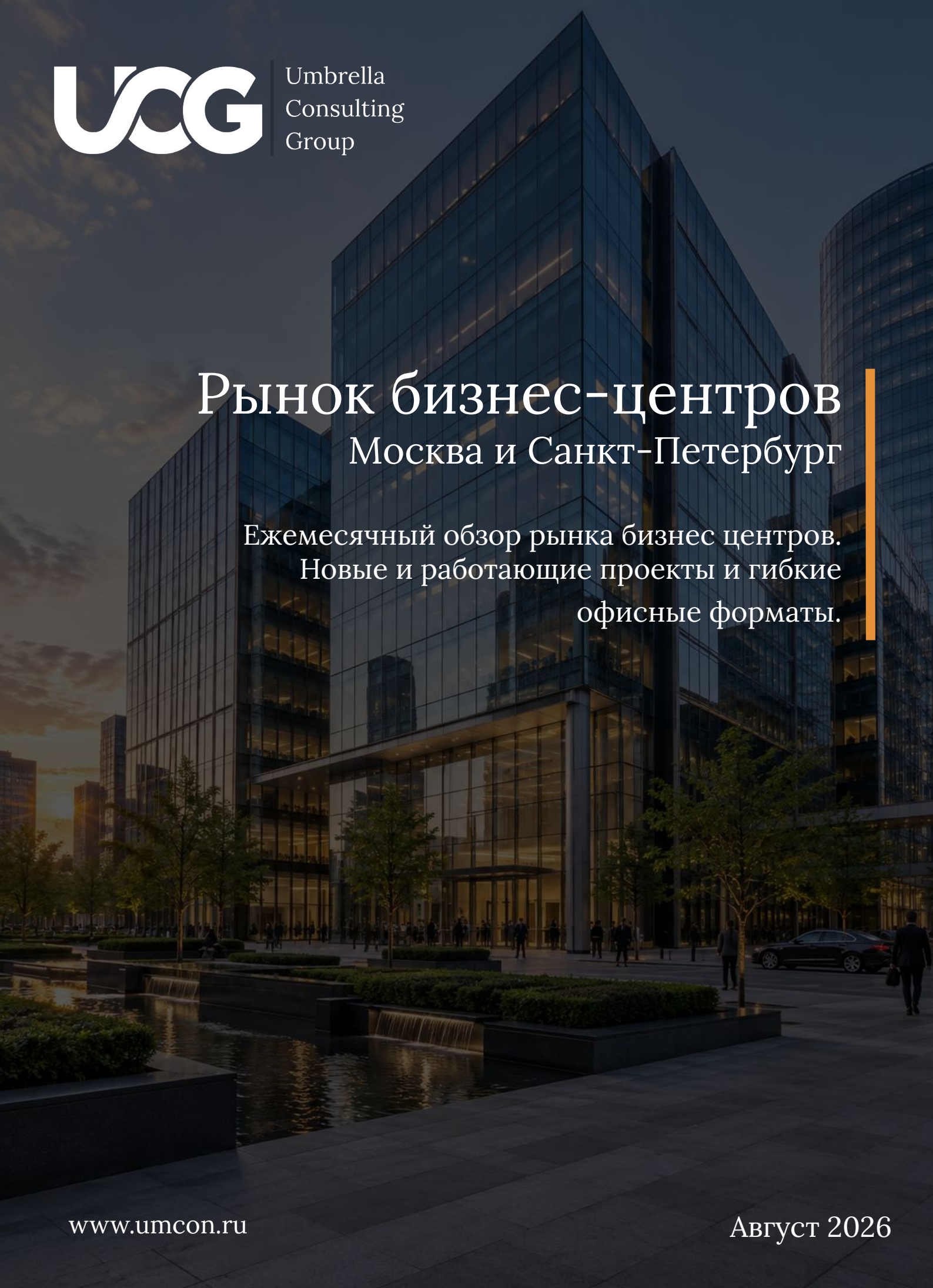


Umbrella Consulting Group

Рынок бизнес-центров

Москва и Санкт-Петербург

Ежемесячный обзор рынка бизнес центров. Новые и работающие проекты и гибкие офисные форматы.

