

Коммерческая недвижимость Москвы

Предварительные итоги III квартала 2026

Что такое



СЕЗОНЫ IBC ?

Каждый квартал мы делимся с вами
самой оперативной и ранней аналитикой
по всем сегментам коммерческой недвижимости
еще до выхода наших квартальных отчетов.

Каждый отчет приурочен ко времени года и периоду выпуска,
содержит предварительные оценки результатов прошедшего квартала
и уже в полной мере позволяет использовать приведенную
статистику в ваших моделях и расчетах.

Инвестиции в недвижимость



Данные представлены на 30 сентября 2026 года

	2023	2024	2025	III кв. 2026	2026П
Объем инвестиционных сделок, млрд руб.	615	1 018	847	383	700-750
Офисная недвижимость, млрд руб.	125	452	315	106	140-180
Жилая недвижимость, млрд руб.	201	295	164	89	130-170
Складская недвижимость, млрд руб.	105	183	148	110	130-150
Торговая недвижимость, млрд руб.	178	28	136	65	80-100
Гостиничная недвижимость, млрд руб.	5	14	36	2	10-20
МФК, млрд руб.	1	46	48	11	20-30

Основные тенденции по итогам III квартала 2026 года

Интерес инвесторов к офисам остается устойчивым

Несмотря на снижение объема вложений в сегмент, он остается одним из наиболее востребованным среди как институциональных, так и розничных инвесторов.

УК розничных ЗПИФ наращивают портфели

С начала года УК розничных фондов приобрели недвижимости на сумму 95 млрд руб., за аналогичный период 2025 года объем вложений составлял 77 млрд руб., в 2024 году – 40 млрд руб.

Микаэл Казарян

Член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций



Складская недвижимость



Данные представлены на 30 сентября 2026 года

	2023	2024	2025	III кв. 2026	2026П
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А, В	32 870	34 777	38 127	39 750	40 902
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А, В	2 086	1 906	3 350	2 348	3 500
Объем сделок, тыс. кв. м, классы А, В	3 649	2 969	2 513	2 036	2 800
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,3%	1,5%	6,0%	6,2%	5,0%
Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год*, класс А	8,7	12,5	10,5	9,8	10,0

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей.

Основные тенденции по итогам III квартала 2026 года

Активизация спроса

На фоне восстановления потребительского рынка и давления внешних факторов спрос на складскую недвижимость показал значительный рост в III квартале 2026. Наиболее востребованным стали площади, предлагаемые по наиболее низким ставкам аренды в готовых объектах.

Точечный рост арендных ставок

На фоне роста спроса ставки аренды прекратили снижение: большинство собственников пока сохраняют текущие значения, однако в отдельных объектах уже фиксируется повышение. Рост средневзвешенного индикатора также поддерживается вымыванием наименее дорогих вакантных лотов.

Евгений Бумагин

Член совета директоров,
руководитель департамента
по работе со складскими
и производственными
помещениями



Офисная недвижимость



Данные представлены на 30 сентября 2026 года

	2023	2024	2025	III кв. 2026	2026П
Общее предложение, тыс. кв. м	20 636	21 183	21 951	22 787	22 995
Новое строительство, тыс. кв. м	302	547	768	836	1 044
Объем сделок, тыс. кв. м	2 072	2 159	1 561	736	1 000
Доля свободных площадей, %	8,1%	4,8%	5,3%	7,2%	7,8%
Ставка аренды, тыс. руб. / кв. м / год*	22,6	26,4	29,4	33,2	34,0

Данные по офисной недвижимости Москвы представлены по классам Prime, А, В+, В-.
*Общая средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей.

Основные тенденции по итогам III квартала 2026 года

Рекордные объемы нового строительства

С начала 2026 года в эксплуатацию было введено 836 тыс. кв. м офисных площадей, что на 52% больше показателя за аналогичный период прошлого года. Основной стратегией реализации является продажа – 61% от объема введенных объектов. До конца года индикатор может достичь 1 044 тыс. кв. м, что станет рекордным объемом ввода с 2014 года.

