



Опрос профессиональных аналитиков

Коммерческая недвижимость. Москва

6 февраля 2026 г.

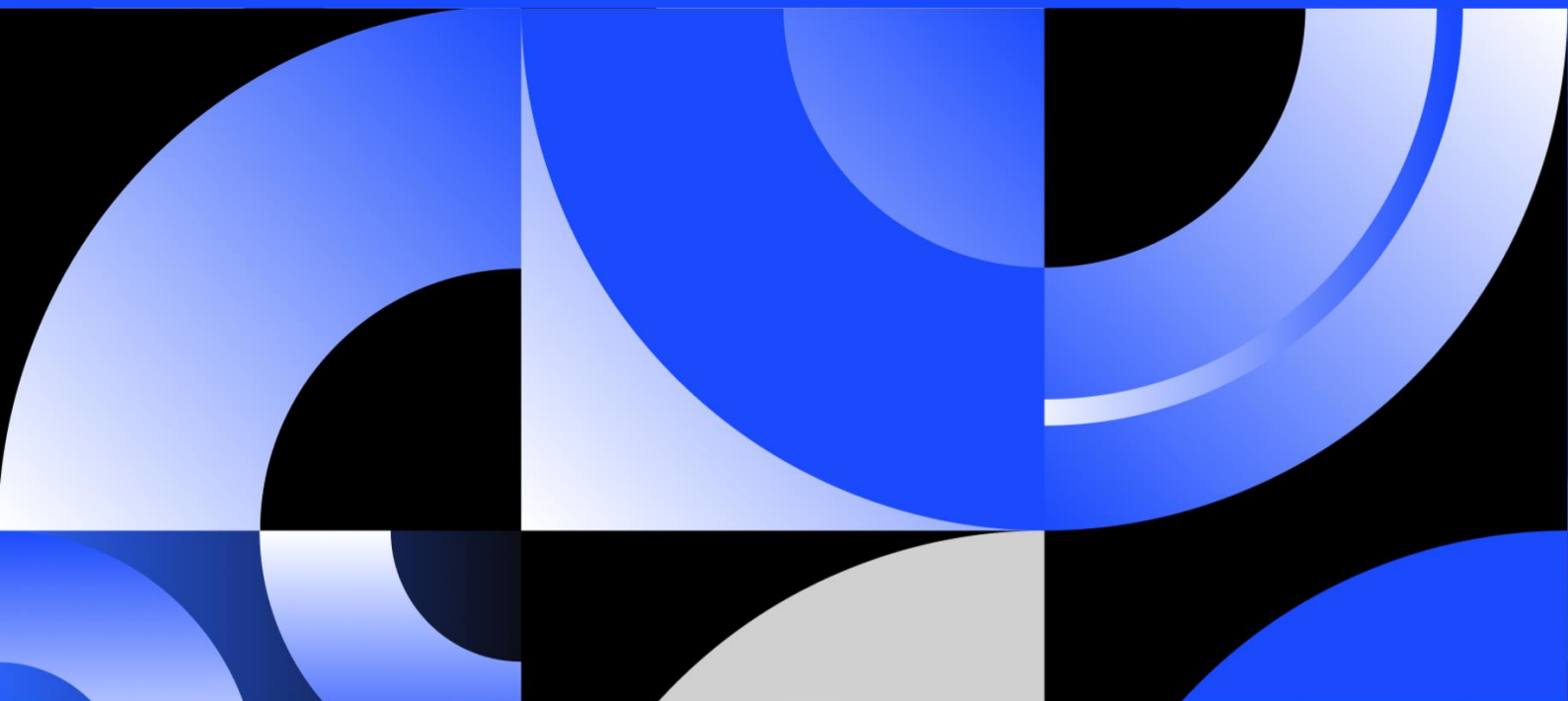




Табл. 1 Результаты ежеквартального опроса аналитиков

Складская недвижимость

Показатель	Ед.	2024	2025	2026П	2027П
Рост ставок аренды в существующих складах в московском регионе	%, за период*	43,0%	-12,4% (-8,1%)	-5,0% (2,6%)	2,5% (3,6%)
Доля свободных складских площадей в московском регионе	%, на конец периода	0,9%	5,3% (4,3%)	6,3% (4,3%)	4,8% (3,6%)

Офисная недвижимость

Показатель	Ед.	2024	2025	2026П	2027П
Рост ставок аренды в бизнес-центрах класса А в Москве	%, за период	7,6%	24,2% (19,5%)	7,5% (3,6%)	2,2% (3,4%)
Доля свободных площадей в бизнес-центрах класса А в Москве	%, на конец периода	5,9%	6,9% (6,4%)	7,4% (6,5%)	7,4% (6,6%)

* за 2024-2025 гг. приведены усредненные фактические данные. В скобках указаны значения предыдущего консенсус-прогноза от октября 2025 г.

