



ПРОГРАММА МПТ И РЫНОК ТОРГОВОЙ И ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва
Июль 2025



СЕРИЯ ОТЧЕТОВ

о ходе реализации программы
по созданию мест приложения труда
и ее влиянии на рынок коммерческой
недвижимости

Часть 2

Содержание

1

Программа стимулирования создания МПТ – стр. 3-7

Программа по стимулированию жилищных застройщиков создавать рабочие места за пределами ТТК, запущенная в 2019 году, стала одним из ключевых драйверов развития рынка коммерческой недвижимости. По более чем 150 соглашениям будет построено более 200 новых объектов совокупным объемом 6,7 млн кв. м, что обеспечит рабочими местами более 300 тысяч человек.

2

Торговая недвижимость по программе МПТ – стр. 8-12

Торговая недвижимость занимает 7% в структуре проектов по программе МПТ, что связано с текущей рыночной конъюнктурой, которая не предполагает активного строительства крупных торговых центров. В основном строятся небольшие районные ТЦ, интегрированные в жилые комплексы.

3

Гостиничная недвижимость по программе МПТ – стр. 13-16

Гостиницы представлены в наименьшем объеме – всего 1%, ввиду специфики сегмента, сложности управления и эксплуатации, а также более низкого коэффициента льготы, что делает их менее привлекательными для девелоперов. Ключевой программой господдержки в этом сегменте является Постановление №141.

Программа стимулирования создания МПТ

С декабря 2019 года в Москве была запущена программа по стимулированию жилищных застройщиков создавать рабочие места за пределами ТТК, ставшая одним из ключевых драйверов развития рынка коммерческой недвижимости

6,7 млн кв. м
ГБА всех объектов недвижимости*
по программе МПТ

>200 шт.
Число новых объектов недвижимости по программе МПТ

На конец июня 2025 года Правительством Москвы по программе стимулирования создания МПТ было заключено **более 150 соглашений** с инвесторами, в рамках которых будет построено **более 200 новых объектов**. Совокупный объем строительства составит **6,7 млн кв. м недвижимости**, что обеспечит рабочими местами **более 300 тысяч человек**.

Цели программы

- **Стимулирование** комплексной сбалансированной застройки районов
- **Развитие** деловой инфраструктуры
- **Снижение** мятниковской миграции

Динамика объема недвижимости*, предусмотренной к строительству в рамках заключенных инвестиционных соглашений по созданию мест приложения труда по типу недвижимости, тыс. кв. м

- Офисная
- Складская и производственная
- Социальная
- Торговая
- Гостиничная

2023-2024

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

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

2020
Подписано первое соглашение по созданию МПТ

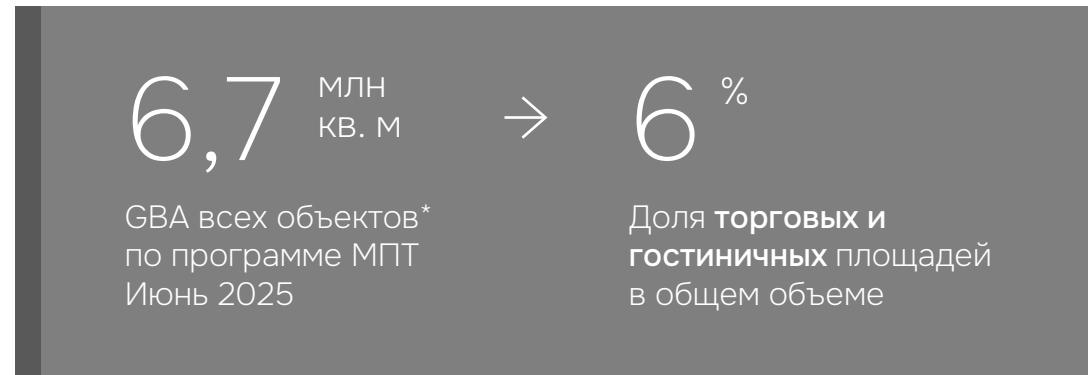


*Приведены общие площади создаваемых в рамках программы объектов согласно соглашениям Правительства Москвы и инвесторов на 30.06.2025, включая введенные, строящиеся и проектируемые объекты.

