

I KB. 2026

#MARKETBEAT



01



ЭКОНОМИКА

02



РЫНКИ
КАПИТАЛА

03



ОФИСНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

04



УПРАВЛЕНИЕ
СТРОИТЕЛЬНЫМИ
ПРОЕКТАМИ

05



СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

06



ТОРГОВАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

07




УПРАВЛЕНИЕ
И ЭКСПЛУАТАЦИЯ

08



ГОСТИНИЧНЫЙ
БИЗНЕС И ТУРИЗМ



Древесные ноты передают запах сухого, теплого дерева и обеспечивают надежную фиксацию аромата. Именно эти ноты как база ольфакторного портрета рынка символизируют стабильность, долговременный рост и структурную прочность, которую задает рынку экономическая конъюнктура в долгосрочной перспективе.

ЭКОНОМИКА

#MARKETBEAT | КВ. 2026

ЭКОНОМИКА

#жизнь_после_НДС

#депозиты_на_месте

#бюджетное_правило

Ключевая ставка ЦБ**

Индекс потребительских цен*

Рост ВВП**

на конец периода, % г/г

2025

17,5 %
в среднем за год

9,5 %

1,0 %

Март 2026

15,0 %
в среднем за год

5,9 %

2026П

14,1 %
в среднем за год

5,1 %

1,0 %

*Росстат, ЦБ РФ.

**Макроэкономический опрос Банка России, март 2026 года.

01

По итогам 2025 г.* ВВП России вырос на 1,0% в реальном выражении. Под влиянием жесткой денежно-кредитной политики произошла равномерная компрессия всех отраслей внутреннего спроса, в то время как относительную устойчивость сохранили отрасли государственного спроса. Оценки роста ВВП в 2026–2027 гг. сохраняются на пониженных уровнях, даже при условии достижения цели по инфляции.

*Точные оценки роста ВВП России за I кв. 2026 г. будут опубликованы Росстатом во II кв. 2026 г.

04

Кредитная активность физлиц и в корпоративном сегменте в I кв. остается умеренной под действием жесткой ДКП, снижения внутреннего спроса и сокращения возможностей получения льготных кредитов.

Массового вывода средств с депозитов физлиц пока не происходит, а корпоративный сектор в I кв. 2026 г. продолжает наращивать резервы на депозитах.

02

Инфляционное давление в I кв. показало неоднозначную динамику. Фактор НДС сильно повысил цены в январе, но в другие месяцы инфляционные индикаторы превышали значения, необходимые для достижения цели по инфляции. В марте 2026 г. индекс потребительских цен составил 5,9% в годовом выражении, что выше значения на конец 2025 г.

05

В марте 2026 г. действие бюджетного правила было приостановлено, что вызвало краткосрочное ослабление рубля. Рост цен на нефть, спровоцированный внешними факторами, окажет поддержку рублю во II кв. 2026 г., однако в среднесрочной перспективе смягчение денежно-кредитных условий и снижение сальдо внешней торговли может оказать существенное давление на национальную валюту.

03

Эффект от жесткой денежно-кредитной политики, достигнутый к концу 2025 года, в I кв. 2026 г. не закрепился. Дальнейшее снижение ключевой ставки ожидается на более консервативном уровне. Прогноз ключевой ставки на уровне 14,1%** в среднем за 2026 год предполагает 2–3 новых снижения ключевой ставки в течение года.

**МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОПРОС БАНКА РОССИИ, МАРТ 2026 ГОДА.

06

В целом, в I кв. 2026 г. экономические условия с точки зрения развития бизнеса оказались одними из самых сложных за последнее время. Тем не менее, позитив принесло быстрое преодоление инфляционного скачка, вызванного налоговыми новациями и сохранение конъюнктуры, благоприятной для планомерного снижения жесткости денежно-кредитных условий. Благодаря этому можно говорить о **приостановке деловой активности**, а не о полном сокращении планов по развитию.

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ

Опубликованные данные о росте ВВП за 2025 год зацементировали итог продолжительного действия жесткой денежно-кредитной политики — равномерную компрессию экономического роста по всем видам экономической деятельности. Относительную устойчивость на протяжении года сохранили отрасли бюджетного спроса: обрабатывающие производства и государственное управление и безопасность. Сокращение прочих отраслей (в частности сокращение реального роста в торговле и операциям с недвижимым имуществом) — прямое следствие снижения внутреннего спроса.

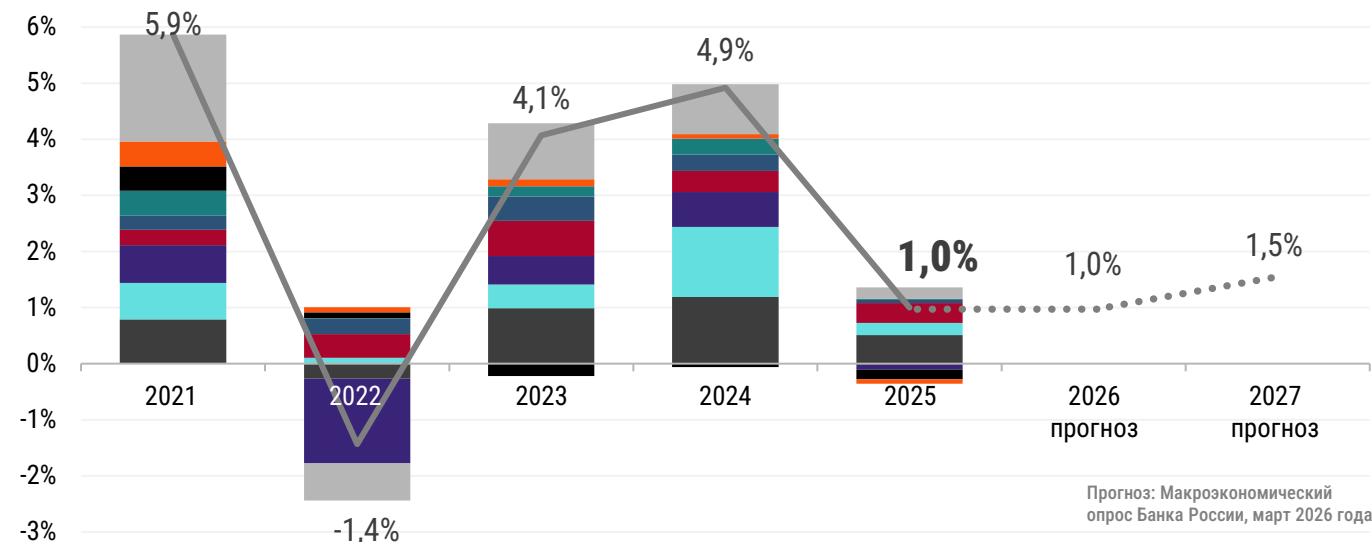
Оценки роста ВВП в I квартале и прогнозы на 2026-2027 гг. говорят о сдержанном характере экономического роста даже при достижении цели по инфляции.

Отрасли-лидеры и антилидеры по росту валовой добавленной стоимости в 2025 г. к аналогичному периоду прошлого года

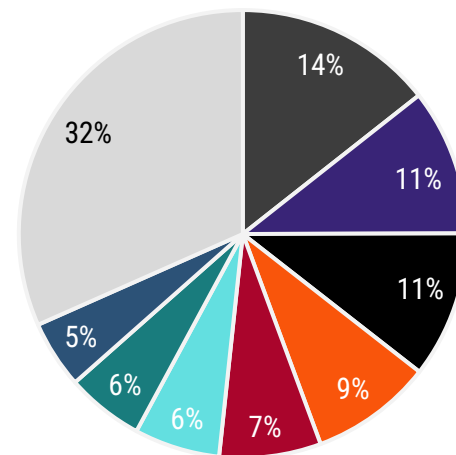
Отрасль	Реальный рост	Номинальный рост
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	9% ▲	21% ▼
Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение	5% ▲	13% ▲
...		
Добыча полезных ископаемых	-2% ▼	-10% ▲
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-4% ▼	-3% ▼

Источник: Росстат

Вклад отраслей в реальный рост ВВП РФ (г/г) в 2021–2027 гг.



Структура ВВП РФ, 2025 г.*



- Реальный рост ВВП, %
- Обработывающие производства
- Деятельность финансовая и страховая
- Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов
- Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение
- Строительство
- Транспортировка и хранение
- Добыча полезных ископаемых
- Деятельность по операциям с недвижимым имуществом
- Прочее

*Предварительные оценки роста ВВП России за I кв. 2026 г. будут опубликованы Росстатом в II кв. 2026 г.

ИНФЛЯЦИЯ. ЖИЗНЬ ПОСЛЕ НДС

Инфляционное давление в I кв. показало неоднозначную динамику. Фактор НДС сильно повысил цены в январе, но в другие месяцы инфляционные индикаторы превышали значения, необходимые для достижения цели по инфляции. Таким образом, эффект от жесткой ДКП, достигнутый к концу 2025 года, в I кв. 2026 г. не закрепился, а дальнейшее снижение ключевой ставки ожидается на более консервативном уровне.

5,9 %

Индекс потребительских цен (г/г)

Март 2026

Важный фактор, который существенно влияет на пространство для снижения ключевой ставки, – это бюджетная политика. <...> Мы уже говорили, что снижение базовой цены на нефть в бюджетном правиле должно приводить к соответствующему ограничению расходов для сбалансированности бюджета. Но если изменение параметров бюджетного правила <...> приводит лишь к увеличению заимствований, то это при прочих равных требует большей жесткости денежно-кредитной политики.

Эльвира Набиуллина

Председатель ЦБ России

Источник: Росстат, ЦБ РФ

#MARKETBEAT | КВ. 2026

Инфляционные факторы

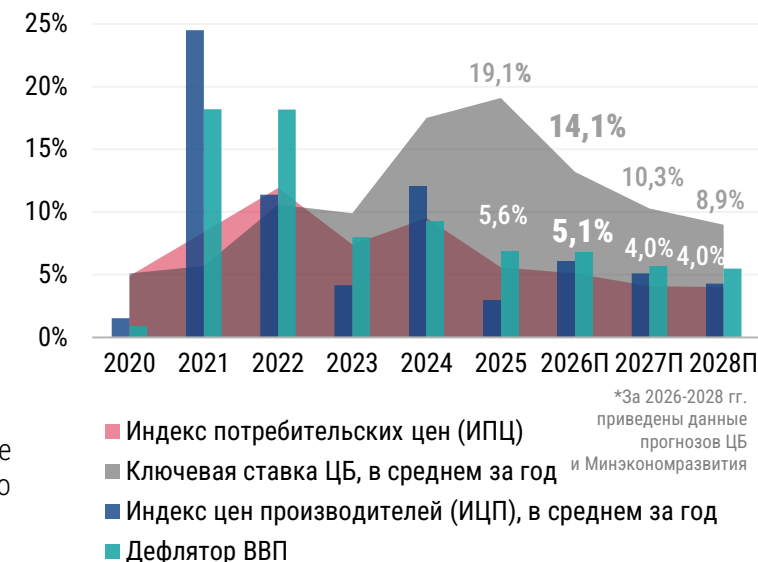
Проинфляционные

- + Повышенные инфляционные ожидания
- + Приостановка механизма бюджетного правила как фактор снижения поддержки рубля
- + Дефицит кадров

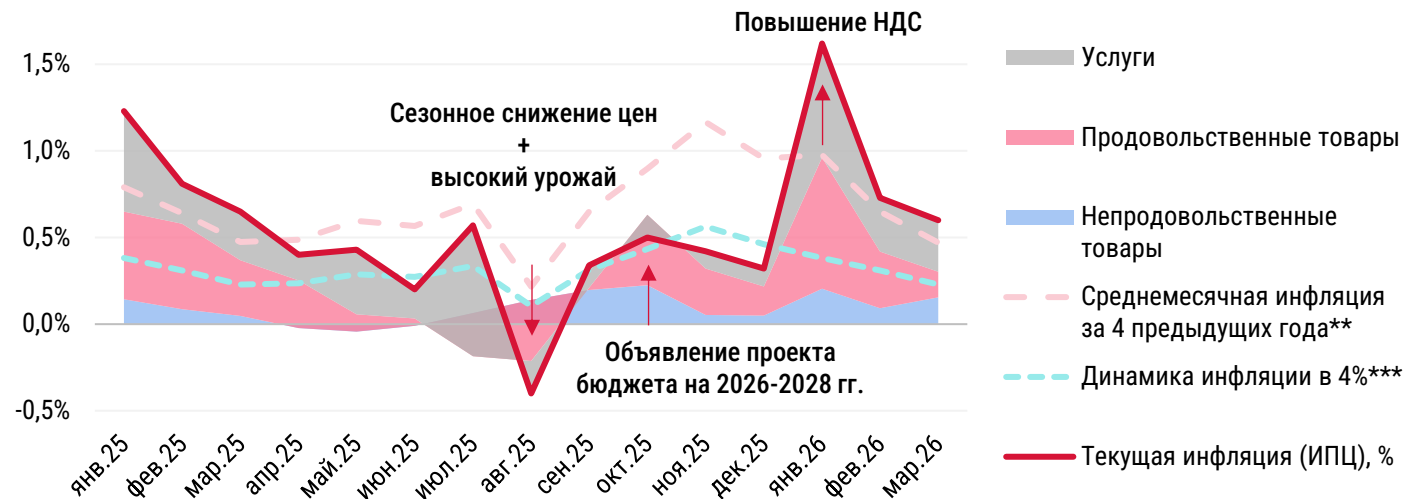
Дезинфляционные

- Сниженная потребительская и предпринимательская уверенность
- Охлаждение потребительской активности
- Укрепление курса национальной валюты в результате роста нефтяных котировок при отсутствии бюджетного правила в I полугодии 2026 г.

Инфляционные индикаторы*, % г/г



Компоненты текущей инфляции, % к пред. месяцу



**Расчет исключает период 2022 года, когда инфляционные индикаторы не подчинялись сезонности

***Сезонность рассчитана по 4 предыдущим годам с исключением 2022 года

КРЕДИТОВАНИЕ. НЕ В ДЕНЬГАХ СЧАСТЬЕ?

Кредитная активность физлиц и в корпоративном сегменте в I кв. остается умеренной под действием жесткой ДКП, снижения внутреннего спроса и сокращения возможностей получения льготных кредитов.

Массового вывода средств с депозитов физлиц пока не происходит, а корпоративный сектор в I кв. 2026 г. продолжает наращивать резервы на депозитах (в том числе для покрытия будущих операционных рисков и перед выплатой налогов).

Соотношение приростов выданных кредитов и денежных средств указывает на снижение давления на денежную массу в русле действующей ДКП.

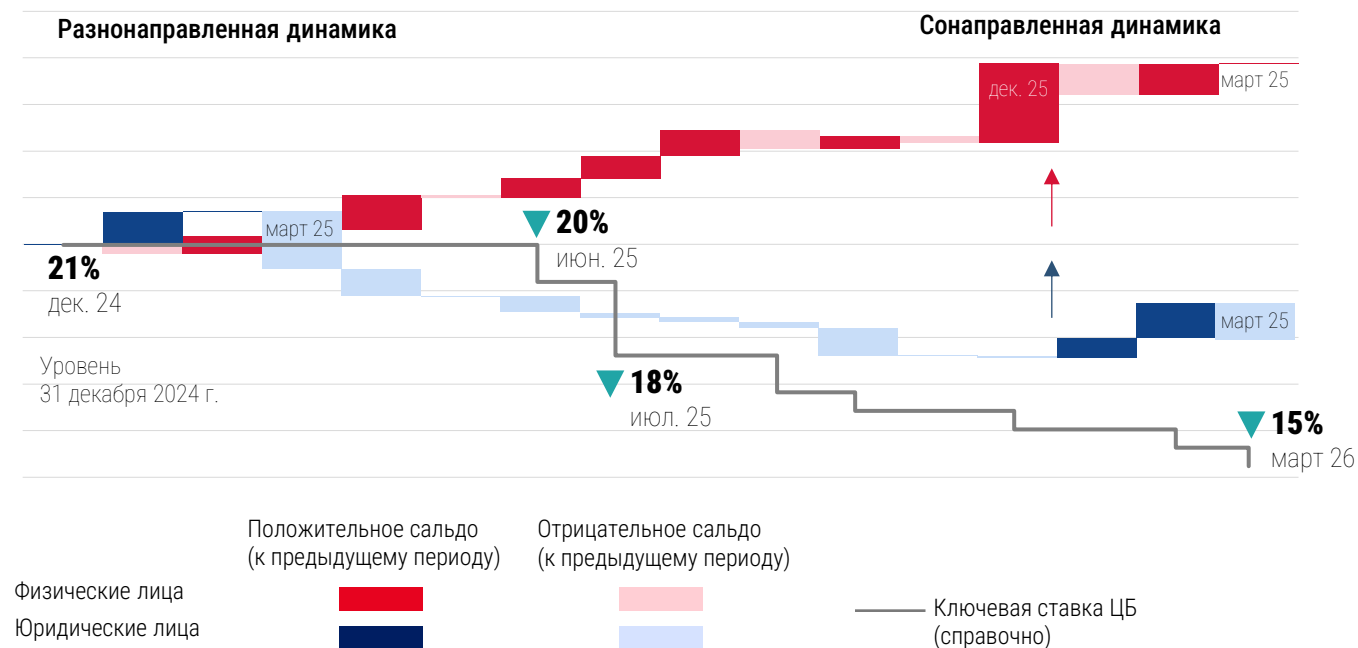
Годовой рост кредитования по сегментам, % г/г.

	Ипотека	Потребительские кредиты	Автокредиты	Кредиты юрлицам
2024	10%	4%	52%	19%
2025	8%	-10%	17%	7%
Март 2026 г.	10% Δ	-9% Δ	20% Δ	9% Δ

Источник: ЦБ РФ, ЕМИСС

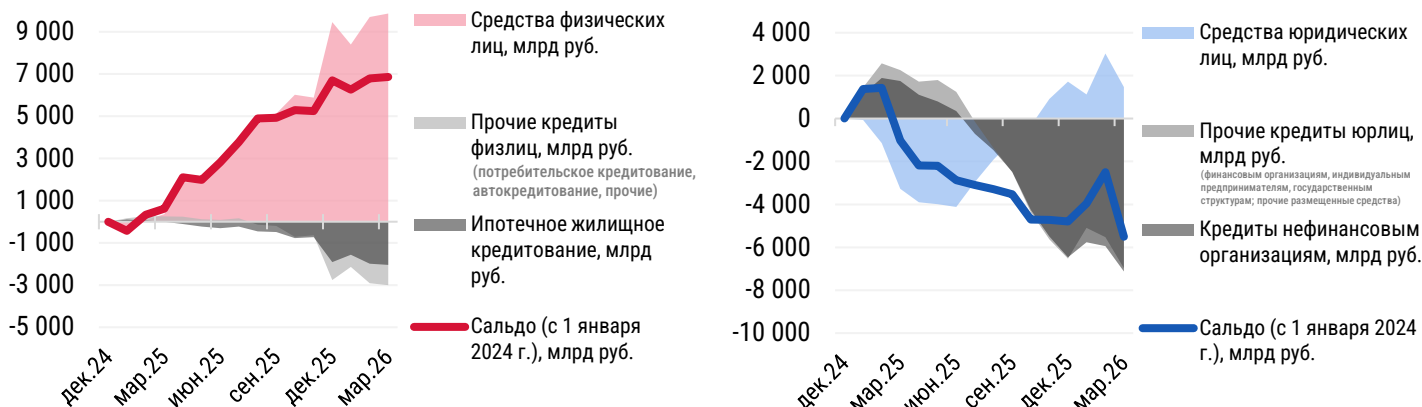
#MARKETBEAT | КВ. 2026

Сальдо выданных кредитов и привлеченных клиентских средств в банковской системе РФ



Источники: Росстат, ЦБ РФ

Кредиты и депозиты физлиц и организаций, прирост к 1 января 2024 г.



КУРС РУБЛЯ

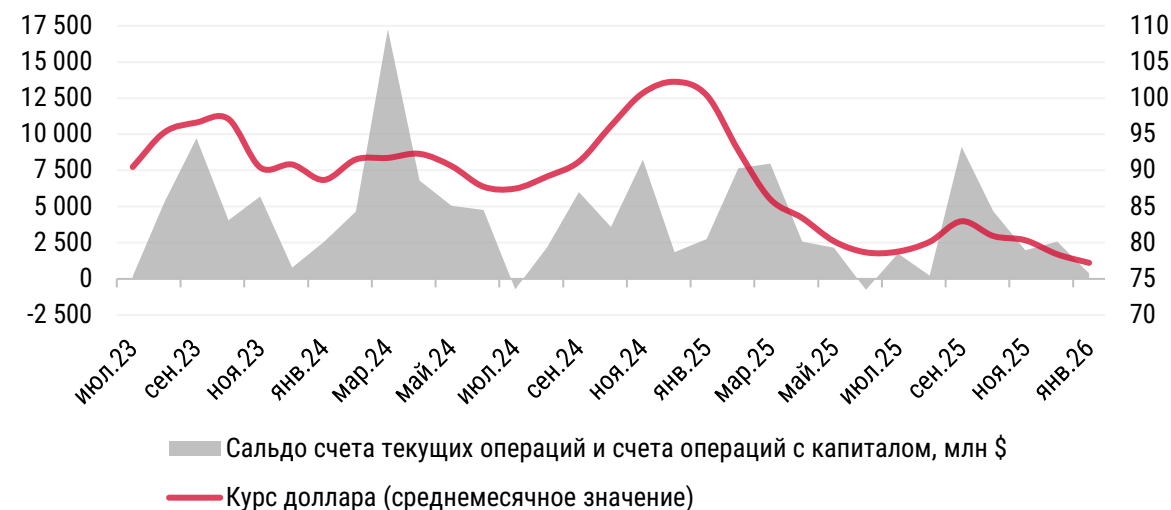
В начале 2026 г. влияние сниженных нефтяных котировок на курс национальной валюты компенсировалось механизмом бюджетного правила, однако уже в марте действие механизма было приостановлено, что вызвало краткосрочное ослабление рубля. Рост цен на нефть, спровоцированный внешними факторами, окажет поддержку рублю в II кв. 2026 г., однако в среднесрочной перспективе смягчение денежно-кредитных условий и снижение сальдо внешней торговли может оказать существенное давление на национальную валюту.

Отдельные компоненты покупки (продажи) валюты и драгметаллов на внутреннем рынке, млрд руб.



Источник: ЦБ РФ, МинЭк, МинФин

Влияние внешней торговли на обменный курс



Дисклеймер:


На графике все показатели неттированы: положительное значение и расположение выше оси абсцисс указывает на преобладание операций по покупке валюты над операциями по продаже.

Начиная с 2026 г. Банк России начал публикацию данных по покупке и продаже валюты юрлицами, благодаря чему покрываются основные участники валютных торгов и отпадает необходимость использовать данные по продаже валютной выручки. Операции по использованию в 2024-2025 гг. средств Фонда национального благосостояния (ФНБ) являются зеркалированием на внутренний рынок финансирования бюджетного дефицита (до 2025 г.) и инвестиций в разрешенные активы в предыдущие периоды.

Операции в рамках бюджетного правила представляют собой покупку (продажу) валюты при ценах на нефть выше (ниже) цены отсечения. Покупку (продажу) осуществляет ЦБ РФ в интересах Минфин РФ, пополняя (расходуя) средства ФНБ. Таким образом, сверхдоходы (недополученные доходы) бюджета компенсируются операциями со средствами ФНБ. В марте–июне 2026 г. операции в рамках бюджетного правила приостановлены для уточнения новой цены отсечения ([ПП РФ №327 от 27.03.2026](#)).

Ключевой особенностью валютного рынка РФ с 2025 года является высокая волатильность из-за внебиржевого характера торгов.

Влияние торгового баланса на обменный курс не является прямым и может наступать с задержкой в связи с тем, что реальные притоки и оттоки валюты на рынок могут иметь задержку или, наоборот, значимо опережать фактические отметки транзакций в платежном балансе.



Растение пачули считается магнитом для финансовой удачи, привлекающим успех и стабильность. Пачули в верхних нотах аромата звучит землисто и плотно — это тяжелый, «темный» запах застывшей энергии. Несмотря на радикальное снижение числа сделок и выжидательную позицию покупателей, этот запах символизирует скрытое притяжение капитала — через стрессовые сделки, перераспределение интереса коллективных инвесторов в пользу реальных активов и ожидаемое планомерное смягчение экономики.

РЫНКИ КАПИТАЛА

#MARKETBEAT | KB. 2026

РЫНКИ КАПИТАЛА

#выжидательная_пауза

#офисы_раскупили?

#дорогу_неквалам

СУММА ИНВЕСТИЦИЙ*

*Расчеты производятся на основе данных об известных заключенных сделках с применением экспертной оценки. Цель приобретения — инвестиции. Покупка объектов с целью редевелопмента под жилую функцию не учитывается в расчетах, так же как сделки покупки активов под конечного пользователя.

43^{**} млрд
руб.

Январь—март 2026 г.

**В инвестиционном объеме учтены приобретения активов у Росимущества на торгах, если целью приобретения являлись инвестиции.

300+^{***} млрд
руб.

Прогноз на 2026 г.

-64%^{-64%}
к январю—марту 2024 г.

к январю—марту 2025 г.

***Базовый прогноз инвестиционного объема учитывает только сделки с прогнозируемым характером заключения. Итоговый объем инвестиций будет зависеть от закрытия крупных сделок, которые находятся в стадии реализации с 2025 года.

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ

В I кв. 2026 г. зафиксировано радикальное снижение объема инвестиций. Несмотря на смягчение денежно-кредитных условий, длительный период недоступности заемного финансирования сохраняет отрицательный характер на рынок инвестиций. Дополнительно на инвестиционной активности отражается реакция всех сегментов недвижимости на снижение внутреннего спроса в экономике. В такой ситуации индикаторы сегментов рынка недвижимости неизбежно корректируются. Таким образом, на фоне «перегрева активов» рынки капитала реагируют снижением количества транзакций.

С точки зрения институциональных инвесторов, кредитные ставки все еще находятся на повышенном уровне, а количество частных инвесторов, рассматривающих вложения в недвижимость на долгий срок, сокращается. Управляющие компании проявляют беспрецедентную осторожность при поиске новых активов.

В течение года активность на рынках капитала могут принести стрессовые сделки (в том числе в рамках торгов), а также ожидаемое планомерное смягчение денежно-кредитных условий.

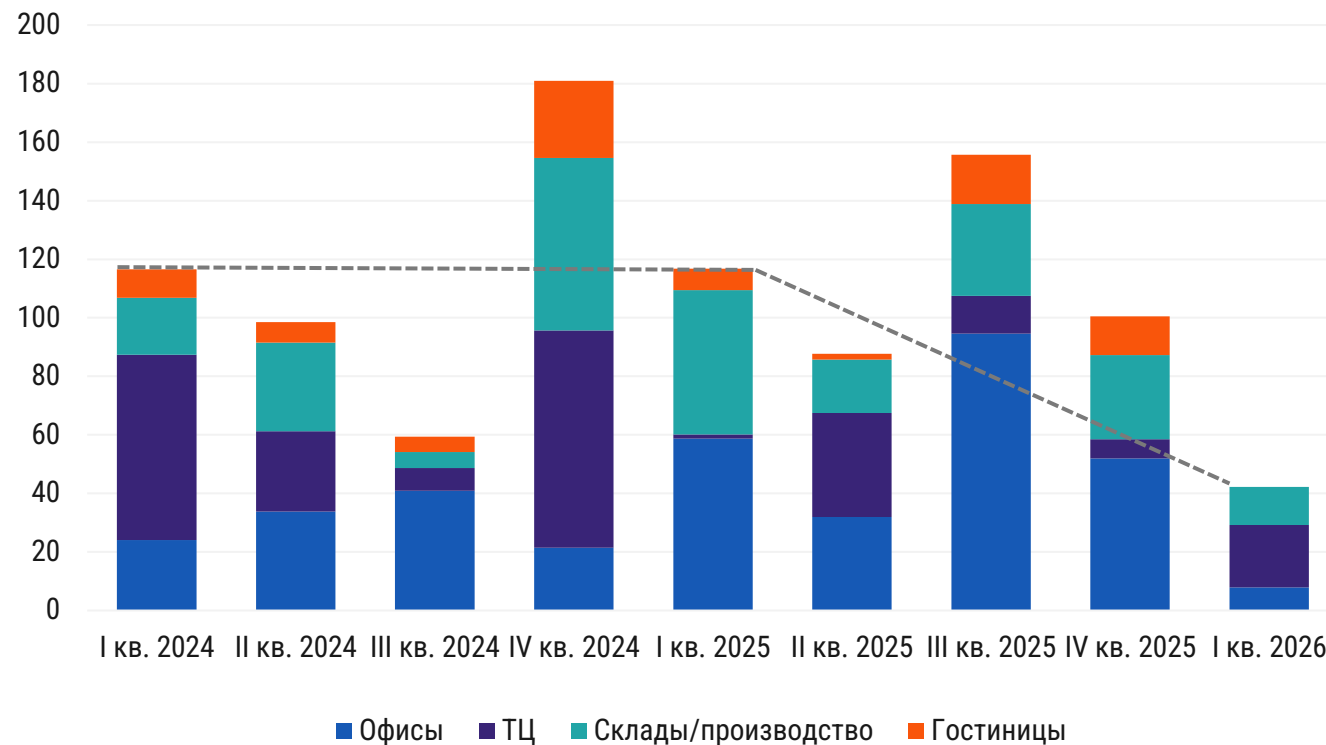
Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость

117 млрд руб. → **43** млрд руб.
 Январь—март 2025 г. Январь—март 2026 г.
 -64%

Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT | КВ. 2026

Структура инвестиционных сделок* по сегментам, Россия, млрд руб.



ЦЕЛЬ ПРИОБРЕТЕНИЯ:
ПОЛУЧЕНИЕ АРЕНДНОГО ДОХОДА
БЕЗ УЧЕТА СДЕЛОК ПОД:
КОНЕЧНОГО ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ, ДЕВЕЛОПМЕНТ

*Расчеты производятся на основе данных об известных заключенных сделках с применением экспертной оценки.

В инвестиционном объеме за I кв. 2026 г. не учитывается сделка по приобретению ТЦ Метрополис, которая фигурировала в сообщениях СМИ за этот период. По информации CMWP фактическая смена владельца актива состоялась в I кв. 2024 г.

300+ млрд руб.

Прогноз суммы инвестиций в коммерческую недвижимость на 2026 год**

**Базовый прогноз инвестиционного объема учитывает только сделки с прогнозируемым характером заключения. Итоговый объем инвестиций будет зависеть от закрытия крупных сделок, которые находятся в стадии реализации с 2025 года.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

В I кв. 2026 г. динамика спроса на рынках недвижимости и капитала сильнее повлияла на пересмотр ставок капитализации, чем ставка регулятора. Общее снижение числа инвестиционных сделок вызвано сохраняющейся выжидательной позицией покупателей на фоне не столько общих макроэкономических условий, сколько калибровкой рыночных индикаторов по сегментам. На данном этапе фиксируется перераспределение инвестиционного интереса (в том числе между складскими и офисными объектами).

