ASSETO Research

СПЕЦИАЛЬНОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ / МОСКВА / 2024-2026 · 16.10.2026

Правовая карта коммерческой Москвы

Залоги, аресты и запрещения регистрационных действий: масштаб, собственники, причины и финансовые признаки

32,0 млн м²
Залог · 61 871 объект · 3,6 трлн ₽

2,3 млн м²
Арест · 6 377 объектов · 295 млрд ₽

7,7 млн м²
Запрет регистрации · 26 490 объектов · 703 млрд ₽

Действующие обременения на дату среза 16 октября 2026 года. Виды ограничений различаются по правовой природе и могут пересекаться на одном объекте.

Три разных инструмента - три разных рынка

Залог помогает привлекать финансирование под недвижимость и, сам по себе, не означает финансовые проблемы собственника. Арест ограничивает распоряжение активом в рамках уголовного дела или судебного спора. Запрещение регистрационных действий чаще сопровождает взыскание долгов и препятствует регистрации сделок.

ASSETO сопоставил зарегистрированные ограничения с характеристиками объектов, типами собственников, судебной историей и доступными финансовыми данными компаний. В результате видна не только площадь недвижимости с обременениями, но и структура связанных с ней рисков.

Что показывают данные

- В залоге находится около 5,1% коммерческой площади Москвы. Среди крупнейших залогодержателей выделяются Сбербанк и ВТБ.
- Уголовные дела формируют основную массу арестов по числу объектов. По площади уголовные и гражданско-арбитражные аресты распределены заметно ближе друг к другу.
- Запрещения регистрационных действий значительно распространённее арестов. Среди компаний с такими ограничениями чаще встречаются убытки и отрицательный капитал.

Период наблюдения. Новые ограничения исследованы за 2024, 2025 и первые 9,5 месяца 2026 года; действующие ограничения - на 16.10.2026. Площадь, количество объектов и кадастровая стоимость характеризуют разные стороны одной совокупности, поэтому три вида обременений не суммируются.

ЧАСТЬ 01 / ЗАЛОГИ

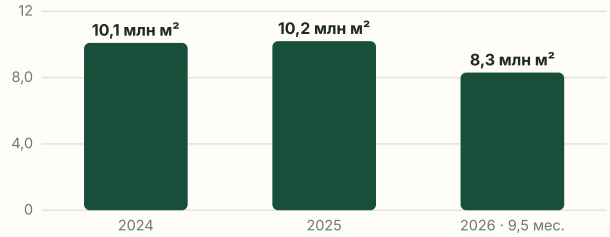
Заложенная Москва

Коммерческая недвижимость столицы в залоге: сколько, у кого, на какой срок и как используют кредит при покупке офисов.

1. Сколько уходит в залог

Под залогом находится 32,0 млн м² коммерческих площадей в 61 871 объекте с совокупной кадастровой стоимостью 3,6 трлн ₽. Это около 5,1% коммерческого фонда города. Компании владеют 26,7 млн м² этой площади, физические лица - 3,4 млн м².

Новые залоги, млн м²



Новые залоги по году регистрации. Показаны площади объектов, млн м²; период 2026 года - 9,5 месяца.