**НПА – нормативно-правовой акт.

Структура реализуемых объектов по программе

ТЦ и гостиницы по программе МПТ строят точечно. Этот формат менее востребован у девелоперов



2 893 тыс. кв. м 43% Офисы

2 453 тыс. кв. м 37% Склады и производства

965 тыс. кв. м 14% Социальные объекты

332 тыс. кв. м 5% Торговые центры

48 тыс. кв. м 1% Гостиницы

Офисная недвижимость занимает наибольшую долю в структуре реализуемых объектов по программе МПТ – 43%. Основной стратегией реализации строящихся и проектируемых объектов является продажа офисных помещений в нарезку – **76% от общего объема проектов в открытой продаже реализуются по договору купли-продажи будущей вещи (ДКПБ)**, что позволяет застройщикам привлекать средства на этапе строительства и обеспечивает **быстрый возврат инвестиций**. Возможность постепенного финансирования строительства за счет реализации по ДКПБ и **динамичный рост цен в сегменте – в 2 раза** с 2019 года – делает офисный сегмент привлекательным для девелоперов, включая игроков, традиционно ориентированных на жилую недвижимость.

Складская и производственная недвижимость занимает 37% от общего объема площадей МПТ. При этом на складские объекты приходится 1 425 тыс. кв. м, на Light Industrial – 725 тыс. кв. м, на производства – 303 тыс. кв. м. Производственно-складские объекты отличаются как особенностями строительства, так и спецификой используемых материалов. По этой причине часть девелоперов жилой недвижимости реализуют подобные проекты в партнерстве с индустриальными игроками или с привлечением генподрядчиков.

Торговая недвижимость занимает 5% в структуре проектов по программе МПТ, что связано с текущей рыночной конъюнктурой, которая не предполагает активного строительства крупных торговых центров. В основном строятся небольшие районные ТЦ, интегрированные в жилые комплексы. **Гостиницы** представлены в наименьшем объеме – всего 1%, ввиду специфики сегмента, сложности управления и эксплуатации, а также более низкого коэффициента льготы – 0,5, что делает их менее привлекательными для девелоперов. **Доля социальных объектов** составляет 14% – такие объекты в основном возводятся в рамках жилых комплексов и являются частью их инфраструктуры.

Целевое использование льгот

54% соглашений предусматривают льготу на первый год аренды земли для строительства жилья

Структура выбранных застройщиками льгот по программе МПТ*, %

Аренда
54%



Какие виды льгот по программе создания МПТ предоставляются инвесторам?

Льгота по арендной плате за первый год срока аренды земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирных жилых зданий + **соответствующая отсрочка** по внесению части платежа.

Льгота по плате за изменение ВРИ** земельного участка на ВРИ, предусматривающий строительство многоквартирного жилого здания + **соответствующая отсрочка** по внесению части платежа.

Льготы рассчитываются в рублях в соответствии с **общей площадью** планируемого к строительству места приложения труда, **коэффициентами**, учитывающими **затраты**, связанные с реализацией инвестиционного проекта, и **срок исполнения** инвестором обязательств, а также **коэффициентом расположения**. Значение последнего варьируется от **0 до 0,8** в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, застраиваемого по программе МПТ.

Что выбирают инвесторы?

Большинство девелоперов, реализующих проекты в рамках МПТ, **используют льготу по арендной плате** за первый год срока аренды земельного участка.

Из 151 заключенных соглашений **81** приходится именно на этот вид поддержки.

*Приведено общее количество заключенных соглашений согласно соглашениям Правительства Москвы и инвесторов на 30.06.2025, без учета тех соглашений, которые утратили свою силу.

