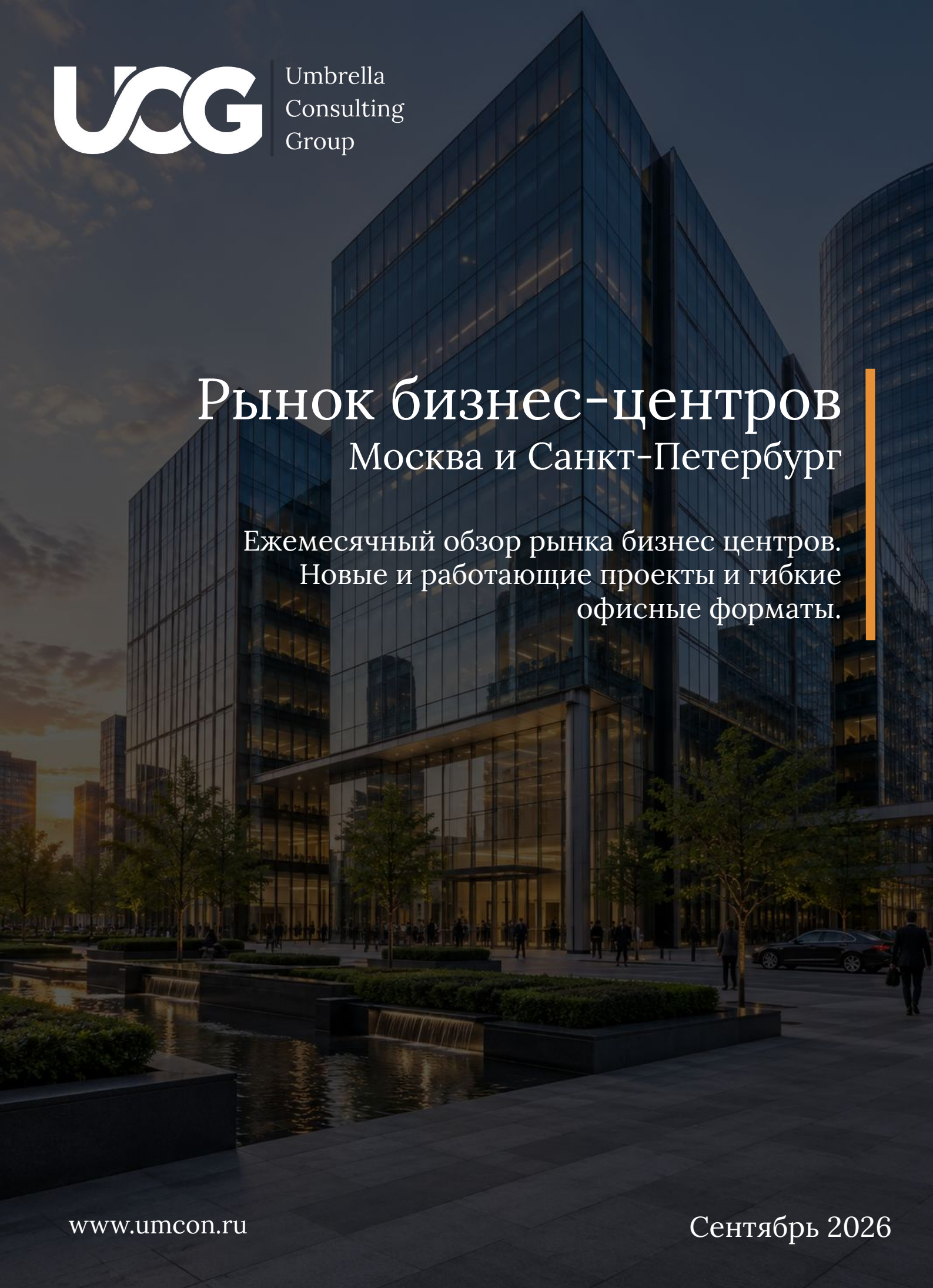


Umbrella
Consulting
Group

Рынок бизнес-центров

Москва и Санкт-Петербург

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

www.umcon.ru

Сентябрь 2026

Содержание отчёта

Офисный фонд и свободные площади	4
Москва: предложение по размерам	5
Москва: готовность крупных офисов	6
Москва: аренда и бюджет размещения	7
Москва: продажи новых офисов	8
Москва и МО: ввод и сделка сентября	9
Санкт-Петербург: аренда по классам	11
Сравнение рынков и выводы	12
О компании	13
Источники и методика сентября	14

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.

