



ПРОГРАММА МПТ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Москва
Сентябрь 2025



СЕРИЯ ОТЧЕТОВ

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

Часть 4

Ключевые цифры и структура отчета



53,0 млн кв. м

Общая площадь
существующей коммерческой
недвижимости Москвы
Август 2025



5,8 млн кв. м

Общая площадь всех объектов
коммерческой недвижимости¹
по программе МПТ

Программа МПТ — это программа по созданию мест приложения труда.
1 - Приведены общие площади объектов, создаваемых в рамках программы, согласно соглашениям Правительства Москвы на 31.08.2025, включая введенные, строящиеся и проектируемые объекты.

01 | Рынок коммерческой недвижимости Москвы

Административные границы ≠ рыночное представление стр. 4

Рынок коммерческой недвижимости Москвы стр. 5

География коммерческой недвижимости Москвы стр. 6

География населения Москвы стр. 7

Обеспеченность населения коммерческой недвижимостью стр. 8

03 | Приложения

Ключевые понятия стр. 18

02 | Программа МПТ и ее влияние на городскую среду Москвы

Программа стимулирования создания МПТ стр. 10

Структура реализуемых объектов по программе МПТ стр. 11

Целевое использование льгот стр. 12

География коммерческих объектов по программе МПТ стр. 13

География проектов МПТ стр. 14

Ключевые игроки программы МПТ стр. 15

Перспективы развития программы МПТ стр. 16



РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Раздел 01

Административные границы ≠ рыночное представление

Административные границы города

Под административными границами города понимаются официальные границы Москвы и ее административных округов. В расчет включается только коммерческая недвижимость, расположенная в пределах этих территорий.

Рыночное понимание «коммерческой недвижимости Москвы» включает в себя так же отдельные объекты, расположенные в Московской области

Рыночное представление включает в себя объекты, которые фактически обслуживают потребительский и деловой спрос города, независимо от административных границ Москвы.



Отчет подготовлен и основан на данных об объектах коммерческой недвижимости, расположенных **в пределах административных границ**, поскольку действие программы МПТ¹ распространяется исключительно на эти территории.



1 - Программа МПТ – это программа по созданию мест приложения труда.

Рынок коммерческой недвижимости Москвы

Москва – важнейший хаб коммерческой недвижимости России

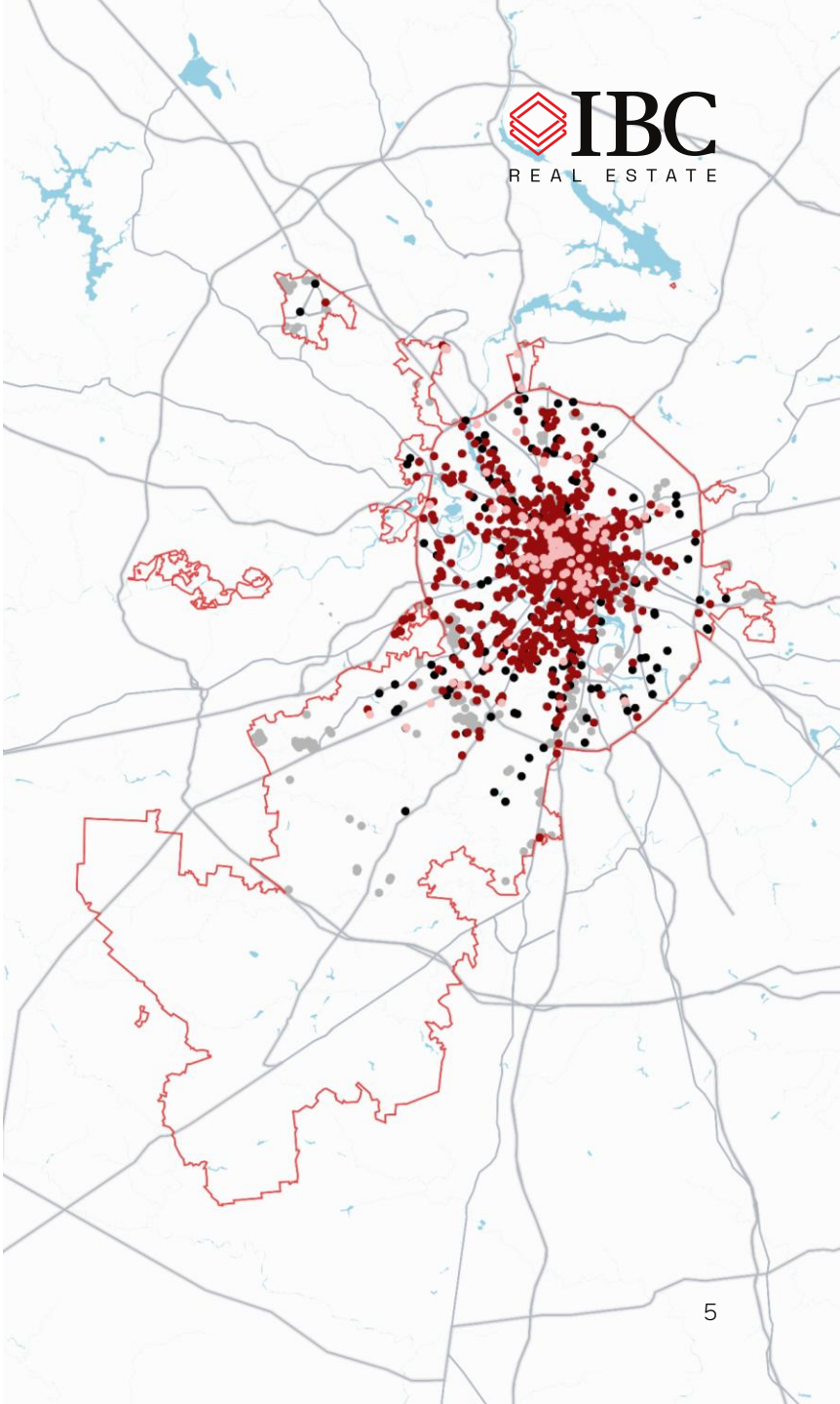
Москва по праву занимает ключевую позицию на рынке недвижимости России. На столицу приходится основной объем качественных коммерческих площадей, а также существенная доля инвестиций в недвижимость в стране. Помимо статуса административного и экономического центра **Москва выступает и деловым центром**: компании предпочитают размещать здесь штаб-квартиры, а также арендуют и приобретают площади в торговых и складских объектах.

