

CORE·XP

• Деловые районы

• География

• Новое строительство



Большой атлас офисной недвижимости Москвы

Новое строительство 2026-2030 гг.

Исследуйте возможности офисного рынка Москвы с помощью интерактивной карты CORE.XP

CORE.XP

Интерактивная карта нового строительства офисов Москвы до 2030 года: что внутри?



Чтобы посмотреть карту, отсканируйте QR-код или нажмите на него. Пользоваться картой можно как с телефона, так и с компьютера (рекомендуемый способ).



Кликни сюда, чтобы перейти на карту районов Москвы

Перечень и география объектов нового строительства с паспортами проектов

Перечень, география и паспорта существующих объектов

Пешая доступность от метро до новых офисов

Распределение строительства по деловым районам, классам, срокам ввода, стадиям стройки

Топ-девелоперов по объему офисного строительства

3D модель района «Москва-Сити»

Необходимые фильтры и визуализация

Автоматические дэшборды с учетом фильтрации



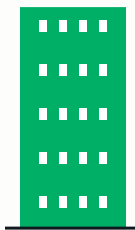
На 2026 год в Москве **сохраняется дефицит** предложения на офисном рынке

Офисный рынок Москвы в 2026 году:

Объём рынка

19,9 млн м²

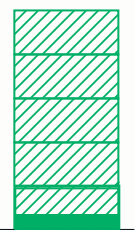
классы Прайм, А, Б+,Б- · 2 кв. 2026



Общий объём ввода за последние 5 лет

2,5 млн м²

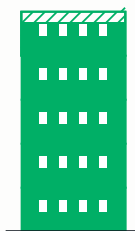
классы Прайм, А, Б+,Б- · 2021-2025



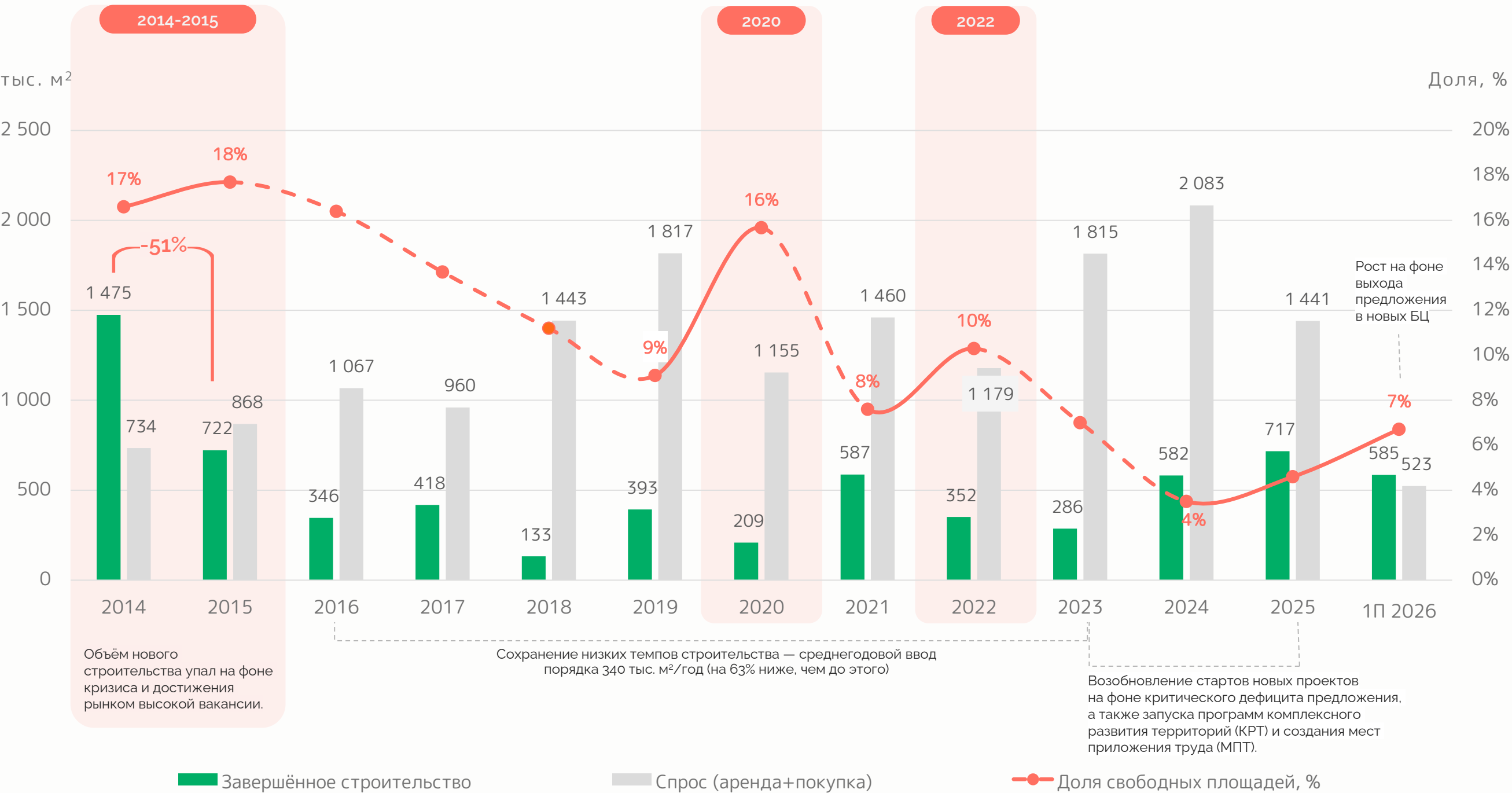
Доля свободного предложения

7,0%

классы Прайм, А, Б+,Б- · 2 кв. 2026



Циклы развития офисного рынка Москвы, тыс. м²



В ближайшие 5 лет объём строительства офисов вырастет в 3 раза

CORE·XP

В 2026–2030 гг. объём нового строительства офисов в Москве составит 7,3 млн м² — втрое выше предыдущей пятилетки. При этом среднегодовой ввод вырастет с 505 тыс. до 1 459 тыс. м².

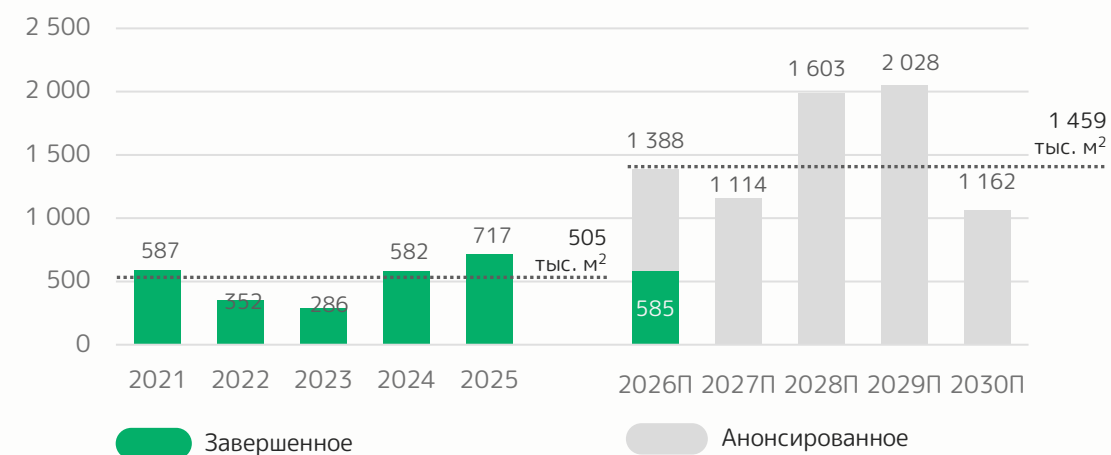
7,3 млн м²

классы Прайм, А, Б+

новых офисов будет построено в 2026–2030 гг. **согласно заявленным планам девелоперов.**

