

Armenia



Обзор рынка недвижимости Еревана за 2 квартал 2026 года

Рынок офисной недвижимости Еревана во II квартале 2026 года продолжил демонстрировать устойчивый базовый спрос, поддерживаемый быстрым ростом экономической активности, сферы услуг, строительства, технологий и туризма. Рынок постепенно отошел от исключительной волатильности, связанной с предыдущими волнами притока иностранных компаний и населения, и все больше характеризуется структурным спросом на современные, профессионально управляемые офисные помещения.

На рынке по-прежнему ощущается дефицит объектов класса А. Современные офисные здания в Кентроне и других сформировавшихся деловых районах продолжают пользоваться повышенным спросом и обеспечивать премиальные арендные ставки, тогда как старые переоборудованные жилые здания и вторичные коммерческие помещения сталкиваются с более сильным конкурентным давлением.

Экономическая активность в Армении в I полугодии 2026 года увеличилась на 7,9%. Строительство выросло на 24,5%, услуги без учета торговли – на 11,1%, промышленное производство – на 10,8%. Туризм также достиг рекордного уровня – около 1,04 млн туристов за первые шесть месяцев года, что поддерживает более широкий спрос на коммерческую и гостиничную недвижимость.

Рынок II квартала 2026 года можно охарактеризовать как ориентированный на рост, но постепенно становящийся более зрелым офисный рынок, на котором спрос по-прежнему концентрируется на качественных, центрально расположенных и технологически оснащенных помещениях.

1. Динамика рынка и экономический контекст

А. Макроэкономические факторы

Экономическая ситуация в Армении оставалась благоприятной для рынка коммерческой недвижимости в течение первого полугодия 2026 года.

Экономическая активность увеличилась примерно на 7,9% в годовом выражении в январе-июне 2026 года, при этом особенно высокие темпы роста были отмечены в строительстве и сфере услуг. Объем строительных работ увеличился на 24,5% и достиг примерно AMD 282,2 млрд, а услуги без учета торговли выросли на 11,1% – примерно до AMD 2,15 трлн. Промышленное производство также увеличилось на 10,8%.

Эти показатели непосредственно связаны с рынком офисной недвижимости Еревана, поскольку наиболее быстро растущие сегменты экономики являются одними из основных пользователей профессиональных офисных помещений.

- Сфера услуг и профессиональная деятельность: высокий рост сферы услуг продолжает поддерживать спрос на современные корпоративные помещения, особенно в центральной части Еревана.
- Технологический сектор и ИКТ: технологические компании остаются одним из важнейших источников спроса на современные офисы, особенно на гибкие помещения и площади с открытой планировкой.
- Строительство и развитие: рост строительной активности поддерживает развитие новых коммерческих и многофункциональных объектов и постепенно увеличивает предложение современных помещений.
- Туризм: в I полугодии 2026 года было зарегистрировано около 1,04 млн туристических посещений, что на 14,8% больше в годовом выражении и является рекордным результатом для января-июня. Это поддерживает спрос со стороны гостиничного бизнеса, туризма, профессиональных услуг и связанных с ними компаний.

- Международная деловая активность: Ереван продолжает получать выгоду от присутствия международных компаний, региональных подразделений и предприятий с иностранным участием, которым необходимы профессиональные офисные помещения.

Таким образом, более широкая экономическая среда остается благоприятной для офисного спроса, хотя рынок становится менее зависимым от исключительного спроса, связанного с миграционными потоками, и все больше опирается на органический рост бизнеса.

В. Предложение и тенденции развития

Профессиональный офисный фонд Еревана остается относительно ограниченным по сравнению с более зрелыми региональными рынками.

Значительная часть офисного фонда города по-прежнему представлена переоборудованными жилыми зданиями и более старыми коммерческими объектами. Это создает значительный разрыв в качестве между современными зданиями класса А и вторичным фондом.

