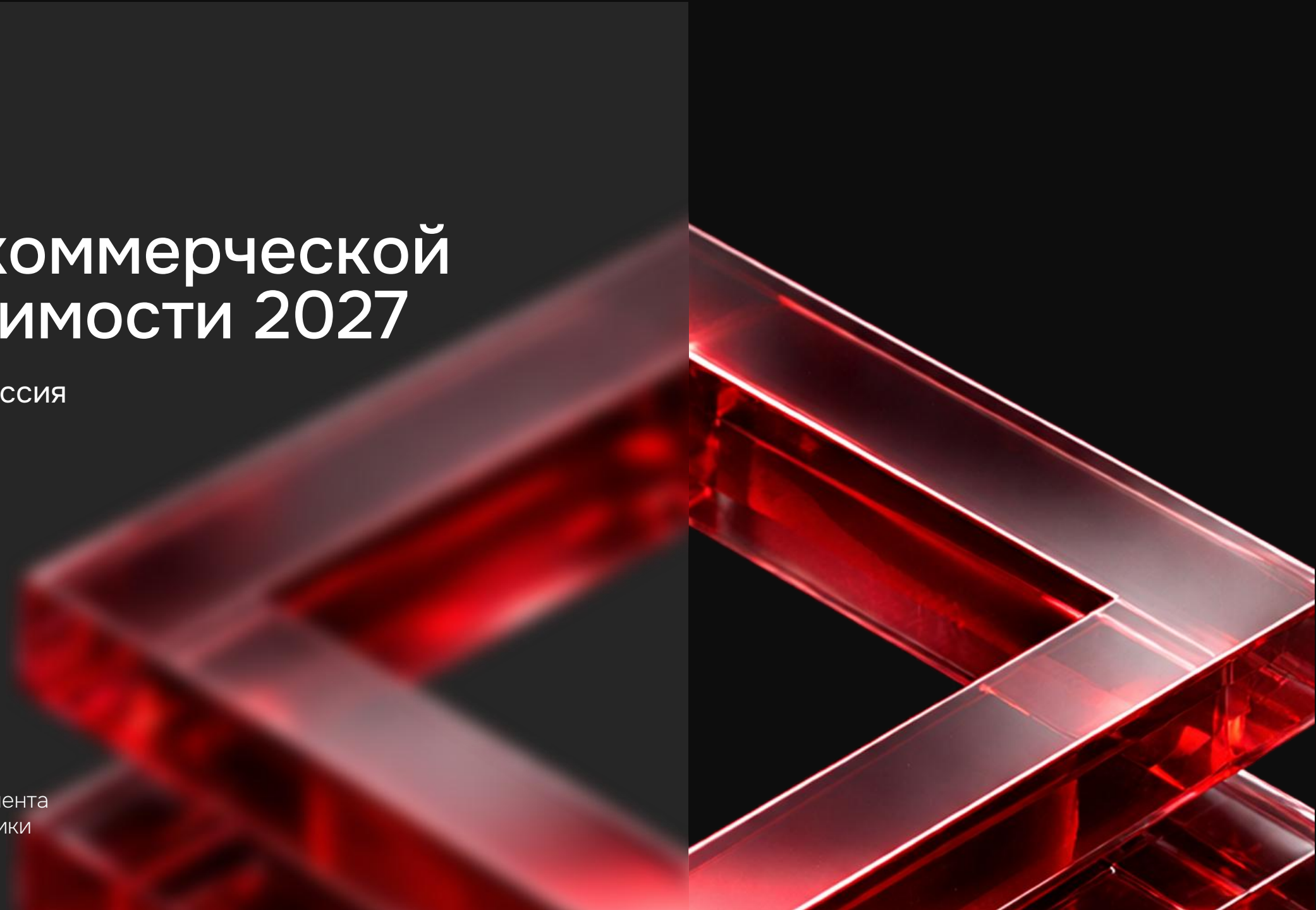
IBC
REAL ESTATE

Рынок коммерческой недвижимости 2027

Ноябрь 2026 | Россия



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики

Ключевые индикаторы складской недвижимости

Москва и Московская область

	2024	2025	Ноябрь 2026	2026П	2027П
Общее предложение тыс. кв. м	34 777	38 127	**39 918**	40 902	43 602
Новое строительство тыс. кв. м	1 906	3 350	**2 509**	3 500	2 700
Спрос тыс. кв. м	2 969	2 489	**2 547**	3 100	2 500
Доля свободных площадей, %,	1,5	6,0	**5,0**	5,0	4,0
Ставка аренды[1] тыс. руб./кв. м/год	13 000	10 500	**9 800**	10 000	11 500
Объем инвестиций млрд руб.	184	148	**133**[2]	140-160	80-100

Ключевые тенденции

- На фоне восстановления потребительского рынка и внешних факторов давления **спрос** на складскую недвижимость **возобновился** и по итогам года составит 3,1 млн кв. м
- **Ставки аренды прекратили снижение:** большинство собственников пока сохраняют текущие значения, однако **в отдельных объектах уже фиксируется повышение**
- **Девелоперская активность остается высокой.** По итогам года может быть введен **рекордный объем складов - 3,5 млн кв. м**

1. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А без НДС, OPEX и коммунальных платежей.
2. Объем инвестиций указан на 13.11.2026.