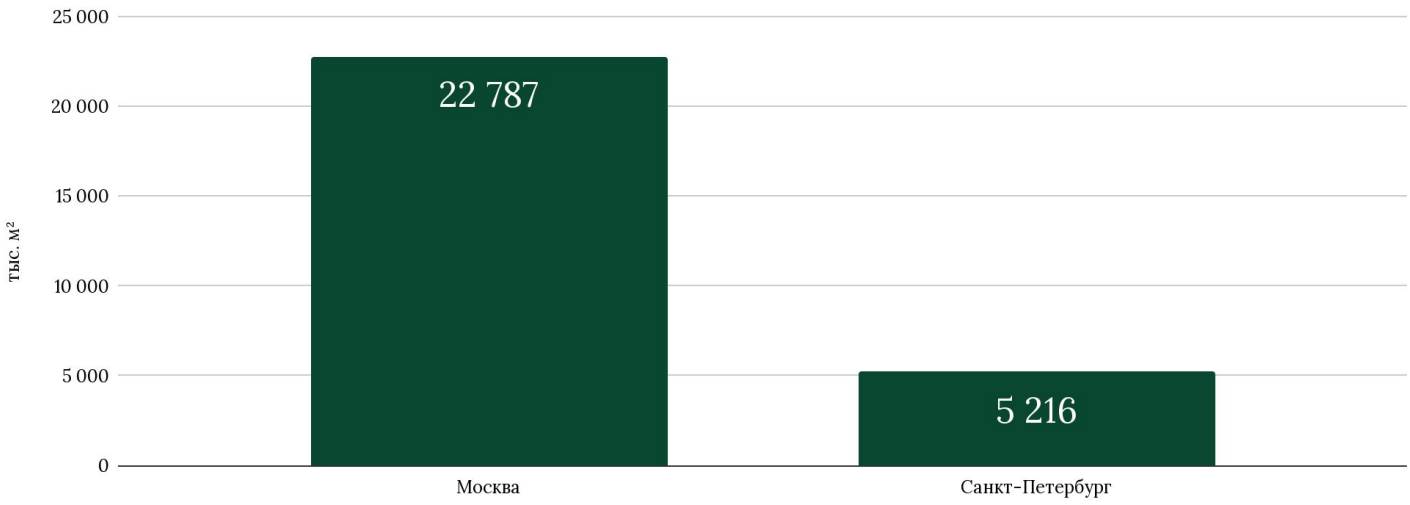
Площади приведены в м² и тыс. м², стоимостные показатели — в российских рублях (RUB). География анализа: Москва и Санкт-Петербург. Дополнительная информация и аналитические материалы представлены на www.umcon.ru.

