



# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва и Санкт-Петербург  
IV квартал 2025



Внешний контекст



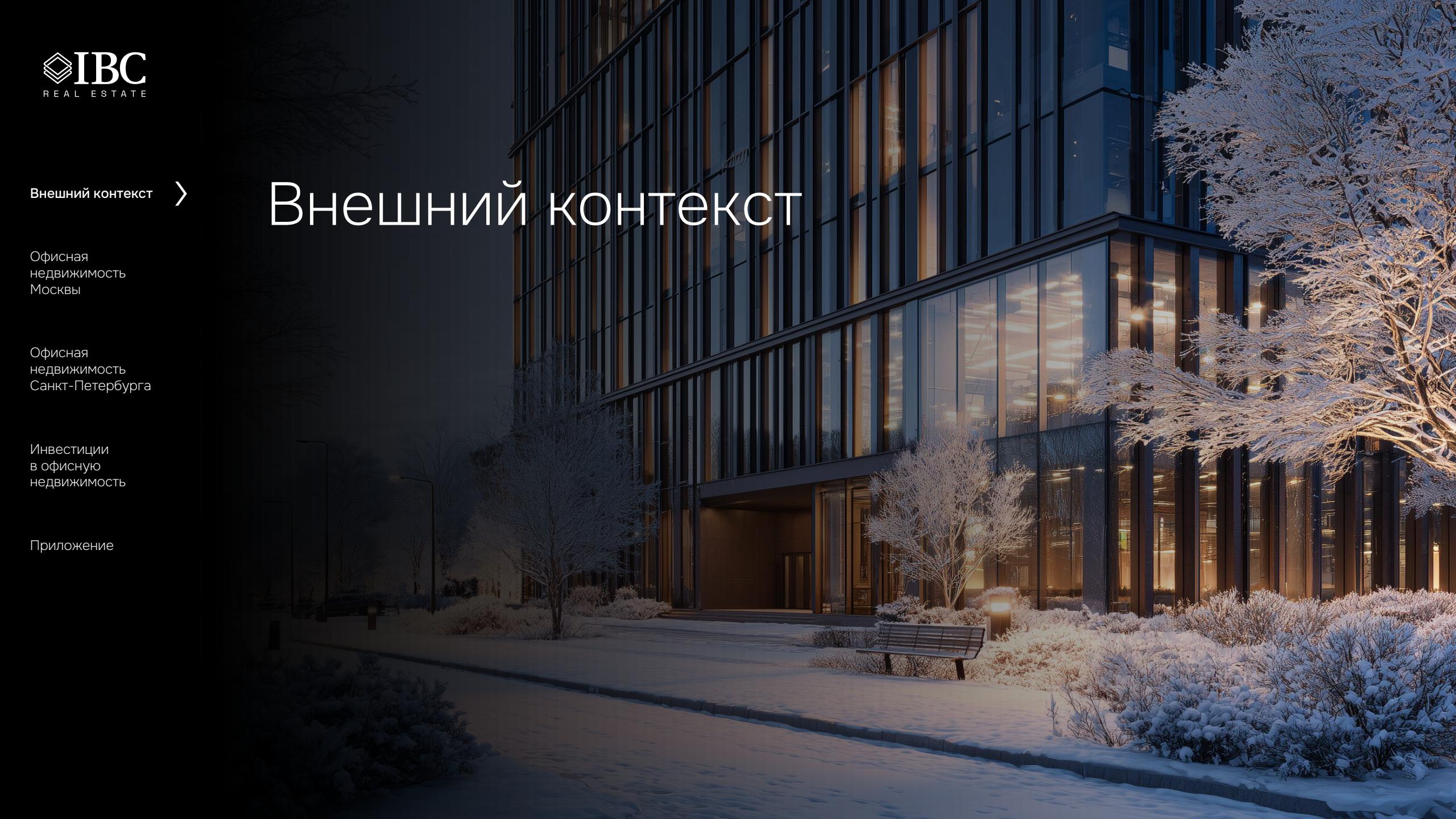
# Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



# РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОД ДАВЛЕНИЕМ

Внешние факторы, оказывающие влияние на развитие сегментов:

1 Минимальные темпы роста экономики – прогнозы ВВП в 2026 году – на уровне 1,3% г/г\*. Автомобильная отрасль, производство минеральной продукции, деревообрабатывающий комплекс и ряд других крупных отраслей демонстрировали отрицательную динамику на протяжении 2025 года и сохранят ограниченный выпуск в 2026.

2 Конкуренция за работников на рынке труда ослабевает, что отражается в замедление роста заработных плат. Несмотря на сохранение рекордно низкого уровня безработицы (2,1%), индекс hh.ru вырос в 2 раза г/г, что говорит о трансформации рынка в пользу работодателя.

3 Потребители переходят к экономии на фоне сохраняющегося роста цен, замедления темпов роста доходов и общем ухудшении социальных настроений и ожиданий.

4 Рост налоговой нагрузки будет ограничивать возможности бизнеса для инвестиций, а также поддержит дальнейший рост цен на товары и услуги. Как результат, цикл снижения ключевой ставки замедлится и высокая стоимость заемного финансирования сохранится на протяжении года.

5 Пересмотр кадастровой стоимости и увеличение количества проектов, для которых налоговая база на имущество определяется от кадастровой стоимости ведут к росту операционных расходов.

6 Рост стоимости строительных материалов стабилизировался на фоне охлаждения экономики, однако дефицит рабочих и линейных специалистов сохраняется.

\*По прогнозу Минэкономразвития.

Внешний контекст >

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложение

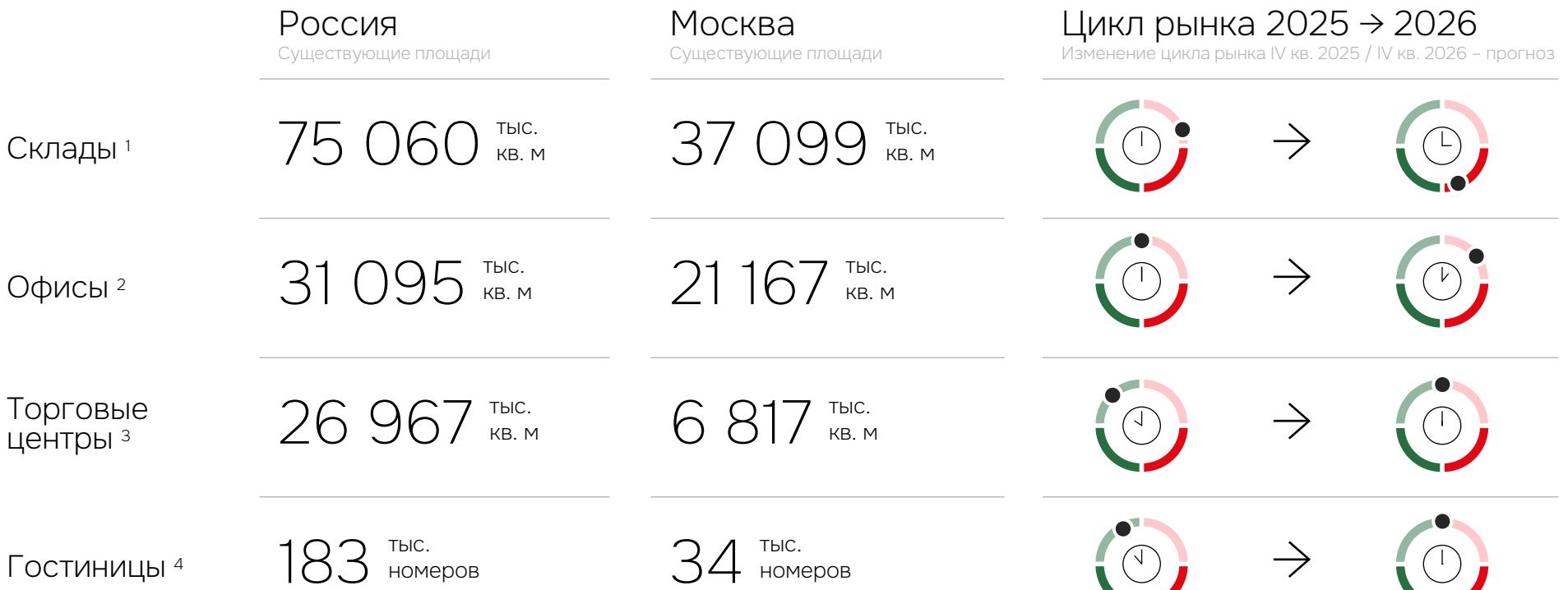
→ Способствуют снижению спроса во всех сегментах в 2026 году

→ Ведут к росту издержек собственников и девелоперов

# Стабилизация во всех сегментах

В 2026 году рынок коммерческой недвижимости будет находиться в условиях поиска путей оптимизации на фоне сдержанного спроса во всех сегментах. В подобной конъюнктуре рынка особенно возрастает важность различных мер государственной поддержки, доступа к оперативной аналитике, а также стоимости управления и эксплуатации объектов, возможности ее оптимизации.

**Гибкость, готовность собственников и девелоперов быстро принимать решения и реагировать на представляющиеся возможности – ключевой фактор успеха в 2026 году.**



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 коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости

Внешний контекст



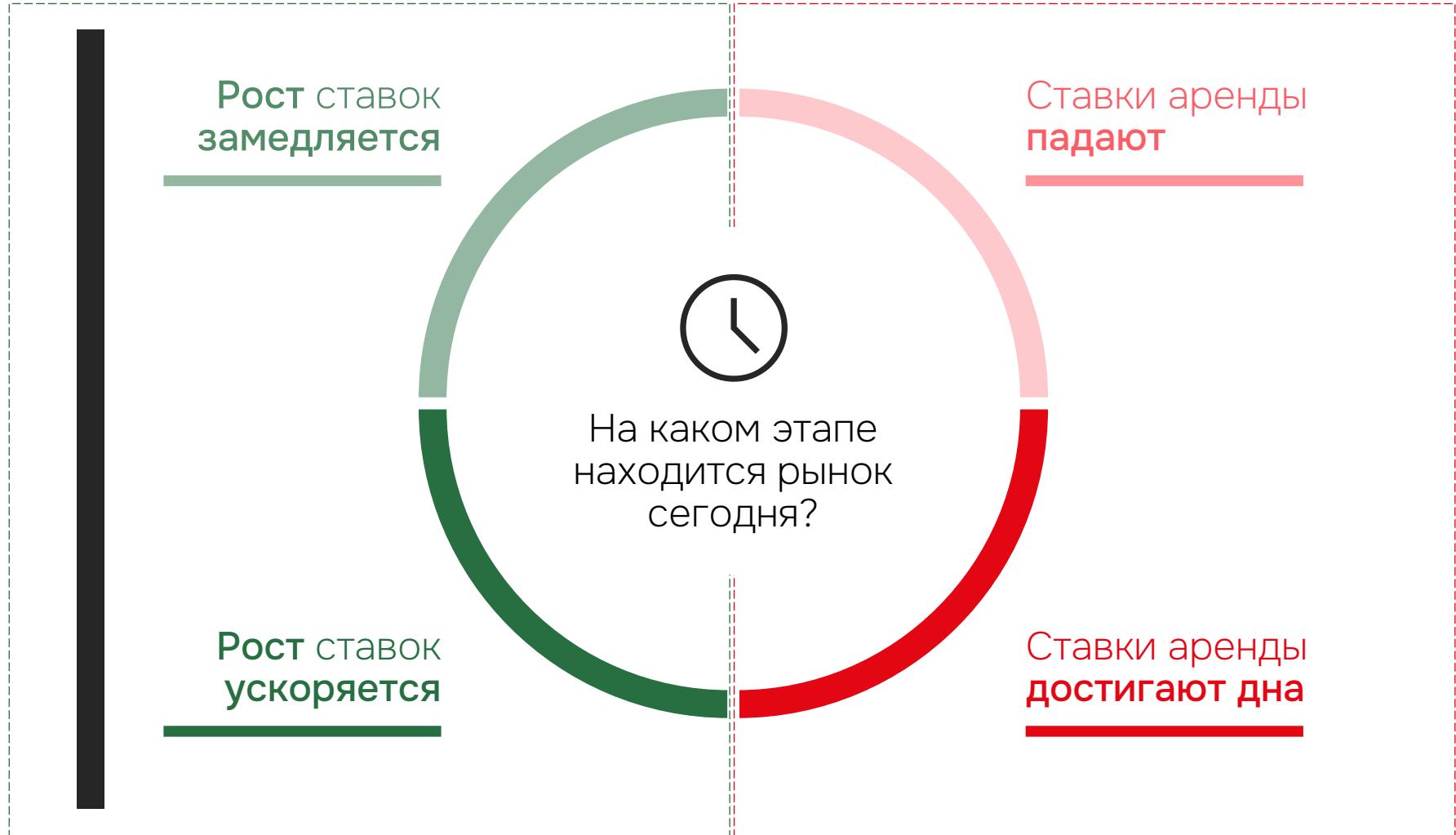
Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

Рынок арендодателя



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	2025	2026П
<b>Общее предложение<sup>1</sup></b>	19 830	20 419	<b>21 167</b>	21 778
<b>Новое строительство<sup>1</sup></b>	278	589	<b>748</b>	611
<b>Чистое поглощение<sup>1</sup></b>	1 120	1 227	<b>629</b>	227
<b>Объем сделок<sup>1</sup></b>	2 005	2 266	<b>1 396</b>	1 250
Класс Prime	–	89	82	100
Класс А	1 052	1 471	729	600
Класс В+	844	587	456	400
<b>Уровень вакантности</b>	8,1%	4,8%	<b>5,3%</b>	7,3%
Класс Prime	–	6,1%	1,5%	3,5%
Класс А	10,4%	6,0%	6,4%	7,5%
Класс В+	6,2%	3,9%	5,1%	6,0%
<b>Ставка аренды<sup>2</sup></b>	22,6	26,4	<b>29,4</b>	32,0
Класс Prime	–	56,3	75,7	80,0
Класс А	27,4	29,4	31,1	33,5
Класс В+	20,8	24,8	27,9	29,0
<b>OPEX – Класс Prime</b>	–	10,6	<b>13,8</b>	14,5
<b>OPEX – Класс А</b>	8,0	8,3	<b>8,9</b>	10,0
<b>OPEX – Класс В+</b>	5,4	5,8	<b>5,5</b>	6,5

1. Итого по классам Prime, А, В+ и В-, в тыс. кв. м.

