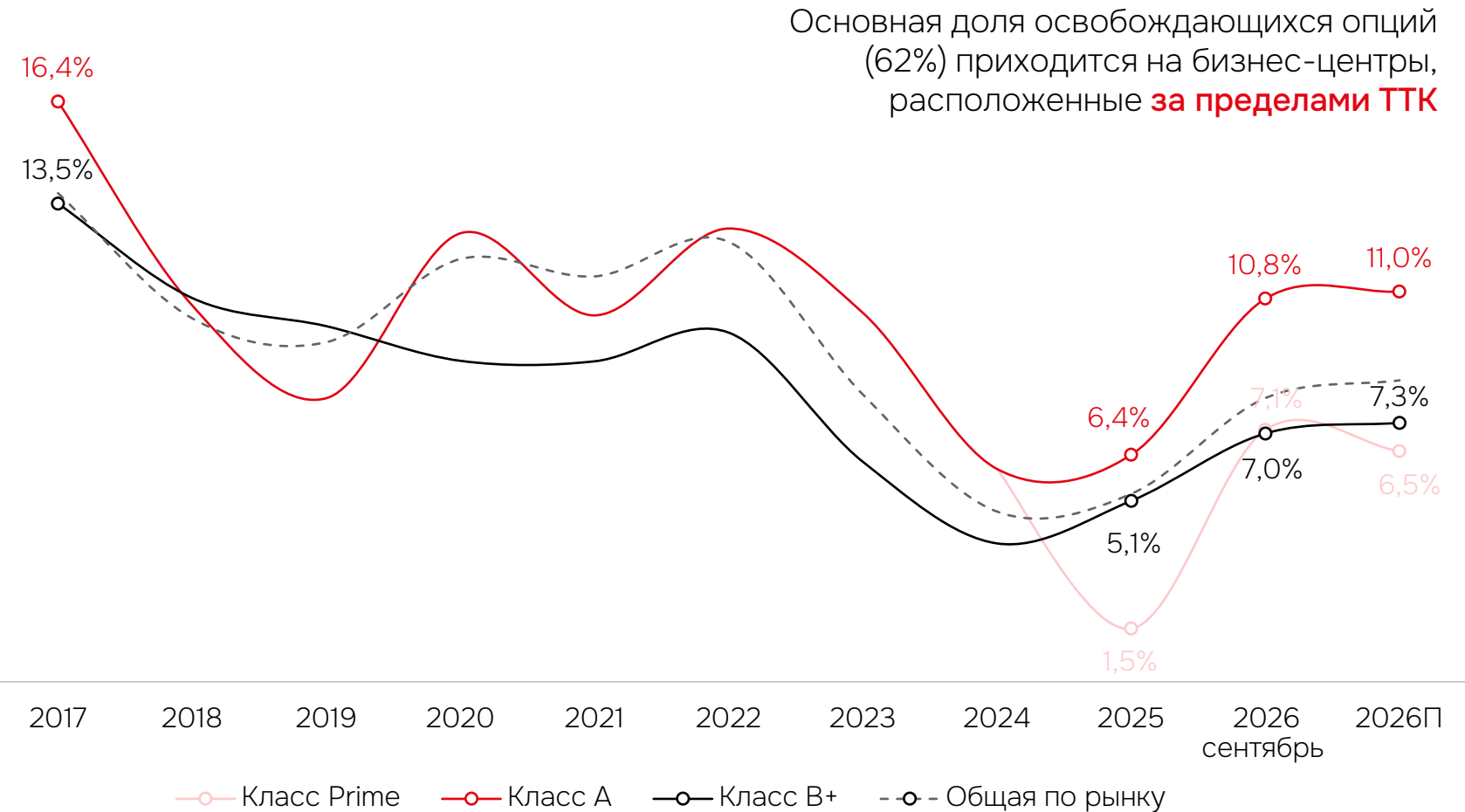
На слайде указана офисная площадь объекта.

Крупнейшие объекты приведены выборочно, отражена только часть офисных зданий, введенных в 2026 году.