Рынок бизнес-центров



Офисный фонд и вакантность

Офисный фонд на 30 сентября, тыс. м²

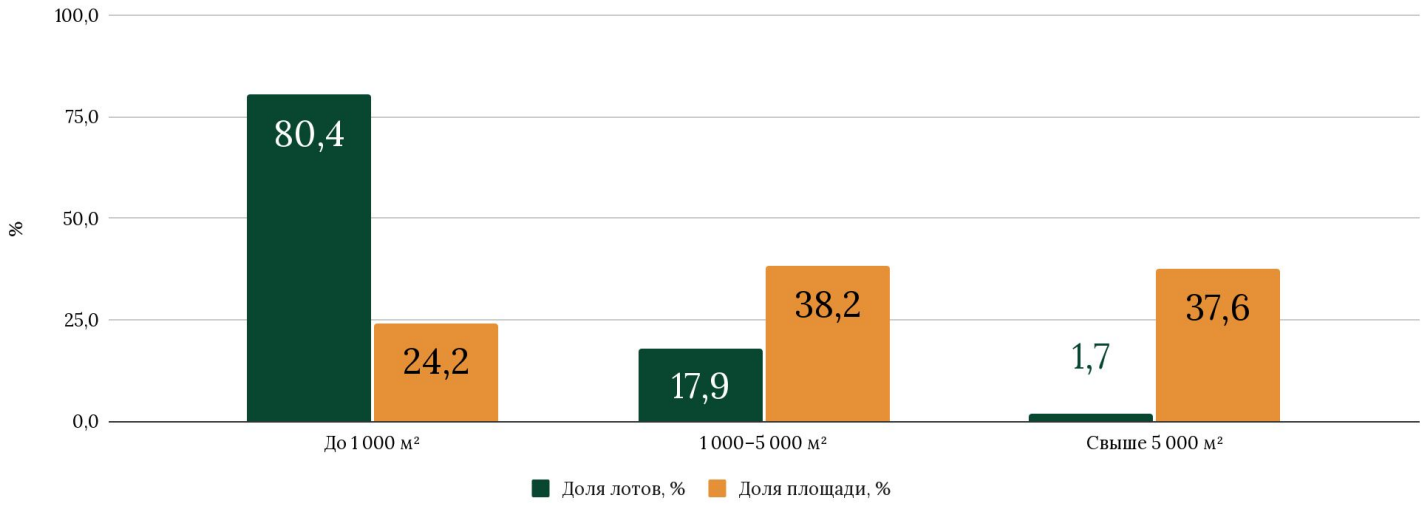


Показатель	Москва	Санкт-Петербург
Офисный фонд, млн м²	22,787	5,216
Свободные площади, тыс. м²	1 640,7	392
Доля свободных площадей	7,2%	7,5%
Занятые площади, млн м²	21,146	4,824

При значительной разнице в объеме офисного фонда уровень вакантности Москвы (7,2%) и Санкт-Петербурга (7,5%) практически одинаков. При этом на Москву приходится более 80% совокупного объема свободных площадей двух городов.

