

Офисная недвижимость Москвы

I квартал 2026



Макроэкономика

0,3%



Рост ВВП в 2026

82,5 руб.



Средний Курс Доллара США в 2026

5,4%



ИПЦ декабрь 2026

12%



Ключевая ставка, декабрь 2026

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение в 2026 году

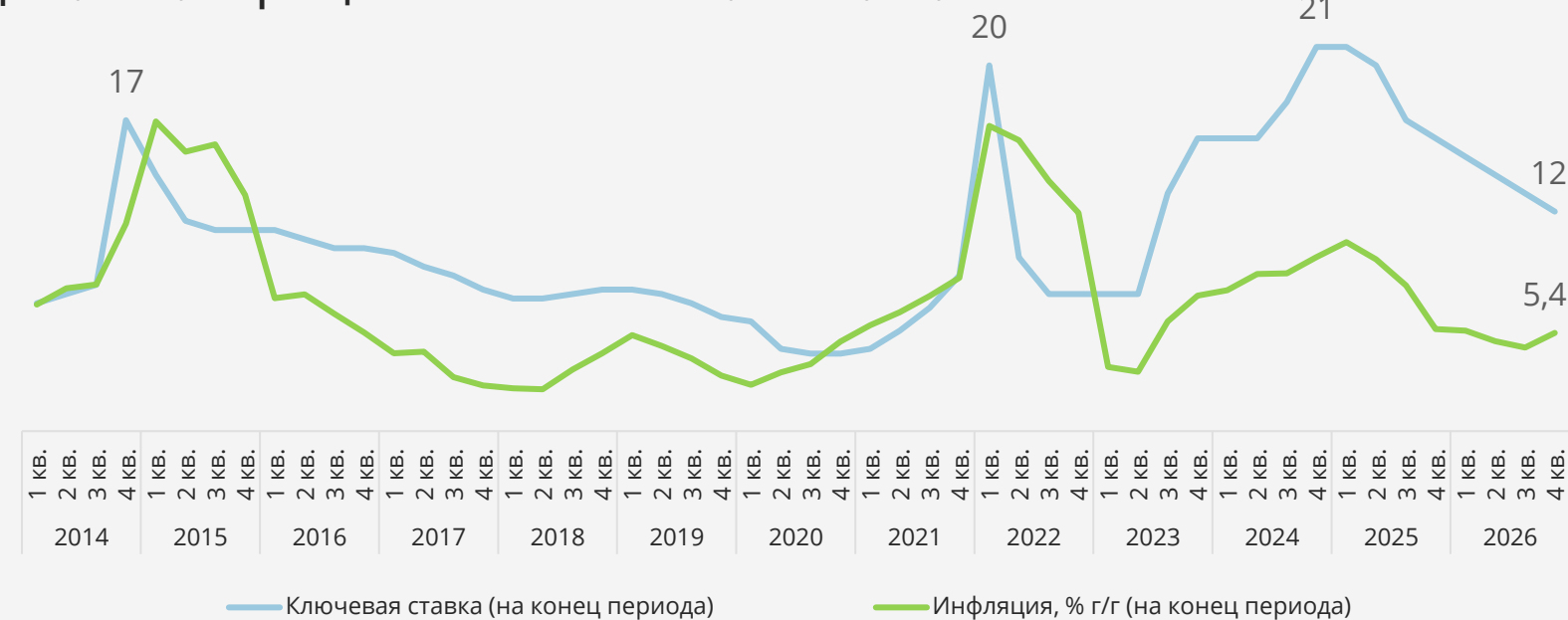
«Сохранение процентных ставок на исторически высоких уровнях будет оказывать сдерживающее влияние на экономическую активность – в 2026 г. темп роста ВВП России продолжит уменьшаться и будет находиться в диапазоне 0-1%. В результате замедления спроса и, как следствие, инфляции Банк России продолжит смягчение монетарной политики - к концу 2026 г. ключевая ставка составит 12%»



Дарья Тарасенко

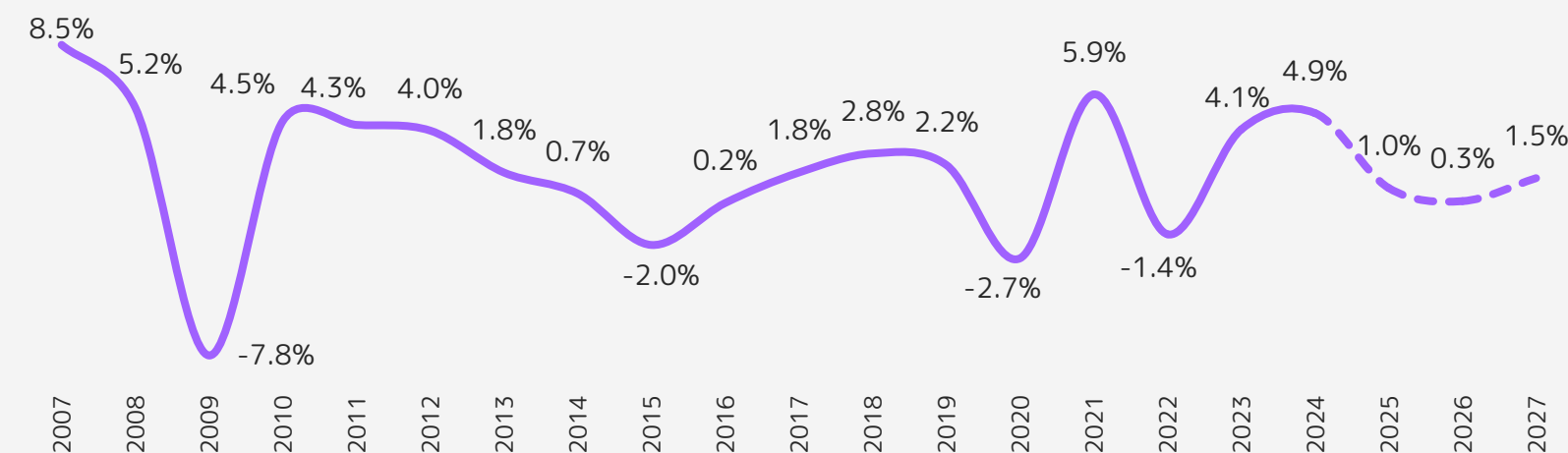
Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Итоги квартала



