



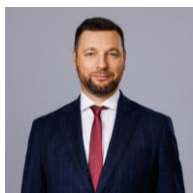
Предварительные итоги I кв. 2025 года

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва
Март 2025



Содержание



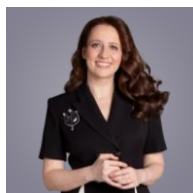
01 | **Внешний контекст**

Стр. 3



02 | **Инвестиции
в недвижимость**

Стр. 8



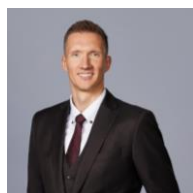
03 | **Офисная
недвижимость**

Стр. 13



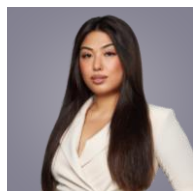
04 | **Складская
недвижимость**

Стр. 22



05 | **Light Industrial**

Стр. 31



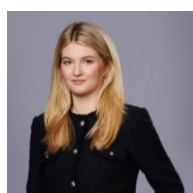
06 | **Онлайн-ритейл**

Стр. 38



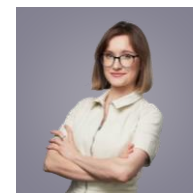
07 | **Торговая
недвижимость**

Стр. 47



08 | **Торговые улицы**

Стр. 54



09 | **Гостиничная
недвижимость**

Стр. 63



10 | **Инвестиции
в земельные активы**

Стр. 72



11 | **Итоги и прогнозы**

Стр. 78



Раздел 01

ВНЕШНИЙ КОНТЕКСТ

Алексей Ефимов

Генеральный директор IBC Real Estate



Макро: первые признаки охлаждения экономики

Инфляция остается повышенной в первые месяцы 2025, потребление демонстрирует постепенную стабилизацию, однако новый виток обострения геополитических факторов вносит в текущие прогнозы повышенную неопределенность

	2023	2024	Янв. 2025	2025П	2026П	2027П
Темп роста ВВП % г/г	3,6	4,1	3,0	2,5	2,6	2,8
Ключевая ставка в среднем по году, %	9,9	17,5	21,0	19,0-22,0	13,0-14,0	7,5-8,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	7,4	9,5	9,9	7,0-8,0	4,0	4,0
Индекс цен производителей % г/г	4,0	12,1	9,7	6,1	3,6	3,5
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	7,2	5,4	7,6	6,1	4,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения % г/г	6,1	7,3	-	6,1	4,6	3,4
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,5	2,4	2,6	2,6	2,6

Тенденции 2025

Способствуют **росту** экономики



Высокий внутренний спрос в отраслях, зависящих от госфинансирования



Рост заработных плат продолжается



Высокая потребительская активность сохраняется



Запуск новых национальных проектов → гос. поддержка в ключевых отраслях

Способствуют **замедлению** экономики



Высокая стоимость заемного финансирования



Сокращение инвестпрограмм государственных компаний



Постепенное сокращение масштабов бюджетного импульса



Ограниченный доступ к инфраструктуре международных расчетов



Рост налоговой нагрузки



Дефицит трудовых ресурсов



Сохранение высоких темпов **роста цен**



Волатильность валютного курса



Обострение внешнеполитической нестабильности становится ключевым фактором, определяющим дальнейшую траекторию индикаторов

Невозвращение иностранцев

По поручению Президента Правительство РФ с конца февраля готовит механизм возвращения иностранных компаний



Ключевое условие – **сохранение преимуществ и учет интересов российского бизнеса**

Процесс возвращения потребует времени и будет сопровождаться рядом значительных регуляторных барьеров даже в случае наличия опционов.

С точки зрения недвижимости во всех сегментах наблюдается дефицит качественных площадей в prime-локациях, которые могли бы потенциально представлять интерес для иностранцев.

Активы иностранного бизнеса в России

6,3 ^{млн кв. м}

Российские активы, остающиеся в собственности зарубежных компаний

Торговая

46%

Офисная

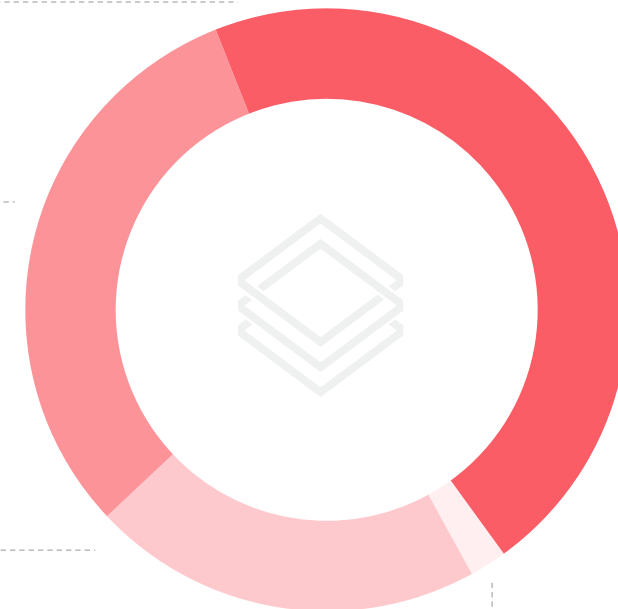
31%

Складская

21%





Гостиничная

2%



Коммерческая недвижимость

Данные представлены на 11.03.2025

	Существующие площади	Новое строительство ¹	Спрос ¹	Ставки аренды	Уровень вакантности	
Склады <small>Классы А, В</small>	31 782 <small>тыс. кв. м</small>	266 <small>тыс. кв. м</small>	538 <small>тыс. кв. м</small>	12 800 ³ <small>руб. / кв. м / год</small>	2,2 <small>%</small>	 <p>Начало цикла замедления темпа роста ставок</p>
Офисы <small>Классы Prime, А, В+, В-</small>	20 536 <small>тыс. кв. м</small>	0 <small>тыс. кв. м</small>	200 <small>тыс. кв. м</small>	27 100 ⁴ <small>руб. / кв. м / год</small>	4,6 <small>%</small>	 <p>Начало цикла ускорения темпа роста ставок</p>
Торговые центры <small>Качественные объекты</small>	6 620 <small>тыс. кв. м</small>	48 <small>тыс. кв. м</small>	40 ⁵ <small>тыс. кв. м</small>	0–7 000 ⁶ <small>руб. / кв. м / месяц</small>	8,0 <small>%</small>	 <p>Ставки продолжают снижение</p>
Гостиницы²	30 <small>тыс. номеров</small>	0,2 <small>тыс. номеров</small>	6,0 ⁷ <small>млн человек</small>	12 100 <small>руб. / ночь</small>	63,1 <small>%</small>	 <p>Начало цикла замедления темпа роста ставок</p>

1. Данные представлены за период 01.01.2025 – 11.03.2025.

2. Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3–5*, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.

3. Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие объекты класса А без учета операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

4. Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

5. В качестве индикатора спроса представлен объем поглощения.

6. Запрашиваемая ставка аренды на ТЦ без учета prime-объектов. Ставка дана без учета операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

7. Численность размещенных лиц в КСР в январе 2025 года. Источник: Росстат.



Раздел 02

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Микаэл Казарян

Член совета директоров
Руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций

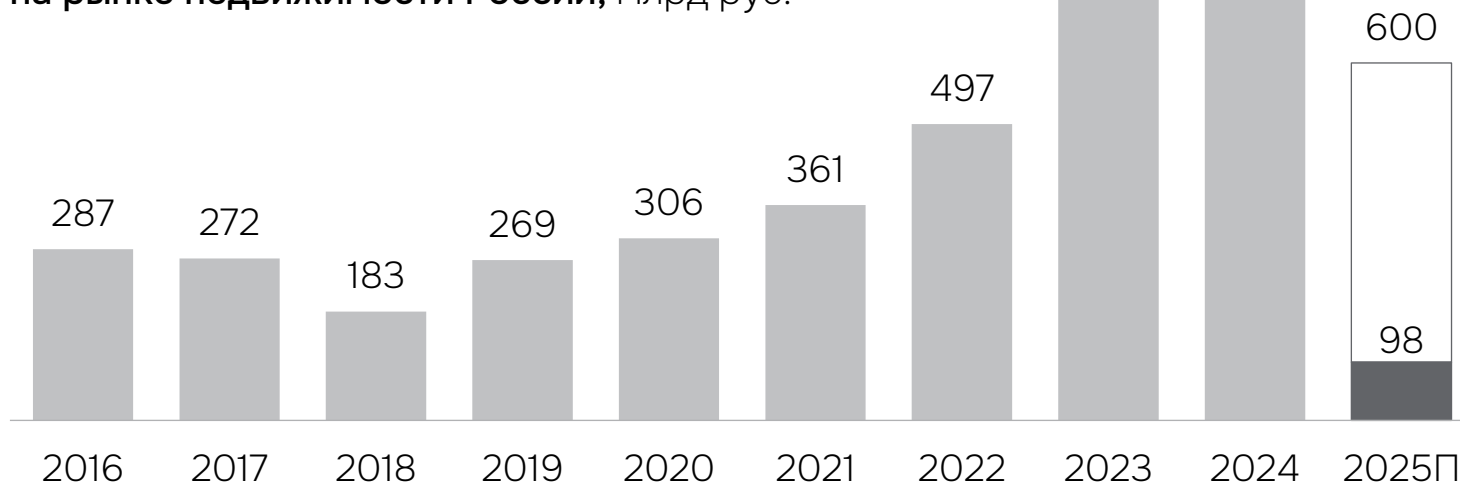


Ключевые цифры

Данные представлены на 11.03.2025

Совокупный объем вложений в недвижимость России по итогам первых месяцев 2025 года составил **98 млрд рублей**, превысив результат аналогичного периода прошлого года на 38%

Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.



98 млрд руб. **+38 г/г**

Объем транзакций
Январь – март 2025

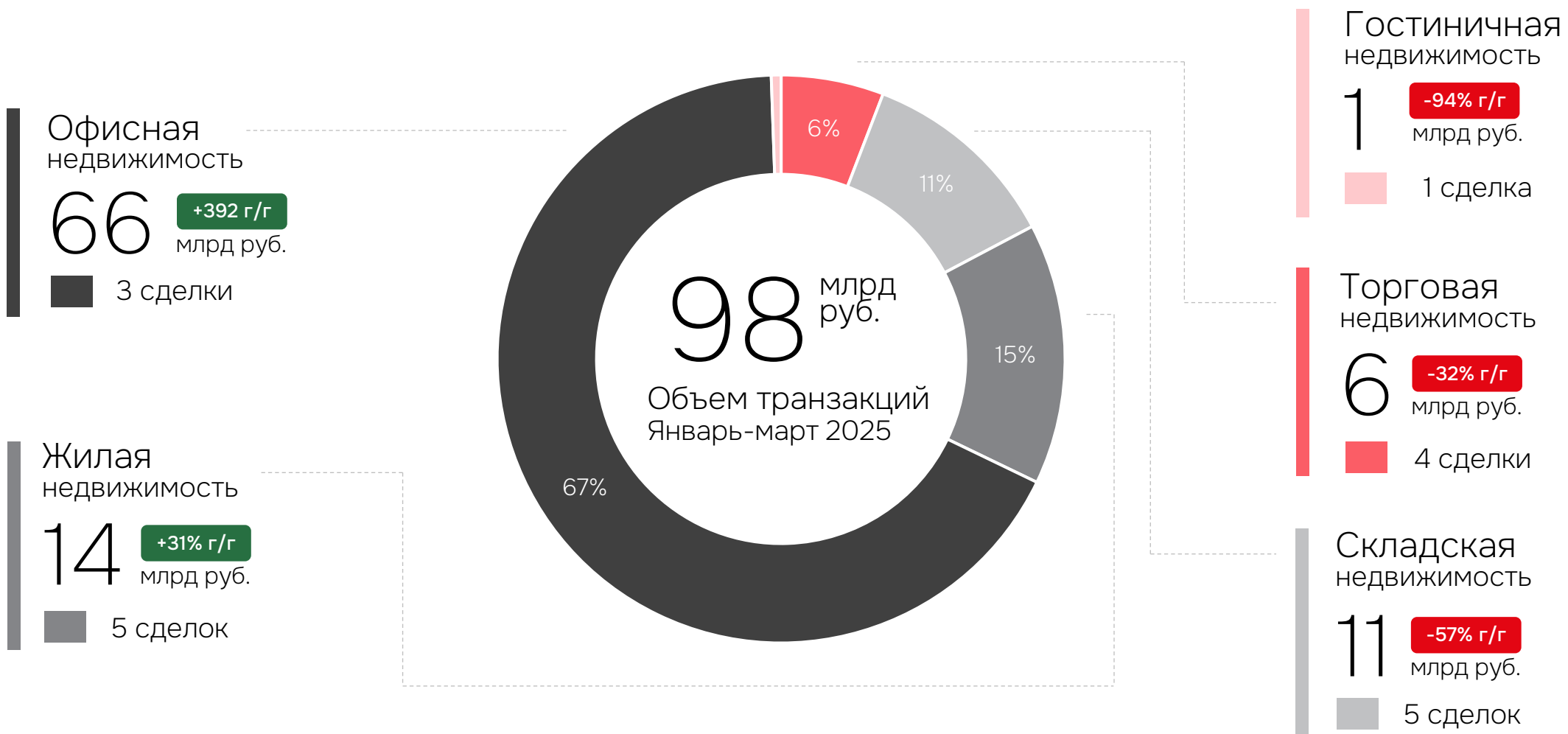


600 млрд руб. **-53% г/г**

Объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России
Прогноз по итогам 2025

Структура инвестиций в недвижимость

Данные представлены на 11.03.2025



Ключевые цифры рынка ЗПИФ России

14,6 трлн руб.

СЧА ЗПИФ
Декабрь 2024



2,2 трлн руб.

СЧА недвижимости
в ЗПИФ

0,5 трлн руб.

СЧА недвижимости
в рыночных ЗПИФ



3,7 млн кв. м

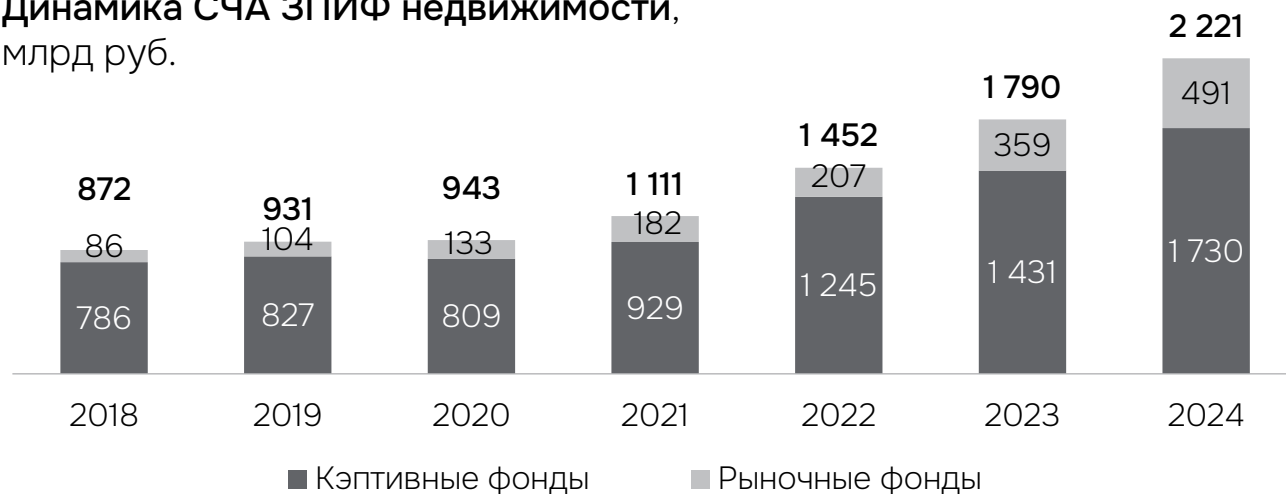
Совокупно недвижимости
в рыночных* ЗПИФ

+

1,7 трлн руб.

СЧА недвижимости
в кэптивных ЗПИФ

Динамика СЧА ЗПИФ недвижимости, млрд руб.



Складская
82%

Жилая
8%

Торговая
6%

Офисная
4%



*Рыночные фонды – фонды с числом пащиков более 20, паи которых доступны для покупки на открытом рынке. Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ. Данные от 28.12.2024 г.

*Объем недвижимости указан по действующим рыночным фондам на 28.12.2024, исключая фонды на стадии прекращения, и не учитывает земельные участки, а также вспомогательные объекты.



