РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. АРЕНДА. МОСКВА

III квартал 2026 г.



БЦ «Полесский»



Елена Акатова
директор департамента офисной недвижимости, NF GROUP

«С начала 2026 года вакантность в аренду во всех классах выросла на 2–4 п. п. Такая динамика обусловлена снижением темпов спроса на рынке, а также завершением строительства большого количества бизнес-центров. В 2026 году впервые за 12 лет объем нового строительства может превысить 1 млн м², и, несмотря на преобладающую реализацию новых объектов в продажу, на рынок аренды продолжают поступать новые площади от инвесторов в качестве вторичного предложения».

Основные выводы

- В III кв. 2026 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили 9 объектов совокупной полезной площадью 230 тыс. м². Крупнейшие новые объекты класса А – «STONE Ленинский» (41,6 тыс. м²), «Рублево Бизнес-Парк» (62 тыс. м²), Taller (36,1 тыс. м²), класса В – «Магистральная, 12» (14,8 тыс. м²), МФК «Крекшино» (8,6 тыс. м²). Совокупный ввод за январь-сентябрь превысил 850 тыс. м².
- С начала 2026 г. доля вакантных помещений (в аренду) в классе А выросла на 1,8 п. п. до 11,6%, в классе В – на 2,2 п. п. до 5,8%, в классе Прайм составила 9,8%, увеличившись на 3,5 п. п. Общий показатель вырос на 2,1 п. п. до 7,5%.
- Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах продолжили рост: по сравнению с концом 2025 г. в классе А показатель вырос на 11%, до 36,4 тыс. руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 8,3%, до 26,8 тыс. руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). Тем не менее в отдельных сегментах рынка рост ставок замедляется или сменяется снижением.

Основные показатели. Динамика*

		2025	III кв. 2026
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		19 452	20 305
в том числе:	Класс Прайм	549	549
	Класс А	6 161	6 905
	Класс В	12 742	12 850
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м²		704,1	852,6
в том числе:	Класс Прайм	10,9	0,0
	Класс А	665,0	743,7
	Класс В	28,2	108,9
Доля свободных площадей, (в аренду), %	Класс Прайм	6,2	9,8
	Класс А	9,8	11,6
	Класс В	3,6	5,8
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс Прайм	71 750	82 883
	Класс А	32 829	36 435
	Класс В	24 739	26 784
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, внутри МКАД руб./м²/год**	Класс А	40 957	41 448
	Класс В	27 006	28 510
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год*** (ЦАО и ключевые деловые районы)	Класс Прайм	13 000	14 000
	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 Research, 2026.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Предложение

Совокупный объем построенных офисных площадей на рынке недвижимости Москвы по итогам III кв. 2026 г. составил 20,3 млн м², из них 549 тыс. м² относится к классу Прайм, 6,9 млн м² – к классу А, а 12,9 млн м² – к классу В.

