Офисная недвижимость Москвы

III квартал 2026



Итоги I-III кв. 2026 года

		I-III кв. 2026
Завершенное строительство		▲ +82% 880 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. м²
Доля 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. м²
Средневзвешенные цены продажи (без НДС)	Блоками	▲ +9% 417 900 руб. м²
	Целиком	▼ -9% 379 700 руб. м²

*Изменение год к году

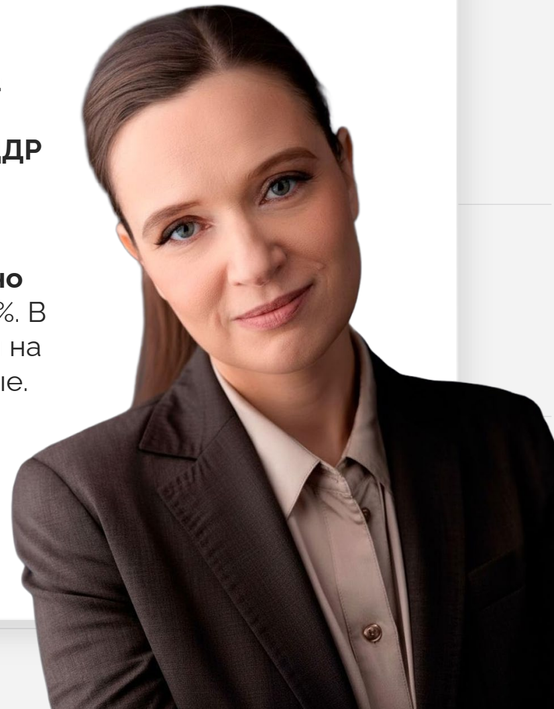
Тренды I-III кв. 2026 года на офисном рынке Москвы:

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.

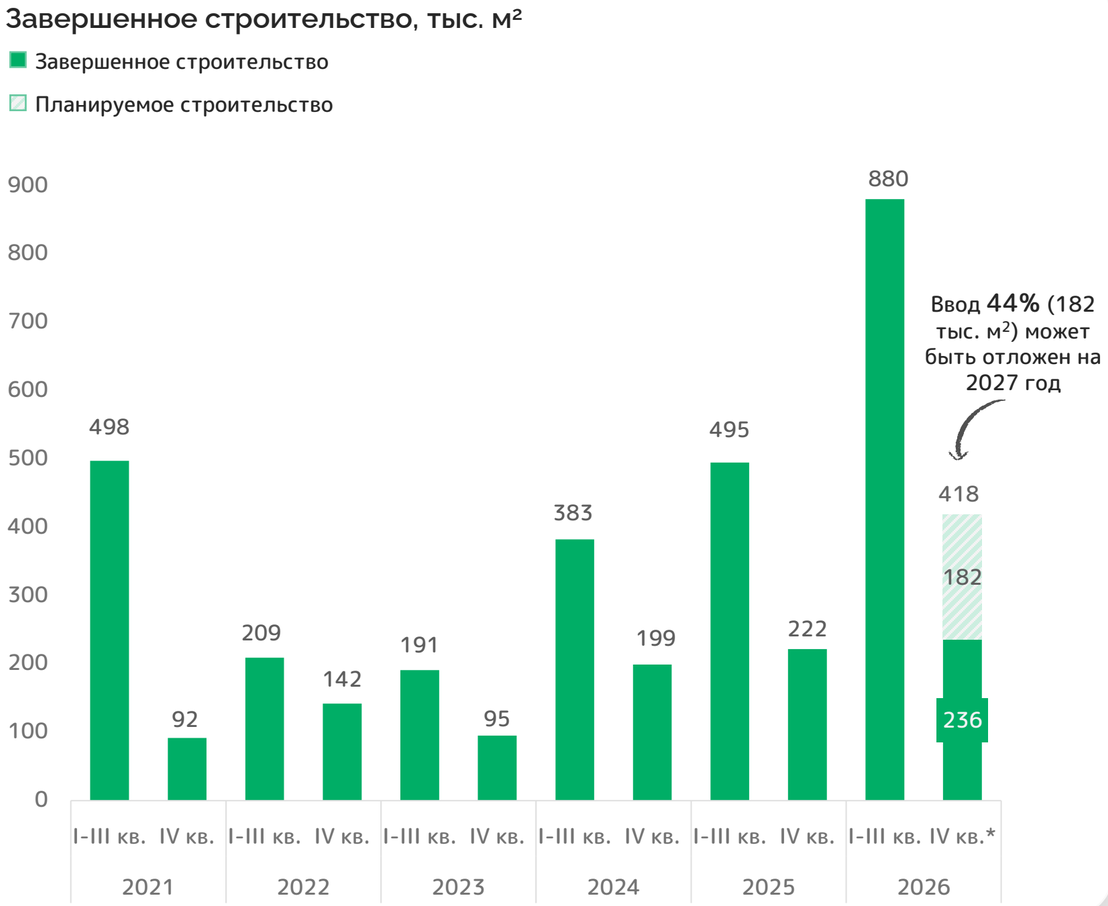


Мария Зимина

Исполнительный директор

Предложение

Объем нового строительства в за период I-III квартала 2026 года составил 880 тыс. м² – рекорд с 2014 года



880 тыс. м²

+82% г/г

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

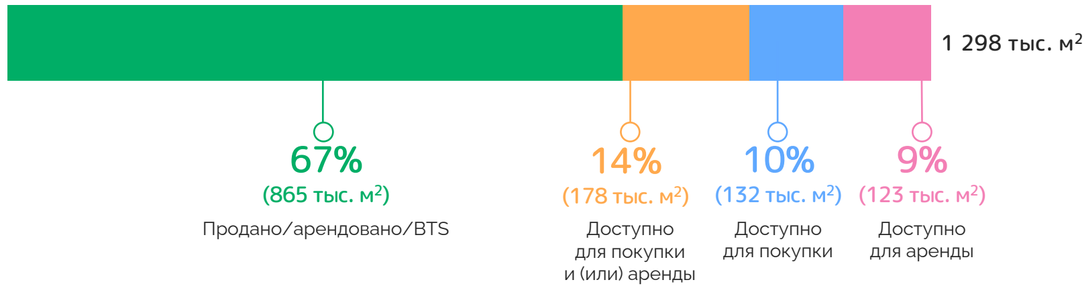
- **Риск переноса сроков ввода сохраняется, однако в общем объёме заявленного на 2026 г. строительства более 80% проектов будет построено:** из 418 тыс. кв. м, заявленных к вводу в IV квартале 2026 г., 44% (182 тыс. кв. м) может быть перенесено на 2027 год, но в общем объёме нового предложения этот показатель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