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ*



*Синтетический индикатор ставки капитализации—консенсус ожиданий продавцов и покупателей качественных объектов с учетом конъюнктуры рынка, Москва
 Источники: Commonwealth Partnership, Центробанк, Макроэкономический опрос ЦБ РФ за март 2026 г.

ПАЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ФОНДЫ

Паевой инвестиционный фонд (ПИФ) – вид коллективных инвестиций, в котором фонд объединяет капитал инвесторов в готовый набор активов. На рынке недвижимости используются закрытые паевые инвестиционные фонды (ЗПИФы), которые ориентированы на долгосрочные инвестиции и используются для привлечения капитала в проекты с ограниченной ликвидностью, а также для структурирования и управления активами.

	ЗПИФ Закрытый паевой инвестиционный фонд	ОПИФ Открытый паевой инвестиционный фонд	ИПИФ Интервальный паевой инвестиционный фонд	БПИФ Биржевой паевой инвестиционный фонд
Цели	Привлечение капитала для долгосрочных проектов (недвижимость, девелопмент, бизнес), структурирование активов, оптимизация управления.	Привлечение средств широкого круга инвесторов, формирование ликвидного массового инвестиционного продукта.	Инвестиции в менее ликвидные активы при контролируемом выходе инвесторов.	Биржевой инструмент для пассивного инвестирования с репликацией биржевых индексов.
Особенности	Приобретение паев на этапе формирования фонда, доэмиссии, на вторичном рынке*. Погашение паев при закрытии фонда, возможна продажа на вторичном рынке, при наличии покупателя. Срок, как правило, от 3 до 15 лет с возможностью пролонгации*.	Приобретение и погашение паев в любой рабочий день. Цена пая – его расчетная стоимость.	Приобретение и погашение паев в определенные интервалы, установленные правилами фонда.	Паи торгуются на бирже, как обычные ценные бумаги
Квалифицированные инвесторы	+	+	+	+
Неквалифицированные инвесторы	Ограниченный доступ**	+	Ограниченный доступ**	+
Доля ПИФ, доступных неквал. инвесторам	8,16%	6,69%	0,25%	2,76%
Стоимость чистых активов, млн руб.	17 829 327	1 502 629	556 677	1 860 126
Ценные бумаги, млн руб.	8 889 525	1 260 753	646 722	245 865
Денежные средства, млн руб.	1 441 953	33 801	9 869	53 734
Недвижимое имущество***, млн руб.	2 854 224 <i>В том числе 558 339 в фондах для неквал. инвесторов</i>	–	–	–
Прочие активы****, млн руб.	8 320 880	226 262	148 386	1 563 375

*Порядок приобретения и погашения инвестиционных паев, а также срок деятельности фонда определяются правилами доверительного управления фондом.

**Кроме паевых инвестиционных фондов, паи которых предназначены только для квалифицированных инвесторов.

***В недвижимое имущество входят права аренды недвижимого имущества и имущественные права.

****В прочие активы входят денежные требования по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенные закладными, производные финансовые инструменты, дебиторская задолженность (по справедливой стоимости), прочие активы.

ЗПИФ: МЕСТО ВСТРЕЧИ КОЛЛЕКТИВНОГО КАПИТАЛА

ЗПИФы являются ключевым инструментом инвестирования в сложные и неликвидные активы и формируют наибольшую долю рынка среди всех типов ПИФ. Совокупная стоимость чистых активов составляет 82% рынка ПИФ.

Преимущество ЗПИФ заключается в возможности инвестирования в недвижимость и связанные с ней активы (права аренды и имущественные права), доля которых на конец 2025 года превышает 13% портфеля.

При этом сегмент недвижимости к 2025 году вышел на лидирующие позиции по темпам роста среди всех категорий активов, достигнув 29%, что свидетельствует о перераспределении инвестиционного фокуса в сторону реальных активов, обладающих потенциалом стабильного дохода и защитой от инфляционных рисков.

Совокупная стоимость чистых активов

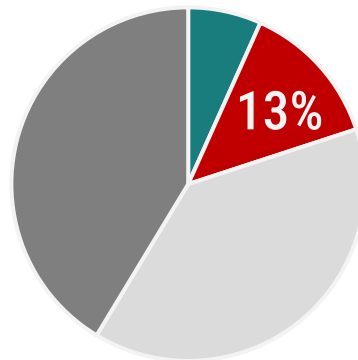
18,9 трлн руб. → 21,5 трлн руб.
2024 г. 2025 г.

Инвестиции в недвижимость

2,2 трлн руб. → 2,9 трлн руб.
2024 г. 2025 г.

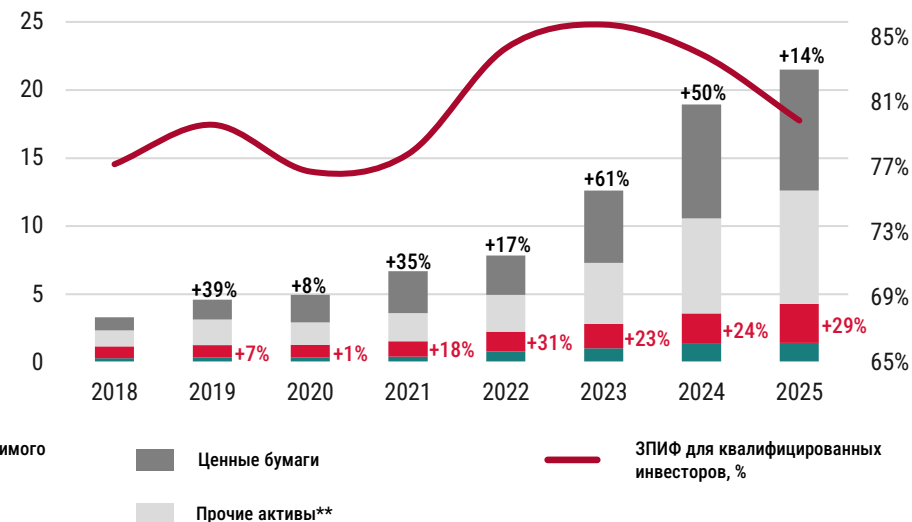
Источник: Банк России.
Данные от 31.12.2025.

Структура активов ЗПИФ, 2025 г.



■ Недвижимое имущество, права аренды недвижимого имущества и Имущественные права
■ Денежные средства

Стоимость чистых активов ЗПИФ в 2018–2025 гг.*, трлн руб.



■ Ценные бумаги
■ Прочие активы**
— ЗПИФ для квалифицированных инвесторов, %

В 2025 году совокупная стоимость чистых активов (СЧА) ЗПИФ достигла 21,5 трлн руб., увеличившись на 14% за год. При этом СЧА недвижимости продемонстрировала опережающий рост в 29% и достигла 13% в структуре активов ЗПИФ.

В 2025 г. продолжилась снижаться доля ЗПИФ, доступных только квалифицированным инвесторам. В 2026 году в пользу продолжения тенденции выступают государственные меры, направленные на расширение возможностей для участия физических лиц в коллективных инвестициях.

ИЗМЕНЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА С 1 МАРТА 2026

ЗПИФ вправе изменить статус на фонд, доступный неквалифицированным инвесторам, при одновременном выполнении следующих условий:

Регистрация изменения правил фонда в ЦБ РФ, соответствие активов требованиям ЦБ РФ и инвестиционной декларации, завершение формирование фонда, паи полностью оплачены, отсутствие ограничений и обязательств, отсутствие участия УК в капитале фонда, временная приостановка размещения паев.

*Показатели деятельности паевых инвестиционных фондов за I кв. 2026 г. будут опубликованы ЦБ РФ в II кв. 2026 г.

**В прочие активы входят денежные требования по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенные закладными, производные финансовые инструменты, дебиторская задолженность (по справедливой стоимости), прочие активы.



Рынок офисной недвижимости 2026 года напоминает можжевеловые ноты – строгий, деловой аромат с легкой горечью и ощущением внутреннего напряжения.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#MARKETBEAT | КВ. 2026

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#стагнация

#снижение_спроса

#рост_вакансии

*Показатель не включает сделки резидентов в гибких офисах в связи с тем, что это отдельный сегмент рынка, функционирующий по своим законам.


**Расчет средневзвешенных цен продажи производится по запрашиваемым коммерческим условиям по состоянию на дату закрытия сделки на основе выборки закрытых сделок за период 01.01.2026-31.03.2026 (с учетом НДС).

***Расчет средневзвешенных ставок аренды производится по запрашиваемым коммерческим условиям по состоянию на дату закрытия сделки на основе выборки закрытых сделок за период 01.01.2026-31.03.2026 (без учета НДС и операционных расходов).


#MARKETBEAT | КВ. 2026

Москва


I кв. 2026 г. (Классы Prime, A, B)

21 ^{МЛН КВ. М} 


Общее предложение офисных площадей

5,3 [%] 


Доля свободных площадей

190 ^{ТЫС. КВ. М} 

Сумма купленных и арендованных площадей*

-36 ^{ТЫС. КВ. М} 


Чистое поглощение

117 ^{ТЫС. КВ. М} 

Новое строительство

518 644 ^{руб. / КВ. М} 

Средневзвешенная цена продажи**

36 395 ^{руб. / кв. м / год} 

Средневзвешенная ставка аренды***

01

В I квартале 2026 года новое строительство достигло 117 тыс. кв. м, что является максимальным результатом первых трех месяцев с 2021 года. При этом такая динамика во многом обусловлена переносом сроков ввода в эксплуатацию объектов с 2025 года на 2026, а не ускорением темпов нового строительства.

04

Сумма купленных и арендованных площадей снизилась на 54% год к году, составив 190 тыс. кв. м. В условиях стагнации рынка компании отдают приоритет оптимизации расходов и повышению эффективности внутренних процессов, и, как следствие, крайне взвешенно принимают решения относительно занимаемых офисных площадей.

02

Доля свободных площадей увеличилась на 0,7 п. п. по сравнению с прошлым годом и составила 5,3%. Компании все чаще пересматривают планы расширения и фокусируются на оптимизации затрат.

05

Средневзвешенная цена продажи составила 518 644 руб. / кв. м, что на 20% выше показателя за тот же период прошлого года. Доля продаж в спросе осталась на высоком уровне и составила 28%.

03

Средневзвешенная ставка аренды увеличилась на 34% по сравнению с аналогичным периодом 2025 года и достигла 36 395 руб. / кв. м / год. При этом в условиях стагнации рынка и увеличения объема сделок аренды к концу года ожидается снижение показателя.

06

По итогам I кв. 2026 г. доля свободных площадей в гибких рабочих пространствах выросла на 9,2 п. п. по сравнению с 2025 г. и достигла 15,5%. Сумма арендованных площадей составила 12 тыс. кв. м, что на 57% ниже показателя аналогичного периода прошлого года.

ПРОГНОЗ

В ближайшие 3 года рынок офисной недвижимости Москвы будет проходить через поэтапный переход от стагнации к восстановлению. Динамику рынка в этот период будут определять прежде всего макроэкономические условия.

В 2026 году рынок перешел в фазу стагнации.

По итогам 2026 года ожидается, что сумма купленных и арендованных площадей снизится на 13% по сравнению с прошлым годом. Новое строительство сохранит высокий уровень, однако рынок будет находиться под давлением растущей вакансии. Таким образом, мы ожидаем рост доли свободных площадей на 2,5 п. п. по сравнению с 2025 годом. Средневзвешенная ставка аренды снизится к концу года.

В 2027 году рынок перейдет в фазу раннего восстановления.

Ожидается рост девелоперской и деловой активностей, что приведет к росту суммы купленных и арендованных площадей и сохранению нового строительства на высоком уровне. На этом фоне доля свободных площадей снизится. Средневзвешенная ставка аренды покажет умеренный рост.

2028 — год полноценного восстановления рынка.

При базовом сценарии ключевая ставка и инфляция приблизятся к целевым значениям, что поспособствует росту спроса. Даже при прогнозируемом высоком уровне нового строительства рынок сможет поглотить новые площади быстрее, чем в предыдущем году, поэтому уровень вакансии снизится до 5,3%. Ставки продолжат плавный рост.

Ключевые индикаторы (классы Prime, A, B)	2025 г.	Январь–март 2026 г.	Прогноз на 2026 г.	Прогноз на 2027 г.	Прогноз на 2028 г.
Новое строительство, кв. м	715 000	117 000	610 000	680 000	790 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м	1 496 000	190 000	1 300 000	1 650 000	2 000 000
Ставка аренды*, руб. / кв. м / год	32 592	36 395	32 472	32 707	33 010
Доля свободных площадей	4,6%	5,3%	7,1%	6,0%	5,3%
Чистое поглощение, кв. м	448 000	-36 000	85 000	882 000	904 000

*Расчет средневзвешенных ставок аренды производится по запрашиваемым коммерческим условиям по состоянию на дату закрытия сделки на основе выборки закрытых сделок за период 01.01.2026-31.03.2026 (без учета НДС и операционных расходов).

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

В I квартале 2026 года новое строительство достигло 117 тыс. кв. м, что является максимальным значением для аналогичного периода с 2021 года, когда показатель составлял 310 тыс. кв. м. При этом текущий объем во многом обусловлен переносом сроков ввода в эксплуатацию объектов с прошлого года на 2026, а не ускорением темпов нового строительства.

В начале года заявлено около 1 млн кв. м, однако ожидается, что весь объем не будет введен вовремя. Новое строительство по итогам 2026 г. составит 610 тыс. кв. м.

117

ТЫС. КВ. М

Новое строительство,
классы Prime, A, B
Январь – март 2026 г.

610

ТЫС. КВ. М.

Новое строительство,
классы Prime, A, B
Прогноз на 2026 г.

*В данную категорию включены как девелоперы, вышедшие на офисный рынок начиная с 2019 года, так и компании, исторически ориентированные на жилые проекты, расширившие портфель за счет выхода в офисный сегмент.

Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT | КВ. 2026

Объем площадей, срок ввода которых был перенесен, классы Prime, A, B

691

ТЫС. КВ. М

IV кв 2025 г. → 2026 г.

686

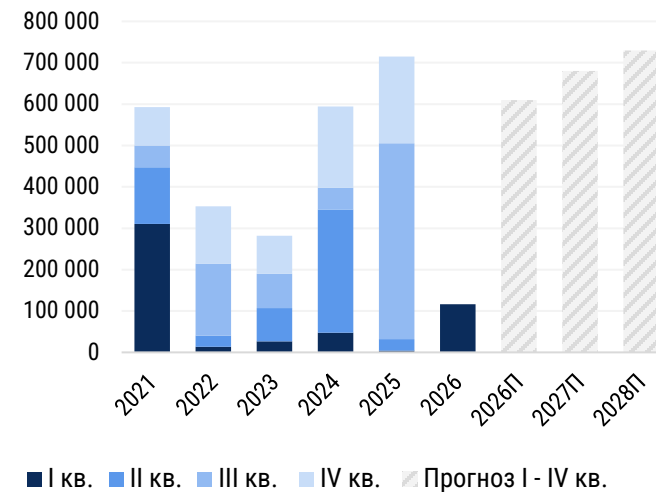
ТЫС. КВ. М

I кв. 2026 г. → II – IV кв. 2026 г.

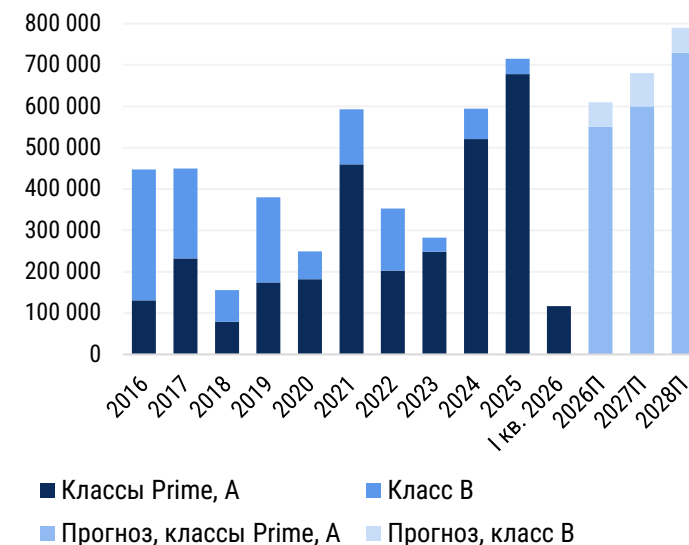
ИНТЕРЕСНО, ЧТО:

Жилые девелоперы сохраняют активность на рынке офисной недвижимости. Из заявленных к вводу объектов до 2030 года (8,2 млн кв. м) 37% приходится на проекты, реализуемые жилыми девелоперами*. Такая динамика по-прежнему преимущественно связана с действием городской программы МПТ (стимулирование создания мест приложения труда).

Новое строительство, классы Prime, A, B, кв. м



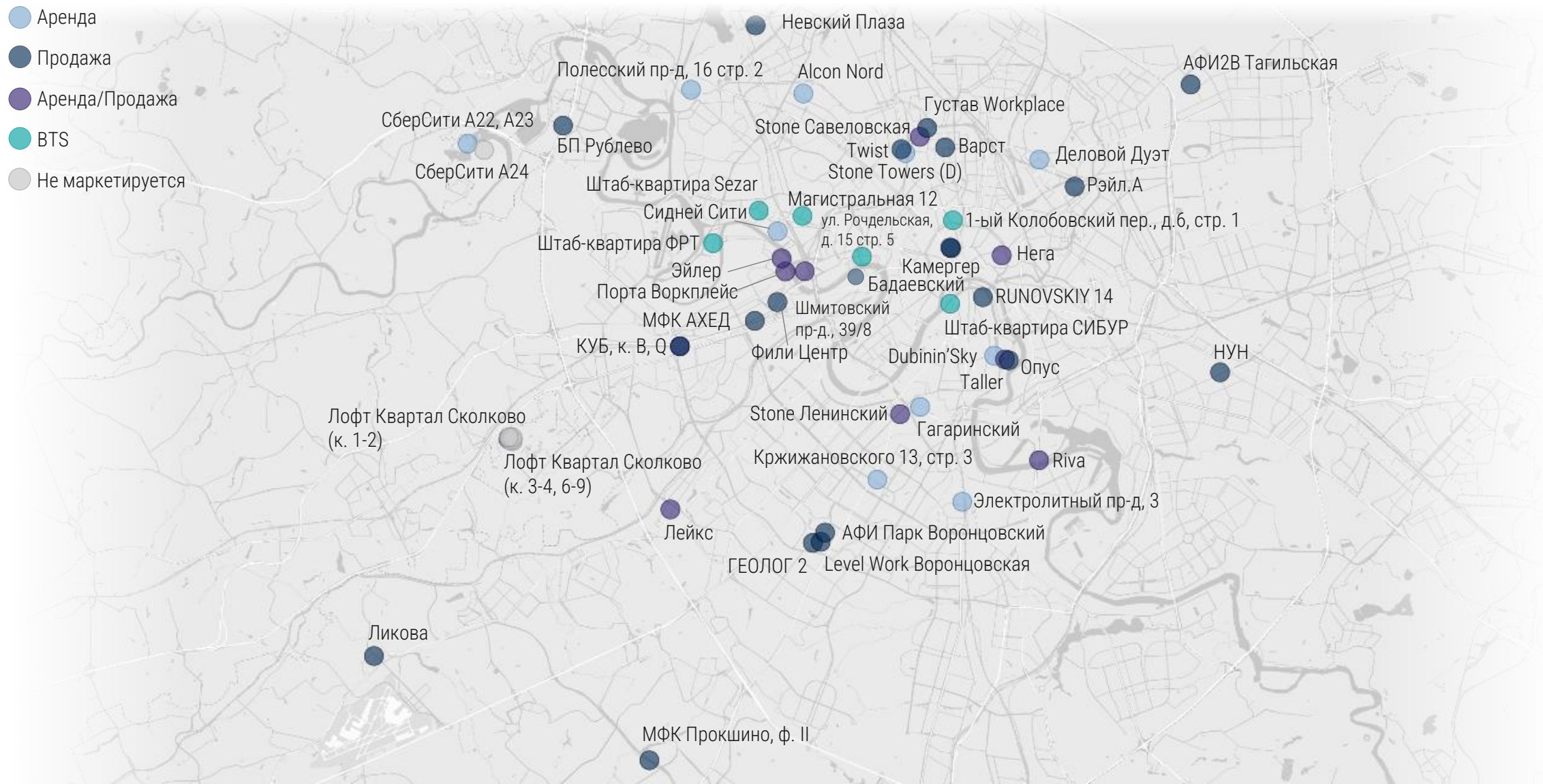
Новое строительство, кв. м



НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ЗАЯВЛЕННЫЕ К ВВОДУ В 2026 ГОДУ ОБЪЕКТЫ

Классы Prime, A, B

- Аренда
- Продажа
- Аренда/Продажа
- BTS
- Не маркируется



ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

По итогам I квартала 2026 года доля свободных площадей увеличилась на 0,7 п. п. Компании все чаще пересматривают планы расширения и фокусируются на оптимизации затрат.

Вместе с тем уровень вакансии полностью не отражает объем «реального» предложения. Порядка 30% свободных помещений экспонируется более года, что указывает на ограниченную ликвидность части предложения. Таким образом, доля качественных свободных площадей на рынке составляет лишь 3,7%.

5,3 %

▲ 0,7 п. п.

Доля свободных площадей,
классы Prime, A, B
Январь–март 2026 г.

7,1 %

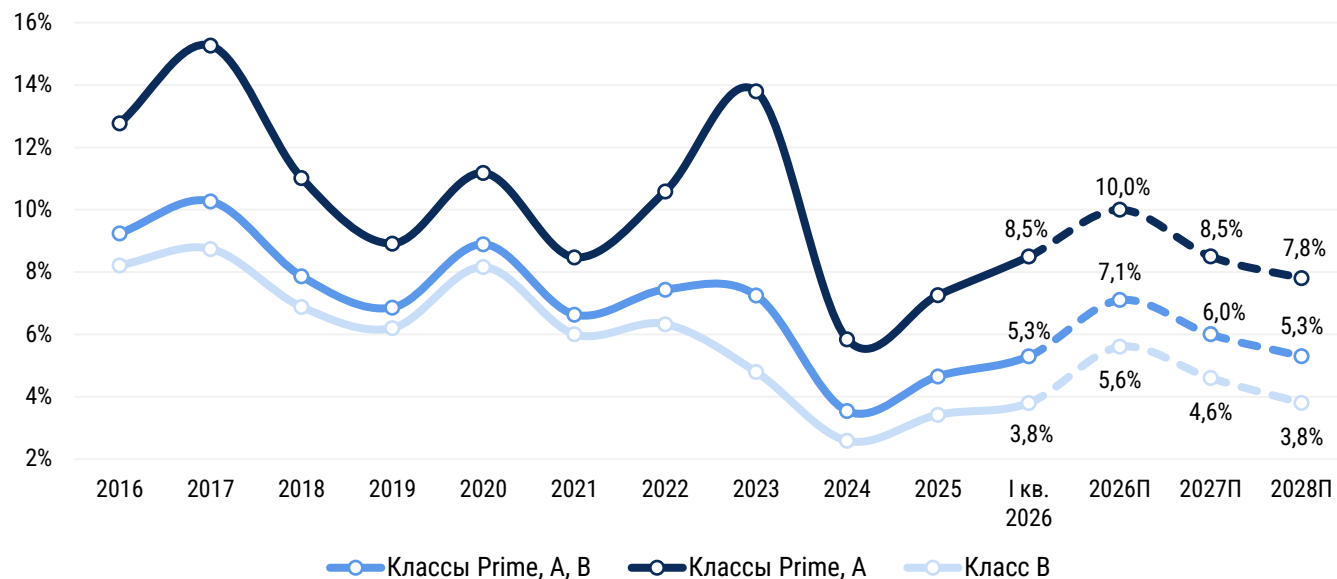
Доля свободных площадей,
классы Prime, A, B
Прогноз на 2026 г.

*Свободные помещения с датой доступа до 31.03.2026 г.

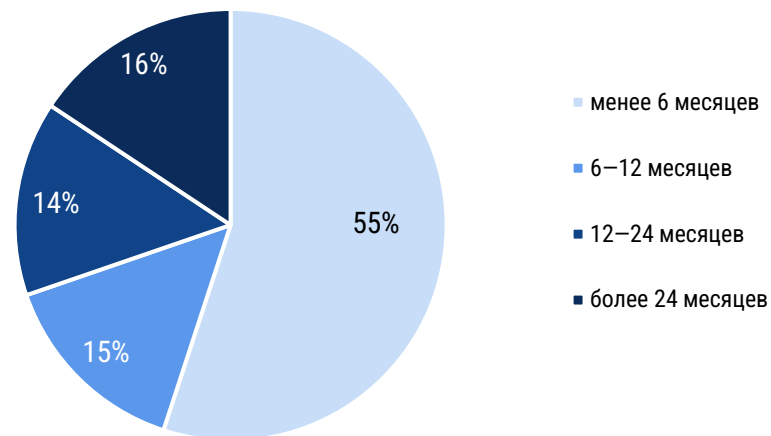
Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.
Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT | KB. 2026

Доля свободных площадей, %



Вакансия* по периоду экспозиции, классы Prime, A, B



ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ: СКОЛЬКО МОЖНО?

Одним из факторов, способных повлиять на офисный рынок, остается возможный рост доли свободных площадей за счет выхода «скрытых» предложений. Цель данного анализа – оценить предельный потенциал вакансии при условии выхода на рынок абсолютно всех потенциальных площадей в 2026 году.

8%

Предельная потенциальная
доля свободных площадей,
классы Prime, A, B
2026 г.

1,7 МЛН КВ. М

Предельный потенциал
вакансии,
классы Prime, A, B
2026 г.

Для определения инвестиционных предложений был взят коэффициент 0,5 от общей потенциальной вакансии на продажу.

**Сумма площадей блоками менее 1 000 кв. м, доступные для приобретения с последующей реализацией в аренду.*

***Сумма площадей, купленная блоками менее 1 000 кв. м в объектах, дата ввода в эксплуатацию которых в 2026 гг., для последующей потенциальной сдачи в аренду.*

Оценка выполнена по состоянию на 31.03.2026 на основе факторов, поддающихся прогнозированию на дату анализа.

Источник: Commonwealth Partnership

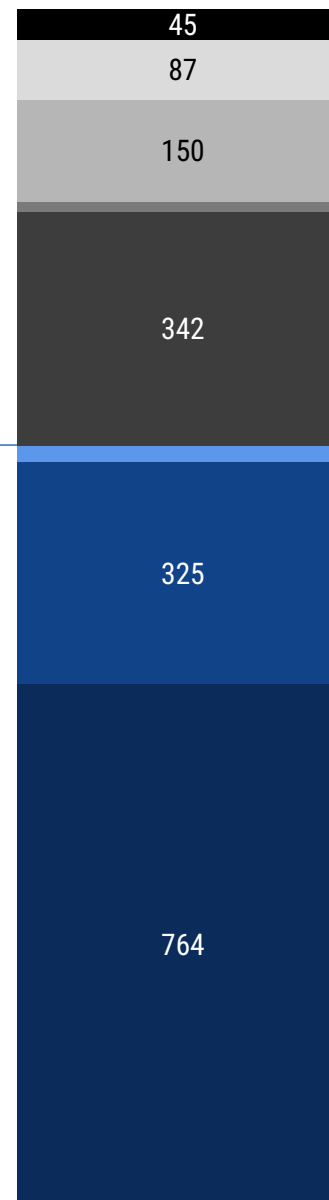
Предельный потенциал вакансии, 2026 г., тыс. кв. м

2,7%

«Скрытая» доля
свободных площадей,
классы Prime, A, B

5,3%

Фактическая доля
свободных площадей,
классы Prime, A, B



Потенциальная вакансия от «розничных офисных инвесторов»*

Потенциальная вакансия от «офисных инвесторов»**

Потенциальное высвобождение площадей под аренду

Потенциальная субаренда

Свободные площади в строящихся объектах с датой ввода в эксплуатацию в 2026 г.

Субаренда с датой доступа до 31.03.2026

Неликвидные свободные площади (срок экспозиции > 1 года) с датой доступа до 31.03.2026

Ликвидные свободные площади (срок экспозиции < 1 года) с датой доступа до 31.03.2026

СТАВКИ АРЕНДЫ

По итогам I квартала 2026 года средневзвешенная ставка аренды увеличилась на 34% по сравнению с аналогичным периодом 2025 года. При этом в условиях стагнации рынка и увеличения выборки арендных сделок к концу года ожидается снижение ставки.

57 937 руб. / кв. м / год ▲ 21 %

Средневзвешенная ставка аренды, класс Prime

Январь–март 2026 г.

43 877 руб. / кв. м / год ▲ 31 %

Средневзвешенная ставка аренды, класс А

Январь–март 2026 г.

28 432 руб. / кв. м / год ▲ 21 %

Средневзвешенная ставка аренды, класс В

Январь–март 2026 г.

МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ:

РАСЧЕТ СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫХ СТАВОК АРЕНДЫ ПРОИЗВОДИТСЯ ПО ЗАПРАШИВАЕМЫМ КОММЕРЧЕСКИМ УСЛОВИЯМ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ЗАКРЫТИЯ СДЕЛКИ НА ОСНОВЕ ВЫБОРКИ ЗАКРЫТЫХ СДЕЛОК (БЕЗ УЧЕТА НДС И ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ).