2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, OPEX и КУ в тыс. руб./кв. м в год. OPEX в тыс. руб./кв. м в год без НДС.

Основные изменения за 2025 год

## □ Объем введенных офисных площадей увеличился на 27%

По итогам 2025 года объем введенных площадей составил **748 тыс. кв. м** офисов, что **на 27% выше** результата за аналогичный период прошлого года. Примечательно, что **54%** от общего показателя приходится на крупные штаб-квартиры, которые остаются недоступными для открытого рынка.

## ↑ Доля свободных площадей продолжает расти

Помимо ключевых деловых субъектов с практически полностью законтрактованными объектами в течение всего 2025 года общий **уровень вакантности продолжал расти** и зафиксировался на уровне **5,3%**, что на 0,5 п.п. выше аналогичного показателя год к году.

## ↓ Арендодатели проявляют гибкость в отношении ставок

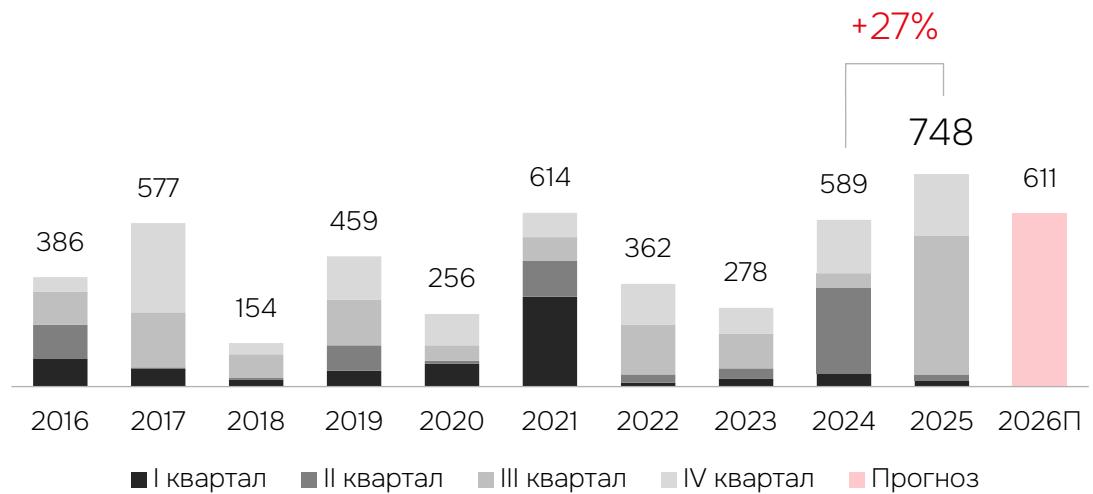
После рекордных значений 2024 года **рост средневзвешенных ставок аренды замедлился**. В условиях замедления темпов роста экономики на протяжении всего 2025 года многие собственники начали **точечно снижать запрашиваемые ставки**.

# Объем нового строительства увеличился на 27%

По итогам 2025 года на офисном рынке Москвы общий объем введенных площадей составил 748 тыс. кв. м офисов, что **на 27% выше** аналогичного результата год к году. В IV квартале 2025 года было введено в эксплуатацию 29% от общего показателя – **216 тыс. кв. м** офисов. В целом **существенный рост нового строительства с начала года связан с вводом в эксплуатацию ряда крупных штаб-квартир**, суммарная офисная площадь которых составляет 400 тыс. кв. м. Крупнейшими из них являются штаб-квартиры Роскосмоса и Центрального Банка России на 167 тыс. кв. м и 102 тыс. кв. м соответственно.

По результатам 2026 года объем ввода может составить **611 тыс. кв. м**, что **на 18% ниже** по сравнению с итогами 2025 года. При этом в условиях дорогого заемного финансирования и общего замедления темпов роста экономики сохраняются риски переноса ввода ряда проектов на более поздний срок.

**Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м**



**Крупнейшие штаб-квартиры, введенные в 2025 году**



**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: 2026

Внешний контекст



Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение



## СберСити (A22-A24)

75 тыс. кв. м офисов · Класс А

 м. Строгино



## STONE Towers Tower D

36 тыс. кв. м офисов · Класс А

  м. Савеловская



## Dubinin' Sky

68 тыс. кв. м офисов · Класс А

  м. Павелецкая



## TALLER

36 тыс. кв. м офисов · Класс А

  м. Павелецкая



## Rublevo Business Park

52 тыс. кв. м офисов · Класс А

 м. Строгино



## LAKES

26 тыс. кв. м офисов · Класс А

 м. Озерная

Проекты приведены выборочно, отражена только часть зданий, ожидаемых к вводу в эксплуатацию в 2026 году.

# Уровень вакантности продолжает расти

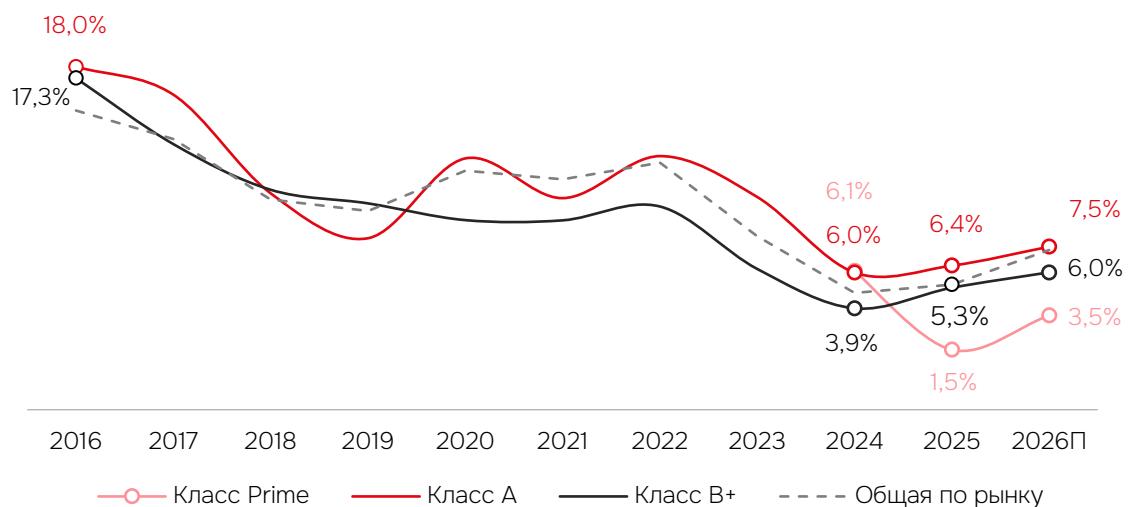
По итогам 2025 года доля свободных площадей на офисном рынке Москвы составила **5,3%**, что на 0,5 п.п. выше аналогичного показателя год к году.

**Существенное снижение доли свободных площадей за год было зафиксировано в классе Prime** – показатель составил **1,5%** по итогам 2025 года, что **на 4,6 п.п. ниже** по сравнению с результатами 2024 года. В целом высокая волатильность уровня вакантности является причиной небольшого объема существующих площадей класса Prime на рынке. Таким образом, на фоне сохраняющегося спроса со стороны покупателей и арендаторов на премиальные опции даже небольшой объем реализованных площадей может привести к существенному снижению показателя в процентах.

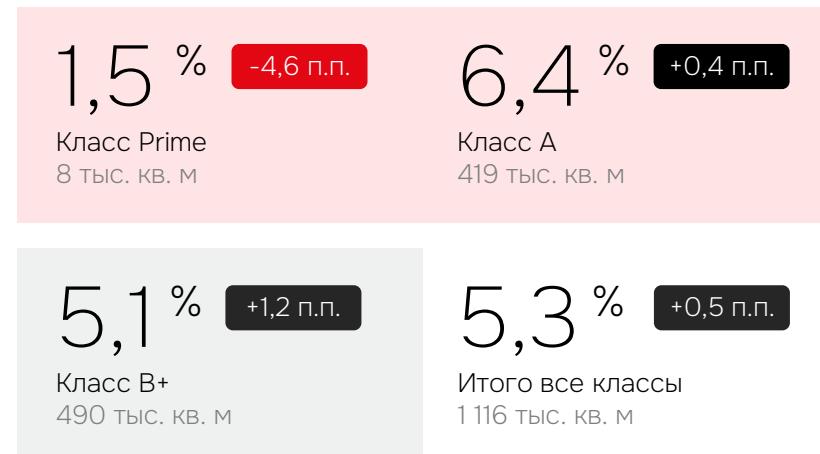
В офисах класса B+ доля свободных площадей составила **5,1%**, что **на 1,2 п.п. выше** аналогичного показателя год к году. В офисах класса A ситуация менее волатильна ввиду сохраняющегося умеренно высокого спроса на офисные помещения, в особенности с высококачественной отделкой – уровень вакантности по итогам 2025 года составил **6,4%**, повысившись на 0,4 п.п. по сравнению с аналогичным периодом 2024 года.

В целом по Москве в условиях замедления темпов роста экономики **уровень вакантности продолжит расти**. Ожидается, что к концу 2026 года общий индикатор может составить не менее 7,3%.

Динамика доли свободных площадей, %



Доля свободных площадей по итогам 2025 года



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

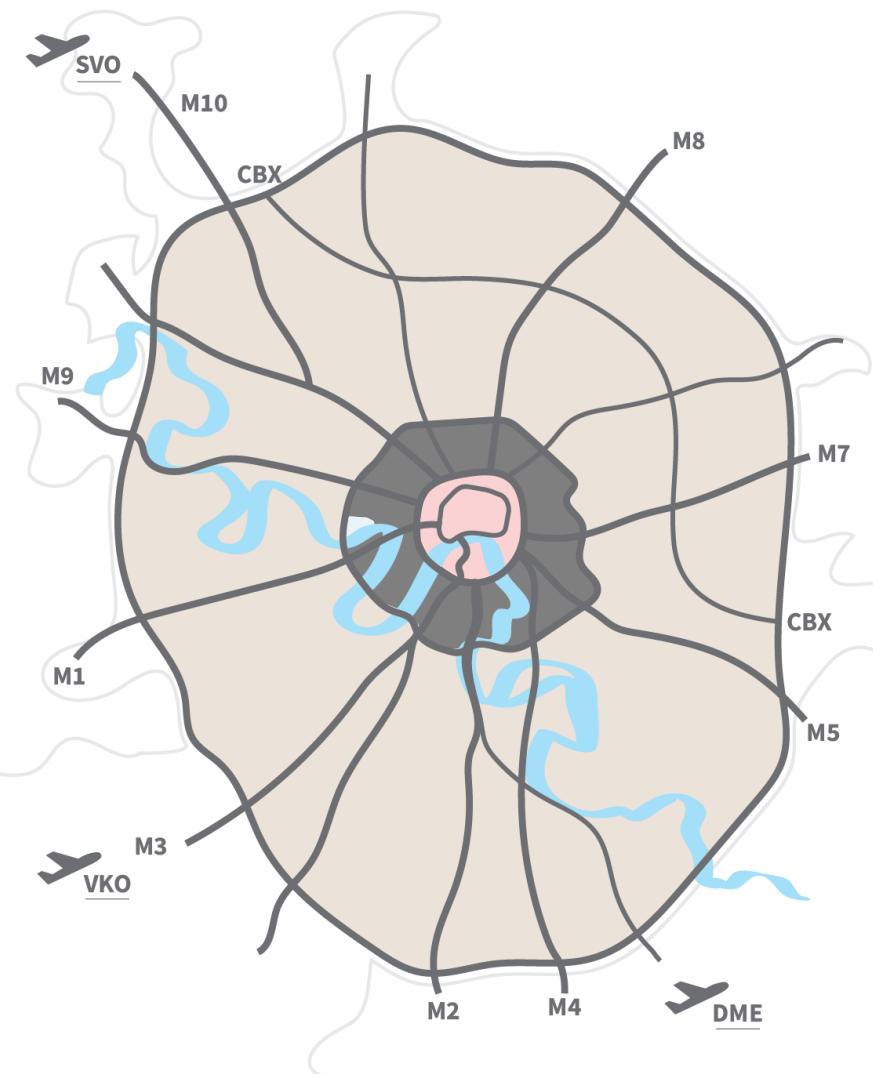


Офисная недвижимость Москвы

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	0,3	-	3,5	-	-
A	0,9	4,0	3,3	8,5	13,5
B+	4,0	4,8	3,6	4,8	9,5
Общая <sup>2</sup>	3,7	4,8	3,3	5,3	10,8

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	-	92,7	-	-
A	56,1	59,9	78,2	33,7	21,9
B+	49,0	33,3	65,8	29,0	13,5
Общая <sup>2</sup>	42,3	43,5	77,9	30,9	19,2

1. СК-ТТК без учета зоны Москва-Сити.

