



# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия  
III квартал 2025





Внешний контекст



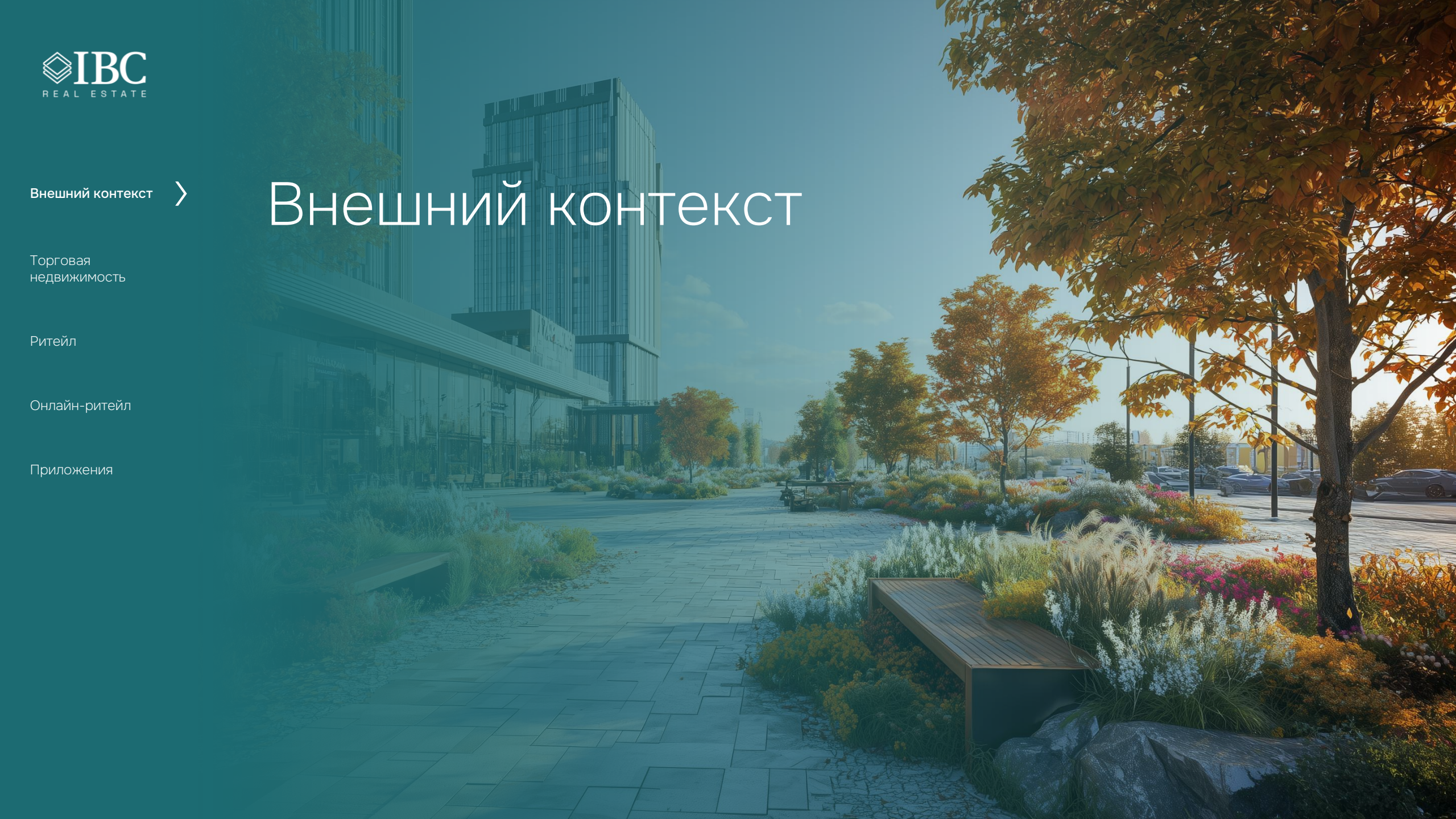
# Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения





# Пересмотр прогнозов и траектории роста 2025-2028

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

В III квартале 2025 года замедление экономики продолжилось. Прирост ВВП за январь-август составил 1,0% после 4,3% за 2024 год в целом. Причинами охлаждения стали замедление деловой и потребительской активности.

С начала 2025 года фиксируется тенденция на замедление темпов роста заработных плат – на фоне снижения спроса на кадры в экономике и общего уровня напряженности на рынке труда. При этом совокупный показатель денежных доходов населения продолжает расти высокими темпами, в первую очередь, ввиду сохранения высоких ставок по банковским вкладам.

Стабилизация инфляции производителей – 3,4% за январь-август 2025 года – способствовала замедлению темпа роста стоимости строительства и, как следствие, сохранению высокой девелоперской активности на рынке.

В 2026 темп роста ВВП будет сохраняться сдержанным, продемонстрировав восстановление не ранее 2027 года.

Источники: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ.  
\*Ключевая ставка указана на 15.10.2025 в % годовых.

## Ключевые индикаторы

	2022	2023	2024	Янв.-авг. 2025	2025П	2026П	2027П	2028П
Темп роста ВВП <small>% г/г</small>	-1,4	4,1	4,3	1,0	1,0	1,3	2,8	2,5
Ключевая ставка <small>в среднем по году, %</small>	10,6	9,9	17,5	17,0*	18,8-19,6	12,0-13,0	7,5-8,5	7,5-8,5
Индекс потребительских цен <small>% дек./дек.</small>	11,9	7,4	9,5	9,6	6,8	4,0	4,0	4,0
Индекс цен производителей <small>% дек./дек.</small>	11,4	4,0	12,1	3,4	3,0	6,1	5,1	4,3
Оборот розничной торговли <small>% г/г</small>	-6,5	8,0	7,7	2,2	2,5	1,1	3,9	3,6
Уровень безработицы <small>% г/г</small>	4,0	3,2	2,5	2,3	2,3	2,6	2,5	2,3

Сохранять **умеренный оптимизм** относительно деловой и потребительской активности и, как следствие, спроса на коммерческую недвижимость позволяют два фактора:

1

Начиная с июля 2025 фиксируется **рост корпоративного кредитования**, что будет способствовать сохранению уровня деловой активности в среднесрочной перспективе.

2

По мере снижения ключевой ставки **потребительская активность будет демонстрировать стремительное восстановление** ввиду реализации накопленного потенциала.

# Высокие объемы ввода в условиях стабилизации спроса

Объем ввода в эксплуатацию во всех сегментах демонстрируют рост, новые проекты продолжают активно заявляться на рынок. Однако **спрос стабилизировался во всех сегментах:** как со стороны бизнеса, так и со стороны потребителей. **2026 год станет годом дальнейшего снижения спроса** и перехода «часов рынка» в красную зону по всем сегментам

Внешний контекст >

Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

	Россия Объем ввода I-III кв. 2025	Москва Объем ввода I-III кв. 2025	Цикл рынка Изменение цикла рынка III кв. 2024 / III кв. 2025
Склады <sup>1</sup>	5 872 <div>+80%</div> тыс. кв. м	1 948 <div>+98%</div> тыс. кв. м	 <b>Абсолютный рекорд по объему ввода</b> совокупно по России. При этом спрос стабилизировался, а ставки аренды демонстрируют снижение с начала года.
Офисы <sup>2</sup>	672 <div>+33%</div> тыс. кв. м	531 <div>+31%</div> тыс. кв. м	 Повышенные объемы ввода обеспечены завершением штаб-квартир, что <b>поддерживает баланс рынка</b> . Сроки ввода по многим спекулятивным проектам переносятся на более поздние даты на фоне стабилизации спроса.
Торговые центры <sup>3</sup>	356 <div>+35%</div> тыс. кв. м	106 <div>+26%</div> тыс. кв. м	 <b>Объем ввода по России стал самым высоким за последние 4 года</b> , в Москве – за последние 5 лет, что стало причиной роста вакантности на 2 п.п.
Гостиницы <sup>4</sup>	5 176 <div>x3</div> номеров	467 <div>-9%</div> номеров	 <b>Объем ввода по России стал самым высоким за последние 7 лет</b> . При этом загрузка демонстрирует постепенное снижение, а тарифы значительно замедлили рост.

Изменение для всех индикаторов указано за аналогичный период прошлого года.

1. В расчет входят объекты классов А и В. В индикатор по Москве также включены цифры Московской области.

2. В расчет входят объекты классов Prime, А, В+ и В-.

3. Учитываются качественные торговые площади.