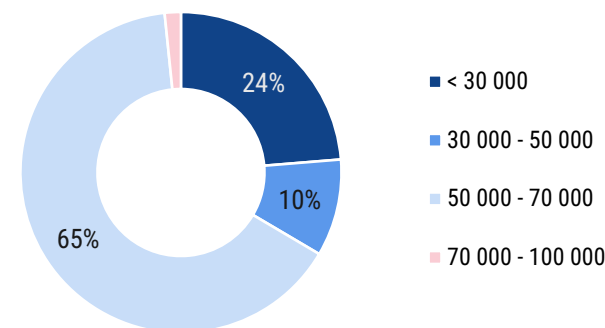
Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

Источник: Commonwealth Partnership

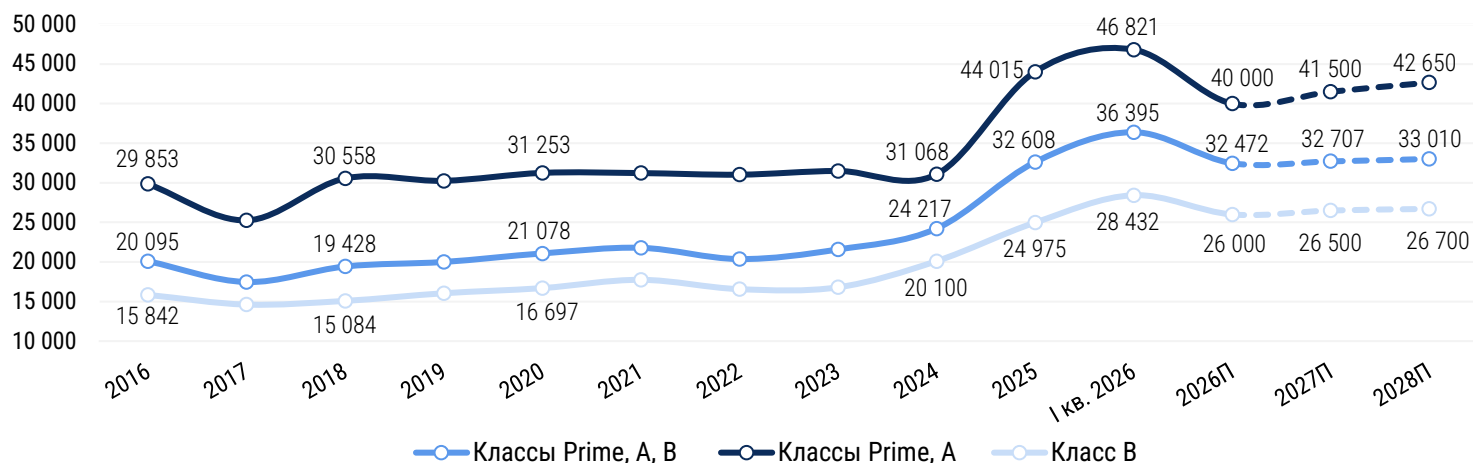
#MARKETBEAT | КВ. 2026

Рост средневзвешенной базовой ставки аренды в I квартале 2026 года во многом носит инерционный характер. Уровень показателя поддерживается дефицитом качественных площадей классов Prime, А, В, готовых к въезду, в ключевых деловых локациях. Для сравнения, в I квартале 2025 года в структуре закрытых сделок 68% составляли сделки по базовым ставкам менее 30 тыс. руб. / кв. м / год. Следует также учитывать, что в начале года показатель формируется на относительно ограниченной выборке, что повышает его чувствительность к высокобюджетным сделкам. К концу года ожидается корректировка средневзвешенной базовой ставки аренды в сторону снижения.

Структура закрытых сделок аренды по базовым ставкам аренды, I кв. 2026 г., классы Prime, А, В, руб. / кв. м / год



Средневзвешенная базовая ставка аренды, руб. / кв. м / год



НОВИНКА: «НА РАДАРЕ CMWP»!

Средневзвешенная ставка аренды по рынку остается ключевым ориентиром для оценки рыночной конъюнктуры сегмента. Однако, как показывает практика, запрашиваемые коммерческие условия в наиболее ликвидных объектах рынка могут существенно отличаться от среднего уровня индикатора. Именно поэтому команда офисного департамента сформировала выборку «На радаре CMWP», которая позволяет оценить уровень средневзвешенных ставок аренды в наиболее ликвидных и качественных объектах, демонстрирующих стабильный спрос и устойчивость к рыночным колебаниям.

Деловой район	Средневзвешенная ставка аренды*, руб. / кв. м / год
Центральный деловой район (CBD) Метрокоммуны внутри Садового кольца	55 516 ▲ 21 %
Садовое кольцо - ТТК	53 963 ▲ 6 %
Белорусская	-
Ленинградский коридор Метрокоммуны «Динамо – Войковская»	48 167 ▲ 2 %
Павелецкая	51 685 ▲ 15 %
ММДЦ «Москва-Сити»	58 970 ▼ 2 %

МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

Для анализа средневзвешенных ставок аренды экспертами CMWP была сформирована выборка из 77 бизнес-центров Москвы классов А и Prime (включены все объекты данного класса). В основе перечня объектов – многолетняя экспертиза CMWP, регулярное взаимодействие с собственниками и детальные знания о бизнес-центрах, которые на протяжении длительного времени остаются в числе наиболее востребованных и заметных на рынке.



50 541 руб. / кв. м / год ▲ 8 %

Средневзвешенная ставка
аренды*,
класс Prime, А

Январь–март 2026 г.

Динамика указана по сравнению с показателем аналогичного периода прошлого года.

В метрокоммуне «Белорусская» в рамках анализируемой выборки закрытые сделки за рассматриваемый период не были зафиксированы, что ограничивает возможность расчета средневзвешенной ставки аренды в этой локации.

*Расчет средневзвешенных ставок аренды производится по запрашиваемым коммерческим условиям по состоянию на дату закрытия сделки на основе выборки закрытых сделок за период 01.01.2026-31.03.2026 (без учета НДС и операционных расходов).

Источник: Commonwealth Partnership

СПРОС

По итогам I квартала 2026 года сумма купленных и арендованных площадей снизилась на 54% год к году. Такая динамика отражает стагнацию на рынке офисной недвижимости. В текущих условиях компании отдают приоритет оптимизации расходов и повышению эффективности внутренних процессов, и, как следствие, крайне взвешенно принимают решения относительно занимаемых офисных площадей.

В начале 2026 года сохранилась тенденция к ослаблению спроса на офисные площади. По итогам I квартала можно констатировать, что многие игроки рынка откладывают переезды и корректируют планы развития. При прогнозируемой инфляции в 5,1% и ключевой ставке 14,1% (в среднем за год) в 2026 году компании продолжат сохранять осторожную модель поведения, сфокусировав внимание на оптимизации затрат и контроле ликвидности.

190 тыс. кв. м ▼ 54%

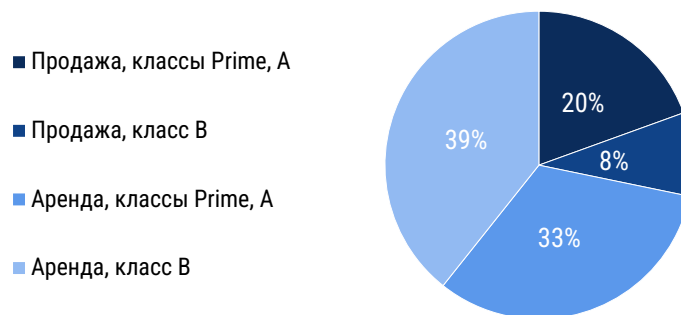
Сумма купленных и арендованных площадей, классы Prime, A, B
Январь–март 2026 г.

1,3 млн кв. м

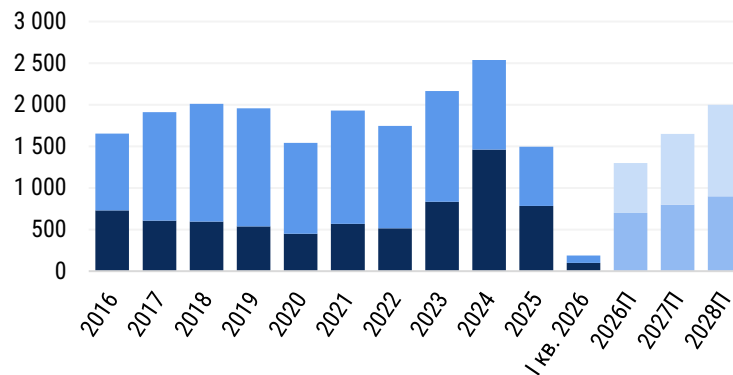
Сумма купленных и арендованных площадей, классы Prime, A, B
Прогноз на 2026 г.

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.
Источник: Commonwealth Partnership

Структура закрытых сделок аренды в разбивке по типу, I кв. 2026 г., классы Prime, A, B



Сумма купленных и арендованных площадей по классам, тыс. кв. м



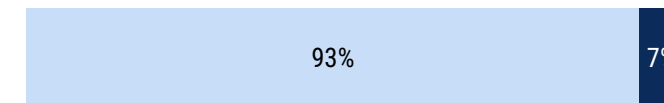
■ Классы Prime, A ■ Класс B
■ Прогноз, классы Prime, A ■ Прогноз, класс B

Топ-3 крупнейших сделок, I кв. 2026 г.

Компания	Объект	ОФИСНАЯ площадь сделки, кв. м	Тип сделки
Велестрой	Лесная, 6	10 490	Продажа
WB Банк	Wall Street	8 317	Аренда
Дом.РФ	Обсидиан	6 488	Продажа

Распределение закрытых сделок по состоянию помещений, I кв. 2026 г., классы Prime, A, B

Аренда



Продажа



■ С отделкой ■ Без отделки

ПРОДАЖИ ОФИСОВ

За I квартал 2026 г. доля продаж в структуре спросе осталась на высоком уровне и составила 28%. По итогам квартала 81% от общего количества закрытых сделок продажи в объектах классов Prime, A, B пришлось на помещения площадью менее 500 кв. м.

593 484 руб. / кв. м

Средневзвешенная цена продажи*, классы Prime, A

Январь–март 2026 г.

▲ 15%

352 363 руб. / кв. м

Средневзвешенная цена продажи*, класс B

Январь–март 2026 г.

▲ 52%

518 644 руб. / кв. м

Средневзвешенная цена продажи*, классы Prime, A, B

Январь–март 2026 г.

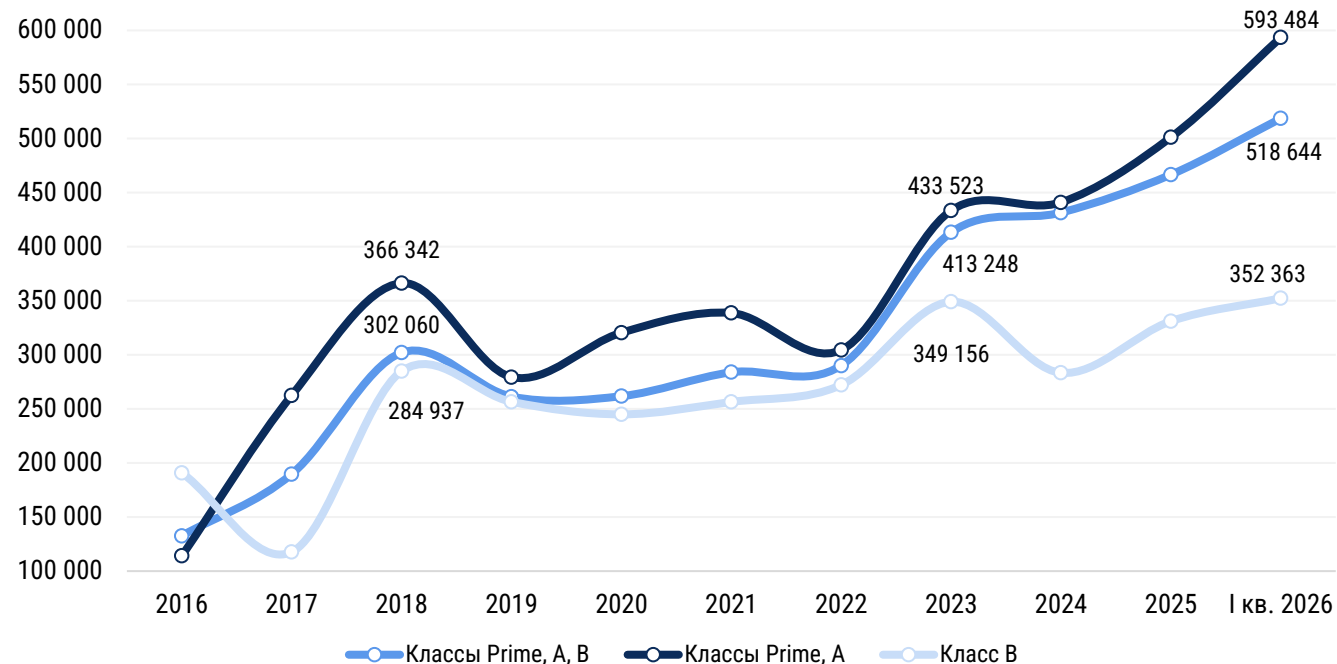
▲ 20%

*Расчет средневзвешенных цен продажи производится по запрашиваемым коммерческим условиям по состоянию на дату закрытия сделки на основе выборки закрытых сделок за период 01.01.2026-31.03.2026 (с учетом НДС).

Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT | KB. 2026

Средневзвешенная цена продажи*, руб. / кв. м



522 375 руб. / кв. м ▲ 17%

Средневзвешенная цена продажи*,
существующие объекты,
классы Prime, A, B

508 419 руб. / кв. м ▲ 11%

Средневзвешенная цена продажи*,
строящиеся объекты,
классы Prime, A, B

ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

ММДЦ «Москва-Сити» сохраняет статус одного из наиболее устойчивых деловых кластеров Москвы. Доля свободных площадей в данном кластере традиционно ниже среднерыночного показателя — на конец I кв. 2026 г. индикатор составил 2,7%. При этом ставки аренды, напротив, выше среднего значения по рынку ввиду концентрации объектов классов Prime и A и стабильно высокого спроса на офисы в черте данной территории.

1,6 МЛН КВ. М

Общее предложение офисных площадей в ММДЦ «Москва-Сити», классы Prime, A, B
Март 2026 г.

385 000 КВ. М

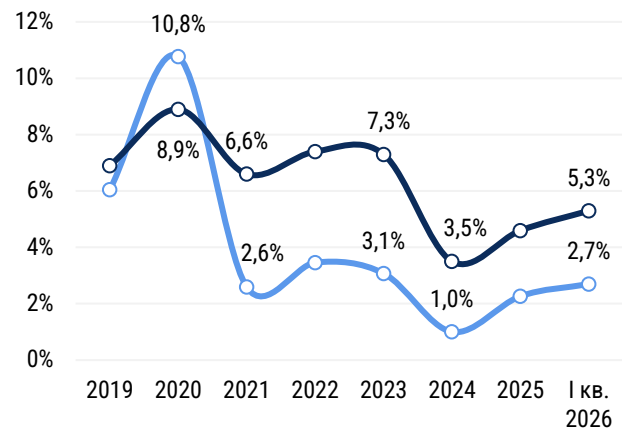
Общая площадь заявленных к вводу до 2030 года объектов в ММДЦ «Москва-Сити», классы Prime, A, B
Март 2026 г.

*Расчет средневзвешенных ставок аренды производится по запрашиваемым коммерческим условиям по состоянию на дату закрытия сделки на основе выборки закрытых сделок за период (без учета НДС и операционных расходов).

Источник: Commonwealth Partnership

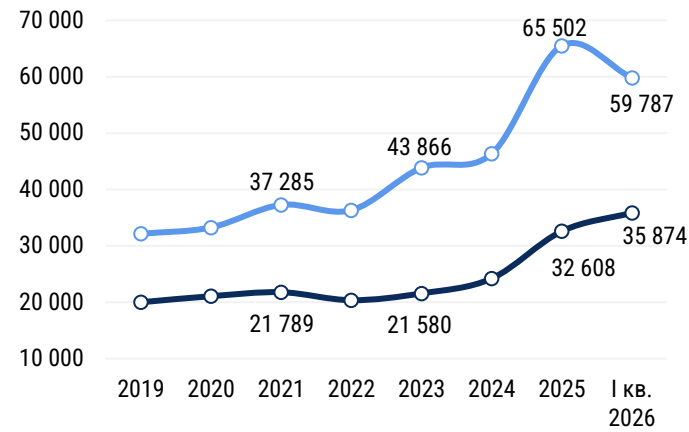
#MARKETBEAT | КВ. 2026

Доля свободных площадей, классы Prime, A, B%



— ММДЦ "Москва-Сити" — Офисный рынок Москвы

Средневзвешенная ставка аренды*, классы Prime, A, B, руб. / кв. м / год



— ММДЦ "Москва-Сити" — Офисный рынок Москвы

ММДЦ «Москва-Сити», существующие и заявленные к вводу до 2030 года объекты, I кв. 2026 г.



ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА

По итогам I кв. 2026 г. уровень вакансии в гибких офисах достиг 15,5%. Стремительный рост обусловлен двумя ключевыми факторами: открытием новых незаполненных площадок и освобождением ряда помещений арендаторами.

За первые три месяца 2026 года в сегменте гибких рабочих пространств наблюдается существенное снижение спроса по сравнению с I кв. 2025 г. – более чем на 50%.

452 000

 кв. м

Общее предложение гибких рабочих пространств
Москвы

Март 2026 г.

15,5

 % ▲ 9,2 п. п.

Доля свободных площадей в сетевых проектах

Март 2026 г.

12

 тыс. кв. м ▼ 57 %.

Сумма арендованных площадей

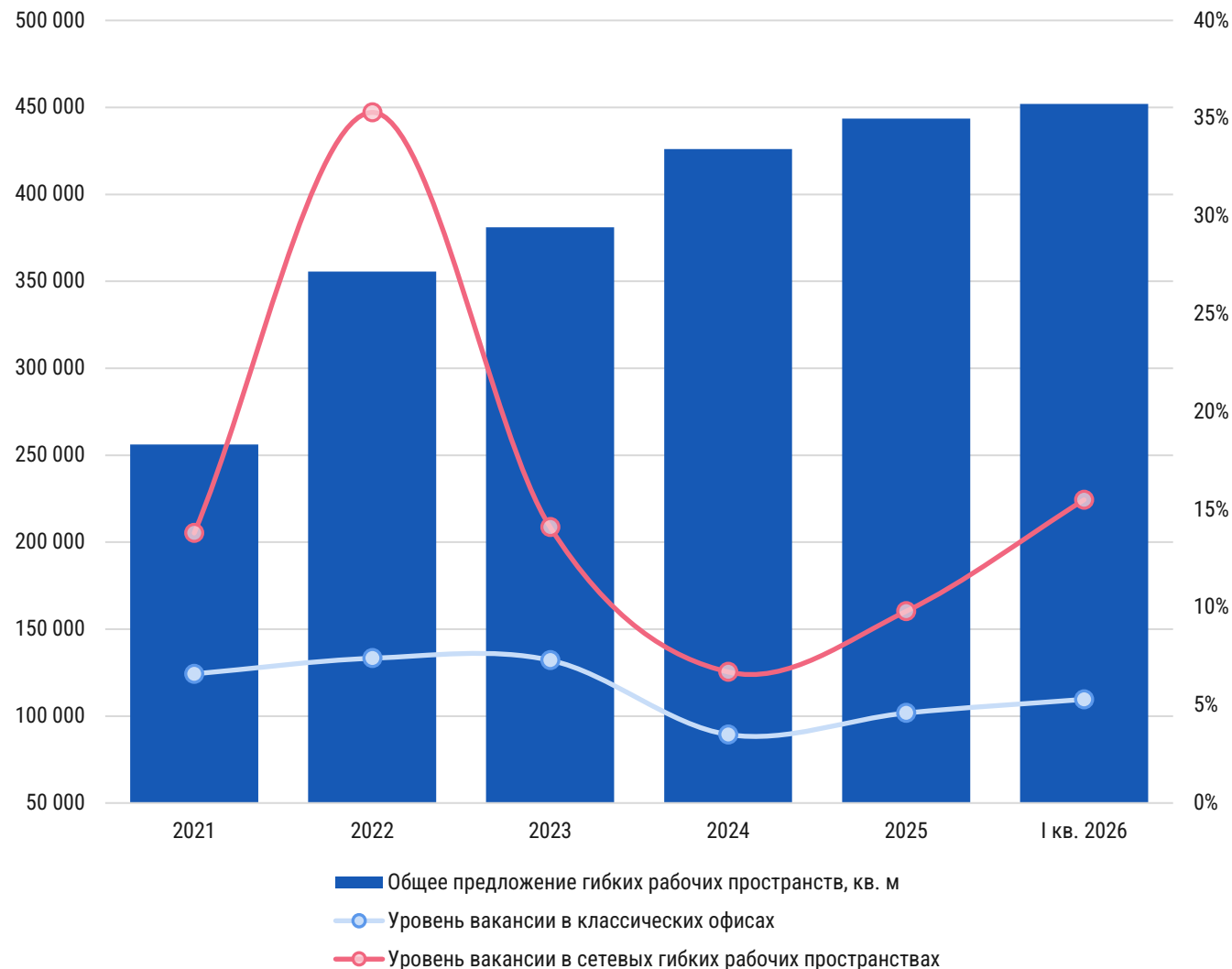
Январь–март 2026 г.

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT | кв. 2026

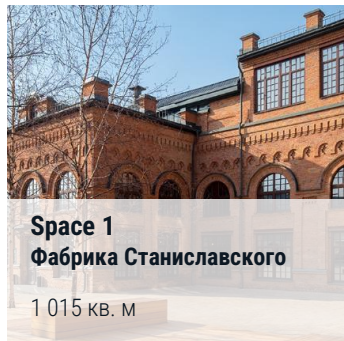
Общее предложение гибких рабочих пространств, кв. м; Доля свободных площадей в классических офисах, %; Доля свободных площадей в сетевых проектах, %



ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА: НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И СТАВКИ АРЕНДЫ

По итогам первых трех месяцев 2026 года были открыты две новые площадки, совокупная площадь которых составила 5 433 кв. м. В 2026 году мы не ожидаем галопирующего роста сегмента – прогноз по открытиям в 2026 г. составляет 27 тыс. кв. м. При этом стоит отметить, что многие операторы предлагают площади одновременно как в формате сервисного офиса, так и под классическую аренду для максимального покрытия спроса. Финальный вариант реализации площадей окажет определяющее влияние на состав новых площадок по итогам года.

Новые открытия I кв. 2026 г.



52 330 ▲ 37,6 %
руб. / рабочее место / месяц

Средневзвешенная ставка аренды* в сетевых гибких рабочих пространствах

Ключевые причины роста ставок аренды:

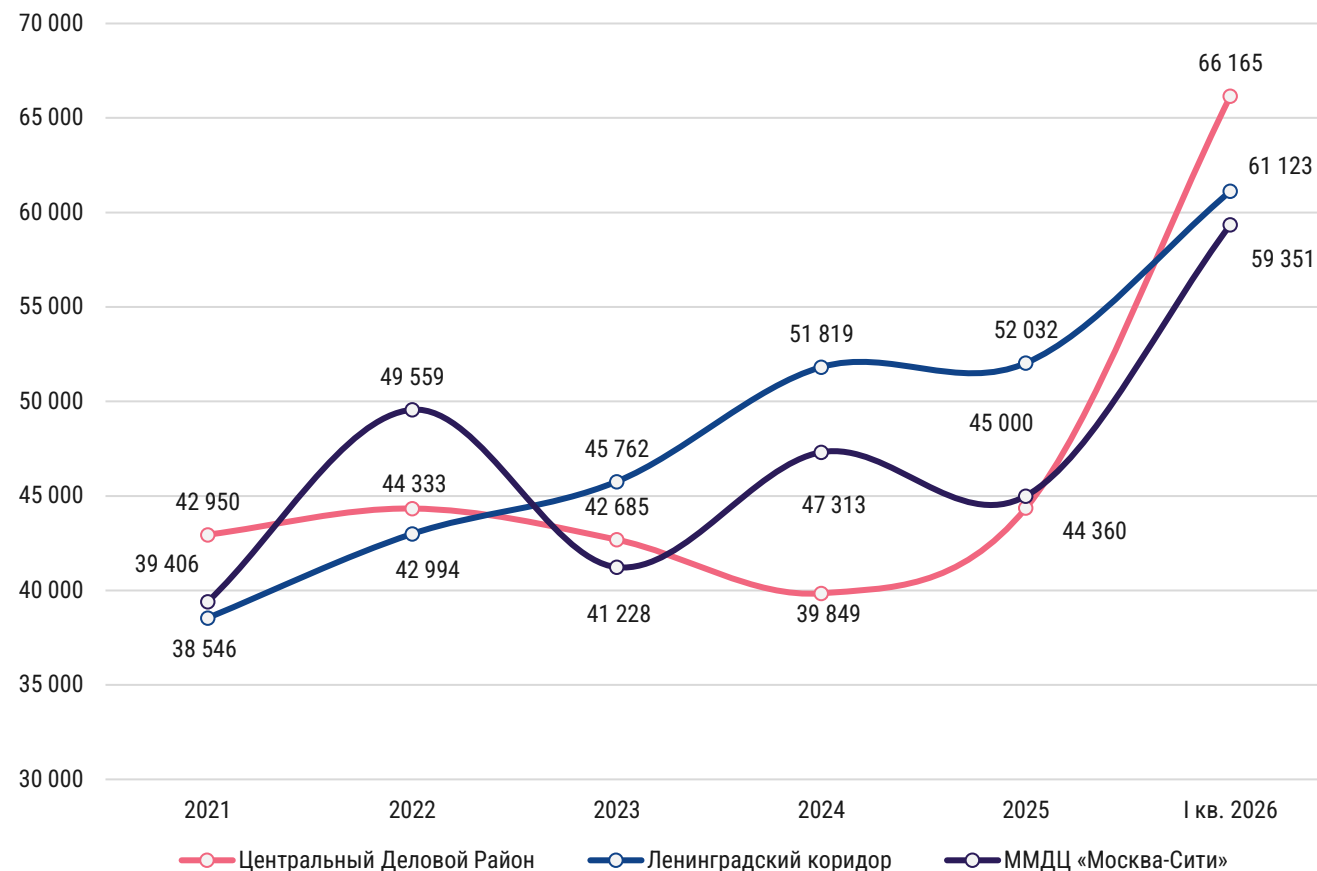
- Открытие новых площадок в Центральном Деловом Районе, предложения в которых маркетируются по ставкам выше среднерыночных;
- Рост ставок в классических офисах, арендаторами которых являются операторы гибких пространств.

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT | КВ. 2026

Средневзвешенные ставки аренды* в сетевых гибких рабочих пространствах в ключевых деловых кластерах, руб. / рабочее место / месяц



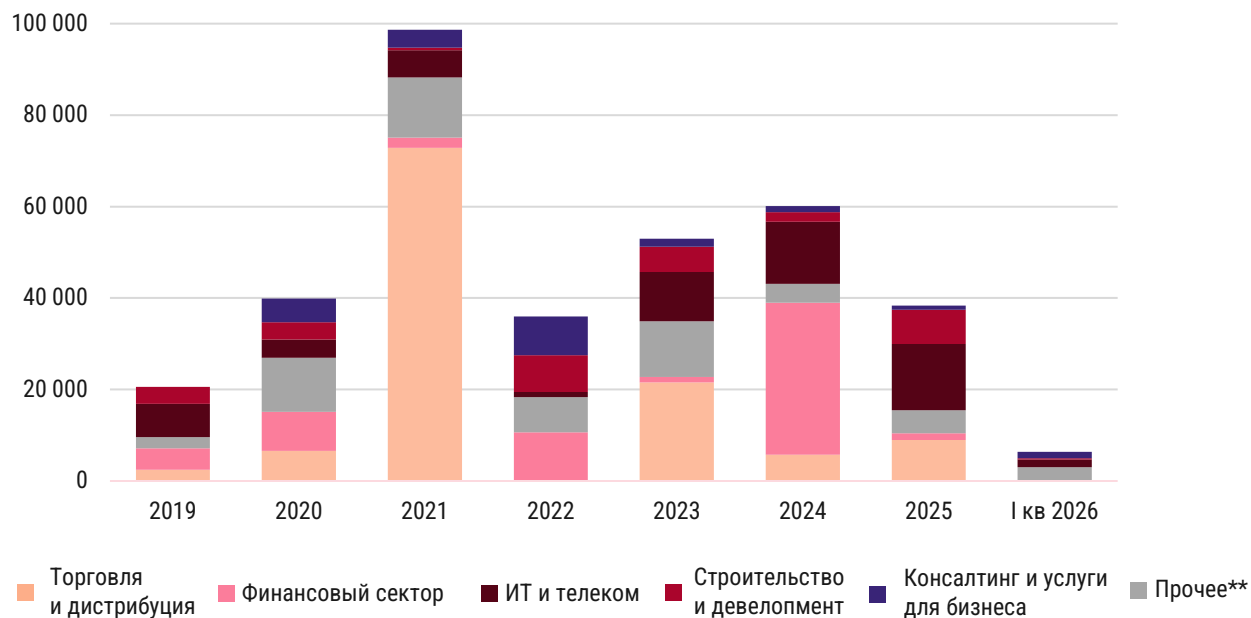
**В стоимость аренды включены операционные расходы и НДС. Ставки рассчитаны по функционирующим сетевым пространствам, в которых на момент расчетов предлагались в аренду рабочие места.*

ГИБКИЕ РАБОЧИЕ ПРОСТРАНСТВА: ПОДРОБНЕЕ О ПРЕДПОЧТЕНИЯХ АРЕНДАТОРОВ

По итогам анализа сделок с 2019 по I кв. 2026 гг. были выявлены ключевые арендаторы гибких рабочих пространств. Перечень индустрий наиболее активных игроков сегмента и локации, к которым они тяготеют, приведены на слайде.

- Ключевыми отраслями, предпочитающими гибкие офисы, являются «Торговля и дистрибуция» (включая маркетплейсы), «Финансовый сектор» и «ИТ и телеком».
- Чаще всего локации в пределах Садового Кольца выбирают игроки таких секторов, как «ИТ и телеком» и «Строительство и девелопмент». Сегмент «Торговля и дистрибуция» является лидирующим по спросу во всех главных деловых кластерах Москвы. Ленинградский коридор предпочитают компании финансового сектора.

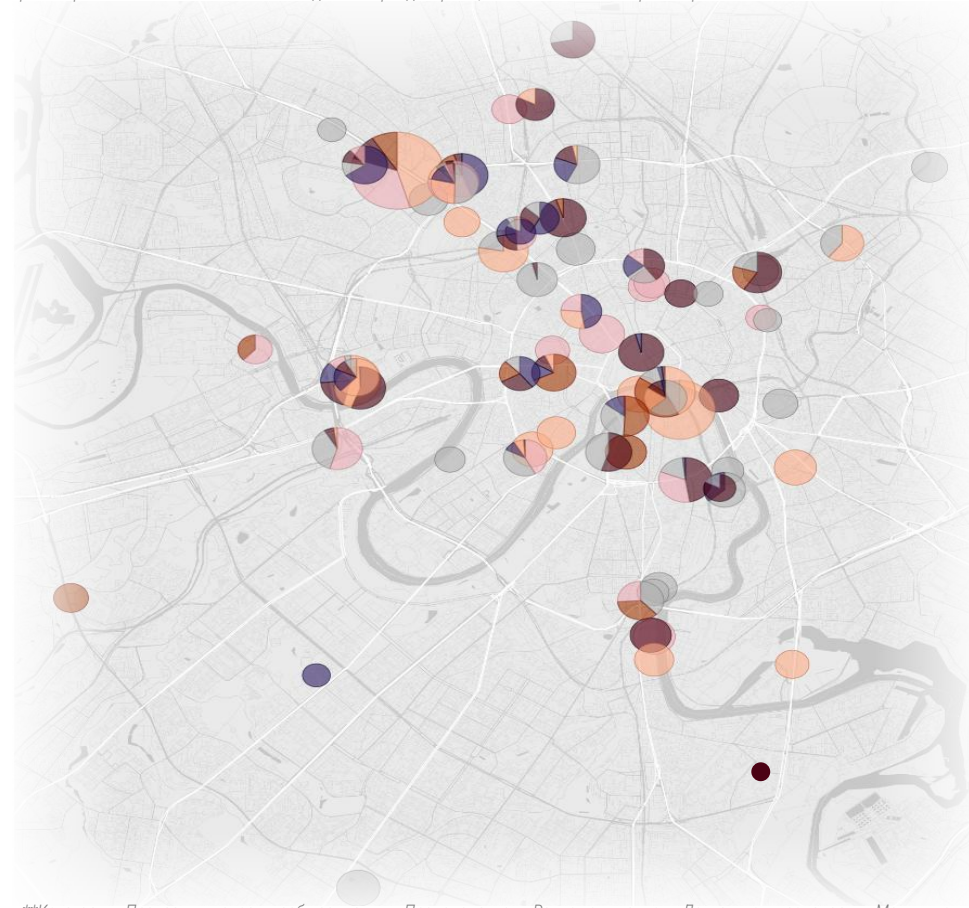
Распределение закрытых сделок* в гибких рабочих пространствах по категориям арендаторов, кв. м




Источник: Commonwealth Partnership
#MARKETBEAT | КВ. 2026

Топ-5 категорий арендаторов гибких рабочих пространств, 2019-I кв. 2026 гг.