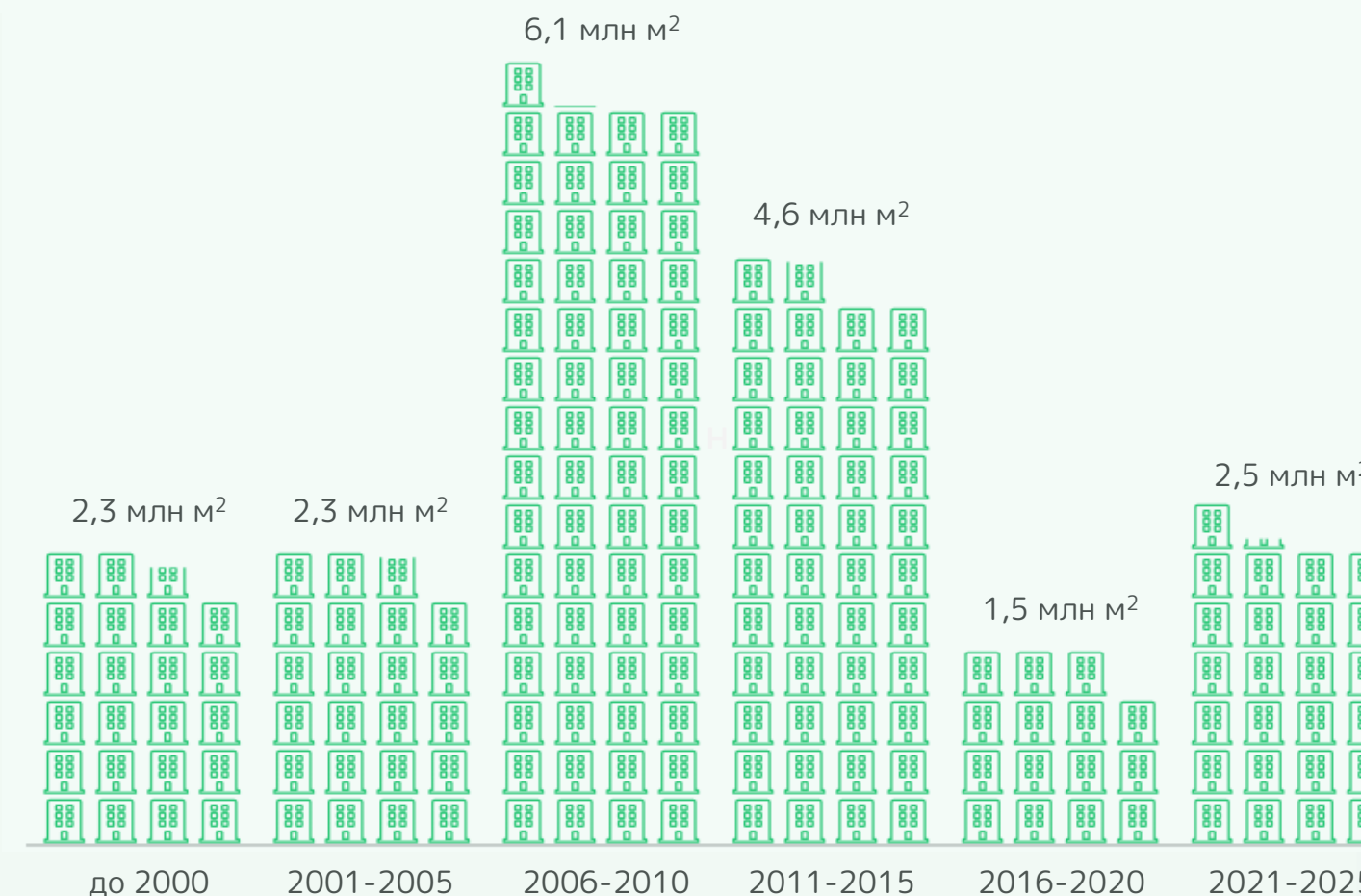
Основными предпосылками активного запуска новых проектов стали сжатие предложения (доля свободного предложения упала до исторического минимума в 3,5%), рост ставок аренды (+40% в 2025 году – темпы роста ставок впервые обогнали инфляцию), а также запуск программ КРТ/МПТ, стимулирующих строительство офисов жилыми девелоперами.

Строительство офисов в Москве, тыс. м²

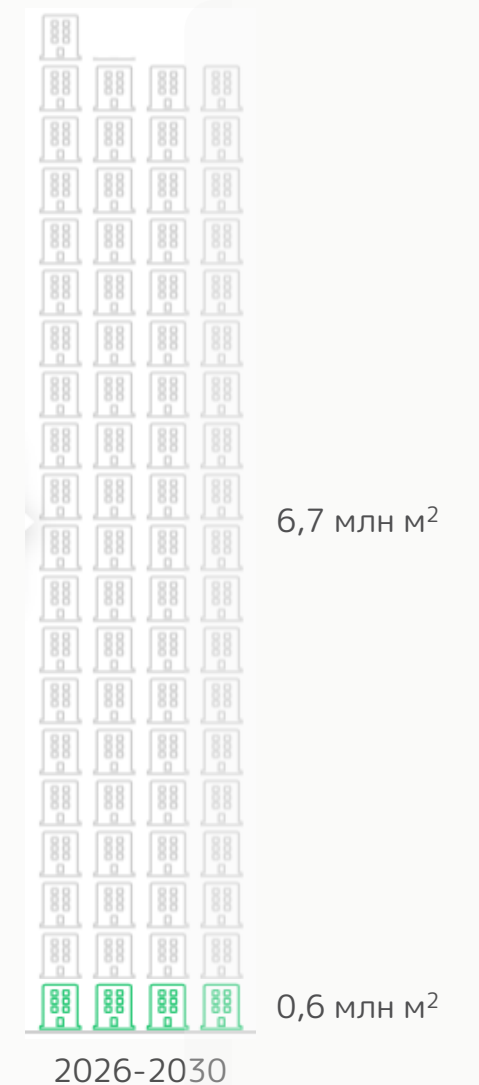


Завершённое строительство офисов в Москве по 5-леткам, млн м²
Офисная арендуемая площадь

Общий объём существующих офисов: 19,9 млн м²



Анонсированный объём
офисов на 2026–2030 гг.:
7,3 млн м²



Новое строительство расширяет существующие деловые районы и формирует новые кластеры за счёт городских программ

CORE·XP

Общий объём

7,3 млн м²

планируемого строительства
офисов Москве

2026-2030

=

По городским программам
МПТ/МаИП/КРТ

3,8 млн м²

планируемого строительства
офисов Москве

+

Спекулятивно (без применения
городских программ)

3,5 млн м²

планируемого строительства
офисов Москве

Факторы, определяющие географию новых офисов в 2026-2030 гг.

В 2026–2030 гг. одним из ключевых факторов, определяющих географию офисного строительства Москвы, стали программы МПТ и КРТ. Благодаря им офисные проекты начали активно развиваться рядом с жилой застройкой, тогда как ранее девелоперы преимущественно ориентировались на близость к центру. В результате новое строительство расширилось как в существующие деловые районы, так и в новые для офисного рынка территории: Северный речной порт, Тульская, Хорошево-Мневники, Очаково-Матвеевское, Волоколамское шоссе. При этом спекулятивное строительство вне программ МПТ и КРТ (за исключением Build-to-suit проектов) по-прежнему концентрируется в сложившихся деловых районах и в непосредственной близости от них.

