

Коммерческая недвижимость Москвы

Предварительные итоги I полугодия 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 июня 2026 года

	2023	2024	2025	I пол. 2026	2026П
Объем инвестиционных сделок, млрд руб.	615	1 016	848	286	700-750
Офисная недвижимость, млрд руб.	125	452	320	48	180-240
Жилая недвижимость, млрд руб.	201	295	161	48	150-180
Складская недвижимость, млрд руб.	105	181	146	20	80-110
Торговая недвижимость, млрд руб.	178	28	136	59	80-100
Гостиничная недвижимость, млрд руб.	5	14	36	2	10-20
МФК, млрд руб.	1	46	49	109	120-140

Основные тенденции по итогам I полугодия 2026 года

Отложенный спрос инвесторов сохраняется

Высокая ключевая ставка сдерживает часть инвесторов, формируя отложенный спрос на рынке недвижимости

Фокус инвесторов на качестве активов

Инвесторы отдают приоритет качественным активам с устойчивым денежным потоком

Завершение фазы продаж объектов иностранными компаниями

Практически все иностранные компании, которые планировали продажу своих объектов, уже реализовали их или находятся в различных стадиях переговоров

Микаэл Казарян

Член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций



Складская недвижимость



Данные представлены на 30 июня 2026 года

	2023	2024	2025	I пол. 2026	2026П
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А, В	32 788	34 708	38 100	39 043	41 100
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А, В	2 122	1 920	3 392	943	3 000
Объем сделок, тыс. кв. м, классы А, В	3 643	2 962	2 502	650	1 700
Доля свободных площадей, %	0,3%	1,5%	6,0%	7,7%	9,0%
Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год*, класс А	8,7	12,5	10,5	9,5	9,5

Основные тенденции по итогам I полугодия 2026 года

Повышенные объемы ввода сохраняются

Объем ввода составил 943 тыс. кв. м – второй по величине результат за последние 10 лет. При этом еще ~0,5 млн кв. м объектов уже завершили строительство, однако получение РВЭ откладывается ввиду отсутствия арендного потока. На текущий момент в структуре вакантного предложения уже 37% приходится на объекты, введенные в 2025–2026 годах, а в случае ввода в эксплуатацию этого объема вакантность достигнет 8,7%

Евгений Бумагин

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

Снижение ставок аренды

Под давлением роста вакантного предложения и сдержанного спроса ставки аренды на готовые объекты снизились на 10% с начала года



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

Офисная недвижимость



Данные представлены на 30 июня 2026 года

	2023	2024	2025	I пол. 2026	2026П
Общее предложение, тыс. кв. м	20 637	20 171	21 929	22 522	22 804
Новое строительство, тыс. кв. м	289	534	758	593	875
Объем сделок, тыс. кв. м	2 005	2 266	1424	318	1 000
Доля свободных площадей, %	8,1%	4,8%	5,3%	7,6%	8,0%
Ставка аренды, тыс. руб. / кв. м / год*	22,6	26,4	29,4	31,0	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 I полугодия 2026 года

Доля свободных площадей продолжает расти

В условиях замедления деловой активности ожидается, что уровень вакантности сохранит рост во второй половине 2026 года

Ограниченное экспонируемое предложение в строящихся объектах

Несмотря на рекордный прогноз объемов ввода по итогам 2026 года, на данный момент для аренды и покупки доступно всего 260 тыс. кв. м, или 30%, из 875 тыс. кв. м, прогнозируемых к вводу в эксплуатацию в этом году

Рекордные объемы нового строительства в I полугодии

С начала 2026 года объем нового строительства составил 593 тыс. кв. м, что стало рекордным показателем за I полугодие с 2014 года

Екатерина Белова

Член совета директоров
Руководитель департамента по работе с офисными помещениями



Торговая недвижимость



Данные представлены на 30 июня 2026 года

	2023	2024	2025	I пол. 2026	2026П
Общее предложение, GLA тыс. кв. м	6 524	6 622	6 822	6 867	6 965
Новое строительство, GLA тыс. кв. м	55	98	200	45	143
Обеспеченность торговыми площадями кв. м / 1 тыс. человек	495	500	514	518	525
Доля свободных площадей %	12%	8%	10%	10,5%	11%
Новые международные бренды*	22	21	9	0	0

Основные тенденции по итогам I полугодия 2026 года

Снижение доли окружных ТЦ

За 6 месяцев открылось 2 объекта на 45 тыс. кв. м. 80% ввода обеспечено ТЦ окружного формата, однако по итогам года индикатор снизится почти в 2 раза до 44%

Рост доли вакантных площадей

Ритейлеры продолжают закрывать неприбыльные магазины и совершать лишь точечные запуски, ввиду чего вакантность в ТЦ увеличивается

Снижение темпов выхода новых международных брендов

В условиях непрекращающегося развития электронной торговли новые бренды все чаще выходят на рынок через онлайн-каналы, отказываясь от открытия офлайн-магазинов

Владимир Чернусь

Руководитель направления торговой недвижимости



*Учитываются открытия первых собственных офлайн-магазинов.

