Питер-Консалт.рф, ksm@piter-consult.ru,
м.т., +7(962)684-4580, @Piter_Consult

2026

Анализ рынка услуг государственных предприятий специального строительства



31.10.2026

Демоверсия анализа рынка услуг государственных предприятий специального строительства

Оглавление

1. Определение продукта 3
2. Рынок 7
   2.1. Общая характеристика рынка 7
   2.2. Структура рынка 11
   2.3. Основные тенденции 20
   2.4. Политические, экономические, социальные, технологические факторы, влияющие на предприятия специального строительства 24
      2.4.1. Факторы, создающие новые возможности для предприятий специального строительства 24
      2.4.2. Факторы, создающие новые угрозы для предприятий специального строительства 25
   2.5. Клиентская целевая группа 26
      2.5.1. Общая характеристика целевых потребителей 26
      2.5.2. Характеристики продукта, важные для целевой аудитории 38
      2.5.3. Способы получения информации о продукте целевой аудиторией 39
   2.6. Объём рынка 39
      2.6.1. Оценка существующего спроса 39
      2.6.2. Динамика спроса 43
   2.7. Основные конкуренты 46
      2.7.1. Ассортимент 65
      2.7.2. Особенности ценообразования 66
      2.7.3. Способы рекламы и продвижения 69
      2.7.4. Каналы продаж 71
      2.7.5. Достоинства 74
      2.7.6. Недостатки 75
   2.8. Прогноз развития 76
3. Выводы 83

На сайте размещены ***примеры отчётов некоторых наших маркетинговых исследований****, а также* ***процедура заказа исследования рынка****. Вы можете также ознакомиться с возможностями* ***оптимизации расходов*** *на эту услугу в разделе* ***"Стоимость проведения маркетингового исследования"****.*

Если вы ***заполните эту форму, мы подготовим для вас коммерческое предложение****, учитывающее специфику вашей задачи.*

1. Определение продукта

Предмет анализа — четыре вида услуг, которые государственные предприятия специального строительства оказывают помимо самого строительства: предоставление мест для временного проживания, складирование и хранение, инженерные изыскания и проектирование, аренда и управление недвижимостью. Каждой услуге соответствует группировка … (ОКВЭД 2), и каждая рассматривается как отдельный сегмент рынка. Специальное строительство в предмет анализа не входит.

Содержание услуг

Содержание услуг определено по описаниям группировок ОКВЭД 2 и приведено в таблице ниже вместе с типичными объектами и работами.

Таблица 1. Услуги, составляющие предмет анализа, по ОКВЭД 2

Код ОКВЭД 2	Услуга	Что включает	Типичные объекты и работы	Источник
55.90	…	…	…	…
52.10	…	…	…	…
71.12 без 71.12.2	…	…	…	…
68.20	…	…	…	…

Потребности экономики, которые удовлетворяют услуги

Временное проживание обеспечивает жильём тех, кто работает или учится вдали от места жительства: вахтовых работников строек и месторождений, приезжих рабочих, командированных, студентов. Потребность в таком жилье растёт вместе с нехваткой рабочей силы: по оценке …, дефицит кадров к … г. может составить … млн человек[1]. … до … г. предусматривает развитие фонда арендного жилья, в том числе корпоративной аренды, и минимальные стандарты социальных услуг для работающих вахтовым методом[2].

Складирование и хранение обеспечивает непрерывность товарных цепочек: хранение урожая, топлива, продовольствия при низких температурах, запасов торговли и промышленности. … до … г. предусматривает опорную сеть не менее чем из … транспортно-логистических центров площадью более … га с коммерческими складами-сателлитами для электронной торговли[3]. Отдельная государственная потребность — хранение резервов: … ставит задачу создания

[1] …
[2] …
[3] …

стратегических резервов минерально-сырьевых ресурсов для мобилизационных нужд и потребностей экономики[4].

Инженерные изыскания и проектирование — обязательная стадия любого строительства, поэтому заказ на них следует за инвестициями в здания и сооружения. Инвестиции в основной капитал в … в … г. составили … трлн руб.[5] … ставит задачу увеличить их к … г. не менее чем на …% к уровню … г.[6], а … по достижению национальных целей — сократить инвестиционно-строительный цикл до … дней к … г. за счёт сокращения согласований и перехода на технологии информационного моделирования[7].

Объекты обороны и безопасности требуют проектирования с доступом к сведениям, составляющим государственную тайну. К таким работам допускаются только организации с лицензией, которую выдают … и её территориальные органы после специальной экспертизы предприятия[8].

Аренда недвижимости позволяет организациям и гражданам пользоваться офисами, торговыми, складскими и производственными помещениями, жильём без вложений в собственные объекты, а собственникам — получать доход от имущества, которое не нужно им для собственной деятельности. Для государства аренда — способ вовлечь в оборот неиспользуемое имущество: доходы от сдачи в аренду объектов федеральной казны в … г. составили … млрд руб., в аренду передано … объекта[9].

Влияние документов стратегического планирования на поведение потребителей и их платёжеспособный спрос рассмотрено в п. 2.3 «Основные тенденции».

Границы рынка

Рынок рассматривается в границах …. С … г. … публикует данные без …, …, … и … областей, поэтому показатели … гг. охватывают … без новых субъектов[10].

Сегменты выделены по видам деятельности ОКВЭД 2: временное проживание (55.90), складирование и хранение (52.10), инженерные изыскания и проектирование (71.12 без подкласса 71.12.2), аренда и управление недвижимостью (68.20). Объём сегмента — выручка организаций, для которых эта деятельность основная. Аренда включает и жилую, и нежилую недвижимость, но основное её содержание — нежилые помещения (п. 2.2 «Структура рынка»).

Подкласс 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика» в ядро сегмента проектирования не включён. По ОКВЭД 2 это организация реализации инвестиционного проекта без самих проектных,

[4] …
[5] …
[6] …
[7] …
[8] …
[9] …
[10] …

изыскательских и строительных работ[11]. На практике под этим кодом работают в основном специализированные застройщики жилья, и их выручка — это продажа квартир и полная стоимость строительства. В … г. на организации с кодом 71.12.2 пришлось … трлн из … трлн руб. выручки всех организаций класса 71.12, среди крупнейших — АО …, ООО …, ООО …, ООО …[12]. Подкласс 71.12.2 приводится в структуре рынка справочно, отдельной строкой.

Специальное строительство — возведение зданий и сооружений для государственных нужд обороны и безопасности — относится к разделу «Строительство» ОКВЭД 2 и составляет отдельный рынок, поэтому в предмет анализа не входит.

Ведомственные гостиницы, склады и проектные институты, созданные в форме учреждений (федеральных государственных бюджетных и казённых учреждений), в своды … по выручке организаций не входят[13]. Унитарные предприятия, государственные корпорации и публично-правовые компании в этих данных учтены.

Государственные предприятия специального строительства

… упразднено в … г., его функции и находившиеся в его ведении федеральные государственные унитарные предприятия (ФГУП) переданы …[14]. К государственным предприятиям специального строительства относятся ФГУП, акционерные общества и публично-правовая компания строительного профиля, подведомственные силовым ведомствам, … и ….

По данным … и …, на … действуют … таких организаций[15, 16]. … из них находятся в процедурах банкротства. В отношении АО … возбуждено дело о банкротстве, с … г. идёт его реорганизация в форме присоединения; у ФГУП … признаков деятельности нет[17]. За … гг. прекращены ещё … предприятий (… — …, … — …, … — …): одни присоединены к другим предприятиям группы, другие ликвидированы после банкротства или преобразованы.

Таблица 2. Действующие государственные предприятия специального строительства по ведомствам на 30.10.2026

Ведомство	Предприятий	Из них в процедурах банкротства	Предприятия
ФСБ России	…	…	…
Минобороны России	…	…	…

[11] …
[12] …
[13] …
[14] …
[15] …
[16] …
[17] …

Ведомство	Предприятий	Из них в процедурах банкротства	Предприятия
ФСО России	…	…	…
МВД России	…	…	…
Управление делами Президента	…	…	…
ФСИН России	…	…	…
Итого	**…**	**…**	

Унитарные предприятия силовых ведомств сохраняются на законном основании. … допускает создание унитарных предприятий для обеспечения деятельности органов власти в области обороны, государственной охраны, безопасности, внутренних дел, …, и на такие предприятия не распространяется запрет на работу на конкурентных рынках с выручкой от неё более …% совокупной[18].

Рядом с группой работают … смежные организации, основной вид деятельности которых близок к рассматриваемым услугам: ФГУП … (гостиничные услуги, 55.10), ФГУП … (управление недвижимостью за вознаграждение, 68.32.1) и АО … (…, инженерные изыскания, 71.12.15)[19]. … позиционирует себя как головную организацию по проектированию специальных объектов[20].

Деятельность предприятий группы на рынках четырёх услуг

Основной вид деятельности почти у всех — строительство; основной код сменён только у ФГУП … (на 52.10.9), которое находится в конкурсном производстве. Дополнительные коды четырёх услуг зарегистрированы широко: среди предприятий группы и смежных ведомственных организаций проектирование (71.12) указано у … из …, складирование — у …, аренда — у …, временное проживание — у …[21]. Регистрация кода сама по себе не означает, что услуга оказывается.

Фактическая деятельность видна в трёх формах. Первая — проектирование: в основном внутри строительных контрактов, отдельными договорами — у ППК … (… контракта на … млрд руб. за … гг.) и ФГУП … (… контракт на … млн руб.)[22, 23]. Вторая — сдача излишних зданий и помещений в аренду через торги, которую ведут ФГУП …, …, …, … и до … г. …[24]; подробнее — в п. 2.7.4 «Каналы продаж». Третья

[18] …
[19] …
[20] …
[21] …
[22] …
[23] …
[24] …

— работы для своих ведомств по закрытым процедурам, объём которых в открытых данных не виден.

Контрактов на услуги проживания, хранения или аренды, где поставщик — предприятие группы, в открытой части реестра контрактов за … гг. нет[25]. Разбивки выручки по видам деятельности предприятия не раскрывают, а бухгалтерская отчётность …, …, … № …, … и ряда других предприятий в открытом доступе отсутствует.

ФГУП … (…) находится в ведении …. При основном коде 41.20 (строительство зданий) в … у него зарегистрировано … видов деятельности, в том числе все четыре рассматриваемые услуги[26]. Последняя открытая отчётность — за … г.: выручка … млн руб., собственный капитал –… млрд руб.[27]; с … г. отчётность в открытом доступе отсутствует. Единственный выявленный объект предприятия, выставленный на торги для сдачи в аренду, — нежилое помещение площадью … м² в …[28].

Ниша, доступная предприятиям специального строительства

Доступный предприятиям группы срез рынка складывается из двух частей.

…

Отсюда ниша по сегментам: ведомственные гостиницы и общежития, склады, проектирование под режимные требования и сдача свободных площадей. Доступность каждого сегмента оценена в п. 2.2 «Структура рынка».

Вывод к разделу 1

…

…

2. Рынок

2.1. Общая характеристика рынка

Четыре рынка различаются по масштабу почти на … порядка: от … млрд руб. выручки у временного проживания до … трлн руб. у аренды недвижимости в … г. (таблица «Структура рынка четырёх услуг по сегментам, Россия, 2025 г.» в п. 2.2). Различаются и их устройство, концентрация и география.

Временное проживание (55.90)

С основным видом деятельности 55.90 зарегистрировано около … тыс. организаций[29]; выручку за … г. в … показали … из них[30]. Значительная часть рынка — индивидуальные предприниматели: в реестре малого и среднего предпринимательства с этим кодом записей о предпринимателях почти вчетверо

[25] …
[26] …
[27] …
[28] …
[29] …
[30] …

больше, чем об организациях, — … тыс. против … тыс. за всё время ведения реестра[31].

Для услуги с множеством мелких участников рынок концентрирован. Расчёт по списку организаций с основным кодом 55.90 на сервисе … (данные …, выгрузка …; доступны … крупнейших из … организаций, у … есть выручка за … г., всего … млрд руб.) показал, что на … крупнейших приходится … млрд руб., или …% выручки отрасли по …[32]. Крупнейший участник — ООО …, оператор вахтовых городков группы …, с выручкой … млрд руб. (…% рынка)[33]. Следующие по размеру — курортные комплексы и сервисные компании вахтовых посёлков с выручкой от … до … млрд руб.

Рынок распределён по стране шире остальных трёх. По обороту организаций в … г. на … приходится …%, на … — …%, … — …%, … — …%, … — …%; … даёт …% оборота, … — …%[34]. Заметные объёмы приходятся на регионы крупных строек и добычи — … и …, северные нефтегазовые округа.

В натуральном выражении рынок описывает статистика коллективных средств размещения. С … г. … выделяет «прочие средства размещения», куда относятся общежития и другое коллективное жильё, не являющееся гостиницами, базами отдыха и кемпингами: … объектов на … тыс. мест, в среднем … места на объект, за год в них разместились … млн человек. Хостелов — … на … тыс. мест, модульных некапитальных средств размещения — … на … тыс. мест[35]. Собственный фонд у системы образования: … зданий общежитий колледжей, где живут … тыс. студентов[36], и … тыс. общежитий вузов[37].

Сутки в хостеле в декабре … г. стоили в среднем по … руб. с человека, месяц в студенческом общежитии — … руб.[38] Выборка объявлений «койко-место» на … в … крупных городах на … (… объявление без дублей) показала медианную цену в … тыс. руб. в месяц при помесячной оплате и … руб. в сутки при посуточной[39].

Складирование и хранение (52.10)

В … с основным кодом 52.10 зарегистрировано … тыс. организаций; отчётность за … г. раскрыли … тыс., выручку показали … тыс.[40] Концентрация средняя: по выручке организаций, раскрывших отчётность, на … крупнейших приходится …%, на … — …%, на … — …%[41].

Крупнейшие участники — операторы хранения сырья и топлива: ООО … (хранение нефтепродуктов, … млрд руб. в … г.), ООО … (подземное хранение газа,

[31] …
[32] …
[33] …
[34] …
[35] …
[36] …
[37] …
[38] …
[39] …
[40] …
[41] …

… млрд руб.), ООО … (холодильные склады, … млрд руб.)[42]. Заметная группа — складские компании маркетплейсов: … организаций с выручкой … млрд руб., которые обслуживают в основном собственные торговые площадки[43].

Рынок сосредоточен в крупнейших агломерациях. По месту регистрации организаций на … приходится … млрд руб. выручки … г., на … — … млрд руб., на … — … млрд руб.: … даёт около …% выручки, вместе с … — около …%[44]. На … и … приходится и … качественного складского фонда — … из … млн м²[45].

Качественный складской фонд классов А и В в … на конец … г. консалтинговая компания … оценивает в … млн м²[46], консалтинговая компания …, включающая также небольшие региональные узлы и производственно-складские объекты, — в … млн м²[47]. Доля свободных площадей по … в … г. — …%[48]. Склады низших классов, элеваторы, нефтебазы и ведомственные базы в эти оценки не входят.

Запрашиваемая ставка аренды склада класса А в … в … г. — … тыс. руб. за м² в год[49], в крупных региональных узлах — … тыс. руб.[50] Ответственное хранение одной европаллеты на сухом складе в … и … стоит около … руб. в сутки без НДС[51].

Инженерные изыскания и проектирование (71.12 без 71.12.2)

За … г. в … отчитались … тыс. организаций с основным кодом класса 71.12, из них около … тыс. — без застройщиков и генподрядчиков (71.12.2)[52]. Другой натуральный показатель числа участников — саморегулируемые организации (СРО): в … действующих СРО проектировщиков числится … тыс. записей о членах, в … СРО изыскателей — … тыс.[53]; одна организация может состоять в нескольких СРО. В организациях класса 71.12, кроме малых и средних, в … г. работали … тыс. человек, из них … тыс. — у застройщиков и генподрядчиков[54].