Ключевые индикаторы офисной недвижимости

Москва

	2024	2025	Ноябрь 2026	2026П	2027П
Общее предложение тыс. кв. м	21 232	21 991	**22 896**	23 035	23 483
Новое строительство тыс. кв. м	534	759	**905**	1 044	448
Спрос[1] тыс. кв. м	2 159	1 566	**779**	1 000	1 100
Доля свободных площадей, %,	4,8	5,3	**8,0**	8,5	10,0
Ставка аренды[2] тыс. руб./кв. м/год	26,4	29,4	**33,2**	33,5	34,0
Объем инвестиций млрд руб.	452	321	**131**[3]	140-180	120-150

Ключевые тенденции

- **Объемы нового строительства достигают рекордных значений.** По итогам года прогнозируется ввод 1 044 тыс. кв. м — максимальный показатель с 2014 года
- На фоне охлаждения деловой активности **запрашиваемые ставки аренды на офисы в целом по Москве начали снижаться в среднем на 5-10%.** В средневзвешенном индикаторе видим технический рост
- **Уровень вакантности в офисах Москвы продолжает расти.** Индикатор достиг 8,0%, что на 2,9 п.п. выше показателя год к году

1. Объем сделок с офисной недвижимостью, итого по классам Prime, A, B+, B-.
2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, OPEX и коммунальных платежей.
3. Объем инвестиций указан на 13.11.2026.

Ключевые индикаторы торговой недвижимости

Москва

	2024	2025	Ноябрь 2026	2026П	2027П
Общее предложение тыс. кв. м	6 623	6 823	**6 888**	6 963	7 145
Новое строительство тыс. кв. м,	98	200	**65**	140	182[1]
Поглощение[2] тыс. кв. м	351	48	**-15**[3]	-13	89
Доля свободных площадей, %,	8	10	**11**	12	13
Новые международные бренды[4]	21	9	**2**	2	0
Объем инвестиций млрд руб.	28	136	**72**[5]	80-100	60-80

Ключевые тенденции

- Предложение увеличивается, но в основном за счет ввода объектов, которые **долгое время находились на высокой стадии готовности**
- **Вакантность увеличивается второй год подряд.** Спрос на площади в ТЦ находится в отрицательной зоне: закрываются как отдельные магазины, так и целые сети
- **Развитие новых международных брендов ограничено.** Игроки фокусируются на усилении онлайн-каналов продаж

1. С учетом открытия МФК Олимпийский, запуск которого может быть перенесен, и без учета объектов, открытие которых ожидается в 2026 году, но также может быть отложено. 2. Поглощение – разница между объемом занятых арендаторами площадей на начало и на конец периода, которая отражает спрос на торговые площади. 3. Данные представлены по итогам первого полугодия 2026 года. 4. Учитываются открытия первых собственных офлайн-магазинов. 5. Объем инвестиций указан на 13.11.2026.

Ключевые индикаторы гостиничной недвижимости

Москва

	2024	2025	Ноябрь 2026	2026П	2027П
Общее предложение тыс. номеров	33,9	34,6	**35,3**	35,5	36,2
Новое строительство тыс. номеров	0,6	0,7	**0,7**	0,9	0,7
Турпоток[1] млн поездок	20,1	20,2	**16,4**[2]	20,2[2]	20,3[2]
Загрузка отелей[3] %,	76	74	**71**[4]	70[5]	69[5]
Цена за ночь[3] тыс. руб./ночь	10,7	11,1	**10,2**[4]	10,2[5]	10,0[5]
Объем инвестиций млрд руб.	14	36	**2**[6]	10-20	10-15

Ключевые тенденции

- **Девелоперская активность сохраняется:** за 10 месяцев в Москве было открыто 4 объекта на 746 номеров. До конца года ожидается запуск еще одной гостиницы на 151 номер
- **По итогам января–сентября 2026 года загрузка снизилась на 2 п.п г/г.** Снижение фиксировалось ежемесячно, за исключением января
- **Снижение стоимости проживания продолжается:** отрицательная динамика зафиксирована в 4 из 6 ценовых сегментов

Учитываются классифицированные объекты 3-5 звезд: сетевые – вне зависимости от объема номерного фонда, несетевые – от 100 номеров.
1. Источник: Росстат. Совокупный объем турпоездок, совершенных как российскими, так и иностранными гражданами. 2. Оценка IBC Real Estate на основе данных Росстат.
3. По данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate. 4. Данные представлены за январь–сентябрь 2026 года. 5. Прогноз IBC Real Estate.
6. Объем инвестиций указан на 13.11.2026.