Прогноз развития офисного рынка после 2030 года

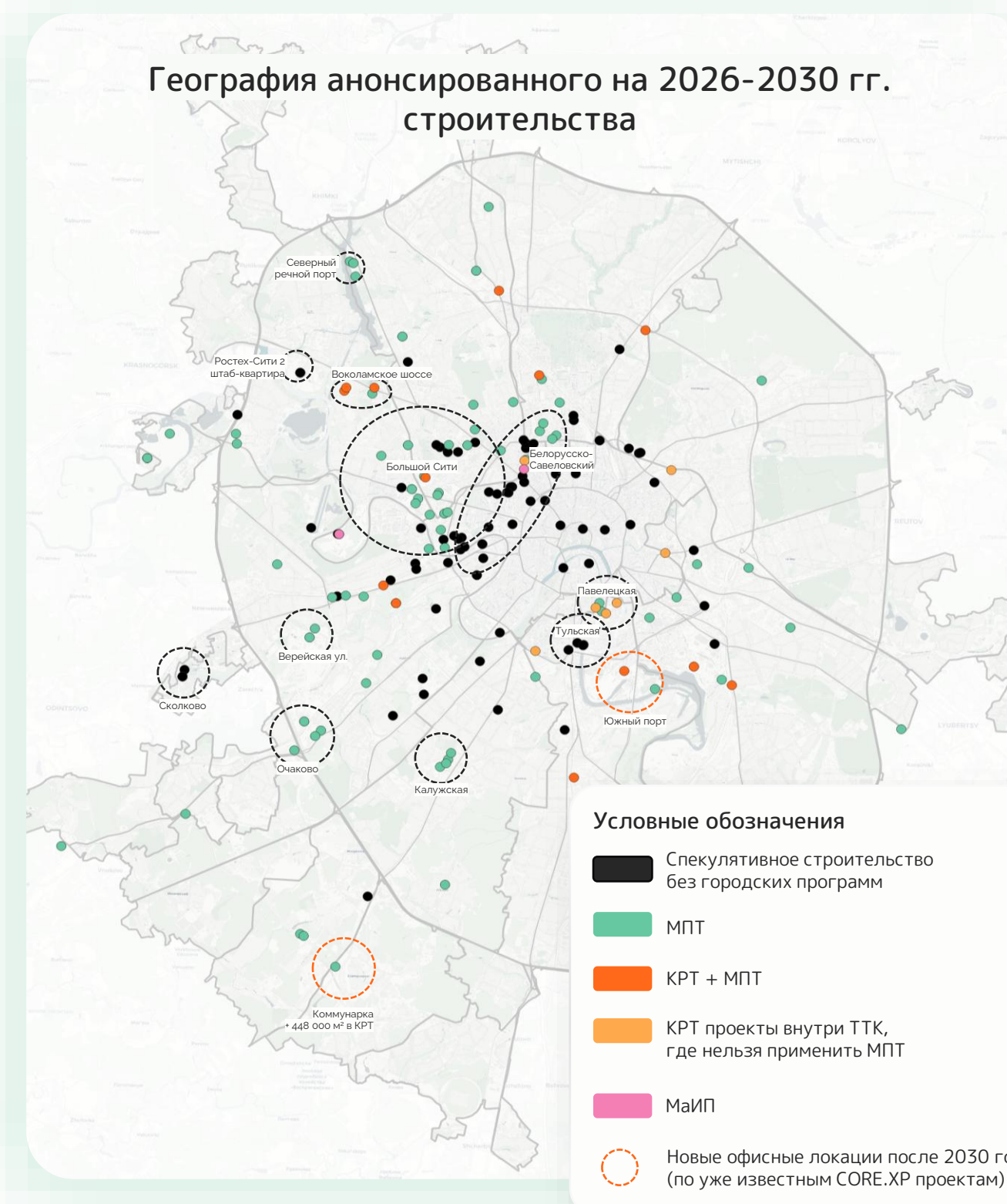
После 2030 г. городские программы сохраняют ключевое влияние на размещение новых офисов. При дальнейшем развитии политики полицентричности продолжится формирование офисных проектов в новых городских локациях, прежде всего на территориях КРТ с потенциалом многофункциональной застройки. Наиболее перспективными направлениями могут стать Южный порт, Магистральные улицы и Коммунарка.

Что будет определять коммерческий успех проектов

Коммерческий успех офисных проектов по-прежнему будет определяться не участием в городских программах, а качеством локации (пешая доступность метро в пределах 10–15 минут и близость к сформировавшимся деловым кластерам), качеством самого продукта (эффективные планировочные решения и развитая инфраструктура), а также выбранной стратегией реализации (продажа или аренда здания целиком либо блоками). Городские программы позволяют получить привлекательные площадки для строительства, однако наибольшим спросом будут пользоваться проекты, где они усиливают уже существующий рыночный потенциал территории, а не формируют его с нуля.

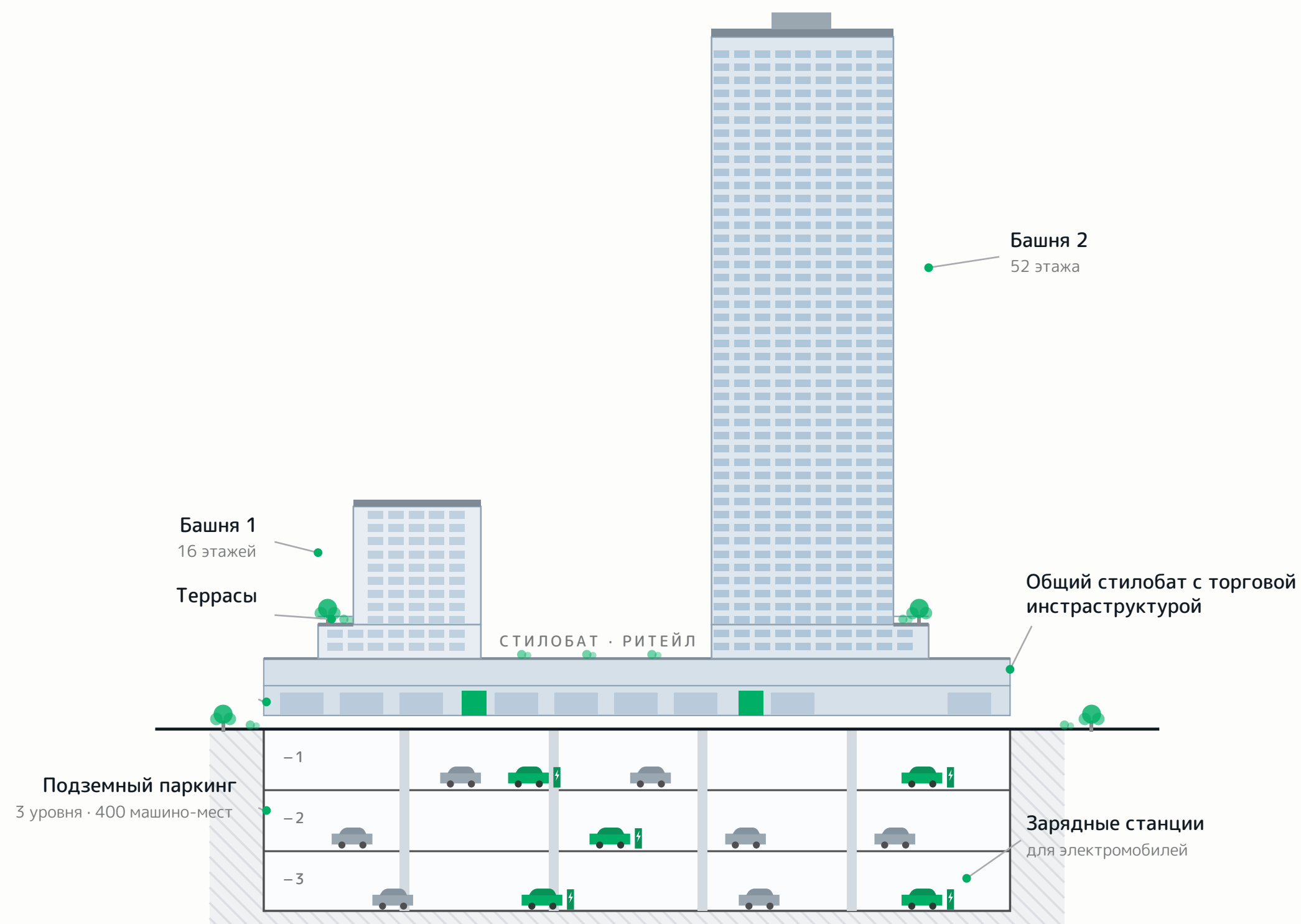
[Читайте подробнее в отчете: Городское развитие 2026](#)