Сохраняется жесткая денежно-кредитная политика

Высокий уровень ключевой ставки – **21% на 11.03.2025** – сдерживающий фактор для большинства сделок



Структура вложений по сегментам меняется

Интерес к офисной недвижимости растет: **67% объема вложений приходится на бизнес-центры** на 11.03.2025



Активный поиск проектов с потенциальным апсайдом

Инвесторы ожидают получение доходности на уровне **15-17%+**



Оптимизация девелоперами земельных банков

Перепродажа земельных участков и девелоперских проектов между застройщиками жилой недвижимости



Увеличивается объем инвестиций за счет собственных средств

Высокая стоимость кредитования делает банковское финансирование менее привлекательным



Регулярное приобретение объектов в состав ЗПИФ

Портфели управляющих компаний активно пополняются новыми объектами недвижимости



Раздел 03

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Екатерина Белова

Член совета директоров
Руководитель департамента
по работе с офисными помещениями



Ключевые индикаторы

Данные представлены на 11.03.2025

	2022	2023	2024	Март 2025	2025П
Общее предложение, тыс. кв. м, классы Prime, A, B+, B-	19 681	19 957	20 536	20 536	21 411
Новое строительство, тыс. кв. м, классы Prime, A, B+, B-	358	277	567	0	875
Объем сделок, тыс. кв. м, классы Prime, A, B+, B-	1 108	2 005	2 282	200	1 700
Доля свободных площадей, %	12,4%	8,1%	4,8%	4,6%	4,0%
Ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год, классы Prime, A, B+, B-*	18,7	22,6	26,4	27,1	28,0

Основные тенденции за первые 2 месяца 2025 года

- С начала года были заключены две крупные сделки по **продаже зданий целиком под собственное размещение**

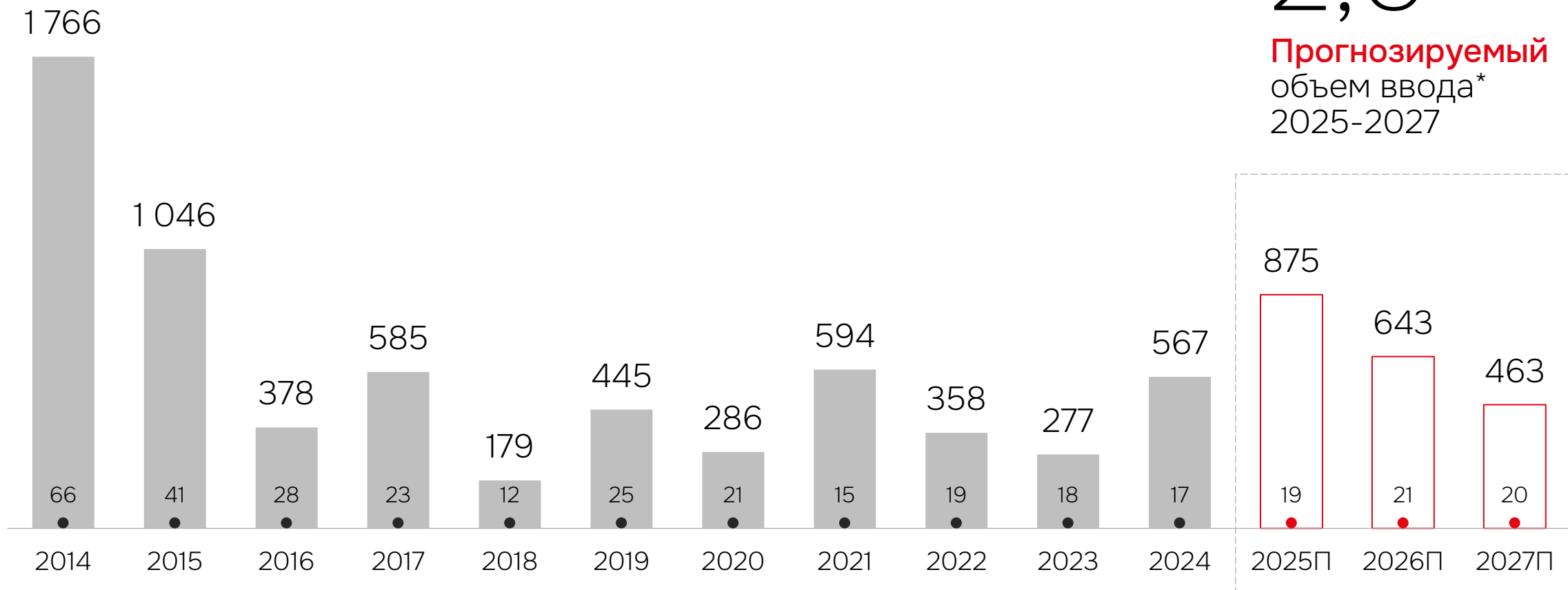
Уровень вакантных площадей держится **на минимальном уровне**. Наибольший дефицит по-прежнему фиксируется в Москва-Сити

В продолжение тенденции 2024 года запрашиваемые ставки аренды **продолжают расти: до 30%** по некоторым зданиям

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей

Новое строительство

Динамика объема введенных площадей
 классы Prime, A, B+, B-, тыс. кв. м / шт.



2,0 МЛН
 КВ. М

Прогнозируемый
 объем ввода*
 2025-2027

* Отражены прогнозируемые IBC Real Estate значения по объемам введенных площадей

Новое строительство: 2025-2027

Прогнозируемые объемы введенных площадей в 2025-2027 гг.

Объемы нового строительства в 2025-2027 гг.
по срокам, заявленным девелоперами

3,2 ^{млн} кв. м → 110 проектов

Объемы нового строительства в 2025-2027 гг.
по прогнозам IBC Real Estate

2,0 ^{млн} кв. м → 60 проектов



	2025	2026	2027
Объем ввода, тыс. кв. м	875	643	463
Средняя площадь проекта, тыс. кв. м	46	31	23
Доля проектов за ТТК, %	79	76	80

Как изменится объем сделок?

Сумма купленных и арендованных площадей
классы Prime, A, B+, B-, тыс. кв. м

2024 год

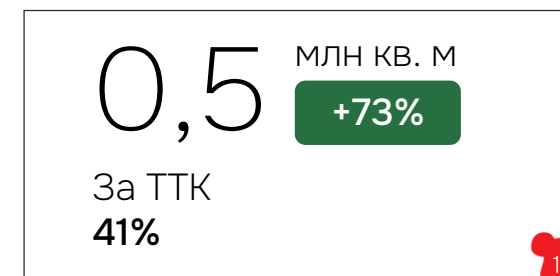
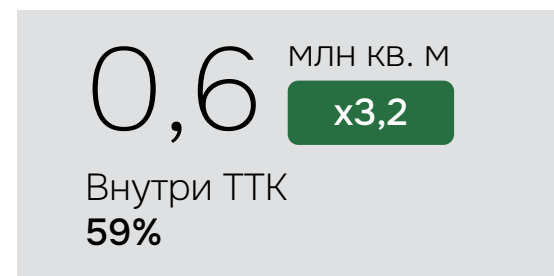
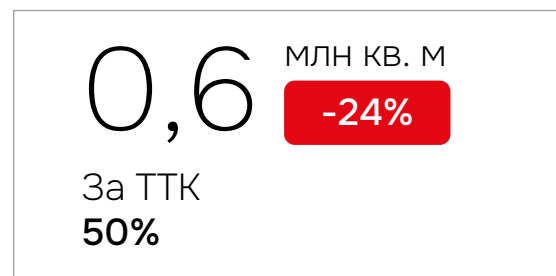
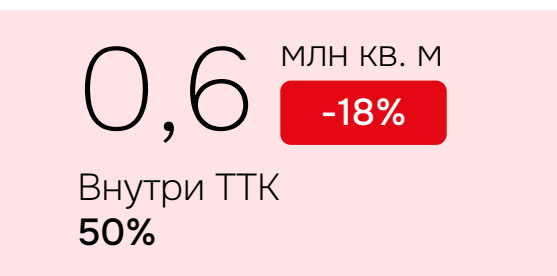
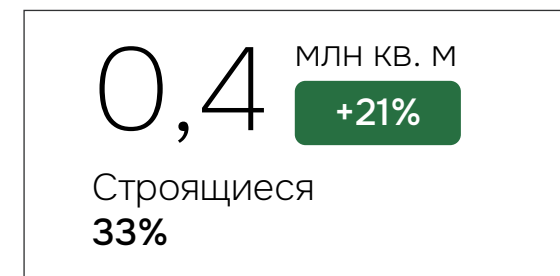
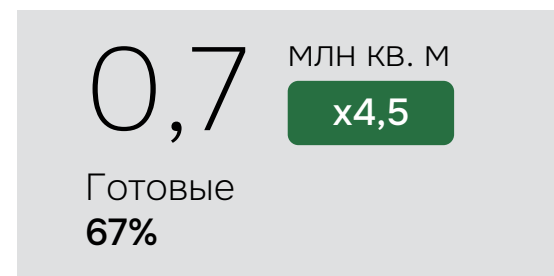
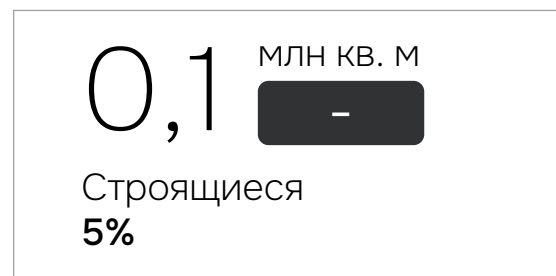
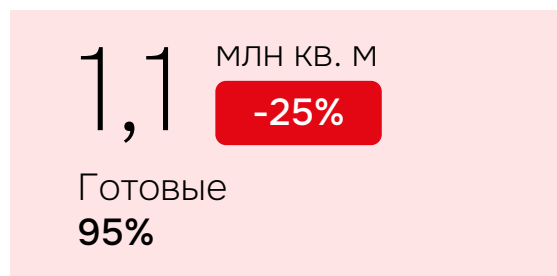
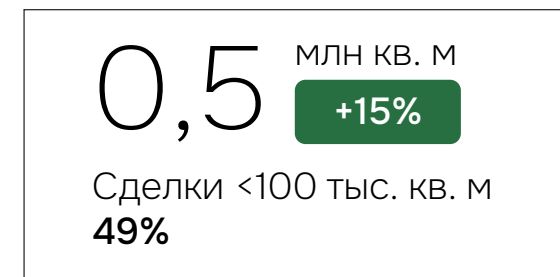
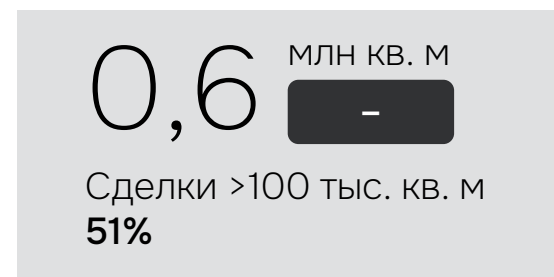
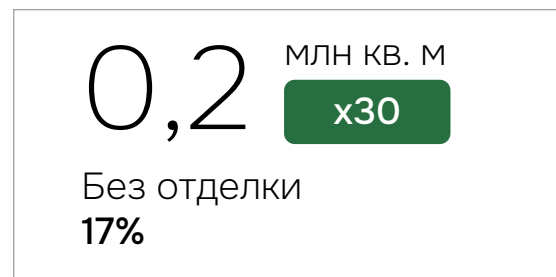
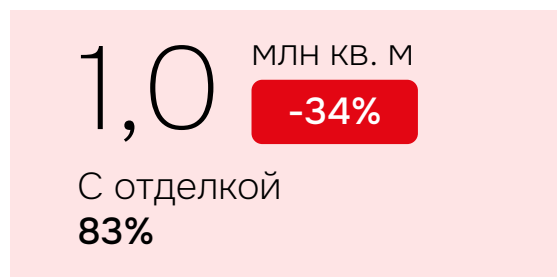
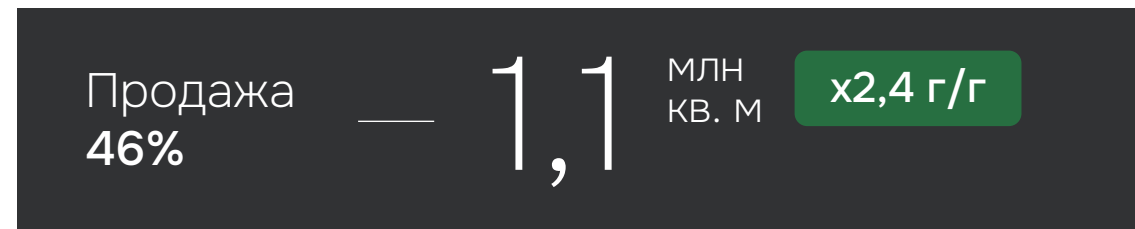
Крупные сделки приобретения зданий площадью **более 100 тыс. кв. м** обеспечивают новый рекордный объем сделок, **+14 г/г**

2025 год

На фоне высокой стоимости заемного финансирования **объем сделок продажи может снизиться**, вместе с ним и общий объем сделок, **-26% г/г**



Структура объема сделок за 2024 год: **2,3 млн кв. м**



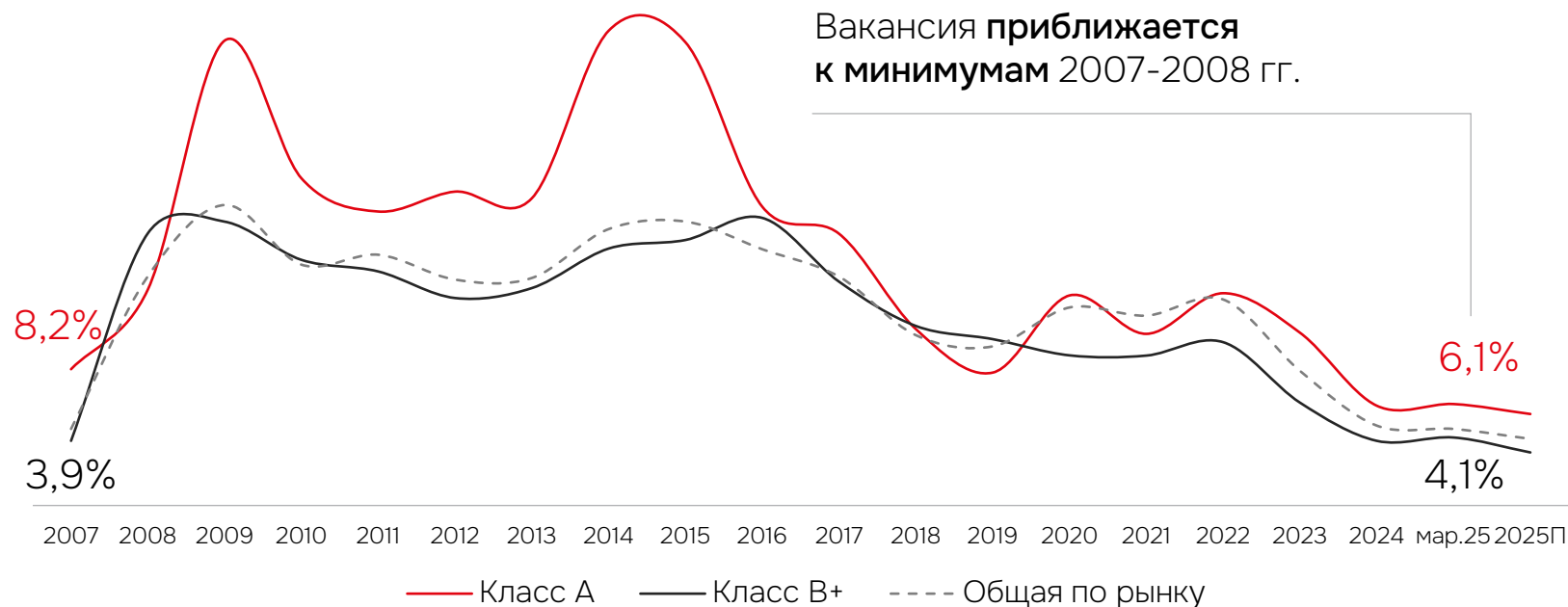
Доля свободных площадей продолжает снижение

Данные представлены на 11.03.2025



В целом по Москве вакансия снизилась на **3,5 п.п.** по сравнению с концом 2023 года. По качественным помещениям сохраняется **острая конкуренция.**

