

08 | 2026

Москва

remain

Офисный рынок Москвы

итоги 1 полугодия
2026 года



Офисный рынок Москвы

1 полугодие 2026 года

remain

Классические офисы

Ключевые показатели	A	B+	Итого: A, B+, B	Прогноз до конца 2026 года
Новое строительство	566 287 кв. м	58 646 кв. м	624 933 кв. м	800 000 кв. м
Вакансия ¹	874 765 кв. м	376 039 кв. м	1 532 765 кв. м	1 660 000 кв. м
Доля вакантных площадей ¹	11,2%	3,9%	7,0%	7,5%
Ставка аренды ²	37 040 руб./кв. м/год	25 822 руб./кв. м/год	31 902 руб./кв. м/год	32 500 руб./кв. м/год
Цена продажи ³	566 684 руб./кв. м	369 979 руб./кв. м	481 890 (A, B+) руб./кв. м	490 000 руб./кв. м
Объем спроса ⁴	210 591 кв. м	139 129 кв. м	395 741 кв. м	920 000 кв. м

/ 01 Арендаторы
Рационализация издержек

/ 02 Покупатели
Избирательный интерес

/ 03 Собственники
Прагматичная гибкость

¹ – Свободные площади в готовых зданиях, доступные к аренде/продаже на дату отчета (без учета субаренды)
² – Средневзвешенный показатель без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей по готовым вакантным офисам, доступным к аренде на дату отчета
³ – Средневзвешенный показатель с учетом НДС по готовым вакантным офисам, доступным к продаже на дату отчета
⁴ – Отказы от площадей и инвестиционные сделки не включены в расчет

Сервисные офисы

Ключевые показатели	Итого	Прогноз до конца 2026 года
Новые площадки	1 601 рабочее место	3 500 рабочих места
Вакансия ¹	8 101 рабочее место	9 500 рабочих мест
Доля вакантных рабочих мест ¹	14,5%	16,0%
Ставка аренды ²	44 784 руб./рабочее место/мес.	42 000 руб./рабочее место/мес.
Средняя площадь рабочего места ³	7,0 кв. м	7,0 кв. м
Объем спроса ⁴	3 088 рабочих места	4 500 рабочих мест

/ 01 Арендаторы сервисных офисов
Аккуратность выбора

/ 02 Операторы сервисных офисов
Вариативность набора сервисов

¹ – Свободные рабочие места в открытых спекулятивных площадках сервисных офисов, доступных к аренде на дату отчета
² – Средневзвешенный показатель без учета НДС в открытых спекулятивных площадках сервисных офисов, доступных к аренде на дату отчета
³ – Расчет с учетом общих зон, переговорных и коридоров
⁴ – Сумма арендованных рабочих мест в открытых и будущих площадках сервисных офисов

Новое строительство

1 полугодие 2026 года и прогнозы

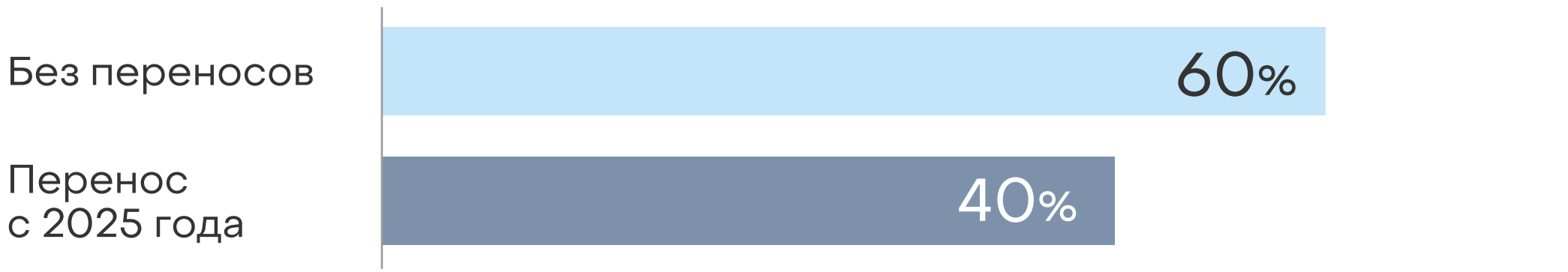
Период	Офисная площадь, кв. м
● Объекты, введенные в 1 квартале	116 623
● Объекты, введенные во 2 квартале	508 310
Объекты к вводу в 3 квартале	495 615
Объекты к вводу в 4 квартале	195 562

Заявленный девелоперами ввод 1–4 кварталов 2026 года 1 316 110

624 933 кв. м

в 20 проектах было совокупно введено в эксплуатацию за 1 и 2 кварталы 2026 года на офисном рынке Москвы, что **более чем в 30 раз превышает** аналогичные итоги 2025 года (18 981 кв. м в 2 проектах),

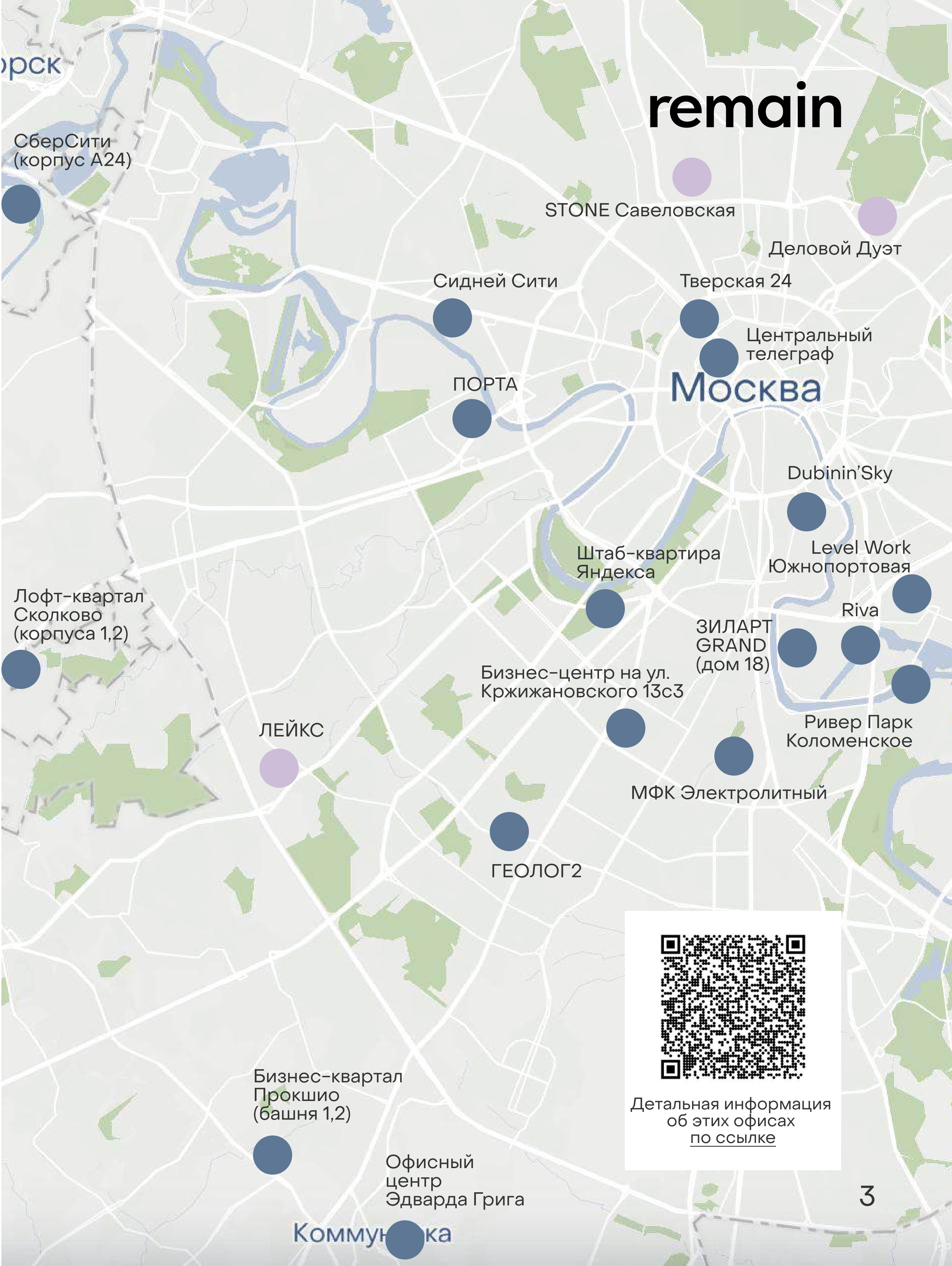
однако почти половина из всех введенных площадей 1 полугодия – переносы ввода проектов с 2025 года и ранее.



/ Прогноз ввода 2026 года Remain

800 000 кв. м

фактический объем ввода с учетом риска переносов составит 50–60% от заявленного девелоперами

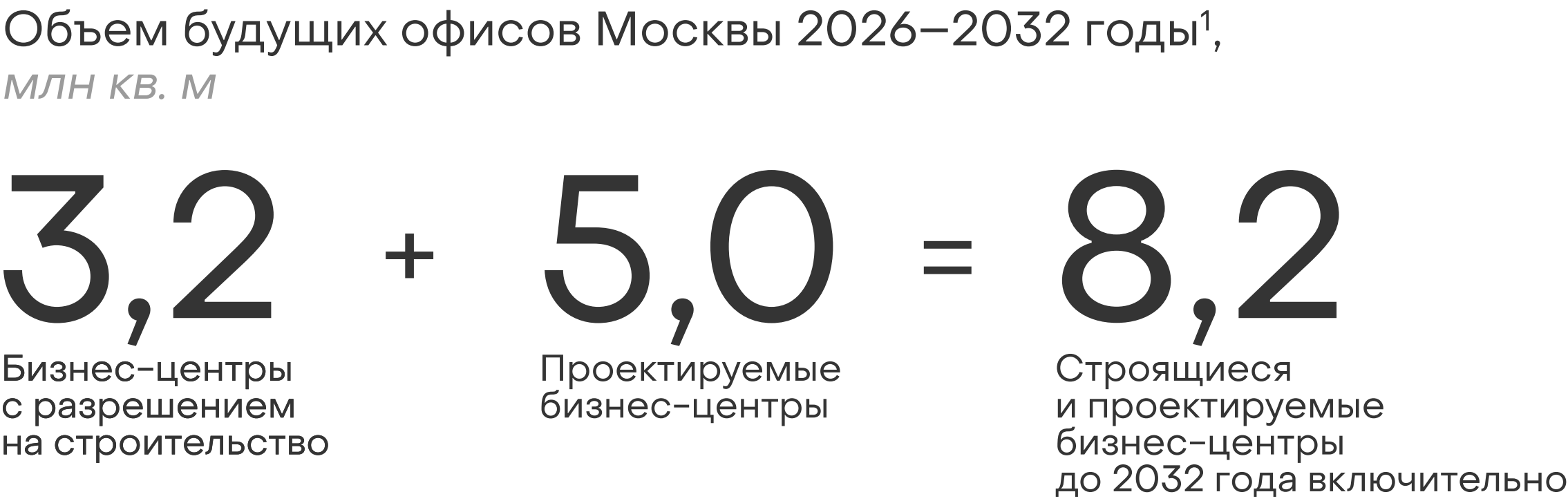


Детальная информация об этих офисах [по ссылке](#)

