# ОБЗОР РЫНКА

**коммерческая недвижимость в Москве и Московской области: цены продажи, ставки аренды, доходность, октябрь 2026 года**

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

## 1. Назначение и основные выводы

Обзор показывает цены предложения коммерческой недвижимости за квадратный метр, ставки аренды и валовую доходность по типам объектов (офисы, помещения свободного назначения, торговые, склады, производственные помещения, здания) по округам Москвы и городам Московской области. Обзор предназначен для сравнительного и доходного подходов в отчётах об оценке, для проверки ставок аренды и цен аналогов и для собственников, которые решают, продавать помещение или сдавать.

Основные выводы:

– медиана цены предложения коммерческих помещений в Москве — 380 тыс. руб. за кв.м: торговые — 461 тыс., офисы — 420 тыс., помещения свободного назначения — 338 тыс., склады — 189 тыс.; в Московской области — 145 тыс. руб. за кв.м;
– медиана ставки аренды в Москве — 2 750 руб. за кв.м в месяц (33 000 руб. в год): торговые — 3 900 руб., офисы — 3 050 руб. (класс А — 3 583 руб., класс В — 2 500 руб.), склады — 1 193 руб.; в Московской области — 1 118 руб.;
– валовая доходность по отношению медианной ставки аренды к медианной цене продажи — около 8,7 % в год в Москве и 9,3 % в Московской области; по объявлениям о продаже готового арендного бизнеса (с указанным арендатором и платежом) — 9,8 % в Москве и 9,6 % в области; оба способа дают близкий результат;
– Центральный округ дороже остальных и при продаже (517 тыс. руб. за кв.м), и в аренде (3 750 руб. в месяц), но доходность там такая же, как в среднем по городу (8,7 %).

Пояснение для читателя-неспециалиста: здесь приведены цены и ставки, которые продавцы и арендодатели указывают в объявлениях (та сумма, которую они хотели бы получить), а не цены сделок. Медиана — значение «посередине»: половина объявлений дешевле, половина дороже. Ставка аренды — плата за один квадратный метр в месяц.

Важно: доходность в этом обзоре валовая — в расчёте не учтены затраты владельца: налог на имущество и налог с арендной платы, эксплуатационные и коммунальные расходы, которые не возмещает арендатор, управление и комиссия агента, ремонт, страхование, простой между арендаторами и недосбор платежей. Доходность, которая остаётся владельцу, ниже.

Цифры обзора описывают рынок в целом и не заменяют оценку конкретного помещения. Если нужна рыночная стоимость или ставка аренды вашего объекта для банка, суда, сделки или отчётности, обращайтесь к нам: сайт iiii.ru, почта info@iiii.ru, телефон +7 (925) 755-77-85.

## 2. Исходные данные

Источник — объявления о продаже и аренде коммерческой недвижимости, собранные сервисом ads-api.ru с площадок Циан, Яндекс Недвижимость, Авито и Юла (тариф без

телефонов: персональные данные продавцов и арендодателей не запрашивались и не хранятся). Взяты объявления, впервые опубликованные в октябре 2026 года, в Москве (с Новой Москвой и Зеленоградом) и Московской области. Коммерческая земля в этот обзор не входит, она рассмотрена в обзоре земельных участков.

Правила отбора записей:

– офисы, помещения свободного назначения, торговые, складские, производственные помещения и здания с ценой и общей площадью от 5 до 50 000 кв.м;
– один и тот же объект на нескольких площадках (совпадают координаты, площадь и тип) учтён один раз;
– объявления, где вместо цены всего помещения указана цена квадратного метра (ставка ниже 1/5 медианы своего типа), исключены; исключены также 2 % самых дешёвых и 2 % самых дорогих объявлений по цене квадратного метра каждого типа на каждой территории.

Таблица 1 – Характеристика выборки

| **Территория** | **Продажа, объявлений** | **Аренда, объявлений** | **Медиана площади (продажа / аренда), кв.м** |
|---|---|---|---|
| Москва | 8 982 | 21 730 | 151 / 123 |
| Московская область | 4 240 | 9 570 | 241 / 250 |

## 3. Метод

Для каждой группы (тип объекта, округ, город) рассчитаны медиана и квартили цены продажи за квадратный метр общей площади и ставки аренды за квадратный метр в месяц (цена объявления об аренде — плата за всё помещение в месяц — делится на площадь). Группы, где меньше 30 объявлений, не показаны. Тип объекта указывает продавец или арендодатель.