Доля свободных площадей продолжает расти



Динамика доли свободных площадей, %



7,1 %

+3,3 п.п. г/г

Класс Prime

43 тыс. кв. м

10,8 %

+5,6 п.п. г/г

Класс A

768 тыс. кв. м

7,0 %

+2,6 п.п. г/г

Класс B+

708 тыс. кв. м

8,0 %

+3,2 п.п. г/г

Рынок в целом

1 818 тыс. кв. м

Структура совокупного маркетируемого предложения

1 818 ТЫС.
КВ. М

или

8,0 %

Вакантно **сейчас**
в готовых объектах

Доля свободных
площадей

+ 276 ТЫС.
КВ. М

Анонсировано к освобождению
до конца 2027 года в готовых
объектах и ротация

+ 95 ТЫС.
КВ. М

Доступно для **субаренды до конца
2027 года** в готовых объектах

+ 633 ТЫС.
КВ. М

Вакантно в **строящихся объектах**,
заявленных к вводу **до конца 2027**

Что учитывается в вакансии?

- Готовые к въезду опции в существующих зданиях, доступные для аренды и покупки

Что фактически маркетируется на рынке?

- Опции в существующих зданиях, готовые к въезду и которые **освободятся до 2027 года**, доступные для покупки, аренды и **субаренды**
- Лоты, где собственник заявил о желании **заменить арендатора (ротация)**
- Опции в **строящихся зданиях**, которые будут введены до конца 2027 года

2 822 ТЫС.
КВ. М

Общая вакансия в готовых
и строящихся объектах Москвы

1 004 ТЫС.
КВ. М

Совокупный объем
«скрытой вакансии»

11,7 %

**Доля свободных
площадей**

Структура ставок аренды по локациям

Ключевые деловые районы*

70,0 – 105,0 тыс. руб./
кв. м в год

Диапазон запрашиваемых ставок аренды
Класс Prime

47,7 тыс. руб./
кв. м в год

Средневзвешенная ставка аренды
Класс А

40,7 тыс. руб./
кв. м в год

Средневзвешенная ставка аренды
Класс В+

С начала 2026 года **арендные ставки в целом стабилизировались**, а в ряде проектов с длительным сроком экспозиции начались снижения

Децентрализованные районы**

В удаленных от центра локациях **спрос начал концентрироваться на наиболее бюджетных опциях и офисных блоках небольшого размера**, что приводит к вымыванию дешевых лотов и росту общерыночного средневзвешенного показателя

30,5 тыс. руб./
кв. м в год

Средневзвешенная ставка аренды
Класс А

20,4 тыс. руб./
кв. м в год

Средневзвешенная ставка аренды
Класс В+

В условиях охлаждения спроса запрашиваемые ставки аренды на офисы в удаленных от центра локациях **начали снижаться в среднем на 5-10%**. Точечный рост сохраняется лишь в отдельных недавно введенных объектах

*В расчет индикаторов по ключевым деловым районам учитываются вакантные предложения в ЦДР, Москва-Сити и Ленинградском коридоре с учетом метрокоммун Белорусская. На слайде средневзвешенная запрашиваемая ставка указана без НДС, ОПЕХ и КУ в тыс. руб./кв. м в год.

