

Офисная недвижимость Москвы

III квартал 2026



Итоги I-III кв. 2026 года

Завершенное
строительство

I-III кв. 2026

▲ +82% 900
тыс. м²

Сделки

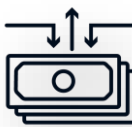
Аренда

▼ -2% 604
тыс. м²

Покупка

▼ -32% 289
тыс. м²

Чистое поглощение

▼ 408 тыс. м²
в I-III кв. 2025 г. 363
тыс. м²Доля доступных
площадей▲ +3.2 п.п. 7,2
%Средневзвешенные
ставки аренды
(без НДС, операционных
и коммунальных расходов)

Класс А

▲ +29% 43 700
руб. м²

Класс В

▲ +9% 29 100
руб. м²Средневзвешенные
цены продажи
(без НДС)

Блоками

▲ +9% 417 900
руб. м²

Целиком

▼ -9% 379 700
руб. м²

*Изменение год к году

Тренды I-III кв. 2026 года на офисном рынке Москвы:



Доля свободных площадей продолжает постепенно **расти**, что обусловлено высвобождением офисных помещений в существующих объектах и вводом объектов нового строительства.



Рыночный баланс постепенно смещается в сторону арендаторов — увеличение свободных площадей и снижение числа сделок дают больше возможностей для выбора и переговорных преимуществ.

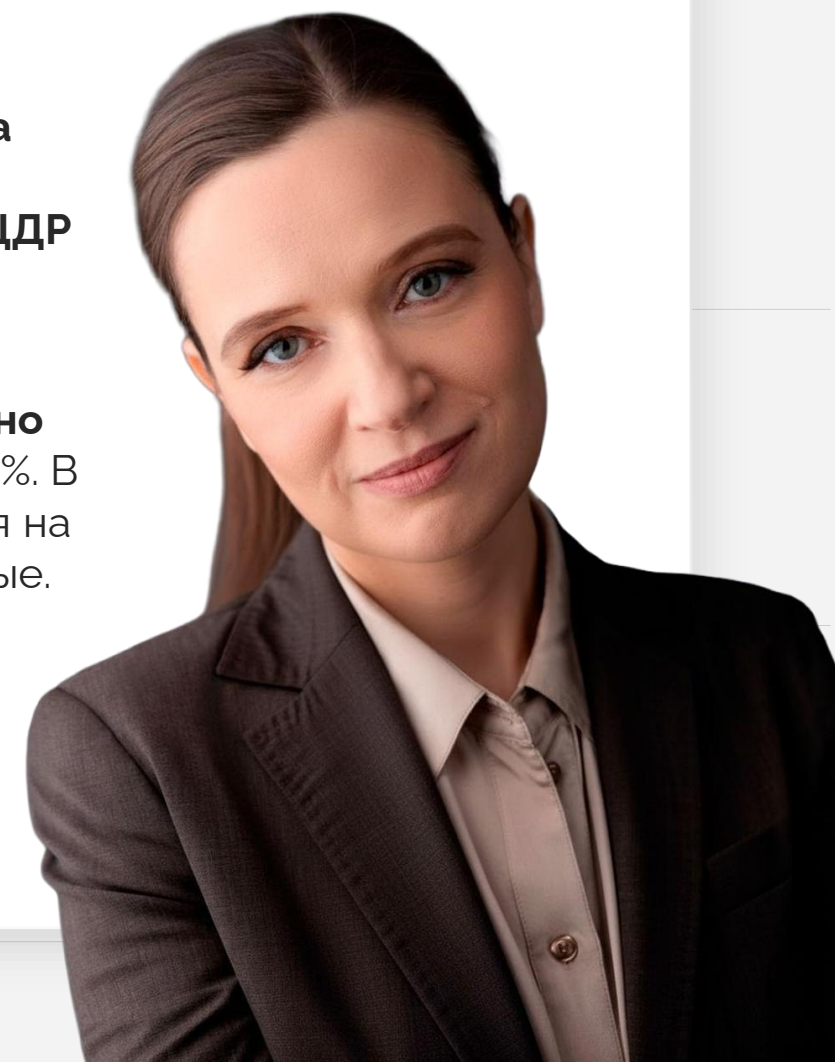


Рост арендных ставок обусловлен изменением структуры предложения: **на рынок вышли дорогие помещения в существующих БЦ, расположенных в ЦДР и Москва-Сити.**



По итогам III кв. 2026 г. **на рынке доступно 1,5 млн м² офисов**, что соответствует 7,2%. В структуре предложения 56% приходится на первичные объекты и 44% — на вторичные.

Мария Зими́на

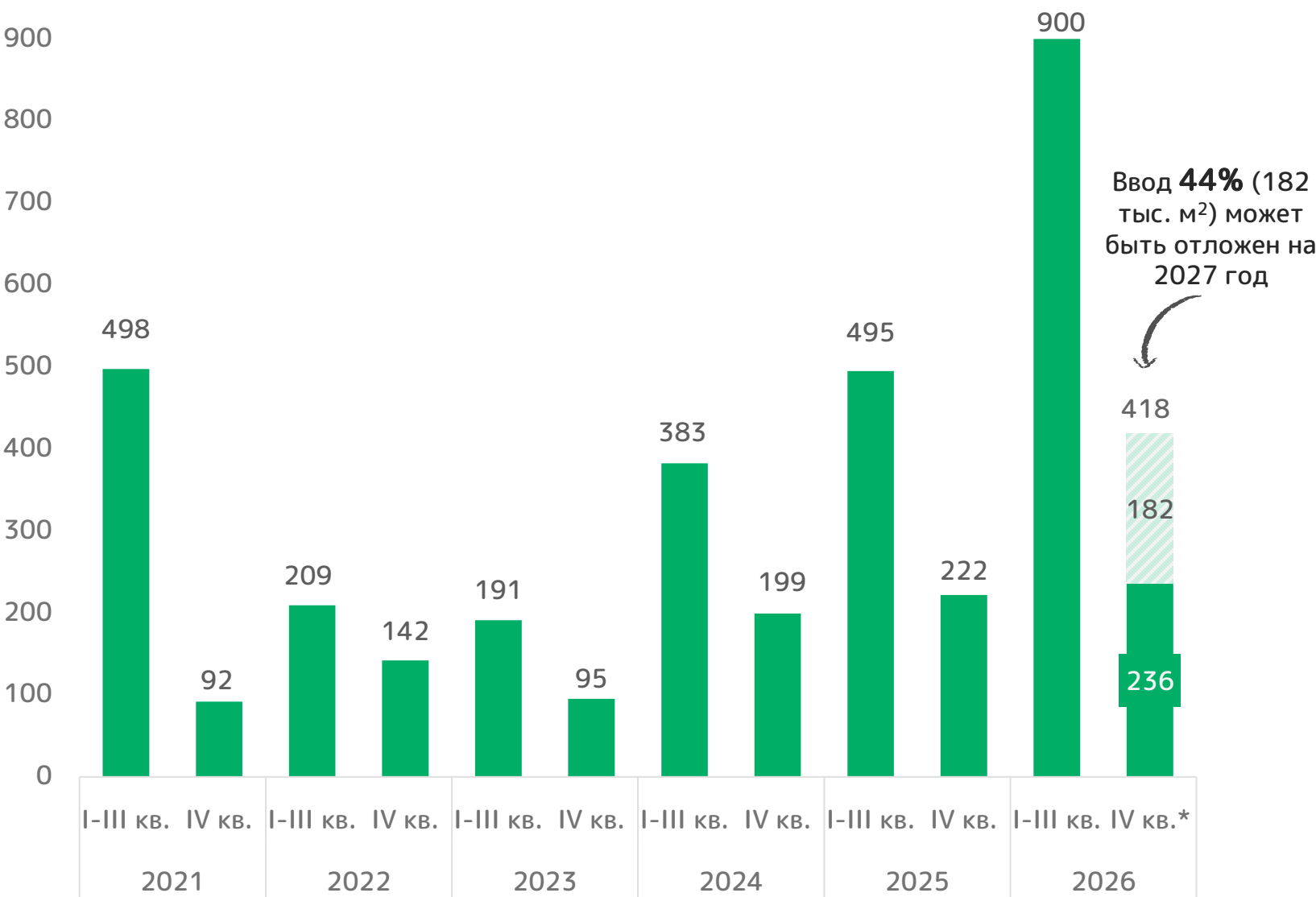
Исполнительный
директор

Предложение

Объем нового строительства в за период I-III квартала 2026 года составил 900 тыс. м² – рекорд с 2014 года

Завершенное строительство, тыс. м²

- Завершенное строительство
- Планируемое строительство



900 тыс. м²

+82% г/г

составил объем завершенного строительства в I-III кв. 2026 года.

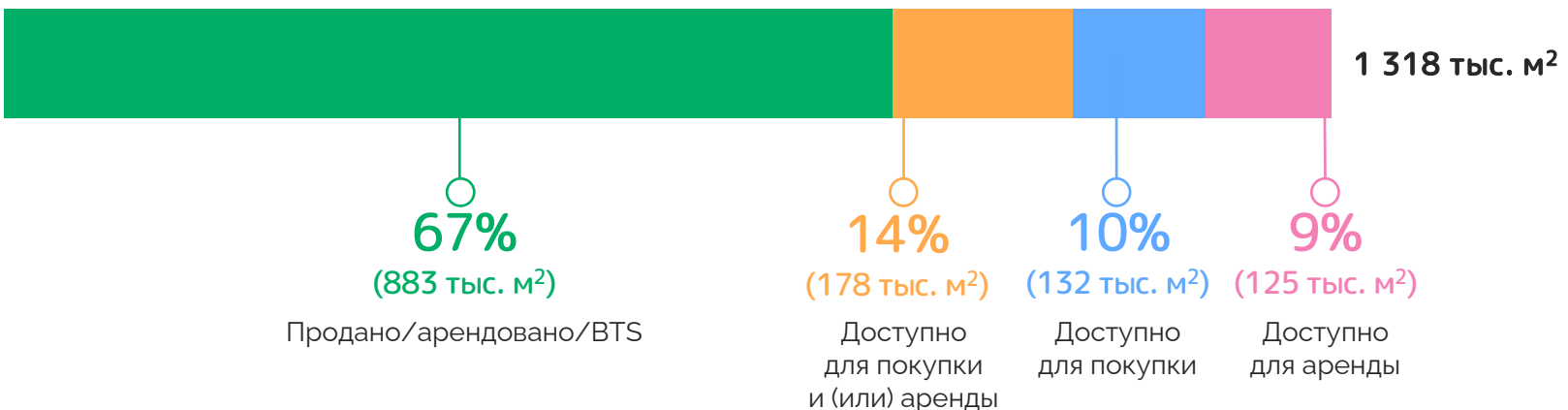
- Риск переноса сроков ввода сохраняется, однако в общем объёме заявленного на 2026 г. строительства более 80% проектов будет построено: из 418 тыс. кв. м, заявленных к вводу в IV квартале 2026 г., 44% (182 тыс. кв. м) может быть перенесено на 2027 год, но в общем объёме нового предложения этот показатель снижается до 14%.