Рынок раздроблен. … крупнейших организаций сегмента — ООО …, ООО …, ООО …, АО …, АО … — получили в … г. … млрд руб., или …% выручки сегмента по …, … крупнейших — …%[55]. Лидируют проектные и геологоразведочные компании крупных холдингов, работающие в основном на свои группы. Выручка всех организаций класса 71.12 сосредоточена в … (…%) и … (…%) по месту регистрации головных компаний[56].

---

[42] …
[43] …
[44] …
[45] …
[46] …
[47] …
[48] …
[49] …
[50] …
[51] …
[52] …
[53] …
[54] …
[55] …
[56] …

Натуральный показатель выполненного проектирования — заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. По открытому реестру … на … за … г. выдано … тыс. заключений, из них государственной экспертизой — … тыс., негосударственной — … тыс.[57] Заключения по объектам, содержащим государственную тайну, в открытый реестр не вносятся.

Цена проектных работ для объектов с бюджетным финансированием определяется по методике … на основе нормативных затрат на проектные работы[58]; на коммерческих объектах цена договорная.

Аренда и управление недвижимостью (68.20)

Это самый массовый из четырёх рынков: в … с основным кодом 68.20 и его подклассами зарегистрировано около … тыс. организаций[59]. Малые и микропредприятия дают …% выручки[60]. Концентрация низкая: … организаций с выручкой от … млрд руб. получили в … г. …% выручки отрасли, … крупнейших — …%[61]. Среди лидеров много компаний, для которых аренда не главный источник дохода: застройщики, продающие объекты, владельцы газовых и энергетических сетей.

География резко смещена к …: на неё приходится …% выручки … г., на … — …%, на … — …%[62].

Натуральные показатели известны для качественного фонда крупнейших городов. В … — … млн м² качественных офисов, доля свободных площадей в классе А — …%, в классе В — …%[63]. В … — … млн м² офисов классов А и В[64], в … городах-миллионниках — … млн м²[65]. Складов классов А и В в … — … млн м²[66].

Запрашиваемые ставки аренды офисов в … в … г. — … тыс. руб. за м² в год в классе А и … тыс. руб. в классе В без НДС и эксплуатационных расходов[67]. Средняя по … цена аренды нежилых помещений всех типов в IV квартале … г. — около … тыс. руб. за м² в месяц[68].

Вывод к разделу 2.1

…

…

[57] …
[58] …
[59] …
[60] …
[61] …
[62] …
[63] …
[64] …
[65] …
[66] …
[67] …
[68] …

2.2. Структура рынка

Объём рынка измеряется выручкой организаций, для которых услуга — основной вид деятельности, по данным их бухгалтерской отчётности[69]; проверка оценки другими способами приведена в п. 2.6.1 «Оценка существующего спроса».

Таблица 3. Структура рынка четырёх услуг по сегментам, Россия, 2025 г.

Сегмент (код ОКВЭД 2)	Выручка, млрд руб.	Доля, %
Аренда и управление недвижимостью (68.20)	…	…
Инженерные изыскания и проектирование (71.12 без 71.12.2)	…	…
Складирование и хранение (52.10)	…	…
Временное проживание (55.90)	…	…
Итого	**…**	**…**
Справочно		
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2)	…	…

… рынка приходится на аренду недвижимости, почти четверть — на проектирование и изыскания, седьмая часть — на складирование; временное проживание составляет менее …%. Если бы в рынок был включён подкласс 71.12.2, итог вырос бы до … трлн руб., и почти … его составила бы выручка застройщиков от продажи жилья, которая к услугам проектирования не относится.

Подсегменты

Внутри каждого сегмента … выделяет подклассы ОКВЭД 2, кроме временного проживания, где структура оценена по типам объектов крупнейших организаций.

Таблица 4. Подсегменты рынка четырёх услуг, Россия, 2025 г.

Подсегмент (код ОКВЭД 2)	Выручка, млрд руб.	Доля в сегменте, %
Аренда и управление недвижимостью (68.20)		
Прочее нежилое недвижимое имущество (68.20.29)	…	…
Нежилое имущество без детализации подкласса (68.20.2)	…	…
Торговые объекты (68.20.21)	…	…
Жилое недвижимое имущество (68.20.1)	…	…

[69] …

Подсегмент (код ОКВЭД 2)	Выручка, млрд руб.	Доля в сегменте, %
Организации с кодом 68.20 без подкласса	…	…
Итого по сегменту	**…**	**…**
Инженерные изыскания и проектирование (71.12 без 71.12.2)		
Проектирование, управление проектами строительства, строительный контроль и авторский надзор (71.12.1)	…	…
Организации с кодом 71.12 без подкласса	…	…
Геологоразведочные, геофизические и геохимические работы (71.12.3)	…	…
Геодезия и картография (71.12.4)	…	…
Техническое регулирование, стандартизация, метрология (71.12.6)	…	…
Кадастровая деятельность (71.12.7)	…	…
Гидрометеорология (71.12.5)	…	…
Итого по сегменту	**…**	**…**
Складирование и хранение (52.10)		
Прочие грузы (52.10.9)	…	…
Организации с кодом 52.10 без подкласса	…	…
Жидкие и газообразные грузы (52.10.2)	…	…
Зерно (52.10.3)	…	…
Замороженные и охлаждённые грузы (52.10.1)	…	…
Ядерные материалы и радиоактивные вещества (52.10.4)	…	…
Итого по сегменту	**…**	**…**
Временное проживание (55.90), оценка по типам объектов		
Курортные комплексы, пансионаты, базы отдыха, лагеря	…	…
Вахтовые городки и рабочее жильё	…	…
Объекты гостиничного типа	…	…
Общежития	…	…

Подсегмент (код ОКВЭД 2)	Выручка, млрд руб.	Доля в сегменте, %
Хостелы и койко-места	…	…
Тип по наименованию не определён	…	…
Организации вне 400 крупнейших	…	…
Итого по сегменту	**…**	**…**

Данные по подклассам аренды, проектирования и складирования — …[70]; строки «без подкласса» и «без детализации» рассчитаны как разность итога сегмента и выделенных подклассов. Структура временного проживания — собственная оценка: выручка … крупнейших организаций по выборке, описанной выше в п. 2.1, разнесена по типам объектов по наименованию и профилю деятельности организаций[71], остаток — разность с выручкой сегмента по ….

В аренде … выручки — нежилая недвижимость: офисы, торговые, складские и производственные помещения; жилая аренда составляет менее …%. Торговые объекты дают … млрд руб., основная часть нежилой аренды учтена как «прочее нежилое» имущество. В выручку сегмента попадает и непрофильная выручка: продажа объектов застройщиками с кодом 68.20, сдача в аренду газовых и энергетических сетей. Владельцы складских и индустриальных парков с основным кодом 68.20 получили в … г. не менее … млрд руб.[72]; эта выручка учтена в аренде и в складирование не входит, поэтому двойного счёта между сегментами нет.

В проектировании и изысканиях крупнейший подсегмент — собственно проектирование, управление проектами строительства и строительный контроль (… млрд руб.), внутри него проекты промышленных процессов и производств дают … млрд руб., инженерные изыскания в строительстве — … млрд руб.[73] … сегмента составляет геологоразведка, ориентированная на добывающие компании. Организации, указавшие код 71.12 без подкласса (… млрд руб.), — в основном проектные и изыскательские фирмы широкого профиля.

В складировании хранение «сухих» грузов (прочие грузы и организации без подкласса) даёт … выручки сегмента — … млрд руб. Сюда входят складские комплексы, логистические операторы и складские компании маркетплейсов. Хранение жидких и газообразных грузов даёт …%, в том числе нефть и нефтепродукты — … млрд руб., газ — … млрд руб. Зерно и холодильное хранение — по …%[74].

Сегмент временного проживания неоднороден: под кодом 55.90 зарегистрированы курортные комплексы и пансионаты (около …% выручки),

[70] …
[71] …
[72] …
[73] …
[74] …

операторы вахтовых городков (около …%), а общежития, хостелы и койко-места в явном виде дают лишь около …% выручки. Тип объекта по наименованию не определяется у организаций с …% выручки; среди них есть крупные компании в нефтегазовых городах, вероятно содержащие рабочие общежития. Ведомственные гостиницы в большинстве учтены в гостиничной деятельности (55.10) или принадлежат учреждениям и в этот сегмент не попадают.

Структура по формам собственности

Таблица 5. Выручка сегментов рынка по формам собственности организаций, Россия, 2025 г., млрд руб.

Сегмент	Всего	Частная	Федеральная	Субъектов РФ	Муниципальная	Госсектор, итого	Прочие формы	Доля госсектора, %
Аренда (68.20)	…	…	…	…	…	…	…	…
Проектирование (71.12 без 71.12.2)	…	…	…	…	…	…	…	…
Складирование (52.10)	…	…	…	…	…	…	…	…
Временное проживание (55.90)	…	…	…	…	…	…	…	…
Итого	**…**	**…**	**…**	**…**	**…**	**…**	**…**	**…**
Справочно								
Заказчик-застройщик, генподрядчик (71.12.2)	…	…	…	…	…	…	…	…

Данные — …[75]. Госсектор — организации государственной (федеральной и субъектов …) и муниципальной собственности; «прочие формы» — иностранная, совместная с иностранной, смешанная российская и другие формы собственности (рассчитаны как разность). Выручку федеральной собственности во временном проживании … не публикует из-за малого числа организаций.

… выручки рынка получают частные организации. Госсектор даёт … млрд руб., или …%, и … этой суммы приходится на аренду недвижимости, в основном федеральной собственности (… млрд руб.). В проектировании и складировании доля госсектора — …%, во временном проживании — …%. Организации смешанной собственности с долей государства и организации собственности государственных корпораций в госсектор по этой классификации не входят, а ведомственные учреждения, как отмечено в п. 1 «Определение продукта», в эти данные не попадают вовсе. Унитарные предприятия всех уровней с основным кодом 68.20 получили в … г. … млрд руб., или …% выручки аренды[76].

В справочном подклассе 71.12.2 доля госсектора выше — …%, и почти вся она приходится на одну компанию: АО …, организацию собственности …, с выручкой … млрд руб. в … г.[77]

Федеральные государственные унитарные предприятия

На … была собственником имущества … ФГУП, из них … относились к группам видов деятельности, включающим четыре услуги: складское хозяйство (…) — …, временное проживание (…) — …, операции с недвижимостью (…) — …, архитектура и инженерно-техническое проектирование (…) — …[78]. Выручка тех из них, у кого основной код относится к одному из четырёх сегментов и отчётность открыта, приведена ниже.

Таблица 6. ФГУП с основным видом деятельности в сегментах рынка: число и выручка по ГИР БО, 2025 г.

Сегмент	ФГУП в ГИР БО	Из них с отчётностью за 2025 г.	Выручка, млрд руб.	Доля в выручке сегмента, %	Источник
Аренда (68.20)	…	…	…	…	…
Складирование (52.10)	…	…	…	…	…
Проектирование (71.12)	…	…	…	…	…

[75] …
[76] …
[77] …
[78] …

Сегмент	ФГУП в ГИР БО	Из них с отчётностью за 2025 г.	Выручка, млрд руб.	Доля в выручке сегмента, %	Источник
Временное проживание (55.90)	…	…	…	…	…
Итого по четырём сегментам	**…**	**…**	**…**	**…**	
Справочно					
Гостиницы (55.10, 55.20)	…	…	…	…	…

Отбор — все организации с организационно-правовой формой ФГУП и текущим основным кодом соответствующей группы ОКВЭД 2 в официальной выгрузке … на …. В … больше ФГУП, чем у …, по аренде и проектированию, потому что в нём остаются предприятия в ликвидации, и меньше по складированию, потому что часть ФГУП свою отчётность не раскрывает.

ФГУП с основной деятельностью в четырёх сегментах получили в … г. около … млрд руб., или …% рынка, вместе с ведомственными гостиницами — около … млрд руб. Около … этой суммы даёт аренда, около трети — складирование, где почти всё приходится на одно предприятие. Среди крупнейших ФГУП доминируют организации … и ….

Таблица 7. Крупнейшие ФГУП с основным видом деятельности в сегментах рынка по выручке 2025 г.

Предприятие	Код ОКВЭД 2	Ведомство	Выручка, млн руб.	Источник
ФГУП «Главное производственно-коммерческое управление по обслуживанию дипломатического корпуса» (ГлавУпДК)	…	…	…	…
ФГУП «Предприятие по поставкам продукции Управления делами Президента»	…	…	…	…
ФГУП ГПИ и НИИ ГА «Аэропроект»	…	…	…	…
ФГУП «Издательство «Известия»	…	…	…	…
ФГУП «Президент-Отель» (справочно, гостиница)	…	…	…	…

Предприятие	Код ОКВЭД 2	Ведомство	Выручка, млн руб.	Источник
ФГУП «Госзагрансобственность»	…	…	…	…
ФГУП «Гостиница «Золотое кольцо» (справочно, гостиница)	…	…	…	…
ФГУП «Торговый дом «Кремлёвский»	…	…	…	…

Пример … показывает масштаб, которого может достигать государственный арендодатель с концентрированным портфелем в …: около … млрд руб. в год. Остальные ФГУП с основным кодом аренды — в основном небольшие жилищные и сельскохозяйственные предприятия научных организаций и ведомств, значительная часть которых находится в ликвидации. Большинство ФГУП, сдающих площади, имеют другой основной вид деятельности, и их арендная выручка в сегмент аренды не попадает.

Место предприятий специального строительства

Из действующих предприятий группы основной код одного из четырёх сегментов есть только у ФГУП … (хранение прочих грузов), которое находится в конкурсном производстве и получило в … г. … млн руб. выручки[79]. У остальных основной вид деятельности — строительство, поэтому их выручка от проживания, хранения, проектирования и аренды учитывается статистикой в строительстве и в объём четырёх сегментов не входит.

Масштаб группы по сравнению с рынком мал. У предприятий с открытой отчётностью выручка … г. сосредоточена в ФГУП … (… млрд руб.), ФГУП … (… млрд руб.) и АО … (… млрд руб.) и получена в основном от строительства[80, 81, 82]. Даже если бы вся эта выручка — около … млрд руб. — приходилась на четыре услуги, она составила бы около …% рынка. Сравнение группы с аналогами по доле рынка и финансовым показателям приведено в п. 2.7 «Основные конкуренты».

Доступность сегментов для предприятий специального строительства

Во временном проживании доступная ниша — размещение личного состава, сотрудников и командированных ведомств, а также рабочих на собственных объектах. Открытый ведомственный спрос измерим: по реестру контрактов … по …-ФЗ (код продукции 55.90, контракты … гг. по дате заключения, без аннулированных; заказчики классифицированы по наименованию) силовые и оборонные ведомства закупили в … г. услуг размещения на … млрд руб.[83]

[79] …
[80] …
[81] …
[82] …
[83] …

Коммерческий спрос на вахтовое жильё обслуживают сервисные компании самих подрядчиков, а собственные гостиницы и общежития предприятий группы, работающие на рынок, в открытых источниках не выявлены. Доступность — средняя в ведомственной части и низкая в коммерческой.

В складировании открытый государственный заказ на хранение узок: … млрд руб. в … г., из них …% — приёмка, хранение и доставка лекарств по заказам региональных органов здравоохранения, а силовые ведомства, …, … и … заключили … контракта на … млн руб.[84] Хранение для ведомств и государственного резерва проходит в основном вне открытых закупок. Коммерческий спрос сосредоточен на качественных складах в … и региональных узлах и на услугах логистических операторов. Предприятиям группы доступнее сдача складских помещений в аренду, которая по статистике относится к сегменту аренды. Доступность складской деятельности как таковой — низкая.