www.umcon.ru

Август 2026

Содержание отчёта

Август: ключевые показатели	4
Москва: структура проектов	5
Москва: бизнес-центры у метро	6
Москва: выводы и гибкие офисы	7
Санкт-Петербург: гибкие офисы	9
Структура офисных форматов	10
Выводы по отчету	11
О компании	12
Источники и методика	13

В отчете приведены консолидированные обработанные данные по рынку бизнес-центров и гибких офисных форматов Москвы и Санкт-Петербурга. Отображены основные показатели текущего и будущего предложения, структуры проектов, доступности гибких офисов и коммерческих условий размещения:

- *Объем проекта — суммарная площадь строящегося или действующего бизнес-центра, выраженная в м² или тыс. м².*
- *Будущее предложение — площадь строящихся проектов с заявленными сроками ввода; показатель не является объемом свободных помещений, доступных для немедленной аренды.*
- *Вакансия гибких офисов — доля свободных рабочих мест или площадей в сетевых гибких офисных проектах.*
- *Гибкий офис — готовое рабочее пространство с мебелью, инфраструктурой и сервисным обслуживанием, предоставляемое по гибким условиям аренды.*
- *Ставка за рабочее место — полная стоимость размещения одного рабочего места в месяц с учетом раскрытых условий эксплуатации и налогообложения.*
- *Срок готовности — заявленный период ввода строящегося бизнес-центра или готовности объекта к эксплуатации.*
- *География предложения — распределение бизнес-центров и гибких офисных площадок по районам города и транспортным узлам.*

Источники сбора данных: открытые рыночные и статистические материалы, аналитические обзоры профессиональных участников рынка недвижимости, публичная информация девелоперов и операторов, коммерческие предложения, отраслевые публикации и открытые сведения о строящихся и действующих объектах. Для формирования месячного среза используются показатели, относящиеся непосредственно к августу 2026 года либо отражающие состояние рынка на конец месяца.

В рамках изысканий бизнес-центры и гибкие офисные форматы анализировались по следующим параметрам:

- *площадь и масштаб объекта;*
- *класс и формат бизнес-центра;*
- *локация и близость к станциям метро;*
- *срок строительства и готовности проекта;*
- *объем текущего и будущего предложения;*
- *количество и площадь гибких офисных площадок;*
- *уровень свободного предложения в гибком сегменте;*
- *стоимость рабочего места и полная стоимость размещения;*
- *географическая концентрация площадок;*
- *готовность помещения к въезду;*
- *условия договора и формат эксплуатации.*

Строящиеся бизнес-центры, действующие классические БЦ и гибкие офисы рассматриваются раздельно. Показатели гибких офисов не используются для оценки вакансии, ставок или спроса по всему рынку классических бизнес-центров. Прогнозные сроки ввода и будущие площади также не включаются в фактическое свободное предложение августа.

Площади приведены в м² и тыс. м², стоимостные показатели — в российских рублях (RUB). География анализа: Москва и Санкт-Петербург. Дополнительная информация и аналитические материалы представлены на www.umcon.ru.

Рынок бизнес-центров



Umbrella Consulting Group

Август: подтвержденные показатели

МОСКВА · ПРОЕКТЫ У МЕТРО

324,5 тыс. м²

5 строящихся БЦ · выборка на 31.08

МОСКВА · ГИБКИЕ ОФИСЫ

18,7%

Вакансия сетевых площадок · август

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ · ГИБКИЕ ОФИСЫ

56 тыс. м²

Предложение сетевых площадок · август

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ · ПЛОЩАДКИ

Более 30

Сетевые гибкие офисы · август

КАК ЧИТАТЬ ПОКАЗАТЕЛИ

Площади строящихся БЦ показывают будущий масштаб выбранных проектов. Они не равны свободному предложению в аренду.