География анонсированного на 2026-2030 гг. строительства

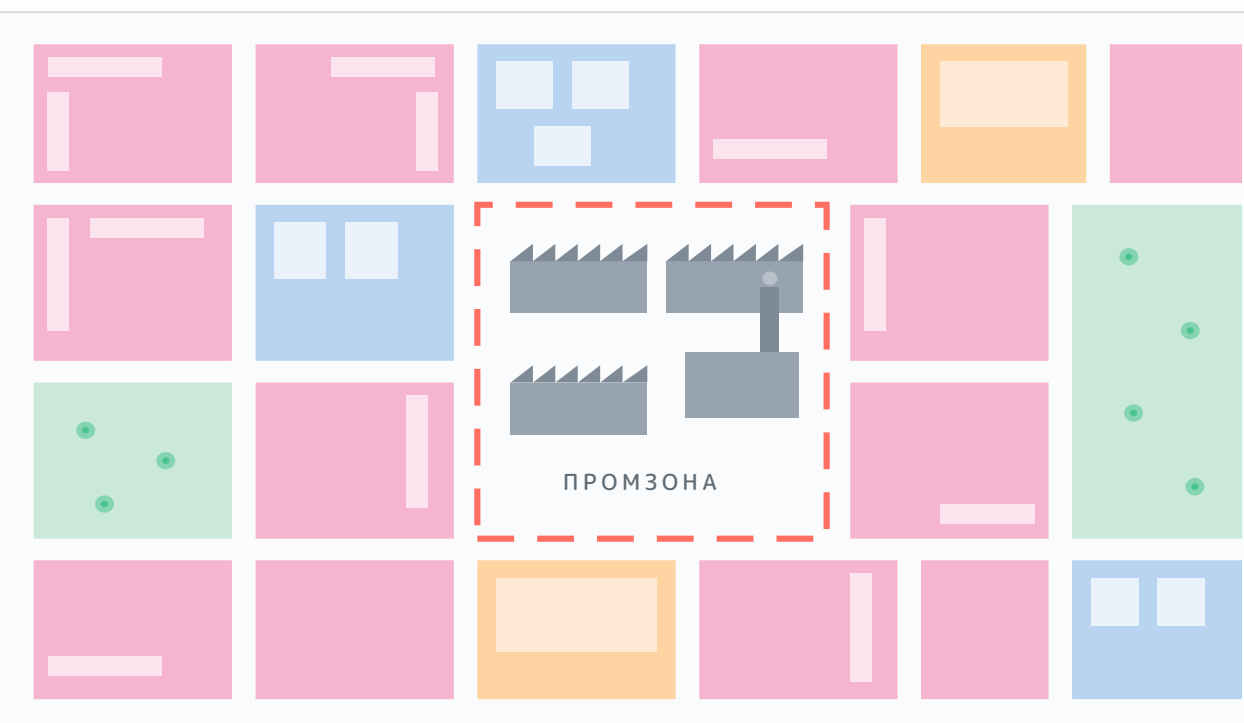


Портрет типичного офисного проекта в 2026 году

CORE·XP



ДО Промышленная зона в черте города



ПОСЛЕ Общественно-деловая, социальная и жилая застройка

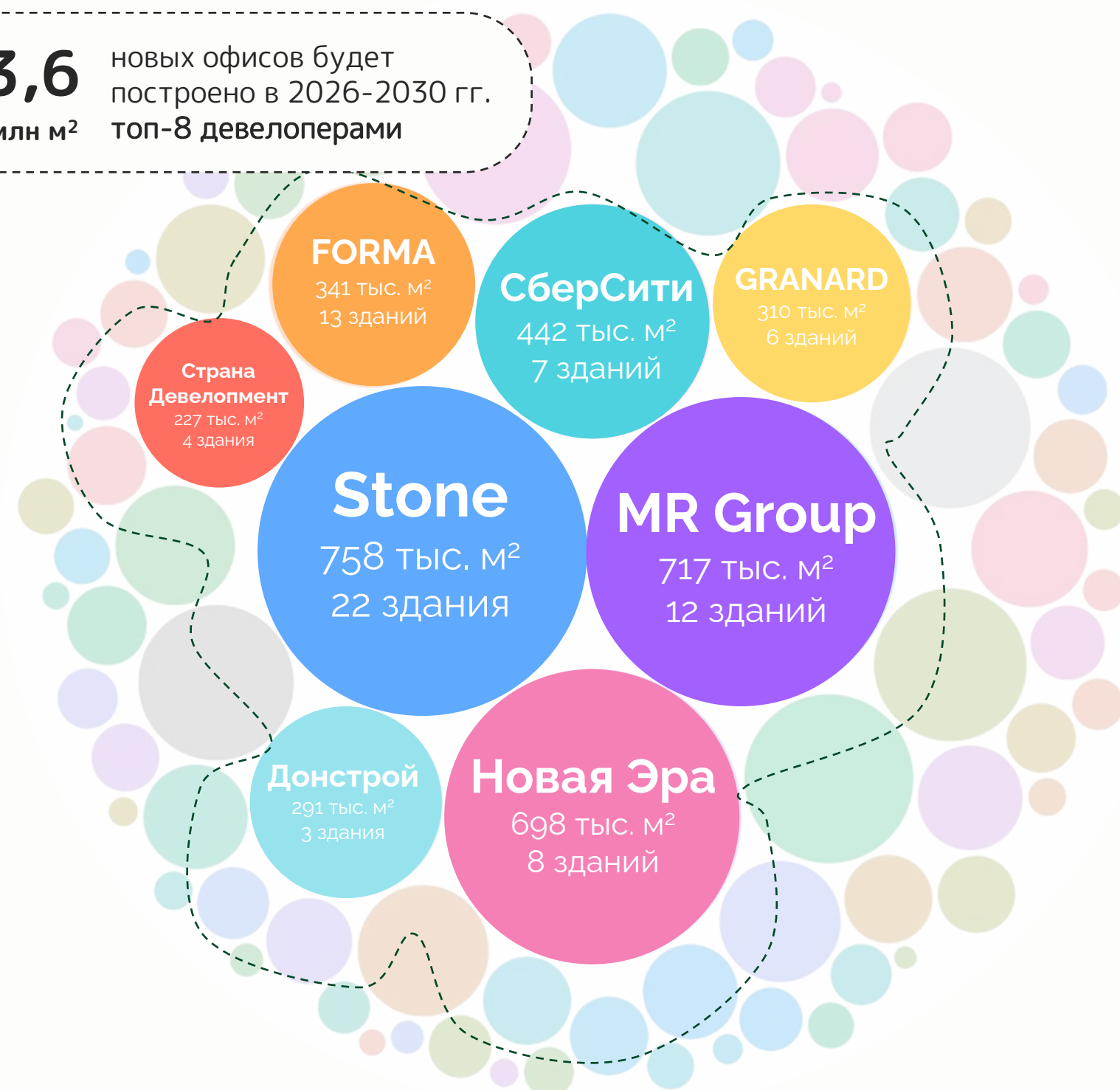


Жилая Деловая Торговая Рекреация Промзона

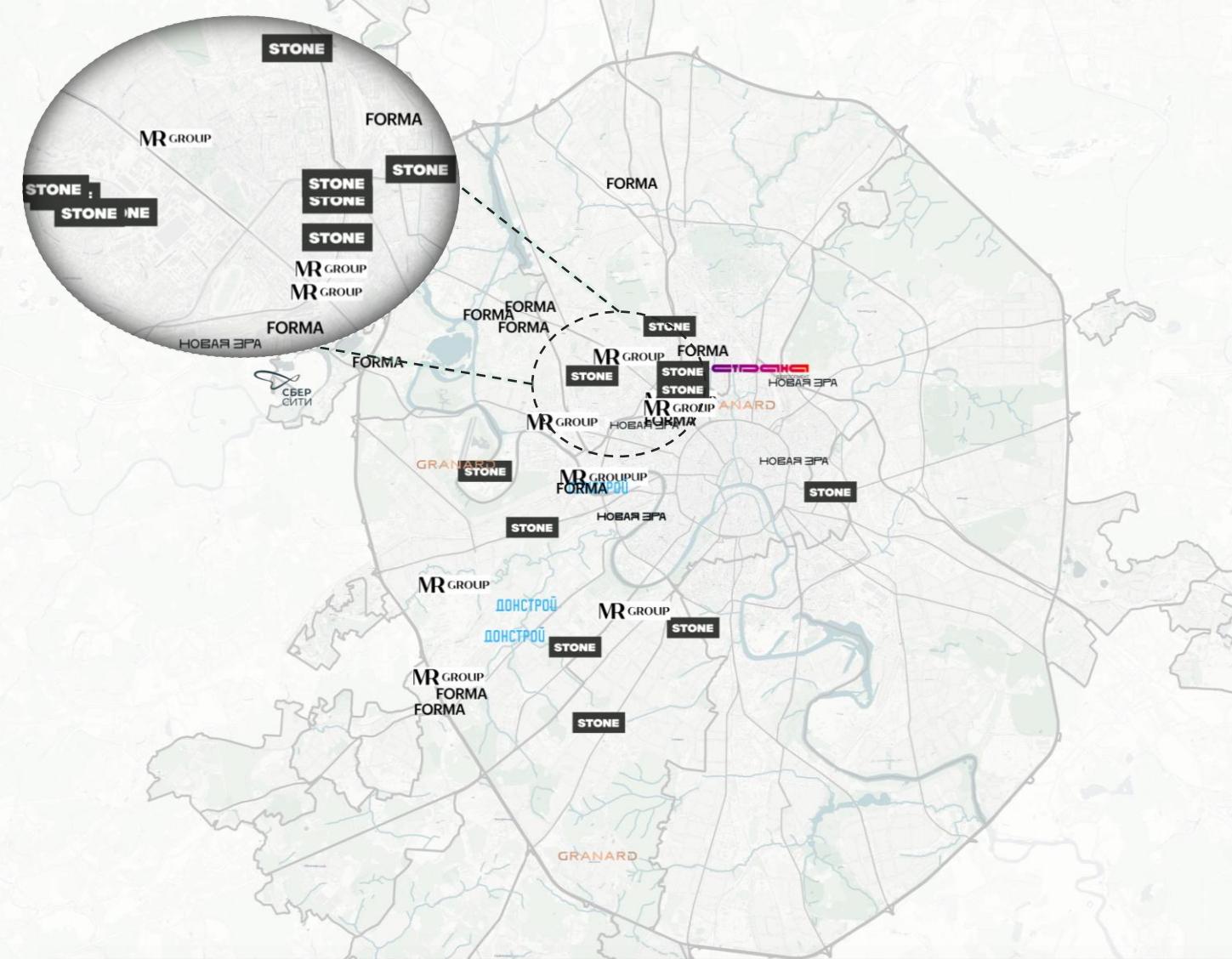
8 девелоперов формируют более 1/2 объёма нового строительства

CORE·XP

3,6 млн м² новых офисов будет построено в 2026-2030 гг. топ-8 девелоперами



ТОП-8 девелоперов: анонсированные на 2026-2030 гг. объекты



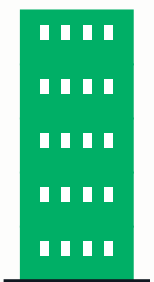
Профильные офисные девелоперы (Stone, MR Group) преимущественно концентрируются в устоявшихся деловых зонах: Белорусско-Савёловском районе, Большом Сити и ТТК-МКАД (Запад). В то же время жилые игроки (FORMA, Донстрой, Granard), реализуют проекты за счёт городских программ (МПТ и КРТ), предусматривающих строительство в «нетипичных» для офисов районах.

Более 60% анонсированного строительства свободно для аренды/покупки

Структура
анонсированного
строительства офисов
на 2026-2030 гг.