Валовая доходность рассчитана двумя способами. Первый — отношение годовой медианной ставки аренды к медианной цене продажи того же типа на той же территории; этот способ сравнивает разные объекты и показывает уровень рынка, а не доходность конкретного помещения. Второй — по объявлениям о продаже готового арендного бизнеса, где продавец указал арендатора и ежемесячный платёж: доходность = платёж × 12 / цена продажи; это доходность одного и того же объекта, но по словам продавца.

## 4. Москва: цены продажи и ставки аренды по типам

Таблица 2 – Цены предложения и ставки аренды по типам объектов: Москва, октябрь 2026 года

| Тип объекта | Продажа: объявл. | Продажа: медиана, тыс. руб./кв.м | Продажа: квартили | Аренда: объявл. | Аренда: медиана, руб./кв.м в мес. | Аренда: квартили |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Офисы | 2 931 | 420 | 300–571 | 9 405 | 3 050 | 2 174–4 219 |
| Помещения свободного назначения | 3 542 | 338 | 227–518 | 7 393 | 2 725 | 1 900–4 037 |
| Торговые помещения | 1 548 | 461 | 327–770 | 1 831 | 3 900 | 2 703–6 250 |
| Склады | 185 | 189 | 134–252 | 2 420 | 1 193 | 944–1 320 |
| Производственные помещения | 144 | 198 | 146–250 | 393 | 1 500 | 1 125–1 831 |
| Здания целиком | 632 | 286 | 178–474 | 288 | 3 334 | 2 440–4 583 |
| Все типы | 8 982 | 380 | 252–563 | 21 730 | 2 750 | 1 769–4 048 |

Таблица 3 – Офисы Москвы по классу здания, октябрь 2026 года (класс указан в части объявлений)

| Класс здания | Продажа: объявл. | Продажа: медиана, тыс. руб./кв.м | Аренда: объявл. | Аренда: медиана, руб./кв.м в мес. |
|---|---|---|---|---|
| A | 627 | 500 | 687 | 3 583 |
| B | 146 | 334 | 884 | 2 500 |
| C | — | — | 53 | 1 750 |

## 5. Московская область: цены продажи и ставки аренды по типам

Таблица 4 – Цены предложения и ставки аренды по типам объектов: Московская область, октябрь 2026 года

| Тип объекта | Продажа: объявл. | Продажа: медиана, тыс. руб./кв.м | Продажа: квартили | Аренда: объявл. | Аренда: медиана, руб./кв.м в мес. | Аренда: квартили |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Офисы | 137 | 149 | 111–216 | 838 | 1 384 | 1 000–1 878 |
| Помещения свободного назначения | 2 018 | 187 | 116–279 | 3 949 | 1 300 | 1 000–1 957 |
| Торговые помещения | 609 | 252 | 138–347 | 809 | 2 000 | 1 299–2 700 |
| Склады | 677 | 115 | 90–145 | 3 102 | 1 000 | 770–1 195 |
| Производственные помещения | 379 | 95 | 59–134 | 728 | 850 | 625–1 062 |
| Здания целиком | 420 | 78 | 44–133 | 144 | 889 | 559–1 250 |
| Все типы | 4 240 | 145 | 95–249 | 9 570 | 1 118 | 850–1 565 |

## 6. Цены и ставки по районам

Таблица 5 – Цены предложения коммерческих помещений в Москве по округам, тыс. руб. за кв.м, октябрь 2026 года

| Округ | Объяв-лений | Все типы | Офисы | ПСН | Торговые |
|---|---|---|---|---|---|
| Центральный | 2 231 | 517 | 528 | 469 | 860 |
| Северный | 1 142 | 420 | 491 | 326 | 496 |
| Западный | 874 | 377 | 360 | 340 | 543 |

| Округ | Объяв-лений | Все типы | Офисы | ПСН | Торговые |
|---|---|---|---|---|---|
| Южный | 978 | 357 | 332 | 400 | 465 |
| Северо-Западный | 487 | 338 | 391 | 292 | 393 |
| Юго-Западный | 638 | 333 | 376 | 276 | 431 |
| Северо-Восточный | 800 | 332 | 392 | 326 | 420 |
| Юго-Восточный | 563 | 330 | 366 | 321 | 369 |
| Новомосковский | 511 | 316 | 229 | 303 | 381 |
| Восточный | 664 | 288 | 280 | 283 | 413 |
| Зеленоградский | 56 | 199 | — | 201 | — |
| Троицкий | 34 | 134 | — | — | — |

Таблица 6 – Ставки аренды коммерческих помещений в Москве по округам, руб. за кв.м в месяц, октябрь 2026 года

| Округ | Объяв-лений | Все типы | Офисы | ПСН | Торговые | Склады |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Центральный | 6 515 | 3 750 | 3 722 | 3 560 | 6 000 | 993 |
| Западный | 2 115 | 2 917 | 2 967 | 3 054 | 4 501 | 1 238 |
| Южный | 2 481 | 2 583 | 2 838 | 2 612 | 3 723 | 1 200 |
| Северо-Западный | 827 | 2 574 | 2 103 | 2 811 | 4 000 | 1 300 |
| Северный | 2 050 | 2 500 | 3 077 | 2 601 | 4 567 | 1 060 |
| Юго-Западный | 1 484 | 2 500 | 2 500 | 2 571 | 3 652 | 896 |
| Северо-Восточный | 2 009 | 2 083 | 2 333 | 2 502 | 3 545 | 1 238 |
| Новомосковский | 733 | 2 007 | 1 950 | 2 083 | 2 735 | 1 092 |
| Восточный | 1 484 | 1 941 | 1 830 | 2 128 | 3 500 | 1 164 |
| Юго-Восточный | 1 737 | 1 806 | 2 000 | 2 242 | 3 043 | 1 193 |
| Зеленоградский | 180 | 1 394 | — | 1 600 | — | 800 |
| Троицкий | 107 | 1 093 | — | — | — | 1 000 |

Таблица 7 – Цены и ставки аренды коммерческих помещений в городах Московской области, октябрь 2026 года (от 50 объявлений о продаже и 100 об аренде)

| Город | Продажа: объявл. | Продажа: медиана, тыс. руб./кв.м | Аренда: объявл. | Аренда: медиана, руб./кв.м в мес. | Доходность |
|---|---|---|---|---|---|
| Мытищи | 192 | 276 | 403 | 1 500 | 6,5 % |
| Одинцово | 73 | 257 | 250 | 1 469 | 6,9 % |
| Красногорск | 129 | 230 | 349 | 1 923 | 10,0 % |
| Химки | 207 | 204 | 500 | 1 408 | 8,3 % |
| Видное | 100 | 172 | 251 | 1 250 | 8,7 % |
| Королёв | 80 | 159 | 156 | 1 051 | 7,9 % |
| Люберцы | 158 | 135 | 301 | 1 167 | 10,4 % |
| Балашиха | 135 | 135 | 487 | 1 210 | 10,8 % |
| Домодедово | 88 | 127 | 296 | 1 083 | 10,2 % |
| Сергиев Посад | 56 | 105 | 103 | 1 000 | 11,5 % |
| Щёлково | 63 | 100 | 232 | 1 100 | 13,2 % |
| Подольск | 121 | 94 | 525 | 1 000 | 12,8 % |

Состав предложения в городах области разный: в одних больше складов и производственных помещений, в других — помещений в жилых домах. Поэтому сравнивать города правильнее по типу объекта; доходность по городу в целом — ориентир.

## 7. Цены и ставки по площади

Таблица 8 – Медиана цены продажи и ставки аренды по площади объекта: Москва, октябрь 2026 года

| Площадь, кв.м | Продажа: все типы, тыс. руб./кв.м | Продажа: ПСН | Аренда: все типы, руб./кв.м в мес. | Аренда: ПСН | Аренда: офисы |
|---|---|---|---|---|---|
| до 50 | 410 | 368 | 2 315 | 3 000 | 2 387 |
| 50–100 | 437 | 403 | 2 843 | 2 905 | 2 636 |
| 100–300 | 379 | 307 | 2 802 | 2 675 | 2 946 |
| 300–1000 | 360 | 300 | 2 917 | 2 186 | 3 513 |
| более 1000 | 278 | 250 | 3 046 | 2 000 | 3 500 |