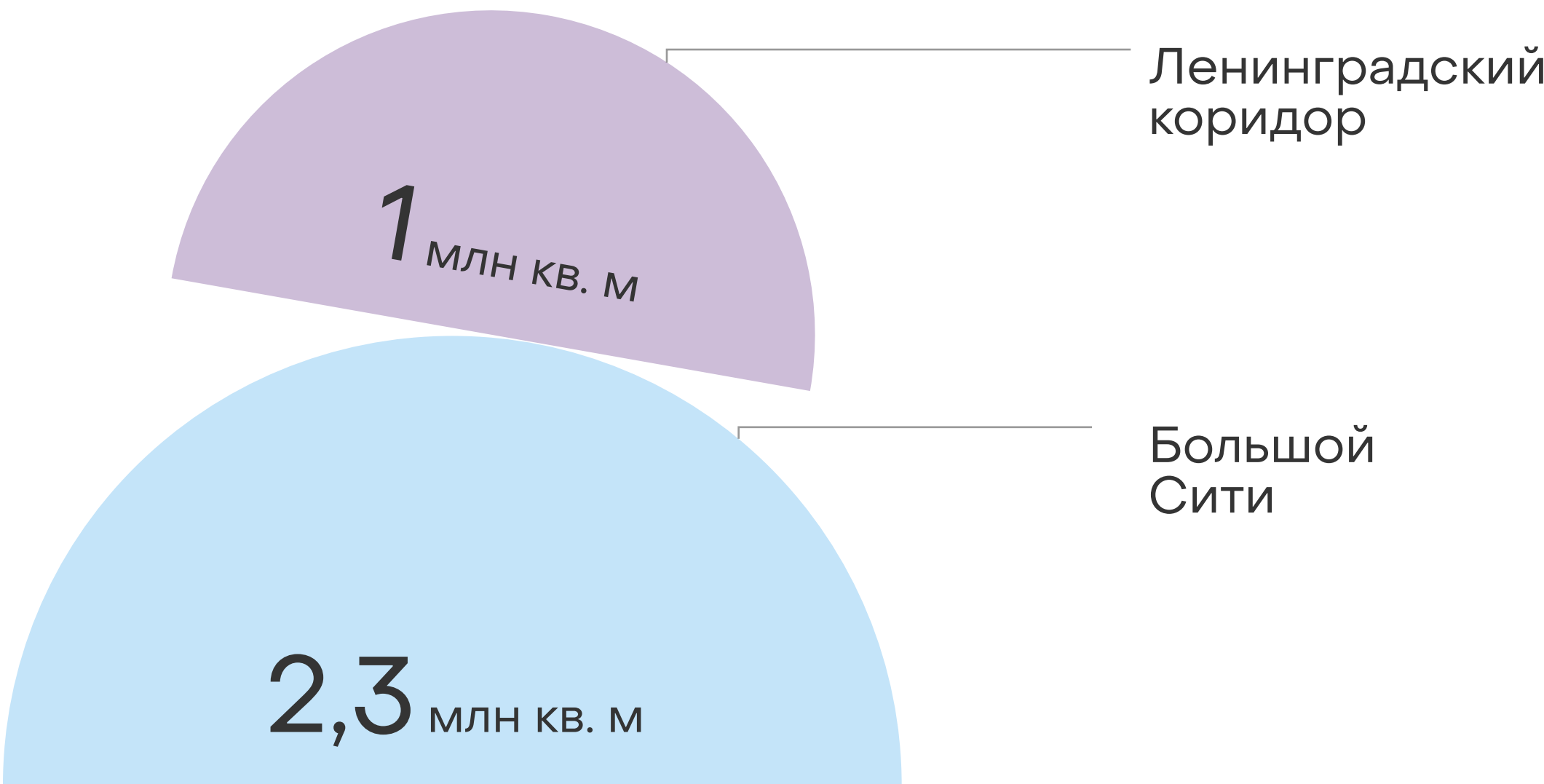
Будущие офисы Москвы

до 2032 года включительно

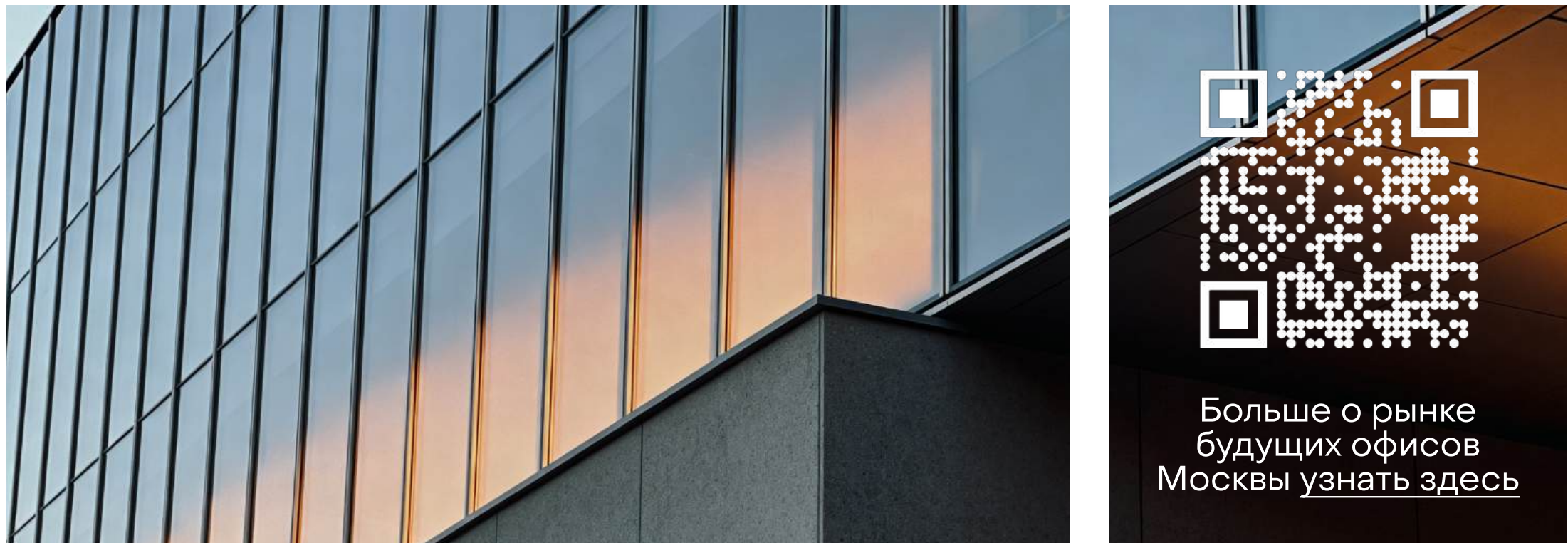
remain



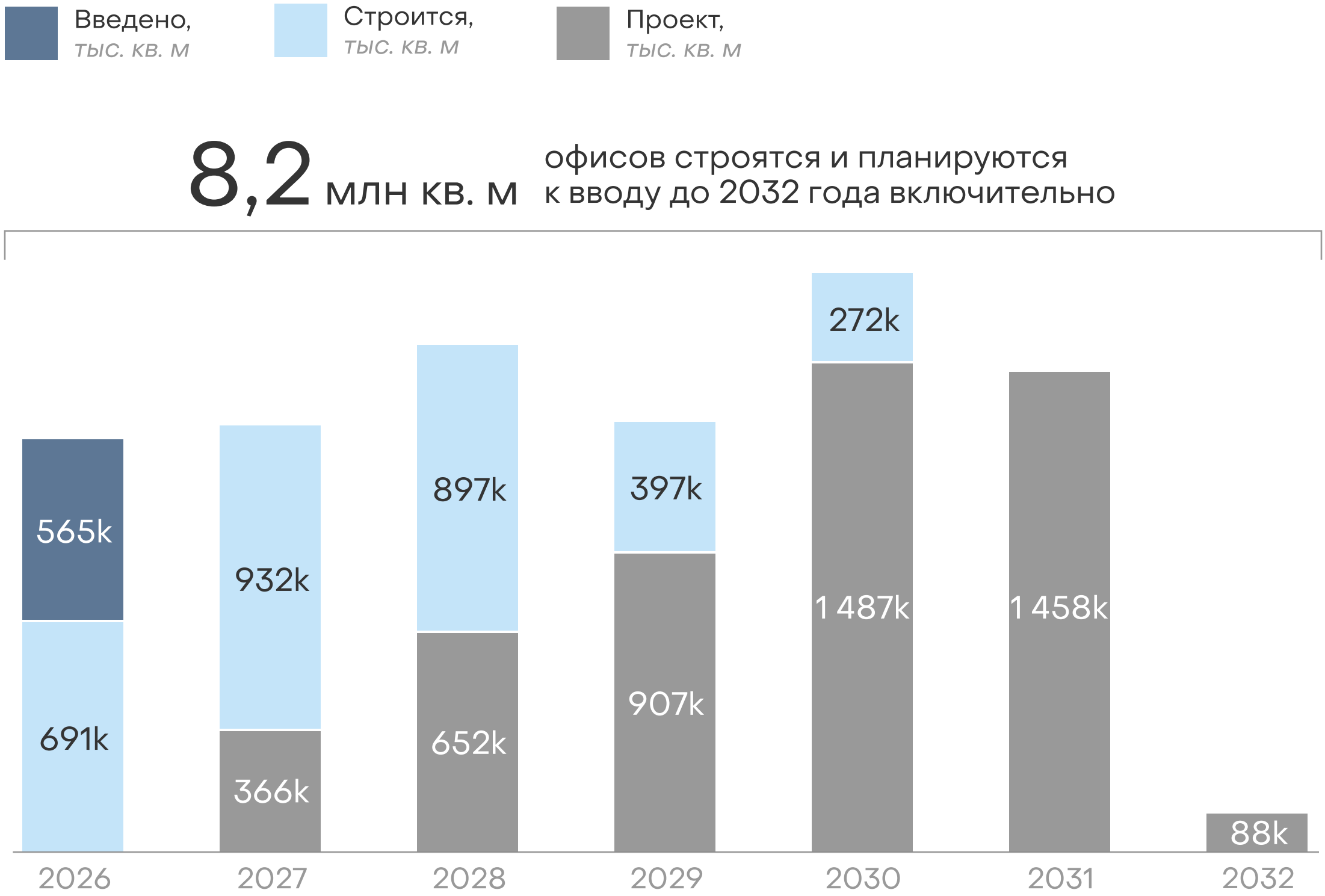
Значительная часть будущих офисных проектов базируется в двух сложившихся деловых районах²:



¹ – Здесь и далее учитываются сроки ввода, заявленные девелоперами
² – Объекты могут относиться к нескольким районам одновременно



Ввод в ближайшие 6 лет может превысить аналогичные исторические показатели более чем в 3 раза – 8,2 млн кв. м с 2026 по 2032 годы к 2,7 млн кв. м с 2020 по 2025 годы.



Будущие офисы Москвы на продажу

до 2032 года включительно

remain

Продажа является ключевым типом реализации будущих офисов Москвы. Сегодня на стадии строительства и проектирования офисов предлагается на продажу – 5,2 млн кв. м или 64% от общего объема будущего ввода до 2032 года включительно. Приоритетной схемой сделки для новых офисов является ДКПБВ – 86% от всех будущих площадей на продажу. Почти половину (43%) от общего объема строящихся бизнес-центров реализуют 3 девелопера – STONE, MR Office и FORMA. Средневзвешенная стоимость продажи будущих офисов – 464,5 тыс. руб./кв. м с учетом НДС, что на 3,6% ниже аналогичного показателя по готовому предложению (481,9 тыс. руб./кв. м с учетом НДС).