Рост доли класса В в объеме арендных сделок

На фоне общего снижения темпов экономического роста и платежеспособности спрос арендаторов стал концентрироваться на более бюджетных опциях. На бизнес-центры класса В приходится 60% от общего объема арендных сделок (+10 п.п. г/г).

Екатерина Белова

Член совета директоров
Руководитель департамента
по работе с офисными
помещениями



Торговая недвижимость



Данные представлены на 30 сентября 2026 года

	2023	2024	2025	III кв. 2026	2026П
Общее предложение, GLA тыс. кв. м	6 525	6 623	6 823	6 888	6 963
Новое строительство, GLA тыс. кв. м	55	98	200	65	140
Обеспеченность торговыми площадями кв. м / 1 тыс. человек	495	500	514	519	525
Доля свободных площадей %	12%	8%	10%	11%	12%
Новые международные бренды*	22	21	9	0	0

*Учитываются открытия первых собственных офлайн-магазинов.

Основные тенденции по итогам III квартала 2026 года

Дисбаланс спроса и предложения

Несмотря на снижение объемов ввода по итогам 9 месяцев (-40% г/г), предложение продолжает увеличиваться. На рынок выходят районные ТЦ в составе ЖК и объекты, которые долгое время находились на высокой стадии готовности. При этом спрос на площади в ТЦ Москвы находится в отрицательной зоне: ритейлеры продолжают закрывать неприбыльные магазины.

Рост доли вакантных площадей

Вакантность в ТЦ растет второй год подряд, достигнув 11% (+1 п.п. г/г). Сегодня в столичных торговых центрах пустует почти 750 тыс. кв. м.

Владимир Чернусь

Руководитель направления
торговой недвижимости



Гостиничная недвижимость



Данные представлены на 30 сентября 2026 года

	2023	2024	2025	III кв. 2026	2026П
Общее предложение, тыс. номеров	33,2	33,9	34,6	35,3	35,5
Новое строительство, тыс. номеров	0,3	0,6	0,7	0,7	0,9
Загрузка ¹ , %	73%	76%	74%	70% ²	70% ³
Средняя цена на номер ¹ , тыс. руб.	8,8	10,7	11,1	10,2 ²	10,2 ³
Выручка на доступный номер ¹ , тыс. руб.	6,4	8,1	8,2	7,2 ²	7,1 ³

Основные тенденции по итогам III квартала 2026 года

Операционные показатели отелей Москвы продолжают снижаться

Несмотря на рост загрузки в летний период, по итогам января-августа индикатор снизился относительно аналогичного периода предыдущего года на 3 п.п. В этих условиях отельеры продолжают снижать среднюю цену (-7% г/г), что также отражается на выручке на доступный номер, которая сократилась на 10% г/г.

Девелоперская активность сохраняется

За июль-сентябрь в Москве открылся один объект на 202 номера. До конца года ожидается запуск еще одной гостиницы на 151 номер.

Екатерина Ногай

Руководитель департамента исследований и аналитики



Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5*, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.
1. По данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate. 2. Данные представлены за январь-август 2026 года. 3. Прогноз IBC Real Estate.