В проектировании доступная ниша — проектирование режимных объектов для своих ведомств. Здесь у предприятий есть преимущества: освобождение от членства в СРО по договорам с ведомством (п. 1 «Определение продукта»), неприменение правил информационного моделирования к сведениям, составляющим государственную тайну[85]. Этот спрос проходит вне открытых закупок: среди … контрактов на проектно-изыскательские работы от … млн руб. в … гг. на силовые и правоохранительные ведомства пришлось … контракта, или …% суммы[86]. На гражданском рынке конкурируют около … тыс. организаций, а для бюджетных объектов с … г. обязательно информационное моделирование[87]. Доступность — высокая в ведомственной части и низкая в гражданской.

В аренде доступная ниша — сдача свободных зданий, помещений и складов, закреплённых за предприятиями. Это самый крупный и самый открытый сегмент: спрос предъявляют любые организации, а государственное имущество выходит на рынок через торги. Ограничения — согласие собственника на каждую сделку, обязательные торги и начальная цена по отчёту оценщика[88], а также расположение объектов внутри режимных и производственных территорий. Доступность — высокая; результаты торгов и ставки рассмотрены в п. 2.7.2 «Особенности ценообразования».

Таблица 8. Доступность сегментов рынка для государственных предприятий специального строительства

Сегмент	Ниша, доступная предприятиям	Главные ограничения	Доступность
Аренда (68.20)	…	…	…

[84] …
[85] …
[86] …
[87] …
[88] …

Сегмент	Ниша, доступная предприятиям	Главные ограничения	Доступность
Проектирование (71.12 без 71.12.2)	…	…	…
Временное проживание (55.90)	…	…	…
Складирование (52.10)	…	…	…

Вывод к разделу 2.2

…

…

2.3. Основные тенденции

Прочие места для временного проживания (ОКВЭД 55.90)

…

Складирование и хранение (ОКВЭД 52.10)

…

Инженерно-техническое проектирование (ОКВЭД 71.12 без 71.12.2)

…

Аренда и управление недвижимостью (ОКВЭД 68.20)

…

Документы стратегического планирования, влияющие на поведение потребителей и их платёжеспособный спрос

Рассмотрены федеральные документы стратегического планирования по Федеральному закону от … № …-ФЗ …: документы целеполагания, отраслевые стратегии, стратегия пространственного развития, прогнозы, национальные проекты и государственные программы[89], а также … — крупнейшего регионального рынка аренды недвижимости и складов. Влияние каждого документа на спрос по сегментам сведено в таблицу ниже.

Обозначения в таблице: ↑↑ — сильно увеличивает спрос; ↑ — увеличивает; (↑) — слабо увеличивает; … — заметного влияния нет; ↓ — снижает; ± — перераспределяет спрос внутри сегмента; «вед.» — влияние на ведомственный спрос силовых структур.

[89] …

Таблица 9. Влияние федеральных и региональных документов стратегического планирования на спрос по сегментам рынка, 2026–2030 гг.

Документ, реквизиты	55.90	52.10	71.12	68.20	Источник
Целеполагание и прогнозы					
Указ Президента РФ от 07.05.2024 № 309 о национальных целях развития до 2030 г. и Единый план по достижению национальных целей (опубликован 09.01.2025)	…	…	…	…	…
Прогноз социально-экономического развития РФ на 2027–2029 гг. (Минэкономразвития России, 24.09.2026)	…	…	…	…	…
Национальные проекты и государственные программы					
Национальный проект «Инфраструктура для жизни»	…	…	…	…	…
Национальный проект «Эффективная транспортная система»	…	…	…	…	…
Национальный проект «Кадры»	…	…	…	…	…
Национальный проект «Туризм и гостеприимство»; Стратегия развития туризма до 2035 г. (распоряжение Правительства РФ от 20.09.2019 № 2129-р); госпрограмма «Развитие туризма» (постановление Правительства РФ от 24.12.2021 № 2439)	…	…	…	…	…
Национальный проект «Молодёжь и дети»: университетские кампусы и капитальный ремонт студенческих общежитий	…	…	…	…	…
Госпрограмма «Обеспечение обороноспособности страны» (текст не публикуется); Стратегия национальной безопасности (Указ Президента РФ от 02.07.2021 № 400)	…	…	…	…	…
Пространственные и отраслевые документы					
Стратегия пространственного развития до 2030 г. с прогнозом до 2036 г. (распоряжение Правительства РФ от 28.12.2024 № 4146-р)	…	…	…	…	…

Документ, реквизиты	55.90	52.10	71.12	68.20	Источник
Комплексный план развития инфраструктуры до 2036 г. (распоряжение Правительства РФ от 29.08.2025 № 2365-р)	…	…	…	…	…
Стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 г. с прогнозом до 2035 г. (распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 № 3268-р)	…	…	…	…	…
Стратегическое направление цифровой трансформации строительной отрасли и ЖКХ до 2030 г. (распоряжение Правительства РФ от 02.03.2026 № 398-р)	…	…	…	…	…
Транспортная стратегия до 2030 г. с прогнозом до 2035 г. (распоряжение Правительства РФ от 27.11.2021 № 3363-р)	…	…	…	…	…
Стратегия развития Арктической зоны и обеспечения национальной безопасности до 2035 г. (Указ Президента РФ от 26.10.2020 № 645); План развития Северного морского пути до 2035 г. (распоряжение Правительства РФ от 01.08.2022 № 2115-р)	…	…	…	…	…
Концепция государственной миграционной политики на 2026–2030 гг. (Указ Президента РФ от 15.10.2025 № 738)	…	…	…	…	…
Региональный документ					
Стратегия развития Москвы до 2030 г. (заявлена мэром Москвы 21.11.2025, реквизиты не опубликованы)	…	…	…	…	…

Общий вектор документов — рост инвестиций и строительства. … по достижению национальных целей предусматривает к … г. рост инвестиций в основной капитал на …% к … г., в том числе в строительство и транспорт — на …%, в деятельность по предоставлению мест для временного проживания — на …%[90].

Фактическая траектория отстаёт от плановой. По реальной динамике инвестиций за … гг.[91] и базовому прогнозу на … гг.[92] прирост к … г. составит …% в … г. и …% в … г. против …% и …% в …; для выхода на цель … г. инвестициям понадобился бы рост на …% за один год (собственный расчёт). Поэтому целевые

[90] …
[91] …
[92] …

показатели документов служат верхней границей спроса; прогноз рынка дан в п. 2.8 «Прогноз развития».

Сильнее всего документы поддерживают спрос на изыскания, проектирование и строительный контроль. На национальный проект … до … г. предусмотрено … трлн руб. бюджетных средств, на … — … трлн руб. бюджетных и … трлн руб. внебюджетных[93]. … развития инфраструктуры до … г. включает почти … объектов, в том числе … тыс. км железных и … тыс. км автомобильных дорог[94]; на университетские кампусы — … к … г. и … к … г. — предусмотрено около … млрд руб.[95]

Документы меняют и требования заказчиков проектирования. … ставит задачу сократить инвестиционно-строительный цикл с … суток в … г. до … суток в … г. и перевести строительство на ТИМ[96], а … — довести долю положительных заключений госэкспертизы по документации в форме трёхмерной информационной модели до …% к … г.[97] Заказчики будут покупать проектирование в сжатые сроки и в форме информационной модели, и спрос перераспределится к исполнителям, владеющим ТИМ.

Для сегмента временного проживания главный механизм — кадровый дефицит и освоение удалённых территорий. … оценивает дефицит рабочей силы к … г. более чем в … млн человек и предусматривает развитие корпоративной аренды жилья и минимальные стандарты социальных услуг для работающих вахтовым методом[98]. … предполагает рост числа рабочих мест на новых предприятиях с … тыс. в … г. до … тыс. в … г.[99]; для удалённых территорий это прежде всего спрос на вахтовое жильё, которое оплачивает работодатель.

… на … гг. переводит привлечение иностранных работников к организованному набору под конкретного работодателя, возлагает на работодателей обязанности по сопровождению их пребывания и разрешает регионам запрещать проживание иностранцев в отдельных муниципальных образованиях[100]. Спрос на проживание иностранных работников смещается от хостелов и съёмных квартир к общежитиям работодателей и вахтовым городкам.

Туристические документы поддерживают сегмент слабее: … предусматривает рост турпоездок по … с … млн в … г. до … млн в … г. и господдержку модульных некапитальных средств размещения[101]. Капитальный ремонт … студенческих общежитий к … г.[102] расширяет собственный фонд вузов и сокращает спрос студентов на коммерческие койко-места.

---

[93] …
[94] …
[95] …
[96] …
[97] …
[98] …
[99] …
[100] …
[101] …
[102] …

Складской сегмент поддерживают транспортные документы, но прямых целевых показателей по складам в них нет. … предусматривает опорную сеть не менее чем из … мультимодальных транспортно-логистических центров площадью более … га с коммерческими складами-сателлитами для электронной торговли[103], … — рост перевозок по международным транспортным коридорам с … млн т в … г. до … млн т в … г.[104] Утверждённой стратегии развития торговли и электронной торговли до … г. нет; в проекте стратегии платформенной экономики оборот онлайн-торговли к … г. оценён в … трлн руб.[105]

Для аренды нежилой недвижимости федеральные документы почти нейтральны: … в базовом сценарии предполагает рост валовой добавленной стоимости операций с недвижимым имуществом к … г. на …% к … г.[106] Региональный документ с количественными показателями — заявленная мэром … до … г.: промышленная инфраструктура города вырастет до … млн м², в технопарках будет введено около … млн м² лабораторных, производственных и офисных площадей[107]. Это увеличит и спрос на производственную аренду, и конкуренцию со стороны нового предложения.

Ведомственный спрос на все четыре услуги определяется государственной программой …, текст которой не публикуется. В законе о бюджете видна её открытая часть: … трлн руб. в … г., … трлн руб. в … г. и … трлн руб. в … г., в том числе на федеральный проект … — … млрд руб. в год[108]. … количественных показателей по инфраструктуре не содержит[109]. Ведомства оплачивают услуги из бюджета через закрытые закупки, поэтому их спрос поддержан, но открытыми данными не измеряется (п. 2.4.1 «Факторы, создающие новые возможности для предприятий специального строительства»).

Вывод к разделу 2.3

…

…

2.4. Политические, экономические, социальные, технологические факторы, влияющие на предприятия специального строительства

2.4.1. Факторы, создающие новые возможности для предприятий специального строительства

Политические факторы

1. Предприятия, обеспечивающие силовые ведомства, выведены из-под реформы унитарных предприятий. …

[103] …
[104] …
[105] …
[106] …
[107] …
[108] …
[109] …

2. Ниша федеральных государственных унитарных предприятий (ФГУП) на четырёх рынках не включена в приватизацию. ...

3. Закрытый порядок закупок силовых ведомств ограничивает круг конкурентов. ...

4. Ведомственные проектировщики освобождены от обязательного членства в саморегулируемых организациях (СРО). ...

Экономические факторы

1. Расходы бюджета на оборону и безопасность растут. ...

2. Крупные инфраструктурные программы в удалённых районах увеличивают спрос на вахтовое жильё, склады и изыскания. ...

3. Налоговые льготы снижают цену проживания для потребителей. ...

Социальные факторы

1. Дефицит кадров и распространение работы вахтовым методом создают спрос на рабочее жильё. ...

2. Миграционная политика переводит проживание иностранных работников в организованные формы. ...

Технологические факторы

1. Режимные объекты освобождены от правил информационного моделирования. ...

2. Торги по аренде государственного имущества проводятся на единой электронной площадке. ...

Вывод к разделу 2.4.1

...

...

2.4.2. Факторы, создающие новые угрозы для предприятий специального строительства

Политические факторы

1. Государство продолжает сокращать число ФГУП. ...

2. Сдача имущества в аренду требует торгов и согласия собственника. ...

3. Ведомственный заказ регулируется по цене и порядку расчётов. ...

4. Ведомственный спрос закрыт и плохо предсказуем. ...

Экономические факторы

1. Высокая ключевая ставка ослабляет платёжеспособность коммерческих потребителей. ...

2. Гражданские расходы федерального бюджета сокращаются. ...

3. Избыток предложения снижает доходность сдачи складов и офисов. ...

4. Повышение НДС удорожает аренду и хранение для государственных заказчиков. ...

5. Налог на имущество по кадастровой стоимости повышает издержки владения недвижимостью. …

6. Туристический налог повышает цену проживания в классифицированных средствах размещения. …

Социальные факторы

1. Дефицит работников повышает издержки самих предприятий. …

2. Региональные ограничения на проживание иностранцев сокращают розничный спрос на койко-места. …

Технологические факторы

1. На гражданском рынке проектирования информационное моделирование становится обязательным. …

2. Требования к складам смещаются к автоматизированным логистическим центрам. …

Вывод к разделу 2.4.2

…

…

2.5. Клиентская целевая группа

2.5.1. Общая характеристика целевых потребителей

Потребителей четырёх услуг удобно разделить на две группы. Ведомственные потребители — федеральные органы власти силового блока (…, …, …, …, …, …, …, …) и подведомственные им учреждения, а также другие государственные и муниципальные заказчики, которые закупают услуги по Федеральному закону от … № …-ФЗ о контрактной системе. Коммерческие потребители — компании, в том числе с государственным участием, закупающие по Федеральному закону от … № …-ФЗ, и население.

Ведомственные потребители: масштаб открытого спроса и закрытость

Спрос силового блока в открытой статистике закупок почти не виден. С …, …, …, … и … вместе с подведомственными учреждениями и государственными унитарными предприятиями закупают товары и услуги закрытыми способами по распоряжению … от … № …-р[110]. … закрепляет закрытые конкурентные способы за органами в области обороны, государственной охраны, безопасности, внутренних дел и государственного резерва[111]. Сведения о таких закупках в открытой части единой информационной системы в сфере закупок (…) не публикуются[112].

По выгрузкам реестра контрактов … и … исчезли из открытой части с … г., … и … — с … г., … и … почти не видны весь период; публикуют контракты …, …, … и

[110] …
[111] …
[112] …

таможенные органы[113]. Закрытая часть госзаказа в мониторинге … видна лишь частично: закрытые электронные аукционы и конкурсы составили …% стоимости извещений по …-ФЗ в … г. (… млрд из … млрд руб.), закупки со сведениями, составляющими государственную тайну, в эту статистику не входят[114].

Ещё один канал ведомственного спроса — закупки у единственного поставщика, назначенного актами … или …: в … г. — … млрд руб., …% всех закупок у единственного поставщика[115]. Так, головным исполнителем схемы территориального планирования в области обороны распоряжением … был назначен АО …[116].

Открытая часть ведомственного спроса по каждой услуге оценена по реестру контрактов … за … гг.: коды услуг — по … (ОКПД2), все стадии исполнения, кроме аннулированных контрактов, цена — полная цена контракта; к силовым и правоохранительным отнесены федеральные органы и их учреждения по наименованию заказчика, муниципальные и региональные органы гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций — к прочим заказчикам. По проектированию сумма — верхняя граница: в цену части крупных контрактов входит строительство.

Таблица 10. Открытые закупки четырёх услуг по 44-ФЗ и закупки силовых ведомств, Россия, 2021–2025 гг., млрд руб.