Динамика доли свободных площадей, %



6,1% -4,3 п.п. г/г

Класс А
Март 2025

4,1% -2,1 п.п. г/г

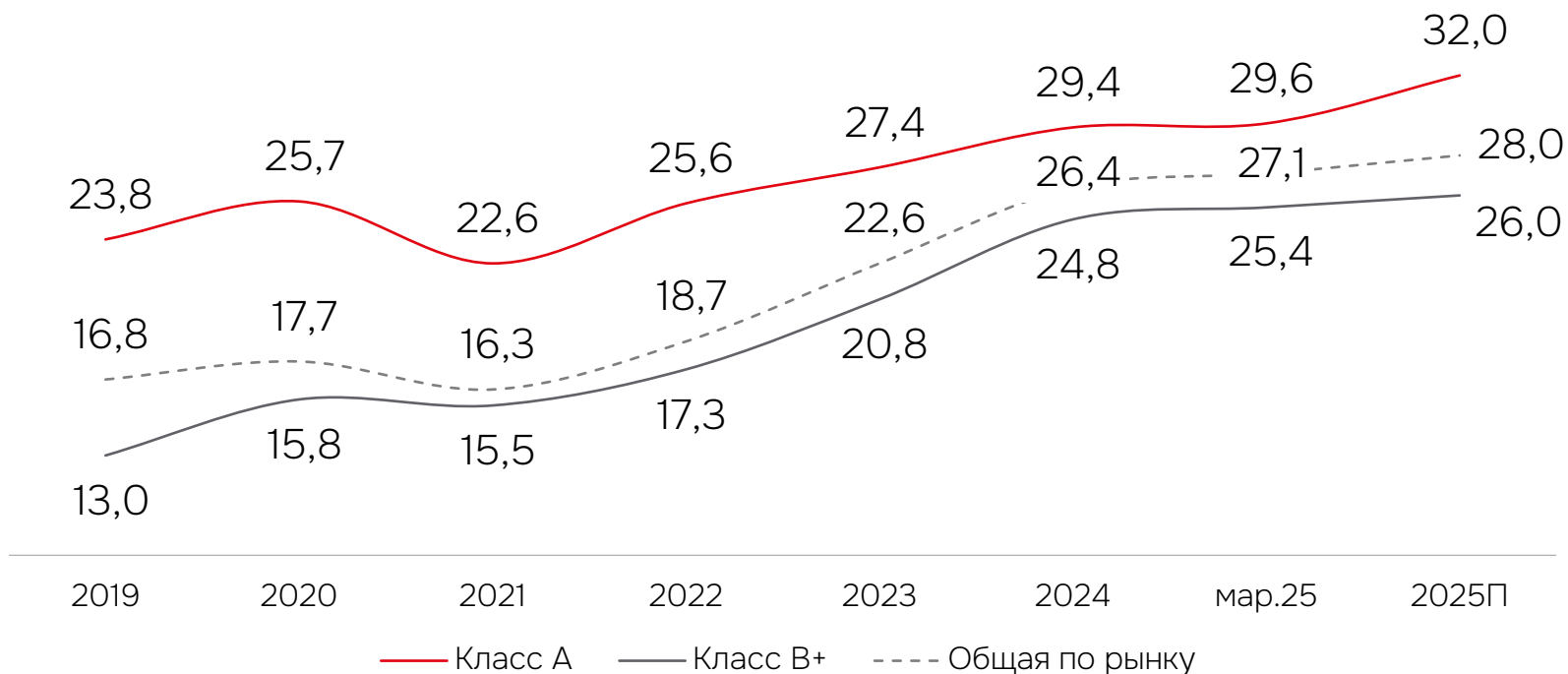
Класс В+
Март 2025

Запрашиваемые ставки аренды продолжают расти

Данные представлены на 11.03.2025

В продолжение тенденции 2024 года запрашиваемые ставки аренды растут по всем классам. В ключевых деловых районах наиболее существенный рост – в среднем **30% в год**.

Динамика средневзвешенных ставок аренды*, тыс. руб./кв. м в год triple net



Ставки аренды** на качественные здания в ключевых субрынках

70 тыс. руб./кв. м в год

Москва-Сити

60 тыс. руб./кв. м в год

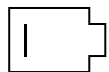
Центральный деловой район

50 тыс. руб./кв. м в год

Ленинградский коридор

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, OPEX и коммунальных платежей

** Запрашиваемые ставки аренды по наиболее качественным зданиям в субрынке, triple net



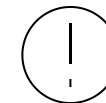
Дефицит качественных предложений усиливается

Наиболее остро дефицит качественных офисов ощущается в сложившихся деловых районах



Собственники повышают и ставки аренды, и цены

На фоне дефицита предложения арендодатели и продавцы проявляют минимальную гибкость



Арендаторы столкнутся с дорогими продлениями

Продление договоров, подписанных на «дне» рынка в 2022-23, возможно только по более высоким ставкам



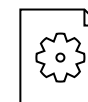
Доля продаж на рекордно высоком уровне – **46%**

Повышенная активность фиксируется как со стороны крупных покупателей, так и в сегменте продаж блоками



Государственный сектор возвращается на 1 место

Крупнейшие сделки 2024 года – покупка офисных зданий целиком государственными компаниями



Стоимость отделки продолжает увеличиваться

За последние два года стоимость отделки выросла **более чем в 2 раза**, в 2025 году тренд сохранится



Раздел 04

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Евгений Бумагин

Член совета директоров
Руководитель департамента по работе
со складским и производственными помещениями



Ключевые индикаторы

Данные представлены на 11.03.2025

	2022	2023	2024	Март 2025	2025П
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А и В	27 676	29 715	31 516	31 782	33 716
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	1 970	2 039	1 801	266	2 200
Объем сделок, тыс. кв. м, классы А и В	1 473	3 554	3 132	538	2 500
Доля свободных площадей, %	3,0%	0,3%	1,5%	2,2%	2,5%
Ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год, класс А	5,8	8,7	12,5	12,8	13,5
Объем инвестиций, млрд руб., Россия	83	66	258	11	100-120

Основные тенденции за первые 2 месяца 2025 года



Объем нового строительства превысил показатель аналогичного периода прошлого года за счет переносов сроков ввода



Объем спроса превысил показатель аналогичного периода прошлого года на 31% за счет одной крупной сделки



Резкий рост доли вакантных площадей за счет освобождения нескольких крупных опций >10 000 кв. м

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей.

Спрос

Данные представлены на 11.03.2025

Снижение активности онлайн-операторов – ключевых игроков рынка – на 35%



Резкое сокращение количества и среднего объема BTS сделок в регионе

Сумма купленных и арендованных площадей

классы А и В, тыс. кв. м



Дальнейшее прогнозируемое снижение объемов спроса в 2025 году на 20%



Начало пути к установлению **баланса между спросом и предложением** на фоне эффекта высокой базы предыдущих рекордных лет

2 500



2025П

538 +31% г/г
ТЫС. КВ. М

Объем спроса январь-март 2025

Новое строительство

Данные представлены на 11.03.2025

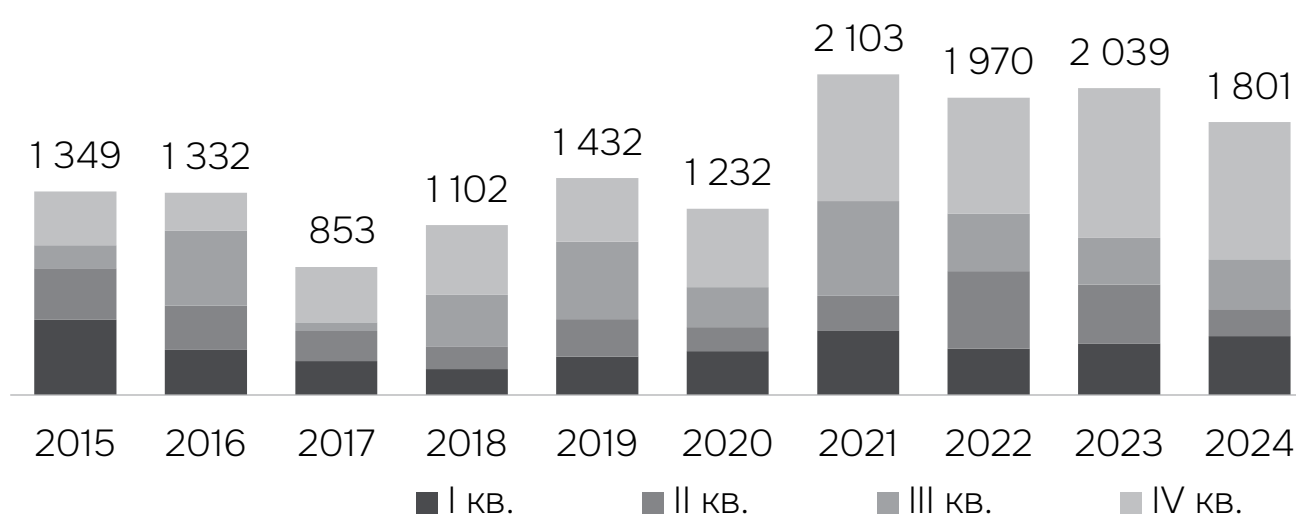
Москва и МО – единственный регион, где было зафиксировано значительное **замедление темпов ввода** в 2024 году



Перенос сроков ввода на 2025 год

Новое строительство

классы А и В, тыс. кв. м

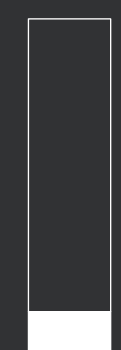


5,3 млн кв. м

Объем складских площадей на стадии строительства, заявленных к вводу в 2025



2 200



2025П

2,2 млн кв. м +22% г/г

Прогнозируемый объем ввода 2025

266 тыс. кв. м +78% г/г

Объем ввода январь-март 2025

Вакантность

Данные представлены на 11.03.2025

	март 2024		март 2025
Доля вакантных площадей, %	0,5	+1,7 п.п.	2,2
Объем вакантных площадей в существующих объектах, тыс. кв. м	141	x4,9 г/г	696
Анонсировано к освобождению в готовых объектах до конца года, тыс. кв. м	135	x2,5 г/г	333
Предлагается в ротацию, тыс. кв. м	237	x1,8 г/г	435
Предлагается в строящихся объектах, заявленных к вводу до конца года, тыс. кв. м	743	x2,7 г/г	2 011
Совокупный объем маркетингуемого предложения на рынке, тыс. кв. м	1 256	x2,8 г/г	3 475

Ожидаемое снижение объемов
спроса ввиду изменения стратегии
развития ключевых игроков рынка



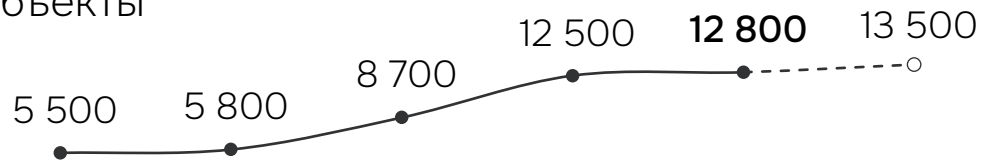
Прирост нового предложения
и освобождение блоков
в существующих объектах



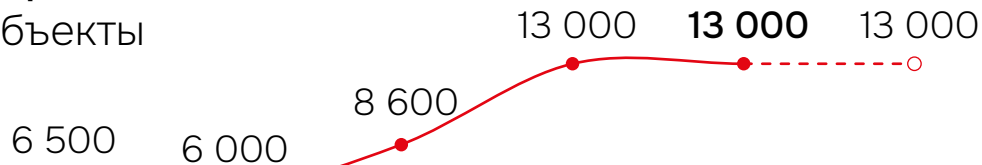
**К концу 2025 года прогнозируемый
уровень вакансии в Москве и МО
составит 2,5%**

Ставки аренды

Существующие объекты

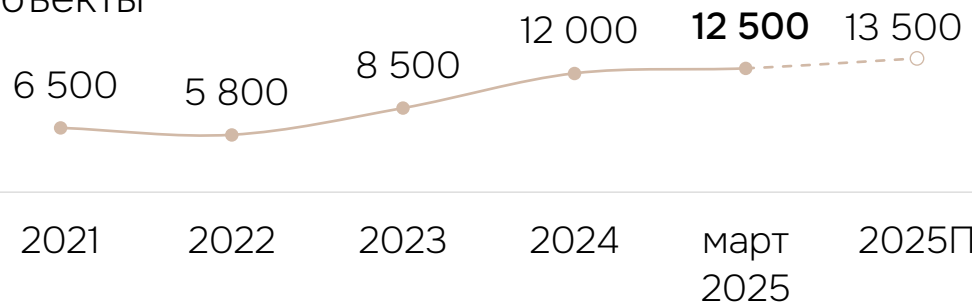


Строящиеся объекты



BTS

объекты



+4%

Прогноз роста ставок аренды на существующие объекты на 2025 год

+44%

Прирост ставок аренды на существующие объекты 2024/2023



Факторы, которые способствуют стабилизации ставок аренды

Снижение спроса

Рост вакантности ввиду активного девелопмента новых проектов

Смягчение денежно-кредитной политики в долгосрочной перспективе

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей в руб./кв. м/год.

Региональная структура рынка: ключевые тенденции

Итоги 2024 и ключевые тренды 2025

2024

3,1 **+6% г/г**
млн кв. м

Объем спроса
Классы А и В

1,8 **-12% г/г**
млн кв. м

Объем ввода
Классы А и В

1,5 **+1,2 п.п. г/г**
%

Доля вакантных площадей
Классы А и В

Ключевые тенденции 2025

Стабилизация спроса в регионе за счет снижения активности онлайн-операторов

Повышенные объемы ввода за счет отложенного нового строительства

Прирост нового предложения и освобождение блоков в существующих объектах способствуют дальнейшему росту вакантности

Региональная структура рынка: ключевые тенденции

Итоги 2024 и ключевые тренды 2025

Москва и Московская область

Санкт-Петербург и Ленинградская область

2024

0,5 **-52% г/г**
млн кв. м

Объем спроса
Классы А и В

0,8 **+99% г/г**
млн кв. м

Объем ввода
Классы А и В

1,5 **+0,6 п.п. г/г**
%

Доля вакантных площадей
Классы А и В

Ключевые тенденции 2025

Снижение спроса со стороны онлайн-операторов и устойчивый сдержанный спрос со стороны других игроков рынка

Повышенные объемы ввода относительно среднегодовых значений прошлых лет за счет реализации крупных BTS-проектов

Рост доли вакантных площадей за счет появления нового предложения на рынке

Ключевые и развивающиеся хабы

Региональная структура рынка: ключевые тенденции

Итоги 2024 и ключевые тренды 2025

Москва и Московская область

Санкт-Петербург и Ленинградская область

Ключевые и развивающиеся хабы

2024

2,8 **+2% г/г**
млн кв. м

Объем спроса
Классы А и В

2,5 **+49% г/г**
млн кв. м

Объем ввода
Классы А и В

2,7 **+2,1 п.п. г/г**
%

Доля вакантных площадей
в среднем по ключевым регионам
Классы А и В

Ключевые тенденции 2025

Резкое снижение объемов спроса в отдельных регионах в связи со снижением активности ритейлеров – главных драйверов спроса

Повышенные объемы ввода третий год подряд за счет реализации множества крупных BTS-проектов для онлайн-операторов

Волатильность индикатора за счет появления/ухода с рынка единичных крупных опций, значительно влияющих на уровень вакансии



Раздел 05

LIGHT INDUSTRIAL

Игорь Кротенков

Член совета директоров
Директор департамента по работе
со складским и производственными помещениями



Light Industrial

Данные представлены на 11.03.2025

	2022	2023	2024	Март 2025	2025П
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А и В	505	656	986	1 010	1 368
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	108	151	330	24	400
Доля свободных площадей, % класс А	7,0%	21,0%	14,9%	13,6%	15%
Ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год, класс А	8,5	10,0	14,8	14,8	15,5
Стоимость продажи, тыс. руб./кв. м, класс А	80,0	95,0	118,0	118,0	125,0

Основные тенденции за первые 2 месяца 2025 года



Увеличение числа планируемых проектов формата Light Industrial



Сохранение повышенного спроса со стороны представителей легкой и средней промышленности



Устойчивый рост ставок аренды ввиду дефицита объектов данного формата

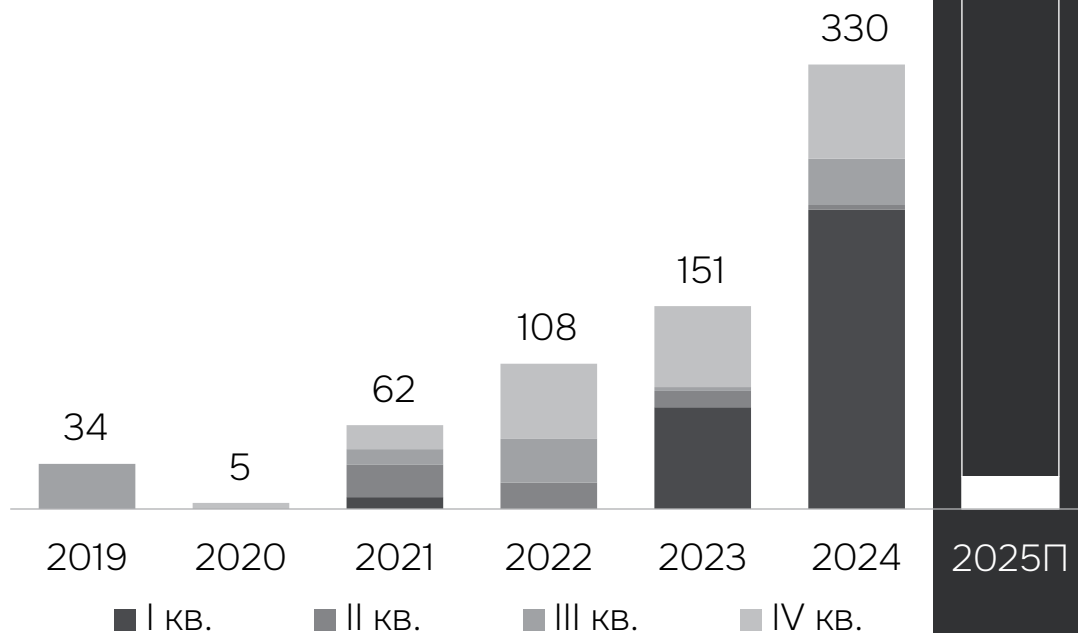
*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей.