Структура строящегося предложения офисов на продажу по площади объекта

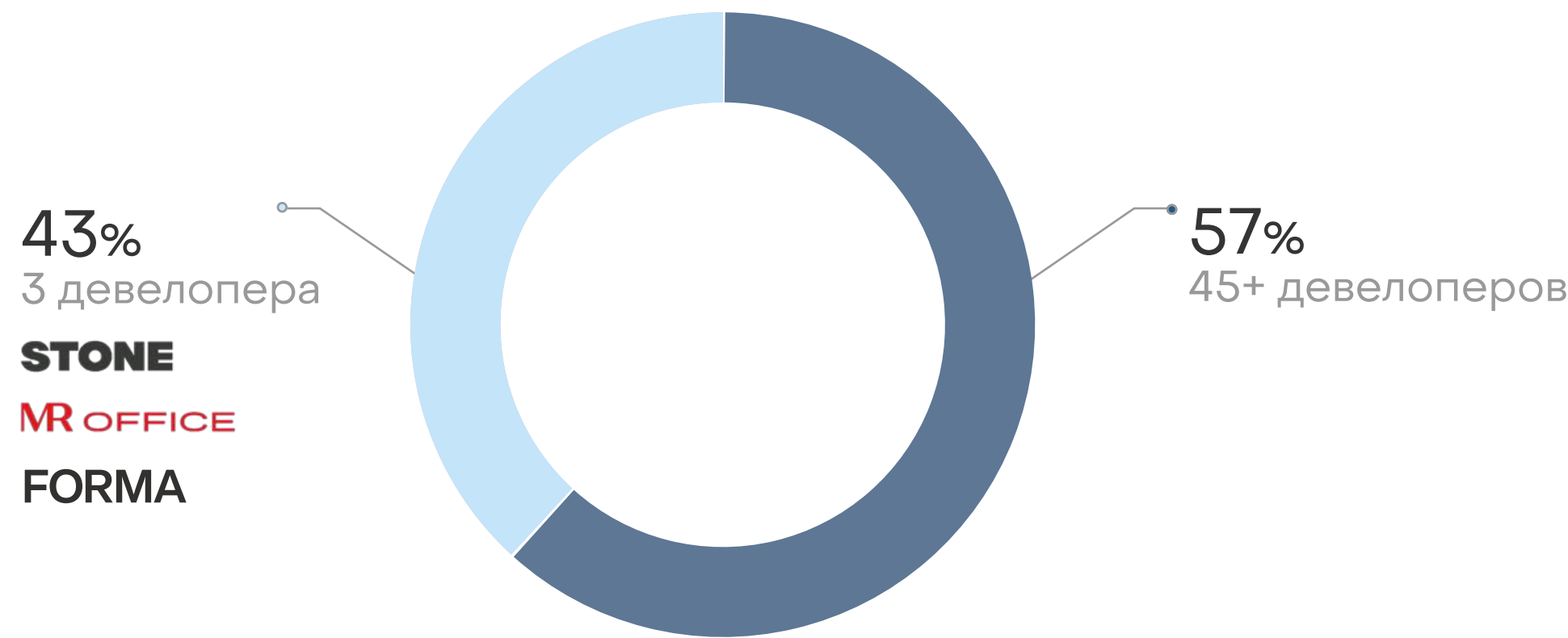
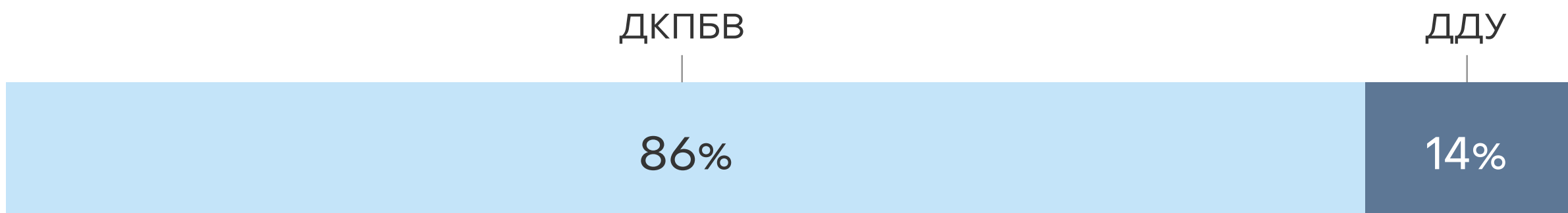


Схема сделки будущих офисов на продажу по площади объекта²



Ключевые сделки купли-продажи будущих офисов за 1 полугодие 2026 года



Объект: Omni_tower
2028 год ввода¹

Площадь сделки:
11 820 кв. м (8 этажей)

Покупатель:
Букмекерская компания



Объект: STONE Ходынка 1
2027 год ввода

Площадь сделки:
8 424 кв. м (5 этажей)

Покупатель:
Lime



Объект: AIR
2028 год ввода

Площадь сделки:
6 000 кв. м (4 этажа)

Покупатель:
Компания банковского сектора

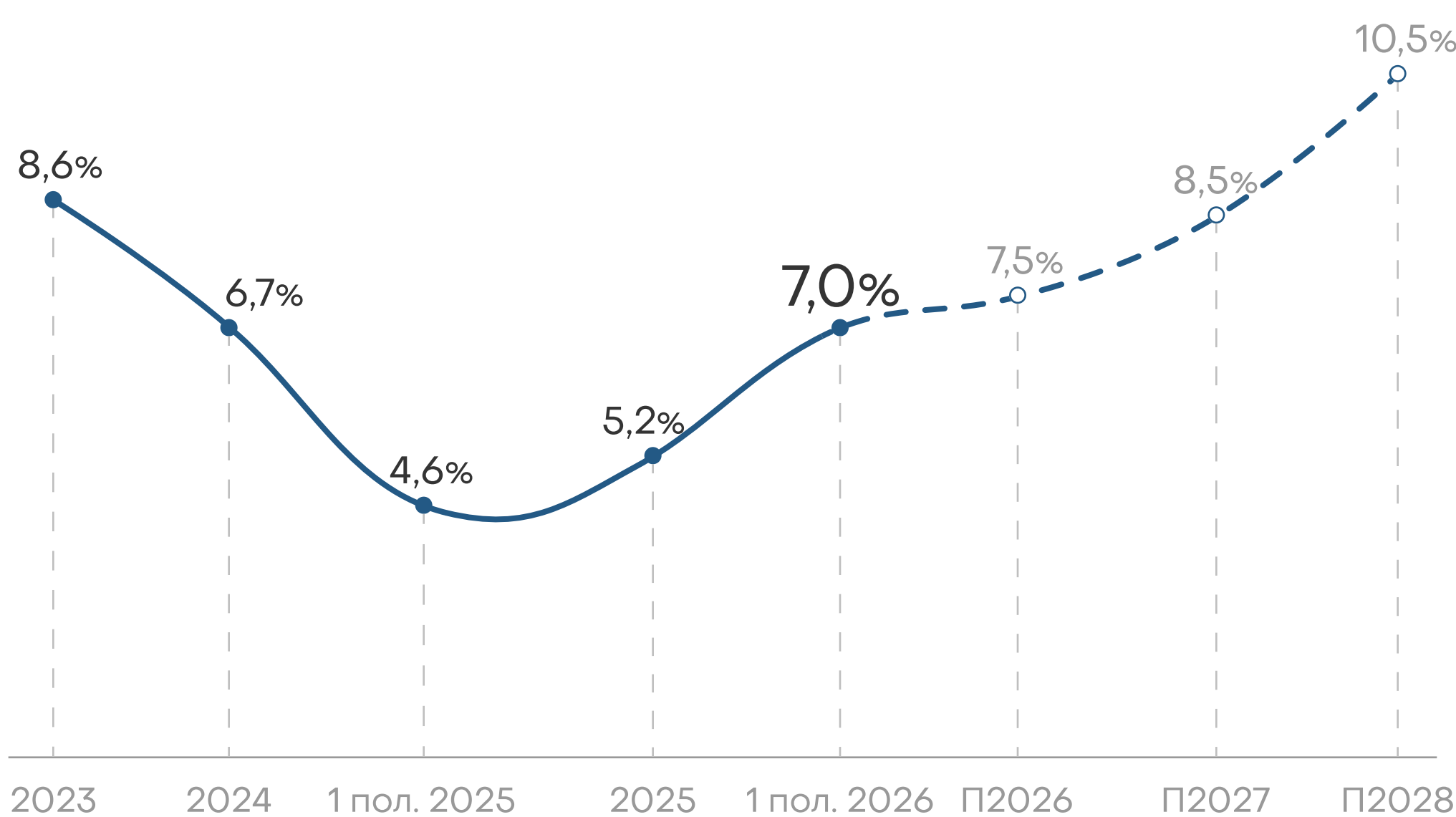
¹ – Здесь и далее учитываются сроки ввода, заявленные девелоперами
² – Учитываются проекты, по которым стартовали открытые продажи

Вакантные офисы Москвы

1 полугодие 2026 года

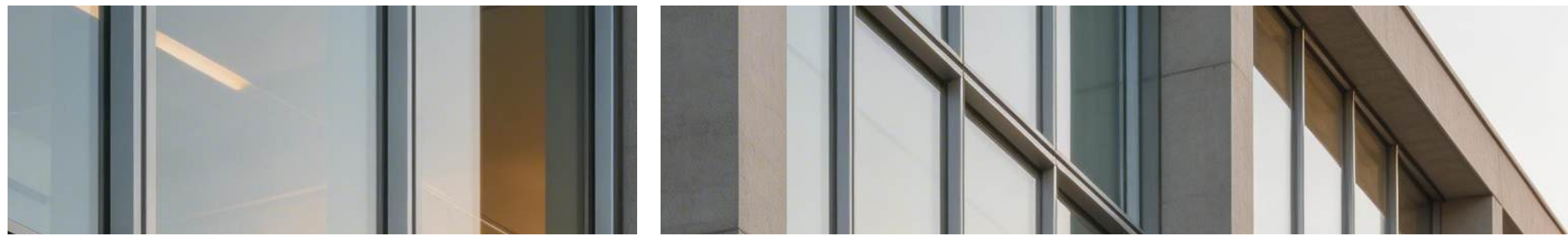
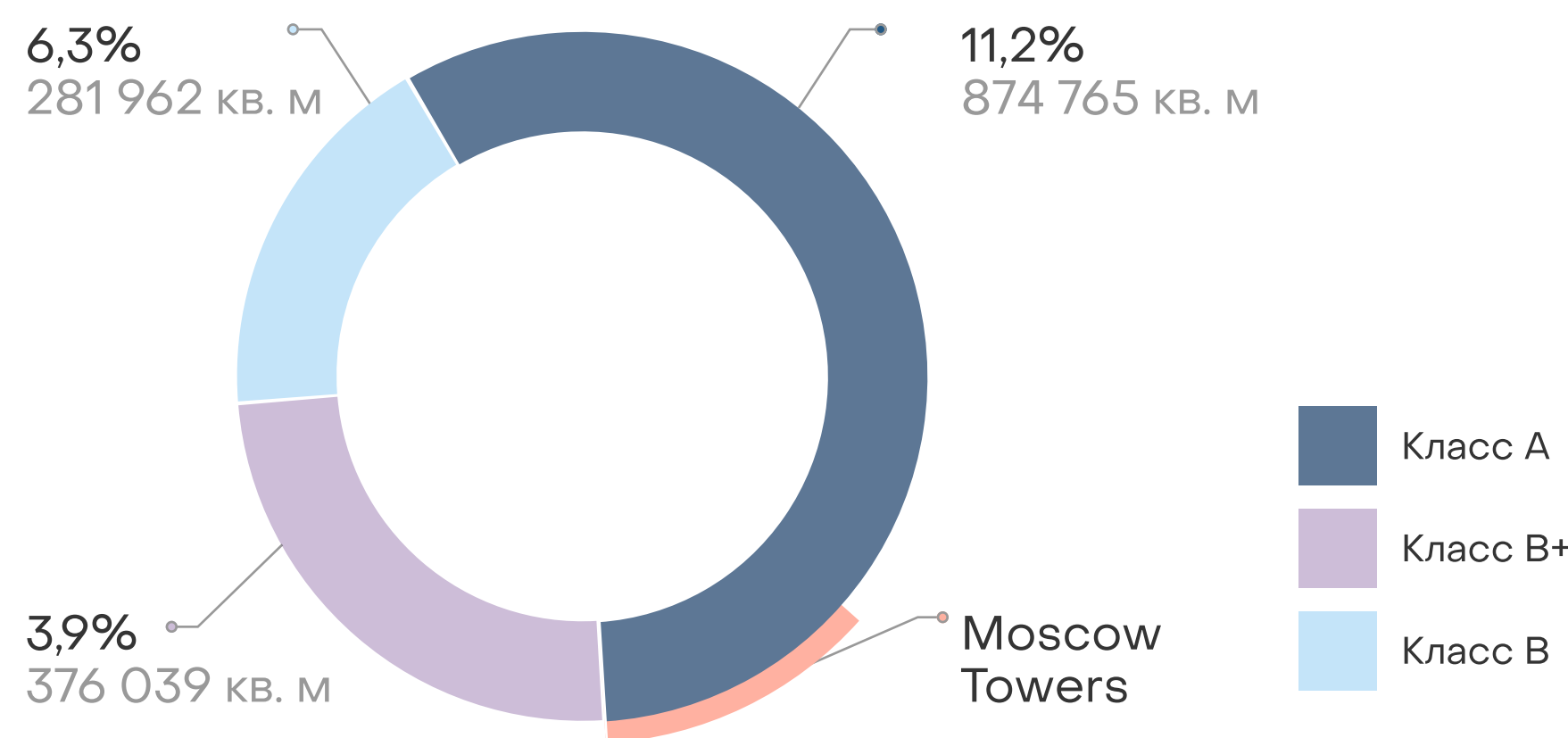
remain