**ВРИ – вид разрешенного использования земельного участка.

Торговые и гостиничные проекты по МПТ: точки роста на карте Москвы

Распределение торговых и гостиничных объектов, реализуемых по программе МПТ

Гостиничная недвижимость

47,7 тыс.
кв. м

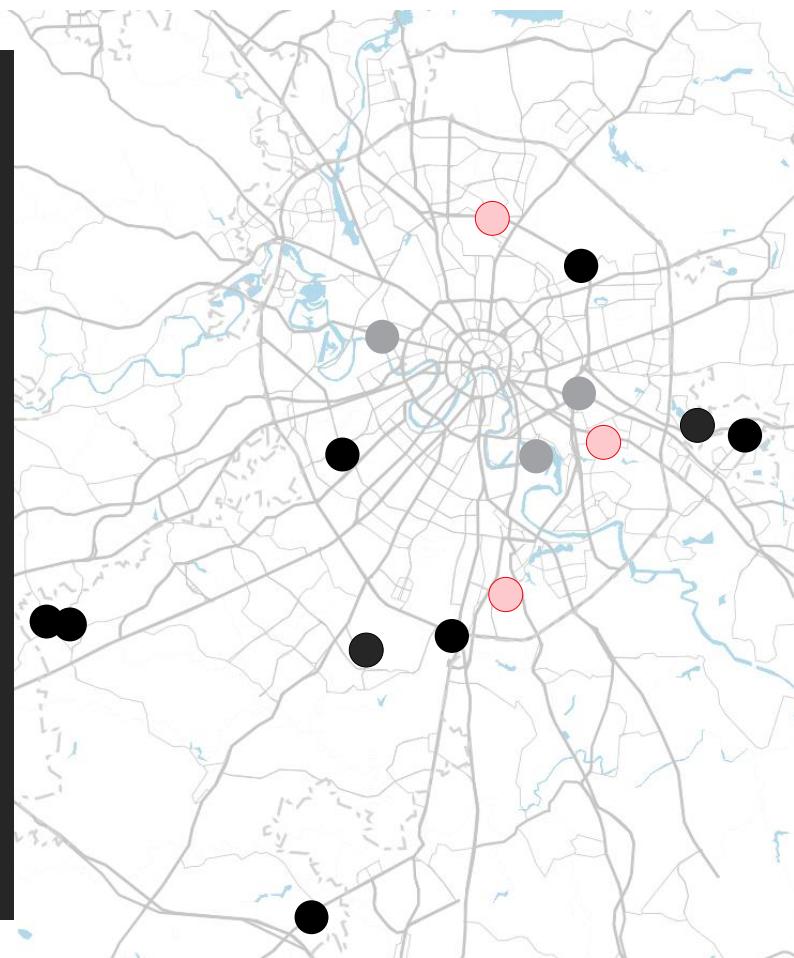
Общая площадь
гостиничных объектов

>1,2 тыс.

Количество номеров
гостиничных объектов

По состоянию на 30.06.2025 не было
введено ни одного объекта гостиничной
недвижимости по программе МПТ

● Строящиеся и планируемые объекты
гостиничной недвижимости



Торговая недвижимость

167,5 тыс.
кв. м

Общая площадь
существующих ТЦ

206,2 тыс.
кв. м

Общая площадь
строящихся
и планируемых ТЦ

● Существующие ТЦ

○ Строящиеся и планируемые ТЦ

65,9 тыс.
кв. м

Арендопригодная
площадь
существующих ТЦ

143,6 тыс.
кв. м

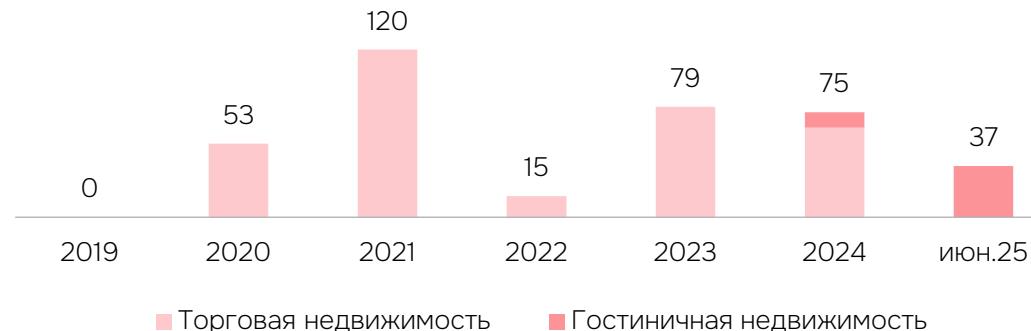
Арендопригодная
площадь строящихся
и планируемых ТЦ

Ключевые игроки программы МПТ в сегментах торговой и гостиничной недвижимости

Постановление №1874-ПП, регулирующее программу стимулирования создания мест приложения труда, было подписано 31 декабря 2019 года. За более чем 5 лет существования программы было подписано более 150 соглашений с 55 девелопером, 11 из которых реализуют объекты торговой недвижимости и еще 3 – объекты гостиничной недвижимости.

Совокупный объем площадей проектов торговой недвижимости по подписанным соглашениям составляет 332 тыс. кв. м, гостиничной – 48 тыс. кв. м. На конец июня 2025 года в двух сегментах введено уже три объекта общей площадью 131 тыс. кв. м. Все введенные объекты – торговые центры. Пик подписания соглашений, в рамках которых представлена торговая недвижимость, пришелся на 2021 год, когда суммарно было подписано 120 тыс. кв. м.

Динамика объема согласованных торговых и гостиничных площадей по соглашениям* о реализации торговой и гостиничной недвижимости по программе создания МПТ, тыс. кв. м



*Приведены общие площади объектов согласно соглашениям Правительства Москвы и инвесторов на 30.06, включая введенные, строящиеся и проектируемые объекты.

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

***Количество проектов без учета деления на очереди.

Топ-5 девелоперов, реализующих торговые и гостиничные проекты по программе МПТ

Девелопер	Сегмент	Площадь проектов по соглашению / РнВ**, тыс. кв. м	Количество проектов, шт.***
ПИК	Торговая недвижимость	94	3
	Торговая недвижимость	53	1
PIONEER	Торговая недвижимость	50	1
3S GROUP	Торговая недвижимость	42	2
	Гостиничная недвижимость	30	1
самолет	Торговая недвижимость	42	2
	Гостиничная недвижимость	30	1
REGIONS DEVELOPMENT			



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ТЦ по МПТ: существующие объекты

Распределение ТЦ, реализуемых по программе МПТ

Проект	Девелопер	Готовность	Общая площадь*	Арендопригодная площадь*
1 Botanica	PIONEER	2024	89 777	28 500
2 Кузьминки Молл	ПИК	2023	70 058	33 000
3 Среда.Царицыно	Страна Девелопмент	2025	7 644	4 441
			167 479	65 941



Botanica



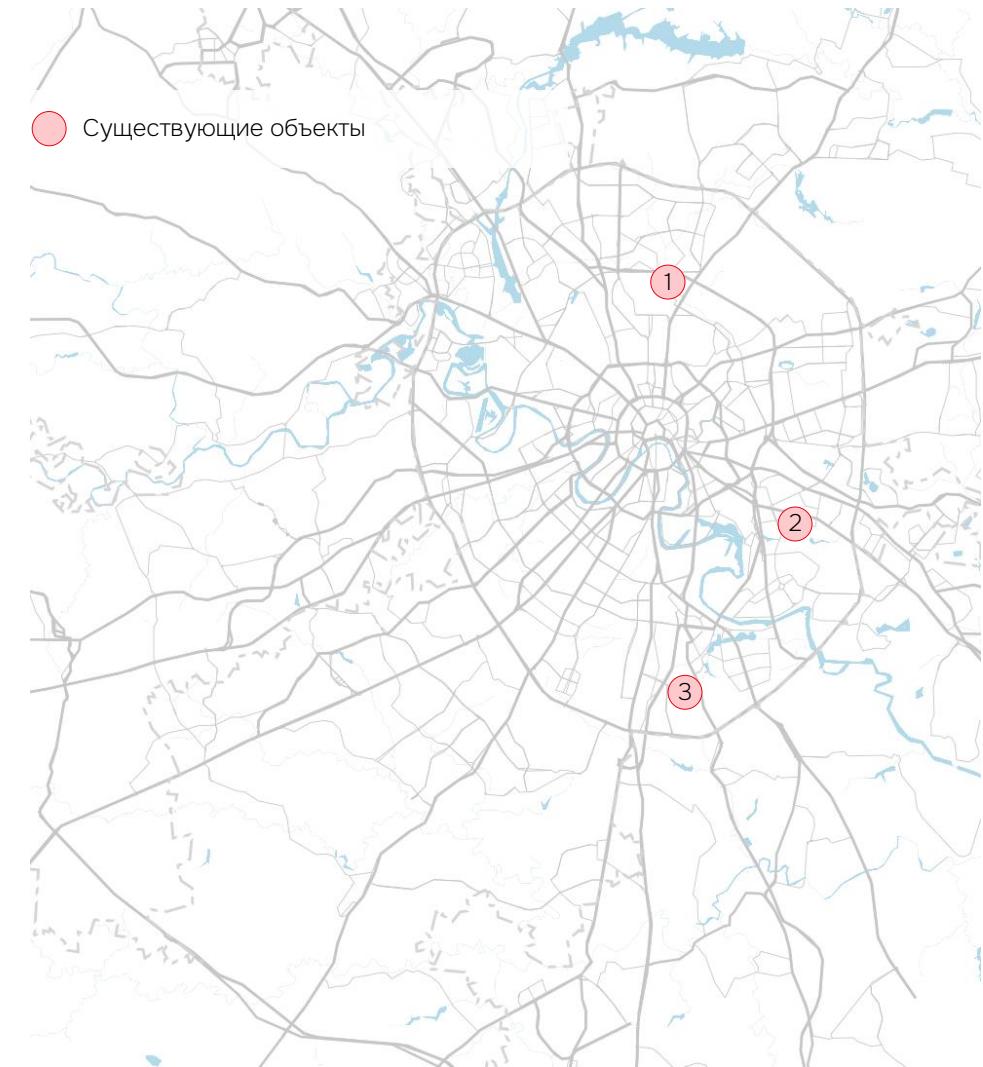
Кузьминки Молл



Среда.Царицыно

Приведены общая и арендопригодная площади объектов, создаваемых по программе МПТ.

*Здесь и далее площадь указана в кв. м.



ТЦ по МПТ: строящиеся и планируемые объекты

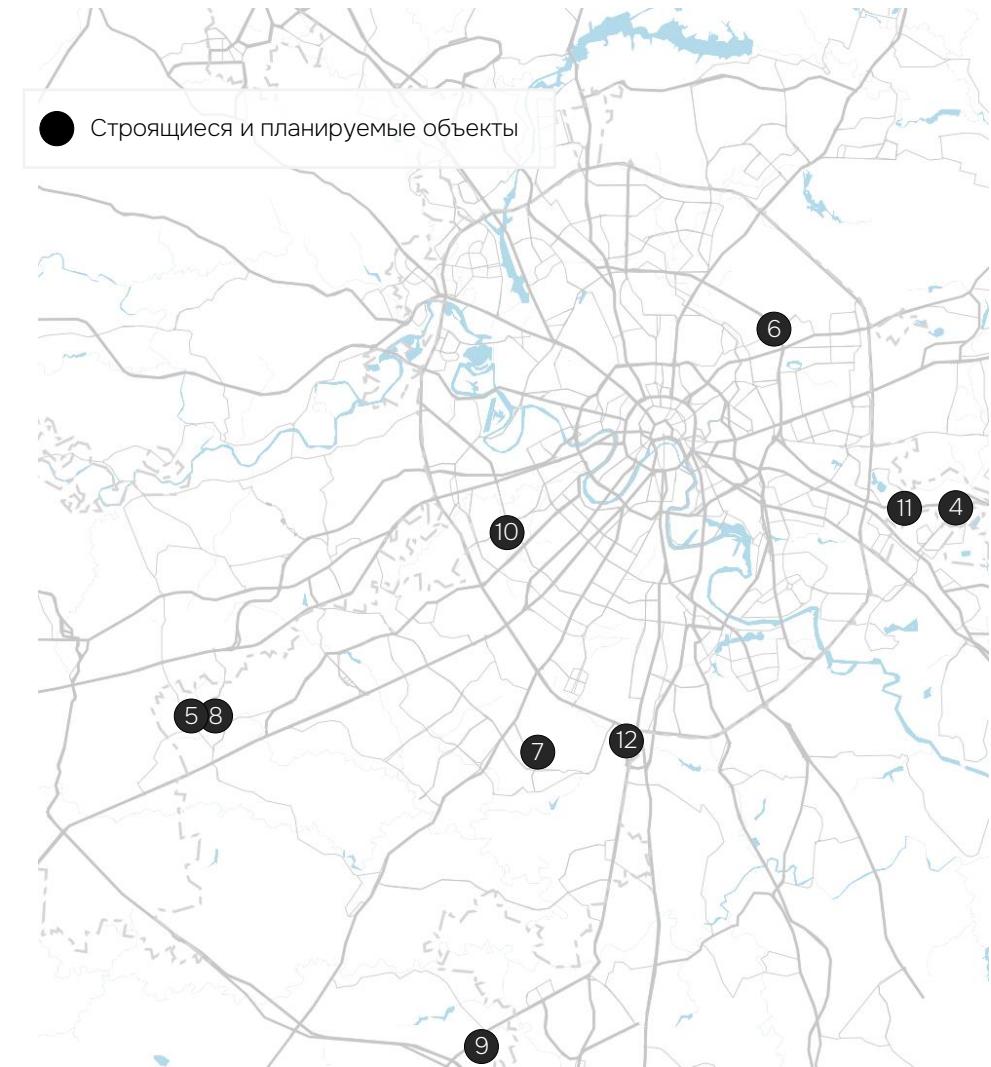
Распределение ТЦ, реализуемых по программе МПТ

	Проект	Девелопер	Готовность	Общая площадь	Арендопригодная площадь
4	Краски (в составе ТПУ Некрасовка)	3S Group	2025	57 000	37 437
5	ТЦ в ЖК Квартал Западный (в составе ТПУ Санино)	Самолет	2026*	26 800	21 400
6	ТЦ в ЖК Мангазея в Богородском	Мангазея	2026	26 500	21 200
7	ТЦ в составе проекта «Центр Коммунарки»	A101	2027	21 400	8 800
8	Крекшино	Prime Life Development	2026–2029*	20 500	16 400
9	Русич-Троицкое	Русич	2027	20 000	16 000
10	ОМА	ПИК	2025	17 230	8 850
11	ТЦ в составе ТПУ Улица Дмитриевского	КП УГС	2027	11 800	9 400
12	МФЦ у ст. м. Бульвар Дмитрия Донского	Юникей	2027	5 000	4 100
				206 230	143 587

Приведены общая и арендопригодная площадь объектов, создаваемых по программе МПТ.

Серым цветом выделены данные, отражающие готовность, общую и арендопригодную площадь для тех объектов, по которым официальная информация отсутствует и определена эксперто.

*Готовность отражает заявленные девелоперами сроки ввода в эксплуатацию ЖК.



Ключевые индикаторы торговой недвижимости Москвы



	2023	2024	II кв. 2025	2025П	2026П	2027П
Общее предложение млн кв. м	6,4	6,5	6,6	6,8	6,9	7,1
Новое строительство тыс. кв. м	55	127	92	200	150	200
Уровень вакантности %	12%	8%	10%	10%	9%	9%
Новые международные бренды	21	21	4	12	10	10
Оборот розничной торговли, Россия трлн руб.	48,2	55,6	18,9*	64,1	71,1	77,1
Объем онлайн- продаж, Россия трлн руб.	7,9	11,0	6,5	14,2	17,6	21,1

Основные изменения за II квартал 2025



Рост нового строительства

В I полугодии 2025 года **объем ввода новых ТЦ превысил** показатели аналогичного периода предыдущего года **на 29%**. По итогам года мы прогнозируем ввод рекордных с 2021 года 200 тыс. кв. м ввиду запуска проектов, открытие которых неоднократно переносится



Уменьшение площадей новых ТЦ

Средняя площадь ТЦ сократилась на 43% – с 34 тыс. кв. м в 2000–2014 до 24 тыс. кв. м в 2015–2025, что обусловлено трансформацией потребительского поведения и ростом востребованности районный ТЦ. Данная тенденция наблюдается также ввиду роста стоимости строительства



Замедление экспансии ритейлеров

Российские ритейлеры снижают темпы экспансии. Большинство крупных игроков достигло максимума по количеству открытых магазинов и занятых площадей. Темпы выхода новых международных брендов также замедляются. В основном развитие новых ритейлеров происходит через онлайн-каналы

Источник: Росстат, IBC Real Estate.

*Данные по обороту розничной торговли представлены за январь-апрель 2025 года.

Ключевые выводы

МПТ расширяет инфраструктуру повседневного спроса

По программе МПТ в рамках уже подписанных инвестиционных соглашений предусмотрено строительство 6,7 млн кв. м недвижимости, из которых **0,3 млн кв. м приходится на торговую недвижимость.**

Строительство торговой недвижимости по программе МПТ направлено на удовлетворение потребностей жителей развивающихся жилых кластеров Москвы. Ввиду тенденции на децентрализацию **торговая недвижимость районного формата** – в частности в составе новых ЖК – **становится ключевым направлением развития города.**

Реализация торговой функции по программе МПТ поддерживает стратегию **сбалансированного развития Москвы**, соединяя интересы инвесторов, города и горожан.

Строительство торговой недвижимости по МПТ как драйвер развития рынка

В условиях трансформации потребительского поведения и продолжающегося развития онлайн-торговли в России **интерес населения к онлайн-рознице**, особенно крупного формата, **постепенно снижается**. Торговая недвижимость вынуждена переизобретать себя в условиях, когда ТЦ становятся не только местом совершения покупок, но и местом проведения досуга и встреч.

Рост прогноза нового строительства в столице в 2025 году обусловлен вводом ТЦ, открытие которых неоднократно переносилось, а также запуском крупных объектов – зачастую в составе ТПУ. На рынке происходят единичные анонсы новых объектов. Сегодня с учетом роста стоимости строительства и недостатка рабочей силы, **строительство торговой недвижимости по МПТ становится ключевым способом запуска новых проектов.**

Тенденция на сокращение средней площади объектов торговой недвижимости

Создание торговых объектов по МПТ отражает общерыночную тенденцию к снижению средней площади объектов. За последние 10 лет показатель сократился на 43% – с 34 тыс. кв. м в 2000–2014 до 24 тыс. кв. м в 2015–2025. Средняя площадь ТЦ по МПТ составляет 17 тыс. кв. м.

Привлекательность такого формата для инвесторов заключается в **высокой окупаемости и адаптивности в период экономических изменений**. Рост востребованности среди потребителей обусловлен сменой паттернов поведения в условиях ускорения темпов жизни. Данная тенденция также объясняется улучшением инфраструктуры города и **строительством новых ЖК, особенностью которых является создание «города в городе»**, что позволяет жителям не выходить за его пределы, обеспечив себя всем необходимым.



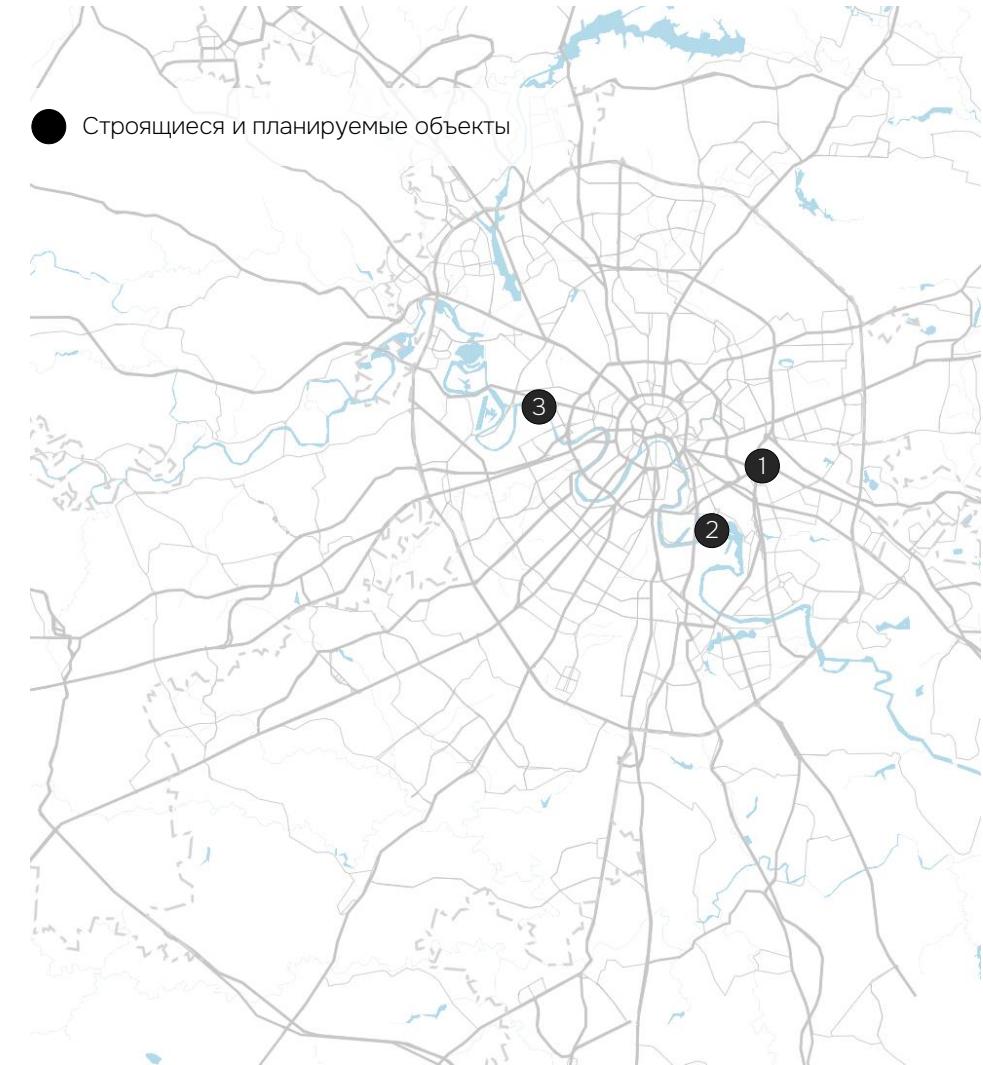
ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Гостиницы по МПТ: строящиеся и планируемые объекты

Распределение гостиничных объектов, реализуемых по программе МПТ

	Проект	Девелопер	Готовность	Общая площадь*	Количество номеров*
1	Гостиница	Level Group	2028	6 626	н/д
2	Гостиница	Regions Development	2027	30 000	600
3	Emotion**	ГК Основа	2027	11 100	551
				47 726	1 151+



Готовность отражает заявленные девелоперами сроки.

*Приведена общая площадь и номерной фонд объектов, создаваемых по программе МПТ.