Новое строительство

Данные представлены на 11.03.2025

В 2024 году зафиксирован рекордный ввод объектов формата light industrial в Московском регионе

Новое строительство
классы А и В, тыс. кв. м



В 2025 году ожидается новый исторический рекорд ввода объектов light industrial, когда как темпы строительства big box замедляются



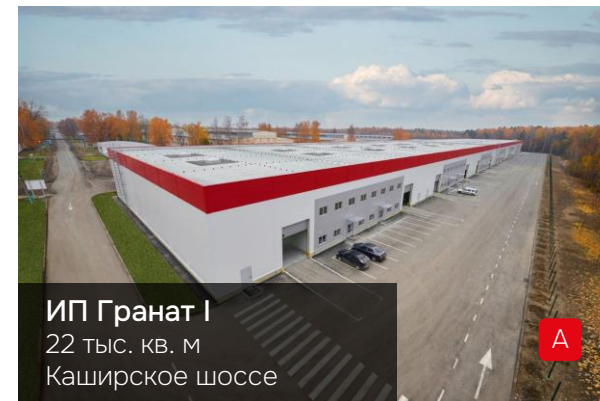
0,4 **+21% г/г**
млн кв. м

Прогнозируемый
объем ввода
2025

24 **-72% г/г**
тыс. кв. м

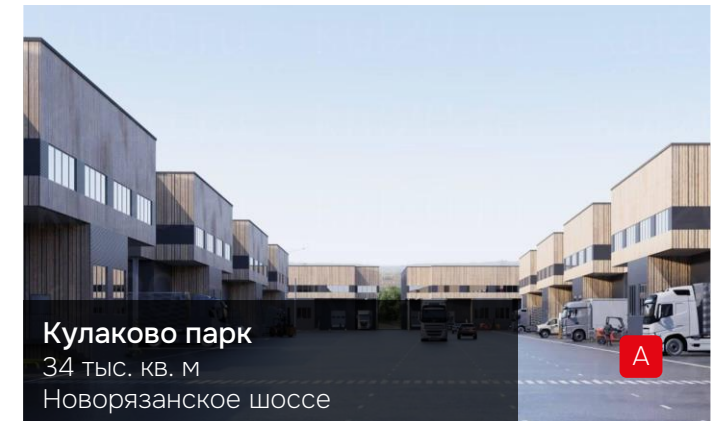
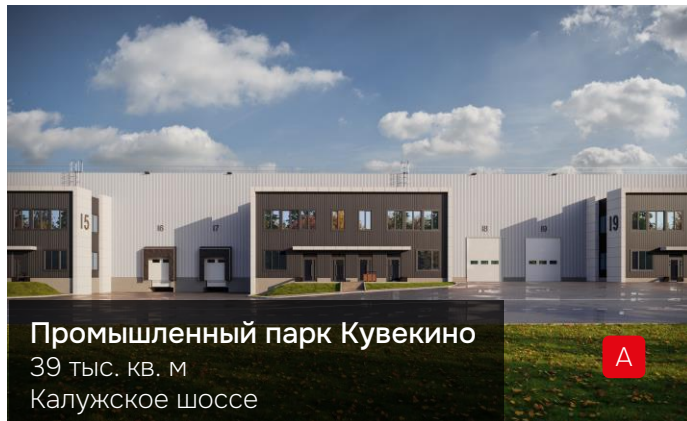
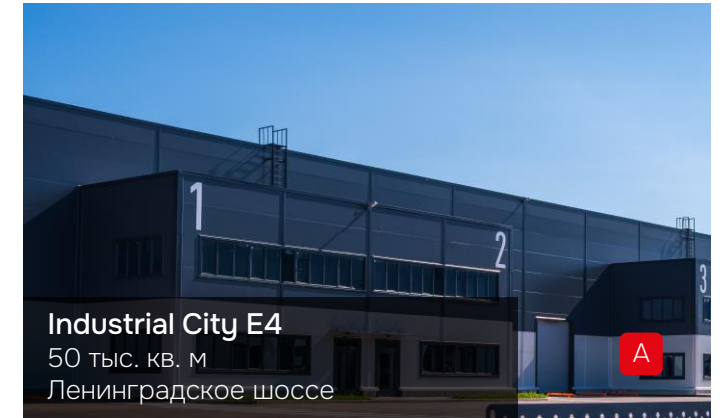
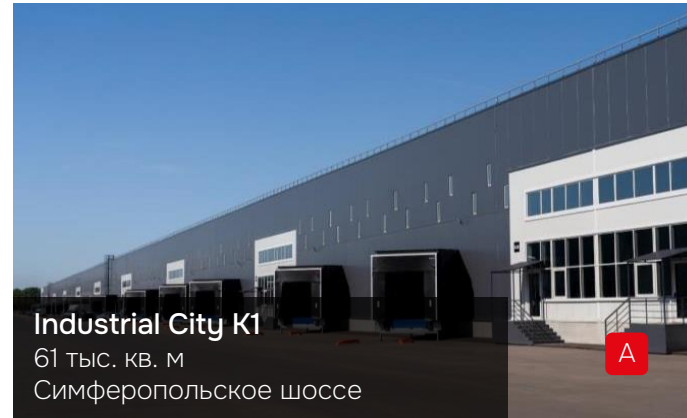
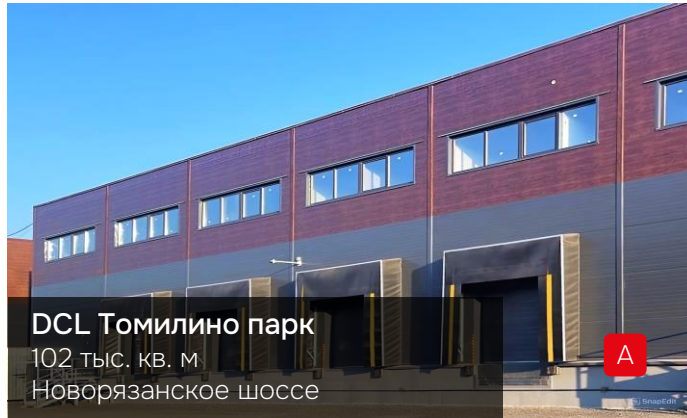
Объем ввода
январь-март 2025

Объекты, введенные
в январе-марте 2025



Новое строительство

Крупнейшие объекты, ожидаемые к вводу в 2025 году



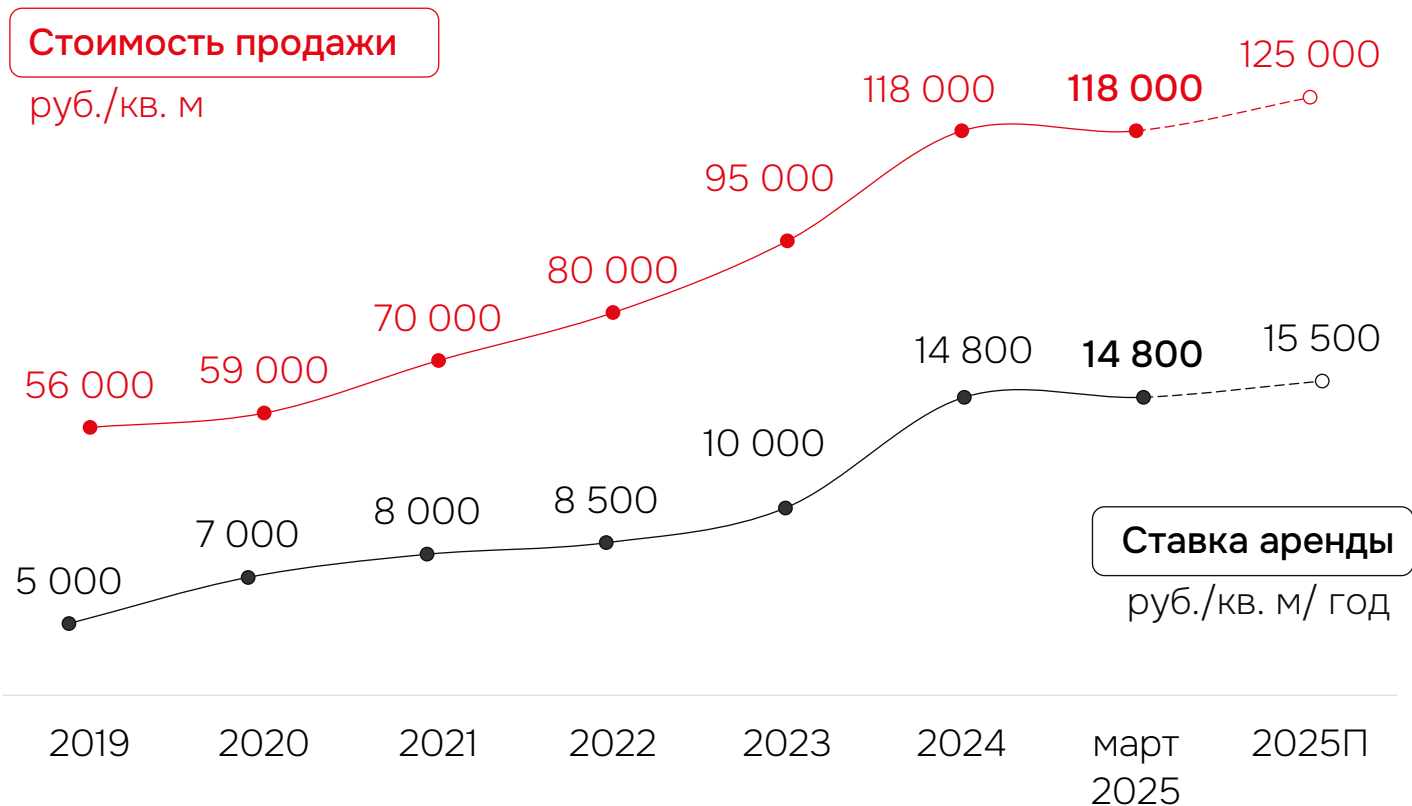
Ключевые игроки рынка



Структура рынка

Данные представлены на 11.03.2025

Ставки аренды и стоимость продажи объектов Light Industrial класс А



14,9%

Доля вакантных площадей
в существующих объектах
Декабрь 2024
Класс А



13,6%

Доля вакантных площадей
в существующих объектах
Март 2025
Класс А



Высокая стоимость заемного финансирования и строительства

Реализация проектов становится менее экономически выгодной ввиду влияния внешних факторов



Рост ставок аренды и стоимости продажи продолжается

Привлекательность формата и дефицит существующего предложения подталкивают ставки вверх



Действие программ МПТ и КРТ продолжается

Действующие девелоперы сохраняют активность на рынке и появляются новые



Спрос на Light Industrial остается повышенным

Исторические лидеры в структуре спроса – представители легкой и средней промышленности – поддерживают высокую активность



Интерес жилых девелоперов к LI сохраняется

Число планируемых объектов и опций built-to-suit увеличивается



Light Industrial – защитный актив

Ключевые причины повышенного интереса инвесторов к сегменту – его устойчивость и доходность



Раздел 06

ОНЛАЙН- РИТЕЙЛ

Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Ключевые цифры

	2022	2023	2024	2025П
Оборот розничной торговли, трлн руб.	42,3	48,2	55,6	64,1
Объем онлайн-продаж, трлн руб.	5,3	7,9	11,0	14,2
Номинальный темп роста онлайн-продаж, %	36%	49%	39%	29%
Реальный темп роста онлайн-продаж, %	21%	39%	27%	24%
Доля онлайн-продаж от ОРТ, %	12%	16%	20%	22%
Количество заказов, млрд шт.	2,9	5,2	7,7	10,8
Средний чек, руб.	1 850	1 520	1 430	1 310

Основные тенденции за первые 2 месяца 2025 года

2,0 трлн руб.

Объем онлайн-продаж

1,5 млрд шт.

Количество заказов



Эффект высокой потребительской активности 2024 года



Не останавливающийся рост рынка – на 26% за январь-февраль г/г

Россия

Потребительский рынок: каналы

Стремительный рост онлайн-продаж сохраняется



2023

2024

48,2 трлн руб.

Оборот розничной торговли 2023

55,6 трлн руб.

Оборот розничной торговли 2024

Прогноз на 2025

64,1 трлн руб.

Оборот розничной торговли 2025П

7,9 трлн руб.

Объем онлайн-продаж 2023

16 %

Доля онлайн-продаж 2023

11,0 трлн руб.

Объем онлайн-продаж 2024

20 %

Доля онлайн-продаж 2024

14,2 трлн руб.

Объем онлайн-продаж 2025П

22 %

Доля онлайн-продаж 2025П

Источник: Минэкономразвития

Данные по объему онлайн-продаж представлены по расчетам IBC Real Estate

Доля онлайн-торговли в обороте продолжает увеличиваться

Онлайн-продажи растут быстрее розничной торговли

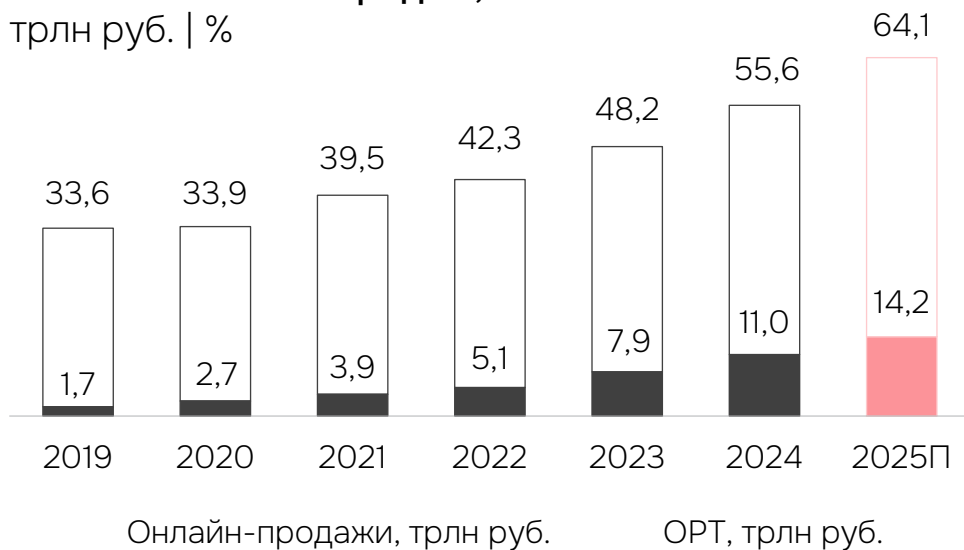
55,6 трлн руб.

Оборот розничной торговли 2024

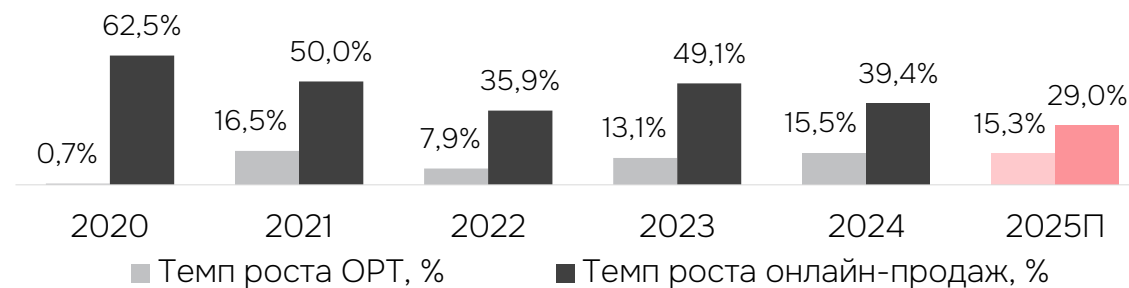
11,0 трлн руб.