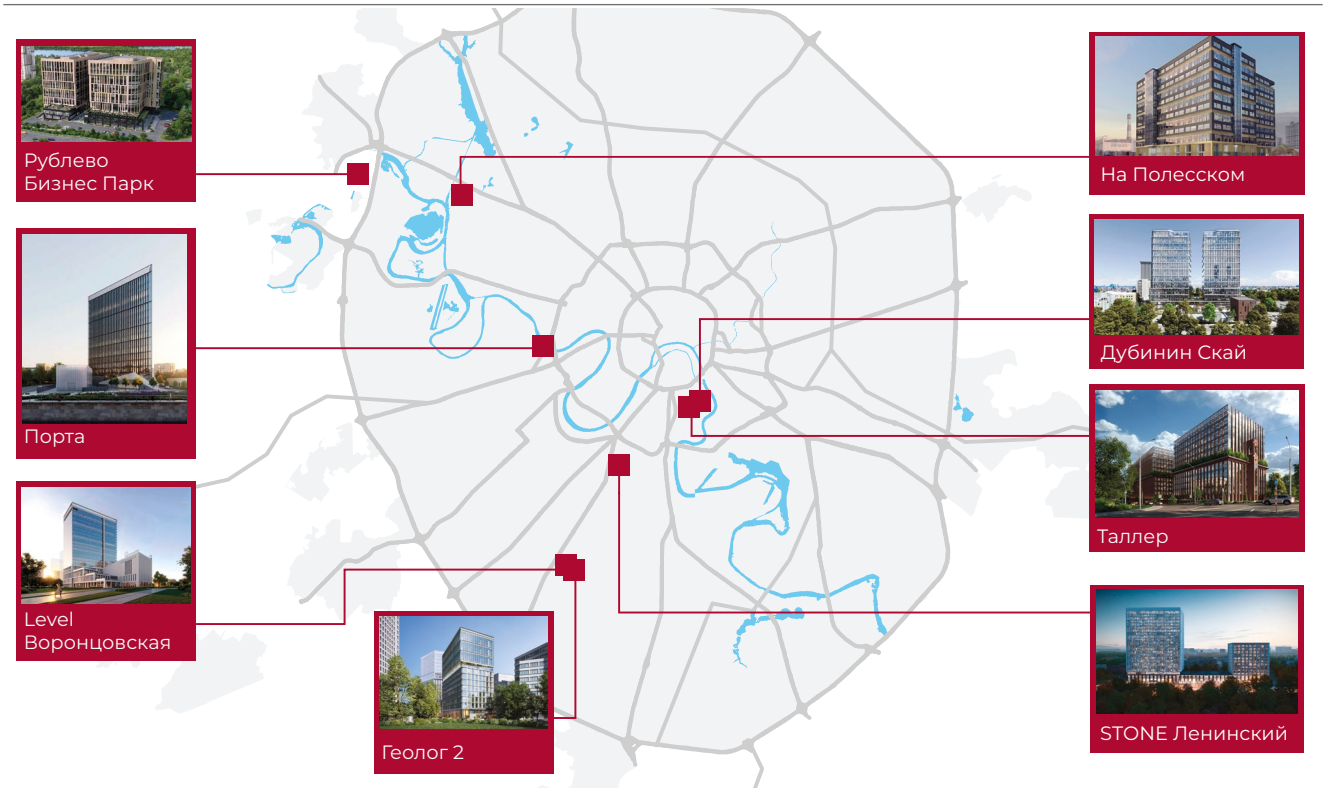
За I–III кв. 2026 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили 28 объектов совокупной полезной площадью 852,6 тыс. м², что примерно на 70% превышает показатель аналогичного периода прошлого года, когда было введено 495,5 тыс. м², и на 21% превышает совокупный годовой показатель 2025 г. Около 87% новых офисных площадей, получивших разрешение на ввод в I–III кв. 2026 г., относятся к классу А, 13% – к классу В. Крупнейшие новые объекты – штаб-квартира «Яндекса» (170 тыс. м²) и «Дубинин Скай» (69 тыс. м²), площадь которых составила 28% от общего показателя ввода за указанный период. Несмотря на прогнозируемый в 2026 г. рекордно высокий ввод площадей (1,2 млн м²), сопоставимый с показателем 2007 г., сохраняется вероятность переноса части этого объема на 2027 г. Большая часть объектов, введенных в 2026 г., реализуется в формате продажи (59%), в формате аренды – 13%, в смешанном формате аренда/продажа – 2%, и 26% составили проекты BTS (здания, построенные для конкретного пользователя).

Динамика построенных офисных площадей, тыс. м², Москва



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Карта ключевых проектов 2026 г.

