ОБЗОР РЫНКА

гаражи и машиноместа в Москве и Московской области: цены, октябрь 2026 года

Редакция 1. Объявления, опубликованные в октябре 2026 года. Обновляется ежемесячно

1. Назначение и основные выводы

Обзор показывает цены предложения гаражей и машиномест в Москве и Московской области: за место целиком и за квадратный метр, в жилых домах и вне жилой застройки, по округам Москвы, городам области и площади. Обзор предназначен для сравнительного подхода в отчётах об оценке гаража или машиноместа, в том числе при разделе имущества и наследстве, и для тех, кто покупает или продаёт место.

Основные выводы:

– медиана цены гаража или машиноместа в Москве — 2,8 млн руб. (половина объявлений — от 1,75 до 4,5 млн), в Московской области — 1,6 млн руб.; типичная площадь места — 15–16 кв.м;
– место в жилом доме или рядом с ним стоит в Москве 3,5 млн руб., вне жилой застройки (гаражные кооперативы, отдельные паркинги) — 2,14 млн; в области — 1,8 и 1,5 млн;
– дороже всего места в Центральном округе (4,51 млн руб.), дешевле всего — в Новомосковском и Юго-Западном (1,93 и 1,98 млн);
– машиноместо в жилом доме стоит столько же, сколько 6,4 кв.м квартиры в том же доме в Москве и 5,9 кв.м в области (половина мест — от 4,0 до 8,8 кв.м в Москве); это удобная проверка цены места, когда аналогов в доме мало.

Пояснение для читателя-неспециалиста: здесь приведены цены, которые продавцы указывают в объявлениях (та сумма, которую они хотели бы получить), а не цены сделок. Медиана — значение «посередине»: половина объявлений дешевле, половина дороже.

Цифры обзора описывают рынок в целом и не заменяют оценку конкретного места. Если нужна рыночная стоимость гаража или машиноместа для банка, суда, раздела имущества, наследства или сделки, обращайтесь к нам: сайт iiii.ru, почта info@iiii.ru, телефон +7 (925) 755-77-85.

2. Исходные данные

Источник — объявления о продаже гаражей и машиномест, собранные сервисом ads-api.ru (тариф без телефонов: персональные данные продавцов не запрашивались и не хранятся). Взяты объявления, впервые опубликованные в октябре 2026 года, в Москве (с Новой Москвой) и Московской области. В данных за месяц эта категория есть только с Циан; Циан относит к гаражам и машиноместа, поэтому гаражи-боксы и места в паркингах в объявлениях не различаются, а тип места определён косвенно (см. раздел «Метод»). Объявлений об аренде гаражей в данных нет.

Правила отбора записей:

– объявления о продаже с ценой от 100 тыс. руб. и площадью от 3 до 100 кв.м;
– повторы (совпадают координаты, площадь и цена) учтены один раз;

– исключены 2 % самых дешёвых и 2 % самых дорогих объявлений по цене места в каждом регионе.

Таблица 1 – Характеристика выборки

Территория	Объяв-лений	В жилом доме или рядом	Вне жилой застройки	Продажа блоком	Медиана площади, кв.м
Москва	2 198	1 197	1 001	656	15
Московская область	1 019	360	659	213	16

3. Метод

Для каждой группы рассчитаны медиана и квартили цены места целиком и медиана цены квадратного метра. Для гаражей и машиномест главная величина — цена места целиком: места близки по площади, а площадь в объявлениях указана по-разному (с проездом или без).

Тип места определён по окружению. «В жилом доме или рядом» — в 50 м от места есть не меньше трёх объявлений о продаже квартир (сентябрь и октябрь); это места в подземных паркингах жилых домов и рядом с ними. «Вне жилой застройки» — остальные: гаражные кооперативы, отдельно стоящие паркинги, гаражи у частных домов. «Продажа блоком» — по одному адресу продаются 5 и больше мест; обычно это продажа машиномест застройщиком.

Сравнение с квартирами: цена места делится на медиану цены квадратного метра квартир в том же доме (не меньше трёх объявлений о продаже квартир в 50 м). Получается, скольким квадратным метрам квартиры в этом доме равна цена места.