*Расчет проведен по сделкам, где известен арендатор. На карте представлены пять крупнейших (по сумме арендованных площадей) индустрий. Серым показателем обозначены сделки с арендаторами, попавшими в категорию «Прочее».



**Категория «Прочее» включает в себя сегменты: «Производство», «Реклама и медиа», «Логистика и транспорт», «Медицина и фармацевтика», «Образование» и «Сырье и энергетика».



Уд пахнет теплой, дымной, кисло-сладкой смолой с кожными и бальзамическими оттенками — это тяжелый, статусный и один из самых дорогих ароматов в парфюмерии. Его ноты символизируют сегмент высококлассной отделки офисов, которая, как и любой уникальный продукт, со временем становится только дороже.

УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

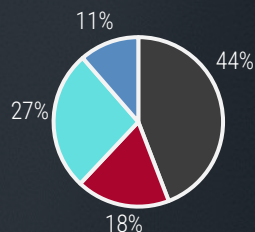
За 2025 год стоимость отделки по всем уровням выросла выше инфляции, причем наиболее активный рост — в сегменте высококлассной отделки, хотя основная часть проектов приходится на базовый и средний уровни. Один из главных драйверов роста — рост стоимости труда, к которому в 2026 году добавится рост налоговой нагрузки генеральных подрядчиков, переходящий в конечные цены.

БАЗОВАЯ ОТДЕЛКА

113 082 руб. / кв. м без НДС

Строительно-монтажные работы, март 2026

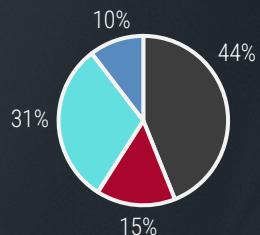
Распределение расходов по категориям:



ОТДЕЛКА СРЕДНЕГО УРОВНЯ

161 950 руб. / кв. м без НДС

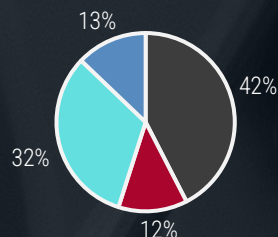
Строительно-монтажные работы, март 2026



ВЫСОКОКЛАСНАЯ ОТДЕЛКА

315 021 руб. / кв. м без НДС

Строительно-монтажные работы, март 2026



Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT | КВ. 2026

5,8%

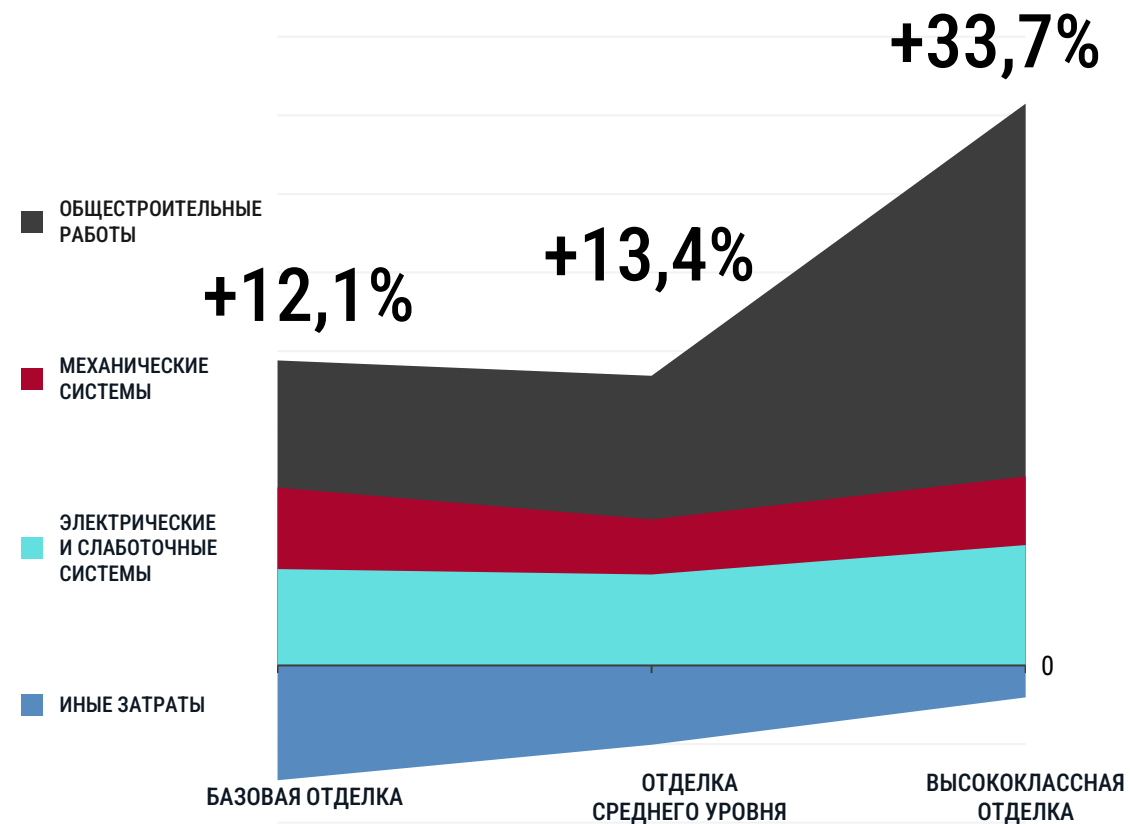
Индекс потребительских цен, 2025

7,6%

Инфляция в строительной отрасли, 2025

Источник: Sherpa Group

Декомпозиция роста стоимости строительно-монтажных работ, 2025–2026 гг.*



*Категория «Иные затраты» на графике отражает **снижение расходов** по данной категории. Итоговые значения прироста стоимости капитальных затрат указаны над графиком.

ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ОТДЕЛКИ

Помимо строительно-монтажных работ, на итоговую стоимость отделки влияют затраты на проектирование, услуги по управлению проектом и дополнительные работы.

ПРИМЕР РАСЧЕТА ДЛЯ ПРОЕКТА 5000 кв. м

БАЗОВАЯ ОТДЕЛКА

148 315 руб. / кв. м без НДС

Общие расходы на отделку офиса 5000 кв. м, март 2026

ОТДЕЛКА СРЕДНЕГО УРОВНЯ

204 545 руб. / кв. м без НДС

Общие расходы на отделку офиса 5000 кв. м, март 2026

ВЫСОКОКЛАССНАЯ ОТДЕЛКА

366 467 руб. / кв. м без НДС

Общие расходы на отделку офиса 5000 кв. м, март 2026

Срок реализации проекта 9 месяцев
Условная площадь изучаемых проектов 5000 кв. м
Срок реализации строительно-монтажных работ 4 месяца
Состояние помещений в бетоне

Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT | КВ. 2026

КОМПОНЕНТЫ СТОИМОСТИ ОТДЕЛКИ ПО УРОВНЯМ ДЛЯ ПРОЕКТОВ ПЛОЩАДЬЮ 1 000–5 000 КВ. М

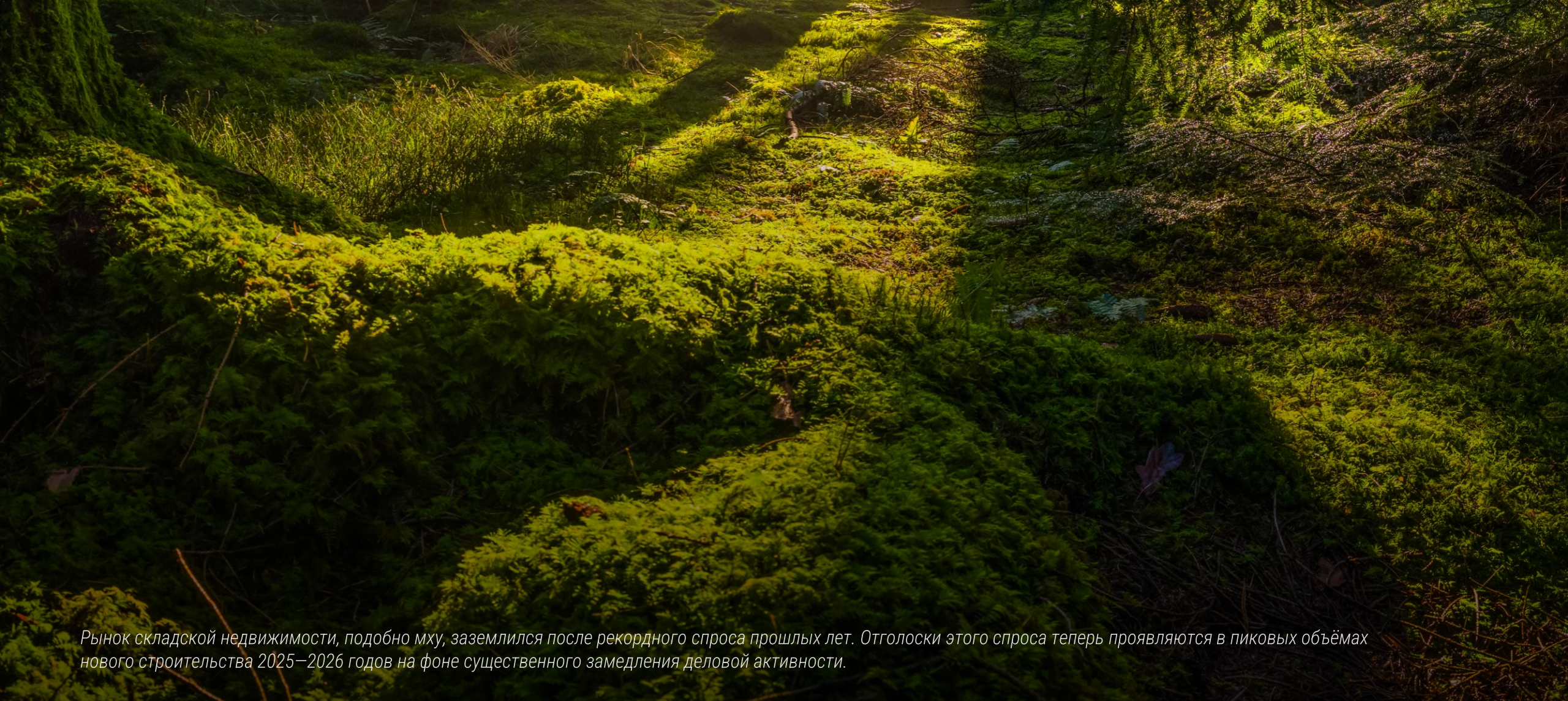
УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ	БАЗОВАЯ ОТДЕЛКА	ОТДЕЛКА СРЕДНЕГО УРОВНЯ	ВЫСОКОКЛАССНАЯ ОТДЕЛКА
СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ* (руб. без НДС за кв. м)			
Общестроительные работы	49 932	71 123	133 665
Механические системы	20 187	24 475	39 372
Электрические и слаботочные системы	30 080	49 507	101 474
Иные затраты	12 883	16 845	40 510
ИТОГО СМР*	113 082	161 950	315 021

УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ	БАЗОВАЯ ОТДЕЛКА	ОТДЕЛКА СРЕДНЕГО УРОВНЯ	ВЫСОКОКЛАССНАЯ ОТДЕЛКА
УСЛУГИ (руб. без НДС за 1 месяц)			
Авторский надзор	400 000	400 000	400 000
Управление проектом	420 000	420 000	420 000
Строительный контроль	590 000	590 000	590 000
РАСХОДЫ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ (руб. без НДС за кв. м)			
Дизайн-проект и планировочное решение	2 963	3 186	3 951
Тендерная документация	3 164	3 489	4 012
Рабочая и исполнительная документация	3 468	4 327	5 736
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ (руб. без НДС за кв. м)			
Офисная мебель	22 791	28 396	34 058
Озеленение	1 300	1 650	2 140

Допущения

Срок реализации проекта	9–10 месяцев
Срок реализации строительно-монтажных работ	4–5 месяца
Состояние помещений	В бетоне

*Строительно-монтажные работы – комплекс строительных и монтажных работ, направленных на доведение внутреннего пространства из состояния «в бетоне» до состояния, пригодного для эксплуатации, с учетом требований к формату помещений.



Рынок складской недвижимости, подобно мху, заземлился после рекордного спроса прошлых лет. Отголоски этого спроса теперь проявляются в пиковых объёмах нового строительства 2025—2026 годов на фоне существенного замедления деловой активности.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#MARKETBEAT | КВ. 2026

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#снижение_ставок_аренды

#рост_вакансии

#умеренный_спрос

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах без операционных расходов, коммунальных платежей, НДС и без учета объектов городской логистики.

#MARKETBEAT | КВ. 2026

Московский регион

I кв. 2026 г.

31,7 млн кв. м 


Общее предложение складских площадей, классы А, В

10 157 руб. / 
кв. м/ год

Средневзвешенная базовая ставка аренды*, класс А

323 тыс. кв. м 

Новое строительство, классы А, В

5,4 % 

Доля свободных площадей, класс А

370 тыс. кв. м 

Сумма купленных и арендованных площадей, классы А, В

673 тыс. кв. м 

Чистое поглощение, класс А

2 070 руб. / 
кв. м/ год

Средний операционный платеж, класс А, не включая НДС

1 200–2 500 руб./ кв. м/ год

Диапазон запрашиваемых операционных платежей, класс А, не включая НДС

01

По итогам I кв. 2026 г. ставка аренды в Московском регионе снизилась на 16% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. На снижение показателя оказал влияние рост вакансии, а также замедление деловой активности.

04

Спрос на складскую недвижимость в Московском регионе за январь—март текущего года снизился на 44% г/г. и составил 370 тыс. кв. м. Традиционный лидер по наращиванию складских мощностей сменился. Так, сфера многоканального ритейла стала ключевым интересантом на складские площади, сформировав 24% от общего объема спроса (+9 п. п. г/г).

02

Доля свободных площадей в Московском регионе на конец I кв. 2026 г. выросла на 3,5 п. п. по сравнению с I кв. 2025 г. Ключевым фактором роста показателя стал выход на рынок предложений субаренды в блоках площадью свыше 40 тыс. кв. м. Доля субаренды в общем объеме свободных площадей составила 24%.

05

Новое строительство Light Industrial* в Московском регионе по результатам I кв. 2026 г. снизилось на 48% по сравнению с аналогичным периодом 2025 г. и составило 45 тыс. кв. м. Ставка аренды и цена продажи стабилизировались. Так, ставка аренды сохранилась на уровне конца 2025 г., а цена продажи выросла на 1,2% г/г.

03

За первые три месяца 2026 г. новое строительство в Московском регионе снизилось на 14% и составило 323 тыс. кв. м. 65% от общего объема нового строительства сформировано двумя объектами, общая площадь которых составляет 210 тыс. кв. м.

06

На конец I кв. 2026 г. новое строительство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области выросло в 2,5 раза по сравнению с I кв. 2025 г. за счет ввода в эксплуатацию BTS объектов, в то время как спрос снизился на 14%. Ставка аренды по итогам I кв. 2026 г. сохранилась на уровне 2025 г. и составила 10 600 руб. / кв. м / год. Доля свободных площадей выросла на 3,6 п. п. и составила 4,6%. На рост показателя оказал влияние выход вакансий субаренды, доля которых в общем объеме свободных площадей составила 35%.

*Коммерческие помещения, формат которых позволяет разместить на одной площади производство, складскую функцию и офис, реализуемые преимущественно в мелкую нарезку.

ПРОГНОЗ

В ближайшие 3 года рынок складской недвижимости Московского региона пройдет цикл от замедления к нормализации. Динамика ключевых показателей рынка будет определяться экономическим фоном.

В 2026 году рынок перешел в фазу замедления.

По итогам первого квартала мы фиксируем замедление деловой активности на фоне сохраняющего жесткого экономического фона, а также эффекта высокой базы 2023–2025 гг. Новое строительство достигнет рекордного значения за счет ввода в эксплуатацию объектов с перенесенными сроками ввода, а также рекордного объема строительства Light Industrial*. Доля свободных площадей и ставка аренды в 2026 г. во многом будут зависеть от реализации предложений субаренды.

В 2027 году рынок перейдет в фазу оживления.

На рынке складской недвижимости произойдет активизация спроса. В связи с низким уровнем спроса в 2026 г. новое строительство в 2027 г. покажет отрицательную динамику. Активизация спроса в совокупности со сниженным объемом нового строительства приведет к уменьшению доли свободных площадей. Ставка аренды будет расти в пределах инфляции.

В 2028 году рынок перейдет в фазу нормализации.

Новое строительство вырастет за счет ввода в эксплуатацию объектов, которые девелоперы заявят в 2027 г. Оживление деловой и строительной активностей станет фактором снижения доли свободных площадей. Ставка аренды продолжит расти в пределах инфляции.

*Коммерческие помещения, формат которых позволяет разместить на одной площади производство, складскую функцию и офис, реализуемые преимущественно в мелкую нарезку.

Источник: Commonwealth Partnership

Ключевые индикаторы	2025 г.	Январь–март 2026 г.	Прогноз на 2026 г.	Прогноз на 2027 г.	Прогноз на 2028 г.
Новое строительство, кв. м, классы А, В	2 476 639	323 000	2 600 000	1 600 000	1 850 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м, классы А, В	2 189 809	370 954	1 700 000	2 300 000	2 500 000
Ставка аренды**, руб. / кв. м / год, класс А	10 800	10 157	10 000	10 500	10 900
Доля свободных площадей, класс А	4,8%	5,4%	6,6%	5,3%	5,0%

**Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах класса А без операционных расходов, коммунальных платежей, НДС и без учета объектов городской логистики.

СТАВКА АРЕНДЫ

Ключевыми факторами снижения ставок аренды по итогам первого квартала стали рост вакансии и замедление деловой активности. Более 50% предложений маркируются по ставкам ниже 10 тыс. руб. / кв. м / год.

В первом полугодии текущего года ставка аренды покажет минимальные за 2026 г. значения. При восстановлении умеренного спроса ставка аренды покажет незначительный рост. Так, по итогам года ставка аренды зафиксируется на уровне 10 тыс. руб. / кв. м / год.

10 157 руб. / кв. м / год ▼ 16%

Средневзвешенная базовая ставка аренды, Московский регион*

Март 2026 г.

10 000 руб. / кв. м / год ▼ 7%

Средневзвешенная базовая ставка аренды, Московский регион*

Прогноз на 2026 г.

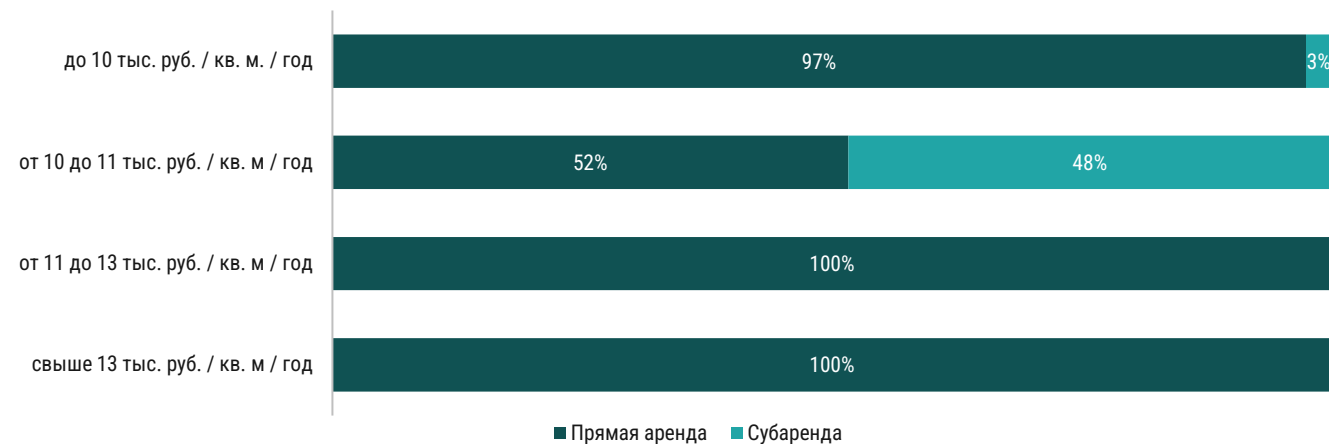
*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах класса А без операционных расходов, коммунальных платежей, НДС и без учета объектов городской логистики.

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года

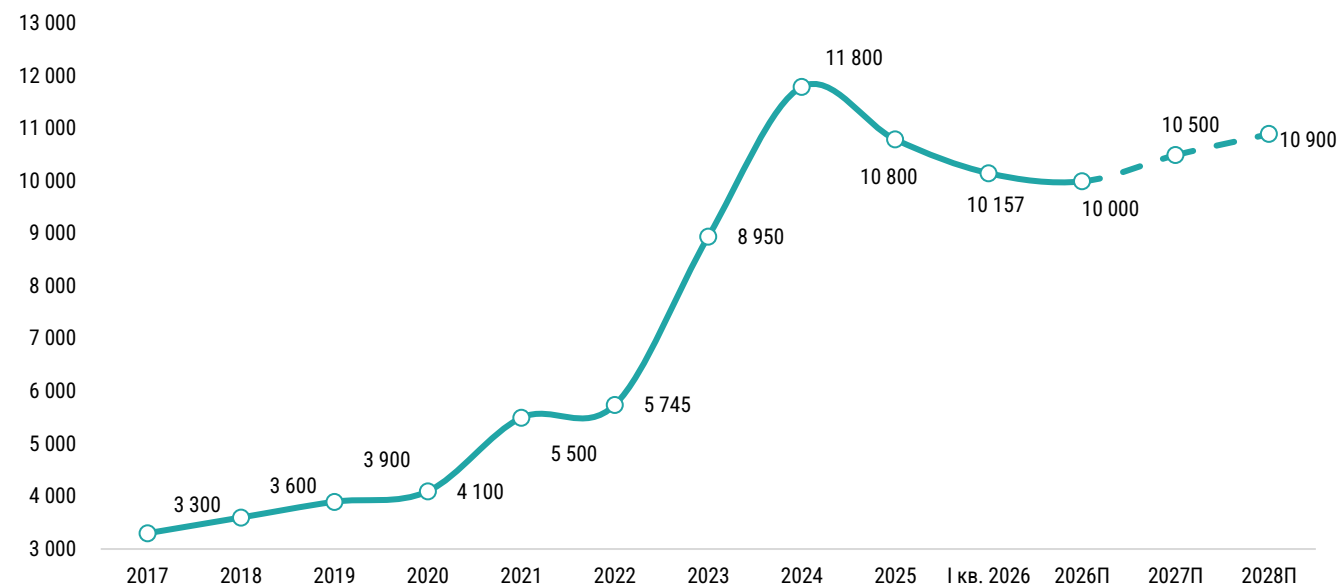
Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT | КВ. 2026

Распределение запрашиваемых ставок аренды (по площади вакансий), класс А, Московский регион, I кв. 2026 г.



Ставка аренды, руб. / кв. м / год, класс А, 2017–2028П, Московский регион



ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

По итогам I кв. 2026 г. доля свободных площадей выросла на 3,5 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2025 г. На значительный рост показателя оказал влияние выход на рынок предложений субаренды в блоках свыше 40 тыс. кв. м.

Ключевым драйвером роста доли свободных площадей стали предложения субаренды, доля которых в общем объеме вакансии составила почти четверть. Стоит отметить, что 67% от общего объема субаренды представлены предложениями от СберЛогистики в Ориентир Запад (156 тыс. кв. м) и НК Парк Внуково (45 тыс. кв. м). Предложения от представителей многоканального ритейла составили 31%, что во многом обусловлено вакансией субаренды от компании ВкусВилл (89 тыс. кв. м в НК Парк Домодедово 2).

По итогам года доля свободных площадей покажет рост до 6,6% за счет выхода новых предложений субаренды на фоне сдержанного спроса.

5,4 % ▲ 3,5 п. п.
Доля свободных площадей в Московском регионе

Март 2026 г.

6,6 % ▲ 1,8 п. п.
Доля свободных площадей в Московском регионе

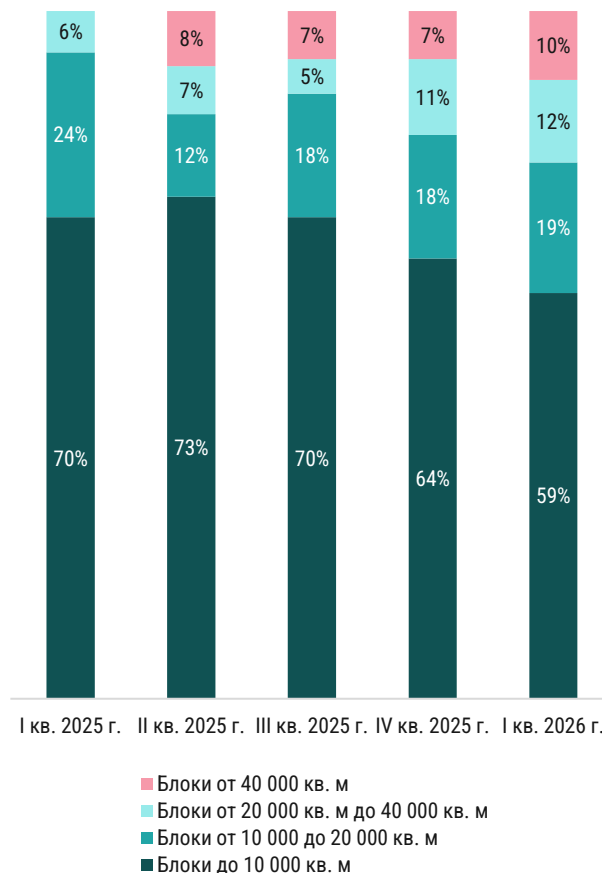
Прогноз на 2026 г.

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года

Источник: Commonwealth Partnership

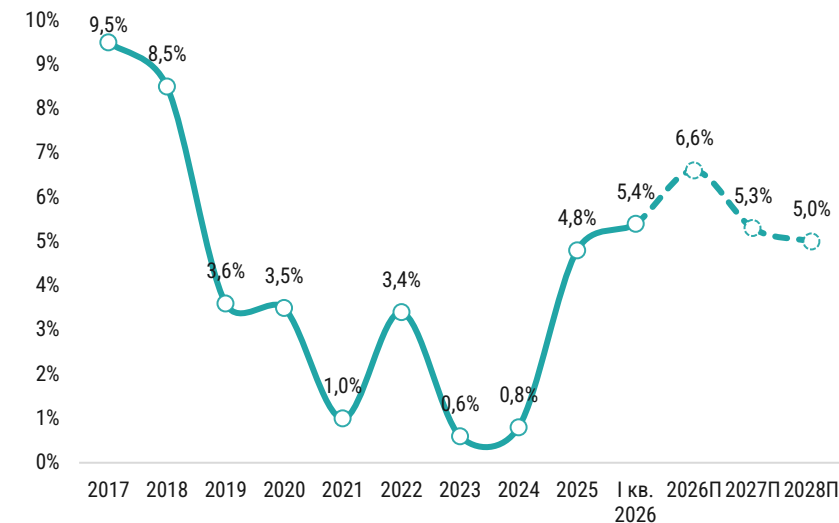
#MARKETBEAT | КВ. 2026

Структура вакансии* (по количеству предложений), класс А, Московский регион



*Вакансия в существующих объектах класса А с датой доступа до 31.12.2025 г.

Доля свободных площадей, класс А, Московский регион, 2017–2028П



24%

ДОЛЯ СУБАРЕНДЫ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Март 2026 г.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Новое строительство по итогам I кв. 2026 г. снизилось на 14% по сравнению с аналогичным периодом 2025 г. Южное и восточное направления стали лидерами по вводу складских объектов в эксплуатацию, сформировав 38% и 34%, соответственно.

Новое строительство в I кв. 2026 г. было поддержано вводом в эксплуатацию двух крупных объектов общей площадью 210 тыс. кв. м. Их доля в общем объеме показателя составила 65%.

По итогам 2026 г. новое строительство достигнет рекордного значения, превысив предыдущее пиковое значение 2025 г. на 5%, что будет обусловлено вводом в эксплуатацию объектов с перенесенными сроками ввода в 2025 г. Дополнительно на рост показателя окажет влияние ожидаемый рекорд по новому строительству Light Industrial. Так, по итогам 2026 г. показатель составит 2,6 млн кв. м.

323 000 КВ. М

▼ 14%

Новое строительство, классы А & В, Московский регион

Январь—март 2026 г.

2,6 МЛН КВ. М

▲ 5%

Новое строительство, классы А & В, Московский регион

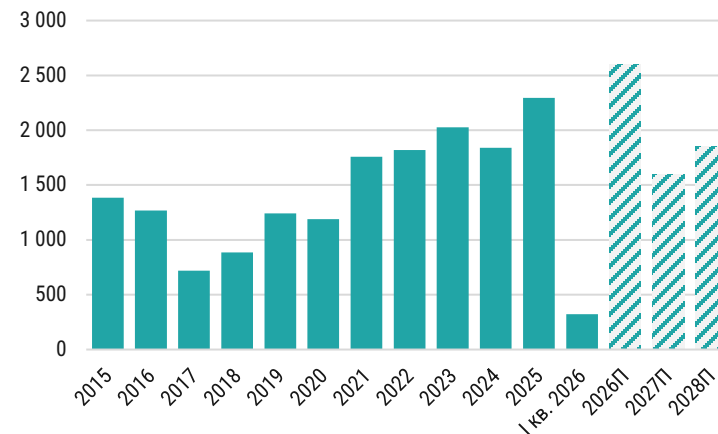
Прогноз на 2026 г.

