

Umbrella Consulting Group

Рынок бизнес-центров

Москва и Санкт-Петербург

Ежемесячный обзор. Аренда, продажа, ввод и планы строительства.

www.umcon.ru

Октябрь 2026

Содержание отчёта

Ключевые показатели и итоги октября	3
Москва и Московская область	4
Арендные ставки Москвы по локациям	5
Стоимость покупки офисов Москвы	6
Ввод объектов и сделки Москвы	7
Санкт-Петербург и Ленинградская область	8
Стоимость офисов по классам в СПб	9
Переносы сроков ввода офисов в СПб	10
Итоговые выводы октября 2026	11
О компании	12
Источники и методология	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.

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;*
- *обьем 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.

Октябрь: главные выводы

Октябрь 2026 Москва и Санкт-Петербург

Рынок / срез	Показатель	Значение
Москва октябрь	Цена в Кутузовском / Сити	580 / 820 тыс. ₽/м²
Москва 16 октября	Магистральная 12: ввод	20,2 тыс. м² общей площади
Москва 26 октября	Бадаевский: продажа	около 9,5 тыс. м²
СПб начало октября	Первичный рынок А / В	551 / 345 тыс. ₽/м²
СПб оценка 12 октября	Перенос плана на 2027	101,8 тыс. м²

Москва

- Стоимость офисов класса А в Москва-Сити на 41,4% выше, чем в Кутузовском коридоре. Для блока 300 м² разница составляет 72 млн ₽.
- Октябрь отмечен вводом БЦ «Магистральная, 12» и закрытием продажи помещений в «Бадаевском», что отражает активность как девелоперов, так и покупателей отдельных активов.

Санкт-Петербург

- Первичные офисы класса А дороже класса В на 59,7%. Для блока 300 м² ценовая премия составляет 61,8 млн ₽.
- На 2027 год переносится 71,9% рассматриваемого плана ввода. Срок готовности объекта становится существенным фактором выбора.

Москва и Московская область



Umbrella Consulting Group

Москва: аренда по локациям

Октябрь 2026 диапазоны запрашиваемых ставок, с НДС

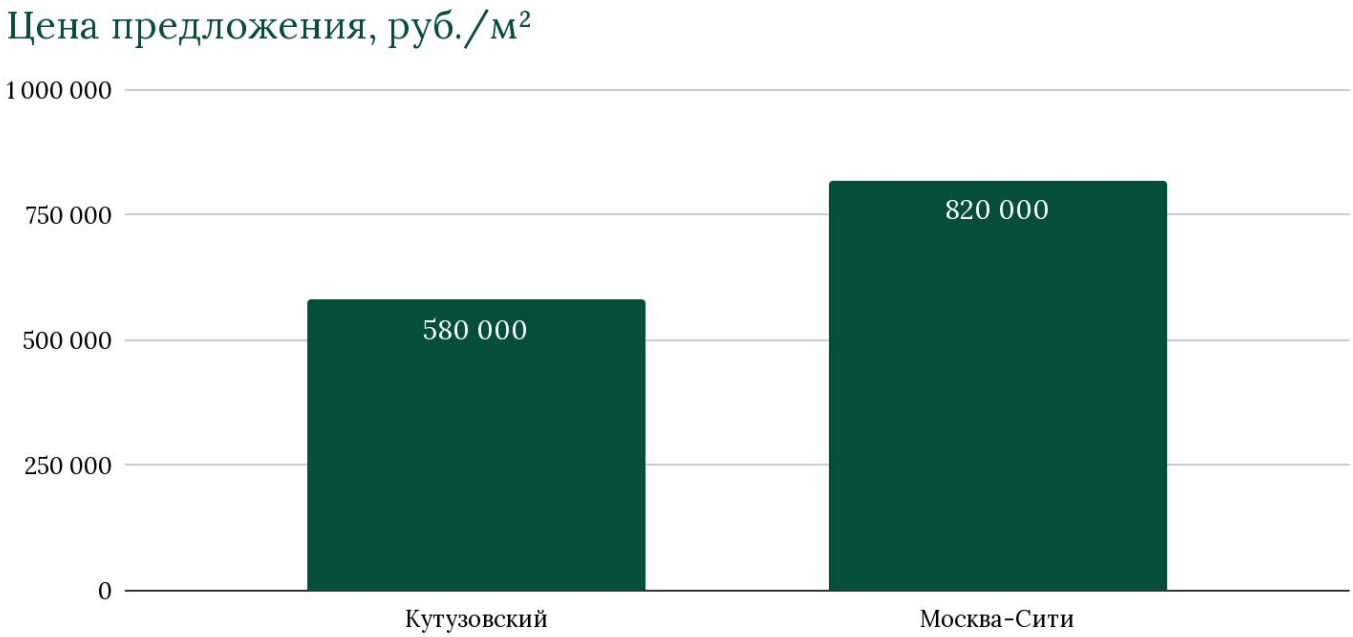


Локация	₽/м² в год	₽/м² в месяц
Кутузовский	60 000–90 000	5 000–7 500
Москва-Сити	70 000–100 000	5 833–8 333

Аренда офисов в Москва-Сити начинается на 16,7% дороже, чем в Кутузовском коридоре. Разница запрашиваемых ставок достигает 10 тыс. ₽/м²/год при сравнении границ диапазонов.