Рынок коммерческой недвижимости Москвы в 2027

IBC REAL ESTATE

Рост качественного предложения на рынке

Новые объекты **продолжат выходить на рынок во всех сегментах,** расширяя предложение современных площадей, отвечающих актуальным требованиям к качеству и функциональности

Рынок коммерческой недвижимости Москвы в 2027

IBC REAL ESTATE

Рост качественного предложения на рынке

Новые объекты **продолжат выходить на рынок во всех сегментах,** расширяя предложение современных площадей, отвечающих актуальным требованиям к качеству и функциональности

Город поддерживает девелоперов коммерческой недвижимости

Программа МПТ стимулирует строительство офисных и производственных объектов, помогая развивать городскую инфраструктуру и создавать новые рабочие места

Рынок коммерческой недвижимости Москвы в 2027

IBC REAL ESTATE

Рост качественного предложения на рынке

Новые объекты **продолжат выходить на рынок во всех сегментах,** расширяя предложение современных площадей, отвечающих актуальным требованиям к качеству и функциональности

Город поддерживает девелоперов коммерческой недвижимости

Программа МПТ стимулирует строительство офисных и производственных объектов, помогая развивать городскую инфраструктуру и создавать новые рабочие места

Инвестиционный спрос сохраняется, однако становится более избирательным

На фоне изменения рыночных условий **инвесторы внимательнее оценивают устойчивость денежного потока,** качество арендаторов и будущие затраты на объект

Рынок коммерческой недвижимости Москвы в 2027

IBC REAL ESTATE

Рост качественного предложения на рынке

Новые объекты **продолжат выходить на рынок во всех сегментах,** расширяя предложение современных площадей, отвечающих актуальным требованиям к качеству и функциональности

Город поддерживает девелоперов коммерческой недвижимости

Программа МПТ стимулирует строительство офисных **и производственных объектов,** помогая развивать городскую инфраструктуру и создавать новые рабочие места

Инвестиционный спрос сохраняется, однако становится более избирательным

На фоне изменения рыночных условий **инвесторы внимательнее оценивают** устойчивость денежного потока, качество арендаторов и будущие затраты на объект

Рост стоимости эксплуатации и владения активами

Рост налоговой нагрузки **ввиду переоценки кадастровой стоимости** увеличит расходы собственников. Для складов дополнительную нагрузку создадут рост стоимости обеспечения безопасности **и удорожание страхования**

Рынок коммерческой недвижимости Москвы в 2027

IBC REAL ESTATE

Рост качественного предложения на рынке

Новые объекты **продолжат выходить на рынок во всех сегментах,** расширяя предложение современных площадей, отвечающих актуальным требованиям к качеству и функциональности

Город поддерживает девелоперов коммерческой недвижимости

Программа МПТ стимулирует строительство офисных и производственных объектов, помогая развивать городскую инфраструктуру и создавать новые рабочие места

Инвестиционный спрос сохраняется, однако становится более избирательным

На фоне изменения рыночных условий **инвесторы внимательнее оценивают устойчивость денежного потока,** качество арендаторов и будущие затраты на объект

Рост стоимости эксплуатации и владения активами

Рост налоговой нагрузки **ввиду переоценки кадастровой стоимости** увеличит расходы собственников. Для складов дополнительную нагрузку создадут рост стоимости обеспечения безопасности **и удорожание страхования**

Спрос и деловая активность остаются умеренными

Потребительский спрос будет опережать деловой. При этом возвращения к пиковым уровням спроса не ожидается ни в одном сегменте

Рынок коммерческой недвижимости Москвы в 2027

IBC REAL ESTATE

Рост качественного предложения на рынке

Новые объекты **продолжат выходить на рынок во всех сегментах,** расширяя предложение современных площадей, отвечающих актуальным требованиям к качеству и функциональности

Город поддерживает девелоперов коммерческой недвижимости

Программа МПТ стимулирует строительство офисных и производственных объектов, помогая развивать городскую инфраструктуру и создавать новые рабочие места

Инвестиционный спрос сохраняется, однако становится более избирательным

На фоне изменения рыночных условий **инвесторы внимательнее оценивают устойчивость денежного потока,** качество арендаторов и будущие затраты на объект

Рост стоимости эксплуатации и владения активами

Рост налоговой нагрузки **ввиду переоценки кадастровой стоимости** увеличит расходы собственников. Для складов дополнительную нагрузку создадут рост стоимости обеспечения безопасности **и удорожание страхования**