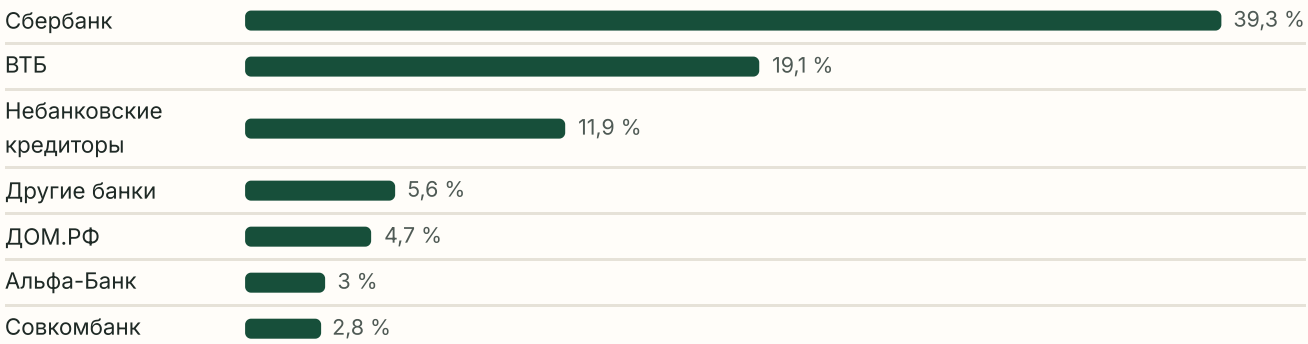
ПОКАЗАТЕЛЬ	2024	2025	2026 · 9,5 МЕС.
Площадь, млн м²	10,1	10,2	8,3
Кадастровая стоимость, млрд ₽	1 150	1 056	925
Объектов	22 658	21 599	17 173
Из них зданий	2 295	2 189	1 598
Сохраняют залог на 16.10, млн м²	5,7	6,2	7,7

Вывод. Рынок залога сохраняет устойчивый масштаб: в 2024-2025 годах в залог ежегодно передавалось около 10 млн м², а за 9,5 месяца 2026 года - ещё 8,3 млн м².

2. Кто держит залог

В структуре заложенной коммерческой недвижимости с установленным залогодержателем лидируют Сбербанк и ВТБ. Их доли по площади составляют 39,3% и 19,1% соответственно - совместно 58,4%.

Доля заложенной площади по залогодержателям, %



Доли в распределении площади залогов по установленным залогодержателям. Показаны крупнейшие группы, %.

Заметную роль играют и небанковские кредиторы - продавцы недвижимости, другие компании и фонды: их доля в структуре исследованных залогов составляет 11,9%. Далее следуют другие банки (5,6%), ДОМ.РФ (4,7%), Альфа-Банк (3,0%) и Совкомбанк (2,8%).

Вывод. Среди крупных залогодержателей коммерческой недвижимости Москвы доминируют два банка - Сбербанк и ВТБ. Такая концентрация делает условия кредитования и решения крупнейших банков важными факторами для владельцев объектов.

3. На какой срок закладывают

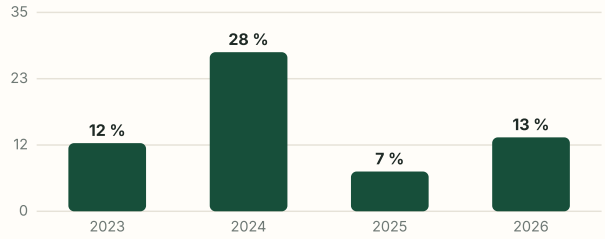
Типичный договор залога рассчитан на 5-10 лет. По 790 договорам с указанным сроком медиана составляет 7,0 года; четверть договоров заключены менее чем на 6,4 года, четверть - более чем на 9,9 года. По зданиям сроки в среднем короче, по помещениям - длиннее.

Регистрационная история позволяет изучать и сроки прекращения залога, однако для вывода о доле досрочных погашений требуется сопоставление даты прекращения с условиями конкретного договора.

4. Как покупают офисы в новых бизнес-центрах

В 73 офисных зданиях 2019-2026 годов постройки, реализуемых отдельными помещениями, к покупателям перешли 9 456 лотов общей площадью 1,259 млн м². Залог одновременно с переходом права зарегистрирован по 14% покупок: 952 случая договорной ипотеки и 377 случаев ипотеки в силу закона.

Покупки с залогом при сделке, %



Доля покупок помещений в новых бизнес-центрах с залогом при сделке, % по годам.

В 2024 году доля таких покупок достигала 28%, в 2025 году сократилась до 7%, в 2026 году составила 13%. Отдельно по 13% всех лотов залог появился позднее, уже после приобретения помещения. Юридические лица оформляли залог при покупке чаще физических лиц - 36% против 9%.

