



# r. Нежилые помещения

Москва в старых границах

Июнь 2026

# Резюме

## 01 Машино-места

### Структура предложения

Средняя стоимость машино-места в экспозиции достигает 5,4 млн руб. (+46% г/г), опережая рост среднего бюджета квартир (+22% г/г) за счёт сокращения предложения и структурного смещения экспозиции в сторону премиум- и де-люкс-сегментов.

### География предложения

В 6 из 9 административных округов зафиксировано сокращение предложения.

### Спрос

В январе-апреле 2026 года спрос на машино-места сократился на 15% г/г, при этом средний бюджет сделки вырос до 4,3 млн руб. (+15% г/г). Драйвер спроса — бизнес-сегмент с долей 61%.

## 02 Келлеры

### Структура предложения

Сокращение экспозиции келлеров почти вдвое на фоне роста доли высокобюджетных лотов привело к опережающему удорожанию — средняя стоимость выросла на 45% г/г.

### География предложения

В большинстве округов предложение келлеров сократилось. Лидером по средней стоимости является ЦАО (5,0 млн руб./лот), а наибольший рост стоимости зафиксирован в ЗАО (+54% г/г).

### Спрос

В январе-апреле 2026 года спрос на келлеры сократился на 21% г/г при среднем бюджете сделки 1,2 млн руб. (+4% г/г). Основной объём продаж сосредоточен в бизнес- и комфорт-сегментах с совокупной долей 90%.

## 03 Расчетные метрики

### Обеспеченность машино-местами и келлерами

Обеспеченность машино-местами и келлерами закономерно растёт с повышением класса жилья, при этом кладовые во всех сегментах остаются менее приоритетной опцией при проектировании, чем парковочные места.

### Коэффициент стоимости машино-мест и келлеров относительно квартир

Чем выше класс жилья, тем меньшую долю от квартиры составляет стоимость машино-места или келлера — если для покупателей комфорт- и бизнес-сегментов это весомая дополнительная статья бюджета, то в премиуме и де-люксе она не так заметна на фоне стоимости самой квартиры.

# Предложение машино-мест в «старой» Москве

3,2 тыс. шт.

Количество машино-мест  
в экспозиции

↓ -44% г/г

5,4 млн руб.

