

ОРГАНИЗАТОР



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР



ОТРАСЛЕВЫЕ ПАРТНЕРЫ



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



#MARKETBEAT CMWP

ИТОГИ ГОДА

Блок I. Московский регион



ПРИСОЕДИНИТЬСЯ
К ПАРТНЕРСКОЙ СЕТИ

19.02.2026 г.

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ

СУММА ИНВЕСТИЦИЙ
В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

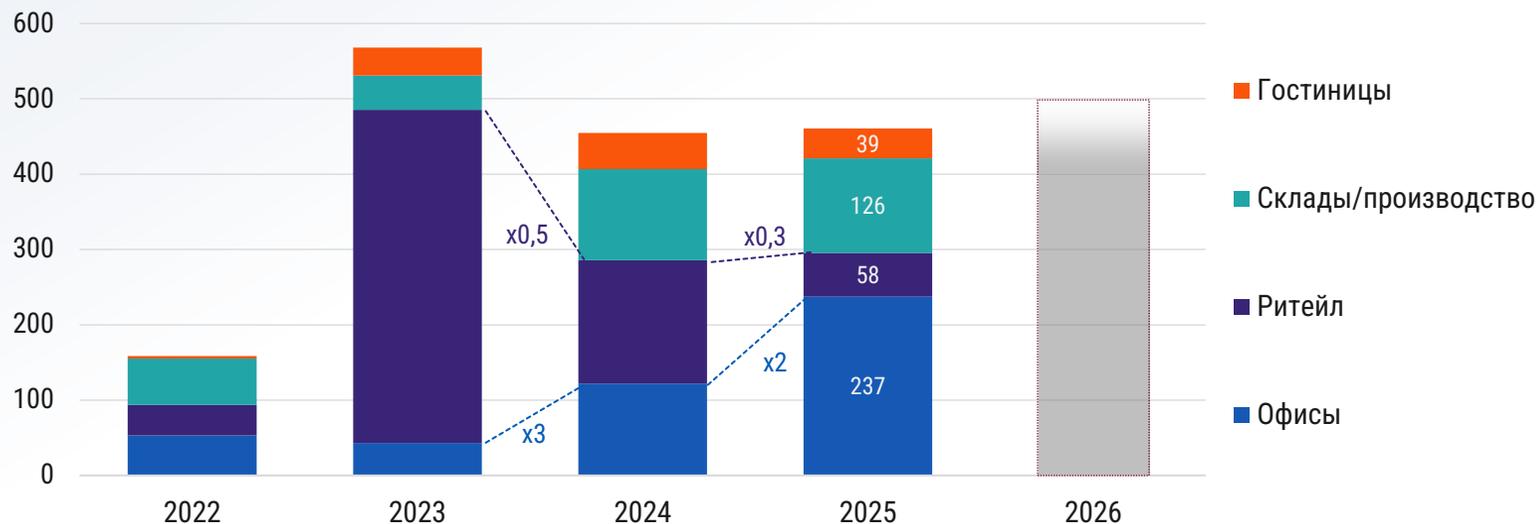
461 МЛРД РУБ. $\approx +1\%$ (к 2024 г.)
2025 г. (-19% к 2023 г.)

ПРОГНОЗ СУММЫ ИНВЕСТИЦИЙ
В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ
НА 2025 ГОД**

400-500 МЛРД РУБ.

**Базовый прогноз инвестиционного объема учитывает только сделки с прогнозируемым характером заключения.

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.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ*

ОФИСЫ

Увеличение пула разнородных качественных предложений объектов

III КВ. 2025 Г.

11,0–12,75

сужение
диапазона
▼

IV КВ. 2025 Г.

11,5–12,5

снижение
▼

11,0–12,0

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

Укрепление сегментации рынка по качеству объектов – более резкое снижение ставок капитализации

12,0–13,5

снижение
верхней
границы
▼

12,0–13,0

снижение
нижней
границы
▼

11,0–13,0

СКЛАДЫ

Обратная коррекция из-за предложения «перегретых» активов

10,75–12,5

повышение
▲

11,0–13,0

сохранение
▶

11,0–13,0

КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА

на конец периода

17,0 %

▼

16,0 %

▼

14,1 %

в среднем за год

*Синтетический индикатор ставки капитализации – консенсус ожиданий продавцов и покупателей качественных объектов с учетом конъюнктуры рынка, Москва.

ОЛЬГА ШЛЫЧКОВА

Старший директор
Инвестиции и рынки капитала
СМРР

+7 916 766 95 16

olga.shlychkova@cmwp.ru



КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ. МОСКВА

22,6 ТЫС. НОМЕРОВ

Номерной фонд современного стандарта Москвы

Декабрь 2025 г.

1 ОТКРЫТИЕ (IV КВАРТАЛ)

Новые гостиничные проекты современного стандарта

2025 г.

691 НОМЕР

Суммарный прирост нового предложения современного стандарта Москвы

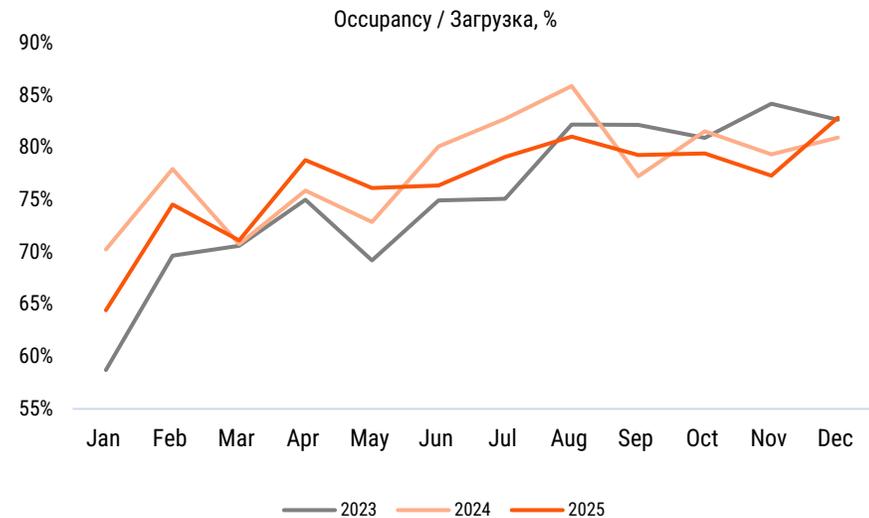
2025 г.

Источник: Hotel Advisors (в выборке CMWP).

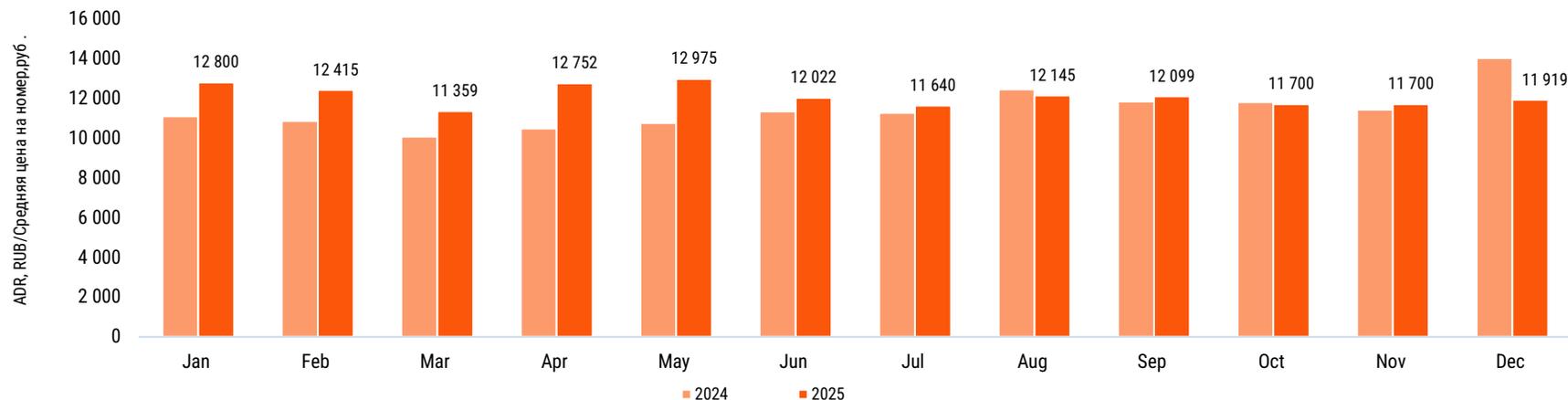
ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ НОМЕРНОГО ФОНДА – ФАКТ И ПРОГНОЗ



ПОМЕСЯЧНАЯ ЗАГРУЗКА (%) ДЛЯ РЫНКА СОВРЕМЕННОГО КАЧЕСТВА: 12 МЕС. 2025 Г. СР. С 12 МЕС. 2023-2024 ГГ.



ПОМЕСЯЧНАЯ СРЕДНЯЯ ЦЕНА НА НОМЕР (РУБ.) В ОТЕЛЯХ СОВРЕМЕННОГО КАЧЕСТВА: 12 МЕС. 2025 Г. СР. С 12 МЕС. 2023-24 ГГ.



КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ. РФ

1,3 МЛН НОМЕРОВ

Общий номерной фонд России
(оценка CMWP)
2025 г.

1,7 ТЫС. ОБЪЕКТОВ

Новые КСР
(в среднем)
2025 г.

124 ТЫС. НОМЕРОВ

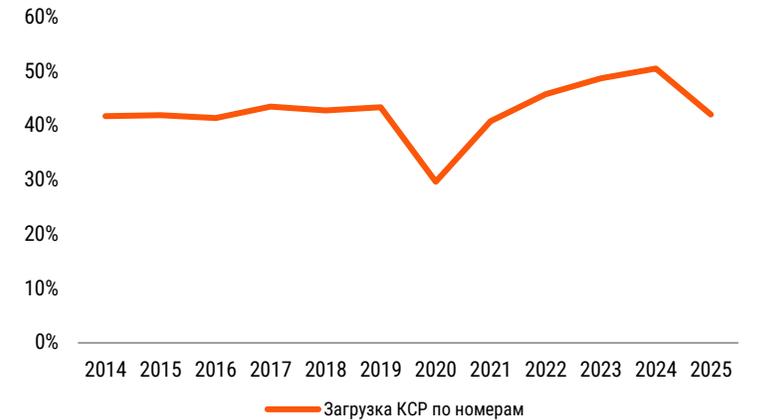
Суммарный прирост общего номерного фонда России
2025 г.

Источник: Hotel Advisors (в выборке CMWP), Росстат.

СРЕДНЯЯ ЦЕНА НА НОМЕР В ОТЕЛЯХ, РФ, 2014 – 2025 ГГ., РУБ./НОМЕР



ЗАГРУЗКА (%) ДЛЯ РЫНКА, РФ, 2014 – 2025 ГГ.

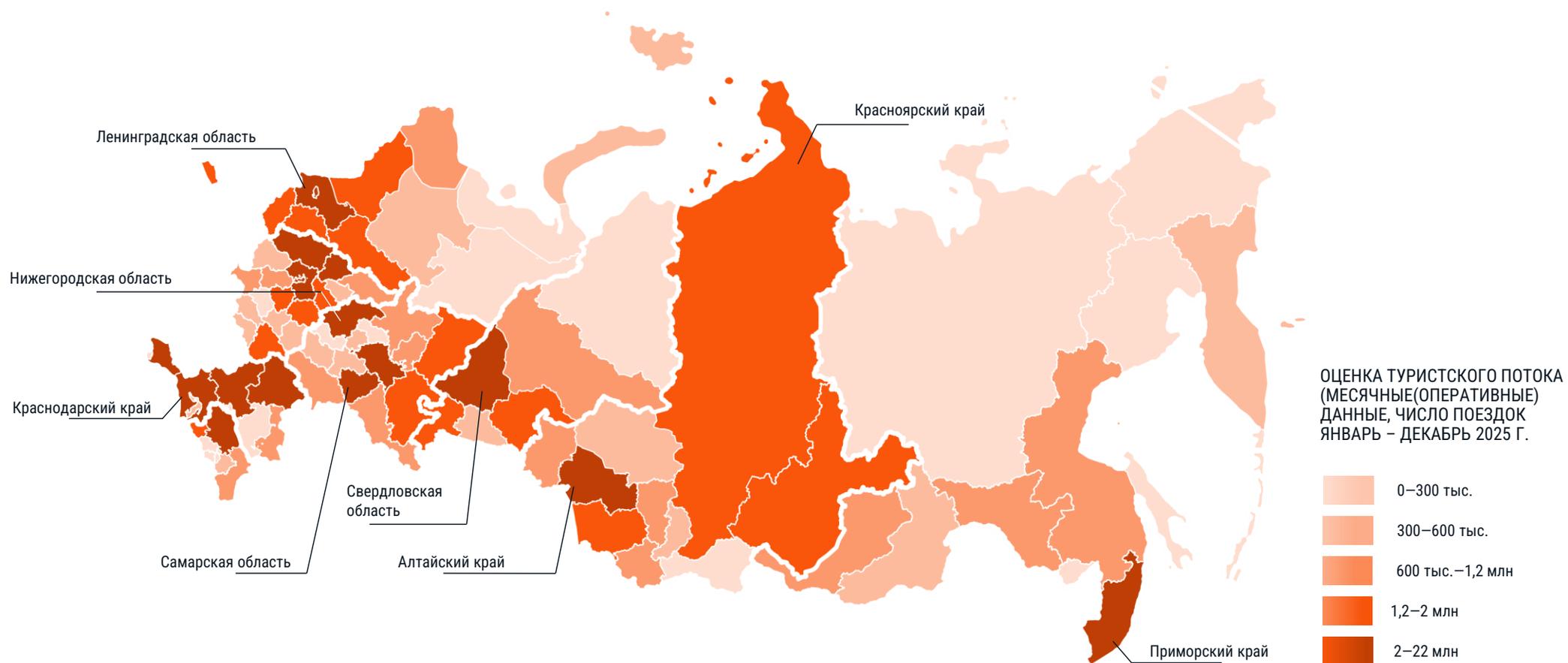


ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ НОМЕРНОГО ФОНДА, РФ, 2014 – 2025 ГГ.



ТУРИСТСКИЕ ПОТОКИ

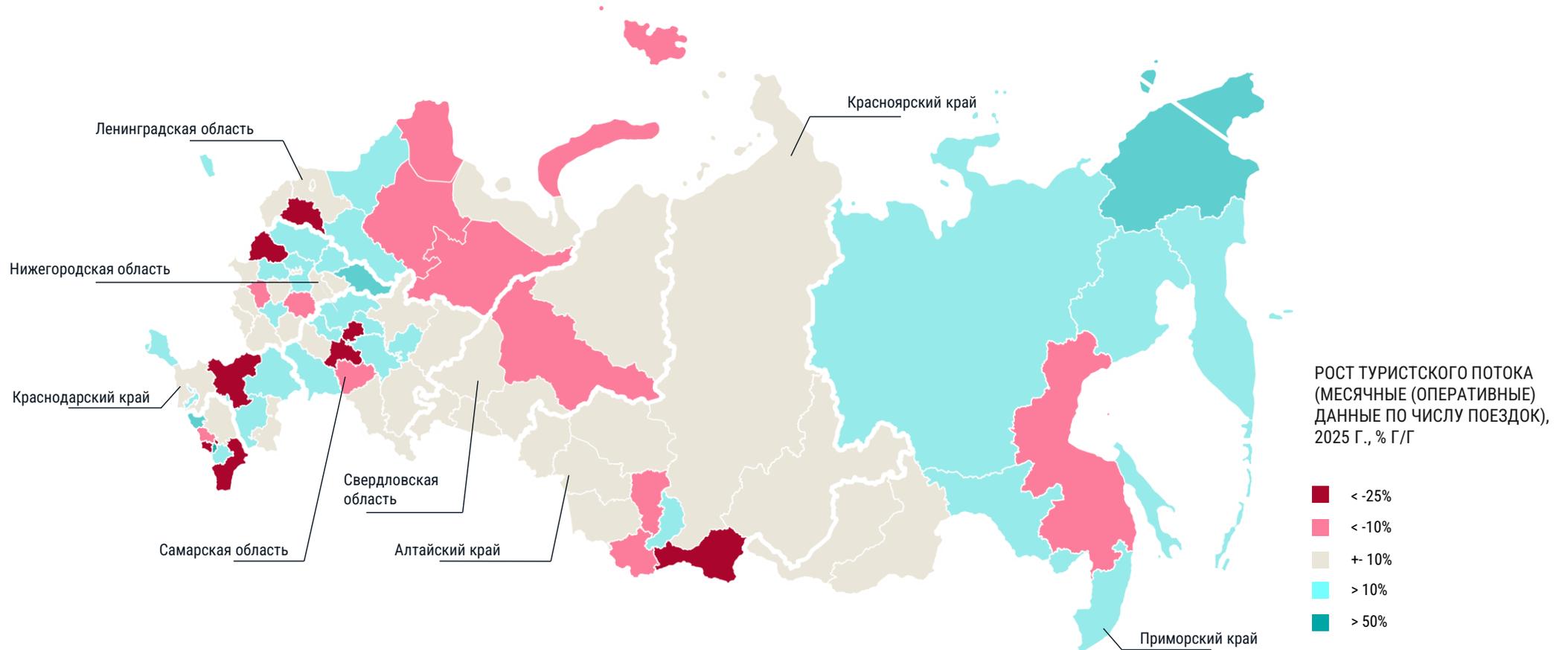
ОЦЕНКА ТУРИСТСКОГО ПОТОКА (МЕСЯЧНЫЕ (ОПЕРАТИВНЫЕ) ДАННЫЕ), ЧИСЛО ПОЕЗДОК, ЯНВАРЬ – ДЕКАБРЬ 2025 Г.



Источник: Росстат.

ТУРИСТСКИЕ ПОТОКИ

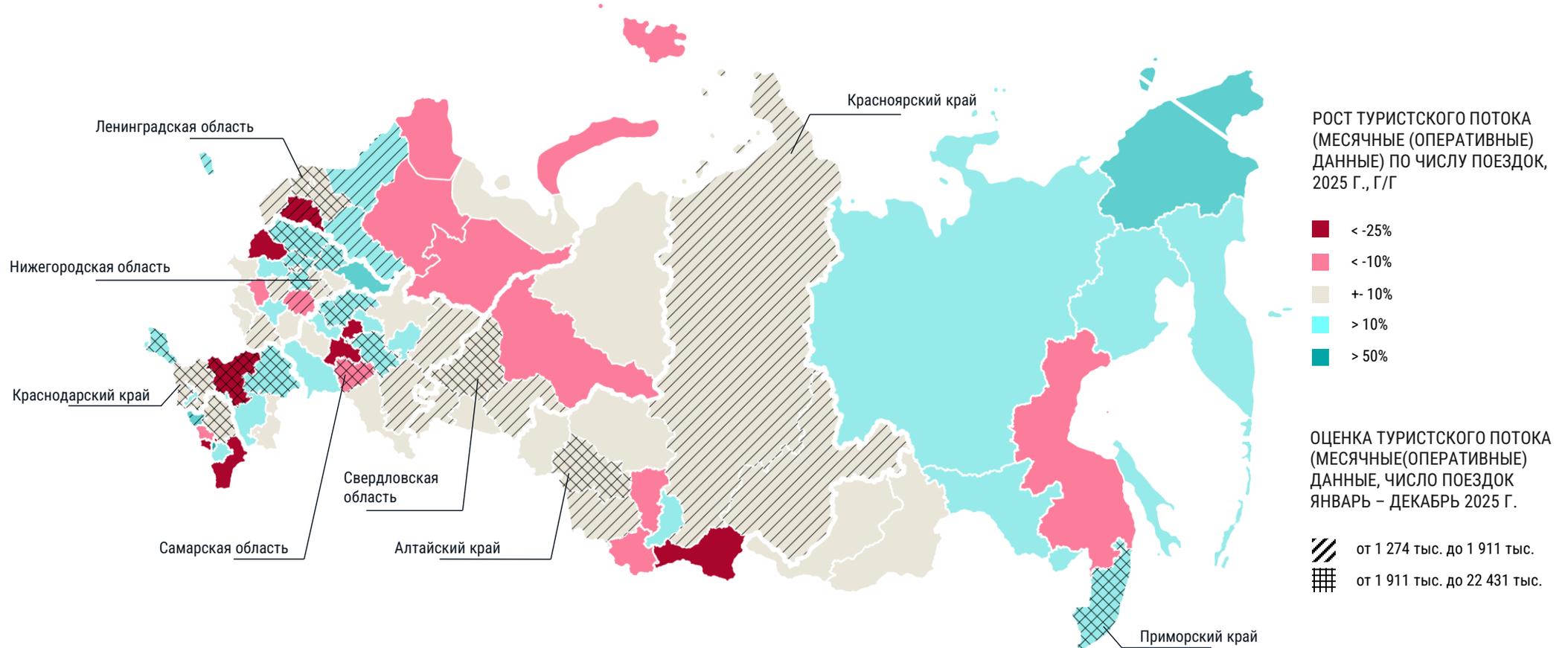
РОСТ ТУРИСТСКОГО ПОТОКА (МЕСЯЧНЫЕ (ОПЕРАТИВНЫЕ) ДАННЫЕ ПО ЧИСЛУ ПОЕЗДОК), ЯНВАРЬ – ДЕКАБРЬ 2025 Г., % Г/Г



Источник: Росстат.

ТУРИСТСКИЕ ПОТОКИ

РОСТ ТУРИСТСКОГО ПОТОКА (МЕСЯЧНЫЕ (ОПЕРАТИВНЫЕ) ДАННЫЕ), 2025 Г., %, Г/Г
+ РЕГИОНЫ С НАИБОЛЬШИМ ТУРИСТСКИМ ПОТОКОМ ЗА ЯНВАРЬ – ДЕКАБРЬ 2025 Г.



Источник: Росстат.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИТОГИ ДЕЙСТВИЯ ПП 141

78 ТЫС. НОМЕРОВ

Целевой номерной фонд, создаваемый в рамках 141 Постановления
К 2030 г.