Услуга (код ОКПД2)	2021	2022	2023	2024	2025	Силовые ведомства, всего за 2021–2025 гг.	Источник
Прочие места временного проживания (55.90)	…	…	…	…	…	…	…
Справочно: гостиницы (55.10)	…	…	…	…	…	…	…
Складирование и хранение (52.10)	…	…	…	…	…	…	…
Аренда нежилых помещений (68.20.12), оценка	…	…	…	…	…	…	…
Инженерно-техническое проектирование (71.12), оценка	…	…	…	…	…	…	…

[113] …
[114] …
[115] …
[116] …

На силовые ведомства приходится …% открытых закупок 55.90, …% закупок хранения, около …% аренды нежилых помещений и около …% проектирования. Типичный контракт мелкий: медиана аренды — … тыс. руб., проектирования — … тыс. руб.[117, 118] Малые суммы отражают закрытость спроса: его объём открытые данные не показывают.

Всего в … г. открытые закупки четырёх услуг по …-ФЗ составили не более … млрд руб., или около …% объёма рынка (собственный расчёт по данным таблицы выше и п. 2.6.1 «Оценка существующего спроса»). Основную часть открытого госзаказа формируют гражданские заказчики: регионы, муниципалитеты и ….

Прочие места временного проживания (55.90)

Ведомственные потребители

Открытые закупки по коду 55.90 выросли с … млрд руб. в … г. до … млрд руб. в … г. и снизились до … млрд руб. в … г.[119] Главный предмет — размещение эвакуированных и вынужденных переселенцев в пунктах временного размещения (ПВР), которое оплачивают муниципальные и региональные органы гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций: … млрд руб. в … гг. и … млрд руб. в … г.; ещё … млрд руб. в год — детский отдых[120, 121].

Федеральные силовые ведомства за пять лет заключили по 55.90 лишь … открытых контракта на … млрд руб., в основном …; в гостиничных услугах (55.10) — … млрд руб., из них … млрд руб. — обеспечение экипажей ФГБУ … в … гг.; после … г. — … контракта в год[122]. Возмещение найма жилья в командировке работникам федеральных органов и учреждений ограничено … руб. в сутки[123].

Коммерческие потребители

Крупнейший потребитель — работодатели вахтовых и строительных проектов. На операторов вахтовых городков приходится не менее …% выручки … крупнейших организаций 55.90, в том числе …% — на ООО …, сервисную компанию группы …[124, 125]. По закупкам госкомпаний (…-ФЗ) за … гг. крупнейшие заказчики проживания — ООО … (общежития у производственных участков, … млрд руб.), ООО … (… млрд руб.), АО … (… млрд руб.) и ООО … (койко-места вахтовому персоналу, … млрд руб.)[126]. Вакансий с вахтовым графиком в I полугодии … г. стало на …% больше, чем годом ранее[127].

---

[117] …
[118] …
[119] …
[120] …
[121] …
[122] …
[123] …
[124] …
[125] …
[126] …
[127] …

Вторая группа — маркетплейсы и розничные сети, размещающие работников складов. Стандарт … требует, чтобы склады и распределительные центры от … тыс. м² обеспечивали жильём не менее …% занятых; … предоставляет места в общежитиях всем иногородним и иностранным работникам логистических объектов[128]. В … г. иностранные граждане получили … млн патентов на работу, на …% больше, чем годом ранее[129].

Остальные коммерческие потребители:

…

Складирование и хранение (52.10)

Ведомственные потребители

Открытые закупки услуг хранения по …-ФЗ выросли с … млрд руб. в … г. до … млрд руб. в … г., что составляет около …% выручки сегмента[130]. Их формирует региональное лекарственное обеспечение: …% суммы в … гг.; крупнейший заказчик … г. — … (… млрд руб.)[131]. Силовые и правоохранительные ведомства за пять лет заключили … открытых контрактов на … млрд руб.: хранение арестованного имущества …, горюче-смазочных материалов … (… млрд руб.) и нефтепродуктов … (… млрд руб.)[132].

Крупнейший государственный заказ на хранение размещается по …-ФЗ: АО … за … гг. объявило закупки хранения зерна федерального интервенционного фонда на … млрд руб.[133]

Коммерческие потребители

По данным консалтинговой компании в сфере коммерческой недвижимости …, спрос на качественные склады по … в … г. на …% сформировали онлайн-операторы и на …% — многоканальные розничные сети[134]. В … и области доли распределились так: онлайн-операторы …%, многоканальные сети …%, производители …%, логистические операторы …%, дистрибьюторы …%[135]. По оценке консультантов …, в регионах доля маркетплейсов снизилась с …% в … г. до …% в … г.[136]; по оценке …, в … за … месяцев … г. электронная торговля дала …% сделок, производство и розница — по …%[137].

Примеры крупных сделок … г. в …: аренда … тыс. м², покупка … тыс. м², аренда … тыс. м²; одновременно … и … ввели собственные склады на … и … тыс.

[128] …
[129] …
[130] …
[131] …
[132] …
[133] …
[134] …
[135] …
[136] …
[137] …

м²[138]. Логистические операторы, оказывающие складские услуги сторонним компаниям (3PL), занимают в … и области … млн м², …% качественного фонда[139].

Инженерно-техническое проектирование (71.12 без 71.12.2)

Ведомственные потребители

Открытые закупки проектных и изыскательских работ (ПИР) по …-ФЗ — … тыс. контрактов в год на сумму от … млрд руб. в … г. до … млрд руб. в … г. Крупнейшие заказчики — ФКУ …, … и реконструкции …, региональные управления капитального строительства[140].

Силовые ведомства в открытой части заказывают проектирование мелкими контрактами: … контрактов в год на … млрд руб.; из … контрактов дороже … млн руб. за пять лет силовым заказчикам принадлежат два — … и …[141]. Доля бюджетных средств в инвестициях в основной капитал снизилась с …% в … г. до …% в … г.[142]: бюджетный заказ на проектирование — меньшая часть спроса.

Коммерческие потребители

Собственные средства компаний обеспечили …%, банковские кредиты — …% инвестиций в основной капитал … г.[143] Крупнейшие заказчики ПИР по …-ФЗ за … гг. по сумме начальных цен … крупнейших извещений в год — ООО … (… млрд руб.), ПАО … (… млрд руб.), ОАО … (… млрд руб.), ООО … (… млрд руб.), АО … (… млрд руб.), … (… млрд руб.)[144]. Часть спроса крупные госкомпании закрывают собственными проектными институтами (п. 2.7 «Основные конкуренты»).

По отраслям заказчиков прямой статистики нет. Косвенно о ней говорит структура подкласса «проектирование и стройконтроль»: проекты промышленных процессов (нефтегаз, металлургия, химия, горное дело) дают … млрд руб. из … млрд руб. выручки крупных и средних организаций … г.[145]

Аренда и управление недвижимостью (68.20)

Ведомственные потребители

Аренда — единственная из четырёх услуг, где госзаказ заметен по объёму. Контракты аренды нежилых зданий и помещений у единственного поставщика выросли с … млрд руб. в … г. до … млрд руб. в … г. при … тыс. контрактов в год[146]; это около …% выручки нежилой аренды (68.20.2). Крупнейшие госзаказчики аренды за … гг. — московские: ГУП … (… млрд руб.), ГБУ … (… млрд руб.), ГБУ … (… млрд руб.), ГБУ … (… млрд руб.); из федеральных — … (… млрд руб.)[147].

---

[138] …
[139] …
[140] …
[141] …
[142] …
[143] …
[144] …
[145] …
[146] …
[147] …

Силовые ведомства за пять лет заключили … открытых контрактов аренды на … млрд руб.: …% суммы — помещения, …% — места для оборудования связи, кабелей и вышек, …% — склады таможенных органов[148]. Открытые закупки силового блока снизились с … млрд руб. в … г. до … млрд руб. в … г.[149] Госкомпании арендуют офисы по …-ФЗ: АО … (… млрд руб. за пять лет), АО … (… млрд руб.), АО … (… млрд руб.)[150].

Коммерческие потребители

Спрос на офисы … в … г. по отраслям: финансы …%, IT …%, торговля …%, нефть и газ …%, строительство и недвижимость …%, госсектор …%; годом ранее госсектор дал …% спроса за счёт покупки … комплекса … площадью … тыс. м²[151]. В … в … г. лидировали производство (…%), IT (…%), нефть и газ (…%), финансы (…%)[152]. В I квартале … г. в …% спроса дали строительные и архитектурные компании, …% — банки и финансы, …% спроса пришлось на покупку[153].

Небольшие производственно-складские помещения (light industrial) … занимают дистрибьюторы (…%), обрабатывающая промышленность (…%), логистика (…%), электронная торговля (…%) и пищевая промышленность (…%)[154].

Платёжеспособность потребителей

Платёжеспособность коммерческих потребителей оценена по сальдированному финансовому результату — разнице прибыли прибыльных и убытка убыточных организаций — и доле убыточных организаций среди крупных и средних организаций по видам деятельности[155, 156]. … сравнивает период … г. с тем же периодом … г. по сопоставимому кругу организаций, поэтому для … г. приведено изменение к январю–июлю … г.

[148] …
[149] …
[150] …
[151] …
[152] …
[153] …
[154] …
[155] …
[156] …

Таблица 11. Сальдированный финансовый результат и доля убыточных организаций — коммерческих потребителей четырёх услуг, крупные и средние организации, Россия, 2021–2026 гг.

Вид деятельности (для каких сегментов)	Финансовый результат 2021, млрд руб.	Финансовый результат 2025, млрд руб.	Финансовый результат, январь–июль 2026 г. к январю–июлю 2025 г., %	Убыточных 2021, %	Убыточных 2025, %	Убыточных, январь–июль 2026 г., %
Все виды деятельности	**…**	**…**	**…**	**…**	**…**	**…**
Торговля (склады, офисы, производственные помещения)	…	…	…	…	…	…
в т. ч. оптовая	…	…	…	…	…	…
в т. ч. розничная	…	…	…	…	…	…
Транспортировка и хранение (склады, вахта)	…	…	…	…	…	…
в т. ч. складское хозяйство	…	…	…	…	…	…
Обрабатывающие производства (склады, производственные помещения, проектирование)	…	…	…	…	…	…
Строительство (вахта, проектирование)	…	…	…	…	…	…

Вид деятельности (для каких сегментов)	Финансовый результат 2021, млрд руб.	Финансовый результат 2025, млрд руб.	Финансовый результат, январь–июль 2026 г. к январю–июлю 2025 г., %	Убыточных 2021, %	Убыточных 2025, %	Убыточных, январь–июль 2026 г., %
Добыча нефти и газа (вахта, проектирование)	…	…	…	…	…	…
Информация и связь (офисы)	…	…	…	…	…	…
Операции с недвижимостью (собственники и арендаторы)	…	…	…	…	…	…

За … гг. финансовый результат крупных и средних организаций снизился на …%, а у торговли — главного арендатора складов и одного из основных арендаторов офисов — на …%, у оптовой торговли — на …%. Строительство, транспорт и хранение, обрабатывающая промышленность, IT за эти годы нарастили прибыль. В январе–июле … г. ухудшение стало общим: финансовый результат упал на …%, доля убыточных организаций достигла …% против …% годом ранее; в торговле, строительстве и складском хозяйстве она выросла на … п. п.[157, 158]

Долговая нагрузка коммерческих потребителей видна по просроченной кредиторской задолженности крупных и средних организаций[159] и доле просроченной задолженности по банковским кредитам юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям[160]. Группировки отраслей у двух источников близки, но совпадают не полностью: у … «транспорт и связь», «недвижимость, аренда и прочие услуги» и «добыча топливно-энергетических ресурсов».

[157] …
[158] …
[159] …
[160] …

Таблица 12. Просроченная задолженность коммерческих потребителей четырёх услуг по видам деятельности, Россия, 2021–2026 гг.

Вид деятельности	Просроченная кредиторская задолженность, конец 2021 г., млрд руб.	То же, конец 2025 г., млрд руб.	То же, конец июля 2026 г., млрд руб.	Просрочка по кредитам на 01.01.2022, %	То же на 01.01.2026, %	То же на 01.09.2026, %
Все виды деятельности	**…**	**…**	**…**	**…**	**…**	**…**
Торговля	…	…	…	…	…	…
Транспортировка и хранение	…	…	…	…	…	…
Обрабатывающие производства	…	…	…	…	…	…
Строительство	…	…	…	…	…	…
Добыча нефти и газа	…	…	…	…	…	…
Операции с недвижимостью	…	…	…	…	…	…

Просроченная кредиторская задолженность за … гг. выросла на …%. Снижение доли просрочки по кредитам в … гг. во многом объясняется ростом самого кредитного портфеля, который за четыре года увеличился в … раза[161]. С … г. просрочка снова растёт, быстрее всего в торговле: с …% на … до …% на ….

Растут и взаимные долги компаний: кредиторская задолженность организаций на конец июня … г. составила … трлн руб., на …% больше, чем годом ранее[162]; по оценке рейтингового агентства …, это наибольший годовой прирост с … г.[163] Просроченная задолженность выросла меньше — на …%, и её доля снизилась с …% до …%[164]: компании дольше рассчитываются друг с другом, но в основном в пределах договорных сроков.

… отмечает, что у … крупнейших компаний доля долга с покрытием процентов прибылью меньше трёх выросла до …%, а прибыль ниже процентных платежей чаще всего у угольной отрасли, строительства, торговли и машиностроения[165]. Рейтинговое агентство … относит к наиболее рискованным отраслям оптовую торговлю, строительство и девелопмент, лизинг и аренду[166].

Маркетплейсы — крупнейшие арендаторы складов — растут по выручке, но финансируют расширение долгом. Группа … в … г. увеличила оборот на …% до более чем … трлн руб. и получила … млрд руб. чистой прибыли[167], … — выручку на …% до … млрд руб. и сократил чистый убыток с … до … млрд руб. по неаудированной отчётности[168].

Расширение маркетплейсы финансируют долгом: проценты к уплате у двух юрлиц группы по российской отчётности выросли с … млрд руб. в … г. до … млрд руб. в … г., а их покрытие прибылью от продаж снизилось с … до … раза, по собственному расчёту на основе их отчётности[169].

Население платит за койко-места, хостелы и общежития. Его платёжеспособность в … гг. росла быстрее цен, особенно у рабочих профессий.

Таблица 13. Доходы населения — потребителей недорогого временного жилья, Россия, 2021–2026 гг.

Показатель	2021	2022	2023	2024	2025	2026, последние данные	Источник
Реальные располагаемые доходы, % к предыдущему	…	…	…	…	…	…	…

[161] …
[162] …
[163] …
[164] …
[165] …
[166] …
[167] …
[168] …
[169] …

Показатель	2021	2022	2023	2024	2025	2026, последние данные	Источник
году (2026 г. — январь–сентябрь)							
Средняя начисленная зарплата, тыс. руб. в месяц (2026 г. — II квартал)	…	…	…	…	…	…	…
в т. ч. в строительстве	…	…	…	…	…	…	…
в т. ч. в транспортировке и хранении	…	…	…	…	…	…	…
в т. ч. в гостиницах и общепите	…	…	…	…	…	…	…
Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг, декабрь, тыс. руб. (2026 г. — сентябрь)	…	…	…	…	…	…	…

За … гг. стоимость фиксированного набора выросла на …%, а зарплата в строительстве — на …%. В … г. рост реальных доходов замедлился до …%. Зарплата трудовых мигрантов в строительстве и доставке, по оценке …, — … тыс. руб. в месяц, на уровне средних по отрасли[170]. Платёжеспособность рабочих и мигрантов как плательщиков койко-мест выросла, но рост замедляется.

Бюджетные потребители находятся в разном положении. Расходы федерального бюджета на национальную оборону и безопасность растут: по проекту бюджета — … трлн руб. в … г., …% всех расходов[171]. Остальные расходы, по собственному расчёту, — … трлн руб. в … г. по закону о бюджете[172] и … трлн руб. в … г. по проекту, то есть номинальное снижение на …% и реальное — около …% при инфляции …%; в … гг. они растут на …% в год. Среди приоритетов расходов назван «приоритетное завершение начатых объектов капитального строительства»[173]: новых бюджетных объектов, а значит и новых проектов, будет меньше.