Завершенное строительство

IV кв. 2025

209

тыс. м²

I кв. 2026

122

тыс. м²



Сделки аренды и купли-продажи

414

тыс. м²

319

тыс. м²



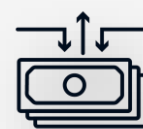
Доля доступных площадей

4,6

%

6,7

%



Изменение средневзвешенных ставок аренды по всем классам и субрынкам*

Класс А



17

%



7

%

Класс В



1

%



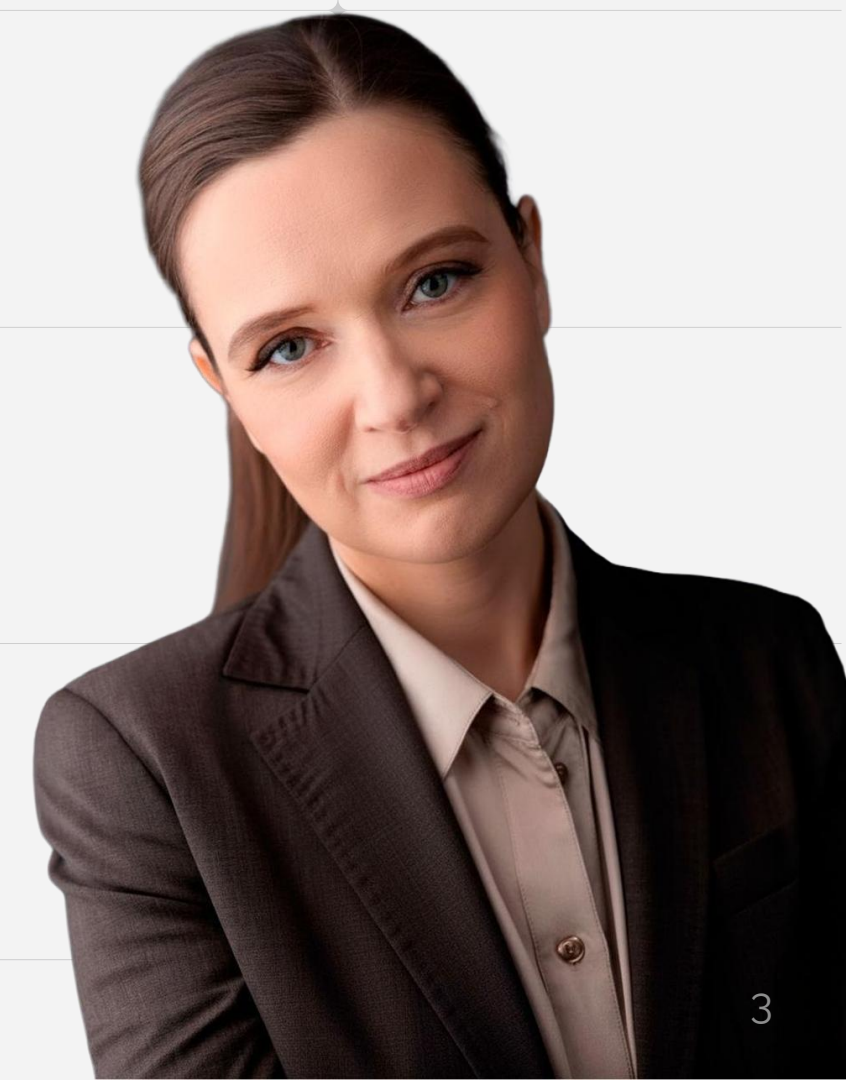
7

%

«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

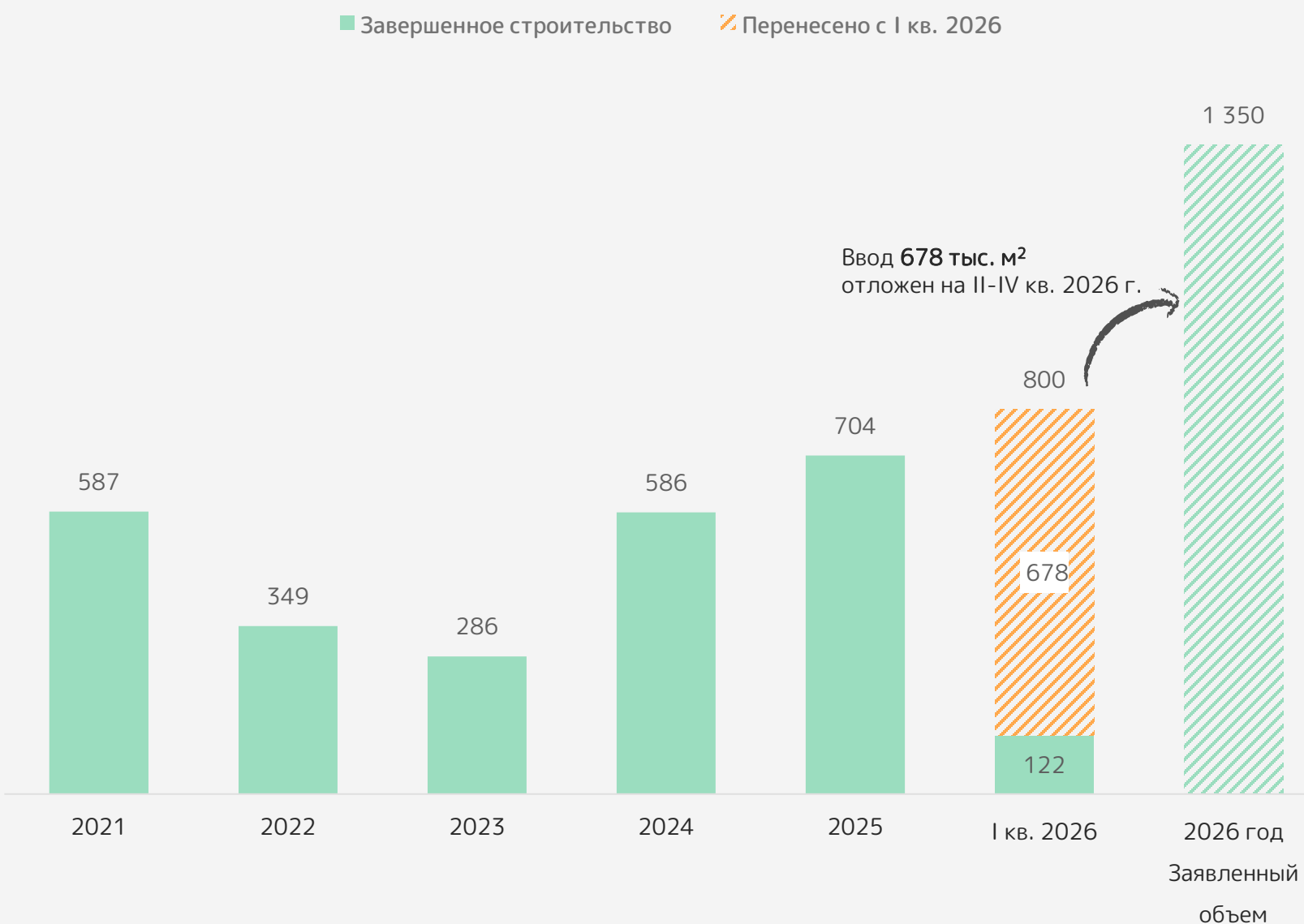


*Стрелки обозначают изменение в сравнении с предыдущим кварталом.

Предложение

Объем перенесенного строительства в I кв. 2026 года составил 678 тыс. м²

Завершенное строительство, тыс. м²



122 тыс. м²

рост в 31 раз г/г

составил объем завершенного строительства в I кв. 2026 года.

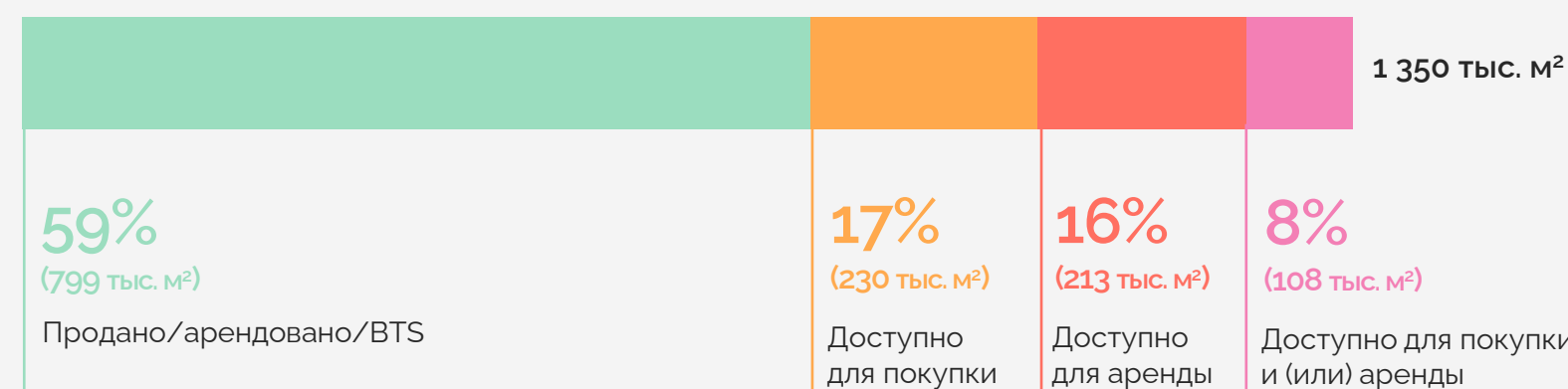
- Доля перенесенных проектов выросла с 15% в 2019 г. до 50% в 2025 г. и до 85% в I кв. 2026 г. **Причины:** задержки на этапах получения документации (АГР, ЗОС) и строительных работ, общее увеличение объемов строительства.