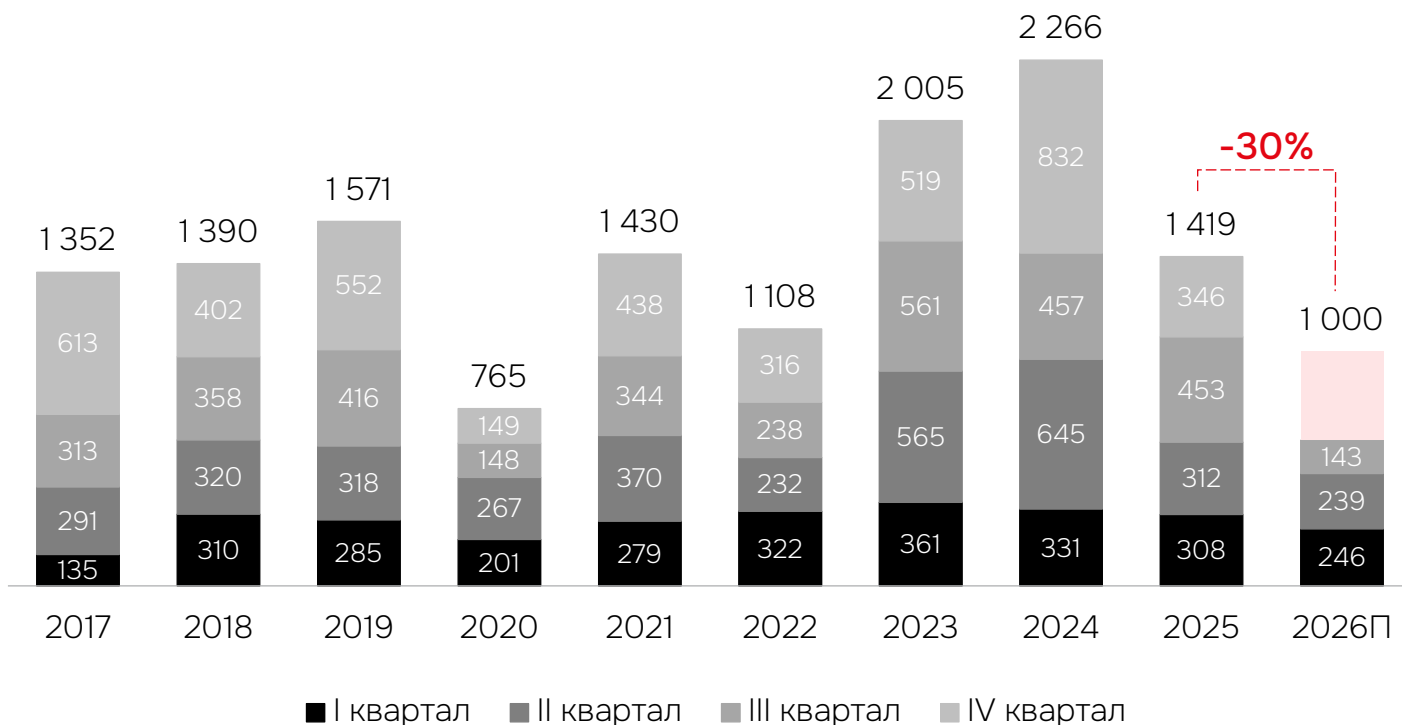
**В расчет децентрализованных локаций учитываются вакантные предложения в границах ТТК-МКАД и за МКАД.

Спрос продолжает стабилизироваться

Данные представлены на 10.09.2026

Динамика объема сделок

Классы Prime, A, B+, B-, тыс. кв. м



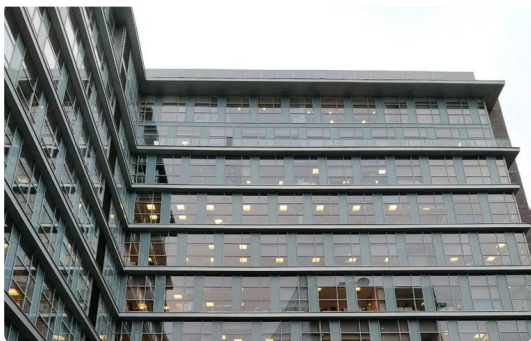
1 Более 55% от общего объема сделок приходится на сделки аренды

2 Более 55% от общего объема сделок приходится на локации за пределами ТТК

3 Лидирующими отраслями экономики являются девелопмент, финансовый сектор и IT

4 Средняя площадь сделки продажи – 346 кв. м, средняя площадь сделки аренды – 595 кв. м

Крупнейшие сделки 2026 года



Вивальди Плаза (Корпус А)

