



Consul
Group

Промежуточные итоги государственной кадастровой оценки в Москве в 2025 году

Consul Group — консалтинг, сопровождение и защита
для собственников коммерческой недвижимости

11 лет на рынке | 500+ клиентов | 700+ объектов

Москва • www.consul.group • info@consul.group

Государственная кадастровая оценка (ГКО) — ключевой инструмент формирования налогооблагаемой базы для объектов недвижимости. От её методологии зависят не только налоговые поступления в бюджет города, но и уровень налоговой нагрузки на бизнес и граждан.

Москва является крупнейшим и наиболее динамичным сегментом рынка недвижимости России. Изменения в подходах ГКО здесь имеют стратегическое значение и формируют ориентиры для всей страны.

В 2023 году была проведена масштабная кадастровая оценка, охватившая более **7,3 млн объектов** капитального строительства и помещений. В 2025 году проведён новый цикл, уже для **7,6 млн объектов**.

Это отчёт по результатам государственной кадастровой оценки (ГКО), сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства.

Мы сопоставили итоги прошлой ГКО и значения кадастровой стоимости, планируемые к утверждению, чтобы оценить динамику изменений с 2026 года. В отчёте представлены результаты по группам, по районам и подробные итоги по каждому сегменту с разбивкой на районы.

Цель данного анализа — выявить изменения в методических подходах, определить новые ценообразующие факторы, проследить трансформацию моделей по сегментам рынка и отдельно рассмотреть новую группу **«Многофункциональные комплексы повышенного качества» (МФК)**.



I. Сравнение ГКО 2023 vs 2025

1. Изменения в подходах и моделях оценки

2023 год

- Основой являлся **сравнительный подход** — моделирование стоимости через анализ сделок и предложений.
- Применялись **регрессионные модели**, но транспортный фактор учитывался только как **удалённость до метро**.
- Факторы (этаж, серия дома, износ, материал стен) задавались поправочными коэффициентами.

2025 год

- Введено понятие **«рельсового каркаса»**: учёт не только метро, но и МЦК и МЦД.
- Модели стали более **детализированными**:
 - учтён эффект площади квартир ($<40 \text{ м}^2$ и $>100 \text{ м}^2$);
 - введён параметр «класс здания» (градация качества строительства).
- Появилась новая группа — **МФК повышенного качества**.

Вывод: ГКО-2025 сместилась от «базового» учёта рыночных факторов к более сложной многомерной модели, лучше отражающей премиальность и инфраструктурные преимущества.

2. Группировка объектов недвижимости

2023 год

- 17 основных групп (жильё, офисы, торговля, производственные здания, апартаменты, машино-места, соц- и транспортная инфраструктура).
- Внутри — подгруппы: элитные апартаменты, малоэтажное жильё, торговые коридоры и др.

2025 год

- Добавлена **18 группа «МФК повышенного качества»**.



- Внутри МФК — отдельные подгруппы: офисные, торговые, складские, промышленные, вспомогательные.
- Жилой фонд разделён детальнее: обычное, элитное, премиальное жильё.

Вывод: структура стала более сегментированной и гибко учитывает уникальные проекты Москвы (Москва-Сити, Сбербанк-Сити, Бизнес-парк «Сколково», современные mixed-use кварталы).

3. Новые ценообразующие факторы

В 2023 году

- Год постройки, материал стен, этажность.
- Удалённость от метро.
- Зональные коэффициенты (район, территориальная зона).
- «Торговый коридор» для коммерции.
- Стоимость завтрака для гостиниц.
- Статус «объект культурного наследия» (применялся точечно, в основном к офисам).

В 2025 году

- **Рельсовый каркас:** метро + МЦК + МЦД.
- **Класс здания** (качество постройки).
- **Площадь квартиры:** ценовая нелинейность.
- **Экологическая обстановка** как отдельный блок анализа.
- **Парковочное пространство** как фактор доступности.
- **Гостиницы:** учёт полной стоимости проживания и услуг.
- **Культурное наследие** учитывается шире (для жилых и общественных зданий тоже).
- **МФК** как новый статус.

Вывод: в 2025 году модели ГКО стали учитывать не только «физические параметры», но и факторы качества жизни, среды и премиальности.



4. Изменения в отдельных сегментах рынка

- **Жилые дома.** Введено деление на «премиальные» объекты, учтена зависимость цены от площади.
- **Апартаменты.** Расширена типология: элитные, премиальные и обычные.
- **Коммерция.** Усилен фактор «торговых коридоров» и стрит-ритейла: учёт вакансий, присутствия международных операторов, плотности пешеходного трафика. Это подтверждает смещение акцента на «живую» торговую улицу, а не только на классический ТЦ.
- **Гостиницы.** Теперь учитывается фактическая стоимость проживания и уровень сервиса.
- **Производственные объекты.** Уточнён учёт статуса территории (промзона, свободные земли).

5. Общая динамика по коммерческим объектам

- **Кадастровая стоимость в целом по Москве выросла.** Во всех основных сегментах недвижимости (гостиницы, офисы, склады, торговля) наблюдается положительная динамика.
- **Средневзвешенный рост стоимости** варьируется от ~7% до 16% в зависимости от типа объекта.
- Подавляющее большинство объектов показывает рост кадастровой стоимости — **от 88% до 99% объектов в группах.** Доля объектов с падением крайне мала (обычно 3–7%).