Прогноз

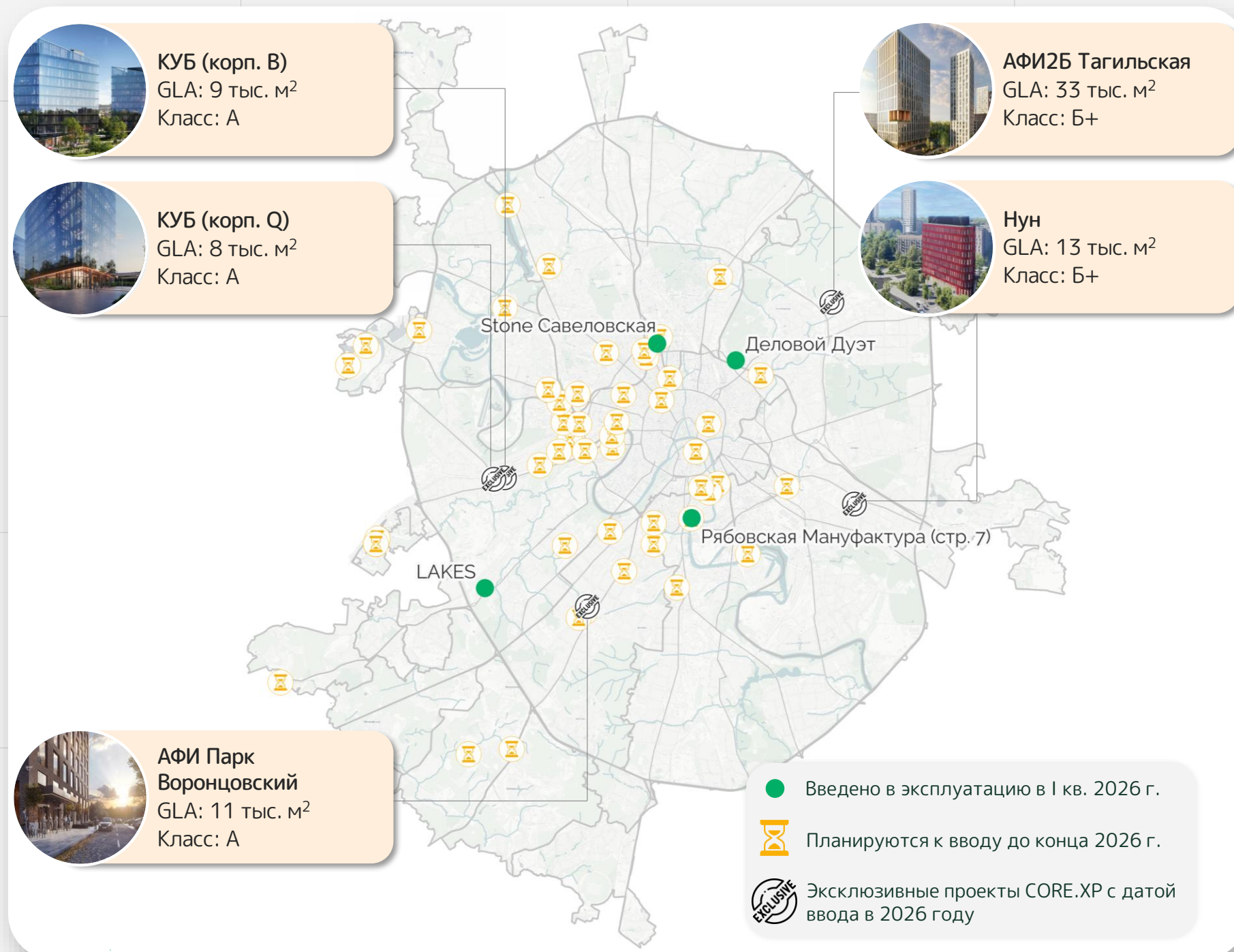
1,35 млн м²

+95% г/г

новых офисных площадей запланировано к вводу в 2026 году.



Предложение



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

<p>Stone Савеловская</p> <p>Девелопер: Stone Класс: А GLA: 68 300 м² Объем свободных площадей: 12 336 м²</p>	<p>LAKES</p> <p>Девелопер: ПИК (Форма) Класс: А GLA: 25 623 м² Объем свободных площадей: 5 723 м²</p>	<p>Деловой Дуэт</p> <p>Девелопер: Мострансклад Класс: Б+ GLA: 22 675 м² Объем свободных площадей: 22 675 м²</p>	<p>Рябовская Мануфактура (стр. 7)</p> <p>Девелопер: Товарищество Рябовской Мануфактуры Класс: Б+ GLA: 5 500 м² Объем свободных площадей: 1 280 м²</p>
---	--	--	--

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

<p>Дубининский</p> <p>Девелопер: Галс Девелопмент Класс: А GLA: 68 975 м² Объем свободных площадей: 8 166 м²</p>	<p>Sydney City</p> <p>Девелопер: ФСК Класс: А GLA: 47 840 м² Объем свободных площадей: 29 250 м²</p>	<p>Stone Ленинский</p> <p>Девелопер: Stone Класс: А GLA: 42 000 м² Объем свободных площадей: 11 386 м²</p>	<p>На Полесском</p> <p>Девелопер: Zaab Group Класс: А GLA: 38 863 м² Объем свободных площадей: 38 863 м²</p>
---	---	---	---

