

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. АРЕНДА. МОСКВА

I полугодие 2026 г.



**Елена Акатова**

директор департамента офисной недвижимости, NF GROUP

«В I пол. 2026 г. было введено в эксплуатацию рекордное количество новых офисных центров, в том числе пять объектов с типом реализации в аренду. С учетом появившегося свободного арендного объема на рынке, а также постепенного выхода площадей от инвесторов в зданиях, проданных бло-

ками, общий объем доступных офисов в аренду вырос до 1,1 млн м², увеличившись на 60% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Во II пол. 2026 г. мы ожидаем сохранения роста вакантности, а также корректировки ставок аренды вниз в отдельных районах столицы».

Основные выводы

- В I пол. 2026 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили 19 объектов совокупной полезной площадью 622,8 тыс. м². Крупнейшие новые объекты класса А – STONE Савеловская (68,3 тыс. м²), Штаб-квартира Яндекса (170 тыс. м²), Дубинин Скай (69,0 тыс. м²), класса В – Деловой Дуэт (22,7 тыс. м²), офисно-деловой центр пол. Корабельная, 2,5,7 (51,3 тыс. м²).
- С начала 2026 г. доля вакантных помещений (в аренду) в классе А выросла на 2,8 п. п. до 12,6%, в классе В – на 1,2 п. п. до 4,8%, в классе Прайм составила 7,9%, увеличившись на 1,7 п. п. Общий показатель вырос на 0,5 п. п. до 6,5%.
- Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах продолжили рост: по сравнению с концом 2025 г., в классе А показатель вырос на 8,4%, до 35,6 тыс. руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 7,4%, до 26,6 тыс. руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС).

Основные показатели. Динамика*

		2025	I пол. 2026
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		19 452	20 075
в том числе:	Класс Прайм	549	549
	Класс А	6 161	6 699
	Класс В	12 742	12 827
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²		704,1	622,8
в том числе:	Класс Прайм	10,9	0
	Класс А	665	537,3
	Класс В	28,2	85,5
Доля свободных площадей, (в аренду и продажу), %	Класс Прайм	6,1	7,9
	Класс А	8,4	9,3
	Класс В	4,8	4,9
Доля свободных площадей, (в аренду), %	Класс Прайм	6,2	7,9
	Класс А	9,8	12,6
	Класс В	3,6	4,8
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс Прайм	71 750	78 490
	Класс А	32 829	35 571
	Класс В	24 739	26 569
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды внутри МКАД, руб./м ² /год**	Класс А	40 975	41 594
	Класс В	27 006	28 329
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год*** (ЦАО и ключевые деловые районы)	Класс Прайм	13 000	13 000
	Класс А	10 000	11 500
	Класс В	6 000	6 500

* По сравнению с IV кв. 2025 г, если не указано иного.

** Без учета операционных расходов и НДС (22%).

*** В аналитическом обзоре для расчетов используется информация о ставках операционных расходов, предоставленная собственниками помещений единым показателем. В стандартном случае показатель OPEX включает в себя затраты на техническую эксплуатацию, уборку МОПов здания и прилегающей территории, охрану, компенсацию затрат на коммерческое управление объектом, компенсацию имущественного налога, затрат на аренду земли и страхование. Все показатели операционных расходов в отчете приведены без учета НДС.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Предложение

Совокупный объем построенных офисных площадей на рынке недвижимости Москвы по итогам I пол. 2026 г. составил 20,1 млн м², из них 549 тыс. м² относится к классу Prime, 6,7 млн. м² – к классу А, а 12,8 млн. м² – к классу В.

За полугодие разрешение на ввод в эксплуатацию получили 19 объектов совокупной полезной площадью 622,8 тыс. м², что примерно

в 28 раз превышает показатель аналогичного периода прошлого года, когда было введено лишь 22,4 тыс. м². Около 86% новых офисных площадей, получивших разрешение на ввод в I пол. 2026 г., относятся к классу А, 14% – к классу В. Крупнейшие новые объекты – Штаб-квартира Яндекса (170 тыс. м²) и Дубинин Скай (69,0 тыс. м²), площадь которых составила 38% от общего показателя полугодического ввода. Несмотря на прогнозируе-