Москва: предложение по размерам

Москва: доля лотов и доля площади, %

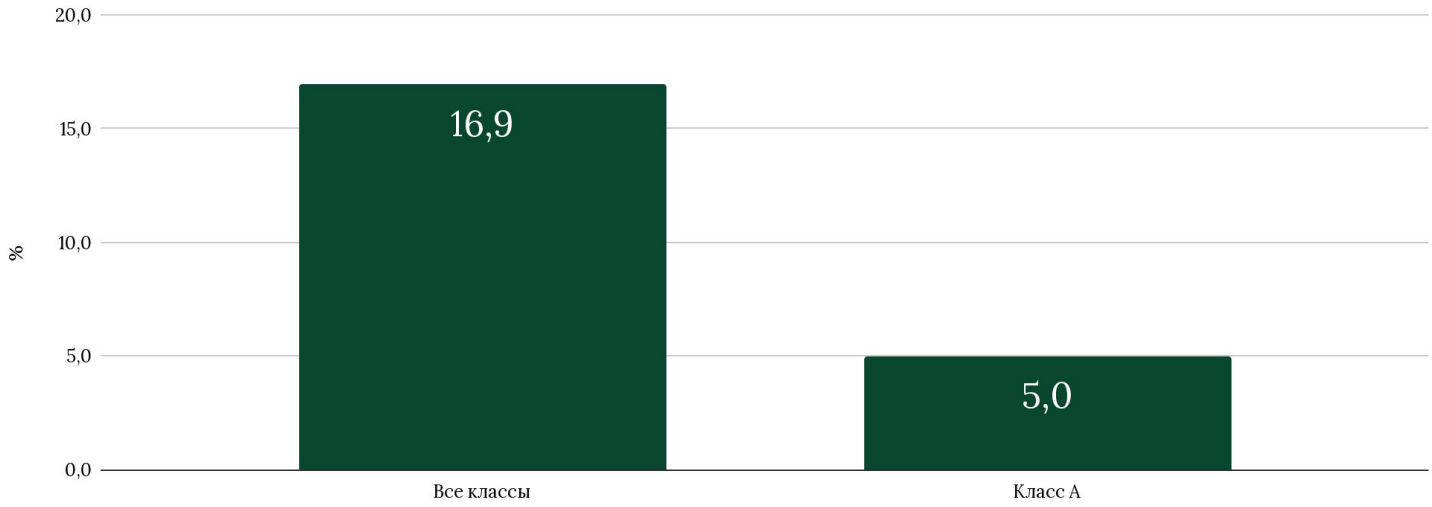


Размер блока	Число лотов	Площадь, тыс. м²	Доля площади
До 1 000 м²	1 400	354	24,2%
1 000–5 000 м²	312	559	38,2%
Свыше 5 000 м²	29	549	37,6%
Всего	1 741	1 462	100%

Крупные офисные блоки площадью свыше 5 000 м² формируют 37,6% свободного предложения Москвы, составляя лишь 1,7% лотов. Рынок характеризуется высокой концентрацией площадей в небольшом числе крупных объектов.

Москва: готовность крупных офисов

Готовая площадь в блоках свыше 5 000 м², %

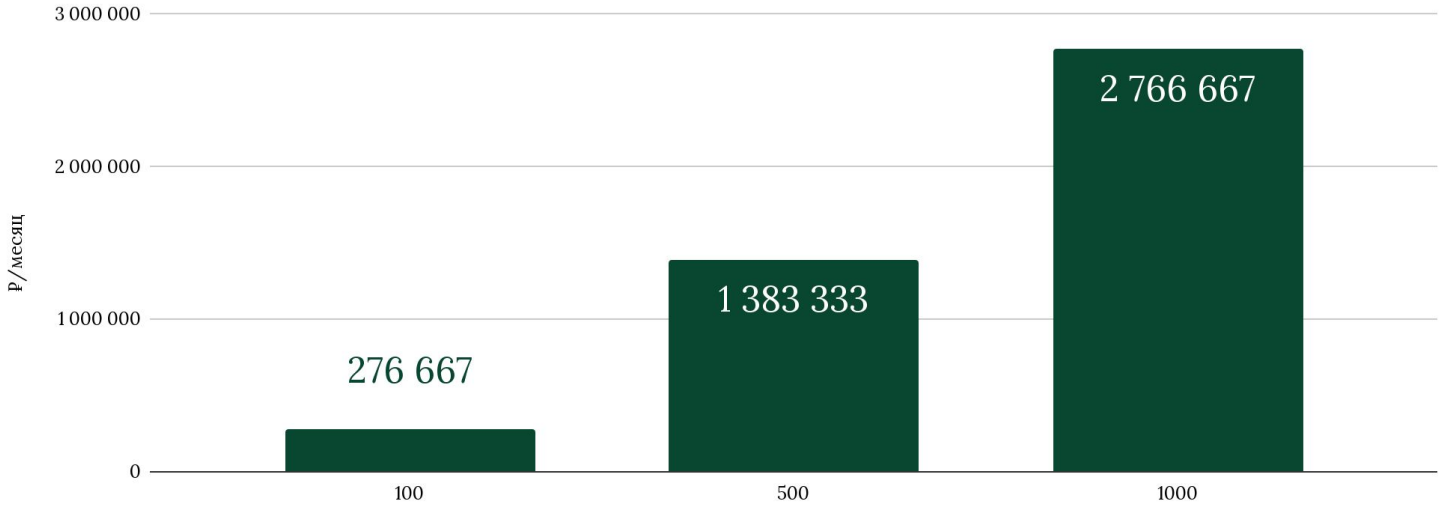


Показатель	Все классы	Класс А
Предложение, тыс. м²	549	417
С отделкой, тыс. м²	93	20,8
Готовая площадь / предложение*	16,9%	5,0%
Готовые блоки / все блоки	11 / 29	2 / 14

Лишь 16,9% предложения крупных офисов Москвы имеет готовую отделку, а в классе А — только 5,0%. Дефицит площадей, готовых к въезду, увеличивает сроки и затраты на размещение арендаторов.