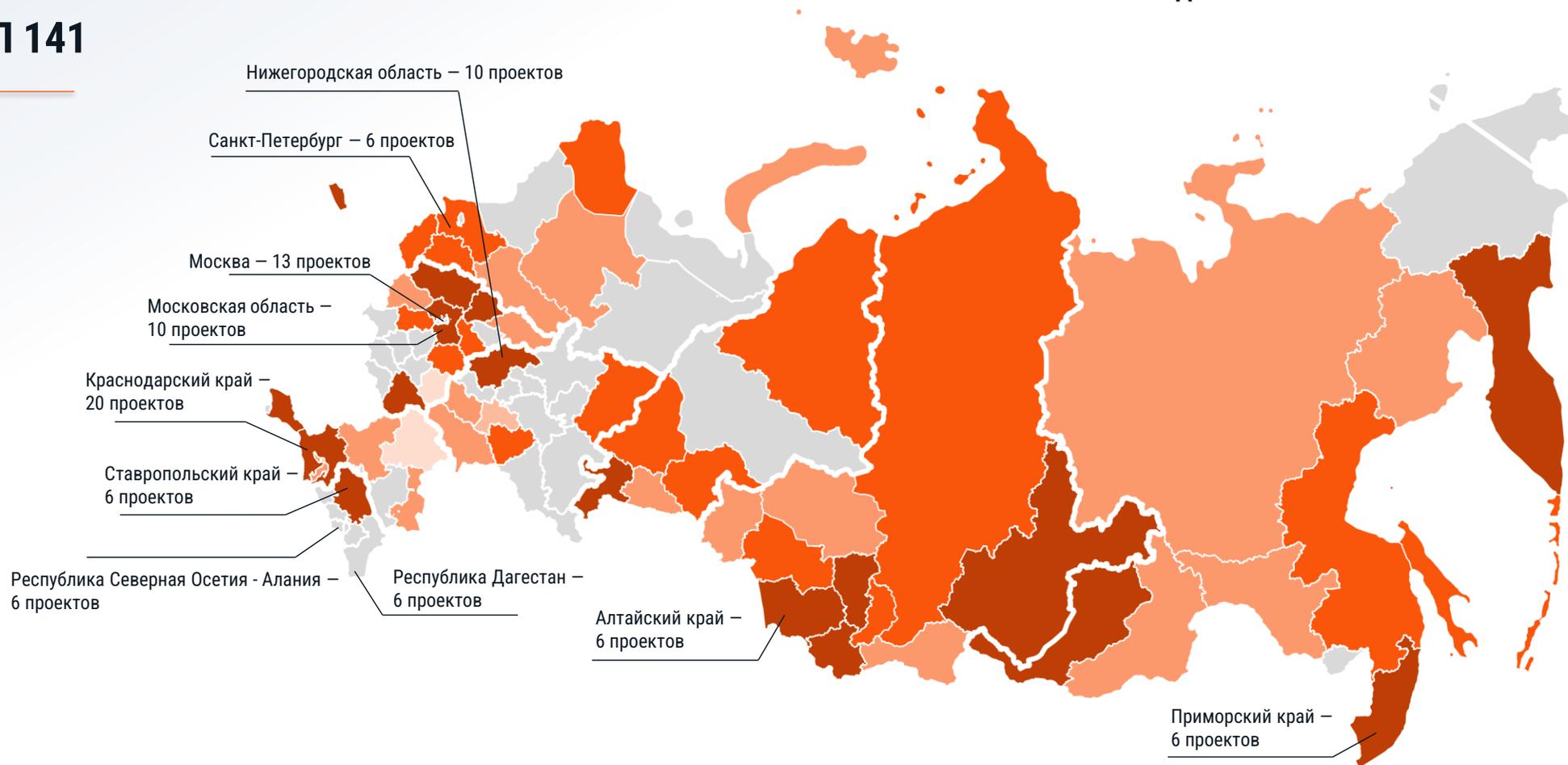
28 ТЫС. НОМЕРОВ

Суммарный номерной фонд проектов из единого реестра заемщиков Минэкономразвития
Декабрь 2025 г.

<40 %

Доля потенциальных заемщиков, вошедших в единый реестр заемщиков Минэкономразвития
2024–2025 гг.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПП 141 В РАЗРЕЗЕ КОЛИЧЕСТВА ПРОЕКТОВ И НОМЕРНОГО ФОНДА ПО СУБЪЕКТАМ РФ



КОЛИЧЕСТВО НОМЕРОВ ПО СУБЪЕКТАМ, В РАМКАХ ПП 141



НА КАРТЕ УКАЗАНЫ ПРОЕКТЫ ТОП-10 СУБЪЕКТОВ РФ ПО КОЛИЧЕСТВУ, В РАМКАХ ПП 141

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

МАРИНА СМИРНОВА

Партнер
Руководитель департамента
Гостиничный бизнес и туризм
СМРР

+7 985 410 72 37

marina.smirnova@cmwp.ru



ОФИСЫ

МОСКВА

2025 г. (Классы Prime, A, B)

#постшоковая_адаптация
#сдержанный_спрос
#продажа_в_нарезку

21 МЛН КВ. М
▲ 3%

Общее предложение
офисных площадей

5 %
▲ 1,3 п. п.

Доля свободных
площадей

715 ТЫС. КВ. М
▲ 20%

Новое строительство

1,4 МЛН КВ. М
▼ 45%

Сумма купленных
и арендованных площадей*

412 ТЫС. КВ. М
▼ 67%

Чистое поглощение

462 524 РУБ./ КВ. М
▲ 8%

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

32 609 РУБ./ КВ. М/ ГОД
▲ 35%

Средневзвешенная базовая ставка
аренды***,
классы Prime, A, B

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

*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 01.01.2025-31.12.2025 (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 01.01.2025-31.12.2025 (без учета НДС и операционных расходов).



- **Динамика офисного рынка указывает на его переход к фазе стагнации в 2026 году.**
- **В 2027 году рынок войдет в фазу умеренного восстановления.**
- **В 2028 году ожидается усиление положительного рыночного тренда 2027 г.**

Ключевые индикаторы (Классы Prime, A, B)

	2024 г.	2025 г.	Прогноз на 2026 г.	Прогноз на 2027 г.	Прогноз на 2028 г.
Новое строительство, кв. м	594 408	714 552	625 000	740 000	820 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м	2 532 266	1 394 180	1 280 000	1 750 000	2 000 000
Ставка аренды*, руб. / кв. м / год	24 217	32 609	32 036	32 150	32 237
Доля свободных площадей	3,7%	5%	6,2%	5,5%	5,7%
Чистое поглощение, кв. м	1 264 960	412 465	320 745	844 977	735 103

*Расчет средневзвешенных ставок аренды производится по запрашиваемым коммерческим условиям по состоянию на дату закрытия сделки на основе выборки закрытых сделок за период 01.01.2025-31.12.2025 (без учета НДС и операционных расходов).

ПРОДАЖИ ОФИСОВ

497 269 РУБ. / КВ. М
▲ 14%

Средневзвешенная цена продажи*,
классы Prime, A
2025 г.

328 843 РУБ. / КВ. М
▲ 16%

Средневзвешенная цена продажи*,
класс B
2025 г.

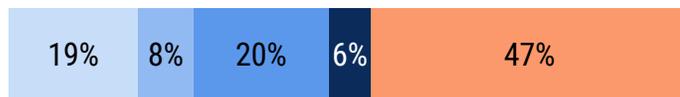
462 524 РУБ. / КВ. М
▲ 8%

Средневзвешенная цена продажи*,
классы Prime, A, B
2025 г.

*Расчет средневзвешенных цен продажи производится по запрашиваемым коммерческим условиям по состоянию на дату закрытия сделки на основе выборки закрытых сделок за период 01.01.2025-31.12.2025 (с учетом НДС).

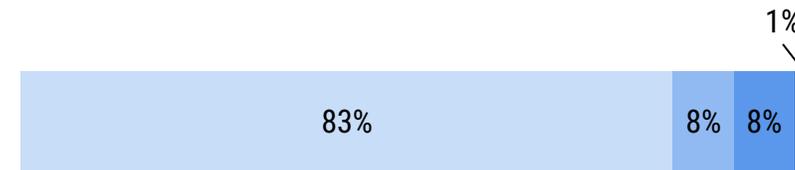
Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАКРЫТЫХ СДЕЛОК ПРОДАЖИ ПО ПЛОЩАДИ, 2025 Г., КЛАССЫ PRIME, A, B



- менее 500 кв. м
- 500 - 1 000 кв. м
- 1 000 - 5 000 кв. м
- 5 000 - 10 000 кв. м
- более 10 000 кв. м

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАКРЫТЫХ СДЕЛОК ПРОДАЖИ ПО КОЛИЧЕСТВУ, 2025 Г., КЛАССЫ PRIME, A, B



- менее 500 кв. м
- 500 - 1 000 кв. м
- 1 000 - 5 000 кв. м
- 5 000 - 10 000 кв. м
- более 10 000 кв. м

ТОП-5 КРУПНЕЙШИХ СДЕЛОК ПРОДАЖИ, 2025 Г.

КОМПАНИЯ	ОБЪЕКТ	ОФИСНАЯ ПЛОЩАДЬ СДЕЛКИ
Конфиденциально	AFI2B	37 883 кв. м 
МИК	Амальтея	30 925 кв. м
Газпром Лизинг	Luzhniki Collection	30 500 кв. м
Московская биржа	Сити 4	30 300 кв. м
Wildberries&Russ	Легион I	28 735 кв. м

ПРОДАЖИ ОФИСОВ

1,3 МЛН КВ. М

Вакансия продажи в существующих и запланированных к вводу объектах, классы Prime, A, B до 2028 г. (включительно)

441 ТЫС. КВ. М
▼ 51%

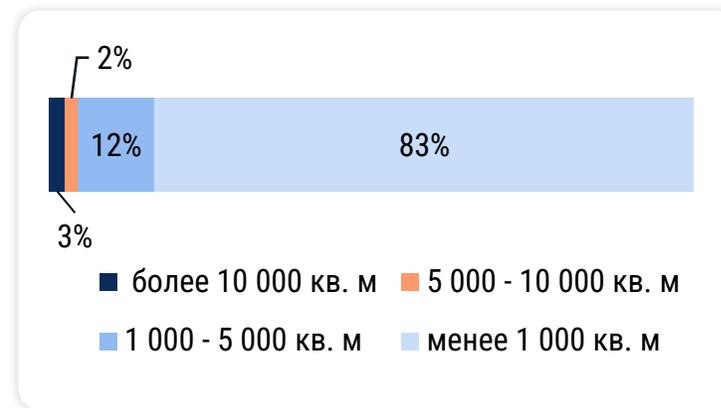
Сумма купленных площадей
2025 г.

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

ДОЛЯ КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ, 2023–2028 ГГ., КЛАССЫ PRIME, A, B

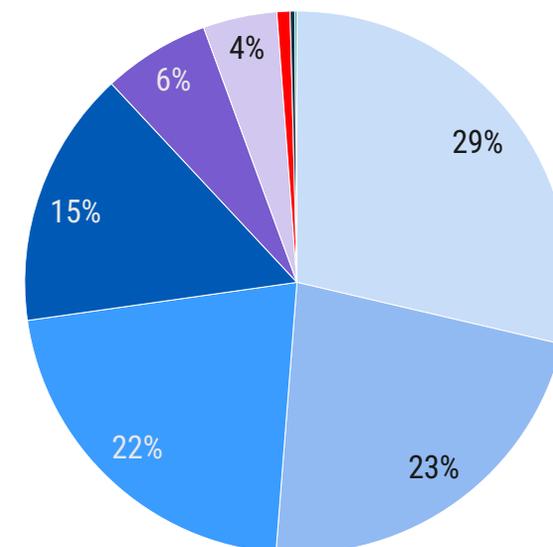
год	ДОЛЯ КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ
2023	19%
2024	36%
2025	32%
2026П	30%
2027П	25%
2028П	20%

ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПРОДАЖУ В ОБЪЕКТАХ, ЗАЯВЛЕННЫХ К ВВОДУ В 2026–2028 ГГ., ПО КОЛИЧЕСТВУ, КЛАССЫ PRIME, A, B



СТРУКТУРА СУММЫ КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО СФЕРЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИЙ*, 2025 Г.

- Финансовый сектор
- Сырье и энергетика
- Торговля и дистрибуция
- Правительственные структуры
- Медицина и фармацевтика
- Консалтинг и услуги для бизнеса
- Производство
- Строительство и девелопмент
- Реклама и медиа



*Расчет выполнен на основе сделок продаж под конечного пользователя с подтвержденным покупателем.

ДМИТРИЙ ВЕНЧКОВСКИЙ

Партнер
Руководитель департамента
Офисная недвижимость
CMWP

+7 919 105 79 09

dmitry.venchkovsky@cmwp.ru



ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

55,2 ТРЛН РУБ. **▲ + 10%**

Оборот розничной торговли (ОРТ), Россия
Январь – ноябрь 2025 г.

18 % **▲ + 3 п. п.**

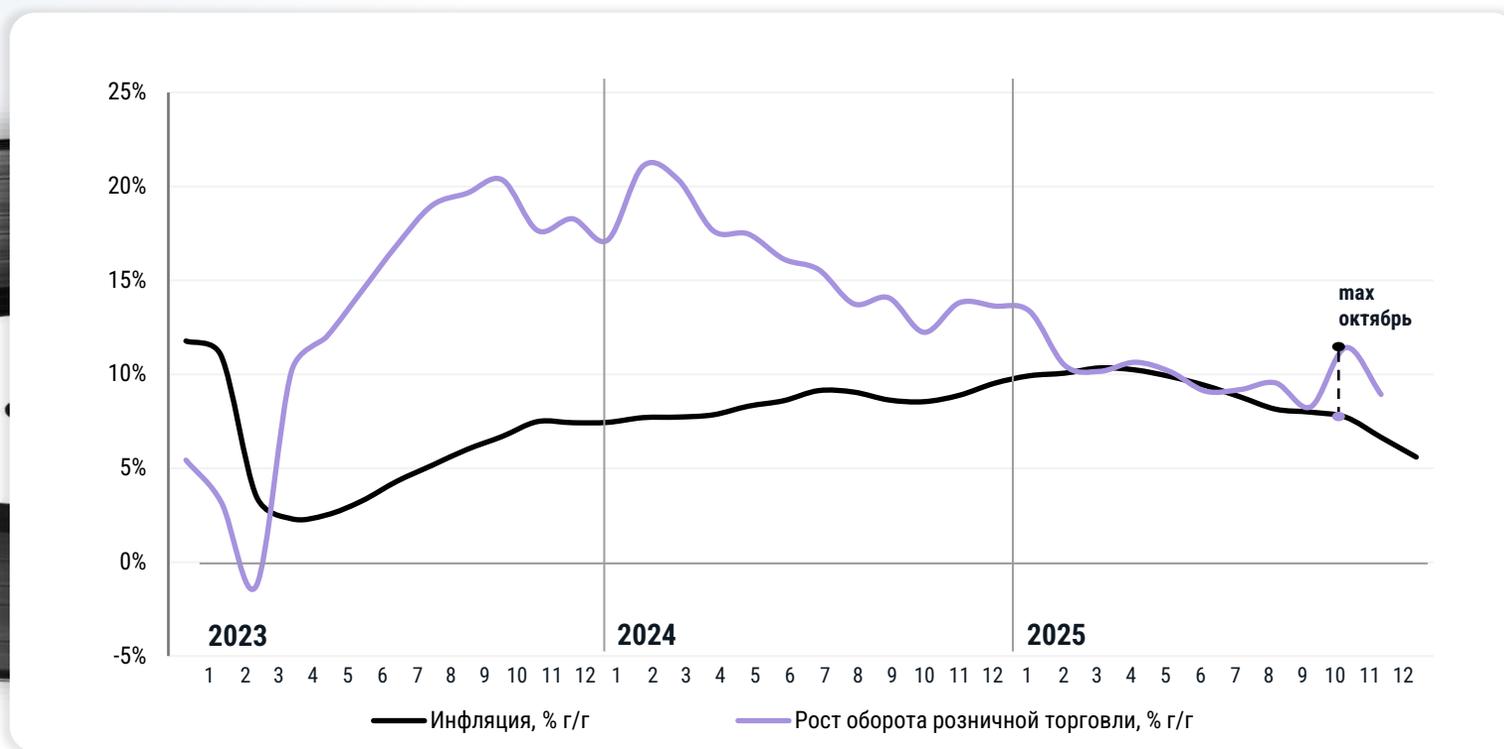
Доля оборота интернет-торговли в обороте розничной торговли (ОРТ), Россия
Июнь 2025 г.

Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

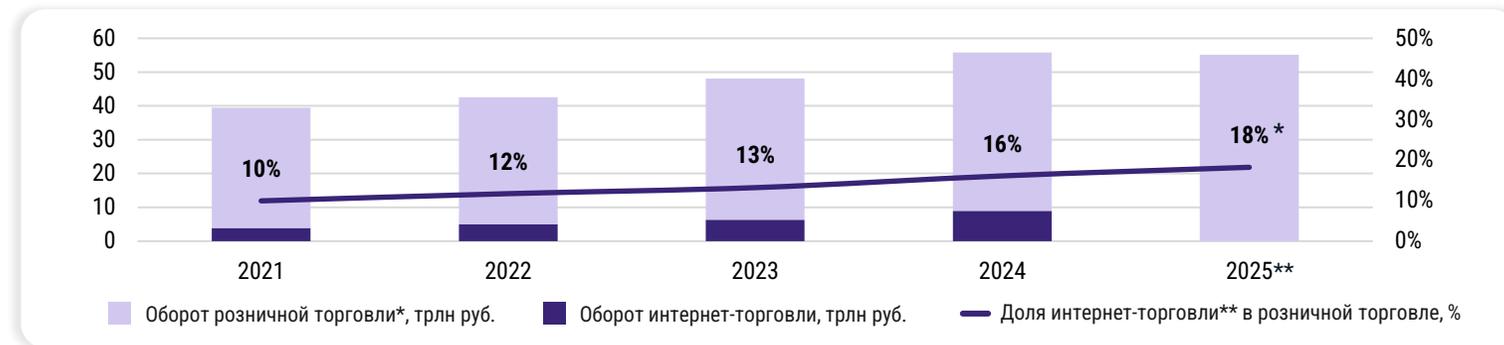
*Оборот розничной торговли указан по состоянию на ноябрь.

**Доля интернет-торговли в обороте розничной торговли рассчитана на основе данных Росстат и АКИТ. Доля интернет-торговли в 2025 г. дана по состоянию на июнь.

ИЗМЕНЕНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ АКТИВНОСТИ ПО МЕСЯЦАМ, РФ, 2023–2025 ГГ.



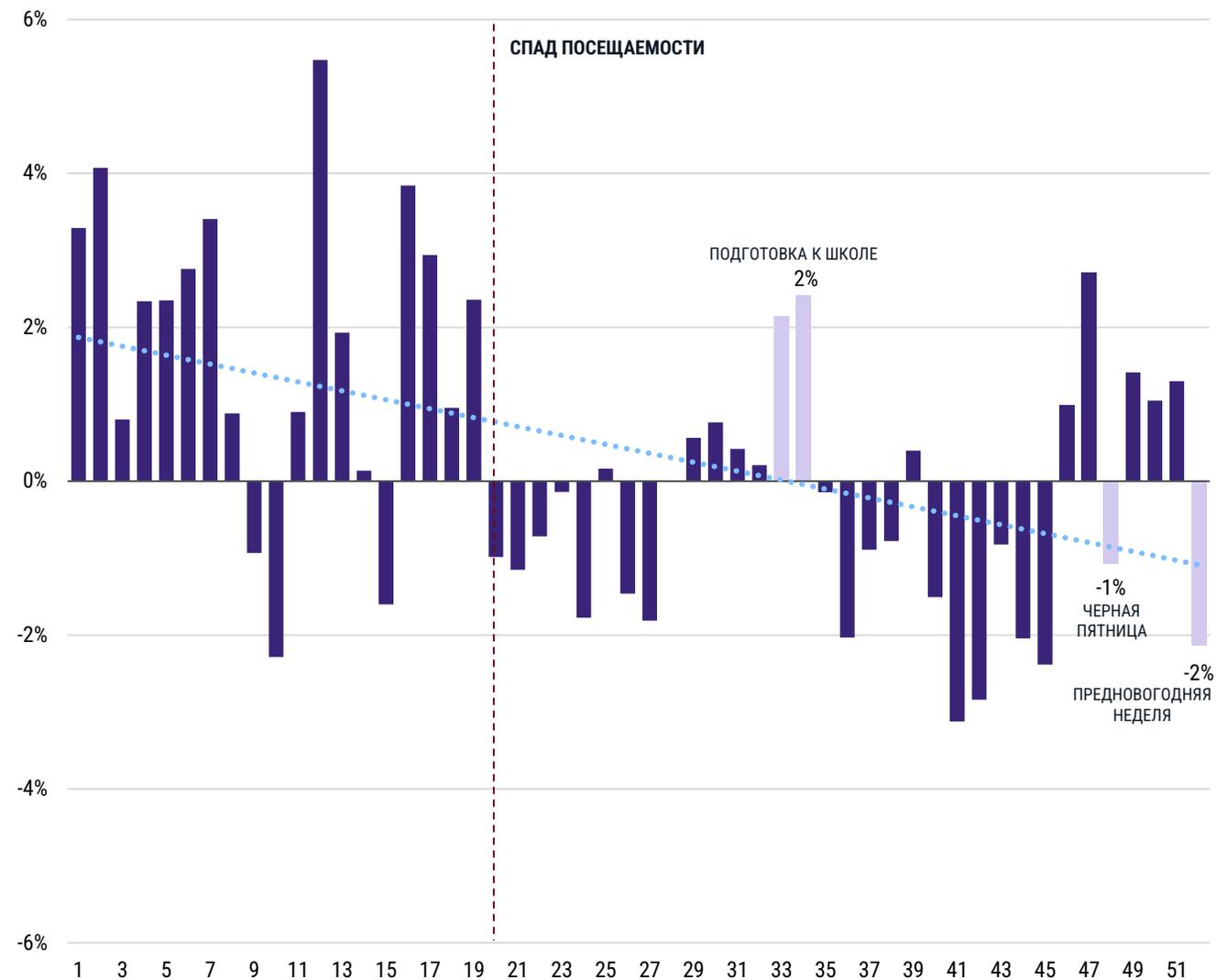
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ПО ГОДАМ, РФ, 2021–2025 ГГ.



ПОСЕЩАЕМОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ



MALL INDEX: ПОСЕЩАЕМОСТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, МОСКВА, 1–52 НЕДЕЛЯ 2025 Г., Г/Г



ОБОРОТЫ РИТЕЙЛЕРОВ

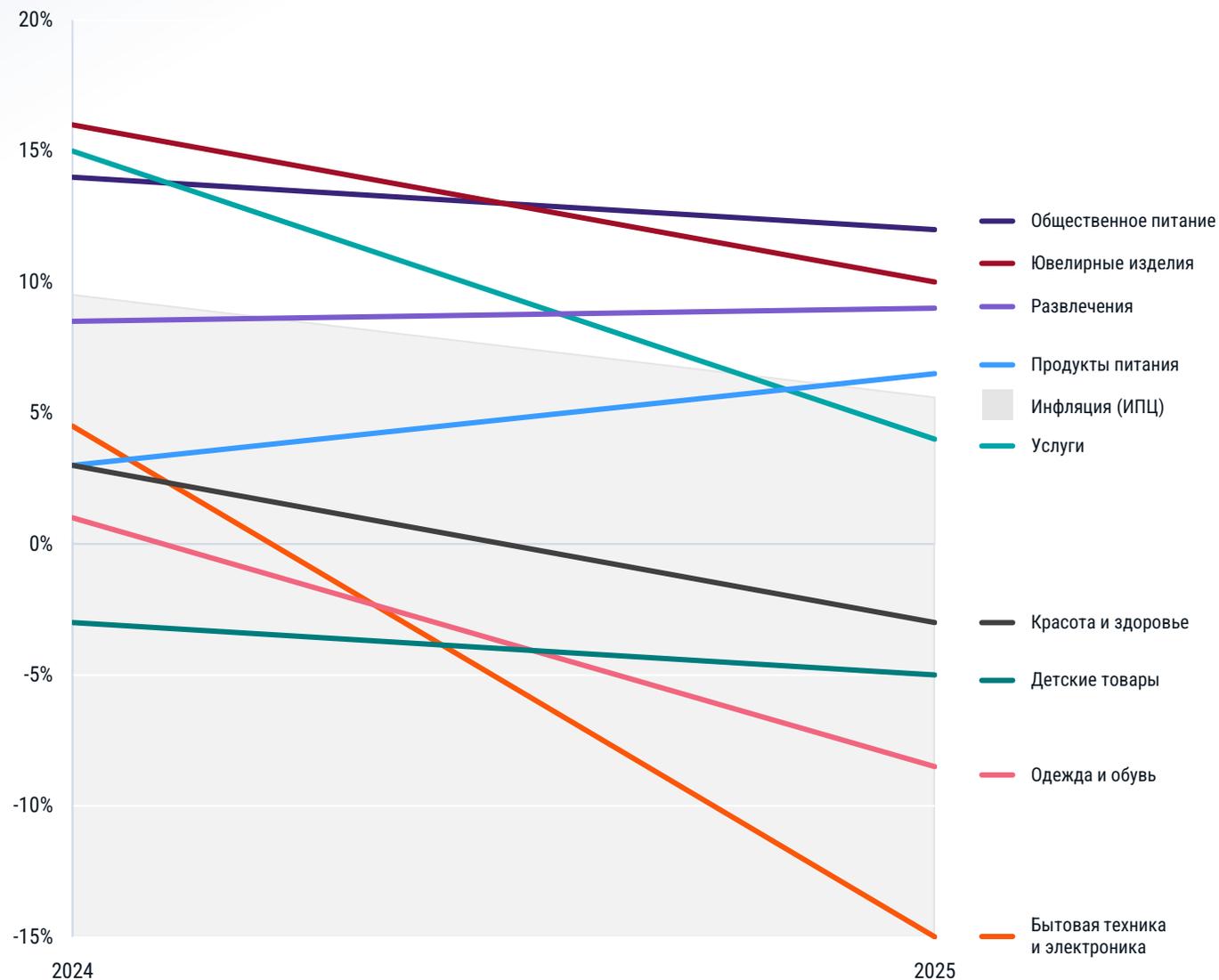
РОСТ ОБОРОТА РИТЕЙЛЕРОВ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ, МОСКВА, 2024–2025 ГГ., % Г/Г

КАТЕГОРИЯ АРЕНДАТОРА	2024	2025	2026П
Ювелирные изделия	+ 14–18%	+ 8–12%	▲
Общественное питание	+ 13–15%	+ 10–14%	▲
Услуги	+ 14–16%	+ 2–6%	▲
Развлечения	+ 7–10%	+ 8–10%	▲
Продукты питания	+ 2–4%	+ 5–8%	▲
Красота и здоровье	+ 3%	- 2–4%	▼
Одежда и обувь	+ 1%	- 7–10%	▲
Детские товары	- 3%	- 4–6%	▼
Бытовая техника и электроника	+ 3–6%	- 10–20%	▼

▲ рост оборота ▲ рост оборота в пределах инфляции (ИПЦ) ▼ снижение оборота

*Использовано среднее значение роста оборота ритейлеров г/г.

РОСТ ОБОРОТА* РИТЕЙЛЕРОВ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ, МОСКВА, ИНФЛЯЦИЯ (ИПЦ), 2024–2025 ГГ., % Г/Г



СОКРАЩЕНИЕ ПРИСУТСТВИЯ БРЕНДОВ

25 БРЕНДОВ

Объявили о сокращении присутствия
на российском рынке

2025 г.

72 %

Доля fashion-операторов
среди брендов, сокращающих
присутствие на российском рынке

2025 г.

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

БРЕНД, ПРИОСТАНАВЛИВАЮЩИЙ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

cosarêve

БРЕНДЫ ДЕТСКИХ ТОВАРОВ, ОБЪЯВИВШИЕ О СОКРАЩЕНИИ СВОЕГО ПРИСУТСТВИЯ

pelican orby

БРЕНДЫ ОДЕЖДЫ, ОБЪЯВИВШИЕ О СОКРАЩЕНИИ СВОЕГО ПРИСУТСТВИЯ



DESEO

Etam

INCITY

URBAN
VIBES.

MUDO

READY!
STEADY!
GO!

YO//O

Mai Collection

práv.da

LUZEEN

ЗУЛЬФИЯ ШИЛЯЕВА

Старший директор
Руководитель департамента
Торговая недвижимость
CMWP

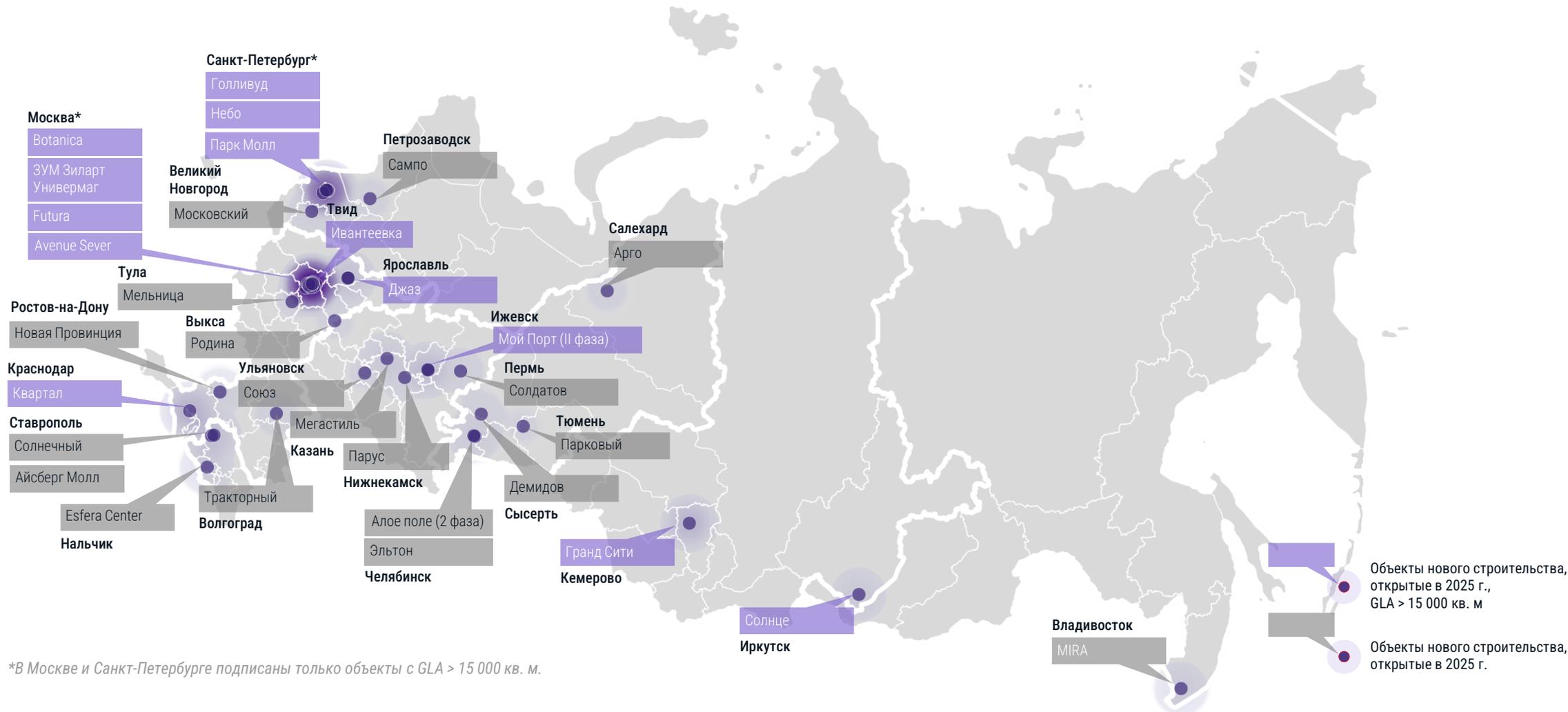
+7 916 501 41 92

zulfiya.shilyaeva@cmwp.ru



НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РФ, 2025 Г.



*В Москве и Санкт-Петербурге подписаны только объекты с GLA > 15 000 кв. м.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, РФ, 2001–2026 П.Г., ТЫС. КВ. М



АНДРЕЙ ШУВАЛОВ

Старший директор
Руководитель департамента
Маркетинговые исследования и разработка
концепций торговой недвижимости
CMWP

+7 903 256 21 74

andrey.shuvalov@cmwp.ru



СКЛАДЫ

МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

2025 г.

#рекорд_нового_строительства

#рост_вакансии

#стабилизация_ставок_аренды



31,7 МЛН КВ. М
▲ +8%

Общее предложение складских площадей, классы А & В

2,3 МЛН КВ. М
▲ +25%

Новое строительство, классы А & В

2,2 МЛН КВ. М
▼ -33%

Сумма купленных и арендованных площадей, классы А & В

10 800 РУБ./ КВ. М/ ГОД
▼ -8%

Средневзвешенная базовая ставка аренды*, класс А

4,8 %
▲ +4 п. п.

Доля свободных площадей, класс А

1,6 МЛН КВ. М
▲ +34%

Чистое поглощение, класс А

2 140 РУБ./ КВ. М/ ГОД

Средний операционный платеж, класс А

1 800-2 500 РУБ./ КВ. М/ ГОД

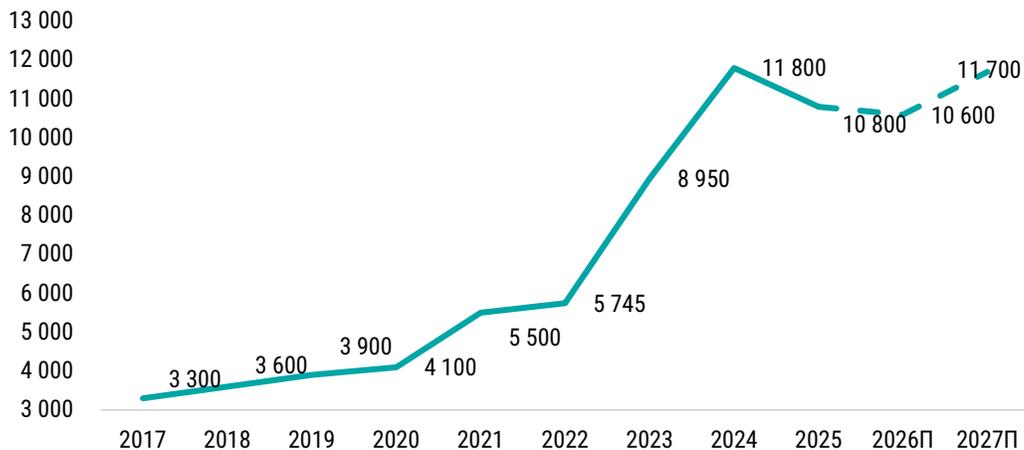
Диапазон запрашиваемого операционного платежа, класс А, не включая НДС

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

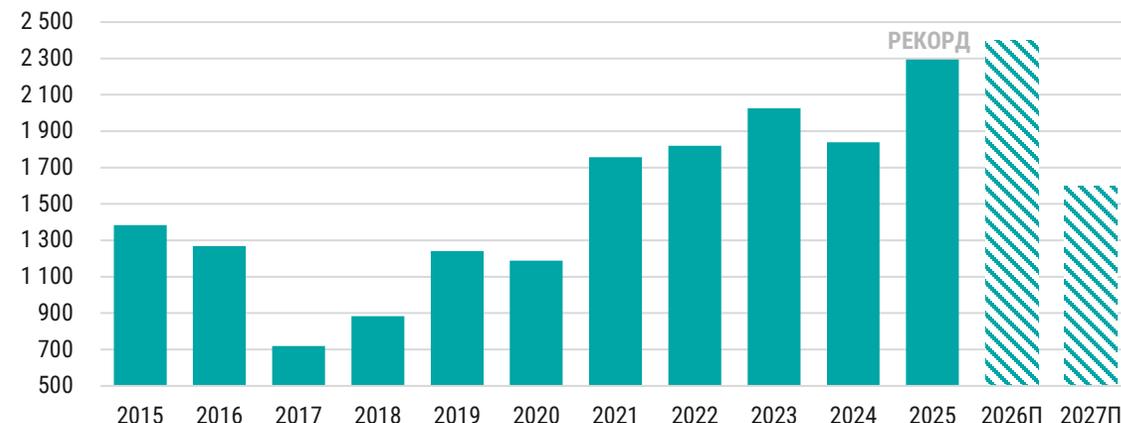
Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

СКЛАДСКОЙ РЫНОК: КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ И ПРОГНОЗ

СТАВКА АРЕНДЫ*, РУБ. / КВ. М / ГОД, КЛАСС А, 2017–2027П, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН



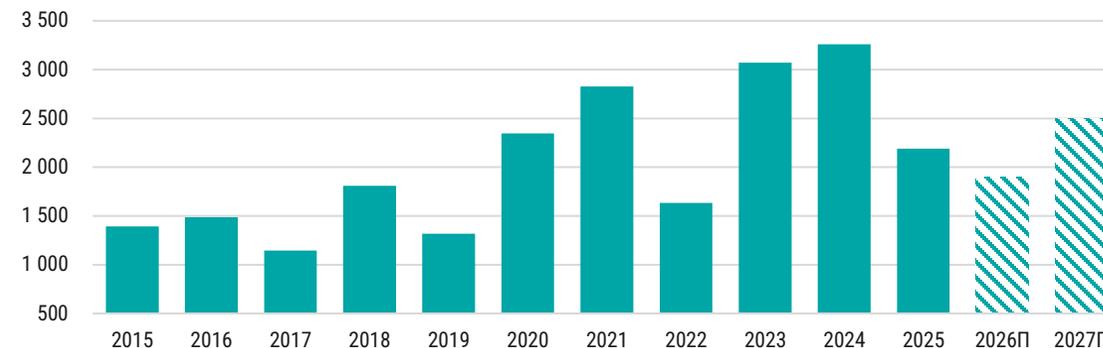
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ТЫС. КВ. М, КЛАССЫ А & В, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН, 2015–2027П



ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН, 2017–2027П



СУММА КУПЛЕННЫХ И АРЕНДОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ**, КЛАССЫ А & В, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН, 2015–2027П, ТЫС. КВ. М

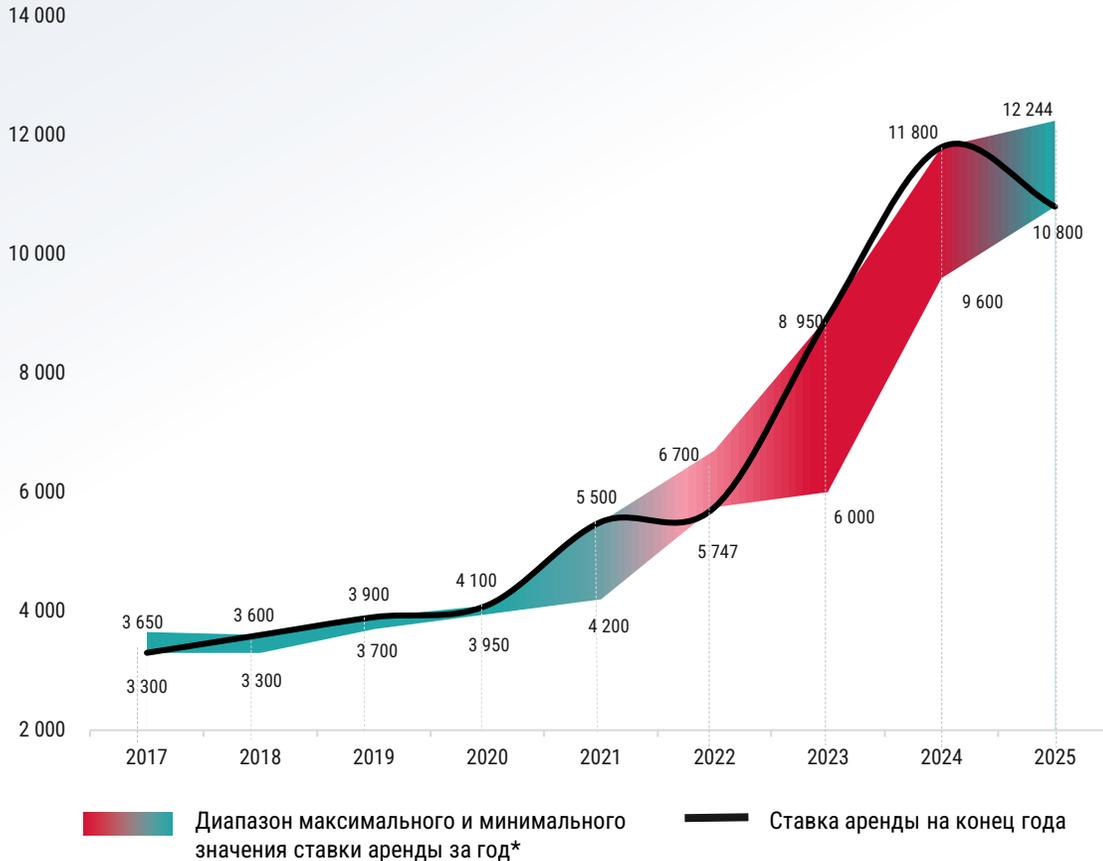


*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС, а также без учета объектов городской логистики.

**Без учета сделок генерального подряда.

ВАКАНСИЯ И СТАВКА АРЕНДЫ НА СКЛАДСКОМ РЫНКЕ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

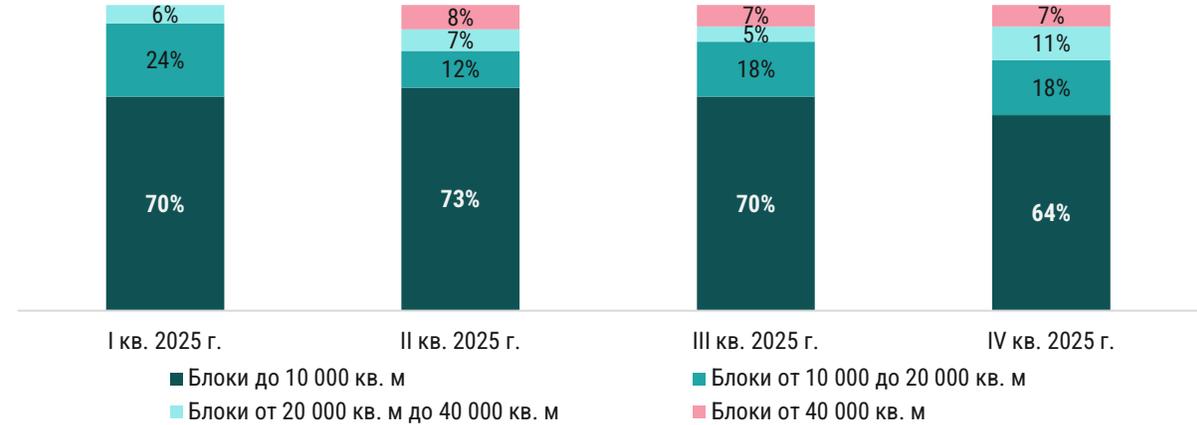
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ БАЗОВАЯ СТАВКА АРЕНДЫ, КЛАСС А, 2017–2025 ГГ., МОСКОВСКИЙ РЕГИОН



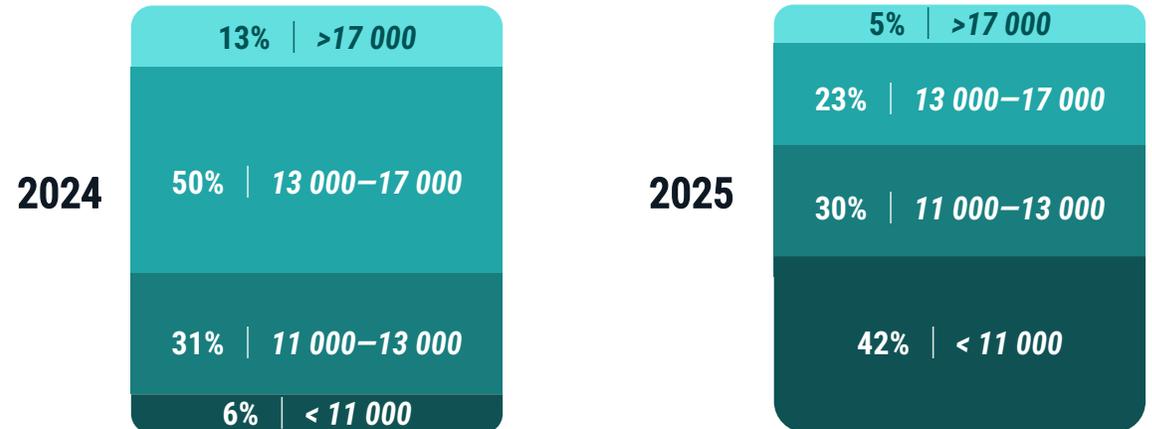
*В диапазоне учитываются поквартальные значения ставок аренды.