Доля вакантных площадей, %¹
Итого А, В+ и В



За 1 полугодие вакансии на офисном рынке Москвы по классам А, В+ и В составила **7,0%** или **1,5 млн кв. м**. Значительный рост показателя (16% от суммарного вакантного объема) обеспечен выходом на рынок 1 объекта – продажей Moscow Towers на торгах. Без учета этого предложения, доля вакантных площадей составила бы **5,9%**, увеличившись год к году на **1,3 п. п.**

Вакансия по классам



7,0% +2,4 п. п. ↑
год к году
Классы А, В+ и В

11,2% +5,1 п. п. ↑
год к году — Класс А
3,9% +0,8 п. п. ↑
год к году — Класс В+

¹ – Здесь и далее доля свободных офисных площадей в готовых зданиях, доступных к аренде/продаже на дату отчета (без учета субаренды)

Однако существует дополнительный объем – скрытая вакансия, тыс. кв. м

+ 49,5 Субаренда

+ 151,2 Дата доступа:
2 полугодие 2026 года

+ 239,5 Свободные офисы
в строящихся бизнес-центрах
с вводом в 2026 году

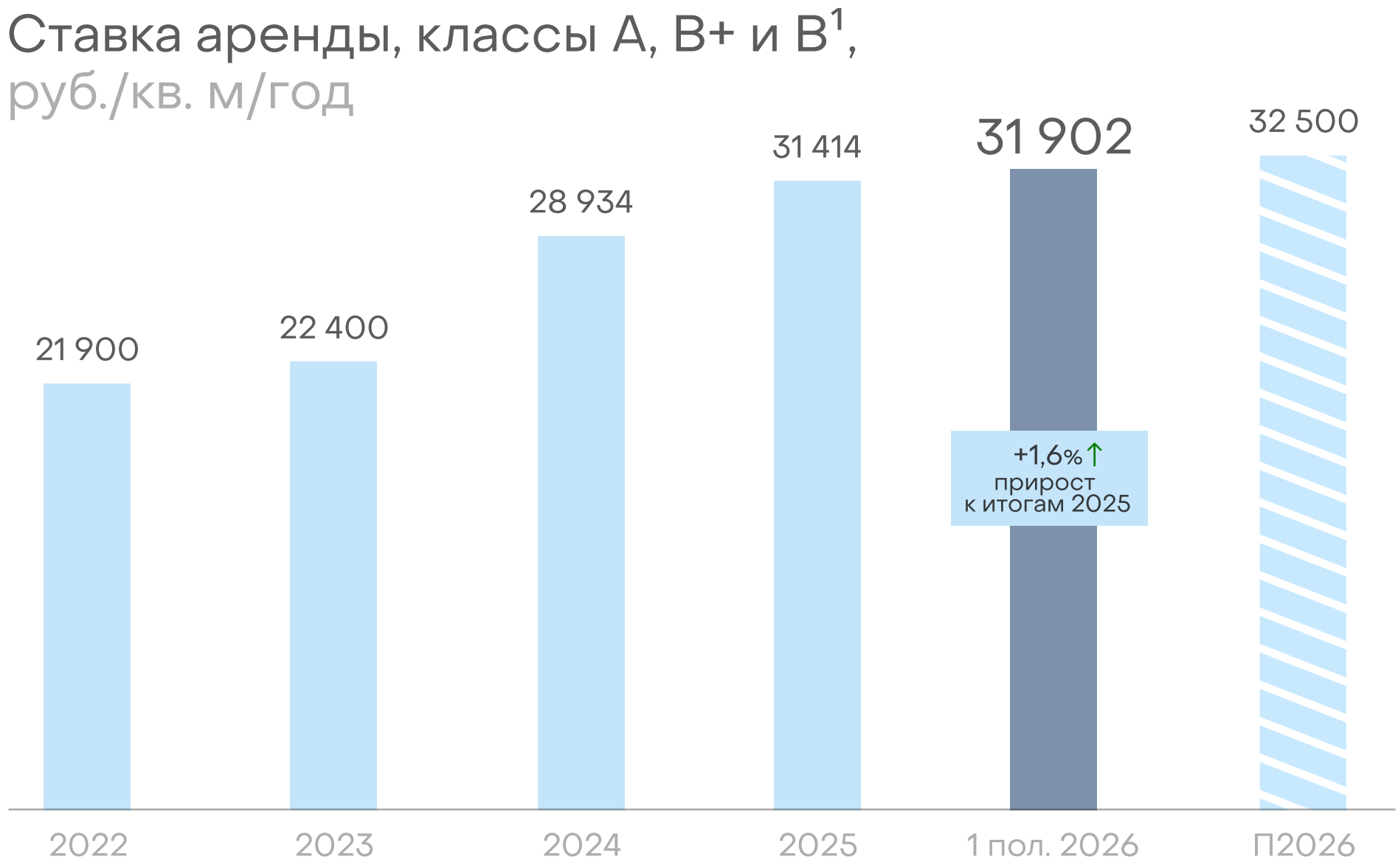
9,0% *или 2 млн кв. м*
объем вакансии²
с учетом этого
предложения

² – Сумма свободных офисных площадей в готовых зданиях, доступных к аренде/продаже на дату отчета (без учета субаренды) и офисных площадей скрытой вакансии

Ставки аренды и цены продажи

на готовые офисы Москвы

remain



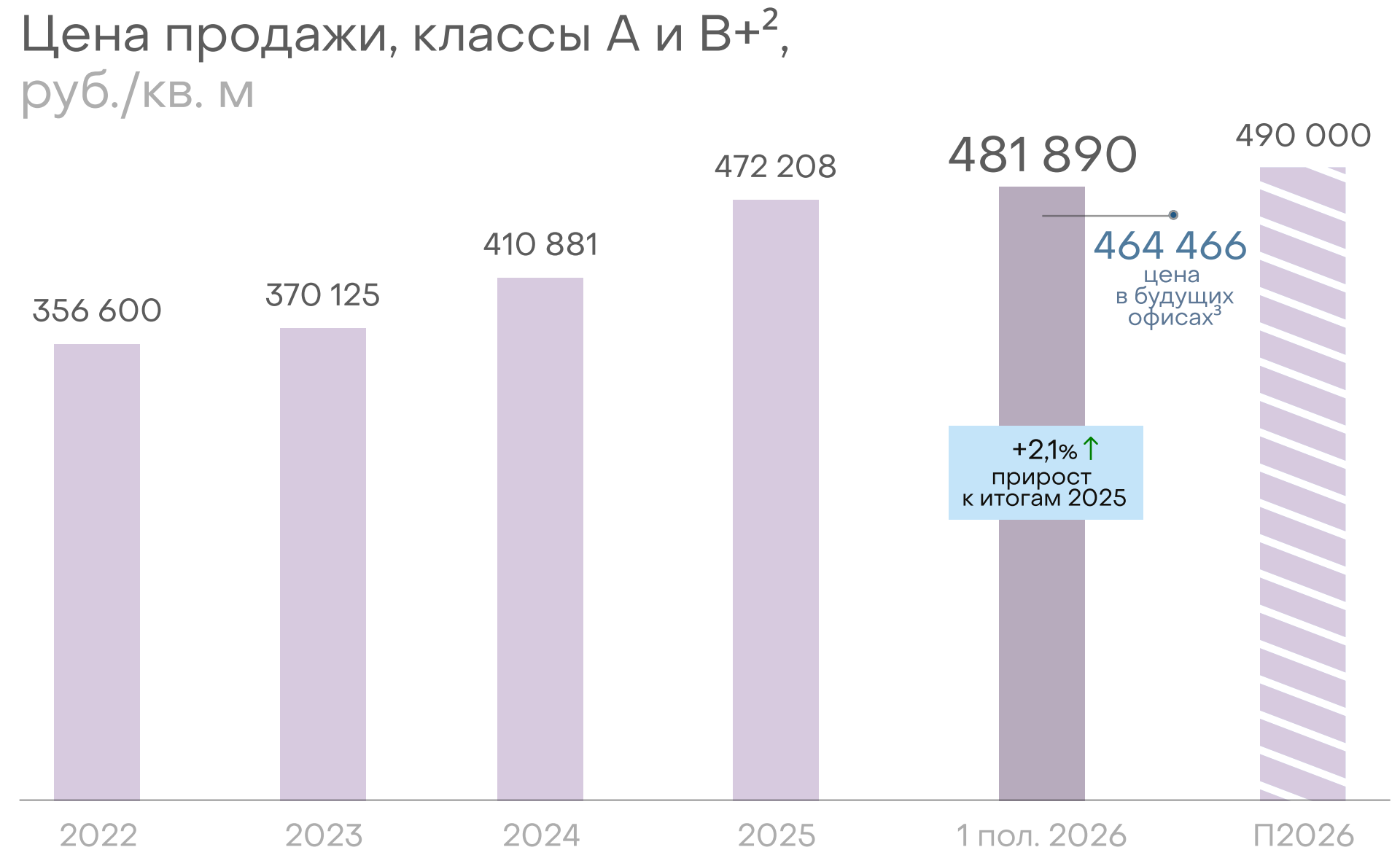
/ ставка аренды по классам (1 полугодие 2026)

Класс А	Класс В+
37 040 руб./кв. м/год	25 822 руб./кв. м/год

/ готовые офисы класса А

С отделкой	Без отделки
51 916 руб./кв. м/год	28 675 руб./кв. м/год

¹ – Здесь и далее средневзвешенный показатель без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей по готовым вакантным офисам, доступным к аренде на дату отчета



/ цена продажи по классам (1 полугодие 2026)

Класс А	Класс В+
566 684 руб./кв. м	369 979 руб./кв. м

/ готовые офисы класса А

С отделкой	Без отделки
694 351 руб./кв. м	527 766 руб./кв. м

² – Здесь и далее средневзвешенный показатель с учетом НДС по готовым вакантным офисам, доступным к продаже на дату отчета
³ – Здесь и далее средневзвешенный показатель с учетом НДС по строящимся и планируемым офисам