Средняя стоимость  
машино-мест в экспозиции

↑ +46% г/г

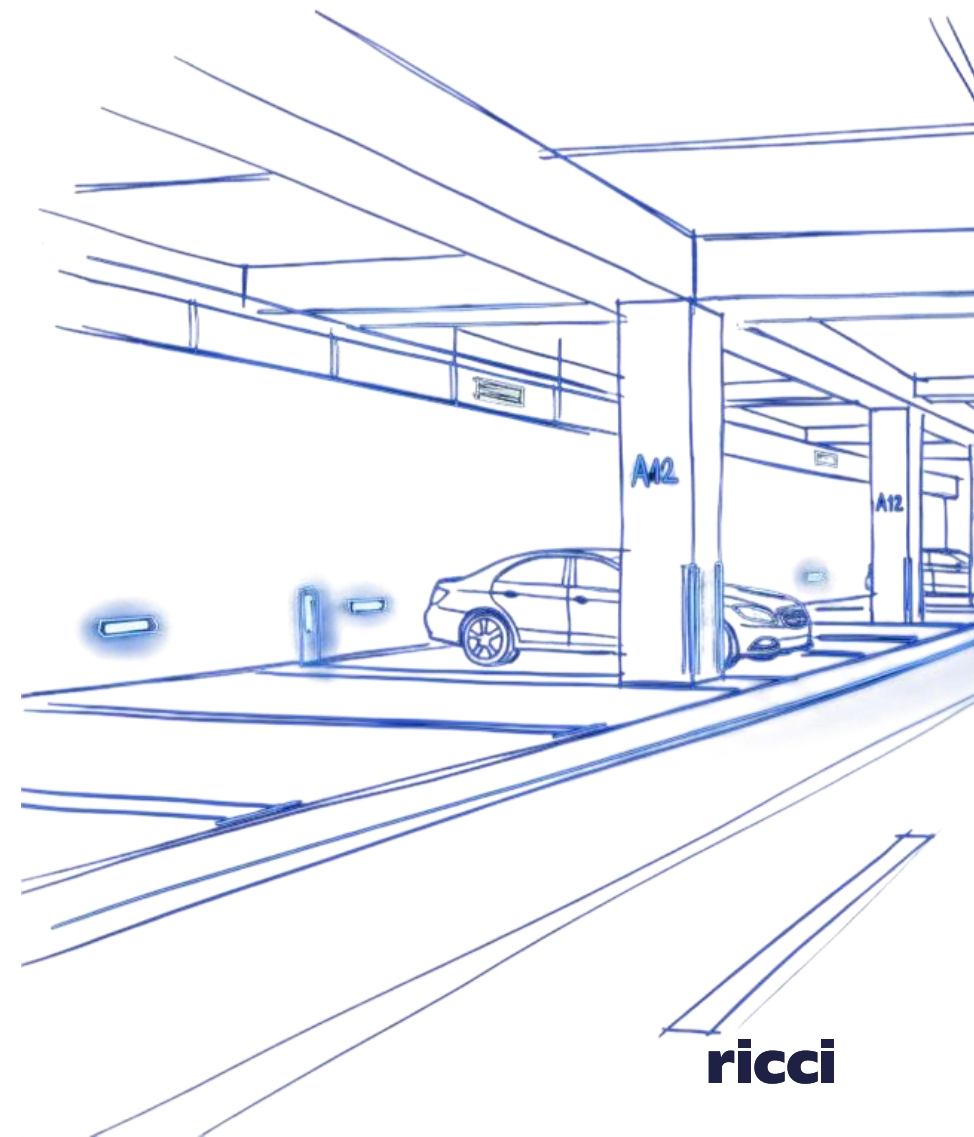
15 м<sup>2</sup>

Средняя площадь  
машино-мест в экспозиции

↓ -3% г/г

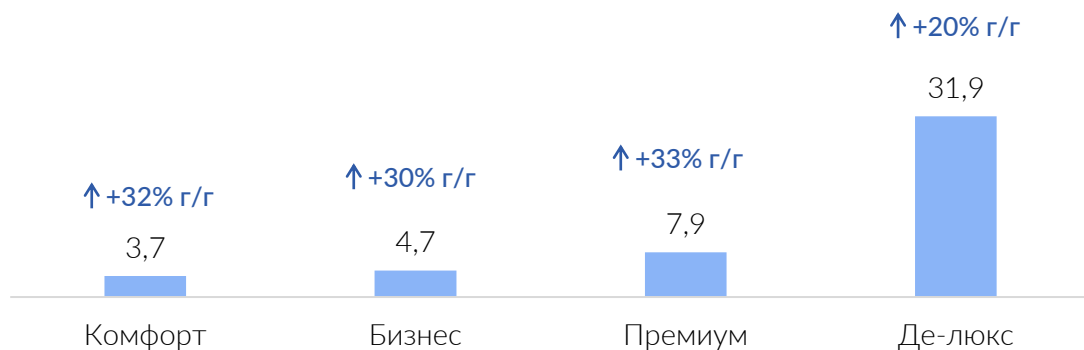
↓ Сокращение объема  
предложения

↑ Рост средней  
стоимости машино-  
мест в экспозиции



# Структура предложения машино-мест

Средняя стоимость экспонируемых машино-мест в разрезе классов,  
млн руб./лот



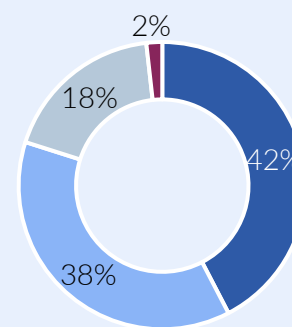
В целом по рынку средняя стоимость машино-мест в экспозиции достигает 5,4 млн руб.

За последний год рост показателя составил +46% г/г. При этом рост среднего бюджета квартир составил 22% г/г.

**+46%** Рост стоимости  
машино-мест г/г

**+22%** Рост стоимости  
квартир г/г

Распределение экспонируемых машино-мест по классам и динамика доли классов от общего количества экспонируемых лотов г/г, % и п.п.



- Комфорт ↑ +6 п.п. г/г
- Бизнес ↓ -15 п.п. г/г
- Премиум ↑ +7 п.п. г/г
- Де-люкс ↑ +2 п.п. г/г

Опережающая ценовая динамика машино-мест обусловлена сокращением предложения, а также изменением структуры экспонируемых лотов.

Сокращение происходит преимущественно за счет активного вымывания сегмента бизнес и снижения количества лотов в комфорт-классе, в то время как количество лотов в проектах премиум- и де-люкс-классов увеличивается, что оказывает влияние на среднюю стоимость — доля дорогостоящих лотов в общей экспозиции растет, смещая итоговый показатель вверх.