> **Вывод.** Большинство сделок с офисами в исследованных новостройках не сопровождалось регистрацией залога при покупке. Распространённость таких сделок заметно снизилась после 2024 года, хотя в 2026 году наблюдается частичное восстановление.

5. Что и где закладывают

Почти половина площади действующих залогов приходится на офисы (46%), затем идут торговые объекты (20%), склады и производство. В залог вовлекаются преимущественно объекты, способные обеспечивать денежный поток либо предоставлять кредитору материальное обеспечение.

География и структура залогов

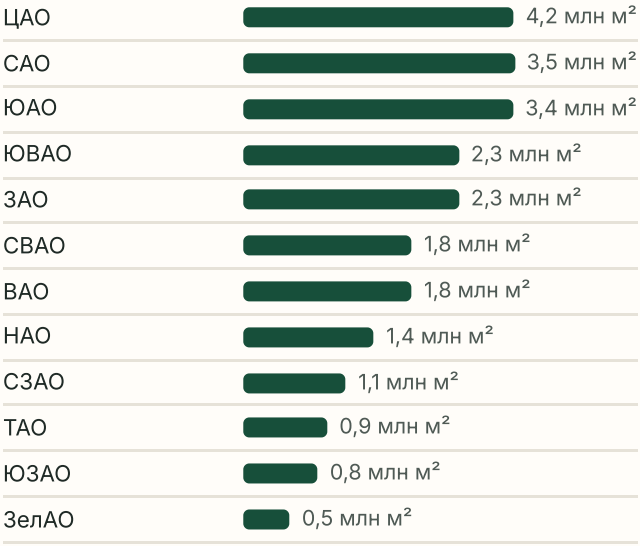
По площади в залоге преобладает офисная недвижимость, а географическая концентрация залогов отражает расположение крупных деловых, торговых и логистических объектов столицы.

Что закладывают: площадь новых залогов 2024–2026 по типам объектов



млн м² объектов, 2024–2026

Где закладывают: по округам



млн м² объектов, 2024–2026

Половина заложенной площади - офисы (46 %), далее торговля (20 %), склады и производство. Банк берёт в залог то, что генерирует денежный поток: офисные и торговые здания, логистику.

Распределения залогов по типам недвижимости и по округам Москвы из исходного исследования ASSETO.

ЧАСТЬ 02 / АРЕСТЫ

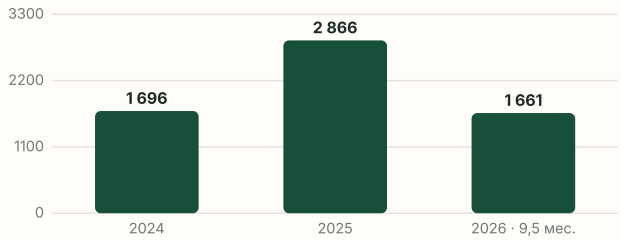
Арестованная Москва

Аресты коммерческой недвижимости столицы: сколько объектов затрагивают, кому они принадлежат и в рамках каких дел применяются.

1. Масштаб арестов

На 16 октября 2026 года действующий арест зарегистрирован в отношении 6 377 коммерческих объектов общей площадью 2,3 млн м² и кадастровой стоимостью 295 млрд ₽. В 2024 году новые аресты затронули 1 696 объектов, в 2025 году - 2 866, за 9,5 месяца 2026 года - 1 661 объект.

Объектов под новым арестом



Количество объектов, на которые наложен новый арест, по годам; 2026 год - 9,5 месяца.

