

# STONE АНАЛИТИКА

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССА А

АНАЛИТИКА

ТЕНДЕНЦИИ

ПРОГНОЗЫ

I кв. 2026

OFFICE

# ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

Итоги I квартала 2026

94 тыс.  
м<sup>2</sup>

Объем введенных площадей  
Класс А внутри МКАД, STONE

6,3% ▲ +1,8 п.п г/г

Уровень вакантности  
Класс А внутри МКАД, IBC Real Estate

66 тыс.  
м<sup>2</sup> ▲ × 2 раза г/г

Объем продаж офисных блоков  
Класс А внутри МКАД, STONE

34 млрд  
руб. ▲ × 2,2 раза г/г

Объем оценочной выручки девелоперов  
Класс А внутри МКАД, STONE

557 тыс. руб./  
м<sup>2</sup> ▲ +16% г/г

Средняя цена экспонирования офисов  
Класс А внутри МКАД, STONE

45,5 тыс. руб./  
м<sup>2</sup> в год ▲ +5% г/г

Средняя ставка аренды  
Класс А внутри МКАД, IBC Real Estate

Цена экспонирования приведена по лотам в открытой продаже на первичном рынке, с НДС  
Ставка аренды приведена по доступному предложению в готовых зданиях, с НДС без ОПЕХ

# ТЕНДЕНЦИИ

## Динамика объема ввода остается умеренной

По итогам I квартала 2026 года было введено только два бизнес-центра класса А внутри МКАД. Тенденция на перенос сроков готовности сохраняется – часть объектов сместилась на более поздние сроки.

## Дефицит качественных офисных площадей

Текущий уровень вакантности остается низким для рынка – дефицит качественных офисов по-прежнему ощущим. В таких условиях сохраняется потенциал для роста арендных ставок в ключевых деловых локациях.

## Устойчивый спрос на строящиеся офисы

Объем продаж офисных блоков класса А внутри МКАД на первичном рынке увеличился в 2 раза год к году. Рост обусловлен рекордным количеством стартов новых проектов в 2025 году и стабильным спросом.

## Рост цен на качественные офисы сохраняется

Одним из ключевых факторов, стимулирующих увеличение уровня цен, остается рост себестоимости строительства, которая увеличилась на 15% за год и при перерасчете на полезную площадь составила 380 тыс. руб./м<sup>2</sup>.

# ДИНАМИКА ВВОДА

**94** тыс.  
м<sup>2</sup>

Объем введенных площадей  
Класс А внутри МКАД \*

**88%**

Реализованность офисных площадей  
на момент ввода в эксплуатацию

По итогам I квартала 2026 года было введено только два бизнес-центра класса А внутри МКАД суммарной офисной площадью 94 тыс. м<sup>2</sup>, среди которых – **бизнес-центр STONE Савеловская на 68 тыс. м<sup>2</sup>**.

В условиях дефицита готовых качественных площадей сохраняется **высокий спрос на офисы на этапе строительства**, поэтому новые бизнес-центры вводятся практически полностью реализованными. Тем самым, распроданность офисных площадей в бизнес-центрах, введенных в I квартале 2026 года, находится **в диапазоне 85-90%**.

Таким образом, даже с учетом ввода новых объектов, не ожидается значительного изменения доли свободных площадей.

## >140 ТЫС. М<sup>2</sup> НОВЫХ ОФИСОВ STONE В 2026 ГОДУ

**STONE** Савеловская, класс А



I кв. 2026 (введен)