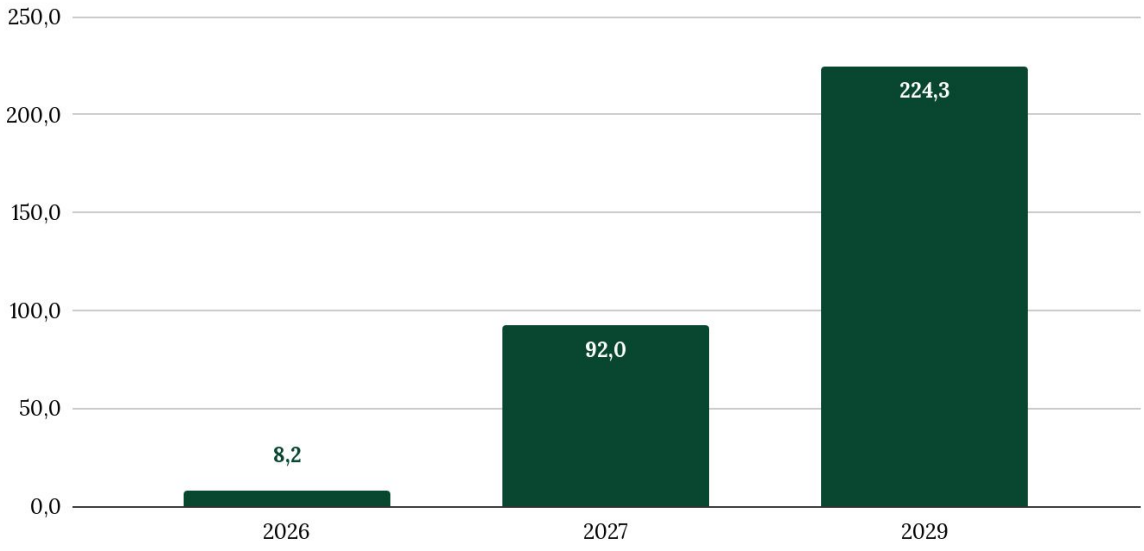
Показатели гибких офисов относятся к отдельному формату. Их нельзя переносить на классические БЦ или напрямую сравнивать со ставками за квадратный метр.

Сопоставимые августовские ставки, вакансия и объем сделок по всему рынку БЦ двух городов в проверенных источниках не подтверждены.