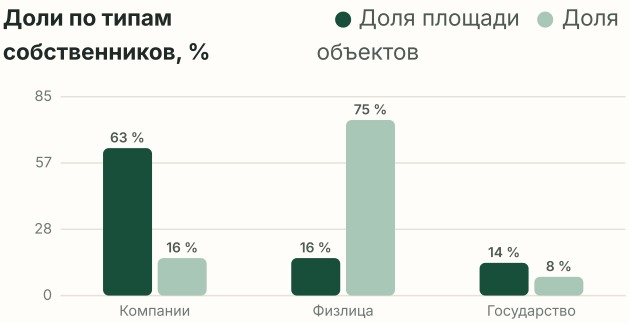
ПОКАЗАТЕЛЬ	2024	2025	2026 · 9,5 МЕС.
Площадь, млн м²	0,9	1,5	0,7
Кадастровая стоимость, млрд ₽	132	162	121
Объектов	1 696	2 866	1 661
Из них зданий	253	351	159
Продолжает действовать, объектов	739	1 996	1 601

Вывод. 2025 год выделяется по площади и количеству новых арестов. В 2026 году сохраняется сопоставимый порядок числа арестованных объектов, а динамика площади чувствительна к единичным крупным зданиям.

2. Чьё имущество арестовывают

По количеству объектов заметно преобладает имущество физических лиц - 75%. Как правило, это помещения небольшого размера, апартаменты и машино-места. По площади картина обратная: 63% арестованных квадратных метров приходится на объекты компаний, 16% - физических лиц, 14% - государственные объекты.

Доли по типам собственников, %



Доли объектов и площади по типам собственников, %. Значения округлены; нераскрытая принадлежность не показана.

По функциональному назначению на первом месте офисы и административные здания - 56% площади. Затем следуют торговые (12%) и складские объекты (10%).

Вывод. Арест чаще затрагивает объекты граждан по количеству, но по площади преобладают здания и крупные помещения юридических лиц. Главный сегмент по площади - офисная недвижимость.

3. По каким основаниям

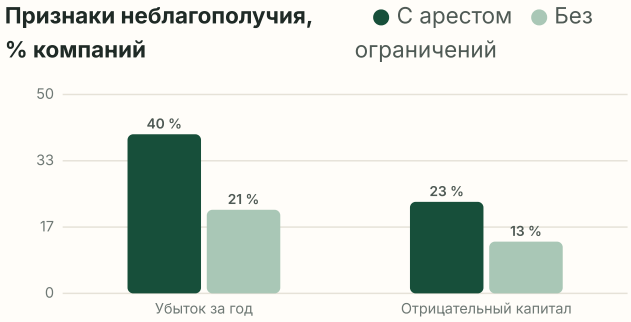
Около 70% арестованных объектов по количеству связаны с уголовными делами. По площади на них приходится 54%, тогда как около 44% арестованных метров относятся к обеспечительным мерам по гражданским и арбитражным спорам. Приставы используют арест недвижимости существенно реже, чем запрещение регистрационных действий.

Арест ограничивает распоряжение недвижимостью, а объём ограничений пользования определяется соответствующим судебным актом и правовым режимом конкретной меры.

4. Судебная история и финансовые признаки

За два года до ареста в судебной истории собственников-компаний нередко встречаются споры с контрагентами и городом. Среди изученных дел 45% связаны с коммерческими контрагентами, 25% - с городом. Само наличие таких процессов не означает, что именно они стали причиной последующего ареста.

Финансовая отчётность 212 компаний, владеющих арестованными объектами, показывает более частое присутствие признаков неблагополучия по сравнению с группой компаний без ограничений. Медианная годовая выручка составляет 48 млн ₽ против 19 млн ₽; доля компаний с убытком - 40% против 21%, с отрицательным капиталом - 23% против 13%.