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

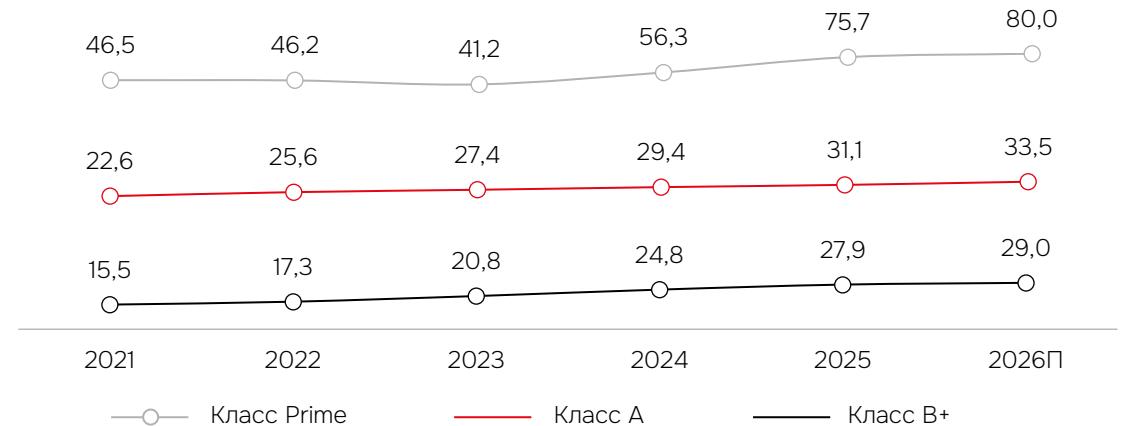
3. Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, ОРЕХ и КУ.

# Рост запрашиваемых ставок аренды замедлился

По итогам 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по Москве составила 29,4 тыс. руб./кв. м в год без НДС и ОРЕХ, что **на 11% выше** относительно аналогичного результата 2024 года. В течение всего 2025 года **рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды по классам становился более точечным**.

Наибольший показатель по-прежнему зафиксирован по зданиям классов Prime и А. Так, средний ориентир по ставке на качественный объект класса Prime составляет **75,7 тыс. руб./кв. м** в год без НДС и ОРЕХ. По зданиям класса А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды равна **31,1 тыс. руб./кв. м** в год без НДС и ОРЕХ (+7% г/г). При этом показатель по-прежнему существенно ниже запрашиваемых ставок на наиболее качественные офисные объекты класса А в ключевых деловых районах столицы на фоне того, что **82% вакантного предложения составляют офисы в удаленных от центра локациях**.

**Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды, тыс. руб./кв. м в год<sup>1</sup>**



1. Средневзвешенные запрашиваемые ставки рассчитаны в целом по Москве и указаны без НДС, ОРЕХ и КУ в тыс. руб./кв. м в год.

## Диапазоны запрашиваемых ставок аренды<sup>2</sup>

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

**50-95** тыс. руб./кв. м в год

Класс Prime

На примере конкретных проектов  
**Средний рост 20-25% г/г**

**40-65** тыс. руб./кв. м в год

Класс А

На примере конкретных проектов  
**Средний рост 5-10% г/г**

**20-35** тыс. руб./кв. м в год

Класс B+

На примере конкретных проектов  
**Средний рост 0-5% г/г**

2. Запрашиваемые ставки аренды указаны по конкретным качественным объектам без НДС, ОРЕХ и КУ.

# Объем сделок продолжает стабилизироваться

По итогам 2025 года сумма купленных и арендованных площадей составила **1 396 тыс. кв. м**, что **на 38% 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



Наиболее  
востребованы  
в целом по Москве



Prime + A  
70% от объема  
сделок **продажи**

Аренда  
65% от общего  
объема сделок

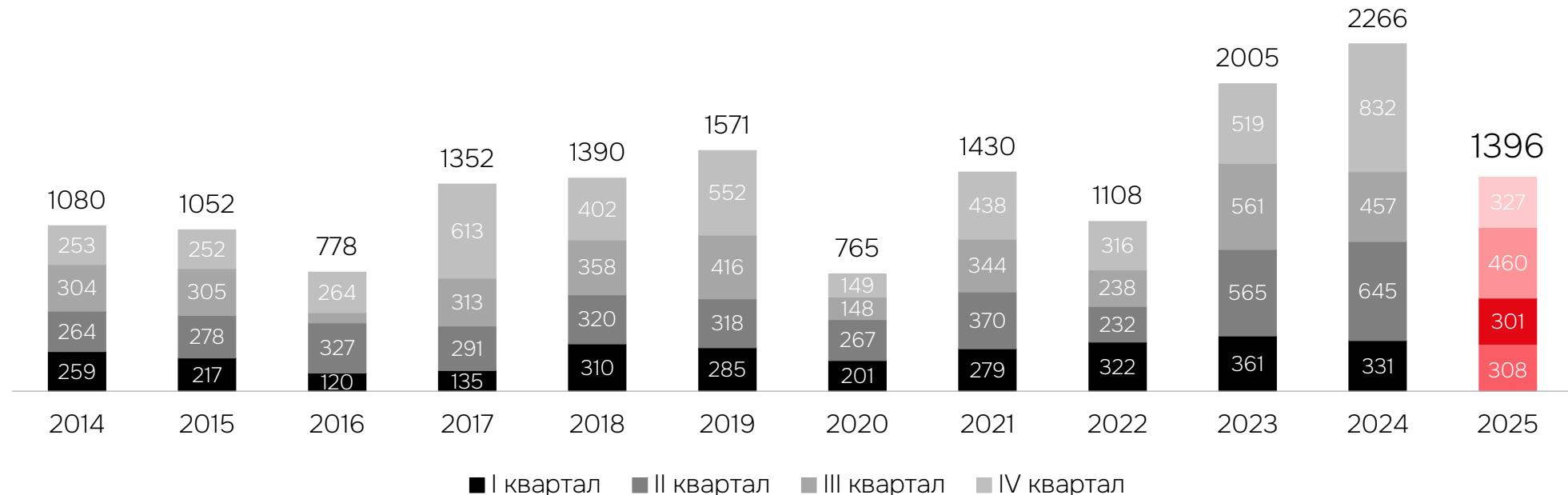
ТТК-МКАД  
Более 50% от общего  
объема сделок

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

**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



По итогам 2025 года объем сделок продажи составил **493 тыс. кв. м**, что **на 53% ниже** аналогичного показателя по результатам 2024 года. Это во многом связано не со снижением количества сделок по приобретению зданий целиком, а с уменьшением их объема. Доля продаж в общем объеме сделок составила 35%, **снизившись на 5 п.п. г/г** на фоне стабилизации уровня деловой активности после рекордных значений 2024 года.

Несмотря на сохраняющийся умеренно высокий уровень спроса в течение всего 2025 года, **объем сделок в сегменте продаж блоками и этажами в строящихся БЦ** составил **250 тыс. кв. м**, что на 6% выше г/г. Объем вложений увеличился более существенно за счет сохраняющегося роста цен в строящихся объектах – по итогам 2025 года показатель составил **98,0 млрд рублей, увеличившись на 23% г/г**.

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

236 тыс. кв. м

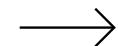
Объем сделок

1 601 сделка

Количество сделок

80,0 млрд руб.

Объем вложений



2024 год

250 тыс. кв. м

+6% г/г

987 сделок

-38% г/г

98,0 млрд руб.

+23% г/г

2025 год

Крупнейшие сделки<sup>2</sup> продажи за 2025 год

тыс. кв. м, без учета инвестиционных сделок



Центральный телеграф · Класс А

72 тыс. кв. м

Покупатель: Т-Банк



БЦ в Лужниках · Класс А

57,3 тыс. кв. м

Покупатель: Конфиденциально

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 объекта целиком приведена общая площадь здания.

Внешний контекст



Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

# Примеры крупнейших сделок 2025 года



## Национальный космический центр

Аренда · ИКС Холдинг

40,0 тыс. кв. м



## AFI2B

Продажа · Структуры ЛУКОЙЛА

37,9 тыс. кв. м



## CITI 4

Продажа · Мосбиржа

30,3 тыс. кв. м



## Легион I

Продажа · Wildberries & Russ

28,7 тыс. кв. м



## Магистральная 12

Продажа · ГК Протек

18,7 тыс. кв. м



## iCITY

Продажа · Транскапиталбанк

18,0 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 2025 году.

# Структура спроса становится более равномерной

2024

Внешний контекст



Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

Государственный сектор  40%

IT  10%

Финансовый сектор  10%

Торговля  8%

Производство  8%

Строительство /  
Недвижимость  6%

Энергетика  3%

Медицина / Фармацевтика  3%

Услуги для населения  2%

E-commerce  2%

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



Крупнейшая сделка

**263 тыс. кв. м**

Moscow Towers · Продажа

2025

Финансовый сектор  20%

IT  14%

Торговля  10%

Нефть и газ  9%

Строительство / Недвижимость  8%

Государственный сектор  8%

E-commerce  7%

Производство  5%

Логистика  4%

Бизнес-услуги  3%

Образование  3%

Медицина / Фармацевтика  2%

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



Крупнейшая сделка<sup>1</sup>

**40 тыс. кв. м**

НКЦ · Аренда

Доли рассчитаны от объема сделок новой аренды, расширения и продажи, по которым известна компания-арендатор/покупатель.

1. За 2025 год указана крупнейшая сделка, где известна компания-арендатор.

# 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

## Покупатели

Покупатели крупных офисных зданий целиком

- В условиях дорогостоящего 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

## Арендодатели

- На фоне стабилизации спроса точечно **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

## 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

- Могут проявлять **гибкость в условиях приобретения** – рассрочка, ипотека или отложенный платеж
- **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: 2026

Первичное предложение на 15.01.2026: блоки и этажи

Внешний контекст

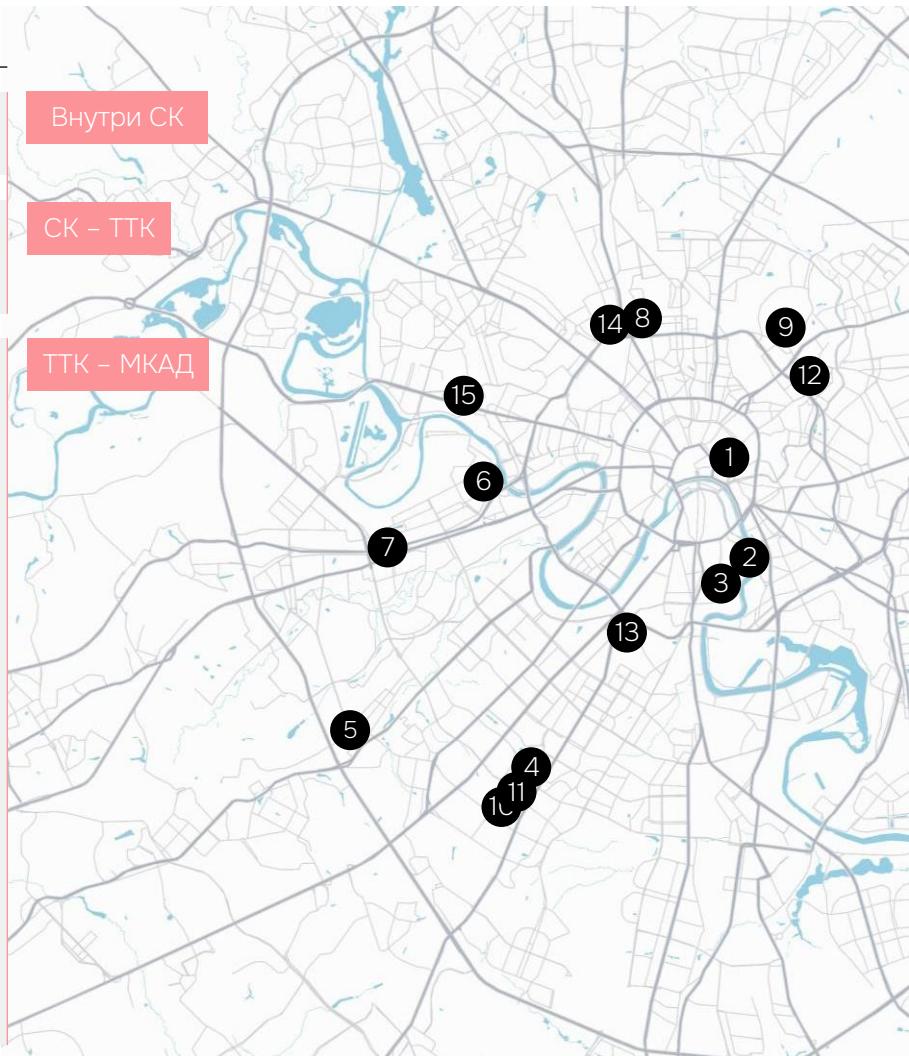
Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м <sup>1</sup>
1	Нега	West Wind Group	B+	2026	191-283	615-650
2	OPUS	Пионер	A	2026	73 - 2 228	561 - 1 442
3	TALLER	Coldy	A	2026	284 - 600	490 - 568
4	AFI Park	AFI Dev.	A	2026	30 - 481	379 - 524
5	Lakes	FORMA	A	2026	598 - 1 329	304 - 336
6	PORTA	FORMA	A	2026	1 959 - 4 043	611 - 659
7	QOOB	Dominanta	A	2026	52 - 1 127	490 - 590
8	STONE Савеловская	STONE	A	2026	488 - 1 825	520 - 562
9	AFI2B Тагильская	AFI Dev.	A	2026	115 - 490	243 - 375
10	Geolog 2	HUTTON	A	2026	87 - 1 095	375 - 465
11	Level work Воронцовская	Level Group	A	2026	47 - 693	406 - 574
12	Rail.A	Ortiga Dev.	A	2026	37 - 157	378 - 431
13	STONE Ленинский	STONE	A	2026	389	600
14	Twist	Sminex	A	2026	59 - 291	617 - 890
15	NOON	Dominanta	B+	2026	70 - 163	325 - 384