Основные наблюдения:

- Консенсус-прогноз по росту арендных ставок на складском рынке московского региона на 2026 г. пересмотрен с сторону снижения и оказался в отрицательной зоне, на 2027 г. – оставлен без изменений. Прогнозы по доле свободных складских площадей на 2026 г. пересмотрены вверх всеми участниками опроса.
- Консенсус-прогноз по доле свободных офисов класса А в Москве существенно пересмотрен вверх. Это связано как с охлаждением деловой активности, так и с ожидаемым ростом ввода в эксплуатацию бизнес-центров, строящихся жилищными застройщиками по программе создания мест приложения труда.

В опросе приняли участие профессиональные аналитики 5 консалтинговых компаний, работающих в сфере коммерческой недвижимости, а именно: CMWP, CORE.XP, IBC Real Estate, NF Group, Nikoliers. Методологическая служба Центра ценовых индексов контролирует, что участие в опросе принимают только эксперты, чья профессиональная деятельность непосредственно связана с прогнозированием развития рынка коммерческой недвижимости. Предпосылки базового сценария и особенности прогноза определяются участниками консенсус-прогноза индивидуально.



Складская недвижимость

- В 2025 г. произошло сокращение ставок аренды на складском рынке московского региона. Почти все участники опроса ожидают уменьшения ставок и в 2026 г. Консенсус-прогноз на 2026 г. пересмотрен с сторону снижения и оказался в отрицательной зоне, на 2027 г. – оставлен без изменений.
- Прогнозы по доле свободных складских площадей на 2026 г. пересмотрены вверх всеми участниками опроса. Но уже в 2027 г. все аналитики ждут снижения вакантности. Ключевым вопросом является то, сколько площадей будет предлагаться в субаренду и как это предложение будет влиять на арендные ставки.

Рис. 1. Распределение прогнозов аналитиков по росту арендной ставки на склады, % г/г*

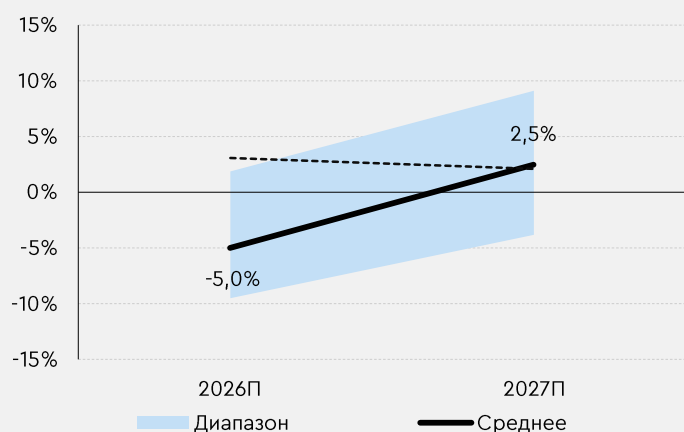
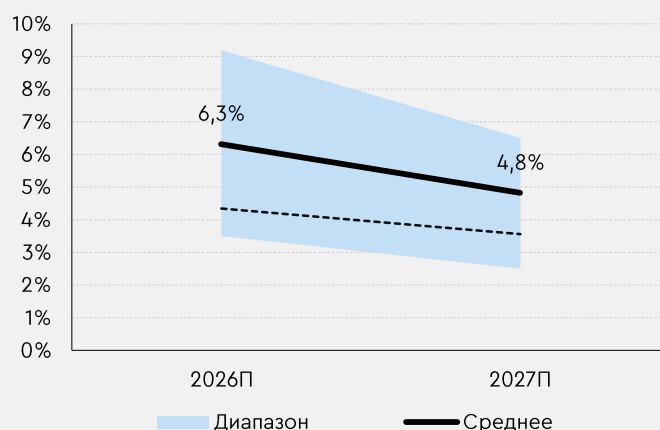
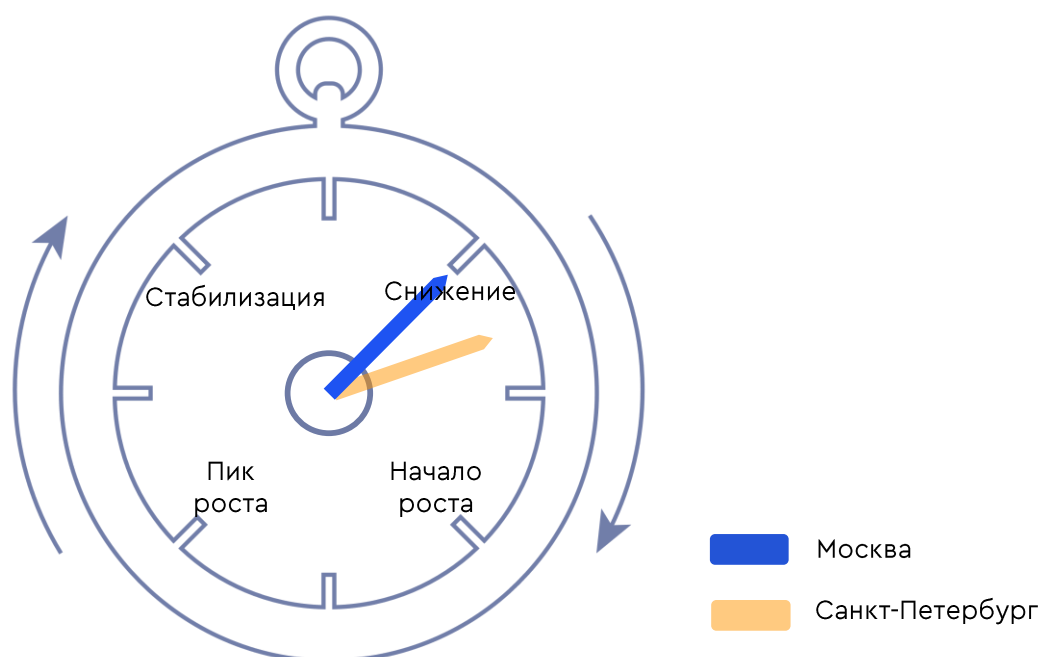