Продажа · **RWB**

18,2 тыс. кв. м



Omni Tower

Продажа · **Конфиденциально**

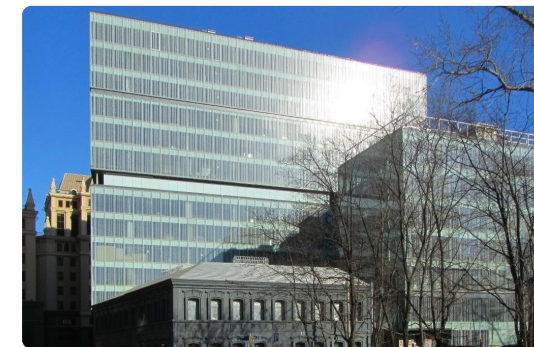
11,8 тыс. кв. м



Новь

Аренда · **Мосжелдорпроект**

10 тыс. кв. м



Бол. Пионерская ул. 1/17

Аренда · **ФГК**

10 тыс. кв. м



Лесная 6

Продажа · **Велесстрой**

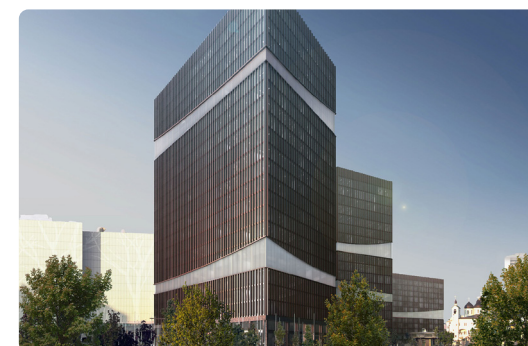
9,9 тыс. кв. м



Голутвинский двор

Аренда · **Россельхозбанк**

9,7 тыс. кв. м



STONE Ходынка 1

Продажа · **Lime**

8,5 тыс. кв. м



Wall Street

Аренда · **WB Банк**

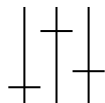
8,3 тыс. кв. м

На слайде в случае приобретения здания целиком указана офисная площадь объекта.
Крупнейшие сделки приведены выборочно, отражена только часть офисных зданий, приобретенных или арендованных в 2026 году.



Высокая девелоперская активность

Совокупный заявленный **объем офисных площадей до 2032 года** на этапе строительства и проектирования достигает **6,5 млн кв. м**



Уровень свободных площадей продолжает расти

В условиях замедления деловой активности ожидается, что **уровень вакантности сохранит рост до конца 2026 года** и может достигнуть 8,5%



Совокупное маркетингуемое предложение расширяется

Совокупный объем вакантных площадей по итогам 8 месяцев 2026 года составил 2,3 млн кв. м. **Объем скрытой вакансии составил более трети от свободного предложения**



Качественное предложение в аренду увеличивается

Вакантное качественное предложение растет даже в центральных локациях. Год к году доля опций в пределах ТТК и Москва-Сити в общем объеме вакансий увеличилась в два раза



Ставки аренды в целом по рынку стабилизировались

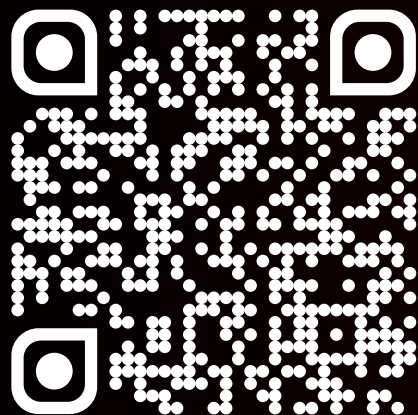
Запрашиваемые ставки аренды стабилизировались. В ряде проектов с длительным сроком экспозиции и за пределами ТТК ставки начали снижение



