

# Офисная недвижимость Москвы

1 полугодие 2026



## Итоги 1 полугодия

Завершенное  
строительство

1П 2026

▲ x29 раз 648  
тыс. м²

Сделки

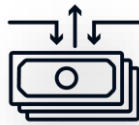
Аренда

▼ -21% 343  
тыс. м²

Покупка

▼ -15% 198  
тыс. м²

Чистое поглощение

▲ -71 тыс. м²  
в 1П 2025 г. тыс. м²Доля доступных  
площадей▲ +2.4 п.п. 7,0  
%Средневзвешенные  
ставки аренды  
(без НДС, операционных  
и коммунальных расходов)

Класс А

▲ +35% 44 000  
руб. м²

Класс В

▲ +8% 28 100  
руб. м²Средневзвешенные  
цены продажи  
(без НДС)

Блоками

▲ +13% 425 820  
руб. м²

Целиком

▲ +3% 339 560  
руб. м²

\*Изменение год к году

## Тренды 1 полугодия 2026 года на офисном рынке Москвы:



Рост доли свободных площадей обусловлен высвобождением офисных помещений в существующих объектах.



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

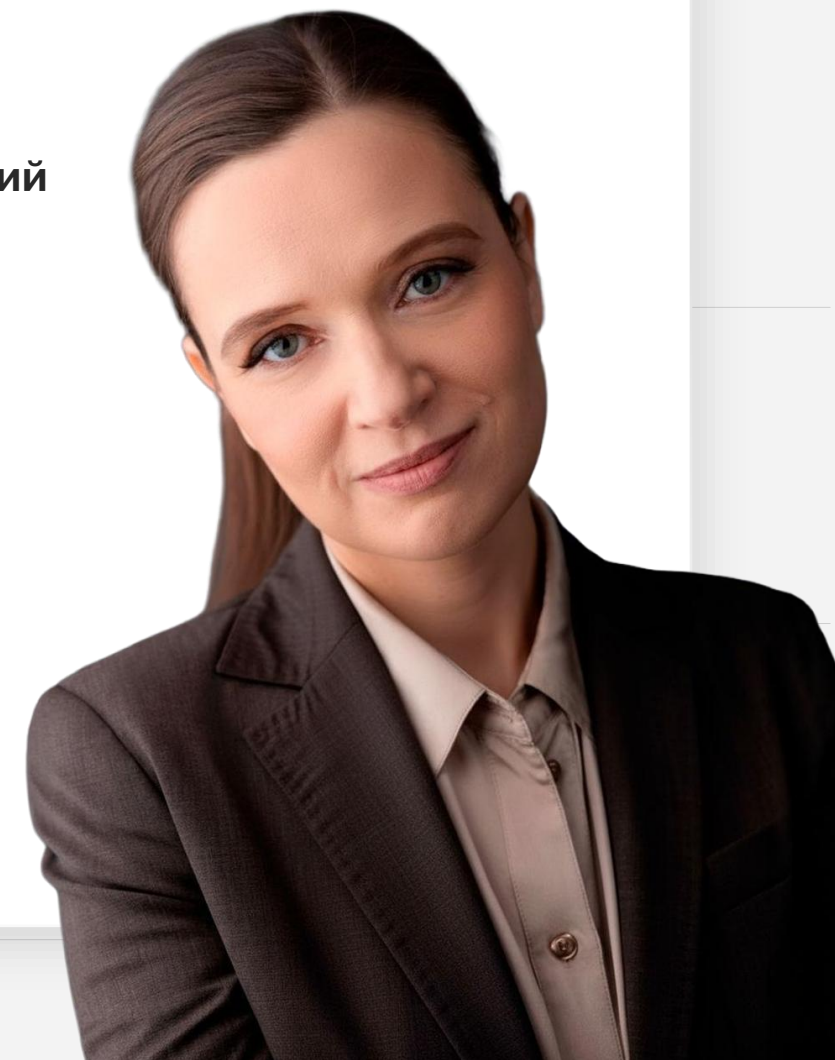


Разрыв между ставками аренды для офисов с готовой отделкой и помещений «в бетоне» достиг 39%.



Новое предложение формируется помещениями под отделку, ориентированными на продажу.

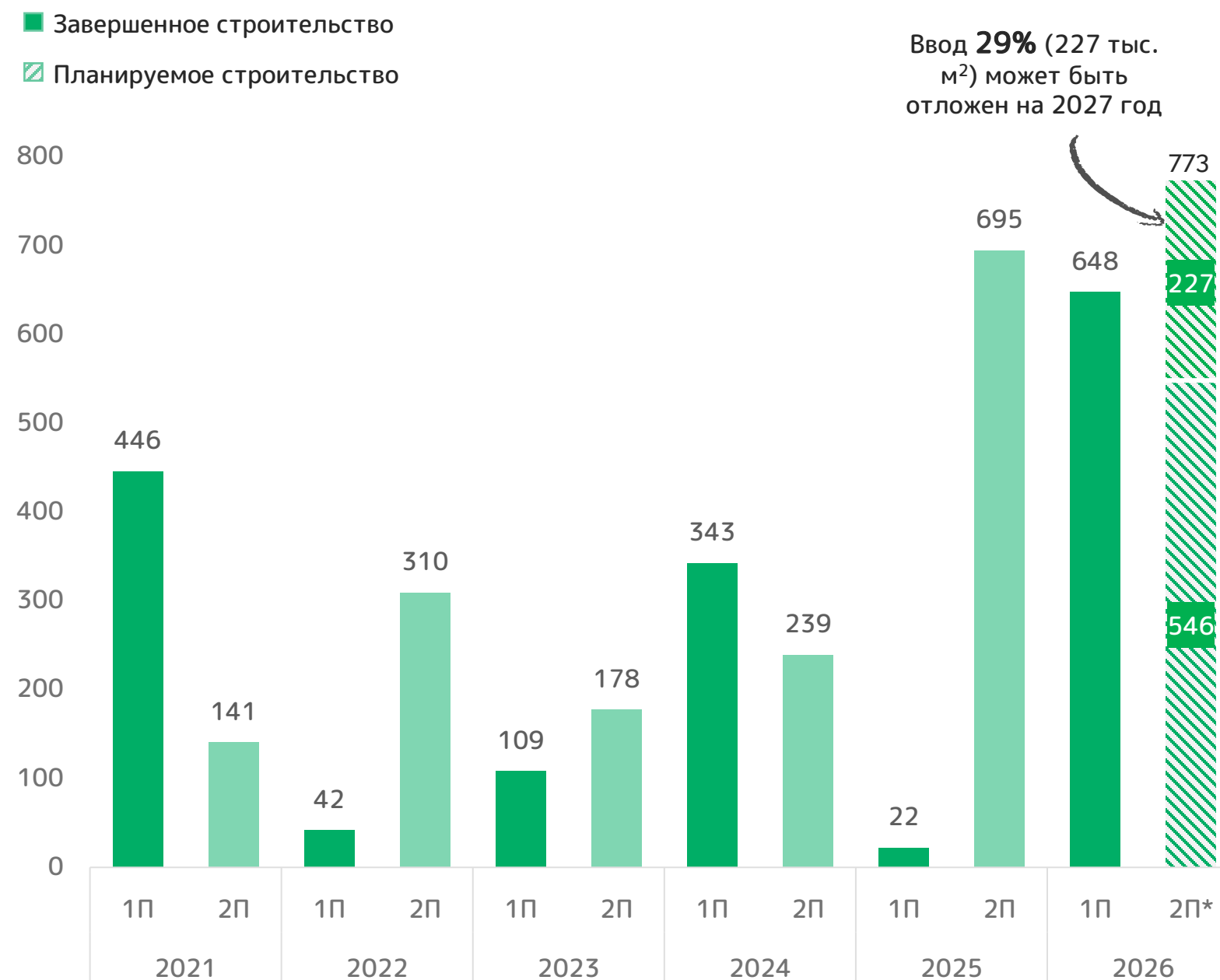
Мария Зимина

Исполнительный  
директор

## Предложение

Объем нового строительства в 1П 2026 года составил 648 тыс. м<sup>2</sup> – рекорд с 2014 года

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



**648** тыс. м<sup>2</sup>

рост в 30 раз г/г

составил объем завершенного строительства в 1П 2026 года.

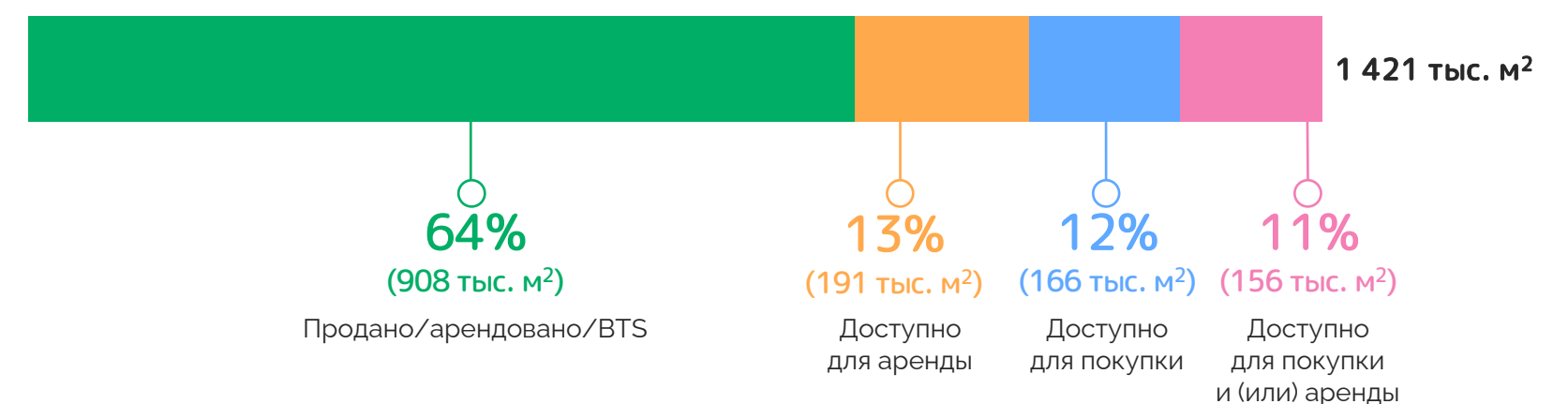
○ **Риск переноса сроков ввода сохраняется:** из 773 тыс. м<sup>2</sup>, заявленных к вводу во 2П 2026 г. 29% (227 тыс. м<sup>2</sup>) может быть перенесено на 2027 год.

### Прогноз

**1,4** млн м<sup>2</sup>

рост в 2 раза г/г

новых офисных площадей запланировано к вводу в 2026 году.