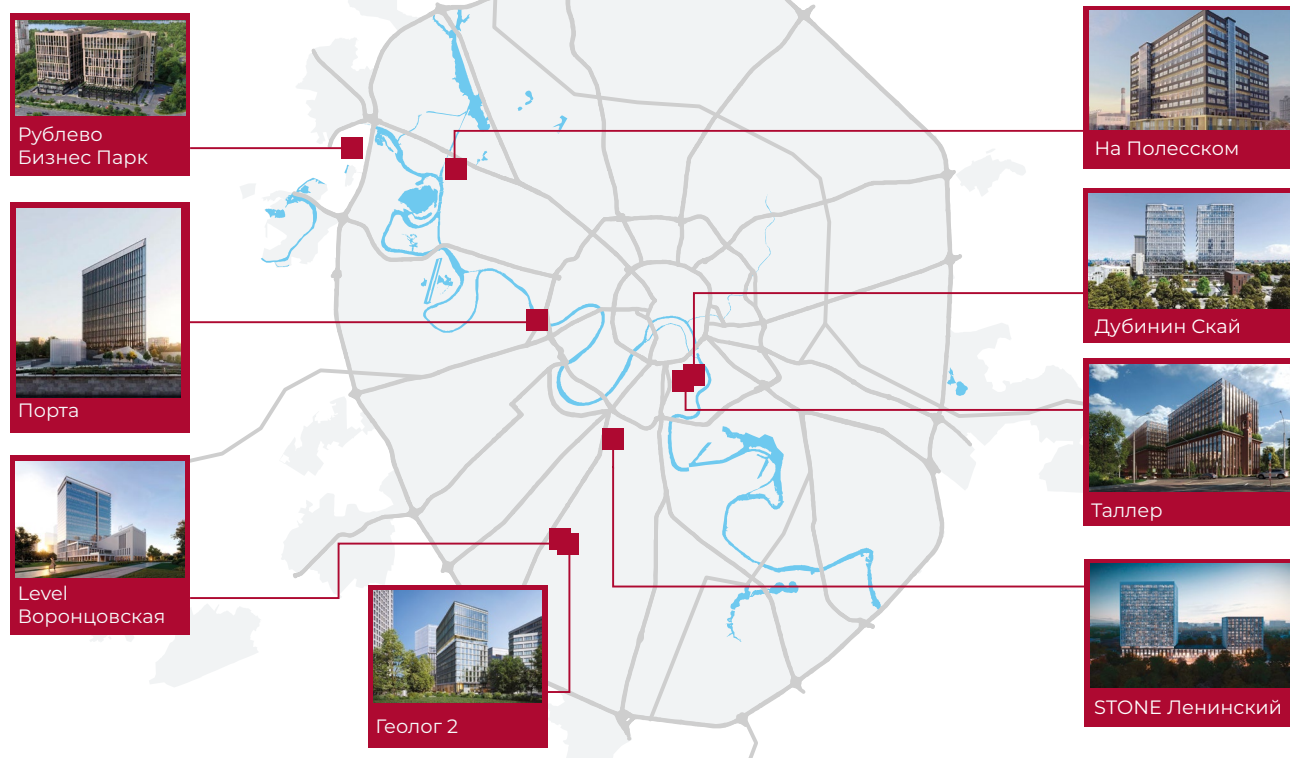
мый в 2026 г. рекордно высокий ввод площадей (1,1 млн м²), сопоставимый с показателем 2007 г., сохраняется вероятность переноса около четверти от этого объема на 2027 г. Большая часть нового предложения 2026 г. будет предлагаться к реализации в формате продажи (47%), в формате аренды – 18%, 3% – в смешанном формате аренда/продажа, 32% прогнозируемого объема составят проекты БТС (здания, построенные для конкретного пользователя).

Объем построенных офисных площадей, Москва, тыс. м²



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Карта ключевых проектов 2026 г.

