

# ДЕФИЦИТ СОХРАНЯЕТСЯ НЕСМОТРЯ НА УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЕМОВ ВВОДА

Динамика объема введенных площадей

Классы Prime и А внутри МКАД, тыс. м<sup>2</sup>

Фактический объем ввода в 2025 году оказался

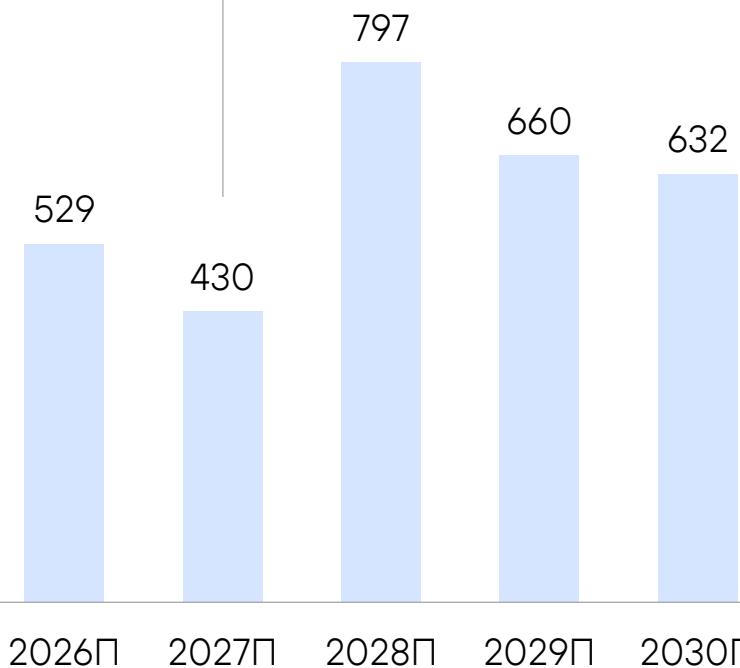
**более чем в 2 раза ниже**

заявленных планов девелоперов



min

Объемы введенных площадей достигнут локального **минимума в 2027 году**



**4,6%**

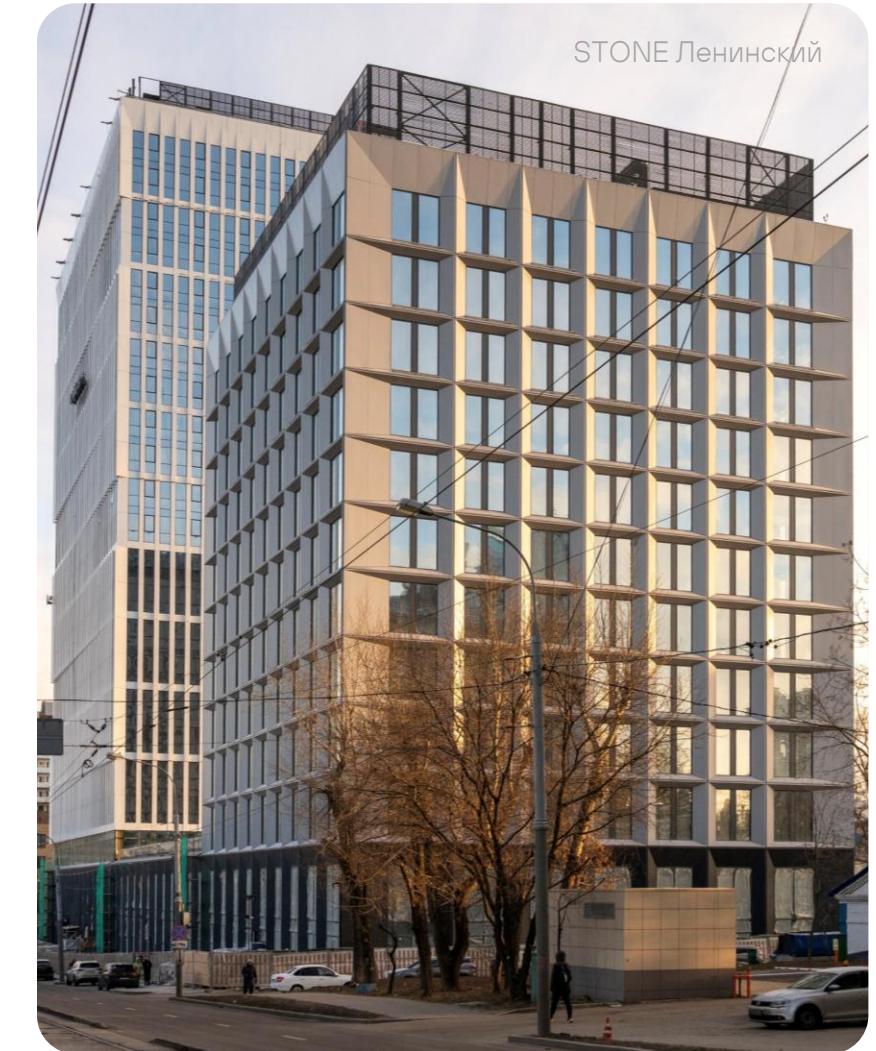
Доля свободных площадей  
Итоги 2025

**5,5%**

Доля свободных площадей  
Прогноз по итогам 2026

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

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР **STONE**



# ЭТАЖИ – НАИБОЛЕЕ ДЕФИЦИТНЫЕ ЛОТЫ НА ОФИСНОМ РЫНКЕ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР **STONE**

Площадь	Количество лотов в продаже	Доля
0 – 150 м <sup>2</sup>	719	46%
150 – 300 м <sup>2</sup>	548	35%
300 – 600 м <sup>2</sup>	135	9%
600 – 1200 м <sup>2</sup>	69	4%
1200 – 2 250 м <sup>2</sup> <b>Этажи</b>	93	6%
<b>Итого</b>	<b>1 564</b>	