Прогноз

1,3 млн м²

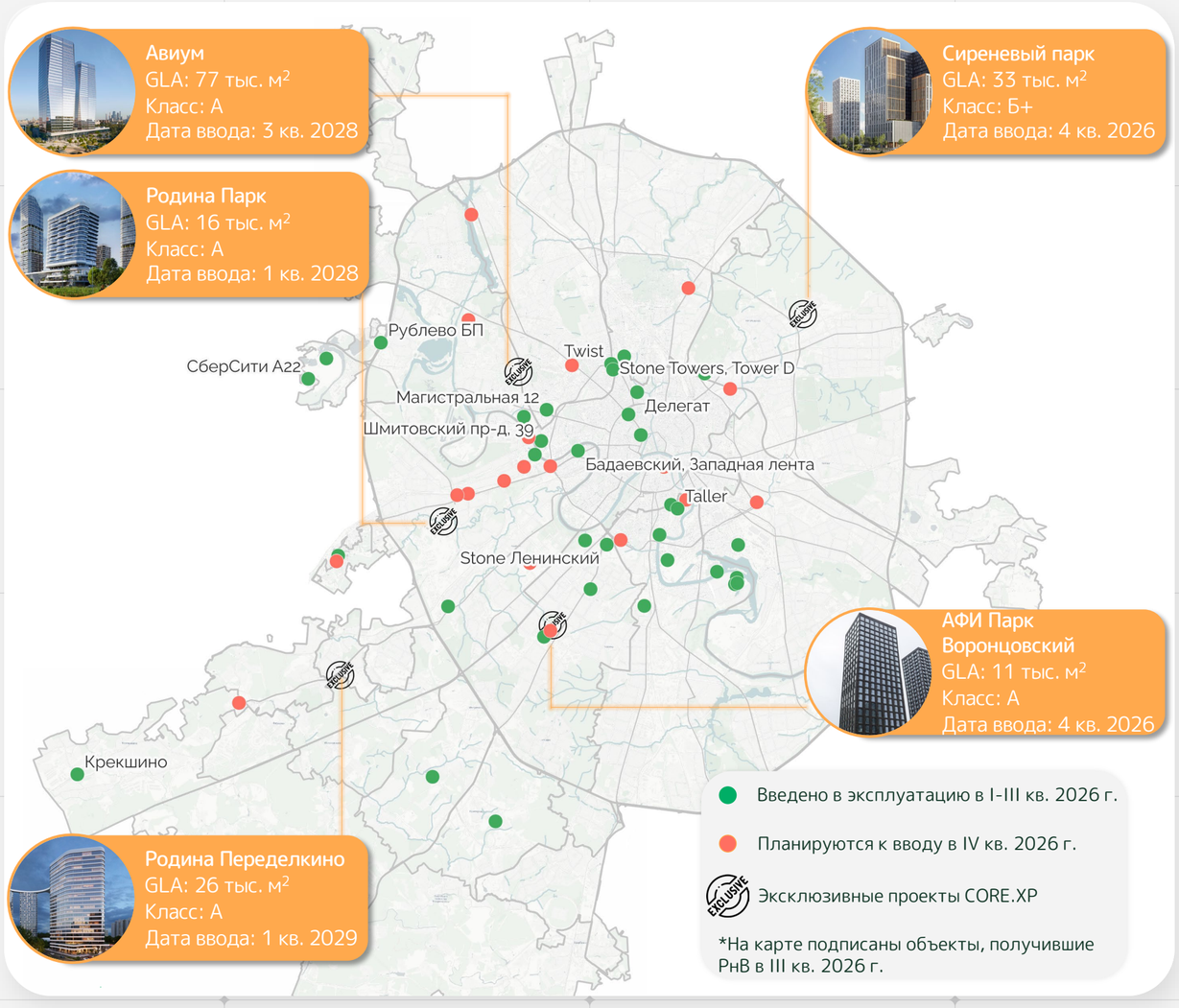
рост в 2 раза г/г

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



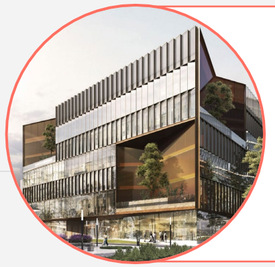
Stone Савёловская
Девелопер: Stone
Класс: А
Всего офисов: 68 300 м²
Свободная площадь:
19 080 м² - аренда,
9 082 м² – аренда/продажа,
1 847 м² – продажа.



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



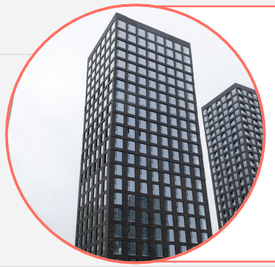
На Полесском
Девелопер: Зааб Групп
Класс: А
Всего офисов: 38 863 м²
Свободная площадь:
38 863 м² - аренда.



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.

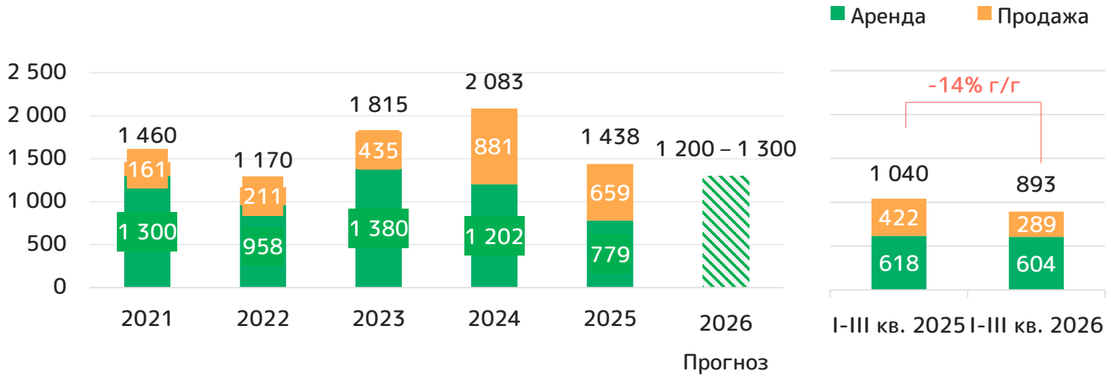


АФИ Парк Воронцовский
Девелопер: АФИ Девелопмент
Класс: А
Всего офисов: 11 200 м²
Свободная площадь:
7 287 м² – продажа.

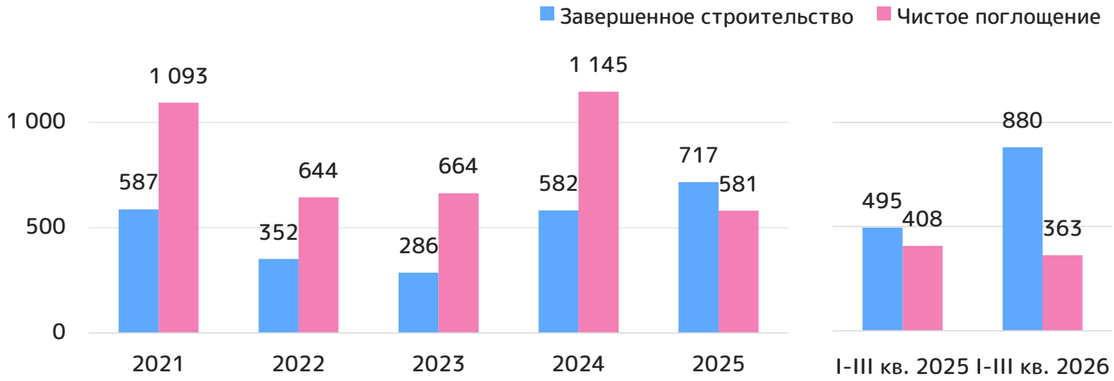
Спрос

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



Чистое поглощение, тыс. м²



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.

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 **купли-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.

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

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



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



Конфиденциально
6 тыс. м²
Новорязанская 24



Конфиденциально
5,8 тыс. м²
БЦ Николаевский



Конфиденциально
12 тыс. м²
Сколково Парк (Фаза 3)