Москва: аренда и бюджет офиса

Москва: расчет аренды по средней ставке, ₽/месяц

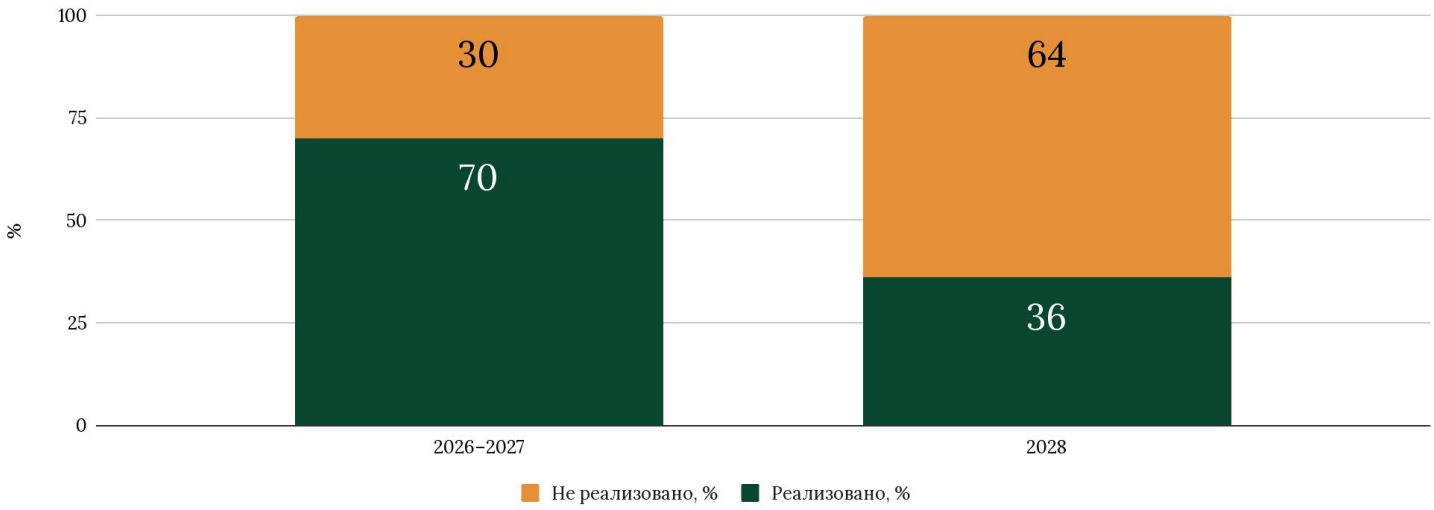


Показатель	Величина
Средняя ставка, ₽/м²/год	33 200
В пересчете на месяц, ₽/м²	2 767
Офис 100 м², тыс. ₽/месяц	276,7
Офис 500 м², тыс. ₽/месяц	1 383,3
Офис 1 000 м², тыс. ₽/месяц	2 766,7

При средней ставке 33,2 тыс. ₽/м² в год аренда офиса площадью 500 м² в Москве обходится примерно в 1,38 млн ₽ ежемесячно без учета эксплуатационных и дополнительных расходов.

Москва: продажи новых офисов

Москва: реализованная и нереализованная доля, %



Срез предложения	Значение
Проекты на первичном рынке	66
Девелоперы в выборке	37
Реализовано: ввод 2026–2027	около 70%
Реализовано: ввод 2028	36%
Нереализованная доля: ввод 2028	64%

Офисы с вводом в 2026–2027 годах распроданы примерно на 70%, тогда как в проектах 2028 года реализовано лишь 36%. Основной резерв первичного предложения сосредоточен в объектах с более поздним сроком ввода.