**STONE** Tower D, класс А



II кв. 2026

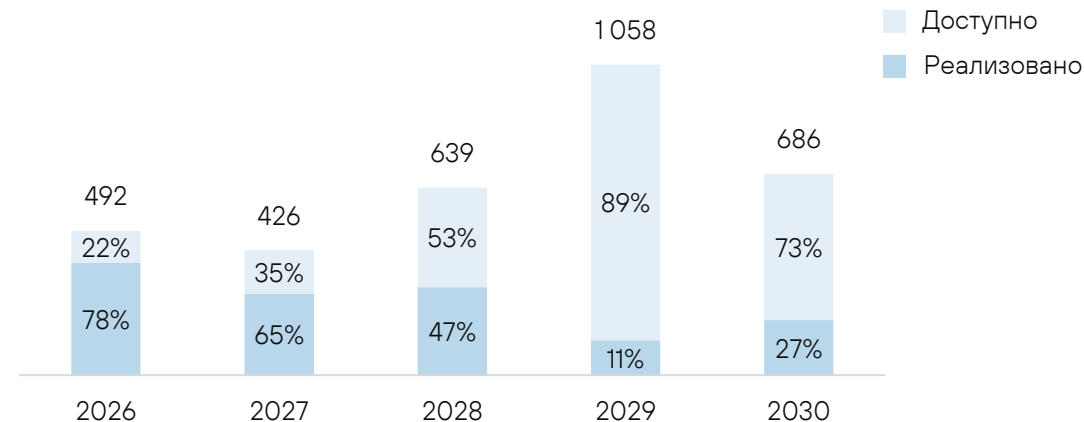
**STONE** Ленинский, класс А



III кв. 2026

## Соотношение реализованного и доступного объема офисных площадей классов А и Прайм, ожидаемых к вводу в 2026-2030 гг.

тыс. м<sup>2</sup>



### Экспертиза **STONE**

Результат I квартала 2026 года показывает, что динамика объема ввода офисов остается умеренной – **часть объектов сместилась на более поздние сроки**. Исходя из этого, прогнозируемый объем ввода офисных площадей класса А внутри МКАД в 2026 году скорректирован – на сегодняшний день индикатор составляет 492 тыс. м<sup>2</sup> (на 7% ниже первоначальных ожиданий). В дальнейшем снижение объемов ввода продолжится. Так, **в 2027 году может быть зафиксирован локальный минимум – 426 тыс. м<sup>2</sup>**.

Суммарный объем ввода офисных площадей классов А и Прайм в период 2026-2030 гг. составит 3,3 млн м<sup>2</sup>, из которых 40% – уже реализовано. Тем самым, с учетом высоких темпов вымывания качественных офисов еще на этапе строительства, **к моменту ввода в эксплуатацию во многих объектах значительная доля ожидаемых площадей будет недоступна**.

\* Здесь и далее – данные аналитического центра STONE

# ОБЪЕМ ПРОДАЖ УВЕЛИЧИЛСЯ В 2 РАЗА ЗА СЧЕТ РОСТА КОЛИЧЕСТВА ПРОЕКТОВ

**66** тыс.  
м<sup>2</sup>

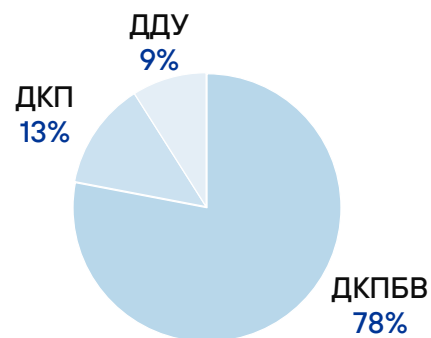
Объем продаж офисных блоков  
Класс А внутри МКАД, STONE

**60%** STONE  
MR Group  
FORMA

	Реализовано, м <sup>2</sup>	г/г	Средняя цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>	г/г
ТТК-МКАД	51 593	× 2 раза	476	+ 1%
СК-ТТК	8 796	+ 21%	618	+ 29%
Москва-Сити	5 669	× 20 раз *	859	+ 18%
	66 058	× 2 раза	513	+ 8%

\* Динамика объема реализованных площадей в Москва-Сити обусловлена стартами продаж новых проектов

**ДКПБВ** остается преобладающей формой договора – 78% площадей (52 тыс. м<sup>2</sup>) в I квартале 2026 было реализовано по ДКПБВ.



Средние цены м<sup>2</sup> указаны с НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ

- Объем продаж офисных блоков увеличился в 2 раза за год**

Рост обусловлен рекордным количеством стартов новых проектов в 2025 году. При этом продажи зафиксированы только в **38 проектах из 62**, в то время как в I квартале 2025 года – в 30 проектах из 34.

