IBC
REAL ESTATE

Места приложения труда:

влияние программы на рынок коммерческой недвижимости

Москва
Ноябрь 2026



Развитие программы МПТ

В декабре 2019 года в Москве была запущена программа по стимулированию жилищных застройщиков создавать рабочие места за пределами ТТК

Динамика площади объектов, согласованных в рамках программы о создании МПТ* по типам недвижимости,

ТЫС. КВ. М

2019
Подписано постановление № 1874-ПП о создании МПТ в Москве от 31.12.2019

2020
Подписано первое соглашение по созданию МПТ

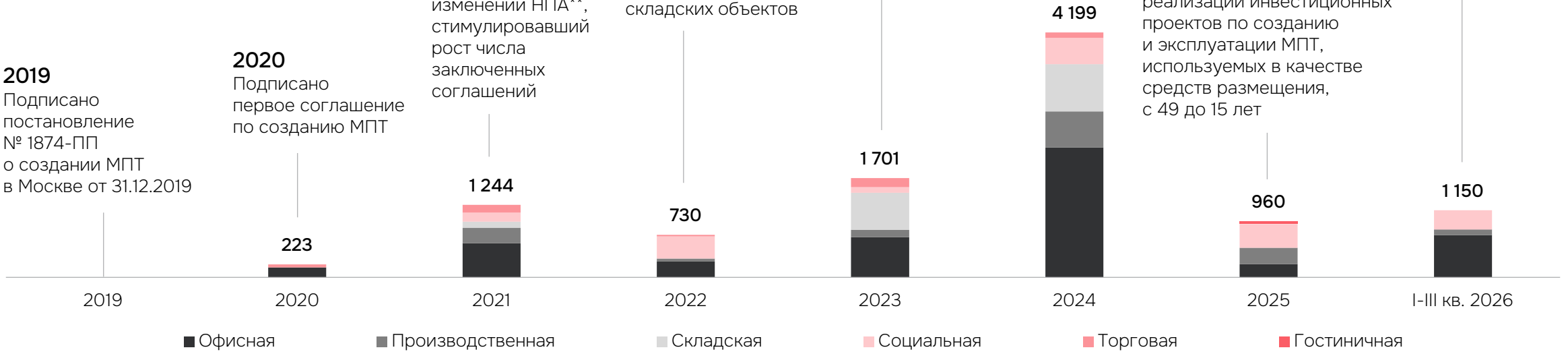
2021
Период активных изменений НПА**, стимулировавший рост числа заключенных соглашений

2022
Расширение программы: появилась возможность создания складских объектов

2023-2024
Резкий прирост объема недвижимости в рамках подписанных соглашений, в том числе за счет кратного увеличения складских и офисных проектов

2025
В апреле 2025 года складские объекты были исключены из программы. Увеличен коэффициент, применяемый при расчете льготы за создание объектов промышленно-производственного назначения, с 0,7 до 0,8. Сокращен предельный срок реализации инвестиционных проектов по созданию и эксплуатации МПТ, используемых в качестве средств размещения, с 49 до 15 лет

2026
Ограничена возможность замены земельных участков, предусмотренных для создания МПТ. Исключение – объединение, раздел или перераспределение исходных участков



*МПТ – места приложения труда.
**НПА – нормативно-правовой акт.

Масштаб программы МПТ

На конец сентября 2026 года в рамках программы МПТ согласовано строительство

10,2 млн кв. м — все типы недвижимости

из которых

8,4 млн кв. м — коммерческая недвижимость

Для девелоперов участие в программе позволяет снизить финансовую нагрузку при реализации жилых проектов

С 2019 года в рамках программы было подписано

>160 соглашений с 55 девелоперами

для создания

>300 объектов и >450 тысяч рабочих мест

Методология

База объектов МПТ сформирована на основе распоряжений Правительства Москвы. Для введенных объектов учитывается фактическая общая площадь, для строящихся и планируемых — общая площадь, маркетируемая девелоперами, по состоянию на 30.09.2026. В ходе реализации проектов эти показатели могут увеличиваться и превышать значения, указанные в распоряжениях. В объем производственной недвижимости включены в том числе технопарки, центры инноваций и импортозамещения, а также МФК с производственными помещениями.

Структура реализуемых объектов по программе МПТ



Структура площадей, согласованных в рамках программы о создании МПТ,

тыс. кв. м

	Доля	Тыс. кв. м
Бизнес-центры	48%	4 895
Социальные объекты	18%	1 820
Склады	15%	1 559
Производства	14%	1 428
Торговые центры	4%	458
Гостиницы	1%	47

Ключевые тенденции по созданию МПТ в различных сегментах

Бизнес-центры

Строительство новых офисных объектов — ключевое направление развития жилищных девелоперов в рамках программы МПТ. Основной стратегией реализации является продажа офисных помещений блоками и этажами.

Социальные объекты

Девелоперы продолжают заключать соглашения о создании объектов социальной инфраструктуры, выполняя обязательства перед городом. Школы, детские сады, поликлиники возводятся преимущественно в составе реализуемых ЖК.