Москва и МО: события сентября

Оценка ввода офисов за сентябрь

130 тыс. м²

Расчетная разность накопленных оценок.
Возможны пересмотры исходных данных.

Параметр сделки	Химки One / РТС Химки
Местоположение	Химки, Московская область
Класс здания	А
Общая площадь здания	42 тыс. м²
Покупатель	ГК «Риотэкс»
Продавец	Структура KR Properties
Закрытие сделки	Сентябрь 2026 года

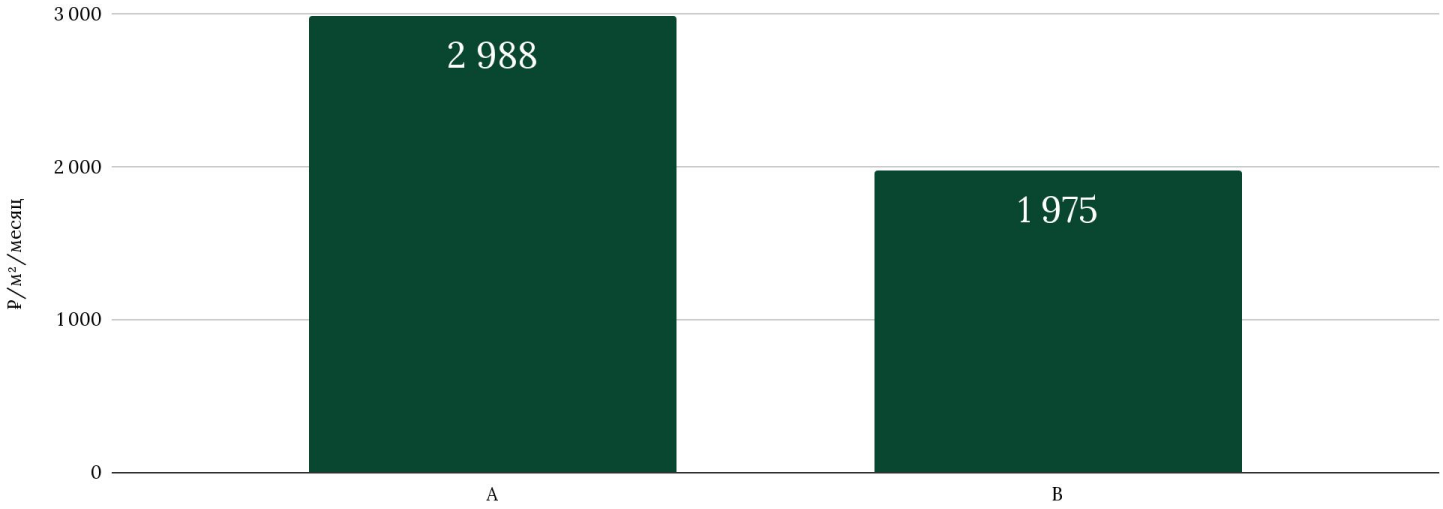
Расчетный ввод офисных площадей в сентябре составил около 130 тыс. м². Сделка с бизнес-центром площадью 42 тыс. м² в Химках подтверждает инвестиционный интерес к приобретению готовых офисных объектов.