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



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

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

Спрос

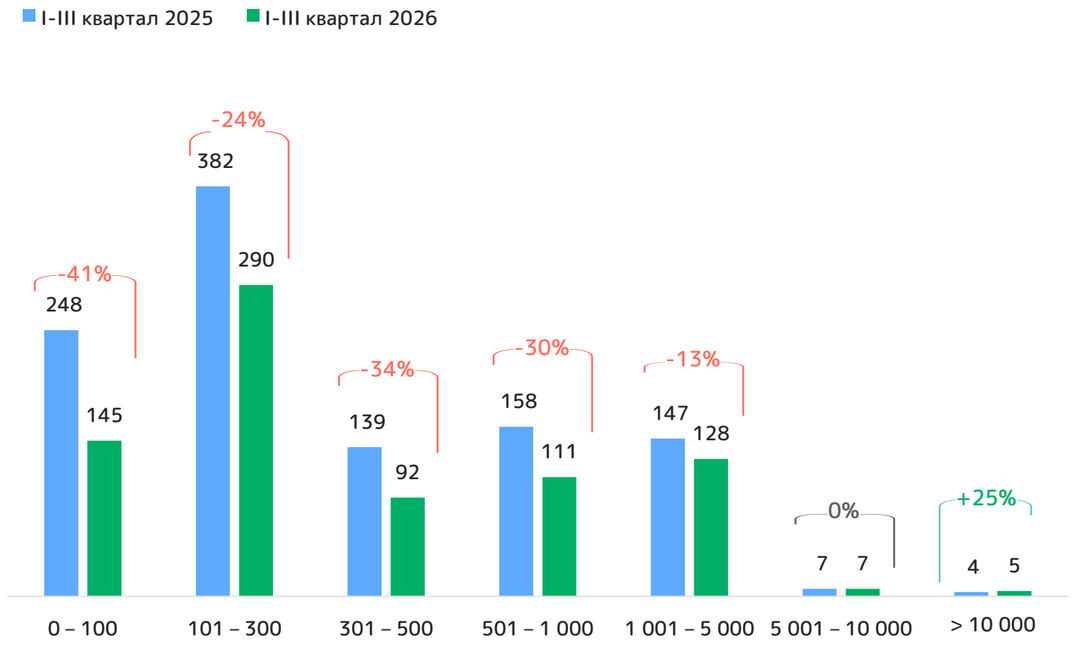
778 шт. **сделок аренды**
реализовано в I-III кв.2026 года.
-28% к I-III кв. 2025 г.

750 м² **средний размер**
сделки аренды
+23% к к I-III кв. 2025 г.

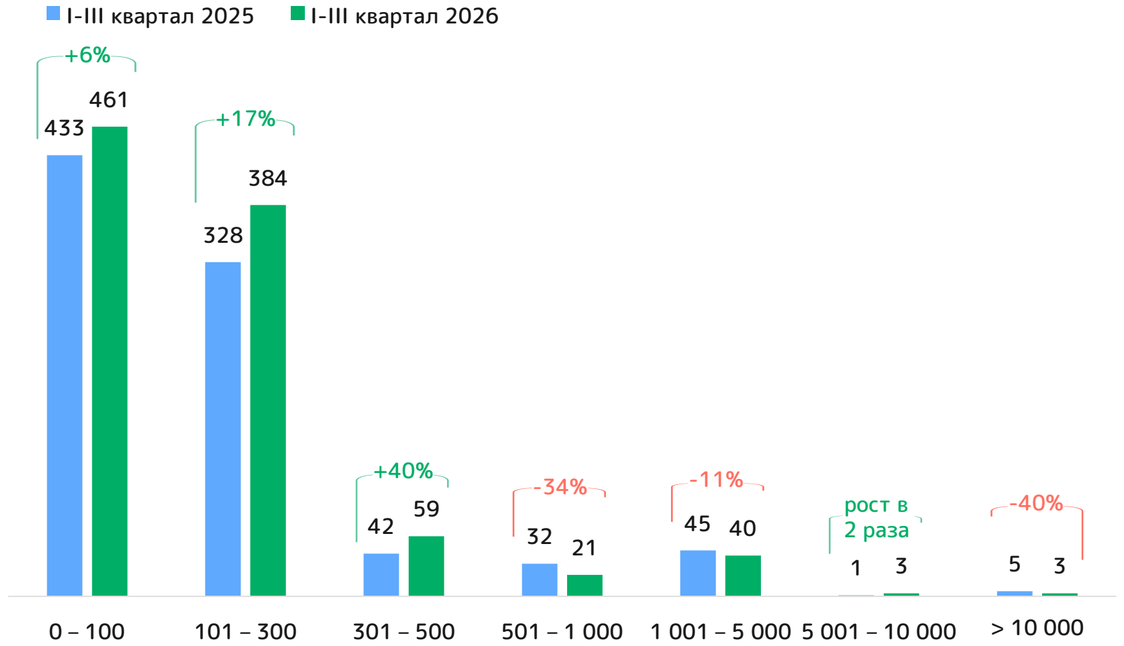
971 шт. **сделок купли-продажи**
реализовано в I-III кв.2026 года.
+10% к I-III кв. 2025 г.

295 м² **средний размер**
сделки купли-продажи
-35% к I-III кв. 2025 г.

Структура сделок аренды по диапазону площади, количество сделок



Структура сделок купли-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.

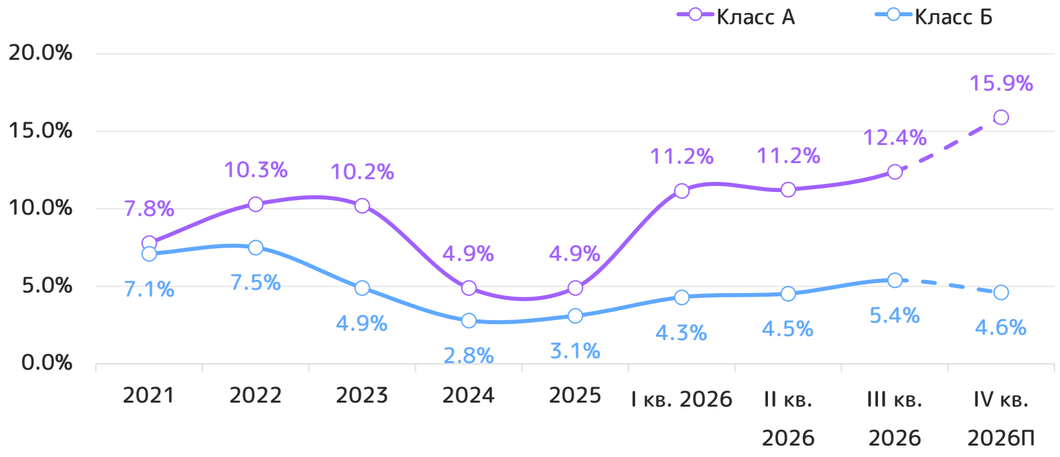
63% (921 тыс. м²)
Доступно для аренды

28% (400 тыс. м²)
Доступно для покупки

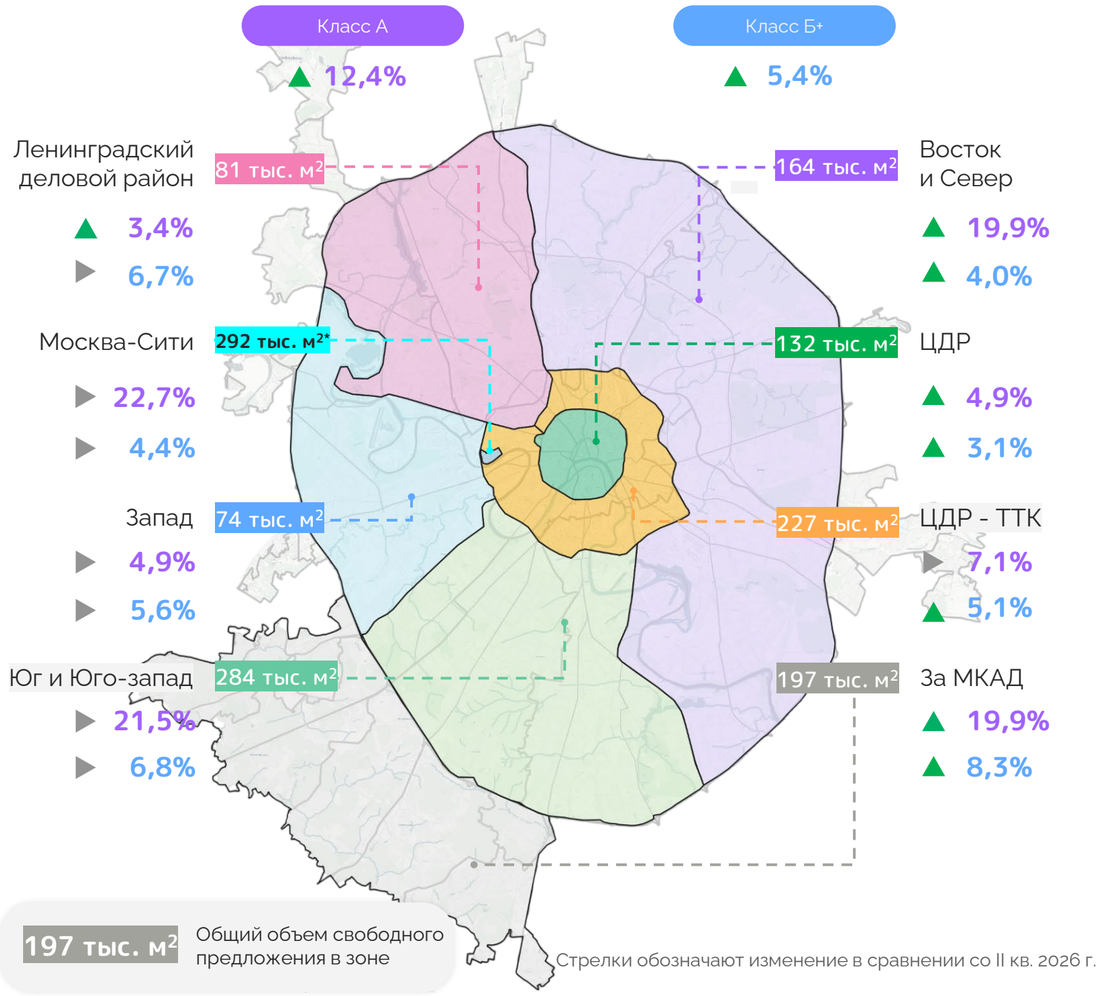
9% (130 тыс. м²)
Доступно для аренды и/или покупки.