Москва – один из самых привлекательных городов для жизни и ведения бизнеса. Ее население растет, а вместе с ним и запрос на качественную инфраструктуру и новые рабочие места. Сегодня значительная часть **коммерческой недвижимости по-прежнему сосредоточена в центре**, что усиливает нагрузку на дорожную сеть и стимулирует маятниковую миграцию. Эти вызовы становятся **драйверами для дальнейшего развития сбалансированной городской среды**.

Распределение существующей коммерческой недвижимости, полезная площадь, тыс. кв. м / тыс. номеров

		Рынок Москвы Включая объекты в МО, обслуживающие город	Москва Административные границы	Московская обл. Административные границы	Россия Административные границы
Склады	●	33 902	6 872	27 030	66 898
Офисы	●	19 759	19 576	820	30 000
Торговые центры	●	6 654	5 277	2 791	26 423
Гостиницы	●	30,5	28,1	11,0	163,3
Итого		61 426	32 790	30 846	126 401

Указаны полезные площади существующих качественных объектов офисной, складской и торговой недвижимости, а также номерной фонд гостиниц категории 3 звезды и выше с количеством номеров более 100. Под качественными объектами понимаются объекты коммерческой недвижимости, отвечающие современным требованиям к концепциям, управлению, составу арендаторов, инженерным системам, местоположению и функциональности.



