

Рынок офисной недвижимости городов- миллионников России

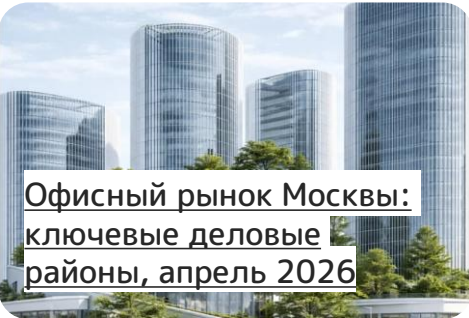
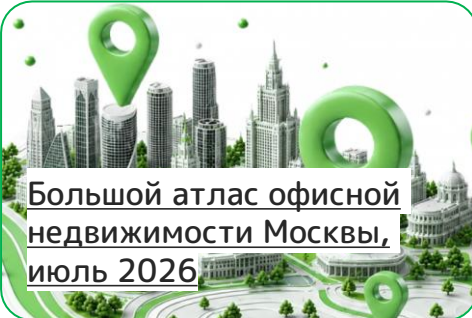
Август 2026

CORE·XP

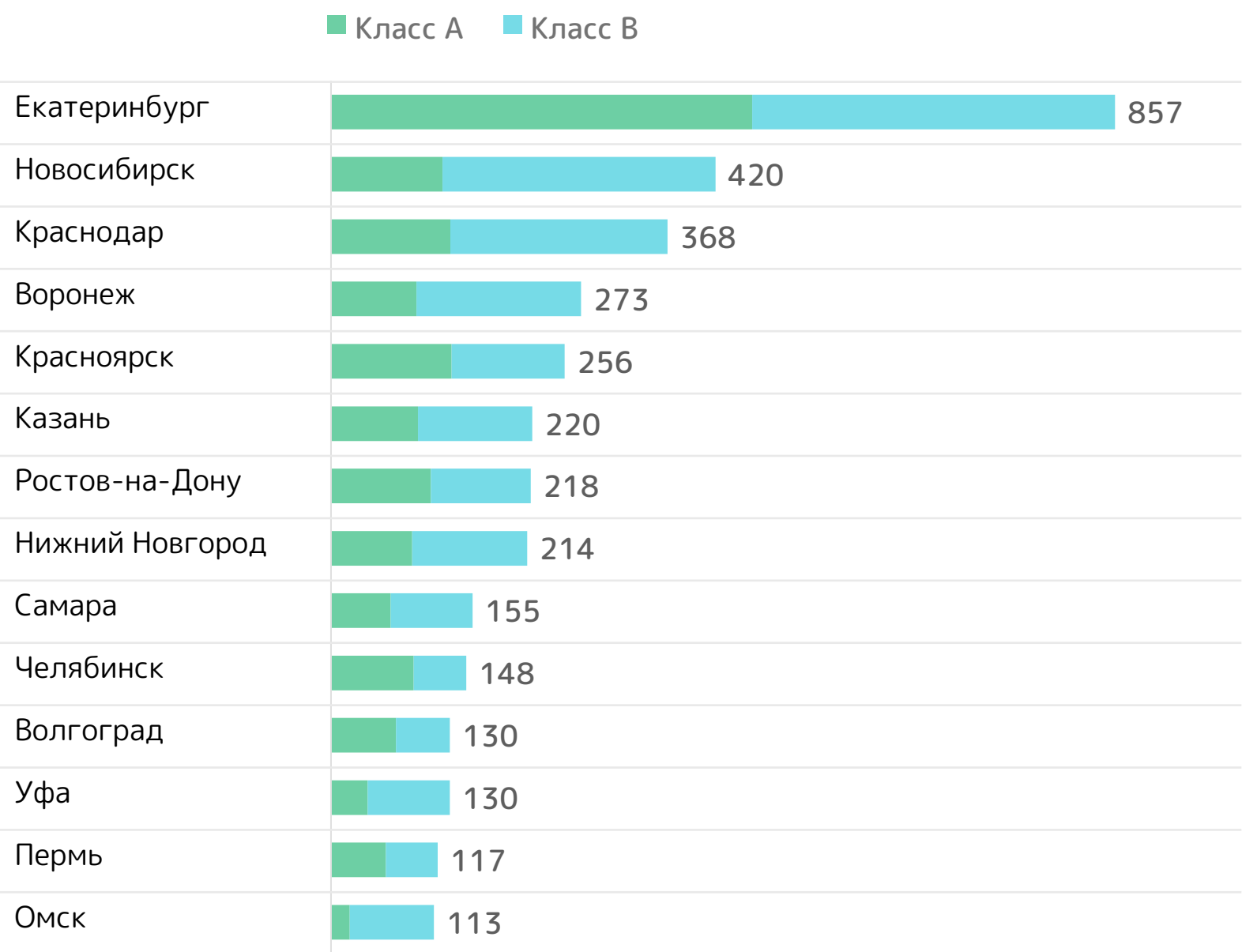