Среднее значение доли свободных площадей

Без учета площадей, доступных в субаренду и переуступку



Доля свободных помещений по классу



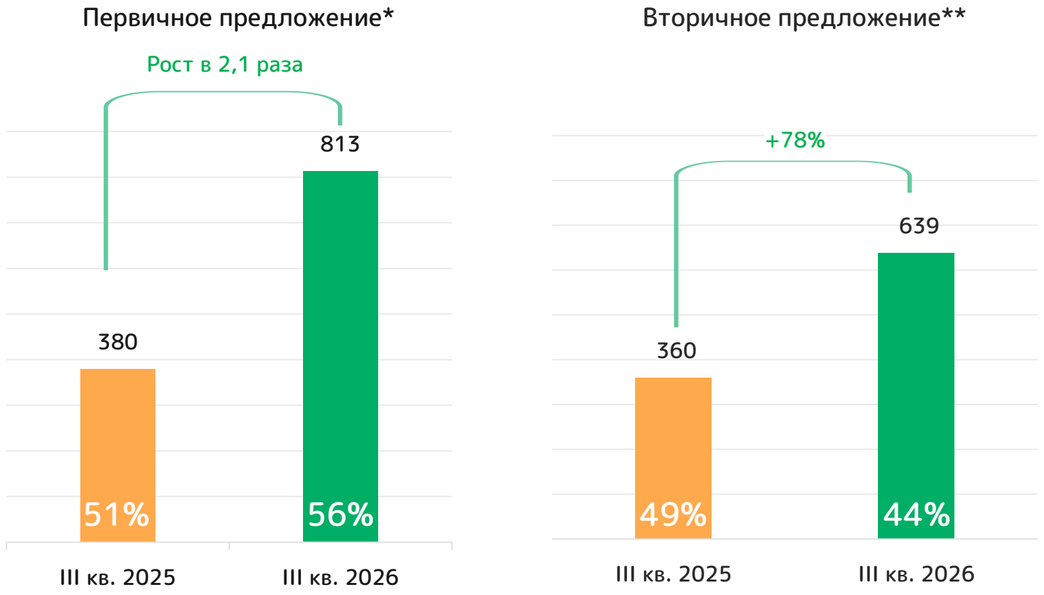
Свободные площади

Объем первичного предложения увеличился за год в 2 раза

Общий объем свободных офисов

740 тыс. м² (III кв. 2025 г.) → Рост в 2 раза → 1 451 тыс. м² (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	263 / 263
 ЗИЛ Технопарк, комплекс А, Аренда	59 / 59
 Stone Савеловская, Аренда, продажа	30 / 68
 Деловой Дуэт, Аренда	19 / 23
 Переделкино БП, Продажа	17 / 27
Вторичные объекты	
 Смоленский б-р, 13, стр. 2-5, Аренда	16 / 16
 Белая Площадь, Аренда	28 / 66
 Nagatino i-Land Фаза I Ньютон, Аренда, продажа	11 / 37
 Большая Пионерская, 1, Аренда	10 / 32
 Линкор, Аренда	10 / 31

*К первичному предложению отнесены помещения с отделкой и без неё в БЦ, введённых 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

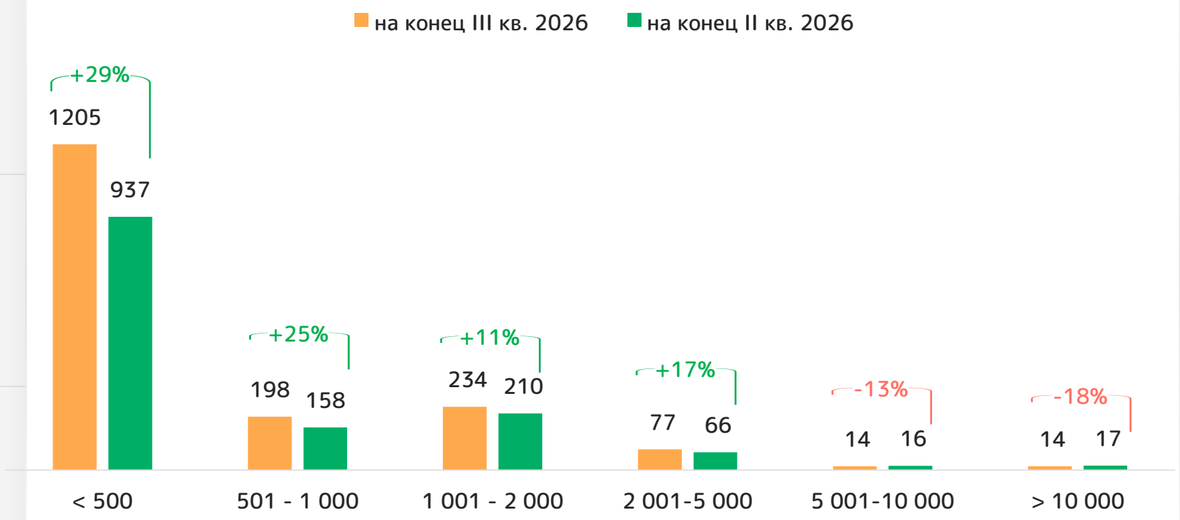
+24% ко II кв. 2026 г.