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года

Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT | КВ. 2026

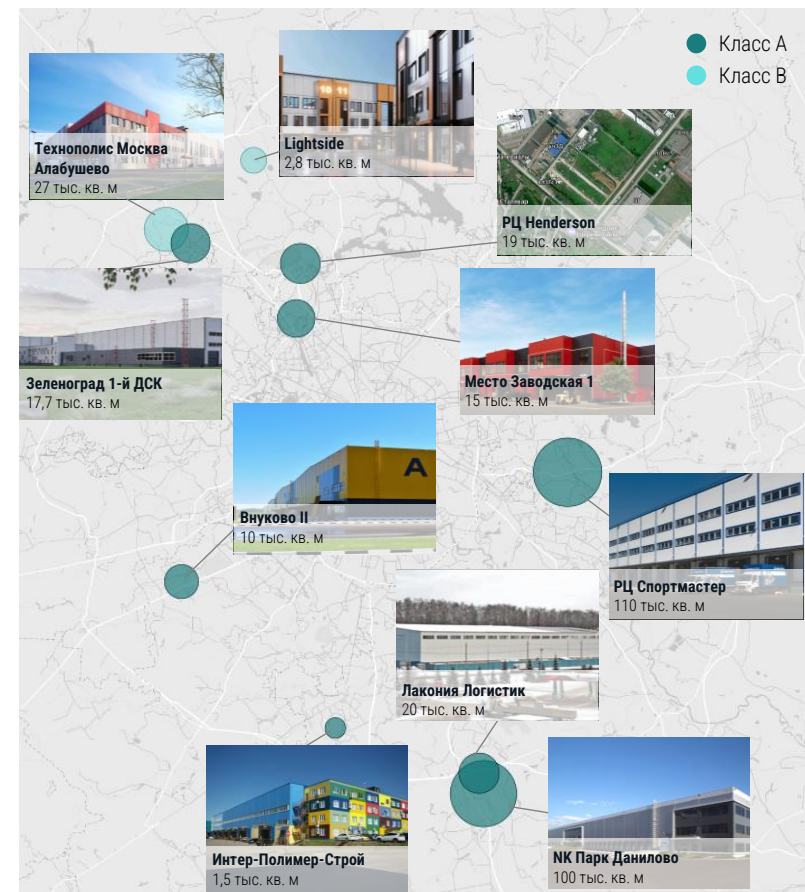
Новое строительство, классы А, В, Московский регион, 2015–2028П, кв. м



По итогам I кв. 2026 г. доля BTS объектов (под конкретного заказчика) в общем объеме нового строительства составила 76%, что на 53 п. п. выше показателя за аналогичный период прошлого года. Рост показателя связан с вводом в эксплуатацию двух BTS объектов – РЦ Спортмастер (110 тыс. кв. м) и здания ВсеИнструменты в НК Парк Данилово (100 тыс. кв. м).

Крупнейшие объекты, ожидаемые к вводу в эксплуатацию в 2026 г. – Инсити Дурькино (150 тыс. кв. м), Старая Купавна (134 тыс. кв. м) и АFI ПРОМ Алтуфьево (134 тыс. кв. м).

Новое строительство, классы А, В, Московский регион, I кв. 2026 г.



СПРОС

По итогам I кв. 2026 г. спрос на складскую недвижимость снизился на 44% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Традиционный лидер сместился, что связано с переходом электронной коммерции от экстенсивного роста к более умеренным темпам развития в Московском регионе. О сохранении данного тренда можно будет сделать вывод по итогам 2026 года. Доля онлайн-продаж сократилась на 23 п. п. г/г. По итогам I кв. 2026 г. сфера многоканального ритейла стала лидером спроса на складские площади, сформировав 24% от общего объема показателя, что на 9 п. п. выше значения за I кв. 2025 г. В I кв. 2026 г. сделки аренды доминируют на рынке, составив 95% от общего объема спроса.

370 954 кв. м **▼44%**

Сумма купленных и арендованных площадей*, Московский регион, классы А, В

Январь–март 2026 г.

1,7 млн кв. м **▼22%**

Сумма купленных и арендованных площадей*, Московский регион, классы А, В

Прогноз на 2026 г.

*Без учета сделок генерального подряда.

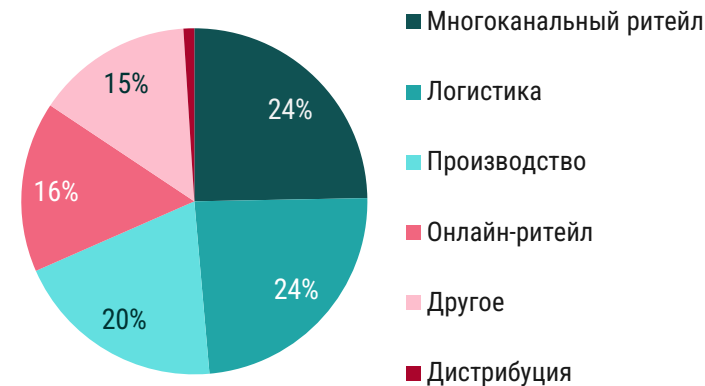
Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года

Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT | кв. 2026

В начале 2026 г. фиксируется замедление деловой активности на рынке складской недвижимости, что связано с эффектом высокой базы 2023-2025 гг. В первом полугодии 2026 г. ожидается сохранение сдержанного спроса. При условии смягчения экономического фона во II полугодии 2026 г. возможна плавная активизация спроса. Мы ожидаем, что по итогам года показатель снизится на 22% по сравнению с прошлым годом до уровня 1,7 млн кв. м.

Структура спроса по сферам деятельности компаний, классы А, В, Московский регион, I кв. 2026 г.



Сумма купленных и арендованных площадей*, классы А, В, Московский регион, 2015-2028П гг., тыс. кв. м



LIGHT INDUSTRIAL*

По итогам I кв. 2026 г. новое строительство Light Industrial составило 45 тыс. кв. м, что на 48% ниже показателя за аналогичный период прошлого года. Доля Light Industrial в общем объеме нового строительства составила 14%.

В I квартале традиционно ввод в эксплуатацию меньше, чем в остальные периоды в течение года. В 2026 г. мы прогнозируем ввод 250–300 тыс. кв. м во втором полугодии.

45 064 кв. м
▼ 48%

Новое строительство Light Industrial, Московский регион

Январь–март 2026 г.

13 100 руб. / кв. м / год
▼ 7,5%

Ставка аренды Light Industrial, Московский регион**

Март 2026 г.

119 980 руб. / кв. м ▲ 1,2%

Цена продажи Light Industrial, Московский регион

Март 2026 г.

*Коммерческие помещения, формат которых позволяет разместить на одной площади производство, складскую функцию и офис, реализуемые преимущественно в мелкую нарезку.

**Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих объектах класса А без операционных расходов, коммунальных платежей, НДС.

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года




Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT | KB. 2026

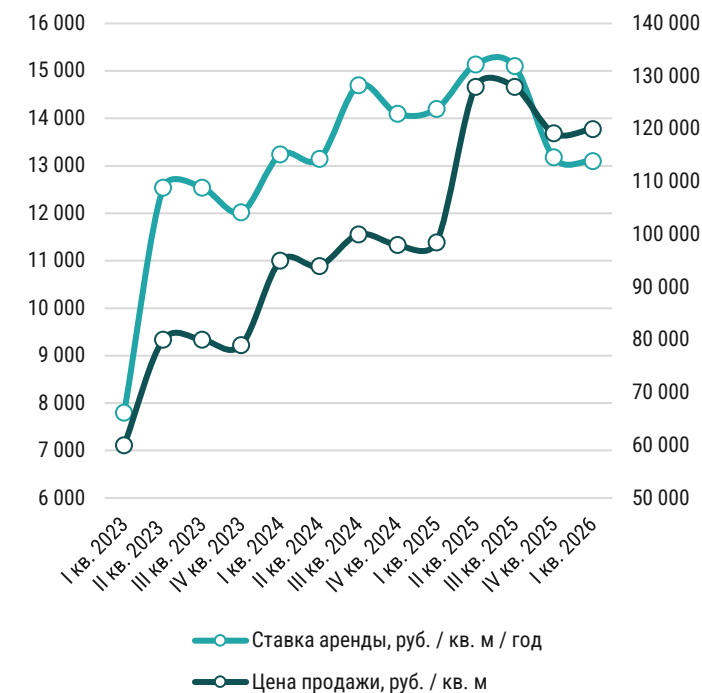
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам I кв. 2026 г. сохранилась на уровне 2025 г. и составила 13 100 руб. / кв. м / год. При этом важно отметить, что ставка аренды по итогам I кв. 2026 г. снизилась на 7,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Такая динамика показателя связана со стабилизацией сегмента после пикового периода 2023–начала 2025 гг. Цена продажи демонстрирует более низкую амплитуду колебания по сравнению со ставками аренды и по итогам I кв. 2026 г. составила 119 980 руб./кв. м (+1,2% г/г).

В 2026 г. новое строительство поставит новый рекорд, что связано с вводом в эксплуатацию крупных объектов, заявленных в 2024–2025 гг. Девелоперы заявили к вводу в эксплуатацию на 2026 г. 900 тыс. кв. м. Однако реалистичным прогнозом нового строительства в текущем году, по нашим оценкам, является 500 тыс. кв. м, что на 28% выше значения 2025 г. В результате в 2026 году общее предложение качественных объектов Light Industrial может превысить 1,5 млн кв. м.

Крупнейшие объекты Light Industrial, заявленные к вводу в 2026 г., Московский регион

Название объекта	Площадь, кв. м	
AFI ПРОМ Алтуфьево	133 700	
Industrial City Титан	85 000	
Аэропорт Лайт Индастриал Парк 1	71 700	

Ставка аренды, руб. / кв. м / год и цена продажи, руб. / кв. м, Light Industrial, класс А, Московский регион



САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ: НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И СПРОС

Новое строительство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области по итогам I кв. 2026 г. выросло в 2,5 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года за счет сделок, сделки по которым были заключены в 2023-2024 гг.

Спрос на складскую недвижимость в Санкт-Петербурге и Ленинградской области снизился на 14% г/г. В I кв. 2026 г. игроки рынка отдавали предпочтение сделкам аренды, доля которых составила 91% от общего объема спроса, что на 22 п. п. выше значения за аналогичный период 2025 г. В 2026 г. ожидается умеренный спрос в Северной столице.

216 054 кв. м ▲ **2,5** раза

Новое строительство, классы А, В, Санкт-Петербург и Ленинградская область
Январь–март 2026 г.

71 325 кв. м ▼ **14%**

Сумма купленных и арендованных площадей*, Санкт-Петербург и Ленинградская область, классы А, В
Январь–март 2026 г.

*Без учета сделок генерального подряда.

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года

Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT | KB. 2026

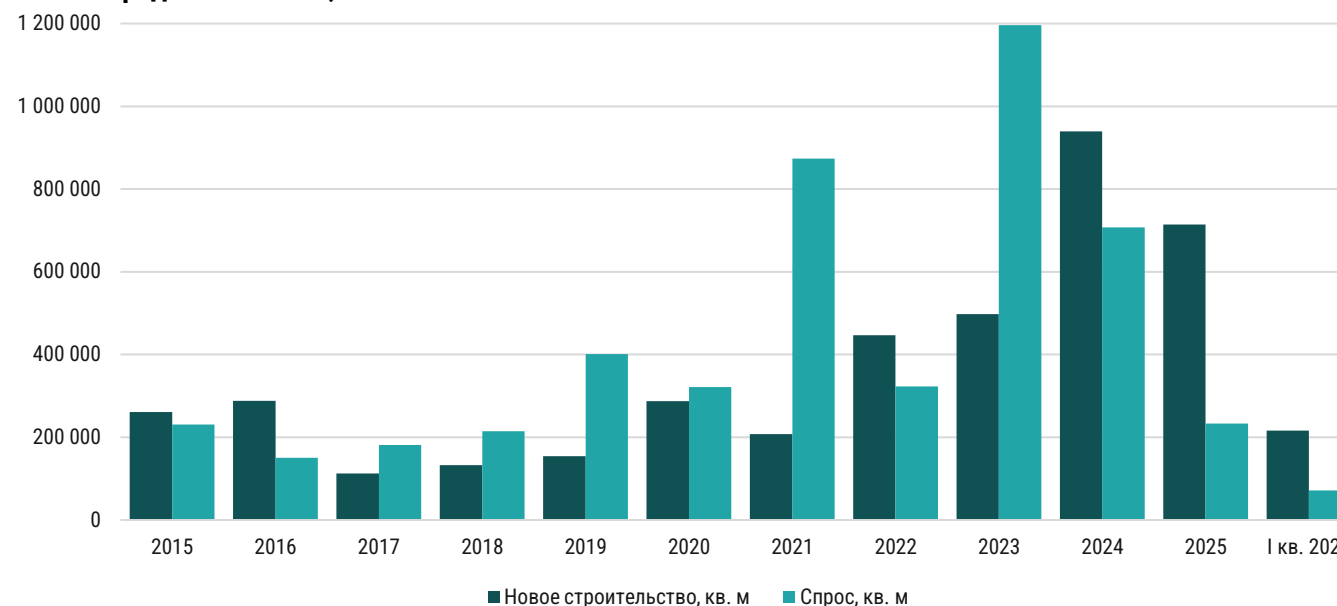
По итогам I кв. 2026 г. доля BTS объектов (под конкретного заказчика) составила 51%, что на 23 п. п. выше значения за I кв. 2025 г., что связано с вводом в эксплуатацию здания Wildberris&Russ в складском комплексе М10 Красный Бор (59 тыс. кв. м). При условии ввода в эксплуатацию строящихся объектов с заявленной датой ввода в 2026 г. новое строительство покажет снижение по итогам года по сравнению с 2025 г. на 14%.

Лидером по наращиванию складских мощностей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области стала сфера логистики, сформировав 52% от общего объема спроса, что на 32 п. п. выше показателя за I кв. 2025 г.

Крупнейшие объекты, заявленные к вводу в 2026 г., Санкт-Петербург и Ленинградская область

Название объекта	Площадь, кв. м	
Ориентир Янино	117 000	
ОРЦ Агропарк НАРТ	70 000	
РЦ Магнит Бугры	44 000	

Новое строительство и сумма купленных и арендованных площадей, кв. м, классы А, В, Санкт-Петербург и Ленинградская область, 2015-I кв. 2026 гг.



САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ: ВАКАНСИЯ И СТАВКА АРЕНДЫ

Рынок складской недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области стабилизировался. Доля свободных площадей в Северной столице выросла на 3,6 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2025 г., а ставка аренды осталась на уровне 2025 г. В структуре вакансии предложения субаренды по итогам I кв. 2026 г. составили 35%. Отметим, что 93% от общего объема субаренды составили предложения от представителей сферы онлайн-ритейла.

10 600 руб. / кв. м / год ▼ **2%**

Ставка аренды* в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Март 2026 г.

4,6 % ▲ **3,6** п. п.

Доля свободных площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Март 2026 г.

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах класса А без операционных расходов, коммунальных платежей, НДС.

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

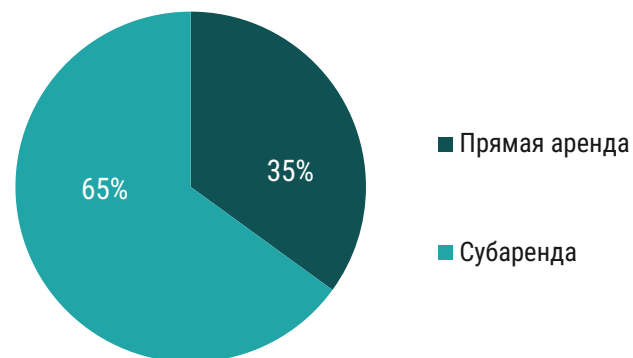
Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT | KB. 2026

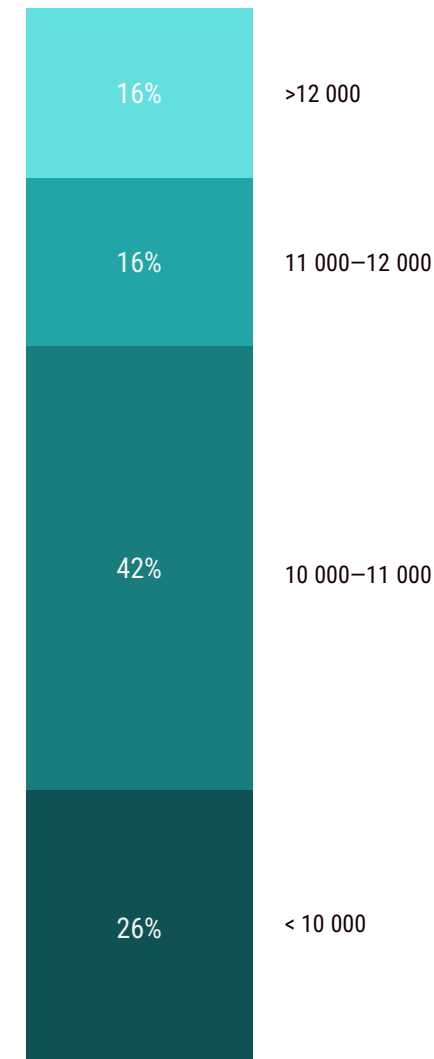
По итогам I кв. 2026 г. 42% предложений маркетировались по ставкам аренды в диапазоне 10 000 – 11 000 руб. / кв. м / год.

Ставка аренды покажет незначительное снижение по итогам 2026 г. и составит 10 000 руб. / кв. м / год. Выход новых предложений субаренды на рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области приведет к росту доли свободных площадей и дальнейшему снижению арендной ставки, которая окажется под давлением растущего рынка субаренды.

Структура вакансии, класс А, Санкт-Петербург и Ленинградская область, I кв. 2026 г.



Распределение запрашиваемых ставок аренды, включая объекты городской логистики (по количеству вакансий), класс А, руб. / кв. м / год, I кв. 2026 г.





Смола – плотная нота с медленным раскрытием и насыщенным шлейфом, отражающая состояние торговой недвижимости в 2026 году, когда рынок словно застыл в ожидании восстановления потребительской активности.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#MARKETBEAT | КВ. 2026

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#сокращение_трат

#оптимизация_сетей

#рост_уровня_вакансии

**Форматные торговые объекты — объекты торговой недвижимости, обладающие концепцией и находящиеся в профессиональном управлении*

***В новом строительстве учтены только фактически открытые объекты (торговая галерея доступна для посещения и работает первая торговая точка)*

#MARKETBEAT | КВ. 2026

МОСКВА

1 кв. 2026 г.

6,8 МЛН КВ. М

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах*

6,4 ТЫС. КВ. М

Новое строительство**

9,5 %

Доля свободных площадей в форматных торговых объектах*

01

За период январь—март 2026 г. в Москве состоялось 1 открытие (6,4 тыс. кв. м). К концу 2026 г. ожидаемое новое строительство* составит 176 тыс. кв. м. Уровень вакансии в форматных** объектах Москвы продолжит расти до 10,7% в 2026 г., после чего мы увидим сдержанное снижение индикатора до 10,3% в 2027 г.

04

Маркетплейсы остаются ключевым драйвером потребительских расходов: в последнюю неделю марта 2026 г. изменение потребительских расходов на интернет-площадки составило 30% г/г. Рост оборота интернет-торговли замедляется: прогноз на 2026 год — 15% г/г.

*В новом строительстве учтены только фактически открытые объекты (торговая галерея доступна для посещения и работает первая торговая точка)

**Форматные торговые объекты — объекты торговой недвижимости, обладающие концепцией и находящиеся в профессиональном управлении

02

По итогам первых трех месяцев 2026 г. новое строительство по России составило 20,8 тыс. кв. м, к концу года значение индикатора ожидается на уровне 439 тыс. кв. м. В 2026 г. средний размер вводимого объекта составит 12,2 тыс. кв. м, в 2027 г. ожидается рост показателя до 34,5 тыс. кв. м за счет нескольких крупных открытий.

05

Посещаемость торговых центров снизилась: за период 1—13 нед. 2026 г. зафиксировано снижение на 1,2% г/г в Москве и 3,1% г/г в Санкт-Петербурге. Пик снижения посещаемости был в феврале. С середины марта трафик в Москве перешел к положительной динамике г/г, в Санкт-Петербурге сохранилась отрицательная динамика.

03

За январь—февраль 2026 г. номинальный оборот розничной торговли (ОРТ) составил 9,6 трлн руб. В сравнении с аналогичного периодом 2025 г. показатель вырос на 5%, но с учетом инфляции (ИПЦ) — снизился на 0,5%. С 2027 г. ожидается умеренное восстановление потребительской активности после снижения ключевой ставки.

06

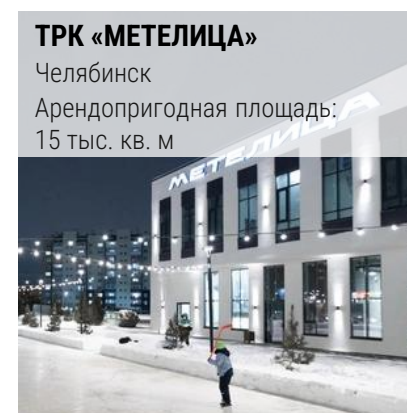
За I кв. 2026 г. на российский рынок вышло 6 новых брендов, большую долю заняли бренды категории «Бытовая техника и электроника» (40%).

ПРОГНОЗ

Снижение нового строительства в 2026 г. обусловлено высокой базой предыдущего года. Рост уровня вакансии вызван снижением спроса со стороны розничных операторов, перешедших к оптимизации торговых сетей. В 2027 г. вслед за оживлением потребительской активности ожидается умеренное снижение доли свободных площадей в форматных торговых центрах.

Ключевые индикаторы	2025 г.	Январь–март 2026 г.	Прогноз на 2026 г.	Прогноз на 2027 г.
МОСКВА				
Общее предложение торговых площадей, кв. м	6 777 142	6 783 542	6 959 498	7 193 455
Новое строительство, кв. м	370 954	6 400	175 956	233 957
Доля свободных площадей в форматных торговых объектах	9,7%	9,5%	10,7%	10,3%
РФ (включая Москву)				
Общее предложение торговых площадей, кв. м	27 144 940	27 165 710	27 583 953	28 239 429
Новое строительство, кв. м	641 353	20 770	439 013	655 476

Примеры объектов, ожидаемых к открытию в 2026 г.



Источник: Commonwealth Partnership

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И ВАКАНСИЯ. МОСКВА

За период январь—март 2026 г. в Москве состоялось 1 открытие: многофункциональный комплекс районного формата в ЖК «Нахимов». К концу 2026 г. ожидаемое новое строительство* составит 176 тыс. кв. м.

6,4 ТЫС. КВ. М ▼ -91%

Новое строительство

Январь—март 2026 г.

176 ТЫС. КВ. М ▼ -17%

Новое строительство

Прогноз на 2026 г.

Уровень вакансии в форматных** торговых объектах Москвы по итогам I кв. 2026 г. снизился на 0,2 п. п. и составил 9,5%. Корректировка показателя обусловлена постепенным заполнением объектов, открытых в 2025 г. в рекордном количестве. К концу года ожидается рост индикатора до 10,7%.

Ключевые факторы давления на уровень вакансии:

- новые объекты, состав арендаторов которых неустойчив;
- охлаждение спроса на торговые площади со стороны розничных операторов, оптимизирующих сети.

В 2027 г. ожидается сдержанное снижение доли свободных площадей до 10,3% на фоне роста оборота розничной торговли.

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

**В новом строительстве учтены только фактически открытые объекты (торговая галерея доступна для посещения и работает первая торговая точка)*

***Форматные торговые объекты — объекты торговой недвижимости, обладающие концепцией и находящиеся в профессиональном управлении*

Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT | КВ. 2026

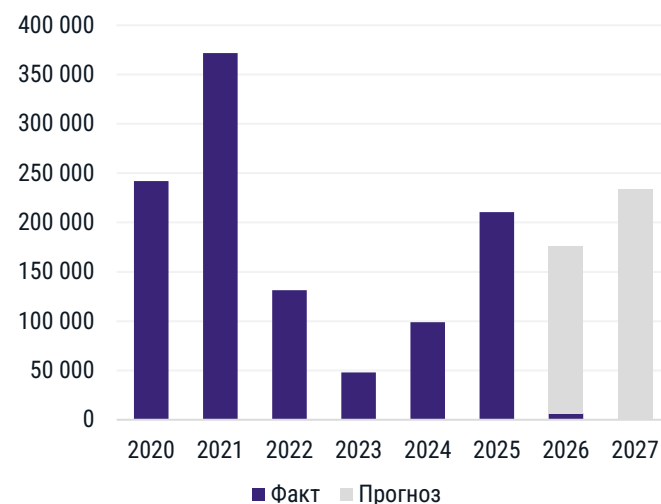
Новое строительство, I кв. 2026 г., Москва

МФК «Нахимов»

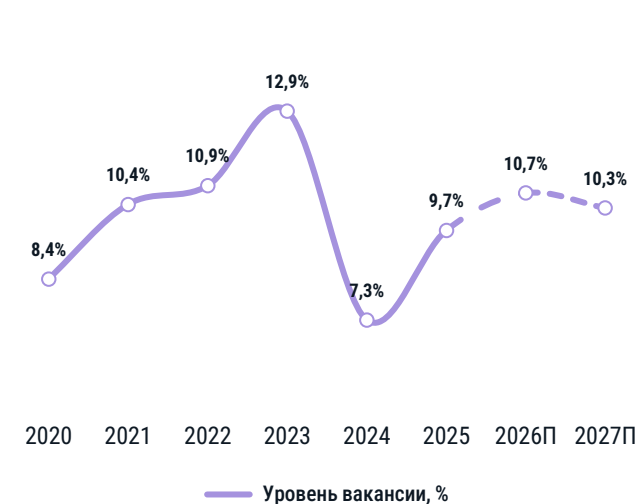
Арендопригодная площадь — 6 400 кв. м



Новое строительство, Москва, 2020—2027П гг., кв. м



Доля свободных площадей в форматных торговых объектах, Москва, 2020—2027П



НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. РОССИЯ

По итогам первых трех месяцев 2026 г. новое строительство* по России составило 20,8 тыс. кв. м, что является самым низким значением показателя за I кв. последних трех лет. К концу года значение индикатора ожидается на уровне 439 тыс. кв. м, однако условиях нестабильного спроса на торговые объекты, сроки ввода могут быть сдвинуты.

В 2026 г. средний размер вводимого объекта прогнозируется на уровне 12,2 тыс. кв. м. В 2027 г. ожидается рост показателя до 34,5 тыс. кв. м за счет нескольких крупных открытий.

20,8 ТЫС.
КВ. М
Новое строительство, РФ

Январь—март 2026 г.

439 ТЫС. ▼ -32%
КВ. М
Новое строительство, РФ

Прогноз на 2026 г.

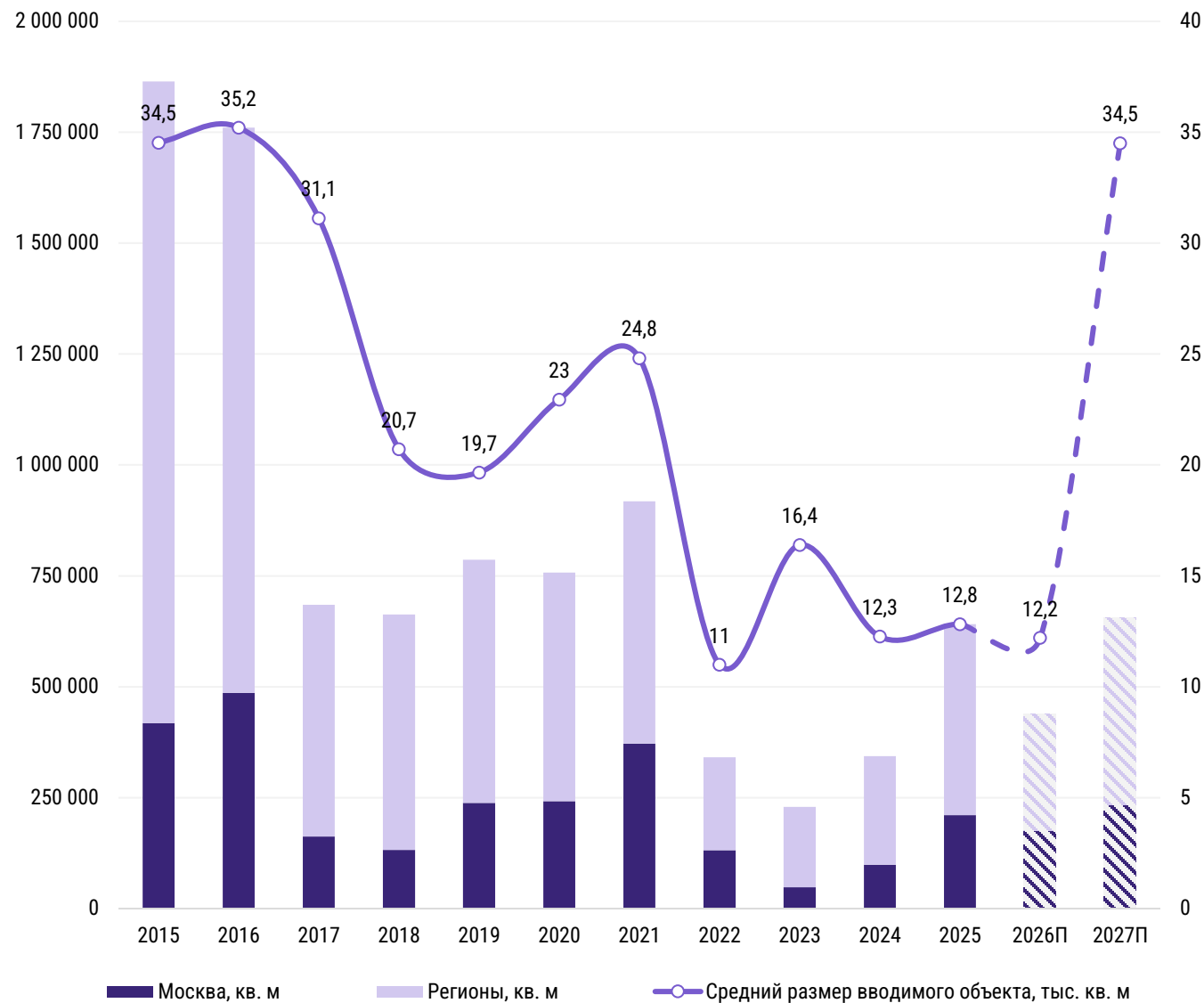
Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

**В новом строительстве учтены только фактически открытые объекты (торговая галерея доступна для посещения и работает первая торговая точка)*

Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT | КВ. 2026

Новое строительство, РФ, 2015–2027П гг., кв. м



ПОСЕЩАЕМОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

I кв. 2026 г. характеризуется снижением посещаемости ТЦ в большинстве недель г/г и в Москве, и в Санкт-Петербурге.

Наиболее продолжительный спад и пик снижения посещаемости пришлись на февраль. С середины марта трафик в Москве перешел к положительной динамике г/г, в Санкт-Петербурге отрицательная динамика сохранилась.

-1,2 %

Изменение посещаемости
ТЦ Москвы г/г

1–13 нед.
2026 г.

-3,1 %

Изменение посещаемости
ТЦ Санкт-Петербурга г/г

1–13 нед.
2026 г.

Результаты работы ТЦ в 2026 г. в праздничные периоды

Новогодние праздники

Непродолжительный рост посещаемости торговых центров зафиксирован в каникулярный период после нового года: 1 неделя в Москве 2% г/г, 1–2 недели в Санкт-Петербурге +1% г/г.

