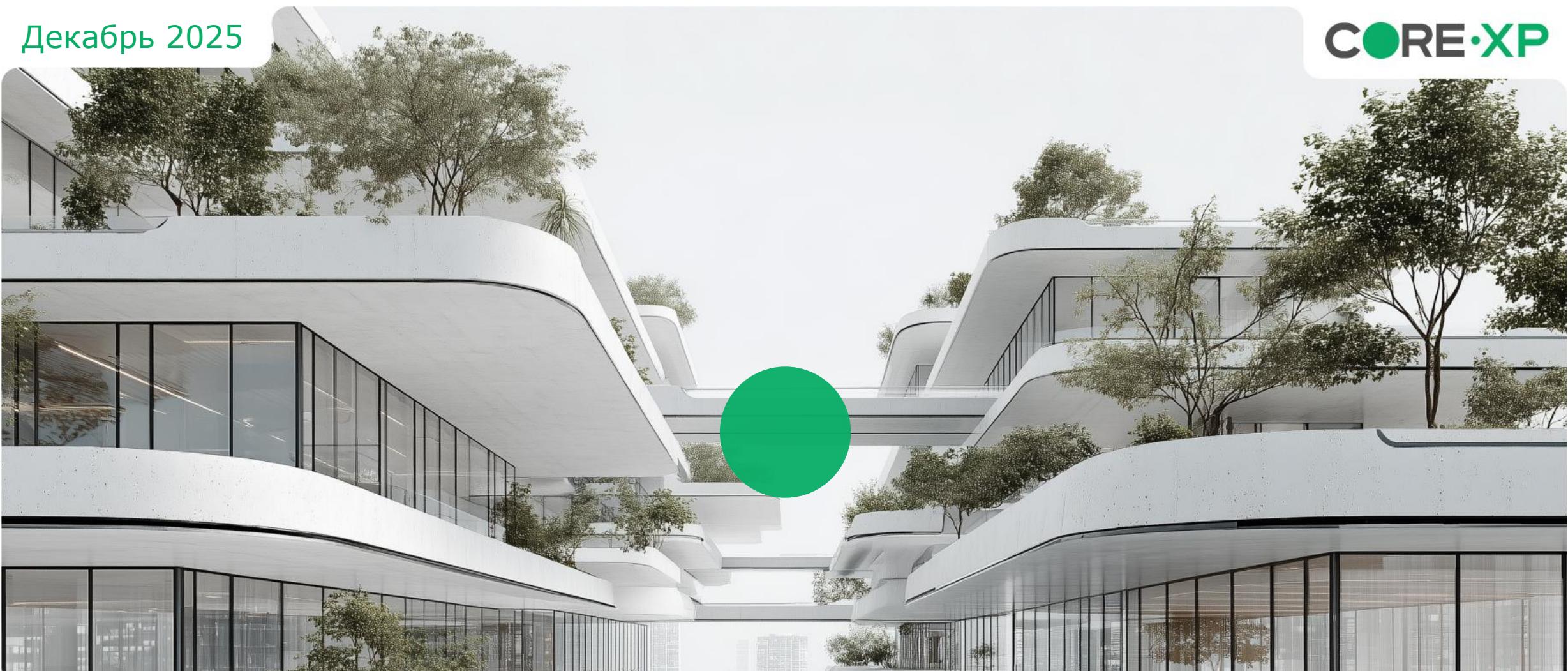


Декабрь 2025

CORE·XP



Рынок офисной недвижимости городов-миллионников России



КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ ОФИСНОГО РЫНКА

*Города с населением
более 1 млн человек
(искл. Москву и Санкт-Петербург)



ОБЩИЙ ОБЪЕМ
ПРЕДЛОЖЕНИЯ

IV кв. 2024

3,6
млн м²

IV кв. 2025

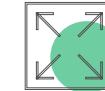
3,6
млн м²



ЗАВЕРШЕННОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО
ЗА ГОД

37
тыс. м²

▼ 17
тыс. м²



СРЕДНЯЯ ДОЛЯ
СВОБОДНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ

2,0% ▲ 2,2%

Существующие офисы в городах-миллионниках*

тыс. м²

■ Класс А ■ Класс В

Екатеринбург

857

Новосибирск

420

Краснодар

368

Воронеж

273

Красноярск

256

Ростов-на-Дону

218

Нижний Новгород

214

Казань

220

Самара

155

Челябинск

148

Волгоград

130

Уфа

130

Пермь

117

Омск

113

ТОП-5 по объему нового строительства в 2026-2027 гг.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем строительства новых офисов в 2025 году упал более чем вдвое

17

тыс. м² (-55% к 2024 году)

составил объем ввода новых офисных площадей в городах с населением более 1 млн человек по итогам 2025 г.

- Доля офисов класса А в новом строительстве 2025 года — 47% против 100% годом ранее.

Казань

7 800 м²
1 объект

Челябинск

5 700 м²
2 объекта

Новосибирск

1 600 м²
1 объект

Омск

1 500 м²
1 объект

52

тыс. м² (рост в 3,2 раза к 2025 году)

составит объем строительства новых офисов в регионах в 2026 году, согласно заявленным планам девелоперов.

- 84% объема составят бизнес-центры класса А.

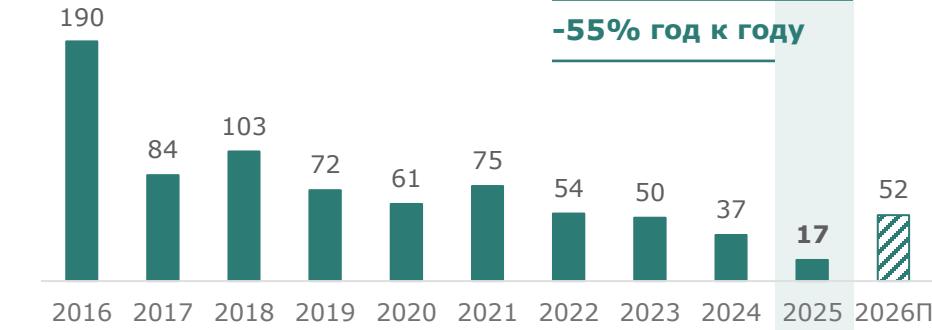
В регионах формируется тенденция строительства бизнес-центров в составе жилых комплексов. Новые объекты объединяют торговые галереи, офисы, коворкинги, рестораны, фитнес-клубы и социальную инфраструктуру.

На этот процесс влияет программа комплексного развития территорий (КРТ), предусматривающая редевелопмент неэффективно используемых зон в жилую, коммерческую и социальную недвижимость.

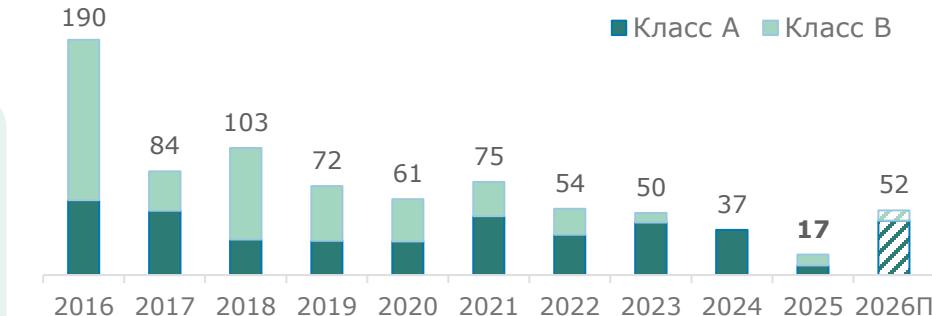
Завершённое строительство

тыс. м²

Общий объем



По классам



СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

Свободные офисы в городах-миллионниках России продолжают вымыватьсь на фоне отсутствия нового строительства

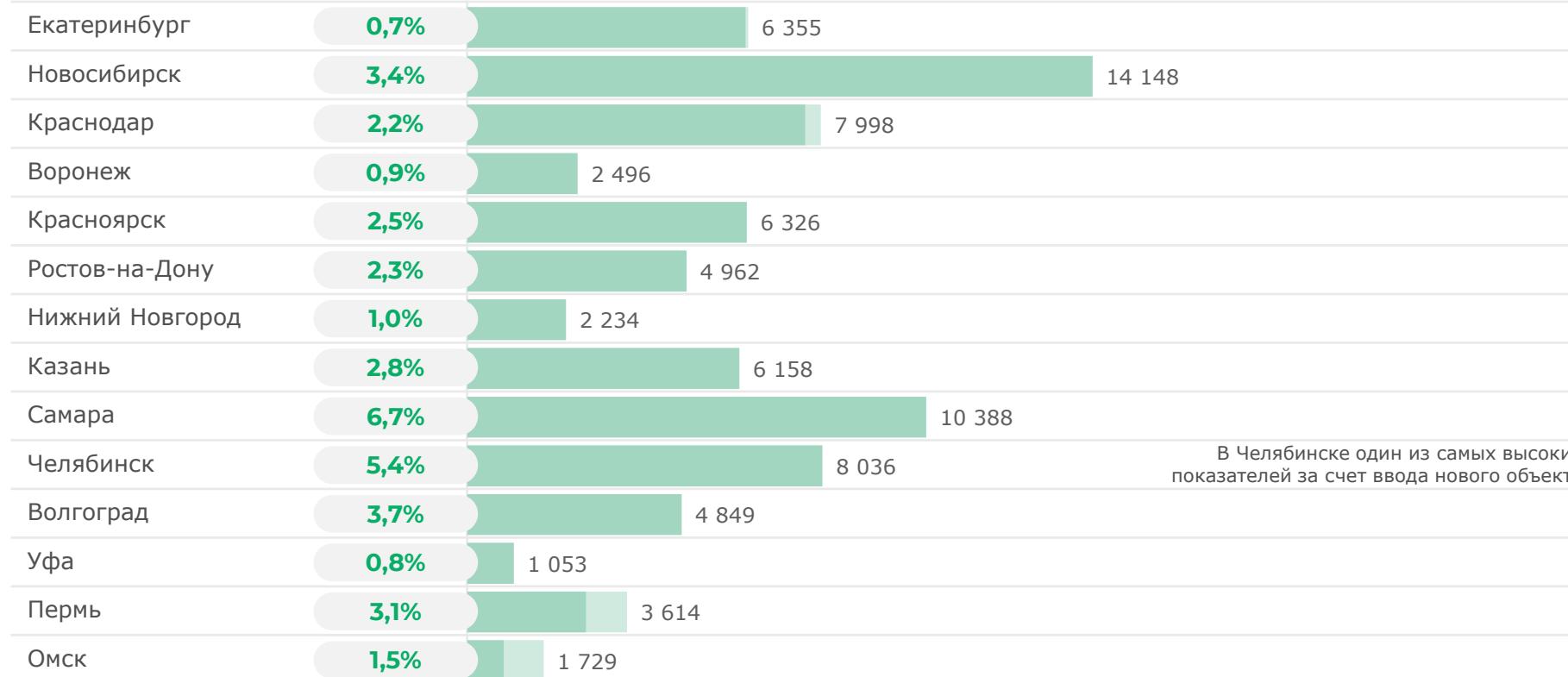
на IV кв. 2025 г.

Доля свободных офисов, %

от общего объема существующих объектов в каждом городе

Объем свободных офисов в аренду и продажу, м²

■ Аренда ■ Продажа



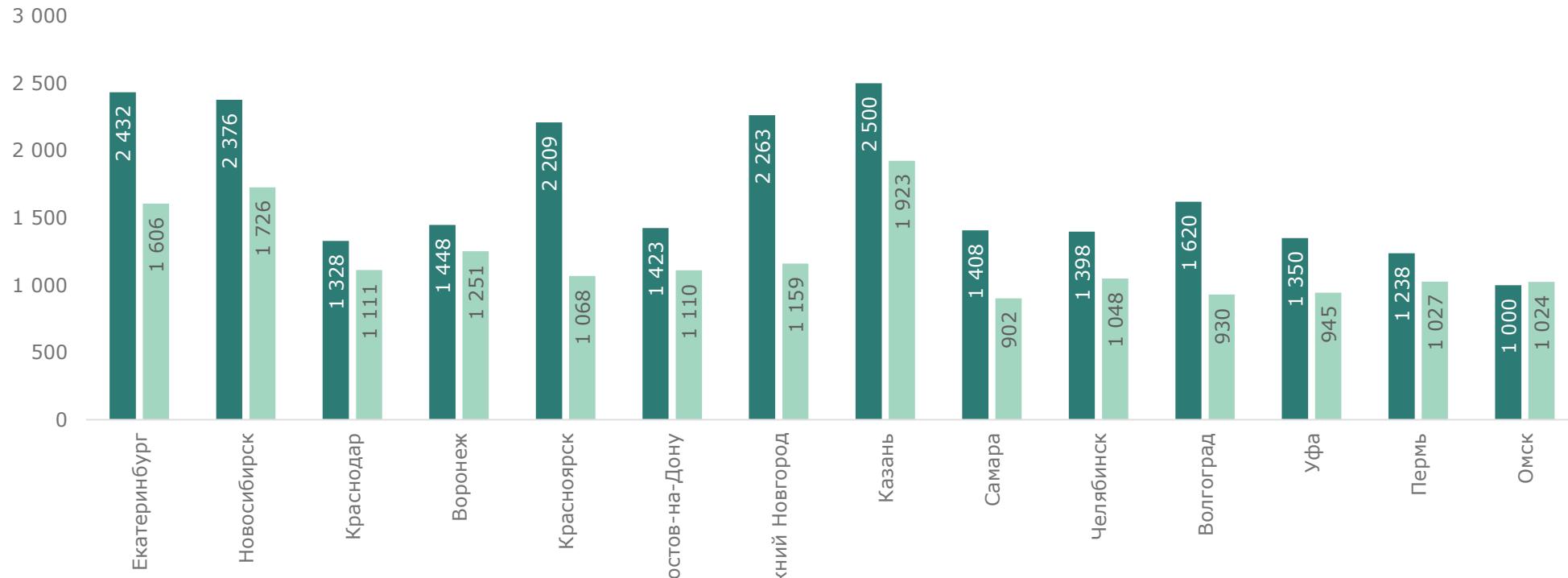
СТАВКИ АРЕНДЫ

За 2025 год ставки аренды офисов в регионах выросли в среднем на 30%

Средние ставки аренды офисов, IV кв. 2025 г.

руб. м²/мес. (вкл. НДС и операционные расходы)

■ Класс А ■ Класс В



СТАВКИ АРЕНДЫ

Диапазоны ставок аренды офисов, IV кв. 2025 г.

руб. м²/мес. (вкл. НДС и операционные расходы)



НАША КОМАНДА

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Ирина Хорошилова
Старший директор,
руководитель департамента
офисной недвижимости



Кирилл Бабиченко
Директор,
руководитель отдела
услуг собственникам



Юлия Башмарина
Директор,
руководитель отдела услуг
корпоративным клиентам



Иван Козис
Заместитель директора,
отдела услуг корпоративным
клиентам

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Владимир Ляшук
Заместитель директора
отдела исследований рынка



Юлия Эктова
Аналитик отдела
исследований рынка



Владислав Ким
Младший аналитик
отдела исследований рынка



ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ CORE.XP

Компания CORE.XP обладает всем необходимым, чтобы помочь вам сделать лучший выбор в мире коммерческой недвижимости:

Уникальные данные – мы собираем информацию по рынку коммерческой недвижимости России уже 30 лет

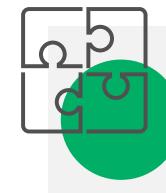
Взгляд на рынок изнутри – CORE.XP сопровождает десятки самых разнообразных проектов недвижимости ежегодно.

Разнообразная аналитика для самых разных проектов – от микроанализа района города до обзора целого региона, от мониторинга строительства до обзора недвижимости различных отраслей, от определения справедливой ставки аренды до оценки обеспеченности трудовыми ресурсами и многое другое.

Отдел исследований CORE.XP в цифрах



Более 10 000 уникальных объектов недвижимости по всей России в корпоративной базе



Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

Наши исследования



[Деловые районы Москвы, июль 2025 г.](#)



[Прогноз рынка складской недвижимости в России до 2028 года](#)



[Арендные ставки в офисах крупнейших городов мира](#)



[Офисная недвижимость Москвы: свободные площади в аренду и ставки, сентябрь 2025](#)



[Аренда или покупка на складском рынке: стратегия с учётом рыночного цикла](#)



[Большой атлас офисной недвижимости Москвы](#)

CORE.XP – от идеи до инвестиционного актива

CORE.XP – ведущая компания, предоставляющая полный спектр профессиональных услуг в коммерческой и жилой недвижимости. Объединяя масштаб и глубину аналитической и консалтинговой платформы, опыт реализованных сделок, сильные компетенции управления строительством и комплексным управлением активами. Более 30 лет управляем инвестициями клиента на всем жизненном цикле проекта.

1994

год основания

500+

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

Управляющая компания года

Facility Management

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020



Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

core-xp.ru

+7 495 258 39 90

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами

Секторы

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

Клиенты

- Арендаторы
- Собственники
- Инвесторы
- Владельцы
- Банки

География

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ



Мы являемся преемником российского бизнеса CBRE*, мирового лидера в профессиональных услугах и управлении инвестициями в коммерческой недвижимости. Сегодня CORE.XP является центром притяжения для более 500 профессионалов, обладающих уникальной экспертизой и глубоким пониманием рынка.

CORE.XP сопровождает клиентов на всех этапах жизненного цикла проекта. Основные направления бизнеса компании включают: консалтинг и оценку, управление продажами и сопровождение сделок, управление строительством, а также комплексное управление объектами недвижимости.

Платформа CORE.XP объединяет более 15 бизнес направлений и 50 услуг, является точкой опоры для эффективных и инновационных решений по всему спектру задач инвесторов, девелоперов, собственников, корпоративных пользователей и финансовых организаций в недвижимости. Наша экспертиза охватывает все сегменты недвижимости: жилая, офисы, ритейл, склады, производство, data-центры, гостиницы и объекты альтернативного назначения.

* В 2022 г. бизнес CBRE в России приобретен российским менеджментом и получил сильный импульс дальнейшего развития под брендом CORE.XP. По итогам 2024 года за три года работы оборот бизнеса вырос в 2 раза. В основе бизнеса CORE.XP постоянное расширение и инновации линейки услуг, реализация инициатив по устойчивому развитию.