Склады

После отмены льготы в апреле 2025 года новые соглашения по складам не заключаются. Из ранее согласованных площадей треть уже введена, остальные планируются к вводу до конца 2028 года.

Производства

Производственные объекты создаются как для собственных нужд девелоперов, так и для размещения сторонних компаний. Проекты реализуют жилищные и профильные индустриальные девелоперы, в том числе совместно.

Торговые центры и гостиницы

Строительство ТЦ сдерживает развитие онлайн-торговли, а интерес к гостиницам — высокая стоимость строительства, сложность управления и эксплуатации, а также низкий коэффициент льготы: 0,5 против максимальных 0,8.

География коммерческих объектов по программе МПТ

8,4 млн кв. м

Совокупная площадь всех согласованных объектов коммерческой недвижимости по программе МПТ, без учета социальной инфраструктуры

2,2 млн кв. м

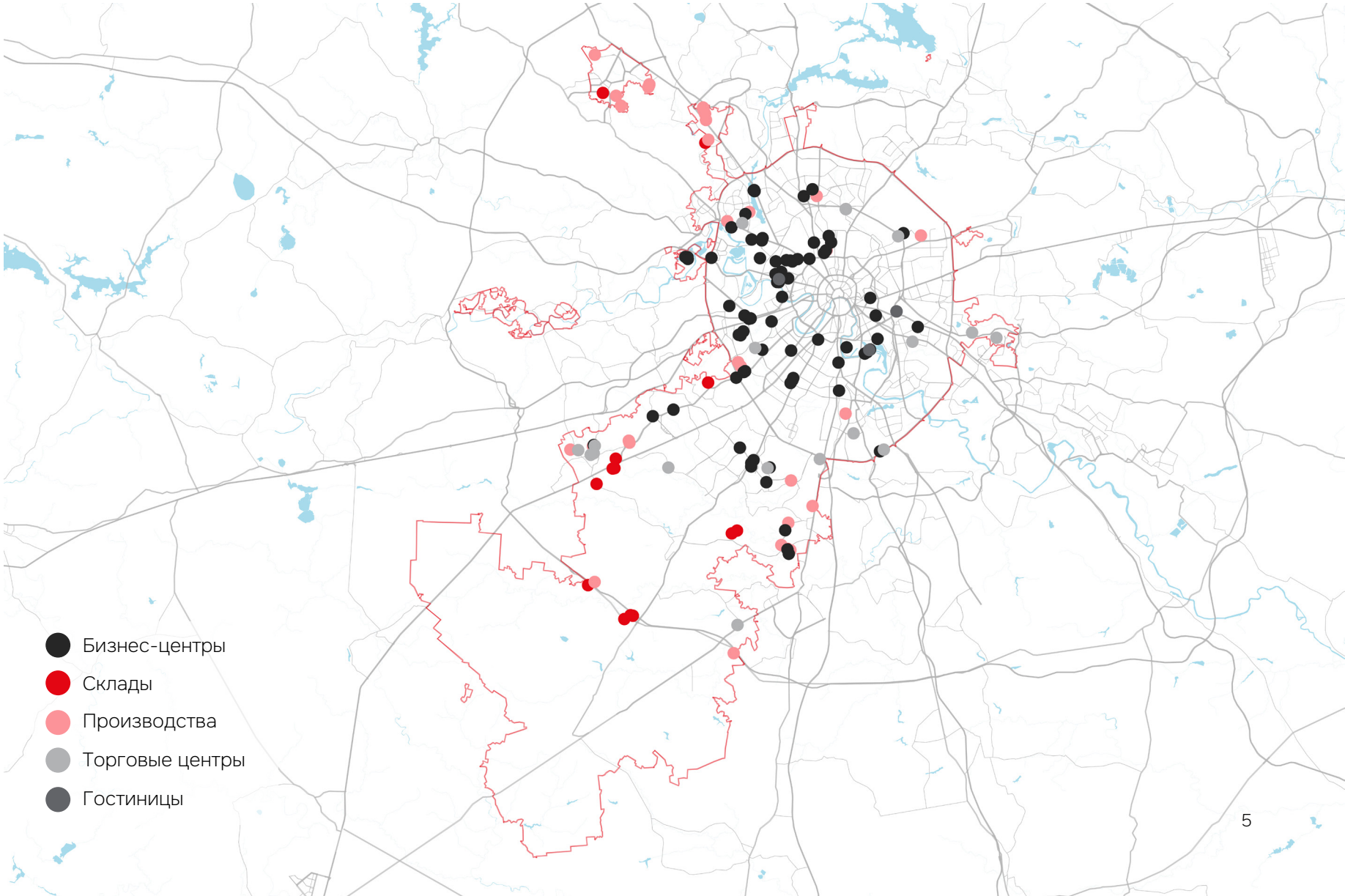
Общая площадь существующих объектов коммерческой недвижимости

3,9 млн кв. м

Общая площадь строящихся объектов коммерческой недвижимости

2,3 млн кв. м

Общая площадь планируемых объектов коммерческой недвижимости



IBC
REAL ESTATE

Офисная недвижимость



Офисы в программе МПТ

На офисы приходится 48% всех площадей, создаваемых по программе МПТ

Офисы привлекают жилищных девелоперов быстрым возвратом инвестиций, привычной моделью продаж и упрощенным требованием к профильной эксплуатации объектов МПТ.
Почти треть согласованных офисных площадей пока не вышла на рынок. Конъюнктура рынка жилой недвижимости способствует замедлению старта новых проектов ЖК, что может привести к переносу сроков реализации связанных с ними офисов.