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

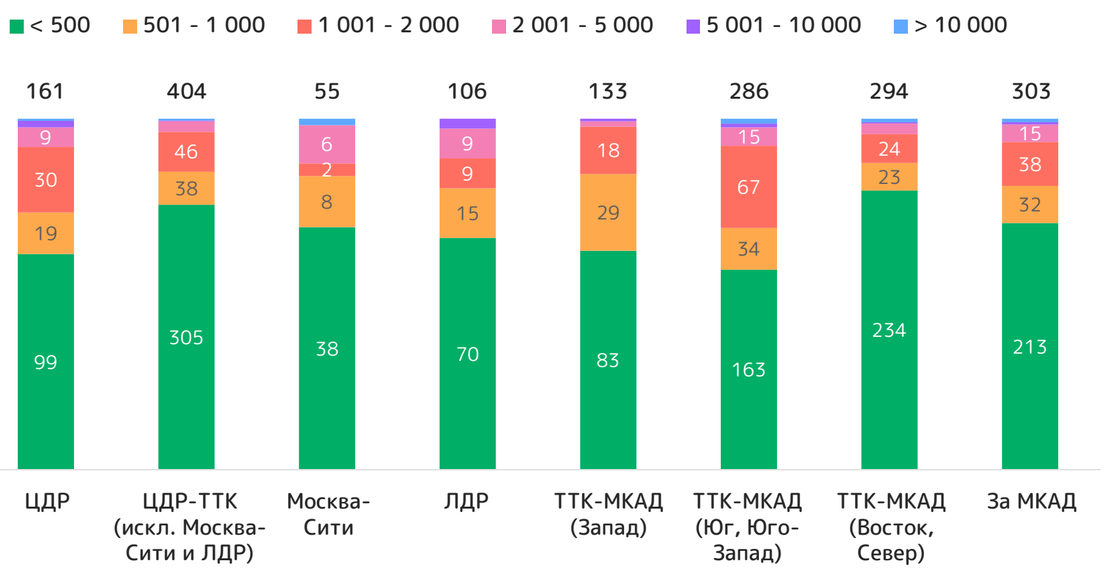
57%

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

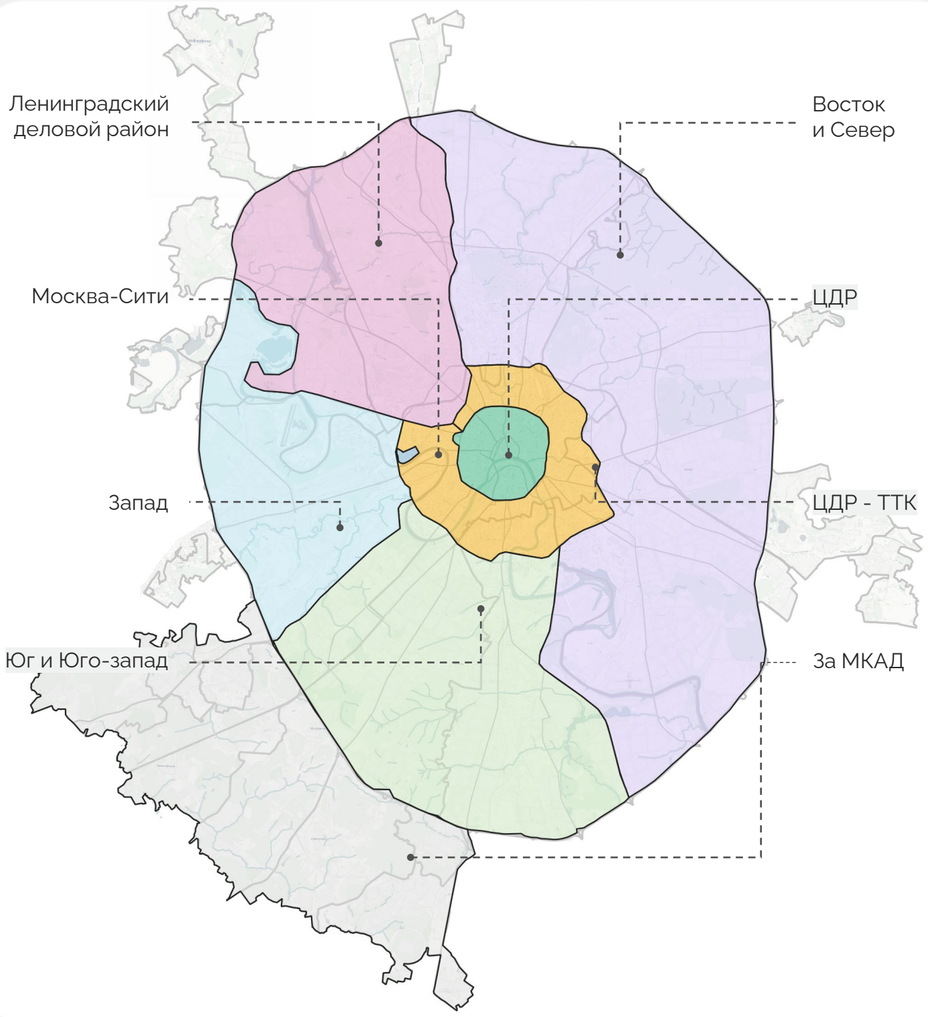
Количество свободных блоков по диапазонам площади



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

2 ЦДР-ТТК (искл. Москва-Сити и ЛДР)

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

3 Москва-Сити

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

4 Ленинградский коридор

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

5 ТТК-МКАД (Запад)

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

6 ТТК-МКАД (Юг, Юго-Запад)

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

7 ТТК-МКАД (Восток, Север)

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

8 За МКАД

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

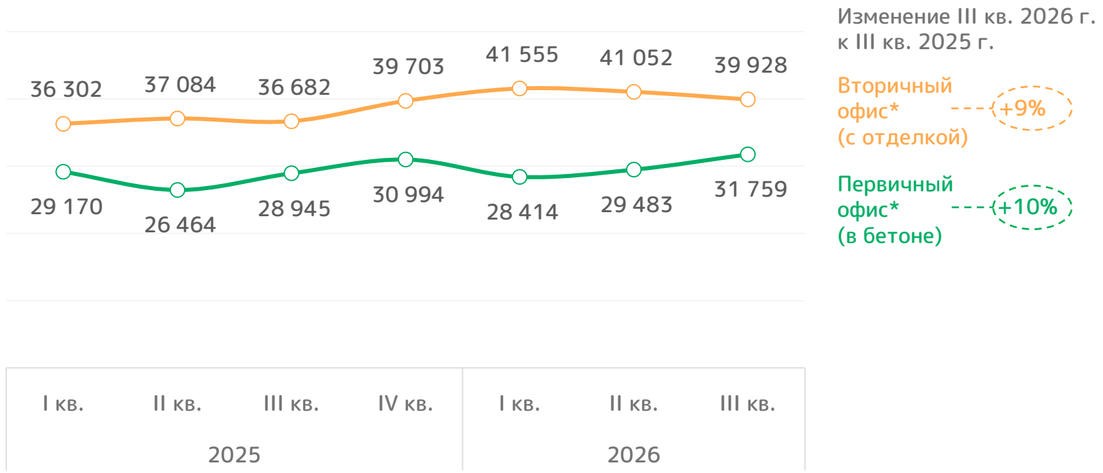
*Часть показателей рассчитана на основе ограниченной выборки (свободно до 3 объектов) из-за дефицита свободного предложения.

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)



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

Вторичный офис* (с отделкой) +9%

Первичный офис* (в бетоне) +10%

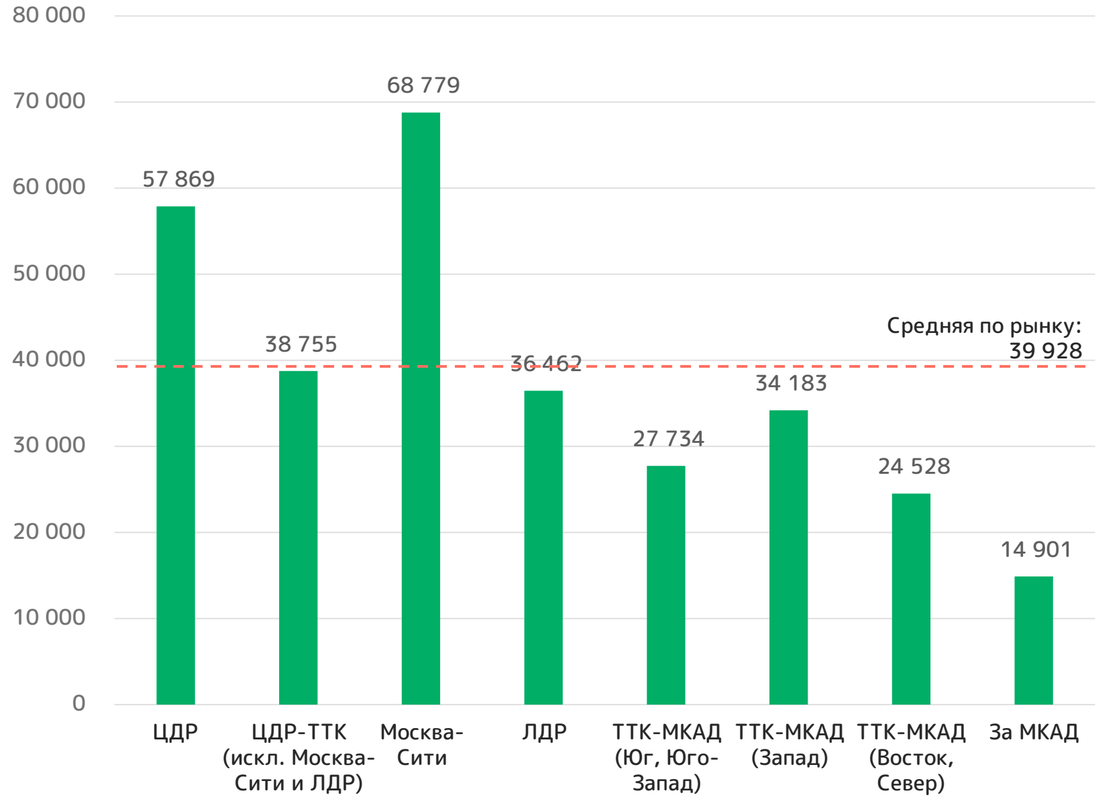
Средняя стоимость отделки офисов, руб. м² (без НДС)