Москва: бюджет покупки

Октябрь 2026 средневзвешенные цены предложения класса А



Площадь блока	Кутузовский, млн ₽	Москва-Сити, млн ₽
100 м²	58	82
300 м²	174	246
1 000 м²	580	820

Офисы класса А в Москва-Сити дороже на 240 тыс. ₽/м². Для покупки блока 300 м² потребуется на 72 млн ₽ больше, чем в Кутузовском коридоре.

Москва: ввод и продажа

Подтвержденные события октября 2026 Москва

Дата сообщения	Магистральная 12	Бадаевский
Октябрь 2026	16 октября	26 октября
Событие	Разрешение на ввод	Закрытие продажи
Площадь	20,2 тыс. м²	около 9,5 тыс. м²
Охват площади	Все здание	Деловые и коммерческие помещения

Новый объект

Хорошевский район.

11 этажей; свободные планировки и террасы.

Показатель общей площади не равен офисной GLA.

Готовый блок в МФК

Покупатель - ООО «Бадаевский Центр».

Планируется бизнес-центр с ритейлом.

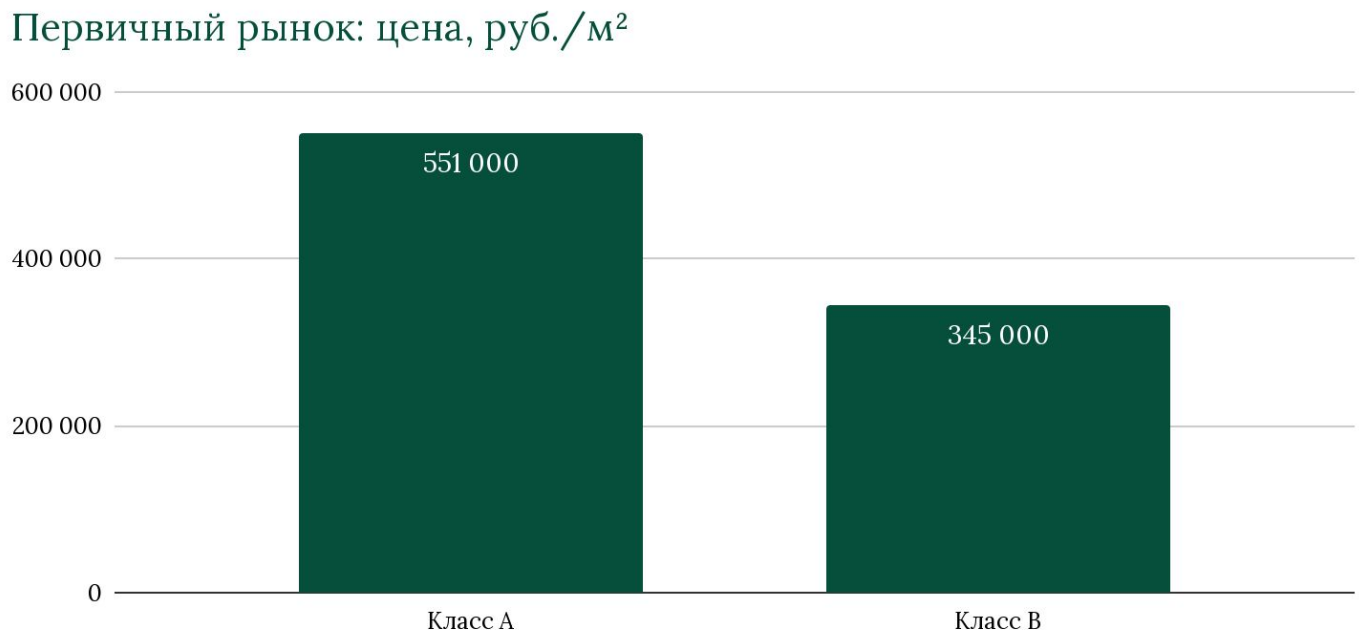
Цена сделки не раскрыта.