## Предложение



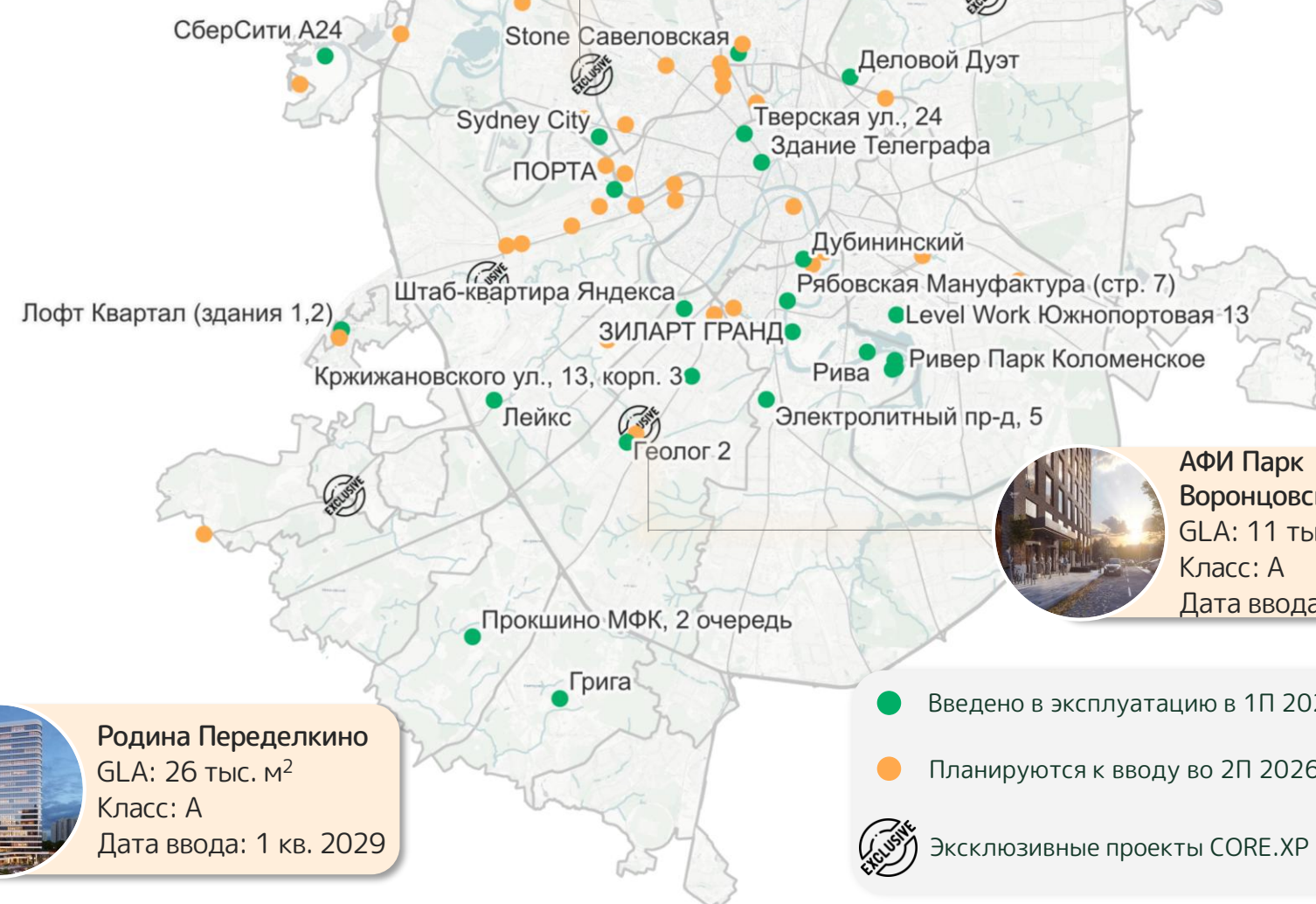
**Авиум**  
GLA: 77 тыс. м<sup>2</sup>  
Класс: А  
Дата ввода: 3 кв. 2028



**Родина Парк**  
GLA: 16 тыс. м<sup>2</sup>  
Класс: А  
Дата ввода: 1 кв. 2028



**АФИ2Б Тагильская**  
GLA: 33 тыс. м<sup>2</sup>  
Класс: Б+  
Дата ввода: 3 кв. 2026



**Родина Переделкино**  
GLA: 26 тыс. м<sup>2</sup>  
Класс: А  
Дата ввода: 1 кв. 2029



**АФИ Парк Воронцовский**  
GLA: 11 тыс. м<sup>2</sup>  
Класс: А  
Дата ввода: 3 кв. 2026

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

**Дубининский**  
Девелопер: Галс Девелопмент  
Класс: А  
Всего офисов: 68 975 м<sup>2</sup>  
Свободная площадь:  
4 907 м<sup>2</sup> - аренда,  
4 495 м<sup>2</sup> - гибкий офис.



**На Полесском**  
Девелопер: Зааб Групп  
Класс: А  
Всего офисов: 38 863 м<sup>2</sup>  
Свободная площадь:  
38 863 м<sup>2</sup> - аренда.



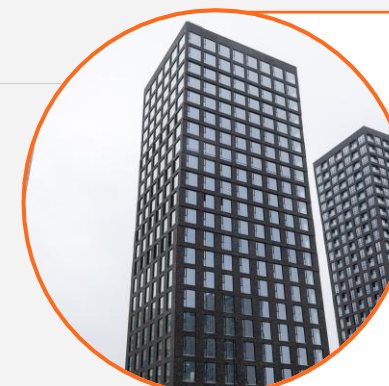
**Stone Савёловская**  
Девелопер: Stone  
Класс: А  
Всего офисов: 68 300 м<sup>2</sup>  
Свободная площадь:  
6 678 м<sup>2</sup> - аренда,  
8 775 м<sup>2</sup> - аренда/продажа,  
1 753 м<sup>2</sup> - продажа.



**АФИ2Б Тагильская**  
Девелопер: АФИ Девелопмент  
Класс: Б+  
Всего офисов: 32 666 м<sup>2</sup>  
Свободная площадь:  
19 272 м<sup>2</sup> - продажа.



**Stone Ленинский**  
Девелопер: Stone  
Класс: А  
Всего офисов: 42 000 м<sup>2</sup>  
Свободная площадь:  
4 785 м<sup>2</sup> - аренда,  
5 669 м<sup>2</sup> - аренда/продажа.

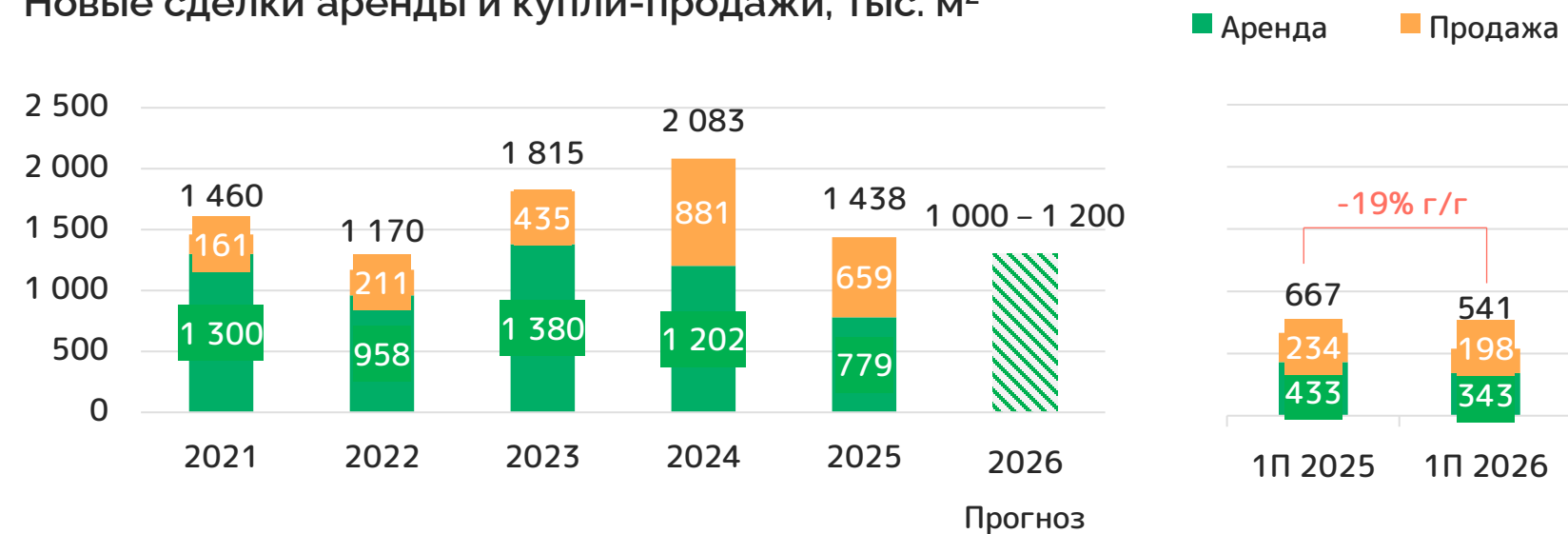


**АФИ Парк Воронцовский**  
Девелопер: АФИ Девелопмент  
Класс: А  
Всего офисов: 11 200 м<sup>2</sup>  
Свободная площадь:  
7 287 м<sup>2</sup> - продажа.

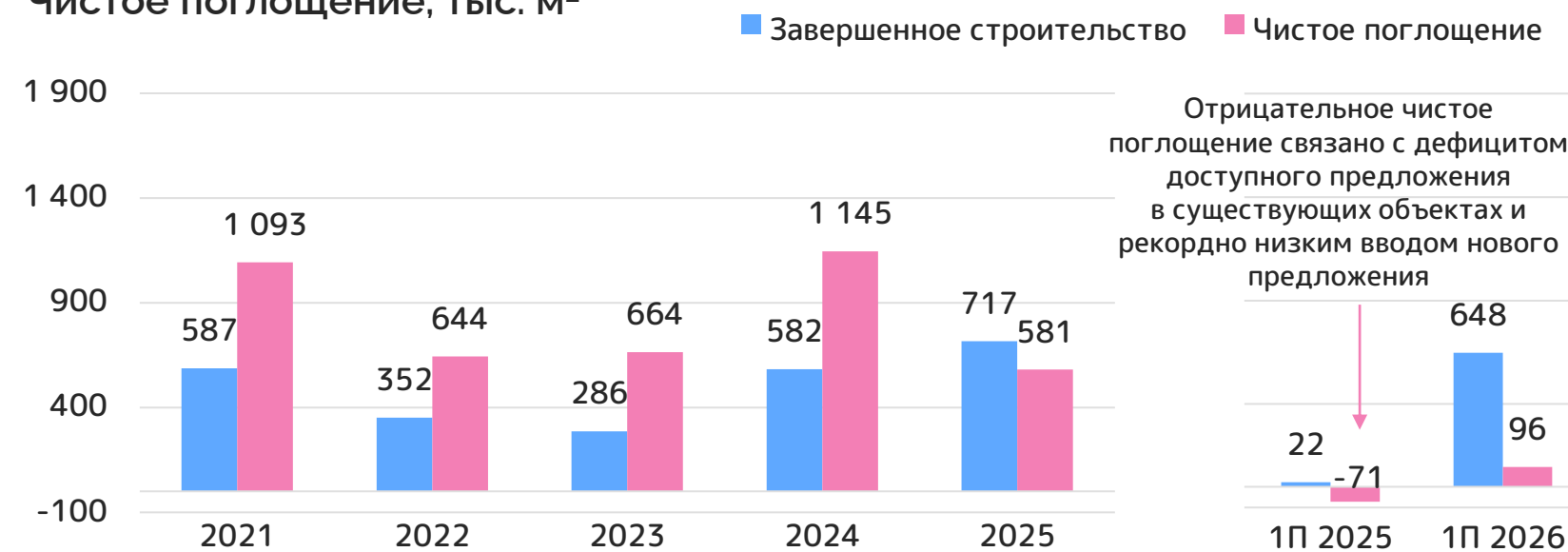
# Спрос

В 1П 2026 г. объем сделок купли-продажи снизился на 15% из-за минимального количества крупных сделок

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



## Чистое поглощение, тыс. м²



541 тыс. м²

составил объем новых сделок аренды и купли-продажи в 1П 2026 года.