География коммерческой недвижимости Москвы

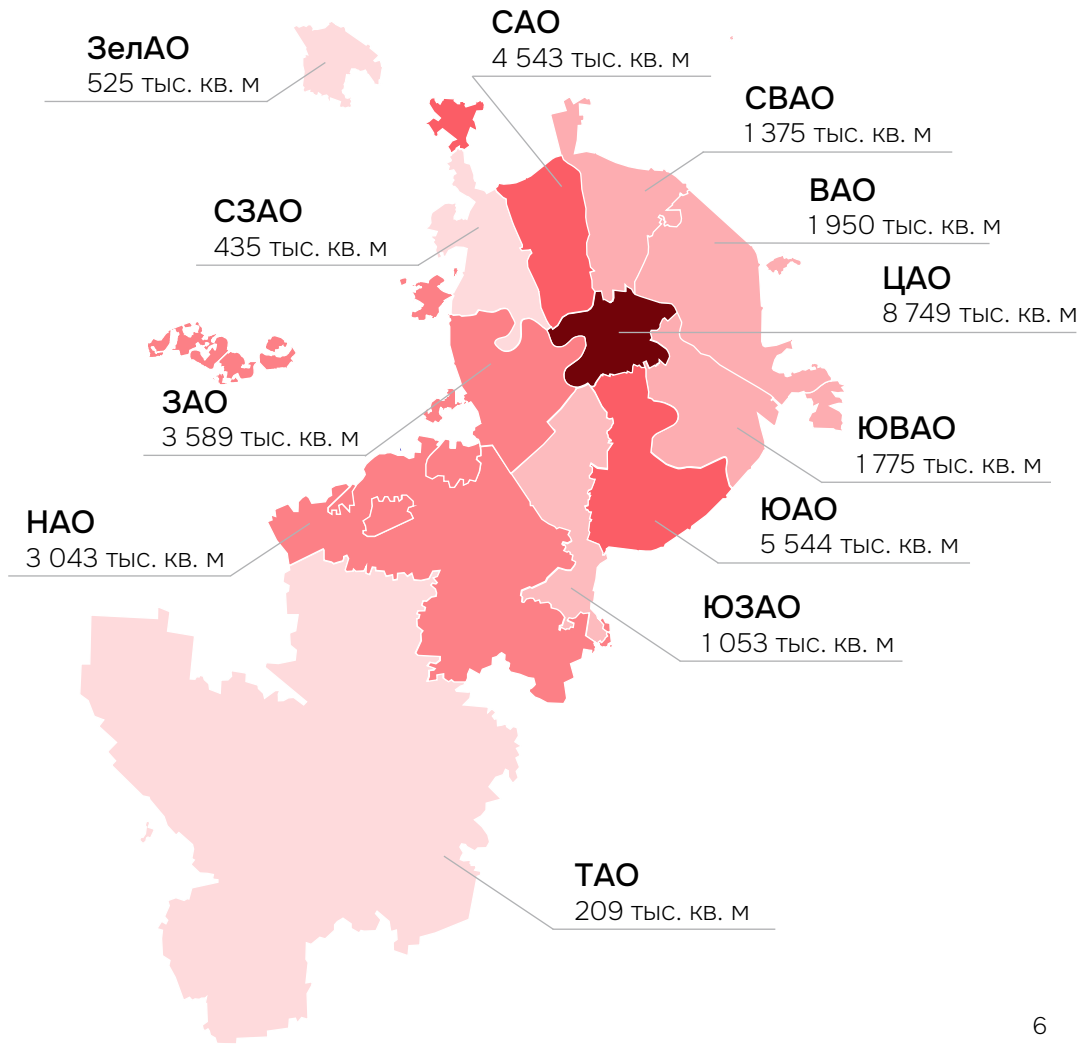


Распределение существующей коммерческой недвижимости по административным округам Москвы

		Офисная недвижимость класс Prime, A, B+, B- тыс. кв. м	Складская недвижимость класс A, B тыс. кв. м	Торговая недвижимость тыс. кв. м	Гостиничная недвижимость номеров
ТОП-5 АО Москвы по объему недвижимости	ЦАО	7 856	-	602	13 121
	ЮАО	3 948	509	1 008	1 517
	САО	3 355	313	666	3 867
	ЗАО	2 307	459	664	2 891
	НАО	162	2 308	561	215
	ВАО	598	905	301	2 952
	ЮВАО	364	1 029	382	-
	СВАО	375	321	550	2 665
	ЮЗАО	431	263	342	326
	СЗАО	178	64	168	560
	ЗелАО	-	502	23	-
	ТАО	-	199	10	-
	Итого	19 576	6 872	5 227	28 114

Указаны полезные площади по существующим качественным объектам офисной, складской и торговой недвижимости, а также количество номеров в гостиницах.
Цветовая градация отражает объем недвижимости в административных округах Москвы.