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 15.01.2026: блоки и этажи

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

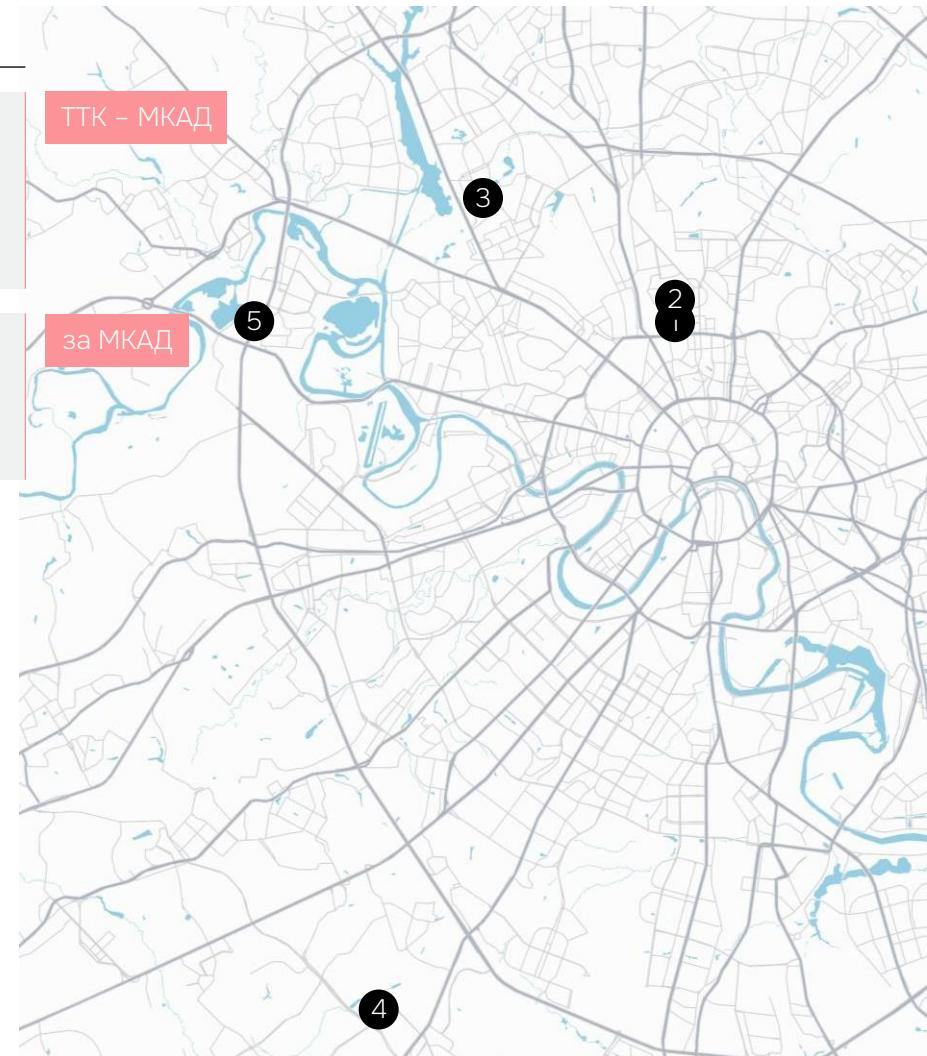


Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м <sup>1</sup>
1	ВАРСТ	West Wind Group	B+	2026	109 - 184	350 - 400
2	GUSTAV	FORMA	B+	2026	40 - 233	376 - 467
3	NEVSKY PLAZA	КРОСТ	B+	2026	28 - 67	301 - 403
4	Бизнес-квартал Прокшино 2	A101	A	2026	123 - 1 121	197 - 248
5	Rublevo Business Park	Пионер-М	A	2026	70 - 3 001	285 - 485



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 15.01.2026: блоки и этажи

Внешний контекст

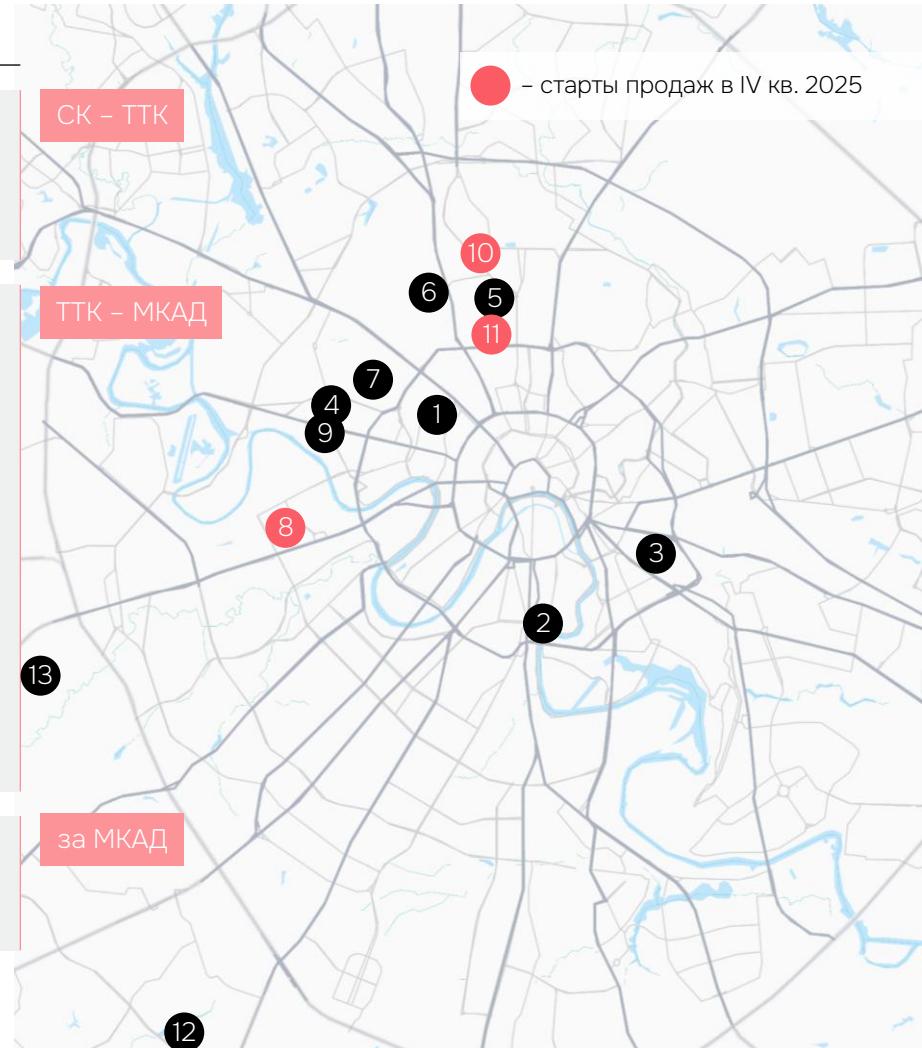
Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м <sup>1</sup>
1	VALTRI	ESVE GROUP	A	2027	574 - 1 246	640 - 713
2	Башня Рябов	TPM	A	2027	91 - 1 482	440 - 515
3	N'ICE TOWER	Coldy	A	2027	81 - 1 055	325 - 379
4	ASPACE Хорошевская	Aspace Group	A	2027	1 221 - 1 739	- <sup>2</sup>
5	EDEL	STENOY	A	2027	76 - 1 515	396 - 463
6	STONE Дмитровская	STONE	A	2027	136 - 1 611	430 - 482
7	STONE Ходынка 1	STONE	A	2027	63 - 1 713	525 - 700
8	Цетлин	ГК «Сумма Элементов»	A	2027	221 - 256	465 - 475
9	Emotion	ГК Основа	A	2027	53 - 820	- <sup>2</sup>
10	Upside Останкино	Upside Dev.	A	2027	73 - 898	321 - 470
11	Upside Ямская	Upside Dev.	A	2027	65 - 1 238	422 - 549
12	Бизнес-квартал Прокшино 3	A101	A	2027	85 - 595	159 - 217
13	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. Цены на лоты предоставляются по запросу.

# Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2028

Первичное предложение на 15.01.2026: блоки и этажи

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

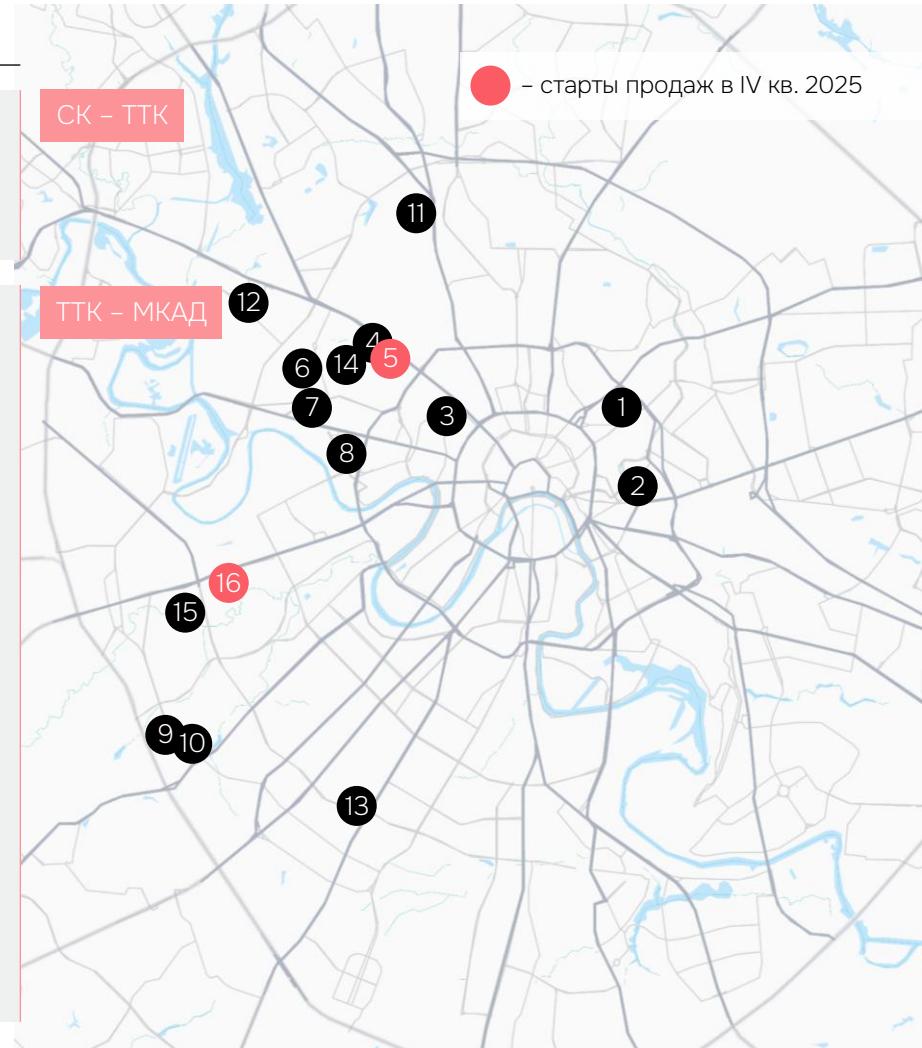


Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м <sup>1</sup>
1	K-City	October Group	A	2028	67 - 248	513 - 617
2	STONE Римская	STONE	A	2028	56 - 1 631	252 - 602
3	FRAME	FORMA	A	2028	2 063	520 - 545
4	AIR (к. 1, 2)	Tekta Group	A	2028	64 - 1 571	528 - 749
5	<b>AIR (к. 3)</b>	Tekta Group	A	2028	25 780 <sup>3</sup>	- <sup>2</sup>
6	AVIUM	Capital Alliance	A	2028	97 - 303	364 - 544
7	JOIS	MR Group	A	2028	97 - 1 735	430 - 488
8	Light City	АО Проспект	A	2028	82 - 1 677	369 - 510
9	LINK	MR Group	B+	2028	71 - 1 537	275 - 357
10	LAKES 2	FORMA	A	2028	49 - 478	236 - 480
11	LAVIN	FORMA	A	2028	54 - 212	221 - 306
12	JENGA	FORMA	A	2028	70 - 653	302 - 487
13	STONE Калужская	STONE	A	2028	60 - 1 237	402 - 498
14	STONE Ходынка 2	STONE	A	2028	66 - 1 505	326 - 677
15	Родина Парк	Группа Родина	A	2028	87 - 833	451 - 544
16	<b>Omni Tower</b>	.Sense	A	2028	64 - 257	390 - 442



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. Цены на лоты предоставляются по запросу.