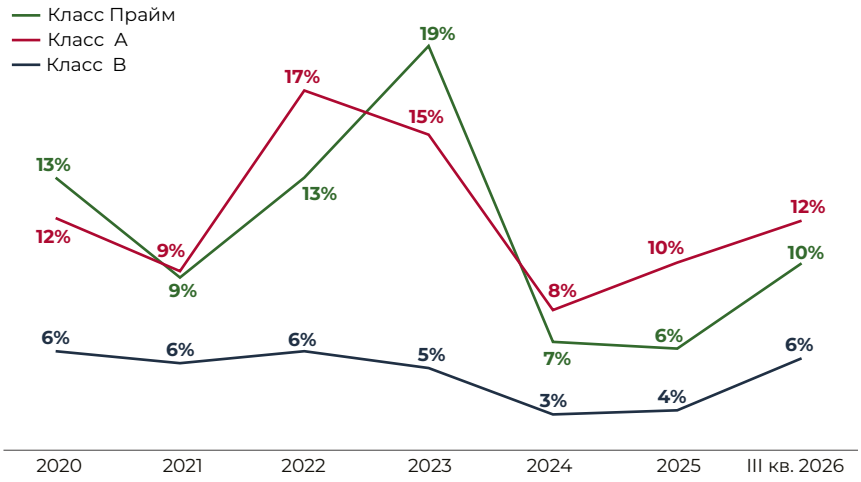


Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Вакантность

Доля вакантных помещений (рассматриваются свободные площади во всех построенных в аренду 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 сентября 2026 г. выросла до 7,5%, +2,1 п. п. за I–III кв. 2026 г. В классе А вакантность за тот же период выросла на 1,75 п. п. до 11,6%, в классе В выросла на 2,2 п. п. до 5,8%. Всего на рынке остаются свободными для аренды около 52,5 тыс. м² построенных офисных площадей в премиальных объектах, 475 тыс. м² в офисах класса А и около 622 тыс. м² – класса В.

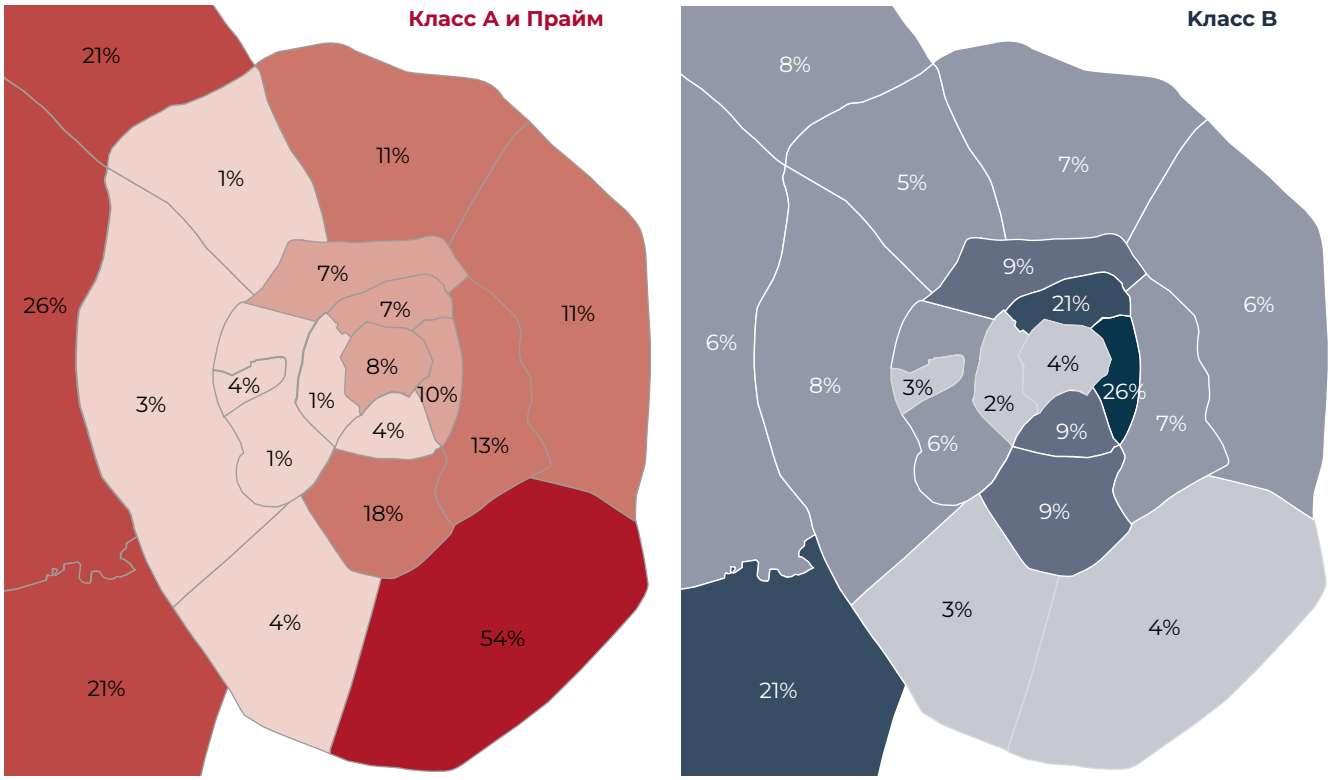
Динамика вакантности офисов по классам в аренду. Москва