*GLA – офисная арендуемая площадь

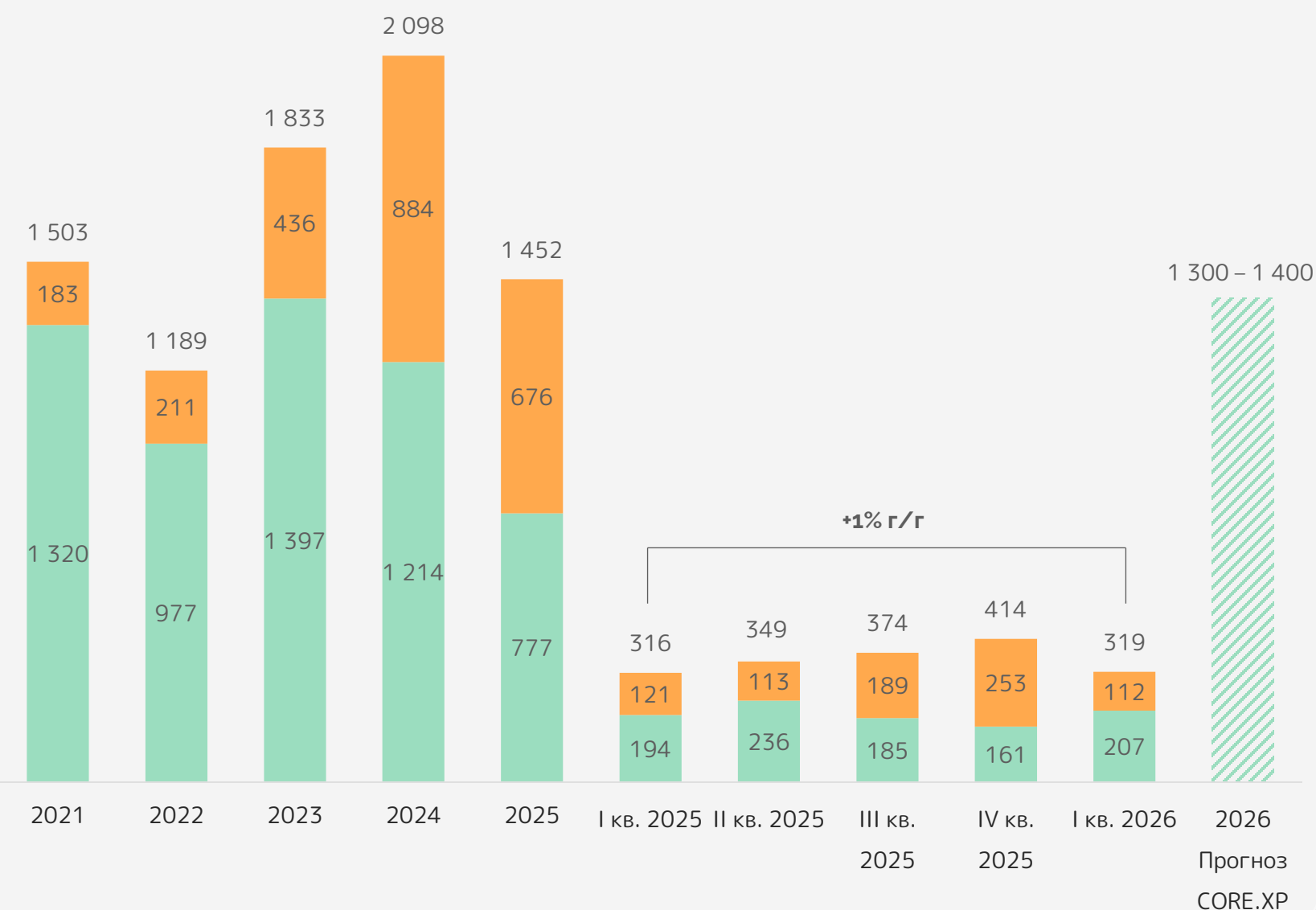
*GLA – офисная арендуемая площадь

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

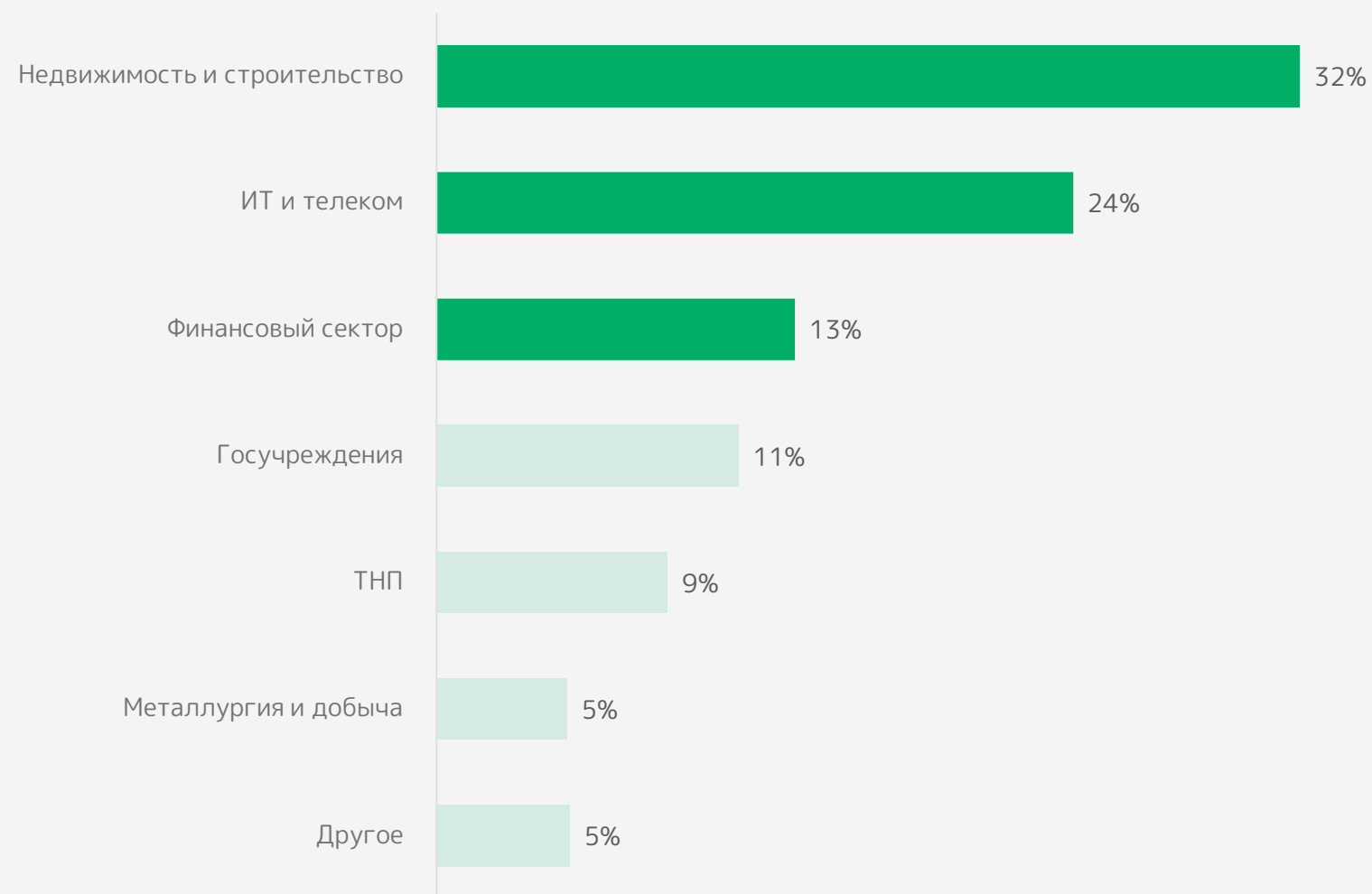
может достигнуть общий объём новых сделок в 2026 году.

-10-4% г/г

Спрос

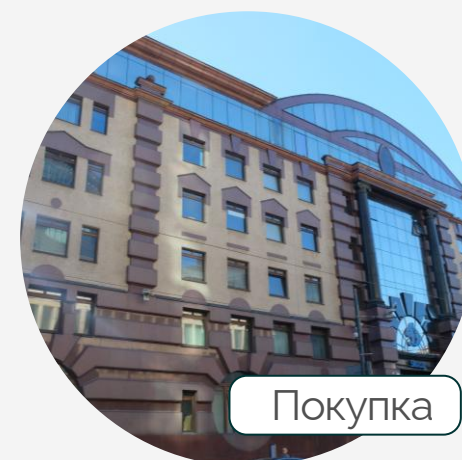
В I кв. 2026 года основная часть сделок была заключена компаниями из секторов недвижимости, ИТ, а также финансовой сферы

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. м²
Лесная ул., 6



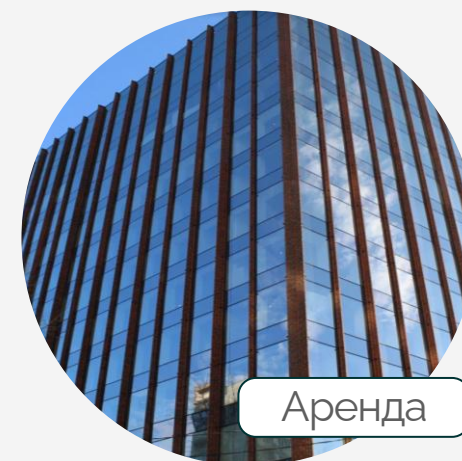
Покупка

ДОМ.РФ
10 тыс. м²
Обсидиан



Покупка

Конфиденциально
6 тыс. м²
Сити-4



Аренда

Эталон
21 тыс. м²
Серебряный фонтан,
корп. 5



Аренда

Яндекс Холдинг
20 тыс. м²
Белая Площадь,
Здание А



Аренда

Вайлдберриз Банк
8 тыс. м²
Wall Street

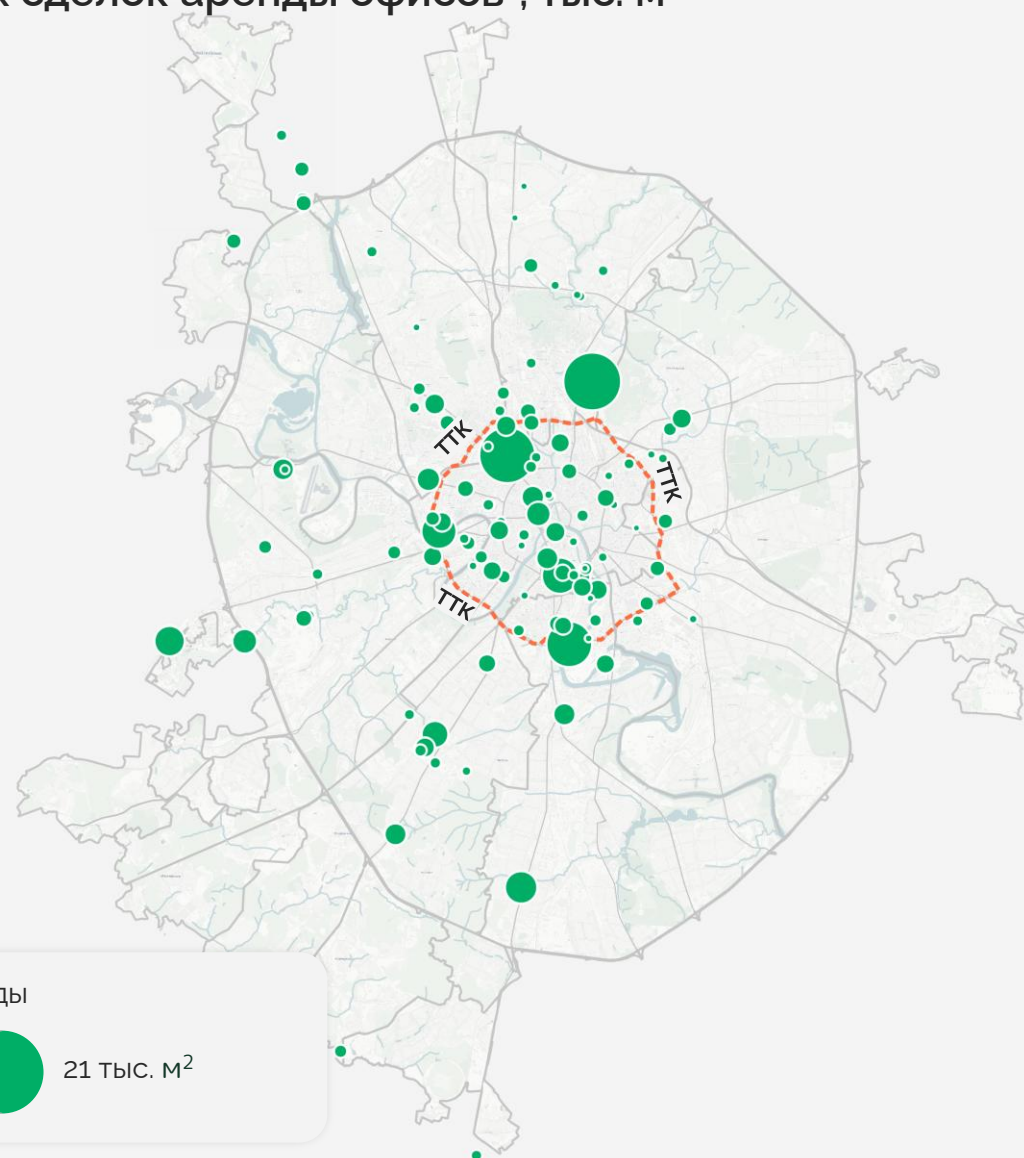
**Источники: CORE.XP Аналитика, Ведомости, РБК, Коммерсант, CRE

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.