Рынок можно в целом разделить следующим образом:

Класс офиса	Типичный возраст и стандарт	Предпочтительная локация	Основной профиль арендаторов
Grade A (Премиальный)	Новое строительство, современные инженерные системы, профессиональное управление, современные удобства	Кентрон, центральная часть Еревана, основные деловые коридоры и развивающиеся коммерческие районы	Международные компании, технологические фирмы, финансовые учреждения, крупные местные корпорации
Grade B+	Современные или относительно новые здания, хорошая инфраструктура и управление	Центральные и прилегающие районы, сформировавшиеся коммерческие локации	Растущие местные компании, профессиональные услуги, региональные офисы
Grade B/C (Вторичный)	Старые здания, переоборудованные жилые помещения, различный уровень инфраструктуры	Вторичные локации и традиционные коммерческие улицы	МСБ, стартапы, местные сервисные компании, чувствительные к цене арендаторы

Основной тенденцией развития рынка является постепенный переход от переоборудованных и индивидуально управляемых помещений к специализированным бизнес-центрам.

Новые проекты все чаще включают:

- современные системы HVAC;
- высокоскоростные телекоммуникации;
- контролируемый доступ;

- системы безопасности;
- парковку;
- энергоэффективные инженерные системы;
- профессиональное управление недвижимостью;
- гибкие планировки;
- качественные зоны общего пользования.

Одним из примеров этой тенденции является HP Plaza – новый бизнес-центр в Ереване, предлагающий полностью оборудованные офисы, круглосуточную охрану и доступ, бесплатную парковку для арендаторов и высокоскоростной интернет. Заявленная начальная ставка аренды составляет AMD 8 000 за кв. м без учета НДС.

Появление подобных проектов постепенно увеличивает современный офисный фонд города, однако общее предложение помещений класса А остается ограниченным.

2. Анализ заполняемости и арендных ставок

А. Уровень вакантности

Спрос на современные офисные помещения с высокими эксплуатационными характеристиками остается высоким, особенно в центральной части Еревана.

Ограниченное предложение объектов класса А продолжает обеспечивать относительно низкую вакантность в премиальном сегменте. В то же время вторичный рынок располагает значительно большим объемом свободных площадей.

Ориентировочный уровень вакантности во II квартале 2026 года оценивается следующим образом:

Сегмент офисов	Оценочный уровень вакантности	Тенденция
Grade A (Премиальный)	< 10%	Стабильный / дефицитный
Grade B+ (Модернизированный)	~8-15%	Стабильный
Grade B/C (Вторичный)	> 20%	Высокий / конкурентный

Более низкая вакантность помещений класса В+ частично объясняется эффектом перетока спроса из сегмента Grade А.

Компании, которые не могут найти подходящее помещение класса А либо считают премиальные ставки слишком высокими, все чаще выбирают качественные модернизированные объекты класса В+ как следующую по привлекательности альтернативу.

Это поддерживает заполняемость современного вторичного сегмента, одновременно усиливая давление на устаревшие объекты.

Таким образом, различие между современным и устаревшим офисным фондом становится все более значимым фактором рынка.

В. Арендные ставки

Арендные ставки в Ереване стабилизировались на относительно высоком уровне, при этом рынок перешел в более устойчивую фазу роста.

Последние рыночные данные показывают, что арендные ставки на офисы класса А в Ереване находятся примерно в диапазоне \$25-35 за кв. м в месяц, тогда как вторичные помещения класса В обычно предлагаются примерно по \$12-22 за кв. м в месяц. Современные здания в премиальных локациях могут устанавливать более высокие ставки в зависимости от отделки, услуг здания и условий аренды.

С учетом текущих рыночных данных ориентировочные диапазоны арендных ставок во II квартале 2026 года составляют:

Класс офиса	Ориентировочная месячная арендная ставка (USD/кв. м/месяц)	Тенденция
Grade A (Премиальный)	\$25-35+	Стабильная / умеренный рост
Grade B+	\$16-24	Стабильная
Grade B/C (Вторичный)	\$9-16	Стабильная / конкурентная

Текущие предложения на рынке демонстрируют существенную дифференциацию цен в зависимости от объекта и местоположения.

Например, отремонтированное коммерческое помещение площадью 210 кв. м на улице Амиряна в Кентроне предлагалось примерно за \$5 860 в месяц, что соответствует около \$28 за кв. м в месяц.

Другое современное коммерческое помещение на улице Амиряна предлагалось по ставке AMD 12 000 за кв. м, включая налоги и обслуживание.