Качественная коммерческая недвижимость в административных округах Москвы



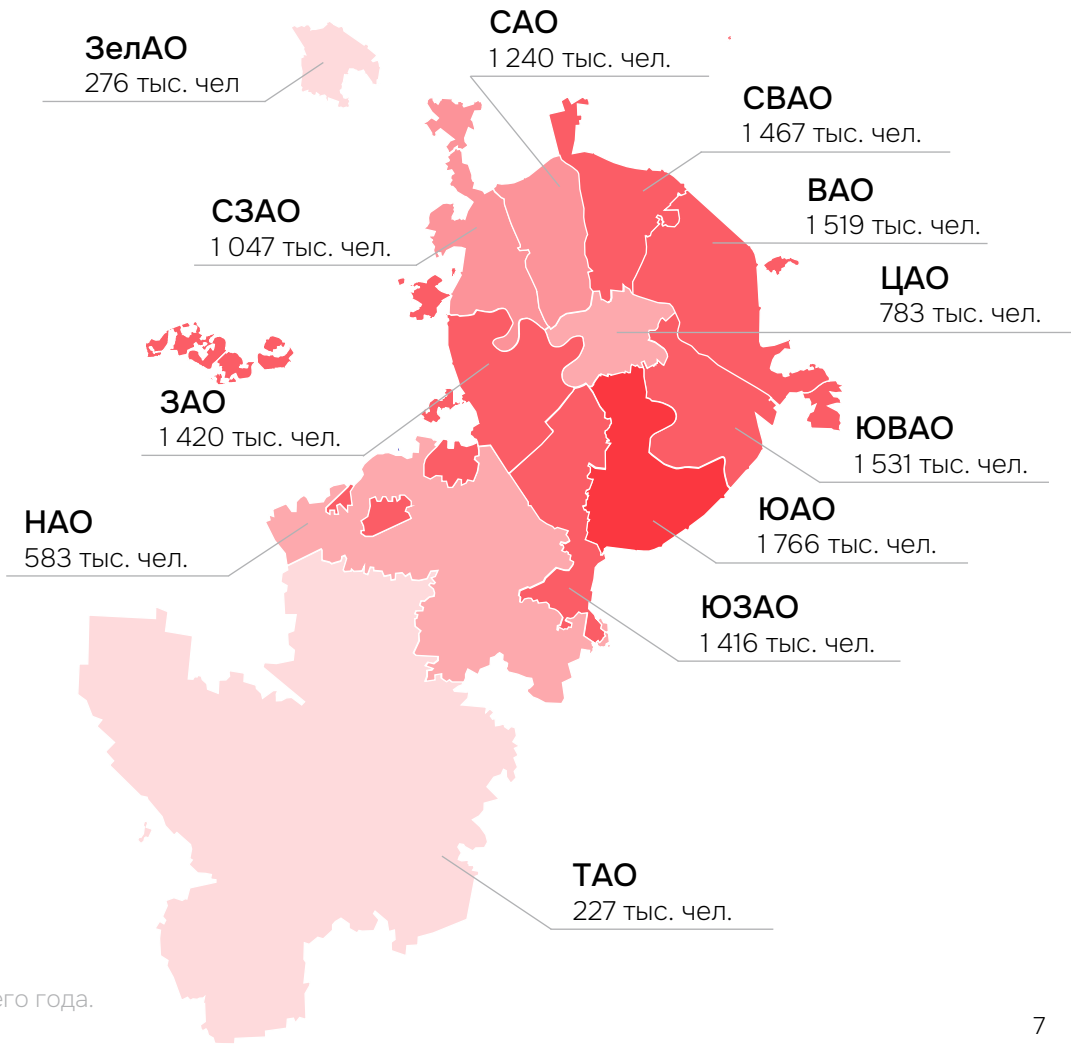
География населения Москвы

Динамика постоянной численности населения
в административных округах Москвы

	2015 тыс. чел.	2020 тыс. чел.	2024 тыс. чел.	2025 тыс. чел.
ЦАО	761	784	774	783
ЮАО	1 761	1 796	1 769	1 766
САО	1 151	1 188	1 218	1 240
ЗАО	1 344	1 397	1 425	1 420
НАО	184	274	541	583 ⤴
ВАО	1 496	1 527	1 509	1 519
ЮВАО	1 364	1 434	1 516	1 531
СВАО	1 403	1 435	1 456	1 467
ЮЗАО	1 415	1 448	1 436	1 416
СЗАО	980	1 013	1 040	1 047
ЗелАО	232	250	271	276
ТАО	108	131	196	227 ⤴
Москва	12 198	12 678	13 150	13 274

⤴ – кратный прирост численности населения относительно 2015 года.

Численность постоянного населения Москвы
в административных округах, 2025



Источник: Росстат. Данные по численности постоянного населения представлены на начало соответствующего года.
Цветовая градация отражает численность населения в административных округах Москвы на 01.01.2025.
В мае 2024 года был принят закон о реорганизации Троицкого и Новомосковского административных округов, в результате которого 19 поселений ТиНАО были объединены в 8 укрупненных муниципальных образований.

Обеспеченность населения коммерческой недвижимостью



В отдельных административных округах Москвы сохраняется дефицит коммерческой недвижимости по отдельным сегментам, что подчеркивает необходимость дальнейшего развития инфраструктуры

Обеспеченность населения Москвы объектами коммерческой недвижимости

	Офисная недвижимость кв. м на 1 тыс. чел	Складская недвижимость кв. м на 1 тыс. чел	Торговая недвижимость кв. м на 1 тыс. чел	Гостиничная недвижимость номеров на 1 тыс. чел
ЦАО	10 033	-	769	17
ЮАО	2 236	288	571	1
САО	2 706	252	537	3
ЗАО	1 625	323	468	2
НАО	279	3 959	962	-
ВАО	394	596	198	2
ЮВАО	238	675	250	-
СВАО	255	219	375	2
ЮЗАО	305	186	242	-
СЗАО	170	61	160	1
ЗелАО	-	1 819	83	-
ТАО	-	877	44	-
Москва	1 475	518	398	2

Москва продолжает развиваться как современный мегаполис, однако несмотря на масштабность рынка коммерческой недвижимости, по ряду направлений столица все еще сталкивается с вызовами:

-  значительная часть коммерческой **недвижимости сосредоточена в центре;**
-  **уровень обеспеченности жителей инфраструктурой в отдельных районах остается недостаточным;**
-  сохраняется необходимость **создания рабочих мест ближе к месту проживания.**

Для преодоления этих дисбалансов в декабре 2019 года город запустил масштабную программу по созданию мест приложения труда, призванную задать новый вектор в формировании устойчивой городской среды и деловой активности.

Показатель обеспеченности по Москве рассчитан без учета Московской области и определяется исходя из соотношения полезной площади объектов и числа номеров по состоянию на 30 августа 2025 года, с учетом численности населения на начало 2025 года.

ПРОГРАММА МПТ И ЕЕ ВЛИЯНИЕ НА ГОРОДСКУЮ СРЕДУ МОСКВЫ

Раздел 02

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

6,8 млн кв. м

Общая площадь всех объектов недвижимости¹ по программе МПТ

>230 шт.