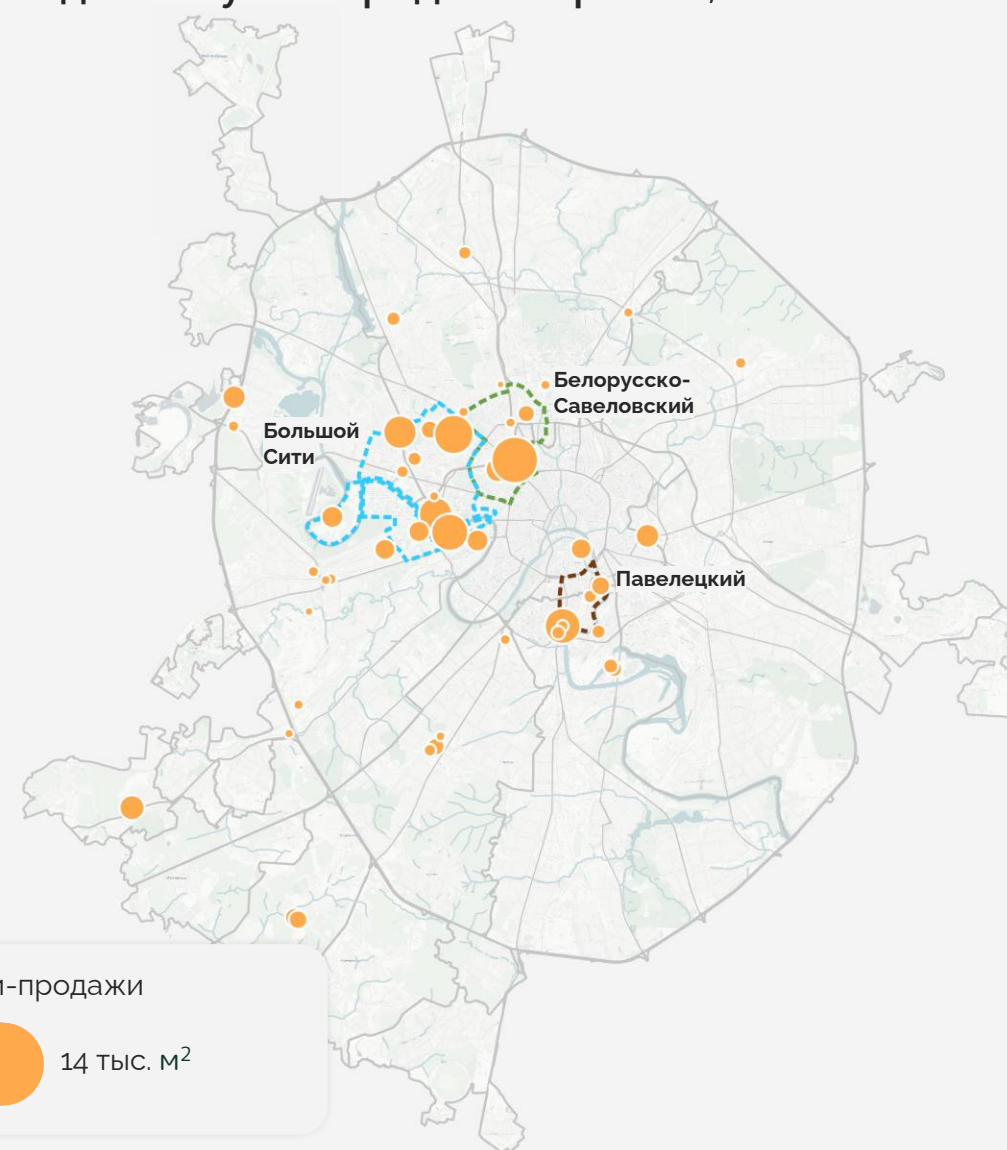
География новых сделок аренды офисов*, тыс. м²



Объем сделок аренды



География новых сделок купли-продажи офисов*, тыс. м²



Объем сделок купли-продажи



*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 6,7%

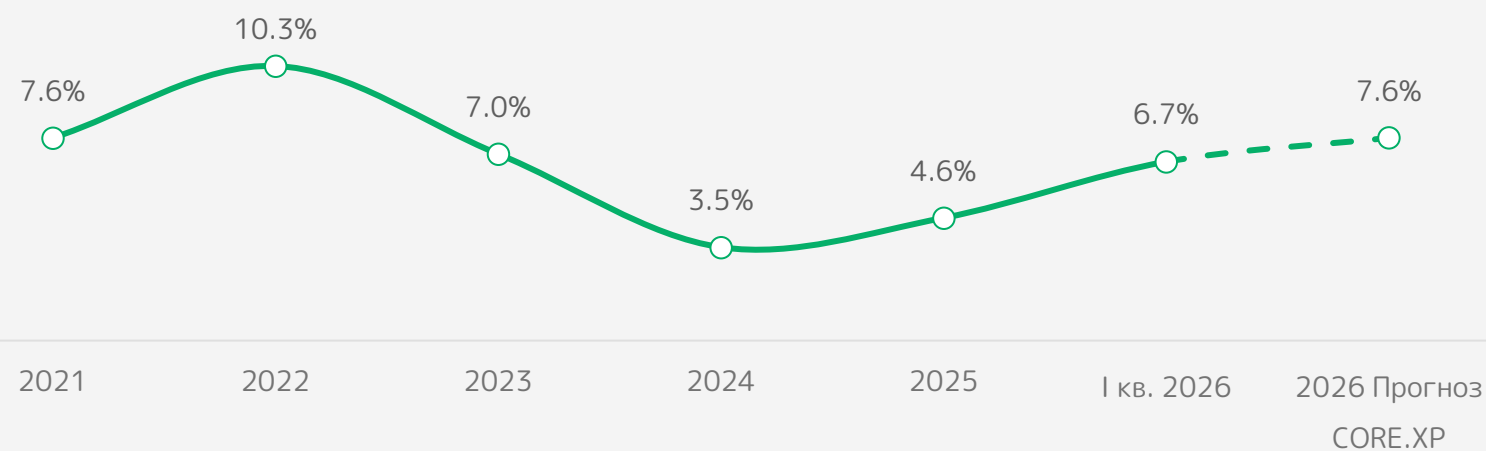
6,7% (1 300 тыс. м²)