Санкт-Петербург и Ленинградская область



СПб: цены по классам

Начало октября 2026 первичный рынок

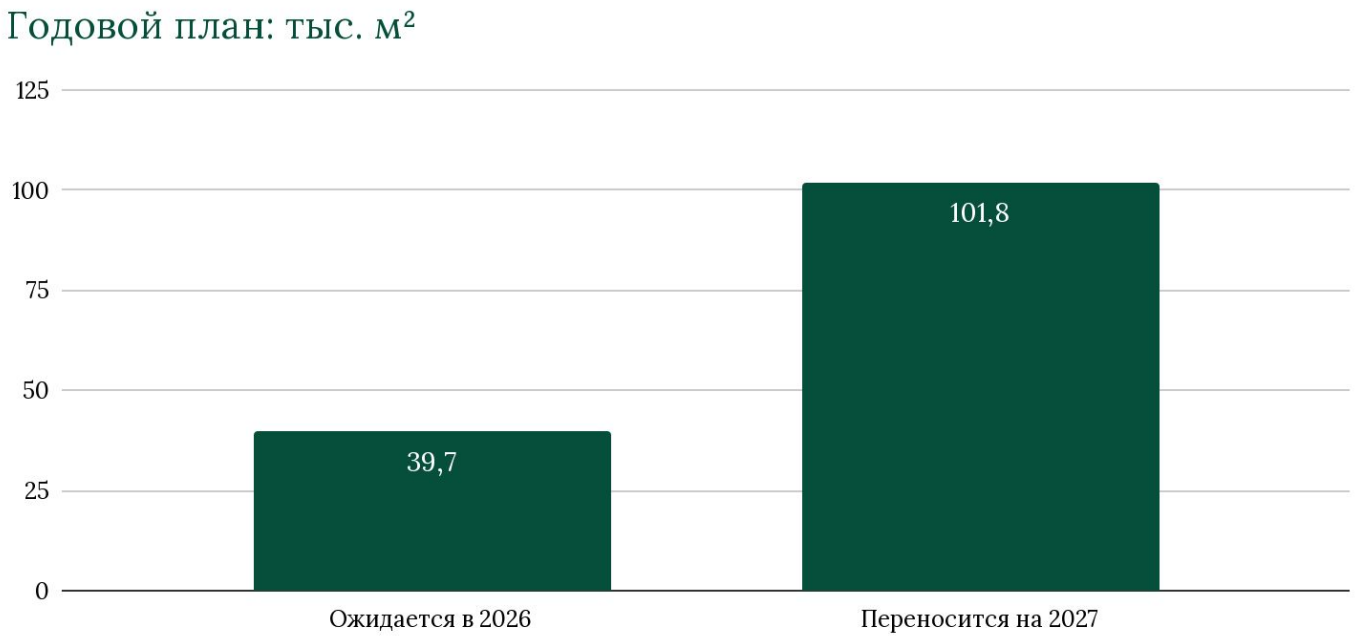


Площадь блока	Класс А, млн ₽	Класс В, млн ₽
100 м²	55,1	34,5
300 м²	165,3	103,5
1 000 м²	551	345

Ценовая премия класса А составляет 59,7% относительно класса В. При покупке офиса площадью 300 м² разница достигает 61,8 млн ₽.

СПб: переносы ввода

Планы на 12 октября 2026 годовой объем, не ввод за месяц



Показатель	Площадь	Доля плана
Ожидается в 2026	39,7 тыс. м²	28,1%
Переносится на 2027	101,8 тыс. м²	71,9%

На 2027 год переносится 101,8 тыс. м², или 71,9% рассматриваемого плана. Это ограничивает объем ожидаемого ввода в 2026 году и повышает значение сроков готовности проектов.

Выводы для бизнеса

Москва и Московская область

Направление	Ключевые результаты
Аренда	Москва-Сити: 70–100 тыс. ₽/м²/год; Кутузовский: 60–90 тыс. ₽/м²/год
Продажа	Класс А: 820 тыс. ₽/м² в Москва-Сити против 580 тыс. ₽/м² в Кутузовском коридоре
Новый ввод	Получено разрешение на ввод БЦ «Магистральная, 12» общей площадью 20,2 тыс. м²
Сделки	Закрыта продажа около 9,5 тыс. м² деловых и коммерческих помещений в «Бадаевском»