- 60% реализованных площадей – STONE, MR Group, FORMA**

Остальные 40% распределились между **14 девелоперами**, в проектах которых были зафиксированы продажи офисных блоков на первичном рынке. При этом в I квартале 2026 года продажу офисных блоков предлагали 33 девелопера.

- Средняя цена продажи выросла на 8% за год**

Динамика обусловлена ростом себестоимости строительства, дефицитом готового предложения и стабильным спросом на качественные офисы. Наибольший рост цены фиксируется в локации **СК-ТТК – на 29% за год**.

- Наибольший спрос – офисы с готовностью в 2026 году**

В структуре сделок **36% реализованных площадей (24 тыс. м<sup>2</sup>)** пришлось на бизнес-центры с готовностью в 2026 году. Тенденция объясняется ограниченным предложением качественных помещений в готовых зданиях.

### Экспертиза STONE

Возможность переезда уже в 2026 году – ключевой фактор для компаний, которые сегодня стоят перед задачей **оперативно переехать в современное офисное пространство**.

# ПОВЫШЕННЫЙ СПРОС НА ОФИСНЫЕ ЭТАЖИ В I КВАРТАЛЕ 2026 ГОДА

Итоги I квартала 2026 года показывают повышенный интерес на офисные этажи со стороны собственников бизнеса. Важно отметить, что **19 из 23 этажей расположены в объектах с готовностью в 2026 году.**

**24** тыс.  
м<sup>2</sup>

**23** этажа  
целиком

В I квартале 2026 года было продано 23 этажа целиком суммарной площадью 24 тыс. м<sup>2</sup> – **36% от общего объема** реализованных площадей.

**505** тыс. руб./  
м<sup>2</sup>

Средняя цена продажи  
этажей целиком на первичном рынке

## Офисы от 650 м<sup>2</sup> – наиболее дефицитный формат

В структуре предложения офисных блоков на первичном рынке класса А внутри МКАД преобладают лоты до 150 м<sup>2</sup> – 49% от общего количества лотов в продаже. Дефицит предложения фиксируется в диапазоне от 650 м<sup>2</sup>, где суммарно доступно всего 182 лота.

Площади	Количество лотов в продаже, шт.	Доля	Средняя цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>
до 150 м <sup>2</sup>	1 130	49%	503
150 - 650 м <sup>2</sup>	1 011	44%	509
650 – 2 250 м <sup>2</sup>	182	8%	629
Итого	2 323	100%	557

Основной объем лотов – **верхние этажи** в бизнес-центрах, расположенных в наиболее востребованных деловых районах.

**8%**

Доля лотов от **650 м<sup>2</sup>** от общего количества лотов **в продаже**

182 лота

Данные приведены по лотам в открытой продаже на первичном рынке на 01.04.2026  
Средние цены м<sup>2</sup> указаны с НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ

# СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА – КЛЮЧЕВОЙ ФАКТОР РОСТА УРОВНЯ ЦЕН

**215** тыс. руб./  
м<sup>2</sup> общей площади

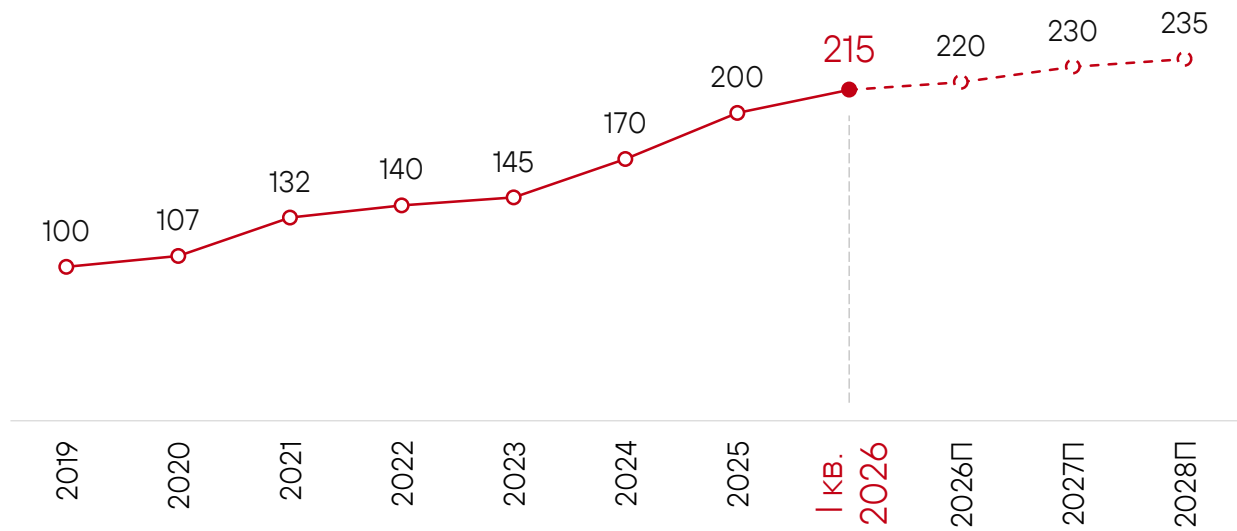
Стоимость строительства  
офисного объекта класса А  
I квартал 2026

**380** тыс. руб./  
м<sup>2</sup> полезной площади

Стоимость строительства  
офисного объекта класса А  
I квартал 2026

## Средняя стоимость строительства

тыс. руб./м<sup>2</sup> общей площади



Средняя стоимость строительства офисного объекта класса А в I квартале 2026 года составила 215 тыс. руб./м<sup>2</sup> общей площади, при перерасчете на полезную – 380 тыс. руб./м<sup>2</sup>. **Рост показателя за год составил 15%.**

Наибольший рост стоимости зафиксирован по статье «Проектирование: стадия П и Р», +100% за год. Также стремительный рост стоимости продемонстрировали фасадные решения, +30% за год.

### Экспертиза **STONE**

Помимо строительной себестоимости, есть и сопутствующие дополнительные расходы, связанные с продажами (реклама и маркетинг) и приобретением земельного участка, а также налоговая нагрузка. Таким образом, стоимость строительства в некоторых проектах **может достигать 450-500 тыс. руб./м<sup>2</sup> полезной площади.**

В этих условиях повышенным интересом пользуются проекты на высокой стадии готовности, выведенные в продажу в 2021-2023 гг., где по-прежнему встречается более выгодная цена м<sup>2</sup> за счет того, что эти проекты были реализованы по «старой» себестоимости.

# СТАРТОВЫЕ ЦЕНЫ НОВЫХ ПРОЕКТОВ В ПРЕМИАЛЬНЫХ ЛОКАЦИЯХ

**2** проекта в премиальных  
деловых локациях

Были выведены в продажу  
в I квартале 2026

**500+** тыс. руб./  
м<sup>2</sup>

Средняя стартовая цена новых проектов  
в премиальных деловых локациях

В I квартале 2026 года в премиальных деловых локациях было выведено в продажу всего 2 бизнес-центра: **STONE Ходынка 4** и проект в **Москва-Сити**. Средняя стартовая цена в бизнес-центре **STONE Ходынка 4** составила 530 тыс. руб./м<sup>2</sup>, а в **Москва-Сити** – превысила 1 млн руб./м<sup>2</sup>. Такой высокий уровень стартовых цен объясняется **премией за локацию и ростом себестоимости строительства**. Исходя из этого, новые старты проектов в наиболее развитых деловых районах также влияют на рост среднерыночного показателя. В течение 2026 года ожидается еще несколько стартов в премиальных локациях, что в том числе будет способствовать дальнейшему росту цен.

Новые проекты в сложившихся деловых районах появляются редко из-за нехватки свободных площадок для строительства. Поэтому старты в таких локациях наиболее интересны для инвесторов и конечных пользователей. Так, в проекте **STONE Ходынка 4** с момента старта продаж было реализовано 27% офисных площадей.