Свободно для
аренды/покупки
на 1П 2026

62%
4,5 млн м²

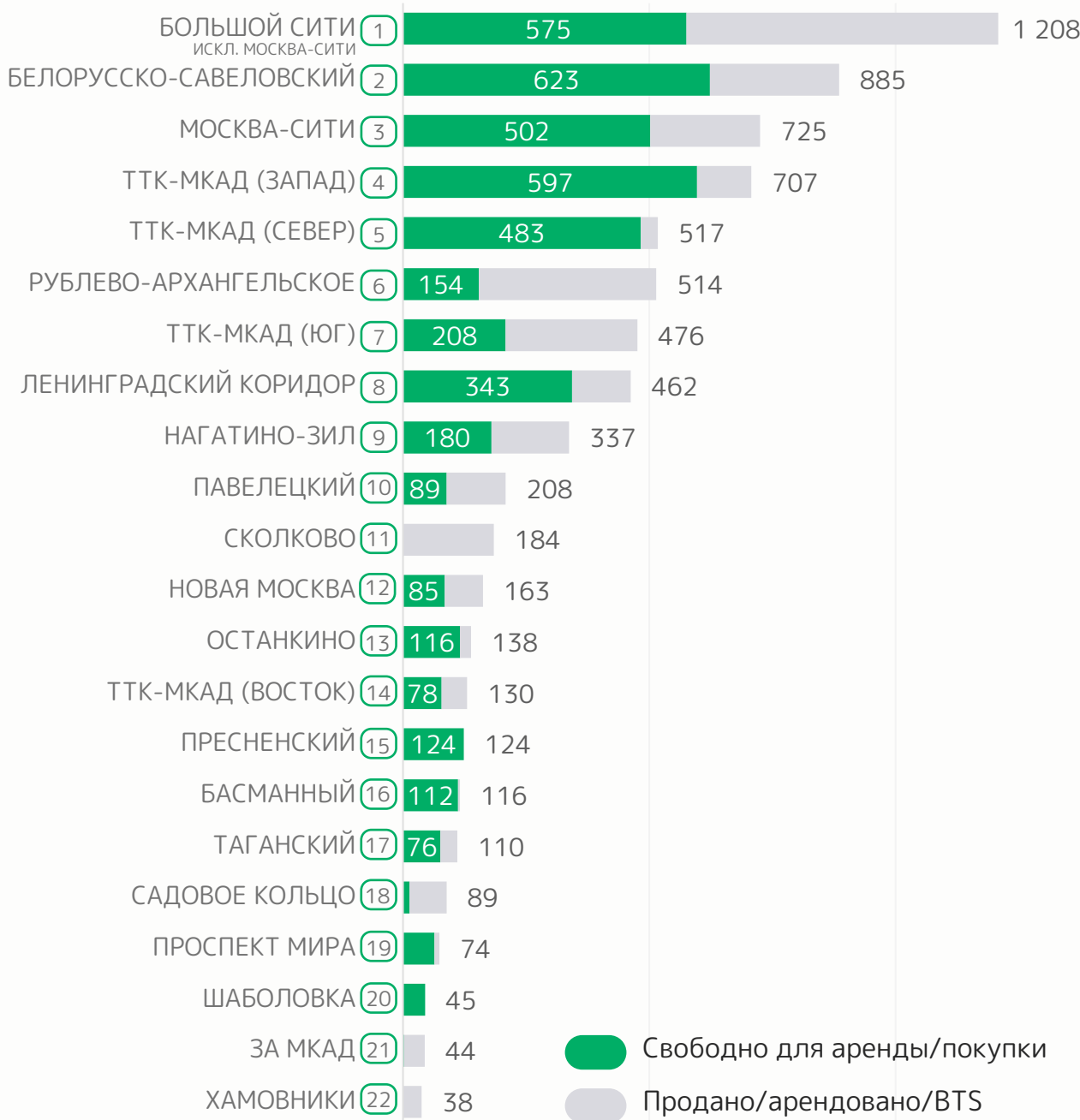


Продано/
ареновано/BTS
на 1П 2026

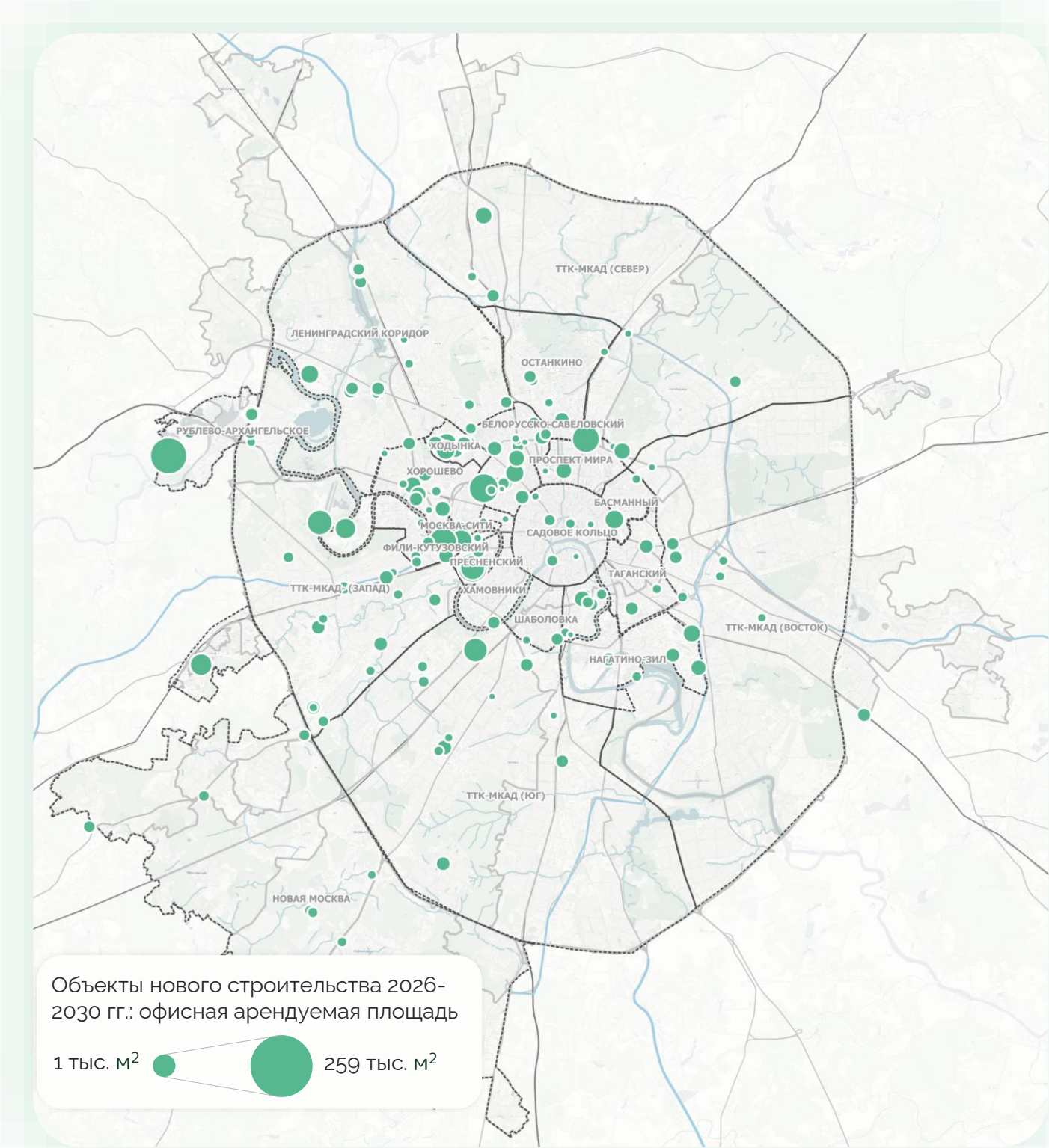
38%
2,8 млн м²