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

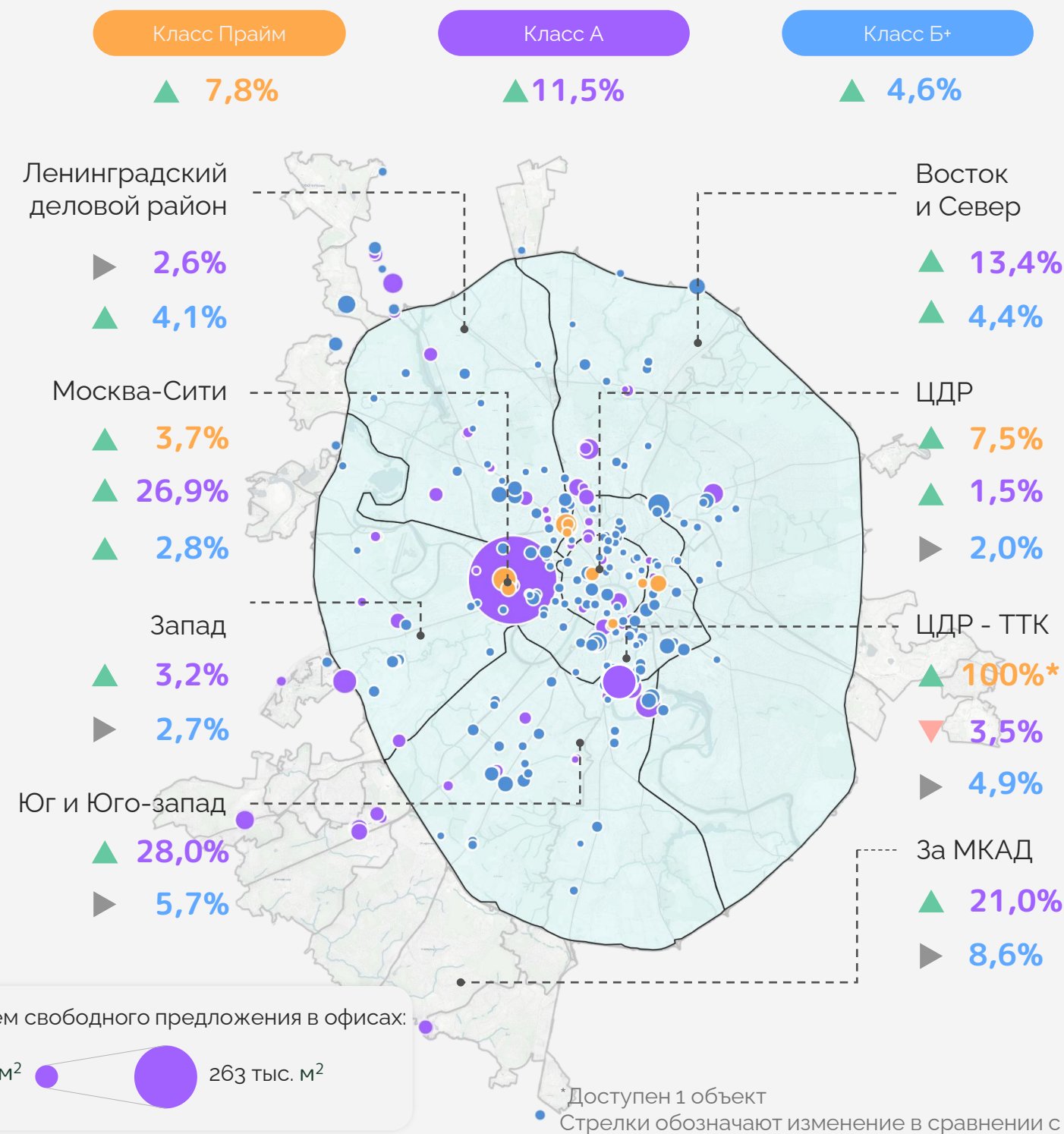
- Рост доли свободных площадей обусловлен началом продажи Moscow Towers и выходом на рынок объектов нового строительства.
- В существующих объектах доступно 1 300 тыс. м²:
 - 61% (791 тыс. м²) – для аренды,
 - 30% (392 тыс. м²) – для покупки,
 - 9% (117 тыс. м²) – для аренды и/или покупки.

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

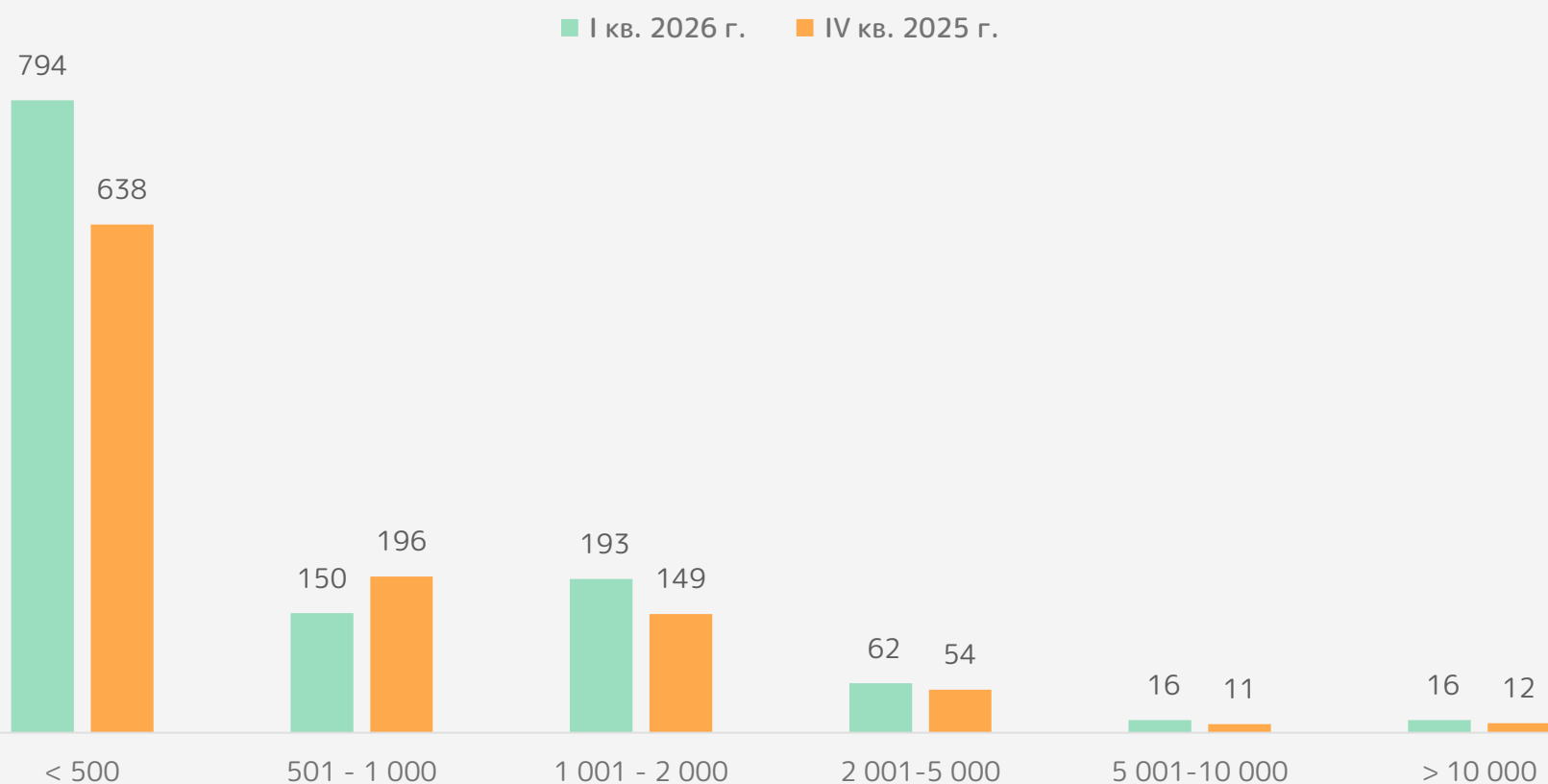
+16% к IV кв. 2025 г.

