



ТОРГОВАЯ НEDВИЖИМОСТЬ

Россия
III квартал 2025



Внешний контекст



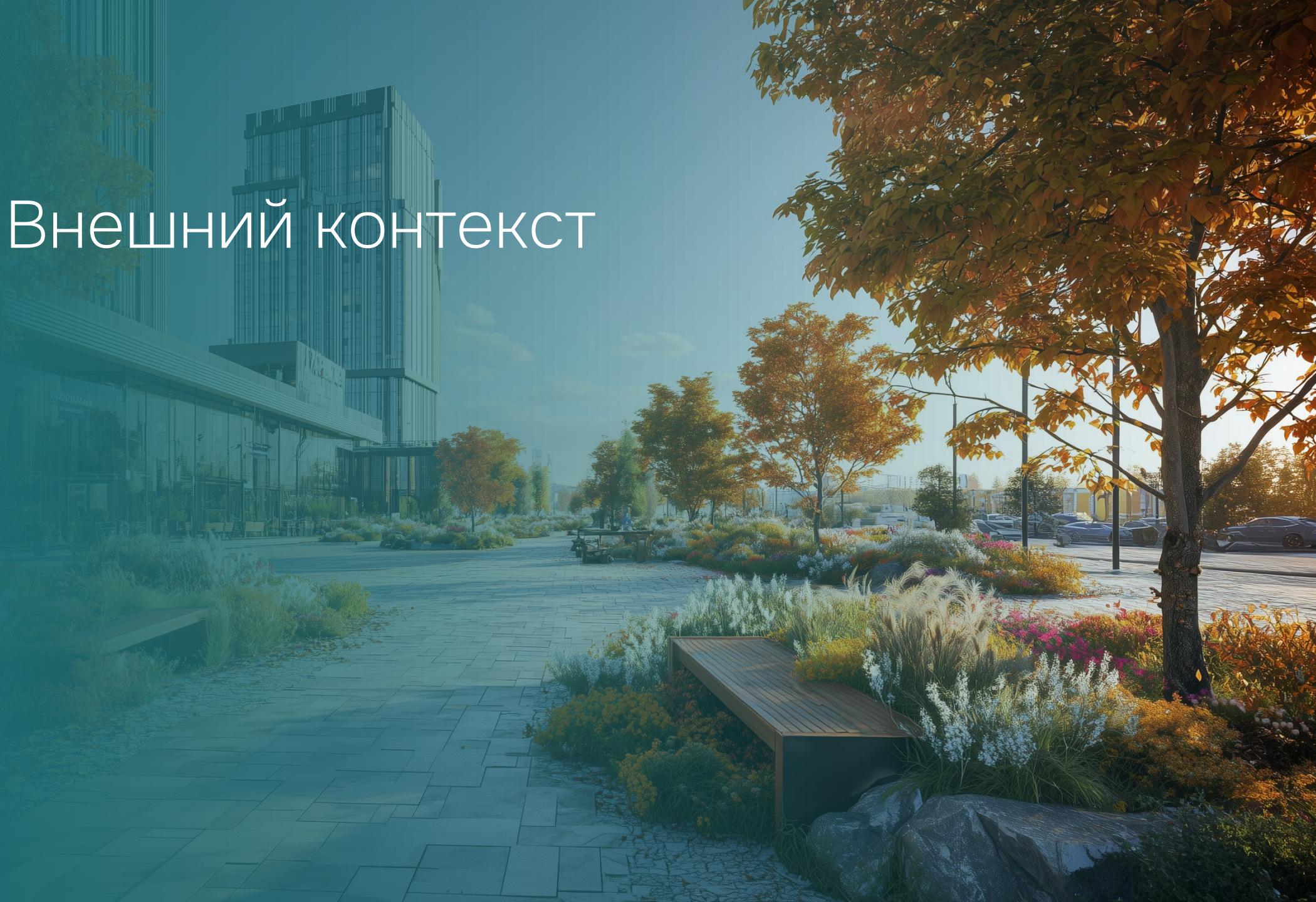
Внешний контекст

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 сдержаным, 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 % г/г	-1,4	4,1	4,3	1,0	1,0	1,3	2,8	2,5
Ключевая ставка в среднем по году, %	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 % дек./дек.	11,9	7,4	9,5	9,6	6,8	4,0	4,0	4,0
Индекс цен производителей % дек./дек.	11,4	4,0	12,1	3,4	3,0	6,1	5,1	4,3
Оборот розничной торговли % г/г	-6,5	8,0	7,7	2,2	2,5	1,1	3,9	3,6
Уровень безработицы % г/г	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		
Склады ¹	5 872	+80% тыс. кв. м
Офисы ²	672	+33% тыс. кв. м
Торговые центры ³	356	+35% тыс. кв. м
Гостиницы ⁴	5 176	x3 номеров