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

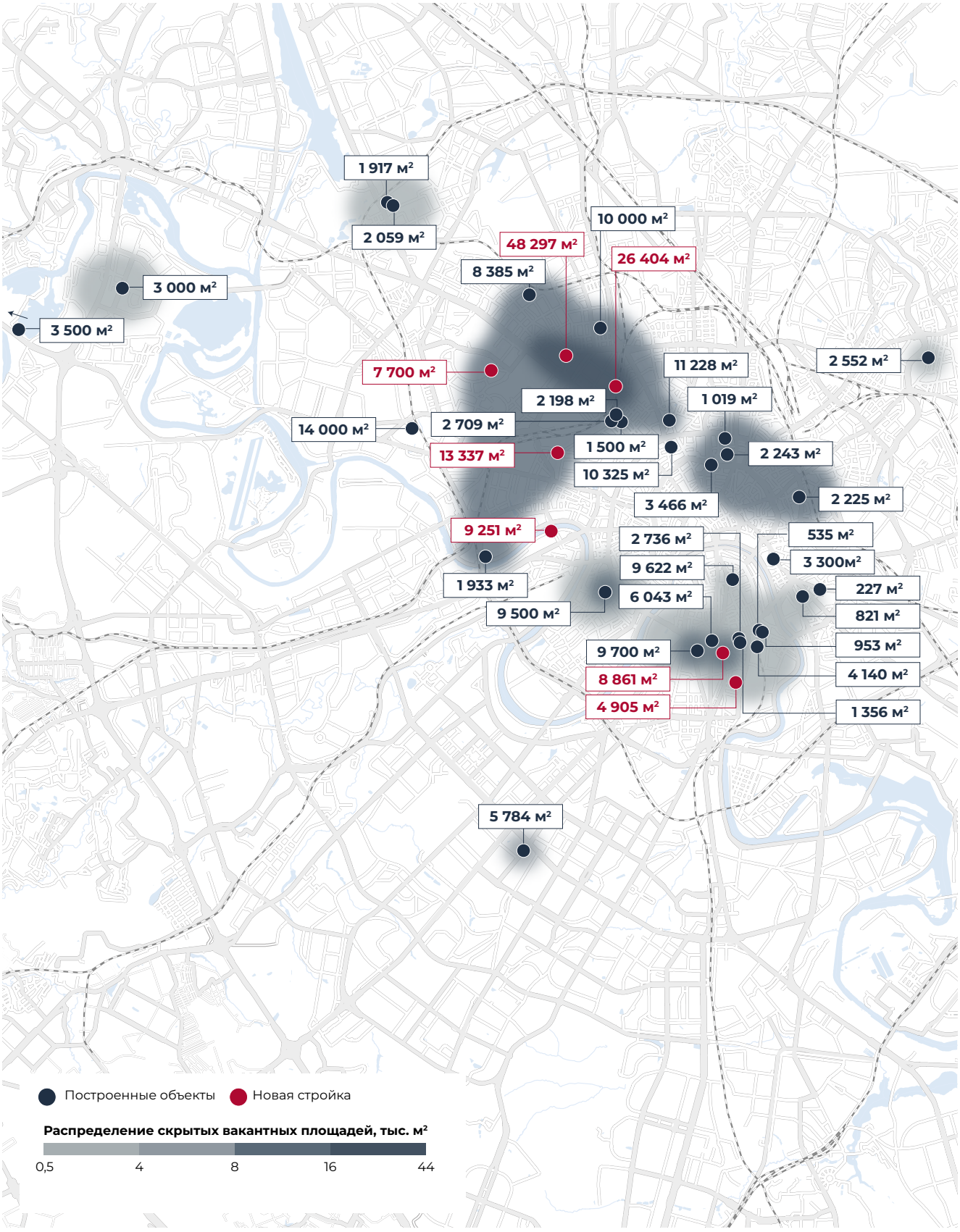
На октябрь 2026 г. скрытая вакантность в аренду на офисном рынке Москвы составила около 260 тыс. м². Данный объем может быть выведен на рынок к октябрю 2027 г. за счет истечения сроков действующих договоров аренды и планируемого ввода новых объектов в эксплуатацию до конца III квартала 2027 г.