23 февраля (9 неделя)

Как в Москве, так и в Санкт-Петербурге трафик в торговых центрах на 9 неделе (23 февраля — 1 марта) имел отрицательную динамику г/г: -1% и -4% соответственно.

8 марта (10 неделя)

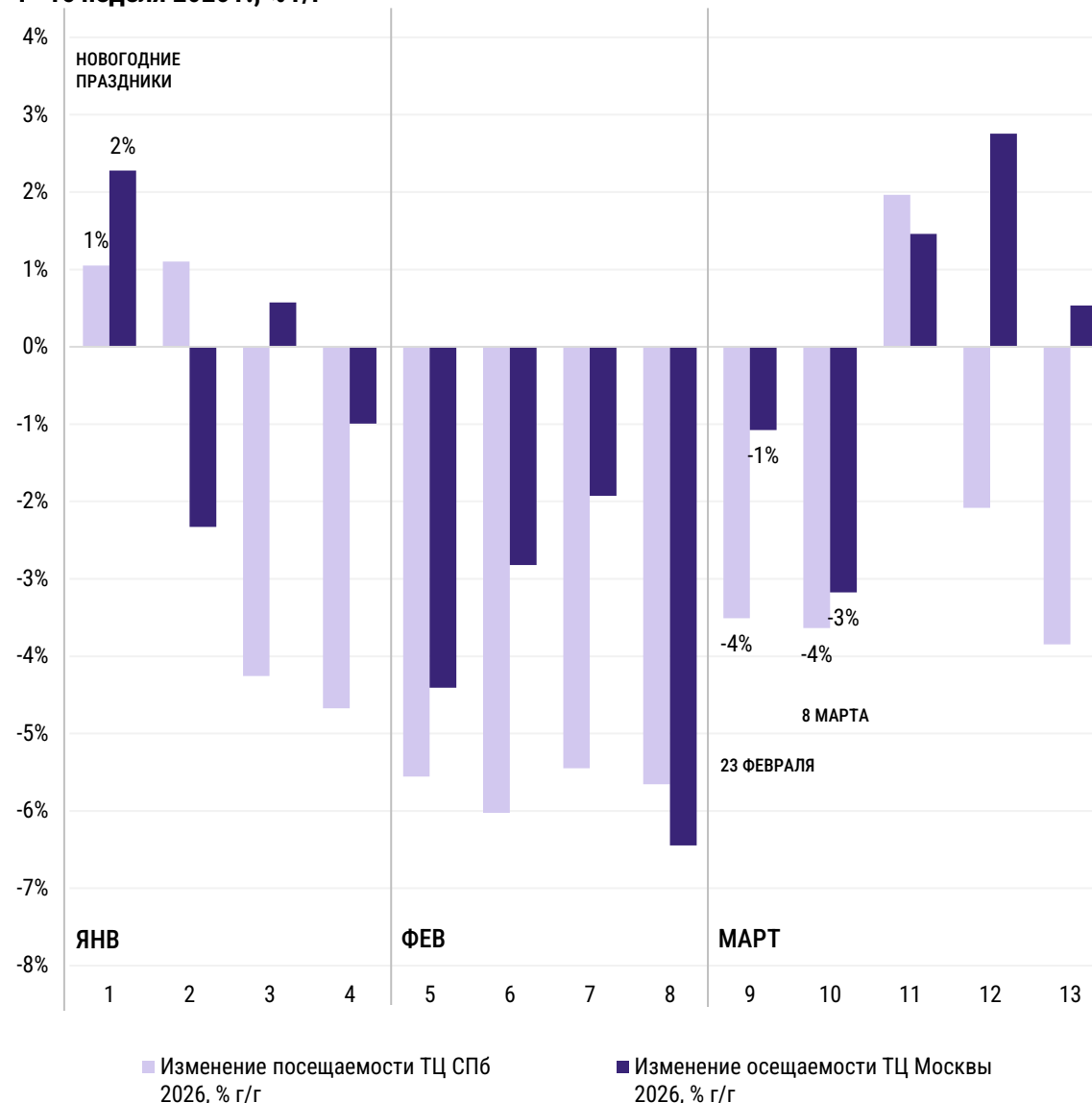
В торговых центрах Москвы на 10 неделе 2026 г. (2–8 марта) посещаемость снизилась на 3%. г/г, в Санкт-Петербурге — на 4% г/г.

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

Источник: Focus Technologies

#MARKETBEAT | KB. 2026

Mall Index: изменение посещаемости торговых центров, Москва и Санкт-Петербург, 1–15 неделя 2026 г., % г/г



ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ

За период январь–февраль 2026 г. номинальный оборот розничной торговли (ОРТ) составил 9,6 трлн руб. Относительно значения аналогичного периода предыдущего года, показатель вырос на 5%, однако с учетом инфляции (ИПЦ) – снизился на 0,5%.

В 2026 г. рост ОРТ опустился ниже уровня инфляции и в феврале составил 5%, что является минимальным значением последних двух лет.

Динамика говорит о снижении потребительской активности и сокращении трат в пользу накопления в условиях жесткой денежно-кредитной политики.

Согласно базовому прогнозу социально-экономического развития РФ, в 2026 г. рост ОРТ достигнет минимального значения (1,1%), после чего ускорится до 3,9% в 2027 г. и 3,6% в 2028 г., что сигнализирует об умеренном восстановлении потребительской активности после снижения ключевой ставки.

9,6 трлн руб. ▲ +5%

Оборот розничной торговли (ОРТ), РФ

Январь–февраль 2026 г.

-0,5 % г/г ▼

Изменение оборота розничной торговли (ОРТ) в реальном выражении с учетом инфляции (ИПЦ), РФ

Январь–февраль 2026 г.

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

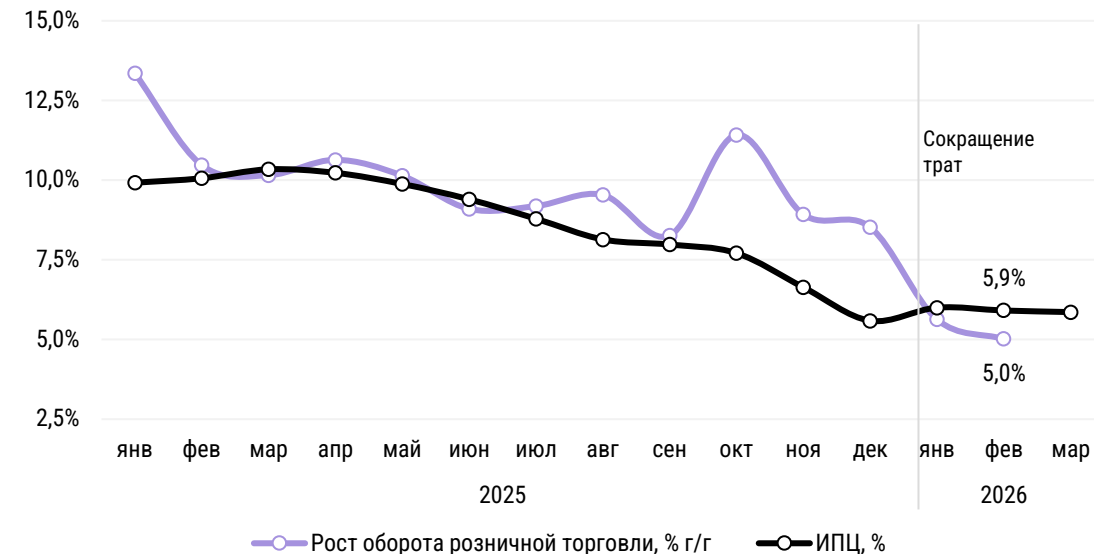
*Значения ОРТ за 2026–2028 гг. рассчитаны на основе базового прогноза социально-экономического развития РФ на 2026 г. и на плановый период 2027 и 2028 гг. (сен. 2025 г.)

**Значения роста ОРТ (реального, с учетом дефлятора ОРТ) взяты из базового прогноза социально-экономического развития РФ на 2026 г. и на плановый период 2027 и 2028 гг. (сен. 2025 г.), рост ОРТ за 2025 г. скорректирован по формуле расчета за 2024 г., с учетом значения ОРТ по итогам 2025 г.

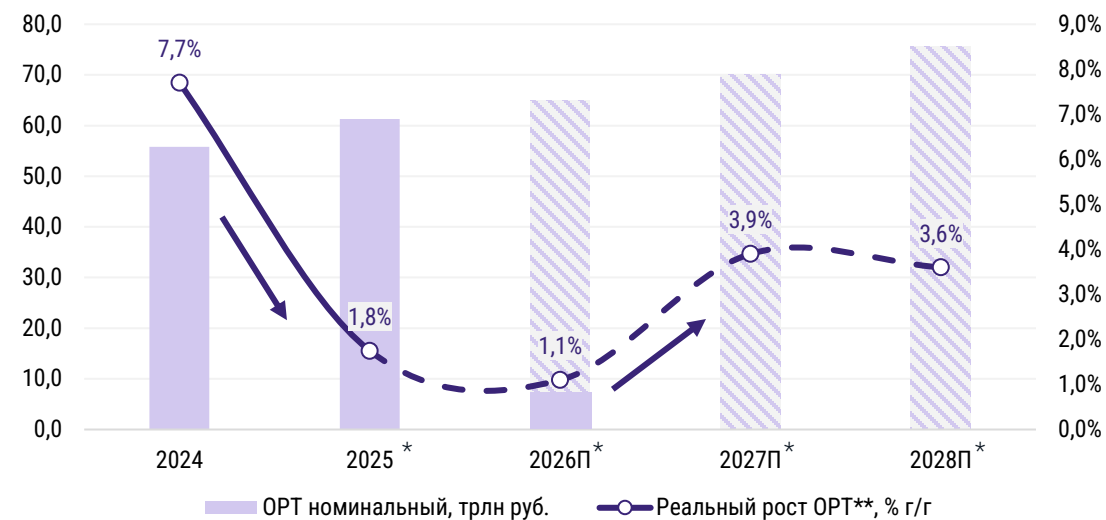
Источник: Росстат

#MARKETBEAT | KB. 2026

Изменение потребительской активности по месяцам, РФ, 2025–2026 гг.



Изменение оборота розничной торговли, РФ, 2024–2028П гг., % г/г



ИНТЕРНЕТ-ТОРГОВЛЯ

Маркетплейсы остаются ключевым драйвером потребительских расходов: в последнюю неделю марта 2026 г. изменение потребительских расходов на интернет-площадки составило 30% г/г, что на 4,5 п. п. ниже значения аналогичной недели предыдущего года. На этом фоне траты на непродовольственные товары демонстрируют незначительный рост, а на продовольственные — растут номинально, в пределах инфляции.

Рынок онлайн вышел из фазы взрывной экспансии. Оборот интернет-торговли демонстрирует замедление роста: если в 2024 году рост составлял 41% г/г по данным АкиТ и 39% г/г по данным Data Insight, то прогноз на 2026 год — 15% г/г.

30% ▼ -4,5 п. п.

Изменение потребительских расходов на маркетплейсы

Последняя неделя марта 2026 г.

15% ▼

Изменение оборота интернет-торговли

Прогноз на 2026 г.

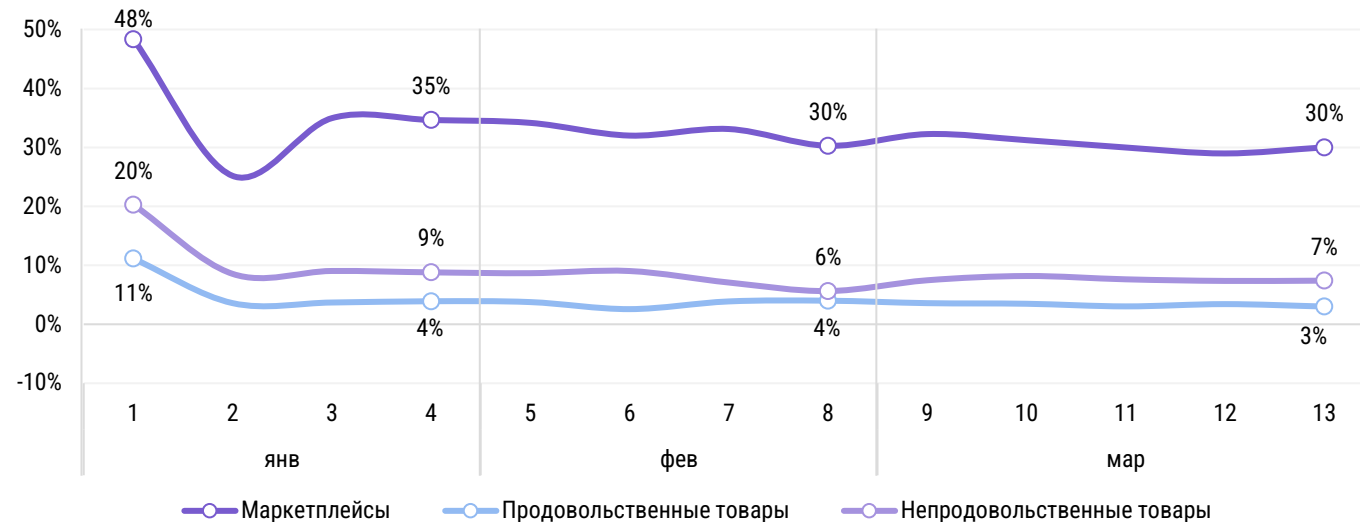
Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

*Значения оборота интернет-торговли за 2026–2027 гг. рассчитаны на основе прогнозируемой доли оборота интернет-торговли в обороте розничной торговли (ОРТ) и базового прогноза социально-экономического развития РФ на 2026 г. и на плановый период 2027 и 2028 гг. (сен. 2025 г.)

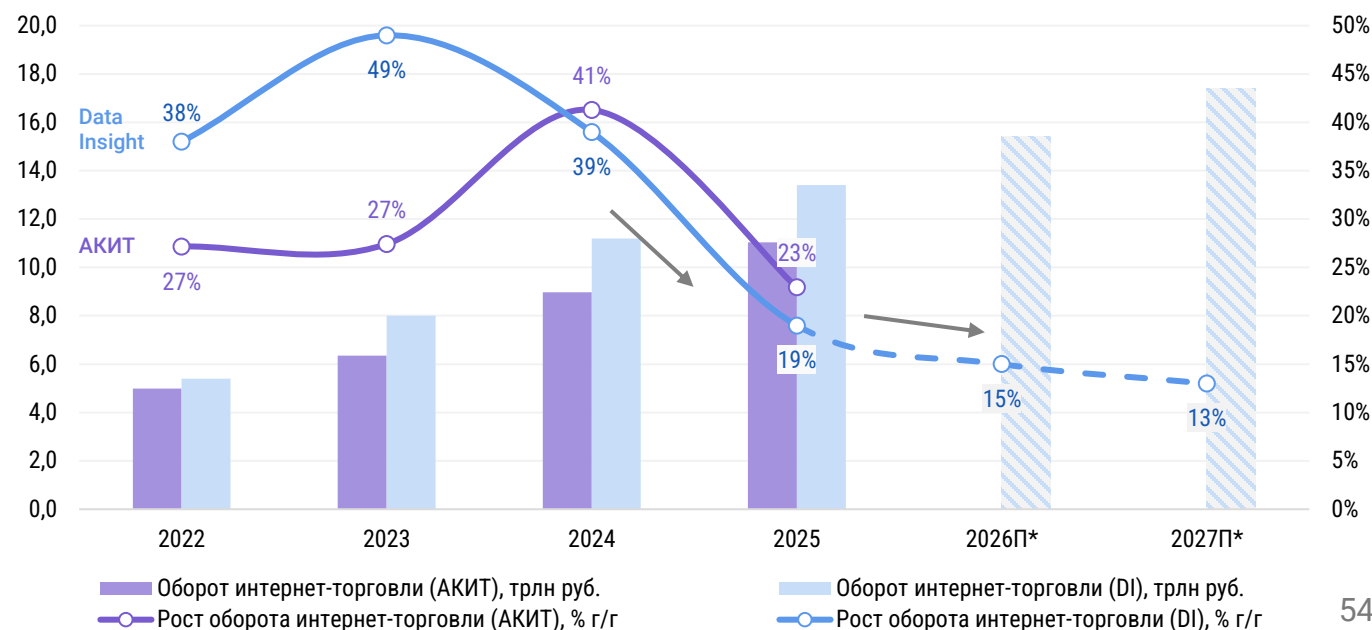
Источник: СберИндекс, АКИТ, Data Insight

#MARKETBEAT | KB. 2026

Изменение потребительских расходов по категориям по неделям, 2026 г., % г/г



Рост оборота интернет-торговли, 2022-2027П гг., % г/г



КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Усредненные диапазоны арендных ставок в торговых центрах Москвы существенно не изменились.

На текущий момент интерес арендаторов в большей степени сосредоточен на ключевых и прайм торговых центрах.

ПРАЙМ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

Знаковые и уникальные объекты для рынка, исторически маркируемые по ставкам выше среднерыночных. Расположены внутри Садового кольца или близлежащих районах.

В подобных проектах исторически доля операторов категории «Одежда и обувь» превалирует над другими категориями.

КЛЮЧЕВЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

Крупные объекты (арендопригодная площадь более 100 тыс. кв. м), преимущественно расположенные децентрализованно и обладающие конкурентным пулом арендаторов, являются точками притяжения с расширенной зоной охвата.

Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT | КВ. 2026

Фиксированные арендные ставки в прайм торговых центрах Москвы (усредненный диапазон)

Указанные диапазоны фиксированной ставки аренды близки к % от оборота, выраженному в руб. / кв. м / год, при других механизмах арендного платежа.

ПРАЙМ

Примеры объектов: ТРЦ «Атриум», ТРЦ «Павелецкая Плаза», ТРЦ «Европейский»

Тип арендатора	Площадь, кв. м	Ставка аренды без учета НДС, руб. / кв. м / год
Гипермаркет БТиЭ**	1 500 – 2 500	40 000 – 55 000
Fashion-якоря	> 1 000	45 000 – 65 000
Торговая галерея	100 – 150	200 000 – 250 000
Рестораны	300 – 500	60 000 – 90 000
Кафе/кофейни	50 – 150	150 000 – 250 000
Фудкорт	30 – 180	150 000 – 200 000

КЛЮЧЕВЫЕ

Примеры объектов: ТРЦ «Авиапарк», ТРЦ «Саларис», ТРЦ «Афимолл Сити», ТРЦ «Колумбус»

Тип арендатора	Площадь, кв. м	Ставка аренды без учета НДС, руб. / кв. м / год
Развлекательный центр	2 000 – 3 500	15 000 – 25 000
Гипермаркет БТиЭ**	1 500 – 2 500	30 000 – 50 000
Универмаг детских товаров	1 500 – 2 000	25 000 – 40 000
Универмаг спортивных товаров	1 500 – 3 000	25 000 – 50 000
Fashion-якоря	> 1 000	25 000 – 50 000
Торговая галерея	100 – 150	150 000 – 190 000
Рестораны	300 – 500	30 000 – 60 000
Кафе/кофейни	50 – 150	120 000 – 240 000
Фудкорт	30 – 180	130 000 – 180 000

НОВЫЕ БРЕНДЫ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ

За I кв. 2026 г. на российский рынок вышло 6 новых брендов*. Относительно аналогичного периода предыдущего года показатель снизился на 55%. Доля международных брендов среди новых составила 17%. По сравнению со значением января–февраля 2025 г., индикатор снизился на 38 п. п.

Среди новых брендов самой представленной категорией впервые стала «Бытовая техника и электроника» (40%), заняв традиционное место категории «Одежда и обувь» (20%).

Поскольку индикаторы отражают результаты одного квартала, пока что рано говорить об отрицательной динамике выхода новых игроков на российский рынок.

5 ▼ -55%
Российских брендов

Вышло на рынок РФ
в I кв. 2026 г.

1
Международный бренд

Вышел на рынок РФ
в I кв. 2026 г.

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

*Под выходом на рынок/анонсом подразумевается:

– Заявление от официальных представителей бренда или его авторизованных дистрибьюторов;

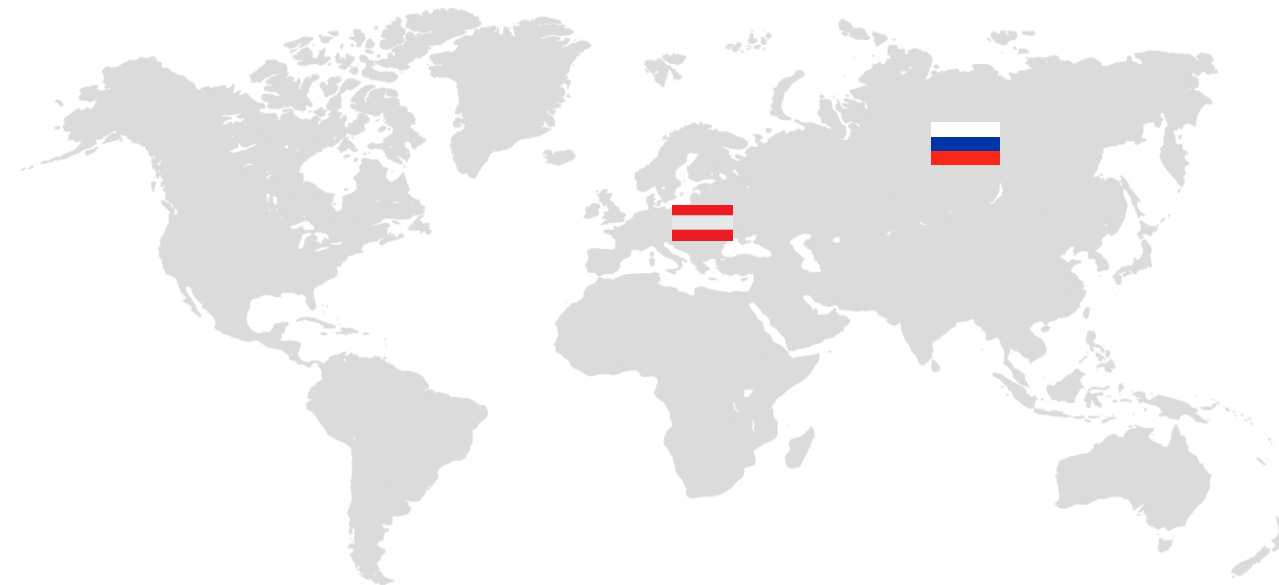
– Открытие первого монобрендового магазина (бренд ранее был представлен на российском рынке онлайн или в формате корнера в универмаге, но впервые запускает собственный магазин).

В мониторинг брендов включаются товары широкого потребления, тогда как специализированные товары, реализуемые исключительно в профильных торговых предприятиях (например, автомобили, медицинские изделия, канцелярские принадлежности) и операторы общественного питания исключаются.

Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT | KB. 2026

География новых брендов на рынке РФ, январь–апрель 2026 г.



Российские бренды

M*КОС

NOVEX

ИИ

CAMERON

MARÉM

ИОМУ

Международные бренды

ZANIER

Новые бренды на рынке РФ по категориям, I кв. 2026 г.



■ Бытовая техника и электроника ■ Спортивные товары ■ Одежда и обувь ■ Товары для дома

СОКРАЩЕНИЕ ПРИСУТСТВИЯ

В 2026 г. существенное количество брендов заявило о сокращении присутствия* на российском рынке. Операторы вынуждены искать новые стратегии развития, в том числе оптимизировать торговые сети.

Факторы, оказывающие давление на операторов:

- рост операционных расходов;
- сокращение потребительской активности;
- рост доли интернет-торговли;
- неоптимальные значения доли аренды в обороте.

*Сокращение присутствия – частичное или полное закрытие оффлайн магазинов, переход в онлайн.

Источник: Commonwealth Partnership

#MARKETBEAT | KB. 2026

Примеры брендов, оптимизирующих торговые сети:



Примеры компаний и брендов, закрывающих неформатные/партнерские магазины

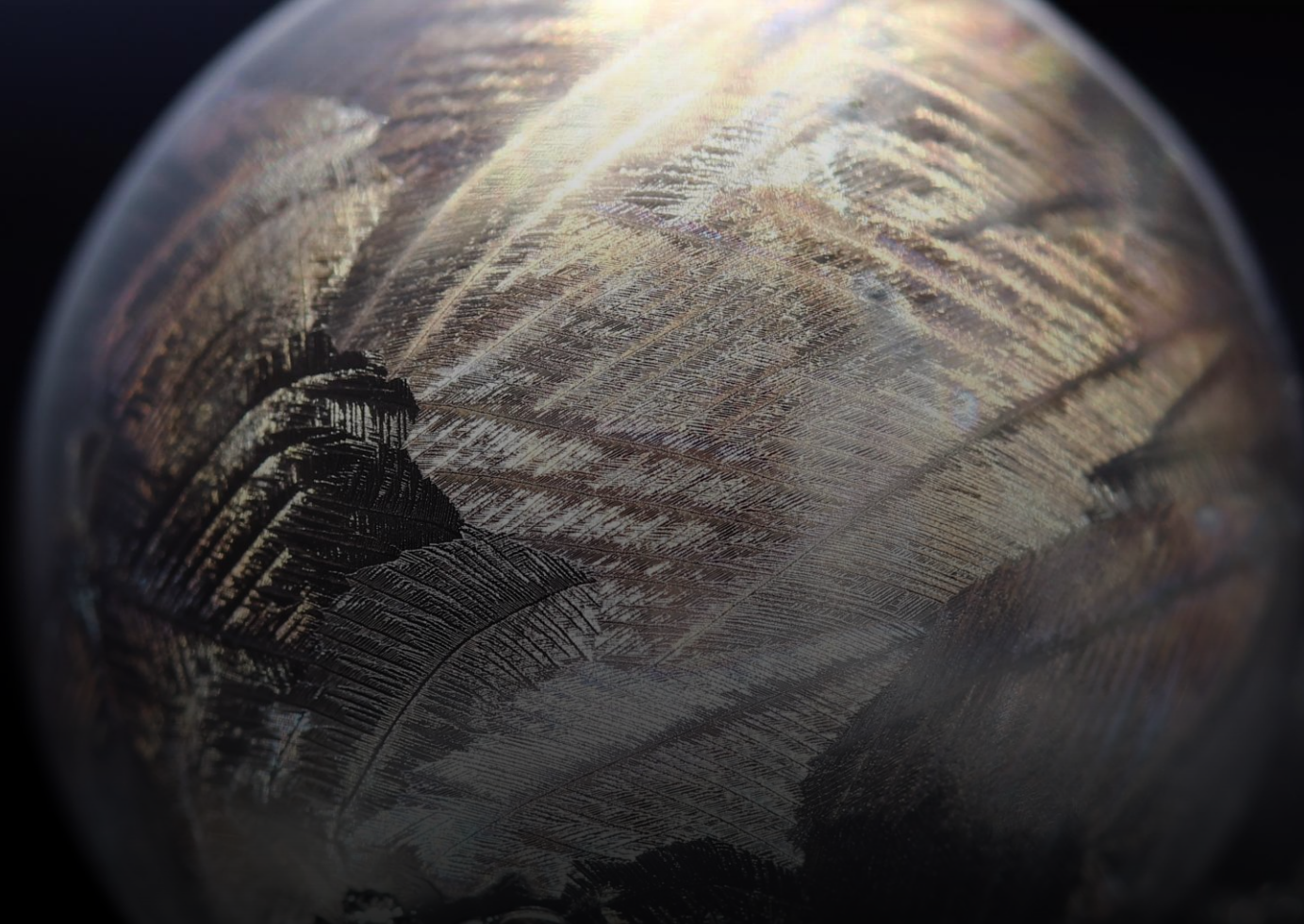


Примеры брендов, находящихся в процессе полного закрытия магазинов или банкротства:



Примеры брендов, полностью закрывших торговые точки:





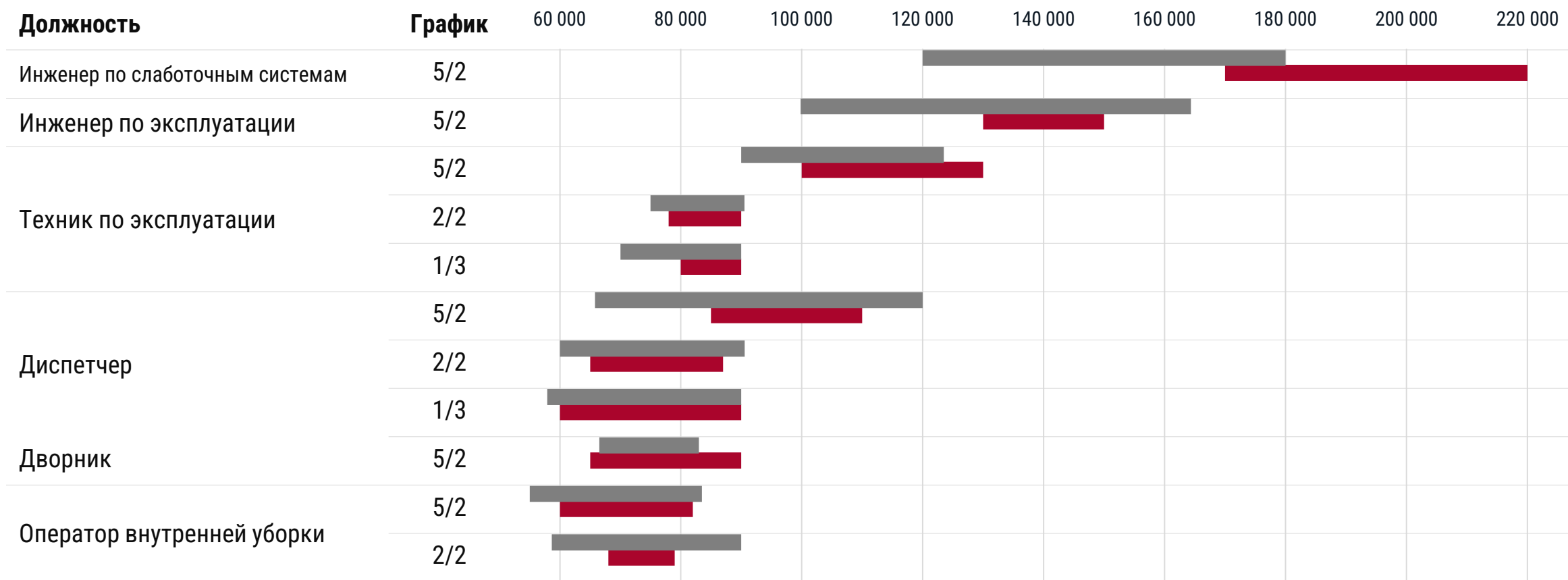
Альдегидные ноты с морозным и мыльным оттенком пахнут чистотой, стерильностью и отстранённой свежестью — это запах начищенного офиса, устраненных протечек и предотвращенных аварийных ситуаций. Несмотря на охлаждение ситуации на рынке труда, особенностью привлечения трудовых ресурсов управляющими компаниями остаются сковывающие условия долгосрочных контрактов с замороженными условиями по фонду оплаты труда.