Ограничены и региональные бюджеты, на которые приходится основная часть открытого госзаказа аренды. Консолидированные бюджеты субъектов исполнены в … г. с дефицитом … трлн руб. (…% ВВП), на … г. ожидается дефицит …

[170] …
[171] …
[172] …
[173] …

трлн руб.[174] Дефицит в … г. был у … из … субъектов, по собственному расчёту на основе годового отчёта об исполнении консолидированных бюджетов субъектов[175].

Вывод к разделу 2.5.1

…

…

2.5.2. Характеристики продукта, важные для целевой аудитории

Количественных опросов о критериях выбора таких услуг с весами критериев в открытом доступе нет. Важные характеристики определены по требованиям законодательства и условиям закупок, предмету контрактов и наблюдениям консультантов по недвижимости.

Таблица 14. Характеристики четырёх услуг, важные для групп потребителей

Группа потребителей	Важные характеристики	Чем подтверждено
Ведомственные потребители		
Силовые ведомства (все услуги)	…	…
Силовые ведомства (проектирование)	…	…
Силовые ведомства (проживание, аренда)	…	…
Гражданские госзаказчики (аренда)	…	…
Гражданские госзаказчики (проектирование)	…	…
Коммерческие потребители		
Работодатели вахты, строек и складов	…	…
Командированные работники	…	…
Арендаторы складов	…	…
Арендаторы и покупатели офисов	…	…
Заказчики проектирования	…	…

Вывод к разделу 2.5.2

…

…

[174] …
[175] …

2.5.3. Способы получения информации о продукте целевой аудиторией

Каналы, через которые потребители узнают о предложении, различаются по группам и во многом заданы порядком закупок. Долей каналов в открытых источниках нет.

…

Вывод к разделу 2.5.3

…

2.6. Объём рынка

2.6.1. Оценка существующего спроса

Основа оценки спроса — выручка организаций по бухгалтерской отчётности по основному виду деятельности, полный круг организаций (крупные, средние, малые и микропредприятия) по данным …[176]. Второй способ — оборот организаций того же вида деятельности, рассчитанный … по статистическим формам[177]; третий — совокупная выручка организаций по их отчётности в государственном информационном ресурсе бухгалтерской отчётности (…).

Государственные бюджетные и казённые учреждения в своды … не входят[178]: выручка ведомственных гостиниц, складов и проектных институтов, оформленных как учреждения, в оценке не учитывается. Унитарные предприятия входят.

[176] …
[177] …
[178] …

Таблица 15. Спрос на четыре услуги в России в 2025 г. в денежном выражении: три способа оценки, млрд руб.

Сегмент	Выручка по бухгалтерской отчётности	Оборот организаций	Оборот к выручке, %	Выручка по ГИР БО	Источник
55.90 Прочие места временного проживания	…	…	…	…	…
52.10 Складирование и хранение	…	…	…	…	…
71.12 без 71.12.2 Инженерно-техническое проектирование	…	…	…	…	…
68.20 Аренда и управление недвижимостью	…	…	…	…	…
Итого	**…**	**…**	**…**	**…**	

Выручка по … рассчитана так. По 55.90 — сумма выручки … организаций с текущим основным видом деятельности 55.90 (… млрд руб.) и выручки крупнейшего оператора вахтовых городков ООО …, который не раскрывает отчётность в … (… млрд руб.)[179, 180]. По 52.10 — выручка … организаций за … г. (… млрд руб.) и выручка за … г. … организаций, ещё не раскрывших отчётность за … г. (… млрд руб.)[181, 182]. По проектированию — организации с основным видом деятельности 71.12 без подкласса 71.12.2[183]. По 68.20 полная выгрузка невозможна: … отдаёт не более … тыс. записей на запрос при … тыс. организаций[184].

Оборот на …% ниже выручки по трём сегментам. Расхождение объясняется методикой: выручка по бухгалтерской отчётности берётся по основному виду деятельности организации целиком, вместе с непрофильной выручкой (питание и лечение в пансионатах, продажа товаров у складских операторов), а оборот … считает по формам статистического наблюдения с досчётом. … даёт по 55.90 и проектированию ещё меньше, так как не включает организации со скрытой отчётностью, а коды видов деятельности в ней текущие, на дату выгрузки.

По аренде оборот ниже выручки на …%. Помимо методики, в выручку организаций с основным видом деятельности 68.20 входит продажа недвижимости и аренда сетей: среди крупнейших организаций сегмента — застройщики и владельцы газовых и энергетических сетей[185]. С … г. ряд выручки по 68.20 ещё и завышен статистическим разрывом (п. 2.6.2 «Динамика спроса»). Собственная косвенная оценка дохода от аренды качественных офисов и складов крупнейших рынков (площадь × заполняемость × запрашиваемая ставка) по данным … — около … трлн руб. в … г.[186, 187]; это лишь качественный фонд без торговой, производственной и региональной недвижимости, поэтому оценка — нижняя граница для нежилой аренды.

Двойного счёта между складированием и арендой в данных … нет: каждая организация учтена один раз по основному виду деятельности. Владельцы складских и индустриальных парков с основным видом деятельности 68.20 (не менее … млрд руб. выручки в … г.) учтены в аренде[188]. Аренда качественных складов, оценённая по площади и ставкам, по собственному расчёту на основе данных консультантов … — … млрд руб. в … г.[189] Она частично входит в оба сегмента, поэтому её сложение с выручкой 68.20 дало бы двойной счёт.

179 …
180 …
181 …
182 …
183 …
184 …
185 …
186 …
187 …
188 …
189 …

Спрос в натуральном выражении статистика измеряет по-разному для каждого сегмента; ниже приведены показатели, которые ближе всего описывают потребление услуг в … г. Площадь и вместимость фонда описаны в п. 2.1 «Общая характеристика рынка».

Таблица 16. Спрос на четыре услуги в России в 2025 г. в натуральном выражении

Сегмент и показатель	2025	Источник
55.90 Прочие места временного проживания		
Размещено в «прочих» средствах размещения (рабочие общежития, общежития для приезжих, койко-места), млн человек	…	…
Ночёвки в иных средствах размещения, млн	…	…
Размещено в модульных некапитальных средствах размещения, млн человек	…	…
Студенты колледжей и техникумов, проживающие в общежитиях, тыс. человек	…	…
52.10 Складирование и хранение		
Купленные и арендованные качественные склады за год, Россия, млн м²	…	…
Занятые качественные склады, Россия, млн м² (расчёт)	…	…
71.12 без 71.12.2 Инженерно-техническое проектирование		
Заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, тыс.	…	…
Контракты на проектирование по 44-ФЗ, тыс.	…	…
68.20 Аренда и управление недвижимостью		
Купленные и арендованные офисы классов Prime, A, B, Москва, млн м²	…	…
Контракты аренды нежилых помещений у единственного поставщика по 44-ФЗ, тыс.	…	…

Занятые качественные склады рассчитаны как фонд классов A и B по данным … (… млн м²) за вычетом вакантных площадей при вакантности по …% по данным …. Число заключений экспертизы по … — прямой показатель выполненного объёма проектирования: каждое заключение соответствует проекту или изысканиям по объекту строительства, реконструкции или капитального ремонта. Заключения по объектам, содержащим государственную тайну, в открытый реестр не вносятся, поэтому режимный сегмент в этом показателе не виден.

Итоговая оценка спроса … г. — … трлн руб. по выручке организаций; по обороту — … трлн руб., это нижняя граница, отражающая выручку от профильной деятельности. В структуре спроса аренда и управление недвижимостью дают …%, проектирование — …%, складирование — …%, прочие места проживания — …%; подробно структура разобрана в п. 2.2 «Структура рынка». Ведомственный спрос силового блока в эту оценку входит лишь в той части, которую оплачивают организациям — унитарным предприятиям и коммерческим компаниям.

Вывод к разделу 2.6.1

…

2.6.2. Динамика спроса

Ряды выручки организаций за … гг. построены по единой методике для всех сегментов[190]. С … г. … публикует данные без …, …, … и … областей. Итоги — суммы округлённых значений сегментов.

Таблица 17. Объём рынка четырёх услуг в России по сегментам, 2021–2025 гг., млрд руб.

Сегмент	2021	2022	2023	2024	2025
55.90 Прочие места временного проживания	…	…	…	…	…
52.10 Складирование и хранение	…	…	…	…	…
71.12 без 71.12.2 Инженерно-техническое проектирование	…	…	…	…	…
68.20 Аренда и управление недвижимостью	…	…	…	…	…
Итого	**…**	**…**	**…**	**…**	**…**
Справочно: 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика»	…	…	…	…	…

В … г. ряд выручки по аренде (68.20) имеет статистический разрыв: выручка выросла на …%, а оборот организаций того же вида деятельности — на …%[191], выручка организаций, отчитавшихся в оба года, по отдельным подклассам изменилась от –…% до +…%[192]. С данных за … г. … начал присваивать организациям подклассы аренды торговых и прочих нежилых объектов, введённые ещё с …[193], и состав организаций в своде изменился. Поэтому уровень рынка в таблице показан по выручке, а прирост 68.20 в … г. — по обороту.

[190] …
[191] …
[192] …
[193] …

Таблица 18. Темпы прироста объёма рынка четырёх услуг в России по сегментам, 2022–2025 гг., %

Сегмент	2022	2023	2024	2025	В среднем за год, 2021–2025	Источник
55.90 Прочие места временного проживания	…	…	…	…	…	…
52.10 Складирование и хранение	…	…	…	…	…	…
71.12 без 71.12.2 Инженерно-техническое проектирование	…	…	…	…	…	…
68.20 Аренда и управление недвижимостью (2023 г. — по обороту)	…	…	…	…	…	…
Итого (2023 г. — с приростом 68.20 по обороту)	**…**	**…**	**…**	**…**	**…**	**…**
Справочно: инфляция, декабрь к декабрю	…	…	…	…	…	…

Среднегодовой прирост 68.20 и рынка в целом рассчитан по цепочке годовых темпов с приростом 68.20 в … г. по обороту. Номинально рынок за … гг. рос в среднем на …% в год при средней инфляции …%, то есть в реальном выражении — менее чем на …% в год. Быстрее всех росло складирование (…% в год), медленнее — аренда (…%).

Таблица 19. Натуральные показатели спроса на четыре услуги в России, 2021–2025 гг.

Показатель	2021	2022	2023	2024	2025	Источник
55.90 Прочие места временного проживания						
Размещено в коллективных средствах размещения всех типов, млн человек	…	…	…	…	…	…
в т. ч. с деловыми и профессиональными целями, млн человек	…	…	…	…	…	…
Контракты 44-ФЗ на прочие места проживания, тыс.	…	…	…	…	…	…
52.10 Складирование и хранение						

Показатель	2021	2022	2023	2024	2025	Источник
Купленные и арендованные склады, Москва и Московская область, млн м²	…	…	…	…	…	…
Занятые качественные склады, Московская агломерация, млн м² (расчёт)	…	…	…	…	…	…
71.12 без 71.12.2 Инженерно-техническое проектирование						
Заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, тыс.	…	…	…	…	…	…
Контракты на проектирование по 44-ФЗ, тыс.	…	…	…	…	…	…
68.20 Аренда и управление недвижимостью						
Вакантность офисов Москвы, %	…	…	…	…	…	…
Контракты аренды нежилых помещений у единственного поставщика по 44-ФЗ, тыс.	…	…	…	…	…	…

Занятые склады … рассчитаны как фонд классов А и В за вычетом вакантных площадей по данным …. Вакантность офисов … за … г. рассчитана по сообщению … о росте вакантности в … г. на … п. п.; ряд … за … г. в открытых публикациях отсутствует, по данным … вакантность на конец … г. — …%[194].

Причины динамики

2022 г.

Спрос на прочие места проживания упал на …% вслед за сокращением вахтовых проектов: выручка крупнейшего оператора вахтовых городков сократилась с … до … млрд руб.[195] Аренда офисов пережила уход иностранных компаний, которые занимали около … млн м² офисов …[196]; вакантность выросла до …%. Складирование выросло на …%, в том числе за счёт складских компаний маркетплейсов, выручка которых увеличилась с … до … млрд руб.[197]

2023–2024 гг.

Все четыре сегмента росли быстро. Освободившиеся офисы заняли российские компании, вакантность в … к … г. снизилась до …%[198]. Складской рынок перешёл в дефицит: вакантность в … — …%, ставка класса А выросла с … до … руб. за м² в год[199]. Выручка складских дочерних компаний маркетплейсов к … г.

[194] …
[195] …
[196] …
[197] …
[198] …
[199] …

достигла … млрд руб.[200] Инвестиции в основной капитал росли на …% в год[201], что поддерживало проектирование, а госзаказ на размещение переселенцев — проживание.

2025 г.

Рост замедлился до …% в складировании и …% в проектировании. Средняя ключевая ставка, по собственному расчёту на основе дневных значений, достигла …%[202], инвестиции в основной капитал сократились на …%[203]. На складском рынке после рекордного ввода вакантность в … выросла до …%, ставка снизилась до … руб. за м² в год[204]. Число заключений экспертизы с пика … г. снизилось на …% при росте выручки проектировщиков: рост проектирования в деньгах в … гг. — ценовой и за счёт укрупнения объектов. Аренда выросла на …%: запрашиваемые ставки офисов классов А и В в … за … г. поднялись на …%[205].

2026 г.

Оборот 55.90 в январе–августе вырос лишь на …%[206], оборот крупных и средних проектных организаций в I полугодии снизился на …%[207], число заключений экспертизы за январь–сентябрь — на …%[208]. Ставка аренды складов класса А в …, по данным …, к сентябрю снизилась на …% к прошлому году[209]. Выручка организаций аренды без малого бизнеса в I полугодии выросла на …%[210].

Вывод к разделу 2.6.2

…

…

2.7. Основные конкуренты

Предприятия специального строительства встречаются на рынках четырёх услуг с конкурентами двух типов. Первый — другие государственные участники: ведомственные гостиницы, фонд служебного жилья …, ведомственное предприятие снабжения и хранения, проектный институт и ФГУП-арендодатель. Они сопоставимы с предприятиями группы по структуре капитала (федеральная собственность), целям деятельности (обеспечение своего ведомства и использование закреплённого имущества) и порядку работы (торги, государственный заказ, согласие собственника на сделки). Второй тип — крупнейшие коммерческие операторы каждой услуги: они обслуживают тех же коммерческих потребителей и задают рыночный уровень цен и качества.

---

[200] …
[201] …
[202] …
[203] …
[204] …
[205] …
[206] …
[207] …
[208] …
[209] …
[210] …

Конкуренты отобраны по нишам, доступным предприятиям группы (п. 2.2 «Структура рынка»): в каждом сегменте — ведомственный аналог и крупнейший по выручке участник той части сегмента, где спрос пересекается с предложением группы, при условии, что о нём есть открытые данные о предложении, ценах и каналах продаж. В проектировании крупнейшая компания АО … относится к подклассу заказчиков-застройщиков 71.12.2 и в границы рынка не входит, поэтому из коммерческих участников взят АО … — один из … крупнейших участников сегмента по выручке … г.[211] В аренде вместо собственников офисных зданий выбран девелопер производственно-складских парков ГК …: его объекты ближе по составу к имуществу предприятий группы — складам и производственным корпусам.