3. Предложение маркетируется на продажу целиком или крупными лотами.

# Офисы в строящихся бизнес-центрах: 2028-2030

Первичное предложение на 15.01.2026: блоки и этажи

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

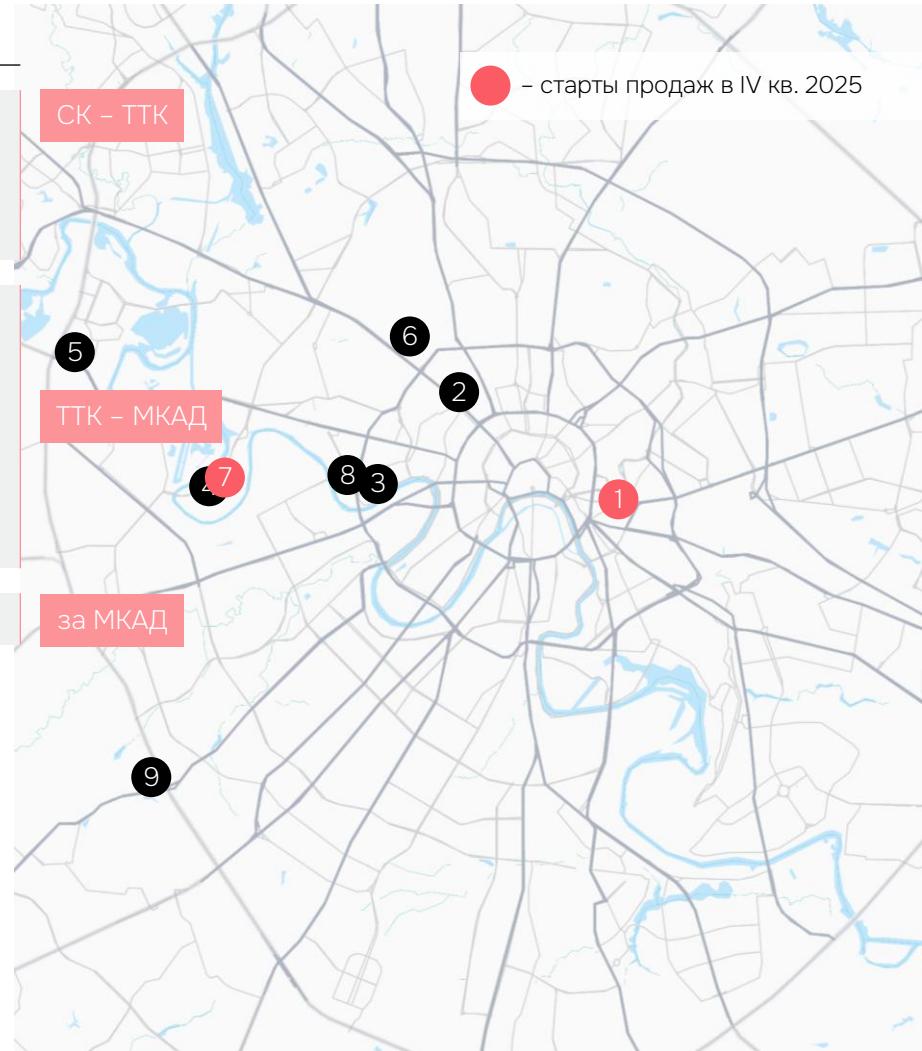


Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м <sup>1</sup>
1	<b>SOLO</b>	Glincom	A	2028	41 – 530	416 – 509
2	Bell	MR Group	A	2029	187 – 1 719	655 – 981
3	ONE	MR Group	A	2030	103 – 1 886	840 – 1 355
4	STONE Мневники 1,2	STONE	A	2028	49 – 1 627	456 – 792
5	МФК Строгино	AVA Group	A	2029	21 – 163	333 – 611
6	MIND	MR Group	A	2029	133 – 1 959	527 – 597
7	<b>STONE Мневники 3</b>	STONE	A	2030	78 – 1 891	480 – 655
8	Top Tower	MR Group	A	2030	131 – 2 051	650 – 1 065
9	MOUNT	FORMA	B+	2028	49 – 1 627	456 – 792



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 15.01.2026: блоки и этажи

Экспонируемый объем

159-1 442 тыс. руб./  
кв. м

Диапазон цен<sup>1</sup> на 15.01.2026

Цены + Площади

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы



Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

	0 - 250	250 - 500	500 - 1000	1 000 - 1 500	1 500 - 2 000	2 000 - 2 500	Итого	г/г	Итого, кв. м
СК - ТТК	609	544	536	537	-	688	582	+42%	99 100
Москва-Сити	794	776	-	-	835	768	793	+4%	15 600
ТТК - МКАД	463	440	461	459	497	660	496	+17%	443 150
за МКАД	324	248	293	267	364	364	310	+13%	28 300
Средняя цена	548	502	430	421	565	620	515	+15%	
В продаже, кв. м	263 770	87 920	76 200	46 892	82 061	29 310			586 150
% от общей площади	45%	15%	13%	8%	14%	5%			
В продаже, кол-во	1 630 лотов	267 лот	73 лота	30 лотов	60 лотов	22 лота			2 082 лота

С начала 2025 года было зафиксировано **рекордное количество новых стартов – 35 новых проектов** вышли в открытые продажи блоками и этажами, из них 31 проект класса А и 4 проекта класса В+. Экспонируемый объем **увеличился в 3 раза год к году**, при этом рост общей средневзвешенной цены составляет +15% г/г и остается сдержаным за счет ряда проектов, расположенных в удаленных от центра локациях и маркетируемых по ценам ниже среднерыночной. Точечно по проектам наибольший рост фиксируется по классу А и **может достигать +50% г/г.**

1. В расчетах учтены строящиеся и проектируемые проекты классов А и В+, в которыхлагаются офисные помещения блоками и/или этажами на 15.01.2026. 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.

# Сервисные офисы: ключевые индикаторы

Внешний контекст



Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

	2024	2025	2026П
<b>Общая площадь сервисных офисов, тыс. кв. м</b>	398	<b>444</b>	472 <sup>1</sup>
<b>Общее кол-во раб. мест, тыс. шт.</b>	57	<b>64</b>	68
<b>Объем сделок, раб. мест, тыс. шт</b>	15,0	<b>12,7</b>	14,0
<b>Доля свободных раб. мест<sup>2</sup>, %</b>	4,0%	<b>13,1%</b>	12,0%
<b>Ставки аренды, тыс. руб./раб. место/мес.<sup>3</sup></b>			
Центральный деловой район	39,5	<b>55,2</b>	57,0
Ленинградский коридор	56,5	<b>60,4</b>	64,0
Москва-Сити	45,1	<b>46,9</b>	48,9

Основные изменения за 2025 год



## Объем открытых сервисных площадок растет

С начала 2025 года объем рынка сервисных офисов Москвы увеличился на 45,6 тыс. кв. м или 6,8 тыс. раб. мест и составил **444 тыс. кв. м (+12% г/г)** или **64 тыс. раб. мест (+12% г/г)**. Было открыто 13 площадок, 10 из которых являются сетевыми.



## Деловая активность постепенно стабилизируется

По результатам 2025 года объем сделок составил **12,7 тыс. раб. мест**. Наибольший объем сделок, где известна компания-арендатор, приходится на IT-сектор – 30%.



## Уровень вакантности продолжает восстанавливаться

После рекордного дефицита свободных рабочих мест в 2024 году показатель начал восстанавливаться – по итогам 2025 года уровень вакантности составил **13,1%**, увеличившись на 9,1 п.п. год к году. **Рост индикатора во многом связан с открытием новых сервисных площадок**, где остались вакантные предложения.

1. В прогнозе учитываются заявленные проекты спекулятивных площадок сетевых 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.

# Уровень деловой активности стабилизируется

Внешний контекст



Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

## Крупнейшие сделки 2025 года



### 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



### Flexity Павелецкая

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



### ASPACE Новослободская

4,0 тыс. кв. м / 567 раб. мест  
SberDevices

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



Для сравнения, **по итогам 2024 года** наибольшая доля сделок была зафиксирована у **финансового сектора** – 42%.

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

Внешний контекст



Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

# Ключевые будущие площадки: 2026



**Multispace Dubinin'sky · 2026**

5 тыс. кв. м офисов · 690 рабочих мест

 м. Павелецкая



**Refolio Достоевский · 2026**

4 тыс. кв. м офисов · 601 рабочее место

 м. Достоевская



**Multispace PORTA · 2026**

4 тыс. кв. м офисов · 600 рабочих мест

 м. Фили



**ASPACE Кузнецкий мост · 2026**

4 тыс. кв. м офисов · 564 рабочих мест

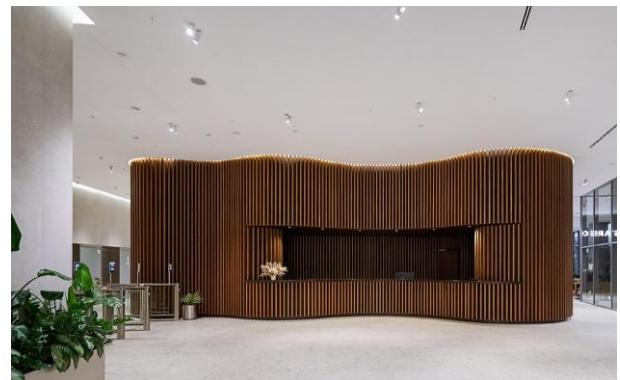
 м. Кузнецкий Мост



**KW Simonov · 2026**

2 тыс. кв. м офисов · 360 рабочих мест

 м. Автозаводская



**Refolio Botanica · 2026**

2 тыс. кв. м офисов · 314 рабочих мест

 м. Ботанический сад

Площадки приведены выборочно, отражена только часть площадок, открытие которых ожидается в 2026 году.

Внешний контекст

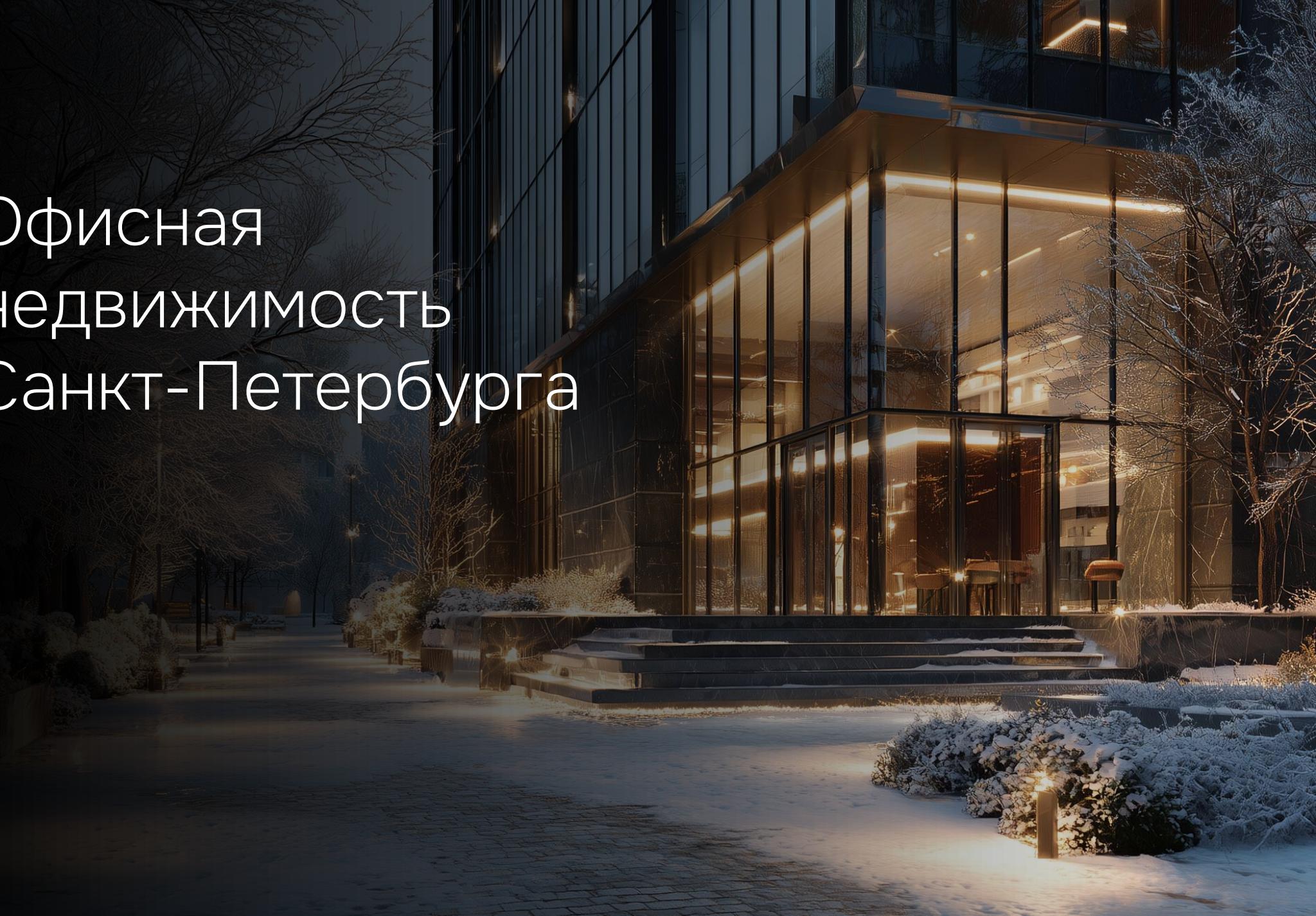
Офисная  
недвижимость  
Москвы

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	2025	2026П
<b>Общее предложение<sup>1</sup></b>	4 743	4 807	4 917	5 022
Класс А	1 654	1 656	1 757	1 775
Класс В	3 089	3 151	3 160	3 247
<b>Новое строительство<sup>1</sup></b>	141	64	110	111
Класс А	79	2	101	18
Класс В	62	62	9	93
<b>Объем сделок<sup>1</sup></b>	397	506	246	300
Класс А	108	372	86	100
Класс В	289	134	160	200
<b>Уровень вакантности</b>	7,4%	3,6%	5,8%	5,0%
Класс А	8,7%	3,7%	6,7%	6,0%
Класс В	6,6%	3,5%	5,4%	4,5%
<b>Ставка аренды<sup>2</sup></b>				
Класс А	2 429	2 892	2 900	3 250
Класс В	1 589	1 805	1 950	2 200