При этом текущие предложения во вторичных и периферийных районах демонстрируют значительно более низкие абсолютные уровни арендных ставок, подтверждая продолжающуюся поляризацию рынка.

Арендные ставки по-прежнему сильно зависят от:

- точного местоположения;
- возраста здания;
- качества ремонта;
- качества управления недвижимостью;
- отделки;
- наличия парковки;
- этажа;
- удобств здания;
- срока аренды;
- эксплуатационных расходов;

- НДС и других договорных условий.
-

3. Основные тенденции рынка и инвестиции

А. Технологии и интеллектуальные здания

Технологический сектор остается одним из основных структурных драйверов рынка офисной недвижимости Еревана.

Профиль спроса со стороны технологических и международных компаний все чаще ориентирован на здания, располагающие:

- высокоскоростной интернет-инфраструктурой;
- надежными телекоммуникациями;
- современными системами HVAC;
- системами управления энергопотреблением;
- цифровым контролем доступа;
- современными системами безопасности;
- гибкими планировками;
- пространствами для совместной работы;
- современными удобствами для сотрудников.

Новые бизнес-центры все чаще включают эти характеристики в качестве стандартных элементов.

Таким образом, рынок постепенно переходит к концепции «умных» и профессионально управляемых офисных зданий, отказываясь от традиционных индивидуально переоборудованных помещений.

Это создает растущее конкурентное преимущество для современных объектов классов А и В+.

В. Гибкие офисные пространства

Сегмент гибких офисов остается важной частью рынка коммерческой недвижимости Еревана.

Коворкинги и офисы с гибкими условиями особенно привлекательны для:

- технологических компаний;
- стартапов;
- международных компаний, выходящих на рынок Армении;
- проектных команд;
- региональных офисов;
- компаний профессиональных услуг;
- компаний, которым необходимы временные офисные помещения.

Гибкие офисы обеспечивают:

- возможность немедленного заселения;
- меблированные помещения;

- более короткие сроки аренды;
- возможность масштабирования площади;
- переговорные и конференц-залы;
- снижение первоначальных капитальных затрат.

Ожидается, что данный сегмент продолжит расширяться вместе с технологическим сектором и международной деловой активностью.

Конкуренция между операторами гибких офисов также способствует повышению качества услуг и улучшению инфраструктуры рабочих пространств.

С. Инвестиционные возможности

Ереван продолжает предлагать привлекательные возможности для инвесторов, ориентированных на сочетание арендного дохода и роста стоимости активов.

Ограниченное предложение современных помещений класса А поддерживает инвестиционную привлекательность высококачественных офисных объектов, особенно в центральных районах.

Последние исследования регионального рынка характеризуют Ереван как рынок роста и доходности, обладающий относительно высоким потенциалом роста по сравнению с более зрелыми офисными рынками Кавказа.

Инвесторы, как ожидается, будут преимущественно ориентироваться на:

- Core Assets: полностью сданные в аренду офисы класса А в центральных локациях;
- Core+: современные бизнес-центры с сильным составом арендаторов и профессиональным управлением;
- Value-Add: старые объекты в премиальных локациях, подходящие для реконструкции и преобразования в объекты класса В+ или А;
- Mixed-Use: проекты, объединяющие офисную, торговую, гостиничную и жилую функции;
- Flexible Offices: сервисные офисы и коворкинги с масштабируемым спросом со стороны арендаторов.

Премиальные объекты со стабильными корпоративными арендаторами, вероятно, останутся наиболее устойчивым инвестиционным сегментом.

4. Городское развитие и география офисного рынка

Офисный рынок Еревана остается сосредоточенным вокруг центральных и хорошо связанных с транспортной инфраструктурой районов.

К основным офисным локациям относятся:

- Кентрон / центральная часть Еревана;
- Малый центр;
- Арабкир;
- основные коммерческие коридоры;
- развивающиеся деловые районы за пределами традиционного CBD.

Кентрон остается наиболее важным премиальным офисным субрынком благодаря концентрации корпоративной активности, государственных учреждений, финансовых организаций, гостиничной инфраструктуры и международных компаний.

В то же время рынок постепенно расширяется за пределы традиционного центра.

Новые бизнес-центры в развивающихся коммерческих районах предлагают современные здания с более доступной парковкой, современной инфраструктурой и гибкими планировками.