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

СТРУКТУРА ВАКАНСИИ** (ПО КОЛИЧЕСТВУ ПРЕДЛОЖЕНИЙ), КЛАСС А, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАПРАШИВАЕМЫХ СТАВОК АРЕНДЫ, КЛАСС А, РУБ. / КВ. М / ГОД, 2024 Г. И 2025 Г.



LIGHT INDUSTRIAL: МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

986 ТЫС. КВ. М
▲ +65%

Общее предложение
Light Industrial, Московский
регион, 2025 г.

111 ТЫС. КВ. М
▲ +55%

Сумма купленных и
арендованных площадей
Light Industrial, Московский
регион, 2025 г.

13 180 РУБ./КВ. М/ГОД
▼ -7%

Ставка аренды*
Light Industrial, класс А,
2025 г.

389 ТЫС. КВ. М
▲ +52%

Новое строительство
Light Industrial, Московский
регион, 2025 г.

18,1 %
▲ +13 п. п.

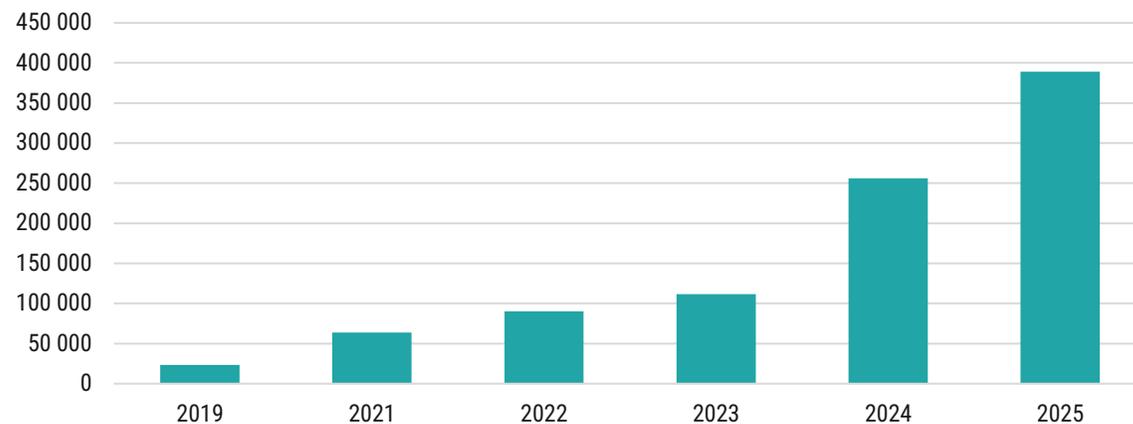
Доля свободных
площадей Light Industrial,
класс А, 2025 г.

119 200 РУБ./КВ. М
▲ +22%

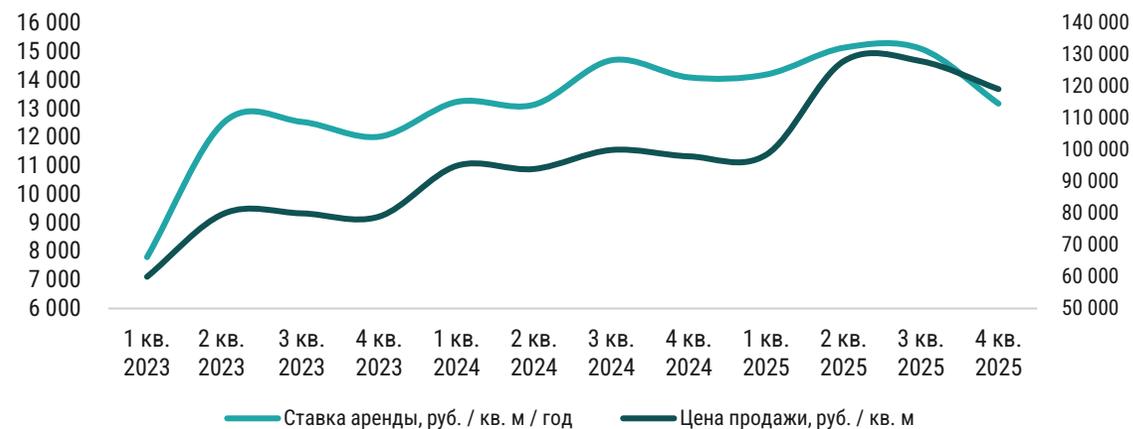
Цена продажи
Light Industrial, класс А,
2025 г.

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих объектах класса А без операционных расходов, коммунальных платежей, НДС.
Динамика указана относительно аналогичного периода прошлого года.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО LIGHT INDUSTRIAL, КЛАССЫ А & В, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН, 2019–2025 ГГ., КВ. М



СТАВКА АРЕНДЫ, РУБ. / КВ. М / ГОД И ЦЕНА ПРОДАЖИ, РУБ. / КВ. М, LIGHT INDUSTRIAL, КЛАСС А, МОСКОВСКИЙ РЕГИОН



ЕГОР ДОРОФЕЕВ

Международный партнер
Руководитель департамента
Складская и индустриальная недвижимость
CMWP

+7 985 923 65 63

egor.dorofeev@cmwp.ru



METRIUM

**ИТОГИ ГОДА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

2025

METRIUM



ЛЮБАВА ПРЯНИКОВА

РУКОВОДИТЕЛЬ КОНСАЛТИНГОВОЙ ГРУППЫ

ФАКТОРЫ И ТЕНДЕНЦИИ 2025 ГОДА



ВЫСОКАЯ КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА

ОПРЕДЕЛЯЛА РАЗВИТИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ В 2025 ГОДУ



СОКРАЩЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ЭКСПОНИРУЕМЫХ ЛОТОВ В БОЛЬШОЙ МОСКВЕ СОКРАТИЛОСЬ НА 30%.



ПЕРЕНОС СРОКОВ ВВОДА

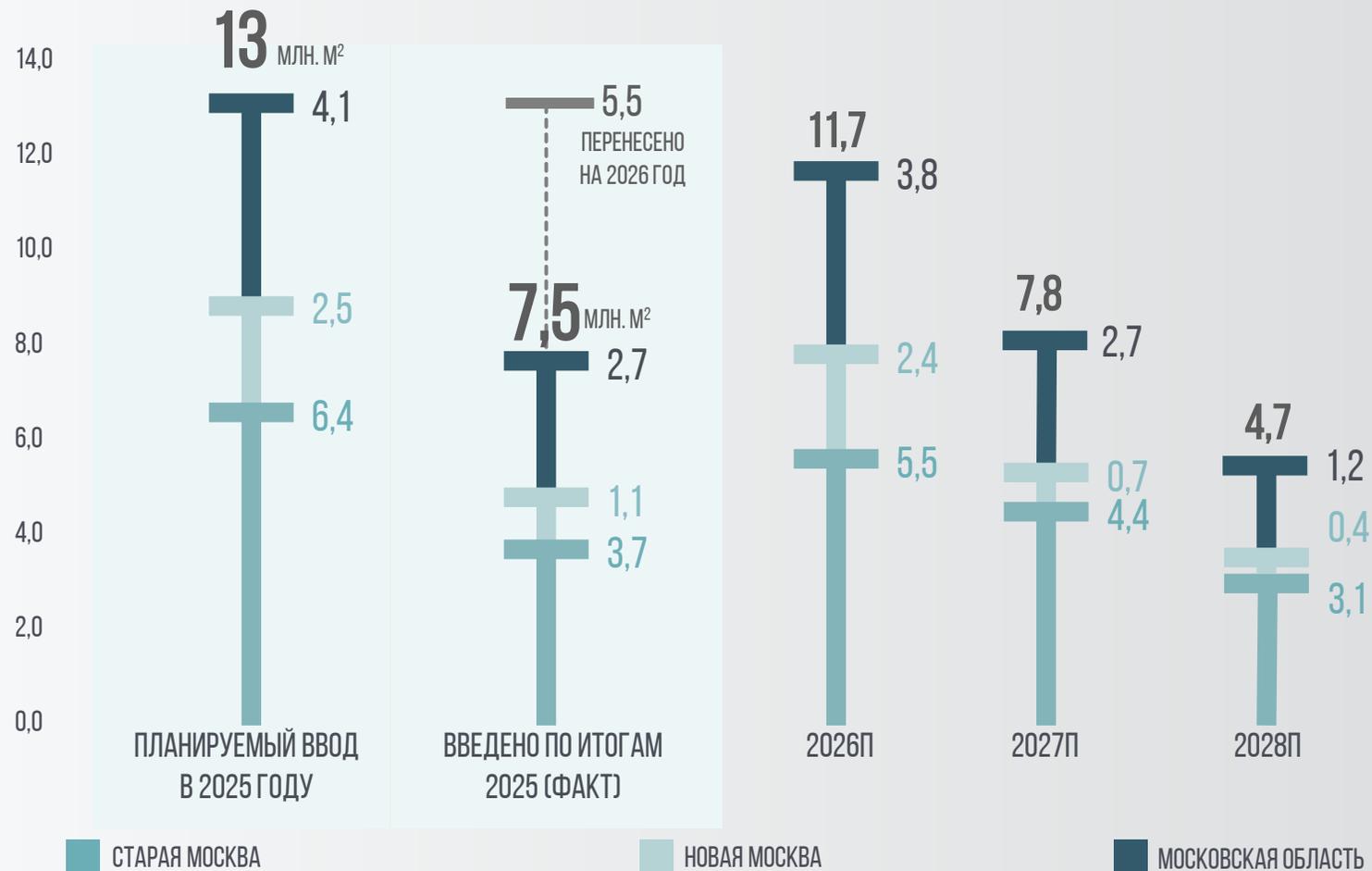
ФИНАНСОВЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ, НЕСТАБИЛЬНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПОДРЯДЧИКОВ И МОРАТОРИЙ НА ШТРАФЫ ЗА ПЕРЕНОС СРОКОВ ВВОДА ПРИВЕЛИ К СМЕЩЕНИЮ ВВОДА ЖИЛЬЯ С 2025 НА 2026 ГОД



ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

ВЫСОКАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЛИ, СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА И ТРУДНОСТИ С ПРОЕКТНЫМ ФИНАНСИРОВАНИЕМ, ВЫНУЖДАЮТ ДЕВЕЛОПЕРОВ ФОКУСИРОВАТЬСЯ НА БОЛЕЕ МАРЖИНАЛЬНЫХ СЕГМЕНТАХ – ДОЛЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА СОКРАЩАЕТСЯ

ОБЪЕМ ВВОДА, МЛН М²



42%

ЗАЯВЛЕННОГО В ЯНВАРЕ 2025 ГОДА ОБЪЕМА
ВВОДА ПЕРЕНЕСЕНО НА 2026 ГОД

56%

ДОЛЯ СТАРОЙ МОСКВЫ В ПРОГНОЗНОМ ОБЪЕМЕ
ВВОДА 2026 – 2028 ГОДОВ

*БЕЗ УЧЕТА ЖИЛЬЯ ПО ПРОГРАММЕ РЕНОВАЦИИ

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

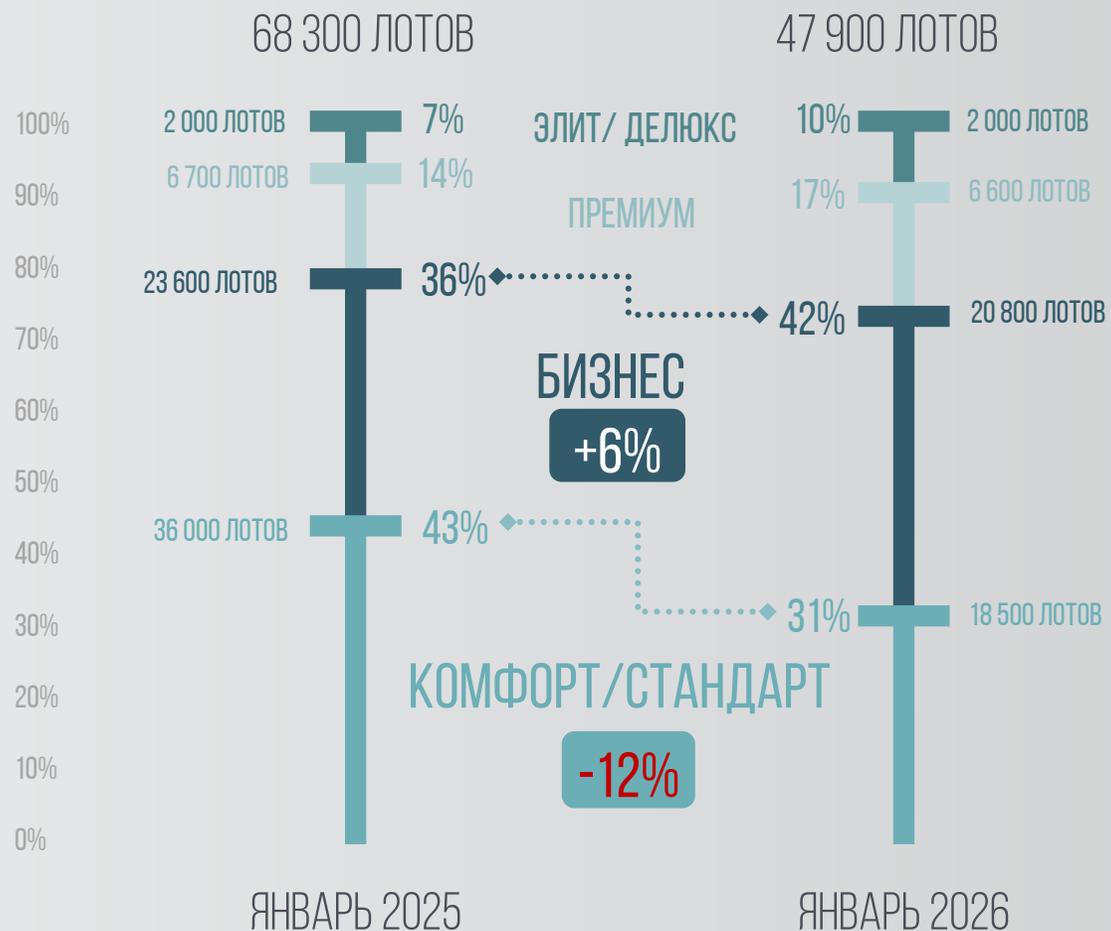
-12%

СОКРАЩЕНИЕ ДОЛИ МАССОВОГО СЕГМЕНТА
ЗА 2025 ГОД

БИЗНЕС – НОВЫЙ ЛИДЕР

42%

ДОЛЯ ЛОТОВ НА ЯНВАРЬ 2026



*ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ БОЛЬШОЙ МОСКВЫ

СТАРТЫ НОВЫХ ПРОЕКТОВ

69

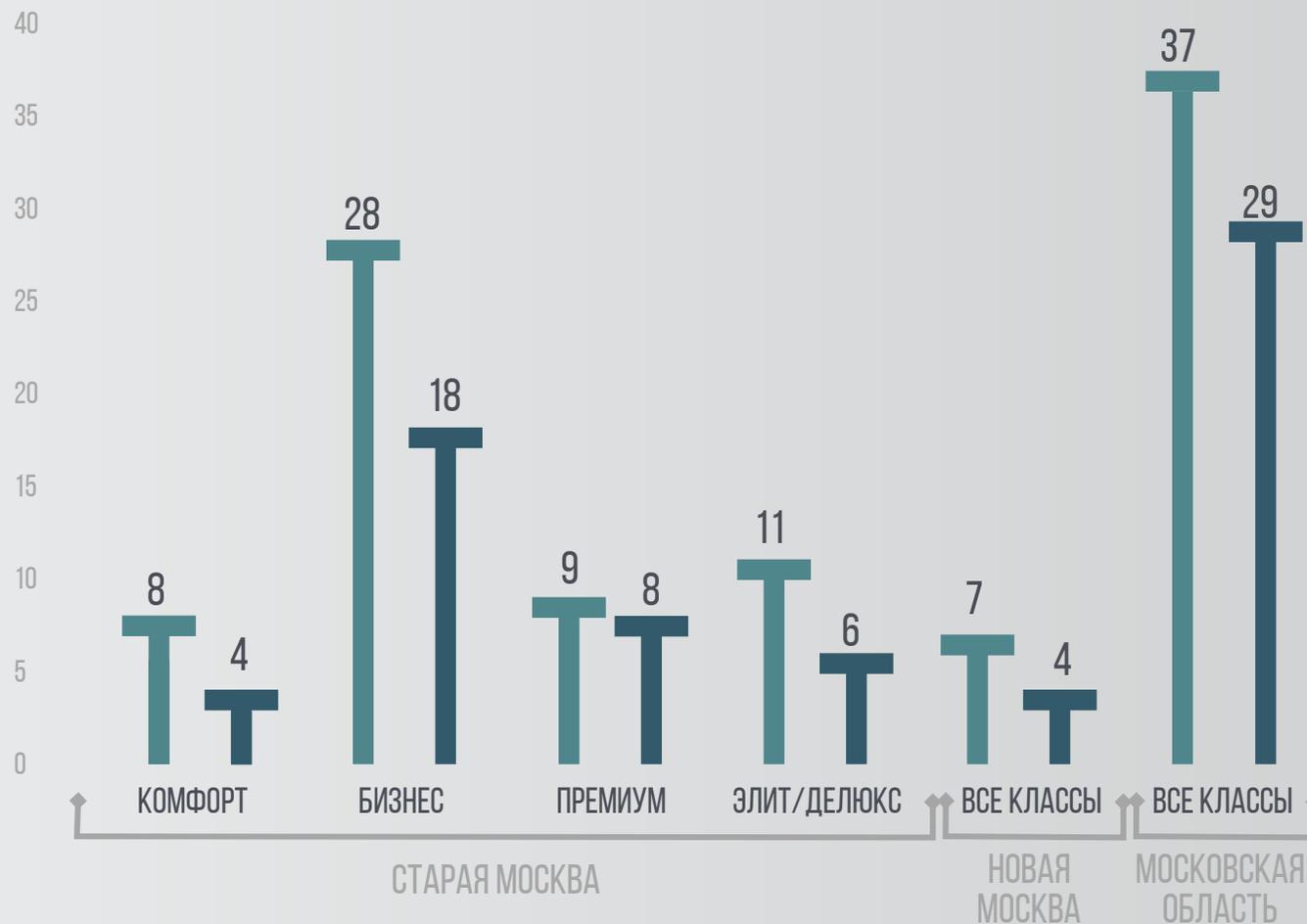
НОВЫХ ПРОЕКТОВ ВЫШЛО НА РЫНОК В 2025 ГОДУ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

58%

НОВЫХ ПРОЕКТОВ ВЫШЛО В БОЛЬШОЙ МОСКВЕ

-31%

СОКРАЩЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА НОВЫХ СТАРТОВ ОТНОСИТЕЛЬНО 2024 ГОДА



2024
2025

ЭЛИТ / ДЕЛЮКС

21[%]

7 ПРОЕКТОВ

ПРЕМИУМ

33[%]

11 ПРОЕКТОВ

ПЛАНИРУЕМЫЕ
СТАРТЫ В
2026 ГОДУ
СТАРАЯ МОСКВА

БИЗНЕС

46[%]

15 ПРОЕКТОВ

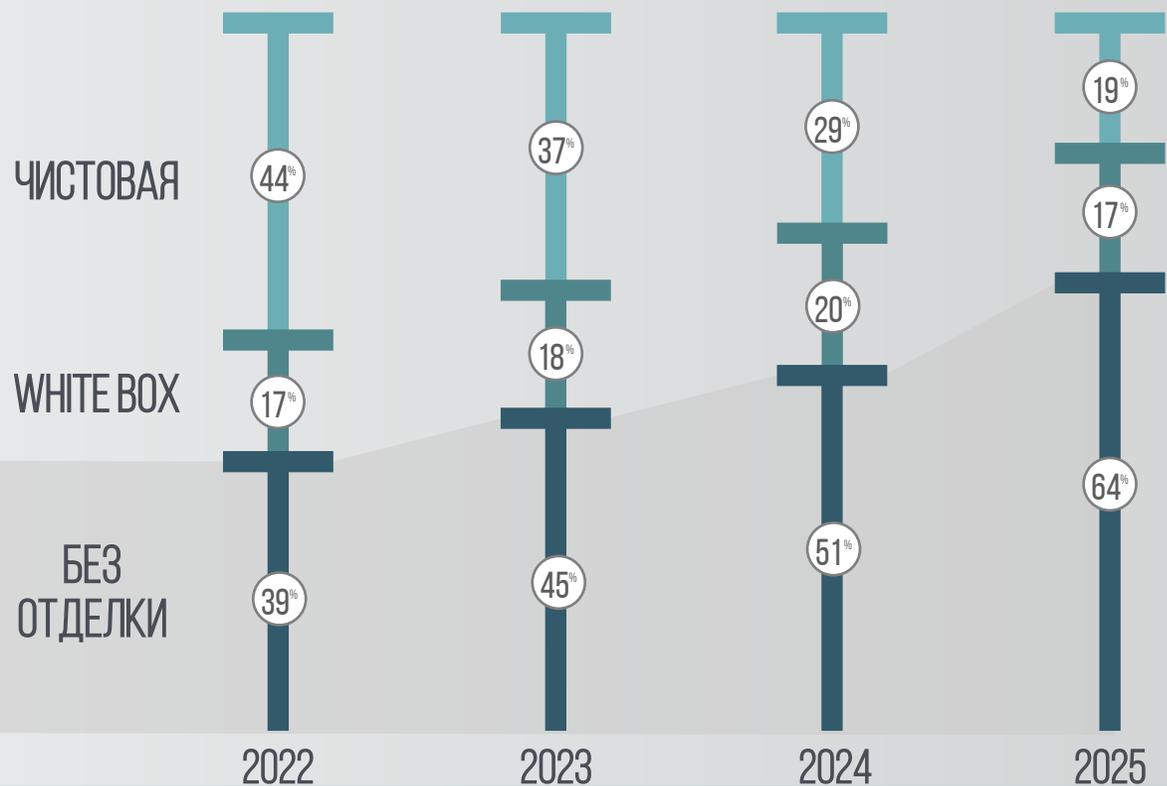
ОТДЕЛКА

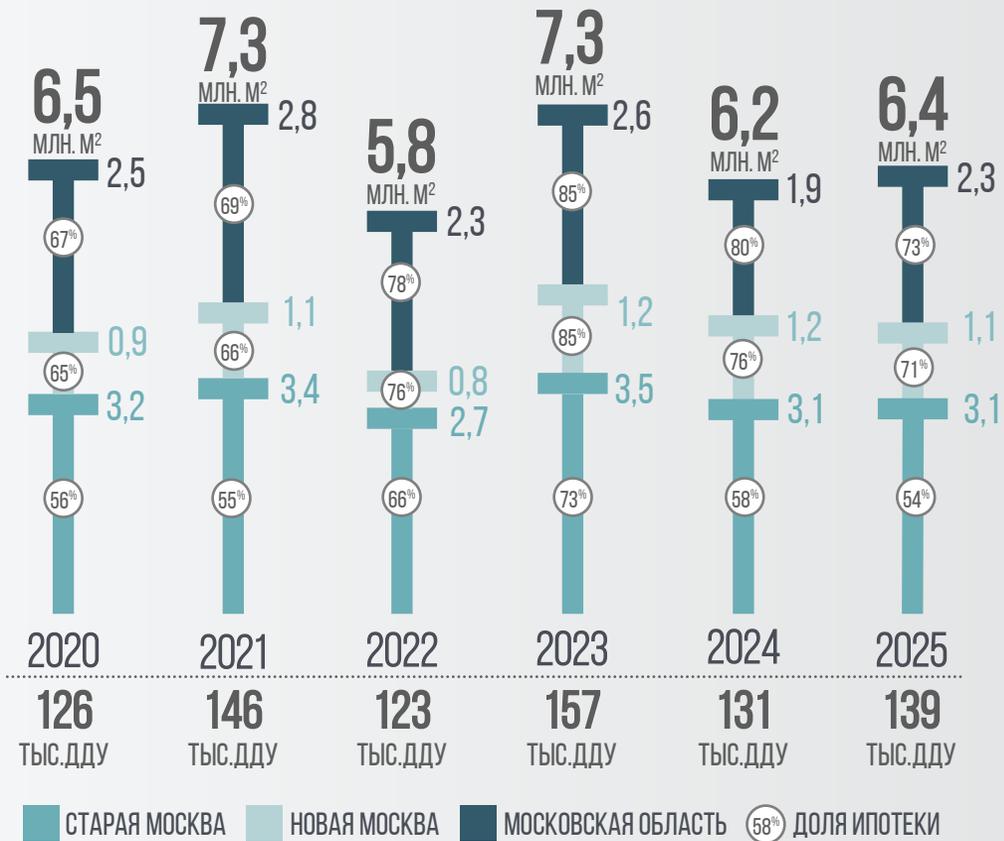
+25%

УВЕЛИЧЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ЛОТОВ БЕЗ
ОТДЕЛКИ ЗА 3 ГОДА

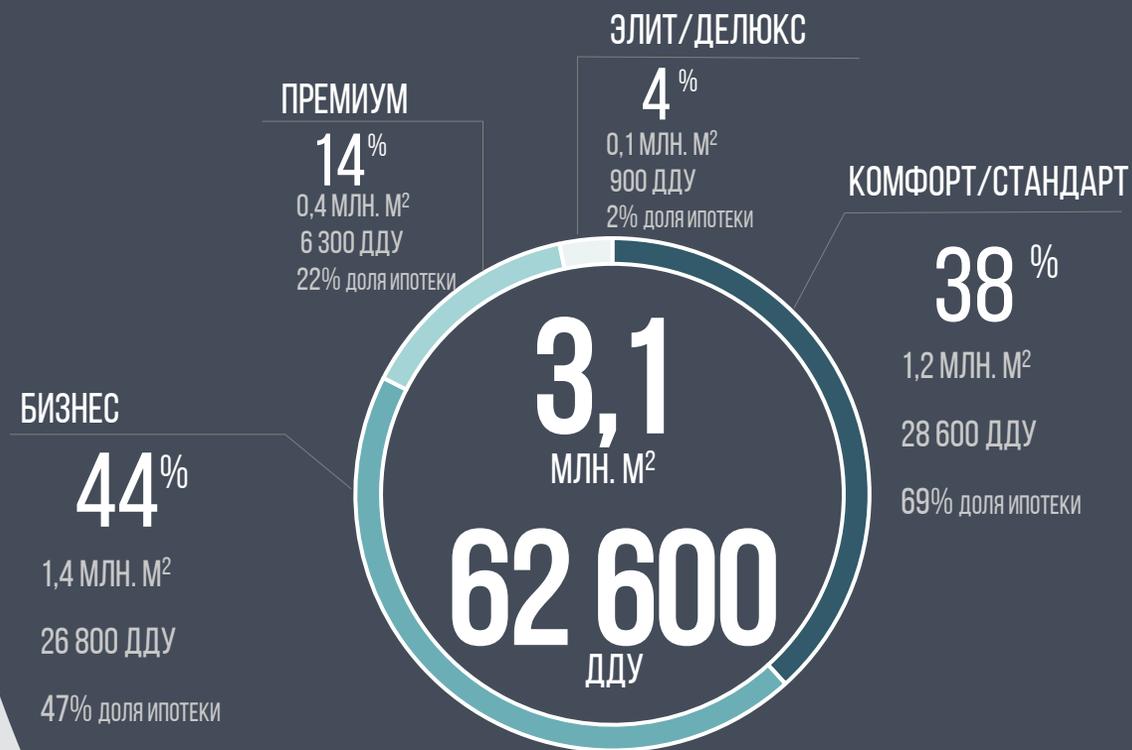
81%

ДОЛЯ ЛОТОВ БЕЗ ОТДЕЛКИ И С ОТДЕЛКОЙ
WHITE BOX В ДЕКАБРЕ 2025 ГОДА



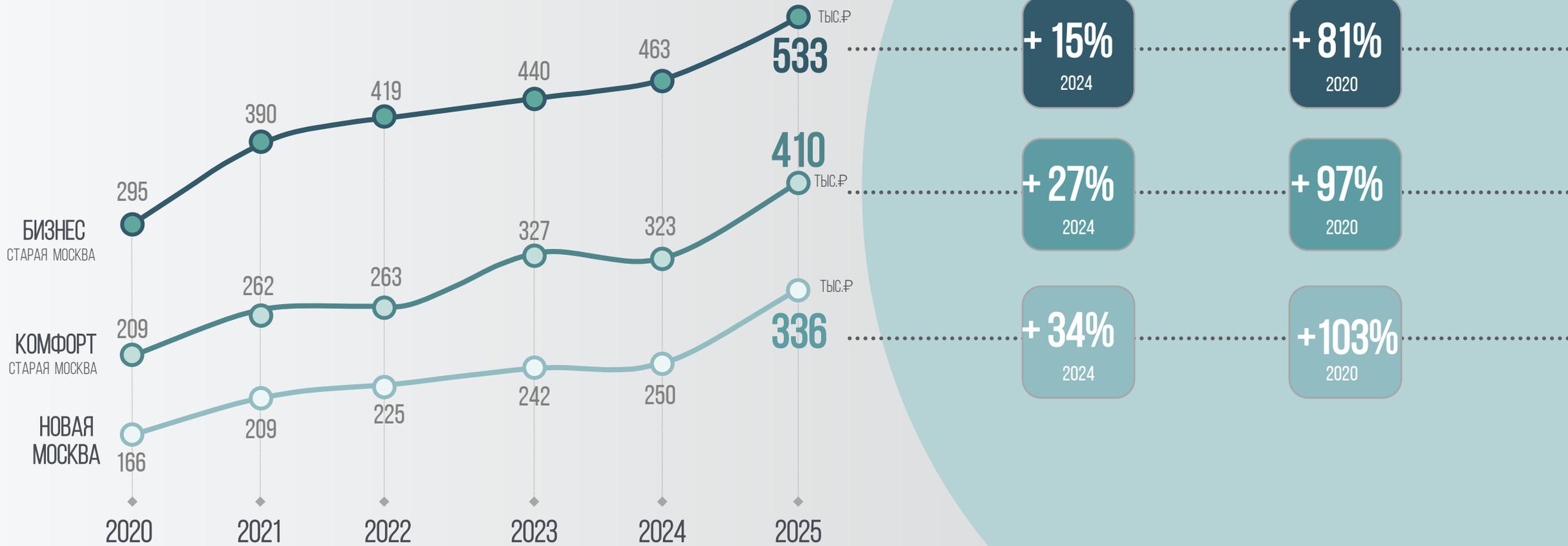


2025 СТАРАЯ МОСКВА

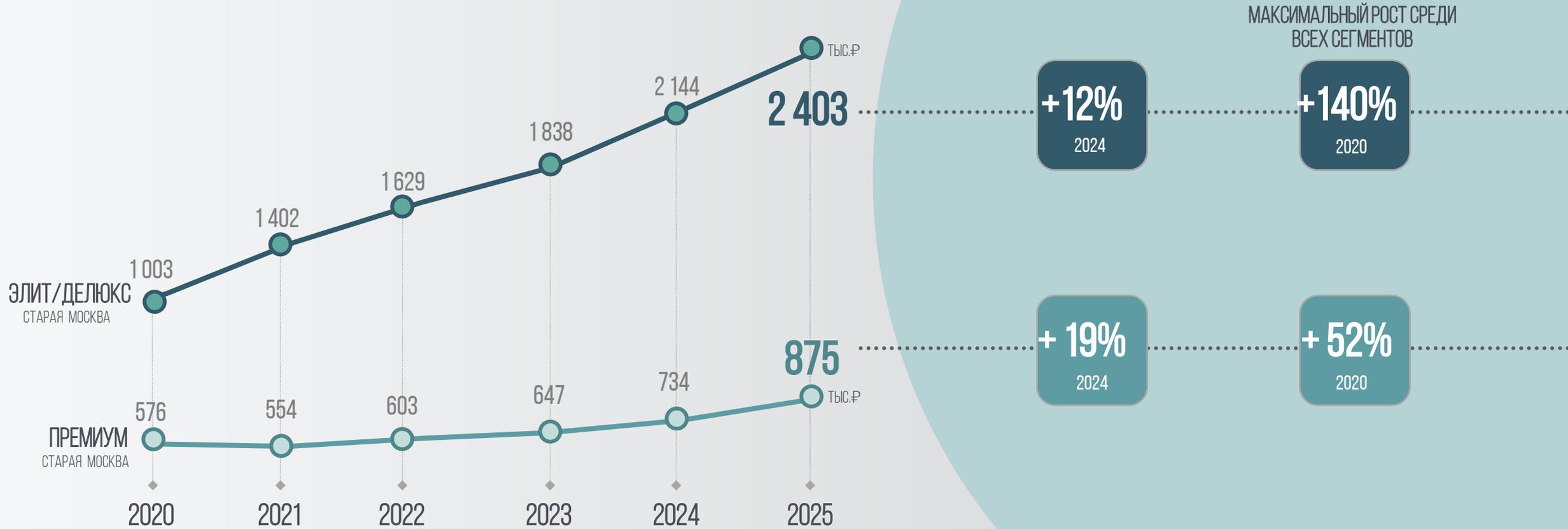


* дду физических лиц по дате регистрации без уступок и оптовых сделок, без учета жилья по программе реновации

ЦЕНЫ



ЦЕНЫ



ТРЕНД НА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ

2020 ГОД

67 СТАРТОВ

ПРОЕКТОВ С ЖИЛОЙ ФУНКЦИЕЙ

143 000 М²

ОФИСОВ

+112%

2025 ГОД

40 СТАРТОВ

ПРОЕКТОВ С ЖИЛОЙ ФУНКЦИЕЙ

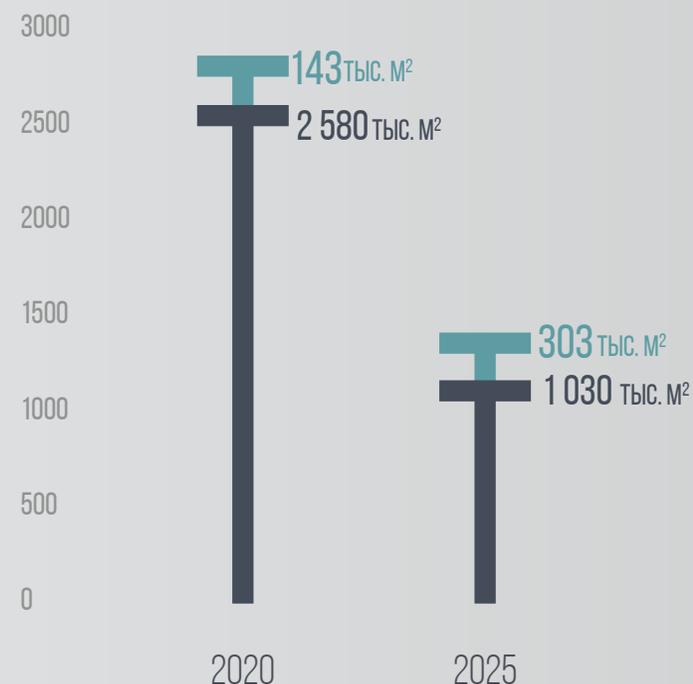
303 000 М²

ОФИСОВ

*ВКЛЮЧАЯ КОМПЛЕКСЫ И АПАРТАМЕНТЫ, БЕЗ УЧЕТА ЖИЛЬЯ ПО ПРОГРАММЕ РЕНОВАЦИЙ И АРЕНДНЫХ ДОМОВ

УВЕЛИЧЕНИЕ ПЛОЩАДИ ОФИСНОЙ ФУНКЦИИ В ЖИЛЫХ ПРОЕКТАХ В 2 РАЗА

ПРИ СОКРАЩЕНИИ ОБЪЕМА И КОЛИЧЕСТВА СТАРТОВ



■ ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ КОРПУСОВ В 2020 И В 2025 В РАМКАХ НОВЫХ ПРОЕКТОВ
■ ПЛОЩАДЬ ОФИСОВ В РАМКАХ НОВЫХ ПРОЕКТОВ 2020 И 2025 ГОДА



ЕДИНЫЙ СТИЛЬ АРХИТЕКТУРЫ

НО РАЗНЫЕ АКЦЕНТЫ



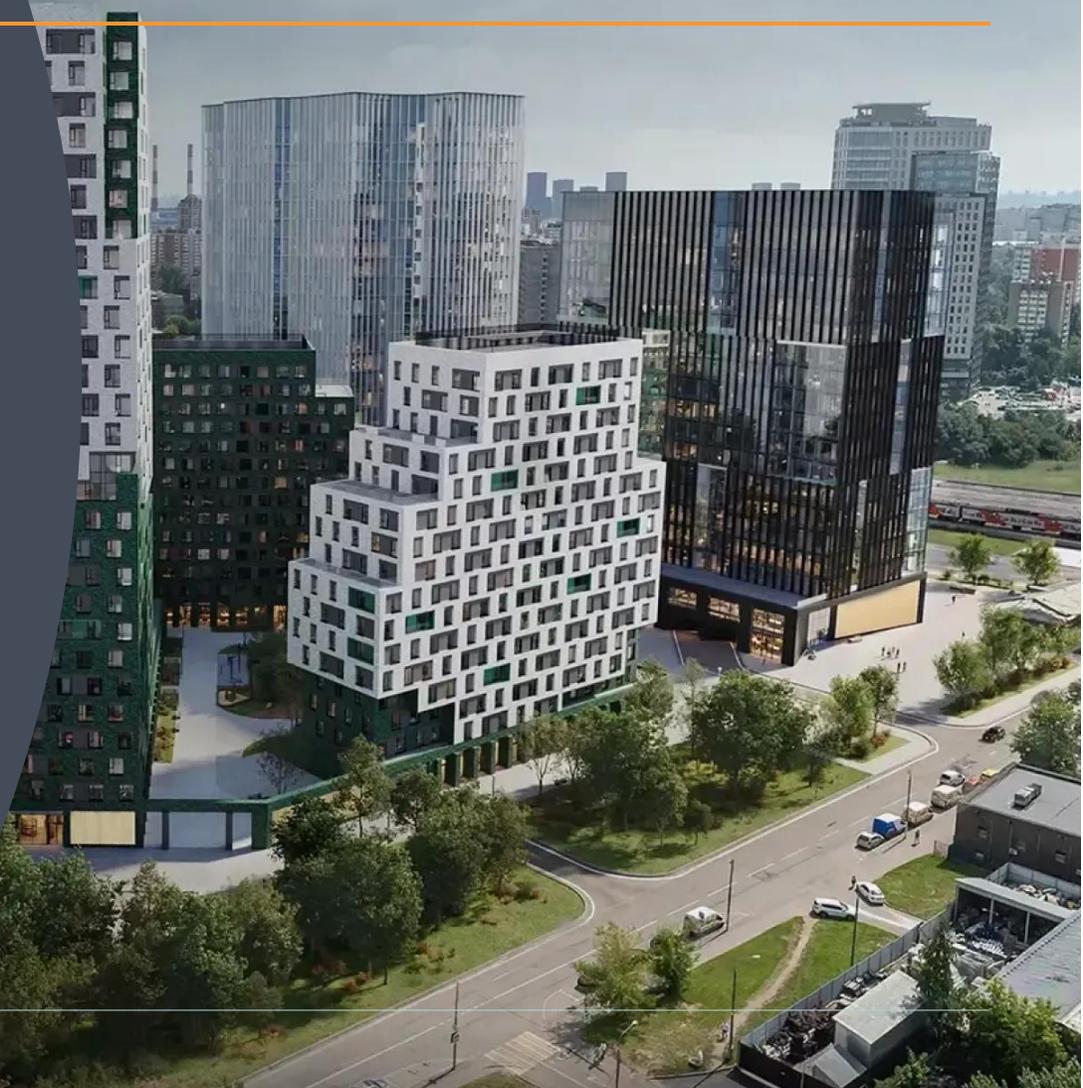
ОБОСОБЛЕННОСТЬ ФУНКЦИЙ

НА ОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ



ЛОГИСТИКА ПОТОКОВ

ЖИЛОЙ И ОФИСНОЙ ЧАСТЕЙ





ТЕХНОЛОГИИ

СОВРЕМЕННЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ЖИЛОЙ И ОФИСНОЙ ФУНКЦИЙ



БЛАГОУСТРОЙСТВО

ПРИВАТНЫЕ ЗОНЫ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА



ПАРКИНГ

ФОРМАТ И ЗОНИРОВАНИЕ





ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

ОФИСОГРАФИЯ



ИНФРАСТРУКТУРА

КОВОРКИНГИ, ПЕРЕГОВОРНЫЕ И Т.Д.

METRIUM

Москва
2025

БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ.
ВСЕГДА НА СВЯЗИ!



ТЕЛЕГРАМ КАНАЛ @METRIUM

ОРГАНИЗАТОР



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР



ОТРАСЛЕВЫЕ ПАРТНЕРЫ



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



#MARKETBEAT CMWP

ИТОГИ ГОДА

Блок II. Россия



ПРИСОЕДИНИТЬСЯ
К ПАРТНЕРСКОЙ СЕТИ

19.02.2026 г.

Рынок коммерческой недвижимости: куда движется спрос



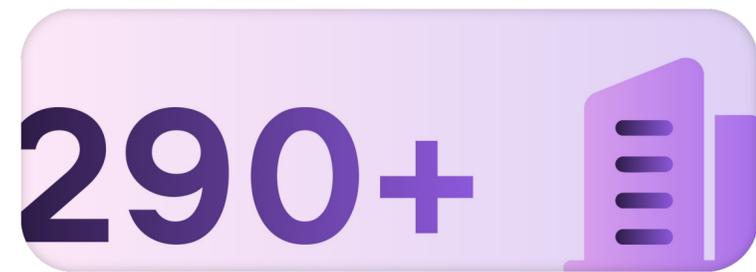
Виктория Сафронова

Коммерческий директор категории
«Коммерческая недвижимость»

 **Авито Недвижимость**

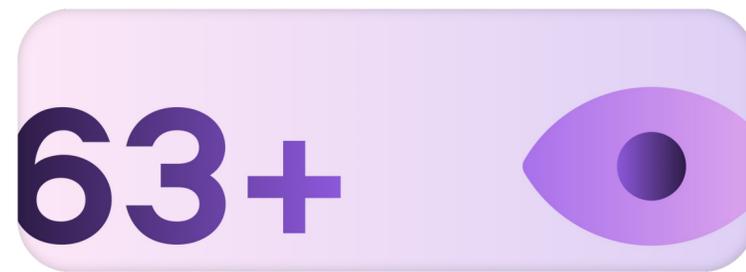


На Авито самый большой выбор коммерческой недвижимости



ТЫСЯЧ

предложений
коммерческой
недвижимости



МИЛЛИОНОВ

просмотров набирают
объявления коммерческой
недвижимости



ТЫСЯЧИ

пользователей размещают
объявления коммерческой
недвижимости

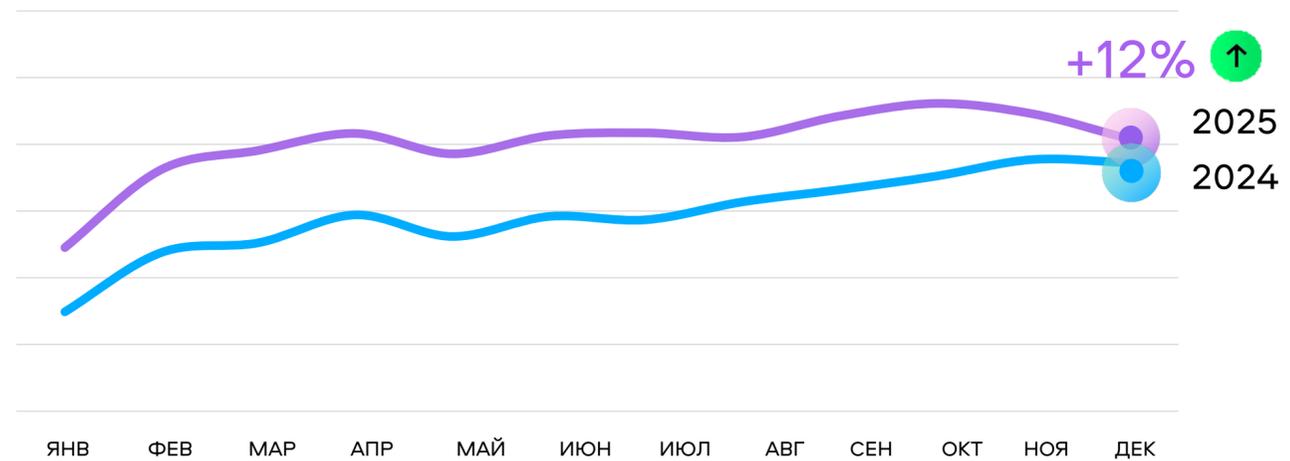
Предложение и спрос

коммерческая недвижимость

Россия

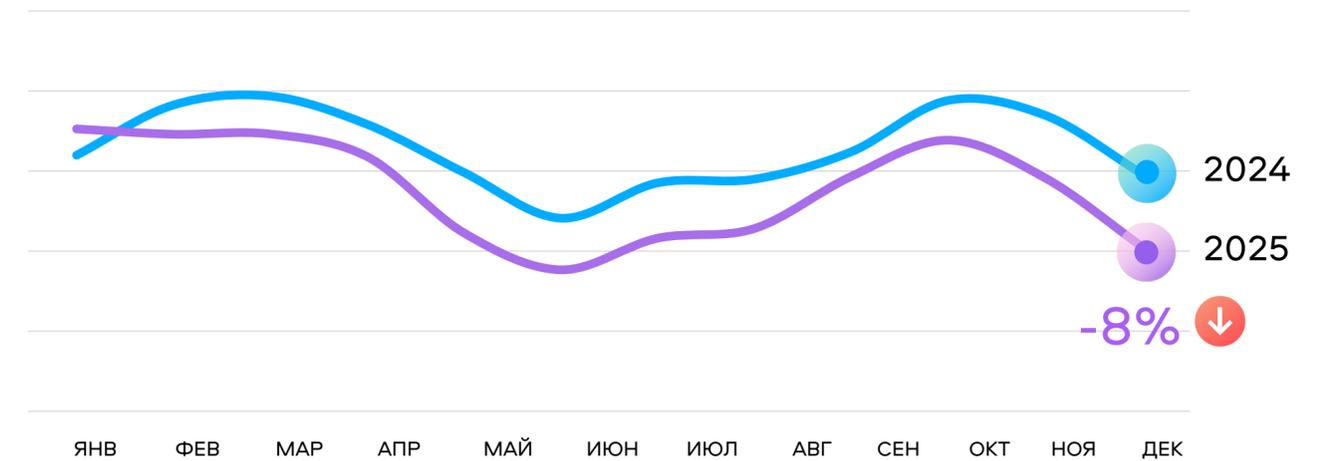
Предложение

продажа

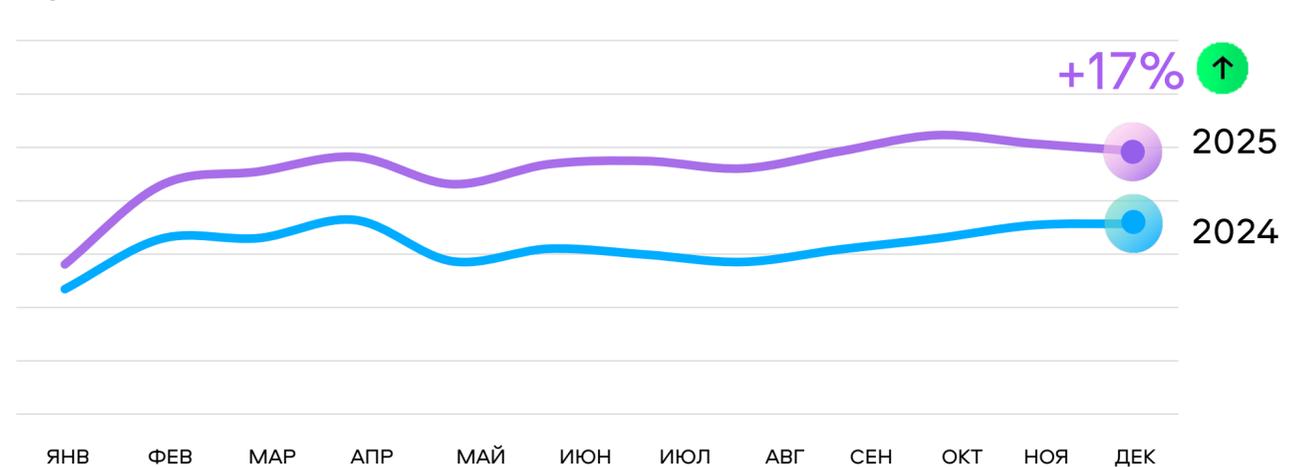


Спрос

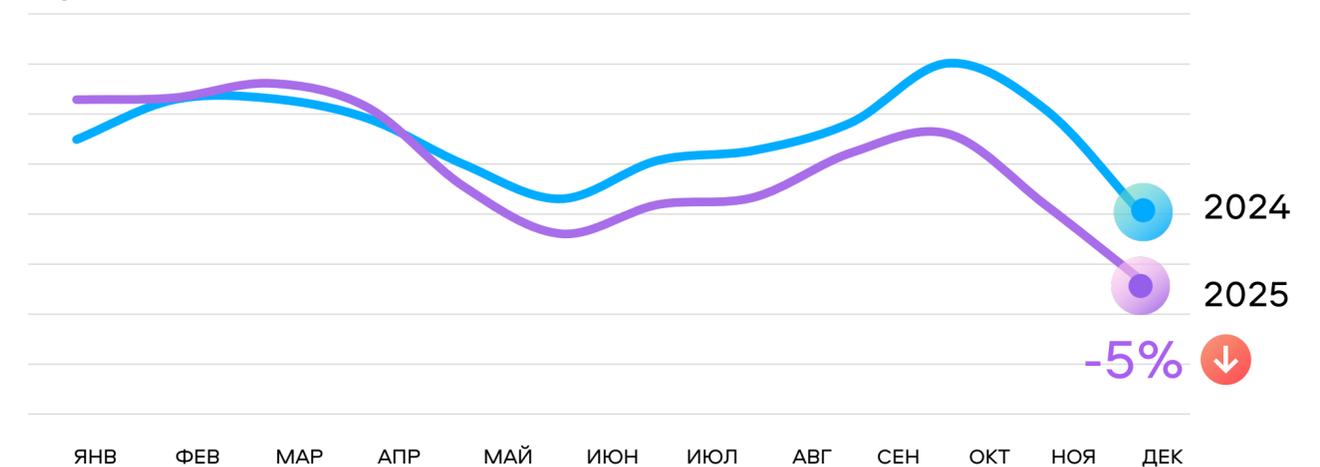
продажа



аренда



аренда



Проценты на графиках показывают отношение среднемесячного числа активных объявлений в 2025 году к показателю 2024 года

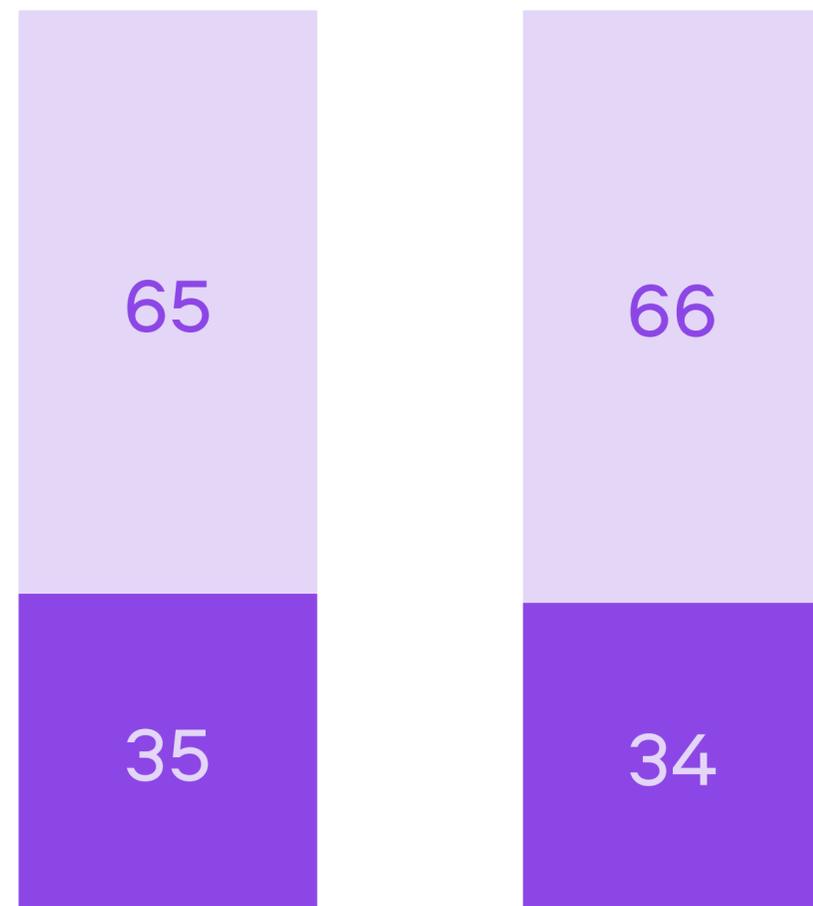
Проценты на графиках показывают отношение среднемесячного числа целевых клиентов в 2025 году к показателю 2024 года

Структура предложения и спроса по типу сделки

Россия

средний показатель по всем типам коммерческой недвижимости

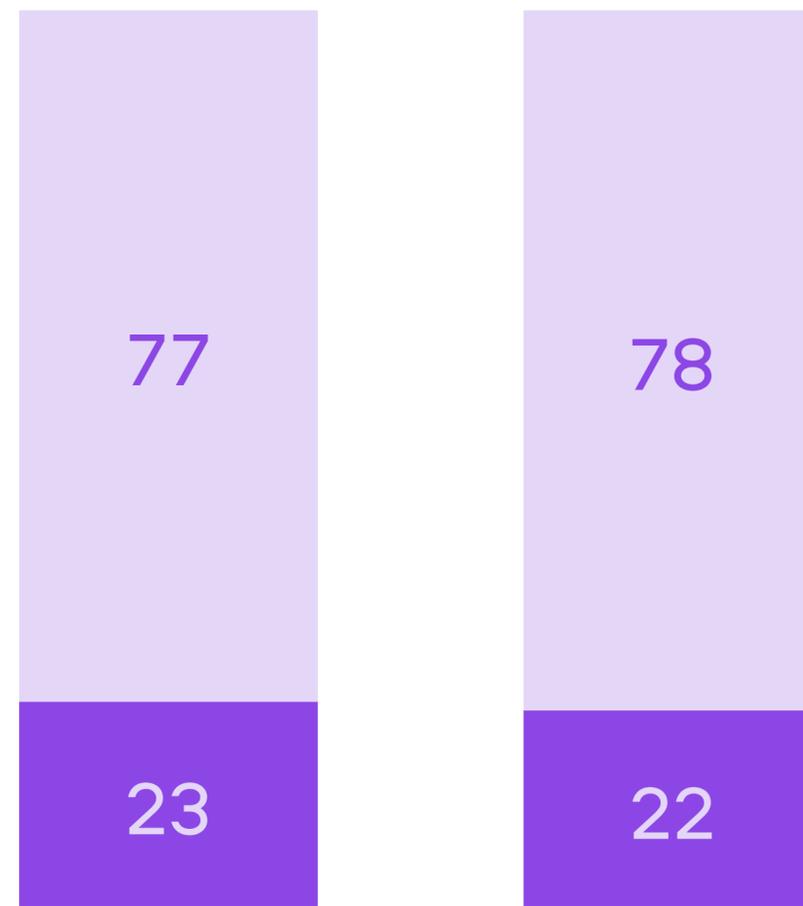
Предложение



2024

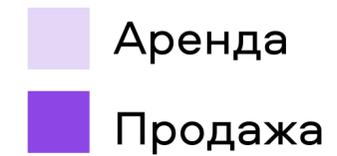
2025

Спрос



2024

2025



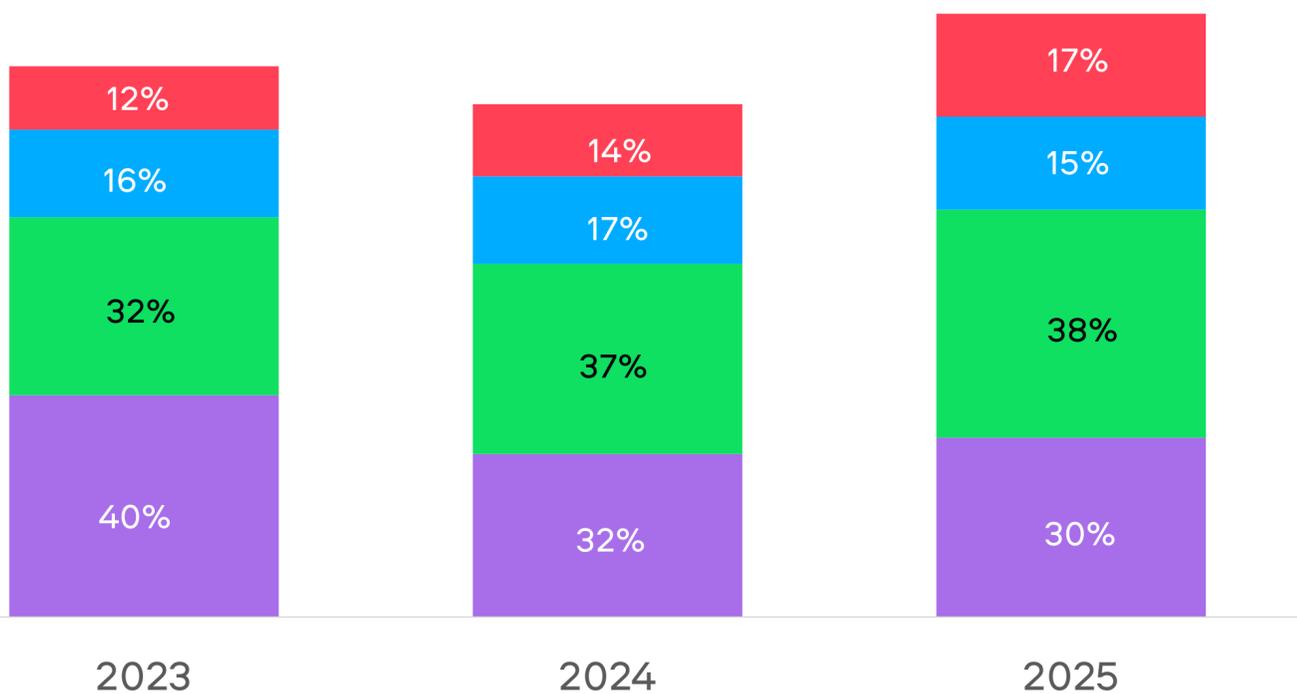
Структура за
последний год
практически
без изменений

Структура предложения и спроса по типу коммерческой недвижимости

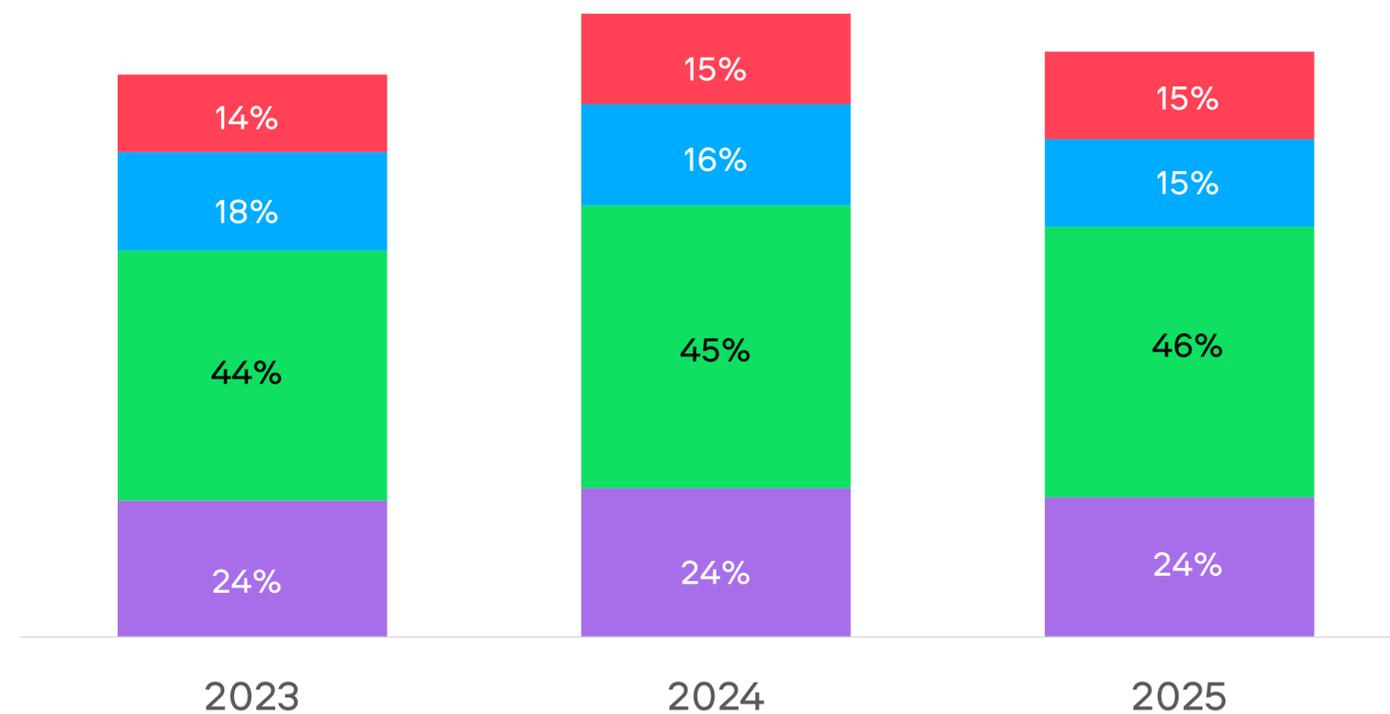
Россия
2023-2025

Аренда

Предложение



Спрос

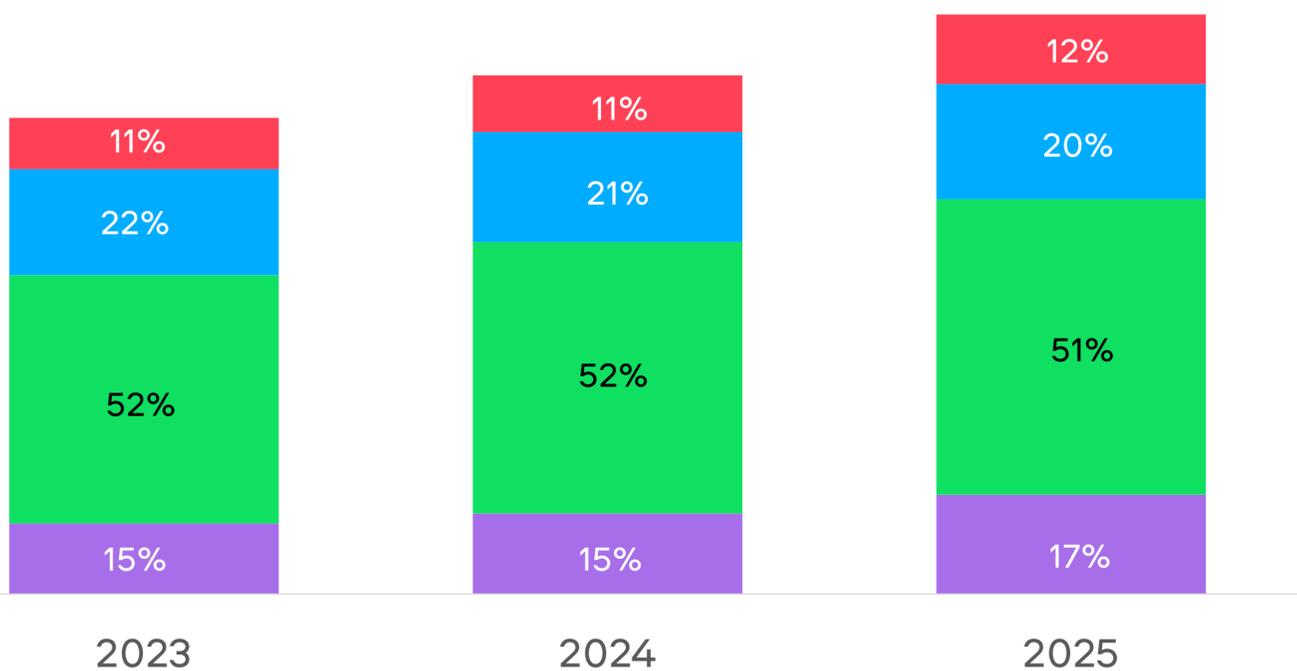


Структура предложения и спроса по типу коммерческой недвижимости

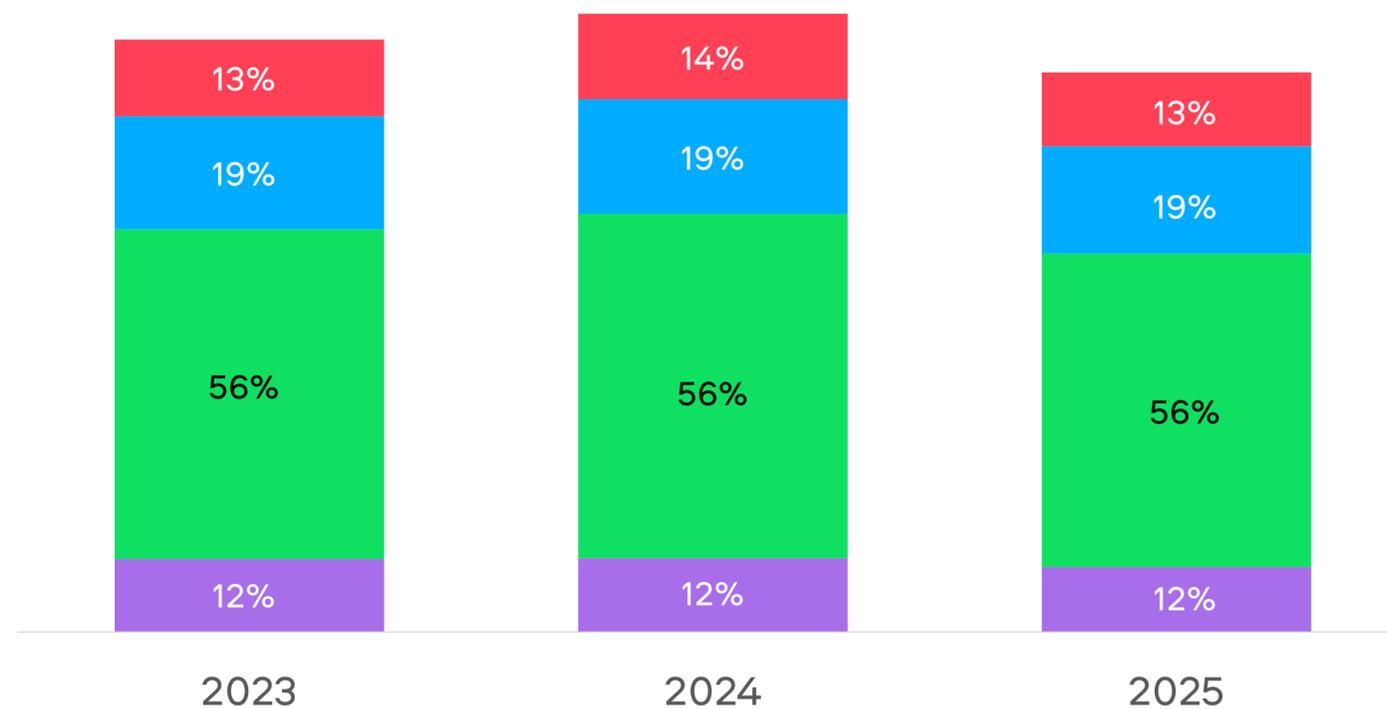
Россия
2023-2025

Продажа

Предложение



Спрос

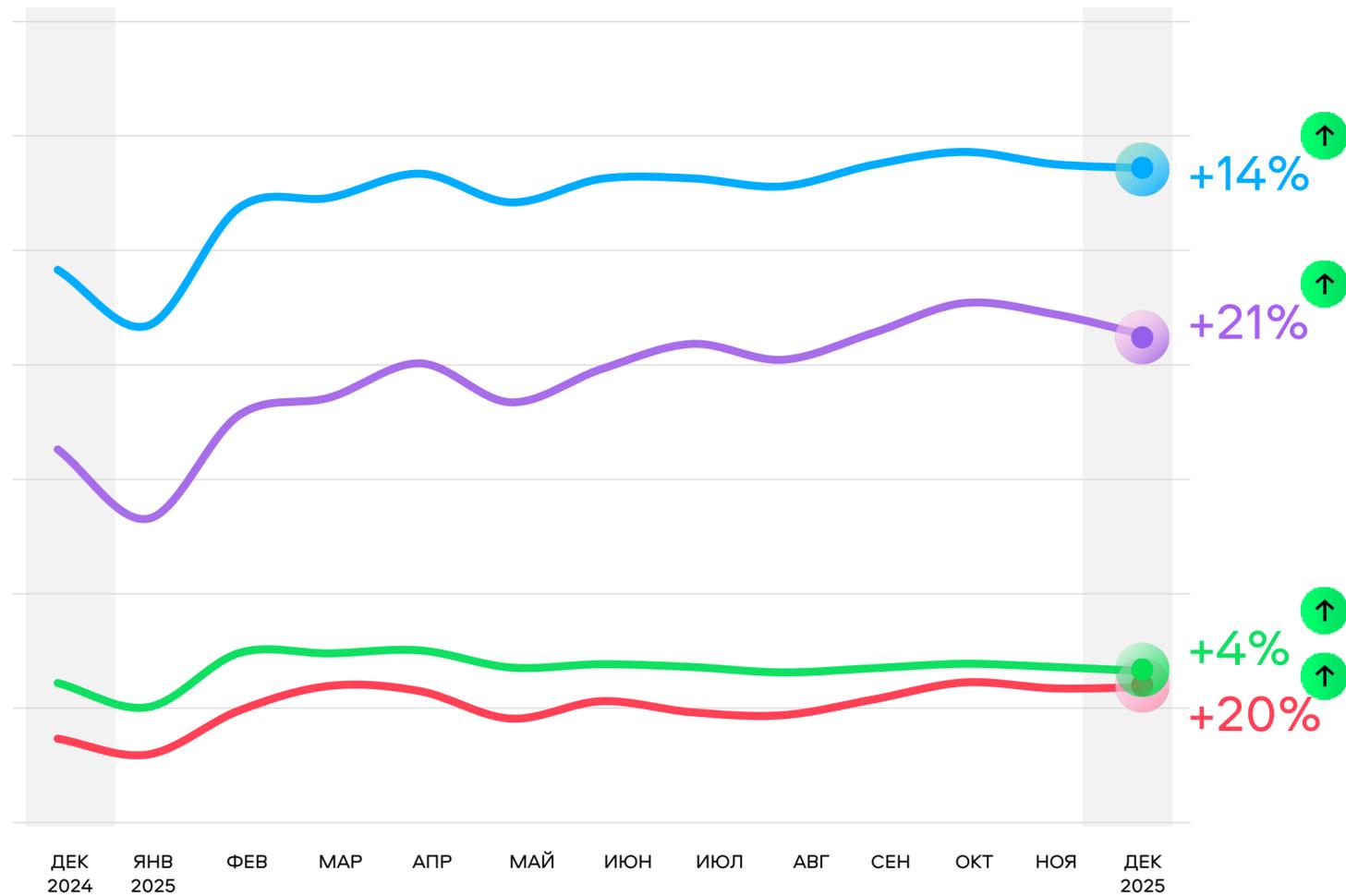


Предложение

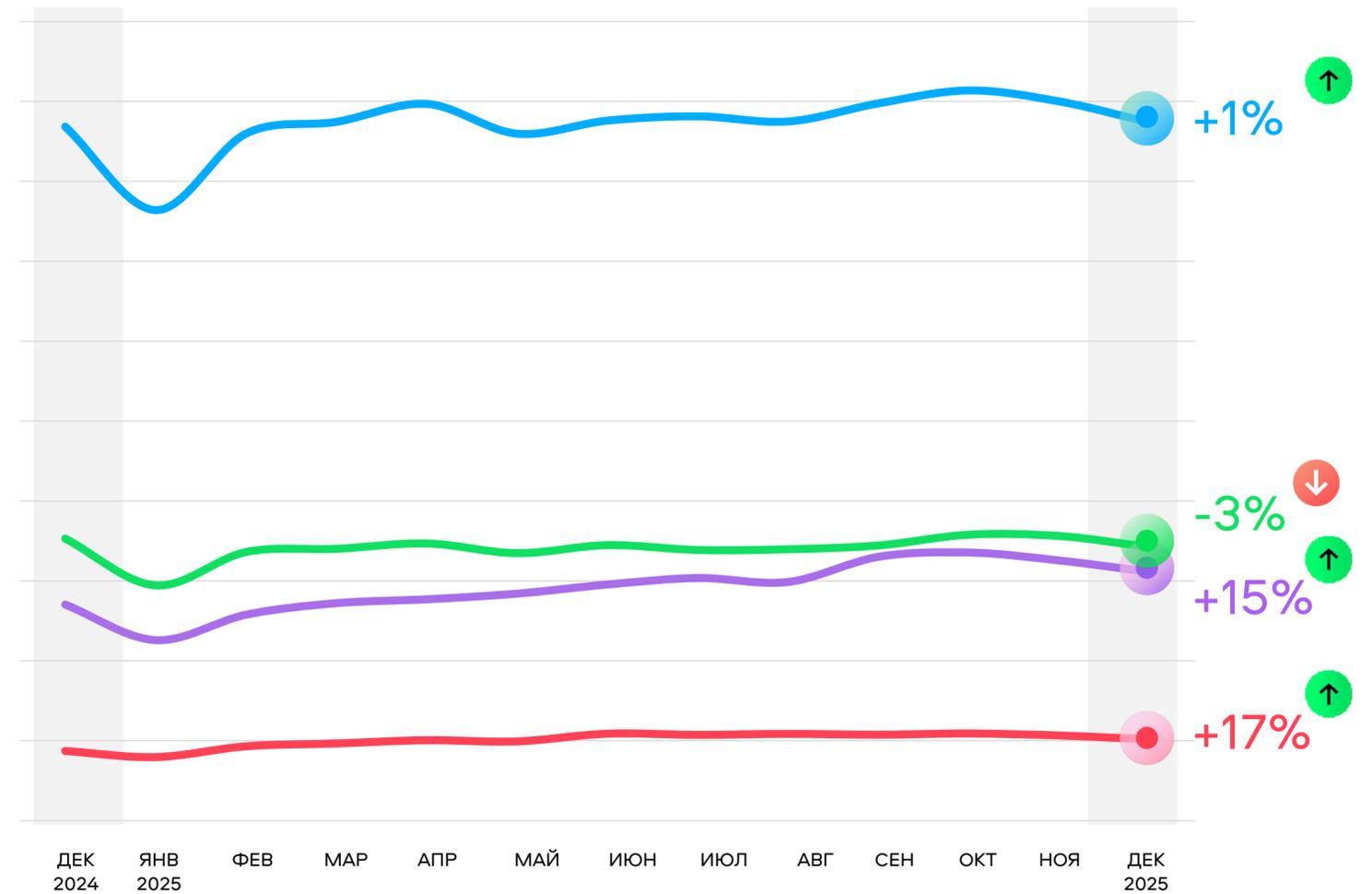
ТИПЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Россия

Аренда



Продажа



- Свободного назначения
- Офис
- Торговая площадь
- Склад

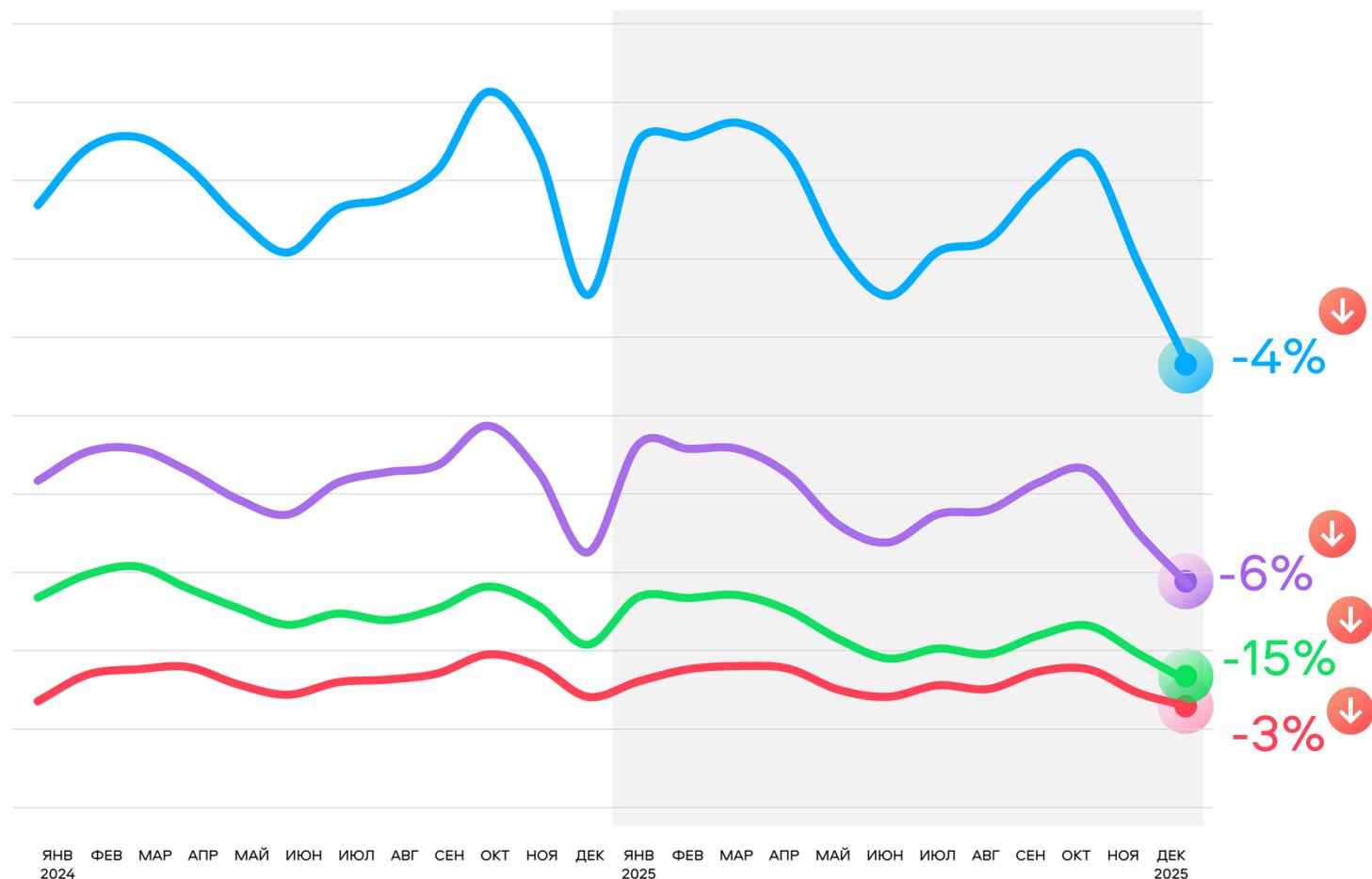
*Проценты на графиках указаны как отношение показателя декабря 2025 г. к декабрю 2024 г.

Спрос

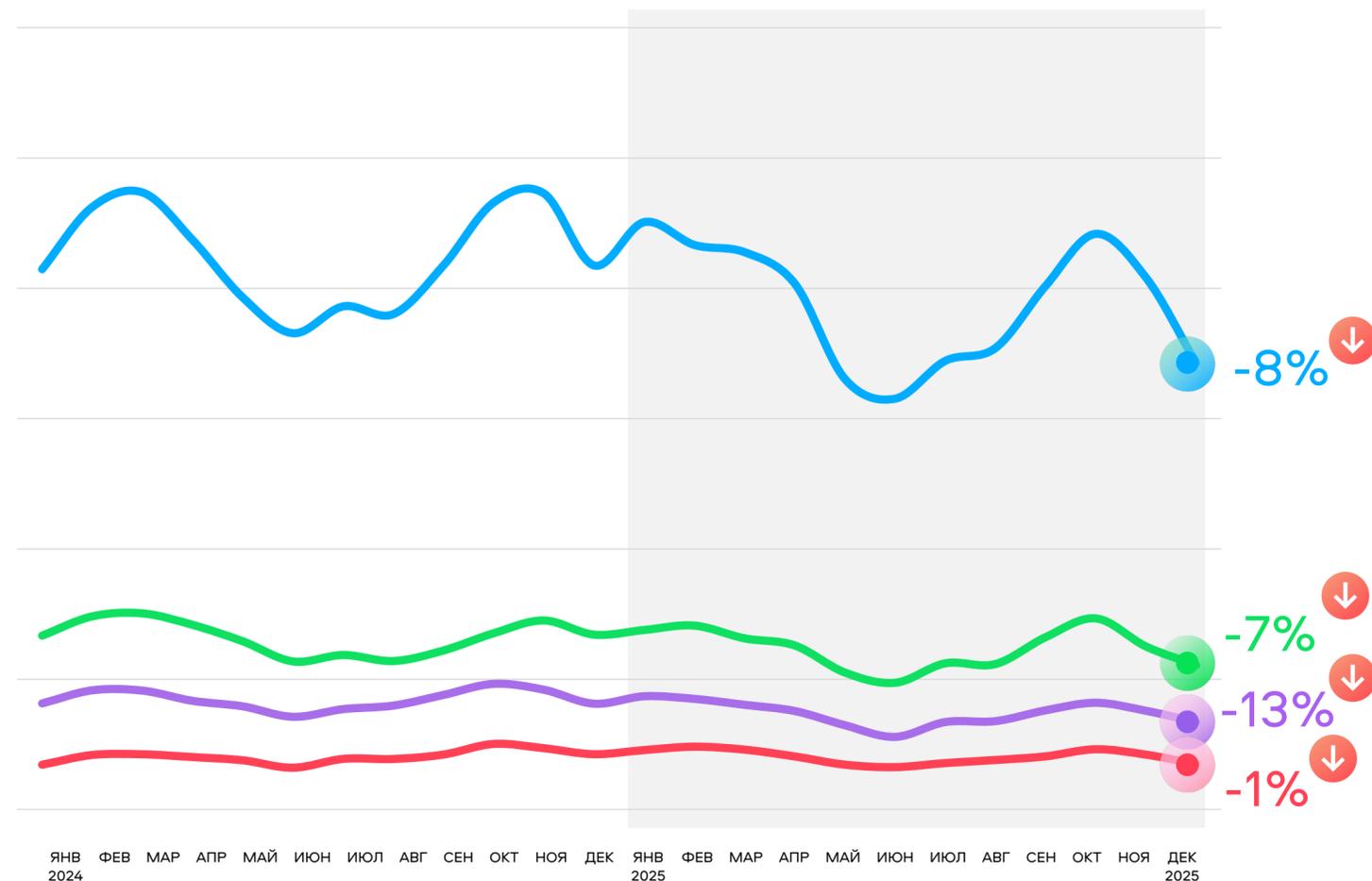
ТИПЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Россия

Аренда



Продажа



- Свободного назначения
- Офис
- Торговая площадь
- Склад

*Проценты на графиках указаны как среднее значение 2025 г. по отношению к среднему значению 2024 г.

Динамика спроса

ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Россия, ТОП-10 регионов
2025

Аренда



Продажа



Динамика спроса помещения

офисная недвижимость

Россия, ТОП-10 регионов
2025

Аренда



Продажа



Карточки бизнес-центров

1

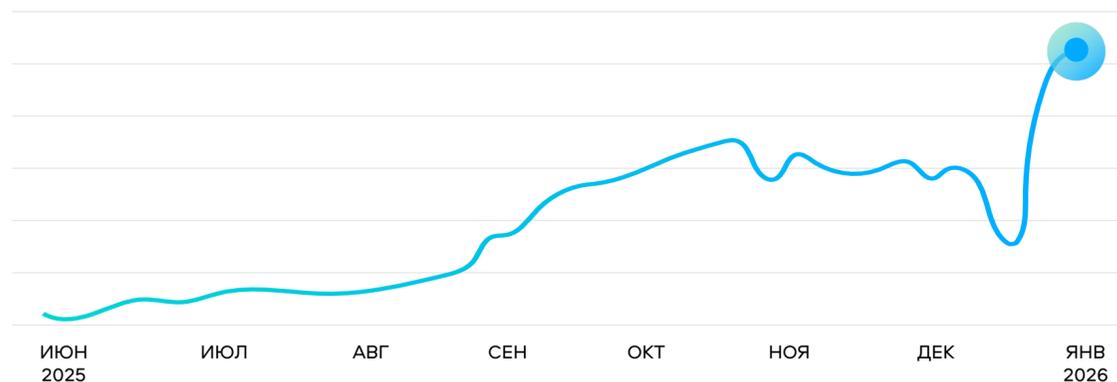
Детальная информация о БЦ, в котором находится помещение

2

Все офисы, помещения свободного назначения и коворкинги, доступные для аренды и покупки в этом БЦ



Получили кратный рост SEO-трафика



7 405

карточек БЦ



39 403

объявлений с БЦ

Динамика спроса помещения

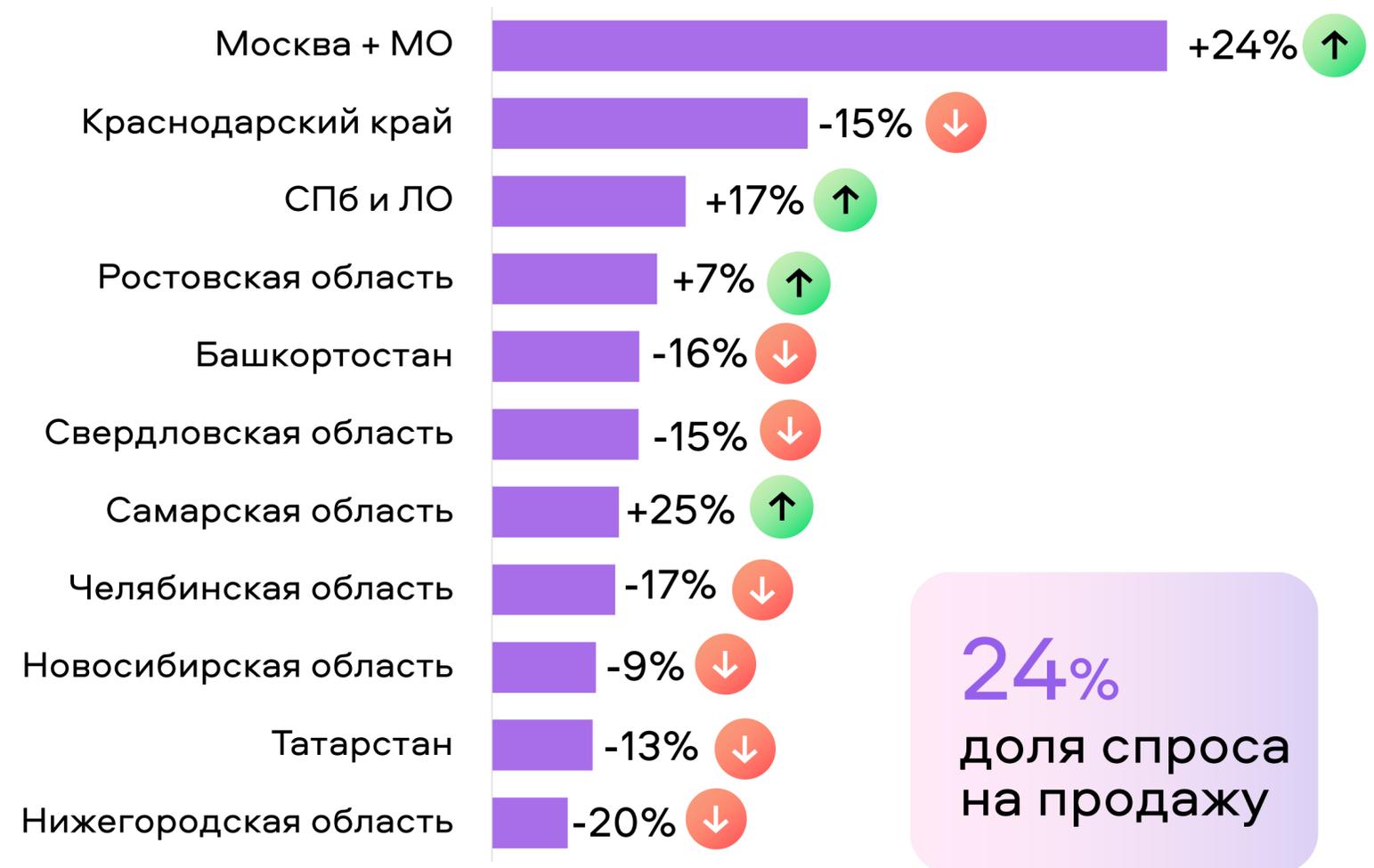
торговая недвижимость

Россия, ТОП-10 регионов
2025

Аренда



Продажа



Карточки торговых центров

1

Детальная информация о ТЦ, в котором находится помещение

2

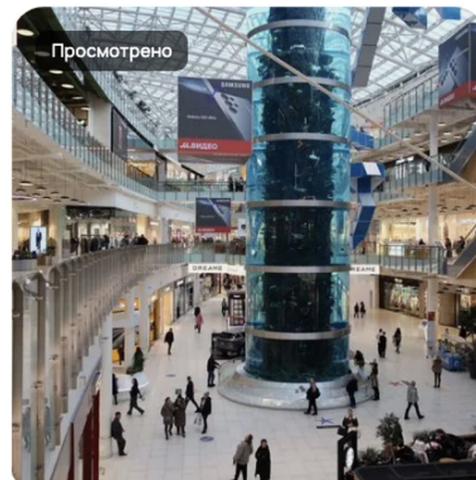
Все помещения доступные для аренды и покупки в этом ТЦ

9 564

карточек ТЦ

8 401

объявлений с ТЦ



Торговая площадь, 16 м²

450 000 Р в месяц 28 125 Р в месяц за м² без комиссии

Цена и м² актуальны Онлайн-показ

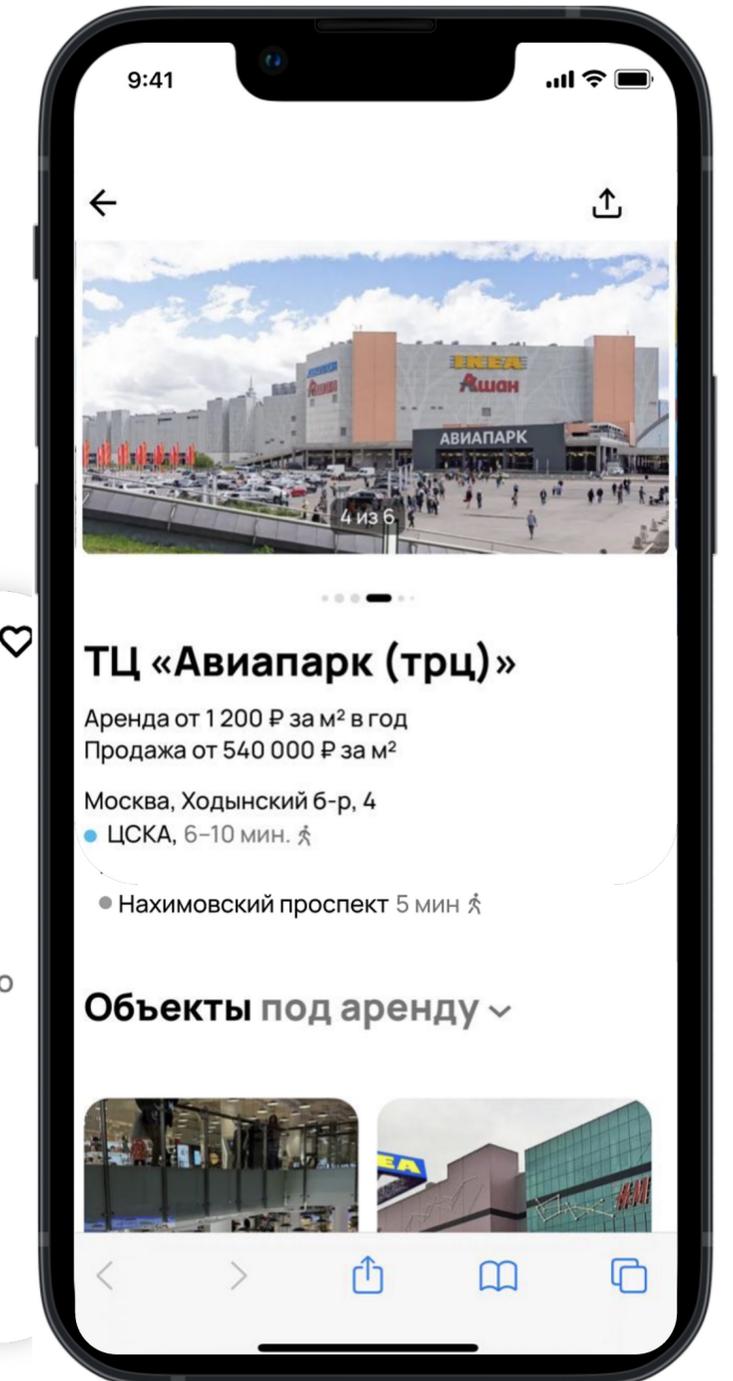
ТЦ «Авиапарк (трц)» >

Ходынский б-р, 4

ЦСКА, 6–10 мин.

Торговая Площадь В Авиапарке | Октябрь 2025. Уникальное предложение месяца: Свободно единственное торговое место под киоск/остров площадью 16 кв. М. На 4 этаже ТЦ Авиапарк в зоне катка – скидка 20% при подписании договора до 20...

10 октября 2024 ↑



Работа с ГАБами

Фильтры для быстрого поиска

Помещение сдано (ГАБ) Новое

Не важно

Да

Нет

Месячный платёж

От

до

Окупаемость, года

От

до

10% объявлений на продажу – уже отмечены, что это ГАБ

Специальные поля в объявлении



Готовый арендный бизнес, лента+горздрав
180 000 000 ₺ с НДС 270 799 ₺ за м²

Онлайн-показ

📍 Центральная ул., 93
д. Пирогово

Продажа От Собственника! Габ, готовый арендный бизнес! Срок окупаемости 8,5 лет! Предлагается к продаже Осз, общей площадью 664,7кв. М., ЗУ в собственности. (1500кв. М.). Объект сдан в аренду: Продуктовый ритейлер Лента (602,3кв. М.) и...
2 октября 12:12 ↑



О помещении

Месячный платёж: 1620000 ₺

Окупаемость ? 9 лет 4 месяца

Арендатор: ЛЕНТА

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 664.7 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 4.5 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 125 кВт,
можно увеличить

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Годовая индексация: Есть

Процент с товарооборота: Есть

Динамика спроса помещения

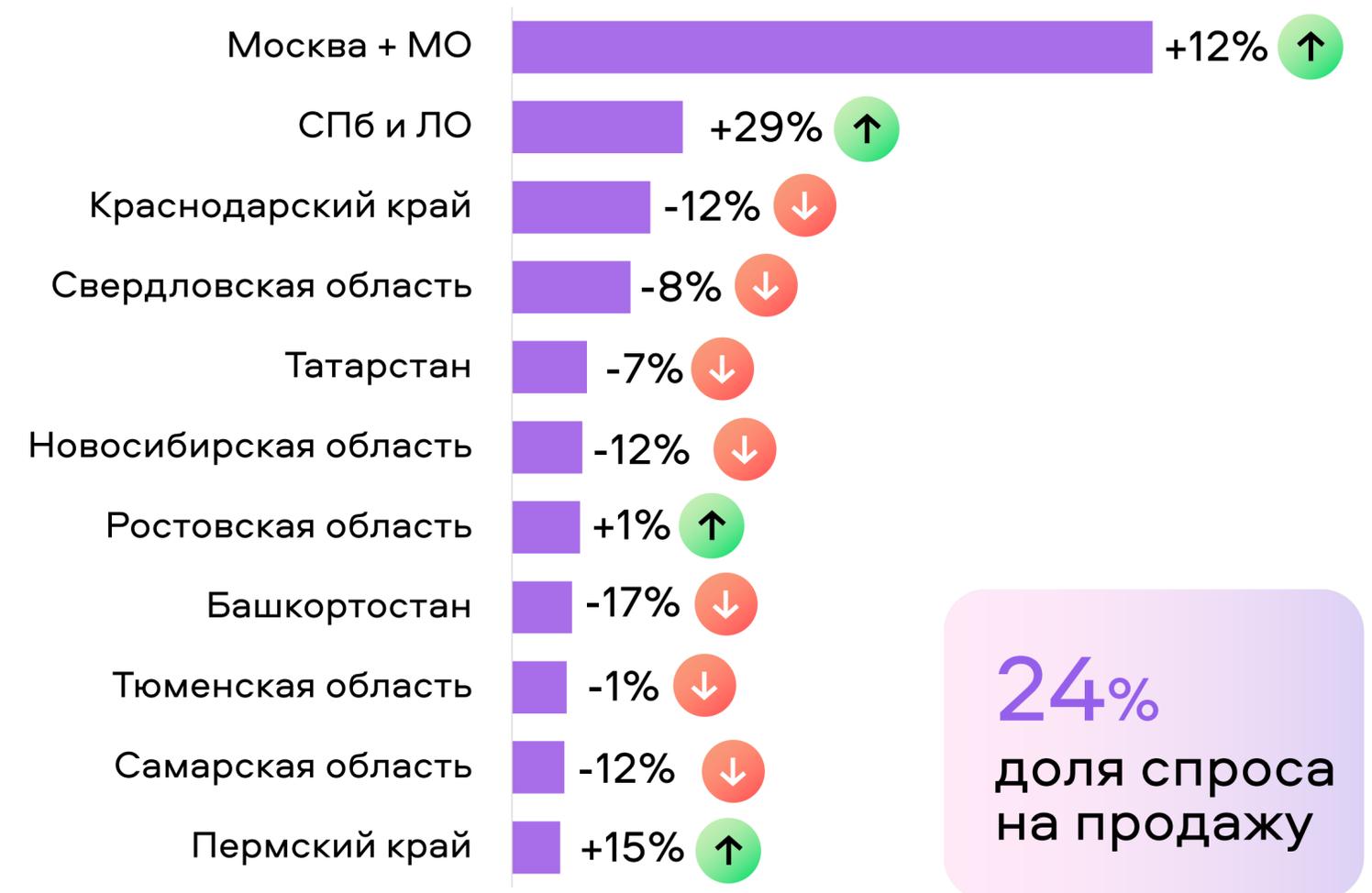
складская недвижимость

Россия, ТОП-10 регионов
2025

Аренда



Продажа



Выводы:

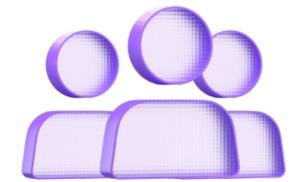
- 1 Купить нельзя арендовать
- 2 Этот год тоже рекордный... по предложениям
- 3 Столицы продолжают демонстрировать стабильность



В поисках устойчивого спроса



Привлечение арендаторов и покупателей



Дополнительные
геофильтры
в Москве



Верификация
собственников



Развитие
алгоритмов
модерации



Работа с аудиторией
Авито на основе
кросс-интересов

Удобство и скорость поиска
подходящих объектов

Актуальность базы
объявлений

Больше **полезной** информации

в телеграм-канале
Авито | Коммерческая
недвижимость



Виктория Сафронова

Коммерческий директор категории «Коммерческая недвижимость»



 +7 912 806 46 06

 svi@avito.ru

 **Авито Недвижимость**





Законодательные изменения и тренды, которые будут влиять на рынок недвижимости в 2026 году

#MarketBeat

19 февраля 2026 год



АЛРУД

Повестка

Блок 1

Изменения в законодательном регулировании, которые оказывают или окажут влияние на сделки с недвижимостью.

Блок 2

Тренды сделок с недвижимостью и правовые вопросы, которые оказывают влияние на сделки и собственников.

#MarketBeat



Блок 1. Изменения в законодательном регулировании, которые оказывают или окажут влияние на рынок недвижимости



Изменения в госрегистрации прав и сделок с недвижимостью

- Электронная регистрация с 01.03.2025: все взаимодействие юр. лиц с регистрирующим органом стало электронным;
- Обязательное межевание земельных участков: регистрацию сделки в отношении «неотмежеванного» участка или в отношении здания, которое расположено на «неотмежеванном» участке приостановят;
- Повышение требований Росреестра к указанию обременений и ограничений в договорах при регистрации прав и сделок.



- Сделки требуют доп. подготовки
- Риски приостановки Росреестром учетно-регистрационных действий повысились
- Сроки закрытия сделок увеличиваются

NB! Появление с 01.01.2026 возможности оспаривать приостановку регистрации прав в *апелляционных комиссиях* Росреестра

Конец «моратория» для застройщиков и уточнение правил по ипотеке

С 01 января 2026 года:

- Возобновляется начисление неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства.
- Возобновляется начисление пени за просрочку исполнения требований об устранении недостатков (дефектов).
- Размер неустойки снова рассчитывается исходя из положений Закона о ДДУ, если иное не будет установлено специальными актами в течение года.

При этом:

Правительство продлило период, в течение которого застройщики могут не выплачивать уже присужденные или заявленные финансовые санкции:

- Если требования о выплате неустойки (штрафа, пени) и процентов были предъявлены к исполнению до 01 января 2026 года, застройщику предоставляется отсрочка в их уплате до 31 декабря 2026 года включительно.



- Финансовая нагрузка на застройщиков увеличивается;
- Процедура приемки усложняется
- Мы ожидаем увеличение исковой нагрузки на застройщиков

NB! С 01 февраля 2026 года меняются условия программы «Семейная ипотека»: включение супруга в состав заемщиков по кредитному договору станет обязательным.

Изменение порядка перевода с/х земель

С 01 марта 2026 года усложнится порядок перевода земель сельскохозяйственного назначения в другие:

Было:

- Направление заинтересованным лицом ходатайства в уполномоченный орган
- Принятие уполномоченным органом решения о переводе

Стало:

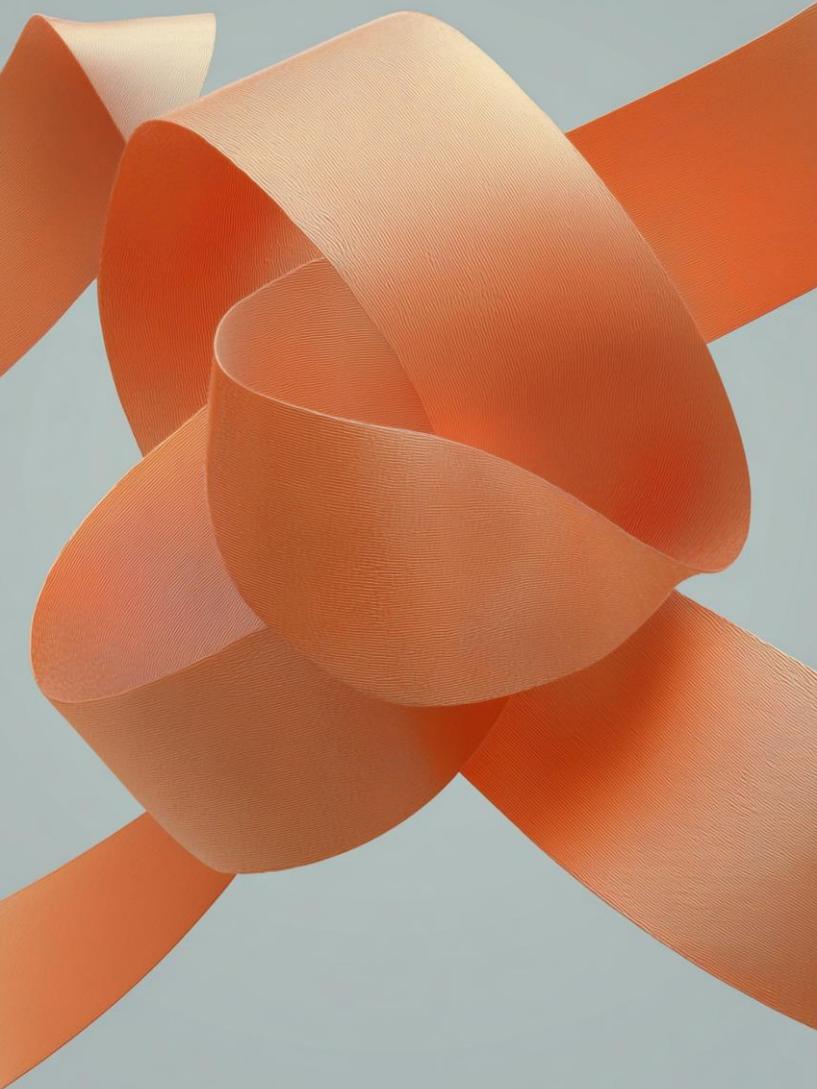
- Направление ходатайства в адрес исполнительного органа субъекта РФ
- Направление исполнительным органом субъекта РФ предложения о переводе с/х земель высшему должностному лицу субъекта РФ
- Получение согласия высшего должностного лица субъекта РФ и направление высшим должностным лицом субъекта РФ законодательной инициативы в адрес законодательного органа субъекта РФ
- Получение законодательным органом субъекта РФ заключения Минсельхоза РФ (*только в случае перевода земель сельхозугодий*)
- Принятие законодательным органом субъекта РФ соответствующего закона о переводе земель с/х назначения в иную категорию
- Принятие акта исполнительного органа власти субъекта РФ о переводе земель с/х назначения в иную категорию

Изменение порядка перевода с/х земель

Ключевые наблюдения:

С одной стороны, сокращается пространство для спекуляций: становится меньше схем, когда инвестор покупает землю как поле, а затем, «договорившись» на региональном уровне, превращает её в жилую застройку с кратным ростом стоимости. С другой стороны, «дешевые» участки уходят в прошлое. Результатом станет рост цен на легальные, корректно оформленные участки.

Государство усиливает контроль и защищает сельхозземли, девелоперы вынуждены переключаться на более сложные, но юридически более чистые проекты, а покупатели платят больше за меньший объём рисков. Доступной «сырой» земли становится меньше, качественной земли становится дороже, а юридическая чистота участков превращается не в «приятное дополнение», а в обязательное условие сделки.



Блок 2. Тренды сделок с недвижимостью и правовые вопросы, которые оказывают влияние на сделки и собственников



Правовые вопросы, влияющие на сделки с недвижимостью

Повышение финансовой нагрузки на застройщиков (с учетом ключевой ставки), что заставляет искать новые варианты оптимизации затрат (экономия на земельных участках)

Невозможность для собственников земли продать актив быстро и / или по рыночной стоимости

Ухудшение качества активов: требуется предварительная подготовка или объект сам по себе несет значительный риск. Усиление роли ДД

Покупка земли с отсрочкой платежа или аренда с правом выкупа (оплата будет осуществляться из денег от реализации проекта)

Создание партнерств, разделение рисков проекта и участие в прибыли

Необходимость реструктуризации существующих кредитов, особенно по проблемным активам

Партнерства. Личные фонды. ЗПИФы

СП в форме ООО/АО

- Продажа доли в Обществе (от миноритарной доли до 100%) и создание СП
- «Вклад» от партнера – финансирование, получение ТЭПов, РНС, управление проектом;
- Распределение прибыли в согласованном размере (формы и налогообложение);
- Защитные инструменты для собственника (права голоса, дефолтные опционы).

ЗПИФ

- Обособленный имущественный комплекс, не является юридическим лицом;
- Обеспечивает передачу формального контроля над активом;
- Обеспечивает возможность безналогового реинвестирования дохода;
- Конфиденциальность владения
- Используется как инструмент для M&A (SPV) и СП
- Императивность регулирования
- Расходы на создание и поддержание

Личный Фонд

- Инструмент защиты и структурирования владения активами: обеспечить возможность участия наследников и третьих лиц в управлении активами;
- Позволяет сохранить целостность активов на случай развода и конфликта (в т.ч. корпоративного);
- Обеспечивает передачу формального контроля над активами, но с возможностью управления в соответствии с пожеланиями учредителя;
- Налоговые преимущества

Риски утраты права собственности

Деприватизация

КС РФ:

К деприватизационным искам применяются сроки исковой давности (к антикоррупционным – нет), при этом момент начала исчисления срока исковой давности в каждом конкретном случае подлежит установлению с учетом конкретных обстоятельств.

ВС РФ:

Противоречивая суд. практика:

- **Поддержаны требования прокуратуры:**

Определение ВС РФ № 301-ЭС25-1489 от 07.11.2025 по делу № А17-1139/2024 (дело Ивановского завода тяжелого станкостроения)

- **В поддержке требований прокуратуры отказано:**

Определение ВС РФ № 302-ЭС24-20524 от 01.04.2025 по делу № А33-33025/2022 (дело Красноярского завода комбайнов)

Изъятие для государственных и муниципальных нужд

- Расширение использования механизма КРТ;
- Изымаются земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости (прекращаются права);
- Размер возмещения, определенный уполномоченным органом, обычно ниже рыночного;
- Процессуальные особенности:
 - Выделение дела об определении размера возмещения и убытков в отдельное производство, чтобы ускорить изъятие;
 - С 01.01.2027 судебная экспертиза по данной категории споров проводится только гос. учреждениями.

Контакты

Практика Недвижимости АЛРУД:



**Андрей
Жарский**

Партнер, к.ю.н., Адвокат,
Солиситор Англии и Уэльса
E: andrey.zharkiy@alrud.com



**Владислав
Соловьев**

Старший юрист
E: vsoloviev@alrud.com

ОРГАНИЗАТОР



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР



ОТРАСЛЕВЫЕ ПАРТНЕРЫ



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



#MARKETBEAT СМР ИТОГИ ГОДА

Вопросы и ответы



ВСТУПАЙТЕ В КОМЬЮНИТИ CMWP

Закрытое клиентское сообщество
с эксклюзивным контентом, мероприятиями
и общением на профессиональные темы

ФЕВРАЛЬ

- Закрытый ужин с юрфирмой "Ресурс"
- Бизнес-завтрак с Kesarev

МАРТ

- Офис-тур в архбюро IND
- CEO-завтрак

АПРЕЛЬ

- Деловой speed dating
- Офис-тур в компанию CMWP

МАЙ

- Фасилити-тур с Майей Греховой
- Офис-тур в юрфирму АЛРУД

ИЮНЬ

- Круглый стол с компанией Метриум

ИЮЛЬ

- Круглый стол для девелоперов

СЕНТЯБРЬ

- Воркшоп по кибербезопасности от компании F6
- Офис-тур

ОКТАБРЬ

- #MARKETBEAT

ДЕКАБРЬ

- Предварительные итоги года



ВСТУПИТЬ В КОМЬЮНИТИ

ПОЛИНА АФАНАСЬЕВА

Старший директор
Руководитель департамента
Исследования и аналитика
СМРР

+7 916 557 17 04

polina.afanasieva@cmwp.ru



**СКАЧАТЬ
#MARKETBEAT 2025**