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

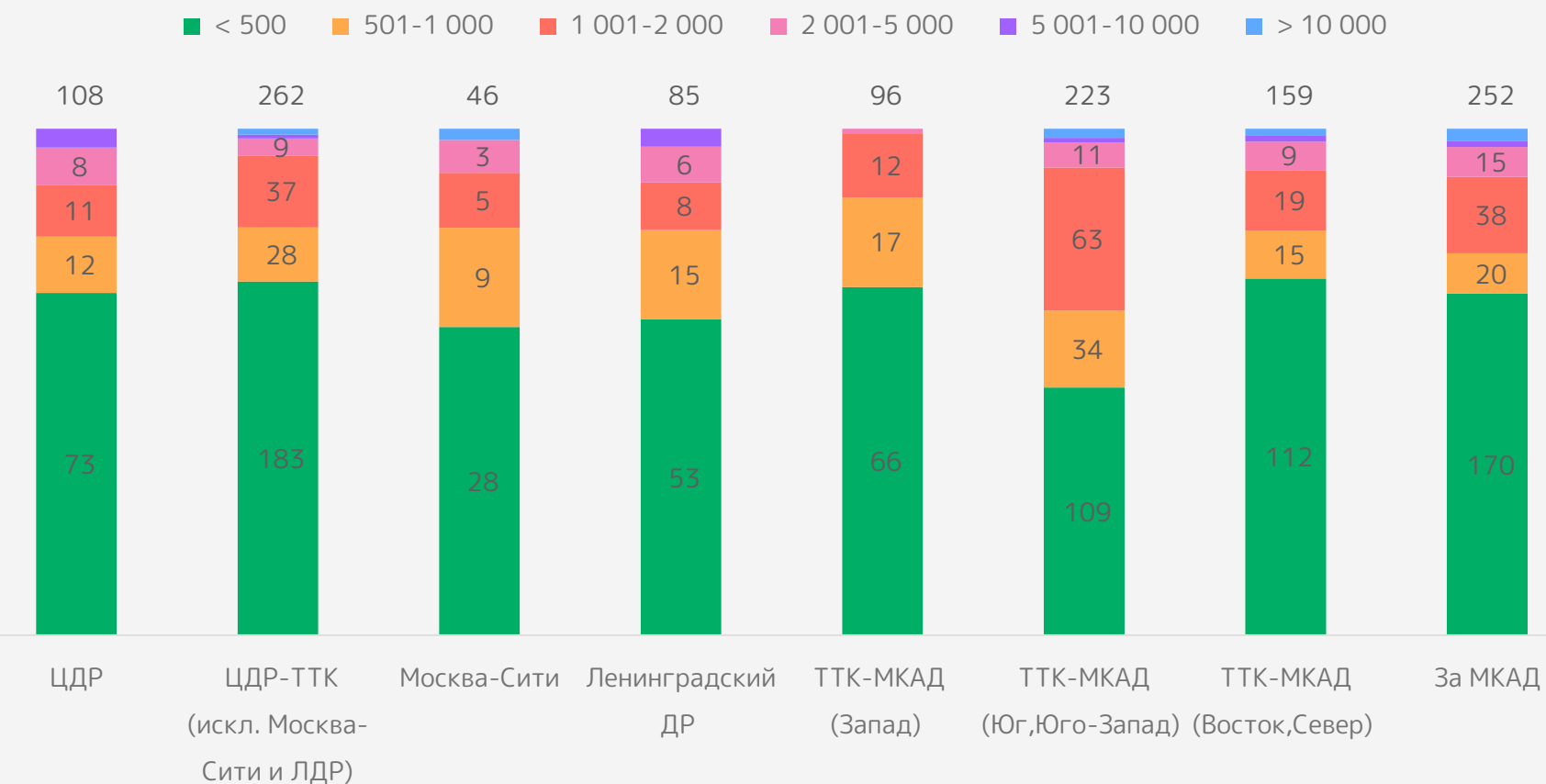
60%

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

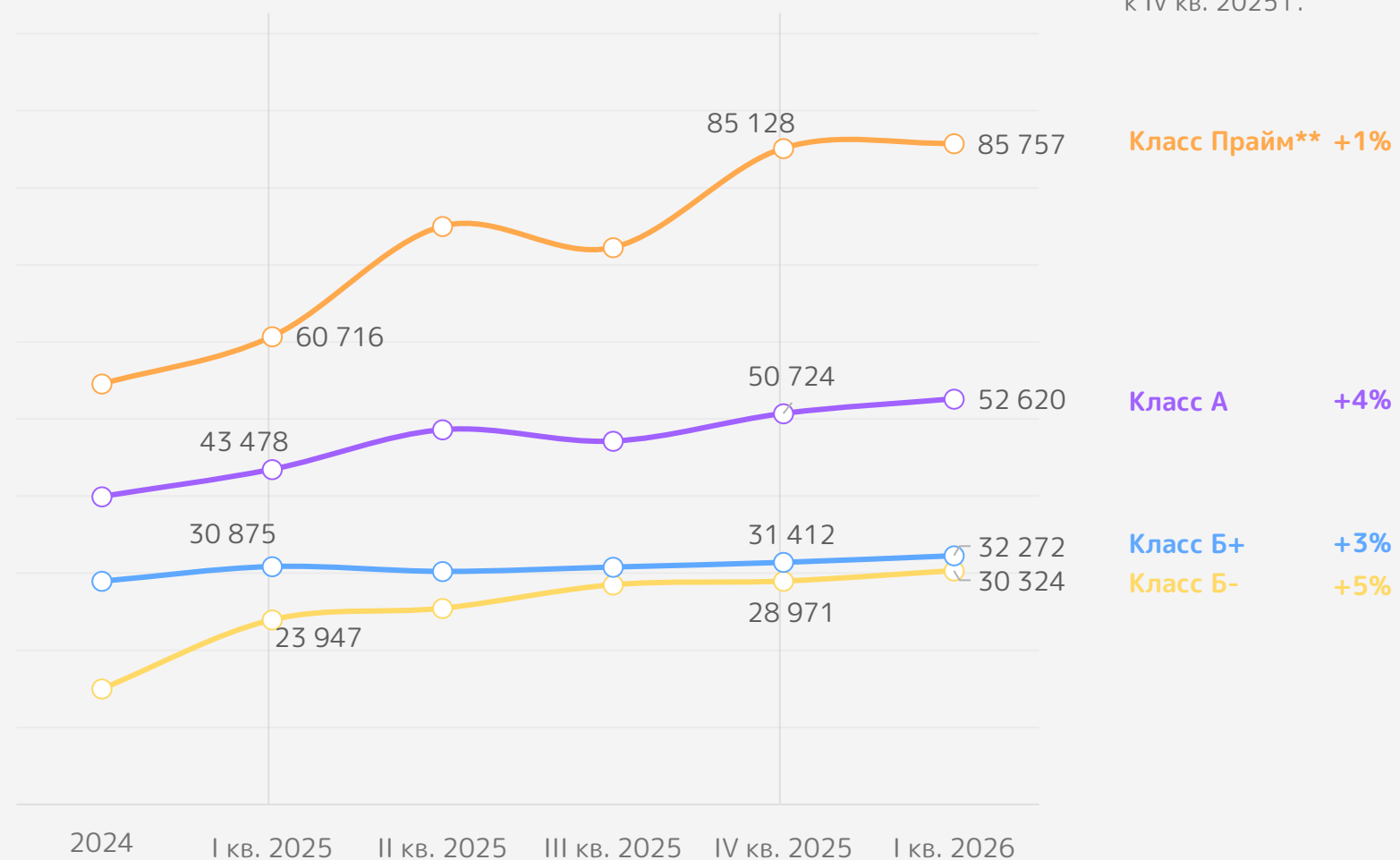


Ставки аренды

Ставки аренды в 1 квартале 2026 года стабилизировались

Средняя ставка аренды вторичного офиса* (за выездом арендатора) внутри МКАД
руб. м²/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы)

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

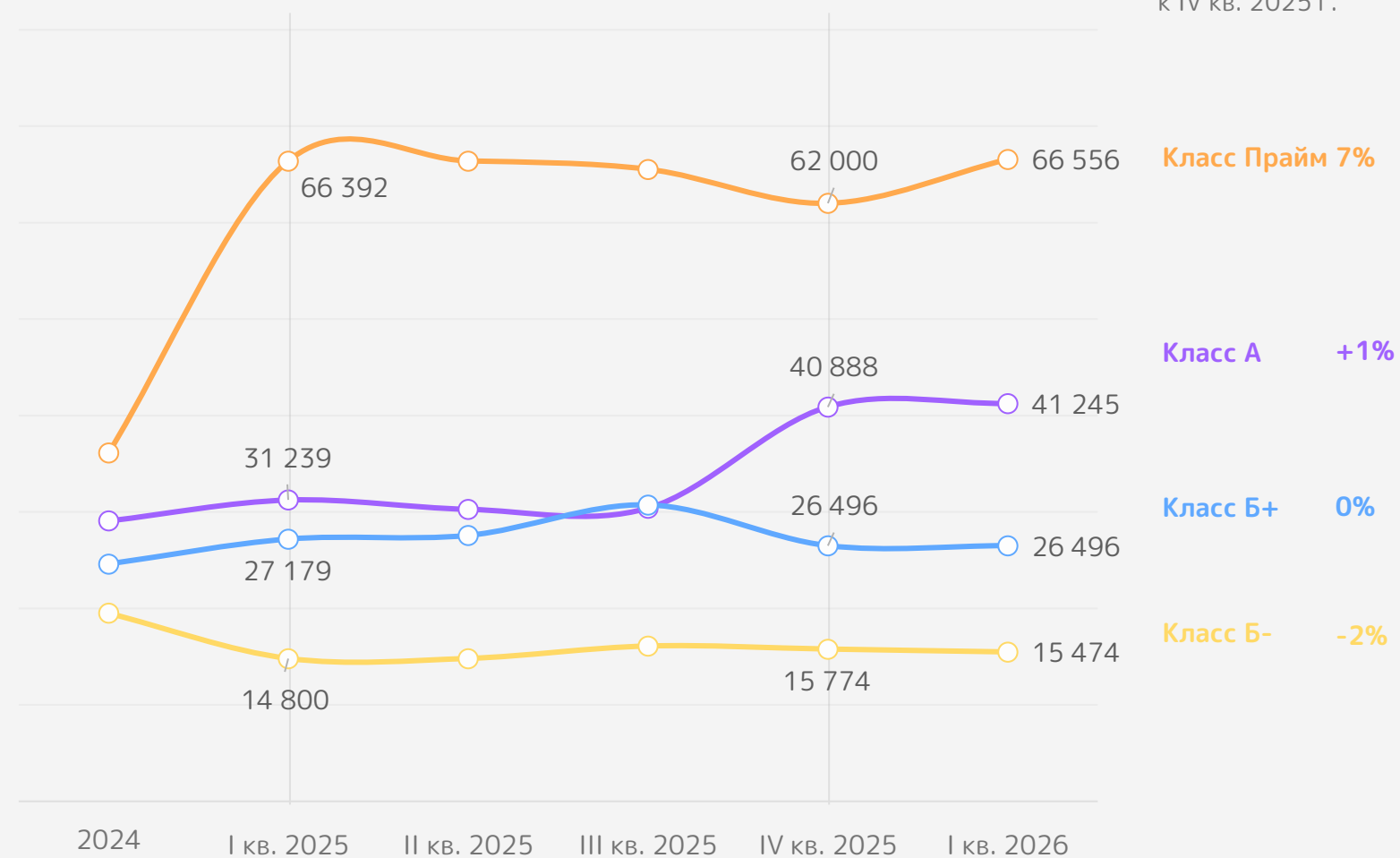


*Вторичные офисы — помещения за выездом арендатора в существующих объектах.