Москва — структура будущего предложения

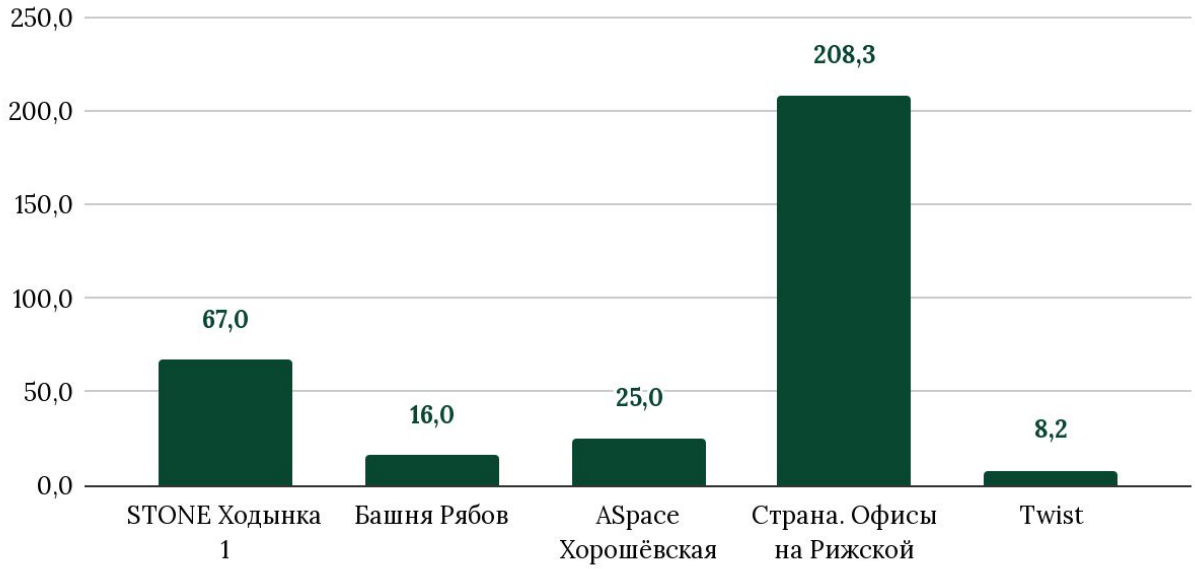
Сроки готовности выбранных проектов

тыс. м² · планы, заявленные на 31.08.2026



Площадь пяти проектов у метро

тыс. м² · состав выборки на 31.08.2026



Москва — пять проектов класса А у метро

01	STONE Ходынка 1 м. ЦСКА · ввод 2027	67,0 тыс. м²
02	Башня Рябов м. Тульская · начало 2029	16,0 тыс. м²
03	ASpace Хорошёвская м. Полежаевская · конец 2027	25,0 тыс. м²
04	Страна. Офисы на Рижской м. Рижская · конец 2029	208,3 тыс. м²
05	Twist м. Савёловская · III кв. 2026	8,2 тыс. м²

324,5 тыс. м² · выборка на 31.08.2026

Москва — выводы по августовскому срезу

Будущее предложение остается концентрированным

В выборке пяти бизнес-центров класса А у метро совокупная площадь составляет 324,5 тыс. м², при этом 64,2% приходится на один проект — «Страна. Офисы на Рижской». Поэтому общий объем будущего предложения сильно зависит от сроков реализации отдельных крупных объектов и не отражает фактический объем площадей, доступных для немедленного въезда.

Сроки выхода проектов распределены неравномерно

Часть объектов заявлена к вводу в 2026–2027 годах, тогда как крупнейший проект относится к 2029 году. Это означает, что заявленный строительный объем необходимо отделять от реально готового предложения при оценке конкурентной среды и доступности офисов.

Гибкие офисы формируют отдельный значимый сегмент

В августе в Москве работали 175 гибких офисных площадок общей площадью около 457 тыс. м². В сетевых проектах свободно 18,7% предложения, а средневзвешенная стоимость рабочего места составляла 58 808 ₽ в месяц с учетом НДС и эксплуатации.

Практический вывод

При выборе офиса корректнее сопоставлять не общий объем строящихся БЦ, а конкретные готовые блоки, сроки въезда, локацию и полную стоимость размещения. Показатели гибких офисов следует анализировать отдельно: они характеризуют самостоятельный формат и не могут напрямую использоваться для оценки вакансии или ставок всего рынка классических бизнес-центров Москвы.

Офисный рынок Санкт-Петербурга



Санкт-Петербург — гибкие офисы

СЕТЕВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

56 тыс. м²

Гибкие офисы · август 2026

СЕТЕВЫЕ ПЛОЩАДКИ

Более 30

Действующие пространства · август 2026

ДВА РАЙОНА

32%

Адмиралтейский + Петроградский · доля площадок

ГЕОГРАФИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

На Адмиралтейский район приходится 19% сетевых площадок, на Петроградский — 13%. Остальные 68% включают Центральный и другие районы. Доли рассчитаны по количеству площадок.