-19% г/г

- Объем сделок **аренды** составил 343 тыс. м² (-21% г/г). При этом 87% пришлось на офисы с готовой отделкой. Более половины арендных сделок (53%) заключено с помещениями площадью до 300 м².
- Объем сделок **купи-продажи** составил 198 тыс. м² (-15% г/г). Порядка 79% покупок пришлось на строящиеся офисы и проекты, а наиболее востребованным форматом стали помещения площадью до 100 м² (47% сделок).

96 тыс. м²

составил объем чистого поглощения\* офисов в 1П 2026 г. против - 71 тыс. м² в аналогичном периоде 2025 г.

- Несмотря на высокий объем ввода, прирост чистого поглощения оказался ограниченным. Завершенное в 1П 2026 г. строительство было реализовано преимущественно продажей блоками/этажами, а также состояло из уже предварительно занятых собственниками BTS-объектов.
- Однако, ввод крупных BTS-объектов был компенсирован выходом вакантных площадей в БЦ Moscow Towers (263 тыс. м²). Кроме того, около 60% известных арендных сделок пришлось на релокацию арендаторов, что также ограничило прирост фактически занятых площадей.

## Прогноз

1,0–1,2 млн м²

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

-16-30% 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

В 1П 2026 года основную часть сделок сформировали компании из финансовой сферы, сектора недвижимости и ИТ

Доля сделок по секторам от общего объема\* в 1П 2026 года



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

Примеры новых сделок\*\* во II кв. 2026 года



Конфиденциально  
12 тыс. м²  
Omni Tower



Lime  
8 тыс. м²  
Stone Ходынка



Конфиденциально  
3 тыс. м²  
Omni Tower



Конфиденциально  
10 тыс. м²  
Старый Двор



Конфиденциально  
5 тыс. м²  
Эрмитаж Плаза,  
Корпус С



Глонасс  
4 тыс. м²  
Звенигородское ш., 18/20

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

Спрос

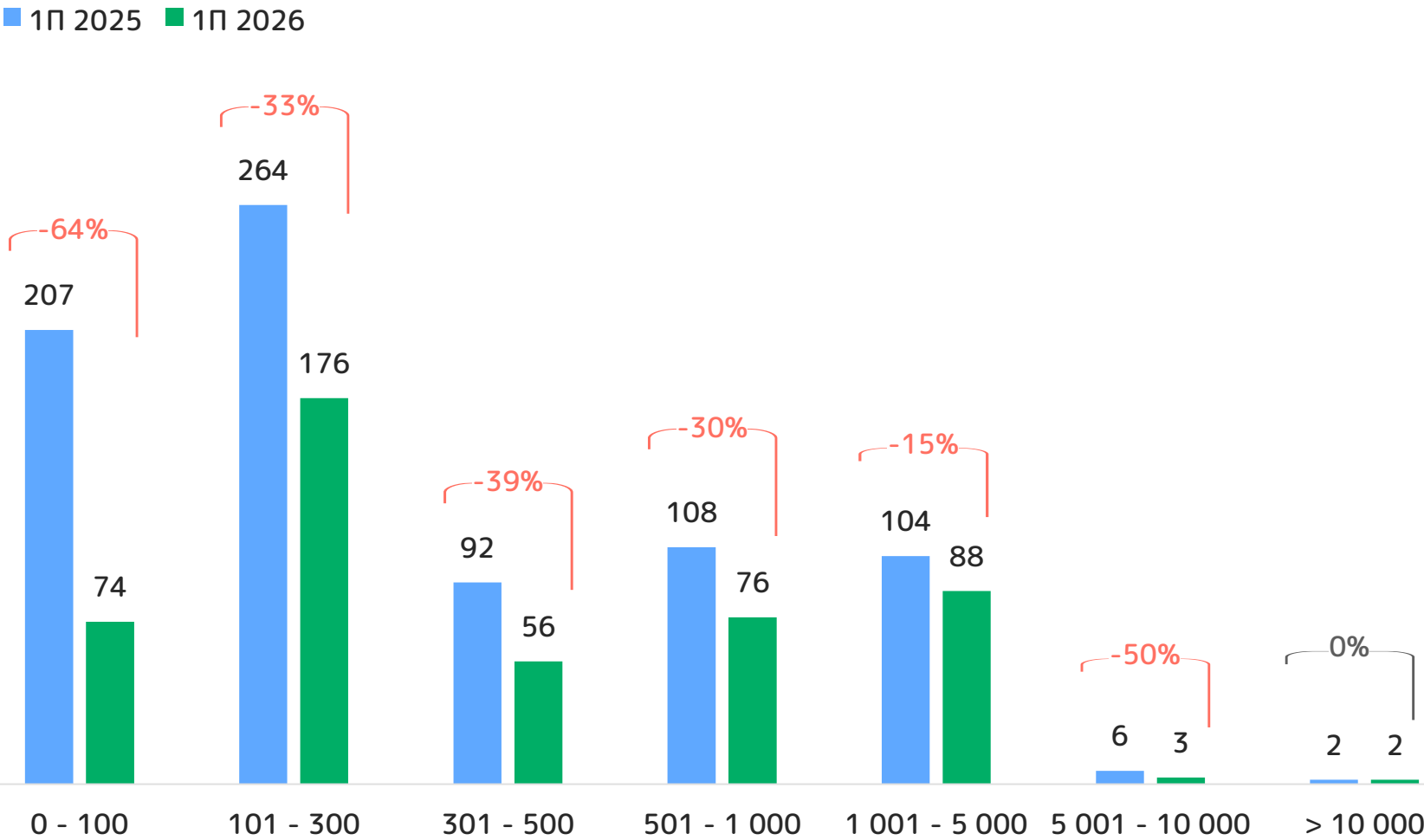
**475** шт. **сделок аренды**  
реализовано в 1П 2026 года.  
-39% к 1П 2025 г.

**721** м² **средний размер**  
сделки аренды  
+25% к 1П 2025 г.

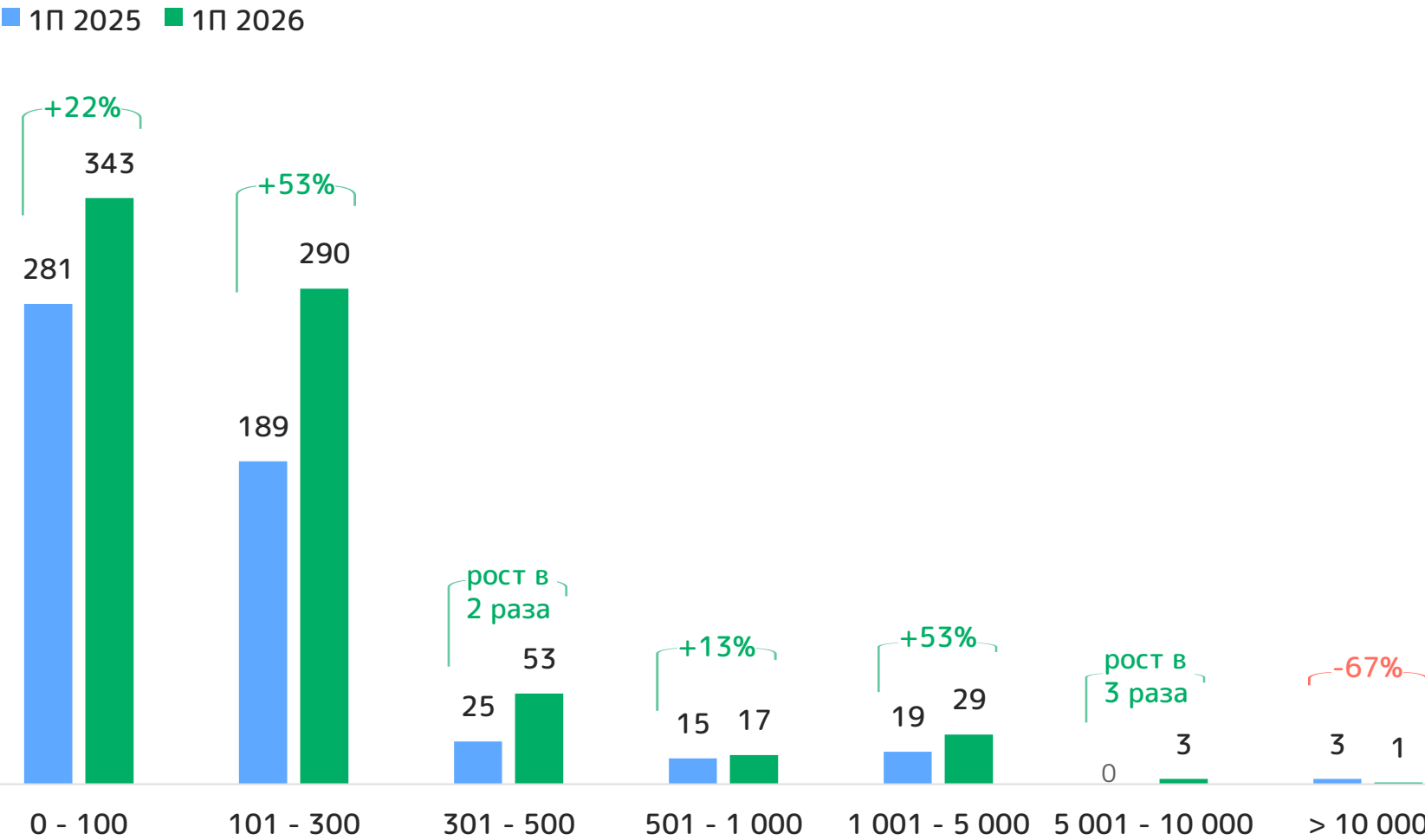
**736** шт. **сделок купли-продажи**  
реализовано в 1П 2026 года.  
+38% к 1П 2025 г.