Изменение структуры спроса

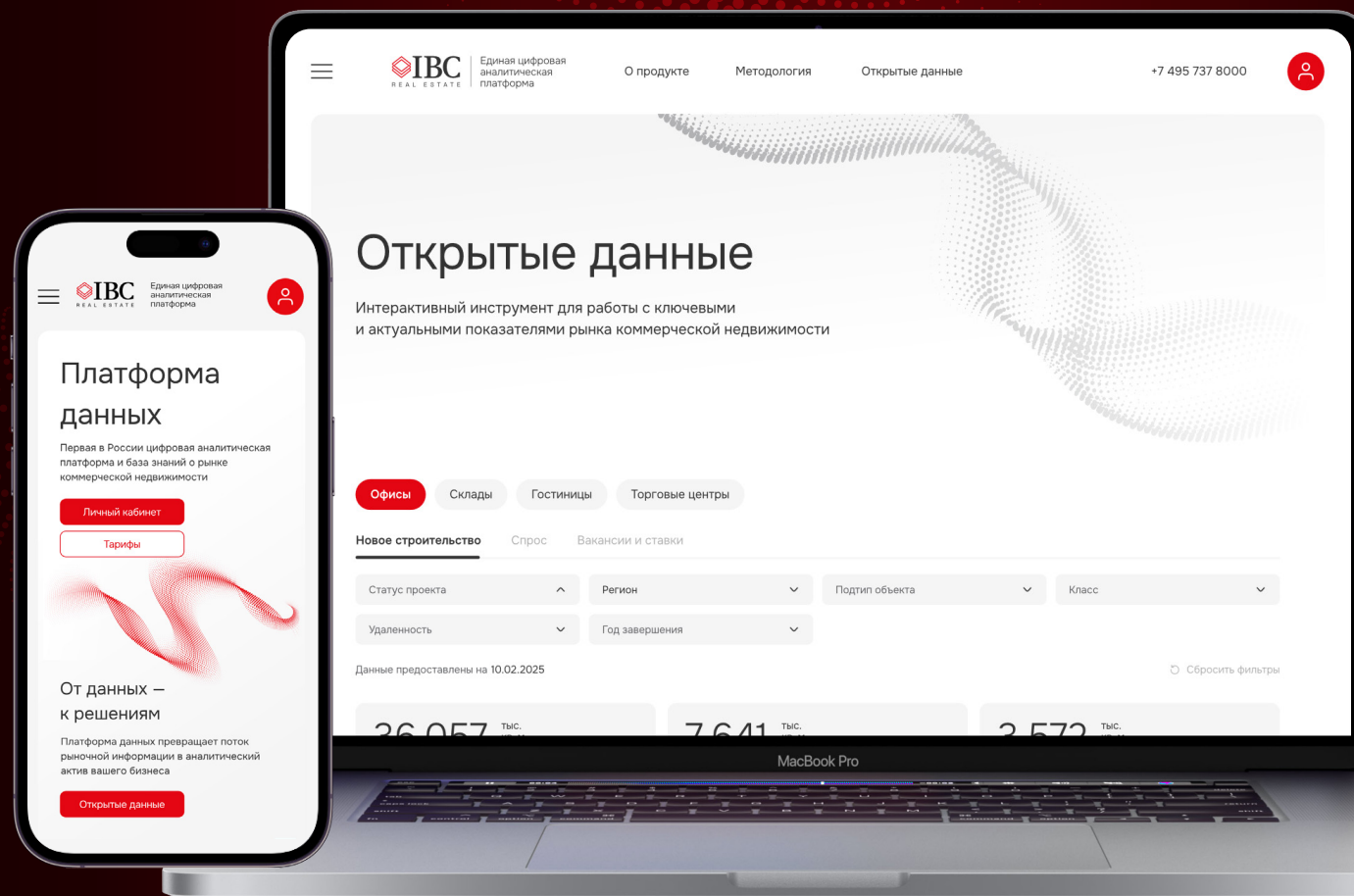
Ввиду общего замедления темпов роста экономики и оптимизации расходов бизнеса спрос сокращается, а **доля сделок аренды и сделок в бизнес-центрах, расположенных за ТТК растет**

Платформа данных



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

Для ваших управленческих решений



Спасибо!



Екатерина Белова

Член совета директоров
Руководитель департамента по работе
с офисными помещениями

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