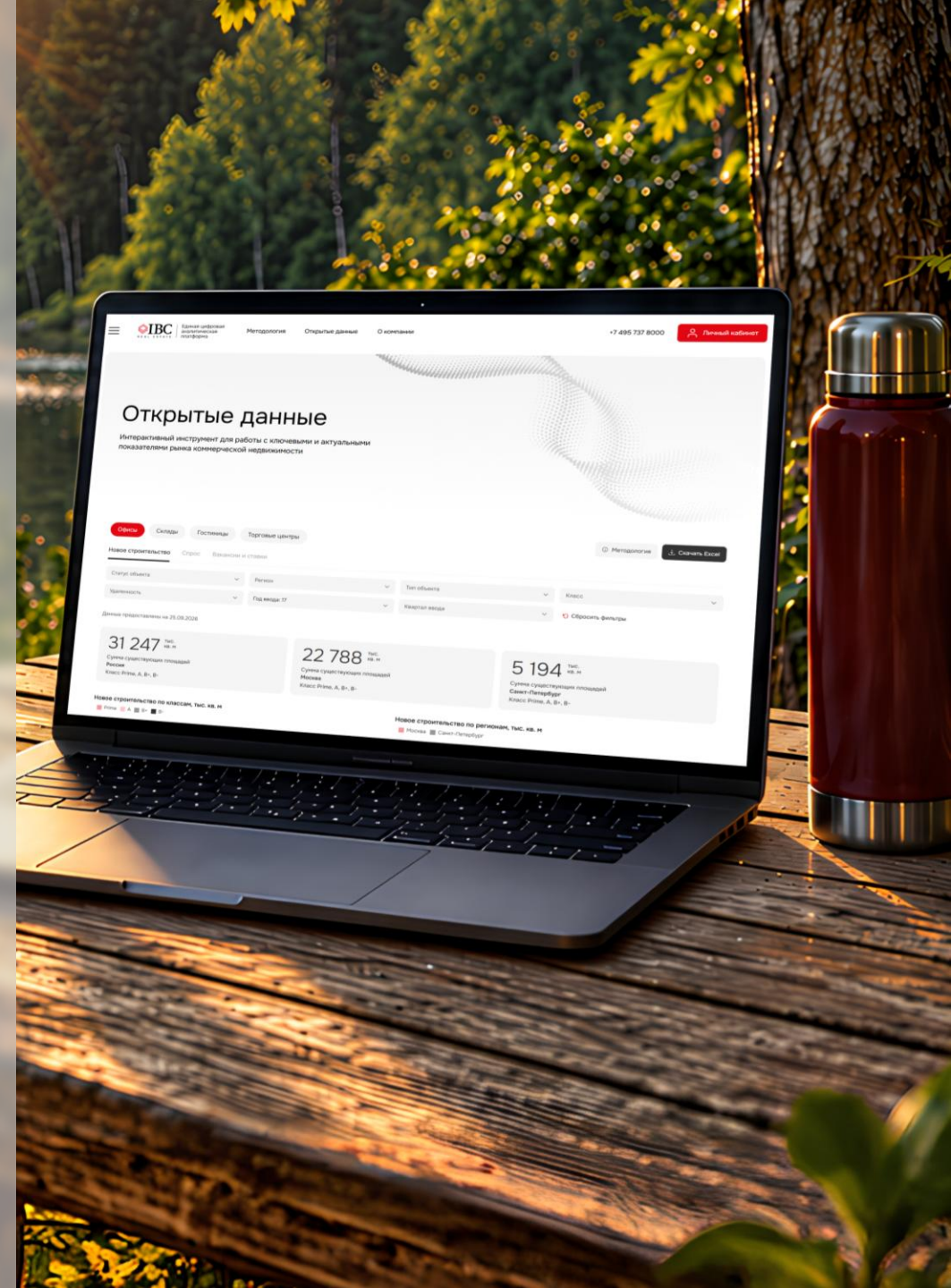
Платформа данных

Первая в России **цифровая аналитическая платформа** и база знаний о рынке коммерческой недвижимости

- **Интерактивные таблицы со всеми зданиями:** существующие, строящиеся, планируемые объекты
- **Характеристики зданий и возможность фильтрации и поиска:** класс, площадь, текущая вакансия, тип здания, стратегия реализации, год ввода и другие
- **Карты объектов** с возможностью выделения отдельных зон и фильтрации
- **Все актуальные коммерческие условия и вакантные опции в интерактивной таблице:** как текущие вакансии, так и будущее освобождение

А также агрегированная статистика за всю историю рынка коммерческой недвижимости России

Попробовать



Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz



Свяжитесь с нами



Платформа данных