**269** м² **средний размер**  
сделки купли-продажи  
-51% к 1П 2025 г.

Структура сделок аренды по диапазону площади, количество сделок



Структура сделок купи-продажи по диапазону площади, количество сделок



Свободные площади

Доля свободных площадей выросла с 6,7% до 7,0% за 3 месяца

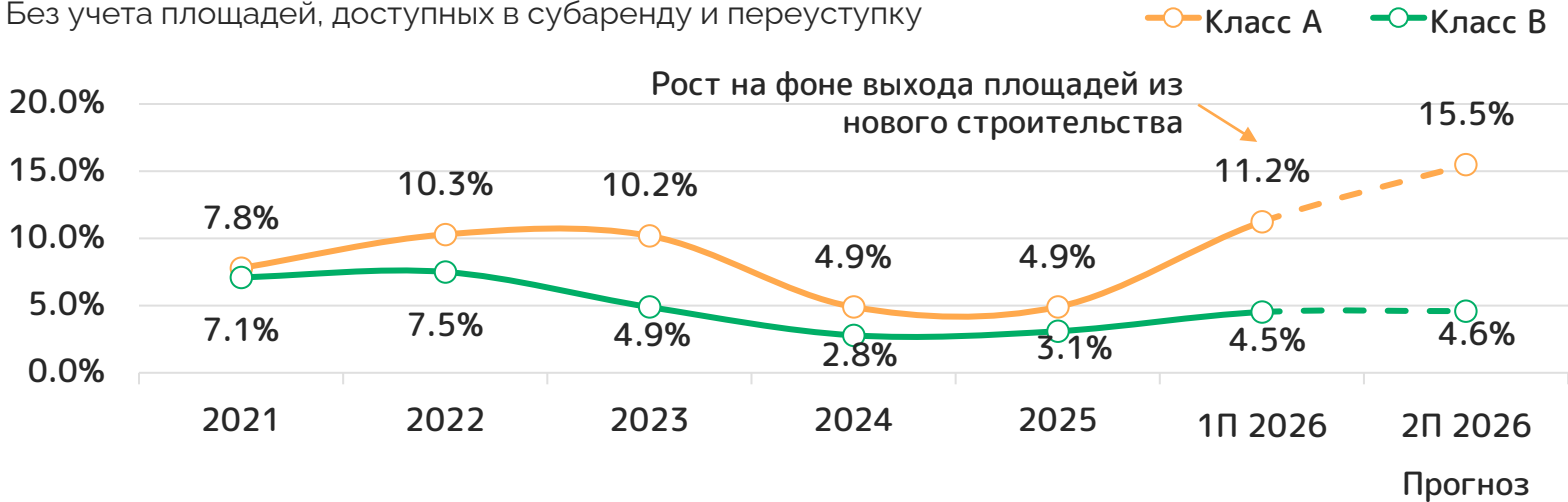
7,0% (1 389 тыс. м²)

составила средняя доля свободных офисов по классам Прайм, А, Б+, Б- на конец 1П 2026 г.

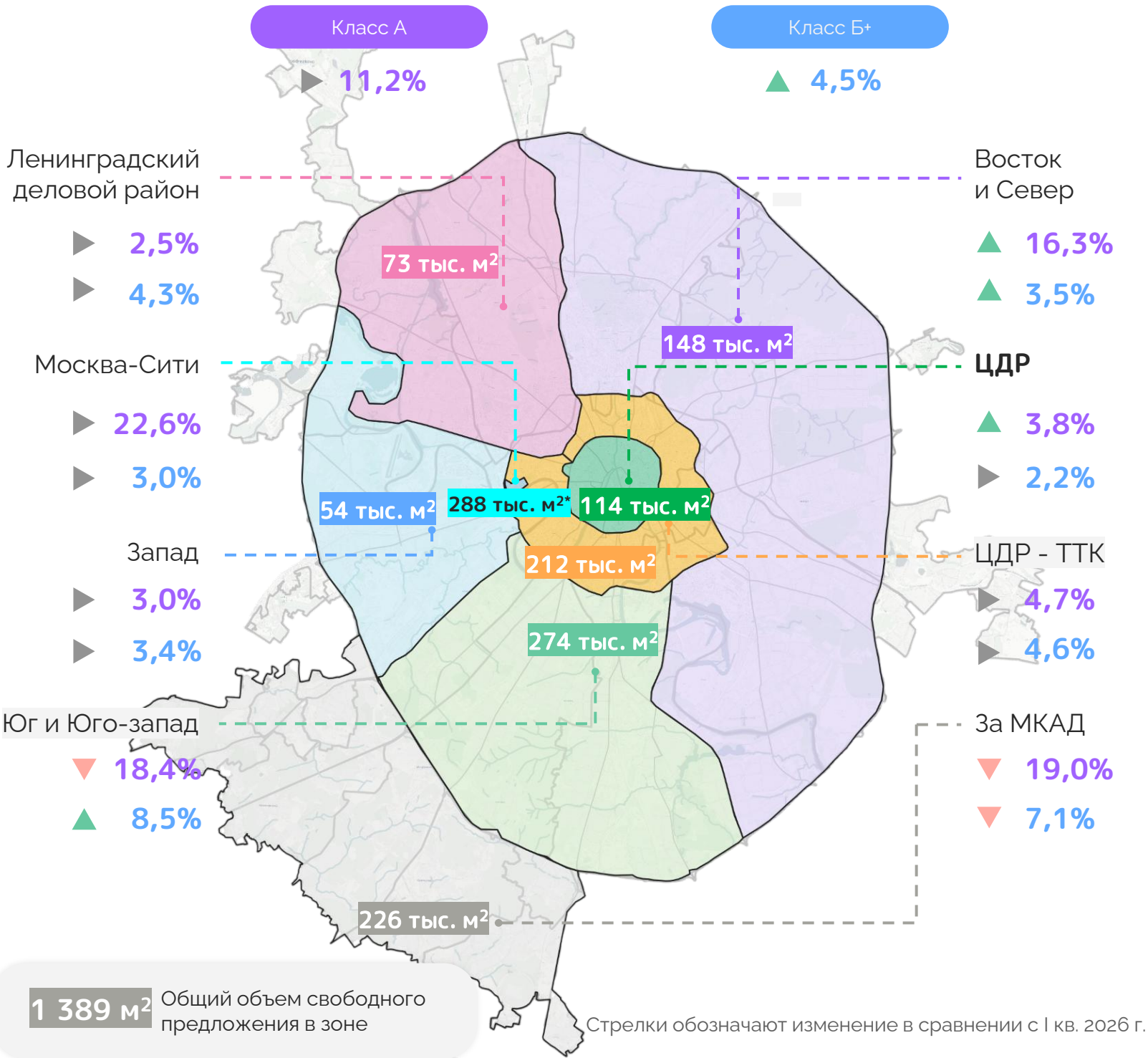
- Рост доли свободных площадей обусловлен выходом на рынок объектов нового строительства и высвобождением значительных по площади помещений.
- В существующих объектах доступно 1 389 тыс. м²:
  - 63% (879 тыс. м²) – для аренды,
  - 28% (388 тыс. м²) – для покупки,
  - 9% (122 тыс. м²) – для аренды и/или 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 14%

1 404 блока

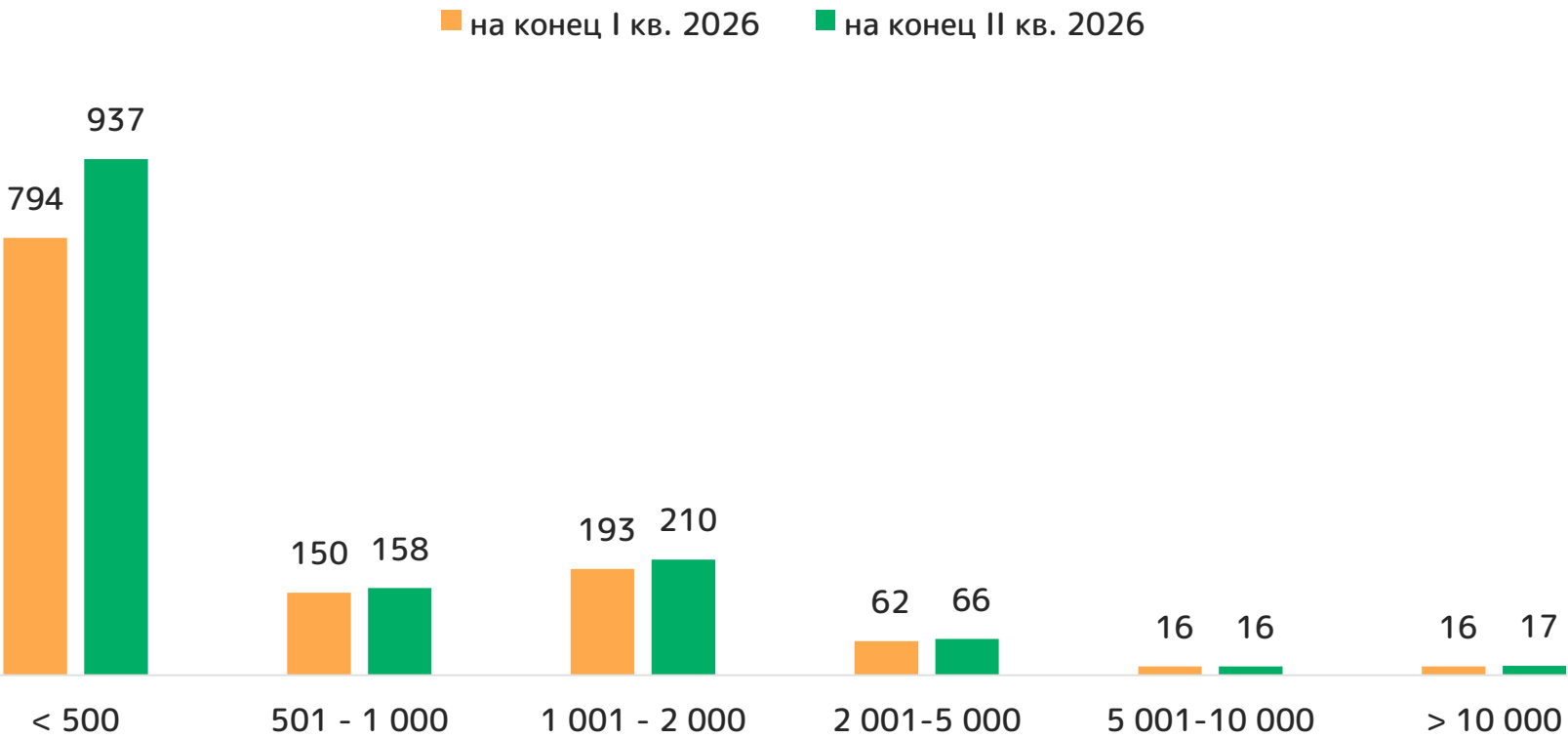
+14% к I кв. 2026 г.