# География предложения машино-мест

ЦАО

Лидер по средней стоимости лотов

ЮАО

Округ с наиболее низкой средней стоимостью лотов

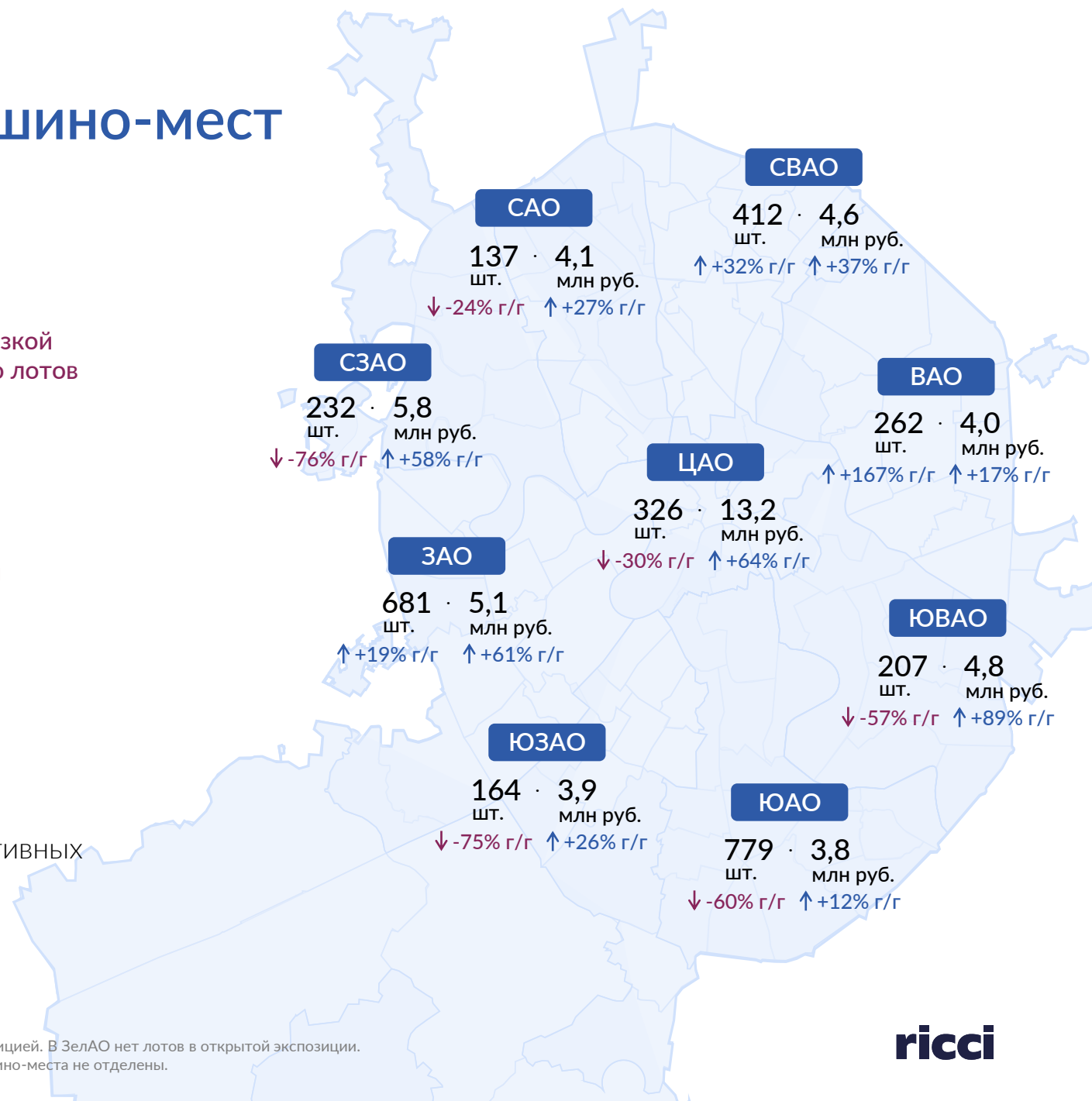
ЮВАО

Округ с наибольшим ростом стоимости

ЮАО

Округ с наименьшим ростом стоимости

- В 6 из 9 административных округов зафиксировано сокращение количества экспонируемых лотов г/г.
- Средняя стоимость лота выросла во всех административных округах в диапазоне от 12% до 89% г/г.



# Наиболее дорогое и бюджетное машино-место



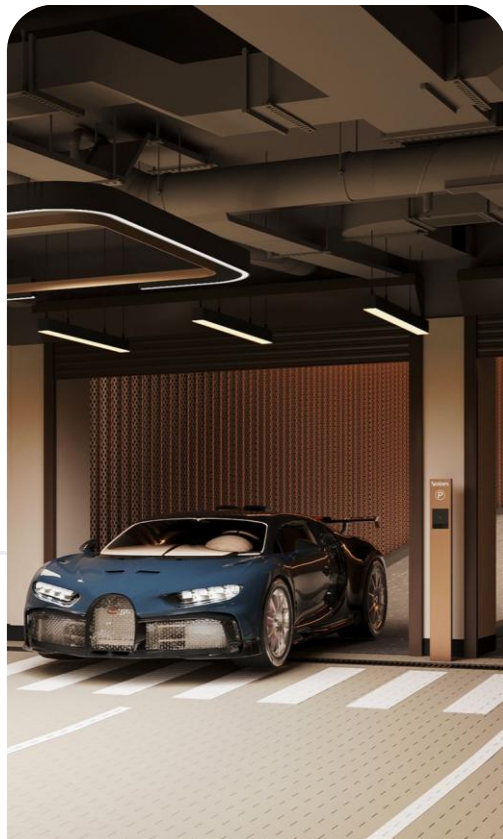
Палашевский 11

2030

Кол-во машино-мест: 88

Обеспеченность машино-местами: 1,7

Sminex



45,7 млн руб.