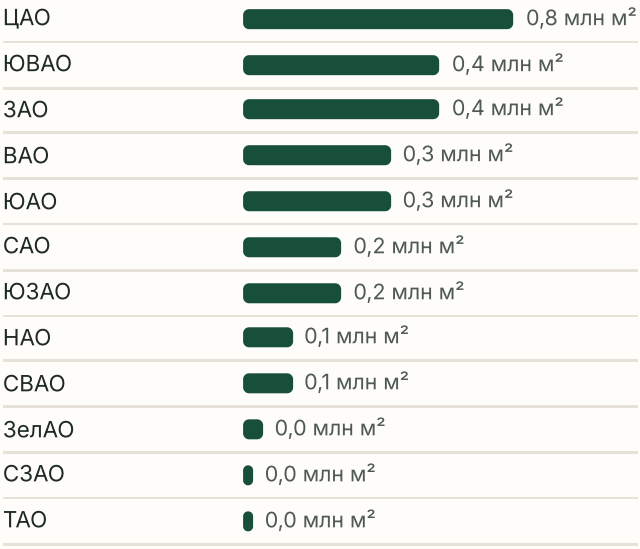


Доля компаний с финансовыми признаками неблагополучия, %. Сравнение двух групп собственников.

Вывод. Аресты различаются по правовой природе: уголовные дела преобладают по числу объектов, а по площади сопоставимую роль играют судебные споры. Среди компаний с арестованной недвижимостью финансовые признаки неблагополучия встречаются чаще.

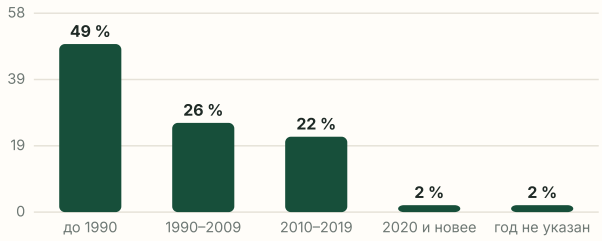
5. Где и на каких объектах

Где арестовывают: по округам



млн м² объектов, 2024–2026

Возраст зданий под новыми арестами (доля площади)



% площади. Год постройки - по сведениям об объекте; у помещений - от здания. Объекты без года - почти всегда дореформенный фонд.

Распределения по округам и видам недвижимости из исходного исследования ASSETO.

ЧАСТЬ 03 / РЕГИСТРАЦИОННЫЕ ЗАПРЕЩЕНИЯ

07

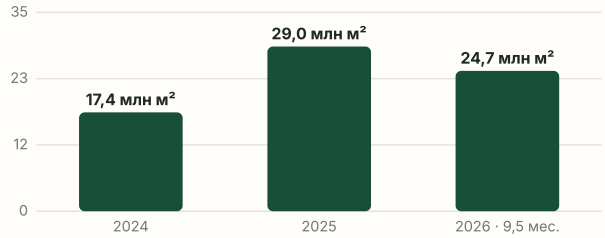
Запрещение регистрационных действий

Ограничения, препятствующие регистрации перехода прав и других регистрационных действий, - массовый инструмент в исполнительных производствах и судебных спорах.

1. Сколько объектов затронуто

На 16 октября 2026 года действующее запрещение регистрационных действий зарегистрировано по 26 490 объектам общей площадью 7,7 млн м² и кадастровой стоимостью 703 млрд ₽. В 2024 году новое запрещение затронуло 36 446 объектов, в 2025 году - 48 207, за 9,5 месяца 2026 года - 46 665.

Площадь с новым запрещением, млн м²



Площадь объектов с новым запрещением регистрационных действий, млн м².

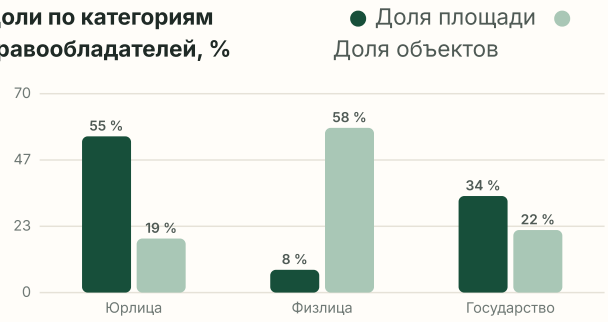
ПОКАЗАТЕЛЬ	2024	2025	2026 · 9,5 МЕС.
Площадь, млн м²	17,4	29,0	24,7
Кадастровая стоимость, млрд ₽	1 697	2 603	2 279
Объектов	36 446	48 207	46 665
Из них зданий	5 696	8 421	8 242
Действуют на 16.10, объектов	2 882	6 639	17 740