Москва
Объем ввода I-III кв. 2025

1 948	+98% тыс. кв. м
531	+31% тыс. кв. м
106	+26% тыс. кв. м
467	-9% номеров

Цикл рынка
Изменение цикла рынка III кв. 2024 / III кв. 2025



Абсолютный рекорд по объему ввода совокупно по России. При этом спрос стабилизировался, а ставки аренды демонстрируют снижение с начала года.



Повышенные объемы ввода обеспечены завершением штаб-квартир, что **поддерживает баланс рынка**. Сроки ввода по многим спекулятивным проектам переносятся на более поздние даты на фоне стабилизации спроса.



Объем ввода по России стал самым высоким за последние 4 года, в Москве – за последние 5 лет, что стало причиной роста вакантности на 2 п.п.



Объем ввода по России стал самым высоким за последние 7 лет. 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

Рост ставок
замедляется

Рост ставок
ускоряется

Ставки аренды
падают

Ставки аренды
достигают дна

На каком этапе
находится рынок
сегодня?

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

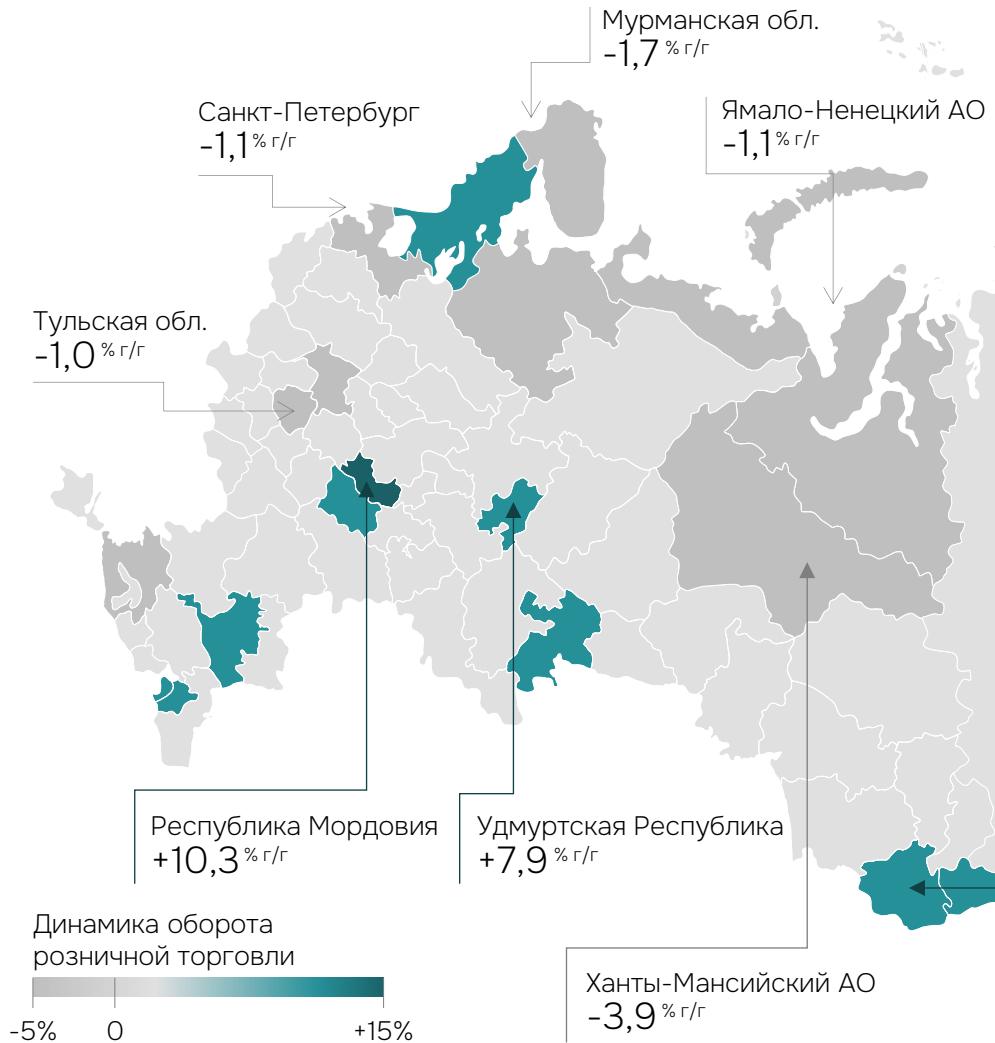
Внешний контекст

Торговая недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения



В сентябре прогноз темпа роста оборота розничной торговли на 2025 год был понижен как в номинальном, так и в реальном значении до 61,8 трлн руб. (-4%) и 2,5% (-5,1 п.п.), соответственно – по сравнению с прогнозом, опубликованным в начале года.

По итогам 7 месяцев оборот розничной торговли в России составил 34,1 млрд руб. (+2,1% г/г).

Внешний контекст

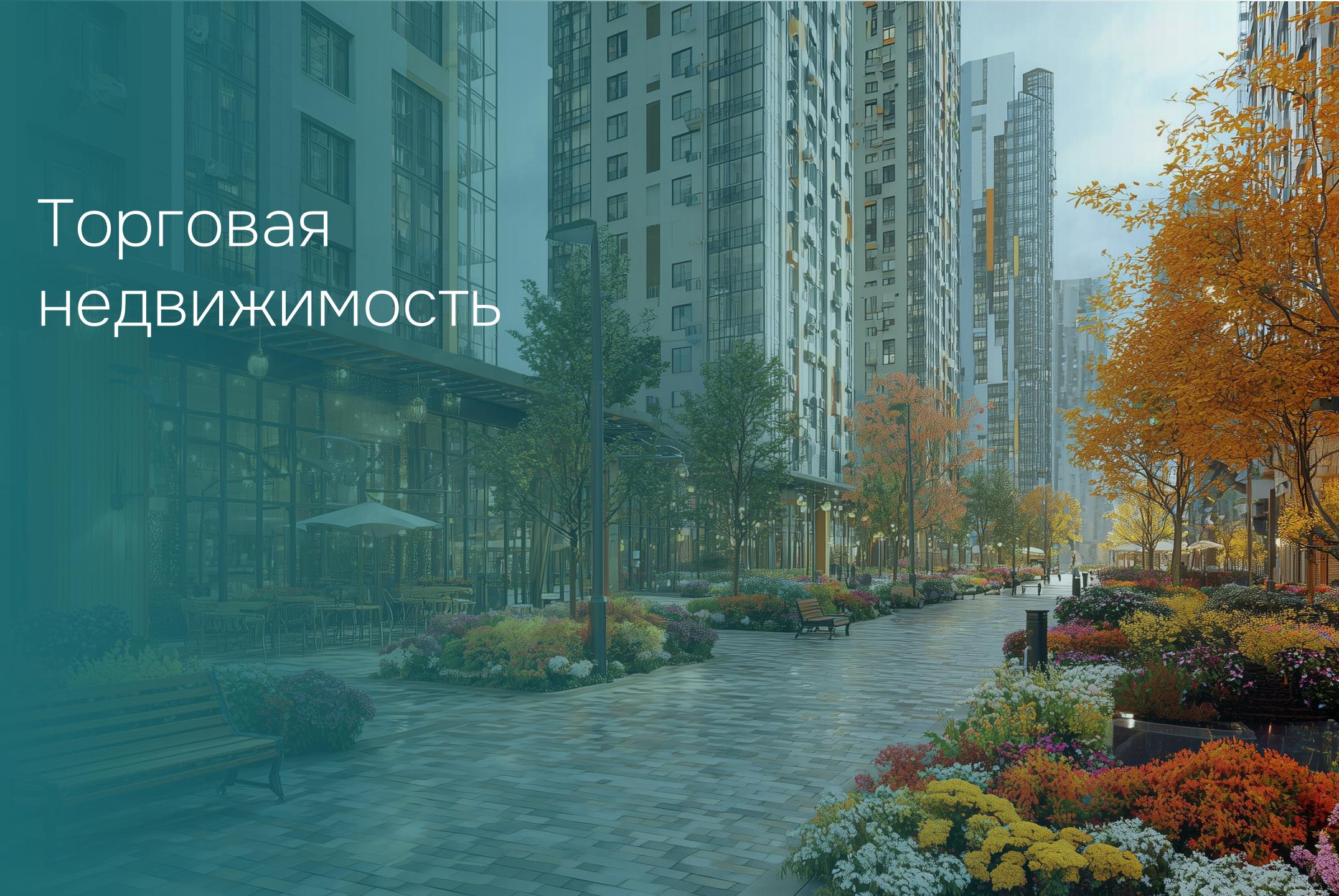
Торговая
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