Объем онлайн-продаж 2024

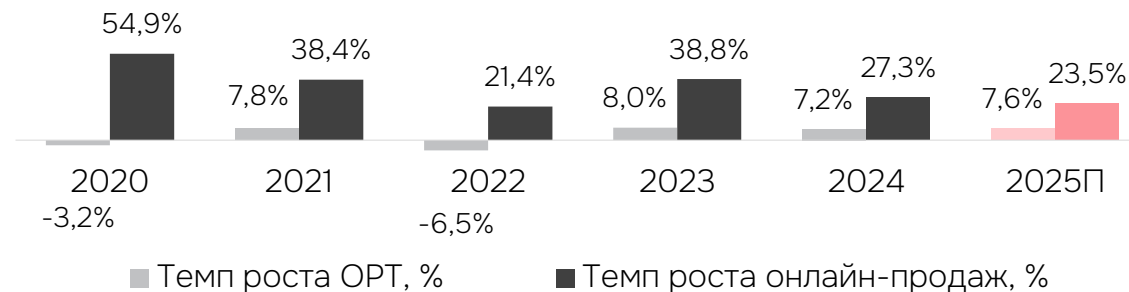
Динамика оборота розничной торговли и объема онлайн-продаж, трлн руб. | %



Номинальные темпы роста индикаторов в текущих ценах



Реальные темпы роста индикаторов в сопоставимых ценах – без учета инфляции




Проникновение онлайн


На карте представлен топ-10 стран мира по доле онлайн-продаж в обороте розничной торговли, %

США 

27% доля онлайн в обороте розничной торговли

Ирландия 

17% доля онлайн в обороте розничной торговли

Нидерланды 

18% доля онлайн в обороте розничной торговли

Норвегия 

17% доля онлайн в обороте розничной торговли

Великобритания 

27% доля онлайн в обороте розничной торговли

Германия 

17% доля онлайн в обороте розничной торговли

Россия 

20% доля онлайн в обороте розничной торговли

Китай 

34% доля онлайн в обороте розничной торговли

Южная Корея 

24% доля онлайн в обороте розничной торговли

Сингапур 

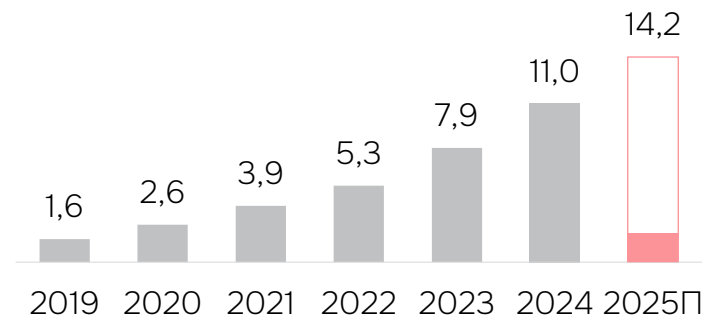
17% доля онлайн в обороте розничной торговли

Рынок электронной торговли России входит в топ-5 крупнейших по доле онлайн-ритейла в обороте розничной торговли

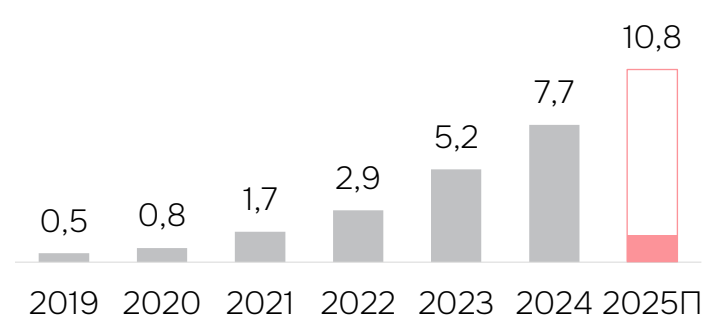
Динамика ключевых показателей

Усиление интеграции онлайн в повседневность потребителей

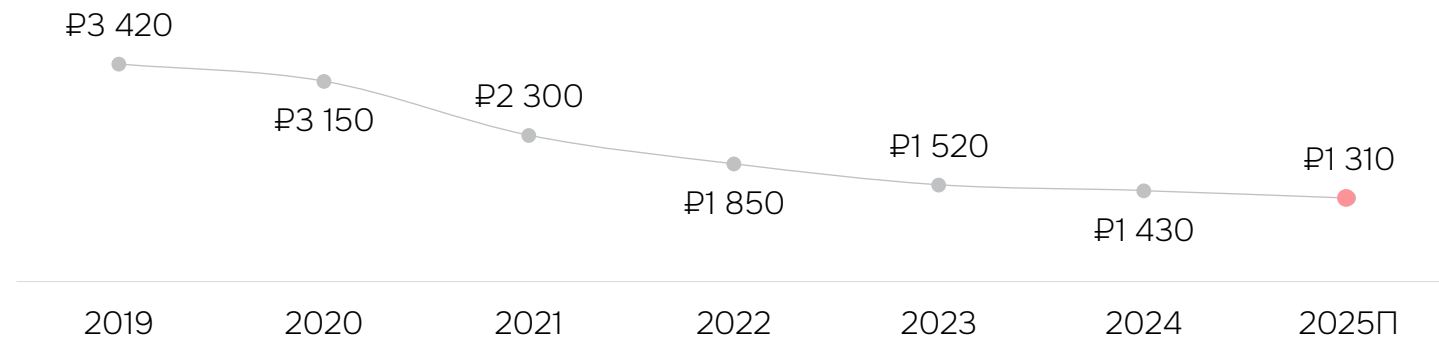
Динамика объема онлайн-продаж, трлн руб.



Динамика количества заказов, млрд шт.



Динамика среднего чека, руб.



2024

2025П

11,0 **+39% г/г**
трлн руб.
Объем онлайн-продаж

14,2 **+29% г/г**
трлн руб.
Объем онлайн-продаж

7,7 **+48% г/г**
трлн руб.
Объем онлайн-продаж

10,8 **+40% г/г**
трлн руб.
Объем онлайн-продаж



1 430 **-7% г/г**
руб.
Средний чек

1 310 **-8% г/г**
руб.
Средний чек

Сегменты онлайн-ритейла: итоги 2024

65% онлайн-продаж приходится на универсальные маркетплейсы и магазины

Универсальные маркетплейсы и магазины

7,2 трлн руб.

Объем онлайн-продаж

6,3 млрд шт.

Количество заказов

1 140 руб.

Средний чек

wildberries

мегамакет

OZON

Яндекс Маркет

Мультикатегорийные маркетплейсы остаются

главным драйвером рынка онлайн-ритейла

Продукты питания

1 270 млрд руб.

Объем онлайн-продаж

860 млн шт.

Количество заказов

САМОКАТ

ВКУСВИЛЛ

Яндекс Лавка

X5Group

БТиЭ

788 млрд руб.

Объем онлайн-продаж

54 млн шт.

Количество заказов

М.ВИДЕО

ЭЛЬДОРАДО

СИТИЛИНК

DNS

Товары для дома и ремонта

547 млрд руб.

Объем онлайн-продаж

62 млн шт.

Количество заказов

ПЕТРОВИЧ

ЛЕМАНА ПРО

Все инструменты

askona

Здоровье

298 млрд руб.

Объем онлайн-продаж

231 млн шт.

Количество заказов

apteka.ru

ЕАПТЕКА

здравсити

Ютека

Одежда и обувь

218 млрд руб.

Объем онлайн-продаж

39 млн шт.

Количество заказов

lqmoda

ИУМ

RENDEZ-VOUS

СТОКМАНН

Сегменты онлайн-ритейла: итоги 2024

Динамика ключевых показателей

Универсальные маркетплейсы и магазины

Онлайн-продажи, количество заказов, трлн руб. | млн шт.

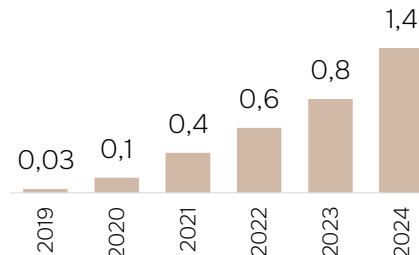
Снижение темпов роста показателей в сегменте обусловлено эффектом высокой базы



Продукты питания

Онлайн-продажи, трлн руб.

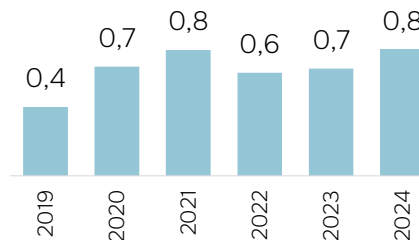
Наиболее быстрый темп роста онлайн-продаж – на 62% за год



БТиЭ

Онлайн-продажи, трлн руб.

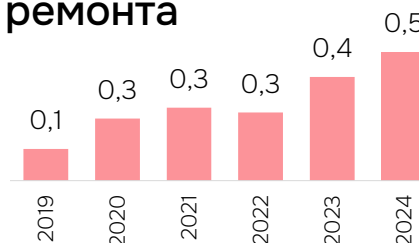
Рост среднего чека на 24% ввиду снижения количества заказов



Товары для дома и ремонта

Онлайн-продажи, трлн руб.

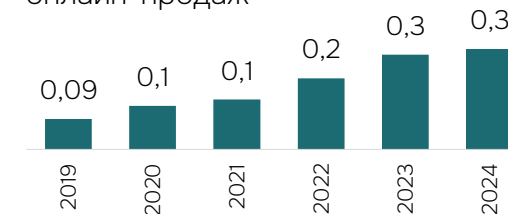
Темп роста кол-ва заказов на 7 п.п. превзошел темп роста онлайн-продаж



Здоровье

Онлайн-продажи, трлн руб.

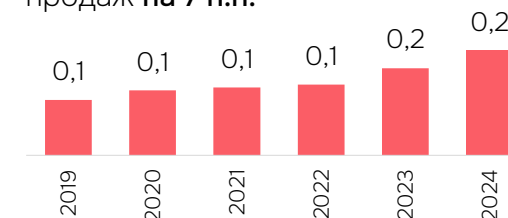
Снижение среднего чека на 27% из-за замедления темпов роста онлайн-продаж



Одежда и обувь

Онлайн-продажи, трлн руб.

Темп роста кол-ва заказов опережает темп роста онлайн-продаж на 7 п.п.





Продолжающийся рост онлайн-торговли

По итогам 2024 года онлайн-рынок увеличился на 39%. В 2025 году мы прогнозируем рост рынка на 29%



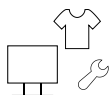
Увеличение доли онлайн-торговли в ОПТ

Реальные темпы роста онлайн-торговли опережают реальные темпы роста ОПТ, ввиду чего растет доля онлайн в ОПТ



Усиление консолидации рынка

На универсальные маркетплейсы и магазины приходится 65% онлайн-продаж и 82% заказов, что на 3 п.п. и 1 п.п. больше, чем годом ранее



Неравномерное развитие сегментов

Возрастающая роль универсальных маркетплейсов ведет к снижению доли и спаду динамики роста других сегментов



Омниканальность → снижение среднего чека

Приобретение товаров онлайн становится не просто привычкой, а частью повседневности потребителей



Наращивание складских мощностей

Объем складов онлайн-ритейлеров составляет 20,4 млн кв. м. Более того, на этапе стройки и проектирования находится еще 14,4 млн кв. м



Раздел 07

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Владимир Чернусь

Руководитель направления
торговой недвижимости



Ключевые цифры

	2022	2023	2024	Март 2025	2025П
Общее предложение, GLA, млн кв. м	6,4	6,4	6,6	6,6	6,8
Новое строительство, GLA, тыс. кв. м	108	55	127	48	200
Доля вакантных площадей, %	11%	12%	8%	8%	8%
Новые международные бренды	11	21	21	2	17
Обеспеченность торговыми площадями, кв. м / 1 тыс. человек	491	495	500	503	515

Основные тенденции за первые 2 месяца 2025 года



Рост ввода новых ТЦ ввиду завершения проектов, открытие которых неоднократно переносилось



Продолжающееся снижение средней площади новых объектов торговой недвижимости

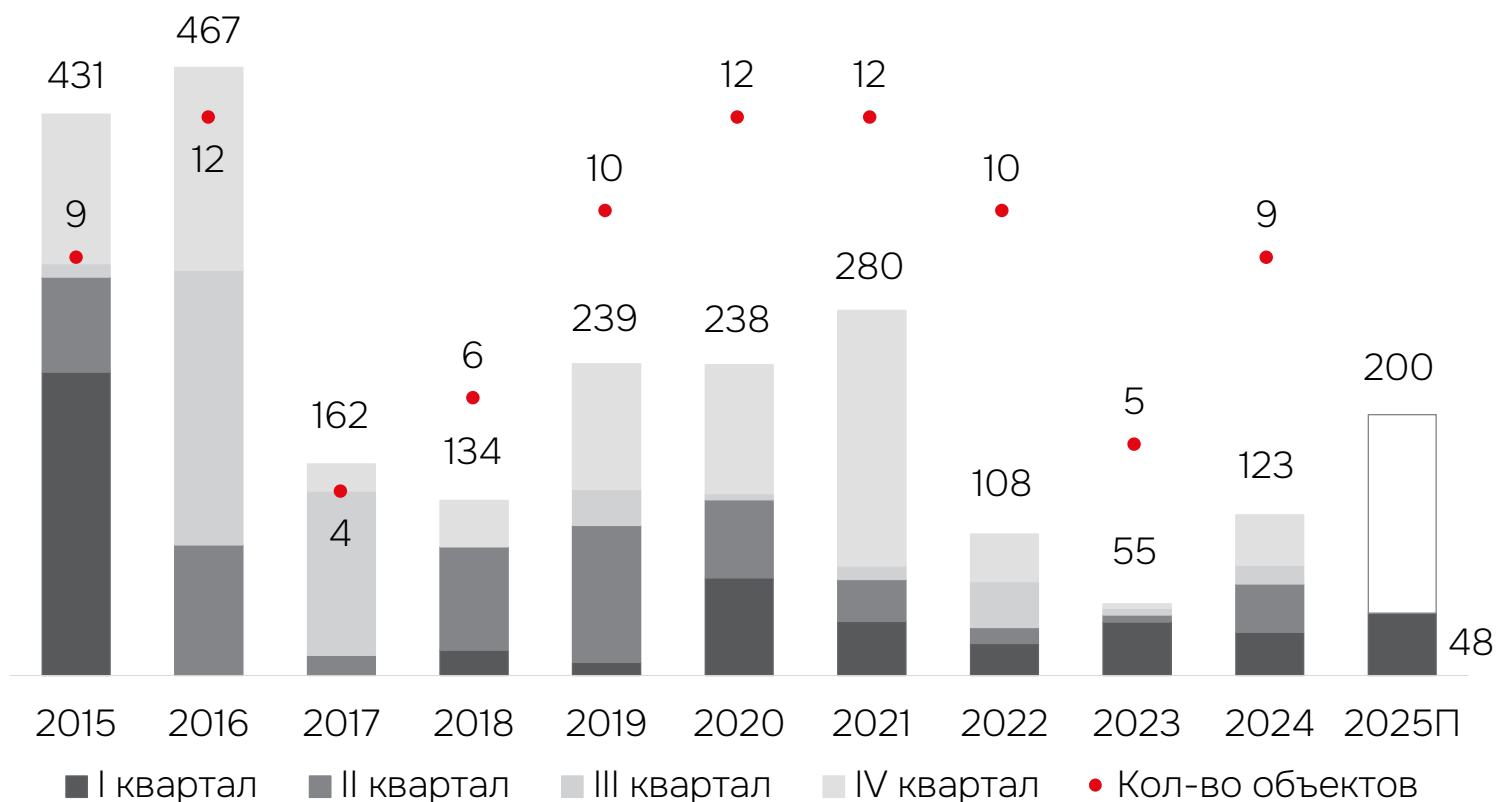


Спад темпов выхода новых международных брендов

Новое строительство

Данные представлены на 11.03.2025

Динамика нового строительства ТЦ в Москве, 2015–2025, тыс. кв. м | шт.