Спрос

1 полугодие 2026 года

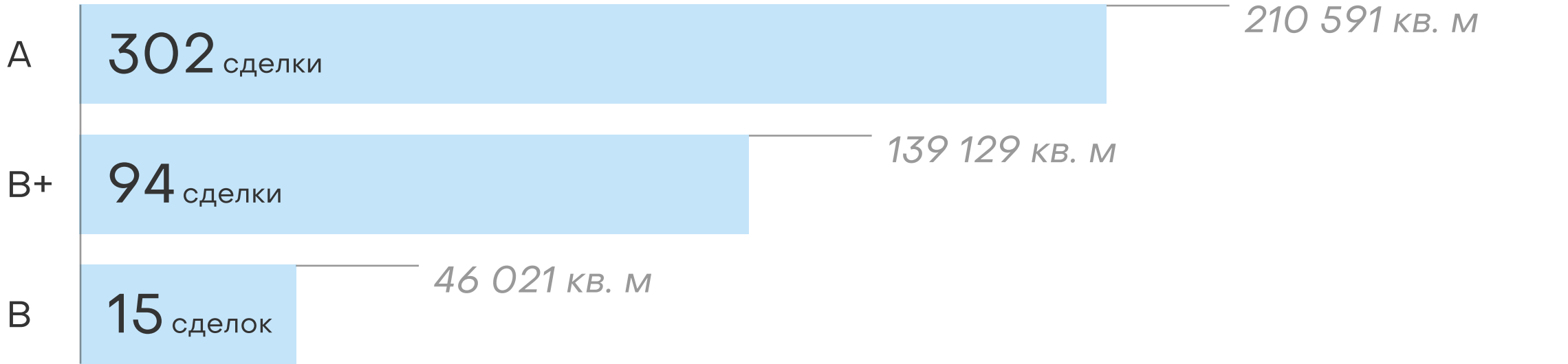
remain

Тип реализации		1 пол. 2026 года	П2026
Новая аренда	45% от суммарного объема спроса	176 311 кв. м	500 000 кв. м
Продажа	34% от суммарного объема спроса	134 704 кв. м	300 000 кв. м
Продление	18% от суммарного объема спроса	69 293 кв. м	100 000 кв. м
Расширение	4% от суммарного объема спроса	15 434 кв. м	20 000 кв. м
Итого ¹	×1,5 ↓ падение год к году	395 741 кв. м	920 000 кв. м
Инвестиции	×5,0 ↓ падение год к году	36 728 кв. м	200 000 кв. м

По итогам 1 полугодия 2026 года объем спроса составил 395 741 кв. м, что более чем в 1,5 раза ниже аналогичных показателей 1 полугодия 2025 года (621 342 кв. м). В разбивке по типам реализации лидирующий объем у сделок по новой аренде – 176 311 кв. м или 45% от суммарного объема спроса.

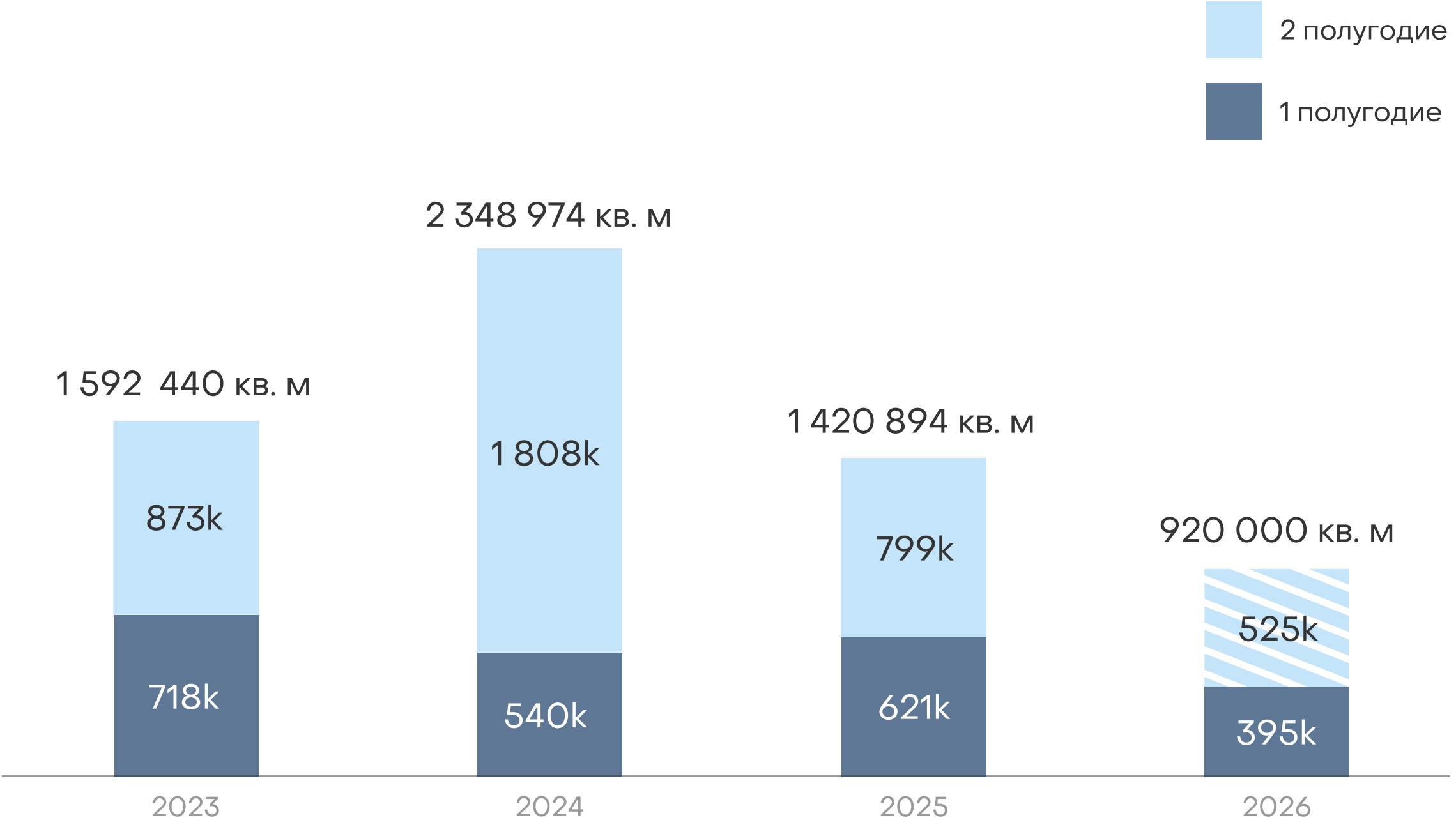
Доля инвестиционных сделок упала год к году в 5 раз – 36 728 кв. м за первые 6 месяцев 2026 года к 184 161 кв. м в 1 полугодии 2025 года.

Спрос по классу офисного здания

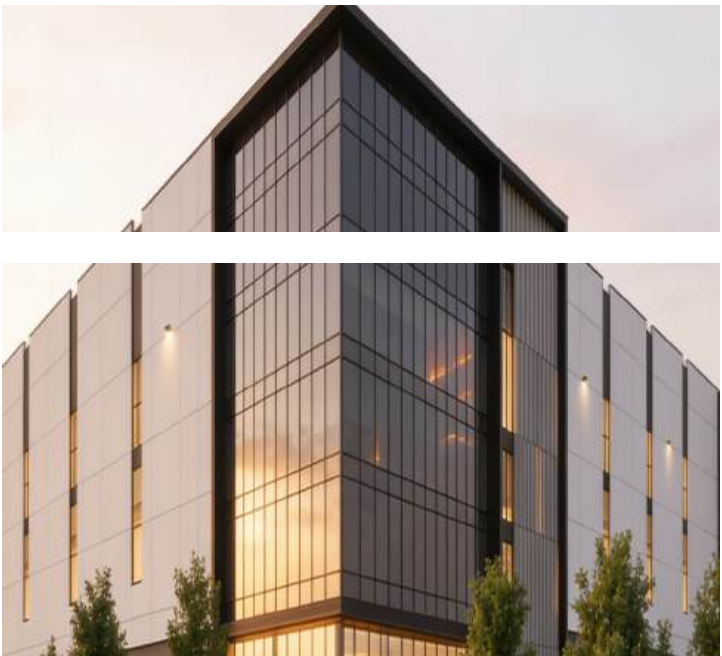
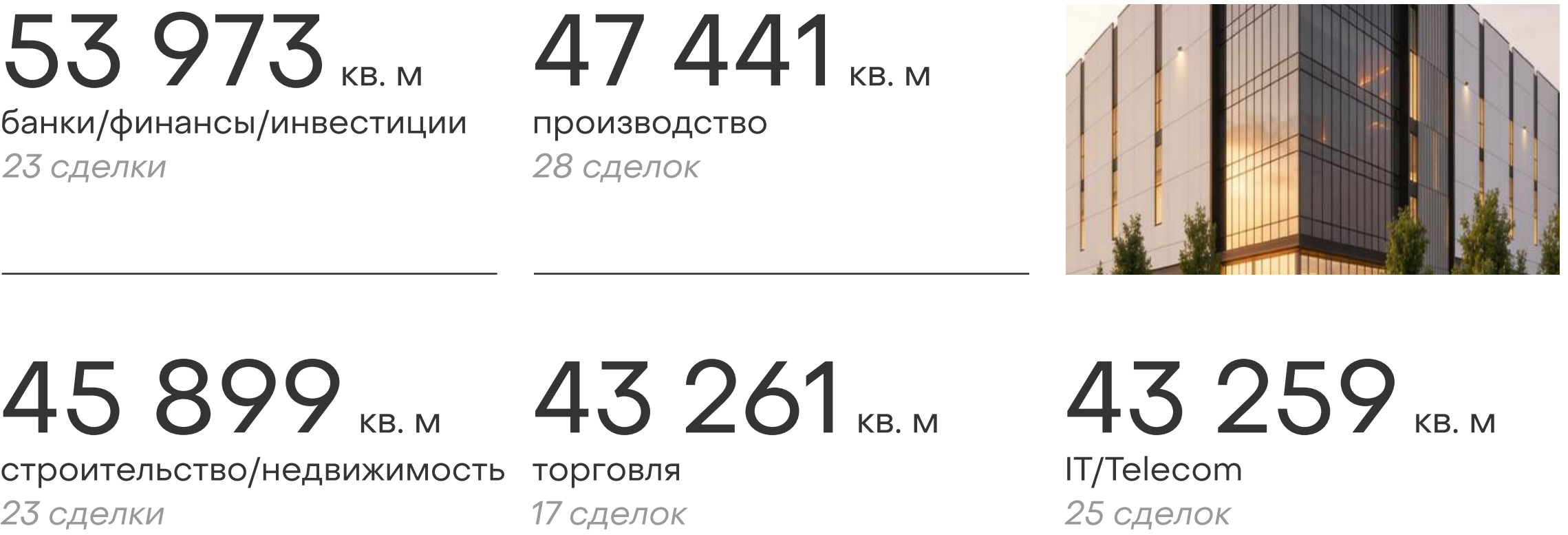


¹ – Здесь и далее отказы от площадей и инвестиционные сделки не включены в расчет
² – Учитываются сделки, по которым известен арендатор/покупатель