Это расширение может постепенно снизить давление на центральный рынок, однако премиальные центральные локации, вероятнее всего, сохранят значительную арендную премию.

5. ESG и устойчивое развитие

Экологические, социальные и управленческие требования становятся все более важными для современных офисных проектов.

Международные арендаторы и крупные местные компании все чаще обращают внимание на:

- энергоэффективность;
- современные системы HVAC;
- эффективное освещение;
- качество воздуха внутри помещений;
- экологичные строительные материалы;
- управление отходами;
- автоматизацию зданий;
- комфорт и благополучие сотрудников.

Поэтому современные здания класса А все чаще должны соответствовать требованиям ESG.

Ожидается, что значение этих характеристик будет возрастать по мере расширения присутствия международных компаний в Армении и приведения требований корпоративных арендаторов в соответствие с глобальными стандартами.

Старые здания с неэффективными инженерными системами и ограниченными характеристиками устойчивого развития могут столкнуться с возрастающим конкурентным давлением.

6. Основные рыночные риски

А. Потенциальное увеличение предложения

Основным среднесрочным риском является увеличение предложения современных офисных помещений.

Если значительное количество новых проектов класса А будет введено в эксплуатацию одновременно, уровень вакантности может увеличиться, а рост арендных ставок – замедлиться.

Однако существующий дефицит качественного офисного фонда создает существенный запас устойчивости против непосредственного переизбытка предложения.

В. Поляризация рынка

Разрыв между объектами классов А/В+ и старым фондом В/С остается значительным.

Современные объекты получают преимущества благодаря:

- более качественной инфраструктуре;
- профессиональному управлению;
- современным удобствам;
- повышенному уровню безопасности;
- лучшим телекоммуникациям;
- парковке;
- энергоэффективности.

Поэтому старые здания могут столкнуться с дальнейшим ростом вакантности, если они не будут модернизированы или перепозиционированы.

C. Внешние экономические и торговые риски

Несмотря на устойчивый рост внутренней экономики, внешнеторговая среда Армении остается волатильной.

Внешнеторговый оборот в I полугодии 2026 года составил около \$9,57 млрд, снизившись всего на 0,1% в годовом выражении. При этом экспорт сократился на 6,7%, а импорт увеличился на 4,0%.

Это свидетельствует о сохраняющейся зависимости экономики от внешнего спроса, торговых потоков и геополитической ситуации.

Такие факторы могут влиять на решения компаний о расширении бизнеса и, соответственно, на спрос на офисные помещения.

D. Чувствительность арендаторов к затратам

По мере увеличения предложения современных офисов арендаторы становятся все более ориентированными на общую стоимость размещения, а не только на базовую арендную ставку.

Ключевые факторы включают:

- базовую арендную плату;
- эксплуатационные расходы;
- коммунальные услуги;
- парковку;
- отделку;
- техническое обслуживание;
- сервисные сборы;
- гибкость условий аренды.

Здания с высокими эксплуатационными расходами или значительными затратами на отделку могут столкнуться с усиливающейся конкуренцией.

7. Перспективы рынка – II полугодие 2026 года

Ожидается, что рынок офисной недвижимости Еревана сохранит в целом положительную динамику во второй половине 2026 года.

Высокая экономическая активность, быстрый рост строительства, расширение сферы услуг и рекордные показатели туризма формируют благоприятную среду для рынка коммерческой недвижимости.

Основная динамика рынка, как ожидается, будет выглядеть следующим образом:

Экономический рост → расширение бизнеса → сохранение офисного спроса → появление новых объектов класса А → увеличение выбора для арендаторов → постепенная нормализация рынка → стабильные премиальные арендные ставки.