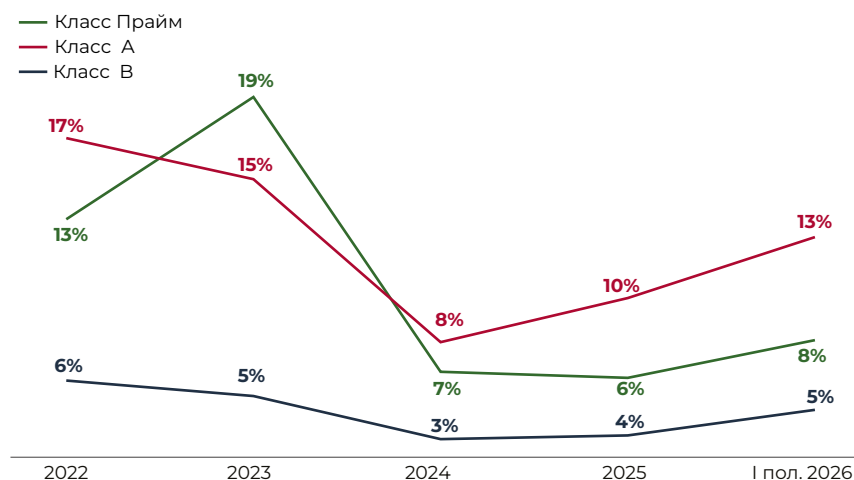


Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Вакантность

Доля вакантных помещений (рассматриваются свободные площади в аренду во всех построенных зданиях Москвы) продолжает расти с конца 2025 г. Ключевыми факторами роста являются ввод в эксплуатацию объектов без арендаторов и появление вторичного предложения в аренду от инвесторов в зданиях, проданных блоками. Совокупная доля вакантных помещений в аренду по итогам июня 2026 г. выросла до 6,5%, +0,5 п. п. за I пол. 2026 г. В классе А вакантность за тот же период выросла на 2,8 п. п. до 12,6%, в классе В выросла на 1,2 п. п. до 4,8%. Всего на рынке остаются свободными для аренды и покупки около 42,7 тыс. м² построенных офисных площадей в премиальных объектах, 621 тыс. м² в офисах класса А и около 632 тыс. м² – класса В.