Машино-место площадью 23,1 м<sup>2</sup>



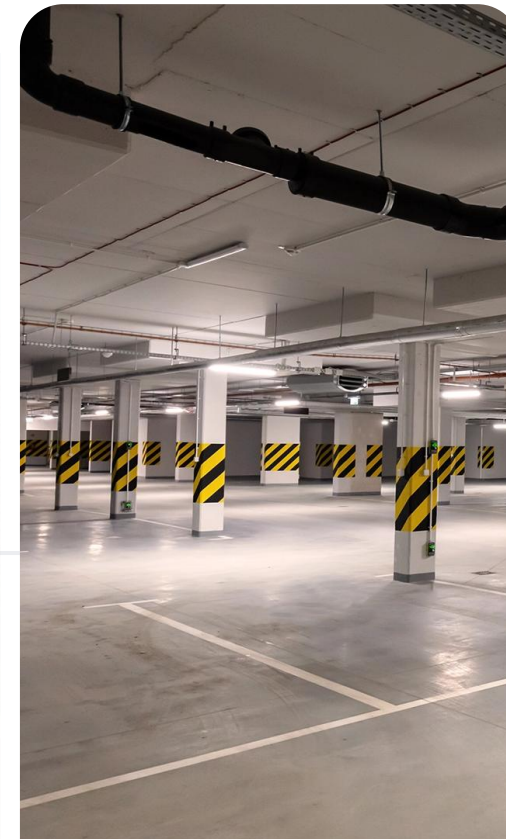
Лучи

2027

Кол-во машино-мест: 618

Обеспеченность машино-местами: 0,2

ЛСР



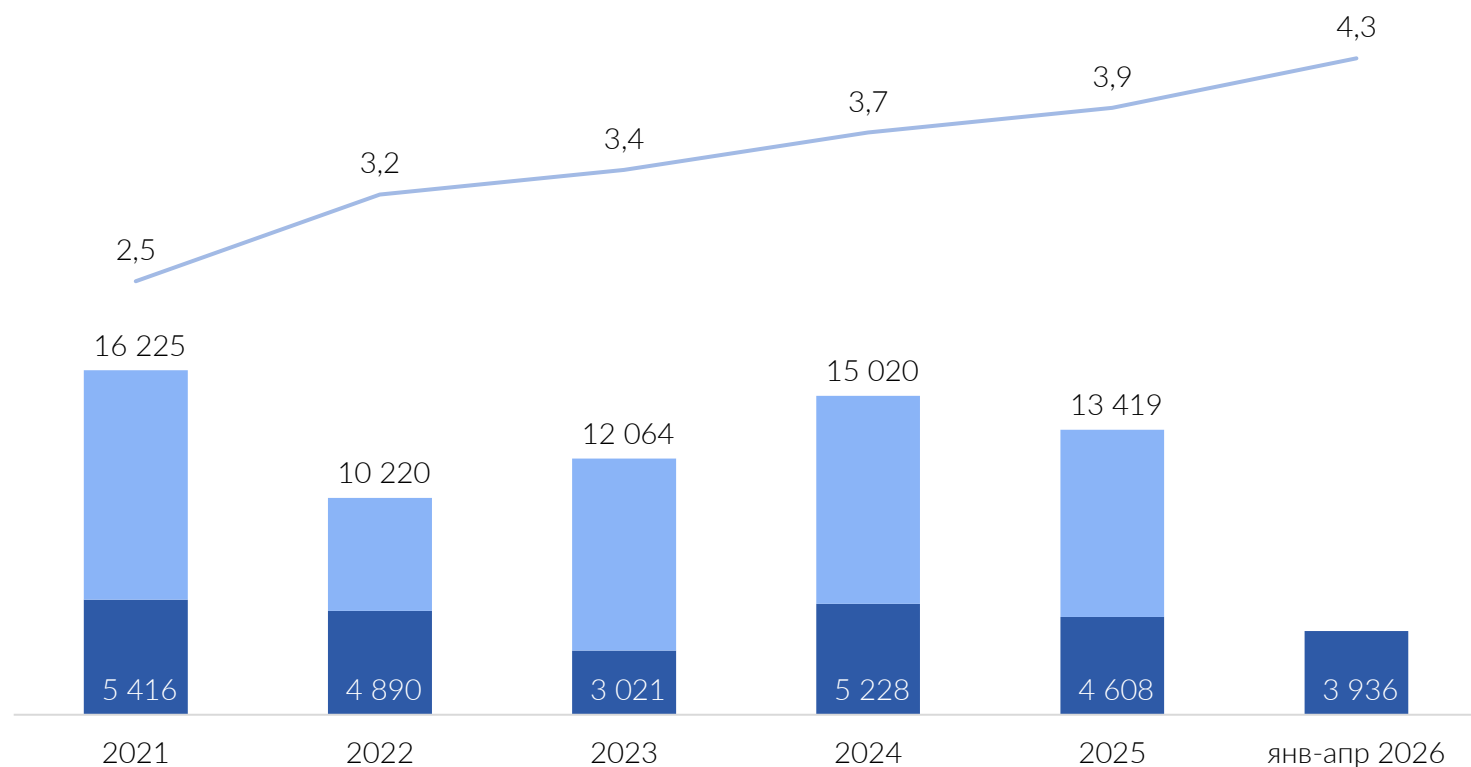
1,7 млн руб.

Машино-место площадью 13,25 м<sup>2</sup>

# Спрос на машино-места

Количество зарегистрированных ДДУ на машино-места и средний бюджет сделки, шт. и млн руб.

■ Январь-апрель   ■ Май-декабрь   — Средняя стоимость совокупно по году, млн руб.



# 3,9

ТЫС. ШТ.