Прогноз

1,3 млн м²

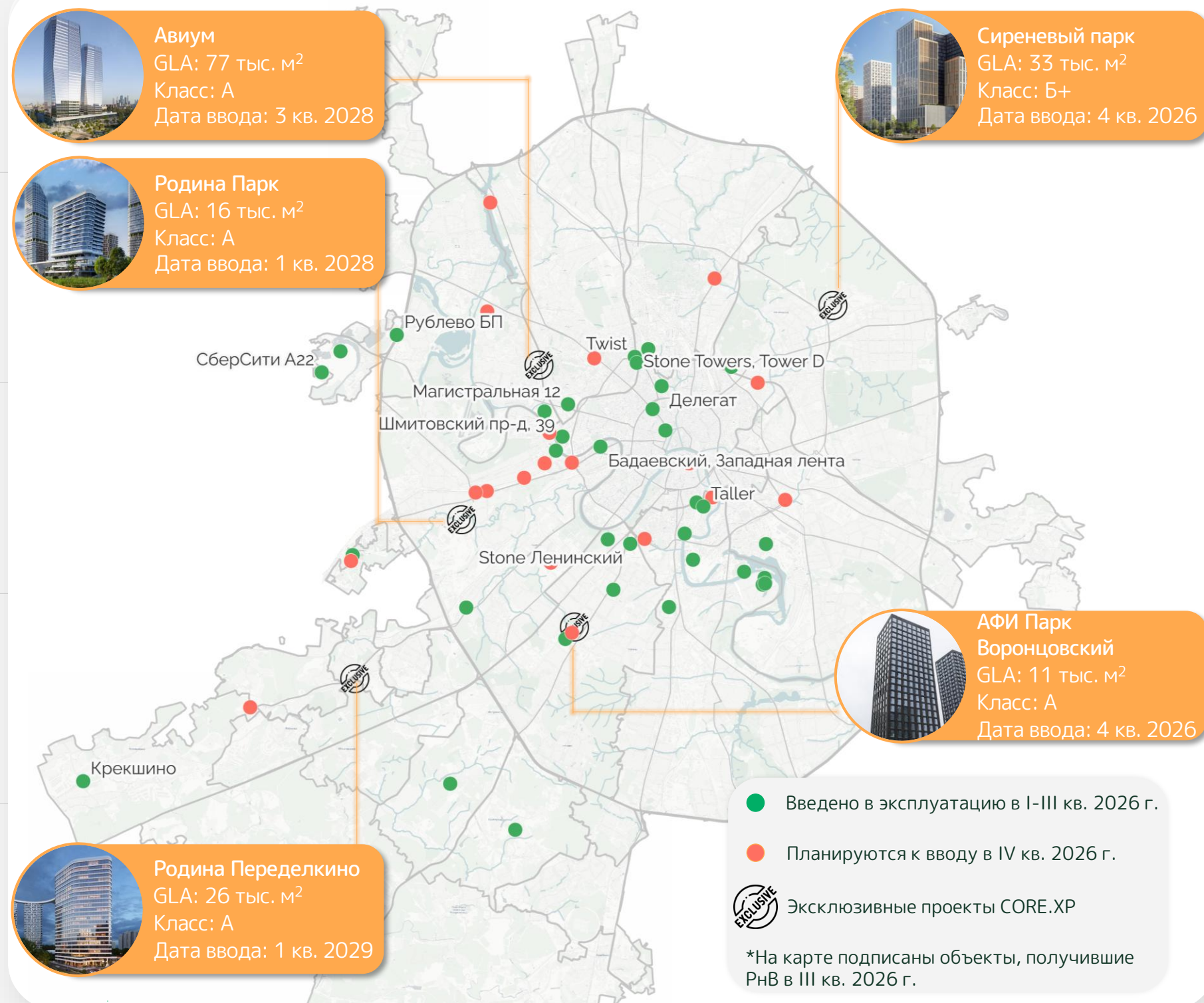
рост в 2 раза г/г

новых офисных площадей запланировано к вводу в 2026 году.



*Заявленный девелоперами объем нового строительства с датой ввода в IV кв. 2026 года.

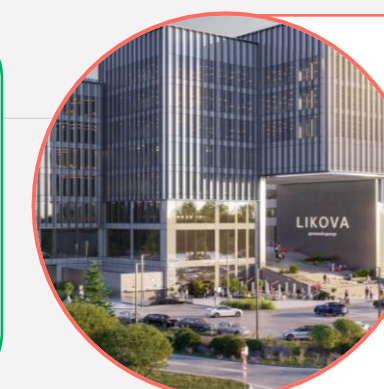
Предложение



Крупнейшие офисные объекты с наибольшим свободным предложением, с датой ввода в 2026 году

**Stone Савёловская**

Девелопер: Stone
Класс: А
Всего офисов: 68 300 м²
Свободная площадь:
19 080 м² - аренда,
9 082 м² - аренда/продажа,
1 847 м² - продажа.

**Деловой центр Ликова**

Девелопер: Абсолют
Недвижимость
Класс: А
Всего офисов: 32 138 м²
Свободная площадь:
32 138 м² - продажа.

**На Полесском**

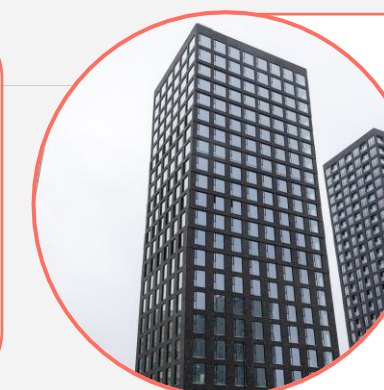
Девелопер: Зааб Групп
Класс: А
Всего офисов: 38 863 м²
Свободная площадь:
38 863 м² - аренда.

**СберСити А23**

Девелопер: Сбер
Класс: А
Всего офисов: 24 723 м²
Свободная площадь:
24 723 м² - аренда и (или)
продажа.

**Сиреневый парк**

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

**АФИ Парк Воронцовский**

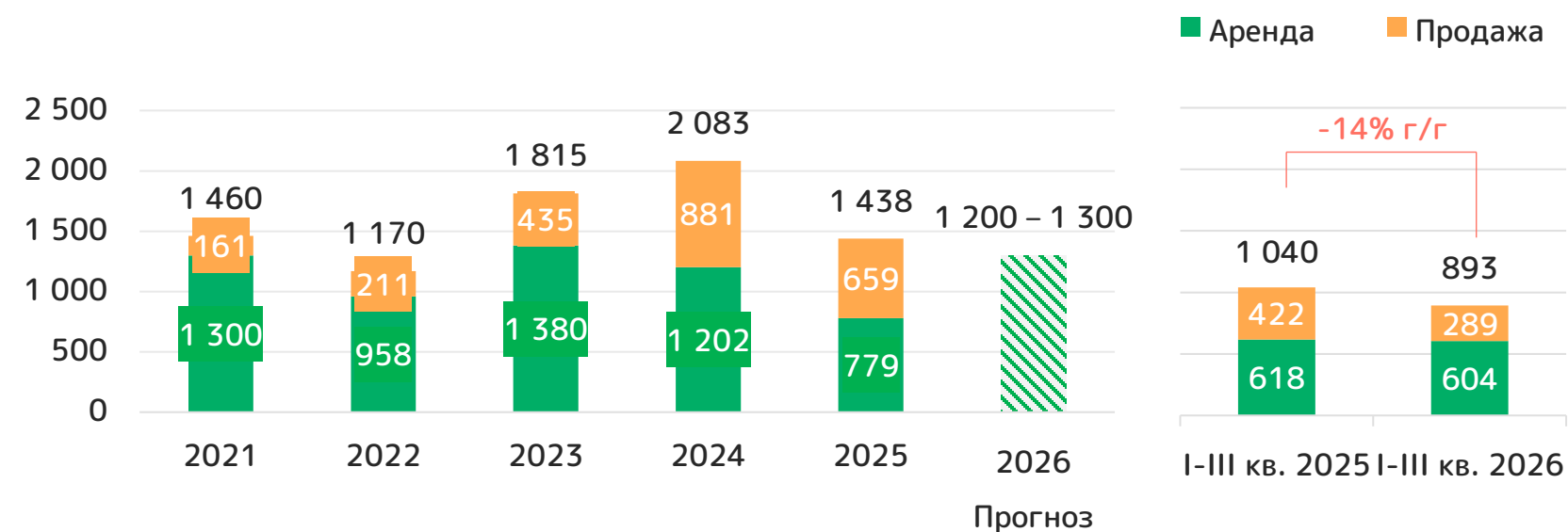
Девелопер: АФИ Девелопмент
Класс: А
Всего офисов: 11 200 м²
Свободная площадь:
7 287 м² - продажа.



Спрос

В I–III кв. 2026 г. объём сделок аренды и купли-продажи снизился на 14% относительно 2025 г. из-за сокращения крупных продаж

Новые сделки аренды и купли-продажи, тыс. м²



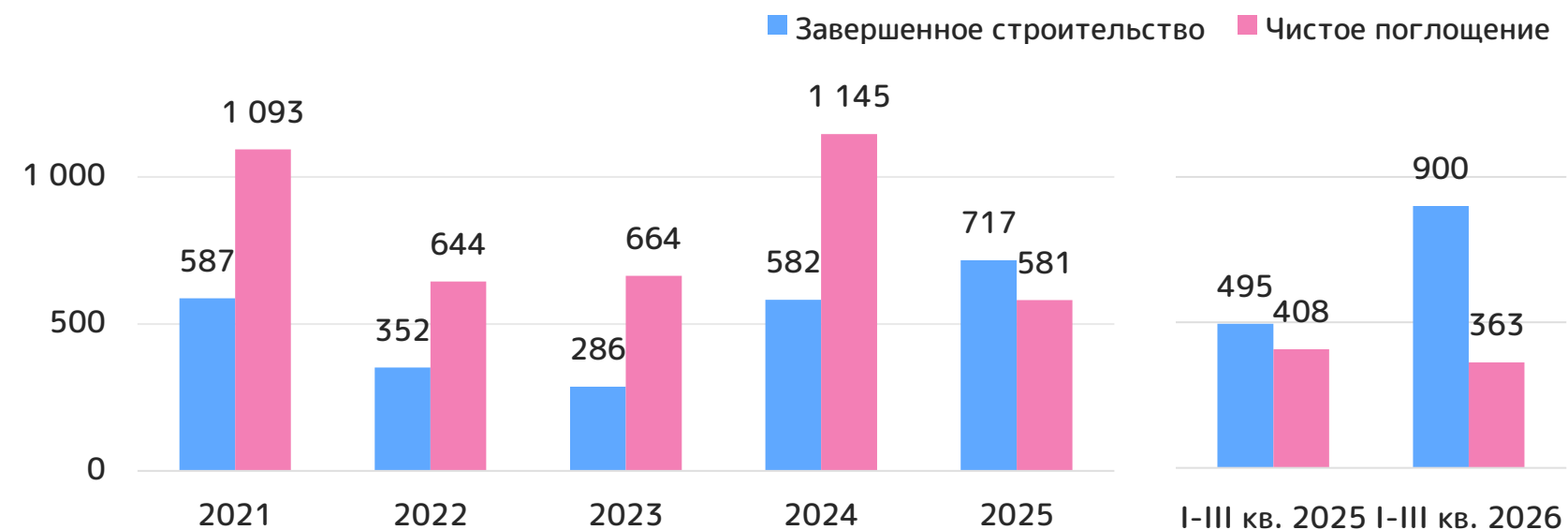
893 тыс. м²

составил объем новых сделок аренды и купли-продажи за период I–III кв. 2026 года.

-14% г/г

- Объем **арендных сделок** составил 604 тыс. м², что на 2% ниже показателя годом ранее. В I–III кв. 2026 г. наибольшим спросом пользовались небольшие офисы площадью до 500 м²: на них пришлось 68% сделок. Кроме того, 87% всех договоров аренды было заключено на помещения с готовой отделкой. Крупных сделок (> 5 000 м²) в данном периоде было 12, что практически соответствует показателю за аналогичный период прошлого года (11).
- Объем сделок **купи-продажи** составил 289 тыс. м², что на 32% ниже уровня прошлого года. Около 81% от общего числа сделок пришлось на строящиеся офисы и проекты. Наиболее востребованными стали помещения площадью до 300 м² — 87% сделок. Также за рассматриваемый период было заключено 6 крупных сделок (площадью более 5 000 м²) — столько же, сколько за аналогичный период 2025 года.

Чистое поглощение, тыс. м²



363 тыс. м²

составил объем чистого поглощения* офисов за период I–III кв. 2026 года против 408 тыс. м² в аналогичном периоде 2025 г.

- Высокий объем ввода не привел к значительному росту чистого поглощения. Завершенные в I–III кв. 2026 г. объекты вводились преимущественно путем продажи блоками/этажами, а также представляли собой BTS-объекты, уже предварительно занятые собственниками. При этом выход крупных BTS-объектов был компенсирован появлением свободных площадей в БЦ Moscow Towers (263 тыс. м²). Помимо этого, существенная доля сделок была связана с релокацией арендаторов, что дополнительно сдерживало увеличение фактически занятых площадей.

Прогноз

1,2–1,3 млн м²

может достигнуть общий объем новых сделок аренды и купли-продажи в 2026 году.

-10-17% г/г

Чистое поглощение — это индикатор спроса (изменение объема занятых площадей на рынке за период). Положительное значение — компании забрали с рынка больше метров, чем вернули; отрицательное — освободили больше, чем заняли.