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 2025 год

## Объем введенных площадей остается умеренным

В 2025 году в эксплуатацию было введено 110 тыс. кв. м офисов, что **на 44% ниже** относительно аналогичного среднегодового значения за 2015-2023 гг. Примечательно, что низкий объем нового строительства за 2025 год **в 2 раза выше** результата год к году, когда был зафиксирован исторический минимум объема ввода на рынке Санкт-Петербурга.

## Уровень деловой активности стабилизировался

После рекордных показателей 2024 года уровень деловой активности стабилизировался. По итогам 2025 года объем спроса составил **246 тыс. кв. м**, что **в 2 раза ниже** результата прошлого года.

## Темпы роста запрашиваемых ставок замедлились

В условиях стабилизации уровня спроса многие собственники **начинают проявлять гибкость**, а рост запрашиваемых ставок аренды **становится более точечным**.

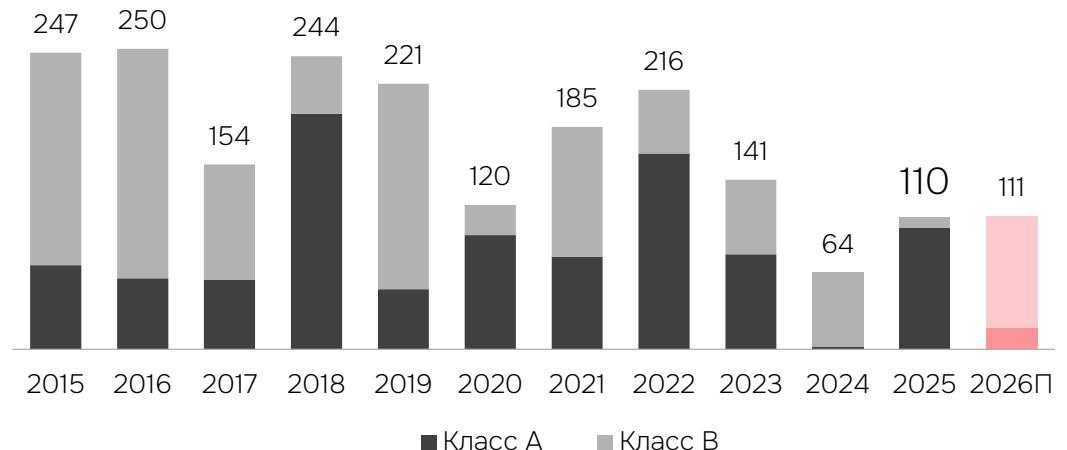
# Объем нового строительства остается умеренным

92% от общего объема введенных площадей приходится на класс А

В 2025 году на офисном рынке Санкт-Петербурга было введено в эксплуатацию **110 тыс. кв. м** офисов, что в 2 раза выше результата год к году. Примечательно, что **92% от общего показателя или 101 тыс. кв. м** представлено объектами класса А во многом за счет ввода новых очередей в составе существующих офисных комплексов.

Существенный рост показателя год к году связан с тем, что в 2024 году был зафиксирован рекордно низкий объем введенных офисных площадей на рынке Северной столицы. При этом **относительно предыдущих лет объем нового строительства остается умеренным**. Так, средний объем введенных площадей в период с 2015-2023 гг. составляет 198 тыс. кв. м офисов, что **на 44% ниже** относительно итогов 2025 года.

**Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м**



Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

Крупнейшие объекты, введенные в 2025 году



**Северная Пальмира**

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



м. Московские Ворота



**Невская Ратуша III-8 и III-9**

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



м. Чернышевская

# Новое строительство: 2025

В 2025 году объем ввода составил **110 тыс. кв. м** офисов. В условиях дефицита земельных участков, доступных под новое строительство, на офисном рынке Санкт-Петербурга преобладает реконструкция исторических зданий под офисные помещения – **56% от общего количества введенных объектов** за 2025 год. Примечательно также, что все объекты введенные в эксплуатацию в 2025 году, где остались не реализованными офисные помещения, предлагаются в аренду. При этом в 2026 году ожидается рост числа проектов, строящихся на продажу.

При этом в открытый рынок вышло лишь 25 тыс. кв. м, так как остальные **78% были реализованы** до ввода в эксплуатацию. Крупнейшими сделками, законтрактованными на этапе строительства в данных объектах, является аренда структурами Газпрома 67% офисных площадей в Северной Пальмире и приобретение Правительством Санкт-Петербурга двух корпусов Невской Ратуши.

№	Название	Класс	Тип	Состояние <sup>1</sup>	Площадь <sup>2</sup>	Локация	Вакантность <sup>3</sup>
1	Северная Пальмира	A	Новое стр-во	Без отделки	47,8	Московский	15,6
2	Невская Ратуша III-9	A	Новое стр-во	С отделкой	18,9	Центр	-
3	Невская Ратуша III-8	A	Новое стр-во	С отделкой	14,0	Центр	-
4	Atlas City II	A	Новое стр-во	С отделкой	9,6	Московский	-
5	Сенатор (Малая Морская 4)	A	Реконструкция	С отделкой	6,5	Центр	6,5
6	На Обводном	A	Реконструкция	С отделкой	4,4	Обводный	-
7	Мануфактура 10/12	B	Реконструкция	Без отделки	5,5	Центр	2,4
8	Деловой центр 9M	B	Реконструкция	С отделкой	2,5	Север	-
9	Сенатор (Московский 56)	B	Реконструкция	С отделкой	0,8	Обводный	-

**110,0**
**24,5**

1. Указано состояние офисных объектов на момент ввода в эксплуатацию.

2. Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м.

3. Прочеркками указаны объекты без вакантных предложений на конец 2025 года.

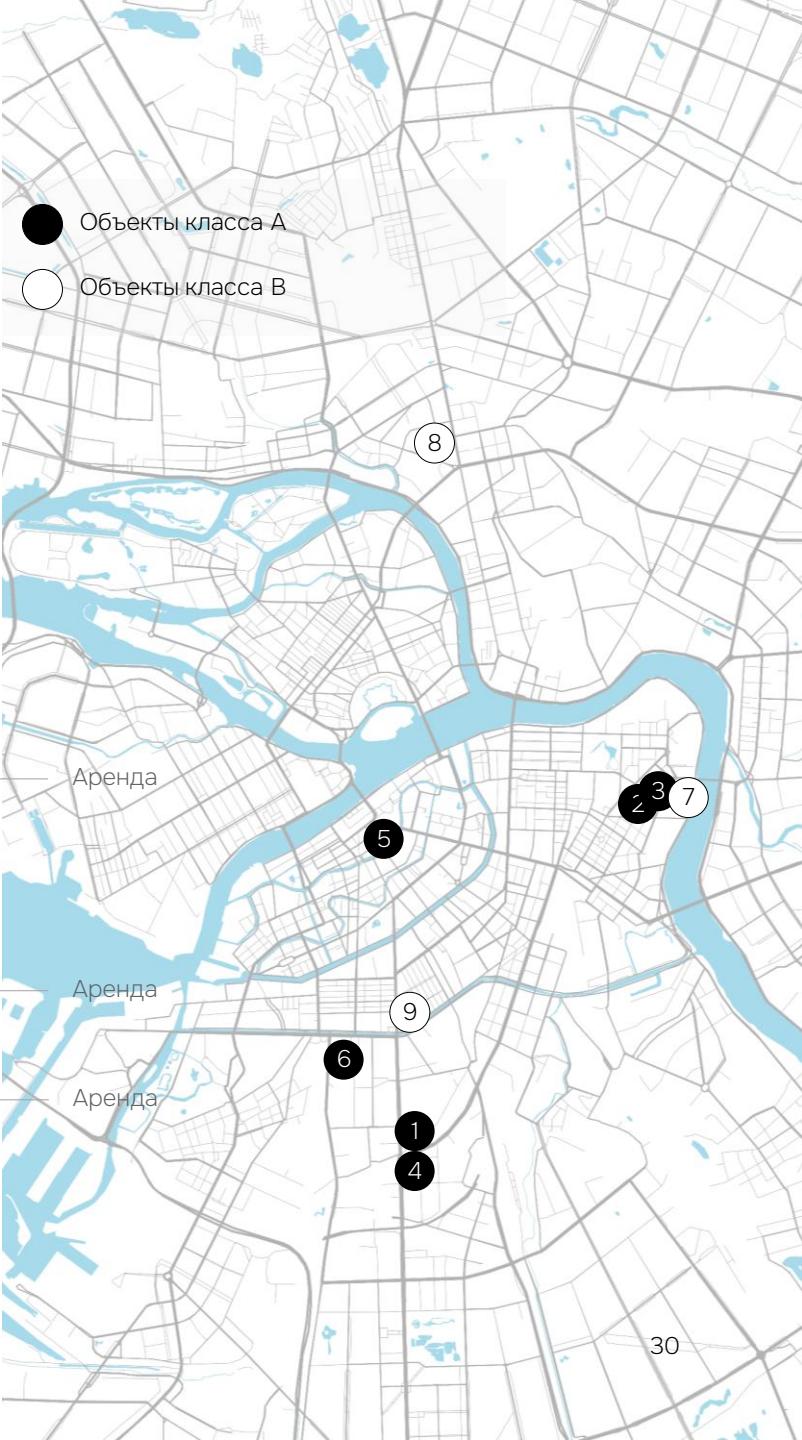
Внешний контекст

Офисная недвижимость Москвы

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Инвестиции в офисную недвижимость

