

Коммерческая недвижимость Москвы: итоги III квартала 2026

Сколько метров коммерческих зданий и помещений перешло к новым собственникам по сделкам купли-продажи.

Рынок снизился на 23,7% к прошлому году из-за падения крупных сделок. Сегменты до 500 м² растут, средний сегмент около нуля, крупный — падает. Бизнес-центры потеряли 63,8% объёма. Растут склады, многофункциональные комплексы, а также ТАО, НАО, CAO, СЗАО.

Продано за III квартал 2026

701 тыс. м²

-23,7% к III кварталу 2025 года

Девять месяцев 2026

2,29 млн м²

-11,4% к 2025 году

Сделки от 5 тыс. м²

228 тыс. м²

-47,1% на 17 сделок

Рынок до 5 тыс. м²

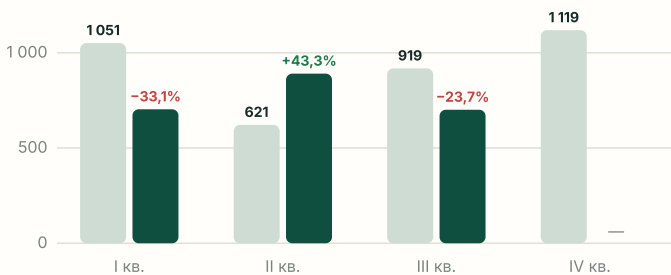
473 тыс. м²

-3,1% к III кварталу 2025

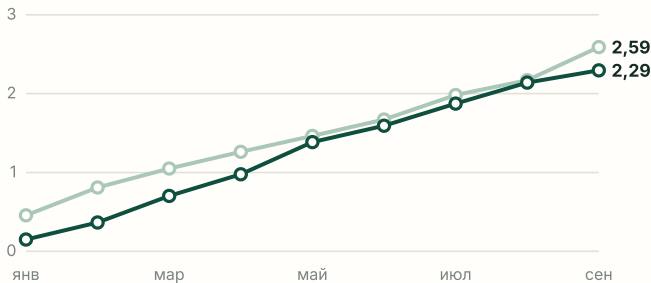
Динамика рынка

Из 3 кварталов 2026 года ниже прошлых — I, III; II — выше. За девять месяцев 2,29 млн м² против 2,59 — -11,4%. Во II квартале 2025 года был разовый всплеск из-за крупных пакетных сделок, который не повторился в 2026 году.

Квартальные продажи, тыс. м²



Нарастающим итогом с начала года, млн м²



Размер сделки

Чем крупнее объект, тем хуже динамика. Сегменты до 500 м² растут, средний сегмент около нуля, крупные объекты теряют объём.

Размер объекта	2025, тыс. м²	2026, тыс. м²	Изменение
20–100 м²	81	87	+8,0%
100–500 м²	143	145	+1,1%
500–1 000 м²	64	63	-1,5%
1 000–5 000 м²	200	178	-11,2%
от 5 000 м²	431	228	-47,1%

Типы объектов

Бизнес-центры потеряли 63,8% объёма. Растут склады, многофункциональные комплексы.

Тип объекта	2025, тыс. м²	2026, тыс. м²	Изменение
Административные здания	189	157	-16,7%
Бизнес-центры	353	128	-63,8%
Склады	10	127	+1157%
Помещения в жилых домах (стрит-ритейл)	162	140	-13,7%
Многофункциональные комплексы	16	26	+64,1%
Торговые центры	51	38	-26,2%

Административные округа

Спрос уходит из центра. ЦАО потерял 56,3%; растут ТАО, НАО, САО, СЗАО; снижаются ЗАО, ЮАО, СВАО, ЮЗАО, ВАО, ЮВАО, ЗелАО.

Округ	2025, тыс. м²	2026, тыс. м²	Изменение	Округ	2025, тыс. м²	2026, тыс. м²	Изменение
ЦАО	318 → 139		-56,3%	СВАО	78 → 43		-45,6%
ТАО	12 → 96		+685%	СЗАО	21 → 39		+81,4%
ЗАО	139 → 82		-41,0%	ЮЗАО	44 → 33		-25,5%
НАО	25 → 59		+134%	ВАО	46 → 32		-30,0%
САО	49 → 58		+18,2%	ЮВАО	50 → 29		-42,1%
ЮАО	99 → 51		-48,5%	ЗелАО	28 → 13		-54,3%

Крупнейшие сделки III квартала 2026

Тип объекта, улица и площадь. Стороны сделок не называются.

ДАТА	ТИП	УЛИЦА	ПЛОЩАДЬ
21.08.2026	Склад	Евсеевская улица	76 тыс. м²
04.08.2026	Бизнес-центр	Летниковская улица	24 тыс. м²
24.07.2026	Склад	пос. Сосенское	14 тыс. м²
01.07.2026	Торговый центр	пос. Внуковское	13 тыс. м²
28.08.2026	Бизнес-центр	р-н Савеловский	12 тыс. м²
08.07.2026	Офисно-складской комплекс	р-н Солнцево	12 тыс. м²
22.09.2026	Торгово-развлекательный центр	Новокуркинское шоссе	9 тыс. м²
19.08.2026	Административное здание	Чечёрский пр-д	9 тыс. м²

Как считалось

Сделкой считается купля-продажа. Не считаются переходы в пользу государства и города, передачи внутри групп компаний (продавец и покупатель связаны долей от 50 % по учредителям), перерегистрация иностранных компаний в России и смена организационной формы, передачи в уставный капитал и в паевые фонды, дарение и наследование, обращение взыскания, решения судов и договоры на будущую недвижимость.

Из периметра убраны апартаменты, машино-места, гаражи, кладовые и подсобные помещения меньше 20 м², доли и объекты под изъятием.