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

# Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости

Внешний контекст >

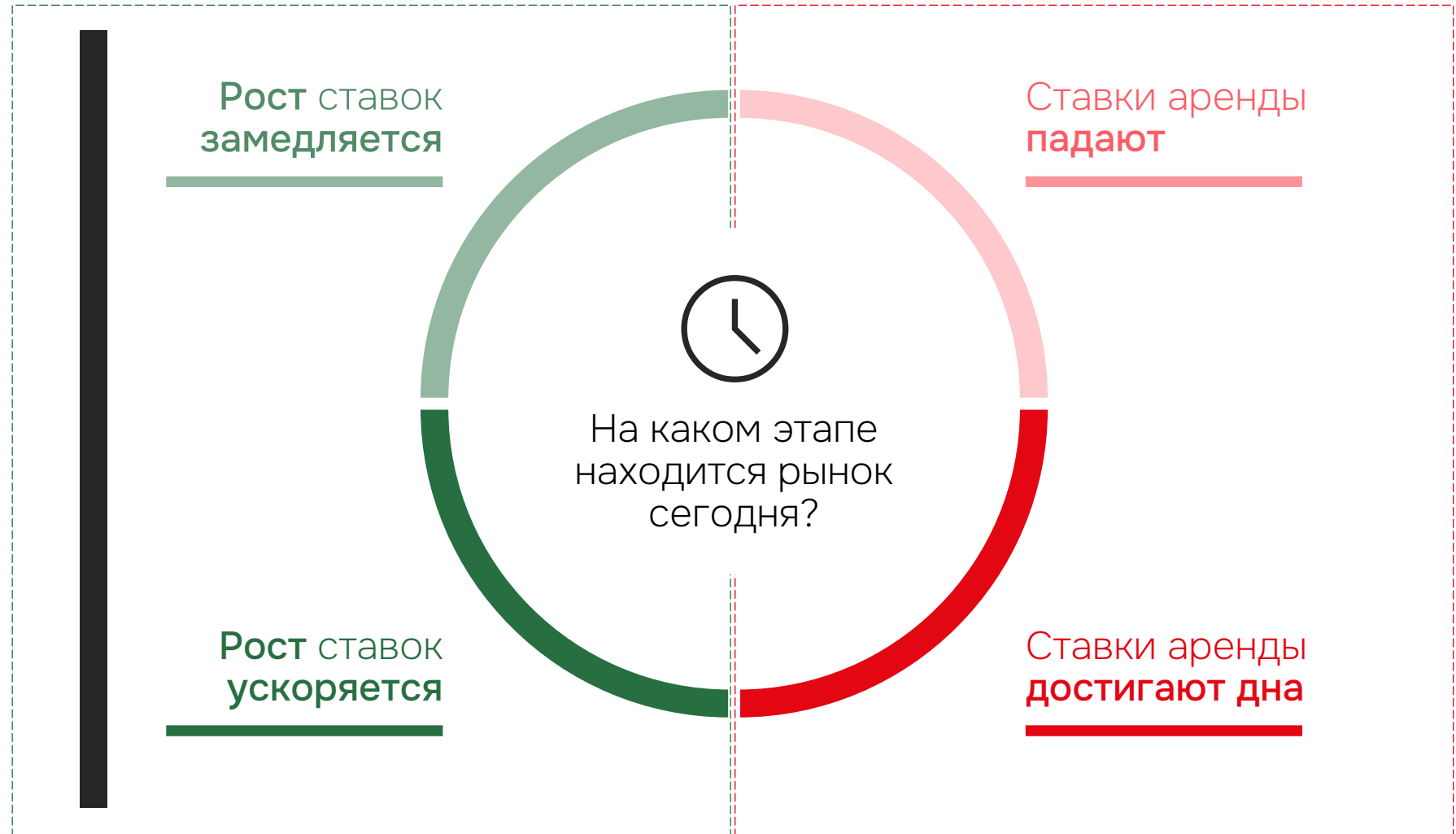
Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

Рынок арендодателя



Рынок арендатора

# Розничная торговля

На карте отражено распределение регионов России с точки зрения динамики ОРТ\* за январь-июль 2025 года.  
Выделено 5 регионов с наиболее высокой и 5 регионов с наиболее низкой динамикой показателя

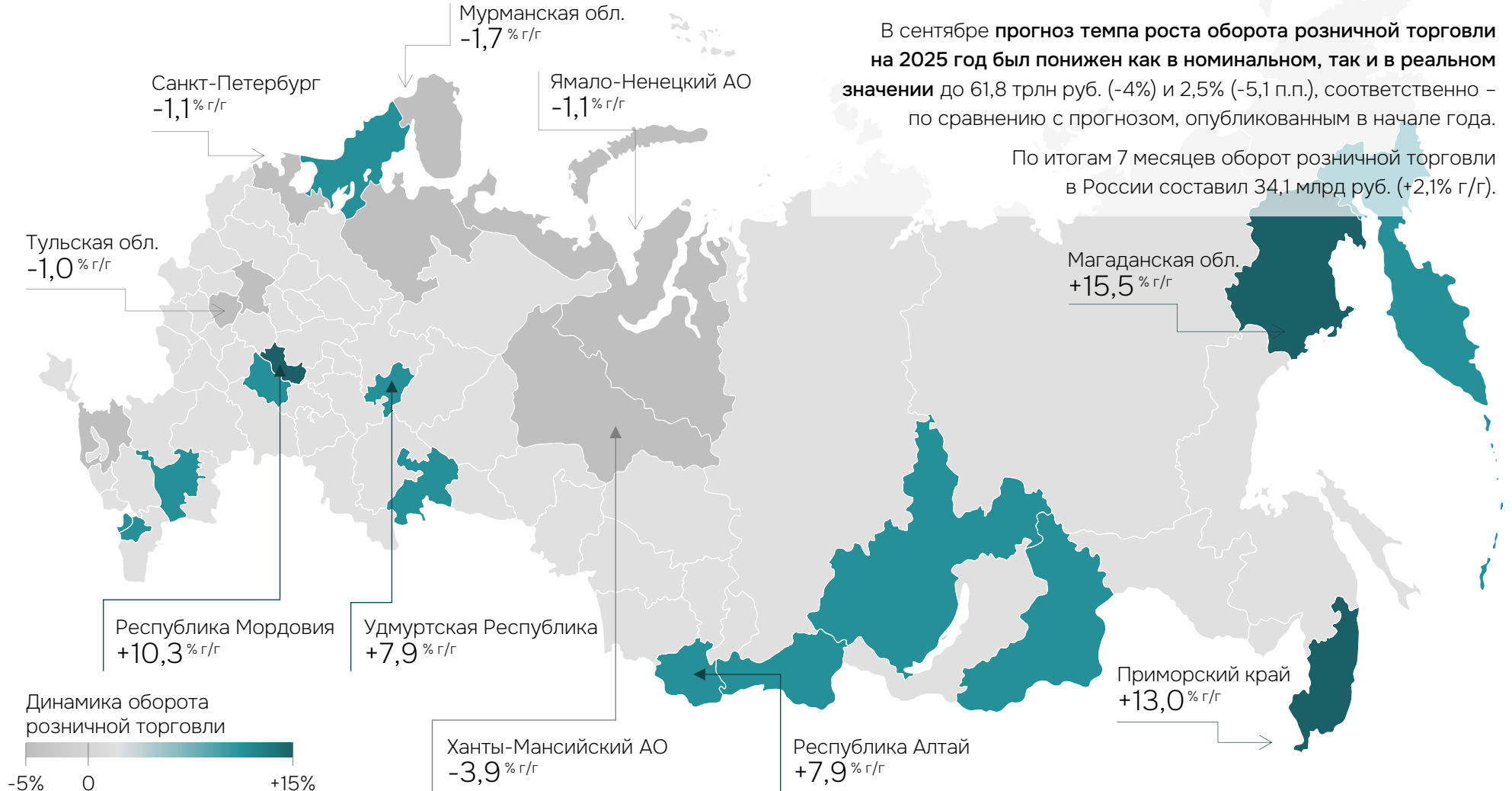
Внешний контекст >

Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения



\*Показано изменение оборота розничной торговли за январь-июль 2025 года по сравнению с аналогичным периодом 2024 года.  
Источник: Минэкономразвития.



Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

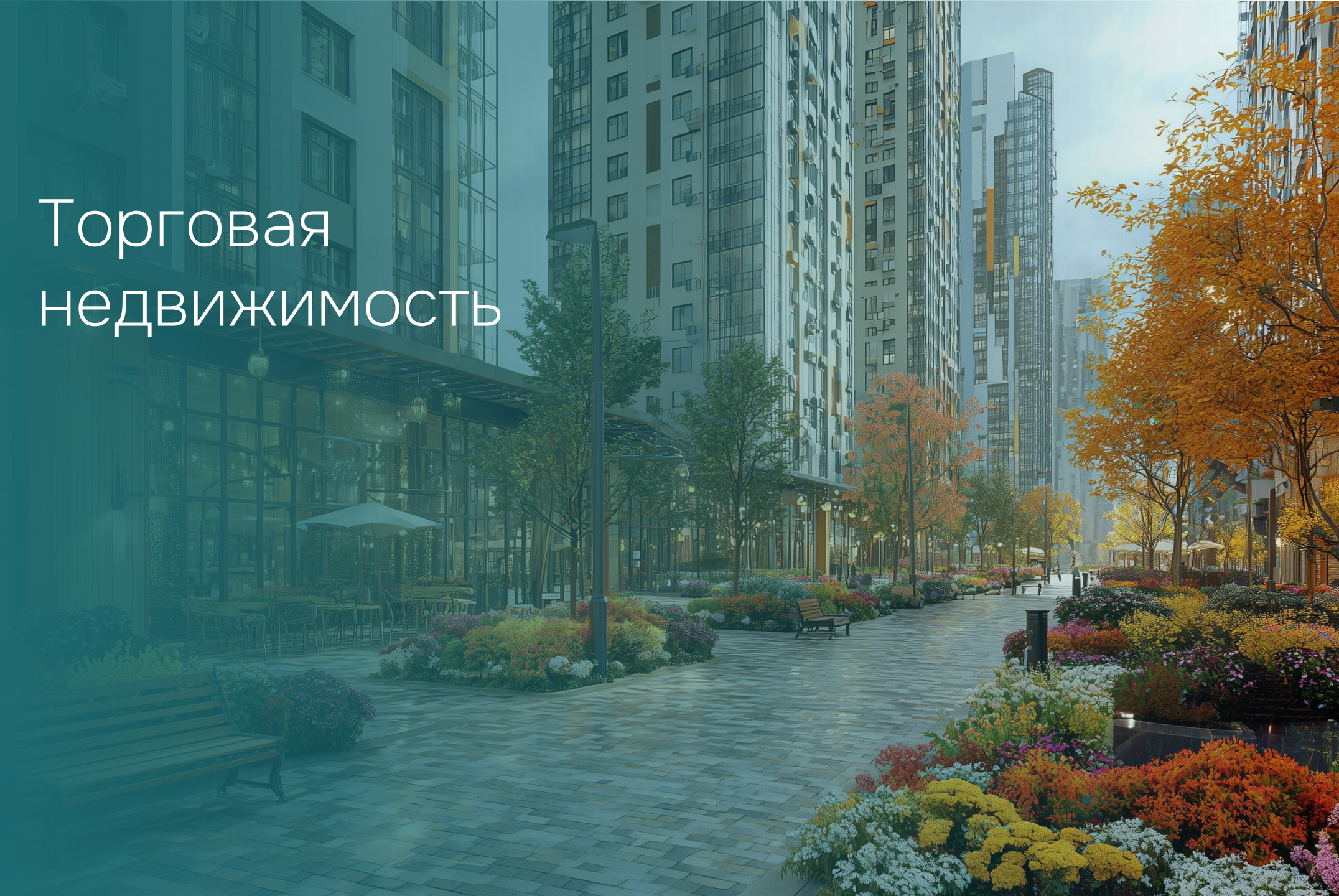


Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

# Торговая недвижимость





# Новые торговые центры: Москва

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость



Ритейл

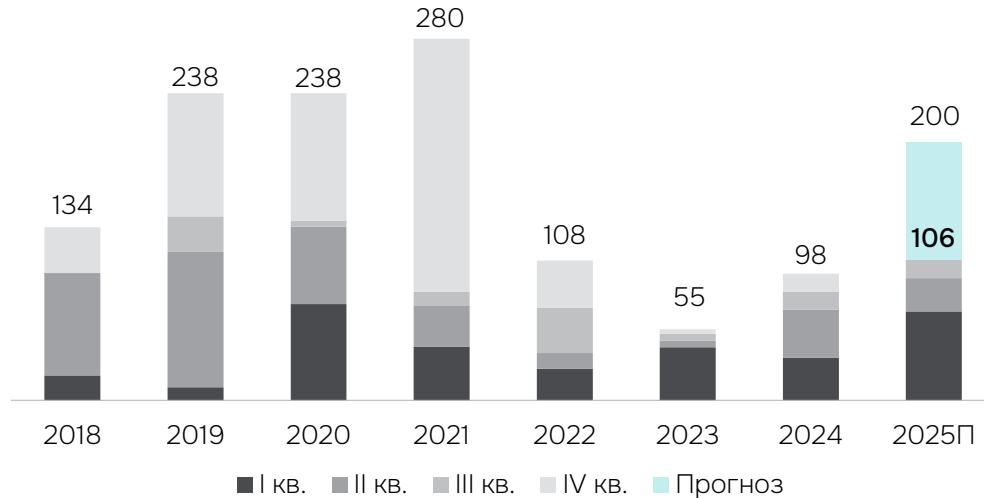
Онлайн-ритейл

Приложения

По итогам 9 месяцев 2025 года ввод новых объектов составил 106 тыс. кв. м, что является рекордным показателем с 2022 года. В III кв. в Москве было введено 2 объекта районного формата общей арендопригодной площадью 14,1 тыс. кв. м, расположенных в спальных районах города – Грис Молл (GLA: 11,0 тыс. кв. м), Комета (GLA: 3,2 тыс. кв. м).

До конца года ожидается ввод еще 94 тыс. кв. м. Таким образом, по итогам 2025 года объем нового строительства достигнет 200 тыс. кв. м, что станет рекордом с 2021 года. Крупнейшим объектом, заявленным к открытию, является Avenue Sever в составе ТПУ Селигерская (GLA: 60,3 тыс. кв. м) – это будет первый объект регионального формата (GLA более 50 тыс. кв. м) с 2021 года.

Динамика нового строительства в Москве, тыс. кв. м



## Ключевые цифры

Общее предложение, тыс. кв. м	6 653,7
Объем ввода в III кв. 2025, тыс. кв. м	14,1
Доля вакантных площадей, %	10,0
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1 тыс. жителей	501,0

## Примеры ТЦ, открывшихся в III квартале 2025

Грис Молл



Комета



Avenue Sever



Краски



Ожидается открытие в IV квартале



# Москва: обеспеченность торговыми площадями

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость



Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

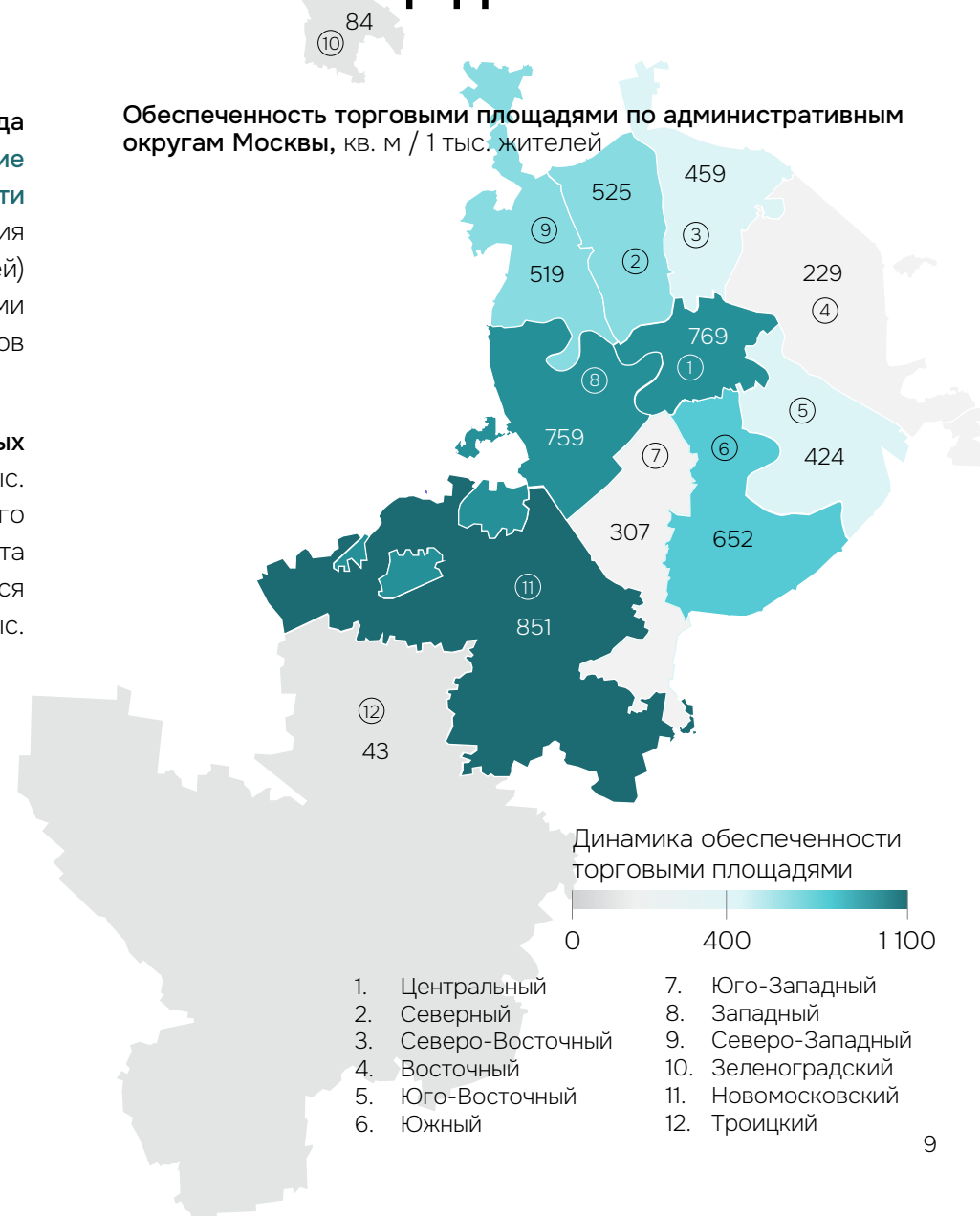
Показатель обеспеченности торговыми площадями жителей города Москвы составляет 501 кв. м / 1 тыс. жителей. Однако **значение варьируется в диапазоне от 43 до 851 кв. м / 1 тыс. жителей в зависимости от административного округа.** Так, самыми обеспеченными с точки зрения качественных торговых площадей являются НАО (851 кв. м / 1 тыс. жителей) и ЦАО (769 кв. м / 1 тыс. жителей). Высокая обеспеченность торговыми площадями связана с расположением в этих районах крупных объектов и низкой численностью постоянного населения.