Динамика вакантности офисов по классам. Москва

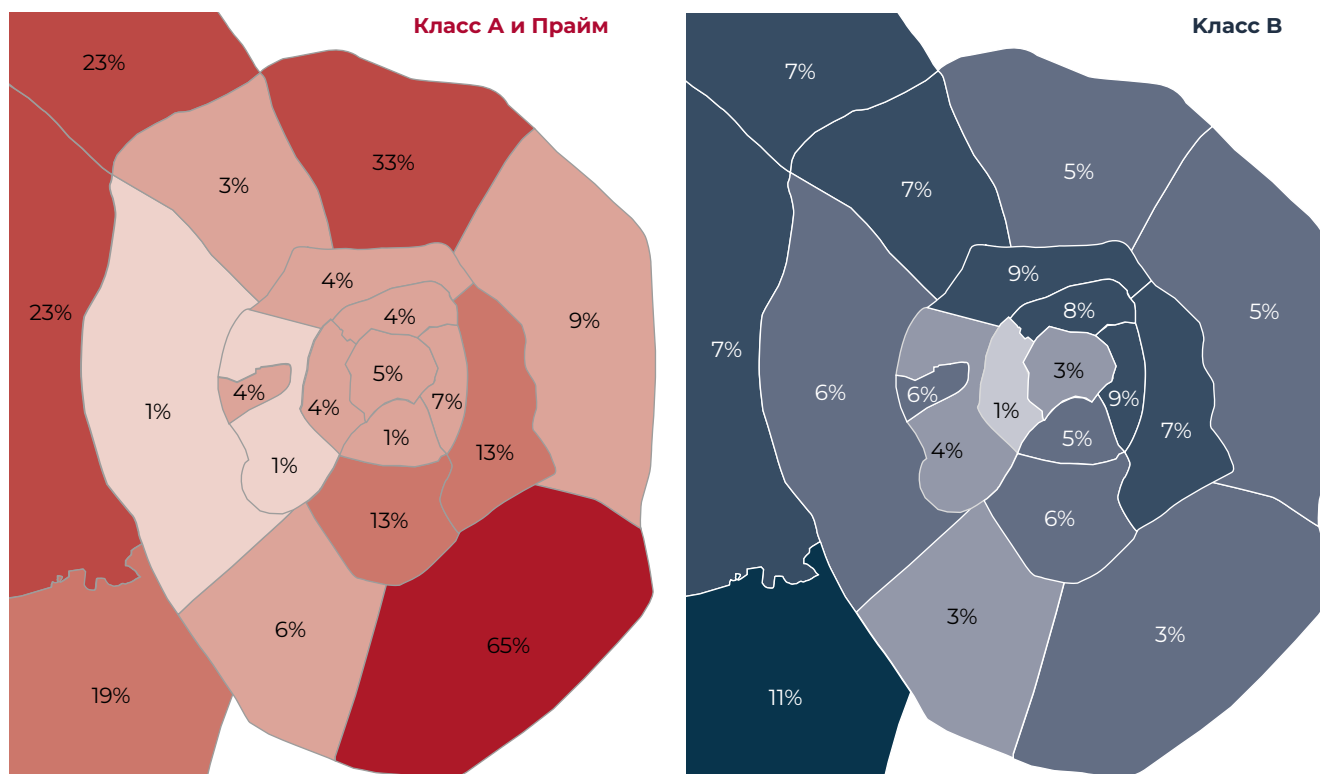


Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

На июнь 2026 г. скрытая вакантность на офисном рынке Москвы составляет около 200 тыс. м². Данный объем может быть выведен на рынок к июлю 2027 г.

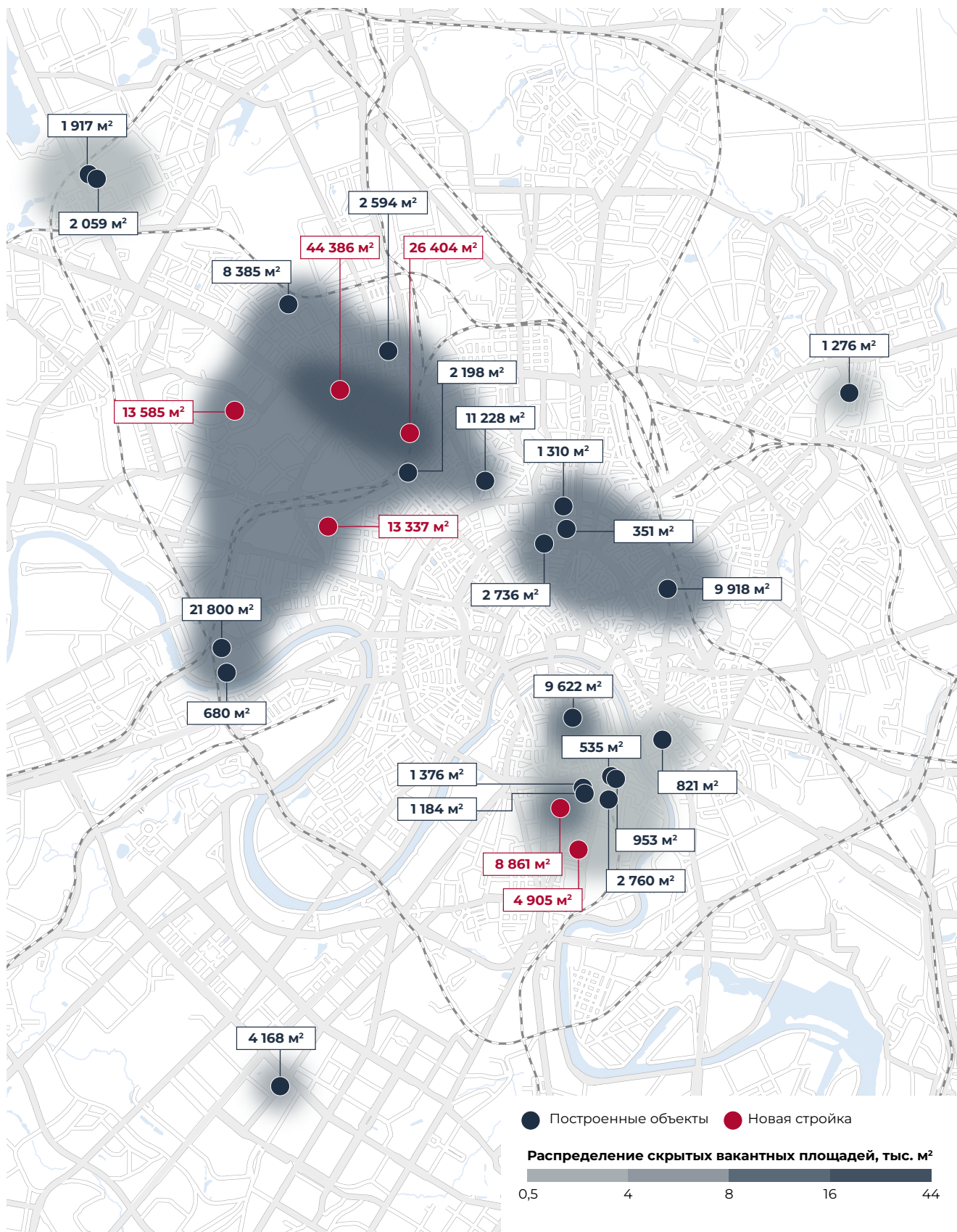
за счет истечения сроков действующих договоров аренды и планируемого ввода новых объектов в эксплуатацию до конца I пол. 2027 г.