Гостиничная недвижимость



Данные представлены на 30 июня 2026 года

	2023	2024	2025	I пол. 2026	2026П
Общее предложение, тыс. номеров	33,2	33,9	34,6	35,1	35,5
Новое строительство, тыс. номеров	0,3	0,6	0,7	0,5	0,9
Загрузка ¹ , %	73%	76%	74%	68% ²	72% ³
Средняя цена на номер ¹ , тыс. руб.	8,8	10,7	11,1	10,5 ²	10,5 ³
Выручка на номер ¹ , тыс. руб.	6,4	8,1	8,2	7,2 ²	7,6 ³

Основные тенденции по итогам I полугодия 2026 года

Российские сетевые операторы наращивают портфели

В Москве открылось 3 сетевых объекта на 544 номера. Доля сетевого предложения в столице достигла 56%, что на 10 п.п. превышает показатель в среднем по стране

Снижение загрузки во всех ценовых сегментах

Загрузка снизилась до 68% (-2 п.п. г/г), значительнее всего в люксовом сегменте (-9 п.п. г/г)

Снижение тарифов и выручки на номер

В условиях сокращения спроса отельеры продолжают снижать тарифы на проживание. За 5 месяцев средняя цена на номер снизилась на 6% г/г, выручка на номер – на 9% г/г

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–май 2026 года. 3. Прогноз IBC Real Estate.

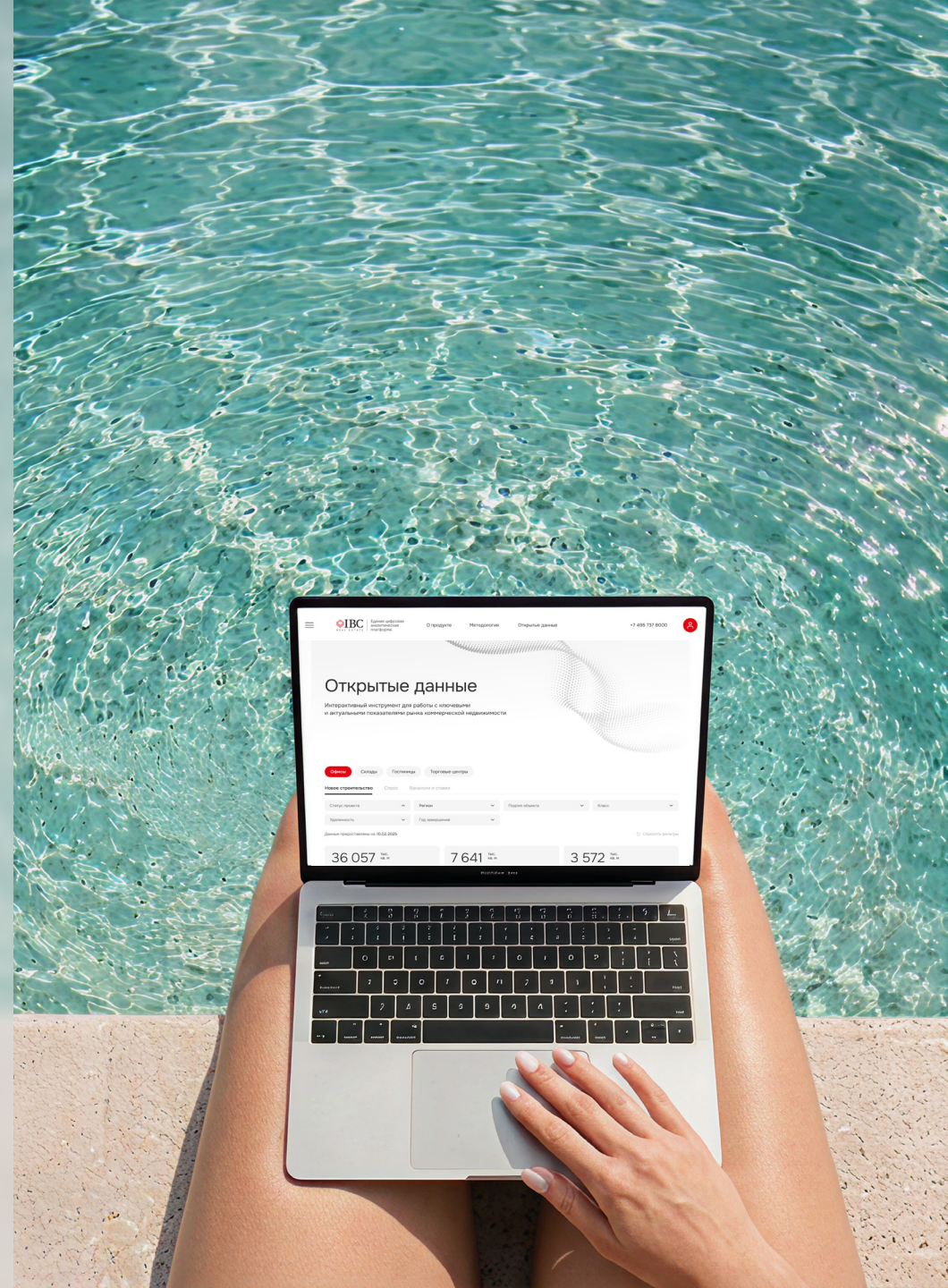
Платформа данных

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

- **Интерактивные таблицы со всеми зданиями:** существующие, строящиеся, планируемые объекты
- **Характеристики зданий с возможностью 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:** текущие вакансии и планируемое освобождение площадей

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