Спрос

За период I-III квартала 2026 года основную часть сделок сформировали компании из сектора недвижимости, финансовой сферы и операторы торговли и развлечений

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



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

Примеры новых сделок** в III кв. 2026 года



Покупка

**Первая Грузовая
Компания**
13 тыс. м²
Правды ул., 8, корп. 1



Покупка

Конфиденциально
6 тыс. м²
Новорязанская 24



Покупка

Конфиденциально
5,8 тыс. м²
БЦ Николаевский



Аренда

Конфиденциально
12 тыс. м²
Сколково Парк (Фаза 3)



Аренда

**Клинико-Диагностические
Лаборатории**
14 тыс. м²
Деловой квартал Неополис
Корпус Д



Аренда

БТС-Мост
10,5 тыс. м²
БЦ "Газойл Плаза"

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

Спрос

778 шт.
-28% к I-III кв. 2025 г.

сделок аренды
реализовано в I-III кв.2026
года.

750 м²
+23% к I-III кв. 2025 г.

средний размер
сделки аренды

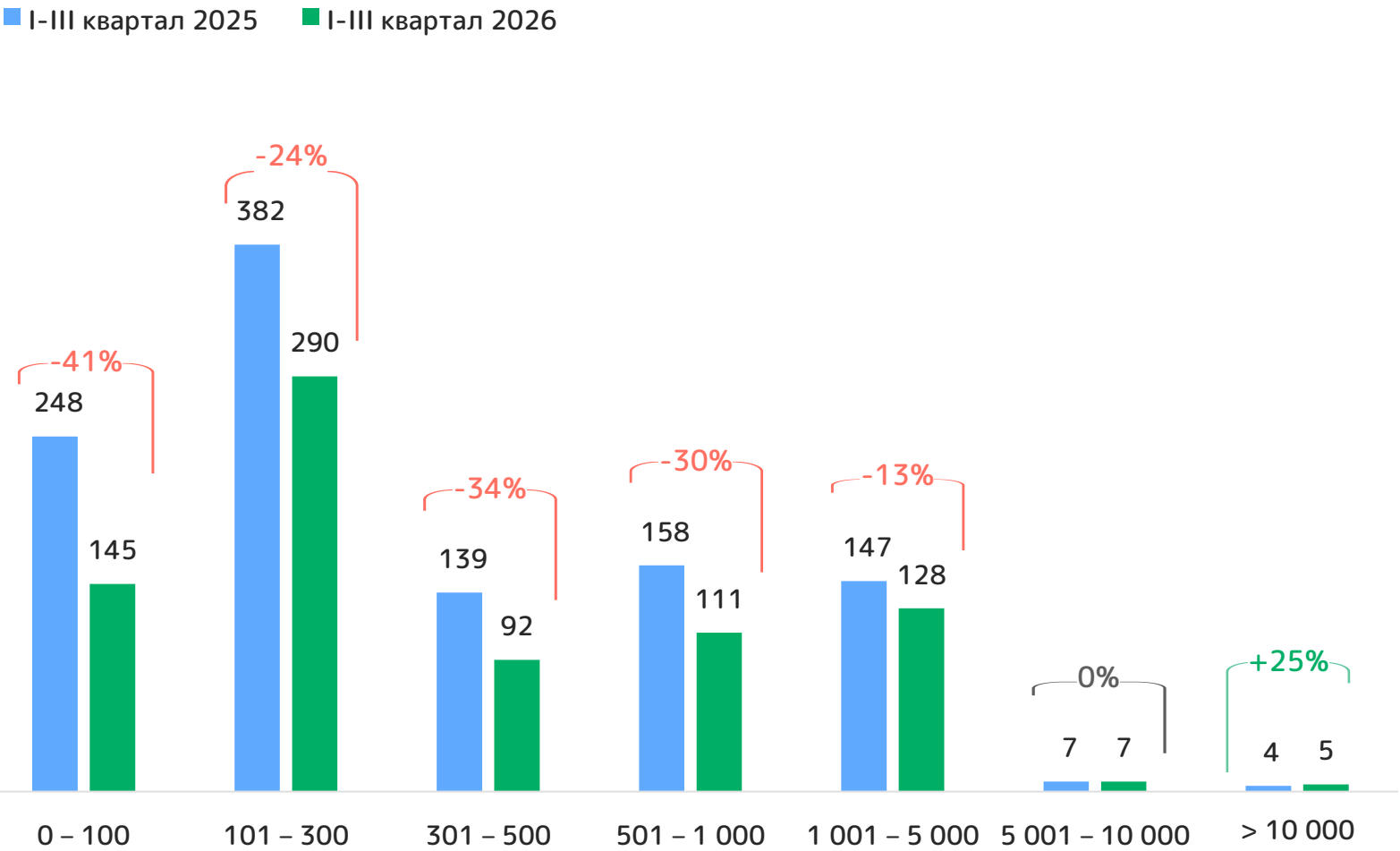
971 шт.
+10% к I-III кв. 2025 г.

сделок купли-продажи
реализовано в I-III кв.2026
года.

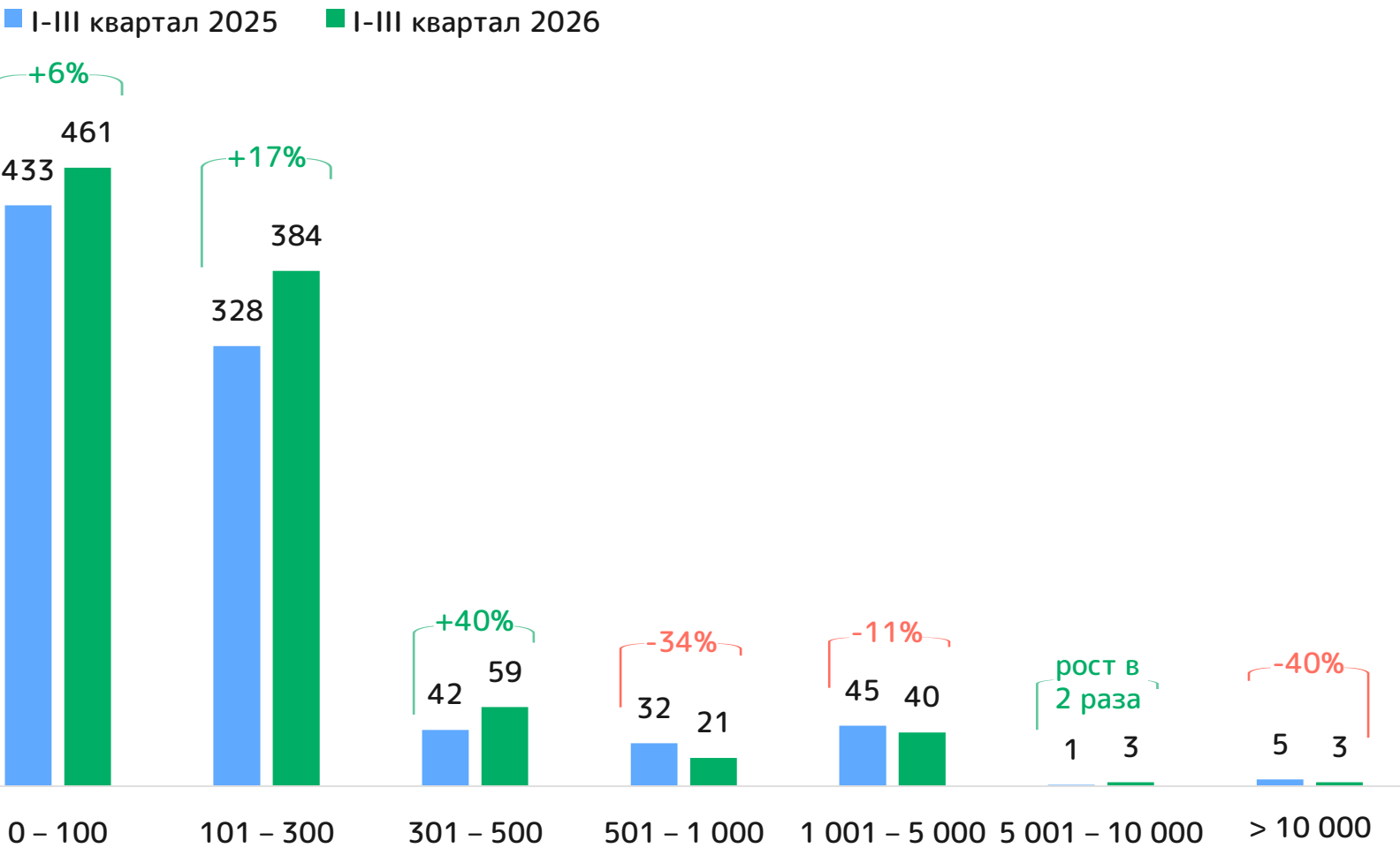
295 м²
-35% к I-III кв. 2025 г.

средний размер
сделки купли-продажи

Структура сделок аренды по диапазону площади, количество сделок



Структура сделок купи-продажи по диапазону площади, количество сделок



Свободные площади

Доля свободных площадей продолжает расти

7,2% (1 451 тыс. м²)

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

○ **63%** (921 тыс. м²)

Доступно для аренды

○ **28%** (400 тыс. м²)

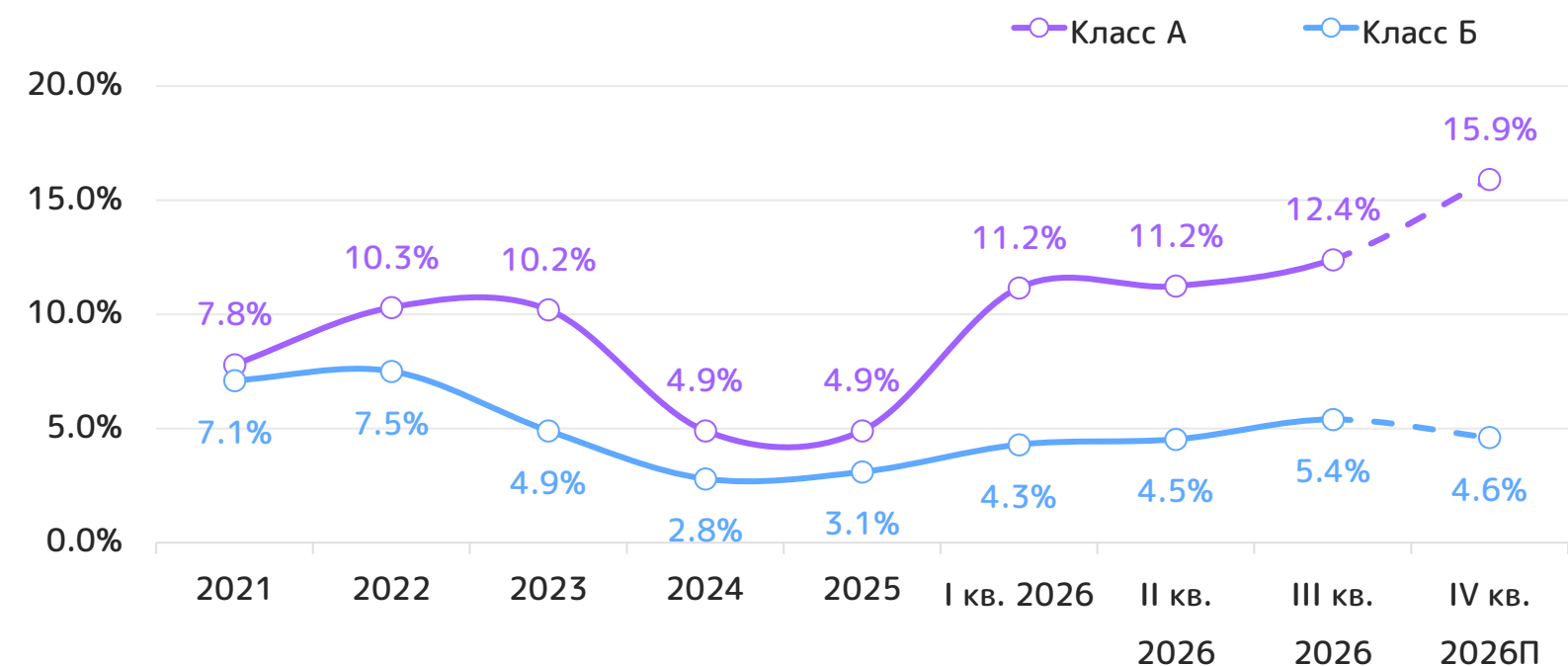
Доступно для покупки

○ **9%** (130 тыс. м²)