Самыми необеспеченными с точки зрения качественных торговых площадей административными округами являются ЗелАО (84 кв. м / 1 тыс. жителей) и ТАО (43 кв. м / 1 тыс. жителей). Так, в ЗелАО располагается всего 2 качественных объекта, а в ТАО – 1 объект. Что касается девелопмента объектов, то в ТАО на этапе строительства находятся 2 торговых объекта, арендопригодная площадь которых составляет 38 тыс. кв. м, что позволит увеличить индикатор до 210 кв. м / 1 тыс. жителей.

## Новое строительство

Большая часть строящихся объектов, открытие которых запланировано в ближайшие 2-3 года, расположена в ЮАО – 107 тыс. кв. м (22%) и ЗАО – 81 тыс. кв. м (17%). После реализации этих проектов индикатор обеспеченности торговыми площадями жителей превысит 700 кв. м / 1 тыс. жителей и 800 кв. м / 1 тыс. жителей, соответственно.

Обеспеченность торговыми площадями по административным округам Москвы, кв. м / 1 тыс. жителей





# Ставки аренды в торговых центрах Москвы

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость



Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб. / кв. м / мес.	% от товарооборота	Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб. / кв. м / мес.	% от товарооборота
<b>Супермаркет</b>			<b>Одежда и обувь</b>		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	8 400 – 50 000	4-7%	Якорь (более 1 тыс. кв. м)	7 200 – 24 000	7-10%
Торговая галерея / мини-якорь (от 400 кв. м)	12 000 – 62 000	4-8%	Торговая галерея	14 400 – 36 000	7-15%
<b>Товары для дома</b>			<b>Развлекательные центры</b>		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	9 600 – 18 000	5-8%	Якорь (более 1 тыс. кв. м)	4 800 – 14 400	10-25%
Торговая галерея	12 000 – 30 000	5-9%	Торговая галерея	7 200 – 18 000	10-30%
<b>БТиЭ</b>			<b>Кинотеатры</b>		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	9 600 – 18 000	4-5%	Якорь (более 1 тыс. кв. м)	4 800 – 12 000	8-15%
Торговая галерея	24 000 – 39 600	4-8%	Торговая галерея	4 800 – 18 000	8-15%
<b>Спортивные товары</b>			<b>Общественное питание</b>		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	9 600 – 18 000	6-8%	Якорь (более 1 тыс. кв. м)	15 600 – 36 000	8-12%
Торговая галерея	14 400 – 50 400	6-10%	Торговая галерея	12 000 – 69 600	8-15%
			Фуд-корт / фуд-холл	35 000 – 120 000	8-20%

В таблице представлены данные по качественным торговым центрам Москвы, не включая Прайм ТЦ, где верхняя граница диапазона базовой ставки аренды выше. Нижняя граница диапазона может составлять только % от ТО (без фиксированной арендной ставки) + коммунальные и эксплуатационные платежи.



# Новые торговые центры: Санкт-Петербург

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

Ритейл

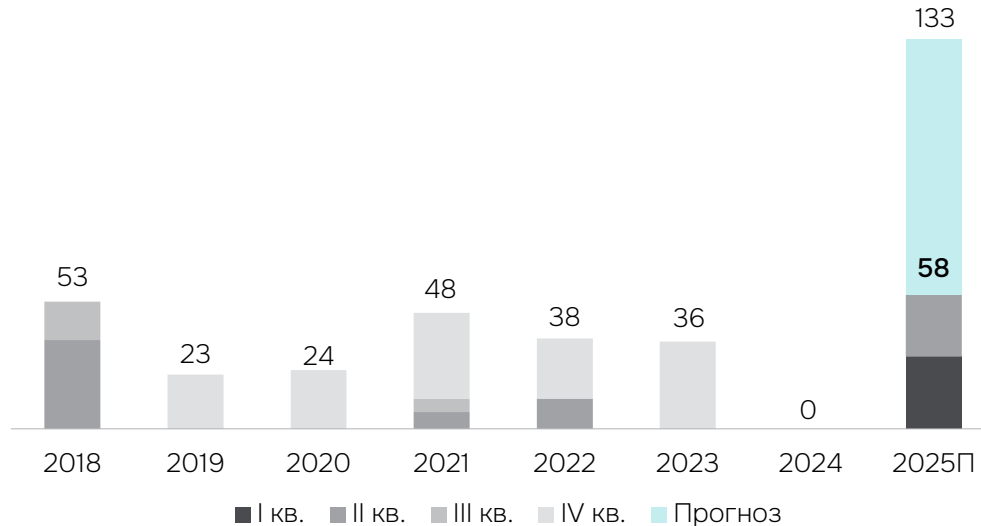
Онлайн-ритейл

Приложения

В Санкт-Петербурге в III кв. 2025 года не было открыто ни одного ТЦ. Однако за первые 6 месяцев 2025 года в городе состоялось открытие двух объектов: Лондон Парк (GLA: 32,0 тыс. кв. м) в I квартале и NEBO (GLA: 25,7 тыс. кв. м) во II квартале.

**Самое ожидаемое открытие этого года** – HOLLYWOOD (GLA: 60,0 тыс. кв. м), ввод которого запланирован на IV квартал. Также к концу 2025 года ожидается ввод двух объектов Kronung Group – в Новогорелово (GLA: 11,8 тыс. кв. м) и в ЖК Солнечный город (GLA: 3,8 тыс. кв. м). По итогам 2025 года мы ожидаем, что уровень нового строительства в Санкт-Петербурге составит 133 тыс. кв. м и станет новым рекордом с 2013 года, когда показатель достиг 205 тыс. кв. м.

Динамика нового строительства в Санкт-Петербурге, тыс. кв. м



## Ключевые цифры

Общее предложение, тыс. кв. м	2 474,7
Объем ввода в III кв. 2025, тыс. кв. м	0
Прогнозируемый объем ввода в 2025, тыс. кв. м	133,3
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1 тыс. жителей	437,8