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

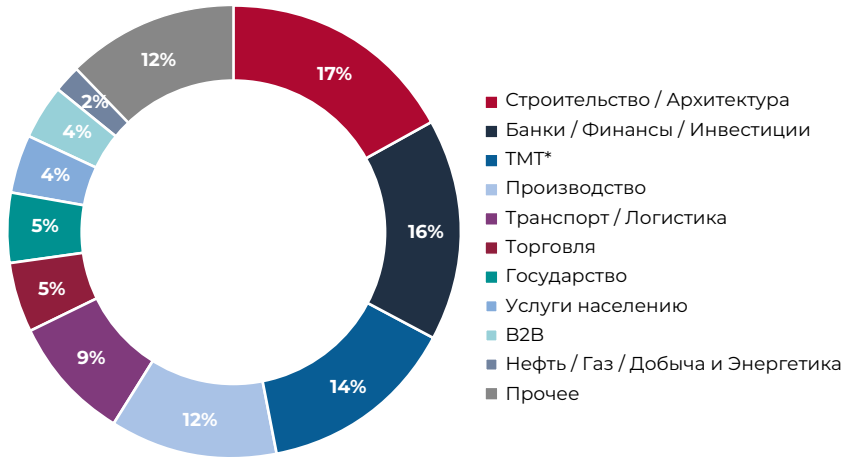
Спрос

Общий объем сделок аренды за III кв. 2026 г. (включая новую аренду, расширения и сделки в гибких офисах) составил 90,7 тыс. м², на 44% ниже аналогичного показателя предыдущего года. Всего было закрыто 46 сделок, при этом основная часть пришлась на объекты класса В – там было заключено 28 транзакций, 61% от общего количества, на объекты класса А и Прайм пришлось 18 сделок или 39% от общего количества. Средний размер сделки аренды во всех классах за июль-сентябрь составил 1 975 м², что выше показателя III кв. 2025 г. на 563 м². Причиной роста показателя в годовом выражении стало снижение количества сделок аренды в целом при увеличении доли крупных сделок: в III кв. 2026 г. доля сделок более 2 тыс. м² составила 26,0%, в то время как в III кв. 2025 г. – 10,5%.

Общий объем сделок аренды за I–III кв. 2026 г. (включая новую аренду, расширения и сделки в гибких офисах) составил 222 тыс. м². Средний размер сделки аренды в рассматриваемом периоде составил 1 565 м², что выше показателя аналогичного периода 2025 г. на 375 м².

В структуре спроса на аренду офисных помещений за I–III кв. 2026 г. лидировали компании строительного сектора (17%), банковского и финансового сектора (16%) и TMT-компании (14%). В структуре спроса по размеру блока (по количеству) лидируют сделки размером 1–2 тыс. м² – их доля составила 21% по сравнению с 18% в аналогичном периоде 2025 г. Такая динамика обусловлена закрытием большего количества крупных сделок, чем в прошлом году, и повлияла на рост показателя среднего размера сделки. На втором месте в спросе – сделки 0,5–1 тыс. м² (20% против 21%), на третьем – мелкие лоты 100–300 м² с долей 19%. Стоит отметить, что в июле-сентябре 2026 г. данный сегмент лидировал в структуре с долей 23%.

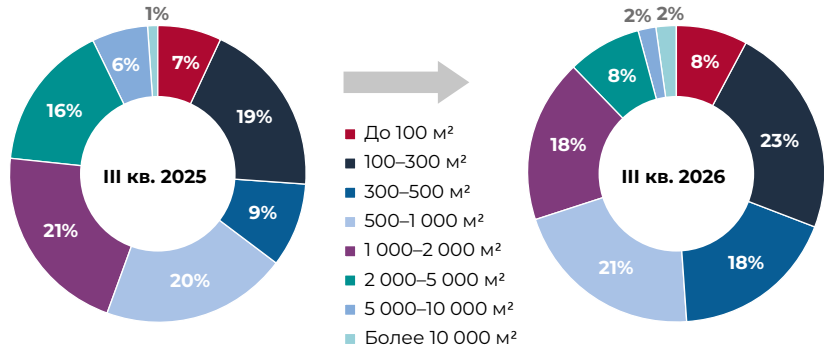
Распределение арендованных офисных площадей в зависимости от профиля компании за I–III кв. 2026 г.