Приложение



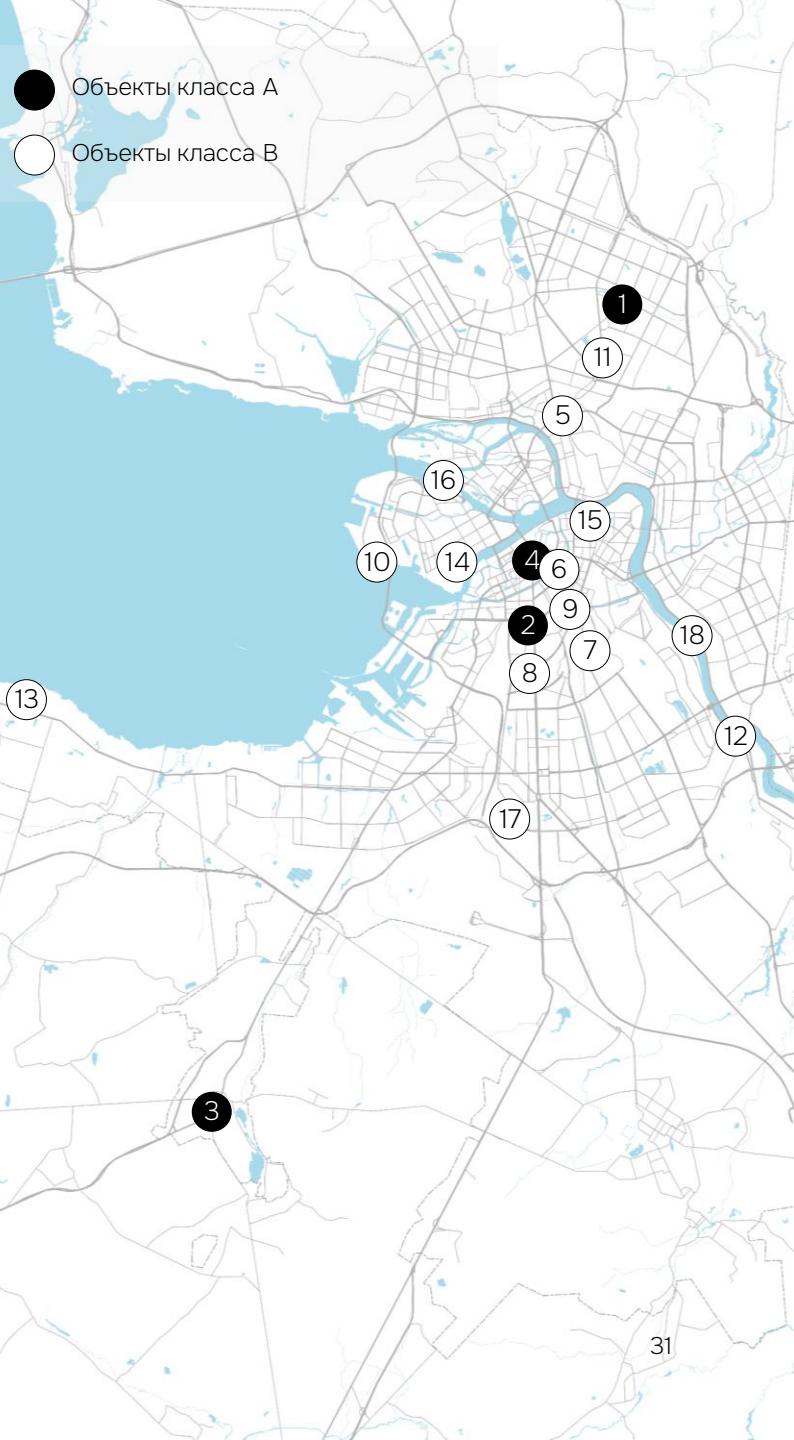
# Новое строительство: 2026

№	Название	Класс	Тип	Площадь <sup>1</sup>	Локация	Вакантность <sup>2</sup>	Схема реализации <sup>3</sup>
1	Smart Светлановский	A	Новое стр-во	5,9	Север	0,8	Продажа
2	LOCUS	A	Новое стр-во	4,9	Обводный	4,9	Продажа
3	Smart Восстановления	A	Новое стр-во	4,5	Юго-Запад	1,3	Продажа
4	Сенатор (Садовая д. 34)	A	Реконструкция	3,1	Центр	3,1	Аренда
5	Орими Центр	B	Новое стр-во	30,0	Набережные	-	-
6	БЦ на Фонтанке 57	B	Реконструкция	12,8	Центр	6,0	Аренда
7	Радиус	B	Реконструкция	9,0	Левый берег	8,9	Аренда
8	Скороход стр. 4	B	Новое стр-во	6,7	Московский	3,8	Продажа
9	Холландер	B	Новое стр-во	6,2	Центр	2,7	Продажа
10	INSIDE	B	Новое стр-во	5,8	В.О.	5,8	Продажа
11	Политехническая 24Б	B	Реконструкция	5,0	Север	5,0	Продажа
12	Императорская карточная фабрика	B	Реконструкция	4,6	Левый берег	4,6	Аренда
13	Реформа Ломоносов	B	Реконструкция	3,1	Юго-Запад	0,7	Аренда
14	Заводоуправление	B	Реконструкция	2,9	В.О.	-	-
15	Чернышевского 14	B	Реконструкция	2,0	Центр	2,0	Аренда
16	Петровский пр-кт 26Д	B	Реконструкция	1,8	Петроградская	-	-
17	Реформа Предпортовая 3	B	Новое стр-во	1,6	Московский	0,3	Аренда
18	Особняк Веге	B	Реконструкция	1,0	Правый берег	-	-

110,9

49,9

1. Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м.
2. Прочеркками указаны объекты без вакантных предложений на конец 2025 года – реализованные или которые не выйдут в открытый рынок.
3. Прочеркками указаны объекты, которые не выйдут в открытый рынок и будут реализованы для собственного использования.



# Доля свободных площадей стабилизируется

Крупные блоки по-прежнему составляют менее 11% от общего количества вакантных площадей

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

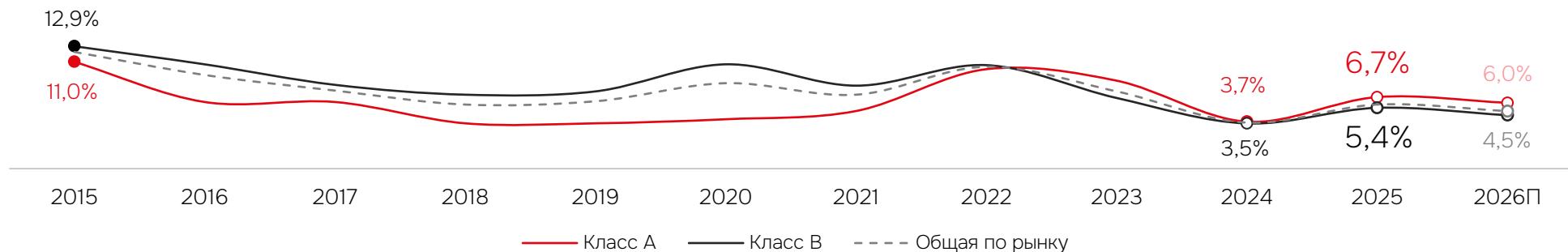
Приложение

По результатам 2025 года доля свободных площадей на офисном рынке Северной столицы составила **5,8%** или **287 тыс. кв. м** качественных площадей, что **на 2,2 п.п. выше** аналогичного показателя по итогам 2024 года. Рост показателя во многом связан со стабилизацией уровня деловой активности после рекордных значений 2024 года, в связи с чем на рынке постепенно растет объем нереализованных офисных помещений. Год к году доля свободных площадей по классу В **увеличилась на 1,9 п.п.** и составила **5,4%** или **169 тыс. кв. м** качественных площадей. По классу А аналогичный показатель **вырос на 3,0 п.п.** год к году и составил **6,7%** или **117 тыс. кв. м** качественных площадей.

Примечательно, что вакантные помещения **представлены мелкими блоками**. Клиенты, заинтересованные в помещениях от 1 тыс. кв. м сталкиваются с трудностями поиска – такие опции ограничены и в основном выходят на рынок по мере освобождения офисов компаниями, переезжающими в другие локации. Так, в условиях переезда ПАО «Газпром» в новую штаб-квартиру в Лахта-Центр высвобождаются крупные блоки в деловой районе Пулково.

	2024	2025	2026П
A	3,7%	<b>6,7%</b>	6,0%
B	3,5%	<b>5,4%</b>	4,5%
Общая по рынку	3,6%	<b>5,8%</b>	5,0%

Динамика доли свободных площадей, %



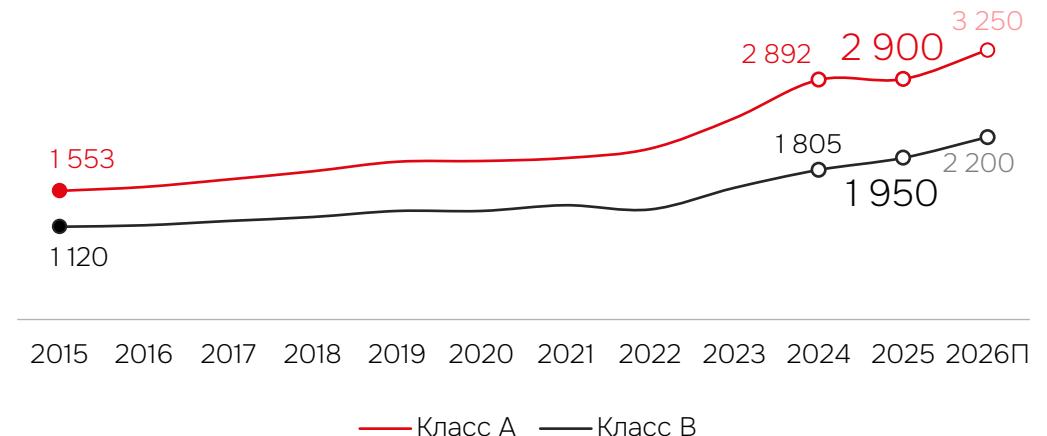
# Темп роста запрашиваемых ставок аренды замедлился

Наибольший рост зафиксирован в классе В – показатель увеличился на 8% год к году

По итогам 2025 года в классе А отмечается незначительный рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды год к году. Так, показатель составил **2 900 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОРЕХ, но не включая КУ, что **на 1% выше** относительно результатов 2024 года и **на 87% превышает** значение 2015 года. Незначительный рост показателя во многом связан с тем, что в 2024 году многие собственники уже существенно повысили запрашиваемые ставки аренды на фоне повышенного спроса.

В классе В зафиксирован более умеренный рост значения – средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила **1 950 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОРЕХ, но не включая КУ, что **на 8% выше** относительно итогов 2024 года и на 74% превышает результат 2015 года.

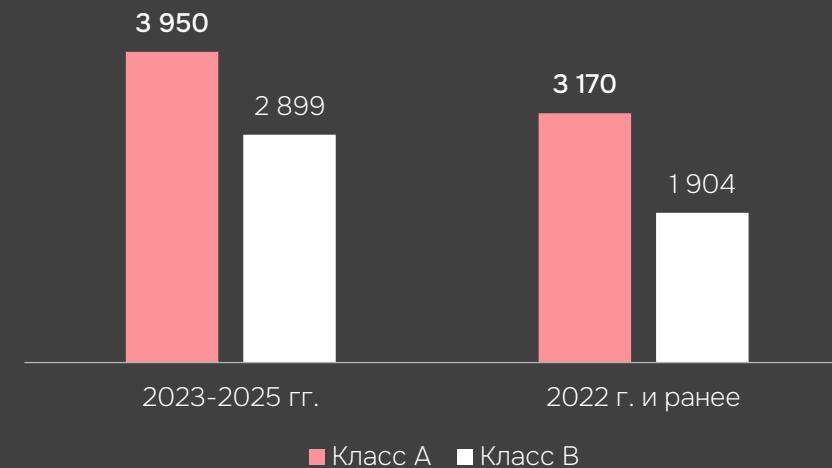
**Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды,**  
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОРЕХ, без учета КУ



Ставки аренды преимущественно выше на **офисы с качественной отделкой в новых зданиях**<sup>1</sup>, введенных в эксплуатацию в последние два года – показатель выше на 25% и 52% 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



Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

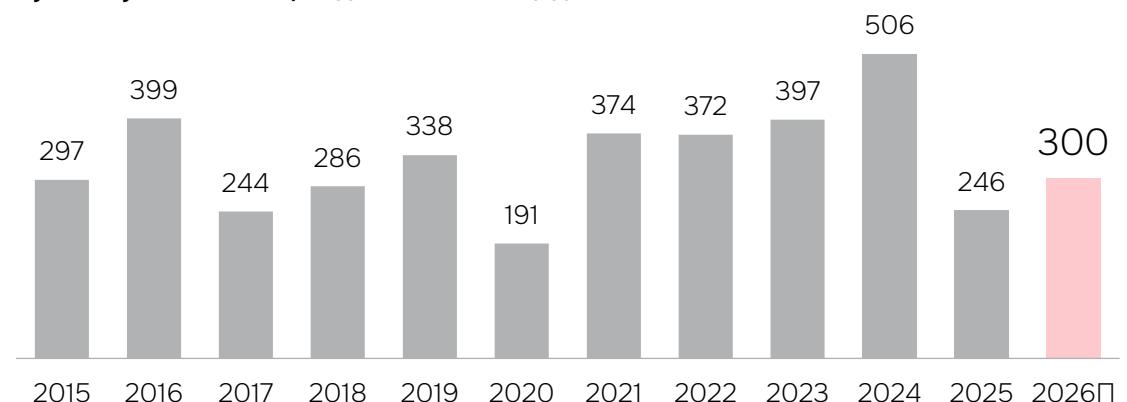
# Уровень деловой активности стабилизировался

Доля аренды в общем объеме сделок составила 82%

По итогам 2025 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила **246 тыс. кв. м**, что **в 2 раза ниже** аналогичного показателя по итогам 2024 года, когда был достигнут исторический максимум по объему сделок в Северной столице. При этом относительно предыдущих лет снижение показателя остается умеренным – объем спроса за 2025 год **на 28% ниже** по сравнению со среднегодовым значением за 2015-2023 гг.

Сделки аренды составляют 82% от общего объема (202 тыс. кв. м), в то время как по продаже<sup>1</sup> – 18% (44 тыс. кв. м). Суммарно по классу А было реализовано 86 тыс. кв. м, по классу В – 160 тыс. кв. м. Средний размер сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга без учета сделок более 5 тыс. кв. м составил **314 кв. м**. Лидирующими секторами экономики, в которых зафиксирован наибольший объем сделок, где известен покупатель или арендатор стали **производственный сектор** (21%), **IT** (20%) и **финансовый сектор** (16%).

**Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м**



1. В расчете сделок купли-продажи указана продажа офисных зданий целиком.

2. Офисные помещения в Северной Пальмире арендовала дочерняя компания Газпромбанка.