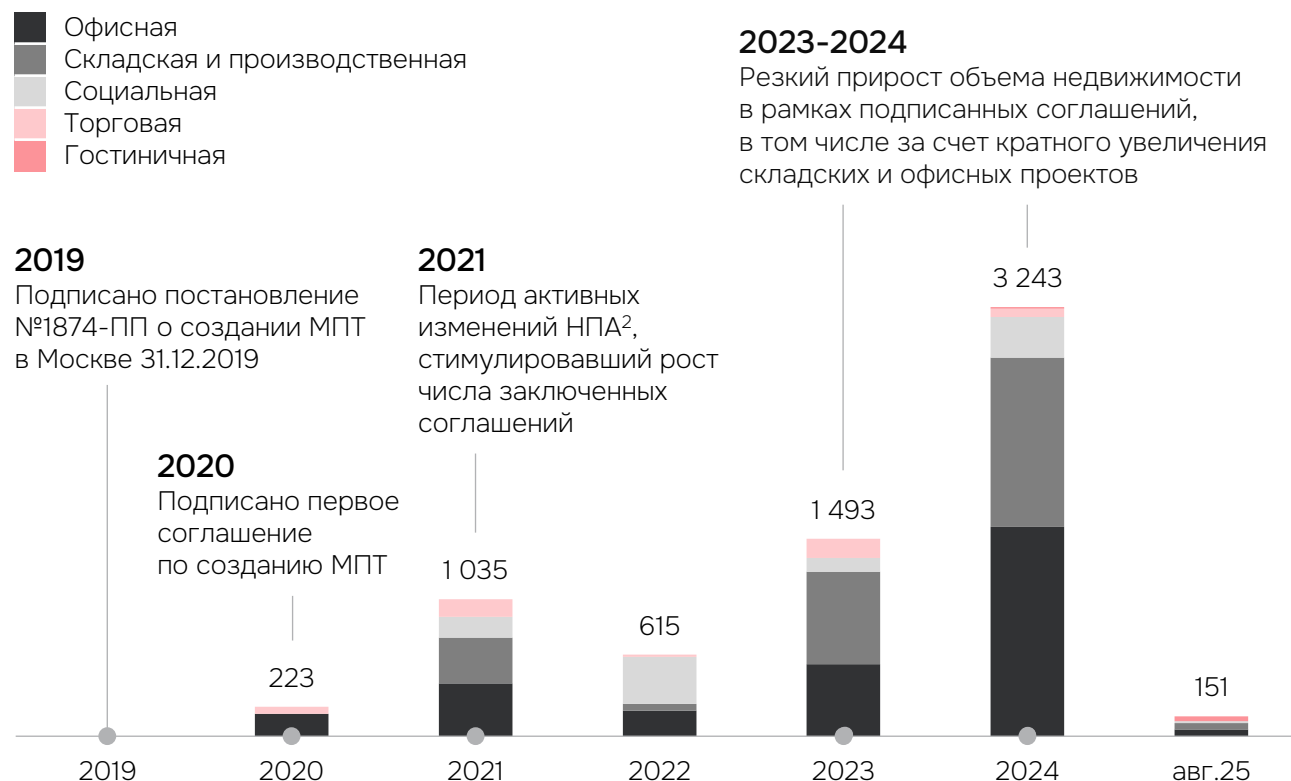
Число новых объектов недвижимости по программе МПТ

На конец августа 2025 года Правительством Москвы по программе стимулирования создания МПТ было заключено **более 150 соглашений** с инвесторами, в рамках которых будет построено **более 230 новых объектов**. Совокупный объем строительства составит **6,8 млн кв. м недвижимости**, что обеспечит рабочими местами **более 310 тысяч человек**.

Цели программы

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

Динамика объема недвижимости¹, предусмотренной к строительству в рамках заключенных инвестиционных соглашений по созданию мест приложения труда по типу недвижимости, тыс. кв. м



1 - Приведены общие площади создаваемых в рамках программы объектов согласно соглашениям Правительства Москвы на 31.08.2025, включая введенные, строящиеся и проектируемые объекты.
2 - НПА – нормативно-правовой акт.

Структура реализуемых объектов по программе МПТ

6,8 МЛН
КВ. М

Общая площадь всех
объектов недвижимости¹
по программе МПТ

5,8 МЛН
КВ. М

Общая площадь объектов
коммерческой недвижимости¹
по программе МПТ

2 942 ТЫС.
КВ. М

44%

Офисы

2 421 ТЫС.
КВ. М

36%

Склады и производства

940 ТЫС.
КВ. М

14%

Социальные объекты

410 ТЫС.
КВ. М

5%

Торговые центры

48 ТЫС.
КВ. М

1%

Гостиницы

Офисная недвижимость занимает наибольшую долю в структуре реализуемых объектов по программе МПТ – 44%. Основной стратегией реализации строящихся и проектируемых объектов является продажа офисных помещений в нарезку – **более 80%** от общего объема проектов в открытой продаже **реализуются по договору купли-продажи будущей вещи (ДКПБВ)**, что позволяет застройщикам привлекать средства на этапе строительства и обеспечивает **быстрый возврат инвестиций**. Возможность постепенного финансирования строительства за счет реализации по ДКПБВ 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 36% от общего объема площадей МПТ. При этом на складские объекты приходится 1 413 тыс. кв. м, на Light Industrial – 705 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 МПТ¹, %

Аренда
54%

Смена ВРИ
26%

Аренда и
смена ВРИ
20%



Формула³ расчета льготы в отношении нового МПТ:

Льгота = 1 тыс. руб./кв.м * Смпт * Кзатр * Кмест * Ксрок

- **Смпт** – площадь планируемого МПТ;
- **Кзатр** – коэффициент, учитывающий затраты, связанные с реализацией инвестиционного проекта;
- **Кмест** – коэффициент расположения МПТ в зависимости от района и кадастрового квартала;
- **Ксрок** – коэффициент, зависящий от срока реализации проекта.