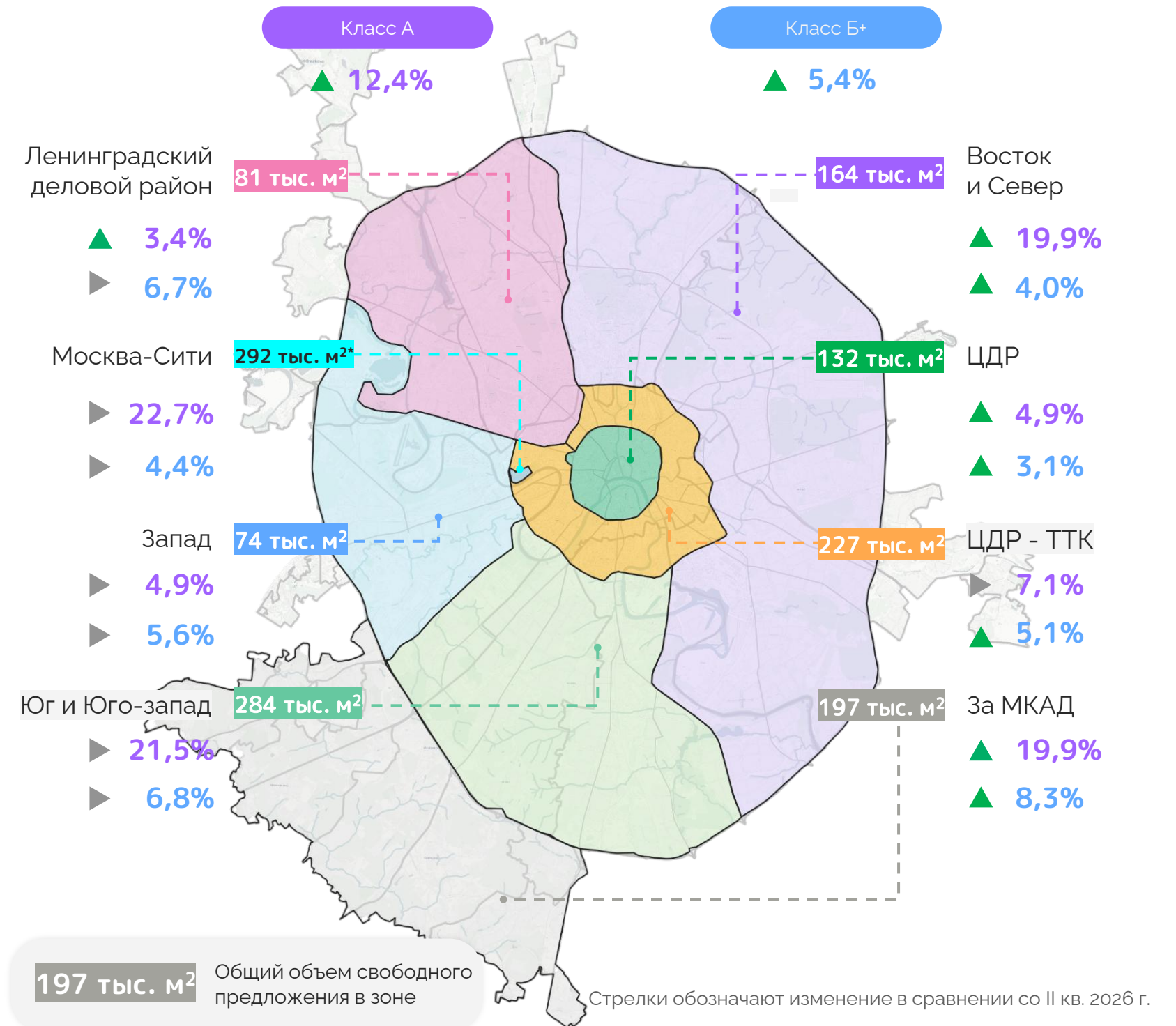
Доступно для аренды и/или покупки.

Среднее значение доли свободных площадей

Без учета площадей, доступных в субаренду и переуступку



Доля свободных помещений по классу



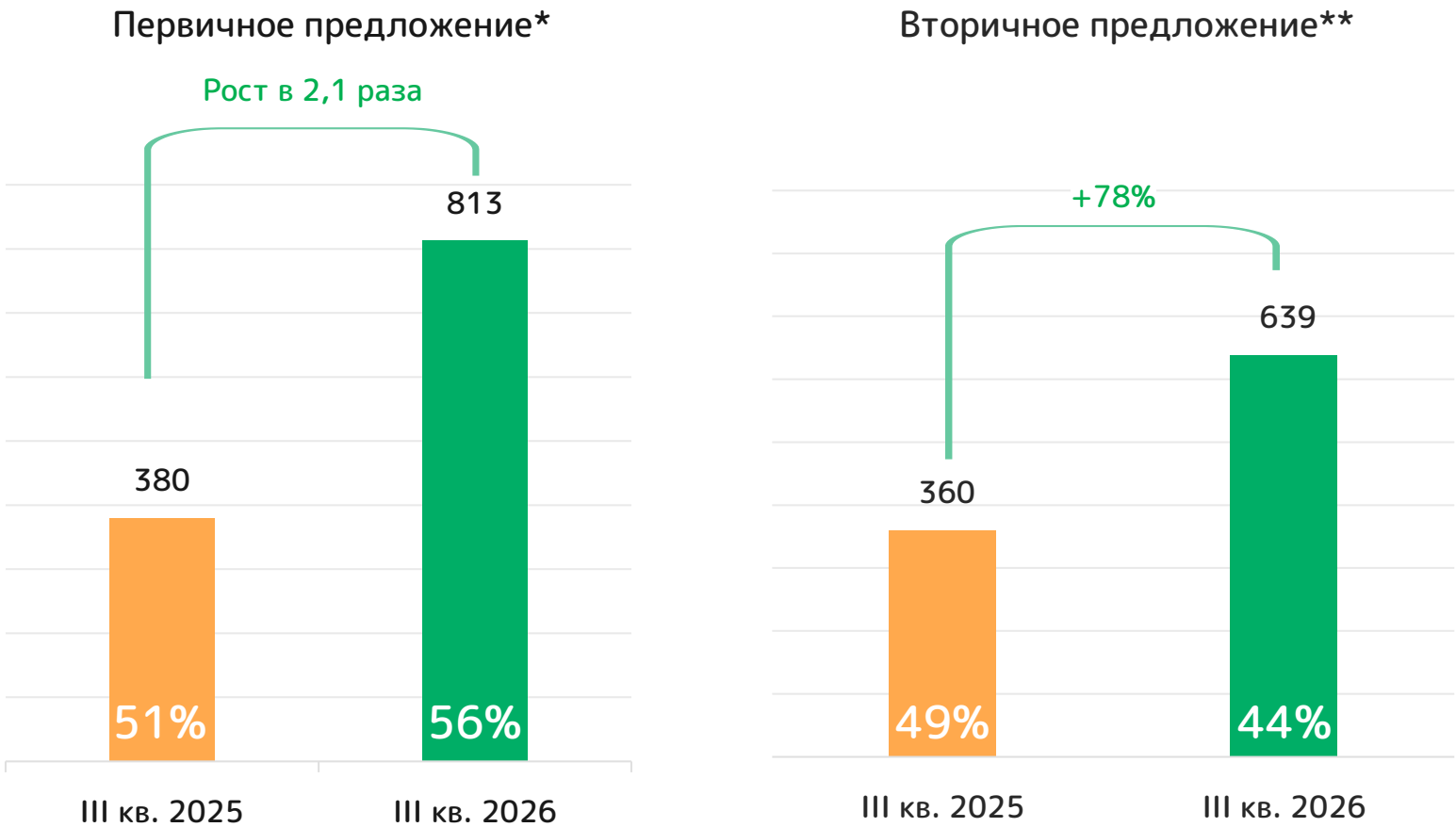
Свободные площади

Объем первичного предложения увеличился за год в 2 раза

Общий объем свободных офисов

740 тыс. м² Рост в 2 раза → 1 451 тыс. м²
III кв. 2025 г. III кв. 2026 г.

Первичное предложение выросло в 2,1 раза, вторичное - на 78%



Вышли на рынок в 2026 году

Объект и тип сделки		Свободно / GLA, тыс. м²	
Первичные объекты			
	Moscow Towers Продажа	<div><div></div></div>	263 / 263
	ЗИЛ Технопарк, комплекс А Аренда	<div><div></div></div>	59 / 59
	Stone Савеловская Аренда, продажа	<div><div></div></div>	30 / 68
	Деловой Дуэт Аренда	<div><div></div></div>	19 / 23
	Переделкино БП Продажа	<div><div></div></div>	17 / 27
Вторичные объекты			
	Смоленский б-р, 13, стр. 2-5 Аренда	<div><div></div></div>	16 / 16
	Белая Площадь Аренда	<div><div></div></div>	28 / 66
	Nagatino i-Land Фаза I Ньютон Аренда, продажа	<div><div></div></div>	11 / 37
	Большая Пионерская, 1 Аренда	<div><div></div></div>	10 / 32
	Линкор Аренда	<div><div></div></div>	10 / 31

*К первичному предложению отнесены помещения с отделкой и без неё в БЦ, введенных со II квартала 2025 года по III квартал 2026 года, а также помещения под отделку в зданиях более раннего ввода.

**Ко вторичному — помещения с отделкой в зданиях более раннего ввода. Учтены доступные помещения без субаренды и переуступки

Свободные площади

За 3 месяца количество доступных для аренды и/или покупки офисных блоков выросло на 24%

1 742 блока

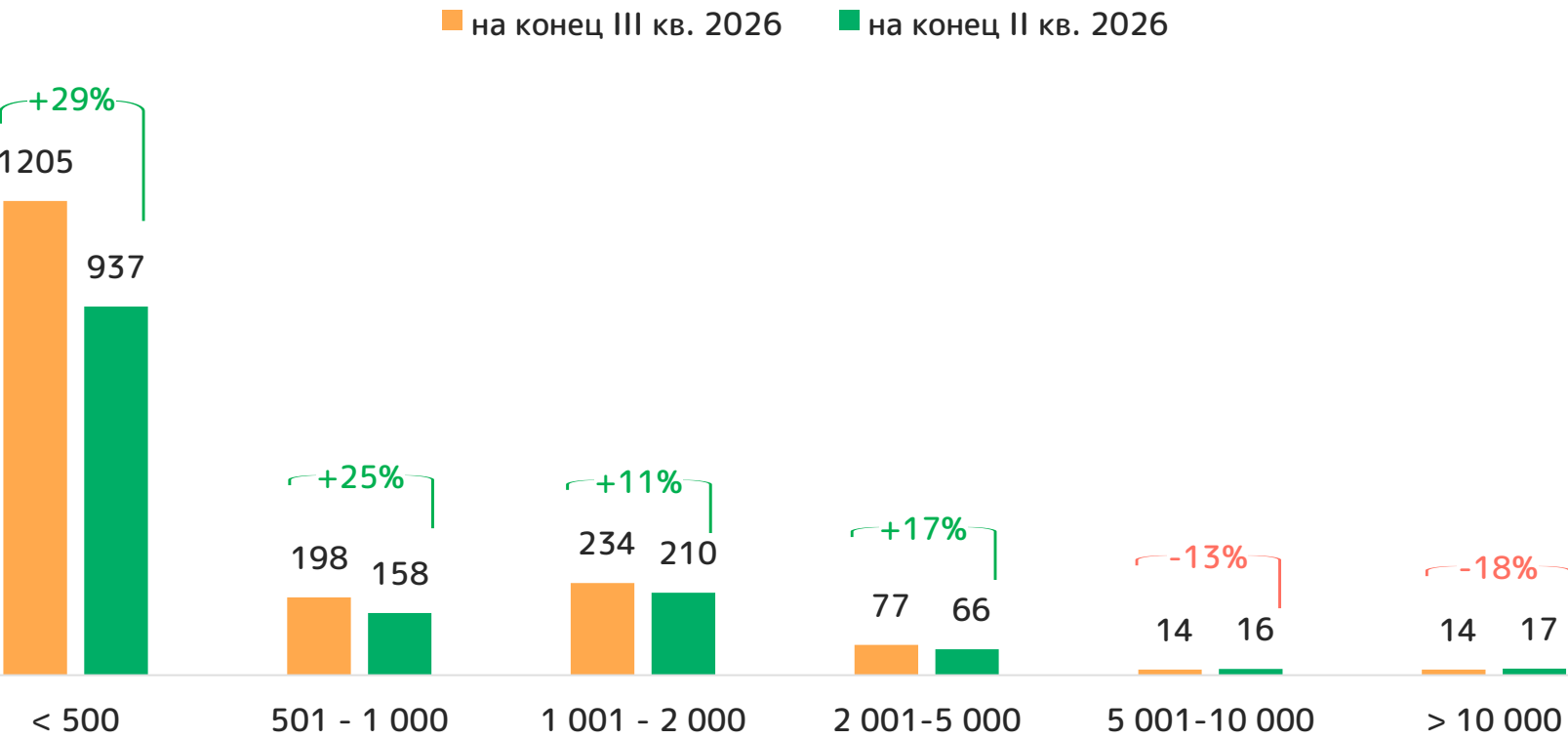
+24% ко II кв. 2026 г.