47,6 тыс. кв. м **+44% г/г**

Новое строительство
Январь-март

25,0 тыс. кв. м **-36%***

Средняя площадь ТЦ
2015–2025

*Изменение динамики за последние 10 лет по сравнению с 2000–2014 годами

Новые проекты к вводу в 2025 году

Открыты в I кв. 2025



Pioneer

BOTANICA

GLA: 28,5 тыс. кв. м

M м. Ботанический сад

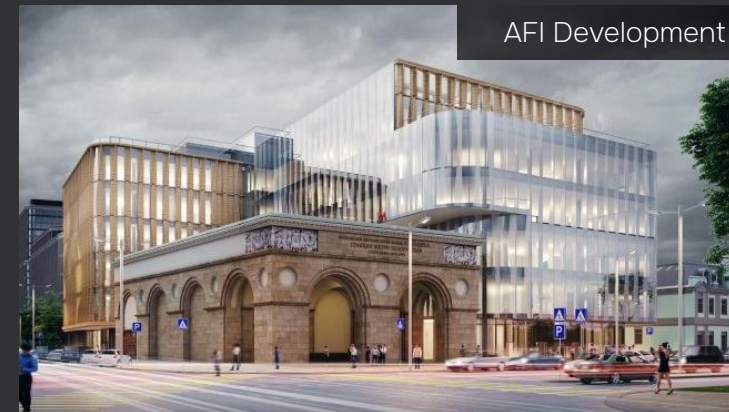


ADG Group

Витязь

GLA: 11,0 тыс. кв. м

M м. Беляево



AFI Development

АФИ Галерея

GLA: 8,1 тыс. кв. м

M м. Белорусская

ТЦ, заявленные к открытию до конца года



Гарант-Инвест

ТЦ в составе ТПУ Селигерская

GLA: 58,0 тыс. кв. м

M м. Селигерская



3S GROUP

Краски

GLA: 37,4 тыс. кв. м

M м. Некрасовка



ПИК

МФК Lakes

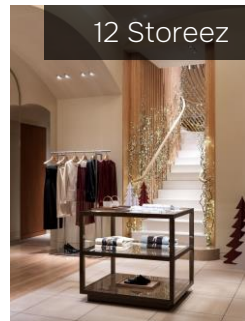
GLA: 24,1 тыс. кв. м

M м. Озерная

Стратегии развития российского ритейла

Фокус на создание впечатлений

Флагманы



Поп-апы



Развлечение и еда



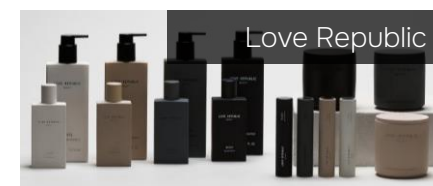
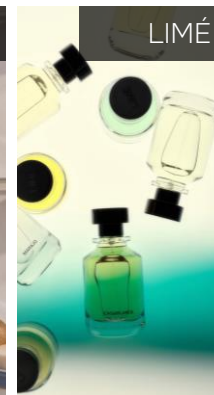
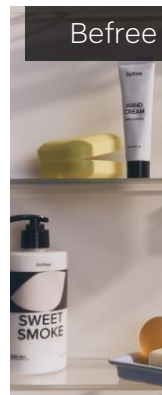
Новые бренды и суббренды

FACE CODE

STADION



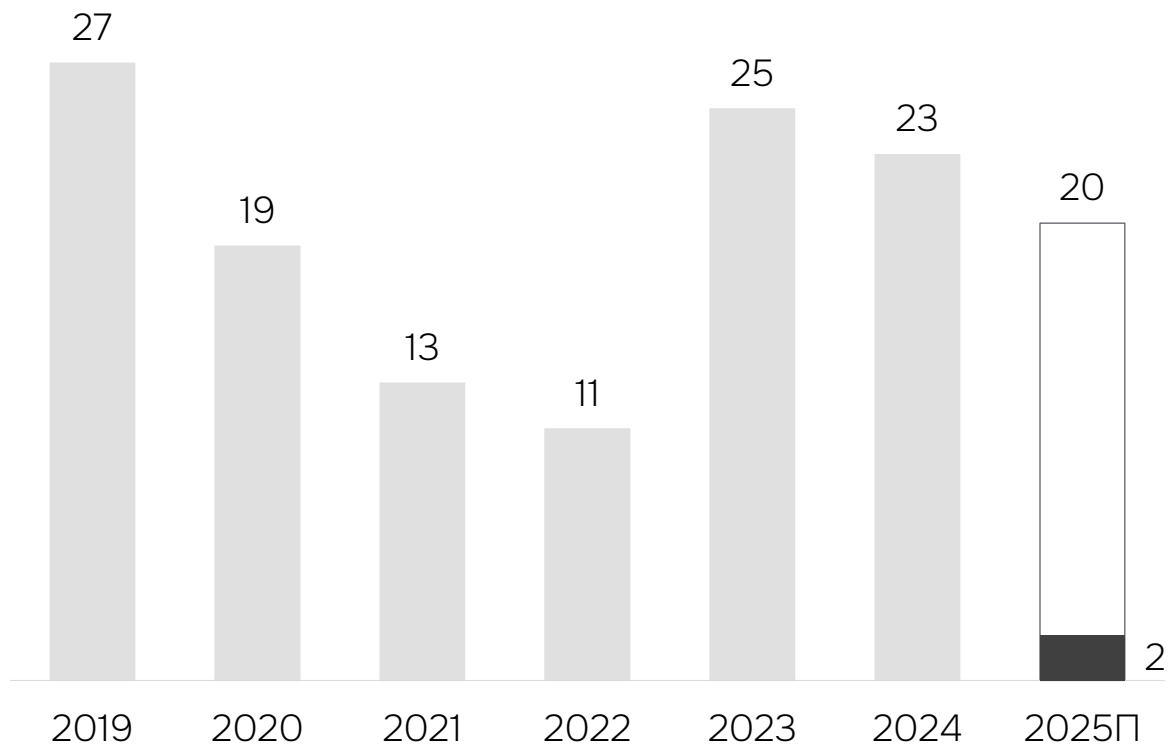
Новые коллекции и линейки



Новые международные бренды

Международные игроки продолжают выходить на российский рынок

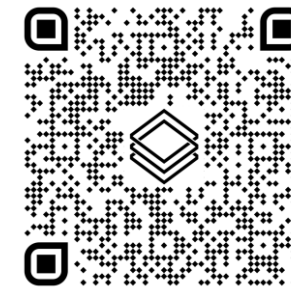
Динамика выхода новых международных брендов, 2019–2025, тыс. кв. м



2



Количество новых международных брендов 2025



Узнать подробнее о новых международных брендах в России 2024

50

Количество новых международных брендов 2023–2025

136 тыс. кв. м

Объем занятых площадей в Москве и Санкт-Петербурге 2023–2025



Рост открытия новых ТЦ

Прогноз увеличения общего предложения на 200 тыс. кв. м ввиду завершения строительства ТЦ, открытие которых неоднократно переносилось



Уменьшение площадей новых объектов

Средняя площадь объектов сократилась на 36% – с 34 тыс. кв. м в 2000–2014 до 25 тыс. кв. м в 2015–2025



Переосмысление ТЦ будущего

Изменение роли ТЦ – от шоппинг-локации к универсальному месту для проведения встреч и досуга



Снижение количества на увеличение качества

Трансформация потребительского поведения – возрастающая ценность времени



Снижение темпов экспансии ритейлеров

Большинство ритейлеров достигло максимума по количеству открытых магазинов и объему занятых площадей



Спад динамики выхода новых международных брендов

Несмотря на сохраняющийся интерес, новые игроки открывают единичные магазины, занимая минимум площадей



Раздел 08

ТОРГОВЫЕ УЛИЦЫ

Валерия Шураева

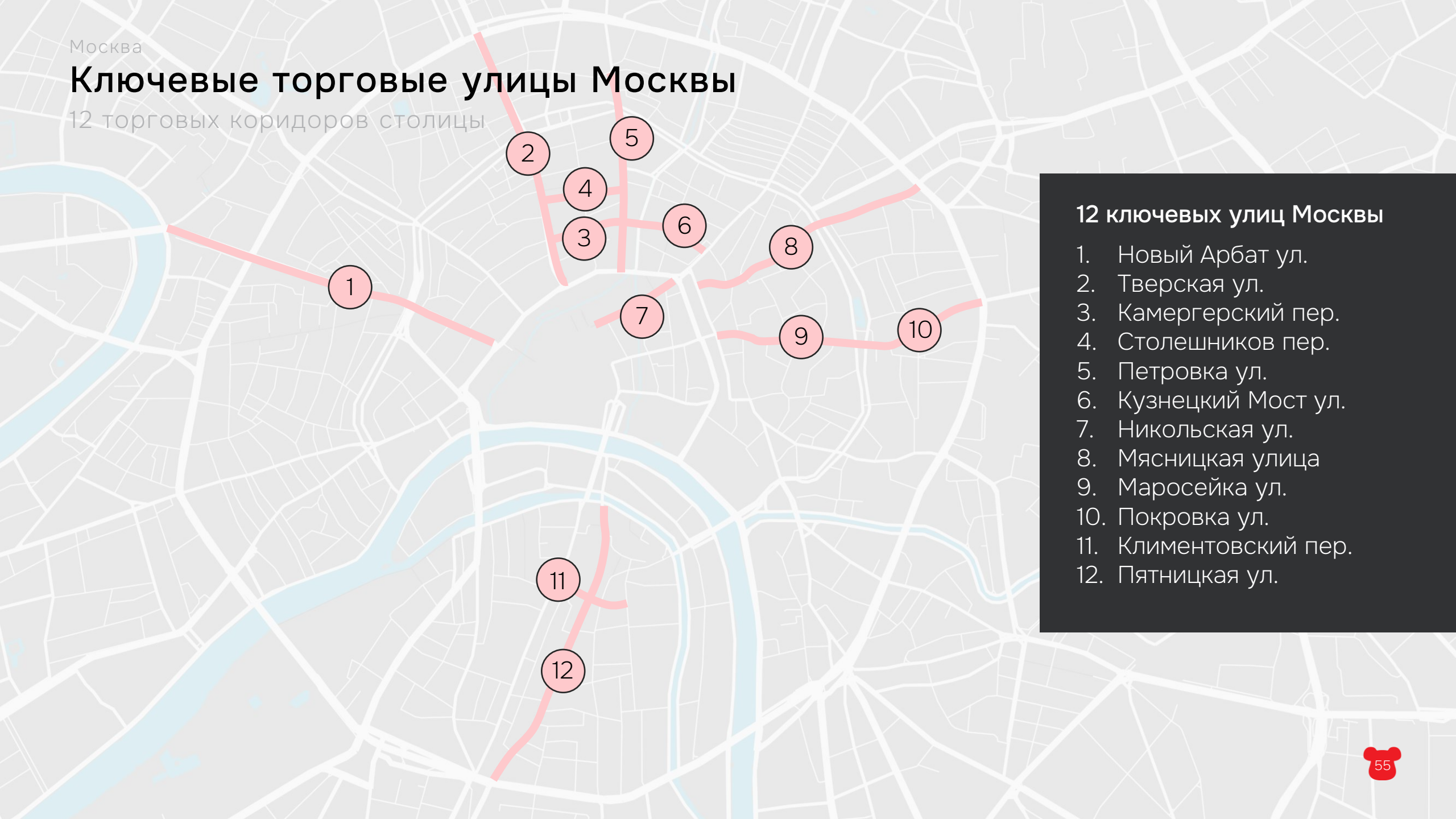
Руководитель направления
торговой и гостиничной аналитики



Москва

Ключевые торговые улицы Москвы

12 торговых коридоров столицы



12 ключевых улиц Москвы

1. Новый Арбат ул.
2. Тверская ул.
3. Камергерский пер.
4. Столешников пер.
5. Петровка ул.
6. Кузнецкий Мост ул.
7. Никольская ул.
8. Мясницкая улица
9. Маросейка ул.
10. Покровка ул.
11. Климентовский пер.
12. Пятницкая ул.

Ключевые цифры

	2022	2023	2024	Март 2025	2025П
Уровень вакансии, %	15,3%	12,6%	8,4%	6,8%	6,5%
Уровень потенциальной вакансии, %	2,3%	1,9%	1,4%	1,2%	1,0%
Доля международных арендаторов, %	15,5%	11,7%	9,3%	9,2%	9,0%
Доля заведений общественного питания, %	36,5%	37,8%	40,0%	40,4%	41,0%
Доля арендаторов категории «одежда и обувь», %	9,6%	10,1%	11,8%	12,3%	12,5%

Основные тенденции за первые 2 месяца 2025 года



Снижение уровня вакантных площадей на ключевых торговых улицах столицы



Сокращение потенциальной вакансии: международные бренды освобождают площади



Снижение количества иностранных брендов и рост доли локальных игроков

Снижение вакансии на улицах Москвы

8,4%

Доля вакантных площадей
Март 2024

83

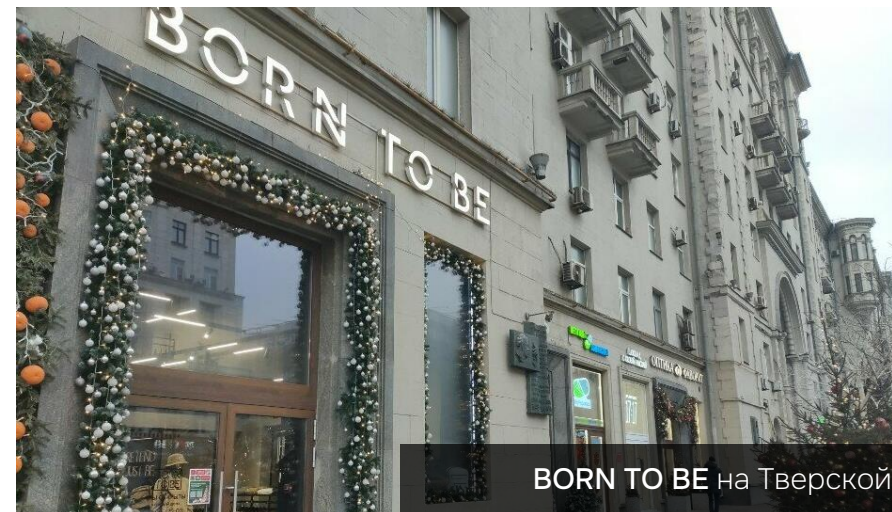
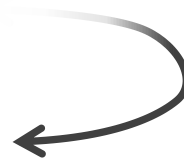
Количество вакантных блоков
Март 2024

6,8%

Доля вакантных площадей
Март 2025

67

Количество вакантных блоков
Март 2025



BORN TO BE на Тверской



croki на Кузнецком Мосту



selection на Петровке

Кто занял вакантные торговые площади?

44%

Кафе и рестораны
Категория арендатора

22%

Одежда и обувь
Категория арендатора

35%

Другие категории
арендаторов

Динамика вакансии на ключевых торговых коридорах

Рекордный уровень вакансии после освобождения торговых площадей международными брендами



Динамика доли вакантных площадей, %

9,3%	15,3%	6,8%
2019	2022	2025

30%
Столешников
переулок
2025



Доля международных арендаторов

70%
Столешников
переулок
2019

42%
Столешников
переулок
2025

Доля международных брендов продолжает снижаться

Российские ритейлеры активно занимают освободившиеся площади

Только на 3 из 12 ключевых торговых улиц остались временно приостановленные магазины

1,2 %

-1,1 п.п. 25/22

Доля потенциально свободных площадей

12

Количество потенциально вакантных блоков

Доля иностранных арендаторов сокращается

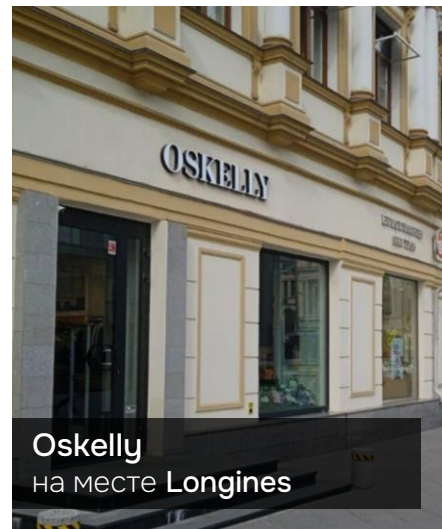
17 %

Доля международных брендов на улицах Москвы 2019

9 %

Доля международных брендов на улицах Москвы 2025

Бутики российских ритейлеров



Oskelly
на месте Longines

Кузнецкий Мост



12 STOREEZ
на месте Brunello Cucinelli

Столешников переулок



Belle you
на месте Dior

Столешников переулок

Москва

Международные арендаторы

Люксовые бренды закрывают бутики



За последние полгода на месте бутиков двух люксовых брендов появились новые игроки



Два международных люксовых бренда перестали арендовать торговые площади



Структура арендаторов на ключевых улицах Москвы

	2022	2025
кафе/рестораны/бары/клубы	36,5%	40,4%
сервисы	12,8%	12,9%
одежда/обувь	9,6%	12,3%
свободно	15,3%	6,8%
иное	5,2%	6,0%
продуктовые магазины	5,3%	5,9%
ювелирный/аксессуары	4,8%	4,4%
аптека/оптика/ортека	3,0%	4,3%
банки	3,1%	3,0%
косметика/парфюмерия	1,9%	2,2%
услуги связи/электроника	2,5%	1,8%

→ +3,9 п.п. 2025/2022

→ +2,7 п.п. 2025/2022

Новые кафе и рестораны на улицах столицы





Снижение доли вакантных площадей

За последний год уровень вакансии на ключевых торговых улицах Москвы снизился на 1,6 п.п.