Торговая недвижимость

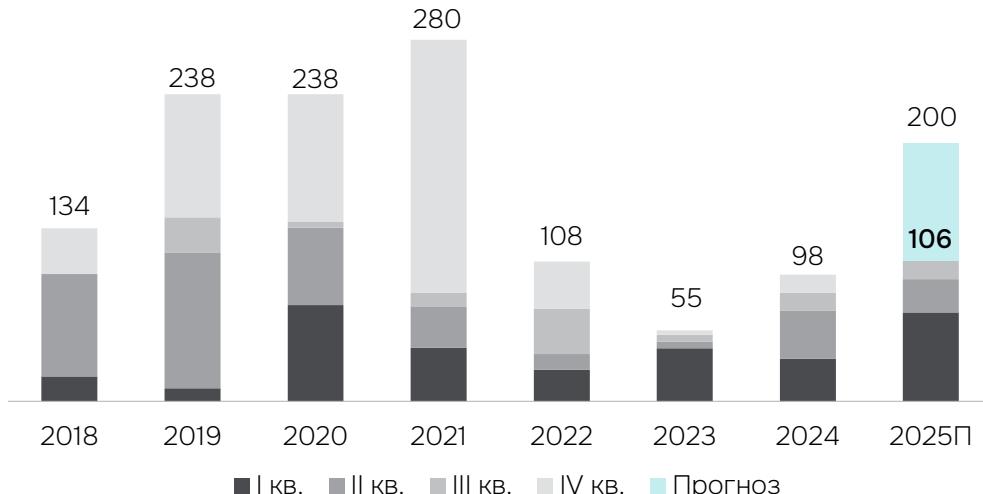


Новые торговые центры: Москва

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



Внешний контекст

Торговая
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

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



GLA: 11,0 тыс. кв. м

Avenue Sever



GLA: 60,3 тыс. кв. м

Комета



GLA: 3,2 тыс. кв. м

Краски



GLA: 37,4 тыс. кв. м

Ожидается открытие в IV квартале

Москва: обеспеченность торговыми площадями

Внешний контекст

Торговая
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

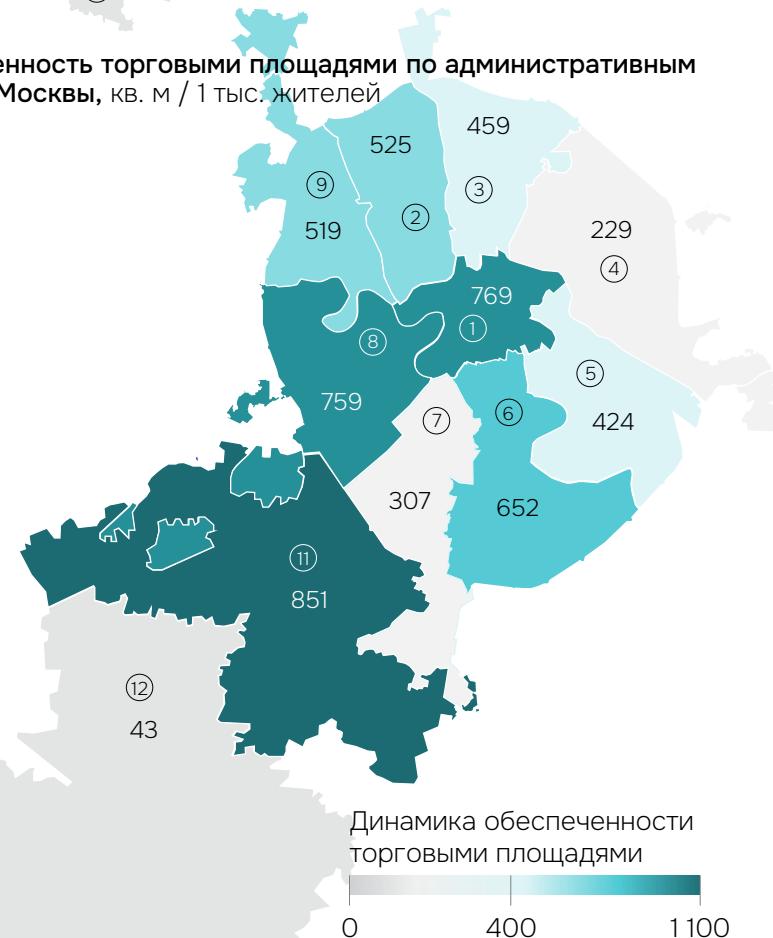
Показатель обеспеченности торговыми площадями жителей города Москвы составляет 501 кв. м / 1 тыс. жителей. Однако значение варьируется в диапазоне от 43 до 851 кв. м / 1 тыс. жителей в зависимости от административного округа. Так, самыми обеспеченными с точки зрения качественных торговых площадей являются 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



- | Административный округ | Обеспеченность торговыми площадями, кв. м / 1 тыс. жителей |
|------------------------|--|
| 1. Центральный | 851 |
| 2. Северный | 759 |
| 3. Северо-Восточный | 519 |
| 4. Восточный | 229 |