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

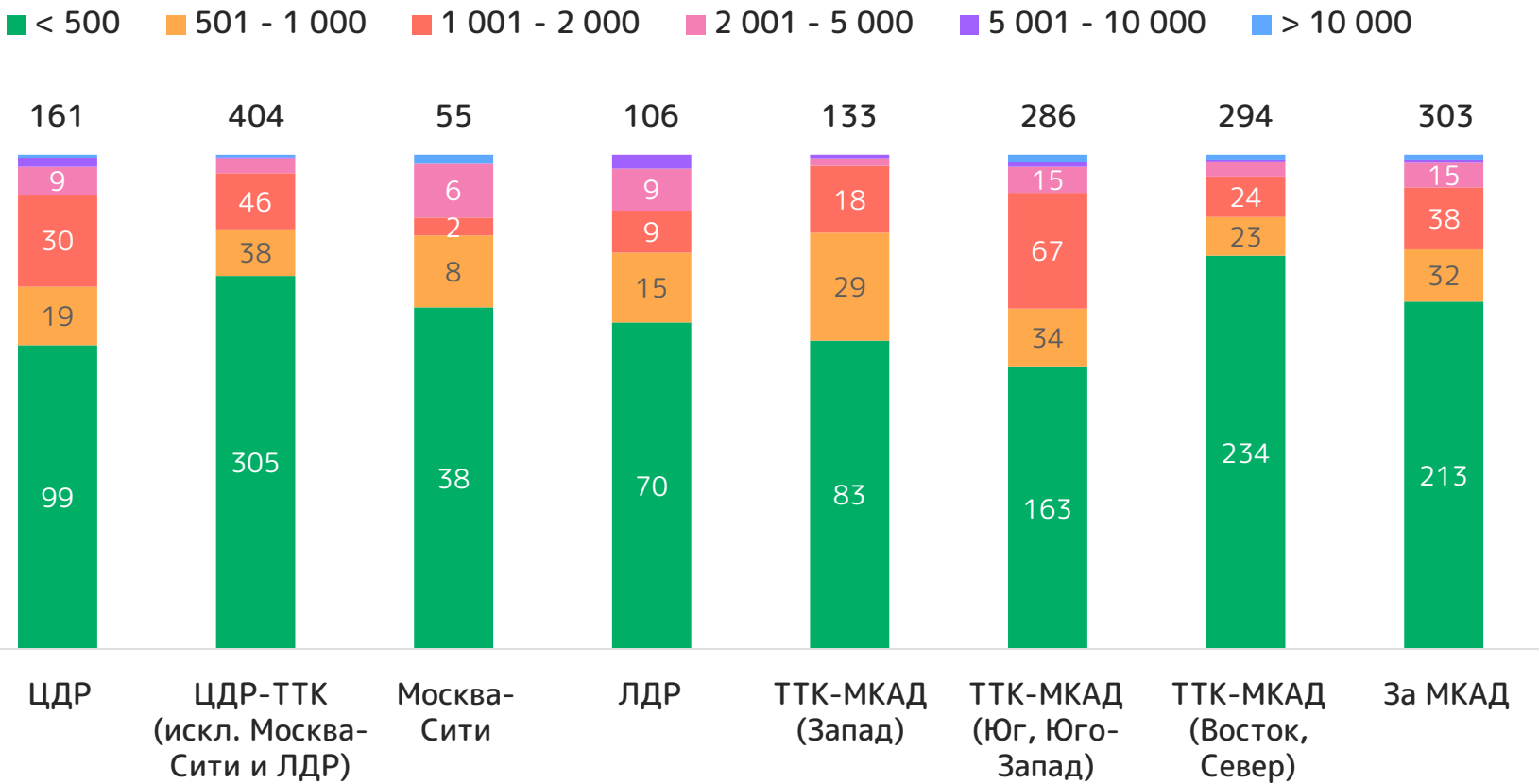
57%

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

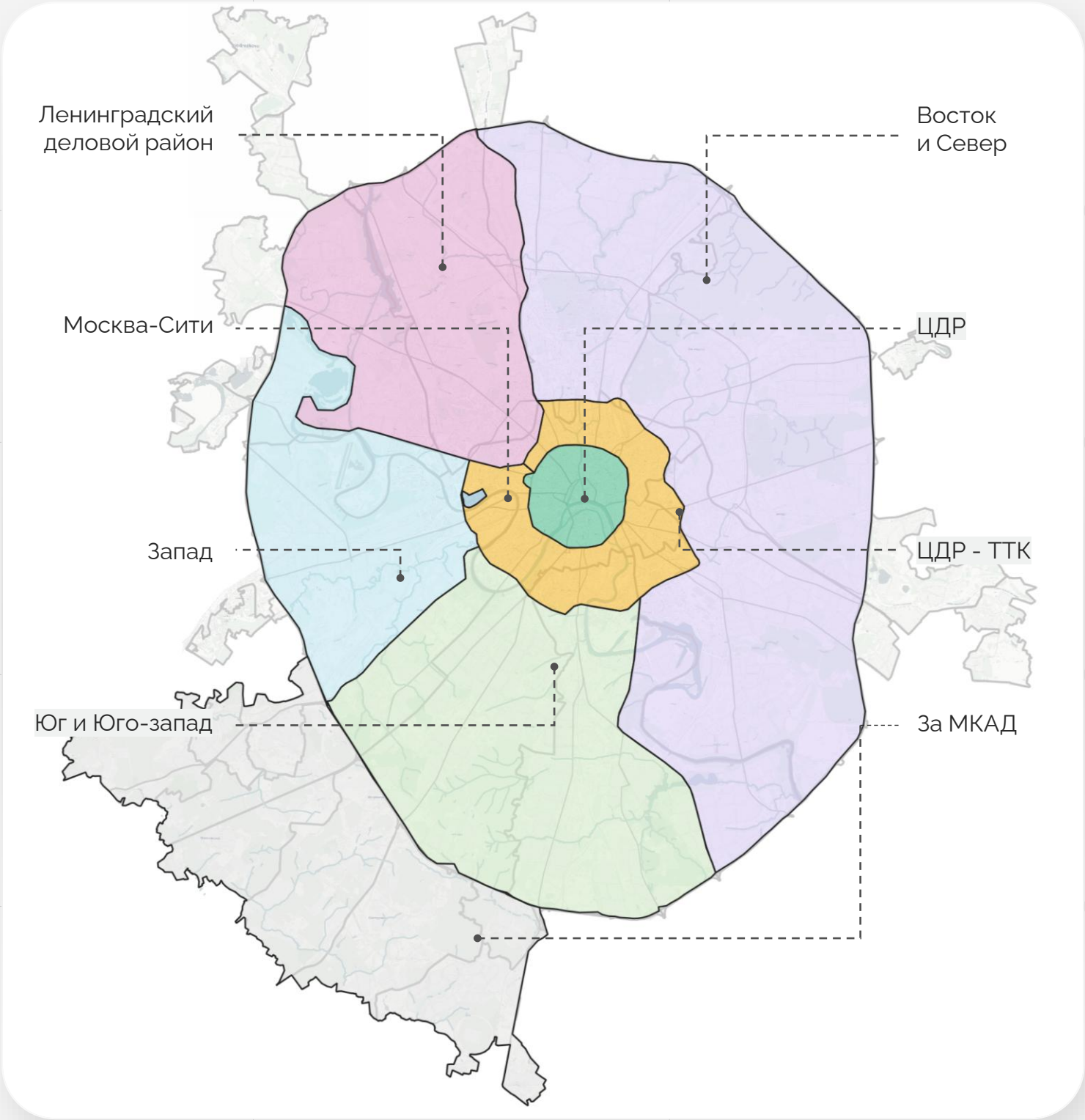
Количество свободных блоков по диапазонам площади



Распределение свободных помещений по диапазону площадей, количество блоков



Ставки аренды



Ставки аренды офисов, руб. м²/год (без НДС, операционных и коммунальных расходов)
средневзвешенные по всем классам и субрынкам, % изменение III кв. 2026/III кв. 2025

1 ЦДР

Класс Прайм:	Класс А:
85 300	58 400
(+35%)	(+9%)
Класс Б:	
40 400	
(-8%)	

2 ЦДР-ТТК
(искл. Москва-Сити и ЛДР)

Класс А:	Класс Б:
58 700	33 300
(+30%)	(+10%)

3 Москва-Сити

Класс Прайм:	Класс А:
89 900*	59 400
(+12%)	(+3%)
Класс Б:	
63 600*	
(-1%)	

4 Ленинградский коридор

Класс А:	Класс Б:
47 900	29 800
(+12%)	(0%)

5 ТТК-МКАД
(Запад)

Класс А:	Класс Б:
57 500	30 900
(+6%)	(+8%)

6 ТТК-МКАД
(Юг, Юго-Запад)

Класс А:	Класс Б:
32 400	25 900
(+10%)	(-1%)

7 ТТК-МКАД
(Восток, Север)

Класс А:	Класс Б:
30 400	23 200
(+25%)	(+17%)

8 3а МКАД

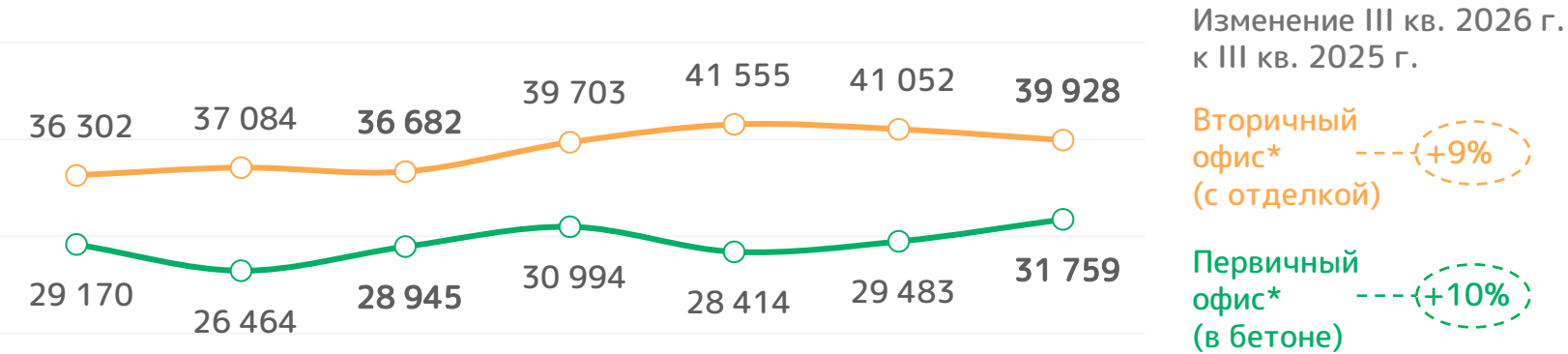
Класс А:	Класс Б:
28 000	11 200
(+43%)	(+5%)

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

Ставки аренды

Ставки аренды на офисы с отделкой достигли 40 тыс. руб. за м², что на 9% выше, чем в аналогичном периоде 2025 года

Ставки аренды офисов по состоянию отделки внутри МКАД,
руб. м²/год
средневзвешенные (без НДС, операционных и коммунальных расходов)



I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.
2025				2026		

Средняя стоимость отделки офисов, руб. м² (без НДС)

Высококласная
отделка

368 тыс. руб.

+24% (2025г./2024г.)

Отделка среднего
уровня

202 тыс. руб.