Объем сделок по годам и кварталам



Спрос по профилю деятельности / ТОП-5 сфер по объему площадей



Топ крупнейших сделок

1 полугодие 2026 года

/ продажа

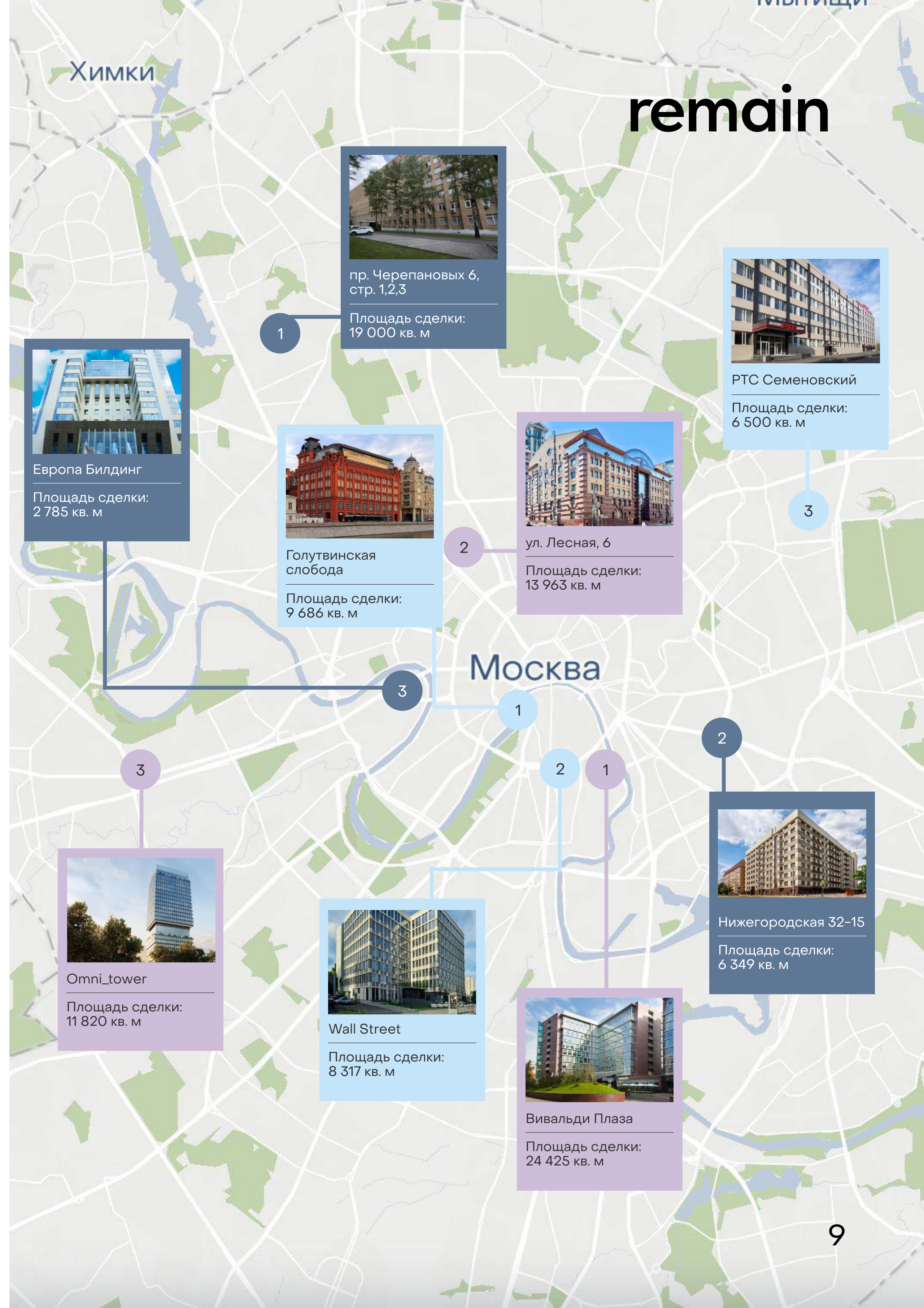
№	Объект	Компания	Площадь, кв. м
1	Вивальди Плаза	Wildberries	24 425
2	ул. Лесная, 6	Велесстрой	13 963
3	Omni_tower	Букмекерская компания	11 820

/ новая аренда

№	Объект	Компания	Площадь, кв. м
1	Голутвинская слобода	Россельхозбанк	9 686
2	Wall Street	WB Банк	8 317
3	РТС Семеновский	Университетский колледж БРИКС	6 500

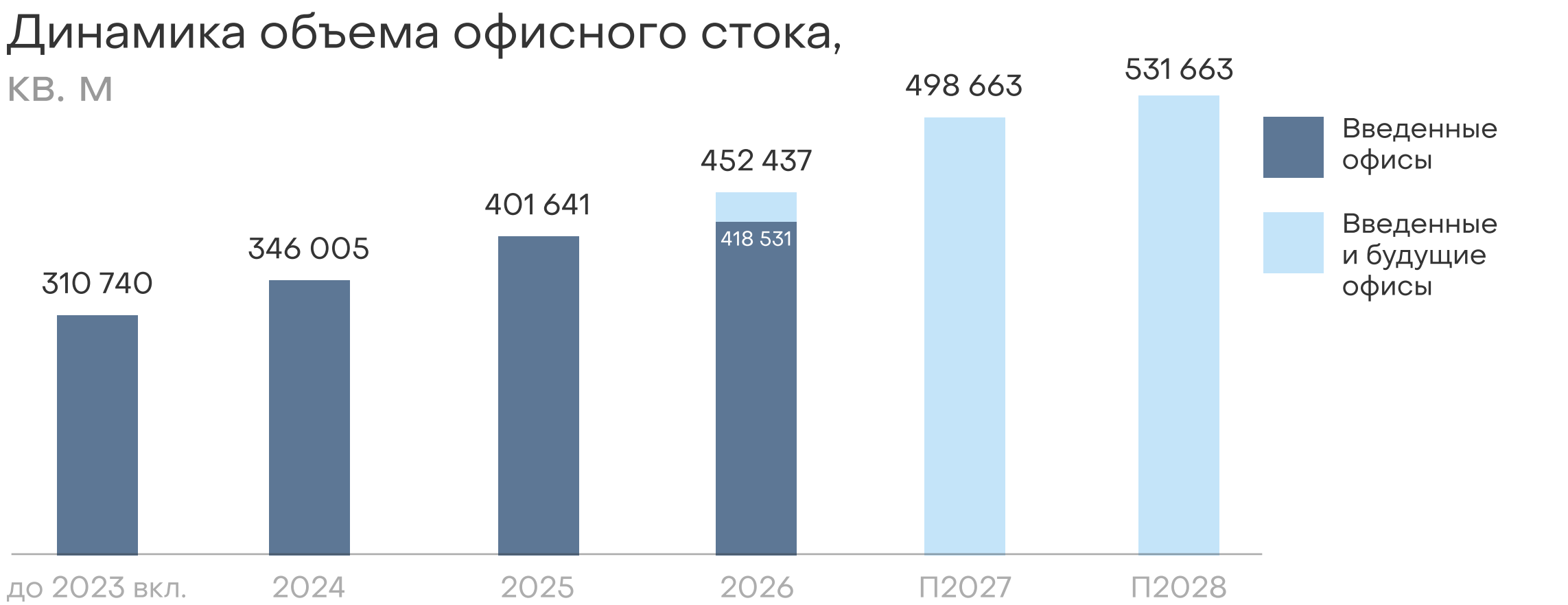
/ инвестиции

№	Объект	Компания	Площадь, кв. м
1	пр. Черепановых 6, стр. 1,2,3	ГК РИОТЭКС	19 000
2	Нижегородская 32-15	Транс-Телематика	6 349
3	Европа Билдинг	AKTIVO	2 785



СКОЛКОВО

новый деловой район на Remaprr



Деловой район Сколково – активно развивающаяся бизнес-локация. Объем существующих офисов – 418,5 тыс. кв. м, что занимает почти 2% от суммарного офисного стока по всей Москве.

В ближайшей перспективе в Сколково увеличатся бизнес-пространства более чем на 100 тыс. кв. м офисов, а также улучшится транспортная доступность делового района: до 2031 года городские власти планируют продление Филевской линии метрополитена до Сколково включительно.

/ ключевые индикаторы

Объем существующих офисов

418,5

тыс. кв. м

Объем строящихся и планируемых офисов

113,1

тыс. кв. м

/ 1 полугодие 2026 года

Ставка аренды¹, классы А и В+

44,4

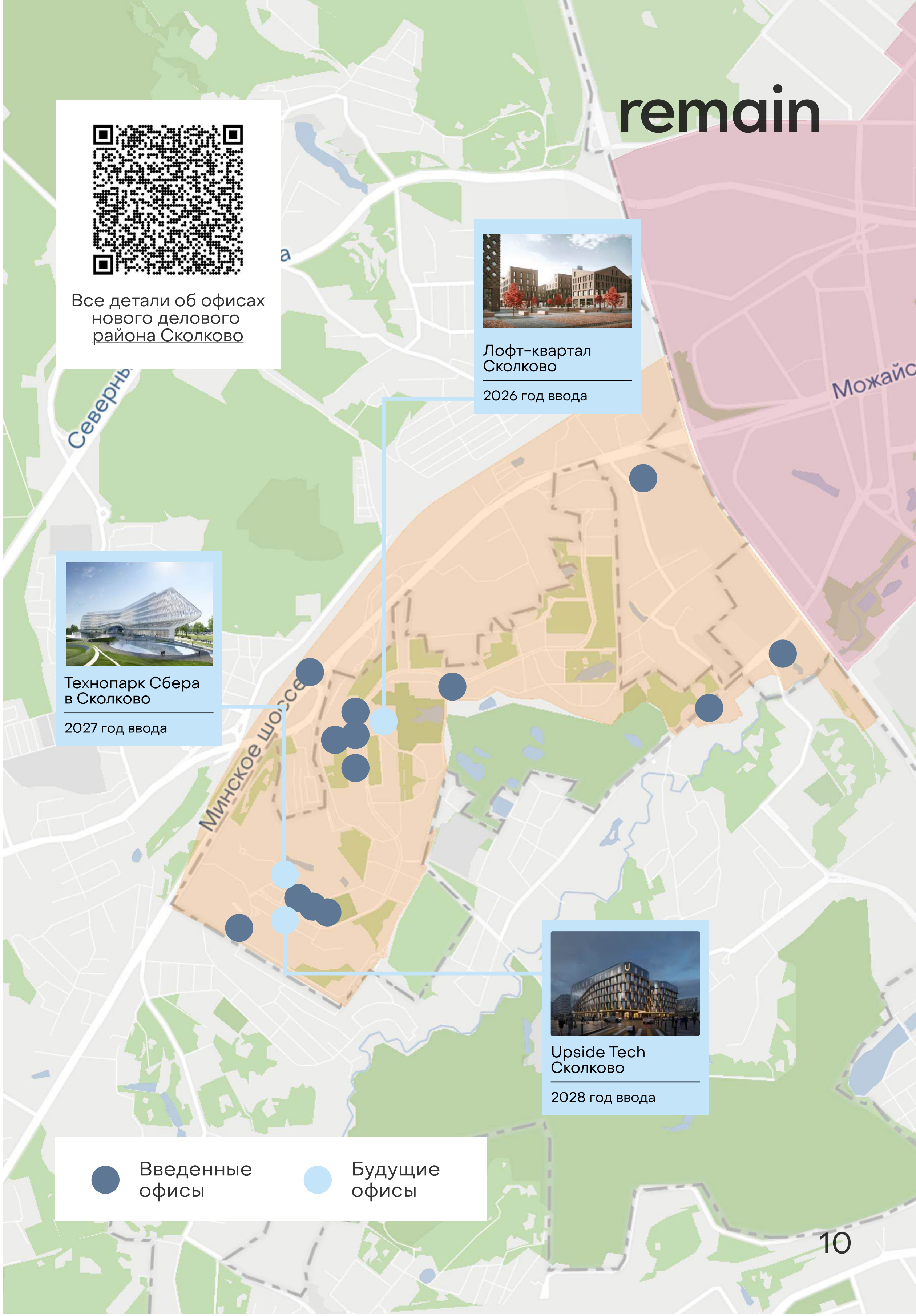
тыс. руб./кв. м/год

Доля вакантных площадей², классы А и В+

18,0%

¹ – Средневзвешенный показатель без учета НДС, операционных расходов и ком. платежей по готовым вакантным офисам, доступным к аренде на дату отчета

² – Доля свободных офисных площадей в готовых зданиях, доступных к аренде/продаже на дату отчета (без учета субаренды)