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей в аренду в построенных объектах



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Карта скрытой вакантности



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

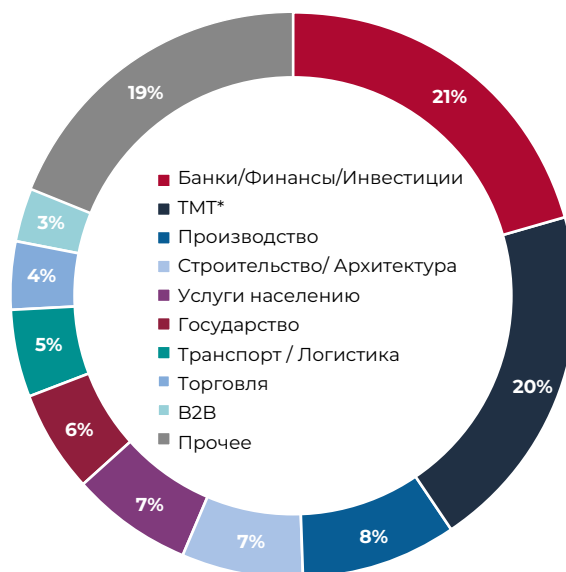
Спрос

Общий объем сделок аренды (включая новую аренду, расширения и сделки в гибких офисах) составил 126 тыс. м². Средний размер сделки аренды в рассматриваемом периоде составил 1 453 м², что выше показателя I пол. 2025 г. на 361 м². Причиной роста показателя в годовом выражении стало снижение количества сделок аренды в целом при увеличении доли крупных сделок: в I пол. 2026 г. доля сделок более 2 тыс. м² составила 23%, в то время как в I пол. 2025 г. – 14%.

В I пол. 2026 г. значительную долю спроса на аренду офисных помещений составили компании банковского и финансового сектора (21%) и ТМТ-компании* (20%), на третьем месте – компании производственного сектора (8%).

За I пол. 2026 г. совокупная площадь сделок продления* составила 63,6 тыс. м² или 32% от совокупного объема арендной активности на рынке. Данный показатель превысил результат аналогичного периода предыдущего года на 20 п. п. или на 28,4 тыс. м².

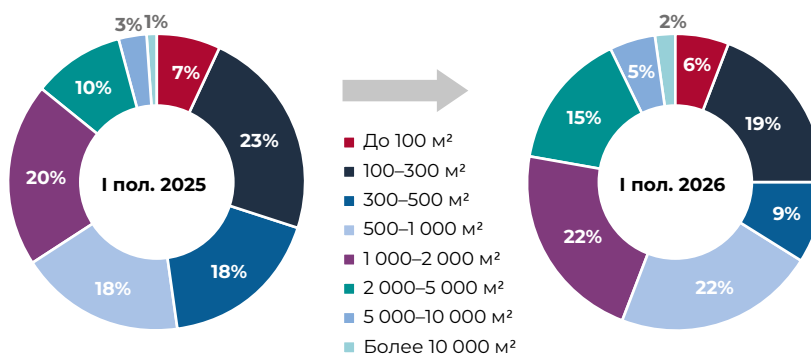
Распределение арендованных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура сделок аренды по размеру блока, по количеству сделок за I пол. 2026 г.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Ключевые сделки по аренде офисных площадей в Москве, I пол. 2026 г.

Офисное здание	Объем сделки, м ²	Компания	Тип сделки
Голутвинская слобода	9 686	Россельхозбанк	Классическая аренда
Wall Street	8 317	Вайлдберриз Банк	Классическая аренда
Конфиденциально	4 463	ДКРС	Классическая аренда
ASPACE Кузнецкий мост	4 030	COLDY	Сервисные офисы
Workki Новорязанская	3 606	РЖД	Классическая аренда
Geolog	2 180	«Национальная система платежных карт»	Классическая аренда

– Сделки компании NF Group

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Гибкие офисы

На конец I пол. 2026 г. доля вакантных рабочих мест* гибких офисов составила 20,2%, увеличившись с конца 2025 г. на 7,2 п. п., в силу открытия новых площадок и освобождения части площадей в готовых объектах. Количество вакантных рабочих мест на конец июня 2026 г. составило 10,9 тыс. шт. Средняя ставка аренды рабочего места (в открытых локациях) снизилась на 3,5% с конца 2025 г. и составила 57 008 руб./рабочее место/мес. (включая НДС, если применимо). При этом средняя запрашиваемая ставка аренды на рабочие места в готовящихся к открытию объектах на конец I пол. 2026 г. составила 66 114 руб./рабочее место/мес. (включая НДС, если применимо), на 16% выше ставки в действующих площадках.