Рис. 2. Распределение прогнозов аналитиков по доле свободных складских площадей, %*



* - пунктиром отмечено значение предыдущего прогноза (октябрь 2025 г.)

Барометр ставок аренды





Офисная недвижимость

- Свободных площадей в центральной части Москвы мало, поэтому ставки аренды на них резко выросли в 2025 г. Эта же тенденция продолжится и в 2026 г. Консенсус-прогноз на текущий год по росту ставок аренды пересмотрен вверх, в отношении 2027 г., наоборот, понижен.
- Консенсус-прогноз по доле свободных офисов класса А в Москве существенно пересмотрен вверх. Это связано как с охлаждением деловой активности, так и с ожидаемым ростом ввода в эксплуатацию бизнес-центров, строящихся жилищными застройщиками по программе создания мест приложения труда.

Рис. 3. Распределение прогнозов аналитиков по росту арендной ставки на офисы, % г/г *

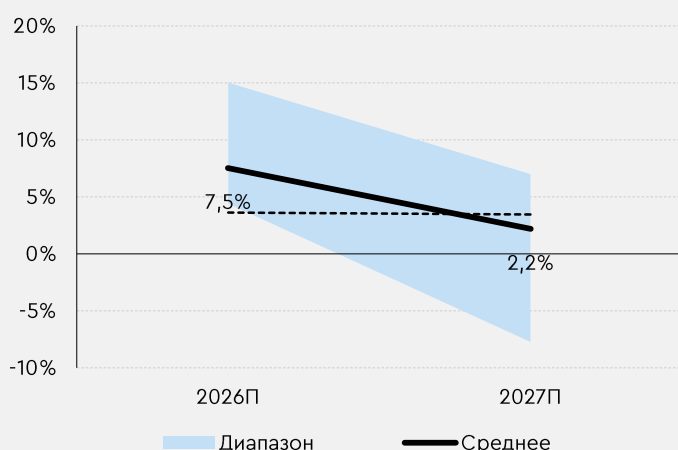
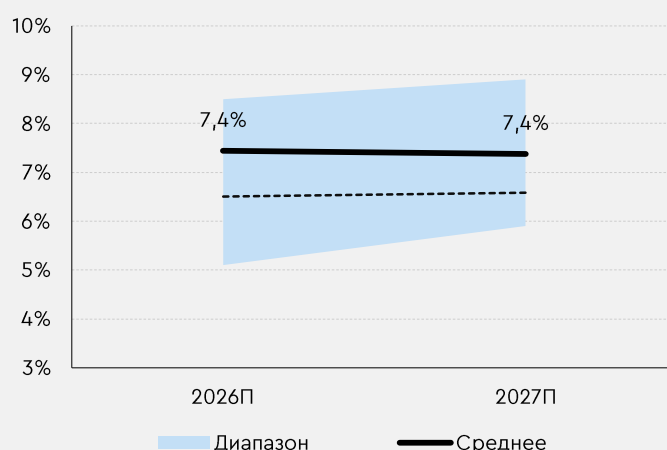
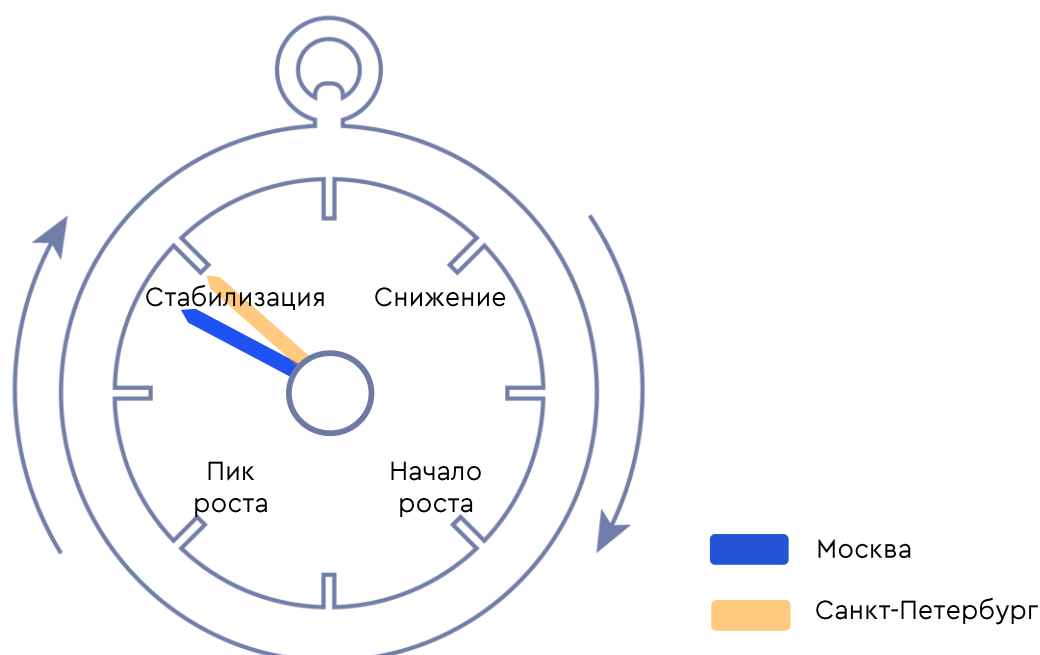


Рис. 4. Распределение прогнозов аналитиков по доле свободных офисных площадей, % *



* - пунктиром отмечено значение предыдущего прогноза (октябрь 2025 г.)

Барометр ставок аренды





Контакты:

Порохова Наталья

Электронная почта:



office@pbc-index.ru

Подробнее информация в социальных сетях



Сайт ЦЦИ



Telegram

Наши подписки

Котировки и аналитика

- Нефть, нефтепродукты