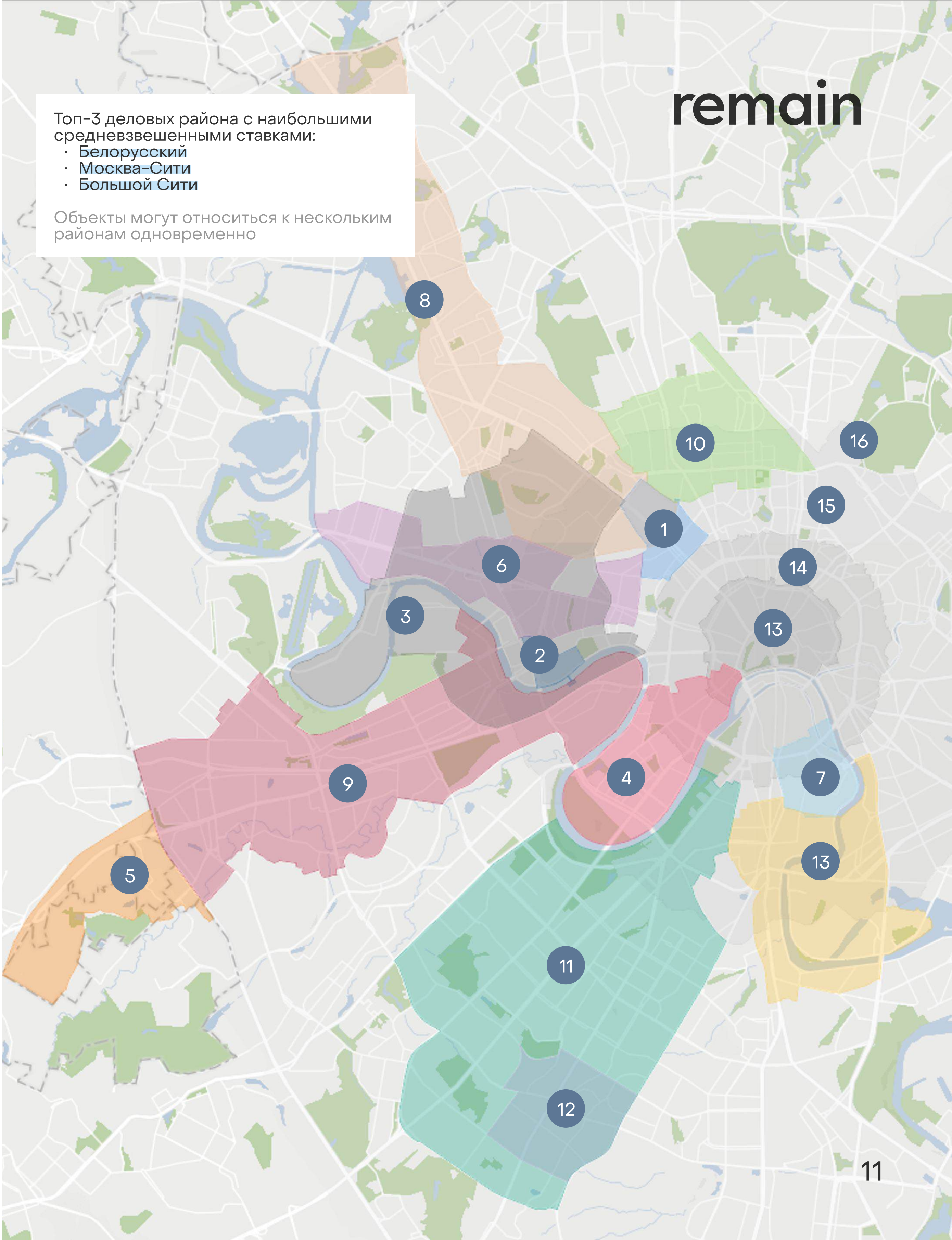


Деловые районы и кольца

ставки аренды и цены продажи,
классы A и B+

Деловой район	Ставка аренды ¹ , руб./кв. м/год↓	Цена продажи ² , руб./кв. м	Вакансия ³ , %
1 Белорусский	90 013	—	3,7
2 Москва-Сити	72 939	877 404	16,8
3 Большой Сити	52 272	648 218	13,3
4 Хамовники	51 452	604 921	3,4
5 Новый район Сколково	44 424	—	18,0
6 Звенигородка	42 737	405 689	4,4
7 Павелецкий	37 769	330 070	2,5
8 Ленинградский коридор	33 145	402 442	3,2
9 Кутузовский	31 990	560 836	5,4
10 Савеловский	29 857	484 989	9,7
11 Ленинский	28 485	411 503	4,7
12 Калужский	28 109	411 503	3,9
13 Даниловский	24 565	360 444	13,0
Кольцо Москвы			
13 Бульварное кольцо	53 212	372 754	6,8
14 Садовое кольцо	43 442	689 469	5,9
15 Внутри ТТК	45 167	498 037	10,5
16 Внутри МКАД	30 645	421 263	9,8

¹ — Здесь и далее средневзвешенный показатель без учета НДС, операционных расходов и ком. платежей по готовым вакантным офисам, доступным к аренде на дату отчета
² — Здесь и далее средневзвешенный показатель с учетом НДС по готовым вакантным офисам, доступным к продаже на дату отчета
³ — Здесь и далее свободные площади в готовых зданиях, доступные к аренде/продаже на дату отчета (без учета субаренды)

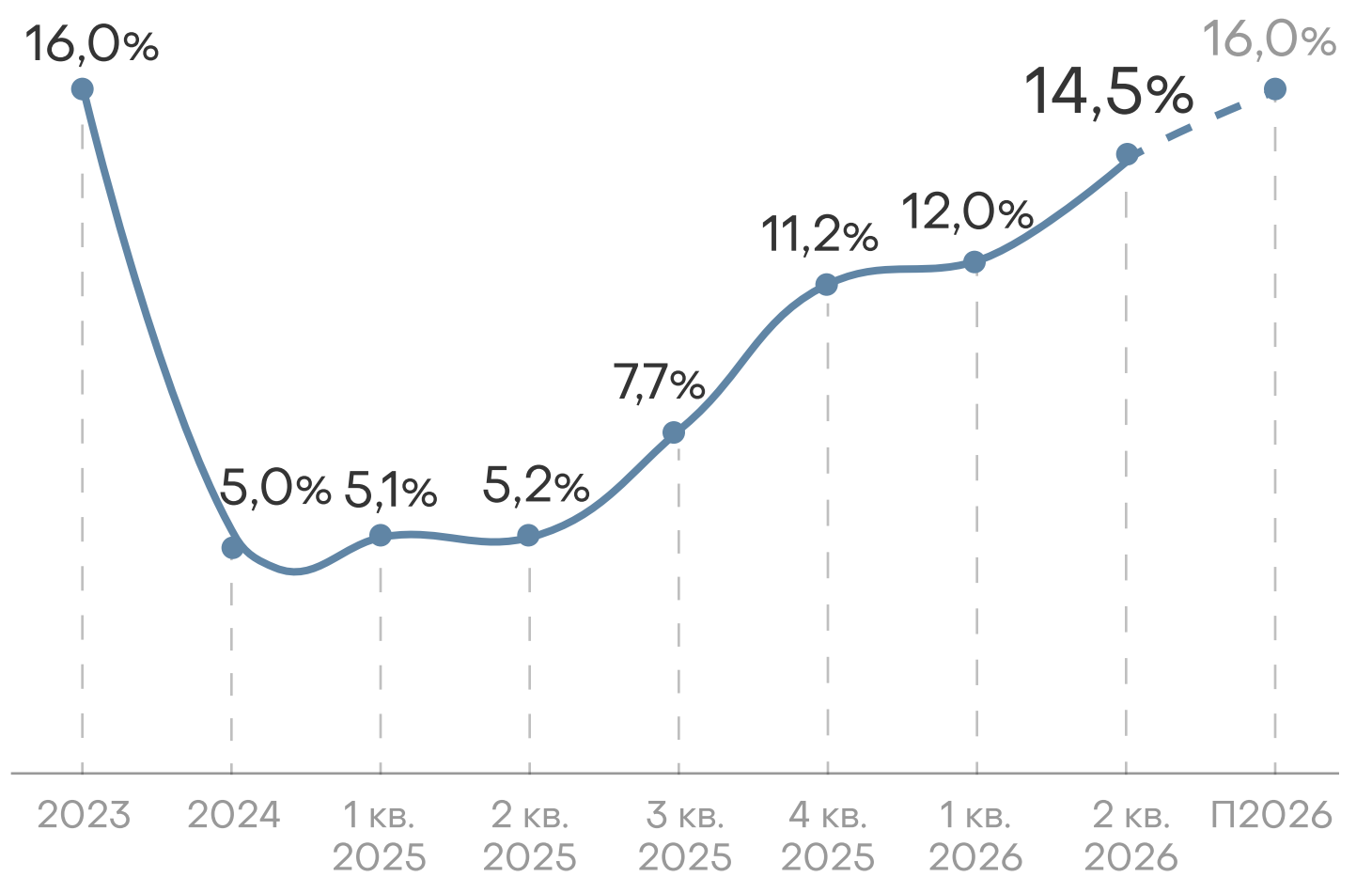


Ключевые индикаторы рынка сервисных офисов Москвы

1 полугодие 2026 года

Объем рынка сервисных офисов	426,3 тыс. кв. м	61,1 тыс. рабочих мест
Новые площадки 1 полугодия 2026	10,8 тыс. кв. м	1,6 тыс. рабочих мест
Спрос ³	20,0 тыс. кв. м	3,1 тыс. рабочих мест

Как менялась вакансия?



¹ – Свободные рабочие места в открытых спекулятивных площадках сервисных офисов, доступных к аренде на дату отчета

² – Средневзвешенный показатель без учета НДС в открытых спекулятивных площадках сервисных офисов, доступных к аренде на дату отчета

³ – Сумма арендованных рабочих мест в открытых и будущих площадках сервисных офисов

Вакансия¹

+9,5 п. п. ↑
год к году

14,5%

Ставка аренды²

+9,1% ↑
год к году

44 784
руб./рабочее место/мес.

Средневзвешенные ставки аренды по деловым кольцам²

/ Бульварное кольцо

56 468
руб./рабочее место/мес.

/ Садовое кольцо

50 360
руб./рабочее место/мес.

/ Внутри ТТК

47 145
руб./рабочее место/мес.

/ Внутри МКАД

24 882
руб./рабочее место/мес.

remain

Крупнейшие сделки в сервисных офисах в 1 полугодии 2026 года

ASPACE
Кузнецкий мост
Колди

557 рабочих мест
4 032 кв. м

MANUFAQTURY
Поклонка
Сбер

270 рабочих мест
1 300 кв. м

Товарищество Рябовской
мануфактуры (Лен)
Интернет-урок

200 рабочих мест
1 279 кв. м

Тенденции рынка офисной недвижимости

1 полугодие 2026 года

remain

/ 01 Ввод новых офисных площадей за 1 полугодие суммарно 625,0 тыс. кв. м в 20 проектах, что более чем в 30 раз превышает аналогичные итоги 2025 года (19,0 тыс. кв. м в 2 проектах).

Однако почти половина (45%) из всех введенных площадей 1 и 2 кварталов – переносы ввода с 2025 года и ранее.

/ 02 Вакансия на офисном рынке на 2 квартал 2026 года – 7,0%. Значительный рост показателя обеспечен выходом в продажу Moscow Towers на торгах, без учета этого предложения доля вакантных площадей составила бы 5,9%.

Существует также дополнительный объем – скрытая вакансия: субаренда, лоты с более поздней датой доступа (до конца 2026 года) и свободные блоки в строящихся объектах с вводом до конца года. С учетом перечисленного доля вакансии увеличивается до 9,0%.

/ 03 Спрос за 1 полугодие 2026 года составил 395,7 тыс. кв. м, что более чем в 1,5 раза ниже аналогичных показателей прошлого года (621,3 тыс. кв. м).

В разбивке по типам реализации лидирующий объем (45%) у сделок по новой аренде – 176,3 тыс. кв. м. Арендаторы также часто выбирают продление текущих договоров – 18% от общего объема или 69,3 тыс. кв. м, что на 65% выше данных показателей 2025 года (42,1 тыс. кв. м).