[211] …

Таблица 20. Основные конкуренты государственных предприятий специального строительства на рынках четырёх услуг: тип, собственность и масштаб

Конкурент	Сегмент (ОКВЭД 2)	Тип участника, собственность	Год	Выручка, млн руб.	Доля в выручке сегмента, %	Источник
Все четыре сегмента						
Группа государственных предприятий специального строительства (17 действующих организаций)	…	…	…	…	…	…
Временное проживание (55.90) и ведомственные гостиницы (55.10)						
ФГУП «Президент-Отель»	…	…	…	…	…	…
АО «Гостиничный комплекс «Славянка»	…	…	…	…	…	…
ФГУП «Гостиница» ФСБ России	…	…	…	…	…	…
ФГАУ «Росжилкомплекс»	…	…	…	…	…	…
ООО «ГСП-Сервис»	…	…	…	…	…	…
ООО «АВАС Групп»	…	…	…	…	…	…
ООО «Хостел Печатники»	…	…	…	…	…	…
Складирование и хранение (52.10)						
FM Logistic (АО «ФМ Ложистик Восток», АО «ФМ Ложистик Рус»)	…	…	…	…	…	…
MLP (ООО «МЛП-Подольск», ООО «МЛП-КАД» и другие компании парков)	…	…	…	…	…	…

Конкурент	Сегмент (ОКВЭД 2)	Тип участника, собственность	Год	Выручка, млн руб.	Доля в выручке сегмента, %	Источник
ФГУП «Предприятие по поставкам продукции Управления делами Президента» (ФГУП «ППП»)	…	…	…	…	…	…
Инженерные изыскания и проектирование (71.12 без 71.12.2)						
АО «31 Государственный проектный институт специального строительства» (31 ГПИСС)	…	…	…	…	…	…
АО «Росжелдорпроект»	…	…	…	…	…	…
Аренда и управление недвижимостью (68.20)						
ФГУП «Главное производственно-коммерческое управление по обслуживанию дипломатического корпуса при МИД России» (ГлавУпДК)	…	…	…	…	…	…
ГК «Ориентир» (ООО «Индустриальный парк «Ориентир»)	…	…	…	…	…	…

Выручка — по бухгалтерской отчётности за последний открытый год; доля — к выручке сегмента по … за тот же год[212], для гостиниц — к выручке гостиниц (55.10), для … и … — к выручке аренды (68.20). У группы приведена сумма … организаций с полным рядом открытой отчётности: ФГУП … и ФГУП … и АО …. Их выручка получена в основном от строительства, поэтому доля группы в сегментах не определяется. У … — … из … логистических парков, у ГК … — одна компания группы.

Конкуренты различаются по масштабу на … порядка — от … до … млрд руб. выручки. Наибольшие доли в своих сегментах — у операторов, обслуживающих прежде всего компании своей группы: ООО … получает около …% выручки временного проживания, АО … — …% выручки проектирования. Крупнейший логистический оператор … занимает …% выручки складирования. Доля ни одного государственного участника не превышает …% своего сегмента.

Группа предприятий специального строительства как участник рынка

Состав группы — … действующих организаций, из них … в процедурах банкротства (п. 1 «Определение продукта»). В конкурентном анализе группа рассматривается как один участник рынка. У её предприятий общая модель — строительный подрядчик своего ведомства, а на рынках четырёх услуг у них два вида предложения:

…

Услуг проживания и хранения на открытом рынке предприятия группы не оказывают: такие объекты появляются только в составе лотов аренды или продажи. Смежная с группой организация — проектный институт АО … — рассматривается отдельно как ведомственный аналог в проектировании.

Между собой предприятия группы конкурируют слабо. Каждое работает прежде всего на своё ведомство, а их объекты на торгах пересекаются по арендаторам только в … и …, где выставляют помещения … № …, … и …. ФГУП … в финансовое сравнение не включено: его последняя открытая отчётность — за … г. (п. 1 «Определение продукта»).

Сравнение группы с компаниями-аналогами по финансовым показателям

Аналогами для финансового сравнения взяты … государственных организаций с открытой отчётностью за … гг., работающих на рынках четырёх услуг или рядом с ними. В аренде это … и ФГУП …, которое в основном сдаёт и обслуживает недвижимость (68.20). В складировании — ФГУП …. В гостиничных услугах — ФГУП …, ФГУП … и АО …. В проектировании — ФГУП ….

Все аналоги — ФГУП или акционерные общества, созданные из государственных предприятий, подведомственные федеральным органам власти.

[212] …

Их выручка — … млрд руб., что сопоставимо с крупными предприятиями группы с открытой отчётностью (… млрд руб.). Справочно приведён более крупный АО ….

От группы в сравнение включено ядро из … организаций. ФГУП … и ФГУП … и АО … — по … за … гг. ППК … за … г. и ФГУП … (…, …) за … г. — по сервису проверки контрагентов …, так как в … их отчётность закрыта[213, 214, 215]. Остальные предприятия группы либо находятся в банкротстве с выручкой, близкой к нулю, либо раскрывали отчётность только до … гг.

Ядро типично для группы. Крупнейшие предприятия … раскрывали отчётность до … г., и картина у них та же: у ФГУП … при выручке … млрд руб. собственный капитал был отрицательным (–… млрд руб.), у ФГУП … при выручке … млрд руб. — тоже отрицательным, а кредиторская задолженность у обоих составляла около … годовой выручки[216, 217].

Доля рынка и объём сбыта

Основной вид деятельности ядра группы — строительство, и выручку от услуг четырёх сегментов предприятия не выделяют. Поэтому доля рынка определена в выручке строительства зданий (ОКВЭД 41.2) по … организации с полным рядом отчётности получили в … г. … млрд руб., или …% выручки этого вида деятельности, ППК … в … г. — … млрд руб., или …%[218]. Даже если бы вся выручка … организаций приходилась на четыре услуги, она составила бы около …% их рынка (п. 2.2 «Структура рынка»).

Аналоги занимают в своих видах деятельности …% выручки; больше всех — ФГУП … в складировании, … в аренде — …%. По объёму сбыта ядро группы вместе с … больше аналогов в … раза (… против … млрд руб.), без … — сопоставимо с ними (… млрд руб.).

[213] …
[214] …
[215] …
[216] …
[217] …
[218] …

Таблица 21. Выручка, доля рынка, структура расходов и рентабельность предприятий специального строительства и аналогов за последний открытый год

Организация	Год	Выручка, млн руб.	Доля в выручке своего вида деятельности, %	Себестоимость, % выручки	Коммерческие и управленческие расходы, % выручки	Рентабельность продаж, %	Рентабельность активов, %	Источник
Ядро группы предприятий специального строительства								
ФГУП «РСУ» Управления делами Президента	…	…	…	…	…	…	…	…
ФГУП «Дирекция по строительству в ДФО» Управления делами Президента	…	…	…	…	…	…	…	…
АО «ГПСУ» (ФСИН России)	…	…	…	…	…	…	…	…
ФГУП «СК СУ» (ФСБ России)	…	…	…	…	…	…	…	…
ППК «ВСК» (Минобороны России)	…	…	…	…	…	…	…	…
Аналоги								

Организация	Год	Выручка, млн руб.	Доля в выручке своего вида деятельности, %	Себестоимость, % выручки	Коммерческие и управленческие расходы, % выручки	Рентабельность продаж, %	Рентабельность активов, %	Источник
ГлавУпДК при МИД России	…	…	…	…	…	…	…	…
ФГУП «ППП» Управления делами Президента	…	…	…	…	…	…	…	…
ФГУП «Аэропроект» (Росавиация)	…	…	…	…	…	…	…	…
АО «ГК «Славянка»	…	…	…	…	…	…	…	…
ФГУП «Издательство «Известия» Управления делами Президента	…	…	…	…	…	…	…	…
ФГУП «Президент-Отель» Управления делами Президента	…	…	…	…	…	…	…	…
ФГУП «Гостиница «Золотое кольцо»	…	…	…	…	…	…	…	…

Организация	Год	Выручка, млн руб.	Доля в выручке своего вида деятельности, %	Себестоимость, % выручки	Коммерческие и управленческие расходы, % выручки	Рентабельность продаж, %	Рентабельность активов, %	Источник
Управления делами Президента								
Справочно								
АО «Росжелдорпроект»	…	…	…	…	…	…	…	…

Себестоимость, коммерческие и управленческие расходы и прибыль от продаж в сумме составляют выручку. Рентабельность продаж — прибыль от продаж к выручке, рентабельность активов — чистая прибыль к средней за год величине активов. Доля рассчитана к выручке вида деятельности по …[219]: для предприятий группы — строительства зданий (41.2), для гостиниц — 55.10, для остальных — их сегмента рынка. У АО … основной вид деятельности — производство металлических конструкций, поэтому его доля в строительстве не рассчитана.

Структура издержек

У строительных предприятий группы себестоимость составляет …% выручки, у аналогов — …%. Коммерческие и управленческие расходы группы — …% выручки, у …, …, … и … — …%. Исключение в группе — АО …, производитель металлоконструкций с себестоимостью …% выручки.

Различие видно и в структуре расходов по элементам. У ФГУП …% затрат — прочие затраты, к которым у генерального подрядчика относятся прежде всего работы субподрядчиков, а оплата труда со страховыми взносами — около …%. У аналогов, оказывающих услуги собственным персоналом на собственном имуществе, оплата труда — …% затрат, у … амортизация — почти …%.

[219] …

Таблица 22. Расходы по обычным видам деятельности по элементам: предприятия специального строительства и аналоги, % итога

Организация	Год	Материальные затраты	Оплата труда	Страховые взносы	Амортизация	Прочие затраты	Источник
Ядро группы предприятий специального строительства							
ФГУП «РСУ» Управления делами Президента	…	…	…	…	…	…	…
АО «ГПСУ» (ФСИН России)	…	…	…	…	…	…	…
Аналоги							
ГлавУпДК при МИД России	…	…	…	…	…	…	…
ФГУП «Президент-Отель»	…	…	…	…	…	…	…
АО «ГК «Славянка»	…	…	…	…	…	…	…
ФГУП «Аэропроект»	…	…	…	…	…	…	…
Справочно							
АО «Росжелдорпроект»	…	…	…	…	…	…	…

Данные — из пояснений к бухгалтерской отчётности за последний год, в котором сумма элементов сходится с итогом расходов. По ППК …, ФГУП … и ФГУП … таких данных в открытом доступе нет.

Группа зарабатывает на организации строительства, а не на эксплуатации собственных объектов: собственных расходов на персонал и имущество у неё мало. На сервисных рынках, где основная часть затрат — персонал и содержание объектов, такая модель затрат даёт предприятиям группы мало опыта и инфраструктуры для оказания услуг.

Рентабельность

Рентабельность ядра группы ниже, чем у аналогов и в среднем по строительству. В … г. рентабельность продаж … организаций с полным рядом отчётности, рассчитанная по сумме их показателей, — …%, аналогов — …%[220]. По методике … (прибыль от продаж к себестоимости вместе с коммерческими и управленческими расходами) у … организаций — …%, в среднем по строительству зданий — …%[221].

ППК … и ФГУП … в последние открытые годы были убыточны: рентабельность продаж — –…% в … г. и –…% в … г., чистый убыток … в … г. — … млрд руб.[222, 223] По всей группе с открытой отчётностью чистый финансовый результат отрицателен все пять лет: –…, –…, –…, –… и –… млрд руб. в … гг.; основные убытки дают … и предприятия в банкротстве[224].

Аналоги в сумме прибыльны: … млрд руб. чистой прибыли в … г.[225] При этом рентабельность большинства из них ниже средней по их видам деятельности: у … рентабельность проданных товаров — …% против …% в аренде, у … — …% против …% у гостиниц. Выше средней по своему виду деятельности рентабельность активов у …, … и …: …%, …% и …% против …% в гостиницах и аренде и –…% в проектировании[226, 227].

Долговая нагрузка и ликвидность

Главное отличие группы от аналогов — структура обязательств. Предприятия группы финансируют работы за счёт средств заказчиков и субподрядчиков: кредиторская задолженность у ФГУП … составляет … годовой выручки, у ППК … — …, у ФГУП … — …, у аналогов — …. Обязательства предприятий ядра на …% краткосрочные. Исключение — …: из … млрд руб. её обязательств на конец … г. … млрд руб. составляют кредиты и займы[228].

---

[220] …
[221] …
[222] …
[223] …
[224] …
[225] …
[226] …
[227] …
[228] …

Собственный капитал отрицателен у ФГУП … (–… млрд руб. на конец … г.) и ППК … (–… млрд руб. на конец … г.), а по всей группе — у … из … организаций, отчитавшихся за … г.: у всех предприятий в банкротстве и у …[229]. Коэффициент автономии (доля собственного капитала в активах) у … организаций с полным рядом отчётности в сумме близок к нулю против …% у аналогов и …% в среднем по строительству зданий[230]. У аналогов отрицательного капитала нет ни у одной организации.

Текущая ликвидность — отношение оборотных активов к краткосрочным обязательствам — у … организаций с полным рядом составляет … в … гг.: оборотных активов не хватает для покрытия краткосрочных обязательств. В среднем по строительству зданий этот коэффициент — …, у аналогов в сумме — …[231, 232]. Дебиторская задолженность у строителей группы погашается медленно: срок её оборота — … дней у … и … дней у … против … дней у гостиниц, … и ФГУП ….

[229] …
[230] …
[231] …
[232] …

Таблица 23. Собственный капитал, долговая нагрузка и ликвидность предприятий специального строительства и аналогов за последний открытый год

Организация	Год	Собственный капитал, млн руб.	Автономия, %	Кредиторская задолженность к выручке, раз	Доля краткосрочных обязательств, %	Текущая ликвидность	Срок оборота дебиторской задолженности, дней	Источник
Ядро группы предприятий специального строительства								
ФГУП «РСУ» Управления делами Президента	…	…	…	…	…	…	…	…
ФГУП «Дирекция по строительству в ДФО» Управления делами Президента	…	…	…	…	…	…	…	…
АО «ГПСУ» (ФСИН России)	…	…	…	…	…	…	…	…
ФГУП «СК СУ» (ФСБ России)	…	…	…	…	…	…	…	…
ППК «ВСК» (Минобороны России)	…	…	…	…	…	…	…	…
Аналоги								
ГлавУпДК при МИД России	…	…	…	…	…	…	…	…

Организация	Год	Собственный капитал, млн руб.	Автономия, %	Кредиторская задолженность к выручке, раз	Доля краткосрочных обязательств, %	Текущая ликвидность	Срок оборота дебиторской задолженности, дней	Источник
ФГУП «ППП» Управления делами Президента	…	…	…	…	…	…	…	…
ФГУП «Аэропроект» (Росавиация)	…	…	…	…	…	…	…	…
АО «ГК «Славянка»	…	…	…	…	…	…	…	…
ФГУП «Издательство «Известия» Управления делами Президента	…	…	…	…	…	…	…	…
ФГУП «Президент-Отель» Управления делами Президента	…	…	…	…	…	…	…	…
ФГУП «Гостиница «Золотое кольцо» Управления делами Президента	…	…	…	…	…	…	…	…
Справочно								

Организация	Год	Собственный капитал, млн руб.	Автономия, %	Кредиторская задолженность к выручке, раз	Доля краткосрочных обязательств, %	Текущая ликвидность	Срок оборота дебиторской задолженности, дней	Источник
АО «Росжелдорпроект»	…	…	…	…	…	…	…	…

Наукоёмкость для сравнения неприменима: результатов исследований и разработок на балансе нет ни у предприятий ядра группы, ни у аналогов; из рассмотренных организаций они есть только у АО … — … млн руб. в … г.[233]

Сводные показатели ядра группы, аналогов и средние значения по видам деятельности приведены ниже. Для сопоставимости со средними … рентабельность рассчитана по его методике: рентабельность проданных товаров — прибыль от продаж к себестоимости вместе с коммерческими и управленческими расходами, рентабельность активов — сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток до налогообложения) к активам.