## ТЦ, запланированные к вводу в 2025

HOLLYWOOD



Kronung Новогорелово



ТЦ в ЖК Солнечный город



76 тыс.  
кв. м

Запланировано  
к вводу в IV кв. 2025 года



# Санкт-Петербург: обеспеченность торговыми площадями

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

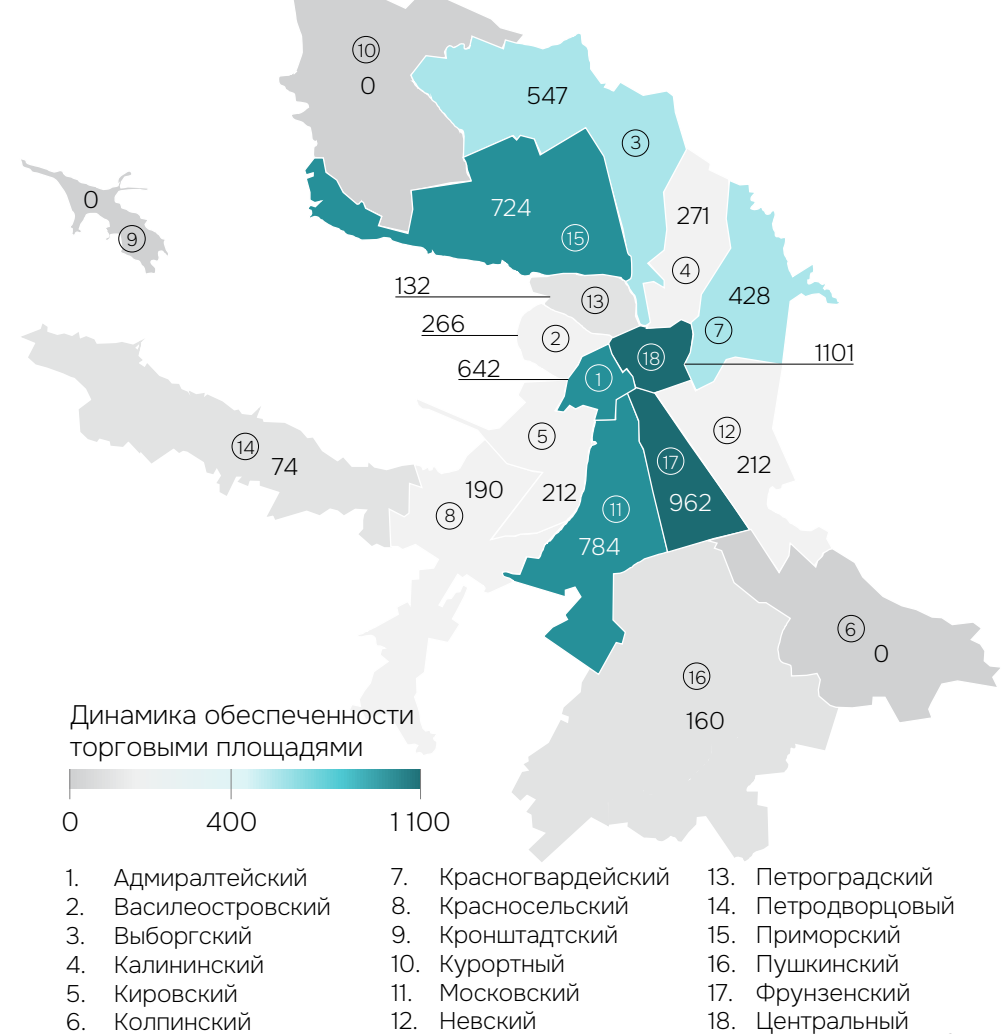
Показатель обеспеченности торговыми площадями жителей Санкт-Петербурга составляет 438 кв. м / 1 тыс. жителей. Так, самыми обеспеченными районами являются Центральный (1 101 кв. м / 1 тыс. жителей), Фрунзенский (962 кв. м / 1 тыс. жителей), Московский (784 кв. м / 1 тыс. жителей) и Приморский (724 кв. м / 1 тыс. жителей). Самые обеспеченные районы находятся преимущественно в центре города, поэтому именно в них расположены самые крупные торговые центры, а показатель численности постоянного населения ниже среднего уровня.

Колпинский, Кронштадтский и Курортный – районы с самым низким показателем обеспеченности торговыми площадями жителей, в этих районах нет ни одного качественного торгового объекта. Также **невысокие показатели обеспеченности торговыми площадями у Петроградского (74 кв. м / 1 тыс. жителей) и Петроградского (132 кв. м / 1 тыс. жителей) районов**, в которых расположены 1 и 2 качественных объекта соответственно.

## Новое строительство

На ближайшие 3 года в Санкт-Петербурге на стадии строительства находится всего 103 тыс. кв. м арендопригодных площадей. **Наибольший объем торговых площадей в ТЦ, запланированных к открытию в эти 3 года, расположен в Приморском районе – 60 тыс. кв. м (58%).** После реализации этих проектов показатель обеспеченности торговыми площадями жителей района превысит 800 кв. м / 1 тыс. жителей. Кроме того, ни в одном из районов с низким показателем обеспеченности торговыми площадями не запланирован ввод новых объектов в перспективе ближайших трех лет.

Обеспеченность торговыми площадями жителей районов Санкт-Петербурга, кв. м / 1 тыс. жителей



# Аутлеты Москвы и Санкт-Петербурга

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость



Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

В Москве и Санкт-Петербурге функционируют 7 аутлетов, общая арендопригодная площадь которых составляет 180 тыс. кв. м. В Москве открыто 5 аутлетов (GLA: 135 тыс. кв. м), в Санкт-Петербурге – 2 объекта (GLA: 45 тыс. кв. м). В перспективе 3–5 лет открытие новых аутлетов в Москве и Санкт-Петербурге не прогнозируется.

## Свободные площади в аутлетах

Вакантность в аутлетах Москвы ниже показателей в Санкт-Петербурге. При этом уровень вакансии значительно варьируется в зависимости от объекта: минимальный индикатор составляет 1%, максимальный – 16%. Уровень индикатора зависит от качества управления и продвижения объекта в СМИ и социальных сетях. Совокупный объем вакантных площадей в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга составляет 13 тыс. кв. м.

Количество свободных пространств в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга составляет 90 блоков. Средняя площадь свободного блока – 222 кв. м. В структуре вакантных площадей преобладают блоки от 50 до 200 кв. м (43%), также именно такие блоки наиболее популярны среди арендаторов.

6,8 %

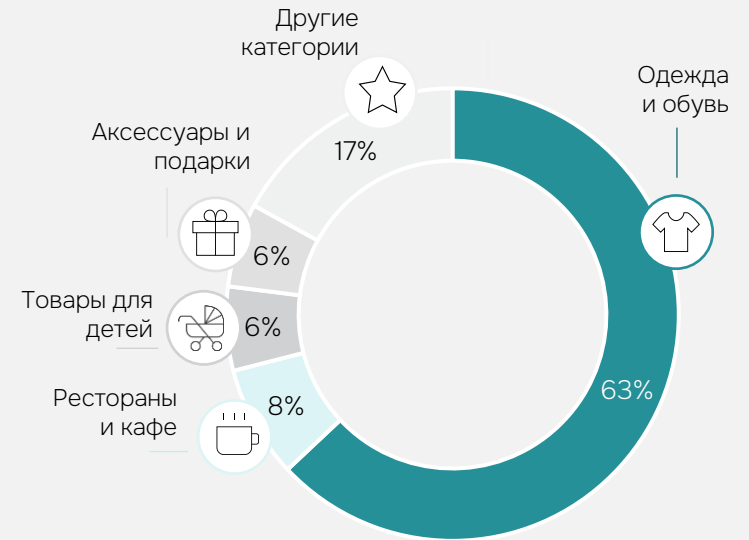
Доля свободных площадей  
в аутлетах **Москвы**

9,6 %

Доля вакантных площадей  
в аутлетах **Санкт-Петербурга**

После массового исхода международных брендов в 2022 году структура арендаторов значительно не изменилась. **Fashion-ритейлеры продолжают занимать больше половины торговых площадей** (63%) в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга.

## Структура арендаторов в аутлетах Москвы и Санкт-Петербурга



Узнать больше об аутлетах Москвы  
и Санкт-Петербурга в отчете





# Новые торговые центры: регионы

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость



Ритейл

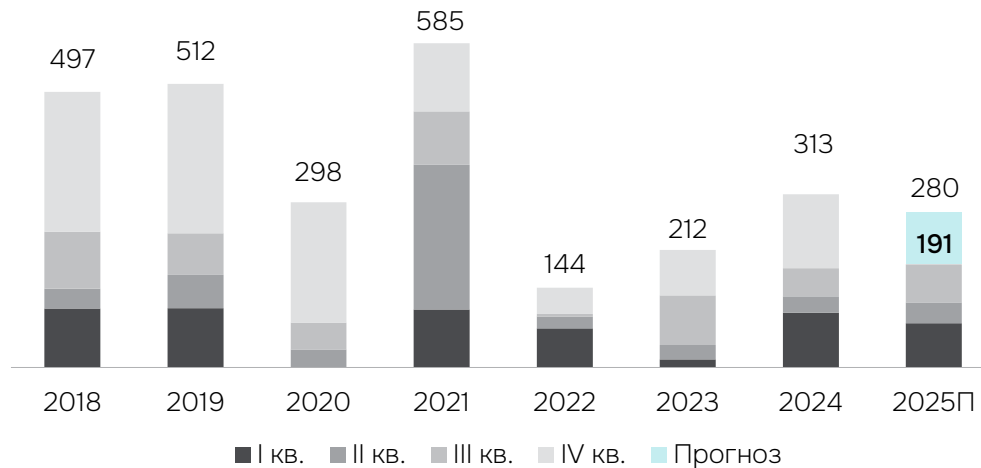
Онлайн-ритейл

Приложения

Основной объем ввода новых объектов в 2025 году пришелся на регионы – **187 тыс. кв. м (25 объектов)** из 352 тыс. кв. м (40 объектов), введенных в России. Так, в III квартале открылось 9 ТЦ общей площадью 68 тыс. кв. м: Солнечный (GLA: 13,2 тыс. кв. м) в Ставрополе, Мегастиль (GLA: 12,8 тыс. кв. м) в Казани, АКОРУС ДОМ (GLA: 9,6 тыс. кв. м) в Приморске, Ривер (GLA: 7,4 тыс. кв. м) в Красноярске, GRAND LINE (GLA: 7,1 тыс. кв. м) в Нижнем Новгороде, Вишневый (GLA: 6,0 тыс. кв. м) в Зеленоградске, Комарово (GLA: 5,0 тыс. кв. м) в Краснодаре, Парковый (GLA: 4,0 тыс. кв. м) в Тюмени, 7 марта (GLA: 3,2 тыс. кв. м) в Уфе.