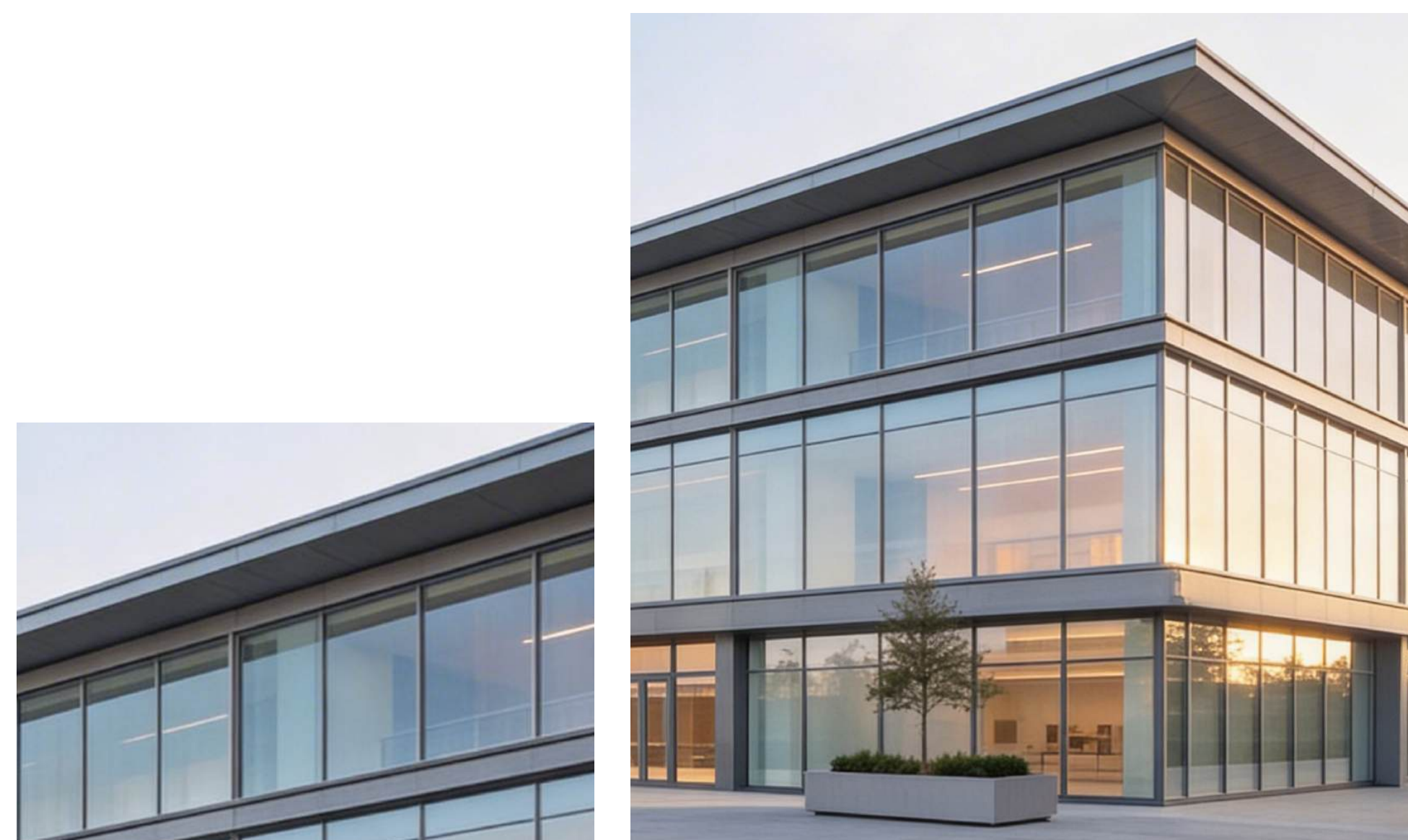
Продажи офисов, в особенности в будущих зданиях, остаются одними из драйверов спроса в условиях дальнейшего снижения ключевой ставки.

/ 04 Ставки аренды и цены продажи офисов показали рост в диапазоне 1–2% к итогам 2025 года, но необходимо отметить, что повышение имеет скорее технический характер с учетом новых введенных и готовых премиальных проектов.

Цены продажи по офисам класса А по введенным вакантным объектам – 566,7 тыс. руб./кв. м, что на 19% превышает средневзвешенный аналогичный показатель по будущим офисам – 474,9 тыс. руб./кв. м с учетом НДС.

/ 05 Доля вакансии в сервисных офисах продолжает рост до 14,5%, что на 9,5 п. п. выше итогов 1 полугодия 2025 года. К концу года прогнозируется дальнейшее повышение до показателей трехлетней давности – 16,0%.

Минимальный объем сделок, в особенности крупных, подталкивает операторов сервисных офисов к предоставлению скидок, а также предложению аренды с ограниченными сервисами.



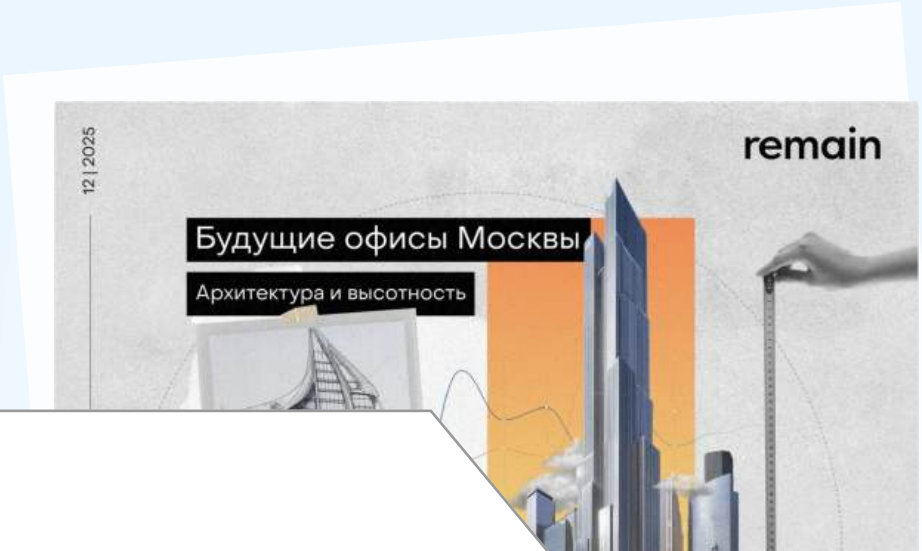
Актуальная аналитика рынка коммерческой недвижимости

remain



Рынок офисной
недвижимости

Итоги 1 квартала 2026 года



Будущие офисы
Москвы

Архитектура и высотность



Все, что скрыто
от глаз

Рынок сервисных офисов Москвы



Рынок продажи
будущих офисов

2025–2027 гг.



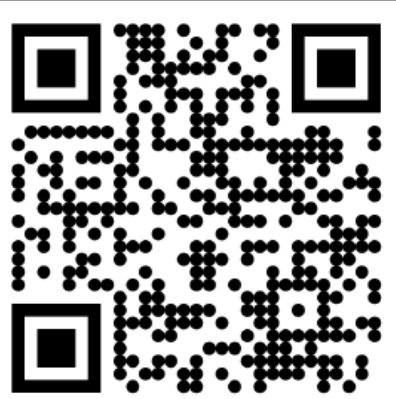
Remain в MAX

@remain_official

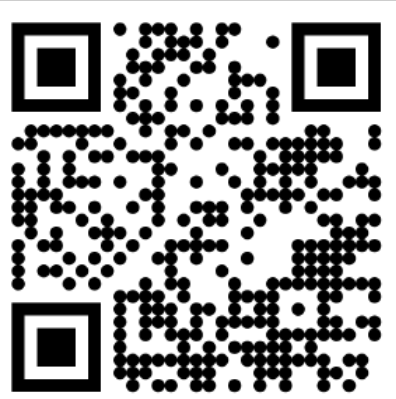


Remain в Telegram

@remain_official



Все исследования



Remapp

Консалтинг *НОВОЙ ЭРЫ* на рынке коммерческой недвижимости

remain



Дмитрий
Клапша

Генеральный директор

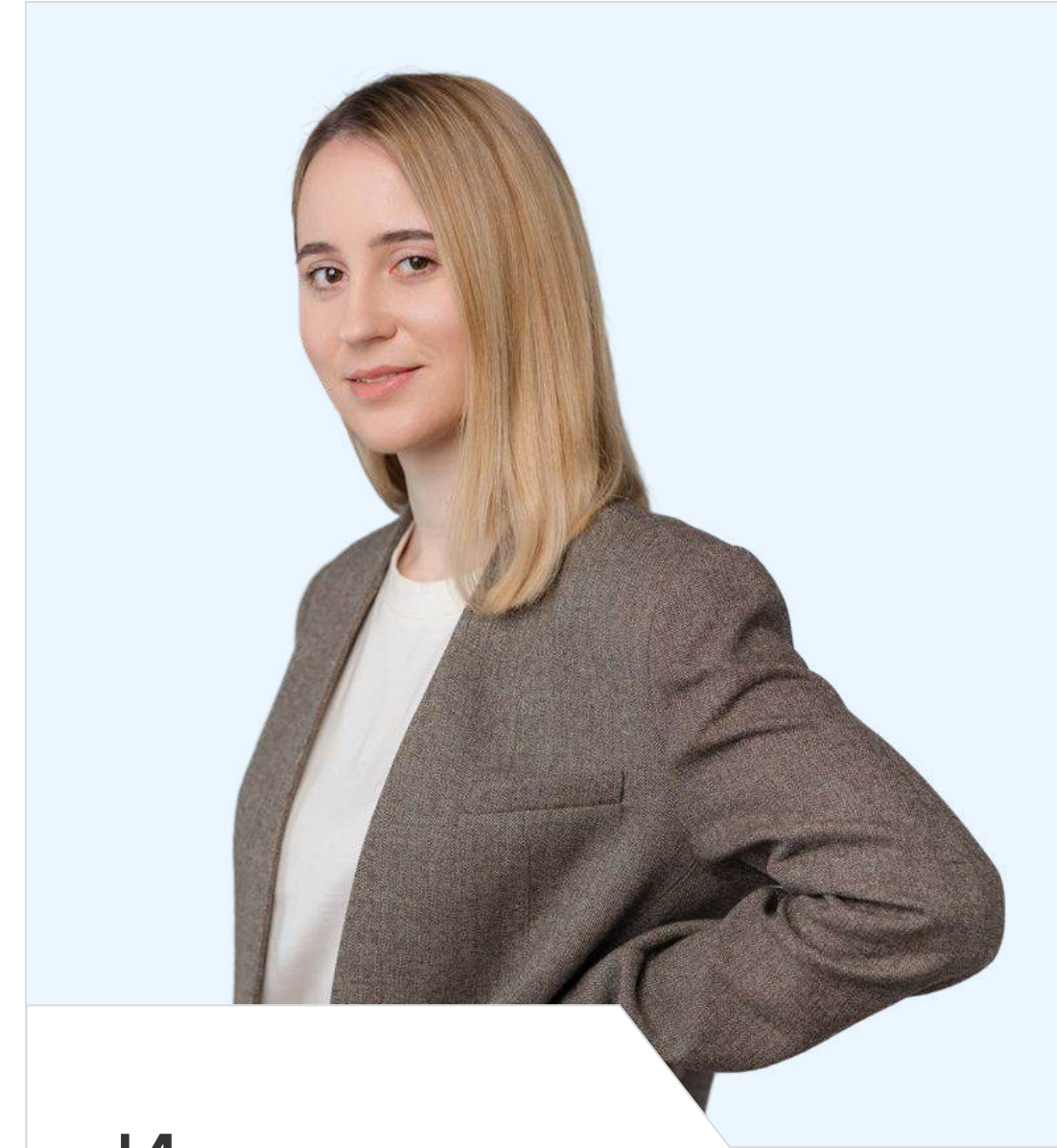
dmitri.klapsha@re-main.ru



Александр
Богданов

Исполнительный директор

alexander.bogdanov@re-main.ru



Ирина
Соханева

Старший аналитик

irina.sokhaneva@re-main.ru



Следите за актуальной аналитикой
рынка на нашем сайте
или в социальных сетях

Remain в MAX
[@remain_official](#)

Remain в Telegram
[@remain_official](#)

Сайт
[re-main.ru](#)