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура сделок аренды по размеру блока, по количеству сделок за I–III кв. 2026 г.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

За I–III кв. 2026 г. совокупная площадь сделок продления* составила 90 тыс. м², или 16% от совокупного объема арендной активности на рынке. Данный показатель превысил результат аналогичного периода предыдущего года на 8 п. п.

Ключевые сделки по аренде офисных площадей в Москве, III кв. 2026 г.

Офисное здание	Объем сделки, м²	Компания	Тип сделки
«Газойл Плаза»	10 586	«БТС-Мост»	Классическая аренда
«Новь» NF GROUP	9 916	«Росжелдорпроект»	Классическая аренда
«ЛеФОРТ»	8 758	Опытно-конструкторское бюро им. Симонова («Ростех»)	Классическая аренда
«Пионерский»	8 500	Структура РЖД	Классическая аренда

NF GROUP – Сделки компании NF GROUP

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

*По данным сделок шести крупнейших консультантов

Гибкие офисы

На конец III кв. 2026 г. доля вакантных рабочих мест* гибких офисов составила 21,8%, увеличившись с конца 2025 г. на 8,8 п. п., в силу открытия новых площадок и освобождения части площадей в готовых объектах. Количество вакантных рабочих мест на конец сентября 2026 г. составило 12,1 тыс. шт. Средняя ставка аренды рабочего места (в открытых локациях) снизилась на 9,3% с конца 2025 г. и составила 53 530 руб./рабочее место/мес. (включая НДС, если применимо).

При этом средняя запрашиваемая ставка аренды на рабочие места в готовящихся к открытию объектах на конец III кв. 2026 г. составила 72,5 тыс. руб./рабочее место/мес. (включая НДС, если применимо), на 35% выше ставки в действующих площадках.

Коммерческие условия

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды продолжили расти во всех классах: с начала года в классе А показатель вырос на 11% до 36 435 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 8,3% до 26 784 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС)**.

Тенденция роста средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды продолжилась и в премиальных офисах: по итогам III кв. 2026 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 82 883 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), увеличившись на 15,5% с конца 2025 г.

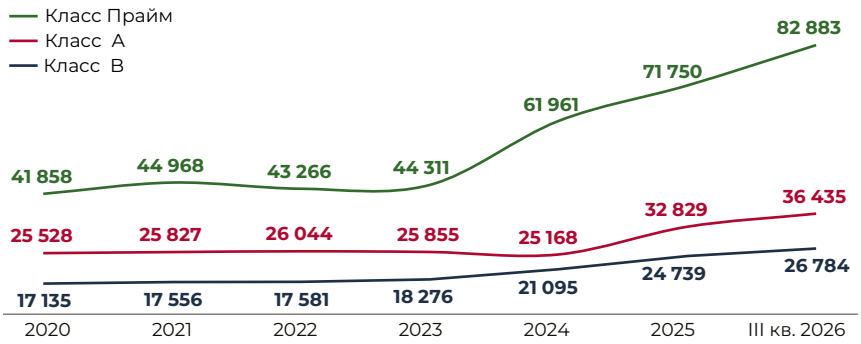
Существующие практики рынка остаются фактически без изменений. Средний срок договора аренды офиса составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен либо устанавливается на уровне 10%.

Динамика доли вакантных рабочих мест и средней ставки аренды рабочего места в гибких офисах