Офисный рынок Санкт-Петербурга



Санкт-Петербург: аренда по классам

Санкт-Петербург: ставка аренды, ₽/м²/месяц

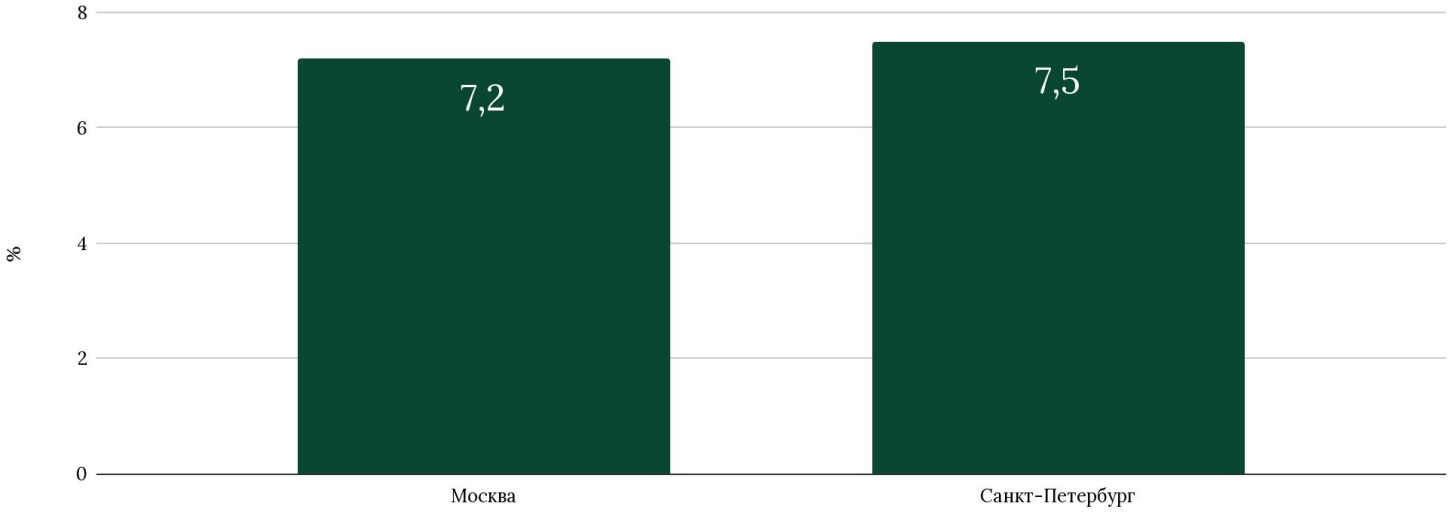


Класс	₽/м²/месяц	₽/м²/год	500 м², тыс. ₽/мес.
A	2 988	35 856	1 494
B	1 975	23 700	987,5
Разница A и B	1 013	12 156	506,5

Арендные ставки в бизнес-центрах класса A Санкт-Петербурга на 51,3% выше, чем в классе B. Для офиса площадью 500 м² выбор класса B позволяет сократить арендные расходы на 506,5 тыс. ₽ в месяц, или около 6,1 млн ₽ в год.

Сравнение рынков и выводы

Доля свободных площадей на 30 сентября, %



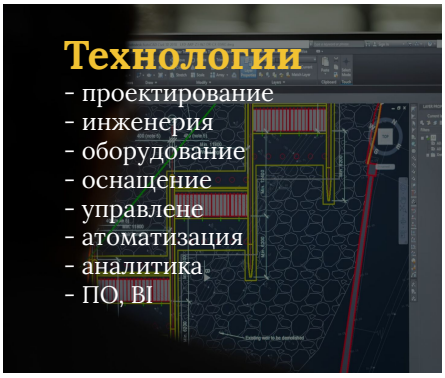
Наблюдение	Практический вывод
Москва: 7,2% свободных площадей, но лишь 5,0% готовой площади в крупных блоках А	Для крупного переезда важны отделка и срок въезда наряду с площадью
Москва: у проектов ввода 2028 года не реализовано 64% площадей	Объем будущего предложения требует оценки конкуренции по локации
Санкт-Петербург: класс А дороже В на 51,3%	Выбор класса заметно меняет бюджет размещения

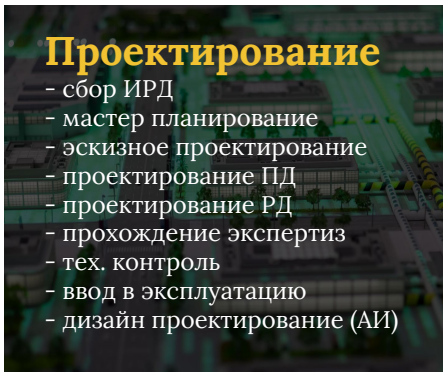
Несмотря на близкий уровень вакантности в Москве (7,2%) и Санкт-Петербурге (7,5%), структура предложения и стоимость аренды существенно различаются. При выборе офиса ключевое значение имеют доступность подходящих площадей, класс объекта и совокупные расходы на размещение.

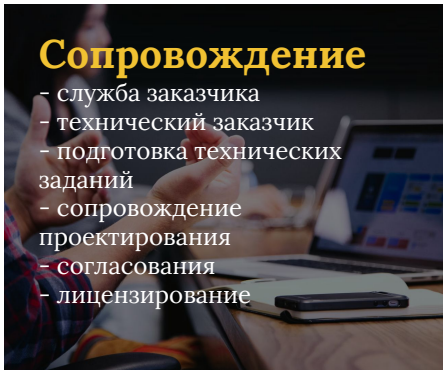
О компании

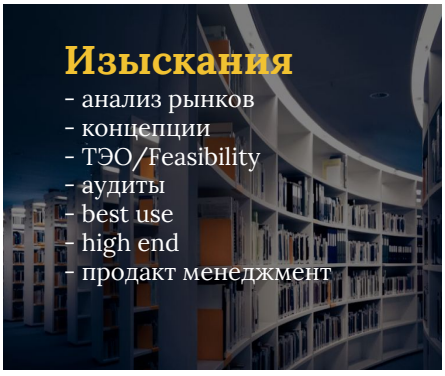
Мы начали свою деятельность в 2001 году с гостиничного сектора и стали консалтинговой компанией номер 1 в РФ и СНГ по количеству проектов своем портфеле под брендом Umbrella Hospitality. За более чем 20 лет своей деятельности мы расширили свой портфель от гостиничных проектов до проектов комплексного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

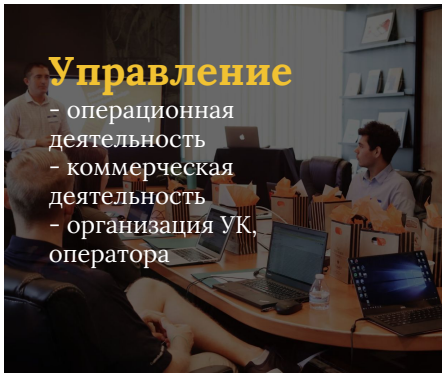
Услуги в области коммерческой и жилой недвижимости

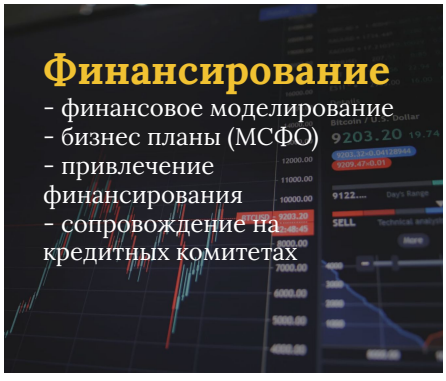




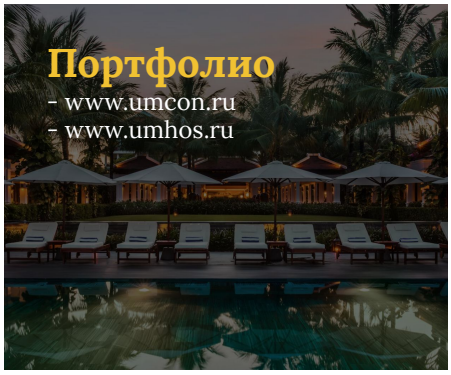












Источники и методика

Период исследования

Отчет отражает состояние рынка бизнес-центров и гибких офисных форматов Москвы и Санкт-Петербурга в сентябре 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 сентябре 2026 года.


UCG
Umbrella
Consulting
Group
www.umcon.ru