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ

ПЕРСОНАЛ ДЛЯ ОБЪЕКТА – ЦЕНА ВОПРОСА

В сфере управления и эксплуатации фиксируется разрыв между зарплатными ожиданиями работодателей и соискателей. Как правило, зарплатные вилки от работодателей начинаются с меньших значений, чем минимальные требования по вознаграждению от соискателей. Наличие этого разрыва, с одной стороны, подсвечивает федеральную тенденцию на снижение напряженности на рынке труда, а с другой — связано с особенностью фиксированных контрактов управляющих компаний, заключенных в прошлом и не предусматривающих расширение ФОТ.

Зарплатные вилки от **соискателей*** и **работодателей****, руб. / мес., I кв. 2026 г.



Источник: hh.ru

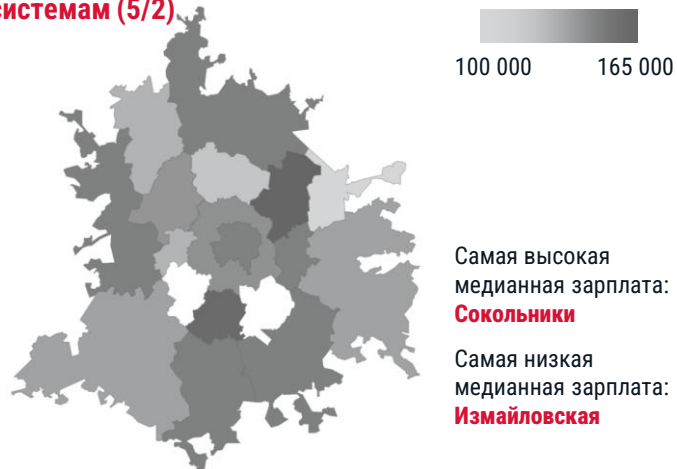
*Зарплатные ожидания соискателей, диапазон минимум-максимум

**Зарплатные вилки от работодателей, расчет по процентилем (медиана +/-20%)

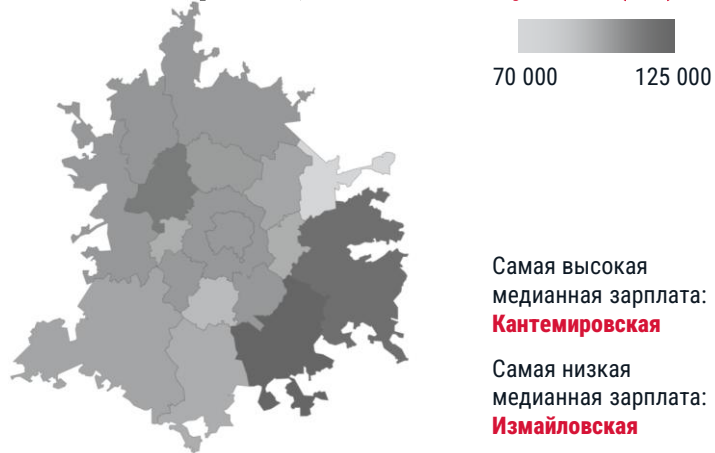
ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ РЕКРУТМЕНТА

Анализ спроса на рабочую силу в географическом разрезе (по субагломерациям СМWP) позволяет проиллюстрировать особенности рекрутмента сотрудников. Несмотря на то, что больше всего сотрудников требуется в центральных районах, с увеличением расстояния от центра растут зарплатные ожидания сотрудников, причем чем ниже зарплата, тем больше «надбавка за удаленность».

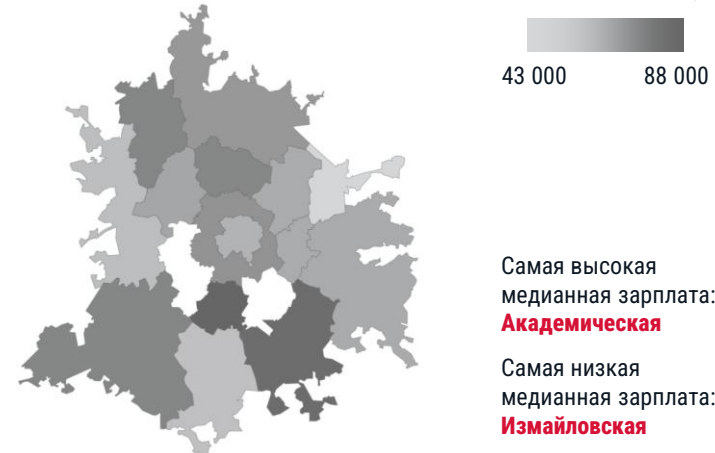
Медианная зарплата*, Инженер по слаботочным системам (5/2)



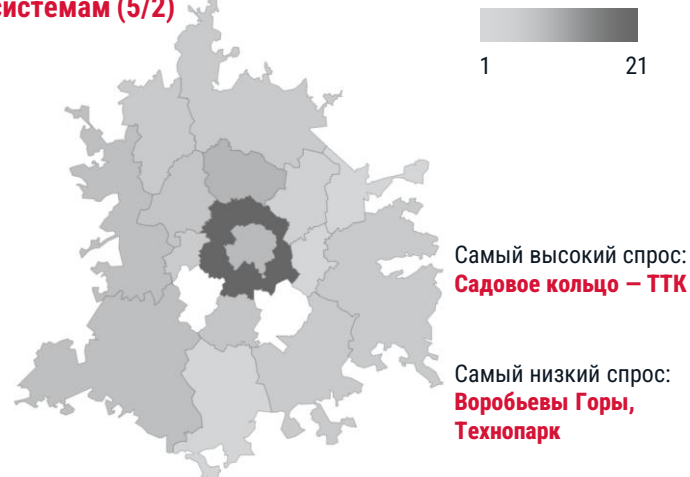
Медианная зарплата*, Техник по эксплуатации (5/2)



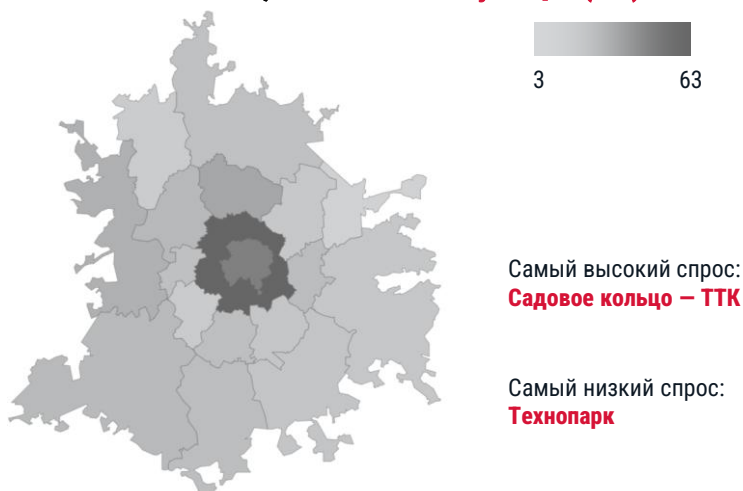
Медианная зарплата*, Оператор внутренней уборки (5/2)



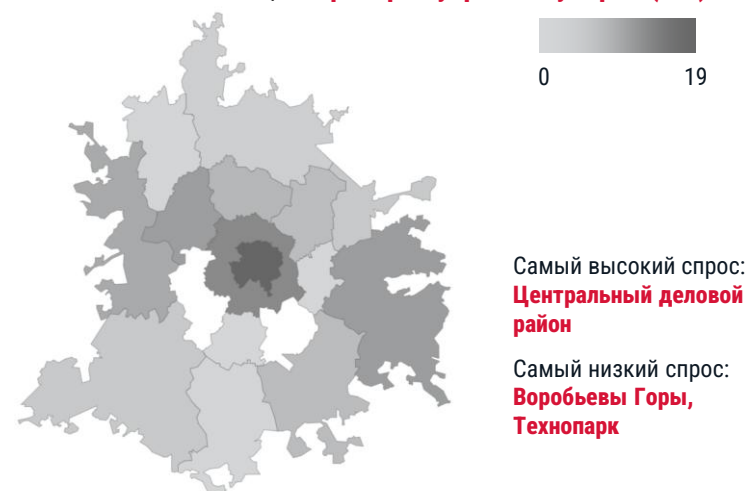
Кол-во вакансий*, Инженер по слаботочным системам (5/2)



Кол-во вакансий*, Техник по эксплуатации (5/2)



Кол-во вакансий*, Оператор внутренней уборки (5/2)



*Количество вакансий и медианная минимальная зарплата по вакансиям от работодателей, I кв. 2026 г., данные: hh.ru



Иланг-иланг – сладковатая нота с экзотическим оттенком, она звучит как обещание, которое пока не раскрылось: открытия, запланированные на начало года, были перенесены на второй квартал, однако 2026 год может оказаться продуктивным для московского рынка.

ГОСТИНИЧНЫЙ БИЗНЕС И ТУРИЗМ

ГОСТИНИЧНЫЙ БИЗНЕС И ТУРИЗМ

#ослабление_спроса

#снижение_доходности

#тарифы_уперлись_в_потолок

МОСКВА

I кв. 2026 г.

22,6 тыс.
номеров

Номерной фонд современного стандарта
Москвы по состоянию на начало 2026 г.
(оценка CMWP)

6 гостиничных проектов
современного стандарта

заявлены к открытию в 2026 г.

5 %

Ожидаемый прирост качественного
гостиничного предложения в 2026 г.

01

Результаты работы московского гостиничного рынка современного качества в I кв. 2026 г. отражают наметившуюся в 2025 г. тенденцию к продолжению снижения объемов спроса, в первую очередь, по причине общего охлаждения экономики страны.

02

Хотя с формальной точки зрения динамика показателя Загрузки для Рынка качественных отелей по итогам 1 кв. года была «околонулевой» (69,4% в I кв. 2026 г. ср. с 69,6% в I кв. 2025 г.), после вполне успешного января, первая половина которого традиционно обеспечивается «каникулярным» наплывом гостей столицы, объемы проданных номеров в феврале и марте 2026 г. были существенно меньше, чем за аналогичные периоды в 2024-2025 гг.

При этом отрицательная динамика показателя Средней цены номера оказалась гораздо более выраженной, и отели всех ценовых категорий без исключения по итогам 1 кв. показали спад, среднее значение которого для Рынка в целом составило -4,5% (11 795 руб. в I кв. 2026 г. ср. с 12 357 руб. в 1 кв. 2025 г.).

Тот факт, что резкое снижение объемов платежеспособного спроса было зафиксировано сразу после завершения новогодних праздников, которые традиционно привлекают в Москву большое количество туристов (включая иностранцев), указывает на сокращение критически значимой для московских отелей клиентской базы – бизнес-клиентов, которые являются преимущественно российскими гражданами, чья активность определяется экономической ситуацией в стране.

03

За I кв. 2026 г. в столице не было открыто ни одного объекта в сегменте качественного предложения.

Но с учетом 1 123 номеров в 6 объектах различных ценовых категорий, находящихся на финальных стадиях строительства и ожидаемых к открытию в 2026 г., текущий год может стать довольно «продуктивным» для московского гостиничного рынка, если все заявленные проекты выйдут на рынок без задержек.

ИСКЛЮЧЕНИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВИЛА

1 123 номера

Объем нового прогнозируемого предложения 2026 г.

Рынок качественных отелей

5,0 %

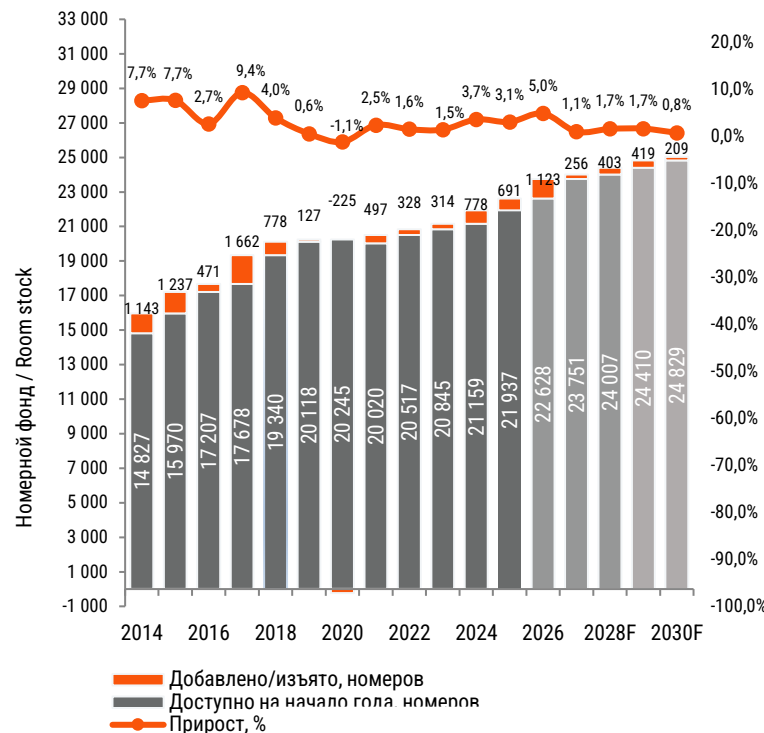
Прогнозируемый прирост предложения в 2026 г.

Рынок качественных отелей

Гостиницы современного стандарта, планируемые к открытию в 2026 г.

ПРОЕКТ	НОМЕРНОЙ ФОНД	ОТКРЫТИЕ
Rossiya (бывш. Raffles)	156	Q2
ENZO (бывш. SO Moscow Poklonnaya)	130	Q2
Проект в Бол. Полуярославском пер., 18	150	Q3
Черная смородина Сколково	165	Q3
LUKoil Arena Sport Hotel	304	Q3
White Sea (ex-Novotel)	218	Q4
Всего	1123	

Динамика изменения номерного фонда – факт и прогноз



За I кв. 2026 г. объем предложения в сегменте качественных отелей не изменился, и отели, открытие которых ожидалось в I кв. (Rossiya, ENZO), планируют выйти на рынок во II кв. этого года. В целом, с учетом 1 123 номеров в 6 объектах различных ценовых категорий, 2026 г. может стать довольно «продуктивным» для московского гостиничного рынка, однако 5-процентный прирост предложения не сможет переломить нисходящую тенденцию, причины которой вполне фундаментальны: дефицит пригодных для строительства отелей участков, конкуренция за участки с проектами иного назначения, отсутствие доступного проектного финансирования, ограниченный выбор профессиональных (сетевых) операторов, сокращение рентабельности действующих отелей. Все это увеличивает сроки возврата инвестиций и делает гостиничные проекты еще более дорогостоящими и рискованными для девелоперов (особенно, на фоне более «простых» проектов в сфере жилья), чем раньше.

Дефицит нового предложения, вероятно, может быть преодолен после 2028-2030 гг., если будут реализованы планы Правительства Москвы по включению крупномасштабных гостиничных объектов (на несколько сотен номеров каждый) в состав проектов КРТ, которые в настоящее время находятся на начальной стадии проработки. Дополнительным стимулом для строительства новых гостиниц в Москве может выступить дорабатываемый в настоящее время федеральный закон №214-ФЗ, позволяющий строить т.н. «инвестиционные номера», что должно упорядочить и жестко регламентировать взаимоотношения между девелоперами, операторами и частными собственниками. Это может стать локомотивом рынка в условиях снижения доступности проектного финансирования.

ЗАМЕТНОЕ ОСЛАБЛЕНИЕ СПРОСА НА РЫНКЕ

69,4 %

Загрузка накопленным итогом за I кв. 2026 г.

Рынок качественных отелей

-0,2 п. п.

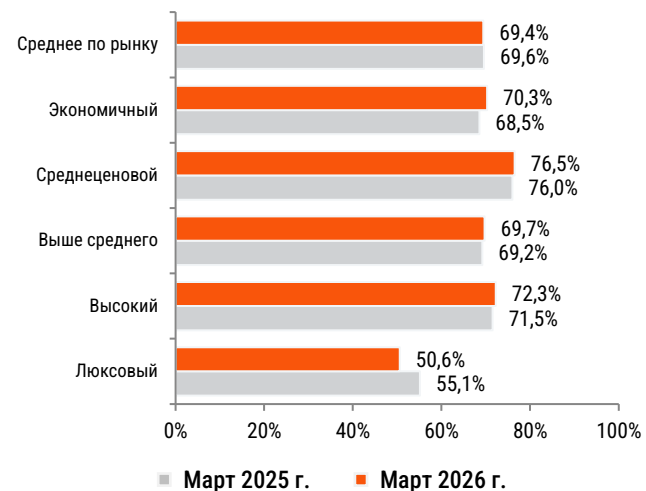
Снижение Загрузки по ср. с I кв. 2025 г.

Рынок качественных отелей

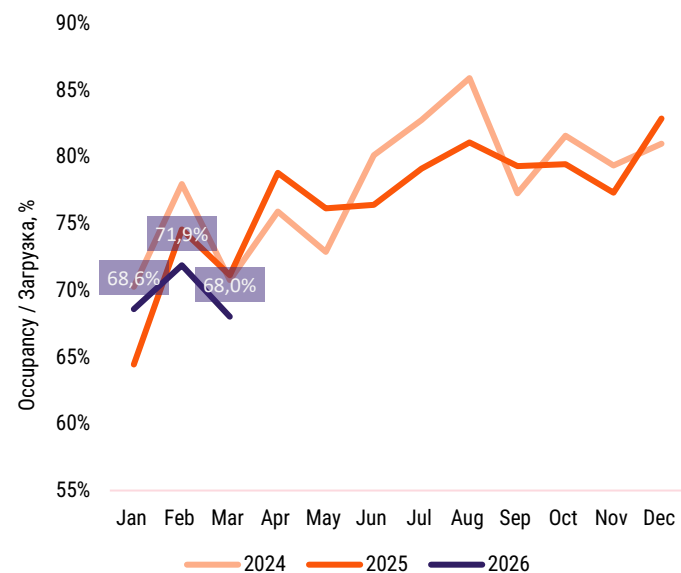
Источник: Commonwealth Partnership, Hotel Advisors (в выборке CMWP)

#MARKETBEAT | KB. 2026

Загрузка (%) отелей современного качества по сегментам: I кв. 2026 г. ср. I кв. 2025 г.



Помесячная Загрузка (%) для рынка современного качества: 1 кв. 2026 г. ср. с 12 мес. 2024-25 гг.



Динамика Загрузки в январе-марте 2026 г. отражала наметившуюся во втором полугодии 2025 г. тенденцию к постепенному понижению объемов спроса, являясь результатом общего охлаждения экономики страны, а также комплекса факторов, суммарно сдерживающих работу гостиничного рынка весь 2025 год: от разнонаправленных внешних политических и экономических событий и снижающего привлекательность России для въездного туризма укрепления рубля, до ставших регулярными из-за угроз безопасности полетов сбоев в графиках работы аэропортов страны. Немаловажным фактором, сдерживающим рост спроса, также стало активное увеличение тарифов на размещение, наблюдаемое в течение предыдущих двух лет.

После вполне успешного января, первая половина которого традиционно обеспечивается «каникулярным» спросом со стороны гостей столицы, объемы проданных номеров в феврале и марте были существенно меньше, чем за аналогичные периоды 2023–2025 гг.

Как итог – «околонулевая», но слабopоложительная динамика Загрузки по итогам I кв. 2026 г. в сравнении с аналогичным периодом в 2025 г. во всех ценовых сегментах Рынка качественных отелей, кроме Люксового сегмента, потерявшего сразу 4,6 п. п.

ТАРИФЫ УПЕРЛИСЬ В ПОТОЛОК?

11 795 руб.

Средняя цена номера по результатам 1 кв. 2026 г.

Рынок качественных отелей

-4,5 %

Снижение Средней цены номера за 1 кв. 2026 г. по сравнению с 1 кв. 2025 г.

Рынок качественных отелей

-7,1 %

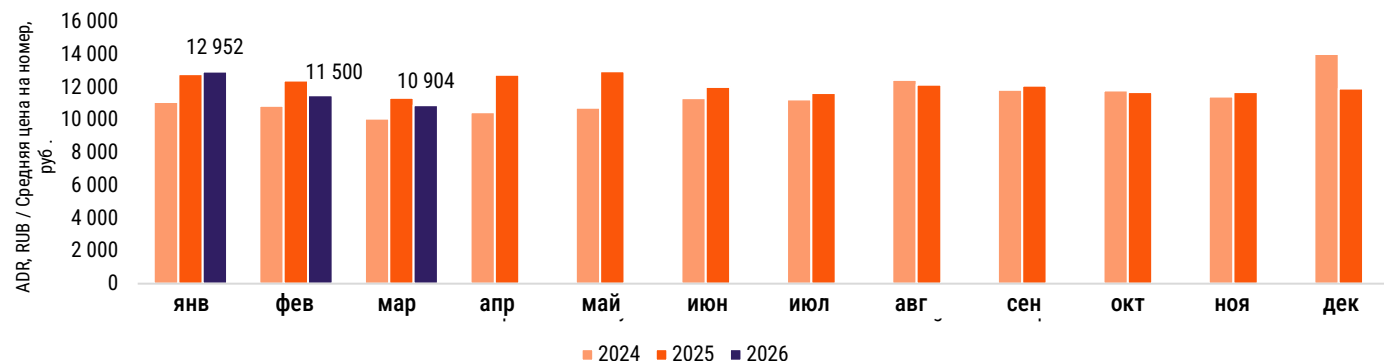
Разница в Средней цене номера за 1 кв. 2026 г. по сравнению с 1 кв. 2025 г.

Сегмент Выше Среднего

Источник: Commonwealth Partnership, Hotel Advisors (в выборке CMWP)

#MARKETBEAT | КВ. 2026

Помесячная Средняя цена номера (руб.) в отелях современного качества: 1 кв. 2026 г. ср. с 12 мес. 2024-25 гг.



По результатам I кв. 2026 г. изменение показателя Средней цены номера для Рынка оказалось отрицательным и составило -4,5%, при этом больше всех потеряли отели сегмента Выше среднего (-7,1%), тогда как диапазон снижения в других ценовых сегментах составил 2,1-3,2%.

Подобная синхронность в снижении показателя Средней цены номера у отелей самых разных ценовых категорий подчеркивает наличие объективных сложностей с нахождением объемов платежеспособного спроса в текущих экономических реалиях, особенно когда завершается зимний туристский сезон и иностранные туристы больше не могут замещать сокращающийся бизнес-спрос, имеющий преимущественно, внутренний характер.

На снижение средних цен продажи, особенно в верхнем ценовом сегменте (Высокий и Люксовый) повлияли также военные действия на Ближнем Востоке, ограничившие спрос со стороны платежеспособной клиентуры из ОАЭ и СА. В то же время, в этой группе спроса преобладают спонтанные поездки, которые туристы бронируют самостоятельно, с небольшой глубиной, что позволяет надеяться на быстрое восстановление спроса после окончания боевых действий.

Средняя цена номера (руб.) отелей современного качества по сегментам – I кв. 2026 г. ср. с I кв. 2025 г.



РЕЖИМ ЭКОНОМИИ НЕ ОТКЛЮЧАЕМ?

8 190 руб.

Доходность номера за 1 кв. 2026 г.

Рынок качественных отелей

-4,8 %

Снижение Доходности номера за 1 кв. 2026 г. по сравнению с 1 кв. 2025 г.

Рынок качественных отелей в целом

-11,1 %

Разница в Доходности номера за 1 кв. 2026 г. по сравнению с 1 кв. 2025 г.

Люксовый сегмент

Источник: Commonwealth Partnership, Hotel Advisors (в выборке CMWP)

#MARKETBEAT | КВ. 2026

Хотя динамика первого квартала далеко не всегда является определяющей для всего года, наметившиеся за январь-март 2026 г. тенденции с устойчивым сокращением показателя Доходности номера заставляют отельеров предполагать, что «тяжелые времена» – это надолго, для чего включается полноценный «режим экономии» – от постоянного мониторинга поставщиков товаров и услуг до откладывания «до лучших времен» решений о замене невовремя уволившихся сотрудников.

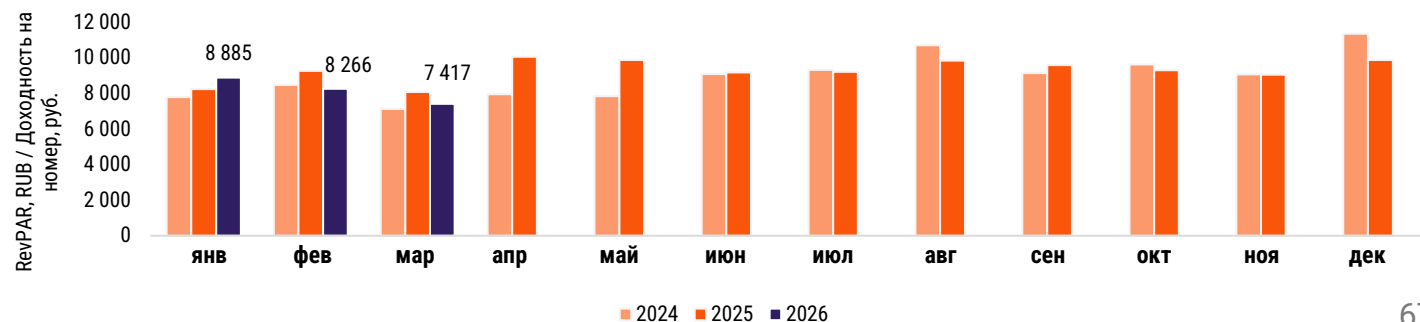
Из всех ценовых сегментов максимально потерявшим в Доходности номера оказались отели Люксового сегмента (-11,1%), чья клиентура сокращается в объемах (снижение Загрузки), что влечет за собой снижение тарифов (снижение Средней цены номера). Наиболее устойчивыми к кризисным ситуациям пока оказываются отели Экономичного сегмента (изменение Доходности номера всего на -0,7%).

Мы прогнозируем сохранение диапазонов динамики Доходности номеров в 2026 году на околонулевом уровне, где основной «акцент» будет ставиться на сохранение текущего уровня цен, что особенно критично в верхнеценовом сегменте рынка.

Доходность номера для отелей современного качества: I кв. 2026 ср. с I кв. 2025 г., руб.



Помесячная Доходность номера в отелях современного качества: I кв. 2026 г., ср. с 12 мес. 2024-25 гг., руб.



ТУРИСТСКИЙ ПОТОК

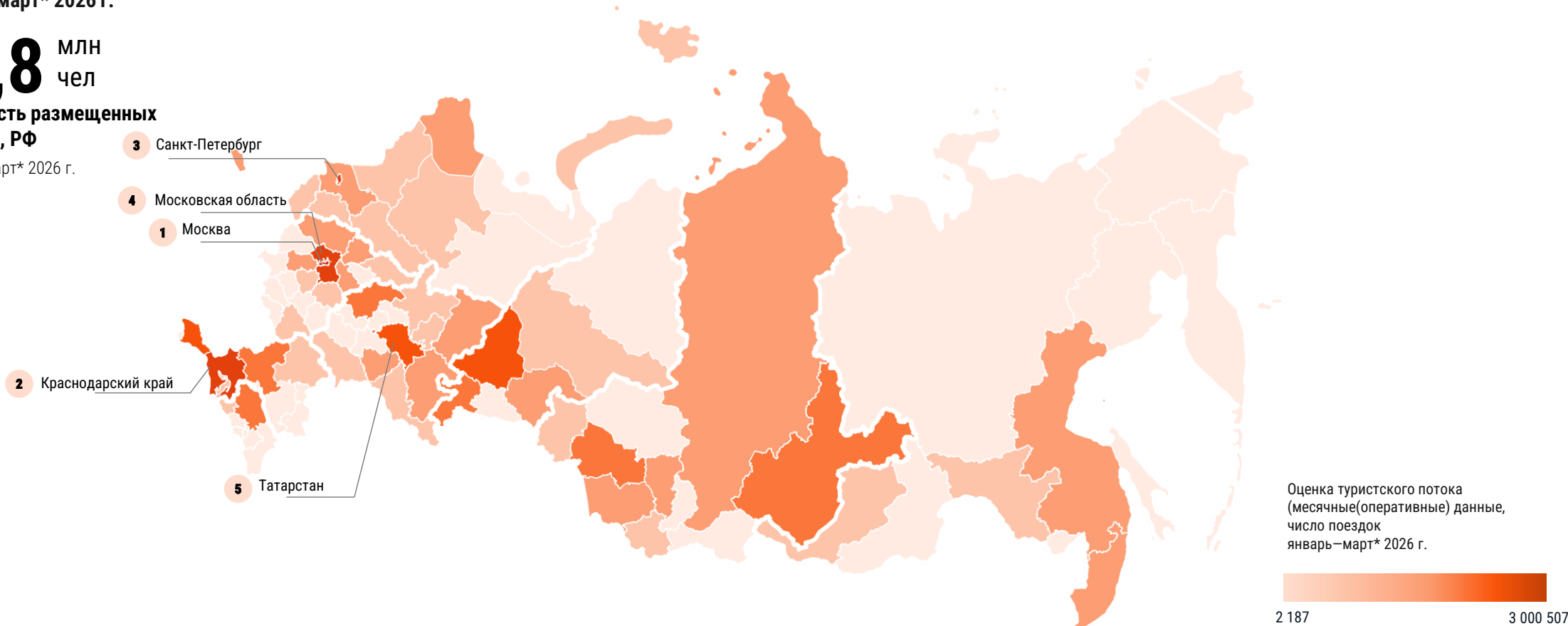
За первые два месяца численность размещенных лиц в коллективных средствах размещения (КСР) составила 12,1 млн человек. С учетом сохранения динамики, по итогам марта показатель может достичь 18,8 млн. чел., в таком случае рост к аналогичному периоду предыдущего года составит 2,8%.

Оценка численности размещенных лиц в КСР (оперативные данные), январь – март* 2026 г.

18,8 МЛН чел

Численность размещенных лиц в КСР, РФ

Январь – март* 2026 г.



*Данные за март 2026 г. рассчитаны на основе динамики за январь-февраль 2026 г.