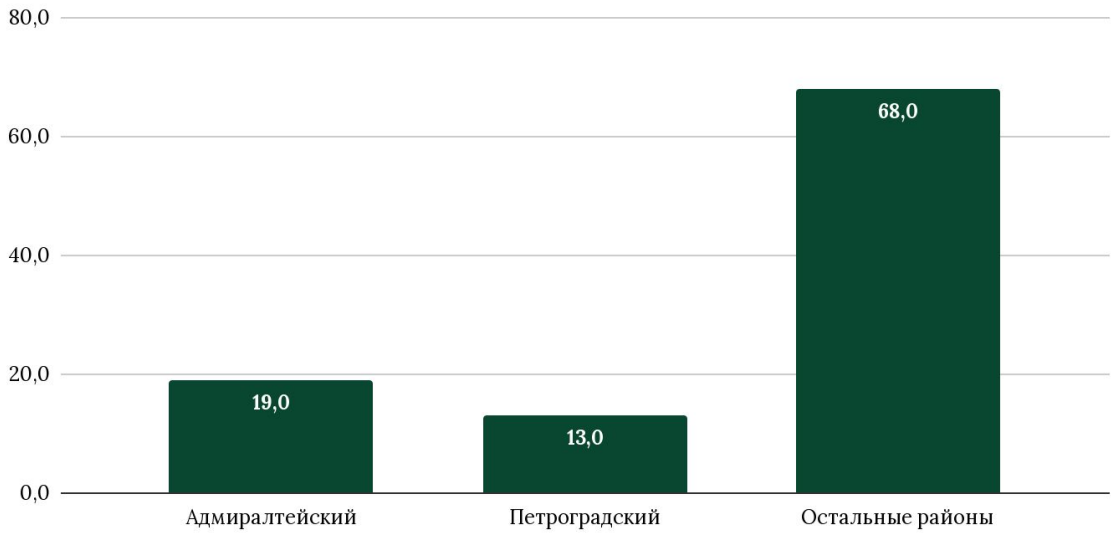
ГРАНИЦЫ ВЫВОДА

Это срез гибких офисов. Он не даёт оснований оценивать вакансию, среднюю ставку или ввод по всем бизнес-центрам Санкт-Петербурга за август.