| 5. Юго-Восточный | 424 |
| 6. Южный | 652 |
| 7. Юго-Западный | 307 |
| 8. Западный | 459 |
| 9. Северо-Западный | 525 |
| 10. Зеленоградский | 84 |
| 11. Новомосковский | 769 |
| 12. Троицкий | 43 |

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
Супермаркет					
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%
Товары для дома					
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%
БТиЭ					
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%
Спортивные товары					
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%
Кинотеатры					
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	9 600 – 18 000	6-8%	Фуд-корт / фуд-холл	35 000 – 120 000	8-20%
Общественное питание					
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	15 600 – 36 000	8-12%	Фуд-корт / фуд-холл	35 000 – 120 000	8-20%
Торговая галерея	12 000 – 69 600	8-15%			

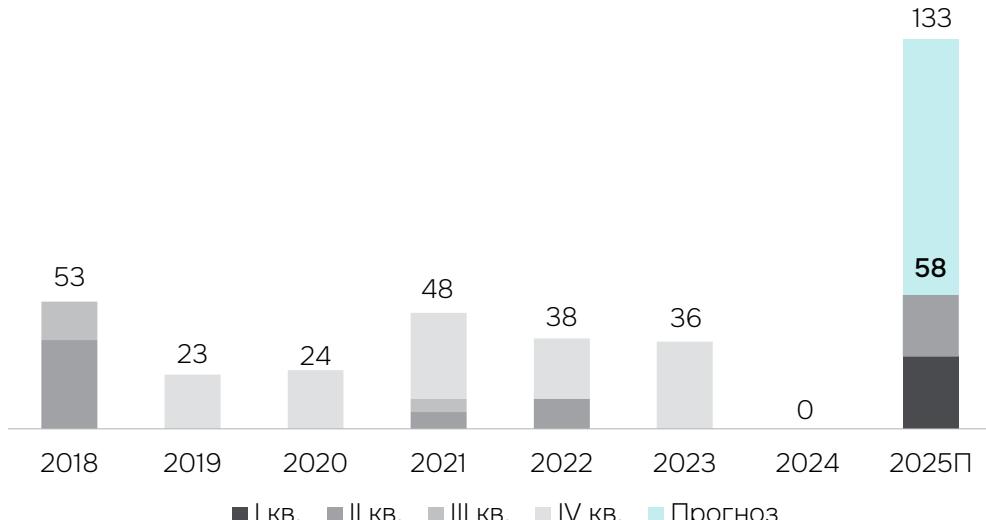
В таблице представлены данные по качественным торговым центрам Москвы, не включая Прайм ТЦ, где верхняя граница диапазона базовой ставки аренды выше. Нижняя граница диапазона может составлять только % от ТО (без фиксированной арендной ставки) + коммунальные и эксплуатационные платежи.