Вывод. За 9,5 месяца 2026 года количество объектов с новым запрещением приблизилось к результату всего 2025 года. При этом большая часть запретов прошлых лет уже прекращена: из ограничений 2025 года на дату среза сохранялось около 14%.

2. Чьё имущество затрагивают

По количеству объектов запрещения чаще возникают в отношении недвижимости физических лиц - 58%. По площади лидируют компании - 55%, а ещё 34% приходится на имущество государства, преимущественно закреплённое за учреждениями и предприятиями.

Доли по категориям правообладателей, %



Доля объектов и площади с запрещением по категориям правообладателей, %.

Среди функциональных типов лидируют офисные и административные здания - 43% площади. Следом идут социальные объекты (12%) и торговая недвижимость (12%).

Вывод. Запрещение массово затрагивает небольшие объекты физических лиц, но существенная доля заблокированной площади приходится на недвижимость организаций и публичных собственников.

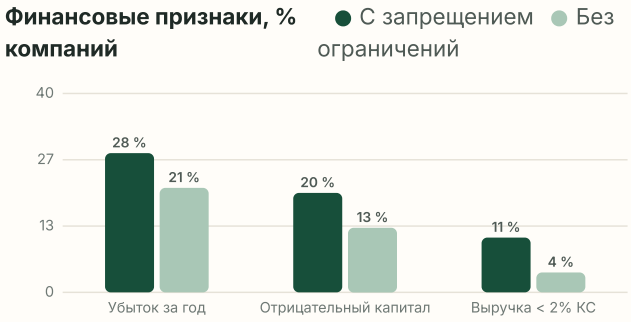
3. Кто устанавливает ограничения

В исследованной структуре оснований по площади 82% запрещений установлены судебными приставами в исполнительном производстве, около 17% - судами для обеспечения иска. В отдельных случаях ограничения возникают в связи с налоговыми обязательствами, требованиями контрагентов и другими взысканиями.

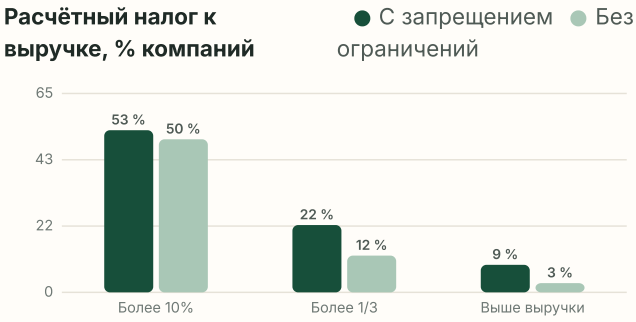
Выписки и исполнительные документы позволяют установить источник ограничения, но для квалификации первоначального долга необходимо отличать орган, выдавший документ, от непосредственного взыскателя. Поэтому распределение по основаниям в исследовании приводится по документально выделенным категориям, без распространения на неидентифицированные обязательства.

4. Финансы собственников и налоговая нагрузка

Медианная годовая выручка 3 731 компании с запрещением - 22 млн ₽, у собственников без ограничений - 19 млн ₽. Несмотря на сопоставимый порядок выручки, в первой группе чаще встречаются убытки (28% против 21%), отрицательный капитал (20% против 13%) и низкая выручка относительно кадастровой стоимости (11% против 4%).



Финансовые признаки у собственников с запрещением и без ограничений, %.



Расчётный налог по кадастровой стоимости относительно выручки компании, доля компаний в соответствующих группах, %.