[233] …

Таблица 24. Сводные финансовые показатели ядра группы предприятий специального строительства, аналогов и средние по видам деятельности, Россия

Показатель	Ядро группы: 3 организации, 2025 г.	Ядро группы: 5 организаций, последний открытый год	Аналоги: 7 организаций, 2025 г.	В среднем по строительству зданий (41.20), 2025 г.	В среднем по видам деятельности аналогов (52.10, 55.10, 68.20, 71.12), 2025 г.
Выручка, млрд руб.	…	…	…	…	…
Чистая прибыль, млрд руб.	…	…	…	…	…
Рентабельность проданных товаров, %	…	…	…	…	…
Рентабельность активов (сальдированный результат), %	…	…	…	…	…
Текущая ликвидность	…	…	…	…	…
Автономия, %	…	…	…	…	…
Кредиторская задолженность к выручке, раз	…	…	…	…	…
Организации с отрицательным собственным капиталом	…	…	…	…	…

Показатель	Ядро группы: 3 организации, 2025 г.	Ядро группы: 5 организаций, последний открытый год	Аналоги: 7 организаций, 2025 г.	В среднем по строительству зданий (41.20), 2025 г.	В среднем по видам деятельности аналогов (52.10, 55.10, 68.20, 71.12), 2025 г.
Убыточные организации	…	…	…	…	…

Показатели ядра группы и аналогов рассчитаны по сумме строк их бухгалтерской отчётности[234, 235, 236]. Последний открытый год у … — … г., у … — … г., у остальных — … г. Средние по видам деятельности — данные … по организациям без субъектов малого и среднего предпринимательства[237, 238, 239, 240, 241].

2.7.1. Ассортимент

Таблица 25. Ассортимент услуг основных конкурентов на рынках четырёх услуг

Конкурент	Услуги и объекты	Источник
Группа предприятий специального строительства	…	…
ФГУП «Президент-Отель»	…	…
АО «ГК «Славянка»	…	…
ФГУП «Гостиница» ФСБ России	…	…
ФГАУ «Росжилкомплекс»	…	…
ООО «ГСП-Сервис»	…	…
ООО «АВАС Групп»	…	…
ООО «Хостел Печатники»	…	…
FM Logistic	…	…
MLP	…	…
ФГУП «ППП» Управления делами Президента	…	…
АО «31 ГПИСС»	…	…
АО «Росжелдорпроект»	…	…
ГлавУпДК при МИД России	…	…
ГК «Ориентир»	…	…

Во временном проживании конкуренты продают законченный продукт: гостиничный номер с конференц-услугами (…, …), недорогое койко-место в … или вахтовый городок с питанием и обслуживанием на удалённом объекте (…, …). У предприятий группы такого продукта на открытом рынке нет: единственный

[234] …
[235] …
[236] …
[237] …
[238] …
[239] …
[240] …
[241] …

выявленный объект проживания — бывшая казарма в …, выставлявшаяся на торги в … гг., а модульные общежития там же выставлялись на продажу.

В складировании конкуренты предлагают либо ответственное хранение с обработкой и перевозкой грузов (…), либо блоки в современных складских комплексах класса А (…, …), в том числе построенных под арендатора. Ведомственное хранение у ФГУП … — вспомогательная функция снабжения своего ведомства. Склады группы предлагаются только как помещения в аренду, в основном в регионах и внутри производственных территорий, и по статистике относятся к аренде.

В проектировании ведомственный институт (…) и коммерческий лидер (…) предлагают полный цикл изысканий и проектирования с собственным штатом и техникой. Предприятия группы проектируют в основном в составе строительных контрактов; отдельные проектно-изыскательские договоры у … и … единичны (п. 1 «Определение продукта»).

В аренде … предлагает обслуживаемый портфель из … адресов в … и …, … — новые складские парки. Предложение группы — разрозненные свободные здания и помещения, которые высвобождаются из основной деятельности; их число и результаты торгов рассмотрены в п. 2.7.4 «Каналы продаж».

Вывод к разделу 2.7.1

…

2.7.2. Особенности ценообразования

Способы ценообразования у конкурентов трёх видов. Свободные рыночные цены — у гостиниц, хостела и в каталоге …. Договорные цены с крупными заказчиками — у операторов вахтовых городков, логистического оператора, девелоперов складов и коммерческого проектного института. Регулируемая цена государственного имущества и государственного заказа — начальная цена по оценке или сметным нормативам и итог торгов — у предприятий группы, …, … и … на аукционах.

Таблица 26. Способы установления и уровень цен основных конкурентов на рынках четырёх услуг

Конкурент	Как устанавливается цена	Уровень цен	Источник
Группа предприятий специального строительства	…	…	…
ФГУП «Президент-Отель»	…	…	…
АО «ГК «Славянка»	…	…	…
ФГУП «Гостиница» ФСБ России	…	…	…
ФГАУ «Росжилкомплекс»	…	…	…

Конкурент	Как устанавливается цена	Уровень цен	Источник
ООО «ГСП-Сервис»	…	…	…
ООО «АВАС Групп»	…	…	…
ООО «Хостел Печатники»	…	…	…
FM Logistic	…	…	…
MLP	…	…	…
ФГУП «ППП» Управления делами Президента	…	…	…
АО «31 ГПИСС»	…	…	…
АО «Росжелдорпроект»	…	…	…
ГлавУпДК при МИД России	…	…	…
ГК «Ориентир»	…	…	…

Ставки государственного имущества оценены по выборке лотов аренды федерального недвижимого имущества на государственной информационной системе … (…, torgi.gov.ru): виды торгов по приказам … № … и № …/…, все … месяцев с января … г. по октябрь … г., выгрузка …–…[242].

В выборке … тыс. лотов недвижимости, из них … тыс. — лоты ФГУП и федеральных казённых предприятий (около … тыс. объектов), … тыс. — федеральных учреждений (около … тыс. объектов). Ставка — стартовый ежемесячный платёж на … м²; повторные торги по одному объекту учтены как отдельные лоты.

Таблица 27. Медианные стартовые ставки аренды в лотах ФГУП и федеральных учреждений на ГИС «Торги» по типам объектов и регионам, 2023–2026 гг., руб./м² в месяц

Тип объекта	Москва	Московская область	Санкт-Петербург	Другие регионы
Офисные и административные	…	…	…	…
Торговые, общественного питания и услуг	…	…	…	…
Производственные	…	…	…	…
Склады	…	…	…	…

[242] …

Тип объекта	Москва	Московская область	Санкт-Петербург	Другие регионы
Гостиницы и общежития	…	…	…	…

Данные — ГИС «Торги»[243]. Для гостиниц и общежитий в столбце «Другие регионы» — все регионы, кроме ….

Стартовые ставки зависят прежде всего от места и типа объекта: офисы в … выставляются в среднем по … руб./м² в месяц, в регионах — по … руб., склады — по … и … руб. соответственно. Сопоставление с рыночными ставками приведено ниже.

Таблица 28. Отклонение медианных стартовых ставок аренды в лотах ФГУП и федеральных учреждений 2025–2026 гг. от рыночных ставок

Тип объекта и место	Рыночный ориентир, руб./м² в месяц	Что принято за ориентир	Источник ориентира	Отклонение стартовых ставок, %
Офисы, Москва	…	…	…	…
Склады, Москва	…	…	…	…
Склады, Московская область	…	…	…	…
Склады, Санкт-Петербург	…	…	…	…
Склады, другие регионы	…	…	…	…
Производственные помещения, Московская область	…	…	…	…

Медианы стартовых ставок лотов … гг. — расчёт по выборке …, описанной выше[244]; НДС — как указано в лоте.

Стартовые ставки государственных лотов ниже рыночных во всех сопоставлениях: офисов в … — на …%, складов в … и регионах — почти на …%, в … — вдвое. Ближе всего к рынку склады в … — на …% ниже ориентира: в … гг. это в основном склады ФГУП … и ФГУП …, а по лотам всех лет медиана складов … на …% ниже рыночной ставки. К средним ценам аренды … по тем же субъектам стартовые ставки ниже на …%[245, 246].

[243] …
[244] …
[245] …
[246] …

Разрыв объясняется качеством и расположением объектов и порядком установления цены. Государственные лоты — в основном небольшие помещения внутри режимных и производственных территорий и здания старой постройки с ограничениями по назначению; так, … № … в … г. продало здание столовой … г. постройки[247]. Начальную ставку определяет оценщик. … публикует среднюю цену по всем сданным объектам с налогами, консультанты — запрашиваемые ставки качественных объектов, поэтому разрыв с данными … больше.

Конкуренция на торгах повышает цену. На состоявшихся торгах итоговая ставка по медиане выше стартовой на …% для офисов (до … руб./м² в месяц), на …% для складов (до … руб.), на …% для производственных помещений и в … раза для торговых[248].

Стартовые ставки … и … № … — на уровне медиан государственных лотов в тех же регионах, … — выше них. У …, сдающего склады и производственные здания в регионах, медиана — … руб./м² в месяц против … руб. по складам и производственным помещениям других регионов. У … № …, объекты которого находятся в … и …, — … руб. против … руб. в …. У …, сдающего в основном склады в …, — … руб., почти втрое выше медианы складских лотов области (… руб.)[249]. Помещение … в … выставлялось по … руб./м² в месяц — выше медианы государственных офисных лотов … (… руб.), но на …% ниже рыночной ставки офисов класса B[250].

Цена государственного имущества складывается из оценки и торгов и на старте ниже рыночной; ближе к рыночному уровню она поднимается только там, где за объект конкурируют несколько участников. У коммерческих конкурентов цена — инструмент конкуренции: девелоперы складов в … г. дают скидки, гостиницы и хостелы управляют ценами через агрегаторы, логистические операторы индексируют тарифы по договорам.

Вывод к разделу 2.7.2

…

2.7.3. Способы рекламы и продвижения

Таблица 29. Способы рекламы и продвижения основных конкурентов на рынках четырёх услуг

Конкурент	Способы продвижения	Источник
Группа предприятий специального строительства	…	…
ФГУП «Президент-Отель»	…	…

[247] …
[248] …
[249] …
[250] …

Конкурент	**Способы продвижения**	**Источник**
АО «ГК «Славянка»	…	…
ФГУП «Гостиница» ФСБ России	…	…
ФГАУ «Росжилкомплекс»	…	…
ООО «ГСП-Сервис»	…	…
ООО «АВАС Групп»	…	…
ООО «Хостел Печатники»	…	…
FM Logistic	…	…
MLP	…	…
ФГУП «ППП» Управления делами Президента	…	…
АО «31 ГПИСС»	…	…
АО «Росжелдорпроект»	…	…
ГлавУпДК при МИД России	…	…
ГК «Ориентир»	…	…

По способу продвижения конкуренты делятся на две группы. Участники открытого рынка — гостиницы, хостел, логистический оператор, девелоперы складов, …, проектные институты — продвигают предложение сами: сайты с ценами и подбором объектов, агрегаторы бронирования, публикации в деловых СМИ, отраслевая репутация. Участники с закреплённым спросом — предприятия группы, …, ФГУП …, ООО …, ФГУП … — не продвигаются: их спрос формирует ведомство или собственная группа компаний, а государственное имущество предлагается только извещениями о торгах.

Пример … показывает, что обязательные торги совместимы с активным продвижением: государственный арендодатель ведёт каталог с ценами, программу лояльности и отдельные линии продаж, а аукцион служит способом оформить сделку. Извещение на torgi.gov.ru делает объект видимым по всей стране без затрат на продвижение (п. 2.4.1 «Факторы, создающие новые возможности для предприятий специального строительства»), но коммерческие арендаторы складов и офисов ищут помещения прежде всего через консультантов и объявления (п. 2.5.3 «Способы получения информации о продукте целевой аудиторией»).

Вывод к разделу 2.7.3

…

2.7.4. Каналы продаж

Каналы продаж конкурентов определяются тем, кто их покупатель. Гостиницы и хостел продают через агрегаторы бронирования и напрямую, операторы вахтовых городков, логистический оператор и девелоперы складов — по прямым договорам с компаниями, ведомственные организации — по государственным контрактам своему ведомству, а государственное имущество сдаётся только через торги.

Таблица 30. Каналы продаж основных конкурентов на рынках четырёх услуг

Конкурент	Каналы продаж	Источник
Группа предприятий специального строительства	…	…
ФГУП «Президент-Отель»	…	…
АО «ГК «Славянка»	…	…
ФГУП «Гостиница» ФСБ России	…	…
ФГАУ «Росжилкомплекс»	…	…
ООО «ГСП-Сервис»	…	…
ООО «АВАС Групп»	…	…
ООО «Хостел Печатники»	…	…
FM Logistic	…	…
MLP	…	…
ФГУП «ППП» Управления делами Президента	…	…
АО «31 ГПИСС»	…	…
АО «Росжелдорпроект»	…	…
ГлавУпДК при МИД России	…	…
ГК «Ориентир»	…	…

Для государственного имущества торги на torgi.gov.ru — единственный законный способ сдать объект в аренду (п. 2.4.2 «Факторы, создающие новые угрозы для предприятий специального строительства»). По открытому реестру извещений … по федеральному имуществу ежегодно публикуется около … тыс. уникальных извещений об аренде, иных правах и продаже имущества ФГУП. Доля ФГУП и федеральных казённых предприятий выросла с …% в … г. до …% в … гг.[251]

[251] …

Таблица 31. Уникальные извещения о торгах по федеральному имуществу на ГИС «Торги» по правообладателям, 2023–2026 гг.

Правообладатель	2023	2024	2025	2026 (январь–октябрь)
ФГУП и федеральные казённые предприятия	…	…	…	…
Федеральные учреждения	…	…	…	…
Казна (территориальные управления Росимущества)	…	…	…	…
Всего, включая прочих правообладателей	**…**	**…**	**…**	**…**
В том числе по ведомствам				
Минобороны России	…	…	…	…
Управление делами Президента	…	…	…	…

Данные — ГИС «Торги»[252]: виды торгов по приказам … № … и № …/…, федеральная собственность, извещения по месяцу первой публикации без повторных редакций; ведомство определено по наименованию правообладателя.

Большинство торгов формально не состоялись: в … гг. статус «состоялись» получили …% лотов офисов, …% лотов производственных помещений, складов, гостиниц и общежитий и …% лотов торговых помещений. Несостоявшимися признаются и торги с единственным участником, с которым договор заключается по начальной цене, поэтому итоговая цена определена у …% завершённых лотов[253]. Объектов на …% меньше, чем лотов: часть объектов выставляется повторно.

[252] …

[253] …

Таблица 32. Лоты аренды недвижимости предприятий специального строительства на ГИС «Торги», 2023–2026 гг.

Предприятие	Лотов	Объектов	Площадь, тыс. м²	Медиана стартовой ставки, руб./м² в месяц	Торги состоялись, лотов	Лотов с итоговой ценой	Объекты и их расположение	Источник
ФГУП «ГВСУ № 14»	…	…	…	…	…	…	…	…
ФГУП «ГУСС»	…	…	…	…	…	…	…	…
ФГУП «РСУ» Управления делами Президента	…	…	…	…	…	…	…	…
ФГУП «ГВСУ по специальным объектам» (до 2025 г.)	…	…	…	…	…	…	…	…
ФГУП «УСС» (2022–2023 гг.)	…	…	…	…	…	…	…	…

Лоты отобраны по ИНН предприятий из выборки …, описанной в п. 2.7.2 «Особенности ценообразования»; лоты ФГУП … — по карточкам лотов … гг. Итоговая цена включает договоры с единственным участником по начальной цене.

Предприятия группы заметны на торгах государственного имущества: за … гг. в выборке у них около … лотов на … объектов общей площадью около … тыс. м², или около …% лотов ФГУП. Итоговая цена определена у … лотов … и …, а у … № … — лишь у … из …: одни и те же объекты в … выставлялись повторно, в среднем по … раз. Помещение … в … на двух торгах … гг. заявок не получило[254].