Анонсированное строительство на 2026-2030 гг.
по районам, тыс. м²
Офисная арендуемая площадь



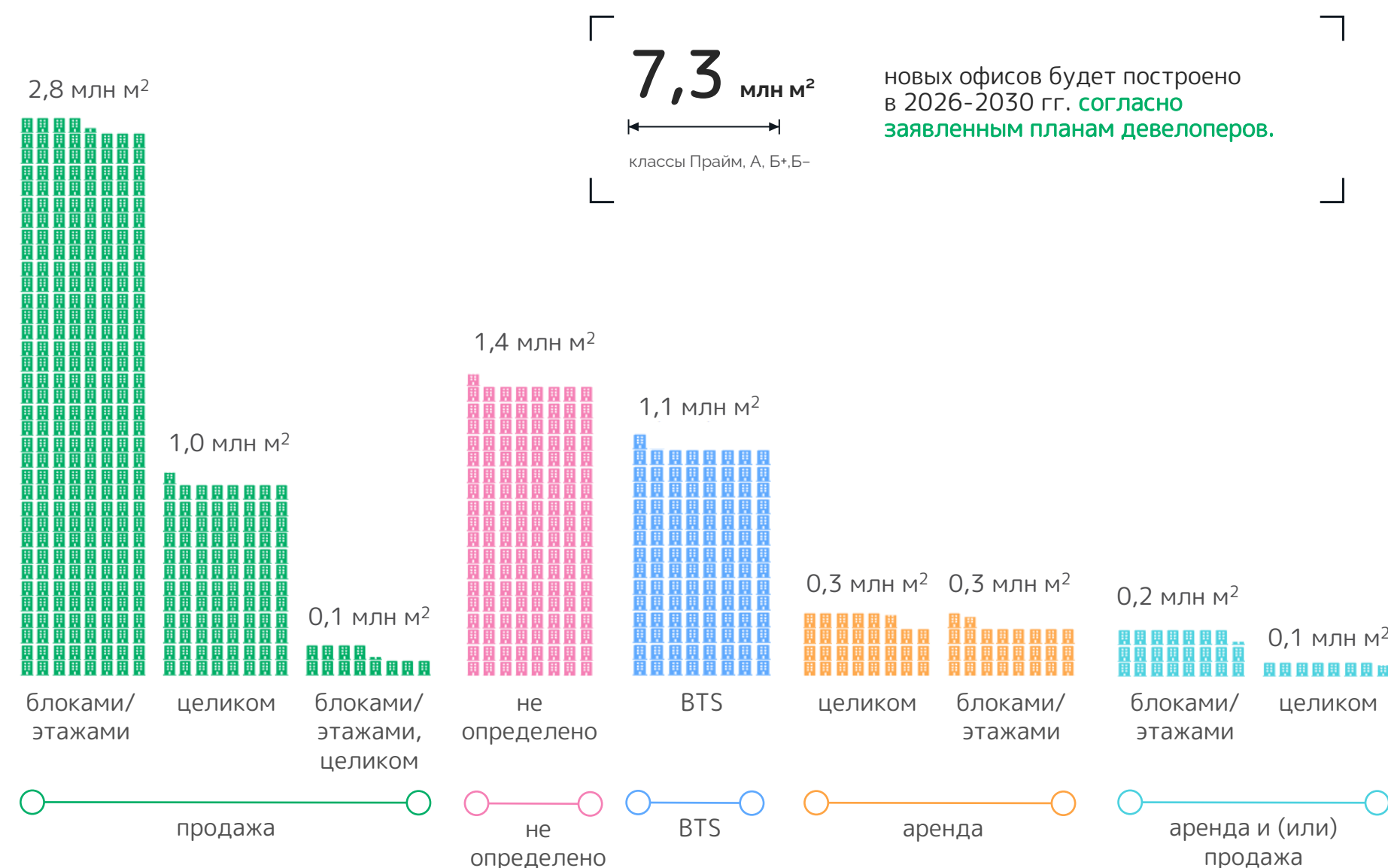
Свободно для аренды/покупки
Продано/ареновано/BTS