Высокая активность арендаторов

Спрос на торговые пространства в ключевых локациях со стороны ритейлеров



Сокращение доли иностранных брендов

С 2019 года доля международных брендов на торговых улицах столицы сократилась на 8 п.п.



Российские бренды на улицах столицы

Российские ритейлеры активно занимают площади, ранее занятые международными арендаторами



Высокий спрос со стороны рестораторов

Практически половина торговых площадей занята арендаторами категории «кафе/рестораны»



Увеличение доли ритейлеров одежды и обуви

С 2022 года доля арендаторов категории «одежда и обувь» выросла на 2,7 п.п.



Раздел 09

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ксения Александриди

Руководитель департамента
стратегического консалтинга



Ключевые цифры

	2022	2023	2024	Март 2025	2025П
Общее предложение, тыс. номеров	29,1	29,4	30,1	30,3	31,2
Новое строительство, тыс. номеров	0,3	0,3	0,6	0,2	1,2
Загрузка ¹, %	61,2%	73,8%	76,6%	63,1% ²	76,2%
Средняя цена на номер ¹, тыс. руб.	6,4	8,1	10,7	12,1 ²	11,5
Доходность на номер ¹, тыс. руб.	3,9	6,0	8,2	7,6 ²	8,7

Основные тенденции за первые 2 месяца 2025 года



Объем ввода новых номеров за январь-март 2025 года превысил результат I кв. 2024 года на 36%



Продолжение роста средней цены на номер во всех ценовых сегментах

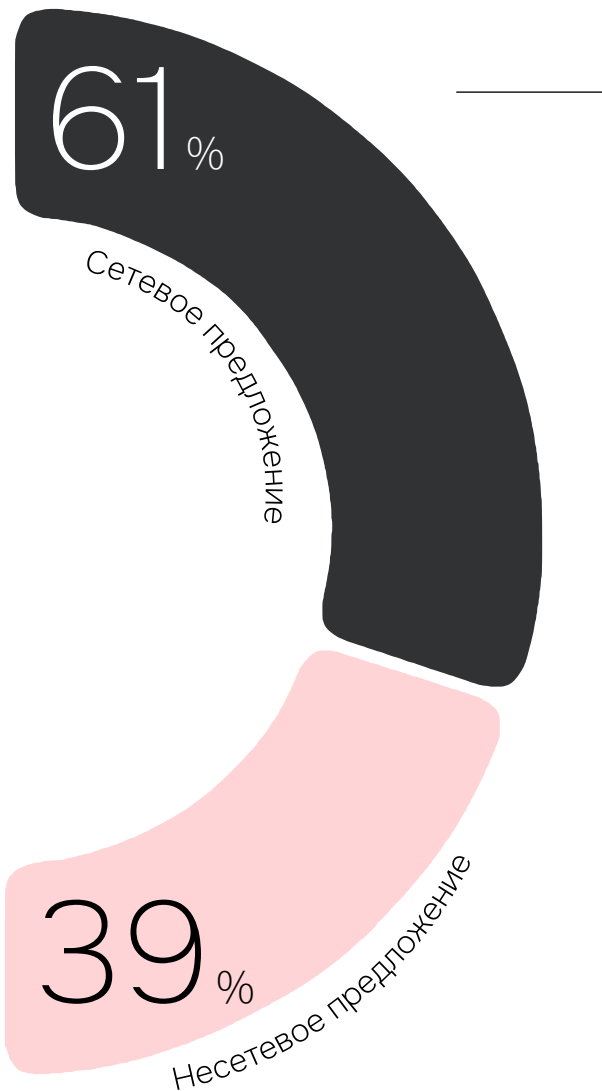


Стабилизация загрузки – снижение показателя вследствие роста тарифов и эффекта высокой базы 2024 года

1. По данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate

2. Данные представлены на Январь 2025 года

Рынок сетевых гостиниц Москвы



19,1 тыс. номеров

Объем **сетевого** предложения



11,7 тыс. номеров

Совокупный номерной фонд под управлением **российских** операторов

7,4 тыс. номеров

Совокупный номерной фонд под управлением **международных** операторов

Крупнейшие **российские** гостиничные сети



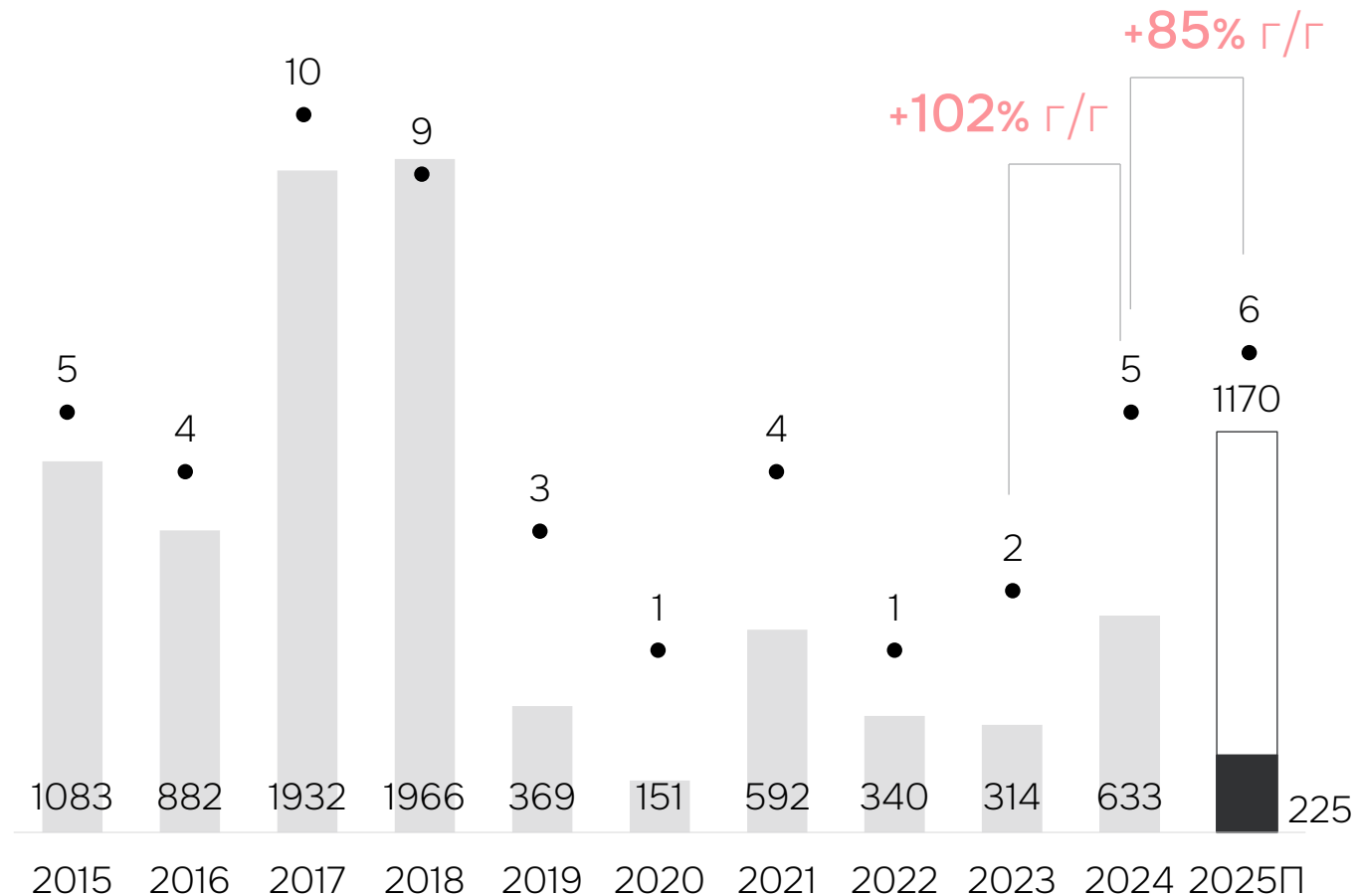
Международные гостиничные сети



Москва

Новое строительство

Рост темпов ввода новых гостиничных объектов в столице



+225 **+36% г/г**
номеров

Новое строительство
Январь-март 2025

1 170 **+85% г/г**
номеров

Количество номеров,
запланированных к открытию
в 2025 году*



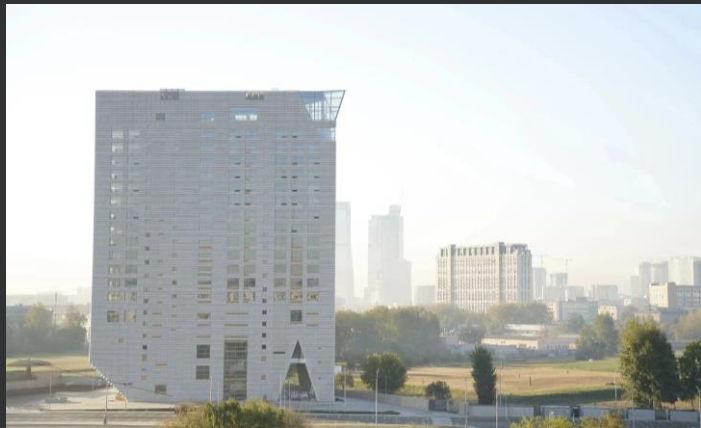
51% из них составляют
номера в сетевых
гостиничных объектах



*Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты, номерной фонд которых составляет более 100 номеров

Новые проекты к вводу в 2025 году

Открыт в | кв. 2025



Palmira Art Hotel
225 номеров
М м. Полежаевская

★★★★★



Cosmos Selection Moscow Arbat
241 номер
М м. Арбатская

★★★★★



Гостиница в составе БЦ White Sea
218 номеров
М м. Беломорская

★★★★★



Гостиница на Б. Полуярославском пер.
200 номеров
М м. Чкаловская

★★★★★



Россия
156 номеров
М м. Китай-город

★★★★★



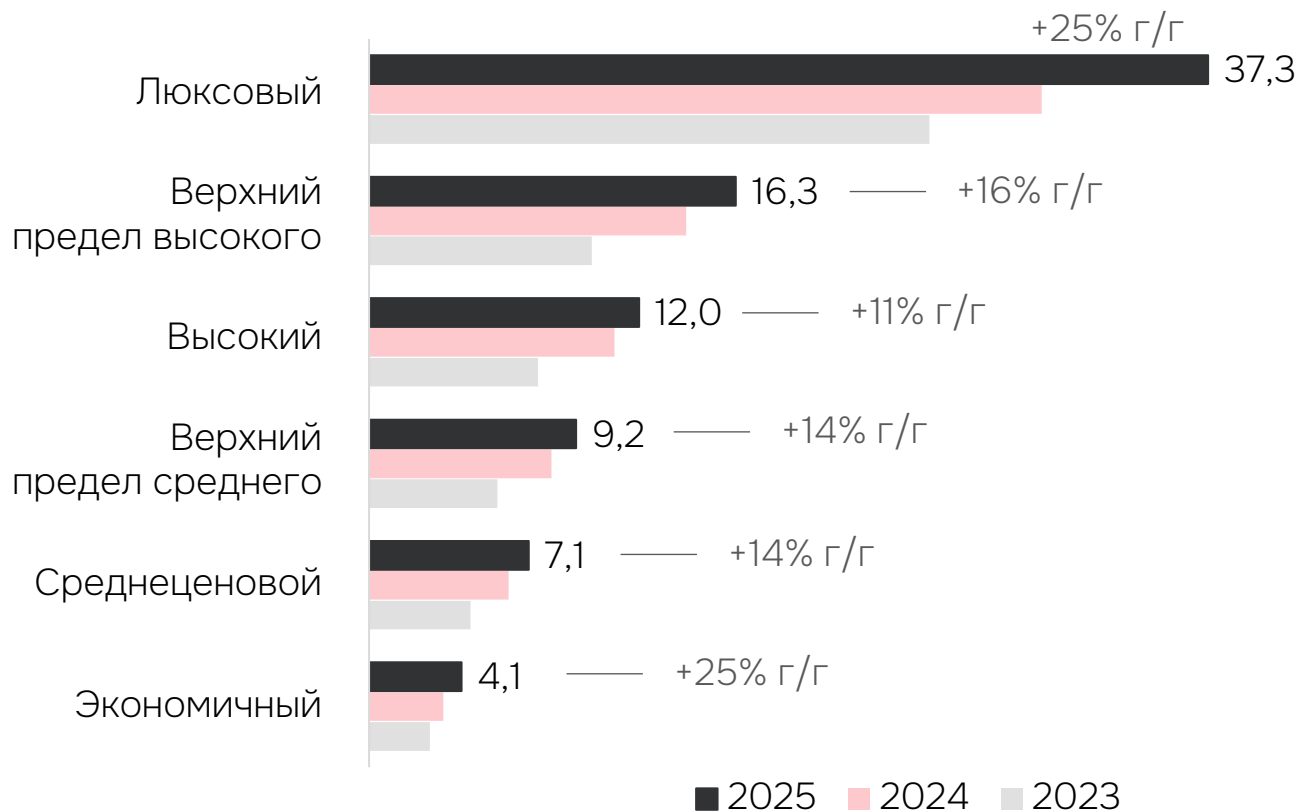
Гостиница на ул. Поклонная,9
130 номеров
М м. Парк Победы

★★★★★

Продолжающийся рост цены на номер

Рост стоимости проживания во всех ценовых сегментах

Средняя цена на номер в гостиницах Москвы в январе, 2023-2025, тыс. руб.



Средняя цена на номер
Все сегменты
Москва

12,1 тыс. руб.
Январь 2025

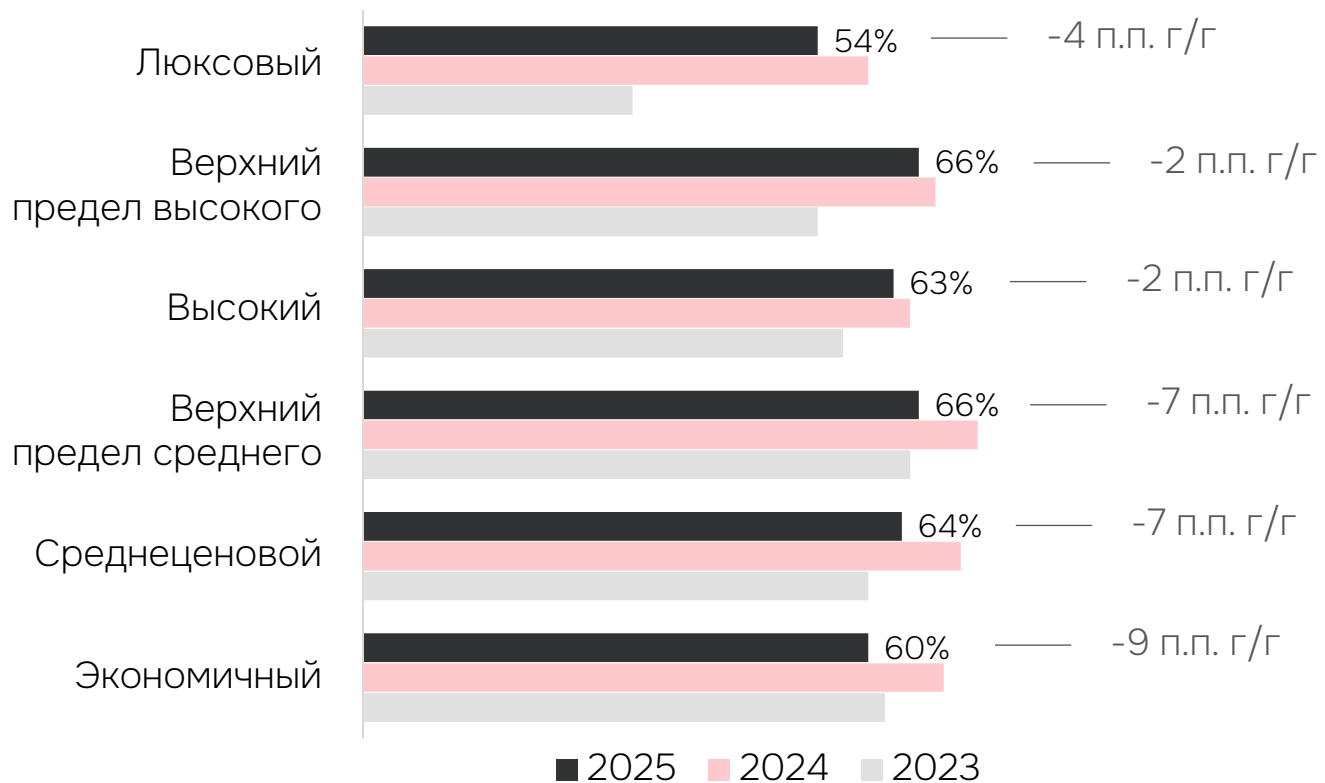
+17% г/г

↑ Рост средней цены на номер в отелях связан с **инфляционными процессами, а также продолжающимся ростом стоимости трудовых ресурсов и других операционных расходов**

Стабилизация загрузки в гостиницах Москвы

Отрицательная динамика показателя во всех ценовых сегментах

Загрузка в гостиницах Москвы в январе, 2023-2025, тыс. руб.