Таблица 9 – Медиана цены продажи и ставки аренды по площади объекта: Московская область, октябрь 2026 года

| Площадь, кв.м | Продажа: все типы, тыс. руб./кв.м | Продажа: ПСН | Аренда: все типы, руб./кв.м в мес. | Аренда: ПСН | Аренда: офисы |
|---|---|---|---|---|---|
| до 50 | 187 | 198 | 1 418 | 1 623 | 1 300 |
| 50–100 | 258 | 255 | 1 587 | 1 579 | 1 333 |
| 100–300 | 203 | 207 | 1 249 | 1 336 | 1 501 |
| 300–1000 | 122 | 130 | 999 | 1 000 | 1 525 |
| более 1000 | 110 | 119 | 1 000 | 1 096 | 1 512 |

При продаже в Москве дороже всего за квадратный метр помещения 50–100 кв.м, с ростом площади цена метра снижается; в Московской области картина та же. В аренде ставка помещений свободного назначения с ростом площади снижается, а ставка офисов растёт: большие офисы сдаются в основном в бизнес-центрах высокого класса. Площадь нужно учитывать вместе с типом объекта.

## 8. Доходность

Таблица 10 – Валовая доходность по отношению медианной ставки аренды к медианной цене продажи, % в год, октябрь 2026 года

| Тип объекта | Москва | Московская область |
|---|---|---|
| Офисы | 8,7 % | 11,1 % |
| Помещения свободного назначения | 9,7 % | 8,3 % |
| Торговые помещения | 10,1 % | 9,5 % |
| Склады | 7,6 % | 10,4 % |
| Производственные помещения | 9,1 % | 10,7 % |
| Все типы | 8,7 % | 9,3 % |

Таблица 11 – Доходность готового арендного бизнеса по объявлениям о продаже, % в год (платёж арендатора × 12 / цена), октябрь 2026 года

| Тип объекта | Москва: объявл. | Москва: медиана (квартили) | Московская область: объявл. | Московская область: медиана (квартили) |
|---|---|---|---|---|
| Офисы | 26 | 9,8 % (7,8 %–11,2 %) | — | — |
| Помещения свободного назначения | 134 | 9,9 % (8,3 %–11,6 %) | 67 | 9,2 % (7,7 %–11,0 %) |
| Торговые помещения | 76 | 9,5 % (8,5 %–11,6 %) | 39 | 10,2 % (9,1 %–12,0 %) |
| Здания целиком | 21 | 11,0 % (9,5 %–12,8 %) | — | — |
| Все типы | 258 | 9,8 % (8,3 %–11,6 %) | 116 | 9,6 % (8,2 %–11,7 %) |

Доходность готового арендного бизнеса (около 9,6–9,8 %) близка к доходности по отношению медиан, поэтому уровень рынка — около 9–10 % валовой доходности в год. По округам Москвы (от 100 объявлений о продаже) доходность всех типов вместе — от 6,6 %

(Юго-Восточный) до 9,3 % (Западный). Здания целиком в таблицу не включены: продаются в основном в другом месте и другом состоянии, чем сдаются, и отношение медиан для них не показательно.

Важно: доходность в этом обзоре валовая — в расчёте не учтены затраты владельца: налог на имущество и налог с арендной платы, эксплуатационные и коммунальные расходы, которые не возмещает арендатор, управление и комиссия агента, ремонт, страхование, простой между арендаторами и недосбор платежей. Доходность, которая остаётся владельцу, ниже.

## 9. Ограничения

– Это цены и ставки предложения, а не сделок. Скидка на торг в обзор не входит; для коммерческой недвижимости она обычно больше, чем для квартир.
– Ставка аренды в объявлениях может включать или не включать коммунальные и эксплуатационные платежи и НДС; в объявлениях это указано не всегда, поэтому ставки сравнивались без приведения.
– Тип объекта указывает продавец; помещение свободного назначения может использоваться как торговое, офисное или под услуги.
– Авито представлен неполно; объекты, которые продаются и сдаются без объявлений (через брокеров и торги), в обзор не попадают.
– Для оценки конкретного объекта нужны аналоги с близкими характеристиками (местоположение, этаж, вход, состояние, площадь) 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 и ставок, доходность по районам Рязани, корректировки на этаж и отдельный вход для коммерческих помещений.

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/kommercheskaya-nedvizhimost-moskva/. На сайтах ссылка должна быть активной. Использование без ссылки на iiii.ru не допускается.

Оценка коммерческой недвижимости, ставки аренды, бизнеса или другого имущества для банка, суда, сделки, отчётности — на сайте iiii.ru, по почте info@iiii.ru или по телефону +7 (925) 755-77-85.