Объекты нового строительства 2026-2030 гг.: офисная арендуемая площадь
1 тыс. м² 259 тыс. м²

Порядка 30% новых офисов реализуется посредством продажи в «нарезку»

Распределение нового строительства по типу реализации и нарезки



- **Доминирование модели продажи.** 53% анонсированного до 2030 г. строительства новых офисных площадей реализуется посредством продажи. Это обусловлено высокой стоимостью заемного финансирования и ростом себестоимости строительства. В таких условиях арендная модель не обеспечивает требуемый уровень окупаемости вложений, вследствие чего продажа остается для девелоперов более привлекательной стратегией реализации проектов.
- **Дефицит арендных площадей.** Под сдачу в аренду резервируется всего 8% от общего объема (555 тыс. м²).
- **Продажа площадей небольшими блоками.** Более 1/3 новых офисных площадей (2,8 млн м²) реализуется через продажу блоками/этажами. Такой формат позволяет расширить спрос за счёт более низкого чека покупки и широкого формата продукта. Однако данная стратегия ведёт к появлению множества собственников в одном БЦ, усложнению управления объектом и снижению предложения, подходящего корпоративным арендаторам.

Сроки ввода бóльшей части анонсированного строительства будут перенесены на более поздний срок

CORE·XP

Сроки ввода 30% анонсированного до 2030 г. строительства могут быть отложены

Анонсированный объём строительства в 2026-2030 гг.

7,3 млн м²

классы Прайм, А, Б+

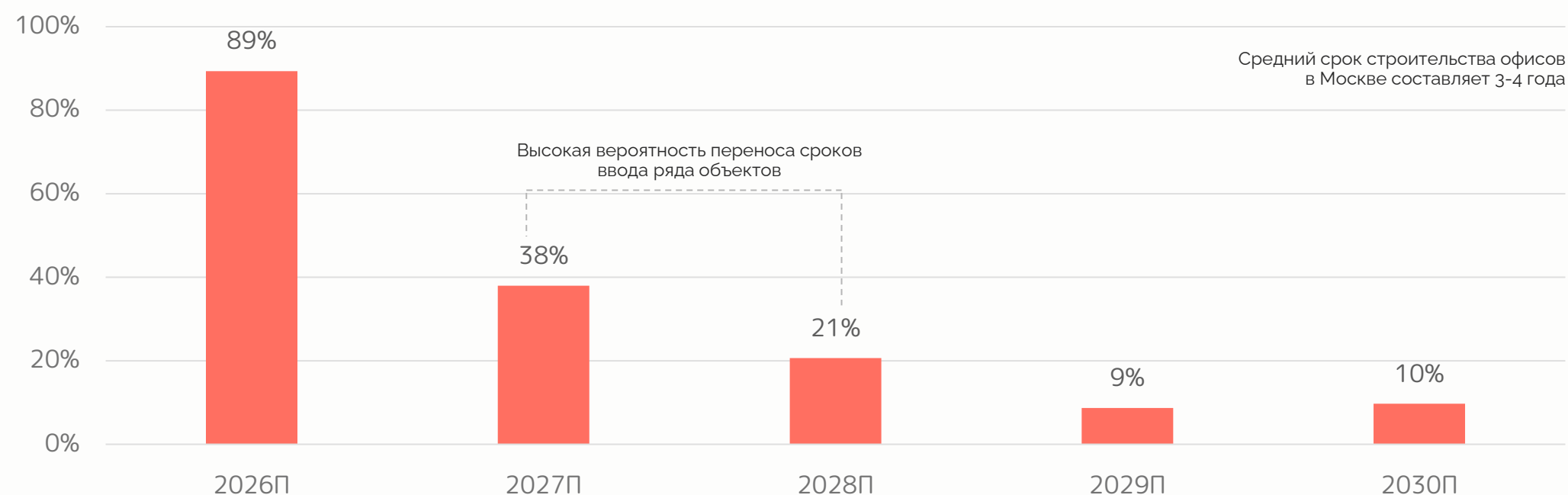


Вероятный объём строительства в 2026-2030 гг., с учётом переноса сроков ввода

5,6 млн м²

классы Прайм, А, Б+

Стройготовность анонсированного на 2026-2030 гг. строительства, %



Стадии строительства

Проект (до котлована)

49% 3,6 млн м²

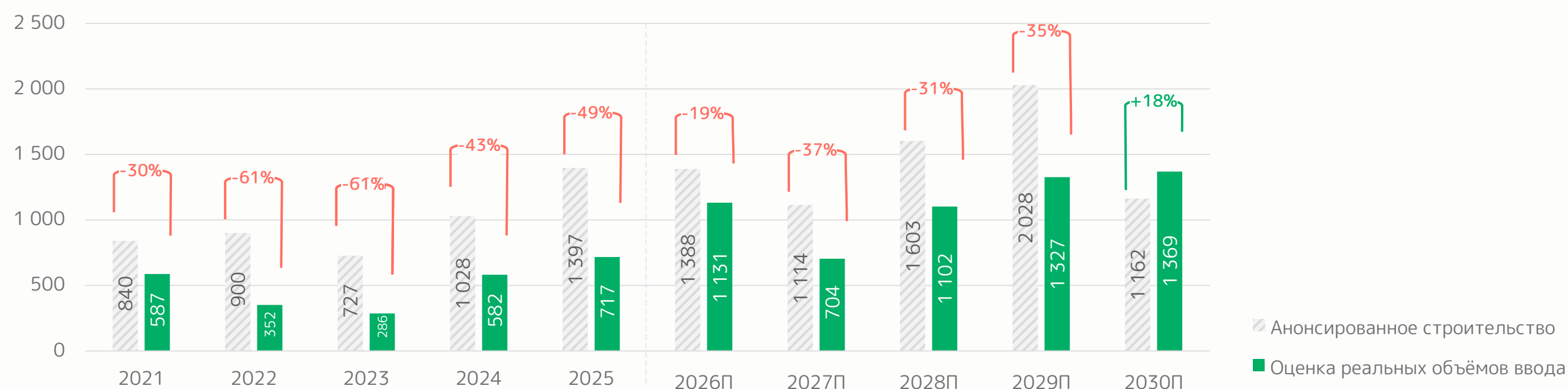
Строящийся (от котлована до РНВ)

43% 3,1 млн м²

Существующий (получен РНВ)

8% 0,6 млн м²

Оценка реальных объёмов ввода в 2026-2030 годы, исходя из текущей стадии стройготовности, тыс. м²



Офисные объекты с датой ввода в 2026 году

CORE·XP

Примеры объектов со свободным предложением



Дубининский

Девелопер: Галс Девелопмент
Класс: А
Всего офисов: 68 975 м²
Свободная площадь:
4 907 м² - аренда, 4 495 м² - гибкий офис.