Округ Москвы взят из объявления, а если он не указан — по ближайшему объявлению с указанным округом. Группы, где меньше 30 объявлений (по округам Москвы в разрезе типа места — меньше 20), не показаны.

4. Цены по типу места

Таблица 2 – Цены предложения гаражей и машиномест: Москва, октябрь 2026 года

Группа	Объяв-лений	Медиана цены места, млн руб.	Квартили, млн руб.	Медиана площади, кв.м	Медиана цены кв.м, тыс. руб.
Все объявления	2 198	2,8	1,75–4,5	15	190
В жилом доме или рядом	1 197	3,5	2,2–5,5	14	263
Вне жилой застройки	1 001	2,14	1,5–3,3	16	135
Продажа блоком (5 и больше мест по адресу)	656	2,17	1,47–4,79	15	151
Единичные объявления	1 542	3	1,93–4,5	15	208

Таблица 3 – Цены предложения гаражей и машиномест: Московская область, октябрь 2026 года

Группа	Объяв-лений	Медиана цены места, млн руб.	Квартили, млн руб.	Медиана площади, кв.м	Медиана цены кв.м, тыс. руб.
Все объявления	1 019	1,6	0,99–2,23	16	105
В жилом доме или рядом	360	1,8	0,99–2,4	14	139
Вне жилой застройки	659	1,5	1–2,1	18	76
Продажа блоком (5 и больше мест по адресу)	213	1,77	1,27–2,18	15	119
Единичные объявления	806	1,5	0,91–2,25	17	100

В Москве места в жилых домах дороже мест вне жилой застройки в 1,6 раза, в области — в 1,2 раза. Места, которые продаются блоком (обычно застройщиком), в Москве дешевле единичных объявлений (2,17 против 3 млн руб.), а в области — дороже (1,77 против 1,5 млн).

5. Цены по округам Москвы

Таблица 4 – Цены предложения гаражей и машиномест по округам Москвы, октябрь 2026 года

Округ	Объяв-лений	Медиана цены места, млн руб.	Квартили, млн руб.	В жилом доме, млн руб.	Вне жилой застройки, млн руб.
Центральный	170	4,51	1,95–6,35	4,98	4
Северо-Западный	232	3,54	2,2–5,5	4,7	2,54
Западный	391	3,4	2,1–5,25	4	2,5
Юго-Восточный	138	3,12	1,7–4,95	4,3	2,2
Южный	231	3	2,1–4,9	3,5	1,98
Восточный	204	2,8	1,6–4,35	3,53	2,3
Северо-Восточный	177	2,79	1,9–4	3,9	2,18
Северный	255	2,4	1,56–3,47	2,83	1,74
Юго-Западный	198	1,98	1,39–2,9	2,07	1,8
Новомосковский	175	1,93	1,1–2,6	2,06	1,7

Центральный округ дороже остальных и для мест в жилых домах (4,98 млн руб.), и вне жилой застройки (4 млн). В остальных округах место в жилом доме стоит 2,06–4,7 млн руб., вне жилой застройки — 1,7–2,54 млн. Различия между округами в общей медиане отчасти объясняются долей мест в жилых домах и продаж блоком, поэтому аналоги лучше брать того же типа.

6. Цены в городах Московской области

Таблица 5 – Цены предложения гаражей и машиномест в городах Московской области, октябрь 2026 года (от 30 объявлений)

Город	Объяв-лений	Медиана цены места, млн руб.	Квартили, млн руб.	Медиана площади, кв.м	Продажа блоком, объявл.
Красногорск	108	2,06	1,4–2,5	14	24
Химки	74	2,04	1,6–2,5	16	20
Одинцово	138	1,69	1,08–2,29	16	97
Люберцы	61	1,65	1,28–1,99	14	24
Мытищи	76	1,62	1,2–2,5	15	7
Балашиха	49	1,35	0,85–2,1	19	0

Объявлений в области немного и они распределены по многим городам; от 30 объявлений за месяц набирается только в 6 городах, ближайших к Москве. В остальных городах цену места лучше сравнивать с ценой квартир в том же доме (раздел 8).

7. Цены по площади места

Таблица 6 – Цены предложения по площади места: Москва, октябрь 2026 года

Площадь, кв.м	Объявлений	Медиана цены места, млн руб.	Квартили, млн руб.	Медиана цены кв.м, тыс. руб.
до 13	311	1,57	1,1–2,7	299
13–16	978	3,2	2–5	236
16–20	537	2,3	1,56–3,5	135
20–30	269	3,5	2,3–5,5	153
более 30	103	4,75	3–7,95	129

Таблица 7 – Цены предложения по площади места: Московская область, октябрь 2026 года

Площадь, кв.м	Объявлений	Медиана цены места, млн руб.	Квартили, млн руб.	Медиана цены кв.м, тыс. руб.
до 13	139	0,74	0,55–1	153
13–16	306	1,8	1,4–2,3	130
16–20	259	1,84	1,18–2,3	105
20–30	175	1,45	0,9–2,3	62
более 30	140	1,72	1,2–2,45	41

Места площадью 13–16 кв.м — стандартные машиноместа — самая большая группа: в Москве медиана их цены — 3,2 млн руб. Места 16–20 кв.м в Москве дешевле (2,3 млн). Большие гаражи (более 30 кв.м) в Москве дороже за место, но дешевле за метр. В группе до 13 кв.м медиана площади — 6 кв.м, и цена метра там не показательна. Площадь сама по себе мало говорит о цене места: важнее тип места и местоположение.

8. Цена места и цена квартир в том же доме

Таблица 8 – Цена места в квадратных метрах квартиры того же дома, октябрь 2026 года

Территория	Мест с квартирами рядом	Медиана, кв.м квартиры	Квартили, кв.м	Блоком, медиана	Единично, медиана
Москва	1 197	6,4	4,0–8,8	6,1	6,6
Московская область	360	5,9	3,8–8,3	5,7	6,0

Место в жилом доме или рядом с ним в Москве стоит как 6,4 кв.м квартиры в этом доме, в области — как 5,9 кв.м. Этим соотношением можно проверить цену машиноместа в доме, где объявлений о местах мало: умножить медиану цены квадратного метра квартир в доме на 4,0–8,8 (Москва). Соотношение получено по одному месяцу объявлений и будет уточняться.

9. Ограничения

– Это цены предложения, а не сделок. Скидка на торг в обзор не входит.
– Данные только Циан; объявления Авито и других площадок в эту категорию архива не попали, поэтому часть предложения, особенно гаражей в кооперативах, в обзор не вошла.
– Тип места (паркинг жилого дома, гаражный кооператив) определён косвенно, по окружению; в объявлениях он не передаётся. Гаражи-боксы и машиноместа не различаются.
– Права на место различаются: машиноместо в собственности, доля в паркинге, гараж в кооперативе без оформленного права; в данных этого нет, а на цену это влияет.
– Для оценки конкретного места нужны аналоги того же типа в том же доме или квартале и корректировки. Такую оценку с отчётом по закону об оценочной деятельности выполняет оценщик iiii.ru.

10. Порядок обновления

Обзор обновляется ежемесячно по объявлениям прошедшего месяца. По мере накопления данных будут добавлены динамика цен, обзор по Рязани (пока объявлений слишком мало) и аренда мест.

Обзор подготовил оценщик К.С. Панфилов.

11. Использование материалов

Материалы обзора (текст, таблицы, цифры) можно цитировать и использовать в отчётах, статьях и презентациях только со ссылкой на источник: «iiii.ru, Аналитика и исследования» и адрес страницы https://iiii.ru/issledovaniya/garazhi-mashinomesta-moskva/. На сайтах ссылка должна быть активной. Использование без ссылки на iiii.ru не допускается.

Оценка гаража, машиноместа, квартиры или другого имущества для банка, суда, раздела имущества, наследства, сделки — на сайте iiii.ru, по почте info@iiii.ru или по телефону +7 (925) 755-77-85.