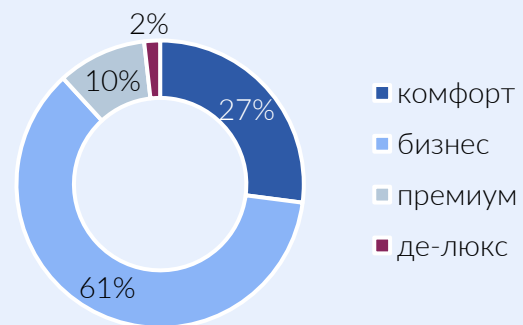
## Количество зарегистрированных ДДУ

↓ -15% г/г

В январе-апреле 2026 года объем продаж машино-мест сократился на 15% г/г. Средний бюджет покупки в сделках составил 4,3 млн руб. (+15% г/г). На фоне удорожания жилья дополнительная нагрузка в виде машино-места становится всё менее доступной для широкого круга покупателей.

Драйвером спроса в разрезе классов остается бизнес-сегмент с долей сделок 61%.

### Структура зарегистрированных ДДУ, %



# Предложение келлеров в «старой» Москве

1,9 тыс. шт.

Количество келлеров  
в экспозиции

↓ -48% г/г

1,6 млн руб.

Средняя стоимость  
келлеров в экспозиции

↑ +45% г/г

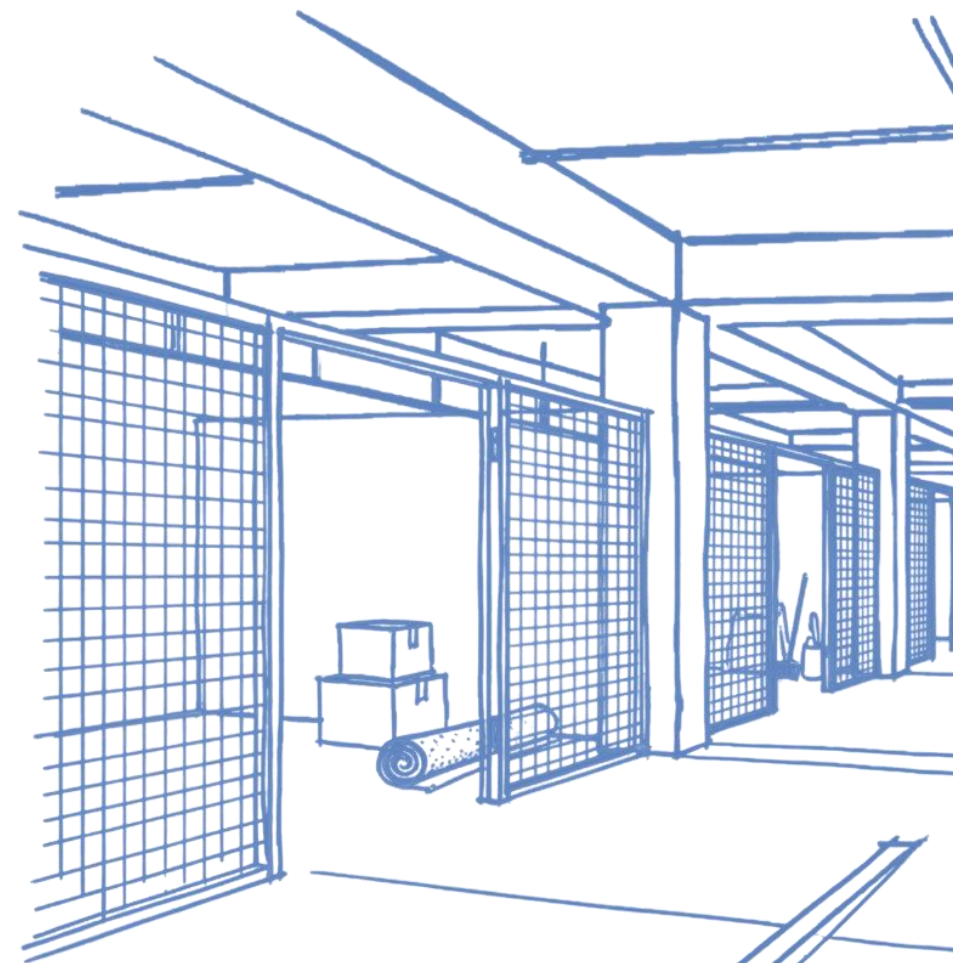
4,7 м<sup>2</sup>

Средняя площадь  
келлеров в экспозиции

~ 0% г/г

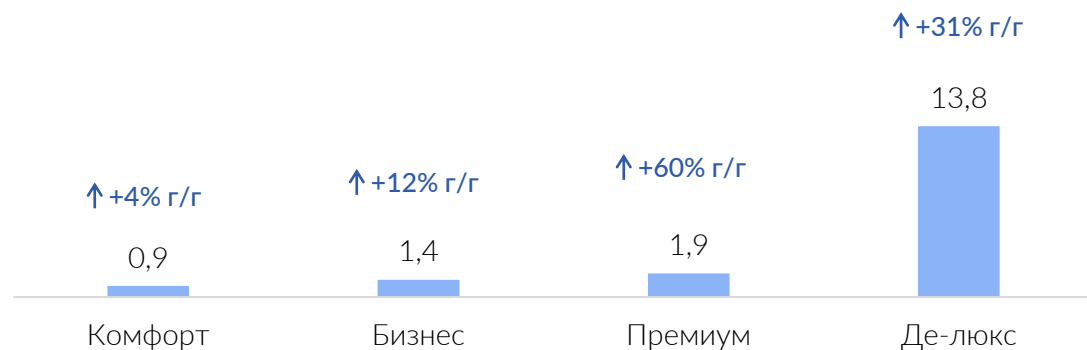
↓ Сокращение объема  
предложения

↑ Рост средней  
стоимости келлеров  
в экспозиции



# Структура предложения келлеров

Средняя стоимость экспонируемых келлеров в разрезе классов, млн руб./лот



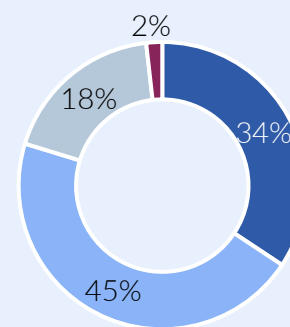
За последний год рост средней стоимости келлеров составил +45% г/г. Наибольший рост стоимости наблюдается в премиум-сегменте (+60% г/г).

При этом рост среднего бюджета квартир составил 22% г/г.

**+45%** Рост стоимости келлеров г/г

**+22%** Рост стоимости квартир г/г

Распределение экспонируемых келлеров по классам и динамика доли классов от общего количества экспонируемых лотов г/г, % и п.п.



- Комфорт ↓ -8 п.п. г/г
- Бизнес ↓ -9 п.п. г/г
- Премиум ↑ +15 п.п. г/г
- Де-люкс ↑ +2 п.п. г/г

Снижение общего количества лотов на 48% до 1,9 тыс. шт. в экспозиции связано, прежде всего, со снижением предложения в комфорт- и бизнес-классах, при этом количество лотов в экспозиции в более высокобюджетных классах демонстрирует значительный рост. Структура предложения демонстрирует смещение в сторону премиум- и де-люкс-классов до 18,4% и 2,2% соответственно.

Таким образом, сокращение предложения вместе со структурным смещением спроса в пользу дорогостоящих лотов привело к опережающему темпу роста средней стоимости келлеров относительно роста средней стоимости квартир.