Спрос и деловая активность остаются умеренными

Потребительский спрос будет опережать деловой. При этом возвращения к пиковым уровням спроса не ожидается ни в одном сегменте

Недвижимость сохраняет роль основного защитного актива

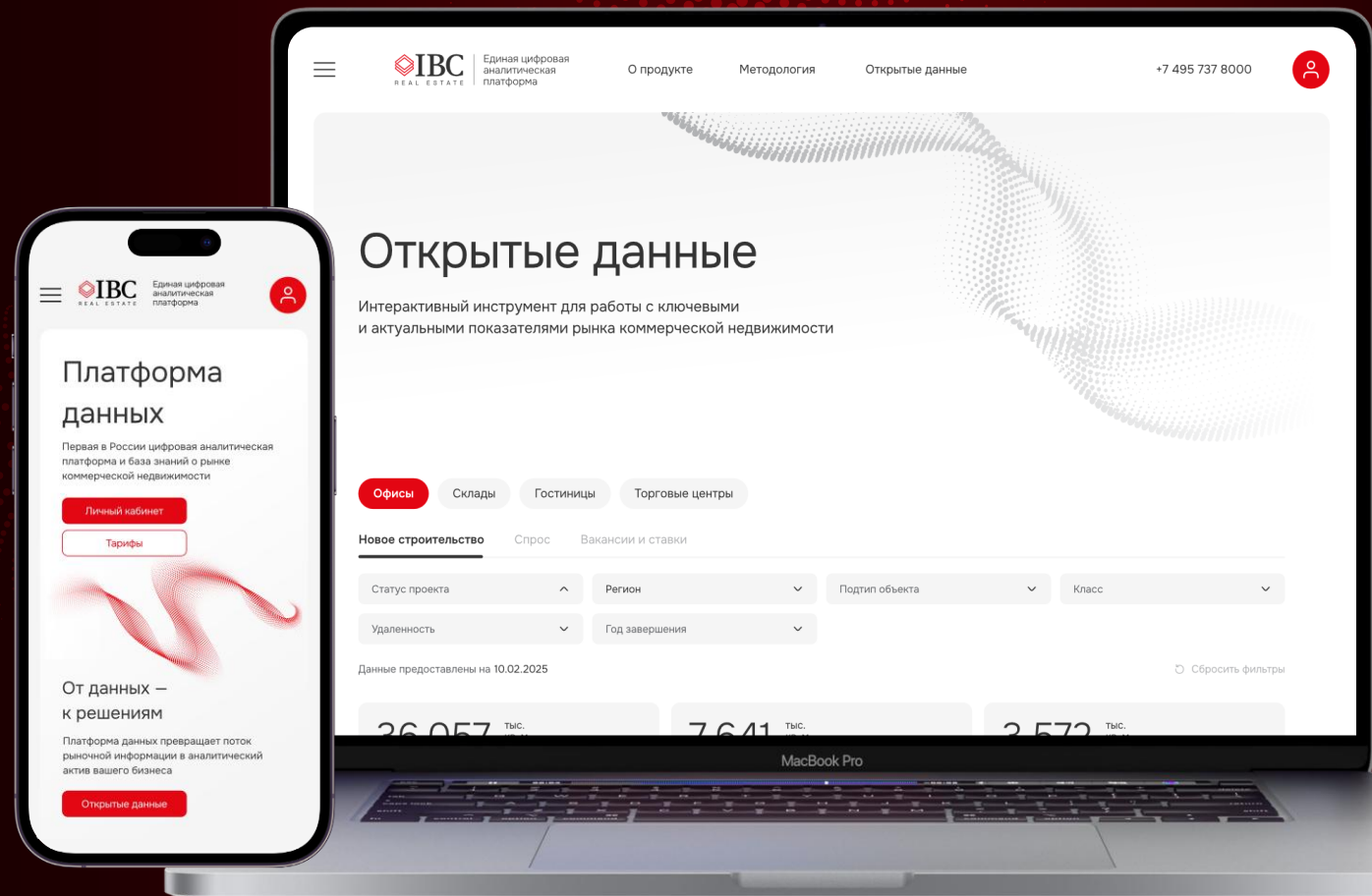
В условиях роста инфляции **недвижимость привлекает инвесторов возможностью сохранить капитал** и получать регулярный арендный доход, а индексация платежей помогает компенсировать рост цен

IBC REAL ESTATE

Платформа данных

- Все сегменты коммерческой недвижимости
- Более 60 фильтров и индикаторов
- Ежедневное обновление

Для ваших управленческих решений



IBC
REAL ESTATE

Подписывайтесь

на наши социальные сети
и видеоплатформы



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики

Спасибо