Ожидается, что по итогам 2025 года объем нового строительства составит 280 тыс. кв. м. В IV квартале ожидается ввод еще 93 тыс. кв. м, из них большинство объектов (78%) – ТЦ районного формата.

Динамика нового строительства в регионах, тыс. кв. м



Без учета Москвы и Санкт-Петербурга.

## Ключевые цифры

Общее предложение, тыс. кв. м	17 416,0
Объем ввода в III кв. 2025, тыс. кв. м	68,3
Прогнозируемый объем ввода в 2025, тыс. кв. м	280,0
Обеспеченность жителей регионов качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1 тыс. жителей	136,0

## Примеры ТЦ, открывшихся в III квартале 2025

Солнечный, Ставрополь



Мегастиль, Казань



Ривер, Красноярск



Вишневый, Зеленоградск



# Обеспеченность торговыми площадями

Топ-10 регионов России по обеспеченности качественными торговыми площадями

Общее предложение и обеспеченность качественными торговыми площадями GLA, млн кв. м | кв. м / 1 тыс. жителей

Самара	0,9 млн кв. м	738 кв. м / 1 тыс. жителей	Воронеж	0,5 млн кв. м	458 кв. м / 1 тыс. жителей
Краснодар	0,8 млн кв. м	709 кв. м / 1 тыс. жителей	Санкт-Петербург	2,5 млн кв. м	438 кв. м / 1 тыс. жителей
Екатеринбург	0,9 млн кв. м	563 кв. м / 1 тыс. жителей	Ростов-на-Дону	0,5 млн кв. м	399 кв. м / 1 тыс. жителей
Нижний Новгород	0,6 млн кв. м	537 кв. м / 1 тыс. жителей	Казань	0,5 млн кв. м	379 кв. м / 1 тыс. жителей
Москва	6,6 млн кв. м	501 кв. м / 1 тыс. жителей	Уфа	0,4 млн кв. м	360 кв. м / 1 тыс. жителей



# Инвестиции в торговую недвижимость

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость



Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

Общий объем инвестиций в торговую недвижимость за январь-сентябрь 2025 года достиг **89 млрд руб.**, что практически в 2 раза превышает показатель за аналогичный период прошлого года. Существенный рост инвестиций обусловлен заключением ряда крупных и уникальных для рынка сделок, в том числе приобретением двух аутлетов компании Hines и портфеля торговых центров девелоперской компании Malltech, ранее принадлежавших иностранным собственникам.

Помимо реализации активов после ухода иностранных компаний, в 2025 году **на рынке были успешно завершены несколько крупных сделок с дистресс-активами** посредством торгов. Среди них – продажа торгового центра «Времена года» в Москве и ТРЦ «Июнь» в Красноярске.

**Интерес инвесторов к торговым центрам остается сдержанным:** активность на рынке поддерживается в основном за счет единичных сделок, связанных с процедурами банкротства и выходом иностранных компаний из российских активов. Из 23 зафиксированных транзакций 6 объектов были реализованы посредством торгов, а 9 – в рамках выхода иностранных владельцев из российских активов. В ближайшей перспективе инвестиционная активность останется выборочной и будет сосредоточена на стабилизированных активах.

## Крупнейшие сделки I-III кв. 2025 года



Москва, регионы  
Конфиденциально

Портфель ТЦ Malltech Holding  
874 тыс. кв. м



Москва, Санкт-Петербург  
Конфиденциально

Outlet Village Белая Дача  
и Outlet Village Пулковое

77 тыс. кв. м



Москва  
16 млрд руб.

Времена года  
67 тыс. кв. м

15 %

Доля инвестиций в торговую недвижимость в общем объеме сделок, I-III кв. 2025

I-III кв. 2025

89 млрд руб.

Объем инвестиций

14

Количество транзакций

I-III кв. 2024

45 млрд руб.

Объем инвестиций

14

Количество транзакций



– консультант IBC Real Estate



Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

Ритейл



Онлайн-ритейл

Приложения

# Ритейл





# Российские и международные ритейлеры

## Замедление темпов выхода новых международных брендов

В III квартале 2025 года на российский рынок вышло всего 3 международных бренда (-50% г/г). Всего с начала года в России появилось 10 новых международных игроков (-47% г/г). Ожидается, что по итогам 2025 года их количество достигнет 15 (-40% г/г). Так, в IV квартале ожидается выход еще 5 брендов.

С начала года новые международные ритейлеры, вышедшие на рынок в 2025 году, открыли 21 магазин: 10 в Москве, 3 в Санкт-Петербурге и 8 в регионах. Больше всего магазинов открыл бренд Карра – 9 магазинов, по 2 магазина открыли Doucal’s, Les Benjamins и Luisa Wang. Остальные игроки запустили всего по 1 магазину.

### Новые международные бренды в III кв. 2025



Бренд	Сегмент	Страна происхождения	Торговый центр
	Одежда и обувь	США	Охотный ряд (176 кв. м)
	Ювелирные украшения	Испания	Авиапарк (68 кв. м)
Luisa Wang	Одежда и обувь	Китай	Афимолл, Авиапарк (864 кв. м)

## Рост темпов выхода российских ритейлеров

За июль-сентябрь 4 российских бренда (x2 г/г), которые ранее были представлены только онлайн, впервые открыли офлайн-магазины. Свои первые магазины запустили 3 fashion-бренда и 1 ювелирный ритейлер.

Всего с начала 2025 года 7 российских брендов вышли в офлайн. В I полугодии запустились CNS, SASHAVERSE и OMG. Так, в Москве открылось 7 магазинов, в Санкт-Петербурге – 1, а в регионах – 3. Сразу 2 магазина открыли бренды 7.2.66, Московский цепевязальный завод, CNS и Nikastyle. Другие ритейлеры открыли по одному магазину.

### Российские бренды, вышедшие в офлайн в III кв. 2025

Бренд	Сегмент
	Одежда и обувь
 МОСКОВСКИЙ ЦЕПЕВЯЗАЛЬНЫЙ ЗАВОД	Ювелирные украшения
	Одежда и обувь
	Одежда и обувь

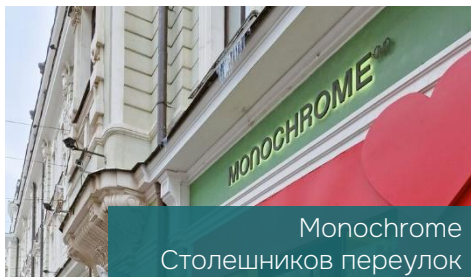
# Стратегии развития ритейла

## Масштабные открытия

LIMÉ открыл флагман в ГУМе на Красной площади, заняв 3 этажа. Также состоялось открытие двухэтажного флагманского магазина Monochrome в Столешниковом переулке. Бренды начинают активно осваивать премиальные локации, занимая большие торговые пространства.



LIMÉ  
ГУМ



Monochrome  
Столешников переулок

## Коллаборации

Бренды активно взаимодействуют между собой для привлечения новых покупателей и улучшения покупательского опыта. Так, Demix объявил о запуске первой в своей истории коллаборации с брендом АУТАО – совместный поп-ап открылся в Авиапарке. В Санкт-Петербурге в Галерее запустилось поп-ап пространство, посвященное коллаборации Sela & Vasilinsiaga.



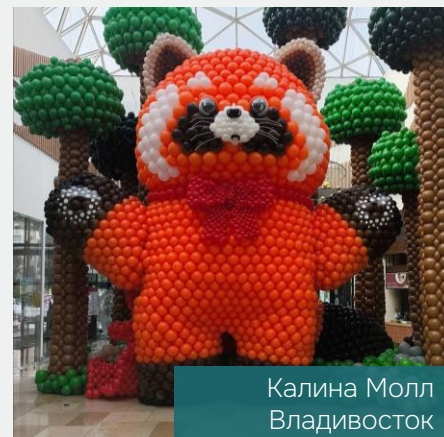
Demix & АУТАО  
Авиапарк



Sela & Vasilinsiaga  
Галерея

## Нестандартные пространства

Торговые центры стараются привлекать посетителей не только повышая качество покупательского опыта, но и предлагая нестандартные пространства. Например, в ТРК Vegas открылась песочница, а в ТЦ Калина Молл команда аэродизайнеров построила инсталляцию с большой пандой. В Саратове в Триумф Молле прошла выставка «Мода в искусстве: от античности до современности», посетителям представили коллекцию старинных платьев. В некоторых ТЦ МЕГА появятся филиалы инклюзивного музея «Сенсориум».