количество доступных для аренды и покупки блоков в 1П 2026 года.

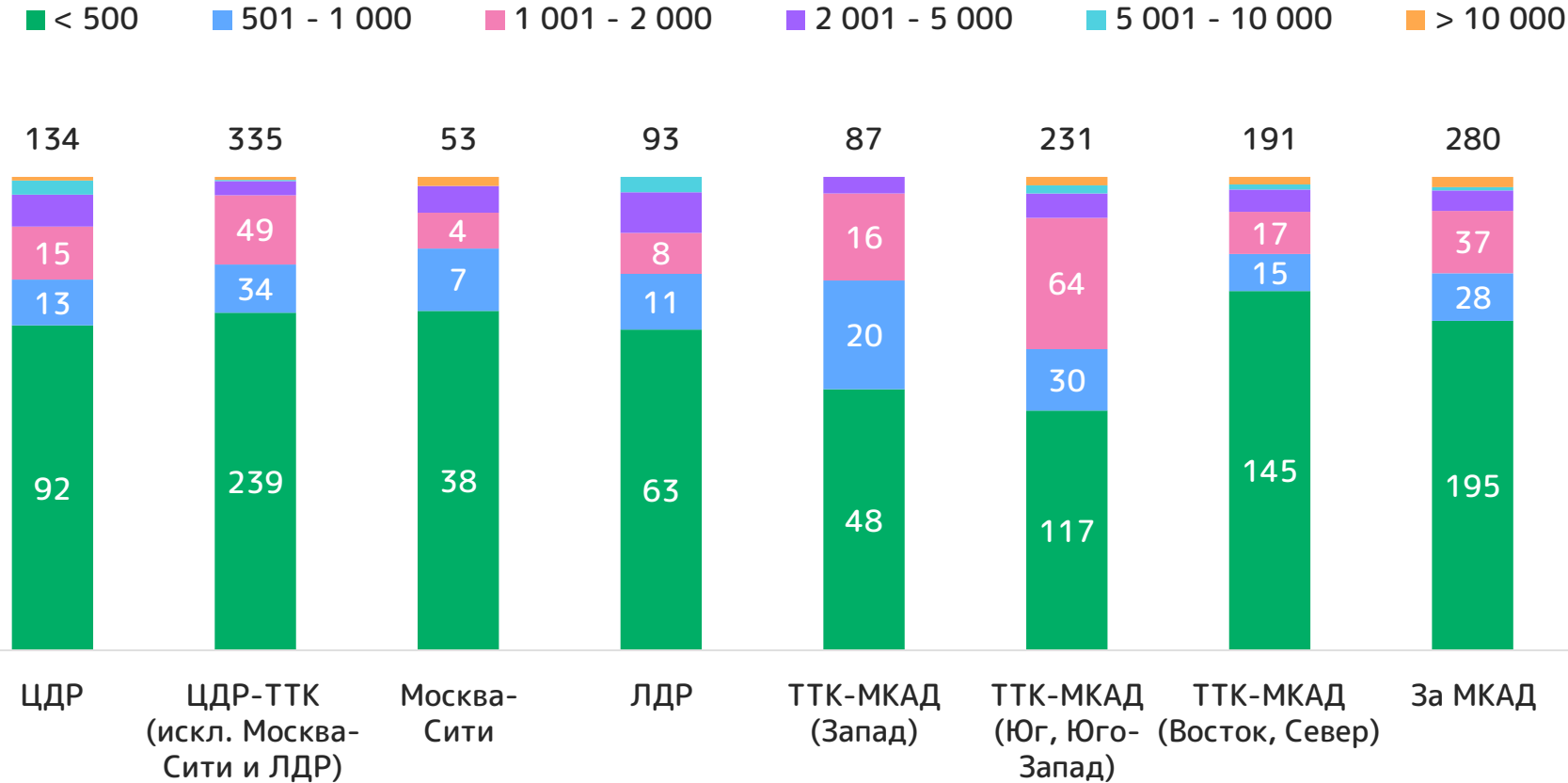
60%

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).

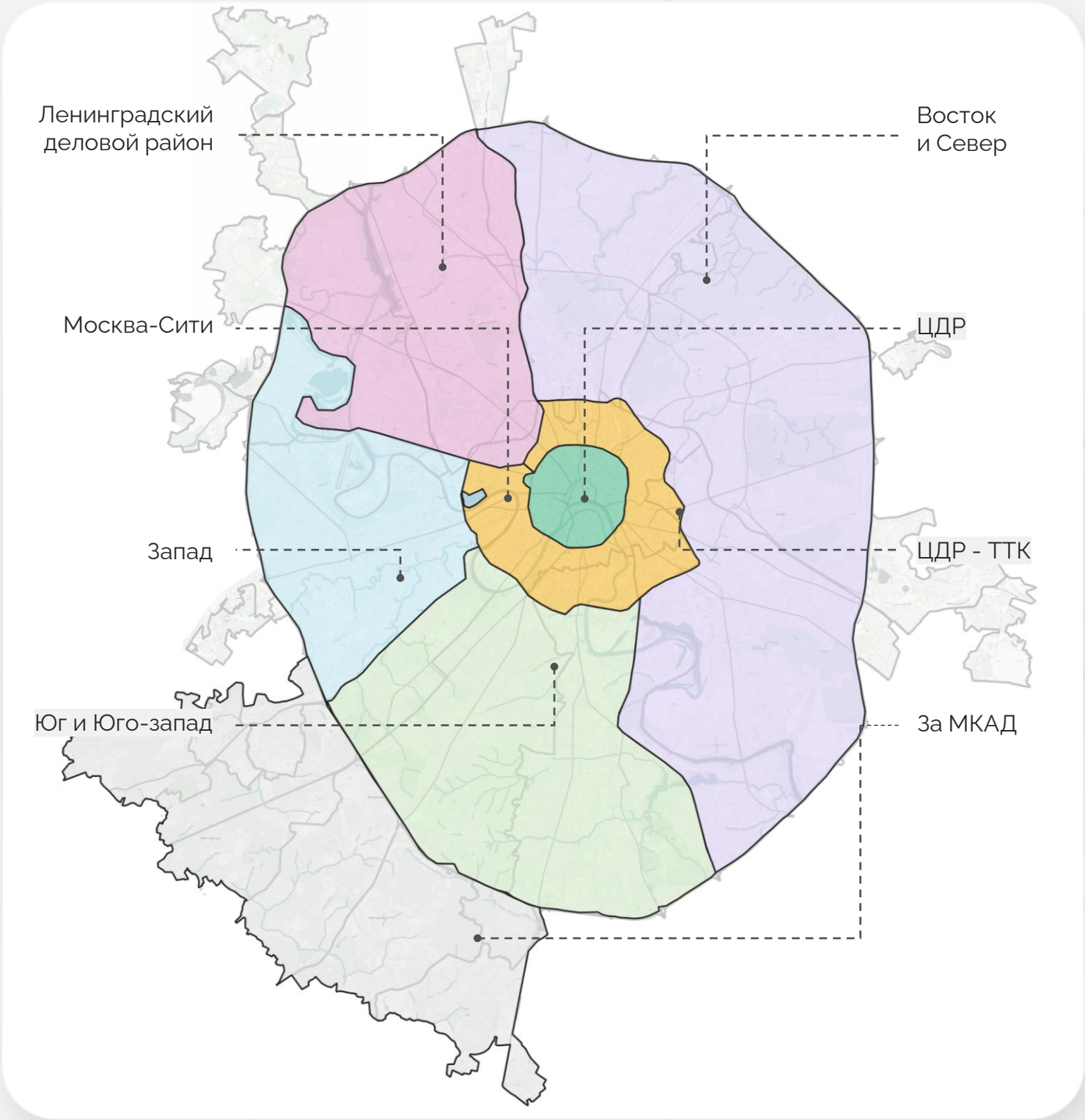
Количество свободных блоков по диапазонам площади



Распределение свободных помещений по диапазону площадей, количество блоков



Ставки аренды



Ставки аренды офисов, руб. м²/год (без НДС, операционных и коммунальных расходов)  
средневзвешенные по всем классам и субрынкам, % изменение 1П 2026/1П 2025

1 ЦДР

|              |          |
|--------------|----------|
| Класс Прайм: | Класс А: |
| 78 200       | 59 200   |
| (+17%)       | (+2%)    |
| Класс Б:     |          |
| 40 200       |          |
| (-15%)       |          |

2 ЦДР-ТТК  
(искл. Москва-Сити и ЛДР)

|          |          |
|----------|----------|
| Класс А: | Класс Б: |
| 57 200   | 33 300   |
| (+53%)   | (+27%)   |

3 Москва-Сити

|              |          |
|--------------|----------|
| Класс Прайм: | Класс А: |
| 82 400*      | 54 500*  |
| (+6%)        | (+5%)    |
| Класс Б:     |          |
| 69 700*      |          |
| (4%)         |          |

4 Ленинградский  
коридор

|          |          |
|----------|----------|
| Класс А: | Класс Б: |
| 46 300   | 28 500   |
| (7%)     | (-12%)   |

5 ТТК-МКАД  
(Запад)

|          |          |
|----------|----------|
| Класс А: | Класс Б: |
| 63 500   | 31 600   |
| (15%)    | (17%)    |

6 ТТК-МКАД  
(Юг, Юго-Запад)

|          |          |
|----------|----------|
| Класс А: | Класс Б: |
| 24 800   | 26 800   |
| (2%)     | (20%)    |

7 ТТК-МКАД  
(Восток, Север)

|          |          |
|----------|----------|
| Класс А: | Класс Б: |
| 30 400   | 20 400   |
| (15%)    | (10%)    |