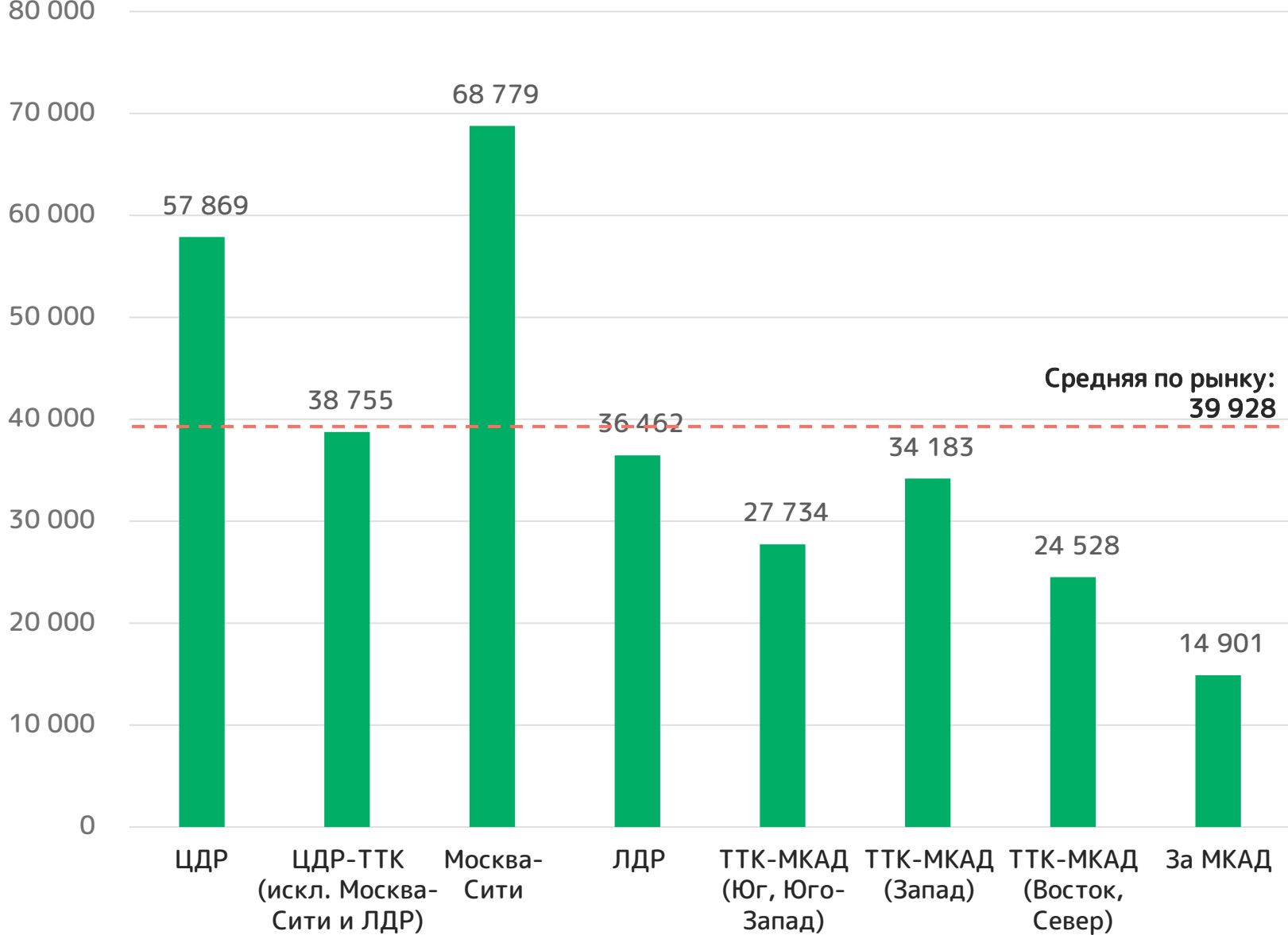
+6% (2025г./2024г.)

Отделка базового
уровня

128 тыс. руб.

+2% (2025г./2024г.)

Ставки аренды офисов с отделкой по субрынкам,
руб. м²/год
средневзвешенные (без НДС, операционных и коммунальных расходов)



Первичные офисы — помещения в бетоне в существующих объектах.
Вторичные офисы — помещения с отделкой в существующих объектах.

Ставки аренды

90% арендодателей сохранили ставку неизменной - на уровне III кв. 2025 года

Динамика ставок аренды в свободных помещениях на рынке офисной недвижимости Москвы (III кв. 2026 г. к III кв. 2025 г.)*

90%

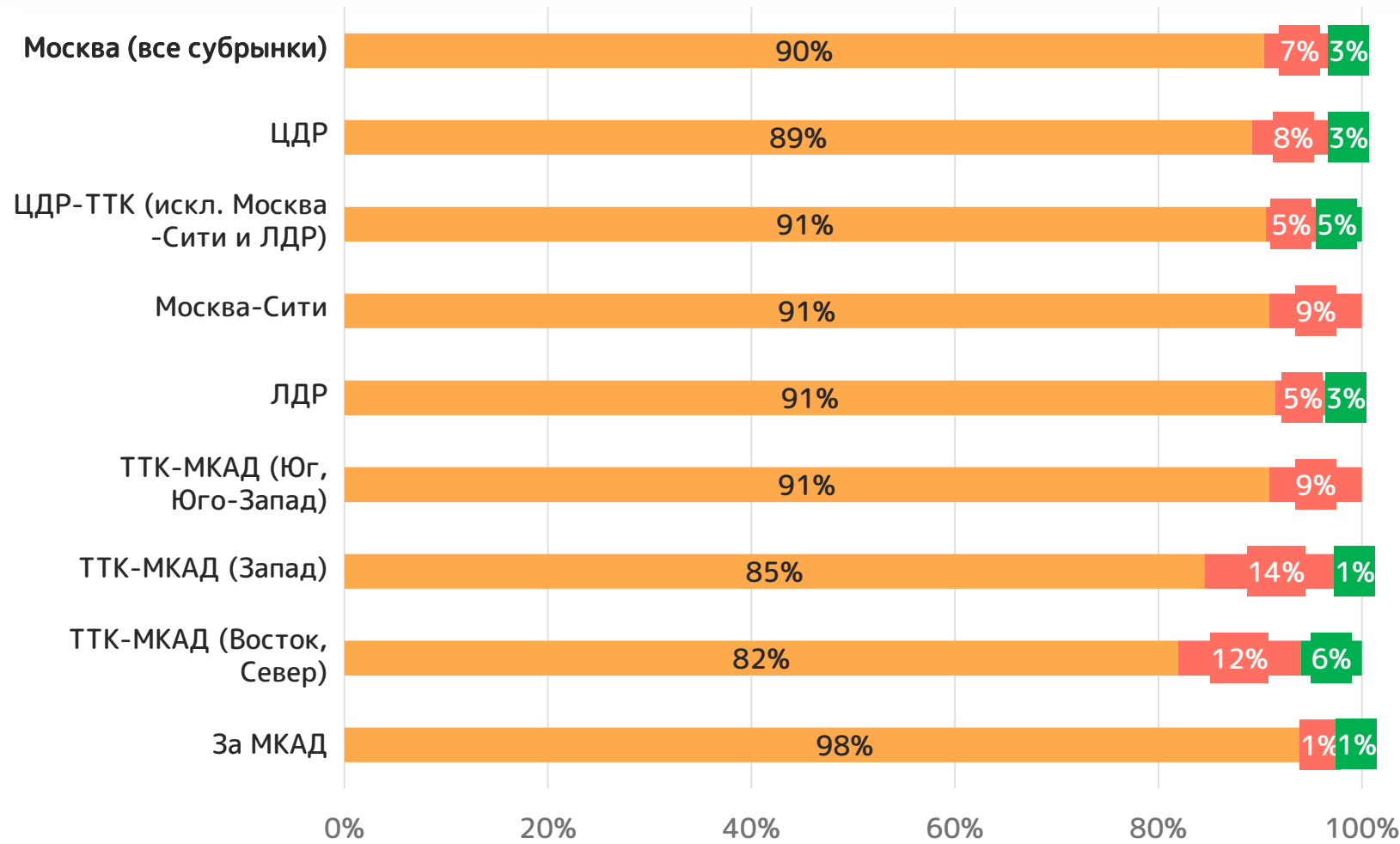
Помещений сохранили ставку неизменной

7%

Помещений со снижением ставки

3%

Помещений с повышением ставки



Динамика ставок аренды в свободных помещениях на рынке офисной недвижимости Москвы (III кв. 2025 г. к III кв. 2024 г.)*