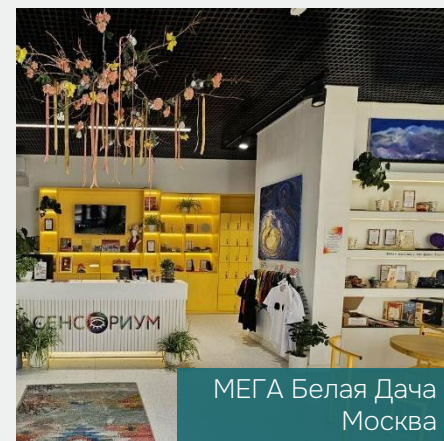
Калина Молл  
Владивосток



Vegas  
Москва



Триумф Молл  
Саратов



МЕГА Белая Дача  
Москва



Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

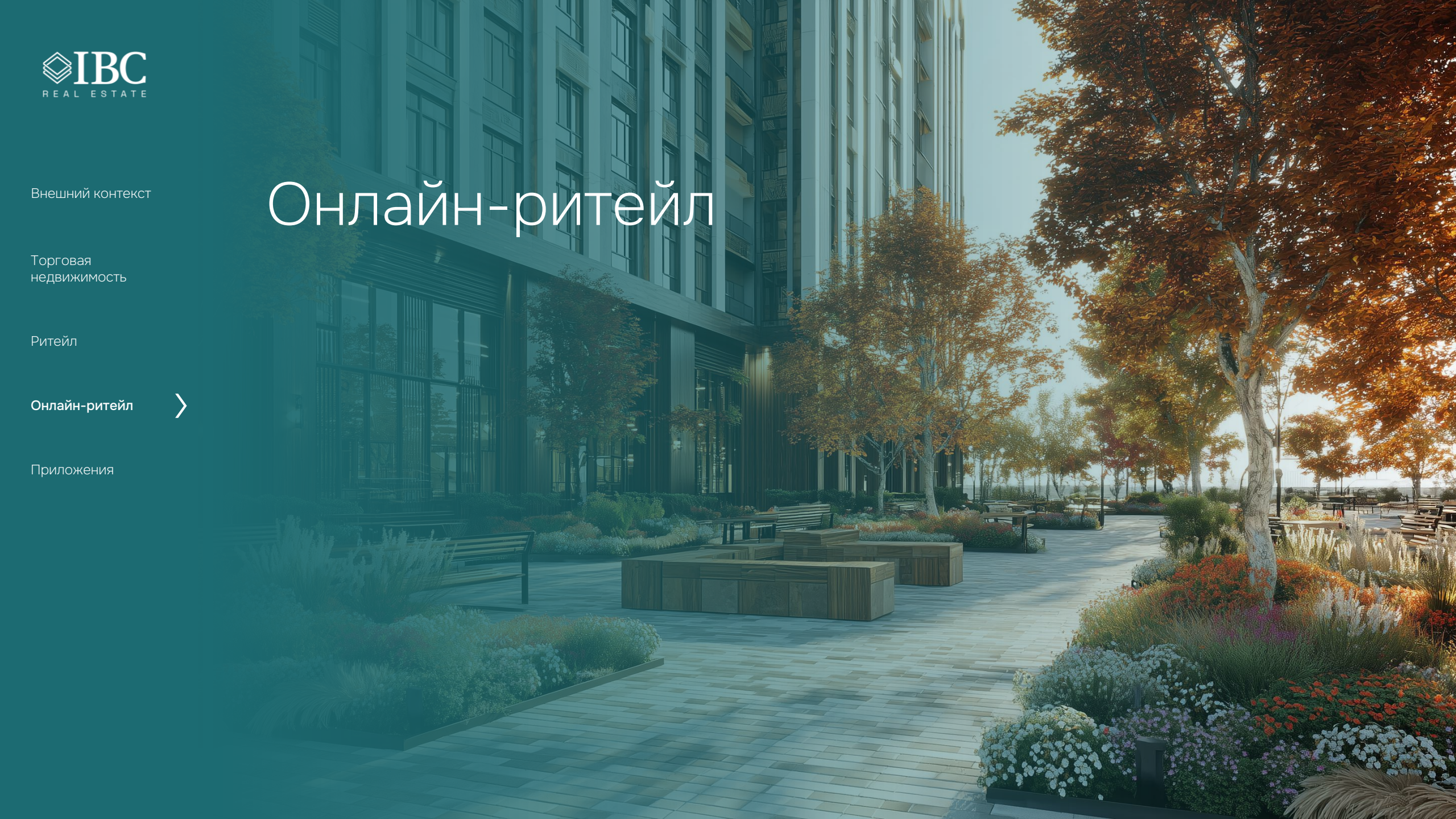
Ритейл

Онлайн-ритейл



Приложения

# Онлайн-ритейл





# Онлайн-ритейл: **ключевые показатели**

По итогам года объем онлайн-продаж увеличится на 18%\*

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

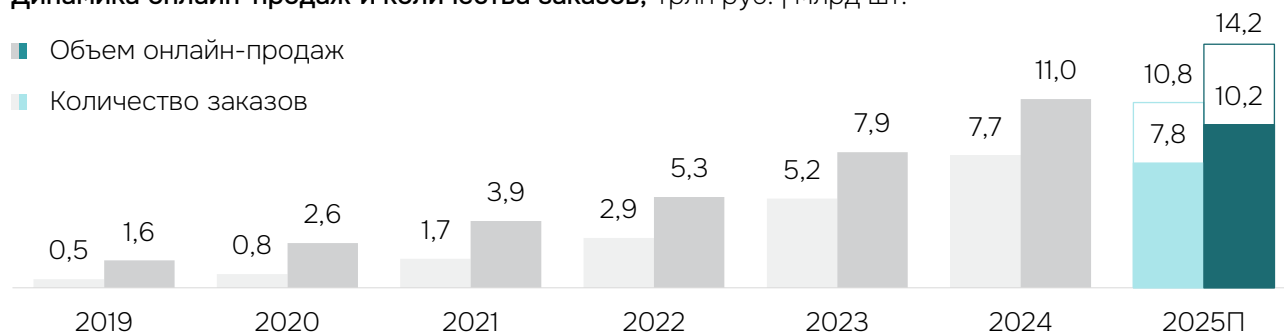
По итогам 9 месяцев объем онлайн-продаж составил 10,2 трлн руб. **По прогнозу на 2025 год рынок увеличится на 18%\* и достигнет 14,2 трлн руб.** При этом ситуация различается в зависимости от сегмента: темп роста показателя будет варьироваться в пределах от -6% г/г до +30% г/г. Отрицательная динамика прогнозируется в трех сегментах.

- **Бытовая техника и электроника (-6%\* г/г):** последствия стремительного роста в 2020–2021 годах, когда многие потребители обновили необходимые товары, рост цен и усиление универсальных маркетплейсов.
- **Здоровье (-4%\* г/г):** снижение после высоких темпов продаж в период пандемии, а также высокая лояльность офлайну и низкая осведомленность о возможности приобретения лекарств онлайн.
- **Одежда и обувь (-1%\* г/г):** стремительный рост мультикатегорийных игроков, которые не только предлагают наиболее выгодные цены и быструю доставку, но и широкий ассортимент, в т. ч. за счет выхода в новые сегменты – премиум и люкс.

Согласно обновленному прогнозу Минэкономразвития, оборот розничной торговли в 2025 году увеличится на 2,5% до 61,8 млрд руб. Ввиду понижения прогнозных значений – как реальных, так и номинальных, **разрыв в темпах роста офлайна и онлайн усиливается.** Также по итогам года доля онлайн-продаж от ОРТ увеличится до 23% (прогноз в начале 2025 года составлял 22%).

**Динамика онлайн-продаж и количества заказов, трлн руб. | млрд шт.**

- Объем онлайн-продаж
- Количество заказов



\*В сопоставимых ценах.

Прогноз на 2025

**14,2** **+18%\* г/г**  
трлн руб.

Объем онлайн-продаж

**10,8** **+40% г/г**  
млрд шт.

Количество заказов

**1 310** **-8% г/г**  
руб.

Средний чек

Узнать больше об итогах  
9 месяцев 2025 года  
на рынке онлайн-торговли





# Сегменты онлайн-ритейла: итоги 9 месяцев

Динамика объема онлайн-продаж по крупнейшим сегментам рынка, трлн руб.