8 3а МКАД

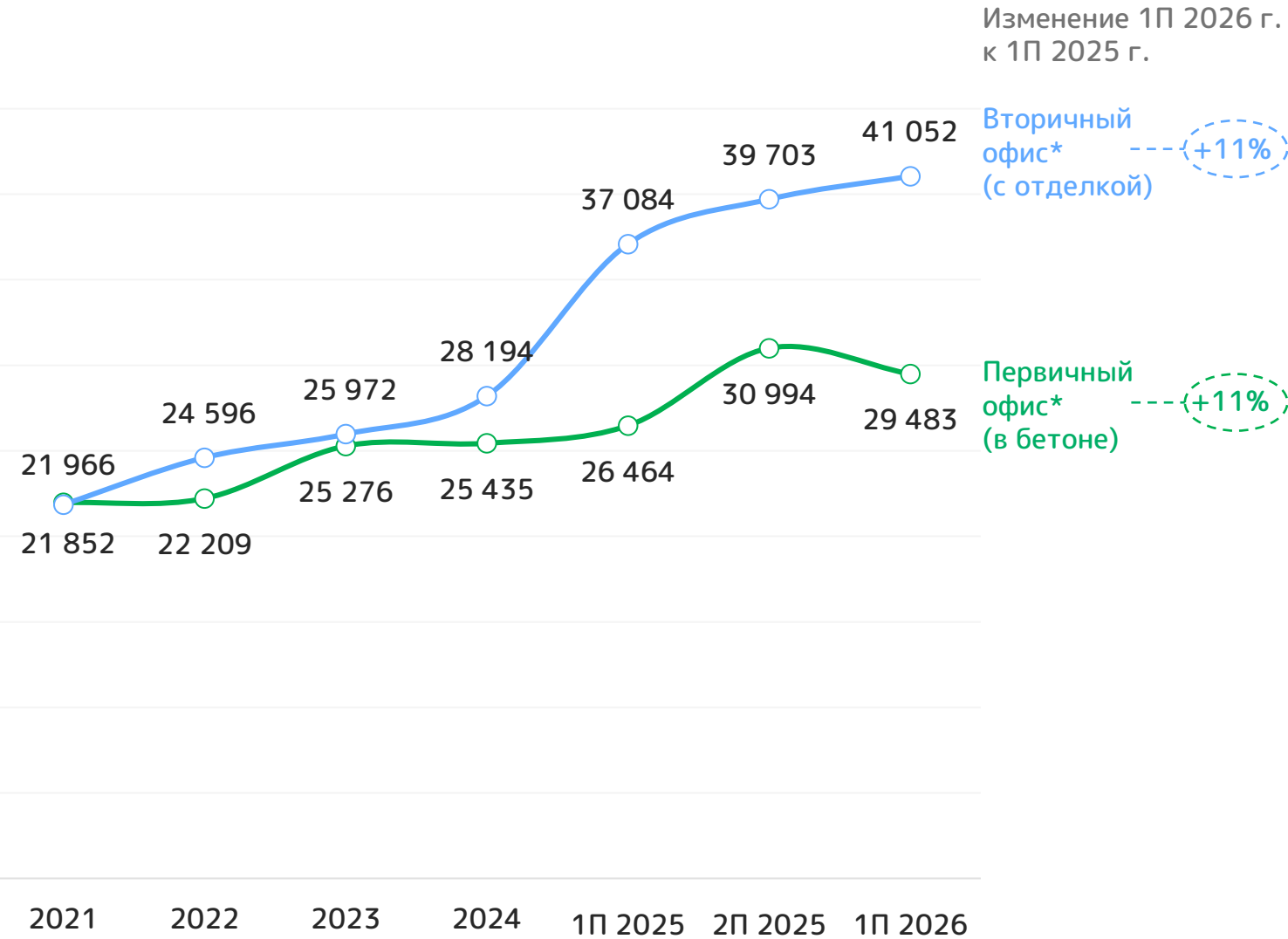
|          |          |
|----------|----------|
| Класс А: | Класс Б: |
| 30 300   | 11 100   |
| (27%)    | (0%)     |

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

Ставки аренды

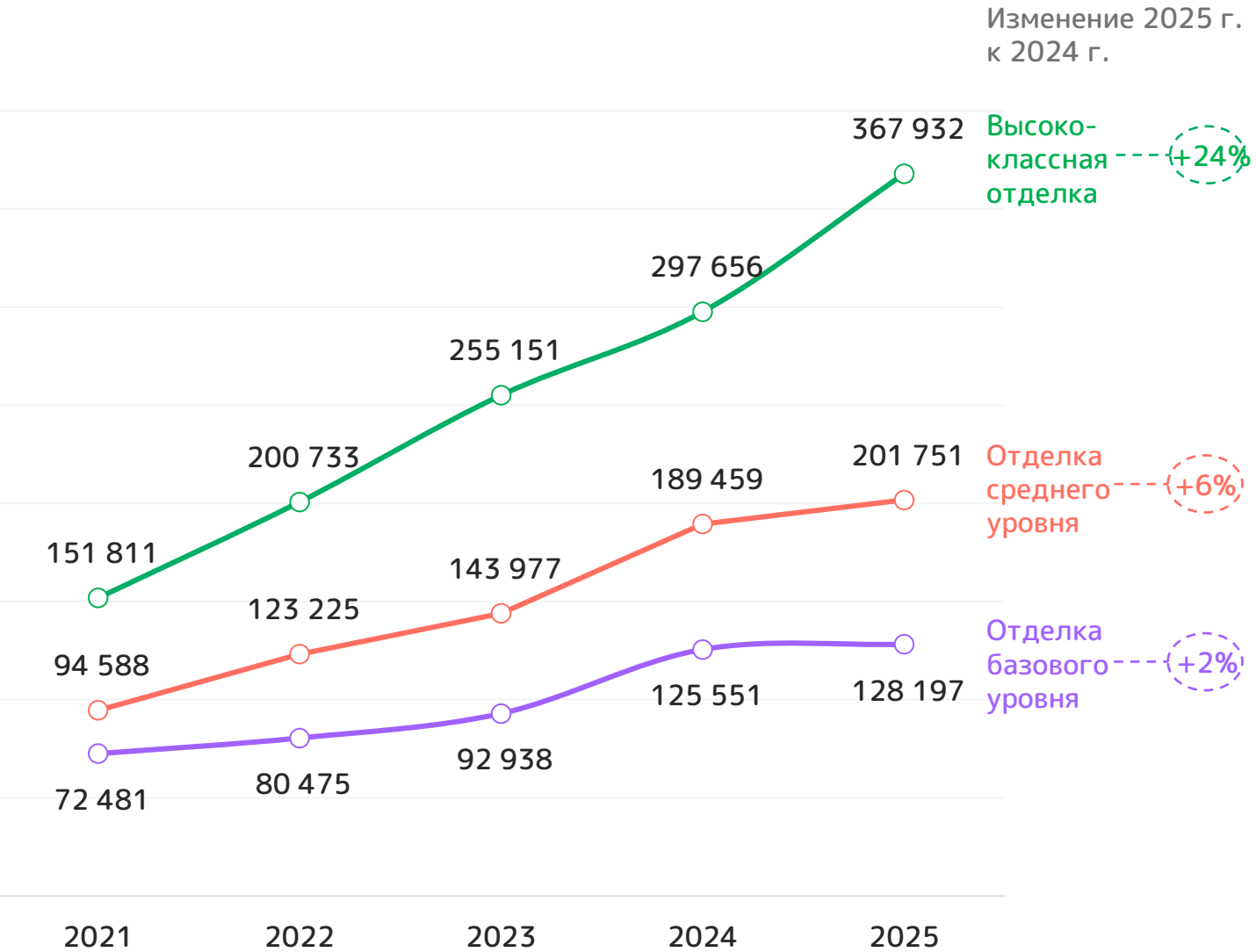
В 1П 2026 г. ставка аренды в офисах с отделкой составила 41 тыс. руб. за м², что на 39% превышает стоимость аренды помещений «в бетоне»

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



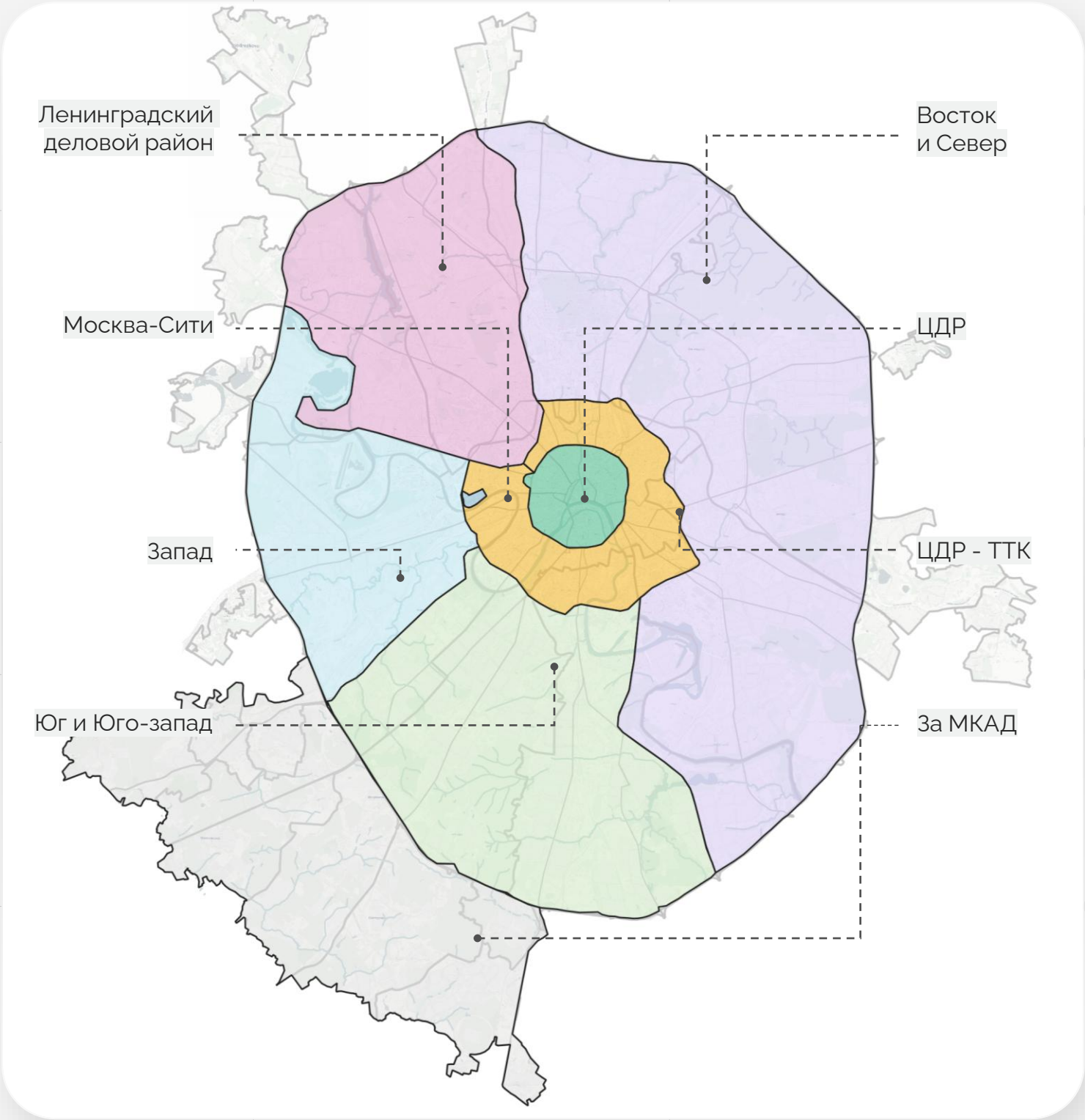
Первичные офисы — помещения в бетоне в существующих объектах.  
Вторичные офисы — помещения с отделкой в существующих объектах.