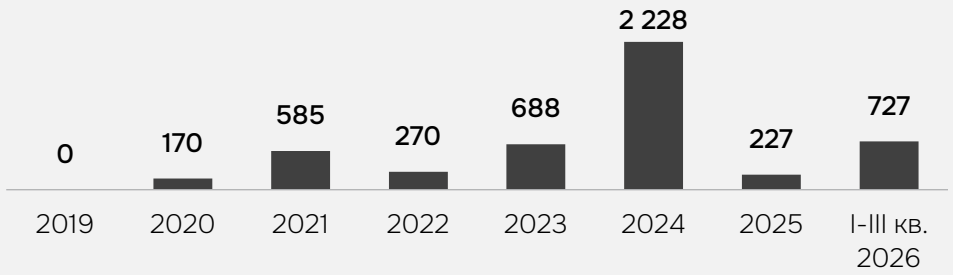
4,9 млн кв. м
Общая площадь офисных проектов, реализуемых по МПТ

→

3,2 млн кв. м
Офисная площадь проектов

	Введены в эксплуатацию	Находятся на этапе строительства	Планируются к реализации
Общая площадь	0,8 млн кв. м	2,5 млн кв. м	1,6 млн кв. м
Офисная площадь	0,5 млн кв. м	1,6 млн кв. м	1,1 млн кв. м

Динамика включения офисной недвижимости в программу МПТ, тыс. кв. м



Крупнейшие игроки

	Общая площадь проектов по МПТ, тыс. кв. м	Количество проектов по МПТ, шт.
FORMA	627	10
STONE	462	5
MR	433	4
СБЕР	366	1
BMS	327	1
Другие девелоперы	2 680	55

Количество проектов указано без учета деления на очереди.

География офисов, реализуемых по МПТ

Крупнейшие готовые офисные объекты по МПТ



Общая площадь: **133 тыс. кв. м**
Девелопер: **Pioneer**



Общая площадь: **111 тыс. кв. м**
Девелопер: **Stone**



Общая площадь: **75 тыс. кв. м**
Девелопер: **ФСК**



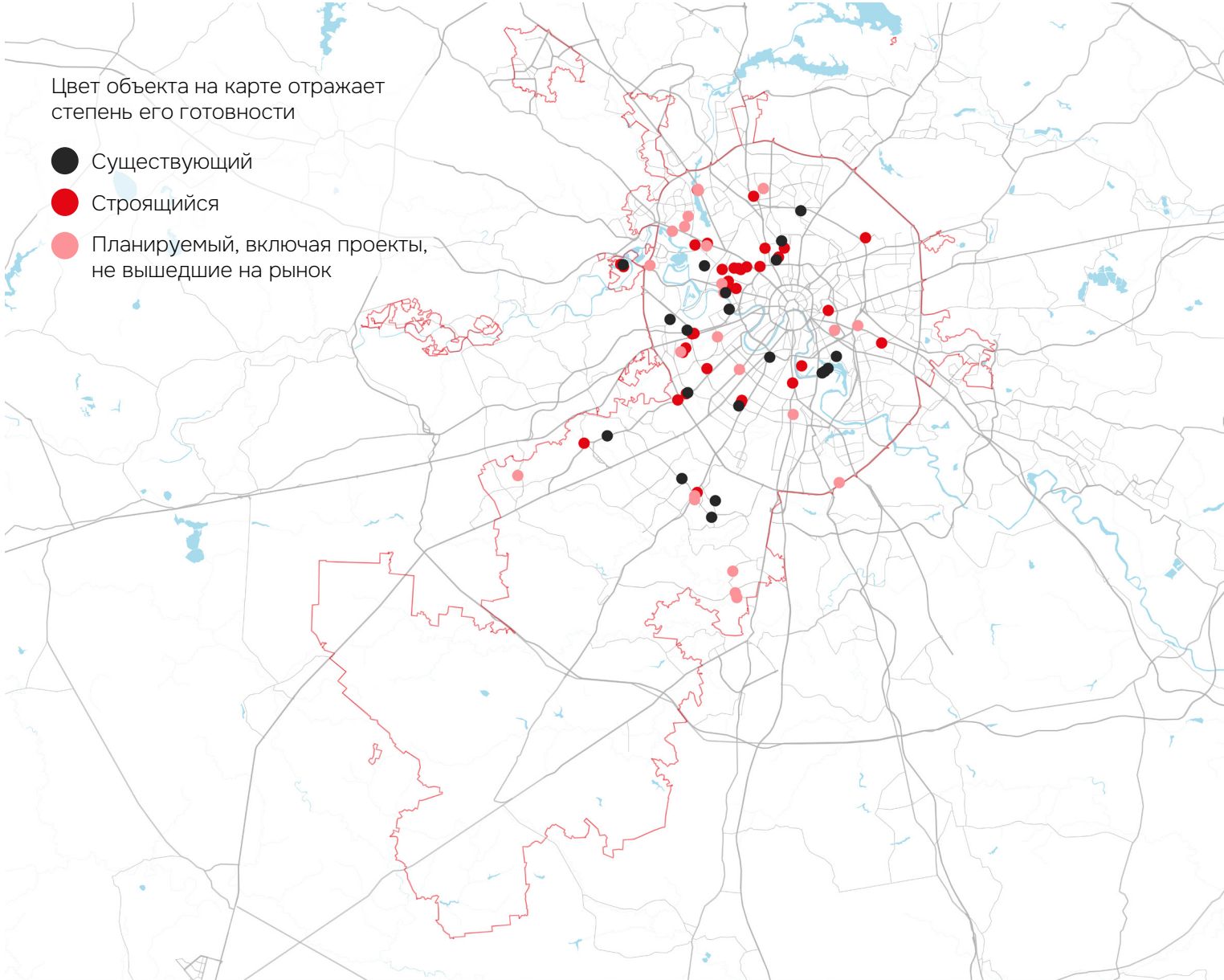
Общая площадь: **74 тыс. кв. м**
Девелопер: **Stone**