**6%**

Доля этажей\* от общего  
количество лотов **в продаже**

93 лота

\* Этажи площадью 1200 – 2 250 м<sup>2</sup>

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./  
м<sup>2</sup> в год

Средняя ставка аренды на лоты до 500 м<sup>2</sup>  
в объектах классов Prime и А внутри МКАД  
/ вкл. НДС, без ОРЕХ

**4%**

Доля небольших офисов до 500 м<sup>2</sup>  
в общей структуре готового предложения

Средние арендные ставки в сложившихся деловых районах  
/ офисы класса А

① **Москва-Сити**

**79 300**

руб./м<sup>2</sup> в год

② **Центральный**

**70 800**

руб./м<sup>2</sup> в год

③ **Ленинградский**

**57 300**

руб./м<sup>2</sup> в год

**Павелецкий** ④

**67 100**

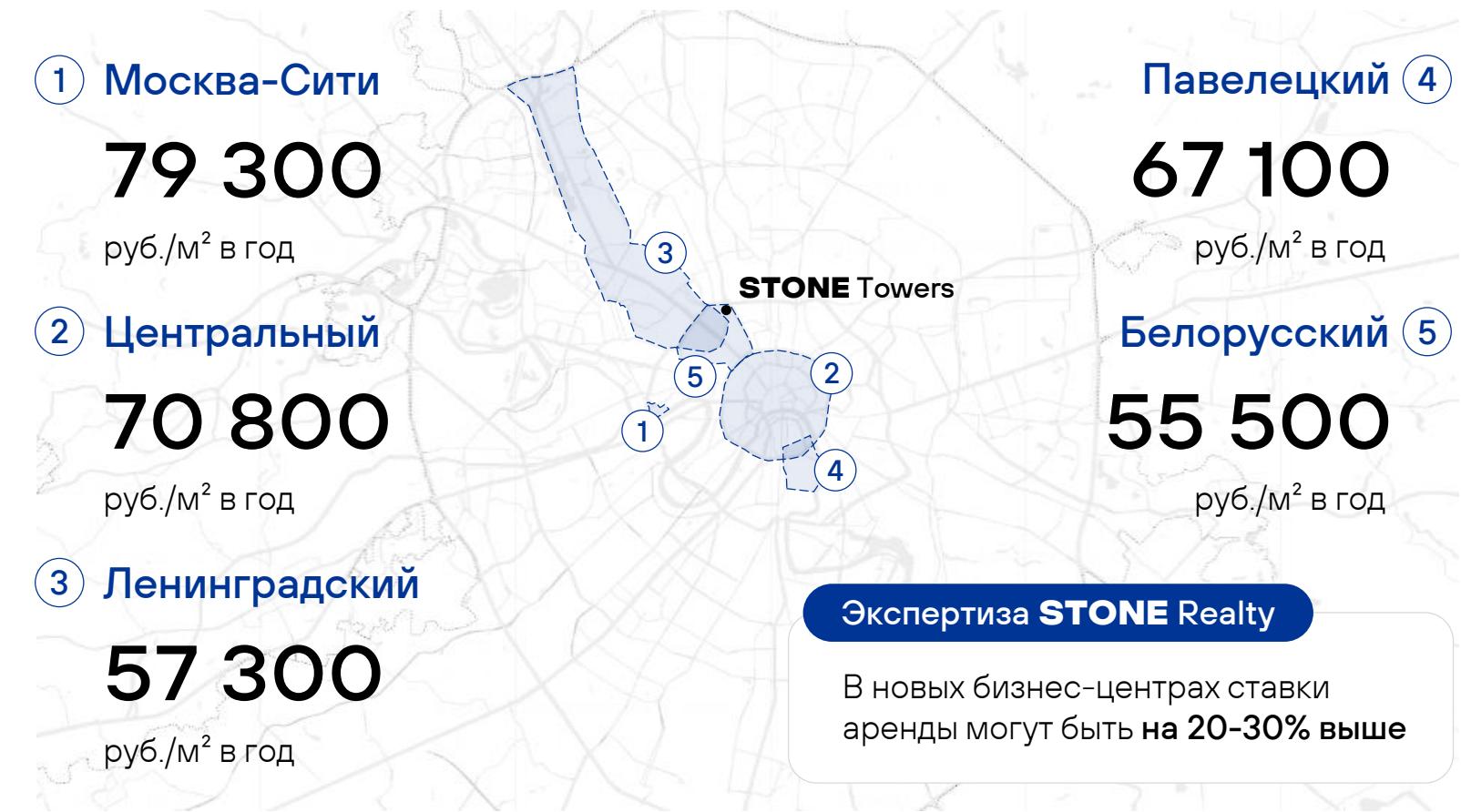
руб./м<sup>2</sup> в год

**Белорусский** ⑤

**55 500**

руб./м<sup>2</sup> в год

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



Экспертиза **STONE** Realty

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

# ОБЪЕМЫ ПРОДАЖ УВЕЛИЧИВАЮТСЯ ЗА СЧЕТ РОСТА КОЛИЧЕСТВА ПРОЕКТОВ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР STONE

**246** тыс.  
м<sup>2</sup>

+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. м<sup>2</sup>**

**70%**

ДКПБВ

**30%**

ДДУ

# ЦЕНЫ НА КАЧЕСТВЕННЫЕ ОФИСЫ ПРОДОЛЖАЮТ РАСТИ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР **STONE**

**511** тыс. руб./  
 $\text{м}^2$

+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