**Проект предполагает строительство комплекса апартаментов.

Ключевые индикаторы гостиничной недвижимости Москвы



	2023	2024	II кв. 2025	2025П	2026П	2027П
Общее предложение тыс. номеров	29,4	30,1	30,3	31,2	32,1	33,5
Новое строительство тыс. номеров	0,3	0,6	0,2	1,2	0,9	1,4
Загрузка* %	74%	77%	71%**	76%	75%	74%
Средняя цена на номер* тыс. руб./ночь	8,1	10,7	12,1**	12,5	12,4	12,3
Доходность на номер* тыс. руб./ночь	6,0	8,2	8,6**	9,5	9,3	9,1

Основные изменения за II квартал 2025



Рост нового строительства

Объем ввода за январь-июнь 2025 года составил 225 номеров. По итогам 2025 года ожидается увеличение объема предложения еще на 946 номеров. Совокупный объем ввода составит 1 171 номер, что на 85% больше результата прошлого года.



Стабилизация загрузки

По итогам 5 месяцев 2025 года зафиксировано незначительное снижение загрузки в пределах 1 п.п. г/г. Индикатор стабилизируется после рекордных темпов роста в 2024 году.



Продолжающийся рост тарифов

Несмотря на снижение загрузки, средняя цена на номер в отелях столицы продолжает расти – по итогам 5 месяцев 2025 года показатель достиг 12,1 тыс. руб. (+21% г/г). Однако темпы роста показателя значительно замедлились: за аналогичный период 2024 года прирост год к году составил 40%.

*По данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.

**Данные представлены за январь-май 2025 года.

Ключевые выводы

Гостиничные объекты не являются приоритетными в рамках программы МПТ

По программе МПТ реализуются всего 3 гостиничных проекта. Строительство отелей по программе ограничено несколькими факторами. **Гостиничные объекты являются наиболее дорогими с точки зрения стоимости строительства и сложными в эксплуатации и управлении по сравнению с другими сегментами коммерческой недвижимости.**

Кроме того, нормативно-правовое регулирование строительства гостиниц по программе имеет существенные отличия. Так, **предельный срок исполнения инвестором всех обязательств** по реализации инвестиционного проекта по созданию места приложения труда, используемого в качестве гостиницы, **составляет 49 лет**, в то время как в объектах других сегментов коммерческой недвижимости он значительно ниже.

Государственная поддержка – драйвер развития туристской отрасли

Для развития туристской отрасли в России реализуются **различные меры государственной поддержки помимо программы МПТ**. Ключевая из них – **программа льготного кредитования для строительства гостиниц**. По итогам заключительного четвертого этапа отбора, в целом по программе будет введено около 78 тыс. номеров до 2030 года.

Один из трех гостиничных объектов, реализуемых в рамках программы МПТ, **также получил льготное кредитование по Постановлению №141**. Государственные программы позволяют девелоперам значительно снизить издержки в условиях высокой стоимости строительства и рабочей силы.

Рост инвестиционной привлекательности гостиничной недвижимости

На фоне существующих ограничений на выездной туризм и развития инфраструктуры количество туристских поездок по России ежегодно растет. Так, **по итогам первых четырех месяцев 2025 года туристский поток в РФ достиг 45,7 млн поездок**, что на 7% превышает значение аналогичного периода прошлого года*.

В связи с этим **растет интерес к строительству гостиничных объектов** со стороны девелоперов – в России на этапе строительства находятся около 50 тыс. номеров. Однако из-за специфики сегмента **большинство проектов реализуется специализированными игроками, активность со стороны жилых девелоперов остается ограниченной**.

МПТ +

Второй в серии отчетов

Команда IBC Real Estate подготовила серию аналитических отчетов, посвященных программе МПТ и ее влиянию на рынок недвижимости. В каждом выпуске – глубокий анализ сегментов коммерческой недвижимости, текущих и перспективных проектов, а также факторов, влияющих на развитие инфраструктуры.

Мы подготовили **уникальный контент**, который изменит привычный подход к анализу рынка и станет незаменимым инструментом для инвесторов, девелоперов и других профессионалов отрасли.



Эта серия отчетов позволит не только оценить текущее состояние рынка недвижимости, но и увидеть долгосрочные перспективы программы для рынка и города.



Программа МПТ и рынок офисной недвижимости
Май 2025



Программа МПТ и рынок торговой и гостиничной недвижимости
Июль 2025



Программа МПТ и рынок складской и производственной недвижимости
Август 2025



Программа МПТ и городская среда
Август 2025



Микаэл Казарян

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



Валерия Шураева

Руководитель направления
торговой и гостиничной аналитики



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Ксения Каменская

Аналитик департамента
исследований и аналитики



Юлия Быкова

Аналитик департамента
исследований и аналитики



Мария Шибаева

Аналитик департамента
исследований и аналитики

Спасибо

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