58%

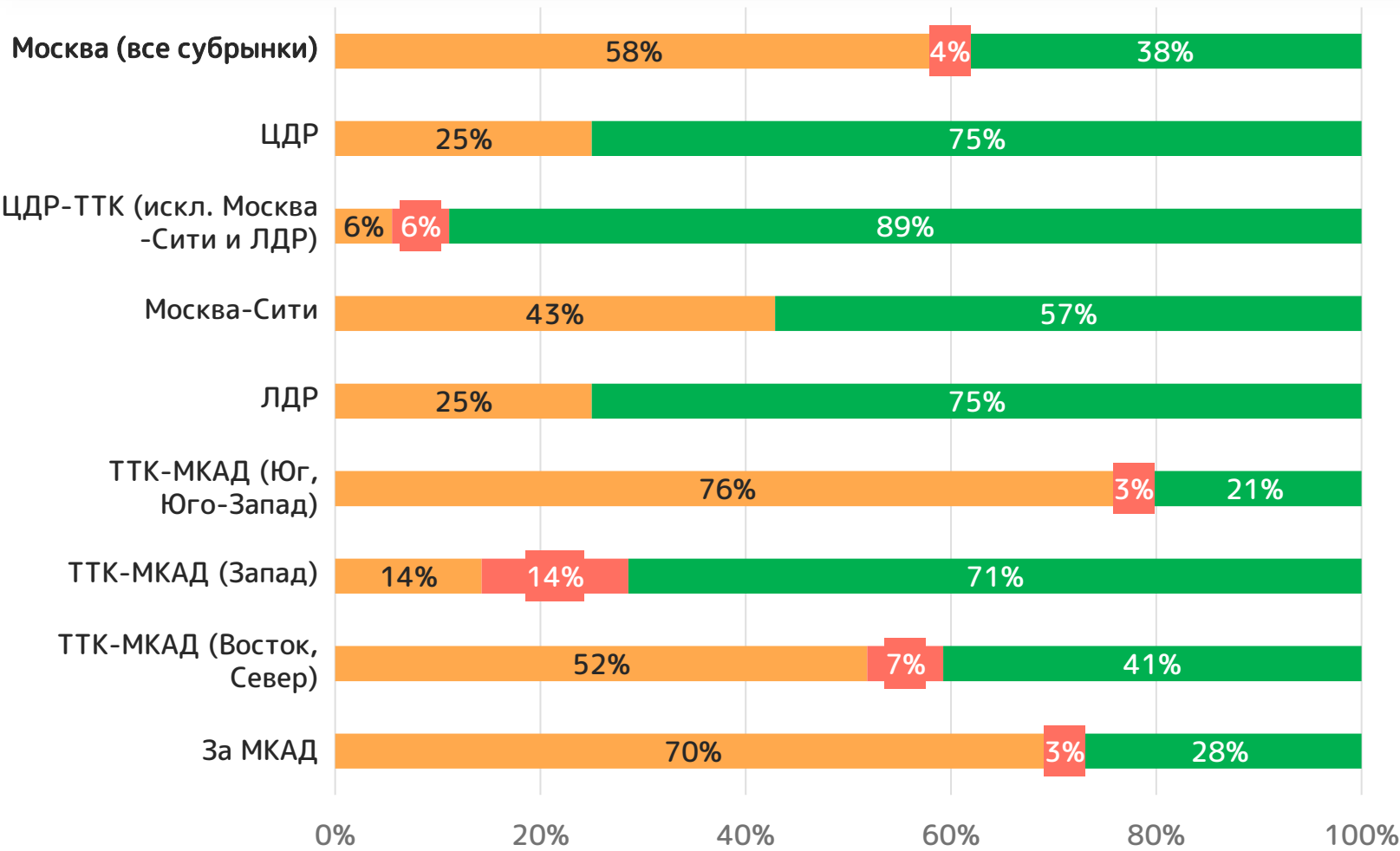
Помещений сохранили ставку неизменной

4%

Помещений со снижением ставки

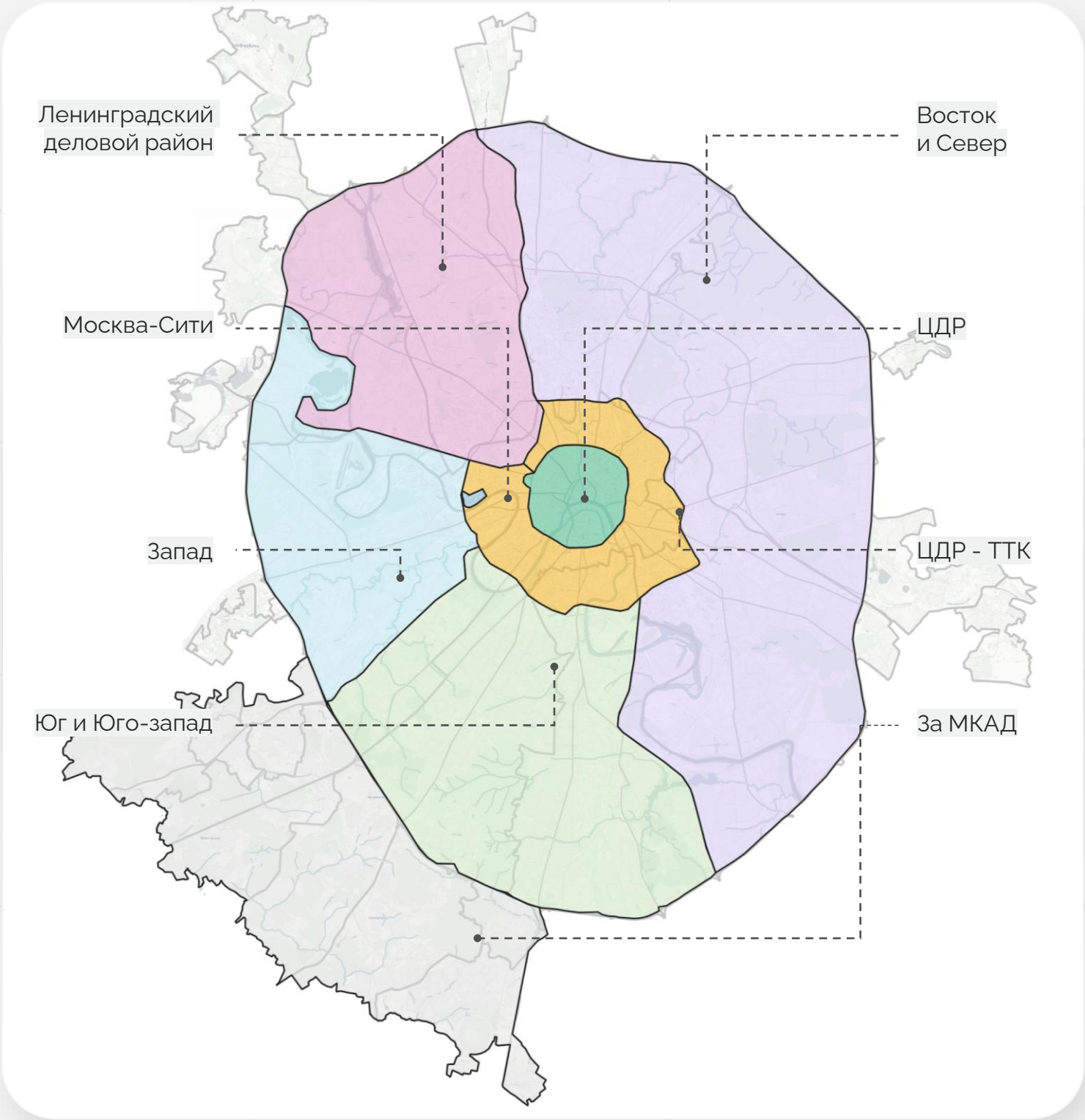
38%

Помещений с повышением ставки



*Расчеты базируются на выборке помещений, которые были свободны в аренду в III кв. 2026 г. и III кв. 2025 г. (для левой части) и в III кв. 2025 г. и III кв. 2024 г. (для правой части). Ставка считается неизменной при отклонении не более чем на 1 000 руб./кв. м (без НДС и ОРЕХ) в большую или меньшую сторону.

Цены продажи



Цены продажи офисов классов Прайм/А, руб. м² (без НДС)
средневзвешенные по существующим/строящимся объектам, % изменение III кв. 2026/III кв. 2025

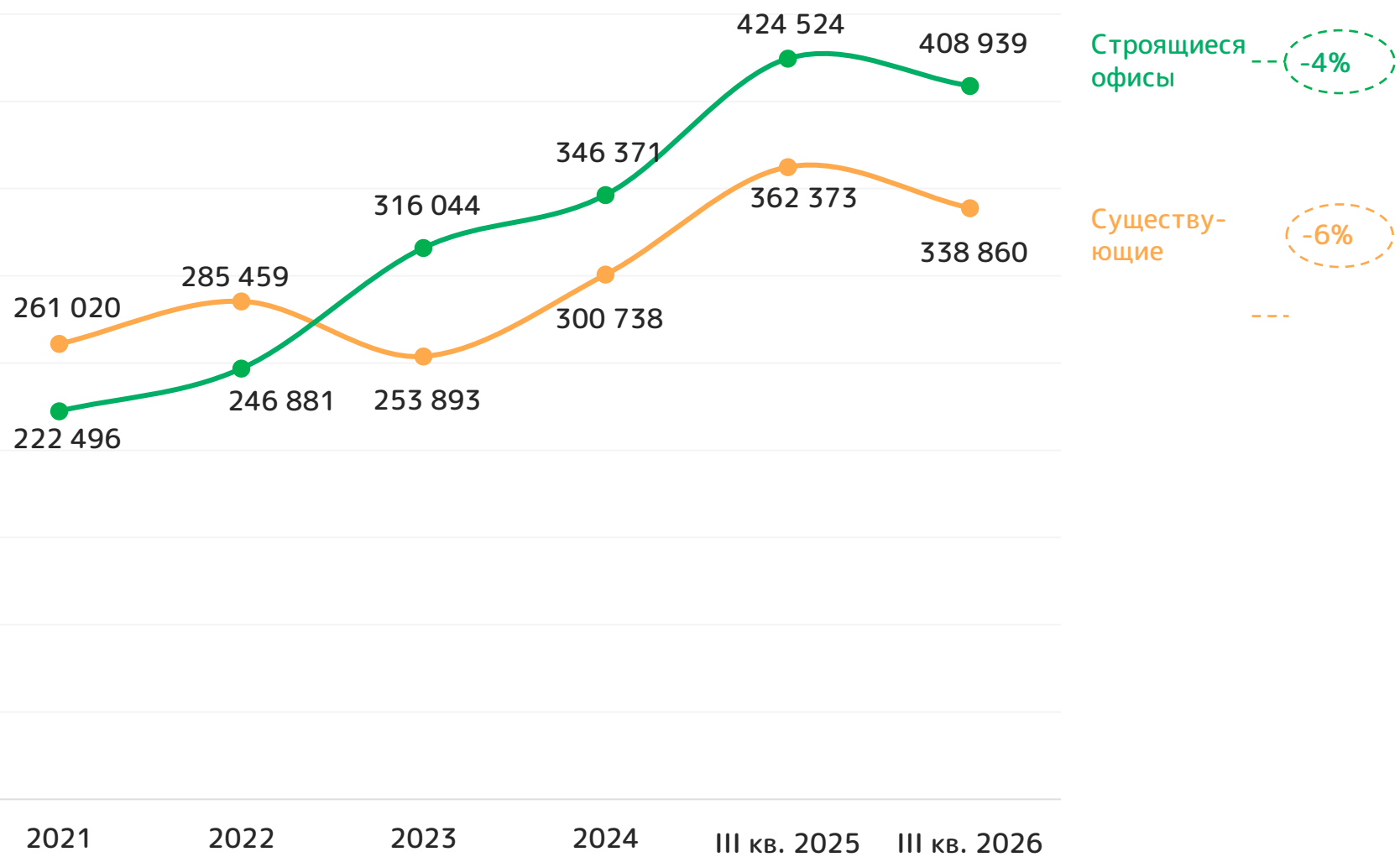
1 ЦДР	2 ЦДР-ТТК (искл. Москва-Сити и ЛДР)	3 Москва-Сити
Блоками 1 163 300* (+27%)	Блоками 516 100 (+29%)	Блоками 721 000 (-22%)
Целиком 920 300* (рост в 2 раза)	Целиком 377 400 (+10%)	Целиком 783 800* (+74%)
4 Ленинградский коридор	5 ТТК-МКАД (Запад)	6 ТТК-МКАД (Юг, Юго-Запад)
Блоками 444 500 (-6%)	Блоками 443 700 (-4%)	Блоками 371 300 (+12%)
Целиком 356 600* (-13%)	Целиком 352 200 (+11%)	Целиком 391 200* (+42%)
7 ТТК-МКАД (Восток, Север)	8 3а МКАД	
Блоками 358 300 (+8%)	Блоками 230 400 (+22%)	
Целиком 410 600* (+37%)	Целиком 298 200* (+22%)	

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

Цены продажи

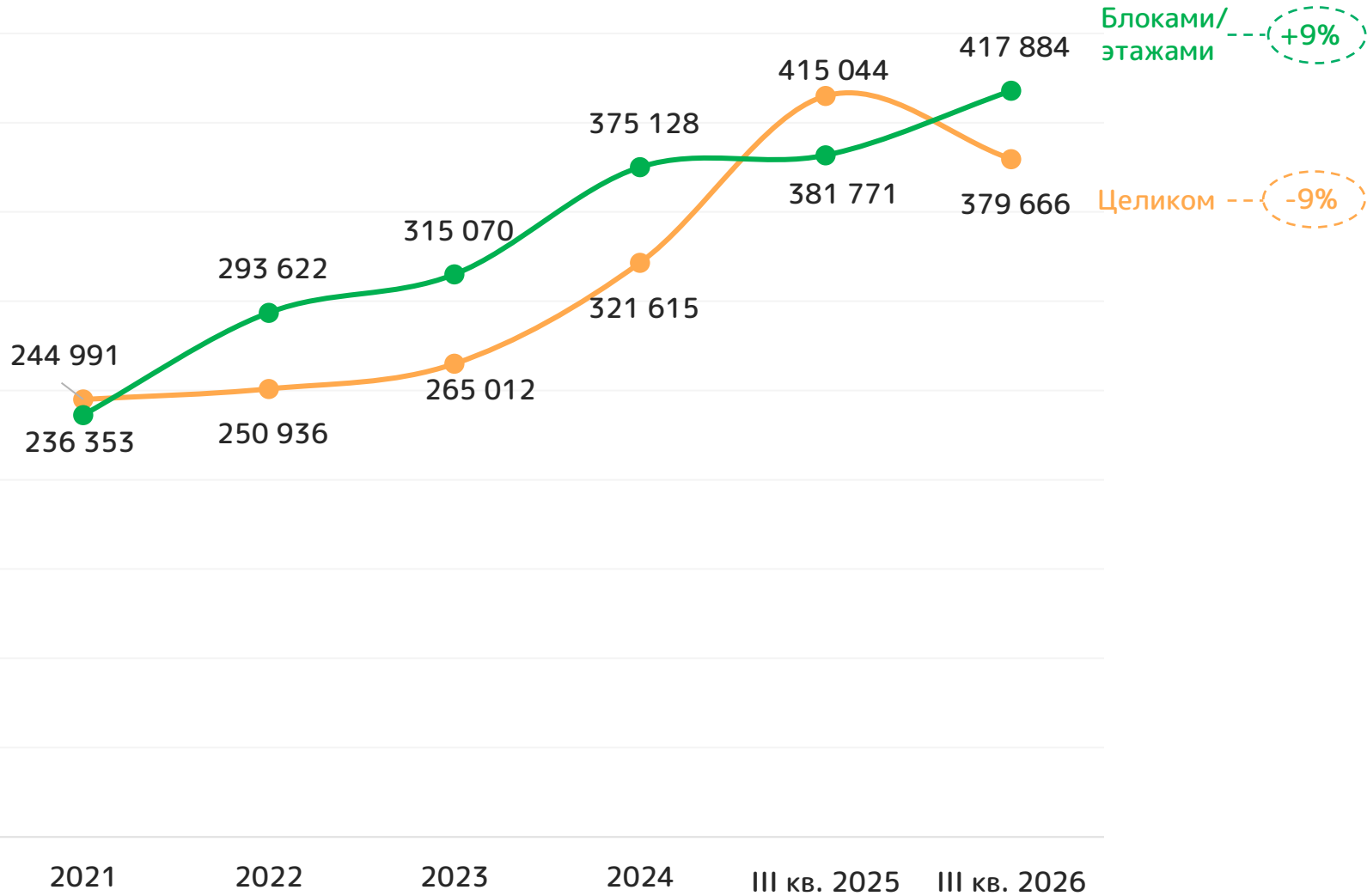
Цены продажи офисов по статусу готовности, руб. м² (без НДС)
средневзвешенные по всем классам и субрынкам

Изменение III кв. 2026 г.
к III кв. 2025 г.