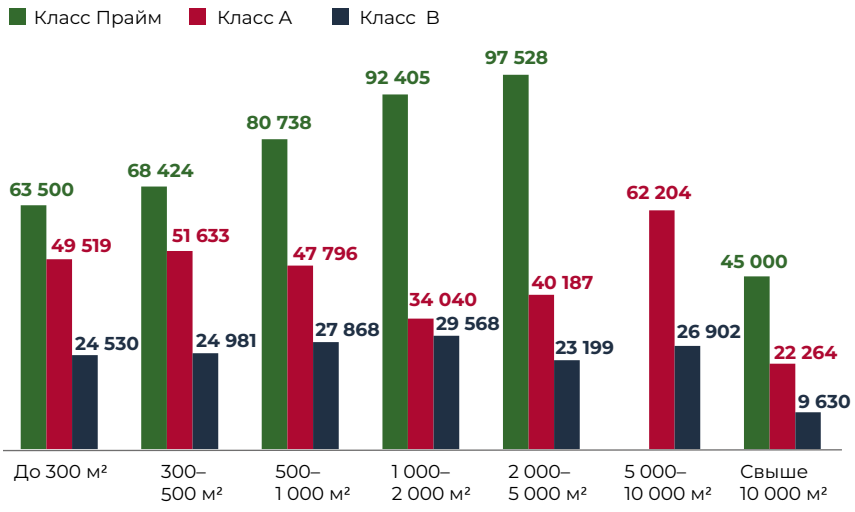
* Учитываются предлагаемые на конец сентября 2026 г. рабочие места сетевых пространств без учета формата BTS (строительство под клиента) и объектов, строительство которых еще не завершено, а также без учета объема арендованных площадей.
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов Прайм, А и В, номинированных в российских рублях (без учета операционных расходов и НДС)



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

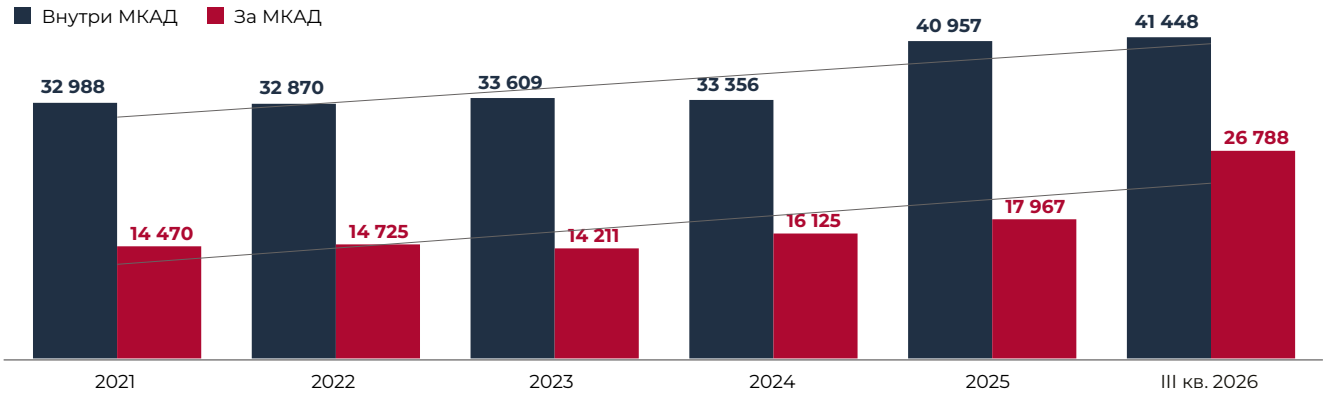
Средневзвешенные запрашиваемые ставки по размеру блока, руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС)