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



Онлайн калькулятор  
стоимости отделки  
офиса

Цены продажи



Цены продажи офисов классов Прайм/А, руб. м² (без НДС)  
средневзвешенные по существующим/строящимся объектам, % изменение 1П 2026/1П 2025

|                                        |                                           |                                  |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|
| 1<br>ЦДР                               | 2<br>ЦДР-ТТК<br>(искл. Москва-Сити и ЛДР) | 3<br>Москва-Сити                 |
| Блоками<br>1 162 600*<br>(+27%)        | Блоками<br>550 760<br>(+29%)              | Блоками<br>616 550<br>(-22%)     |
| Целиком<br>920 280*<br>(рост в 2 раза) | Целиком<br>378 175<br>(+10%)              | Целиком<br>696 720*<br>(+74%)    |
| 4<br>Ленинградский<br>коридор          | 5<br>ТТК-МКАД<br>(Запад)                  | 6<br>ТТК-МКАД<br>(Юг, Юго-Запад) |
| Блоками<br>405 104<br>(-6%)            | Блоками<br>426 300<br>(-4%)               | Блоками<br>374 300<br>(+12%)     |
| Целиком<br>374 300*<br>(-13%)          | Целиком<br>360 250<br>(+11%)              | Целиком<br>368 600*<br>(+42%)    |
| 7<br>ТТК-МКАД<br>(Восток, Север)       | 8<br>3а МКАД                              |                                  |
| Блоками<br>353 350<br>(+8%)            | Блоками<br>250 110<br>(+22%)              |                                  |
| Целиком<br>350 000*<br>(+37%)          | Целиком<br>262 000*<br>(+22%)             |                                  |

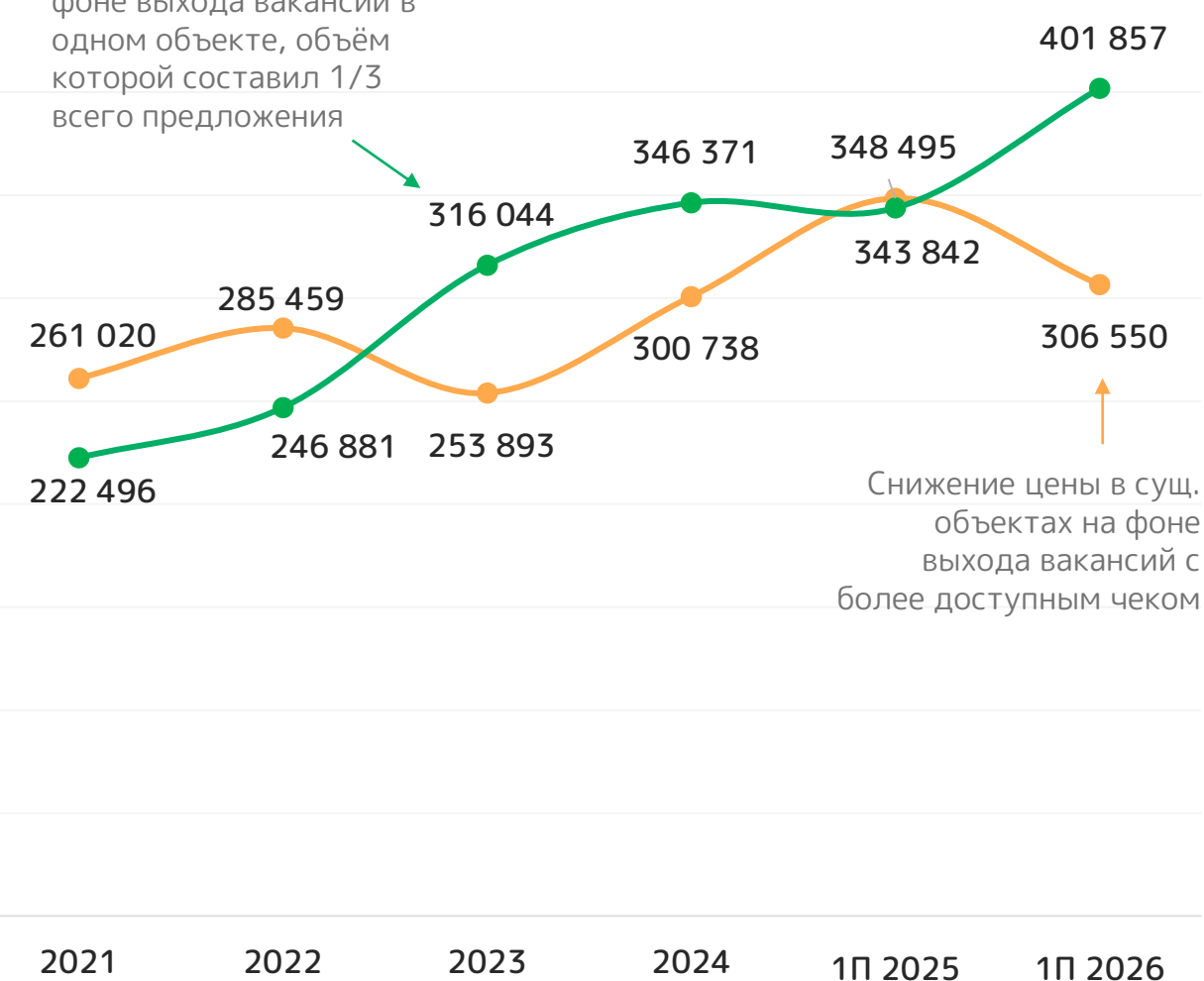
\*Часть показателей рассчитана на основе ограниченной выборки (свободно до 3 объектов) из-за дефицита свободного предложения.

# Цены продажи

## Цены продажи офисов по статусу готовности, руб. м<sup>2</sup> (без НДС) средневзвешенные по всем классам и субрынкам

Изменение 1П 2026 г.  
к 1П 2025 г.

Резкий рост цен на фоне выхода вакансии в одном объекте, объём которой составил 1/3 всего предложения

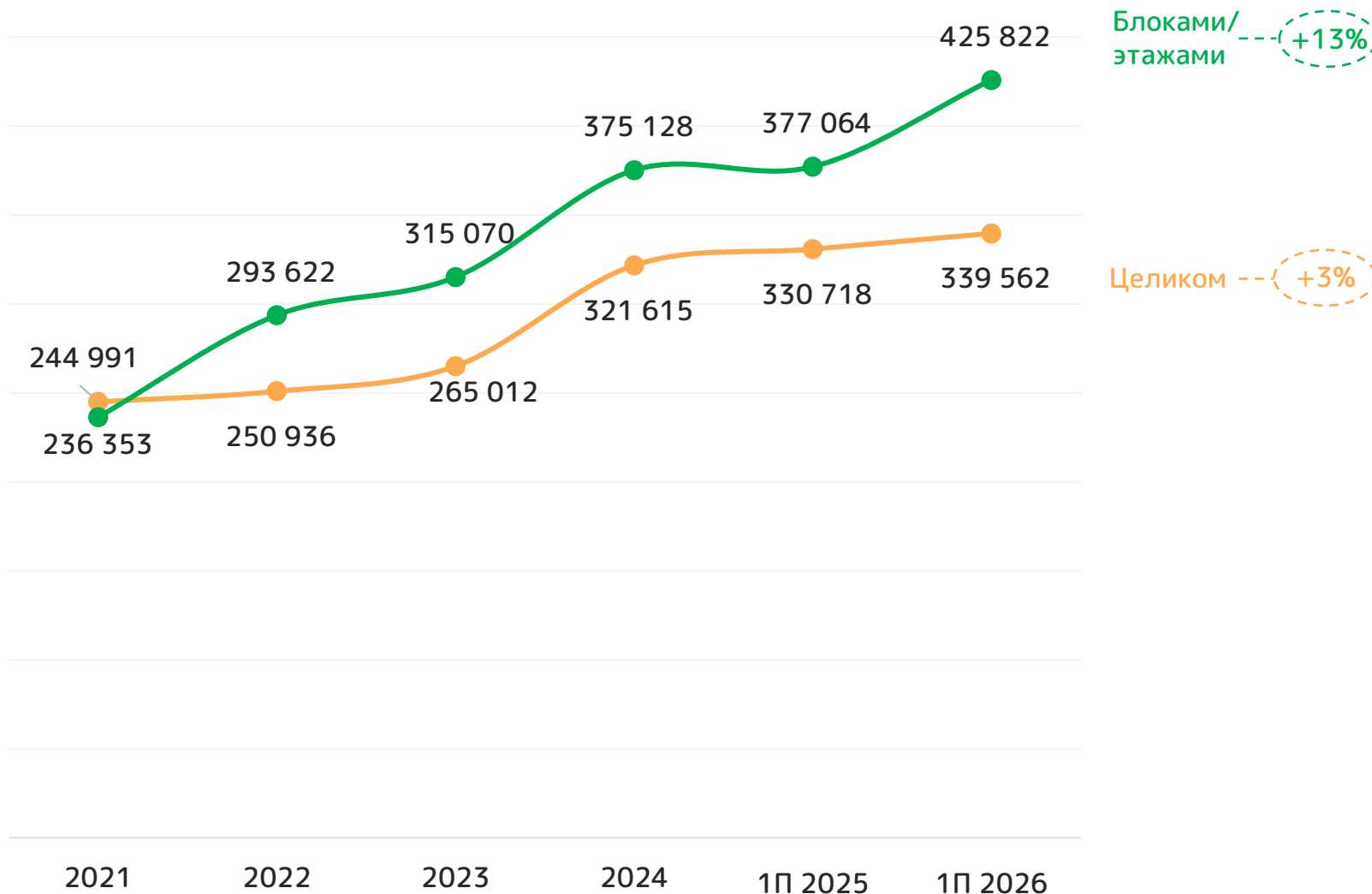


Строящиеся  
офисы +17%

Существу-  
ющие -12%

## Цены продажи офисов по типу нарезки, руб. м<sup>2</sup> (без НДС) средневзвешенные по всем классам и субрынкам

Изменение 2025 г.  
к 2024 г.



Блоками/  
этажами +13%

Целиком +3%

Макроэкономика

0,3%

Рост ВВП в 2026



79,2 руб.