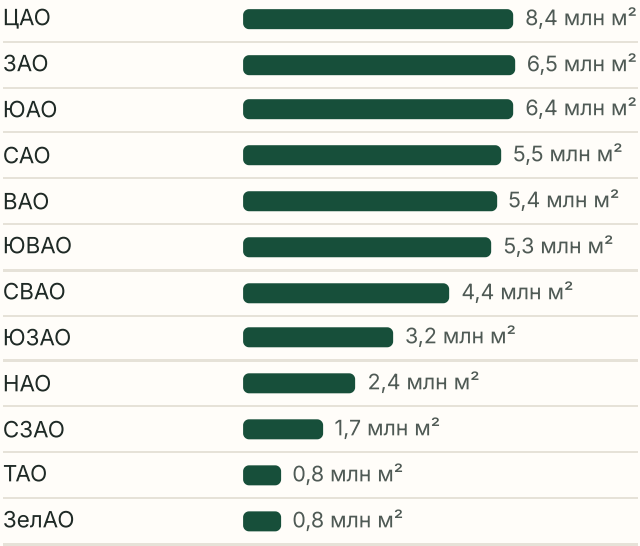
Объекты, включённые в московский перечень налогообложения по кадастровой стоимости, имеются у 66% компаний с запрещением против 62% в группе без ограничений. Расчётная сумма налога для соответствующих объектов при применённой в исследовании ставке 2% может составлять значимую долю выручки собственника.

У 53% компаний с запрещением и объектами в перечне расчётная налоговая нагрузка превышает 10% выручки, у 22% - треть выручки, у 9% - годовую выручку. У компаний без ограничений показатели составляют 50%, 12% и 3% соответственно. Эти соотношения характеризуют потенциальную нагрузку и не заменяют расчёт фактически начисленного или уплаченного налога с учётом льгот и особенностей владения.

> **Вывод.** У собственников с запрещениями чаще выявляются финансовые признаки напряжения и высокая расчётная налоговая нагрузка относительно выручки. Эти связи заслуживают отдельного исследования, но сами по себе не устанавливают причину возникновения конкретного запрета.

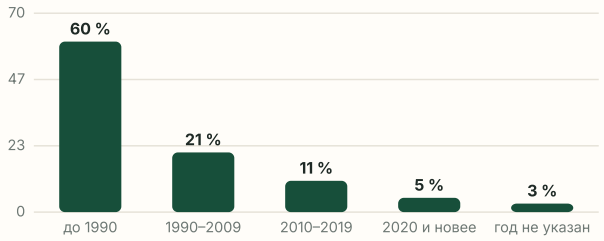
5. Где и на каких объектах

Где накладывают запрещение: по округам



млн м² объектов, 2024–2026

Возраст зданий с новым запрещением (доля площади)



% площади. Год постройки - по сведениям об объекте; у помещений - от здания. Объекты без года - почти всегда дореформенный фонд.

Распределения по округам и видам недвижимости из исходного исследования ASSETO.

ИТОГ

Главные выводы серии

Залог - инструмент финансирования. Свыше 32 млн м² коммерческой недвижимости Москвы используется в качестве обеспечения. Крупнейшие залогодержатели - Сбербанк и ВТБ, а сделки с офисами в новостройках всё реже сопровождались залогом при покупке после пика 2024 года.

Арест - преимущественно инструмент уголовного процесса по числу объектов, но по площади существенны и обеспечительные меры в гражданских и арбитражных делах. У компаний с арестованными активами чаще встречаются убытки и отрицательный капитал.

Запрещение регистрационных действий - массовая мера. По площади основную роль играют исполнительные производства; среди собственников с ограничениями чаще наблюдаются финансовые затруднения и высокая расчётная налоговая нагрузка.

О серии

Исследования построены на агрегированных данных ASSETO по московской коммерческой недвижимости. Дата среза - 16 октября 2026 года. Статистика по новым обременениям и действующим ограничениям отражает разные показатели; ограничения разных видов могут относиться к одним и тем же объектам.