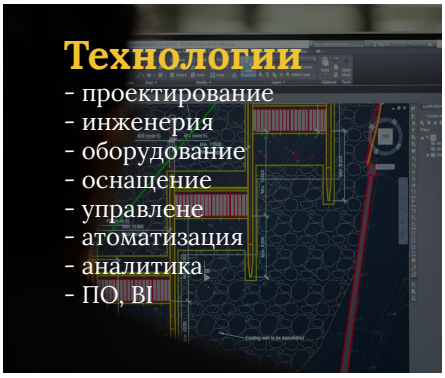
Петербург и Ленинградская область

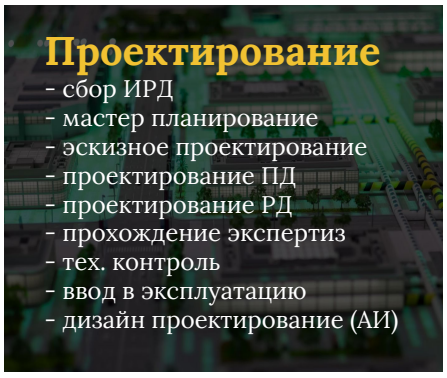
Направление	Ключевые результаты
Класс А	551 тыс. ₽/м² на первичном рынке
Класс В	345 тыс. ₽/м² на первичном рынке
Перенос ввода	101,8 тыс. м², или 71,9% рассматриваемого плана
Ожидаемый ввод	39,7 тыс. м² в 2026 году по оценке на 12 октября

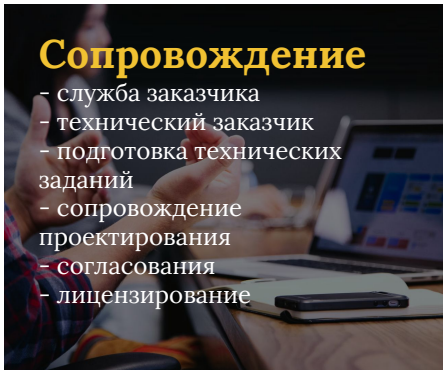
О компании

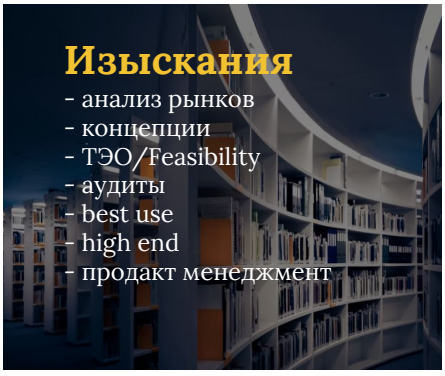
Мы начали свою деятельность в 2001 году с гостиничного сектора и стали консалтинговой компанией номер 1 в РФ и СНГ по количеству проектов своем портфеле под брендом Umbrella Hospitality. За более чем 20 лет своей деятельности мы расширили свой портфель от гостиничных проектов до проектов комплексного 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.

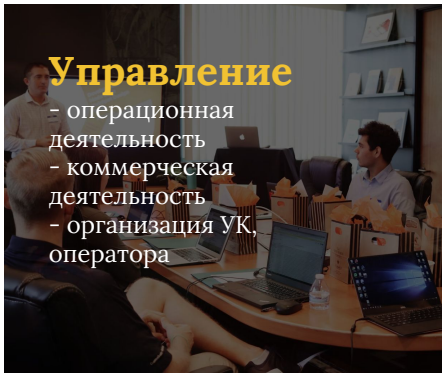
Услуги в области коммерческой и жилой недвижимости

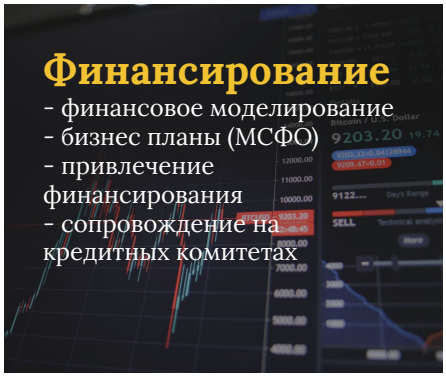




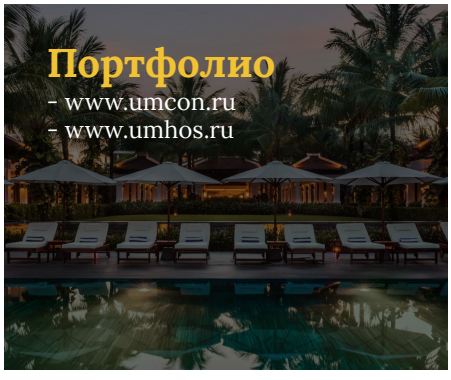












Источники и методика

Период исследования

Отчет отражает состояние рынка бизнес-центров и гибких офисных форматов Москвы и Санкт-Петербурга. 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.


UCG
Umbrella
Consulting
Group
www.umcon.ru