# География предложения келлеров

ЦАО

Лидер по средней стоимости лотов

САО

Округ с наиболее низкой средней стоимостью лотов

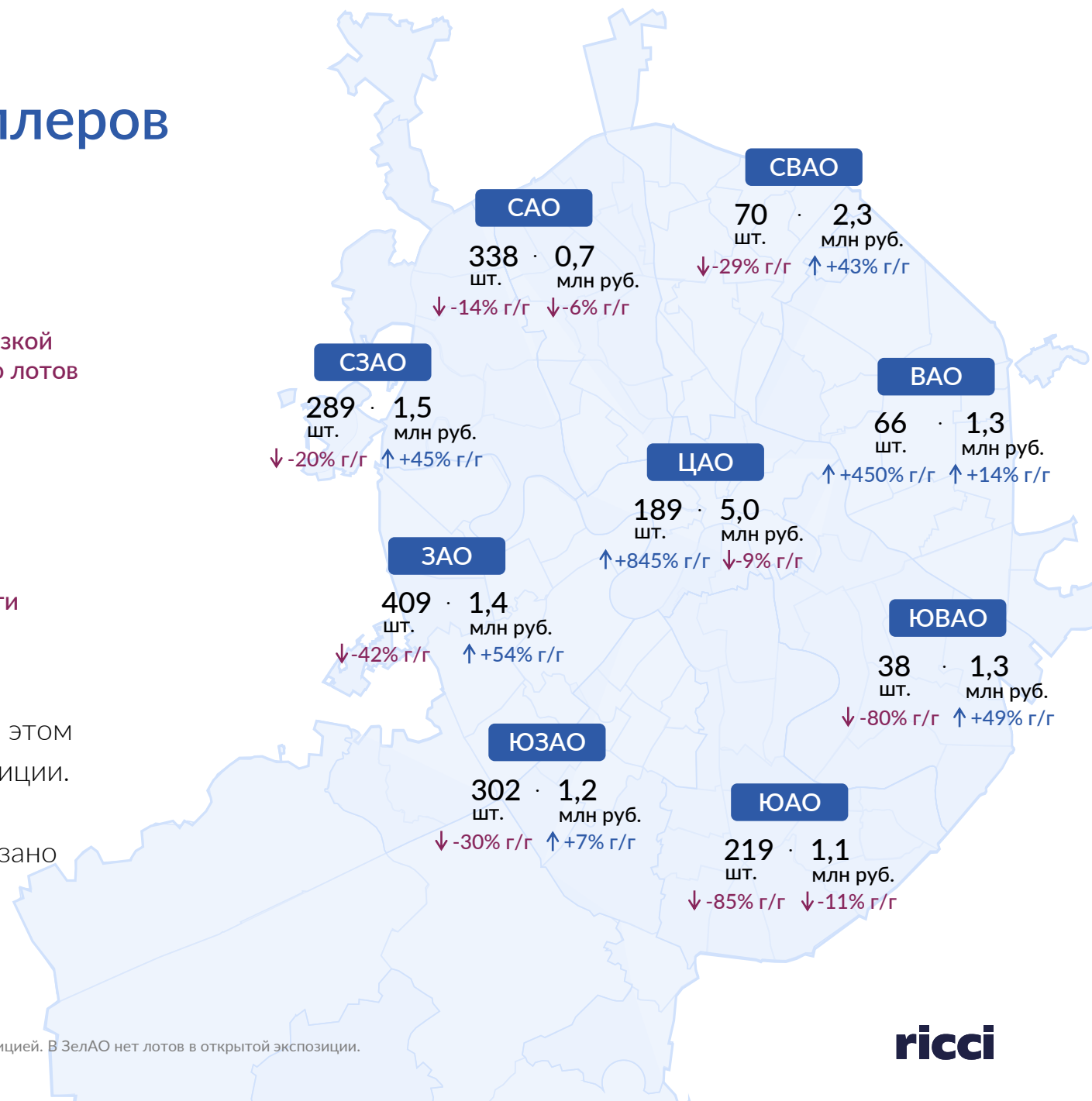
ЗАО

Округ с наибольшим ростом стоимости

ЮАО

Округ с наибольшим снижением стоимости

- В 7 из 9 административных округов зафиксировано сокращение количества экспонируемых лотов г/г. При этом в ЦАО и ВАО наблюдается существенный рост экспозиции.