Высококлассная отделка	Отделка среднего уровня	Отделка базового уровня
368 тыс. руб.	202 тыс. руб.	128 тыс. руб.
+24% (2025г./2024г.)	+6% (2025г./2024г.)	+2% (2025г./2024г.)

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

Ставки аренды офисов с отделкой по субрынкам, руб. м²/год

средневзвешенные (без НДС, операционных и коммунальных расходов)



Ставки аренды

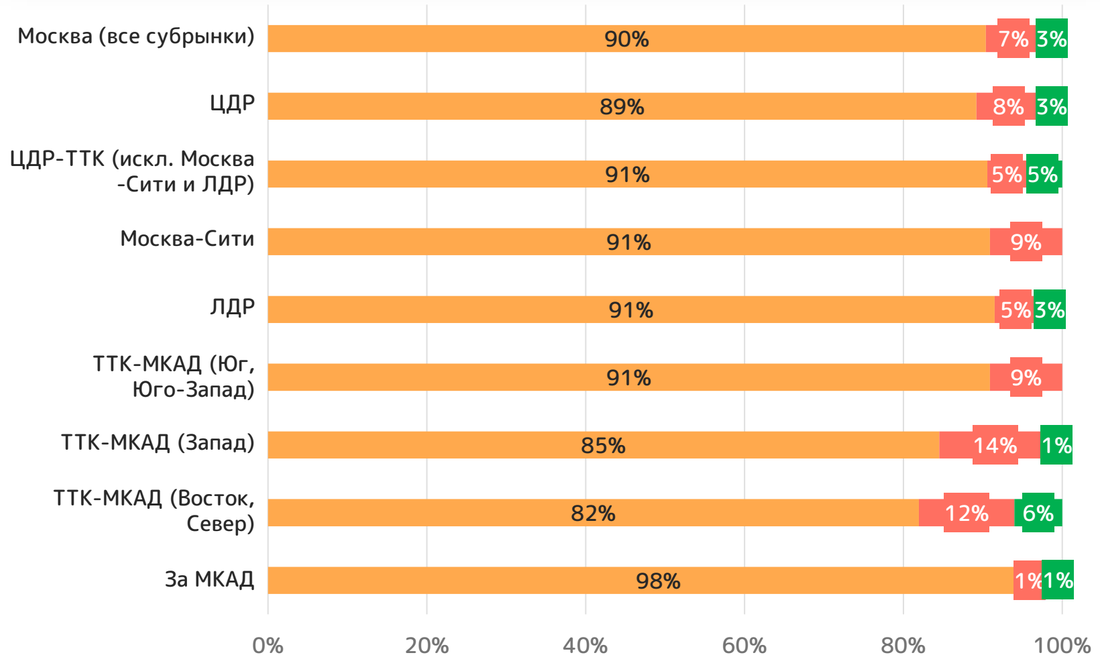
90% арендодателей сохранили ставку неизменной - на уровне III кв. 2025 года

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

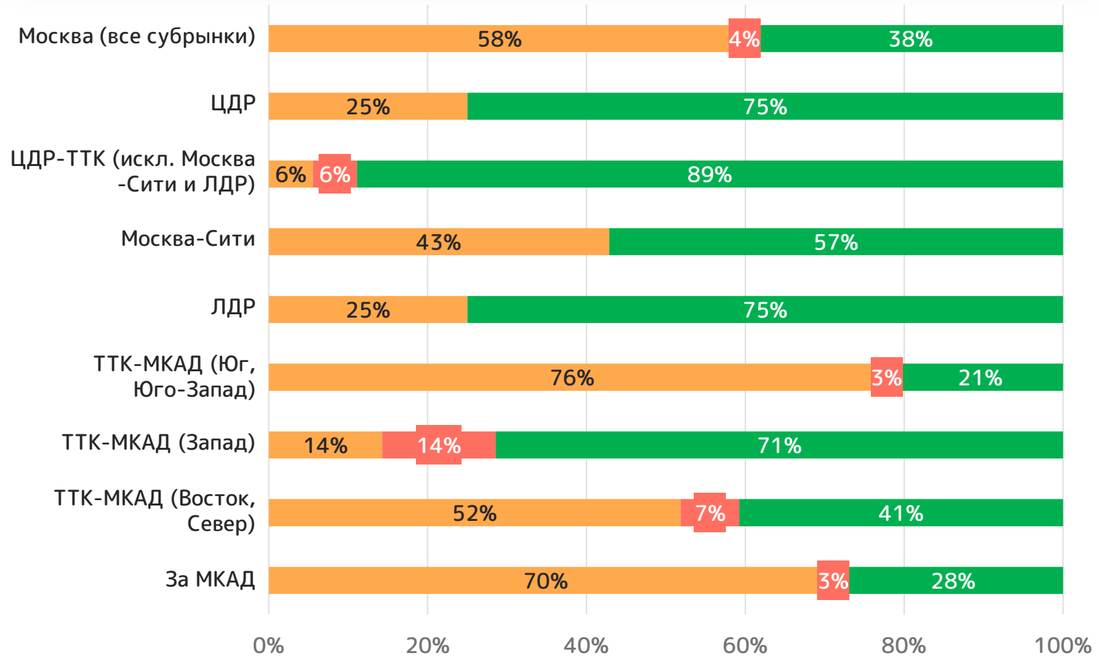


Динамика ставок аренды в свободных помещениях на рынке офисной недвижимости Москвы (III кв. 2025 г. к III кв. 2024 г.)*