Ключевые индикаторы офисного рынка 14-ти городов-миллионников России

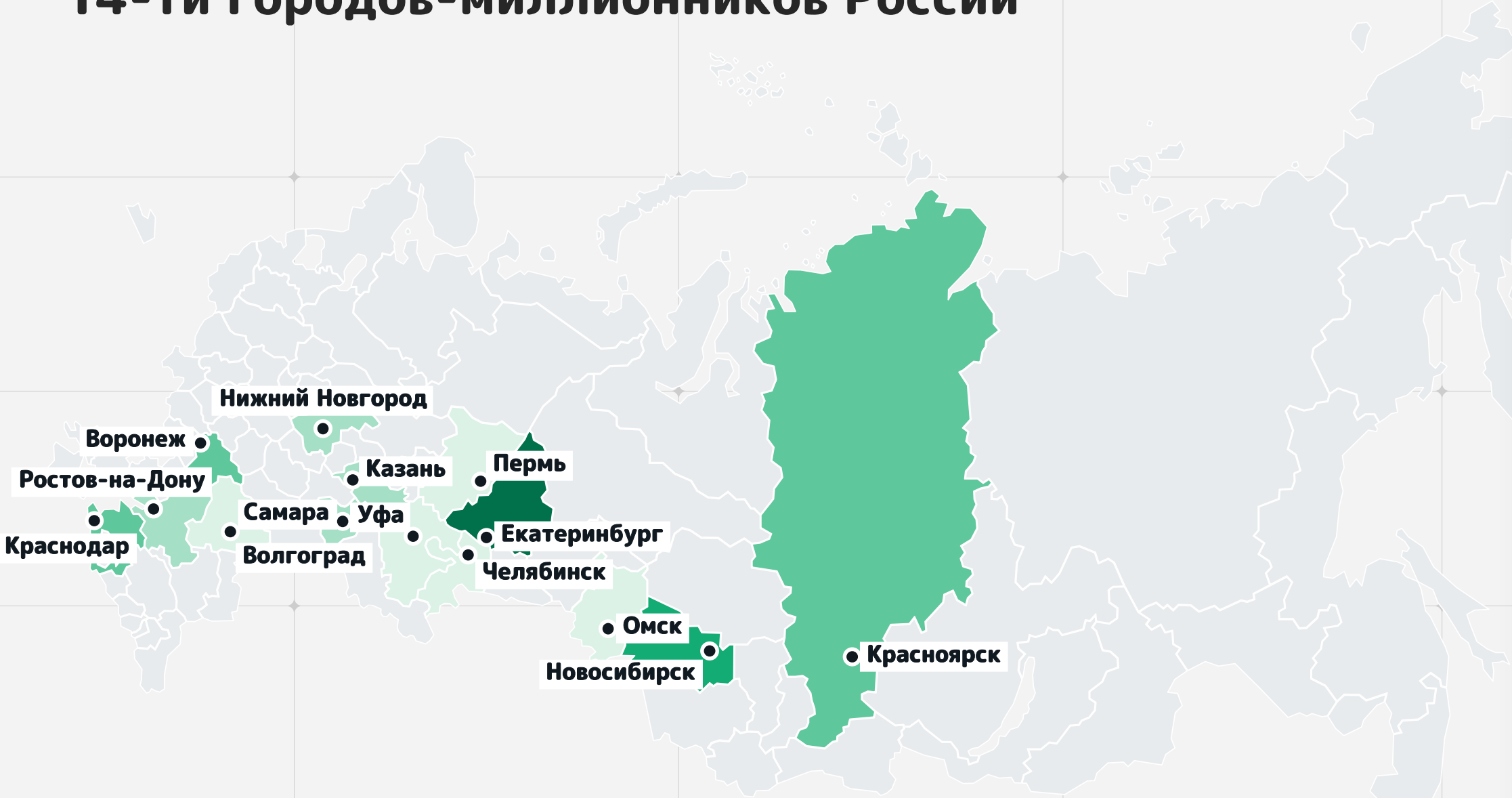
Ключевые индикаторы офисного рынка в городах-миллионниках России (искл. Москву и Санкт-Петербург)



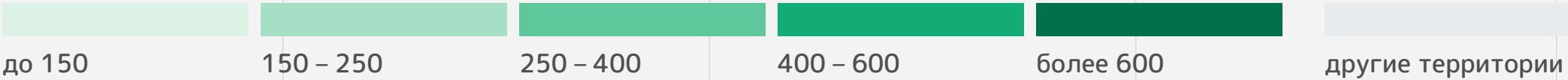
Существующие офисы в городах-миллионниках (с населением > 1 млн чел), тыс. м²



Ключевые индикаторы офисного рынка
14-ти городов-миллионников России



Существующие офисы классов А и В в 14-ти городах-миллионниках России, тыс. м²



Заливка региона — объём существующих офисов города · ставки вкл. НДС и операционные расходы

ОБЩИЙ ОБЪЁМ

3,62 млн м²

▲ +0,1% к началу года

СВОБОДНО

4,6 %

▲ +2,4 п.п.

СРЕДНЯЯ СТАВКА АРЕНДЫ

1 420 руб. мес

▼ -4%

ГОРОД	ТЫС. М²	РУБ/М²/МЕС
Екатеринбург	857	890 – 3 600
Новосибирск	420	650 – 4 000
Краснодар	368	550 – 2 200
Воронеж	273	775 – 1 830
Красноярск	256	850 – 2 135
Казань	220	680 – 4 000
Ростов-на-Дону	218	770 – 1 800
Нижний Новгород	214	890 – 2 745
Самара	155	630 – 1 650
Челябинск	148	650 – 1 830
Волгоград	130	650 – 1 800
Уфа	130	682 – 1 500
Пермь	117	700 – 1 464
Омск	113	488 – 1 480

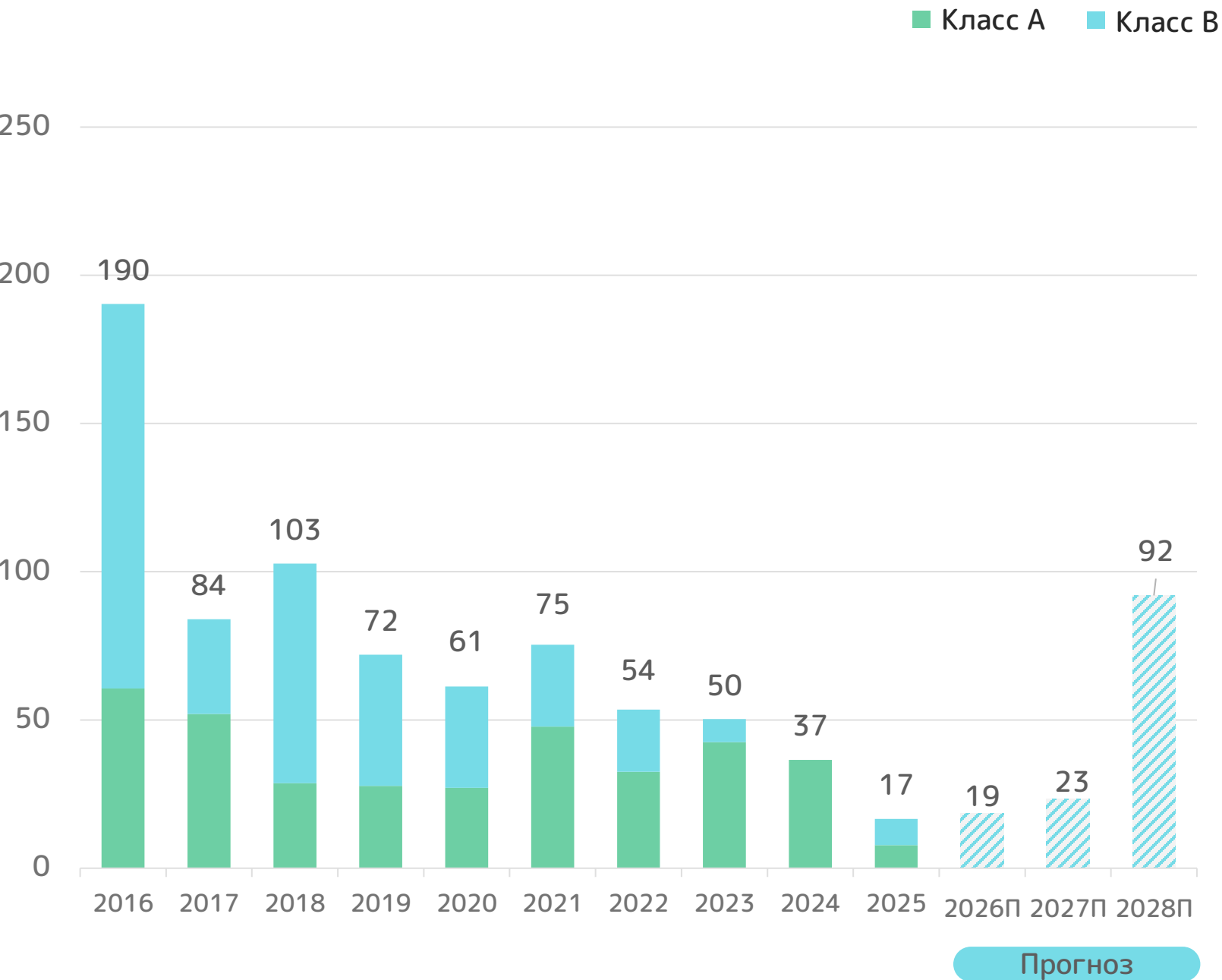
Всего 14 городов

Офисов:
3,6 млн м²

Средняя ставка:
1 420 руб. мес

Новое строительство

Завершенное строительство, тыс. м²



19 тыс. м²
+11% к 2025 г.

составляет ожидаемый в 2026 г. объем нового строительства офисов в регионах. В частности, новые объекты ожидаются в Казани, Волгограде и Воронеже.

134 тыс. м²
+29% к объему 2023-2025 гг.

составит объем строительства новых офисов в регионах в 2026-2028 годы, согласно заявленным планам девелоперов.

- 51% объема будет построено в Екатеринбурге, 16% — в Краснодаре, 9% — в Красноярске, 9% — в Омске. По 5-6% приходится на каждый из следующих городов: Волгоград, Воронеж, Казань.
- Более 2/3 объема заявлено к строительству в 2028 году. Тем не менее, большая часть сроков ввода с высокой вероятностью может быть отложена.

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

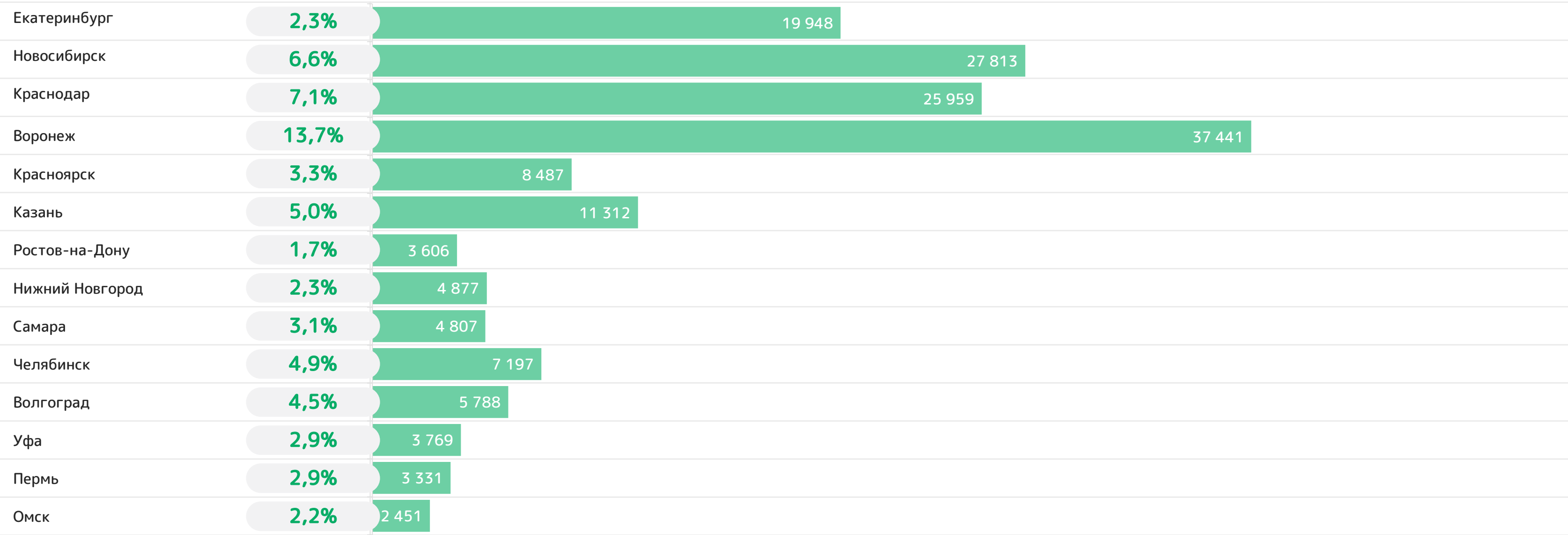
На этот процесс влияет программа комплексного развития территорий (КРТ), предусматривающая редевелопмент неэффективно используемых зон в жилую, коммерческую и социальную недвижимость.

Свободные площади

на 1П 2026 г.

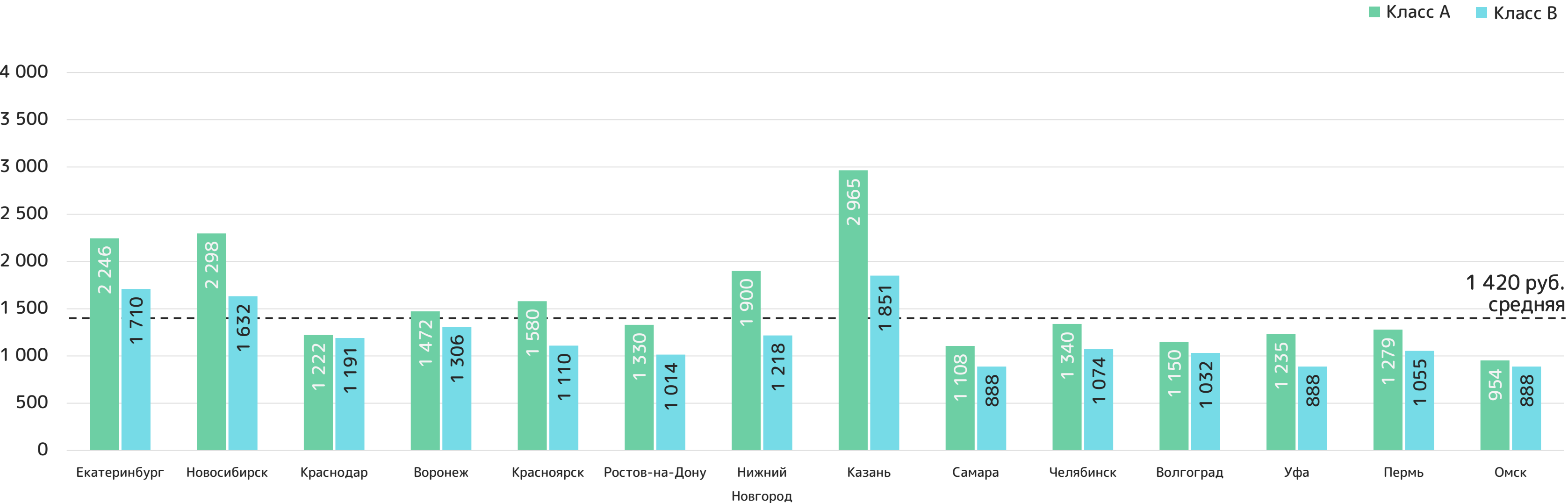
Доля свободных офисов, %
от общего объема существующих
объектов в каждом городе

Объем свободных офисов в аренду и продажу, м²



Ставки аренды

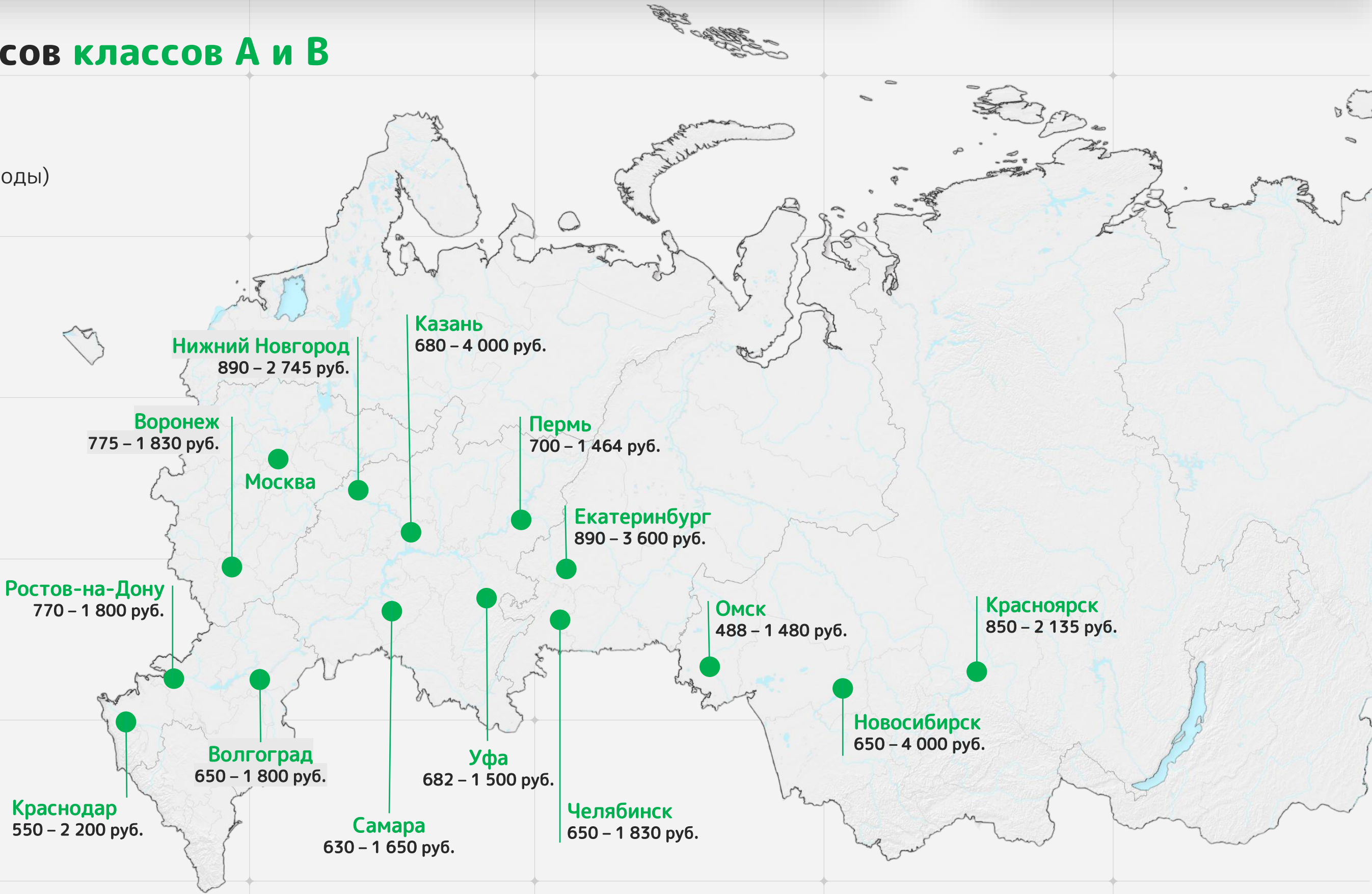
Средние ставки аренды офисов, 1П 2026 г.
руб. м²/мес. (вкл. НДС и операционные расходы)



Ставки аренды для офисов классов А и В

Диапазоны ставок аренды офисов, 1П 2026
руб. м²/мес. (вкл. НДС и операционные расходы)

Екатеринбург	890 – 3 600 руб.
Новосибирск	650 – 4 000 руб.
Краснодар	550 – 2 200 руб.
Воронеж	775 – 1 830 руб.
Красноярск	850 – 2 135 руб.
Ростов-на-Дону	770 – 1 800 руб.
Нижний Новгород	890 – 2 745 руб.
Казань	680 – 4 000 руб.
Самара	630 – 1 650 руб.
Челябинск	650 – 1 830 руб.
Волгоград	650 – 1 800 руб.
Уфа	682 – 1 500 руб.
Пермь	700 – 1 464 руб.
Омск	488 – 1 480 руб.





Мария Зимина
Исполнительный директор



Иван Козис
Заместитель директора,
отдела услуг корпоративным
клиентам

Офисная недвижимость



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка

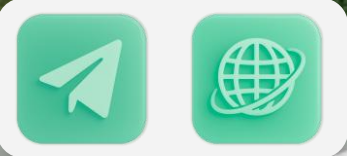


Юлия Эктова
Старший аналитик отдела
исследований рынка



Владислав Ким
Аналитик отдела
исследований рынка

Исследования



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

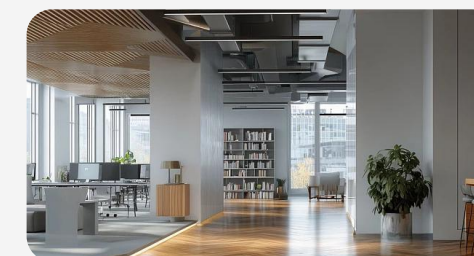


Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

Наши исследования



Рынок офисной недвижимости городов-миллионников России, декабрь 2025



Офисный рынок Москвы: ключевые деловые районы, апрель 2026



Офисный рынок Москвы, 2 кв. 2026



Гибкие офисные пространства Москвы, март 2026



Рынок продаж офисов в Москве, декабрь 2025



Большой атлас офисной недвижимости Москвы, июль 2026

CORE.XP

CORE.XP — от идеи до инвестиционного актива.

Мы – ведущая компания, предоставляющая полный спектр профессиональных услуг в коммерческой и жилой недвижимости. Объединяем 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

550+

Сотрудников

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020



Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020, 2026

17 наград

в номинации «Сделка года» в офисной, складской и торговой недвижимости

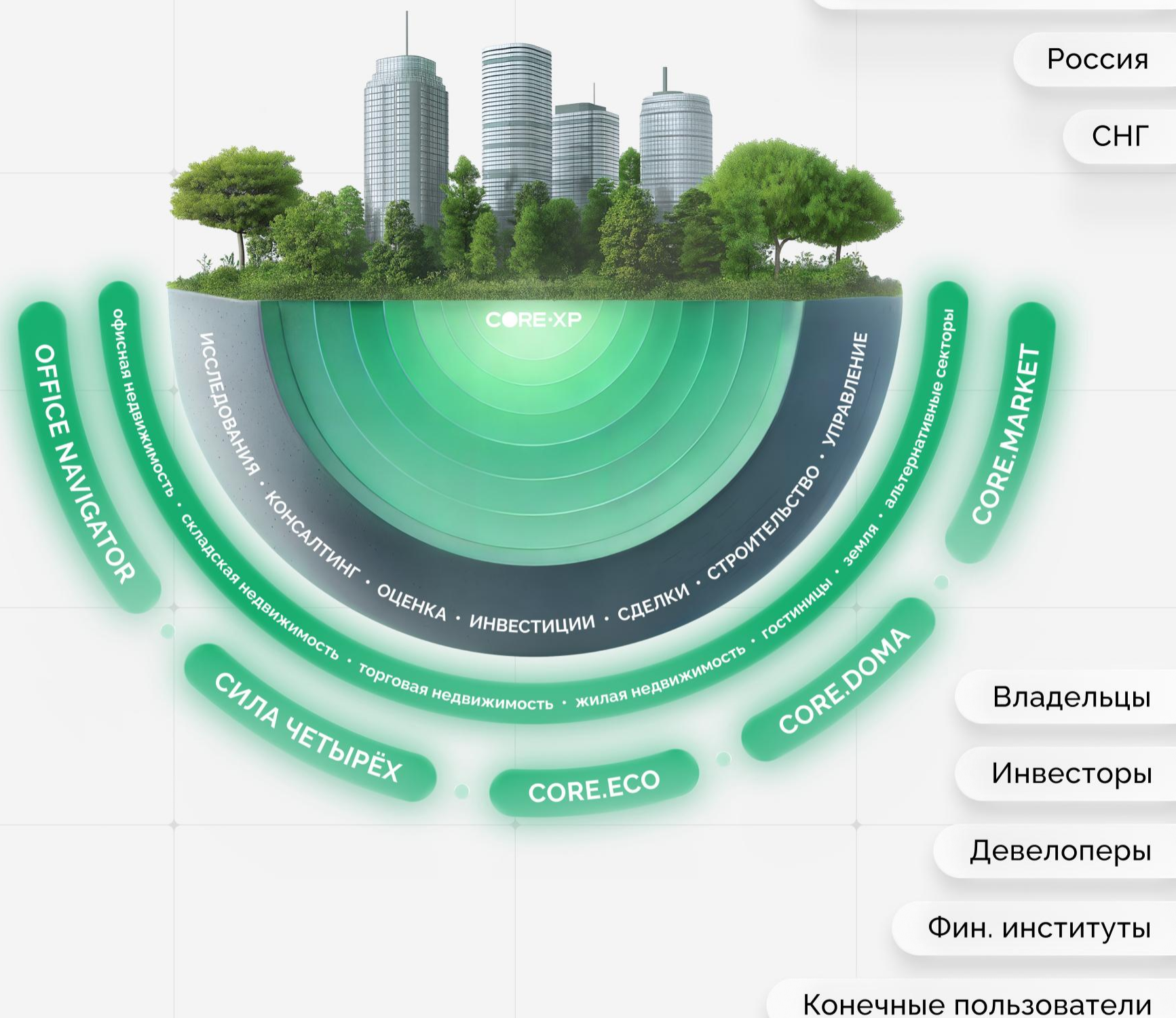


Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

Зарубежные страны

Россия

СНГ



core-xp.ru
sila4.ru
core-eco.ru
core-doma.ru