Общая площадь: **57 тыс. кв. м**
Девелопер: **Forma**



Общая площадь: **43 тыс. кв. м**
Девелопер: **Forma**



IBC
REAL ESTATE

Складская недвижимость



Склады в программе МПТ

Склады — второй по популярности сегмент коммерческой недвижимости в программе МПТ

С апреля 2025 года новые складские проекты не включаются в программу. При этом объекты, получившие соответствующие распоряжения ранее, могут быть достроены в рамках МПТ. Некоторые девелоперы приняли решение изменить назначение своих проектов со складского на производственное. В 2026 году такие изменения затронули 5 проектов общей площадью 124 тыс. кв. м.

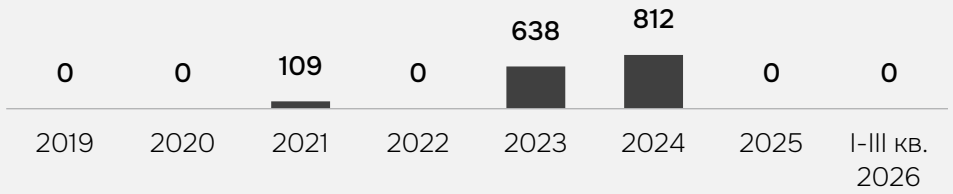
1,6 млн кв. м
Общая площадь складских проектов, реализуемых по МПТ

→ **12** шт.
Количество проектов

	Введены в эксплуатацию	Находятся на этапе строительства	Планируются к реализации
Общая площадь	0,7 млн кв. м	0,5 млн кв. м	0,4 млн кв. м
Количество проектов	6 шт.	4 шт.	7 шт.

Количество проектов указано без разделения на очереди. Проекты, включающие очереди на разных стадиях реализации, учитываются в каждой соответствующей категории: введенные, строящиеся и планируемые.

Динамика включения складской недвижимости в программу МПТ, тыс. кв. м

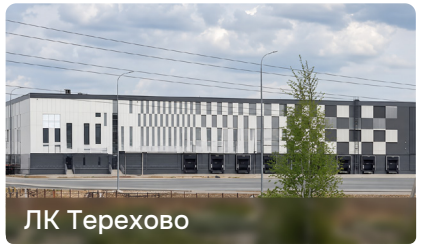


Крупнейшие игроки

	Общая площадь проектов по МПТ, тыс. кв. м	Количество проектов по МПТ, шт.
parametr	711	3
MR + RBNA INDUSTRIAL DEVELOPMENT	320	1
ГРАНЕЛЬ	183	1
Sminex	173	2
LOGISTICS PARTNERS + ПИК	88	1
Другие девелоперы	84	4

География складов, реализуемых по МПТ

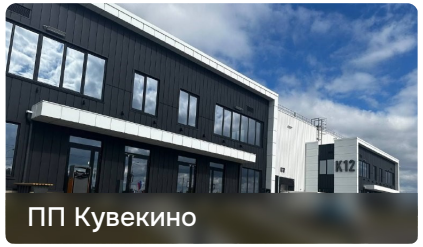
Крупнейшие готовые складские объекты по МПТ



Общая площадь: **183 тыс. кв. м**
Девелопер: **Гранель**



Общая площадь: **173 тыс. кв. м**
Девелопер: **MR Group + RBNA**



Общая площадь: **156 тыс. кв. м**
Девелопер: **Parametr**



Общая площадь: **88 тыс. кв. м**
Девелопер: **Logistics Partners**



Общая площадь: **35 тыс. кв. м**
Девелопер: **Parametr**



Общая площадь: **21 тыс. кв. м**
Девелопер: **Gleden Invest**



IBC
REAL ESTATE

Производственная недвижимость



Производства в программе МПТ

Производственные мощности Москвы растут благодаря новым проектам МПТ

До конца 2029 года в рамках программы МПТ планируется ввести еще около 1 млн кв. м производственных площадей. Развитие промышленной инфраструктуры, с учетом ее стратегической значимости для экономики Москвы и России в целом, остается одним из приоритетов города. Для производственных проектов предусмотрены наиболее высокие коэффициенты льготы среди всех сегментов коммерческой недвижимости в программе.

1,4 млн кв. м
Общая площадь производственных проектов, реализуемых по МПТ

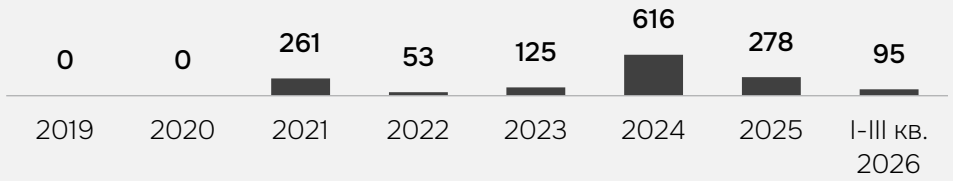
→

28 шт.
Количество проектов

	Введены в эксплуатацию	Находятся на этапе строительства	Планируются к реализации
Общая площадь	0,5 млн кв. м	0,7 млн кв. м	0,2 млн кв. м
Количество проектов	9 шт.	13 шт.	7 шт.

Количество проектов указано без разделения на очереди. Проекты, включающие очереди на разных стадиях реализации, учитываются в каждой соответствующей категории: введенные, строящиеся и планируемые.

Динамика включения производственной недвижимости в программу МПТ, тыс. кв. м



Крупнейшие игроки

	Общая площадь проектов по МПТ, тыс. кв. м	Количество проектов по МПТ, шт.
SEZAR GROUP	209	1
ПИК + parametr	171	4
МонАрх	137	1
WAFI	134	1
CG CAPITAL GROUP	124	2
Другие девелоперы	653	19

География производств, реализуемых по МПТ

Крупнейшие готовые производственные объекты по МПТ



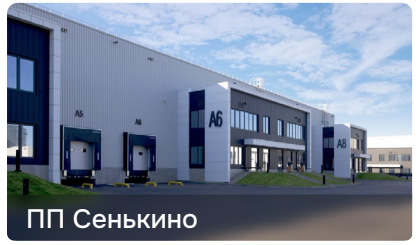
Общая площадь: **137 тыс. кв. м**
Девелопер: **МонАрх**



Общая площадь: **108 тыс. кв. м**
Девелопер: **Capital Group**



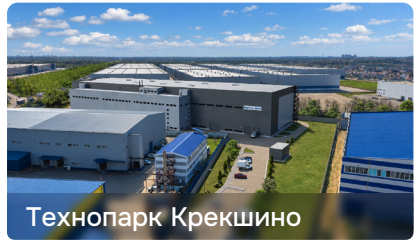
Общая площадь: **84 тыс. кв. м**
Девелопер: **ФСК**



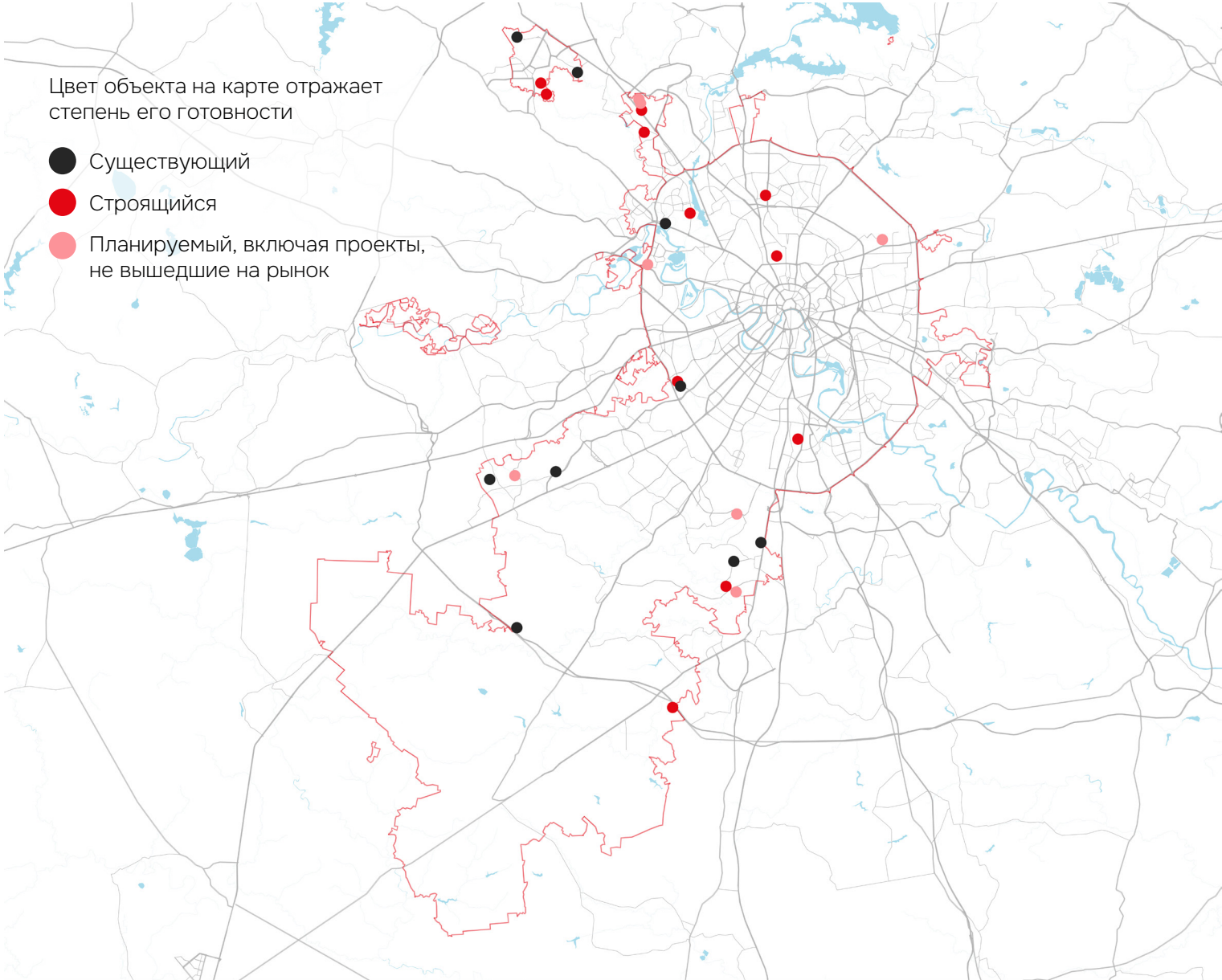
Общая площадь: **78 тыс. кв. м**
Девелопер: **Parametr**



Общая площадь: **59 тыс. кв. м**
Девелопер: **Parametr**



Общая площадь: **17 тыс. кв. м**
Девелопер: **Capital Group**



IBC
REAL ESTATE

Торговая недвижимость



Торговые центры в программе МПТ

Торговая недвижимость по программе МПТ в основном представлена районными ТЦ

С конца 2024 года новые торговые проекты в программу МПТ не включались.
На этапе строительства и планирования находятся 170 тыс. кв. м торговых площадей с заявленным вводом до 2030 года. Из 12 строящихся и планируемых ТЦ 9 имеют торговую площадь до 20 тыс. кв. м. Большая часть проектов создается в составе жилой застройки и транспортно-пересадочных узлов, дополняя инфраструктуру районов.

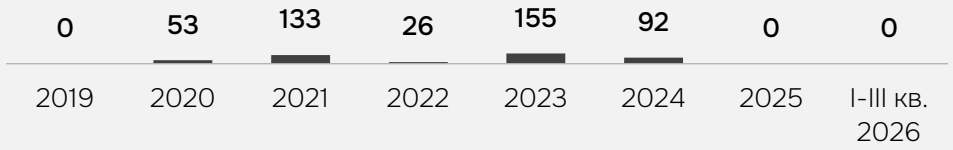
0,5 млн кв. м
Общая площадь торговых проектов, реализуемых по МПТ

→

0,3 млн кв. м
Торговая площадь проектов

	Введены в эксплуатацию	Находятся на этапе строительства	Планируются к реализации
Общая площадь	0,2 млн кв. м	0,2 млн кв. м	0,1 млн кв. м
Торговая площадь	0,1 млн кв. м	0,1 млн кв. м	0,1 млн кв. м

Динамика включения торговой недвижимости в программу МПТ, тыс. кв. м



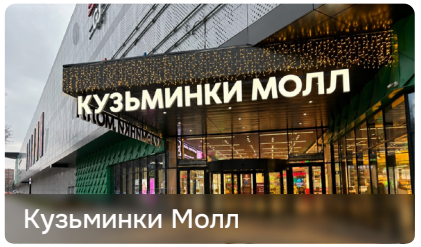
Крупнейшие игроки

	Общая площадь проектов по МПТ, тыс. кв. м	Количество проектов по МПТ, шт.
ПИК	105	3
самолет	100	4
3S GROUP	63	1
PIONEER	53	1
MR	36	1
Другие девелоперы	102	7

Количество проектов указано без учета деления на очереди.

География торговых центров, реализуемых по МПТ

Крупнейшие готовые торговые объекты по МПТ



Кузьминки Молл

Общая площадь: **70 тыс. кв. м**
Девелопер: **ПИК**


Краски

Общая площадь: **63 тыс. кв. м**
Девелопер: **3S Group**


Botanica

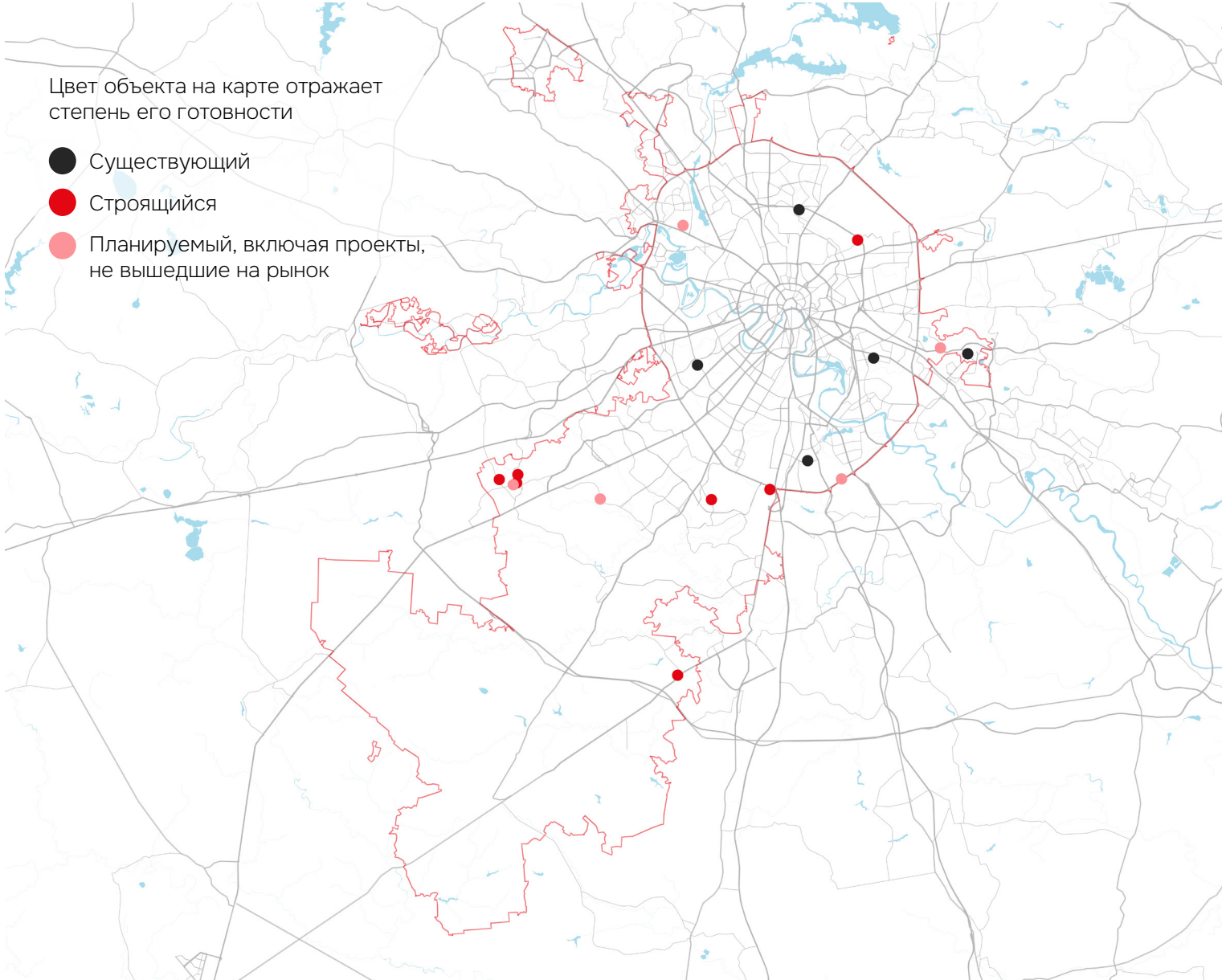
Общая площадь: **53 тыс. кв. м**
Девелопер: **Pioneer**


Ома

Общая площадь: **18 тыс. кв. м**
Девелопер: **ПИК**


Среда.Царицыно

Общая площадь: **8 тыс. кв. м**
Девелопер: **Страна Девелопмент**



IBC
REAL ESTATE

Гостиничная недвижимость



Гостиницы в программе МПТ

Гостиничная недвижимость представлена в программе МПТ единичными проектами

Первые гостиничные проекты вошли в программу в 2025 году. **Пока участие в ней носит точечный характер и ограничивается инициативами двух девелоперов.** Все объекты находятся на стадии строительства или планирования, поэтому вклад программы в расширение гостиничного предложения Москвы будет проявляться по мере их ввода.

47 тыс. кв. м
Общая площадь гостиничных проектов, реализуемых по МПТ

→ **846** номеров
Количество номеров в гостиничных проектах

	Введены в эксплуатацию	Находятся на этапе строительства	Планируются к реализации
Общая площадь	0 тыс. кв. м	12 тыс. кв. м	35 тыс. кв. м
Номерной фонд	0 номеров	246 номеров	600 номеров

Динамика включения гостиничной недвижимости в программу МПТ, тыс. кв. м



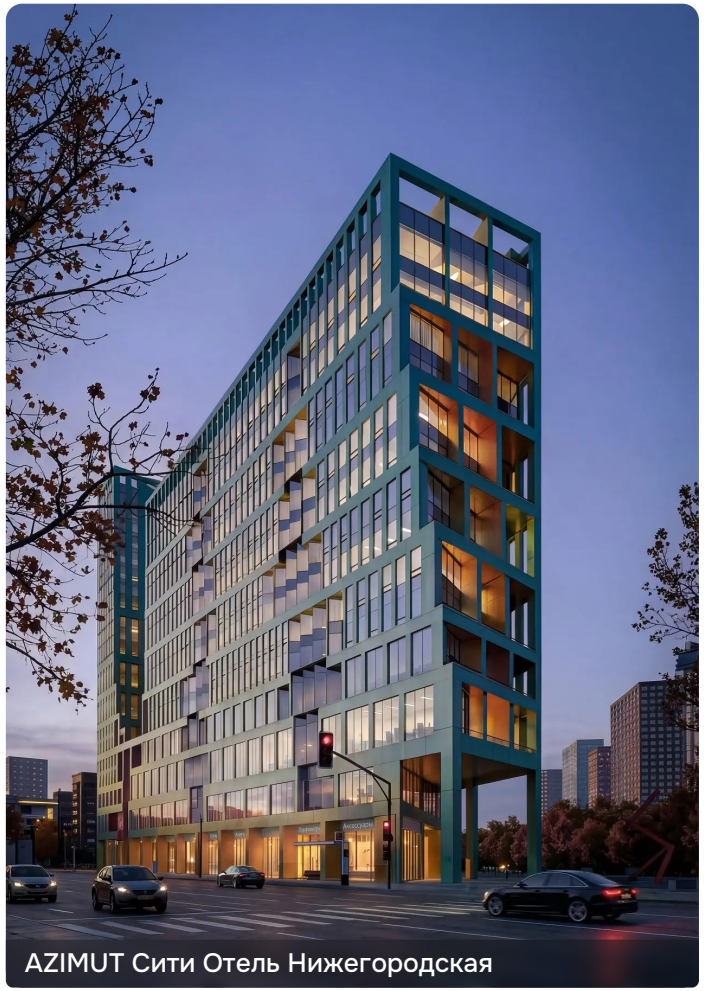
Крупнейшие игроки

	Общая площадь проектов по МПТ, тыс. кв. м	Количество проектов по МПТ, шт.
REGIONS DEVELOPMENT	35	2
Level	12	1

География гостиниц, реализуемых по МПТ

IBC REAL ESTATE

Крупнейший строящийся гостиничный объект по МПТ



Общая площадь: **12 тыс. кв. м**
Девелопер: **Level Group**



Ключевые выводы

Программа МПТ — ключевой инструмент развития рынка коммерческой недвижимости

С 2019 года заключено более 160 соглашений с 55 девелоперами. На конец сентября 2026 года согласовано 10,2 млн кв. м недвижимости. **На коммерческие объекты приходится 8,4 млн кв. м,** из которых 2,2 млн кв. м уже введено, 3,7 млн кв. м строится, а 2,5 млн кв. м планируется к реализации.

Основной объем приходится на офисы, склады и производства. Программа стимулирует создание рабочих мест и коммерческой инфраструктуры одновременно с жилой застройкой, снижая финансовую нагрузку на девелоперов.

Офисы остаются наиболее популярным сегментом жилищных девелоперов

Офисы лидируют по объему согласованных площадей в программе — почти 5 млн кв. м, из которых 0,7 млн кв. м включены с начала 2026 года. Девелоперов привлекают привычные продажи блоками, поэтапный возврат инвестиций, экономия на общих закупках материалов для ЖК и бизнес-центров, а также упрощенные требования к профильной эксплуатации объектов МПТ.

При этом почти треть согласованных площадей пока не вышла на рынок. По прогнозу IBC Real Estate, объем ввода до конца 2030 года составит 4,6 млн кв. м, из которых 35% уже строится по программе МПТ. **Запуск неанонсированных проектов может увеличить его еще на 400 тыс. кв. м** — до 5 млн кв. м, однако сроки реализации части заявленного объема остаются неопределенными.

Фокус программы смещается в сторону производственной недвижимости

С апреля 2025 года включение новых складских объектов в программу МПТ приостановлено, при этом реализация ранее согласованных проектов продолжается. **Из 1,6 млн кв. м площадей 0,7 млн кв. м уже введено в эксплуатацию, 0,3 млн кв. м находится на стадии строительства, еще 0,6 млн кв. м планируется к реализации** — в основном в последующих очередях реализуемых парков.

Одним из ключевых приоритетов города становится стимулирование девелоперов к строительству производственной недвижимости (за счет наиболее высокого коэффициента льготы среди всех сегментов коммерческой недвижимости). Формирование качественного и доступного предложения производственных площадей призвано создать условия для развития действующих промышленных предприятий и привлечения новых компаний.

IBC REAL ESTATE | *Совершенство в деталях*



Алексей Ефимов
Генеральный директор

Alexey.Efimov@ibcrealestate.ru



Микаэл Казарян
Член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций

Mikael.Kazaryan@ibcrealestate.ru



Екатерина Ногай
Руководитель департамента исследований и аналитики

Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru



Анастасия Захарьева
Заместитель руководителя департамента исследований и аналитики

Anastasia.Zakharieva@ibcrealestate.ru



Валерия Шураева
Заместитель руководителя департамента исследований и аналитики

Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru



Юлия Быкова
Старший аналитик департамента исследований и аналитики

Julia.Bykova@ibcrealestate.ru

Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz

Свяжитесь с нами | Платформа данных