Гибкие офисы — структура двух рынков

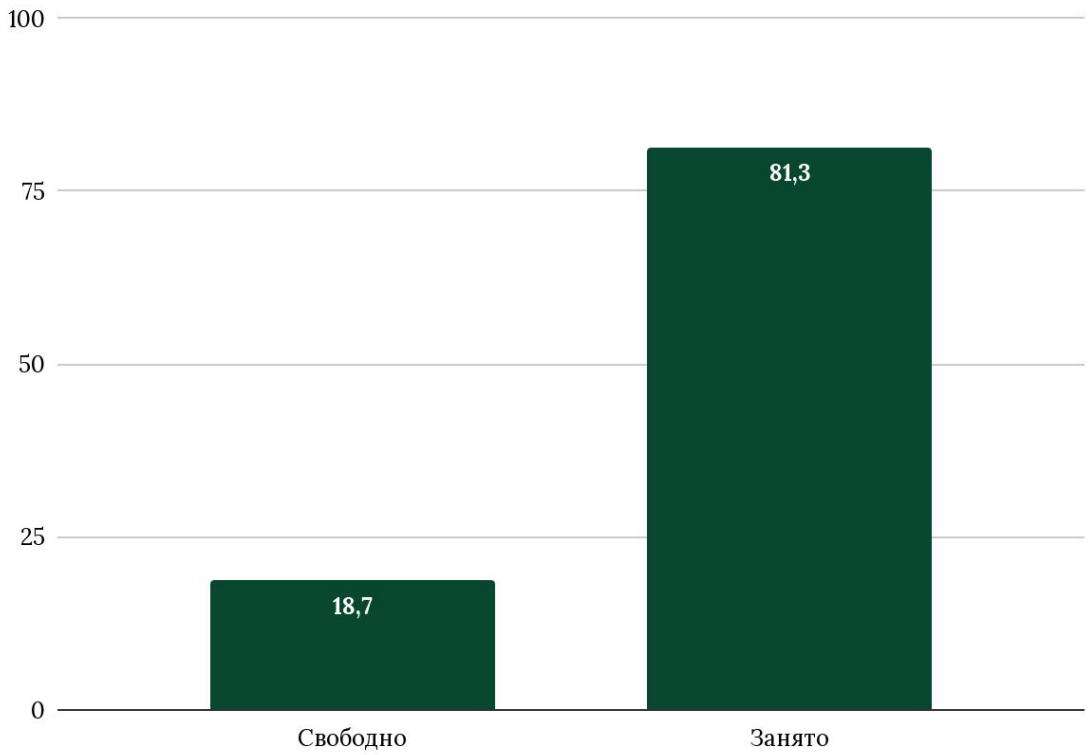
Санкт-Петербург: география площадок

% сетевых гибких офисов по количеству · август 2026



Москва: занятое и свободное предложение

% сетевых гибких офисов · август 2026



Выводы по отчёту

Москва

В выборке пяти строящихся БЦ класса А у метро совокупная площадь составляет 324,5 тыс. м², при этом 64,2% приходится на один крупный проект. Поэтому будущий объем предложения сильно зависит от сроков реализации отдельных объектов и не отражает фактическую доступность площадей для немедленного въезда. Отдельный сегмент формируют гибкие офисы: в августе действовали 175 площадок общей площадью около 457 тыс. м², свободно 18,7% сетевого предложения.

Санкт-Петербург

Подтвержденный августовский срез относится преимущественно к гибким офисам: около 56 тыс. м² предложения и более 30 площадок. На Адмиралтейский и Петроградский районы приходится 32% сетевых площадок, остальное предложение распределено между Центральным и другими районами.

Сопоставление рынков

Москва заметно масштабнее по гибким офисам, однако напрямую сравнивать два города по ставкам, вакансии и спросу классических БЦ некорректно: сопоставимые месячные показатели за август отсутствуют, а гибкие офисы представляют отдельный формат.

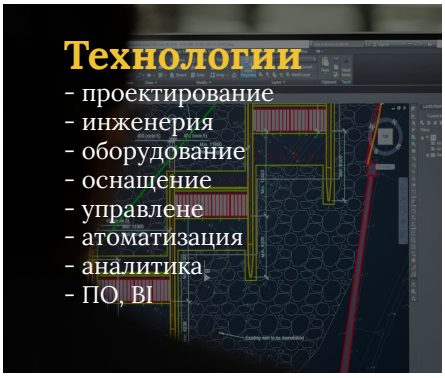
Ключевой вывод

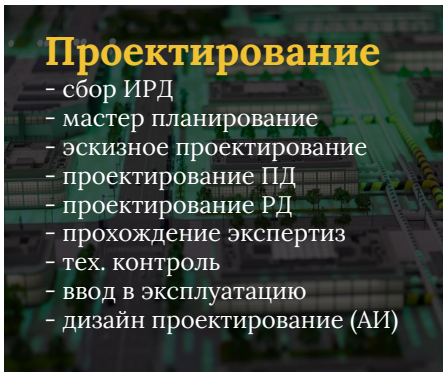
При оценке офисного рынка важнее учитывать готовность объекта, срок ввода, локацию, формат и полную стоимость размещения, а не только заявленный объем строительства. Для арендатора ключевыми становятся сроки въезда и гибкость условий, для собственника — конкурентное окружение и соответствие продукта реальному спросу.