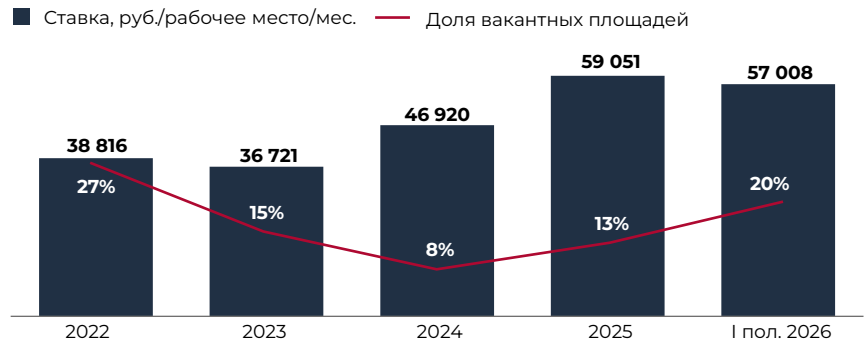
Коммерческие условия

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах продолжили рост: с начала года в классе А показатель вырос на 8,4% до 35 571 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 7,4% до 26 569 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС)**.

Тенденция роста средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды продолжилась и в премиальных офисах: по итогам I пол. 2026 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 78 490 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), увеличившись на 9,4% с конца 2025 г.

Существующие практики рынка остаются фактически без изменений. Средний срок договора аренды офиса составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен или на уровне 10%.

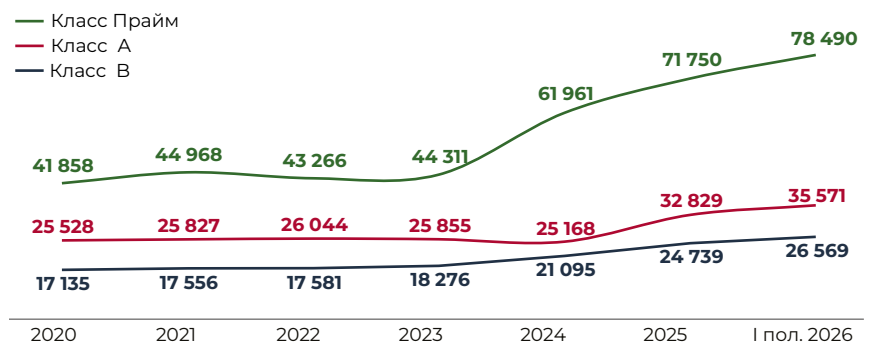
Динамика средней ставки аренды рабочего места и доли вакантных помещений гибких офисов



* Учитываются предлагаемые на конец I пол. 2026 г. рабочие места сетевых пространств без учета формата БТС (строительство под клиента) и объектов, строительство которых еще не завершено, а также без учета объема арендованных площадей.

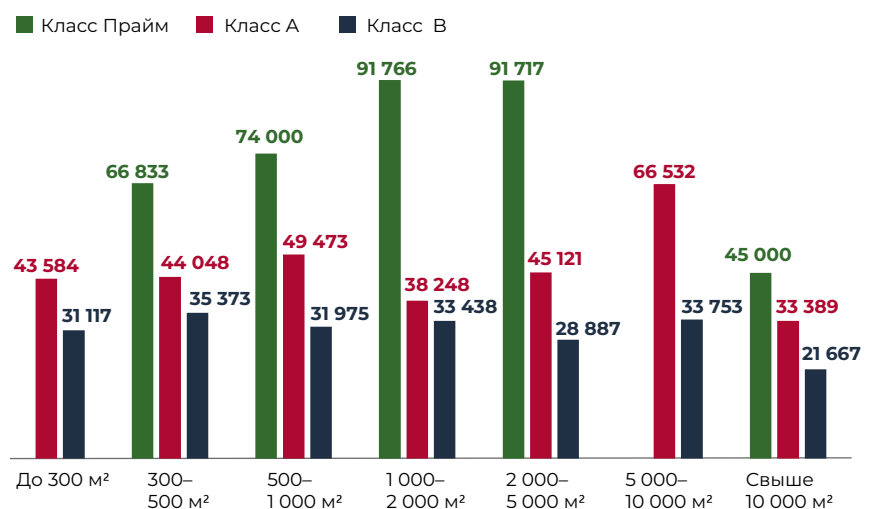
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов Прайм, А и В, руб./м²/год без НДС и операционных расходов