Загрузка
Все сегменты
Москва

63 %

-6 п.п. г/г

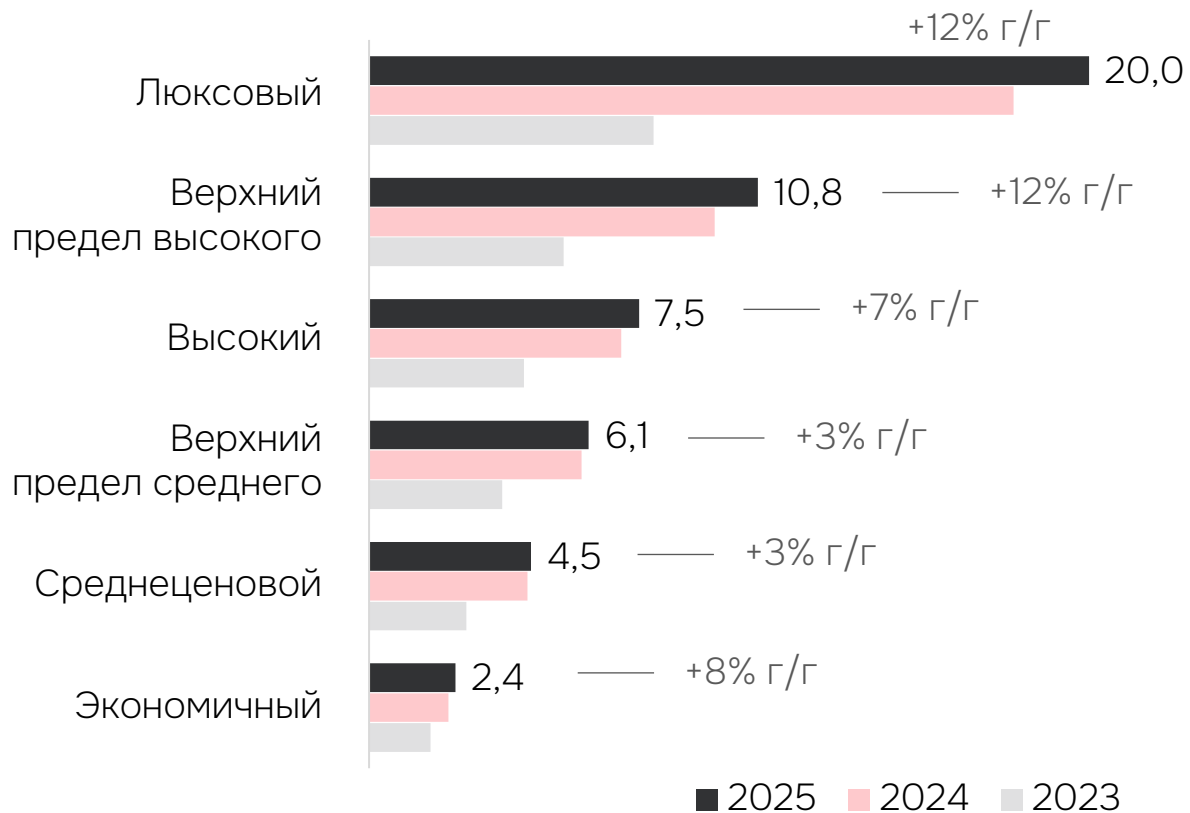
Январь 2025

В связи со стремительным ростом стоимости проживания и эффектом высокой базы 2024 года **наблюдается снижение показателя загрузки** в гостиничных объектах столицы

Позитивная динамика доходности на номер

Показатель продолжает рост, однако более медленными темпами

Доходность на номер в гостиницах Москвы в январе, 2023-2025, тыс. руб.



Доходность на номер
Все сегменты
Москва

7,6 тыс. руб.

+8% г/г

Январь 2025

↑ Рост тарифов в отелях Москвы обеспечивает увеличение доходности на номер, однако снижение загрузки год к году сдерживает более стремительный рост показателя



Увеличение объемов ввода новых номеров

По итогам 2025 года объем ввода новых номеров увеличится на 85% г/г



Постепенная стабилизация операционных показателей

Стабилизация загрузки в гостиницах столицы (-6 п.п. г/г) после высоких показателей в 2024 году



Сокращение государственной поддержки

Завершен последний этап выдачи льготных кредитов на строительство и реконструкцию гостиниц



Позитивная динамика туристского потока

Рост количества внутренних и въездных туристских поездок



Дефицит квалифицированных кадров в отрасли

Нехватка профессионалов и необходимость в обучении персонала



Туризм впечатлений – часть поездки

Спрос на уникальные гостиничные услуги и необходимость в качественной инфраструктуре



Раздел 10

ИНВЕСТИЦИИ В ЗЕМЕЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Дмитрий Шелковский

Руководитель направления
земельных активов и девелопмента



Двойное давление на экономику девелоперских проектов

Данные представлены на 11.03.2025



Рост ключевой ставки
до **21%**



Бридж-кредит
под **27–28% годовых**



Отмена
льготной ипотеки



Падение спроса
на **30%**

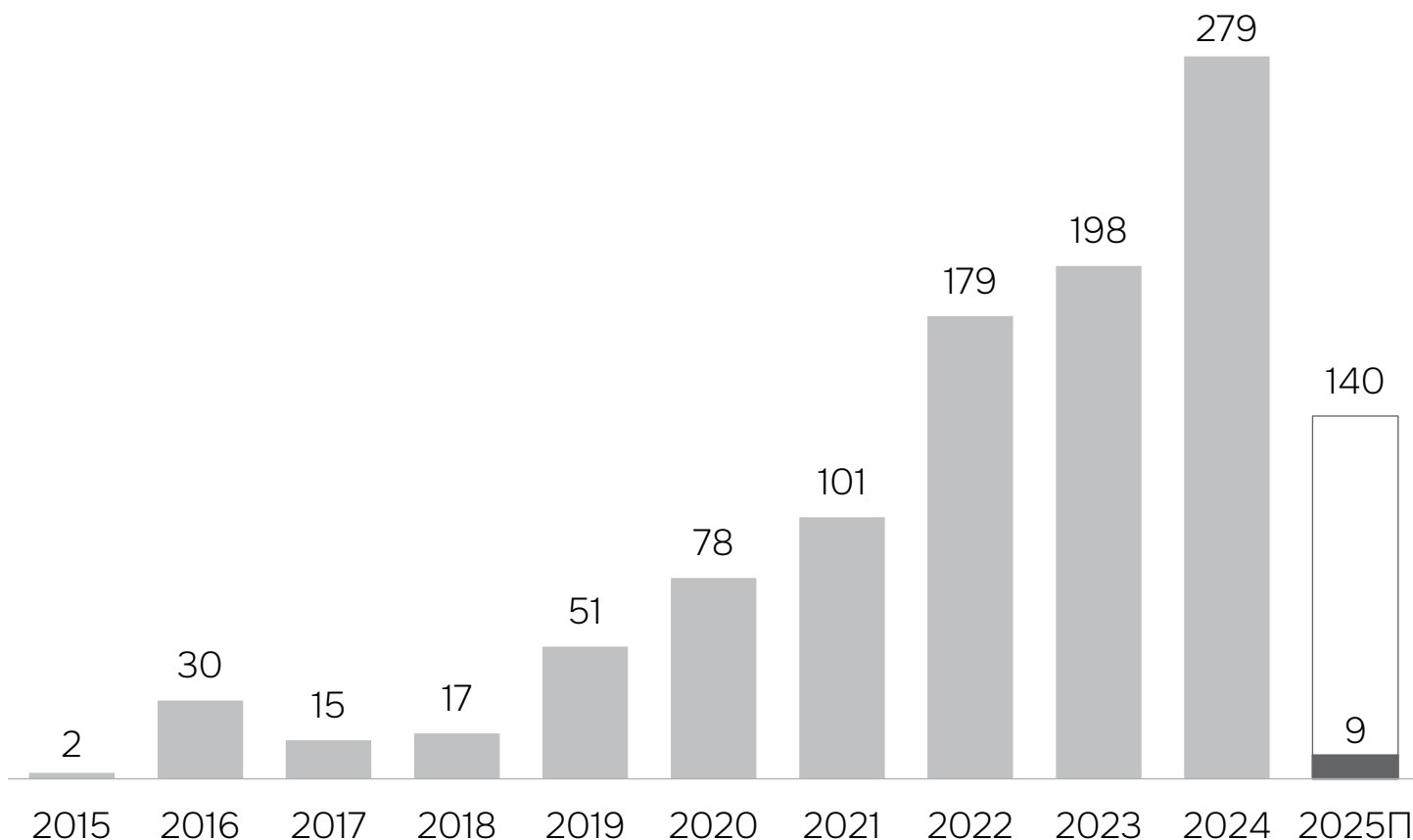


Рост кредитной нагрузки

Ключевые цифры

Данные представлены на 11.03.2025

Динамика объема сделок с земельными активами в Москве, млрд руб.



9 **+12% г/г**
млрд руб.

Объем транзакций
Январь – март 2025



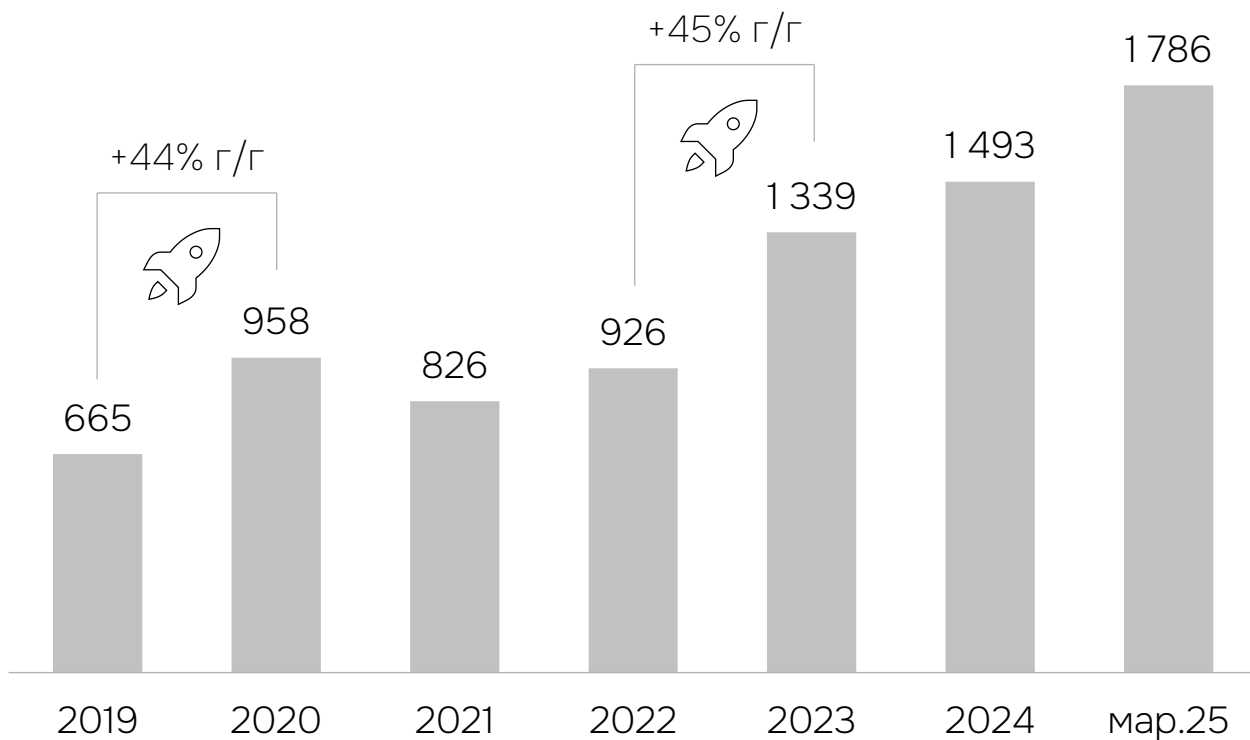
140 **-50% г/г**
млрд руб.

Объем инвестиционных
сделок с земельными
участками на рынке
недвижимости Москвы
Прогноз по итогам 2025

Рост стоимости земельных участков

Данные представлены на 11.03.2025

Динамика средней стоимости гектара земли* под жилую застройку в Москве, млн руб. / га



*Учтены сделки с земельными участками как с разрешительной документацией, так и без нее.

Средняя стоимость 1 га земли Москва

1,8
Март 2025

+20% г/г
млрд. руб.



Москва остается наиболее привлекательным рынком благодаря высокой стоимости квадратного метра и, как следствие, ликвидности земельного актива

Москва

Комплексное развитие территорий

Данные представлены на 11.03.2025



~4 200 га

Общая площадь
проектов КРТ

302 шт

Количество проектов
на разных стадиях
проработки
и реализации

68,1 млн
кв. м

Совокупно **недвижимости**

~898 тыс.

Новых **рабочих мест**

	2023 год	2024 год
Количество утвержденных* проектов КРТ в Москве	38	50
Общая площадь, га	423	495
Объем строительства, млн кв. м	10,2	>10
из них жилье, млн кв. м	5,6	5,2
Новых рабочих мест, тыс. мест	110	104

Источник: mos.ru.

*Количество проектов, в отношении которых городом было принято решение о комплексном развитии территорий.



Перераспределение и оптимизация земельного банка

Часть игроков **адаптируется в сложившихся условиях**, часть же наоборот рассматривает это как возможность **усилить свое конкурентное преимущество**



Интерес к рынку земли сохраняется, но объем сделок сократится в 2 раза

Несмотря на турбулентность рынка **игроки нуждаются в заделах на будущее** и часть девелоперов продолжат пополнять свои портфели



Стоимость земельных участков стабилизируется

Дальнейшая **динамика цен будет напрямую зависеть от ситуации**, складывающейся в отрасли, а также характере и степени поддержки отрасли со стороны государства



Коллаборации застройщиков и землевладельцев

Все новое – это хорошо забытое старое, в условиях заградительной ключевой ставки **партнерство остается единственно доступным вариантом для части игроков**



Дальнейшее расширение программы КРТ

Большой объем неосвоенных и неэффективно используемых земельных участков позволяет Московскому Правительству поддерживать заданный темп развития территорий



Замещение бюджетных решений объектами по программе реновации

Высокие требования к архитектуре и регламент согласования вынуждают застройщиков повышать класс конечного продукта



Раздел 11

ИТОГИ И ПРОГНОЗЫ

Алексей Ефимов

Генеральный директор IBC Real Estate



Прогнозы 2025: коммерческая недвижимость

	Существующие площади	Новое строительство	Ставки аренды	Уровень вакантности
Склады Классы А, В	33 716 тыс. кв. м	2 200 тыс. кв. м	13 500 ² руб. / кв. м / год	2,5 %
Офисы Классы Prime, А, В+, В-	21 411 тыс. кв. м	875 тыс. кв. м	28 000 ³ руб. / кв. м / год	4,0 %
Торговые центры Качественные объекты	6 780 тыс. кв. м	200 тыс. кв. м	0–6 000 ⁴ руб. / кв. м / месяц	8,0 %
Гостиницы ¹	31,2 тыс. номеров	1,2 тыс. номеров	11 500 руб. / ночь	76,2 %

Инвестиции

в недвижимость Москвы

450 млрд руб.

Объем транзакций

Рынок сохраняет инвестиционную активность, поддерживаемую устойчивым спросом на качественные объекты

1. Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5*, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.

2. Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие объекты класса А без учета операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

3. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

4. Запрашиваемая ставка аренды на ТЦ без учета prime-объектов. Ставка дана без учета операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.



*Совершенство
в деталях*

Спасибо



Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz