

# Офисная недвижимость Москвы

I квартал 2026



# Макроэкономика

**1,0%** ▲

Рост ВВП в 2026

**78,2** руб. ▲

Курс Доллара США\*\*

**5,9%** ▼

ИПЦ март 2026

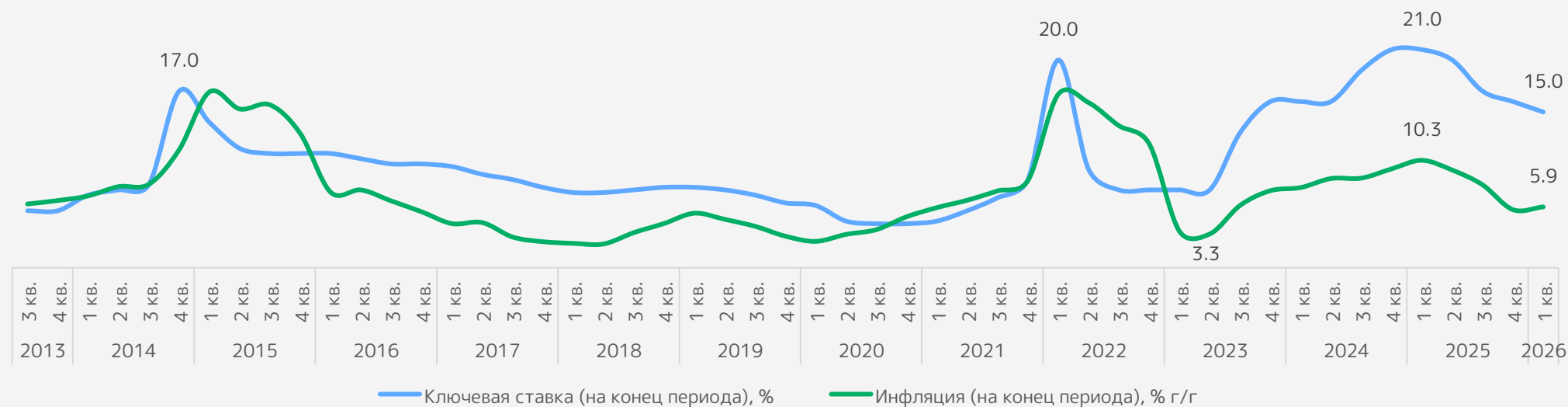
**15%** ▼

Ключевая ставка

\*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2026

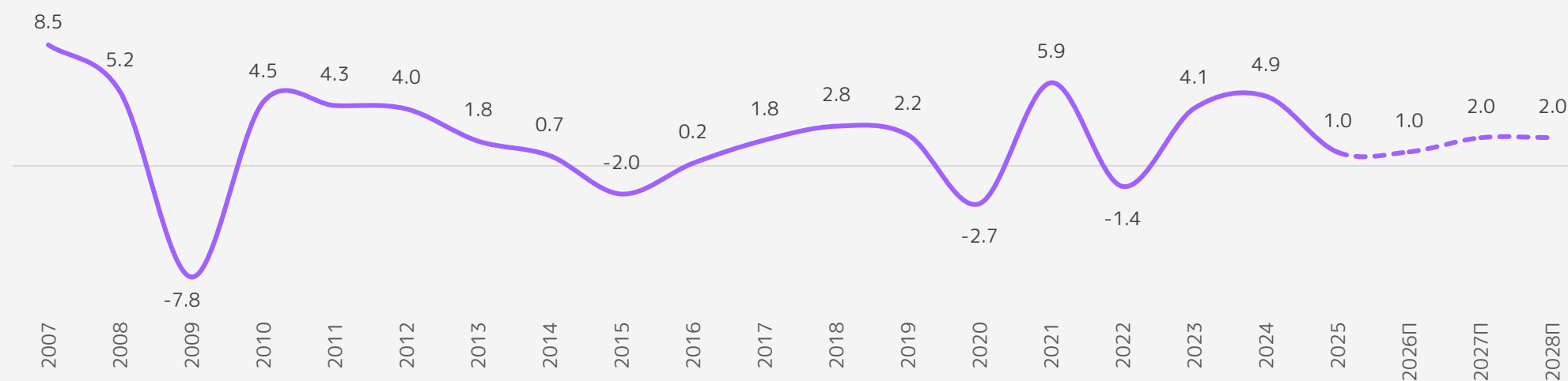
\*\*Средний курс за 1 квартал 2026

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Росстат, Банк России

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Росстат, Банк России, CORE.XP

## Итоги квартала



Завершенное строительство

IV кв. 2025

209

тыс. м<sup>2</sup>

I кв. 2026

**122**

тыс. м<sup>2</sup>



Сделки аренды и купли-продажи

414

тыс. м<sup>2</sup>

**319**

тыс. м<sup>2</sup>



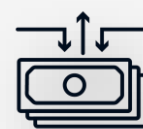
Доля доступных площадей

4,6

%

**7,5**

%



Изменение средневзвешенных ставок аренды по всем классам и субрынкам\*

Класс А



17

%



**7**

%

Класс В



1

%



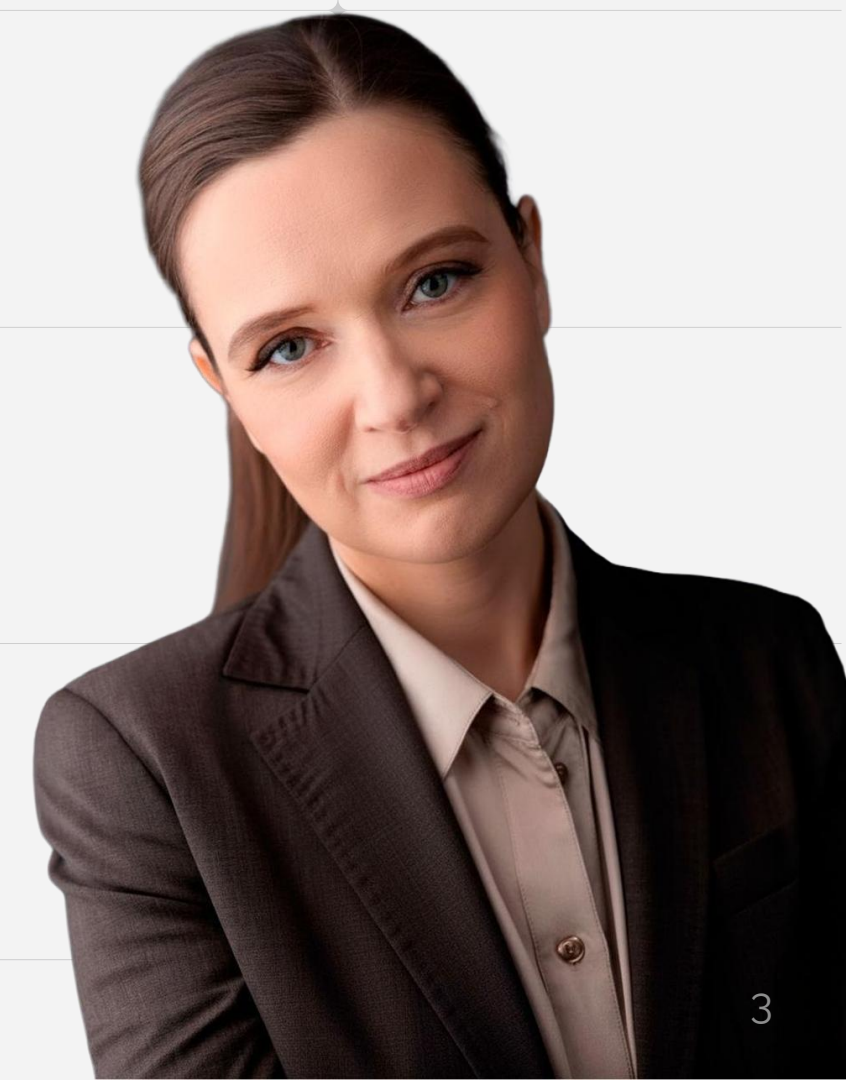
**7**

%

«Доля свободных площадей начала расти на фоне ввода первых объектов по программе МПТ — и это только старт многолетнего цикла ввода. При этом ставки аренды сохраняются на высоком уровне, а спрос заметно охлаждается: при текущем цикле рынка часть арендаторов вынуждена откладывать решения или пересматривать параметры поиска».

**Мария Зимина**

Исполнительный директор

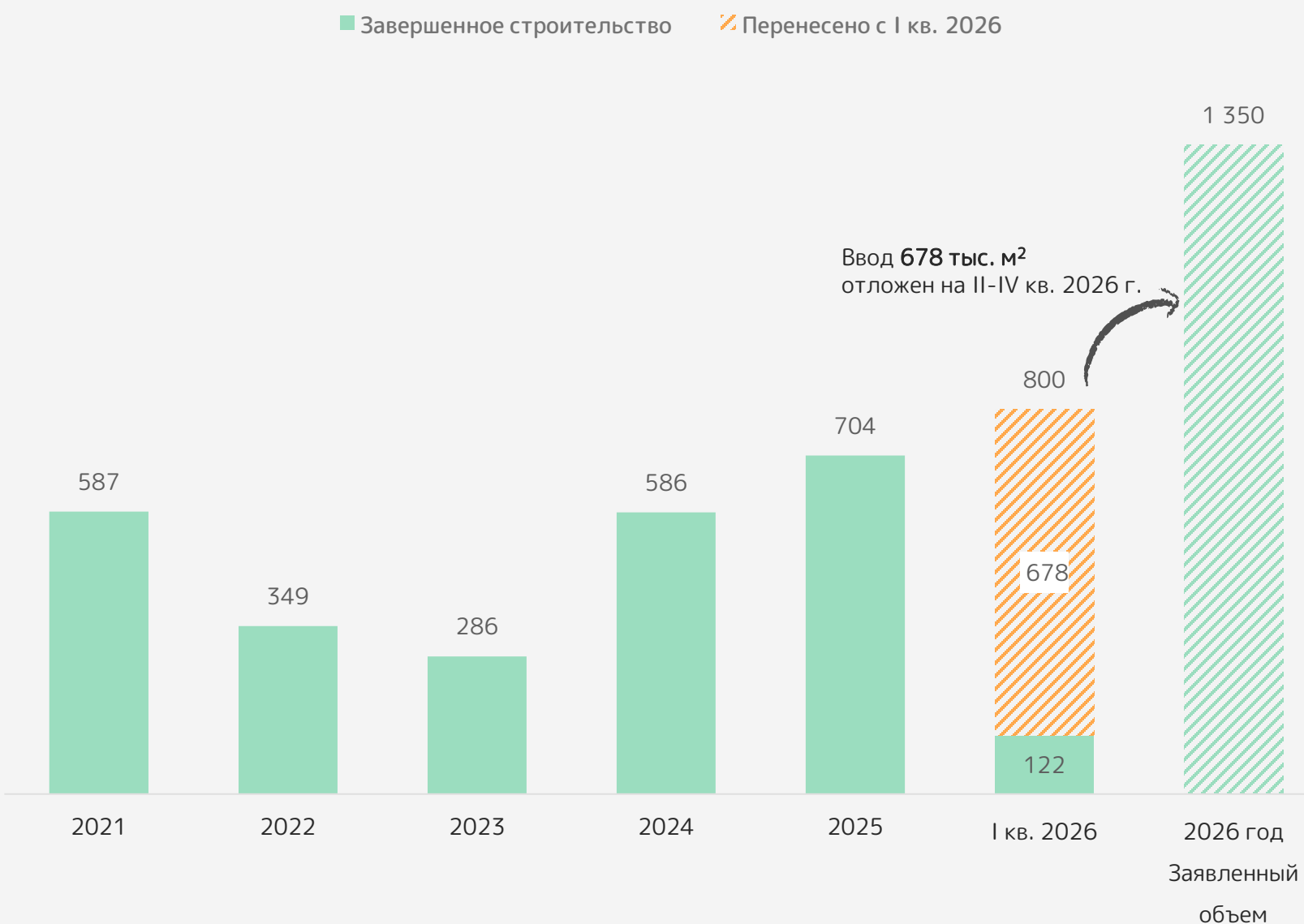


\*Стрелки обозначают изменение в сравнении с предыдущим кварталом.

# Предложение

Объем перенесенного строительства в I кв. 2026 года составил 678 тыс. м<sup>2</sup>

## Завершенное строительство, тыс. м<sup>2</sup>



**122** тыс. м<sup>2</sup>

рост в 31 раз г/г

составил объем завершенного строительства в I кв. 2026 года.

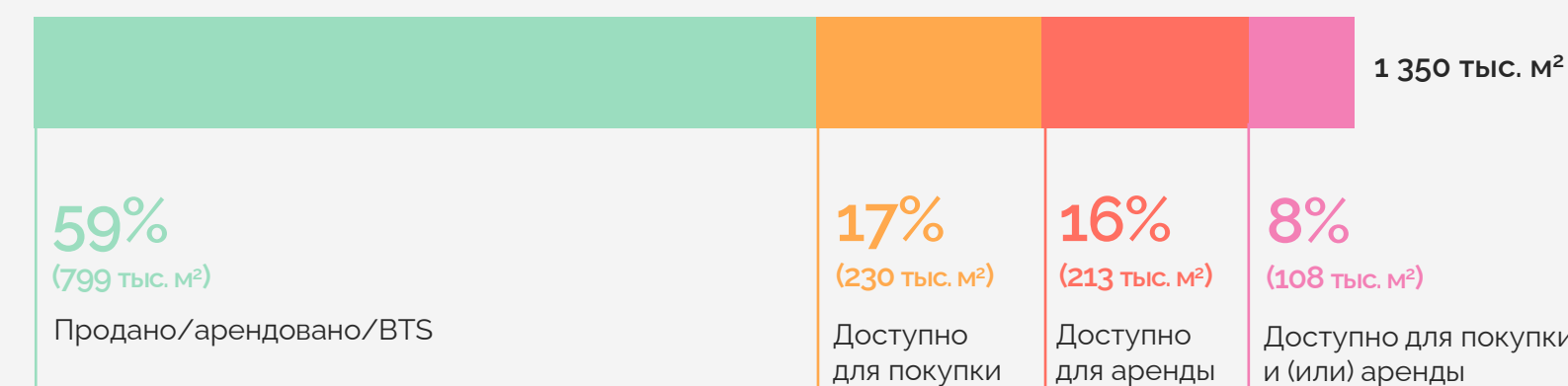
- Доля перенесенных проектов выросла с 15% в 2019 г. до 50% в 2025 г. и до 85% в I кв. 2026 г. **Причины:** задержки на этапах получения документации (АГР, ЗОС) и строительных работ, общее увеличение объемов строительства.

## Прогноз

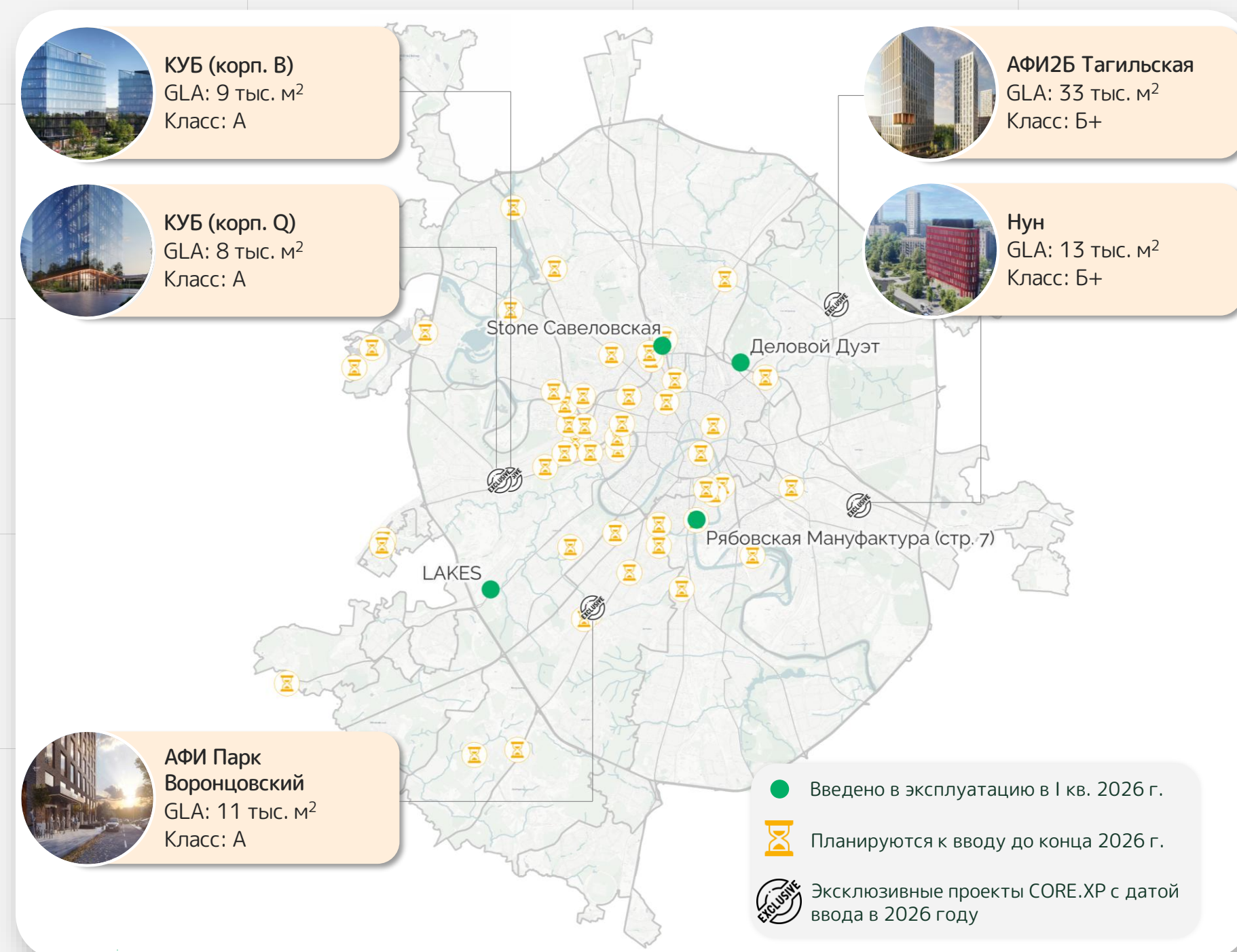
**1,35** млн м<sup>2</sup>

+95% г/г

новых офисных площадей запланировано к вводу в 2026 году.



# Предложение



## Офисные объекты, введенные в эксплуатацию в I кв. 2026 г.

<p><b>Stone Савеловская</b></p> <p>Девелопер: Stone Класс: А GLA: 68 300 м<sup>2</sup> Объем свободных площадей: 12 336 м<sup>2</sup></p>	<p><b>LAKES</b></p> <p>Девелопер: ПИК (Форма) Класс: А GLA: 25 623 м<sup>2</sup> Объем свободных площадей: 5 723 м<sup>2</sup></p>	<p><b>Деловой Дуэт</b></p> <p>Девелопер: Мострансклад Класс: Б+ GLA: 22 675 м<sup>2</sup> Объем свободных площадей: 22 675 м<sup>2</sup></p>	<p><b>Рябовская Мануфактура (стр. 7)</b></p> <p>Девелопер: Товарищество Рябовской Мануфактуры Класс: Б+ GLA: 5 500 м<sup>2</sup> Объем свободных площадей: 1 280 м<sup>2</sup></p>
---	--	--	--

## Крупнейшие офисные объекты со свободным предложением, планируемые к вводу до конца 2026 г.

<p><b>Дубининский</b></p> <p>Девелопер: Галс Девелопмент Класс: А GLA: 68 975 м<sup>2</sup> Объем свободных площадей: 8 166 м<sup>2</sup></p>	<p><b>Sydney City</b></p> <p>Девелопер: ФСК Класс: А GLA: 47 840 м<sup>2</sup> Объем свободных площадей: 29 250 м<sup>2</sup></p>	<p><b>Stone Ленинский</b></p> <p>Девелопер: Stone Класс: А GLA: 42 000 м<sup>2</sup> Объем свободных площадей: 11 386 м<sup>2</sup></p>	<p><b>На Полесском</b></p> <p>Девелопер: Zaab Group Класс: А GLA: 38 863 м<sup>2</sup> Объем свободных площадей: 38 863 м<sup>2</sup></p>
---	---	---	---

\*GLA – офисная арендуемая площадь

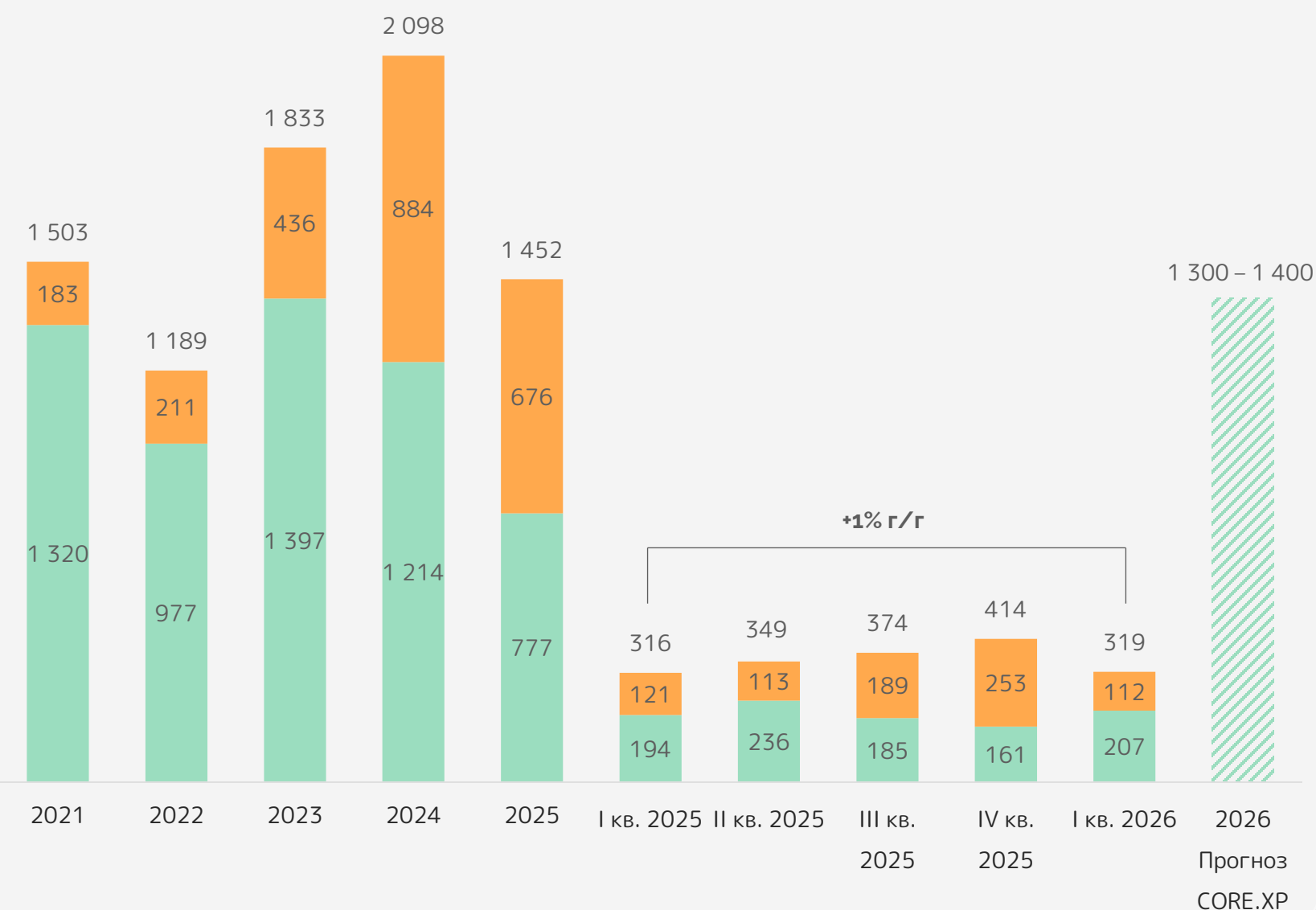
\*GLA – офисная арендуемая площадь

# Спрос

В I кв. 2026 г. объём новых сделок остался на уровне прошлого года благодаря розничным сделкам

## Новые сделки аренды и купли-продажи, тыс. м²

■ Аренда ■ Продажа



**319** тыс. м²

+1% г/г

составил объём новых сделок аренды и купли-продажи в I кв. 2026 года.

Объём сделок **аренды** составил 207 тыс. м² (+7% г/г).

- В I кв. 2026 г. было заключено 2 крупные сделки аренды (более 10 тыс. м²) против 1 сделки в I кв. 2025 г. При этом общее количество сделок аренды снизилось на 34% по сравнению с I кв. 2025 г.

- Половина спроса (49%) в сегменте аренды – сделки с помещениями до 300 кв. м

Объём сделок **купи-продажи** составил 112 тыс. м² (-7% г/г).

- Несмотря на снижение общего объёма сделок купли-продажи, количество сделок выросло на 30% к I кв. 2025 года. Средний размер сделки снизился с 541 м² в I кв. 2025 г. до 382 м² в I кв. 2026 г.

- 88% сделок купли-продажи — в строящихся офисах и проектах.

### Прогноз

**1,3 – 1,4** млн м²

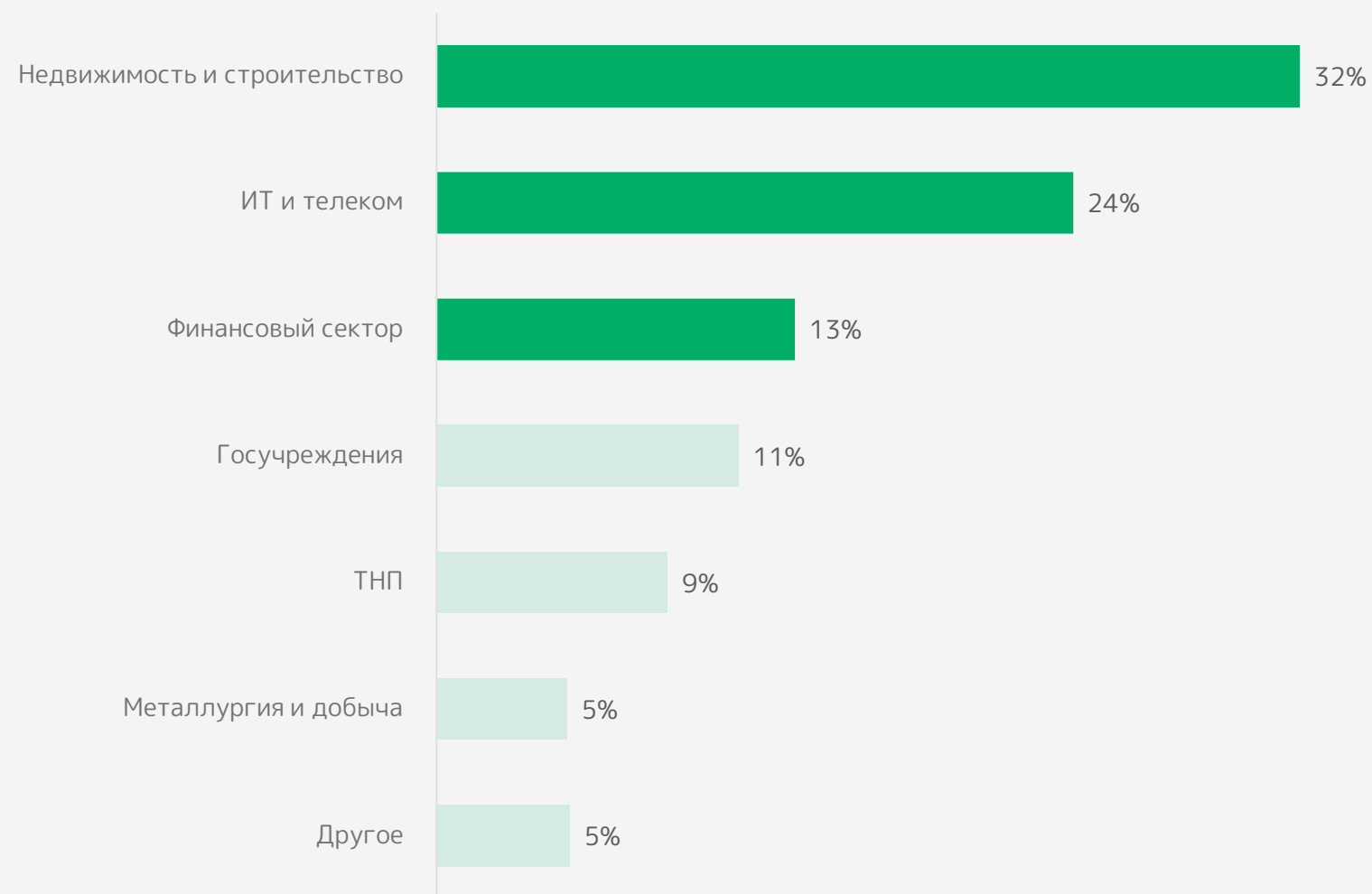
может достигнуть общий объём новых сделок в 2026 году.

-10-4% г/г

# Спрос

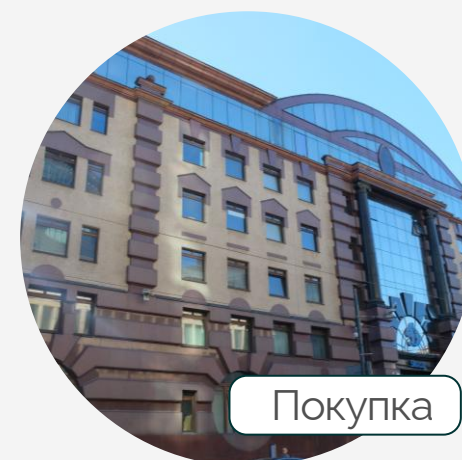
В I кв. 2026 года основная часть сделок была заключена компаниями из секторов недвижимости, ИТ, а также финансовой сферы

Доля сделок по секторам от общего объема\* в I кв. 2026 года



\*Доля секторов рассчитывается от общего объема по сделкам, где известен арендатор/покупатель.

## Примеры новых сделок\*\* в I кв. 2026 года



Покупка

**Велесстрой**  
14 тыс. м<sup>2</sup>  
Лесная ул., 6



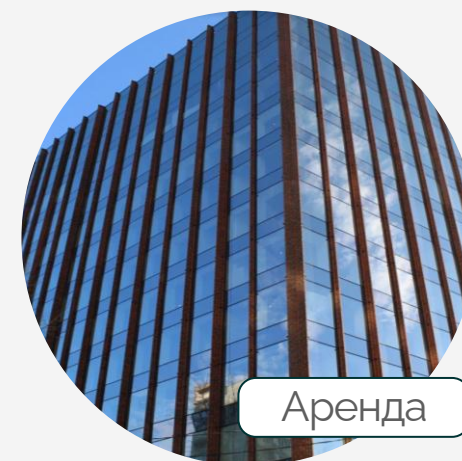
Покупка

**ДОМ.РФ**  
10 тыс. м<sup>2</sup>  
Обсидиан



Покупка

**Конфиденциально**  
6 тыс. м<sup>2</sup>  
Сити-4



Аренда

**Эталон**  
21 тыс. м<sup>2</sup>  
Серебряный фонтан,  
корп. 5



Аренда

**Яндекс Холдинг**  
20 тыс. м<sup>2</sup>  
Белая Площадь,  
Здание А



Аренда

**Вайлдберриз Банк**  
8 тыс. м<sup>2</sup>  
Wall Street

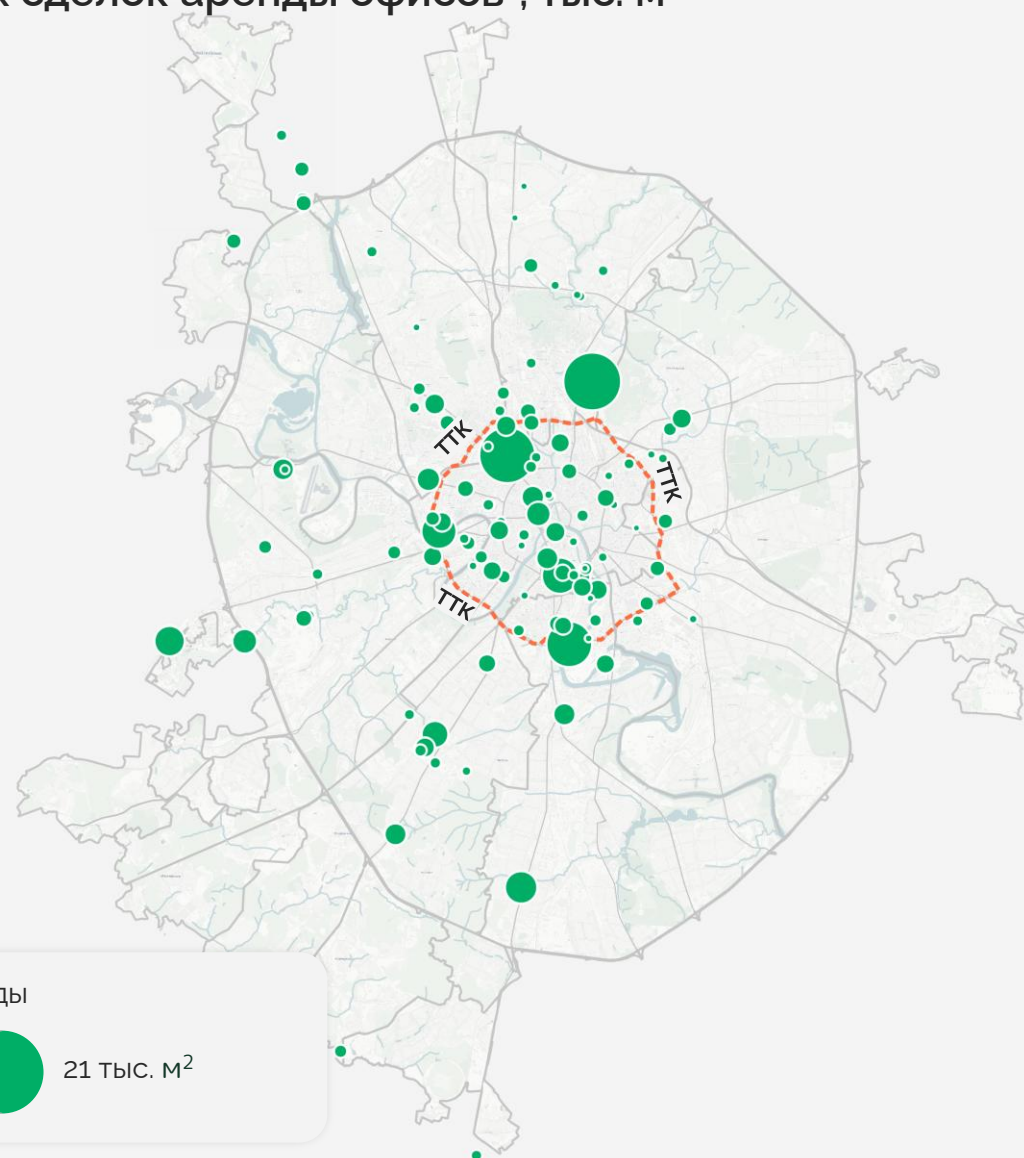
\*\*Источники: CORE.XP Аналитика, Ведомости, РБК, Коммерсант, CRE

# Спрос

**45% объема сделок аренды офисов было заключено внутри ТТК**

**70% объема сделок купли-продажи офисов сформировали 3 района: кластер Большой Сити, Белорусско-Савеловский и Павелецкий районы.**

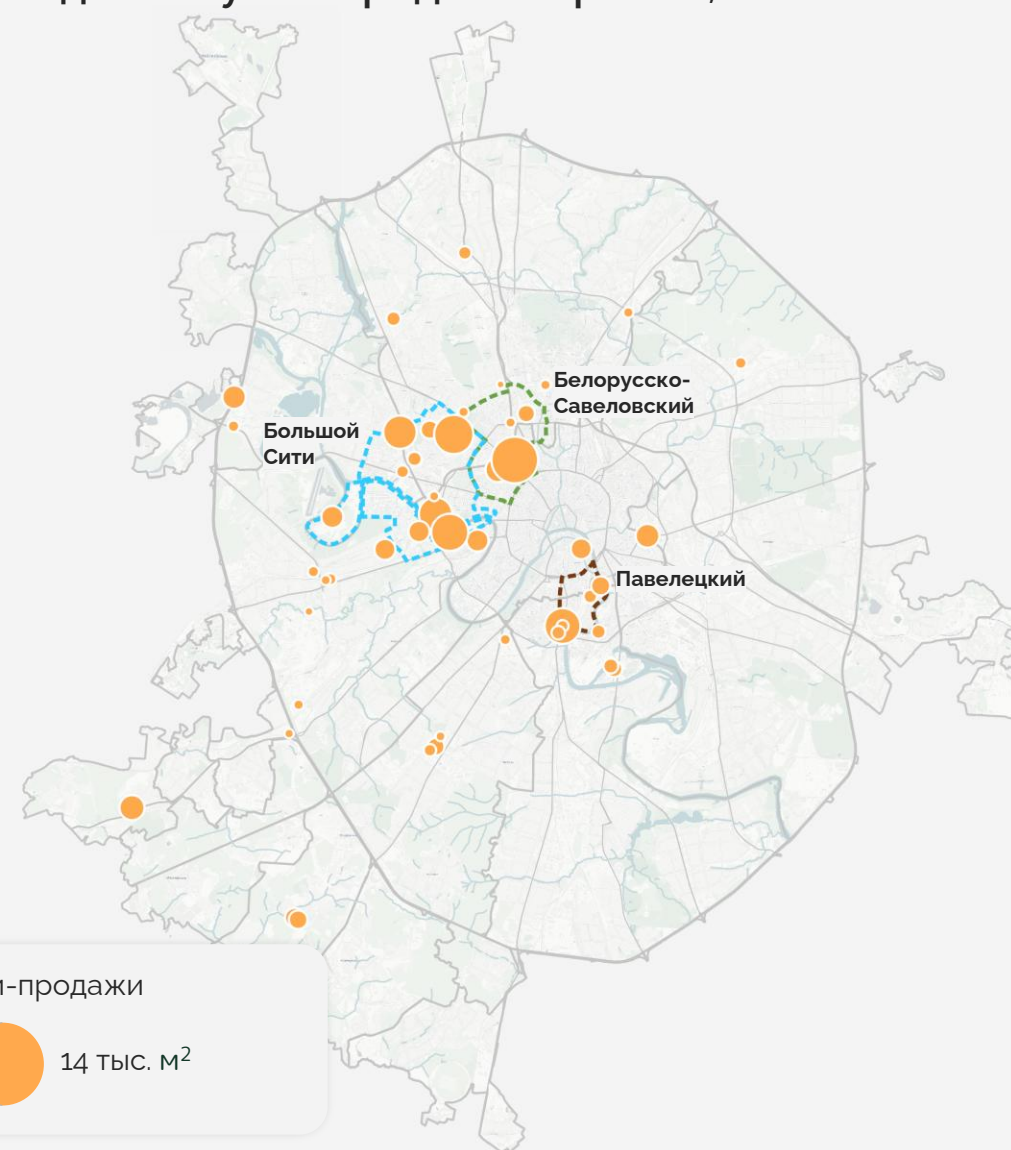
География новых сделок аренды офисов\*, тыс. м<sup>2</sup>



Объем сделок аренды

62 м<sup>2</sup>  21 тыс. м<sup>2</sup> 

География новых сделок купли-продажи офисов\*, тыс. м<sup>2</sup>



Объем сделок купли-продажи

31 м<sup>2</sup>  14 тыс. м<sup>2</sup> 

\*На карте показан совокупный объем проданных/арендованных за 1 квартал 2026 года площадей в объекте.

## Свободные площади

Доля свободных площадей выросла с 4,6% до 7,5%

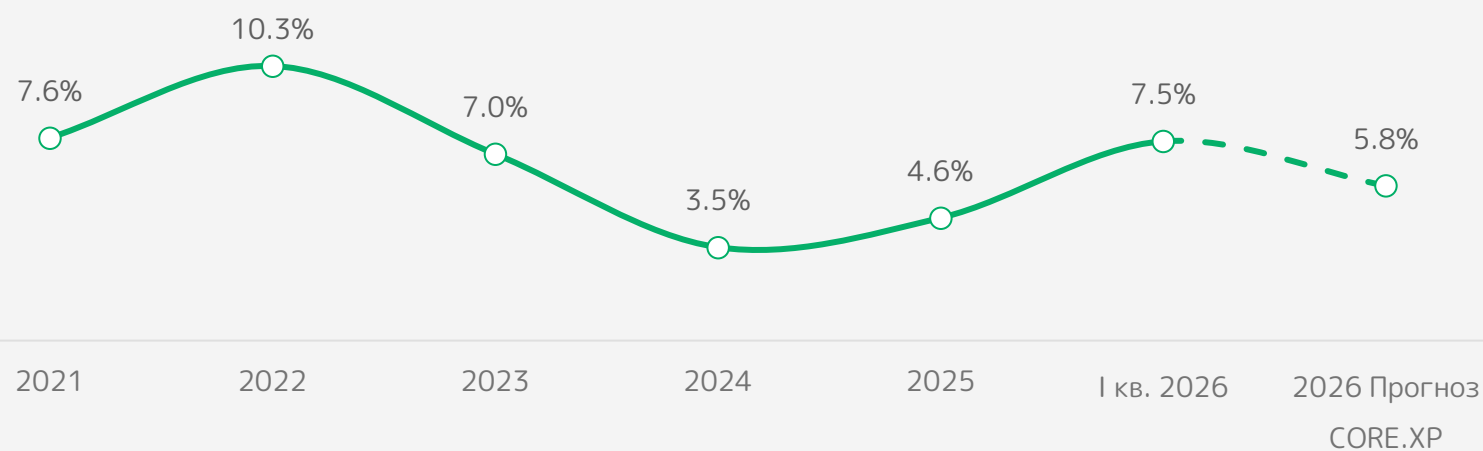
### 7,5% (1 448 тыс. м<sup>2</sup>)

составила средняя доля свободных офисов по классам Прайм, А, Б+, Б- на конец I кв. 2026 г.

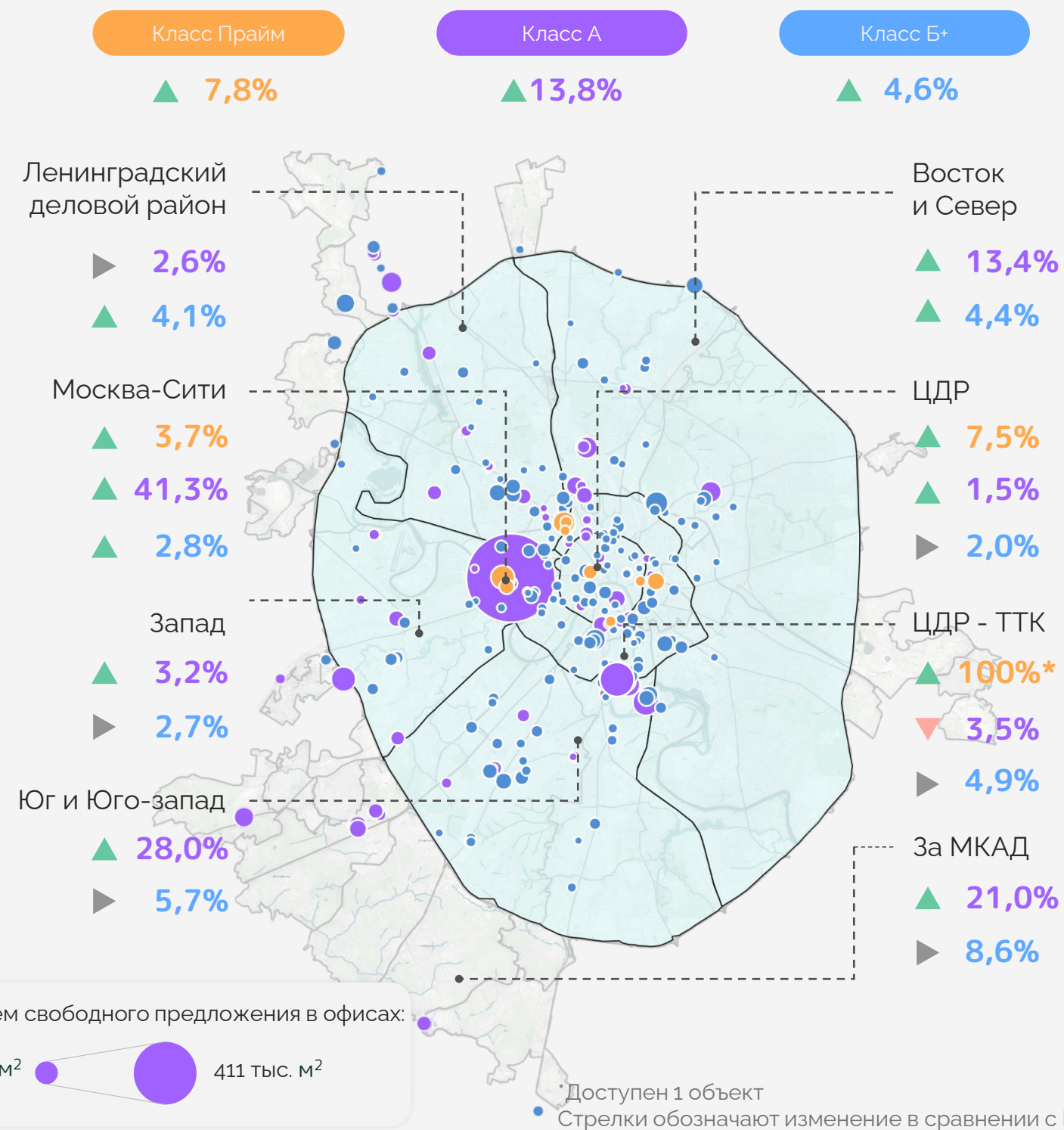
- Рост доли свободных площадей обусловлен началом продаж Moscow Towers и выходом на рынок объектов нового строительства.
- В существующих объектах доступно 1 448 тыс. м<sup>2</sup>:
  - 55% (791 тыс. м<sup>2</sup>) – для аренды,
  - 37% (541 тыс. м<sup>2</sup>) – для покупки,
  - 8% (116 тыс. м<sup>2</sup>) – для аренды и/или покупки.

#### Среднее значение доли свободных площадей

\*Без учета площадей, доступных в субаренду и переуступку



### Доля свободных помещений по классу



## Свободные площади

За 3 месяца количество доступных для аренды и/или покупки офисных блоков выросло на 16%

**1 231** блоков

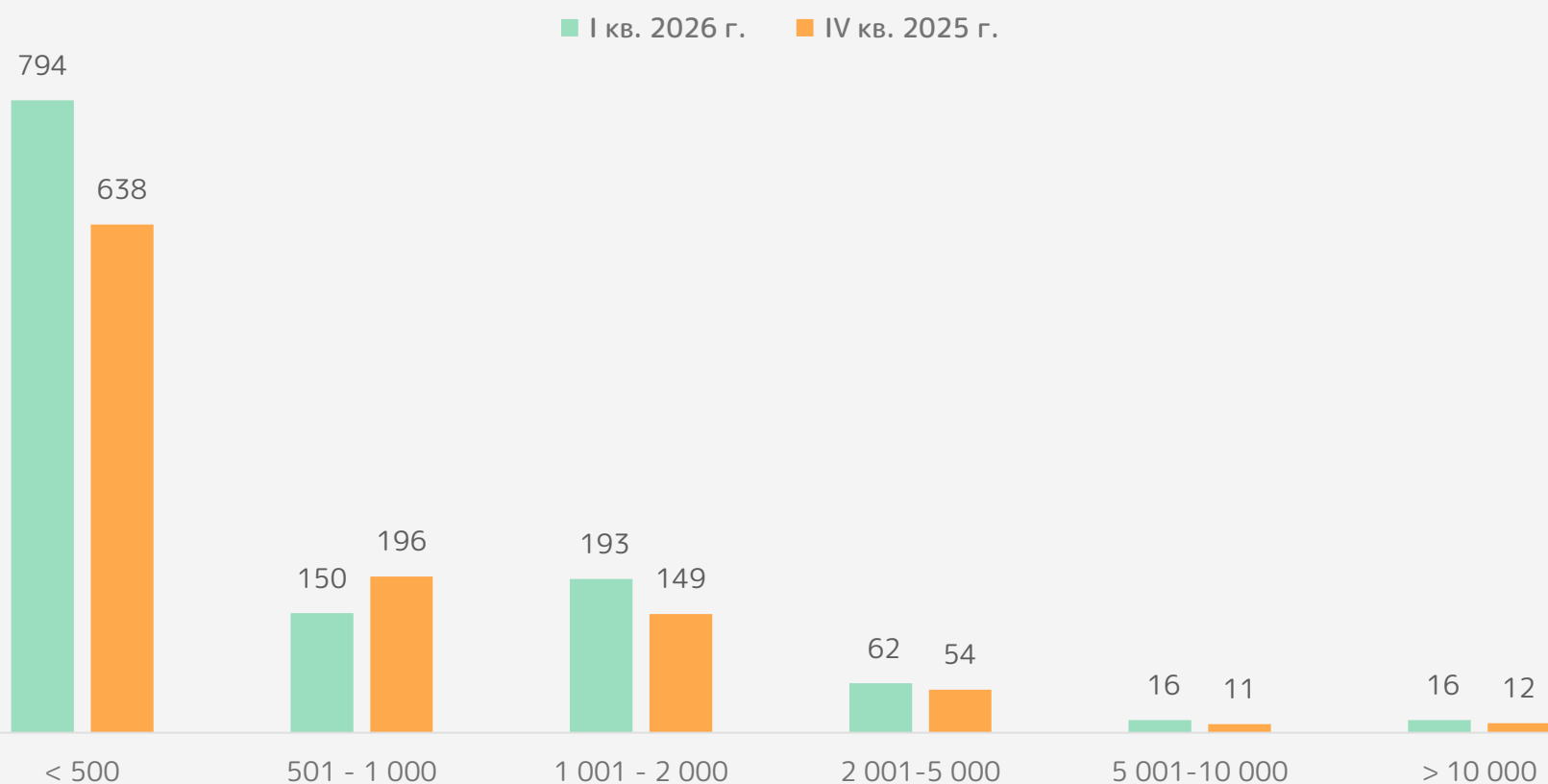
+16% к IV кв. 2025 г.

количество доступных для аренды и покупки блоков в I кв. 2026 года.

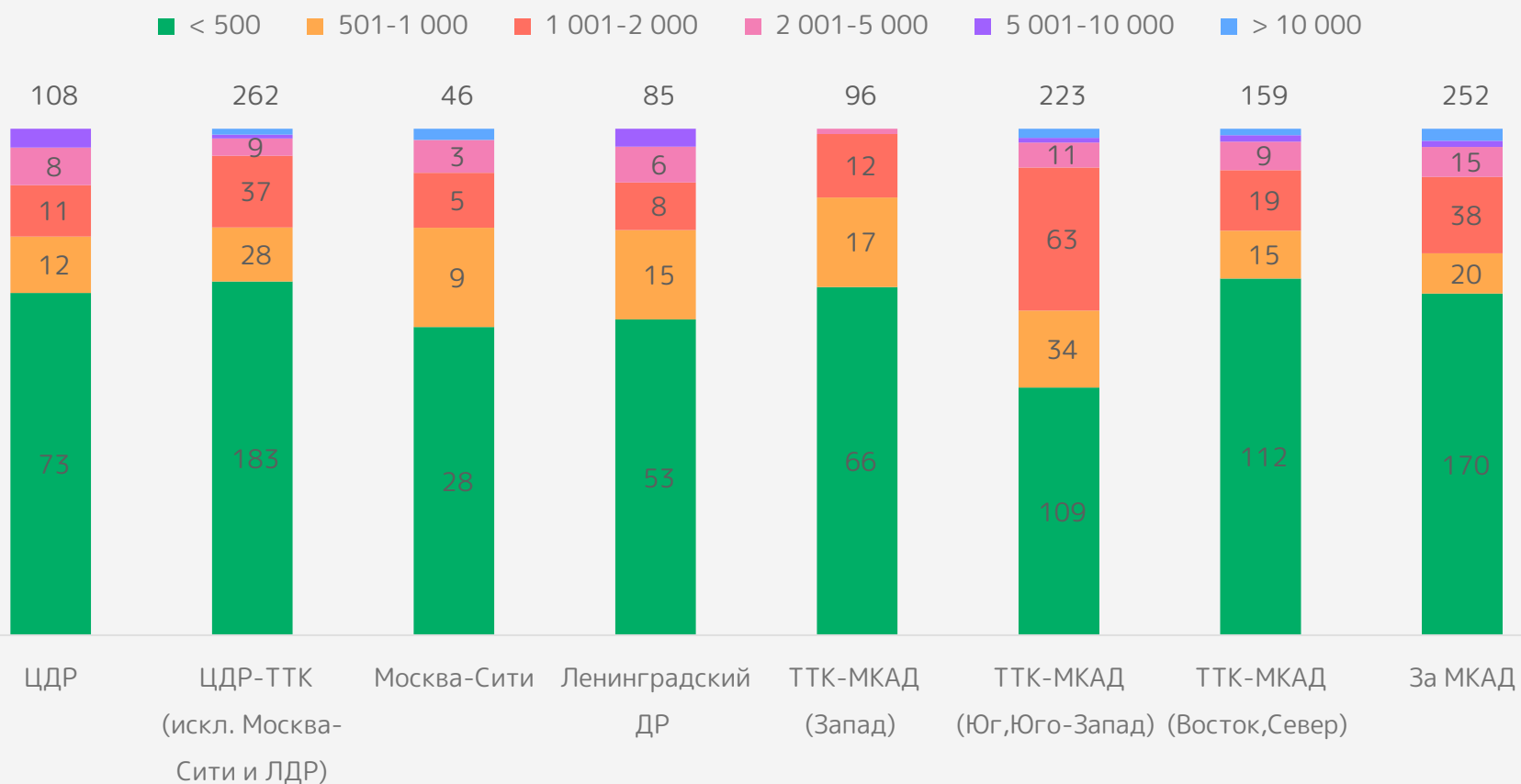
**60%**

доступных для аренды и покупки блоков располагаются в **3 районах**: ЦДР-ТТК (искл. Москва-Сити и ЛДР), за МКАД и ТТК-МКАД (Юг, Юго-Запад).

### Количество свободных блоков по диапазонам площади



### Распределение свободных помещений по диапазону площадей, количество блоков

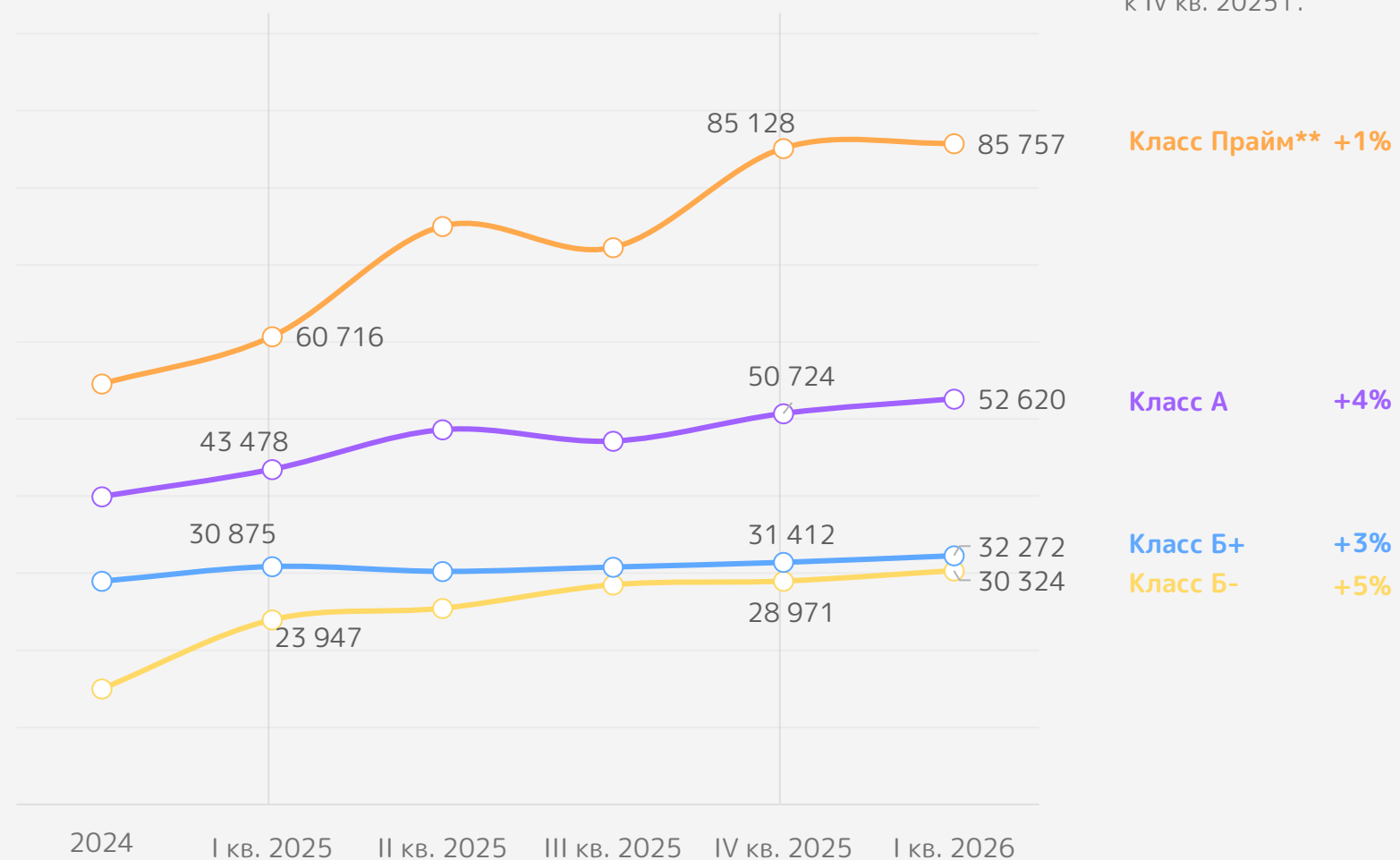


# Ставки аренды

Ставки аренды в 1 квартале 2026 года стабилизировались

**Средняя ставка аренды вторичного офиса\* (за выездом арендатора) внутри МКАД**  
руб. м<sup>2</sup>/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы)

Изменение I кв.2026 г. к IV кв. 2025 г.

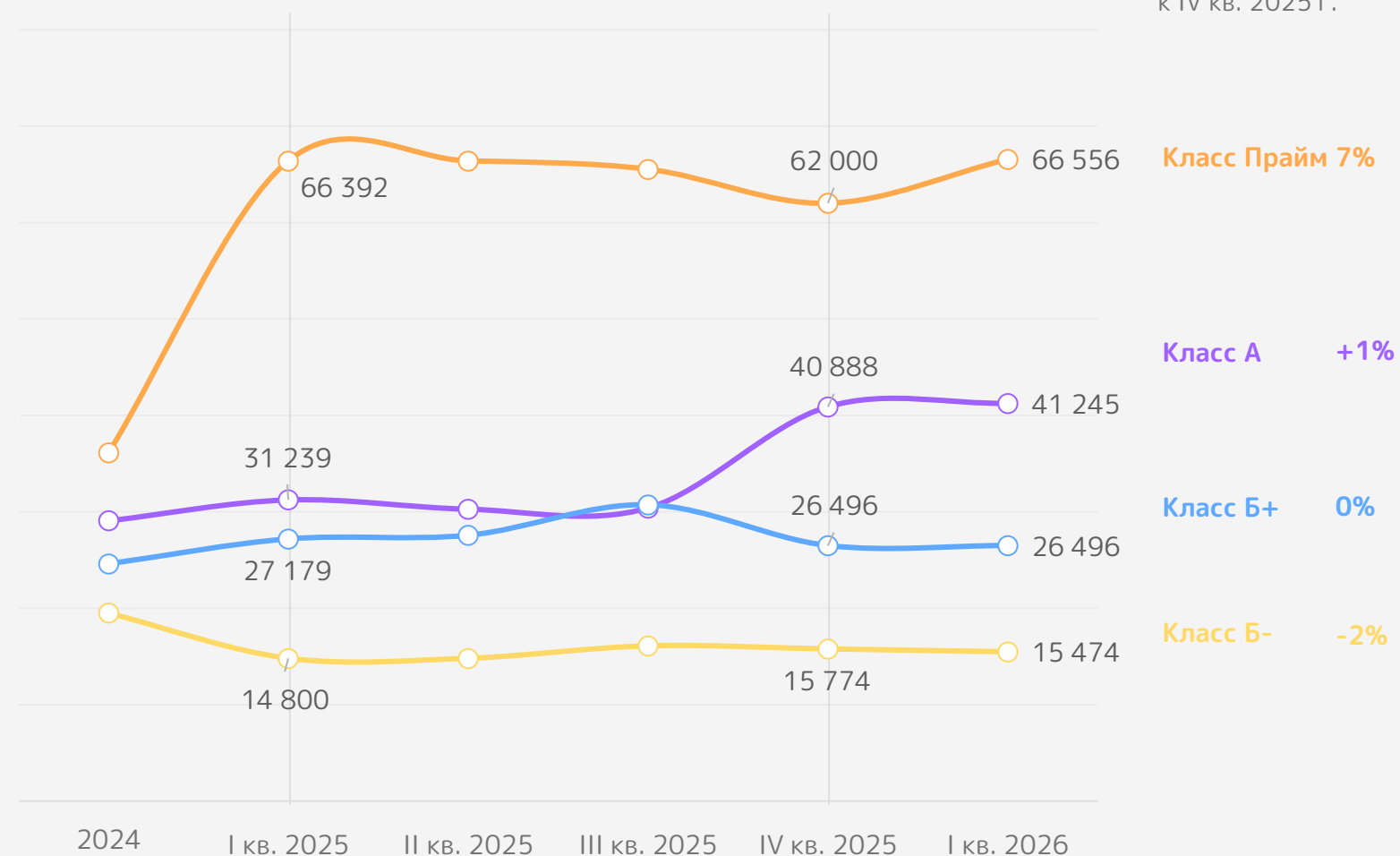


\*Вторичные офисы — помещения за выездом арендатора в существующих объектах.

\*\*Средняя ставка по классу Prime с учетом всего текущего предложения — 85 757 руб./м<sup>2</sup> в год. Без учета объектов со ставкой, существенно выше рынка, стоимость снижается до 76 238 руб./м<sup>2</sup> в год, что на 11% ниже.

**Средняя ставка аренды первичного офиса\* (в бетоне) внутри МКАД**  
руб. м<sup>2</sup>/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы)

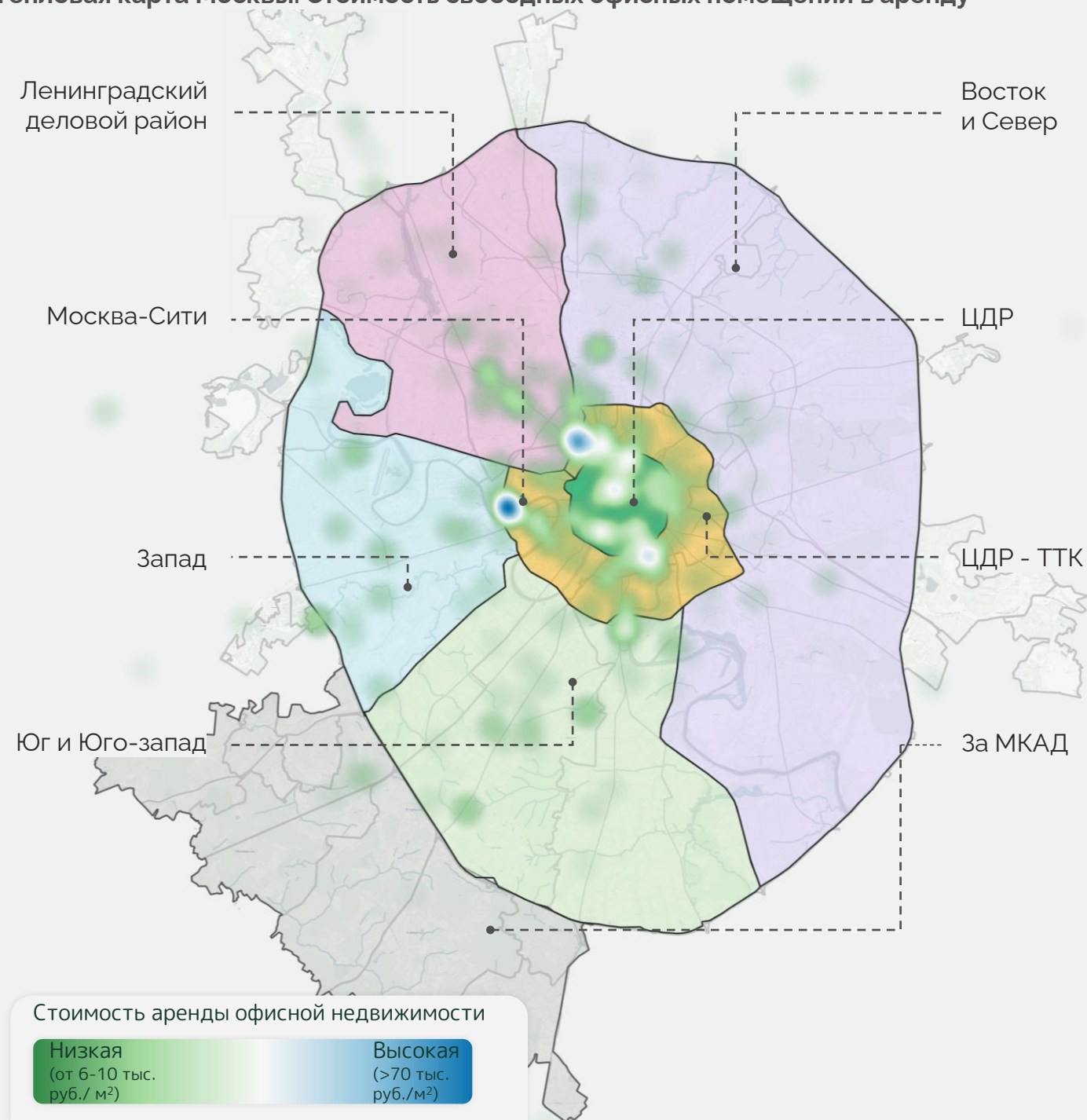
Изменение I кв.2026 г. к IV кв. 2025 г.



\*Первичные офисы — помещения в бетоне в существующих объектах.

# Ставки аренды

Тепловая карта Москвы. Стоимость свободных офисных помещений в аренду



**1 ЦДР**

<b>Класс Прайм:</b> 88 000 (+5% к/к)	<b>Класс А:</b> 59 500 (+15% к/к)
<b>Класс Б+:</b> 44 700 (-6% к/к)	<b>Класс Б-:</b> 51 100 (0% г/г)

руб. м²/год

**2 ЦДР-ТТК (искл. Москва-Сити и ЛДР)**

<b>Класс А:</b> 59 200 (-1% к/к)	<b>Класс Б+:</b> 32 200 (+6% к/к)
<b>Класс Б-:</b> 32 800 (+11% к/к)	

руб. м²/год

**3 Москва-Сити**

<b>Класс Прайм:</b> 83 400* (-5% к/к)	<b>Класс А:</b> 66 500 (+13% к/к)
<b>Класс Б+:</b> 62 800* (-1% к/к)	

руб. м²/год

**4 Ленинградский коридор**

<b>Класс А:</b> 43 400 (-3% к/к)	<b>Класс Б+:</b> 31 300 (+6% к/к)
<b>Класс Б-:</b> 24 500 (-1% к/к)	

руб. м²/год

**5 ТТК-МКАД (Запад)**

<b>Класс А:</b> 57 500 (+16% к/к)	<b>Класс Б+:</b> 30 400 (-12% к/к)
<b>Класс Б-:</b> 16 700 (-8% к/к)	

руб. м²/год

**6 ТТК-МКАД (Юг, Юго-Запад)**

<b>Класс А:</b> 25 600 (-6% к/к)	<b>Класс Б+:</b> 29 600 (+23% к/к)
<b>Класс Б-:</b> 19 900 (-5% к/к)	

руб. м²/год

**7 ТТК-МКАД (Восток, Север)**

<b>Класс А:</b> 29 500 (+2% к/к)	<b>Класс Б+:</b> 19 800 (-2% к/к)
<b>Класс Б-:</b> 17 800 (-4% к/к)	

руб. м²/год

**8 За МКАД**

<b>Класс А:</b> 25 300 (-6% к/к)	<b>Класс Б+:</b> 10 400 (-1% к/к)
<b>Класс Б-:</b> 11 200 (-2% к/к)	

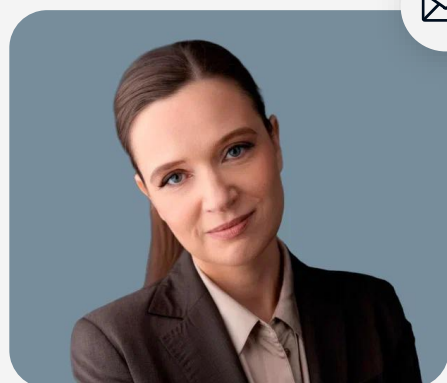
руб. м²/год

Указаны базовые ставки аренды, не включая НДС, операционные и коммунальные расходы.

Изменения цен указаны в сравнении с IV кв. 2025 г.

\*Часть показателей рассчитана на основе ограниченной выборки (свободно до 3 объектов) из-за дефицита свободного предложения.

# Наша команда



**Мария Зимина**

Исполнительный директор



**Ирина Хорошилова**

Старший директор, управление ключевыми клиентами компании и интегрированными услугами компании



**Кирилл Бабиченко**

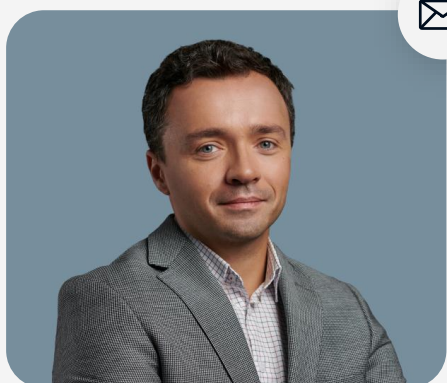
Директор, руководитель отдела услуг собственникам



**Юлия Башмарина**

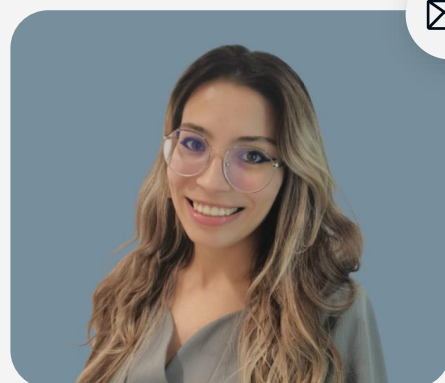
Директор, руководитель отдела услуг корпоративным клиентам

## 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

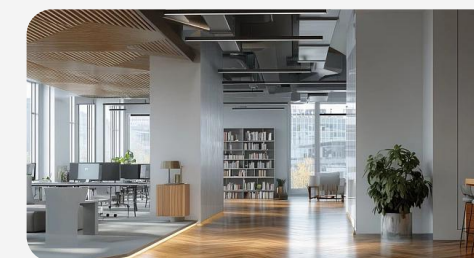


Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

## Наши исследования



Рынок офисной недвижимости городов-миллионников России, декабрь 2025



Офисная недвижимость Москвы: свободные площади в аренду и ставки, сентябрь 2025



Офисный рынок Москвы, IV кв. 2025



Гибкие офисные пространства Москвы, март 2026



Рынок продаж офисов в Москве, сентябрь 2025



Большой атлас офисной недвижимости Москвы

## 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 плат-формы, опыт реализованных сделок, сильные компетенции управления строительством и комп-лексным управлением активами. Более 30 лет управляем инвестициями клиента на всем жизненном цикле проекта.

Зарубежные страны

Россия

СНГ

# CORE.XP



### 1994

Год основания

### 500+

Сотрудников

### Консультант года

CRE Moscow Awards 2020  
CRE Federal Awards 2020



### Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards  
2018, 2019, 2020

### 16 наград

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

Владельцы

Инвесторы

Девелоперы

Фин. институты

Конечные пользователи



Новости и актуальная аналитика в нашем ТГ-канале

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