II. Анализ динамики изменения кадастровой стоимости коммерческих объектов

За основу анализа брались объекты коммерческого назначения: офисные, торговые, складские, гостиничные объекты. Сопоставлялись только те объекты, которые в текущей и прошлой государственной кадастровой переоценке относились к одной группе. Всего в выборке участвовали **30 453 объекта**.

1. Анализ по сегментам коммерческой недвижимости

- **Гостиницы**

Рост составил около **+9%**. При этом почти **89% гостиниц показали рост** стоимости, но доля объектов с падением ($\approx 11\%$) выше, чем в других сегментах. Это говорит о неоднородности — часть гостиничных активов не показала положительной динамики.

- **Офисы (старая Москва)**

Рост около **+8,5%**. Доля объектов с ростом **96%**, с падением $\sim 4\%$. Это подтверждает стабильность офисного сегмента в центральных районах.

- **Офисы (Новая Москва)**

Рост выше, чем в старой Москве — около **+9,2%**, а **96% офисов прибавили в цене**. Это указывает на активное развитие и повышение инвестиционной привлекательности Новой Москвы.

- **Склады**

Наибольший рост — около **+11,5%**, при этом почти **100% объектов показали рост**. Склады остаются наиболее устойчивым и динамичным сегментом, что отражает спрос на логистику и складские площади.

- **Торговля (старая Москва)**

Рост около **+9–10%**, при этом рост наблюдается у подавляющего большинства объектов. Сегмент стабилен, но без резких скачков.

- **Торговля (Новая Москва)**

Наибольшая динамика — **+15%**, что свидетельствует о быстром развитии торговой инфраструктуры в районах присоединённых территорий.



2. Анализ по районам Москвы

- Во всех округах фиксируется рост кадастровой стоимости, хотя темпы различаются.
- Наибольший рост наблюдается в **Зеленоградском АО (+16,5%)**, что может быть связано с развитием промышленных и логистических объектов.
- Центральные округа (ЦАО, ЗАО, САО, СВАО) показывают рост в пределах **6–10%**, что подтверждает стабильность рынка в зрелых районах.
- В Восточном АО рост составил почти **+10%**, при этом более 96% объектов подорожали.



III. Специальный раздел: Многофункциональные комплексы повышенного качества (МФК)

1. Зачем выделили МФК

- В 2023 году объекты типа Москва-Сити и БЦ «Сбербанк Сити» оценивались как офисы, торговля или апартаменты.
- В 2025 году введена группа **18 «МФК повышенного качества»**, где учитывается статус, сложность и премиальность проектов.

2. Динамика кадастровой стоимости (по 131 объекту)

- **Средний прирост:** +102,6%, медиана: +98,7%.
- **Диапазон:** от -22,5% до +448%.
- **94 объекта** попали в коридор +50–150%.

3. Сопоставление с прежними группами, в которых объекты находились до переноса их в МФК

- Из «торговли» в «МФК»: +72%.
- Из «офисных» в «МФК»: +101%.
- Из «гостиниц» в «МФК»: +83%.

4. Примеры

- БЦ «Стратос» — прирост **+187%**.
- МФК «Moscow Towers» — прирост **+137%**.
- Сбербанк Сити — прирост **+212%**.
- Воздвиженка Центр — редкий случай снижения (-22,5%).

5. Почему МФК дороже

- Отдельная регрессионная модель для премиальных комплексов.
- Лучшая транспортная доступность (рельсовый каркас).
- Смешанный функционал (офисы + жильё + торговля) = выше ликвидность.

Вывод: перевод в группу МФК почти всегда означает **удвоение кадастровой стоимости**. Исключения крайне редки и связаны со спецификой атрибутов или слишком высокой базой 2023 года.



IV. Ключевые выводы

1. **Кадастровая стоимость по Москве в целом растёт** — средний рост по сегментам составляет от 7% до 15%.
2. **Наиболее динамичные сегменты** — склады и торговля в Новой Москве.
3. **Наименее равномерный рост** наблюдается в гостиницах: часть объектов показала снижение стоимости.
4. **Новая Москва** в целом демонстрирует более высокие темпы роста по сравнению со «старой» Москвой, что отражает текущие тренды развития инфраструктуры.
5. **Методология ГКО-2025** показывает качественный скачок:
 - учёт рельсовой транспортной связности;
 - выделение МФК как носителей премиальности;
 - детализация жилого и апартаментного сегмента;
 - учёт стрит-ритейла и инфраструктуры;
 - расширение учёта факторов качества среды.

Заключение

ГКО-2025 стала более рыночно-ориентированной, комплексно учитывающей транспортную связанность, качество среды и статусность объектов.

Кадастровая стоимость в Москве в большинстве сегментов демонстрирует рост. Наибольшие темпы — в логистике и торговле Новой Москвы, офисы и гостиницы показывают устойчивый положительный тренд. Разрез по районам внутри каждого сегмента помогает определить локации-лидеры и зоны, требующие дополнительного внимания для налогового планирования и управления активами.

Проведённая в 2025 году государственная кадастровая оценка не только подтвердила общий рост стоимости недвижимости в Москве, но и продемонстрировала качественное изменение методологии. Учёт транспортной связанности, качества среды и статусности объектов делает новую ГКО более точной и рыночно-ориентированной.





Consul
Group

Consul Group

www.consul.group

E-mail: info@consul.group

Телефон: +7 (495) 648-64-45

Управляющий партнер

Пивоварчик Сергей

pss@consul.group

Партнер, директор департамента оценки

Вереин Александр

verein@consul.group