- Газ
- Уголь
- Удобрения
- Метанол и ароматика
- Пшеница
- Подсолнечное масло
- Сухопутная логистика
- Морская логистика
- Контейнерный индекс
- Сырьевой Индекс
- Полиэтилен

Консенсус- прогнозы

- Валюты и ставки
- Добыча и экспорт газа
- Урожай и экспорт зерновых и масличных
- Коммерческая недвижимость

При формировании ценовых индикаторов на конкретных рынках Центр ценовых индексов опирается на специализированные методологии, разработанные и утвержденные независимым от блока оценки методологическим комитетом. Методологии раскрывают основные принципы и подходы работы Центра ценовых индексов, а также типовые условия сделок, которые учитываются при формировании ценовых индикаторов.

© Центр ценовых индексов 2026. Все права защищены. Любое копирование, перепечатка или последующее распространение информации Центра ценовых индексов, в том числе производимое путем кэширования, кадрирования или использования аналогичных средств, запрещено без предварительного письменного согласия со стороны Центра ценовых индексов.

Ограничение ответственности

Центр ценовых индексов не несет ответственности за причинение любого ущерба или убытков, возникших в связи с тем, что лицо полагалось на возможность использования Информации в определенных целях, и исключает любую другую ответственность, возникшую в связи с использованием Информации или связанную с ней.