Источник: Росстат, расчет Commonwealth Partnership

РОСТ ТУРИСТСКОГО ПОТОКА

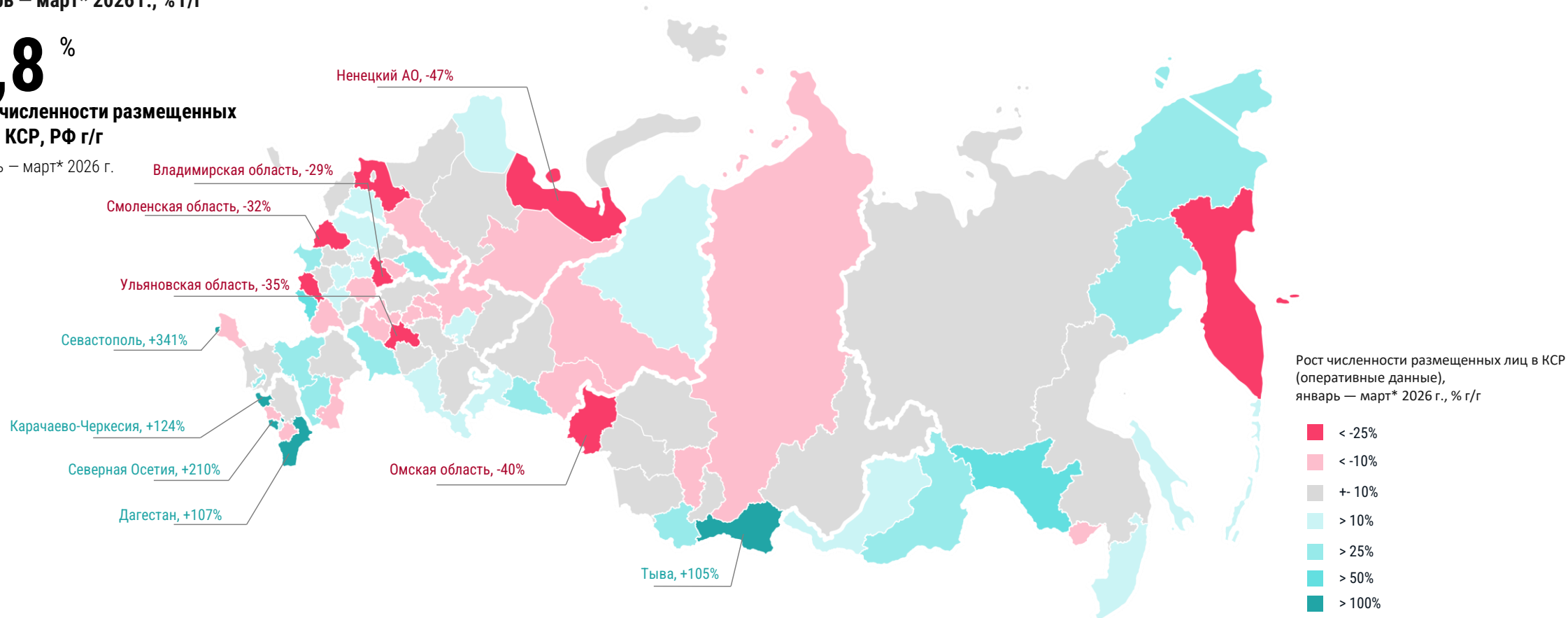
При сохранении динамики за январь-февраль 2026 г., наибольший рост численности размещенных лиц в коллективных средствах размещения (КСР) по итогам марта прогнозируется в Севастополе, Северной Осетии и Карачаево-Черкесии, тогда как наибольшее снижение — в Ненецком автономном округе, Омской и Ульяновской областях.

Рост численности размещенных лиц в КСР (оперативные данные), январь — март* 2026 г., % г/г

2,8 %

Рост численности размещенных лиц в КСР, РФ г/г

Январь — март* 2026 г.



*Данные за март 2026 г. рассчитаны на основе динамики за январь-февраль 2026 г.

Источник: Росстат, расчет Commonwealth Partnership

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИТОГИ ДЕЙСТВИЯ ПП – 141. Обратный отсчет

В 2026 г. подходит к истечению предельный срок ввода в эксплуатацию первых объектов, проекты которых реализуются по договорам, заключенным в рамках льготного кредитования по Постановлению Правительства №141 в 2021 г.

1,2 трлн руб.


Сумма средств, выделенных в рамках ПП – 141, которые должны быть реализованы к 2030 г.

2021–2025 гг.

5 лет 

Предельный срок ввода объектов в эксплуатацию (строительство)

ПП – 141

3 года 

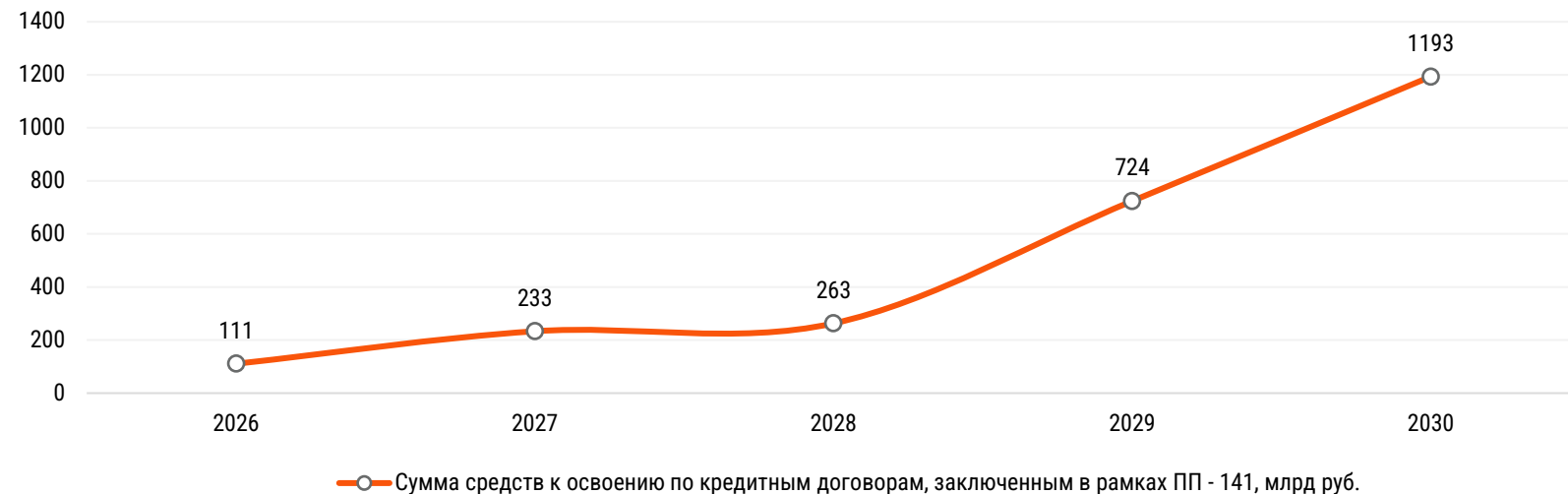
Предельный срок ввода объектов в эксплуатацию (реконструкция)

ПП – 141

**Расчет произведен с учетом предельного срока ввода объектов в эксплуатацию 5 лет*

Источник: Приказ Минэкономразвития России от 02.04.2025 N 806 «Об утверждении единого реестра заемщиков»; Приказ Минэкономразвития России от 05.12.2025 N 808 «Об утверждении единого реестра заемщиков»; Перечень заемщиков, включенных в единый реестр заемщиков в рамках программы льготного кредитования, по итогам отбора в 2025 году

Сумма средств, выделенных в рамках льготного кредитования (ПП – 141), по крайнему сроку освоения, накопленным итогом, 2026–2030 гг., РФ, млрд руб.*



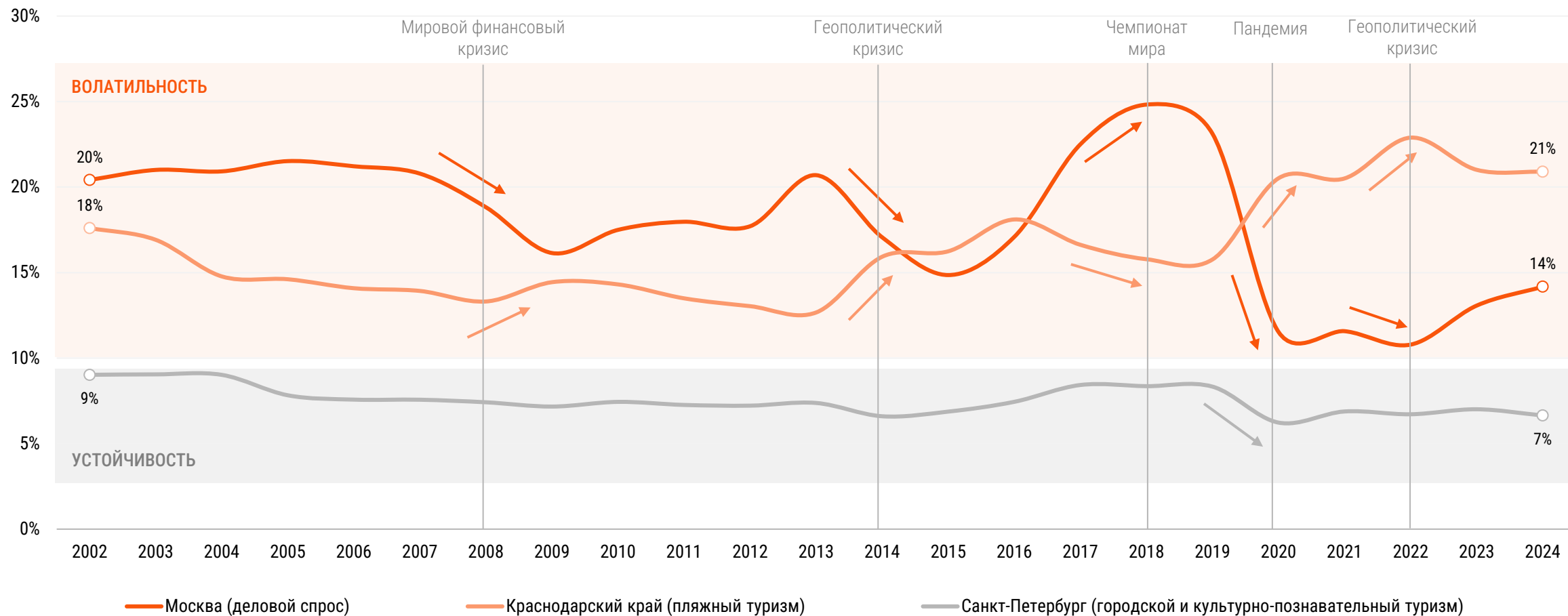
Сумма средств, выделенных в рамках льготного кредитования (ПП – 141), по крайнему сроку освоения, 2026–2030 гг., РФ, млрд руб. *



РАЗВИТИЕ ТУРИЗМА

Одни и те же событийные и экономические факторы оказывают разное воздействие на основные туристские направления, в зависимости от целей и мотивации поездок. Так, в кризисные периоды, влияющие на экономику, ярче всего прослеживается отрицательная динамика доли Москвы (деловой спрос) в доходах от коллективных средств размещения (КСР), тогда как доля Краснодарского края (пляжный туризм) больше реагирует на изменение курса рубля к доллару и на геополитическую обстановку. Наиболее устойчивым направлением показал себя Санкт-Петербург (городской и культурно-познавательный туризм), занявший промежуточное положение между деловым и пляжным спросом.

Динамика доходов трех направлений туризма РФ (доля в доходах от КСР), %



Источник: Росстат

Ольфакторный портрет рынка недвижимости

Управление строительными проектами

#рост_выше_инфляции
#премиум_дорожает_быстрее
#рост_общестроительных_расходов

Торговая недвижимость

#сокращение_трат
#оптимизация_сетей
#рост_уровня_вакансии

Экономика

#жизнь_после_НДС
#депозиты_на_месте
#бюджетное_правило

Складская недвижимость

#снижение_ставок_аренды
#рост_вакансии
#умеренный_спрос

Офисная недвижимость

#стагнация
#снижение_спроса
#рост_вакансии

Гостиничный бизнес и туризм

#ослабление_спроса
#снижение_доходности
#тарифы_уперлись_в_потолок

Управление и эксплуатация

#зарплатный_разрыв
#длинные_контракты
#премия_за_удаленность

Рынки капитала

#выжидательная_пауза
#офисы_раскупили?
#дорогу_неквалам



верхние ноты



средние ноты



базовые ноты

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПО СЕГМЕНТАМ

2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва
(классы Prime, A, B)

Новое строительство, тыс. кв. м	1 264	973	842	586	1 054	1 287	872	447	450	155	380	249	593	353	282	594	715
Общее предложение офисных площадей, тыс. кв. м	12 085	13 058	13 900	14 461	15 481	16 675	17 518	17 963	18 332	18 451	18 776	18 981	19 512	19 868	20 064	20 605	21 312
Ставка аренды, руб. за кв. м в год	17 357	15 200	16 294	17 331	19 353	21 430	22 217	20 095	17 466	19 428	20 001	21 078	21 789	20 367	21 580	24 217	32 608
Доля свободных площадей	12,3%	9,9%	8,5%	7,6%	7,1%	11,7%	12,9%	9,2%	10,3%	7,9%	6,9%	8,9%	6,6%	7,4%	7,3%	3,5%	4,7%
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	839	1 927	2 025	2 128	1 787	1 313	1 283	1 652	1 910	2 011	1 958	1 542	1 929	1 746	2 163	2 538	1 496

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия
(включая Москву)

Новое строительство, тыс. кв. м	1 432	1 608	1 437	2 092	1 574	2 362	1 865	1 760	684	663	787	709	918	341	198	343	635
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м	9 082	10 690	12 127	14 219	15 793	18 155	20 020	21 780	22 465	23 128	23 914	24 672	25 590	25 925	26 155	26 498	27 139

Москва

Новое строительство, тыс. кв. м	497	348	185	174	173	643	418	486	162	132	238	242	372	131	48	99	211
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м	2 715	3 063	3 248	3 422	3 595	4 238	4 656	5 142	5 304	5 436	5 674	5 917	6 288	6 420	6 468	6 566	6 778

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

(Класс А)

Россия
(включая Москву)

Новое строительство, тыс. кв. м	1 661	730	501	1 411	1 850	2 440	2 364	1 899	1 209	1 406	1 842	2 193	2 642	3 423	3 777	4 485	7 161
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м	8 450	9 220	9 721	11 131	12 979	15 419	17 783	19 681	20 890	22 296	24 138	26 330	28 972	32 395	36 173	40 658	47 819
Ставка аренды, руб. за кв. м в год										3 500	3 750	3 950	5 200	5 500	8 932	11 100	11 000
Доля свободных площадей										4,9%	6,0%	5,7%	2,0%	3,7%	1,6%	0,8%	5,5%

**Московская
агломерация**

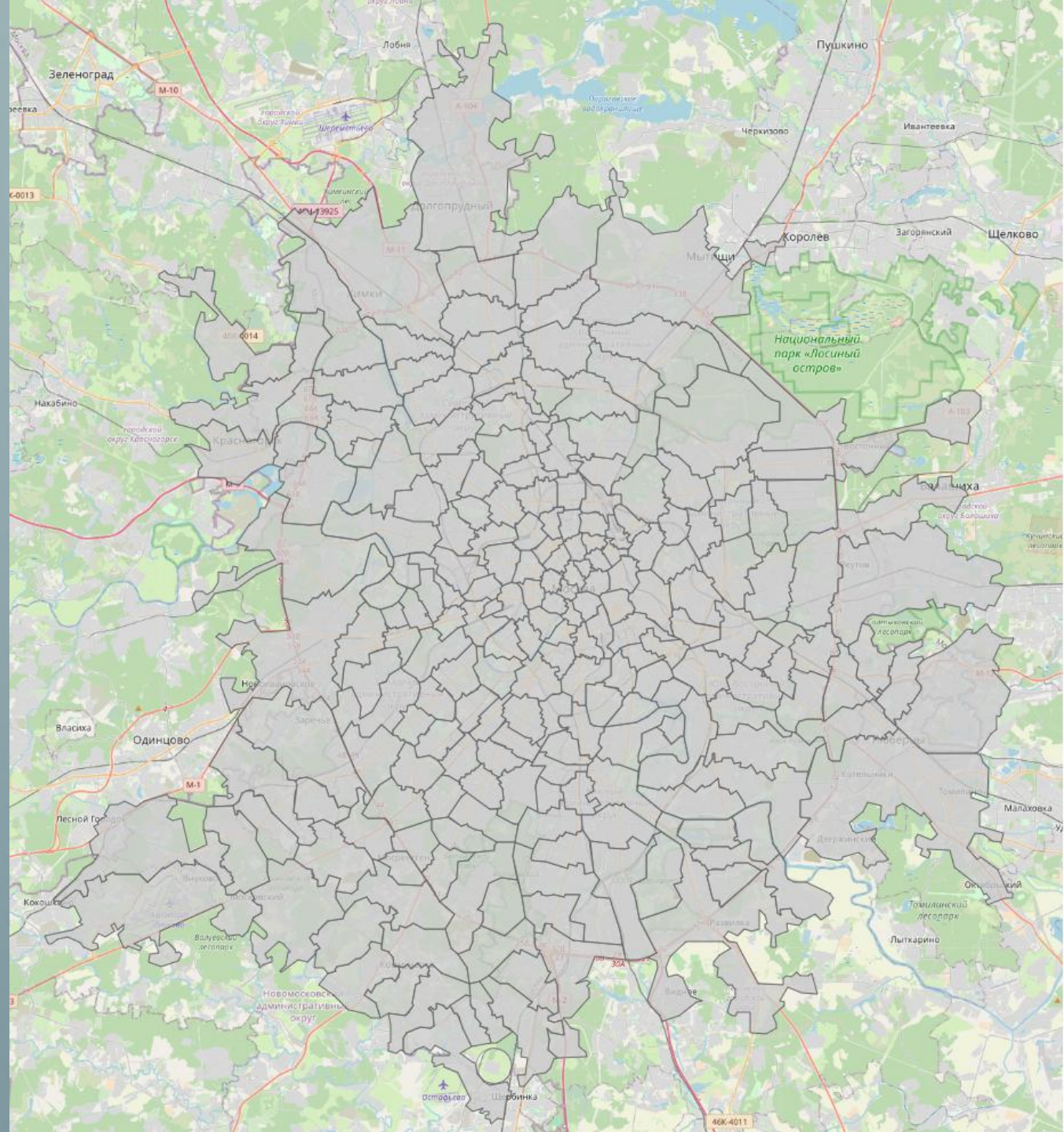
Новое строительство, тыс. кв. м	913	430	312	739	1 273	1 548	1 243	1 179	517	712	1 153	1 000	1 489	1 656	1 703	1 720	2 269
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м	4 196	4 626	4 938	5 677	6 948	8 496	9 739	10 918	11 435	12 147	13 300	14 300	15 789	17 446	19 149	20 870	23 138
Ставка аренды, руб. за кв. м в год	3 330	3 340	3 800	4 200	4 300	4 500	4 150	3 650	3 300	3 600	3 900	4 100	5 500	5 745	8 950	11 800	10 800
Доля свободных площадей	5,0%	3,9%	1,0%	1,0%	1,5%	6,5%	8,5%	8,3%	7,0%	5,5%	3,6%	3,5%	1,0%	3,4%	0,6%	0,8%	4,8%

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ДЕЛЕНИЕ МОСКВЫ: МЕТРОКОММУНЫ

Население Москвы является высокоавтомобильным, поэтому минимальной единицей географического анализа рынка недвижимости Москвы выбраны зоны вокруг станций метро.

ПОДХОД СМWR:

- 01** Территория города разделена на неперекрывающиеся зоны в радиусе точки притяжения. Центром каждой метрокоммуны и точкой ее притяжения мы считаем станцию метро.
- 02** Станции, расположенные близко друг к другу или объединенные переходами и являющиеся едиными транспортно-пересадочными узлами, объединены в один хаб.
- 03** Размер зоны зависит от плотности сетки станций метро. В центре города, где станций больше, метрокоммуны имеют меньшую площадь, в то время как, на периферии, где плотность расположения станций метро невысока, зоны имеют более значительную площадь.



ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ДЕЛЕНИЕ МОСКВЫ: СУБАГЛОМЕРАЦИИ

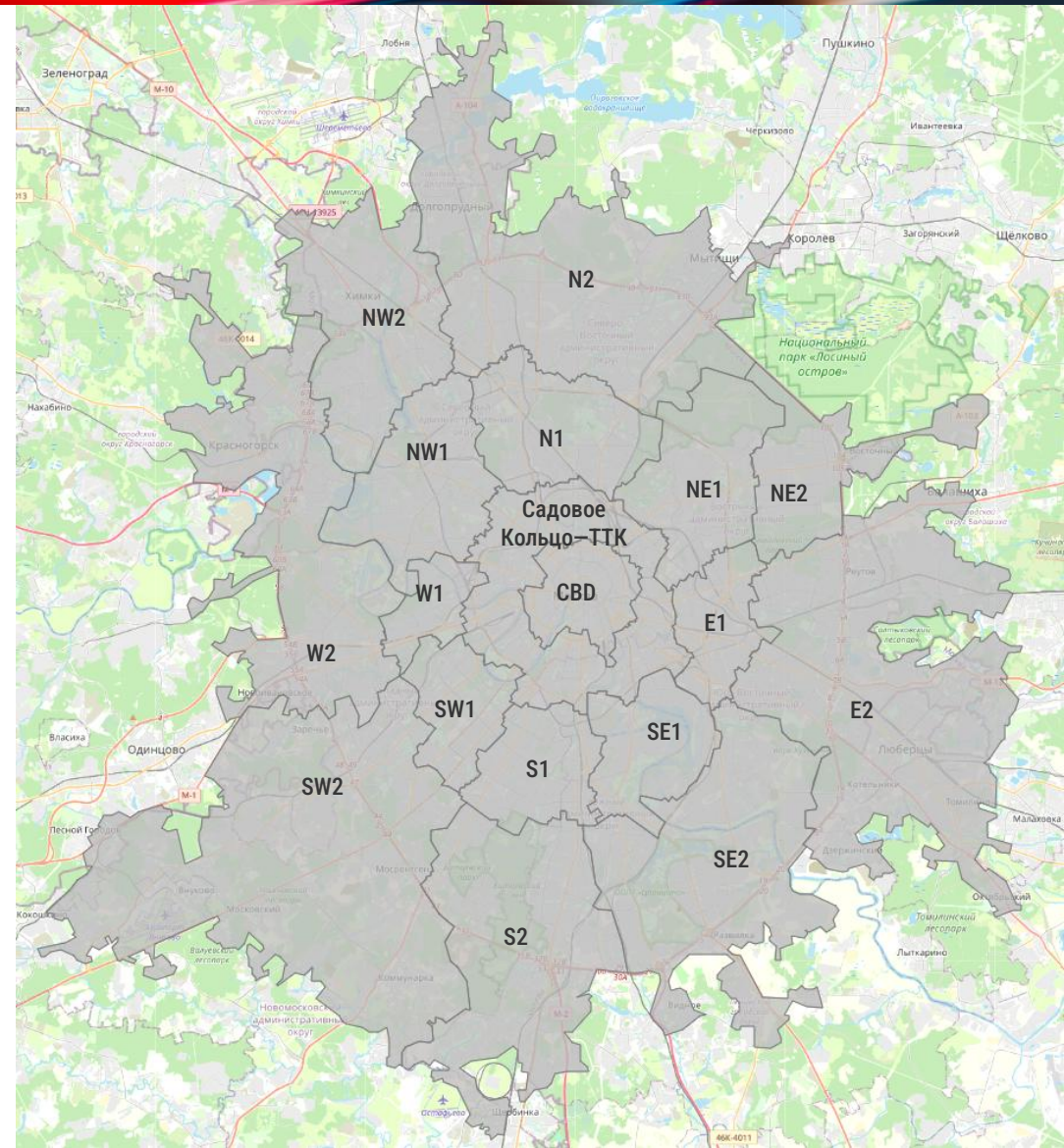
Субагломерация – совокупность метрокоммун, объединенных в более крупные зоны по направлениям.

Офисные здания Москвы можно разделить по четырем ключевым «поясам»:

- Зона в пределах Садового Кольца
- ТТК – МЦК/БКЛ
- Зона в пределах ТТК (CBD II)
- МЦК/БКЛ – периферия

ПОДХОД СМWR:

Краткое обозначение	Первая станция метро одной из линий, включенных в зону	Краткое обозначение	Первая станция метро одной из линий, включенных в зону
NW1	Аэропорт	W2	Кунцевская
N1	Дмитровская	NW2	Речной Вокзал
NE1	Сокольники	N2	Отрадное
E1	Авиамоторная	NE2	Измайловская
SE1	Технопарк	E2	Перово
S1	Академическая	SE2	Кантемировская
SW1	Воробьевы горы	S2	Беляево
W1	Парк Победы	SW2	Юго-Западная
CBD	Центральный деловой район (метрокоммуны внутри Садового Кольца)		
CBD II	CBD + территория «Садовое Кольцо – ТТК»		



СКЛАДСКИЕ ПОЯСА МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Спецификой анализа локаций в складском сегменте выступает удаленность от города, в связи с чем целесообразно выделение поясов удаленности. Мы используем объединение территорий в пояса, схожих по удаленности от Москвы и/или наличию ключевых кольцевых автодорог.

ПОДХОД СМWP:

Пояс	Логистическая характеристика
0 пояс	Городская территория в зоне доступности станций метро.
1 пояс	Высоко урбанизированные территории за границей Московской агломерации. Расположение объектов в данном поясе позволяет осуществлять эффективную экспресс-доставку в связи с высокой плотностью населения и хорошо развитой инфраструктурой.
2 пояс	Переходный пояс между городской средой и территорией на ЦКАД и А-107. В связи с усилением роли МКАД как внутригородской магистрали и развитием ближайших территорий данный пояс представляет собой универсальную локацию как для этапа последней мили, так и для межтерминальных перевозок.
3 пояс	Зона влияния ЦКАД и А-107. Оптимально для крупных распределительных центров, обслуживающих различные районы МО и другие регионы.
4 пояс	Область за ЦКАД. Внешней границей пояса служит зона ближайшей транспортной доступности за А-108.



АВТОРЫ ОТЧЕТА



Полина Афанасьева

Руководитель
департамента
исследований и аналитики

Polina.Afanasieva@cmwp.ru



Никита Дронов

Заместитель руководителя
департамента
исследований и аналитика

Nikita.Dronov@cmwp.ru



Марина Усенко

Гостиничный бизнес
и туризм

Marina.Usenko@cmwp.ru



Екатерина Чертова

Торговая недвижимость

Ekaterina.Chertova@cmwp.ru



Вера Сорокина

Складская недвижимость

Vera.Sorokina@cmwp.ru



Элина Червякова

Офисная недвижимость

Elina.Chervyakova@cmwp.ru

КОНТАКТЫ

РУКОВОДСТВО



Николай Мороз

Генеральный директор
+7 (916) 294 78 18
nikolay.moroz@cmwp.ru



Вячеслав Метулянец

Финансовый директор
+7 (915) 460 5086
vyacheslav.metulyanets@cmwp.ru



Сергей Рябокобылко

Управляющий партнер
+7 (495) 797 96 03
sergey.riabokobylko@cmwp.ru



Денис Соколов

Партнер
Советник, генеральный директор
CMWP Узбекистан
+7 (916) 901 0377
denis.sokolov@cmwp.ru

АГЕНТСКИЕ УСЛУГИ



Дмитрий Венчковский

Офисная недвижимость
+7 (919) 105 79 09
dmitry.venchovsky@cmwp.ru



Зульфия Шияева

Торговая недвижимость
+7 (916) 501 4192
zulfya.shilyaeva@cmwp.ru



Егор Дорофеев

Складская и индустриальная
недвижимость
+7 (985) 923 6563
egor.dorofeev@cmwp.ru



Андрей Амосов

Руководитель подразделения
CMWP Санкт-Петербург
+7 (911) 031 3331
andrey.amosov@cmwp.ru



Дмитрий Тарасов

Офисная недвижимость
Направление агентских услуг
+7 (919) 965 08 48
dmitry.tarasov@cmwp.ru



Алла Глазкова

Офисная недвижимость
Продажи и приобретения
+7 (916) 903 8451
alla.glazkova@cmwp.ru



Диана Мирзоян

Земельные отношения
+7 (985) 764 7314
diana.mirzoyan@cmwp.ru

КОНСУЛЬТАЦИОННЫЕ УСЛУГИ



Марина Смирнова

Гостиничный бизнес и туризм
+7 (985) 410 7237
marina.smirnova@cmwp.ru



Юлия Токарева

Стратегический консалтинг
+7 (985) 222 7247
julia.tokareva@cmwp.ru



Андрей Шувалов

Маркетинговые исследования
и разработка концепций торговой
недвижимости
+7 (903) 256 2174
andrey.shuvalov@cmwp.ru



Полина Афанасьева

Исследования и аналитика
+7 (916) 557 1704
polina.afanasieva@cmwp.ru



Марина Усенко

Гостиничный бизнес и туризм
+7 (916) 173 6656
marina.usenko@cmwp.ru



Марина Мерезко

Гостиничный бизнес и туризм
+7 (916) 814 5514
marina.merezhko@cmwp.ru



Константин Лебедев

Оценка и консалтинг
+7 (985) 784 4705
konstantin.lebedev@cmwp.ru

УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ



Павел Якимчук

Управление проектами
и строительством
+7 (962) 967 4846
pavel.yakimchuk@cmwp.ru



Майя Грехова

Управление и эксплуатация
недвижимости
+7 (916) 311 6890
maya.grekhova@cmwp.ru

ИНВЕСТИЦИИ



Алан Балоев

Инвестиции и рынки капитала
+7 (916) 740 2417
alan.baloev@cmwp.ru

**ЧЕЛОВЕК ЕСТЬ
МЕРА ВСЕХ ПРОЕКТОВ**



ЧЕМ МЫ РУКОВОДСТВУЕМСЯ?

НАШИ ЦЕННОСТИ

ДОВЕРИЕ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

ОТКРЫТАЯ КОММУНИКАЦИЯ

ДОБРОЖЕЛАТЕЛЬНОСТЬ

НАДЕЖНОСТЬ

АКТИВНОЕ ВОВЛЕЧЕНИЕ И ПООЩРЕНИЕ

МЫ ДУМАЕМ О ТОМ, ЧТО НЕОБХОДИМО ЛЮДЯМ

Для нас важно создавать проекты, которые не только финансово устойчивы, но и отвечают реальным потребностям людей и приносят им пользу

Мы глубоко погружаемся в изучение конечных потребителей продукта нашего клиента, создавая решения, отвечающие их потребностям.

МЫ ПРЕВРАЩАЕМ



ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ И ГОСТИНИЦЫ
в места приятного времяпрепровождения



СКЛАДЫ
в места комфортной работы для сотрудников



ОФИСЫ
в пространства для сотрудничества и развития



ЗЕМЛИ
в привлекательные и перспективные объекты для покупки

ПОТОМУ ЧТО МЫ ХОТИМ БЫТЬ ПОЛЕЗНЫМИ
НЕ ТОЛЬКО ДЛЯ БИЗНЕСА, НО И ДЛЯ ЛЮДЕЙ

NB

01

Информация, содержащаяся в данном отчете, предоставляется исключительно в информационных целях и не может быть использована какой-либо из сторон без предварительной независимой проверки. Классификации отдельных зданий регулярно пересматриваются и подлежат изменению.

02

Стандарты, используемые при классификации, соответствуют стандартам, установленным московским исследовательским форумом и Обществом промышленных и офисных риэлторов США, а также BOMA International.

03

Использование полностью или частично информации из данного отчета допускается только с письменного согласия ООО «Комонвелс». Информация, содержащаяся в данной публикации, может быть процитирована только после получения соответствующего согласия.

Главный редактор:



Полина
Афанасьева

Polina.Afanasieva@cmwp.ru

Маркетинг и PR:



Надежда
Ян

Nadezhda.Yan@cmwp.ru