На Полесском БЦ

Девелопер: Зааб Групп
Класс: А
Всего офисов: 38 863 м²
Свободная площадь:
38 863 м² - аренда.



АФИ2В Тагильская

Девелопер: АФИ Девелопмент
Класс: Б+
Всего офисов: 32 666 м²
Свободная площадь:
19 272 м² – продажа.



Stone Савёловская

Девелопер: Stone
Класс: А
Всего офисов: 68 300 м²
Свободная площадь:
6 678 м² - аренда, 8 775 м² – аренда/продажа, 1 753 м² – продажа.



Рублёво Бизнес Парк (Башня В)

Девелопер: Пионер-М
Класс: А
Всего офисов: 38 244 м²
Свободная площадь:
23 583 м² – продажа.



Stone Towers, Tower D

Девелопер: Stone
Класс: А
Всего офисов: 32 000 м²
Свободная площадь:
19 129 м² - аренда, 2 069 м² – продажа.



Stone Ленинский

Девелопер: Stone
Класс: А
Всего офисов: 42 000 м²
Свободная площадь:
4 785 м² - аренда, 5 669 м² – аренда/продажа.



Taller

Девелопер: Колди
Класс: А
Всего офисов: 35 925 м²
Свободная площадь:
9 384 м² - аренда, 4 263 м² – аренда/продажа, 4 299 м² – продажа.



АФИ Парк Воронцовский

Девелопер: АФИ Девелопмент
Класс: А
Всего офисов: 11 200 м²
Свободная площадь:
7 287 м² – продажа.

Офисные объекты под штаб-квартиры

CORE·XP

Примеры объектов со свободным предложением для покупки целиком



Jois

Девелопер: МР Групп
Класс: А, Дата ввода: 2028
Всего офисов: 82 054 м²
Свободная площадь:
Башня Credo: 22 000 м² – продажа
офисной части целиком.



Олимпийский

Девелопер: Гранард
Класс: А, Дата ввода: 2030 (в процессе РНС)
Всего офисов: 60 000 м²
Свободная площадь:
60 000 м² – продажа целиком по общей
площади.



Stone Ходынка 3

Девелопер: Stone
Класс: Прайм, Дата ввода: 2029
(получено РНС)
Всего офисов: 51 398 м²
Свободная площадь:
72 293 м² – продажа целиком по общей
площади.



Сити-4

Девелопер: Сезар Групп
Класс: А, Дата ввода: 2027
Всего офисов: 73 307 м²
Свободная площадь: Блок Б: 21 416 м² –
продажа офисной части целиком,
Блок А: 12 109 м² – продажа поэтажно.



МYPRIORITY Пресня

Девелопер: Гранель
Класс: А, Дата ввода: 2029 (получено РНС)
Всего офисов: 58 150 м²
Свободная площадь:
Доступна покупка от 10 000 м².



МYPRIORITY Дубровка

Девелопер: Гранель
Класс: А, Дата ввода: 2029 (получено РНС)
Всего офисов: 44 900 м²
Свободная площадь:
Доступна покупка от 5 000 м².



Light City II

Девелопер: Конструктор
Класс: А, Дата ввода: 2029 (получено РНС)
Всего офисов: 62 310 м²
Свободная площадь:
Башня В: 31 555 м² – продажа,
Башня С: 31 555 м² – продажа.



Север

Девелопер: Галс Девелопмент
Класс: А, Дата ввода: 2027
Всего офисов: 55 264 м²
Свободная площадь:
48 297 м² – аренда.



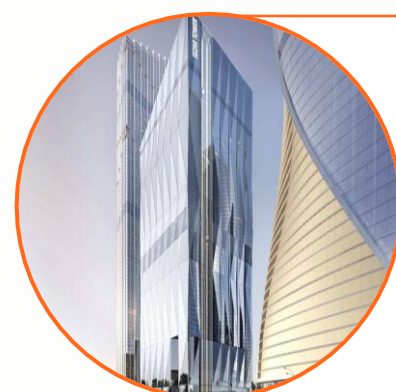
Монс

Девелопер: Брусника
Класс: А, Дата ввода: 2028
Всего офисов: 36 959 м²
Свободная площадь:
Блок 1: 16 389 м² – аренда/продажа,
Блок 2: 12 235 м² – аренда/продажа,
Блок 3: 8 335 м² – аренда/продажа.

Офисные объекты для покупки блоками/этажами

CORE·XP

Примеры объектов со свободным предложением для покупки блоками/этажами



Sezar Tower

Девелопер: Гранель
Класс: А, Дата ввода: 2030 (строящийся)
Всего офисов: 130 549 м²
Свободная площадь:
2 688-3 121 м² – аренда/продажа (поэтажно).



Jois

Девелопер: МР Групп
Класс: А, Дата ввода: 2028
Всего офисов: 82 054 м²
Свободная площадь:
Башня Mast: 31 750 м² – продажа (от 93 до 1728 м²).



Bell

Девелопер: МР Групп
Класс: А, Дата ввода: 2029
Всего офисов: 60 000 м²
Свободная площадь:
22 695 м² – продажа (от 145 до 1719 м²).



Air

Девелопер: Текта Групп
Класс: А, Дата ввода: 2028 (строящийся)
Всего офисов: 110 000 м²
Свободная площадь:
15 624 м² – продажа (от 60 до 1571 м²).



Авиум

Девелопер: Неометрия
Класс: А, Дата ввода: 2028
Всего офисов: 77 000 м²
Свободная площадь:
Башня 2: 10 394 м² – продажа (от 59 до 330), 6 521 – аренда целиком/покупка паев через [ЗПИФ Alias Group](#).



Родина Переделкино

Девелопер: Родина Групп
Класс: А, Дата ввода: 2029
Всего офисов: 26 000 м²
Свободная площадь:
3 225 м² (от 45 до 871 м²).



Top Tower

Девелопер: МР Групп
Класс: А, Дата ввода: 2029 (строящийся)
Всего офисов: 96 660 м²
Свободная площадь:
41 508 м² – продажа (от 131 до 1991 м²).



One

Девелопер: МР Групп
Класс: А, Дата ввода: 2030
Всего офисов: 65 000 м²
Свободная площадь:
Левая башня: 35 000 м² – продажа,
Правая башня: 19 909 м² – продажа (от 103 до 1886 м²)



Родина Парк

Девелопер: Родина Групп
Класс: А, Дата ввода: 2028
Всего офисов: 16 168 м²
Свободная площадь:
2 695 м² (от 87 до 833 м²) – продажа блоками, 4 674 м² (1 блок) – аренда и (или) продажа блоками

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

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



[Офисный рынок Москвы: ключевые деловые районы, апрель 2026](#)



[Городские курорты](#)



[Инвестиции в офисную недвижимость через ЗПИФ АВИУМ](#)



[Городское развитие 2026](#)



[Гид по стоимости отделки офисных помещений 2025](#)



[Большой атлас офисной недвижимости Москвы 2025](#)

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

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