58% Помещений сохранили ставку неизменной

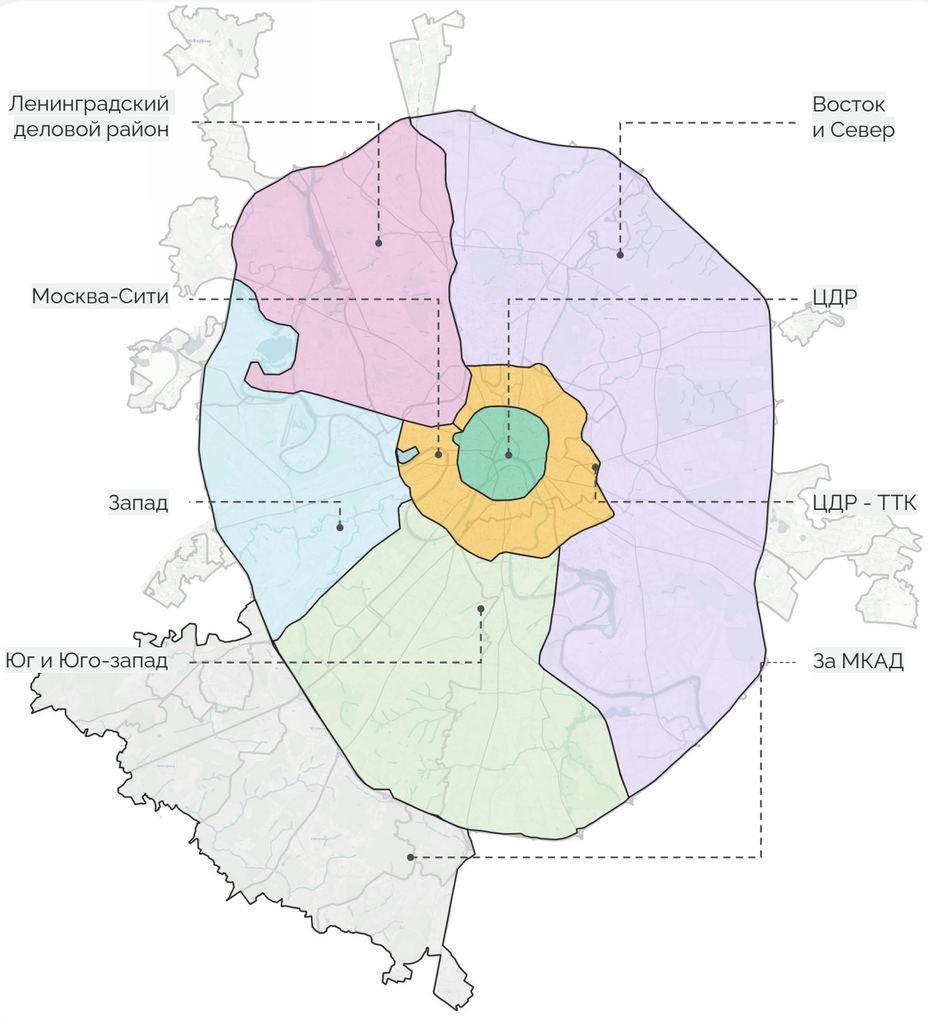
4% Помещений со снижением ставки

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 OPEX) 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

Блоками	Целиком
1 163 300* (+27%)	920 300* (рост в 2 раза)

2 ЦДР-ТТК (искл. Москва-Сити и ЛДР)

Блоками	Целиком
516 100 (+29%)	377 400 (+10%)

3 Москва-Сити

Блоками	Целиком
721 000 (-22%)	783 800* (+74%)

4 Ленинградский коридор

Блоками	Целиком
444 500 (-6%)	356 600* (-13%)

5 ТТК-МКАД (Запад)

Блоками	Целиком
443 700 (-4%)	352 200 (+11%)

6 ТТК-МКАД (Юг, Юго-Запад)

Блоками	Целиком
371 300 (+12%)	391 200* (+42%)

7 ТТК-МКАД (Восток, Север)

Блоками	Целиком
358 300 (+8%)	410 600* (+37%)

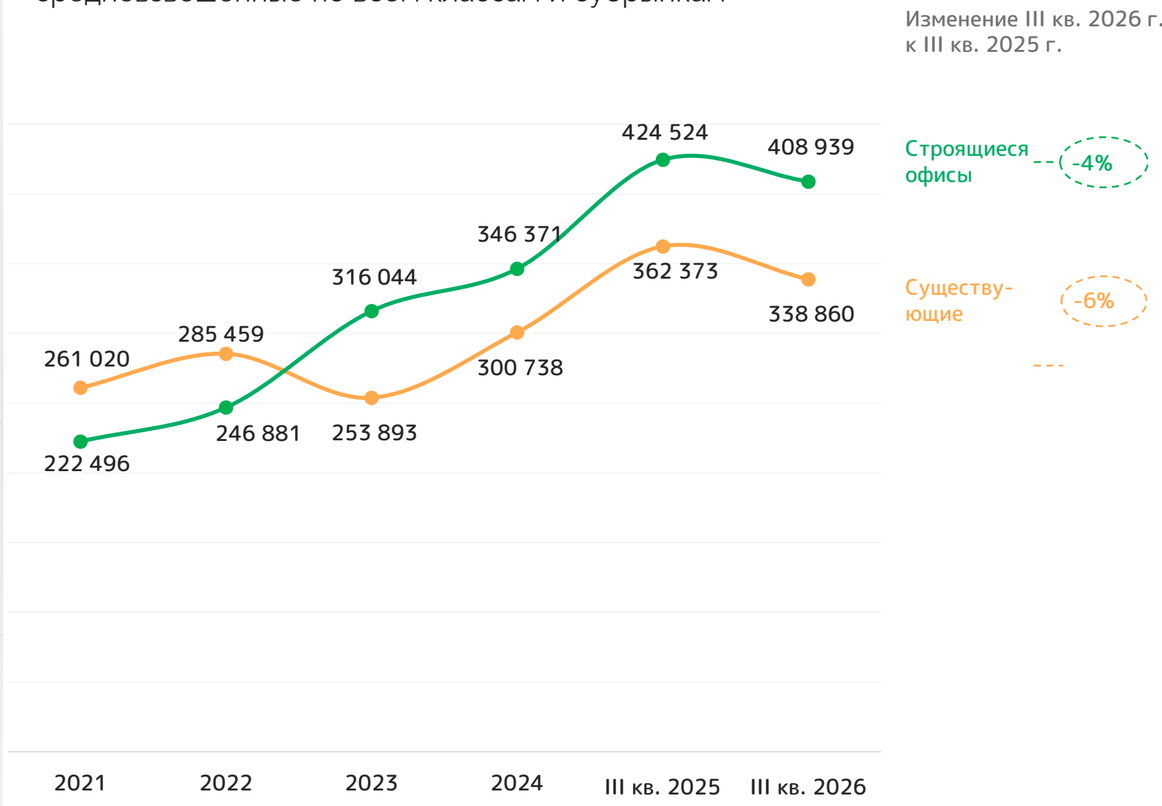
8 За МКАД

Блоками	Целиком
230 400 (+22%)	298 200* (+22%)

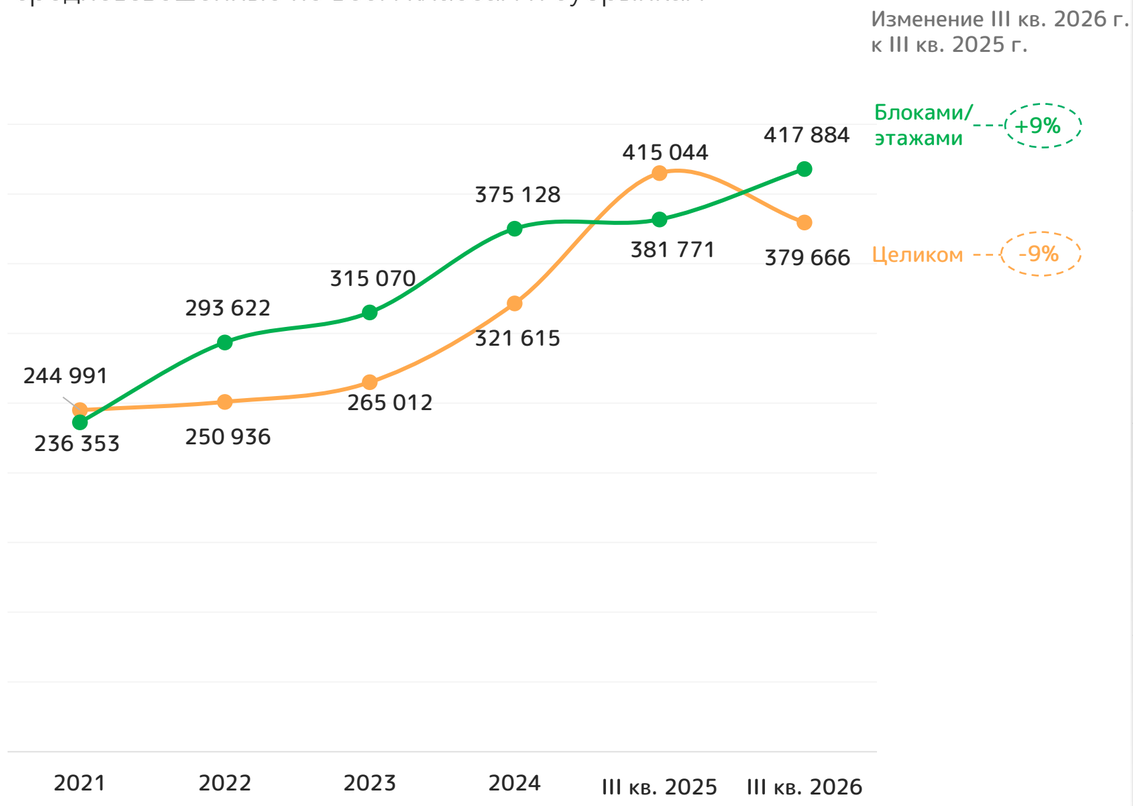
*Часть показателей рассчитана на основе ограниченной выборки (свободно до 3 объектов) из-за дефицита свободного предложения.