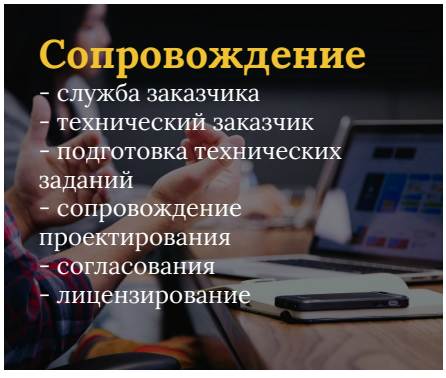
О компании

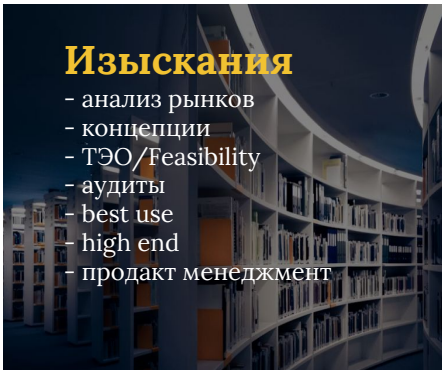
Мы начали свою деятельность в 2001 году с гостиничного сектора и стали консалтинговой компанией номер 1 в РФ и СНГ по количеству проектов своем портфеле под брендом Umbrella Hospitality. За более чем 20 лет своей деятельности мы расширили свой портфель от гостиничных проектов до проектов комплексного освоения территории на тысячи гектар. Мы предлагаем нашим клиентам комплексные решения в сфере недвижимости, основанные на широкой профессиональной экспертизе, глубоком понимании российского рынка, а также лучших международных практиках. Почему это важно? Наши профессионалы сопровождают проект на всех этапах — от инициации до завершения. Они не просто решают задачи, а создают инновационные стратегии, оптимизируют ресурсы и минимизируют риски, превращая каждый этап в ступень к успеху.Какой результат? Ваши проекты обретают четкость, эффективность и конкурентное преимущество, а команда — уверенность в достижении амбициозных целей.

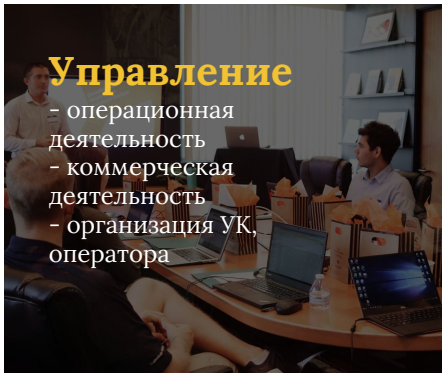
Услуги в области коммерческой и жилой недвижимости

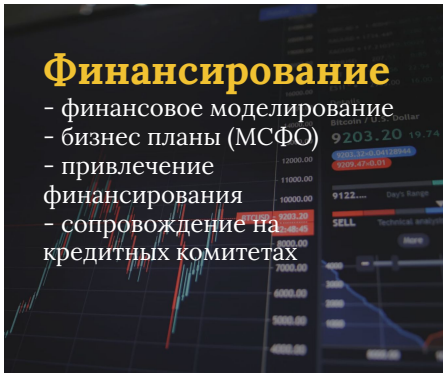




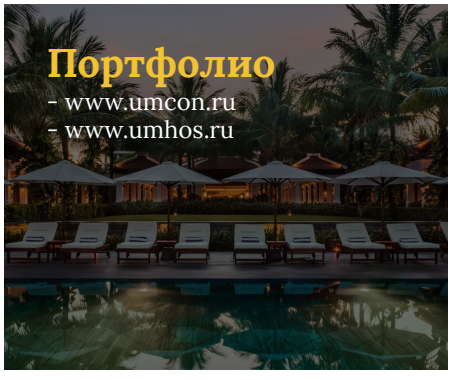












Источники и методика

Период исследования

Отчет отражает состояние рынка бизнес-центров и гибких офисных форматов Москвы и Санкт-Петербурга в августе 2026 года. Использованы показатели, относящиеся непосредственно к августу либо характеризующие состояние рынка на конец месяца.

Методика анализа

Строящиеся бизнес-центры, действующие классические БЦ и гибкие офисы рассматриваются раздельно, поскольку относятся к различным форматам предложения и имеют отличающиеся показатели доступности и коммерческих условий.

Площади строящихся объектов отражают будущий объем предложения и не приравниваются к свободным помещениям, доступным для немедленной аренды. Заявленные сроки ввода рассматриваются как планы, актуальные на дату исследования.

Расчетные доли и показатели сформированы на основе раскрытых площадей, количества объектов и площадок. Данные по гибким офисам не используются для оценки вакансии, ставок или спроса по всему рынку классических бизнес-центров.

Информационная база

Для подготовки отчета использованы консолидированные данные профессиональных участников рынка недвижимости, аналитические материалы, публичная информация девелоперов и операторов, сведения о строящихся и действующих объектах, коммерческие предложения и отраслевые публикации.

Квартальные, накопленные с начала года и данные за предыдущие месяцы не используются как замена августовским показателям. Материалы, опубликованные после окончания месяца, учитываются только в случаях, когда содержащаяся в них информация относится к состоянию рынка в августе 2026 года.


UCG
Umbrella
Consulting
Group
www.umcon.ru