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

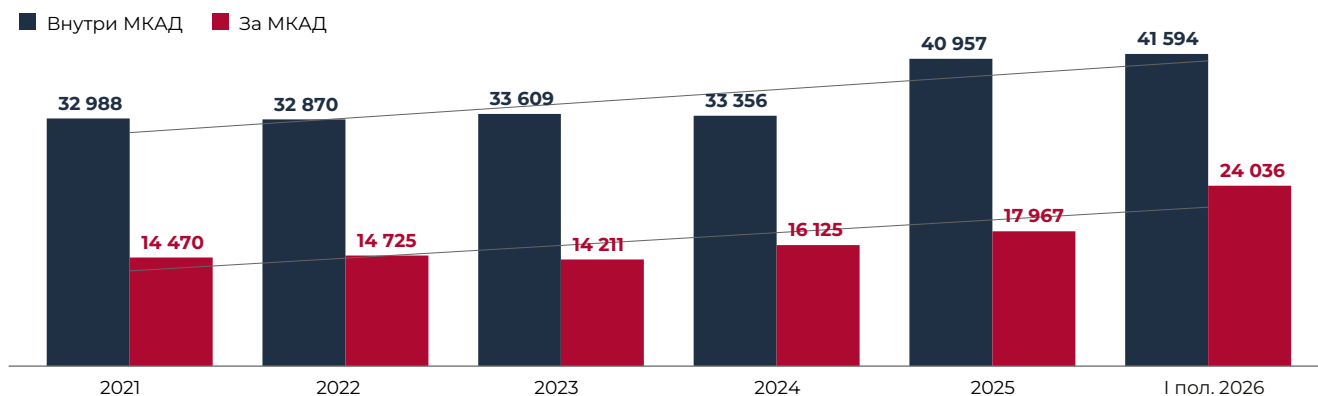
Средневзвешенные запрашиваемые ставки по размеру блока, руб./м²/год без НДС и операционных расходов



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

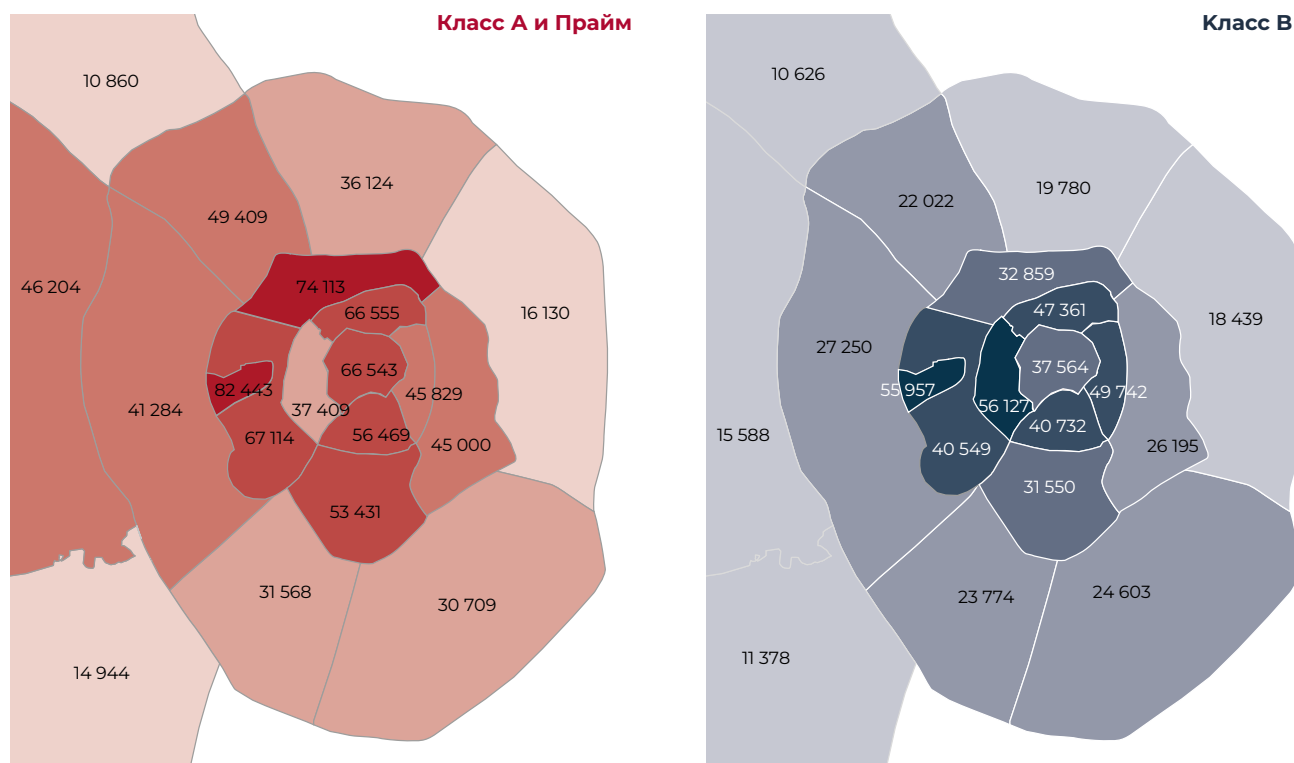
** В отчете приведены запрашиваемые ставки аренды, достижимые показатели могут отличаться.