Ожидаемые тенденции рынка

Показатель	Прогноз на II полугодие 2026 года
Предложение офисных площадей	↑ Увеличение
Доступность Grade A	↑ Постепенное увеличение
Вакантность	↔ Стабильная / умеренный рост
Спрос на Grade A	Высокий
Спрос на Grade B+	Высокий
Премиальные арендные ставки	↔ Стабильность / умеренный рост
Арендные ставки Grade B/C	Более конкурентные
Переговорная сила арендаторов	↑ Увеличение
Переговорная сила арендодателей	↔ Стабильная / постепенное снижение
Гибкие офисы	↑ Рост
Использование Smart Building	↑ Увеличение
Требования ESG	↑ Увеличение
Новое строительство	↑ Активное
Инвестиционная активность	Положительная
Строительная активность	↑ Высокая

Заключение и перспективы

Рынок офисной недвижимости Еревана во II квартале 2026 года оставался фундаментально устойчивым и вошел во вторую половину года с сильной экономической поддержкой.

Экономическая активность в Армении увеличилась примерно на 7,9% в I полугодии 2026 года, при этом строительство выросло на 24,5%, а услуги без учета торговли – на 11,1%. Эти показатели демонстрируют высокий базовый спрос на коммерческую недвижимость.

Туризм также достиг рекордного уровня – около 1,04 млн туристов в I полугодии 2026 года, поддерживая спрос в гостиничном секторе, розничной торговле, профессиональных услугах и связанных коммерческих сегментах.

Офисный рынок продолжает характеризоваться значительным разрывом в качестве.

Объекты классов А и В+ получают преимущества благодаря:

- ограниченному предложению;
- высокому спросу со стороны технологического сектора;
- спросу со стороны международных компаний;
- современным инженерным системам;
- профессиональному управлению;
- качественной инфраструктуре;
- гибким планировкам;
- более комфортной рабочей среде.

В то же время старые объекты классов В/С остаются под давлением и все чаще требуют модернизации, перепозиционирования или более конкурентной ценовой политики.

Текущие рыночные данные показывают, что офисы класса А в премиальных локациях обычно предлагаются примерно по \$25-35+ за кв. м в месяц, тогда как помещения класса В+ находятся преимущественно в диапазоне \$16-24 за кв. м в месяц. Вторичные объекты остаются значительно более чувствительными к цене.

Рынок можно охарактеризовать следующим образом:

«Растущий и постепенно профессионализирующийся офисный рынок с высоким спросом со стороны технологического и сервисного секторов, ограниченным предложением Grade А и увеличивающейся премией за качество между современными и вторичными объектами».

Ключевой задачей рынка остается баланс между вводом новых современных офисных помещений и темпами их освоения арендаторами.

Для арендаторов рынок предлагает постепенно расширяющийся выбор современных офисов, особенно за пределами наиболее дефицитных зон Кентрона, при этом конкуренция между арендодателями постепенно улучшает переговорные возможности.

Для арендодателей премиальные объекты класса А сохраняют сильные позиции, однако качество здания, управление, отделка, технологии, парковка и эффективность эксплуатации становятся все более важными конкурентными факторами.

Для инвесторов и девелоперов наиболее перспективными направлениями остаются офисные здания классов А и В+, премиальные локации Кентрона, развивающиеся деловые районы, многофункциональные проекты, концепции гибких офисов и проекты value-add, предполагающие модернизацию старых объектов в центральных районах.

В целом ожидается, что рынок офисной недвижимости Еревана сохранит положительную динамику во втором полугодии 2026 года благодаря высокому базовому спросу, постепенному увеличению предложения современных помещений и сохранению премиальных арендных ставок для качественных офисов в центральных локациях.

For additional information regarding this market review, please

Contact: **Scot Holland LLP**

050051, 105 Dostyk Ave., 3rd floor

T: +7 (727) 258 1760

Roger Holland President
roger.holland@shre.kz

Evgeny Dolbilin Vice President
eugene.dolbilin@shre.kz

Sergey Matveyev Managing Director
sergey.matveyev@shre.kz

Serik Kabdrakhmanov Senior Valuation Manager
serik.kabdrakhmanov@shre.kz

2026 SCOT HOLLAND LLP DISCLAIMER

The information contained in this document has been obtained from sources recognized as reliable. While we have no doubt as to the accuracy of this information, we have not verified it and we do not make any warranties or representations about it. It is your responsibility to independently confirm verify its accuracy and completeness. Any forecasts, conclusions, assumptions or estimates used are for illustrative purposes only and do not reflect current or future market behavior. This information is intended solely for the use of Scot Holland LLP customers and may not be reproduced without prior written permission

Scot Holland LLP.