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 ВРИ² 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.

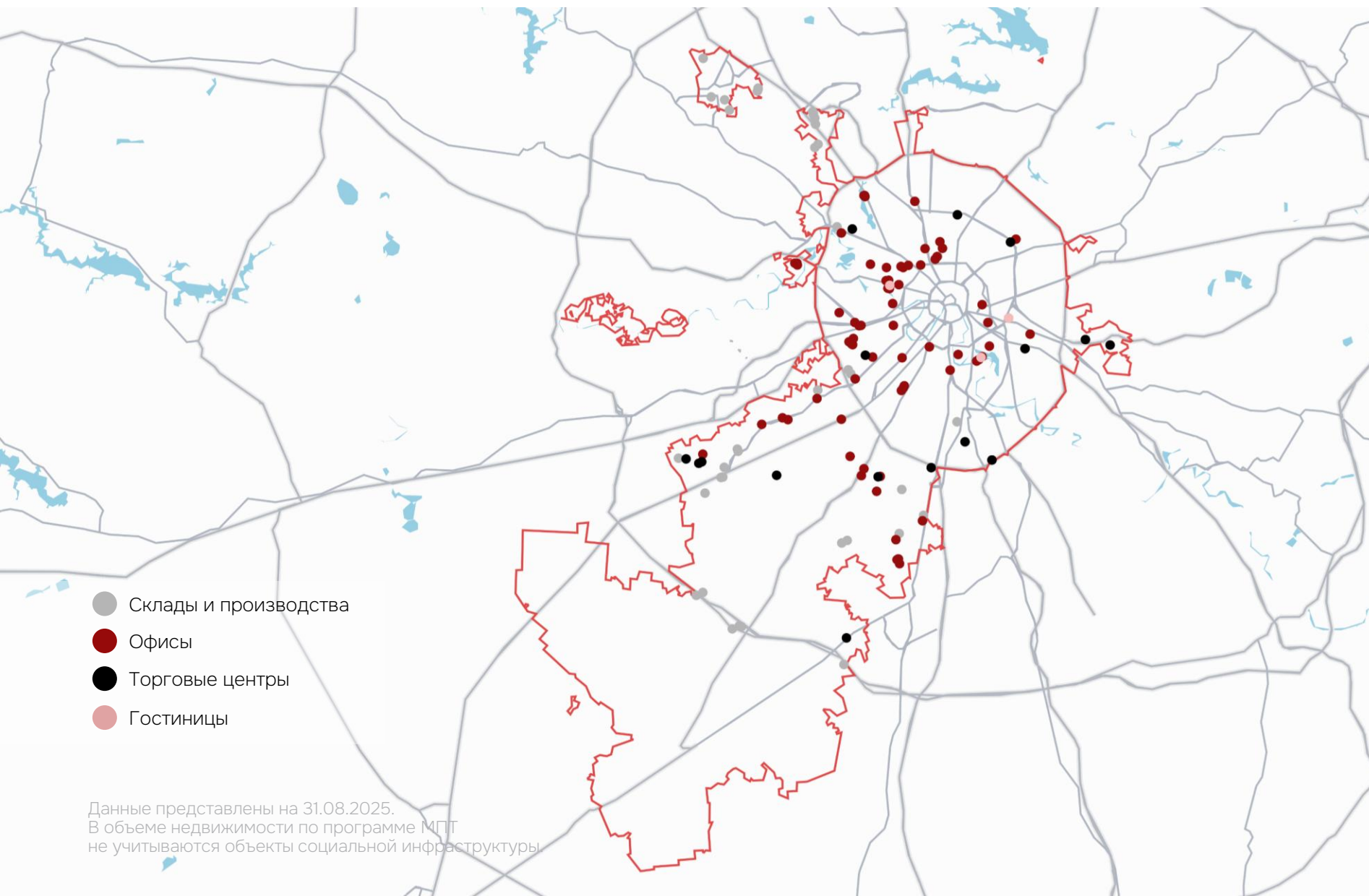
Из 154 заключенных соглашений **83** приходится именно на этот вид поддержки.

1- Приведено общее количество заключенных соглашений согласно соглашениям Правительства Москвы на 31.08.2025, без учета тех соглашений, которые утратили свою силу.

2- ВРИ – вид разрешенного использования земельного участка.

3 - Расчет льготы по МПТ осуществляется в соответствии с формулами, установленными в пунктах 1.14.1 и 1.14.2 Постановления Правительства Москвы №1874-ПП от 31.12.2019.

География коммерческих объектов по программе МПТ



0,7 МЛН
КВ. М

Общая площадь
существующих
объектов
коммерческой
недвижимости,
построенных
по программе МПТ

5,1 МЛН
КВ. М

Общая площадь
строящихся и
планируемых объектов
коммерческой
недвижимости
по программе МПТ

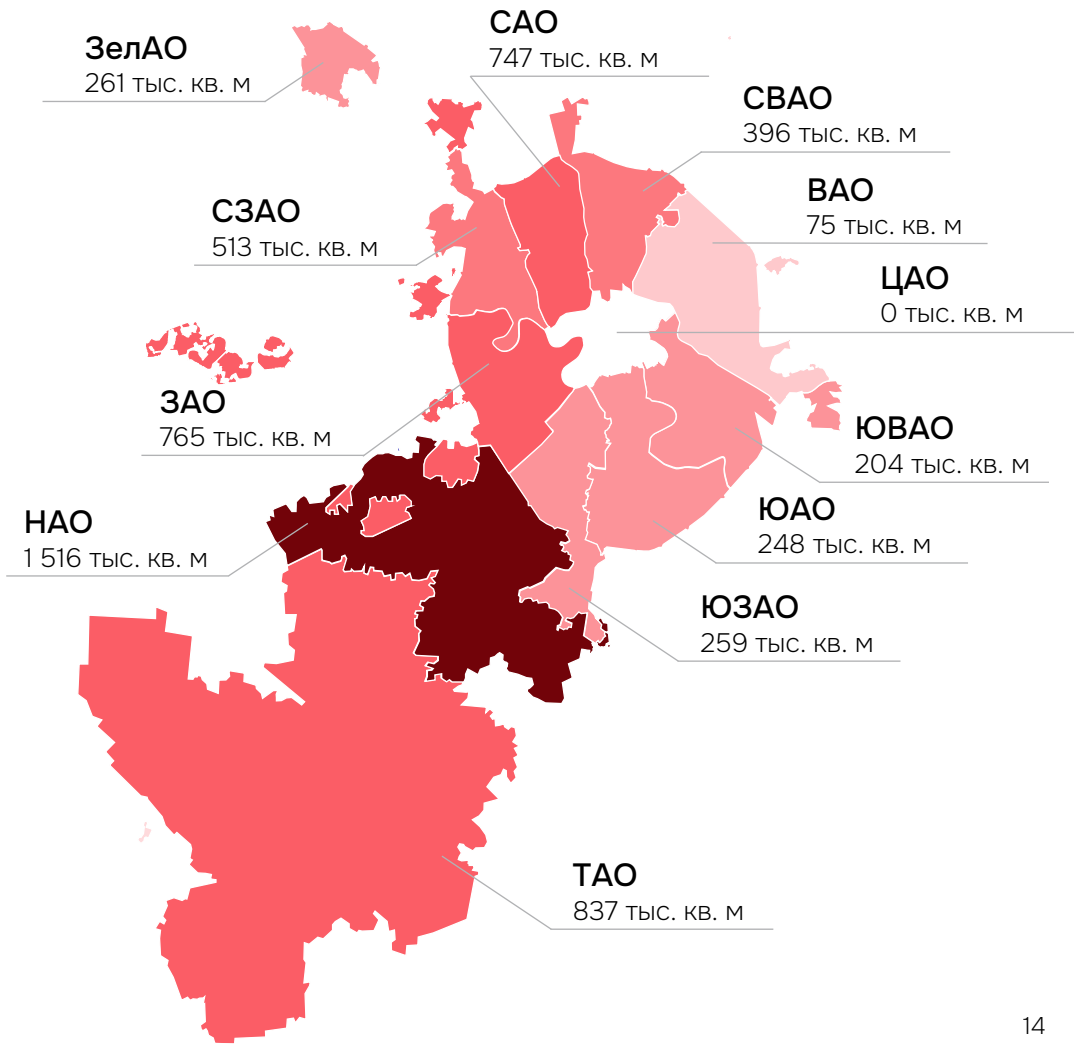
Данные представлены на 31.08.2025.
В объеме недвижимости по программе МПТ
не учитываются объекты социальной инфраструктуры.

География проектов МПТ

Объем коммерческой недвижимости по программе МПТ
в административных округах Москвы

	Офисная недвижимость тыс. кв. м	Производственно- складская недвижимость тыс. кв. м	Торговая недвижимость тыс. кв. м	Гостиничная недвижимость тыс. номеров
ЦАО	-	-	-	-
ЮАО	159	21	38	30
САО	563	184	-	-
ЗАО	598	160	7	-
НАО	540	893	83	-
ВАО	38	-	37	-
ЮВАО	134	-	63	7
СВАО	325	18	53	-
ЮЗАО	121	63	75	-
СЗАО	464	2	36	11
ЗелАО	-	261	-	-
ТАО	-	819	18	-
Итого	2 942	2 421	410	48

Распределение коммерческой недвижимости по программе МПТ
по административным округам Москвы



Приведены общие площади объектов согласно соглашениям Правительства Москвы на 31.08.2025 и разрешениям на ввод в эксплуатацию без учета объектов социальной инфраструктуры. Цветовая градация отражает объем недвижимости в административных округах Москвы.

Ключевые игроки программы МПТ



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 девелоперами.**

Первое соглашение между Правительством Москвы и инвестором было заключено в сентябре 2020 года. **Пилотным проектом стал офисный комплекс Ostankino Business Park от компании Pioneer. Пик активности пришелся на 2024 год – в этот период было подписано соглашений на 3,2 млн кв. м недвижимости, что составляет практически половину (48%) от общего объема, заключенного за все время действия программы.**

Льгота по МПТ стала для девелоперов дополнительным инструментом поддержки жилых проектов. При этом **застройщики используют разные подходы к реализации коммерческих объектов:**

- **самостоятельное возведение объектов коммерческой недвижимости под брендом застройщика** – наиболее распространенный вариант для объектов офисной и торговой недвижимости;
- **привлечение профильных генеральных подрядчиков и реализация проектов под основным брендом** – наиболее распространенный вариант для объектов складской недвижимости;
- **создание внутри группы компаний отдельных подразделений (брендов), реализующих объекты коммерческой недвижимости** – например, Parametr и Forma в ГК ПИК;
- в некоторых проектах жилые застройщики выступают как **fee-девелоперы коммерческих объектов, реализуя проекты под брендом игрока рынка коммерческой недвижимости** – для таких проектов, как правило, участие жилого застройщика не афишируется, однако в рамках соглашений с городом именно эти жилые застройщики выступают льготополучателями.

Топ-10 получателей льгот по программе МПТ ¹

Девелопер	Площадь проектов МПТ по соглашению / РнВ ² , тыс. кв. м	Количество соглашений, шт.
	1 676	19
	700	22
	509	7
	339	12
	292	4
	270	5
	233	2
	232	10
	212	3
	180	2

1 - Приведены общие площади объектов согласно соглашениям Правительства Москвы на 31.08.2025, включая введенные, строящиеся и проектируемые объекты. В расчет включены все проекты, где данные девелоперы являются льготополучателями по подписанным соглашениям. В объем вошли собственные проекты застройщиков, совместные проекты с другими компаниями, а также проекты дочерних девелоперских компаний, входящих в группу компаний основного застройщика. Ключевое условие расчета – статус льготополучателя.

2 - Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Перспективы развития программы МПТ

Влияние программы на городскую среду

Выравнивание дисбаланса в ряде округов

Программа МПТ способствует выравниванию дисбаланса между жилой и коммерческой застройкой, стимулируя развитие рабочих мест в районах с ростом населения. Это снижает маятниковую миграцию, сокращает нагрузку на транспорт и повышает качество жизни горожан. Ввод объектов по программе МПТ способствует приросту населения в отдельных районах. Особенно заметна эта тенденция в ТАО и НАО, где развитие МПТ идет наиболее активно.

Рост обеспеченности населения инфраструктурой

В отдельных административных округах Москвы сохраняется отставание по обеспеченности населения коммерческой недвижимостью. Реализация программы МПТ позволит постепенно сократить этот дисбаланс и сформировать более равномерное распределение объектов. В рамках уже подписанных соглашений ожидается, что рост обеспеченности офисными площадями будет наиболее заметен в НАО, а торговыми и производственно-складскими объектами – в ТАО. При этом влияние программы на обеспеченность гостиничными номерами останется ограниченным из-за их небольшой доли в структуре проектов.

Развитие территорий за ТТК

В условиях высокой концентрации недвижимости и рабочих мест в центре города особую значимость приобретает развитие периферийных территорий – создание рабочих мест и современной инфраструктуры ближе к месту проживания. В числе перспективных зон – ТиНАО, ЗелАО и другие округа за пределами ТТК.



ПРИЛОЖЕНИЯ

Раздел 03

Ключевые понятия

Качественные объекты складской недвижимости

складские здания классифицированные как объекты класса А и В в зависимости от общих характеристик здания, качества инженерных систем и местоположения.

Качественные объекты офисной недвижимости

бизнес-центры классифицированные как объекты классов Prime, А, В+ и В- в зависимости от общих характеристик здания, качества инженерных систем и местоположения.

Качественные объекты торговой недвижимости

Торговые центры, соответствующие современным требованиям по управлению, функциональности и составу арендаторов.

Качественные объекты гостиничной недвижимости

Сетевые или несетевые классифицированные отели категории 3 звезды и выше, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.

Общая площадь

Общая площадь здания, включая все этажи, технические помещения, общие зоны, стены и другие элементы конструкции. Этот показатель охватывает всю площадь, находящуюся под крышей здания.

Полезная площадь

Арендопригодная площадь объекта. Она включает в себя все помещения, которые могут быть непосредственно арендованы, исключая общие зоны, технические помещения, лифтовые шахты, лестницы и другие неарендуемые пространства.

Общая площадь объекта МПТ

В инвестиционных соглашениях о присвоении статуса инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда указывается общая площадь здания планируемого к строительству МПТ или величина прироста общей площади МПТ при его реконструкции.

Арендопригодная площадь объектов в бизнес-границах рынка Москвы

Все площади коммерческих объектов, которые фактически обслуживают потребительский и деловой спрос города, независимо от административных границ Москвы.



*Совершенство
в деталях*



Микаэл Казарян

Член совета директоров,
Руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Юлия Быкова

Старший аналитик департамента
исследований и аналитики

Спасибо



Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Воровая, 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