Данные по лотам в открытой продаже в проектах, выведенных в рынок в I кв. 2026  
Цены м<sup>2</sup> указаны с учетом НДС



**STONE** Ходынка 4

Старт продаж                      Февраль 2026

Цена на старте                    **530 тыс. руб./м<sup>2</sup>**

Площадь офисов                20 000 м<sup>2</sup>

**27%** реализовано  
со старта

# ВИТРИНА. ОФИСНЫЕ БЛОКИ

**613** тыс.  
м<sup>2</sup>

Объем экспонирования  
офисных блоков на первичном рынке  
Класс А внутри МКАД

**557** тыс. руб./  
м<sup>2</sup>

Средняя цена экспонирования  
офисных блоков на первичном рынке  
Класс А внутри МКАД

	Экспозиция, м <sup>2</sup>	г/г	Средняя цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>	г/г
ТТК-МКАД	425 384	+78%	471	+5%
Москва-Сити	98 668	×4 раза	860	+14%
СК-ТТК	88 373	+5%	652	+33%
Внутри СК	638	-	2 753	-
	613 062	+76%	557	+16%

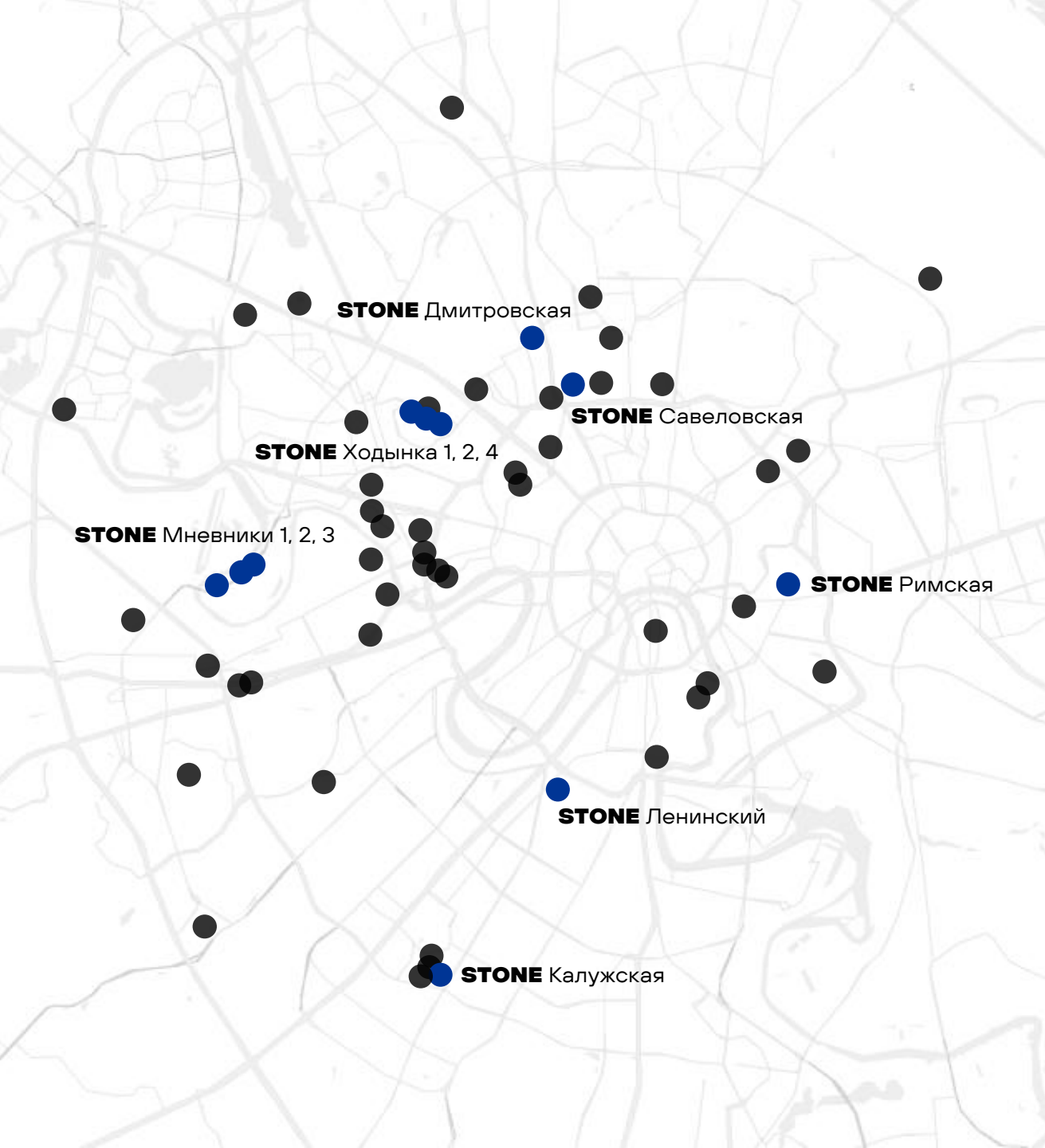
## Эксклюзивное предложение офисов в зоне СК-ТТК

Сегодня в зоне СК-ТТК представлено **всего 10 бизнес-центров** класса А с первичным предложением офисных блоков на продажу. Суммарный объем предложения составляет 88 тыс. м<sup>2</sup> – 14% от общей экспозиции.

## Минимальный объем готового предложения

В готовых зданиях класса А внутри МКАД на первичном рынке доступно всего 28 тыс. м<sup>2</sup> офисных блоков – 5% от общей экспозиции. Вместе с тем **средняя цена почти на 30% выше среднерыночной** и составляет 721 тыс. руб./м<sup>2</sup>.

Данные приведены по лотам в открытой продаже на первичном рынке на 01.04.2026  
Средние цены м<sup>2</sup> указаны с НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ



# КАКИМ БУДЕТ РЫНОК В 2026 ГОДУ?

**492** тыс.  
м<sup>2</sup> ▼ -5% г/г

Объем введенных площадей  
Класс А внутри МКАД, прогноз STONE

**6,5%** ▲ +1,9 п.п г/г

Уровень вакантности  
Класс А внутри МКАД, прогноз STONE

**630** тыс. руб./  
м<sup>2</sup> ▲ +10% г/г

Средняя цена экспонирования офисов  
Класс А внутри МКАД, прогноз STONE

**54,2** тыс. руб./  
м<sup>2</sup> в год ▲ +5% г/г

Средняя ставка аренды  
Класс А внутри МКАД, прогноз STONE

Сегодня ставки на офисы без отделки составляют 45-50 тыс. руб./м<sup>2</sup> в год с НДС, при этом дефицитные для рынка помещения с отделкой в ключевых деловых локациях преодолевают исторические максимумы – запрашиваемые ставки по ним все чаще превышают 80 тыс. руб./м<sup>2</sup> в год, достигая 100-110 тыс. руб./м<sup>2</sup> в год в наиболее востребованных зданиях.

Цена экспонирования приведена по лотам в открытой продаже на первичном рынке, с НДС  
Ставки аренды приведены по доступному предложению в готовых зданиях, с НДС без OPEX

# ПРОГНОЗ **STONE**

## Сокращение объемов ввода офисных площадей

Объем введенных офисных площадей класса А внутри МКАД по итогам 2026 года может составить 492 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 28% – офисы STONE. Снижение показателя обусловлено смещением сроков готовности проектов.

## Незначительное увеличение уровня вакантности

По итогам 2026 года доля свободных площадей может увеличиться на 1,9 п.п., тем не менее, значение остается низким для рынка и дефицит по-прежнему ощутим, особенно для компаний с запросом на крупные объемы.

## Рост цен в строящихся объектах продолжится

В условиях дефицита предложения и устойчивого спроса на офисы, а также ввиду ожидаемых стартов в наиболее востребованных локациях сохраняется потенциал для дальнейшего роста цен в строящихся объектах.

## Рост арендных ставок в востребованных локациях

По прогнозу, в 2026 году не ожидается существенного изменения среднерыночного показателя – рост арендных ставок станет более точечным и сосредоточится преимущественно в ключевых деловых локациях.