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

## Универсальные маркетплейсы и магазины

По прогнозу на 2025 год,  
**на сегмент придется 68%  
онлайн-продаж и 83% заказов**  
всего рынка онлайн-торговли



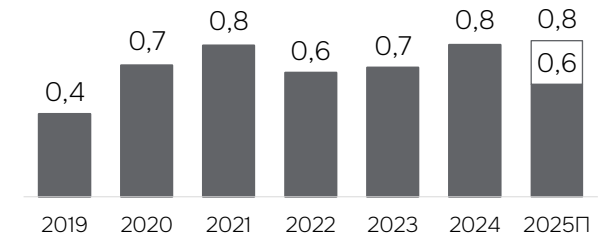
## Продукты питания

**Самый быстрорастущий сегмент**  
– на 30%\* г/г по итогам 2025



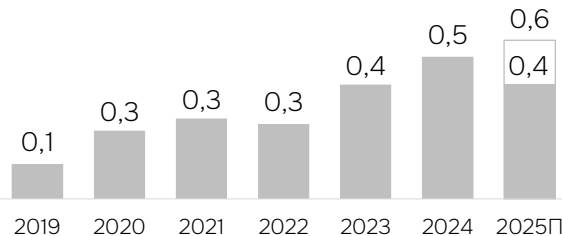
## Бытовая техника и электроника

Снижение онлайн-продаж на 6%\* г/г  
из-за роста цен и **усиления**  
**мультикатегорийных игроков**



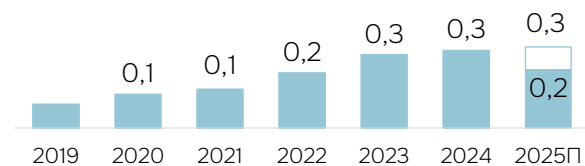
## Товары для дома и ремонта

**Количество заказов продолжает  
увеличиваться** благодаря росту  
частоты покупок мелких товаров



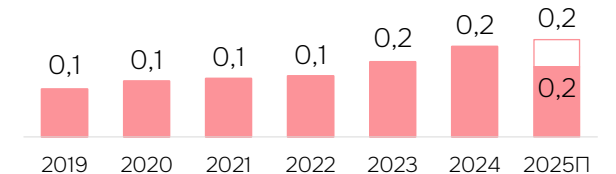
## Здоровье

**Замедление роста онлайн-продаж,**  
связанное с эффектом высокой базы  
в период пандемии



## Одежда и обувь

Снижение динамики вызвано **перетоком**  
**онлайн-продаж fashion на универсальные**  
**маркетплейсы**



\*В сопоставимых ценах.

Представлены 6 крупнейших сегментов рынка электронной коммерции. На сегмент «другое», куда входят такие категории как детская одежда и обувь, книги и канцелярия, косметика и парфюмерия, товары для спорта, цветы и подарки и т. д., по итогам 9 месяцев 2025 года приходится 0,6 трлн руб. По прогнозу на 2025 год объем онлайн-продаж в сегменте составит 0,8 трлн руб.

# Продуктовый онлайн-ритейл

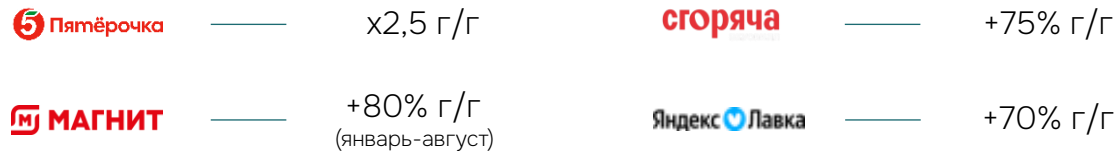
Готовая еда – один из драйверов роста сегмента

Сохраняя позиции наиболее быстрорастущего сегмента, продуктовый онлайн-ритейл увеличил объем онлайн-продаж за 9 месяцев 2025 года до 1 296 млрд руб., что сопоставимо с годовым значением прошлого года. Темпы роста количества заказов опережают темпы роста продаж: за 9 месяцев показатель составил 836 млн шт.

По итогам года мы прогнозируем рост объема онлайн-продаж на 30%\* до 1,8 трлн руб. и увеличение количества заказов до 1 161 млн шт. (+35% г/г). Однако новые возможности для дальнейшего развития одновременно ставят ряд вызовов для сегмента.

- Ввиду роста спроса на доставку fresh и супер-fresh продукции ритейлеры сталкиваются с ростом стоимости и без того дорогостоящего хранения и необходимой логистики.
- Усиление регулирования в сегменте (маркировка, контроль качества) ведет к большим затратам на рабочую силу. Вопрос контроля качества особенно актуален в условиях востребованности готовой еды (охлажденная готовая еда, которую требуется только разогреть при необходимости), рост продаж которой выступает одним из драйверов рынка сегодня.

Примеры игроков и темпы роста продаж готовой еды в 2024



В ответ на растущий спрос ритейлеры прибегают к различным стратегиям: переоборудуют магазины у дома, открывают новые малоформатные сети (например, Заряд от Магнита, Налету от X5) и создают собственные механизмы контроля качества. Например, X5 запустила собственный знак качества для СТМ готовой еды «Система качества X5», требования которой строже ряда отраслевых норм.

Прогноз на 2025

1 800 +30%\* г/г  
млрд руб.

Объем онлайн-продаж

1 161 +35% г/г  
млн шт.

Количество заказов

1 550 +5% г/г  
руб.

Средний чек

\*В сопоставимых ценах.

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения



# Приложения



# Изданные ранее отчеты

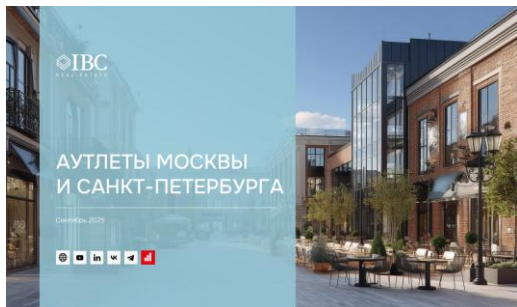
Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

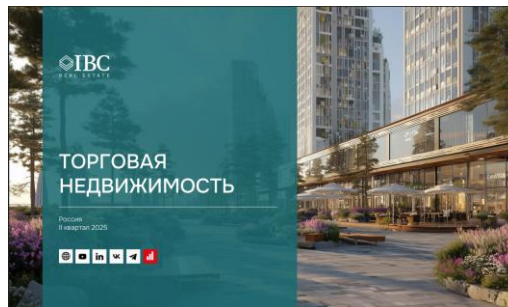
Ритейл

Онлайн-ритейл

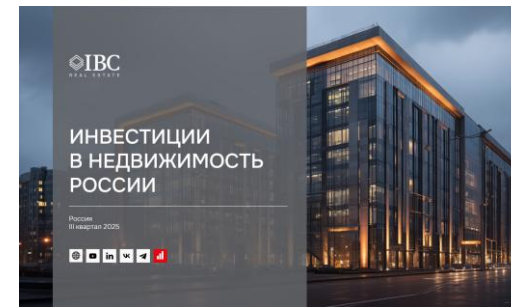
Приложения



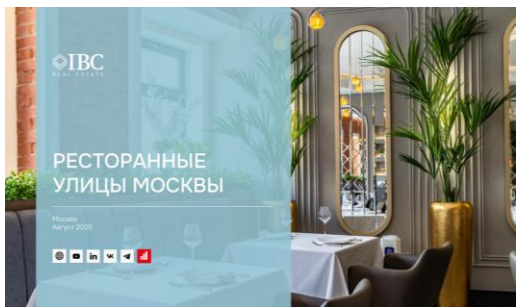
**Аутлеты Москвы и Санкт-Петербурга**  
Сентябрь 2025



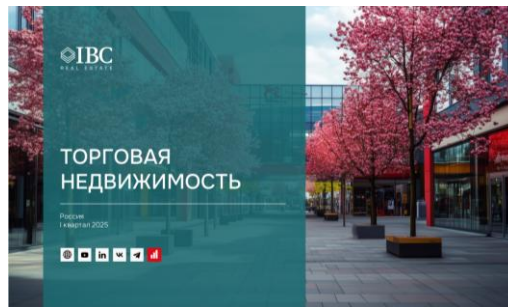
**Торговая недвижимость России**  
II квартал 2025



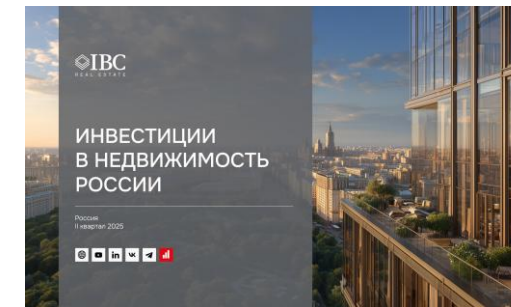
**Инвестиции в недвижимость России**  
III квартал 2025



**Ресторанные улицы Москвы**  
Сентябрь 2025



**Торговая недвижимость России**  
I квартал 2025



**Инвестиции в недвижимость России**  
II квартал 2025



*Совершенство  
в деталях*



**Микаэл Казарян**

Член совета директоров,  
руководитель департамента  
рынков капитала и инвестиций



**Екатерина Ногай**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



**Сергей Владимиров**

Руководитель филиала  
в Санкт-Петербурге



**Валерия Шураева**

Руководитель направления  
торговой и гостиничной аналитики



**Владимир Чернусь**

Руководитель направления  
торговой недвижимости



**Ксения Каменская**

Аналитик департамента  
исследований и аналитики

# Спасибо

## Россия

Москва, БЦ Lighthouse  
ул. Валовая, д. 26  
[moscow.russia@ibcrealestate.ru](mailto:moscow.russia@ibcrealestate.ru)

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж  
ул. Итальянская, д. 17  
[st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru](mailto:st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru)

## Казахстан

Алматы, SmArt.Point  
ул. Байзакова, д. 280  
[almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz](mailto:almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz)