

демоверсия

Исследование рынка строительства коммерческой недвижимости

АРБ ПРО X INFOCEAN

для заметок

Количество страниц в полной версии: 120

Исследование рынка строительства коммерческой недвижимости

Аналитический отчет предоставляет комплексный анализ **рынка коммерческой недвижимости и строительства в России**, включая динамику ввода гостиничных, торговых, складских и офисных объектов, инвестиционную активность девелоперов, региональную структуру спроса и предложения, тенденции в арендных ставках и потребительском поведении, а также анализ государственных мер поддержки и бизнес-моделей операторов.

Стратегически важный инструмент для:

- девелоперов и строительных компаний, инвесторов в коммерческую недвижимость
- управляющих компаний и операторов недвижимости
- гостиничных операторов и управляющих отелями
- логистических компаний и ретейлеров
- банков и финансовых институтов (проектное финансирование, инвестиционные кредиты)
- крупных компаний из смежных отраслей, рассматривающих выход в сегмент коммерческой недвижимости

Содержание

01 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНКА

02 АНАЛИЗ РЫНКА СТРОИТЕЛЬСТВА:

2.1 Объём и динамика строительных работ в РФ (2011–2025), ТОП-10 регионов по объёму и темпам роста

2.2 Инвестиционная активность: распределение по стадиям и отраслям

2.3 Региональный разрез: ТОП-20 регионов по объёму инвестиций, матрица проектов

03 КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ – ОСНОВНОЕ

04 АНАЛИЗ РЫНКА ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1 Ключевые данные рынка: инвестиционная активность, туристический поток, номерной фонд

4.2 ТОП-15 гостиничных операторов РФ: портфели, форматы, количество объектов и номеров

4.3 Государственная поддержка: программа льготного кредитования, субсидии, налоговые льготы

4.4 Девелоперы в гостиничной недвижимости: ключевые проекты и стратегии

05 АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5.1 Оборот розничной торговли и онлайн-продаж, вакантные площади, инвестиционная активность

5.2 Форматы ТЦ, структура арендаторов, тенденции

Содержание

06 АНАЛИЗ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6.1 Общий объём складских площадей, инвестиционная активность
6.2 Технопарки: критерии получения статуса, требования, процедура присвоения, инфраструктура, проекты
6.3 Низкотемпературные склады: объём, структура спроса, вакантность и ставки аренды
6.4 Light Industrial: определение, объёмы рынка, структура спроса, региональный спрос, ключевые игроки

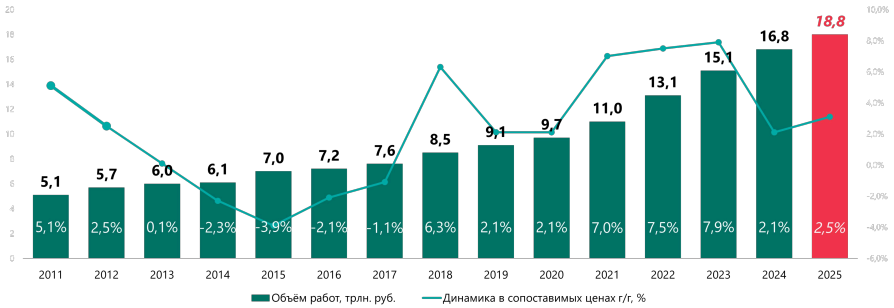
07 АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7.1 Данные по рынку (Москва и МО), инвестиционная активность, структура будущего стока
7.2 Тенденции: поведение арендаторов, арендодателей, покупателей и продавцов
7.3 Рынок коворкингов: объёмы, динамика, региональная структура, тенденции
7.4 Инвестиционные проекты: ТОП-10 крупнейших объектов на стадии строительства

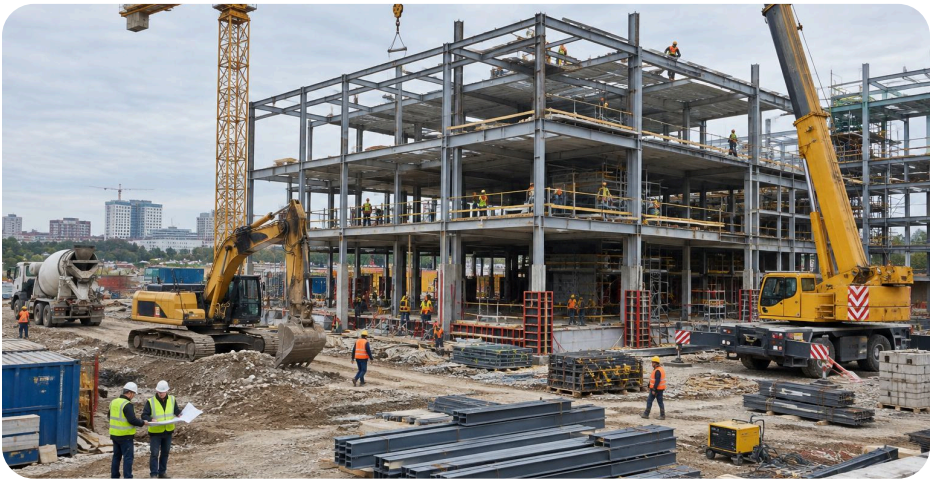
Выдержки из исследования

Строительство
Объём и динамика рынка

Объем и динамика работ по виду экономической деятельности «Строительство», 2011-2025, трлн руб.



Инфляция в строительной отрасли выше, чем потребительская **(+8,04% г/г)**



Источник: Росстат (динамика в сопоставимых ценах)

Строительство

Инвестиционная активность в строительстве

Объем привлечённых инвестиций в строительство в России по ФО, млрд ₽



Методология расчёта объёма привлечённых инвестиций:

- Введено в эксплуатацию ‘21-’25
- \+ Строит-во и модернизация на конец ’25, начало ‘26
- \+ Будущие проекты 2026+ (до 2040)
- \+ Отменённые и приостановлен. проекты

ФО	Кол-во субъектов	Объём, трлн. руб	Доля
ЦФО (18)	18	**58,8**	23,8%
ДВФО (11)	11	**30,9**	12,5%
СЗФО (11)	11	**30,9**	12,5%
ЮФО (8)	8	**30,8**	12,5%
ПФО (14)	14	**30,5**	12,4%
СФО (10)	10	**29,6**	12,0%
УФО (6)	6	**29,3**	11,9%
СКФО (7)	7	**5,7**	2,3%

Источник: Аналитика АРБ Про на основе открытых и внутренних данных

Коммерческая недвижимость
Внешний контекст

1	**Минимальные темпы роста экономики**	прогнозы ВВП в 2026 на уровне 1,3% г/г
2	**Конкуренция за работников на рынке труда ослабевает**	— замедление роста заработных плат
3	**Потребители переходят к экономии**	темп роста оборота розничной торговли в 2025 составил 2,5%, 2026П — 1,1%
4	**Рост налоговой нагрузки** будет ограничивать возможности бизнеса	— дальнейший рост цен на товары и услуги — ключевая ставка к концу 2026: 11–12% – остаётся высокой
5	**Рост стоимости строительных материалов**	стабилизировался на фоне охлаждения экономики, однако дефицит рабочих и линейных специалистов сохраняется

Итоги:

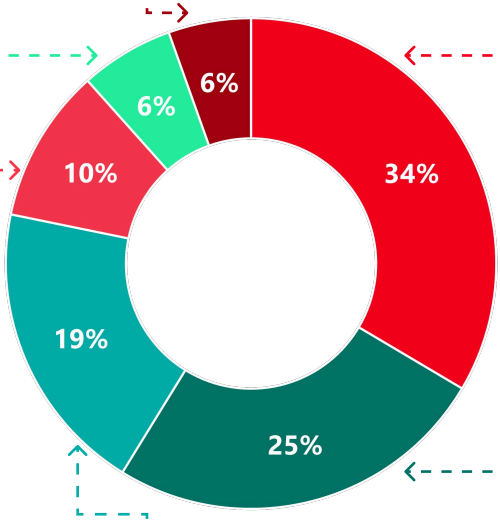
Снижение спроса	во всех сегментах в 2026
Рост издержек	собственников и девелоперов

Коммерческая недвижимость
Инвестиционная активность

Гостиничная недвижимость
₽60 млрд.
(+57% г/г)
23 сделки

МФК
₽53 млрд.
8 сделок

Офисная недвижимость
₽326 млрд.
(-33% г/г)
80 сделок



Торговая недвижимость
₽99 млрд.
(+53% г/г)
21 сделка

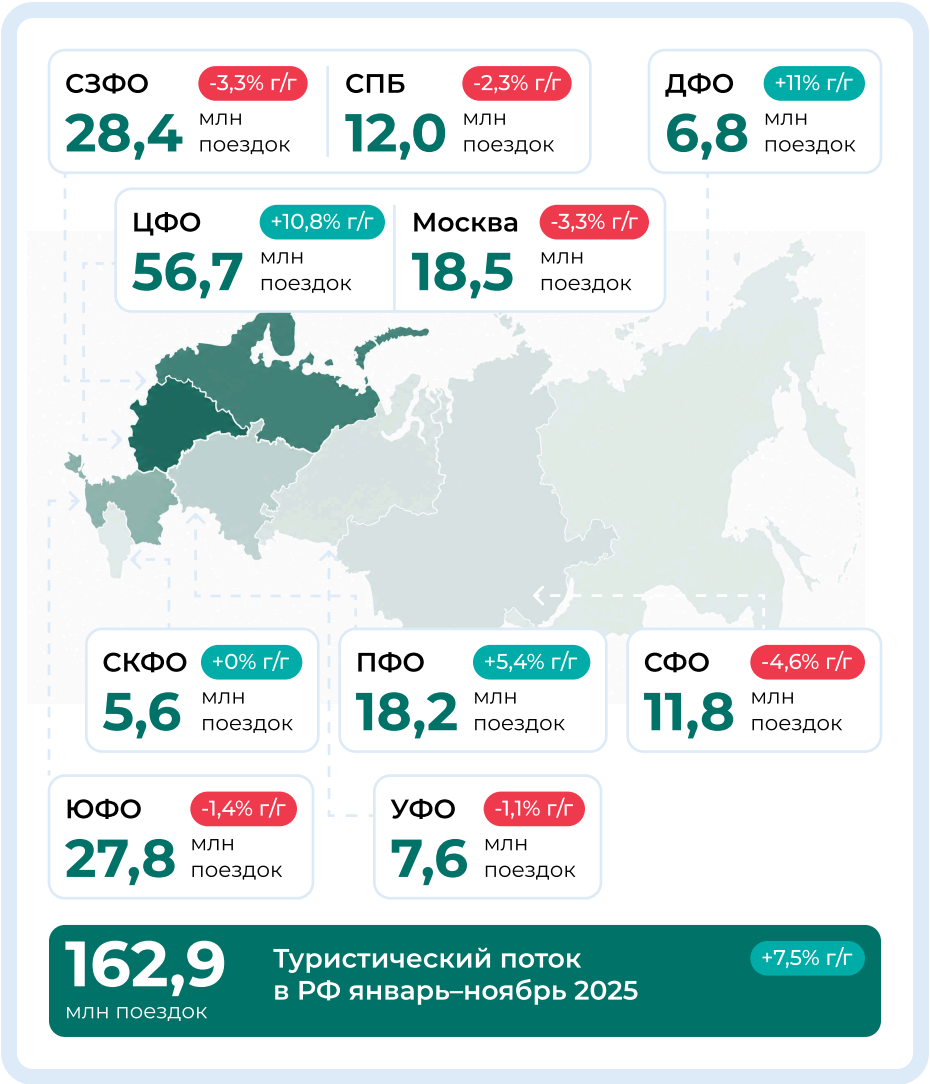
Жилая недвижимость
₽189 млрд.
(-53% г/г)
65 сделок

Складская недвижимость
₽246 млрд.
(-8% г/г)
105 сделок

Источник: IBC Real Estate

Гостиничная недвижимость
Туристический поток

На карте представлен совокупный объем турпоездок, совершенных как российскими, так и иностранными гражданами, во все федеральные округа РФ. *Данные указаны в количестве турпоездок.*

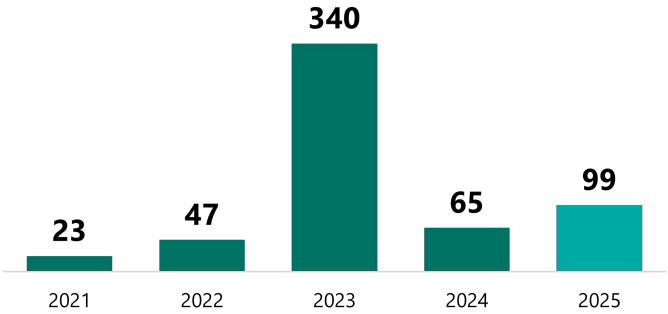


Источник: Росстат, IBC Real Estate



Торговая недвижимость
Инвестиционная активность

Динамика объема инвестиционных сделок,
2021–2025, млрд ₽



Ключевые тенденции:

- Сделки носят **точечный характер**
- Процесс выхода большей части иностранных собственников из российских активов **близок к завершению**
- **Торги** занимают значимую долю в реализации торговых центров

Крупнейшие сделки 2025:

1
Портфель ТЦ Malltech Holding
Москва, регионы
874 тыс. кв. м.
н/д млрд. руб.

2
Outlet Village Белая Дача и Outlet Village Пулково
Москва и СПб
77 тыс. кв. м.
н/д млрд. руб.

3
Времена Года
Москва
67 тыс. кв. м.
16 млрд. руб.

Источник: IBC Real Estate



Складская недвижимость
Статус технопарка – господдержка

Возмещение ранее понесённых затрат субъекта РФ на создание, реконструкцию или модернизацию инфраструктуры технопарка (ПП РФ от 30 октября 2014 г. № 1119)

- Объем возмещения не более 75% для частной и 100% для гос. формы собственности
- Реализация проектов по созданию технопарка 120 тыс. ₽/м² общей площади объектов недвижимого имущества
- Создание технопарка в рамках проекта реиндустриализации 150 тыс. ₽/м² общей площади объектов недвижимого имущества
- **Срок мер гос. поддержки —** 15 лет


Технопарк в сфере высоких технологий


Промышленный технопарк

Софинансирование планируемых в будущем затрат субъекта РФ на создание, развитие и модернизацию объектов инфраструктуры промышленного технопарка в сфере ЭП (ПП РФ от 19.09.2022 г. № 1659)

- **Не более 60 тыс. ₽/м²** (государственная форма собственности)
- **Не более 50% от стоимости проекта** (частная форма собственности)
- 300 млн ₽ (1-летний проект), 600 млн ₽ (2-летний проект), 900 млн ₽ (3 года)
- Субсидирование затрат на объекты промышленной и технологической инфраструктуры


Промышленный технопарк

Низкотемпературные склады
Объём и структура спроса

Общее предложение **низкотемпературных складов** (классы А+В) по РФ в 2026: 6,8 млн м²

4,6 млн м2 из них в Москве и в МО

Москва и Московская область	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Прогноз 2026
Общее предложение низко-температурных складов, тыс. м2, А и В классы	3 557	11%	8%	0%	1%	7%	9%
Новое строительство низко-температурных складов, тыс. м2, А и В классы	289	35%	-22%	-95%	73%	1092%	**29%**
Доля свободных площадей в низко-температурных складах, %, А и В классы	3,2%	1,8%	3,9%	<1%	<1%	<1%	**<1%**
Ставка аренды на низко-температурные склады, руб./м2 в год, класс А	8 250	12%	24%	17%	37%	0%	8%