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

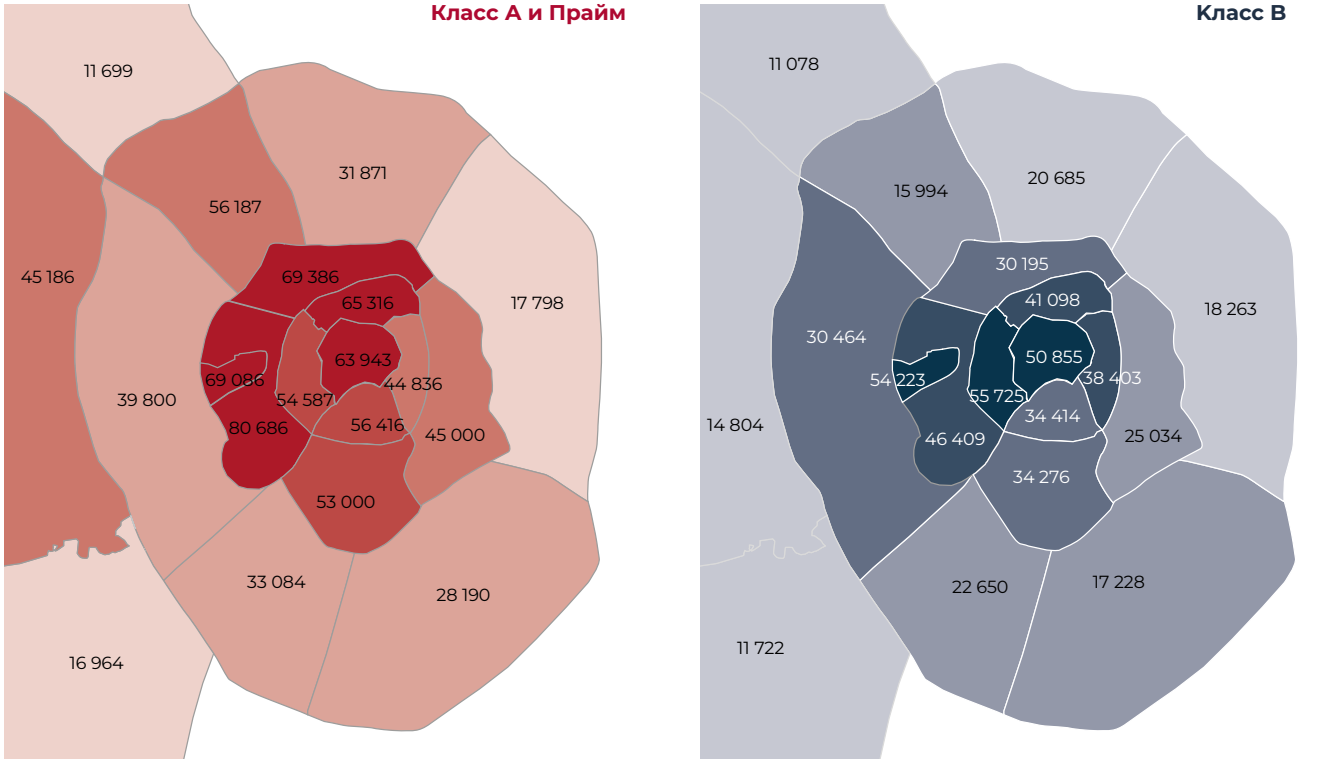
** В отчете приведены запрашиваемые ставки аренды, достижимые показатели могут отличаться.

Динамика запрашиваемых ставок аренды класса А внутри МКАД и за МКАД, руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС)



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Прогноз

К концу 2026 г. совокупный ввод новых объектов может превысить 1 млн м², 82% этого объема придется на проекты класса А; преимущественно новые проекты располагаются в зоне ТТК–МКАД (55%). Значительная доля новых площадей будет предлагаться на продажу (63%), 13% нового ввода - в аренду, проекты BTS составят 21% от годового ввода, проекты, предлагаемые и в аренду, и на продажу составят 3%. При завершении строительства заявленных объектов такой объем ввода станет самым крупным с 2014 года.

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 будет замедляться, в отдельных районах возможно снижение показателей.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Арендуемая площадь, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год		Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	321	63 943		8%		50 855		4%	
Садовое кольцо	СК Юг	424	56 416	57 372	4%	4%	34 414	39 591	9%	12%
	СК Запад	216	54 587		1%		55 725		2%	
	СК Север	210	65 316		7%		41 098		21%	
	СК Восток	129	44 836		10%		38 403		26%	
Третье транспортное кольцо	ТТК Юг	841	53 000	62 656	18%	7%	34 276	33 105	9%	8%
	ТТК Запад	791	80 686		1%		46 409		6%	
	ТТК Север	1 293	69 386		7%		30 195		9%	
	ТТК Восток	830	45 000		13%		25 034		7%	
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 306	69 086		4%		54 223		3%	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	936	31 871	30 543	11%	8%	20 685	22 026	7%	5%
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1 179	56 187		1%		15 994		5%	
	ТТК-МКАД Запад	1 528	39 800		3%		30 464		8%	
	ТТК-МКАД Юг	1 358	28 190		54%		17 228		4%	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	1 296	33 084		4%		22 650		3%	
	ТТК-МКАД Восток	1 133	17 798		11%		18 263		6%	
За МКАД	Химки	426	11 699	26 788	21%	22%	11 078	12 380	8%	10%
	МКАД	526	45 186		26%		14 804		6%	
	Новая Москва	423	16 964		21%		11 722		21%	
Итого		**15 165**	**41 214**		**9%**		**26 533**		**6%**	

* 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
Региональный 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.