- Снижение средней стоимости в ЦАО, САО и ЮАО связано с ребалансировкой предложения в пользу более бюджетных сегментов.



# Наиболее дорогой и бюджетный келлеры



Обыденский 1

2026

Кол-во келлеров: 26

Обеспеченность келлерами: 1,0

Sminex



20,8 млн руб.

Блокированный келлер (продается вместе с машино-местом) площадью 9,9 м<sup>2</sup>



Молжаниново

2026

Кол-во келлеров: 963

Обеспеченность келлерами: 0,4

Самолет



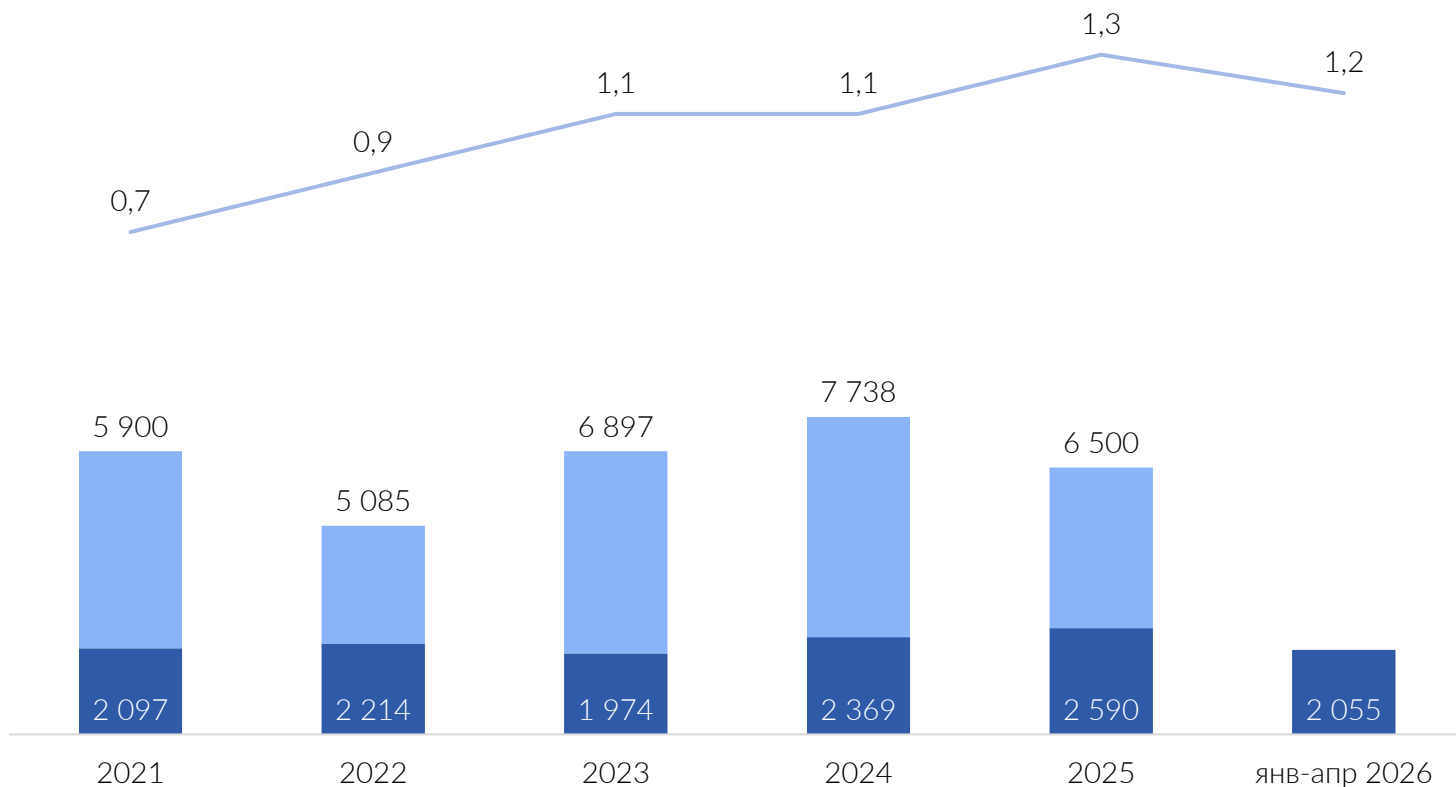
349 тыс. руб.