Цены продажи офисов по типу нарезки, руб. м² (без НДС)
средневзвешенные по всем классам и субрынкам

Изменение III кв. 2026 г.
к III кв. 2025 г.



Макроэкономика

0,4%



Рост ВВП в 2026

79,9 руб.



Средний Курс Доллара
США в 2026

6,3%



ИПЦ декабрь 2026

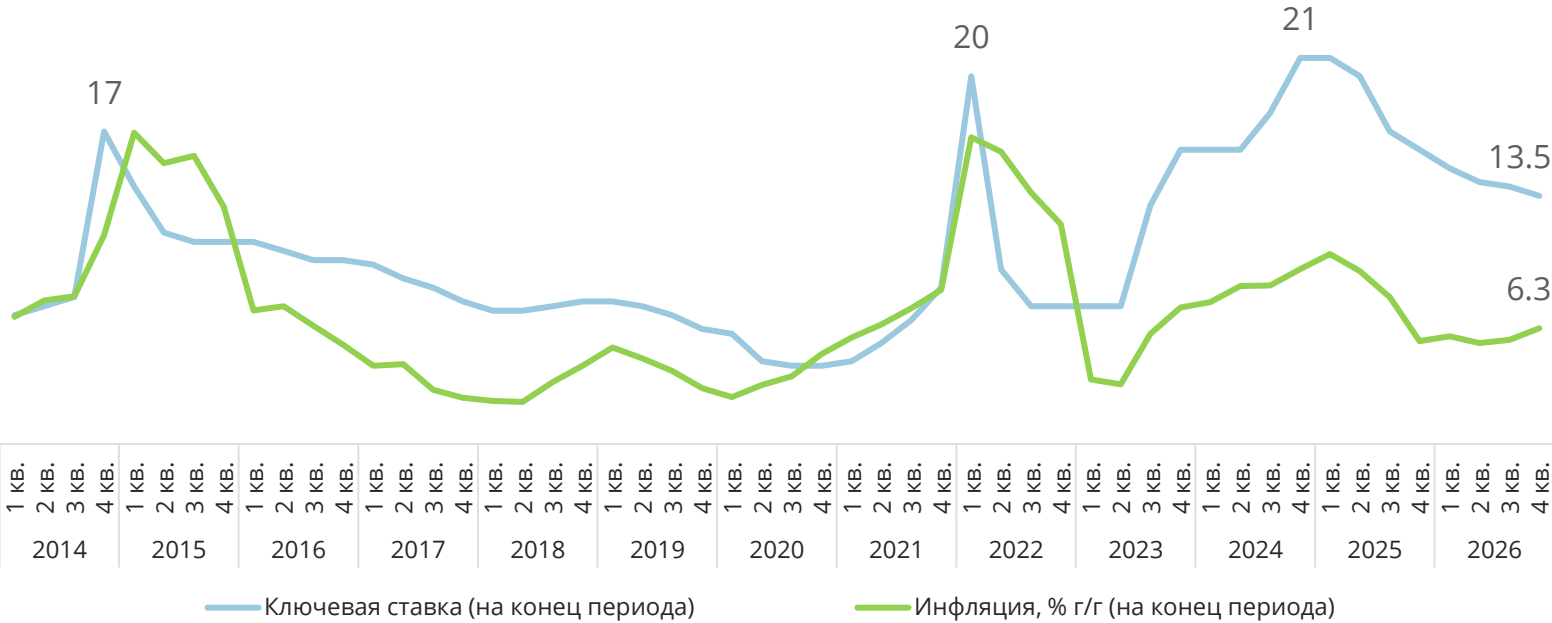
13,5%



Ключевая ставка,
декабрь 2026

*Стрелки обозначают пересмотр прогноза ЦЭП Газпромбанка по сравнению с предыдущим кварталом

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

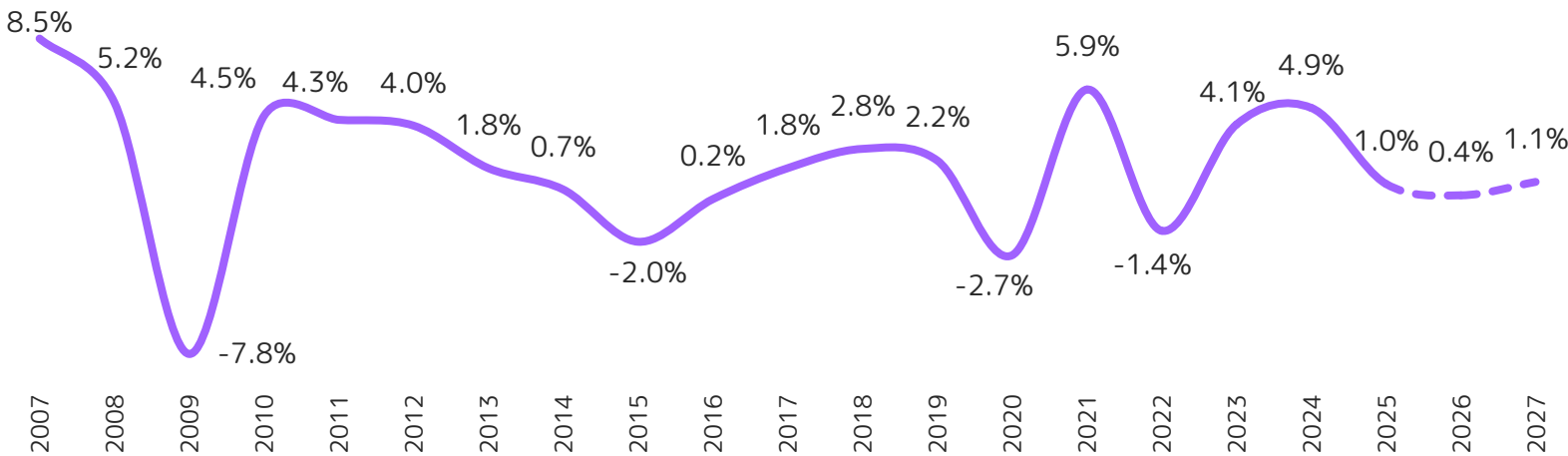
«Возможность дальнейшего снижения ключевой ставки ограничивается проинфляционным давлением со стороны вторичных эффектов от ситуации на топливном рынке и бюджетного дефицита. Проект бюджета на 2027-2029 годы предполагает продолжение превышения расходов над доходами при неоднородном стимулировании различных отраслей. Сочетание этих факторов приводит к сдержанным темпам экономического роста – по итогам 2026 г. не более 1%. Дополнительные риски для восстановления экономической активности проистекают из слабой динамики инвестиций и потенциального замедления розничной торговли»



Артём Тятенко

Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Наша команда



Мария Зимина
Исполнительный директор



Ирина Хорошилова
Старший директор, управление
ключевыми клиентами
и интегрированными услугами
компании



Кирилл Бабиченко
Директор, руководитель отдела
услуг собственникам



Юлия Башмарина
Директор, руководитель отдела
услуг корпоративным клиентам

Офисная недвижимость



Марина Жукова
Руководитель направления
стратегического консалтинга и
аналитики



Юлия Эктова
Руководитель подразделения
управления данными и
аналитики

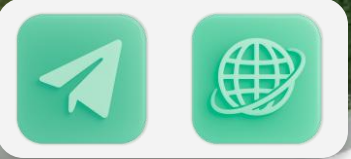


Владислав Ким
Аналитик подразделения
специальных исследований



Варвара Непомнящих
Аналитик подразделения
управления данными и
аналитики

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



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



Офисный рынок Москвы, 1П 2026



Арендные ставки в офисах крупнейших городов мира



Гибкие офисные пространства Москвы, март 2026



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

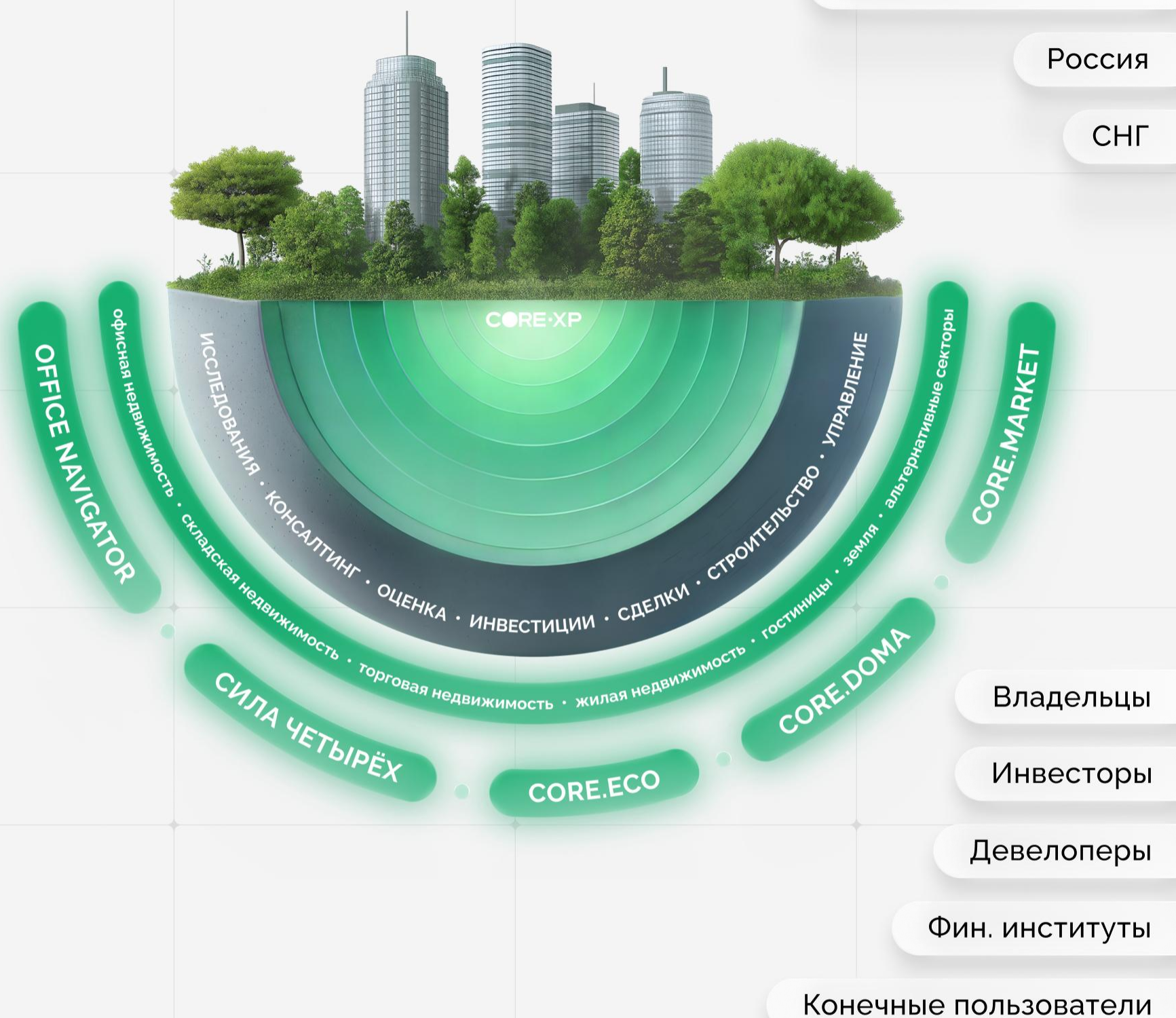


Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

Зарубежные страны

Россия

СНГ



core-xp.ru

sil4.ru

core-eco.ru

core-doma.ru