Цены продажи

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



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



Макроэкономика

0,4% ▲
Рост ВВП в 2026

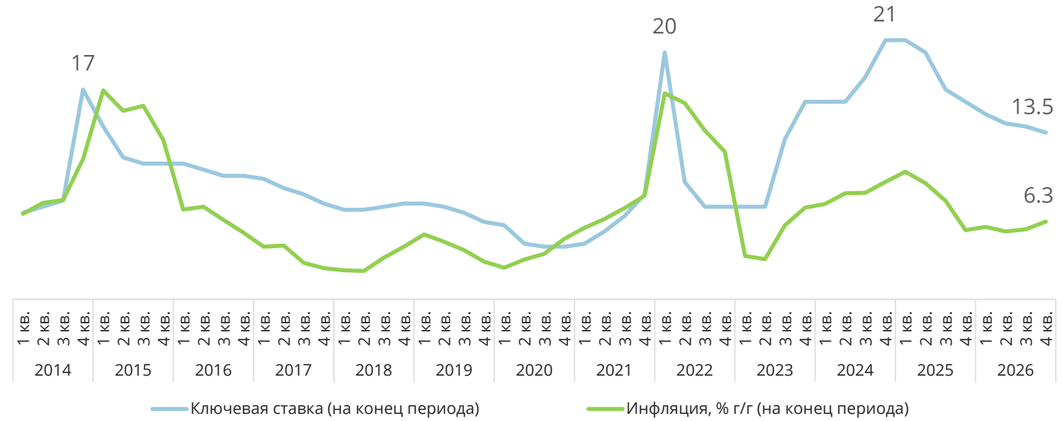
79,9 руб. ▲
Средний Курс Доллара США в 2026

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

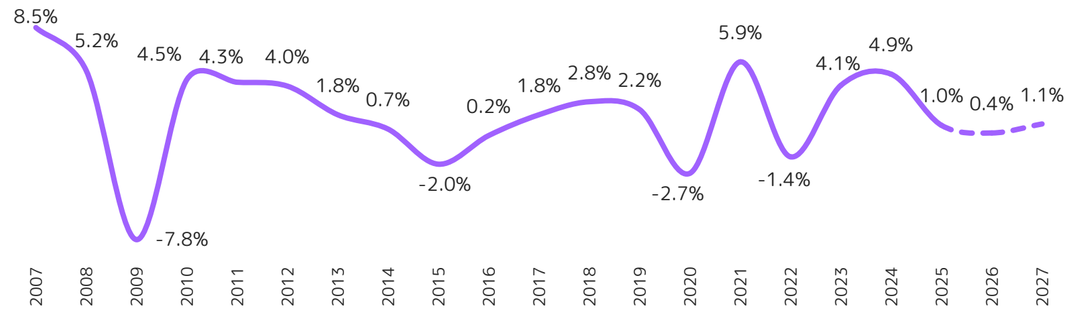


Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

«Возможность дальнейшего снижение 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»

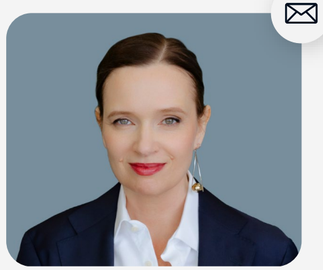
Артём Тятенко
Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

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

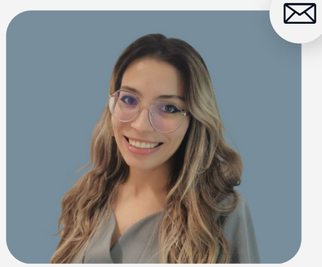
Директор, руководитель отдела услуг корпоративным клиентам

Офисная недвижимость



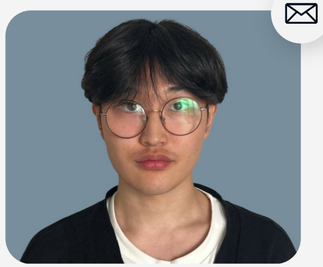
Марина Жукова

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

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

© Все права защищены, 2026. Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CORE.XP, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CORE.XP не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный материал подготовлен исключительно для сведения клиентов и профессионального сообщества, все права на этот материал защищены, и ни одна из частей настоящего материала не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения CORE.XP.

CORE·XP

CORE.XP — от идеи до инвестиционнного 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

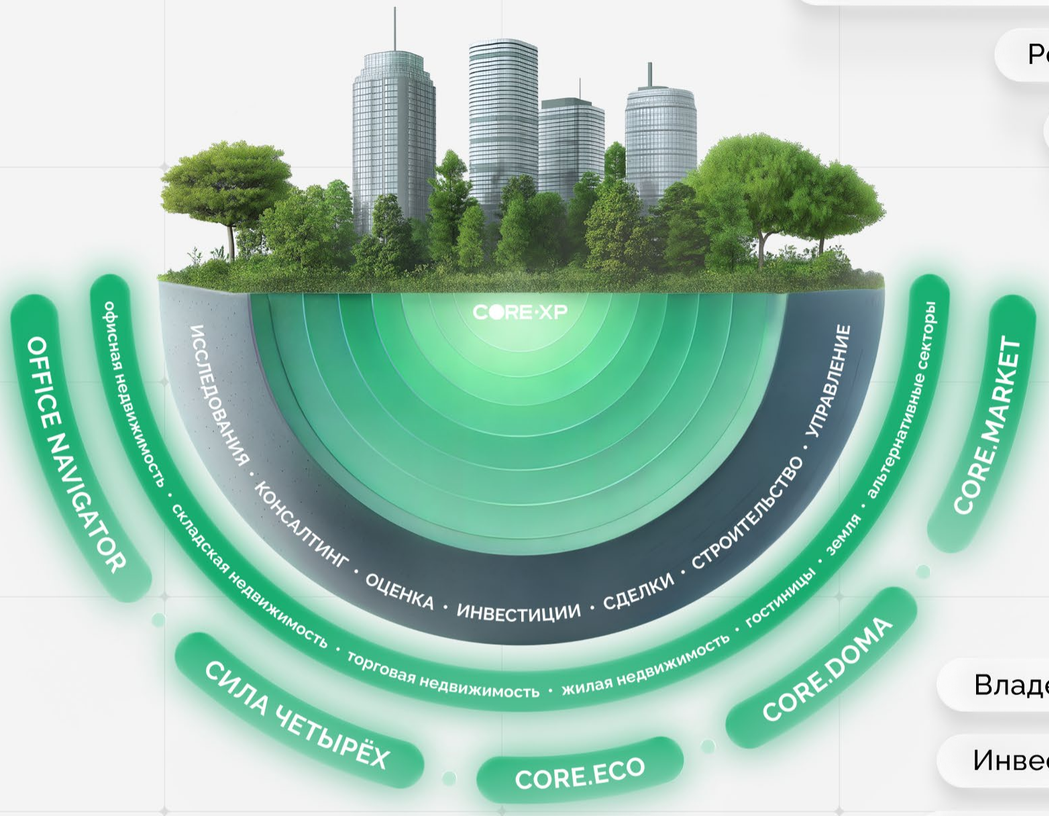
CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020, 2026

17 наград

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



Зарубежные страны
Россия
СНГ

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