Средний Курс Доллара  
США в 2026



5,9%

ИПЦ декабрь 2026



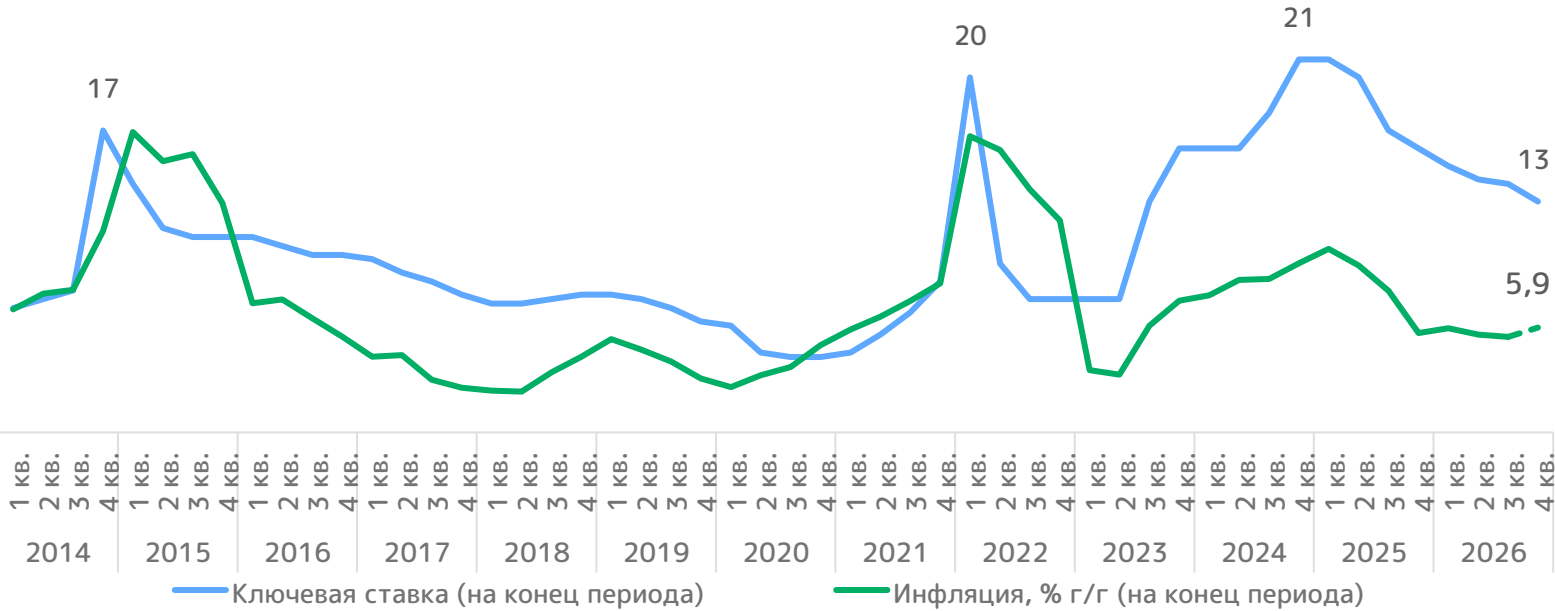
13%

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

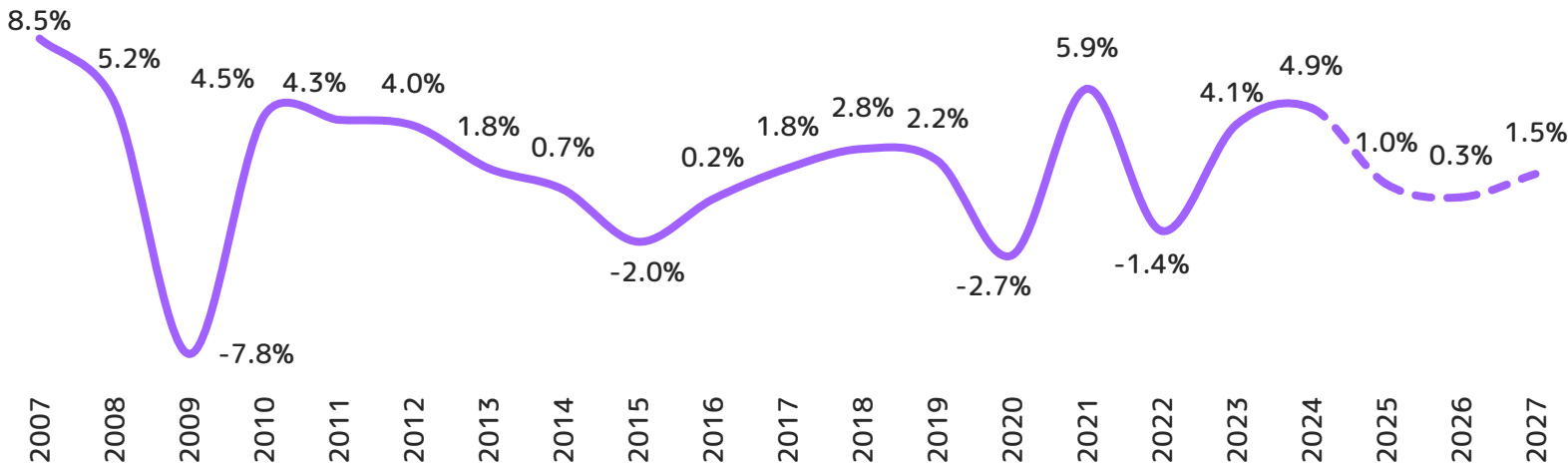
«Рост проинфляционных рисков, связанных с ситуацией на топливном рынке и расширением дефицита бюджета, будет сдерживать снижение ключевой ставки. Более жесткая монетарная политика продолжит сдерживать экономическую активность – в 2026 г. темп роста ВВП России продолжит уменьшаться и будет находиться в диапазоне 0-1%. Низкий спрос и высокие затраты на обслуживание долга сохраняют давление на экономическую эффективность проектов коммерческой недвижимости».



Дарья Тарасенко

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



**Василий Григорьев**  
Директор отдела  
исследований рынка



**Юлия Эктова**  
Старший аналитик отдела  
исследований рынка



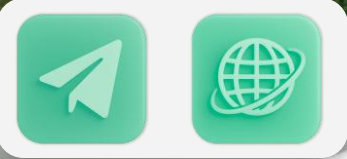
**Владислав Ким**  
Аналитик отдела  
исследований рынка



**Михаил Каплун**  
Директор, руководитель  
департамента управления  
проектами строительства  
и внутренней отделки  
помещений

## Исследования

## Управление проектами



# 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

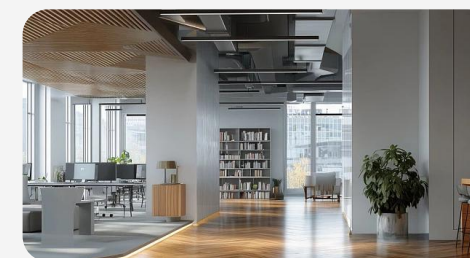


Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

## Наши исследования



Рынок офисной недвижимости городов-миллионников России, декабрь 2025



Офисный рынок Москвы: ключевые деловые районы, апрель 2026



Офисный рынок Москвы, 1П 2026



Гибкие офисные пространства Москвы, март 2026



Рынок продаж офисов в Москве, декабрь 2025



Большой атлас офисной недвижимости Москвы

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

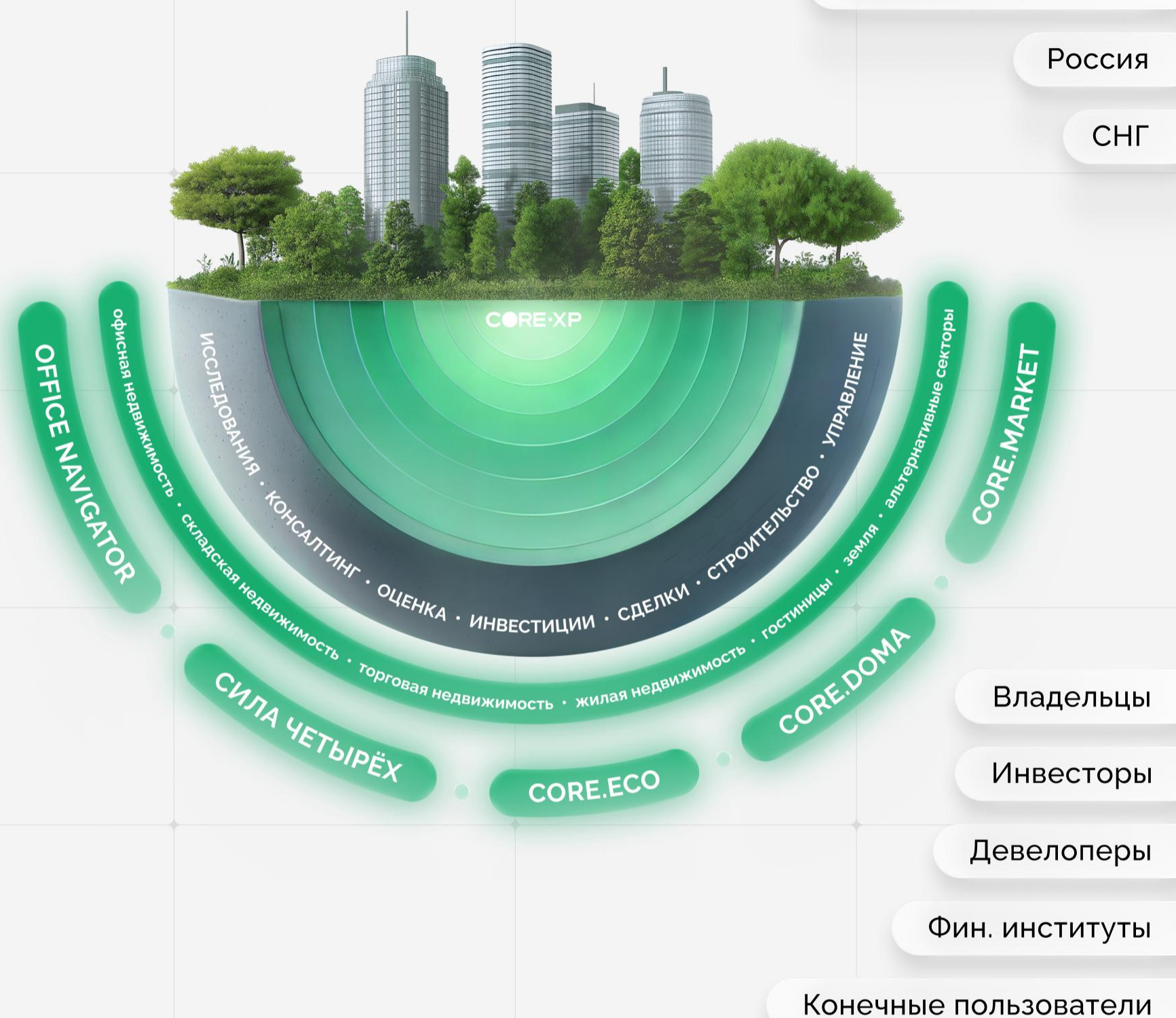


Новости  
и актуальная аналитика  
в нашем ТГ-канале

Зарубежные страны

Россия

СНГ



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