Келлер площадью 3 м<sup>2</sup>

# Спрос на келлеры

Количество зарегистрированных ДДУ на келлеры и средний бюджет сделки, шт. и млн руб.

■ Январь-апрель   ■ Май-декабрь   — Средняя стоимость совокупно по году, млн руб.



# 2,1 ТЫС. ШТ.

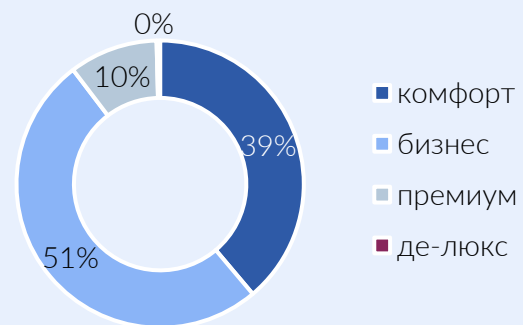
Количество зарегистрированных ДДУ

↓ -21% г/г

В январе-апреле 2026 года объем продаж келлеров сократился на 21% г/г. Средний бюджет покупки в сделках составил 1,2 млн руб. (+4% г/г).

Драйвером спроса в разрезе классов остается бизнес-сегмент с долей сделок 51%, на комфорт-сегмент приходится 39% от общего количества ДДУ.

Структура зарегистрированных ДДУ, %



# Расчетные метрики

**Обеспеченность машино-местами и келлерами,**  
кол-во машино-мест (или келлеров) в проектах / кол-во квартир в проектах

Обеспеченность машино-местами и келлерами закономерно растёт по мере повышения класса жилья, отражая различные стандарты проектирования и профиль покупателя. При этом обеспеченность кладовыми во всех сегментах заметно ниже, чем машино-местами, — келлер остается менее приоритетной опцией при проектировании ЖК вне зависимости от класса.

	Обеспеченность машино-местами	—	Обеспеченность келлерами
Комфорт	0,2	—	0,1
Бизнес	0,4	—	0,3
Премиум	0,9	—	0,4
Де-люкс	1,7	—	0,7

**Коэффициент стоимости машино-места (или келлера) относительно стоимости квартиры,** средняя стоимость машино-места (или келлера) / средняя стоимость квартиры

Соотношение стоимости машино-места и келлера к стоимости квартиры снижается по мере роста класса за счёт опережающего удорожания квартир. Приобретение парковочного места или кладовой является ощутимой дополнительной нагрузкой для покупателей жилья сегментов комфорт и бизнес, тогда как в премиуме и де-люксе эти опции становятся сопутствующей статьёй расходов.

	Коэффициент стоимости машино-мест	—	Коэффициент стоимости келлеров
Комфорт	0,18	—	0,04
Бизнес	0,11	—	0,04
Премиум	0,03	—	0,02
Де-люкс	0,01	—	0,02

# ricci

Инвестиционно-консалтинговая компания Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке жилой и коммерческой недвижимости России.

За 20 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости общей транзакционной стоимостью свыше 7 млрд долларов США.

Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости.



+7 (495) 790 71 71

[info@ricci.ru](mailto:info@ricci.ru)

БЦ Саввинский, Большой Саввинский переулок, д. 11,  
г. Москва, 119435



**Андрей Постников**  
Управляющий партнер,  
генеральный директор  
[andrey.postnikov@ricci.ru](mailto:andrey.postnikov@ricci.ru)



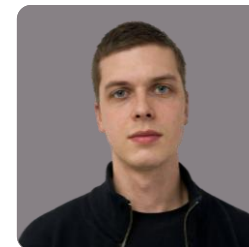
**Олеся Дзюба**  
Директор департамента  
аналитики и исследований рынка  
[olesya.dzyuba@ricci.ru](mailto:olesya.dzyuba@ricci.ru)



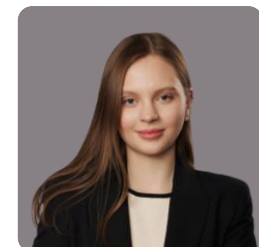
**Наталья Кузнецова**  
Заместитель генерального директора  
по работе с жилой недвижимостью  
[natalia.kuznetsova@ricci.ru](mailto:natalia.kuznetsova@ricci.ru)



**Валерия Поклонская**  
Руководитель отдела аналитики  
жилой недвижимости  
[valeria.poklonskaya@ricci.ru](mailto:valeria.poklonskaya@ricci.ru)



**Роман Комаров**  
Аналитик  
[roman.komarov@ricci.ru](mailto:roman.komarov@ricci.ru)



**Мария Шibaева**  
Аналитик  
[maria.shibaeva@ricci.ru](mailto:maria.shibaeva@ricci.ru)