**Средняя ставка по классу Prime с учетом всего текущего предложения — 85 757 руб./м² в год. Без учета объектов со ставкой, существенно выше рынка, стоимость снижается до 76 238 руб./м² в год, что на 11% ниже.

Средняя ставка аренды первичного офиса* (в бетоне) внутри МКАД
руб. м²/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы)

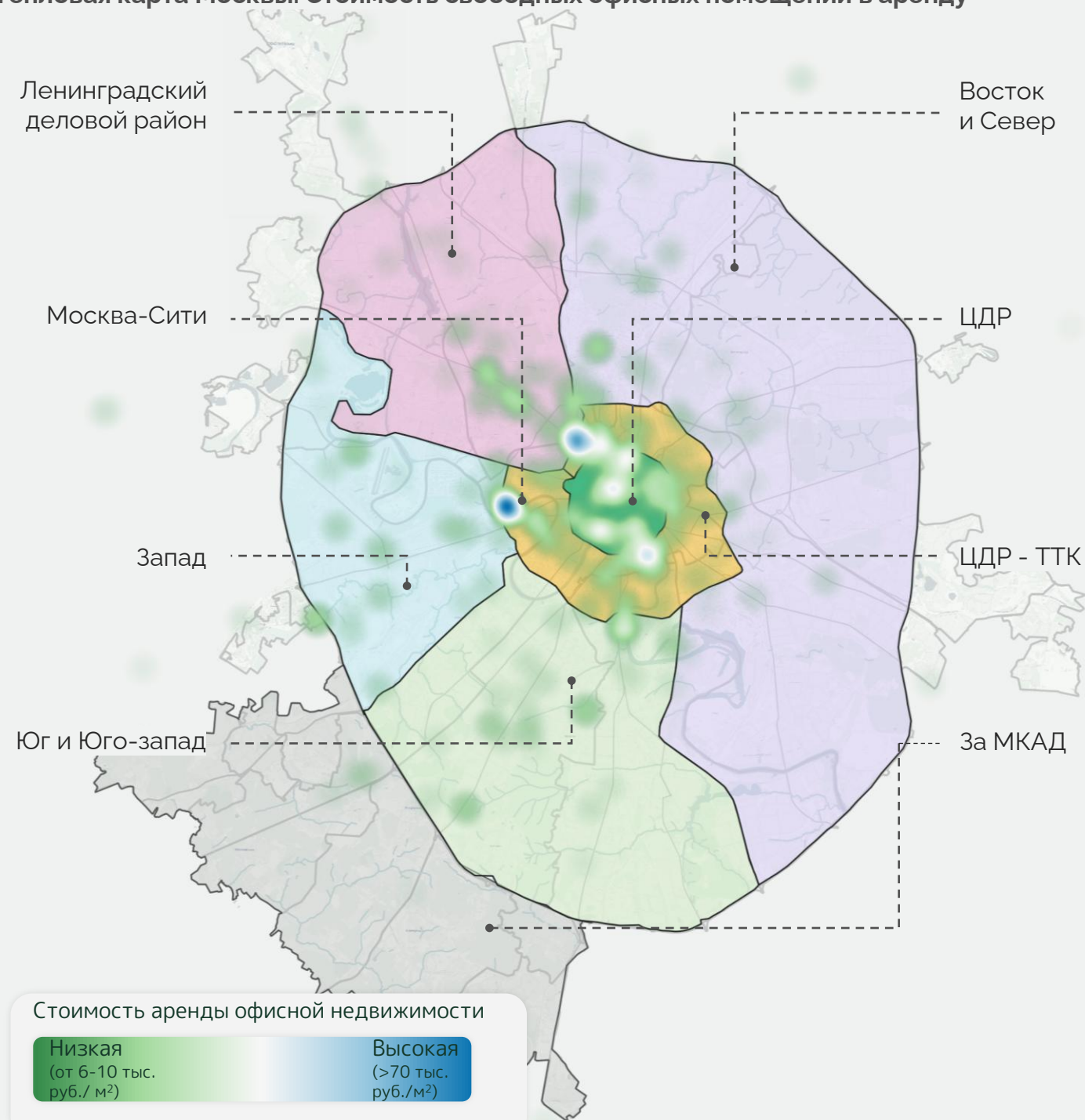
Изменение I кв.2026 г. к IV кв. 2025 г.



*Первичные офисы — помещения в бетоне в существующих объектах.

Ставки аренды

Тепловая карта Москвы. Стоимость свободных офисных помещений в аренду



1 ЦДР

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

руб. м²/год

2 ЦДР-ТТК (искл. Москва-Сити и ЛДР)

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

руб. м²/год

3 Москва-Сити

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

руб. м²/год

4 Ленинградский коридор

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

руб. м²/год

5 ТТК-МКАД (Запад)

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

руб. м²/год

6 ТТК-МКАД (Юг, Юго-Запад)

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

руб. м²/год

7 ТТК-МКАД (Восток, Север)

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

руб. м²/год

8 За МКАД

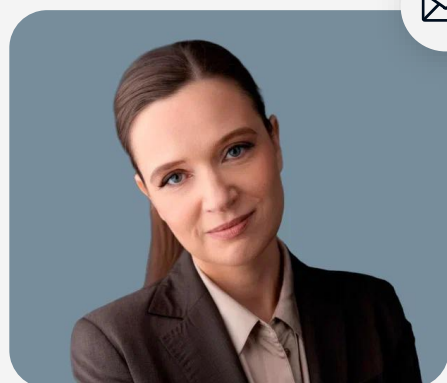
Класс А: 25 300 (-6% к/к)	Класс Б+: 10 400 (-1% к/к)
Класс Б-: 11 200 (-2% к/к)	

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

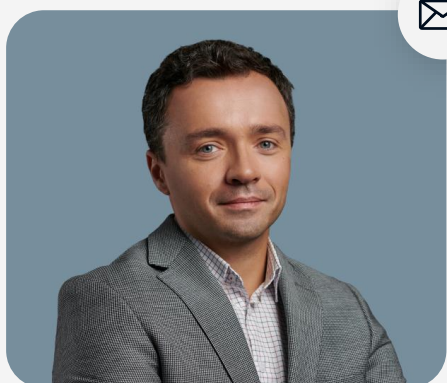
Директор, руководитель отдела услуг собственникам



Юлия Башмарина

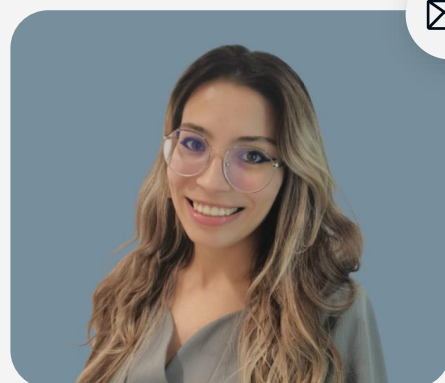
Директор, руководитель отдела услуг корпоративным клиентам

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

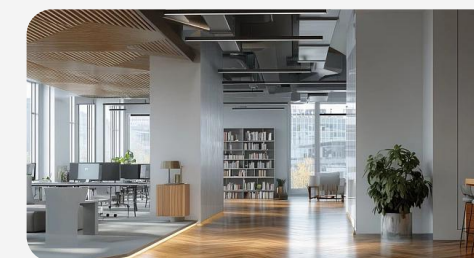


Все сегменты коммерческой недвижимости



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



Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

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