Динамика запрашиваемых ставок аренды класса А внутри МКАД и за МКАД



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Прогноз

В 2026 г. ввод новых объектов может составить около 1 млн м², из которых 83% станут проектами класса А; преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне ТТК-МКАД (67% по количеству проектов). Значительная доля новых объектов будет

представлять собой проекты на продажу (62%), 15% нового ввода - в аренду, проекты БТС составят 23% от годового ввода. При этом 25% от изначально заявленного объема может быть перенесено на 2027 г. Вакантность на рынке аренды офисов продолжит расти, изменение

показателя будет зависеть от фактического выхода на спекулятивный рынок новых площадей и стратегии вывода площадей от инвесторов во вторичное предложение. Рост запрашиваемых ставок аренды замедлится, в отдельных районах возможно снижение показателей.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Арен- дуемая пло- щадь, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзве- шенная ставка аренды, руб./м²/ год		Уровень вакантных площадей, %		Средневзве- шенная ставка аренды, руб./м²/год		Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	749	62 446		5,3%		37 564		3,0%	
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	56 469	58 900	1,4%	2,8%	40 732	41 500	4,7%	4,9%
	СК Запад	577	67 114		4%		56 127		1%	
	СК Север	673	66 555		3,8%		32 859		8,0%	
	СК Восток	410	45 829		7,2%		49 742		8,6%	
Третье транспортное кольцо	ТТК Юг	1 364	53 431	49 714	12,9%	5,0%	31 550	31 066	5,5%	6,1%
	ТТК Запад	846	67 114		0,8%		40 549		3,6%	
	ТТК Север	1 293	74 113		4,2%		32 859		9,4%	
	ТТК Восток	1 159	45 000		13,3%		26 195		6,6%	
		ММДЦ «Москва-Сити»	1 633	82 443		3,9%		55 957		6,4%
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 302	36 124	33 207	18,9%	10,0%	19 780	22 822	5,3%	4,6%
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1 104	49 409		2,9%		22 022		6,6%	
	ТТК-МКАД Запад	2 544	41 284		0,9%		27 250		6,1%	
	ТТК-МКАД Юг	1 856	30 709		65,0%		24 603		2,8%	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	942	31 568		6,0%		23 774		3,0%	
	ТТК-МКАД Восток	1 121	16 130		9,2%		18 439		5,2%	
За МКАД	Химки	271	10 860	25 575	22,7%	21,3%	10 626	12 778	7,0%	7,7%
	МКАД	759	46 204		23,0%		15 588		6,6%	
	Новая Москва	454	14 944		19%		11 378		11%	
Итого		20 075	35 571		7,9%		26 569		4,8%	

* Без учета операционных расходов и НДС (22%).

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF GROUP, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализует проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе **«Аналитика»**

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Елена Акатова

Директор

EAkatova@nfgroup.ru



© NF GROUP 2026 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF GROUP в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF GROUP как источника данных.