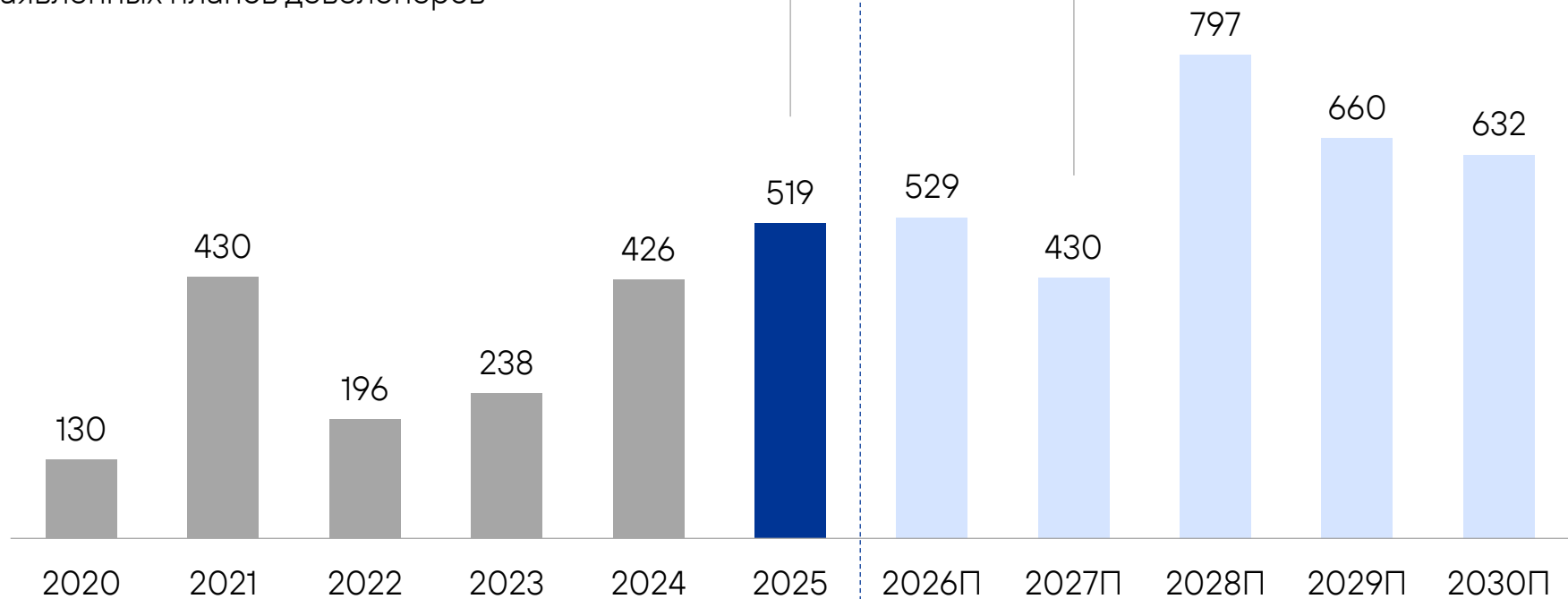


ДЕФИЦИТ СОХРАНЯЕТСЯ НЕСМОТРЯ НА УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЕМОВ ВВОДА

Динамика объема введенных площадей
Классы Prime и А внутри МКАД, тыс. м²

Фактический объем ввода в 2025 году оказался
более чем в 2 раза ниже
заявленных планов девелоперов



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР **STONE**

4,6%

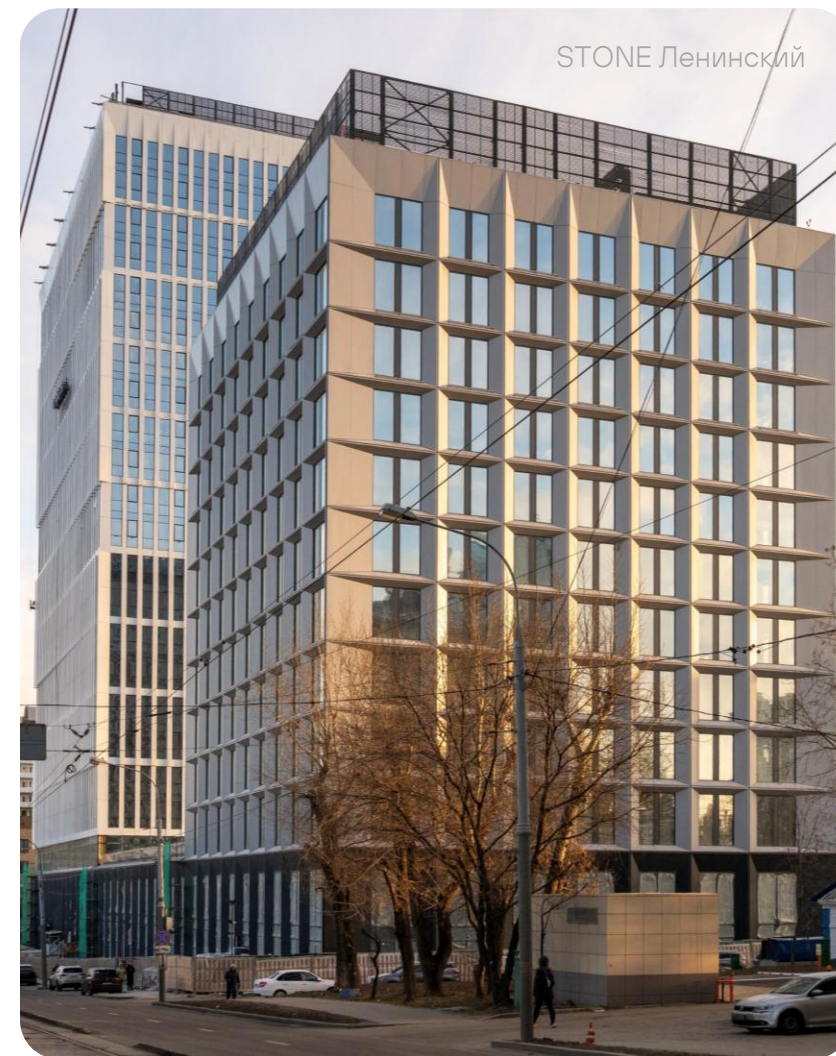
Доля свободных площадей
Итоги 2025

5,5%

Доля свободных площадей
Прогноз по итогам 2026

>140 ТЫС. М² НОВЫХ ОФИСОВ STONE В 2026 ГОДУ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР **STONE**



ЭТАЖИ – НАИБОЛЕЕ ДЕФИЦИТНЫЕ ЛОТЫ НА ОФИСНОМ РЫНКЕ

Площадь	Количество лотов в продаже	Доля
0 – 150 м²	719	46%
150 – 300 м²	548	35%
300 – 600 м²	135	9%
600 – 1 200 м²	69	4%
1 200 – 2 250 м² Этажи	93	6%
Итого	1 564	

6%

Доля этажей* от общего
количества лотов **в продаже**

93 лота

* Этажи площадью 1 200 – 2 250 м²
Данные на 12.01.2026 по качественным строящимся и проектируемым объектам класса А внутри МКАД в сложившихся и перспективных деловых районах

ЗАПРАШИВАЕМЫЕ СТАВКИ В ГОТОВЫХ ОБЪЕКТАХ ОСТАЮТСЯ **ВЫСОКИМИ**

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР **STONE**

Минимум небольших офисов

62 тыс. руб./
м² в год

Средняя ставка аренды на лоты до 500 м²
в объектах классов Prime и А внутри МКАД
/ вкл. НДС, без OPEX

4%

Доля небольших офисов до 500 м²
в общей структуре готового предложения

Средние арендные ставки в сложившихся деловых районах / офисы класса А

① Москва-Сити

79 300

руб./м² в год

② Центральный

70 800

руб./м² в год

③ Ленинградский

57 300

руб./м² в год

Павелецкий ④

67 100

руб./м² в год

Белорусский ⑤

55 500

руб./м² в год

STONE Towers

Экспертиза **STONE Realty**

В новых бизнес-центрах ставки
аренды могут быть **на 20-30% выше**

Все ставки с учетом НДС, без OPEX / Источник: IBC Real Estate, STONE

ОБЪЕМЫ ПРОДАЖ УВЕЛИЧИВАЮТСЯ ЗА СЧЕТ РОСТА КОЛИЧЕСТВА ПРОЕКТОВ

246 тыс.
м² +26% г/г

Объем продаж на первичном рынке
в объектах класса А внутри МКАД,
реализуемых блоками

	2025	2024	г/г
СК-ТТК	54	53	+3%
Москва-Сити	21	10	+109%
ТТК-МКАД	170	133	+28%
Итого	246	196	+26%

+27 **НОВЫХ
стартов**

Количество новых проектов класса А
внутри МКАД, реализуемых блоками
и стартовавших в 2025 году

Общая продаваемая площадь офисов
в новых проектах составила **864 тыс. м²**

70% **30%**
ДКПБВ ДДУ

ЦЕНЫ НА КАЧЕСТВЕННЫЕ ОФИСЫ ПРОДОЛЖАЮТ РАСТИ

511 тыс. руб./
м² +15% г/г

Средняя цена* по сделкам на первичном
рынке в объектах класса А внутри МКАД,
реализуемых блоками / вкл. НДС

	2025	2024	г/г
СК-ТТК	527	420	+25%
Москва-Сити	841	691	+22%
ТТК-МКАД	465	436	+7%
Итого	511	445	+15%

Предпосылки дальнейшего роста цен

1. **Рост себестоимости** строительства
+17% г/г

2. **Дефицит** качественного предложения
4,6% Уровень вакантности**
Класс А внутри МКАД

3. **Стабильный спрос** на офисы
57% Доля классов Prime и А
в объеме сделок за 2025 г.

* Средневзвешенный показатель рассчитан по последним актуальным ценам экспонирования на реализованные лоты
** Доля свободных площадей приведена по данным на конец 2025 года