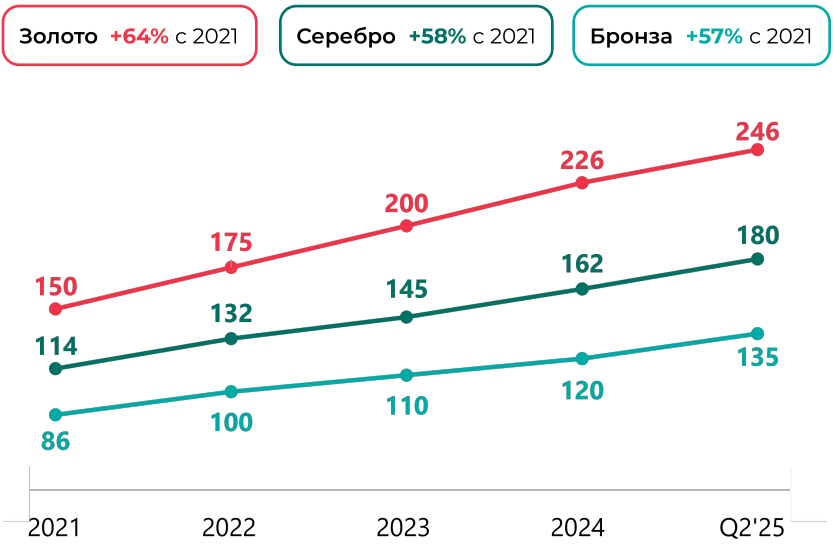
Вывод: бурный рост арендных ставок, нехватка площадей

- Предложение формируется в основном за счёт **крупных ритейлеров (BTS-проекты)**
- Без значительного увеличения спекулятивного (в рынок) строительства **вакантность останется минимальной**

Источник: аналитика АРБ Про на основе публичных открытых и внутренних данных

Офисная недвижимость
Затраты на ремонт

Динамика затрат на ремонт по классам отделки,
2021-2025, тыс. руб. за 1 м2, без учёта НДС



2021 – II кв. 2025

+60%

рост стоимости
отделки в среднем по всем классам

2024 – II кв. 2025

+11%

рост стоимости
отделки в среднем по всем классам

Источник: аналитика АРБ Про на основе публичных открытых и внутренних данных



Дисклеймер

Исследование содержит данные и материалы внешних источников. Права на такие материалы принадлежат соответствующим правообладателям. При дальнейшем использовании необходимо учитывать условия использования первичного источника. Покупка исследования Infocean не предоставляет покупателю дополнительных прав на распространение материалов третьих сторон.

Материалы исследования предназначены для информационных и аналитических целей. Копирование и распространение исследования целиком или его существенных частей без письменного разрешения Infocean не допускаются. При цитировании обязательно указание источника: Infocean, АРБ Про. Данные и выводы актуальны на дату подготовки исследования.

Вас также могут заинтересовать

Другие отраслевые исследования от АРБ Про & InfOcean

- Робототехника
- Fashion-рынок (одежда)
- Образование
- Криптовалюта
- Медицинское оборудование
- ИИ-решения в операционных процессах
- Тенденции рынка агропромышленности
- Гостиничные услуги и туризм
- Потребительское поведение
- Автосервис
- Металлорежущий инструмент
- Станкостроение
- Строительство
- Керамическая плитка
- Алкоголь (мировой рынок)
- Скалодромы
- Мебель
- БАС и БПЛА
- Ретейл (розничная торговля)
- Центры обработки данных (ЦОД)
- Медицинские услуги

Давайте создавать информационное преимущество вместе!



Роман
Копосов



Мария
Мясникова



Александр
Смирнов

InfOcean
от АРБ Про —
эффективный охотник в море информации



ТГ АРБ Про

Сайт АРБ Про

© ООО «АРБ Про», 2026 г.,
Все права защищены