Те же свойства канала видны у других государственных арендодателей. У … из … лотов нежилых помещений … гг. торги состоялись по …, признаны несостоявшимися — …, у … несостоявшимися признаны … из … лотов … гг.[255, 256, 257] Масштаб … на торгах на порядок больше, чем у группы: … лотов в … г., … в … г., … с начала … г. по октябрь … г.[258, 259]

Ведомственный спрос предприятия группы получают по закрытым процедурам: открытые контракты почти исчезли после … г. не только у них, но и у …, ФГУП … и …, потому что ведомства силового блока перешли на закрытые закупки (п. 2.5.1 «Общая характеристика целевых потребителей»). На открытом рынке у группы один канал — торги, без собственных продаж и посредников; коммерческие конкуренты продают через агрегаторы, прямые договоры с крупными компаниями и консультантов.

Вывод к разделу 2.7.4

…

…

2.7.5. Достоинства

Достоинства и недостатки оценены по сопоставлению ассортимента, цен, продвижения, каналов продаж и финансовых показателей конкурентов, приведённых выше.

Таблица 33. Достоинства основных конкурентов на рынках четырёх услуг

Конкурент	Достоинства
Группа предприятий специального строительства	…
ФГУП «Президент-Отель»	…
АО «ГК «Славянка»	…

254 …
255 …
256 …
257 …
258 …
259 …

Конкурент	Достоинства
ФГУП «Гостиница» ФСБ России	…
ФГАУ «Росжилкомплекс»	…
ООО «ГСП-Сервис»	…
ООО «АВАС Групп»	…
ООО «Хостел Печатники»	…
FM Logistic	…
MLP	…
ФГУП «ППП» Управления делами Президента	…
АО «31 ГПИСС»	…
АО «Росжелдорпроект»	…
ГлавУпДК при МИД России	…
ГК «Ориентир»	…

В сопоставлении с аналогами и коммерческими конкурентами у группы три достоинства:

…

Достоинства коммерческих конкурентов и государственных аналогов, работающих на открытом рынке, — законченный продукт, масштаб, открытые цены и собственные каналы продаж. Ведомственные аналоги с открытым предложением — …, …, … — сочетают статус государственной организации с рыночными инструментами и растущей выручкой.

Вывод к разделу 2.7.5

…

2.7.6. Недостатки

Таблица 34. Недостатки основных конкурентов на рынках четырёх услуг

Конкурент	Недостатки
Группа предприятий специального строительства	…
ФГУП «Президент-Отель»	…
АО «ГК «Славянка»	…
ФГУП «Гостиница» ФСБ России	…
ФГАУ «Росжилкомплекс»	…

Конкурент	Недостатки
ООО «ГСП-Сервис»	…
ООО «АВАС Групп»	…
ООО «Хостел Печатники»	…
FM Logistic	…
MLP	…
ФГУП «ППП» Управления делами Президента	…
АО «31 ГПИСС»	…
АО «Росжелдорпроект»	…
ГлавУпДК при МИД России	…
ГК «Ориентир»	…

В сопоставлении с аналогами у группы пять недостатков:

…

Недостатки коммерческих конкурентов связаны в основном с рыночным циклом и зависимостью от крупных заказчиков: снижение ставок и спроса на склады, сокращение инвестиционных программ … и ОАО …, колебания выручки девелоперов. У государственных аналогов главный недостаток — низкая рентабельность относительно средней по своему виду деятельности.

Вывод к разделу 2.7.6

…

Вывод к разделу 2.7

…

…

…

2.8. Прогноз развития

Подход к прогнозу и макроэкономические предпосылки

Прогноз построен по каждому сегменту от объёма … г. (п. 2.6.1 «Оценка существующего спроса») в текущих ценах. Темпы прироста заданы по опережающим показателям спроса … г., прогнозам консультантов по рынкам и официальным макроэкономическим прогнозам … и …. Прогноз дан в двух сценариях: базовом и консервативном (нижняя граница диапазона).

Таблица 35. Макроэкономические предпосылки прогноза рынка четырёх услуг, Россия, 2026–2030 гг.

Показатель	2026	2027	2028	2029	2030	Источник
ВВП, % прироста	…	…	…	…	…	…
Инфляция, декабрь к декабрю, % (2030 г. — расчётная предпосылка)	…	…	…	…	…	…
Инфляция, декабрь к декабрю, % (Банк России)	…	…	…	…	…	…
Средняя ключевая ставка, %	…	…	…	…	…	…
Инвестиции в основной капитал, % прироста	…	…	…	…	…	…
Прибыль прибыльных организаций, % прироста	…	…	…	…	…	…
Реальные располагаемые доходы населения, % прироста	…	…	…	…	…	…
Дефлятор строительства, % к предыдущему году	…	…	…	…	…	…

Использованы прогноз социально-экономического развития … на … гг. (базовый вариант, опубликован …) и среднесрочный прогноз … от …. Горизонт обоих прогнозов — … г. Для … г. официального прогноза нет: расчётная предпосылка — инфляция …%, равная цели …, и сохранение темпов прироста сегментов на уровне … г.

Прогноз объёма рынка

Таблица 36. Прогноз объёма рынка четырёх услуг в России по сегментам, базовый сценарий, 2025–2030 гг., млрд руб. в текущих ценах

Сегмент	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029	2030	Среднегодовой прирост 2026–2030 гг., %
55.90 Прочие места временного проживания	…	…	…	…	…	…	…
52.10 Складирование и хранение	…	…	…	…	…	…	…
71.12 без 71.12.2 Инженерно-	…	…	…	…	…	…	…

Сегмент	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029	2030	Среднегодовой прирост 2026–2030 гг., %
техническое проектирование							
68.20 Аренда и управление недвижимостью	…	…	…	…	…	…	…
Итого	**…**	**…**	**…**	**…**	**…**	**…**	**…**

Таблица 37. Прогноз объёма рынка четырёх услуг в России по сегментам, консервативный сценарий, 2025–2030 гг., млрд руб. в текущих ценах

Сегмент	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029	2030	Среднегодовой прирост 2026–2030 гг., %
55.90 Прочие места временного проживания	…	…	…	…	…	…	…
52.10 Складирование и хранение	…	…	…	…	…	…	…
71.12 без 71.12.2 Инженерно-техническое проектирование	…	…	…	…	…	…	…
68.20 Аренда и управление недвижимостью	…	…	…	…	…	…	…
Итого	**…**	**…**	**…**	**…**	**…**	**…**	**…**

Таблица 38. Темпы прироста объёма сегментов рынка четырёх услуг по сценариям прогноза, 2026–2030 гг., %

Сегмент	2026	2027	2028	2029	2030
Базовый сценарий					
55.90 Прочие места временного проживания	…	…	…	…	…
52.10 Складирование и хранение	…	…	…	…	…

Сегмент	2026	2027	2028	2029	2030
71.12 без 71.12.2 Инженерно-техническое проектирование	…	…	…	…	…
68.20 Аренда и управление недвижимостью	…	…	…	…	…
Консервативный сценарий					
55.90 Прочие места временного проживания	…	…	…	…	…
52.10 Складирование и хранение	…	…	…	…	…
71.12 без 71.12.2 Инженерно-техническое проектирование	…	…	…	…	…
68.20 Аренда и управление недвижимостью	…	…	…	…	…

По базовому сценарию рынок вырастет с … трлн руб. в … г. до … трлн руб. в … г., в среднем на …% в год, по консервативному — до … трлн руб., на …% в год. В реальном выражении рынок почти не растёт: при инфляции …% в год среднегодовой прирост базового сценария составил бы около …%, а с учётом инфляции … г. (…%) он близок к нулю.

В … гг. рынок стагнирует: прирост …% и …% в год. Причины — снижение прибыли и рост доли убыточных организаций-потребителей (п. 2.5.1 «Общая характеристика целевых потребителей»), падение числа заключений экспертизы и снижение ставок аренды складов. С … г. рынок восстанавливается на …% в год вслед за снижением ключевой ставки до …% и ростом прибыли организаций на …% по прогнозу ….

Факторы прогноза по сегментам

Прочие места временного проживания (55.90)

В … г. рост — …%: оборот сегмента за январь–август вырос на …%[260], по данным …, бронирования туров по … на лето … г. на …% ниже прошлогодних[261]. С … г. — …% в год за счёт спроса работодателей на жильё для приезжих работников. По … дефицит рабочей силы к … г. превысит … млн человек, а среди мер названы корпоративное арендное жильё и вахта[262]; строительству до … г. дополнительно потребуется около … тыс. человек[263]. Вахтовый спрос поддерживают модернизация … железных дорог стоимостью … трлн руб.[264] и план развития … на … трлн руб. до … г.[265]

[260] …
[261] …
[262] …
[263] …
[264] …
[265] …

Риск сегмента — сокращение капитальных вложений нефтегазовых компаний: у группы … в I квартале … г. они снизились на …%[266], а операторы вахтовых городков группы — крупнейшие в сегменте.

Складирование и хранение (52.10)

В … г. — …%: ставка аренды складов класса А в … снизилась с … до … тыс. руб. за м² в год (–…%), … ожидает сокращения спроса за год на …%[267]; тариф ответственного хранения в … по прогнозу снизится на …%[268]. С … г. — восстановление: … ожидает роста ставок в … до … руб. в … г. и … руб. в … г.[269], … — роста ставок на …% в год в … гг. и доли онлайн-торговли около … оборота розницы в … г.[270] … ждёт более … млн м² сделок в год в … гг.[271], … — роста складского фонда … до … млн м² к … г.[272]

Инженерно-техническое проектирование (71.12 без 71.12.2)

В … г. — спад на …%: число заключений экспертизы за январь–сентябрь снизилось на …%[273], инвестиции в основной капитал в I полугодии — на …%[274]. В … г. — …%: инвестиции, по прогнозу …, растут на …%, бюджет приоритетно завершает начатые объекты[275], по прогнозу консалтинговой компании … и аналитического портала …, новых проектов многоквартирных домов в … г. будет на …% меньше[276], а ввод жилья в … гг., по оценке вице-премьера …, может снизиться на …%[277].

С … г. — …% в год. Заказ смещается от жилья к промышленности: действующие разрешения на строительство промышленных объектов на середину … г. выросли на …% и дали …% прироста нежилого строительства[278]. На национальные проекты в проекте бюджета предусмотрено … трлн руб. в год в … гг.[279] Стоимость проектирования растёт вместе с дефлятором строительства — …% в год.

Аренда и управление недвижимостью (68.20)

В … г. — …%. Выручка крупных и средних организаций аренды в I полугодии выросла на …%[280], но офисный рынок … входит в период избытка предложения: рекордный ввод около … млн м² в … г., рост вакантности до …% в … г. и …% в … г., снижение ставок на …% и …%[281]. В регионах вакантность офисов городов-

[266] …
[267] …
[268] …
[269] …
[270] …
[271] …
[272] …
[273] …
[274] …
[275] …
[276] …
[277] …
[278] …
[279] …
[280] …
[281] …

миллионников за полгода выросла с …% до …%[282]. С … г. — …% в год: … ожидает роста сделок с офисами … до … млн м²[283], … — роста офисного фонда … на …% к … г.[284], … — роста рынка аренды жилья более чем на …% за пять лет[285].

Документы стратегического планирования, влияющие на спрос (…, …, национальные проекты), рассмотрены в п. 2.3 «Основные тенденции»; в прогнозе учтены их количественные показатели по кадрам и инвестициям.

Прогноз структуры рынка и конкуренции

Таблица 39. Структура рынка четырёх услуг в России: 2025 г. и прогноз на 2030 г. по базовому сценарию, %

Сегмент	2025	2030	Изменение, п. п.
55.90 Прочие места временного проживания	…	…	…
52.10 Складирование и хранение	…	…	…
71.12 без 71.12.2 Инженерно-техническое проектирование	…	…	…
68.20 Аренда и управление недвижимостью	…	…	…
Итого	**…**	**…**	**…**

Структура рынка почти не меняется. Доля проектирования снижается на … п. п. из-за спада … гг., доли аренды и складирования растут. Предположение о неизменной доле проживания — допущение: сегмент растёт со средним темпом рынка.

Конкуренция в … гг. усилится в трёх сегментах. В складах и офисах после рекордного ввода собственники конкурируют за арендаторов ставкой и условиями: вакантность складов … с учётом субаренды … ожидает на пике …% в … г.[286], офисов — …% в … г.[287] Крупнейшие арендаторы складов — маркетплейсы — всё чаще строят собственные склады и объекты под себя (п. 2.3 «Основные тенденции»). В проживании растёт предложение модульных объектов: до … г. с господдержкой планируется … тыс. модульных номеров[288].

Прогноз состава, структуры и платёжеспособности потребителей

Ведомственные потребители

[282] …
[283] …
[284] …
[285] …
[286] …
[287] …
[288] …

Расходы федерального бюджета на национальную оборону по проекту бюджета — … / … / … трлн руб. в … гг., на национальную безопасность — … / … / … трлн руб.[289] Закрытый спрос силового блока на размещение, хранение, проектирование и помещения сохранится на высоком уровне, а его доля в открытой статистике останется малой. Гражданские федеральные расходы в … г. номинально сокращаются на …% и растут с … г. (п. 2.5.1 «Общая характеристика целевых потребителей»): в … гг. будет меньше новых бюджетных проектов, аренда помещений госорганами останется обязательным расходом.

Коммерческие потребители

… ожидает нулевого роста прибыли прибыльных организаций в … г., +…% в … г. и +…% в … г.[290] … при смягчении денежно-кредитной политики ожидает снижения доли долга компаний с прибылью ниже процентных платежей до …% в … г.[291], а … — роста кредитных рисков в … г. и дефолтов не менее …% эмитентов облигаций, прежде всего в оптовой торговле, строительстве и девелопменте, лизинге и аренде[292]. Платёжеспособность коммерческих потребителей останется слабой до … г. включительно.

Состав коммерческих потребителей смещается в каждом сегменте:

…

Население: реальные располагаемые доходы, по прогнозу …, будут расти на …% в год в … гг.[293] Это поддерживает спрос на недорогое размещение, но не даёт роста цен выше инфляции.

Положение государственных предприятий в прогнозе

Доля государственного сектора в выручке четырёх сегментов в … г. — …% (п. 2.2 «Структура рынка»), в прогнозный период она останется в пределах …%. Число унитарных предприятий с … по … сократилось на …%[294], но федеральные государственные унитарные предприятия складского хозяйства, временного проживания, операций с недвижимостью и проектирования не включены в план приватизации на … гг.[295], а на предприятия, обеспечивающие силовые ведомства, не распространяется ограничение выручки от работы на конкурентных рынках[296]; подробнее — в п. 2.4 «Политические, экономические, социальные, технологические факторы, влияющие на предприятия специального строительства».

Спрос, на который опираются предприятия специального строительства, — ведомственный и закрытый; он растёт вместе с оборонными расходами и мало зависит от рыночного цикла. На открытом рынке их ниша узка: силовые ведомства

---

[289] …
[290] …
[291] …
[292] …
[293] …
[294] …
[295] …
[296] …

— ...% открытых закупок по услугам, а коммерческий спрос в ... гг. слабеет. Рост доли государственных предприятий на открытом рынке в прогнозе не заложен.

Самое уязвимое допущение

Самое уязвимое допущение прогноза — восстановление спроса с ... г. Оно опирается на снижение средней ключевой ставки до ...% в ... г. по прогнозу ... и рост прибыли организаций на ...% по прогнозу .... Если жёсткая денежно-кредитная политика продлится ещё год, рост в ... гг. окажется ниже и рынок в ... г. приблизится к консервативному сценарию — ... трлн руб.

Вывод к разделу 2.8

...

...

3. Выводы

...