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

## Крупнейшие сделки 2025 года



**Альфа-Банк**

«Толстой сквер»

12,4 тыс. кв. м / Продажа



«Ростра»

11,4 тыс. кв. м / Продажа



«Сенатор Медиков пр. 7»

7,1 тыс. кв. м / Аренда

«Северная Пальмира»<sup>2</sup>

6,4 тыс. кв. м / Аренда



«ICON Fontanka»

4,9 тыс. кв. м / Продажа

«Заводоуправление»

4,9 тыс. кв. м / Аренда

# Структура сделок по секторам

2024

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

Приложение

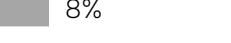


Торговля  24%

IT  17%

Финансовый сектор  17%

Нефть и газ  12%

Образование  8%

Государственный сектор  6%

Производство  5%

Строительство /  
Недвижимость  4%

СМИ / Маркетинг / PR  2%

Логистика  1%

Другие секторы в совокупности составляют 3%

**ПЕТРОВИЧ**

Крупнейшая сделка

**72 тыс. кв. м**

Спейс · Продажа

2025

Производство  19%

IT  18%

Нефть и газ  17%

Финансовый сектор  15%

Строительство / Недвижимость  10%

Государственный сектор  6%

Бизнес-услуги  4%

Энергетика  2%

Логистика  2%

Медицина / Фармацевтика  1%

Телекоммуникации  1%

Другие секторы в совокупности составляют 3%



**Альфа-Банк**

Крупнейшая сделка

**12 тыс. кв. м**

Толстой сквер · Продажа

Доли рассчитаны от объема сделок новой аренды, расширения и продажи, по которым известна компания-арендатор/покупатель.

# 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	477	6,8%	33	3 719
B	473	10,7%	51	2 113

## 02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	210	2,9%	6	3 156
B	390	3,0%	12	2 745

## 03 | Васильевский остров

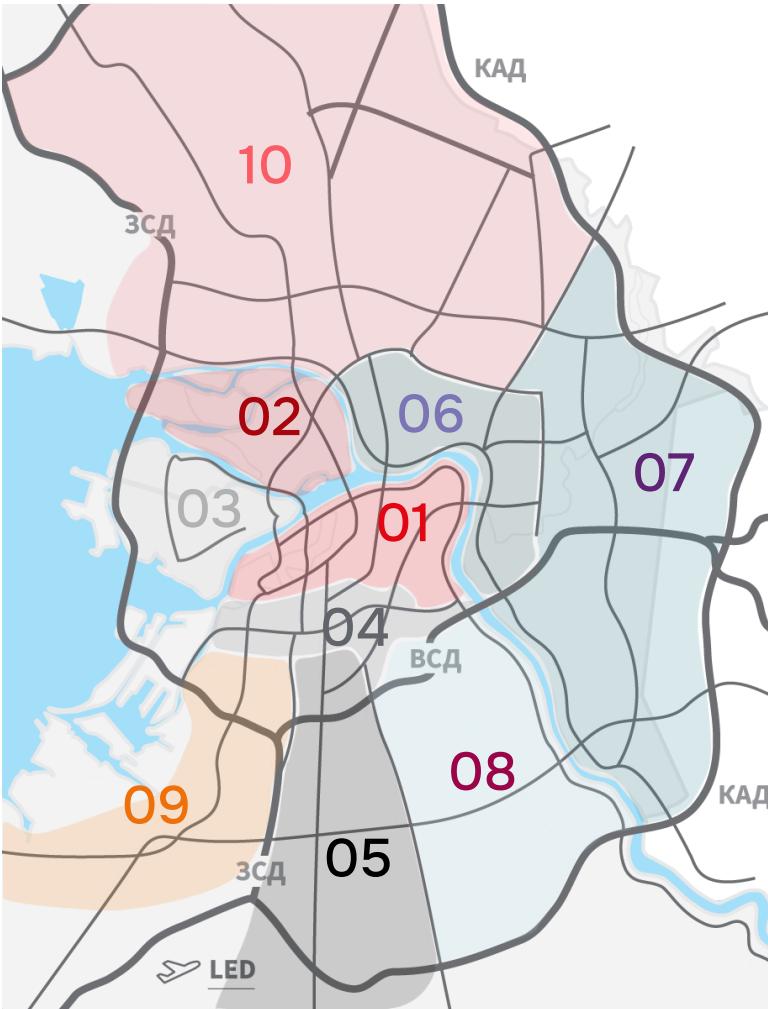
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	91	0,5%	0,5	2 939
B	288	4,6%	13	1 888

## 04 | Обводный

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	40	3,5%	1	2 160
B	264	3,4%	9	2 239

## 05 | Московский

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	351	18,0%	63	2 991
B	456	3,3%	15	1 992



## 06 | Набережные

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	196	2,0%	4	2 558
B	388	2,1%	8	2 059

## 07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	27	12,8%	3	1 952
B	97	12,5%	12	1 332

## 08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	184	6,1%	11	1 281

## 09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	85	1,9%	2	1 312

## 10 | Север

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	345	1,9%	7	2 584
B	536	6,8%	37	1 572

На слайде сток приведен в тыс. кв. м, а средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м./мес., вкл. НДС и ОРЕХ, не включая КУ.

# Инвестиции в офисную недвижимость

Внешний контекст

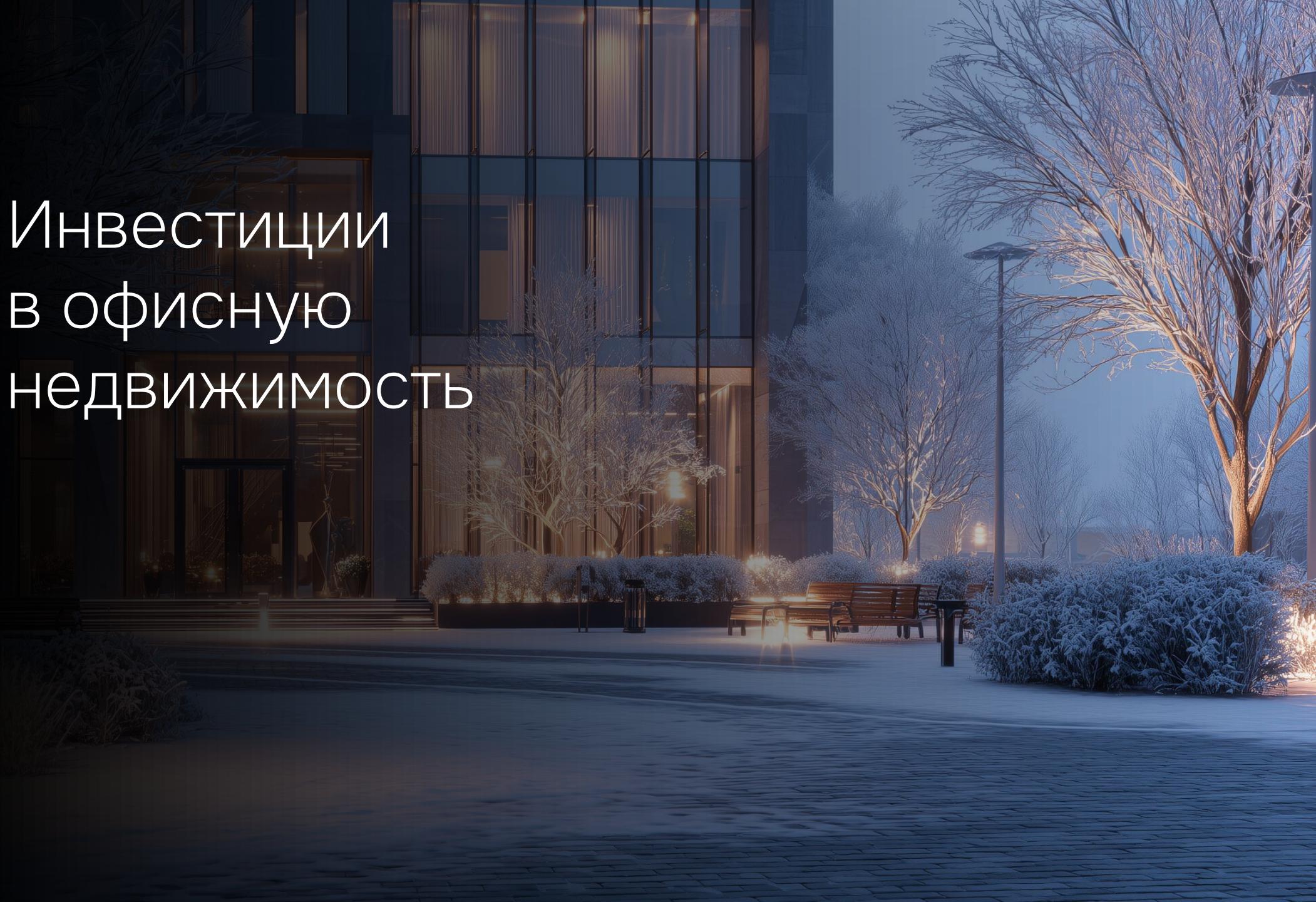
Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость



Приложение



# 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 2025 года на него приходится **34% совокупного объема вложений или 326 млрд руб.** Несмотря на умеренное снижение год к году (-33% г/г), индикатор существенно превосходит результат за аналогичный период прошлых лет.

В целом на рынке по-прежнему **сохраняется стабильный спрос на приобретение крупных бизнес-центров под собственные нужды компаний**. На подобные сделки по итогам 2025 года пришлось порядка 50% от совокупного объема вложений. Среди ключевых инвестиционных сделок – продажа БЦ «Белая площадь» компании «МБП» и БЦ «AFI2B» структурам компании ЛУКОЙЛ.

**Объем сделок с чеком до 500 млн рублей** в строящихся и проектируемых офисных объектах<sup>1</sup> по итогам 2025 года составил **98 млрд рублей**, что **на 23% выше** результата за 2024 год. Рост индикатора во многом связан с продолжающимся ростом цен на блоки и этажи в строящихся бизнес-центрах. При этом в условиях стабилизации деловой активности рост объема сделок в сегменте продаж блоками и этажами в строящихся БЦ остается более умеренным – по итогам 2025 года индикатор составил **250 тыс. кв. м**, что **на 6% выше** аналогичного показателя г/г.

## Крупнейшие сделки купли-продажи офисных объектов за 2025 год

### Белая Площадь

46,5 млрд рублей  
111 тыс. кв. м

м. Белорусская · Москва

### AFI2B

28-35 млрд рублей  
50 тыс. кв. м

м. Белорусская · Москва

### Невская ратуша

22 млрд рублей  
66 тыс. кв. м

м. Площадь Восстания · Санкт-Петербург

Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость



Приложение

34 %

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

2025 год

326 млрд  
рублей

Объем  
инвестиций

80

Количество  
транзакций

## + Розничные инвесторы

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

98 млрд  
рублей

Объем  
инвестиций

987

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 учитываются 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

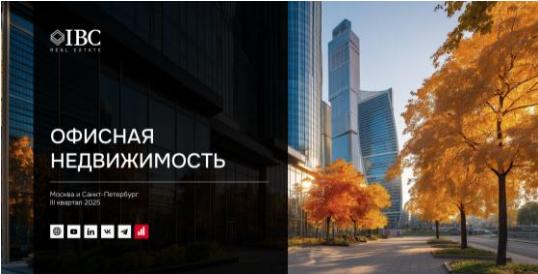
Внешний контекст

Офисная  
недвижимость  
Москвы

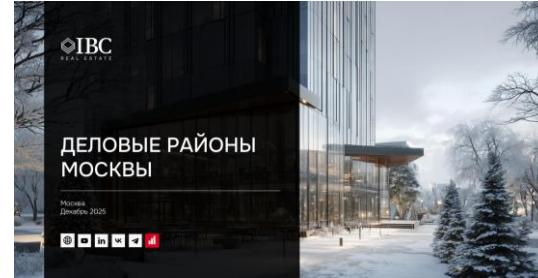
Офисная  
недвижимость  
Санкт-Петербурга

Инвестиции  
в офисную  
недвижимость

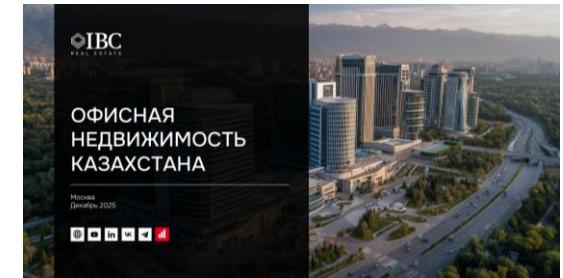
Приложение



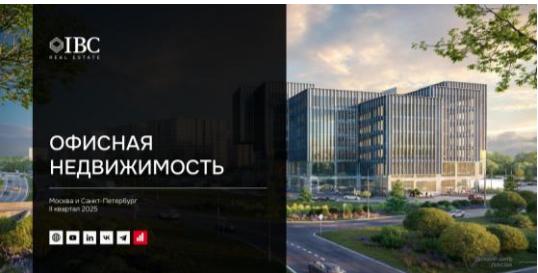
Офисная недвижимость  
III квартал 2025



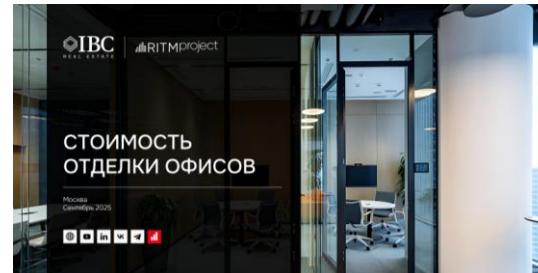
Деловые районы Москвы  
Декабрь 2025



Офисная недвижимость Казахстана  
Декабрь 2025



Офисная недвижимость  
II квартал 2025



Стоимость отделки офисов  
Сентябрь 2025



МПТ и рынок офисной недвижимости  
Май 2025



Совершенство  
в деталях



### 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

Старший 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](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)