Новые торговые центры: Санкт-Петербург

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



GLA: 60,0 тыс. кв. м

Kronung Новогорелово



GLA: 11,8 тыс. кв. м

ТЦ в ЖК Солнечный город



GLA: 3,8 тыс. кв. м

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

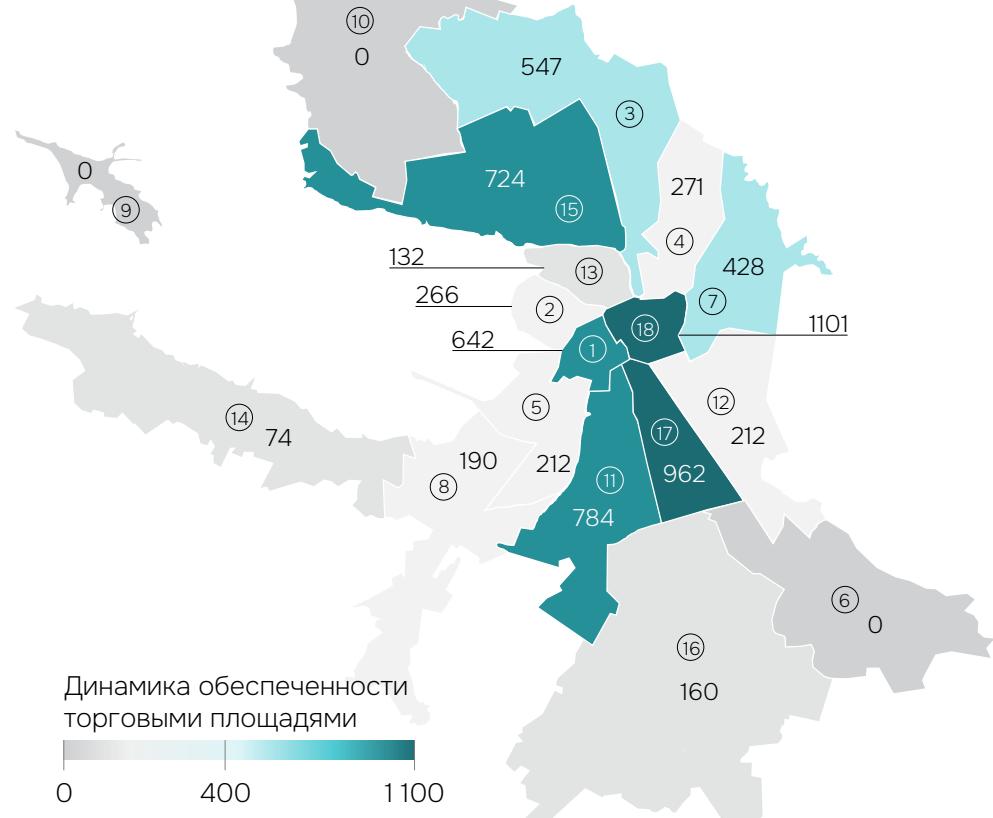
Показатель обеспеченности торговыми площадями жителей Санкт-Петербурга составляет 438 кв. м / 1 тыс. жителей. Так, самыми обеспеченными районами являются Центральный (1 101 кв. м / 1 тыс. жителей), Фрунзенский (962 кв. м / 1 тыс. жителей), Московский (784 кв. м / 1 тыс. жителей) и Приморский (724 кв. 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 Петродворцового (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



Динамика обеспеченности торговыми площадями

	0	400	1100
1. Адмиралтейский			
2. Василеостровский			
3. Выборгский			
4. Калининский			
5. Кировский			
6. Колпинский			
7. Красногвардейский			
8. Красносельский			
9. Кронштадтский			
10. Курортный			
11. Московский			
12. Фрунзенский			
13. Петроградский			
14. Петродворцовый			
15. Приморский			
16. Пушкинский			
17. Невский			
18. Центральный			

Аутлеты Москвы и Санкт-Петербурга

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

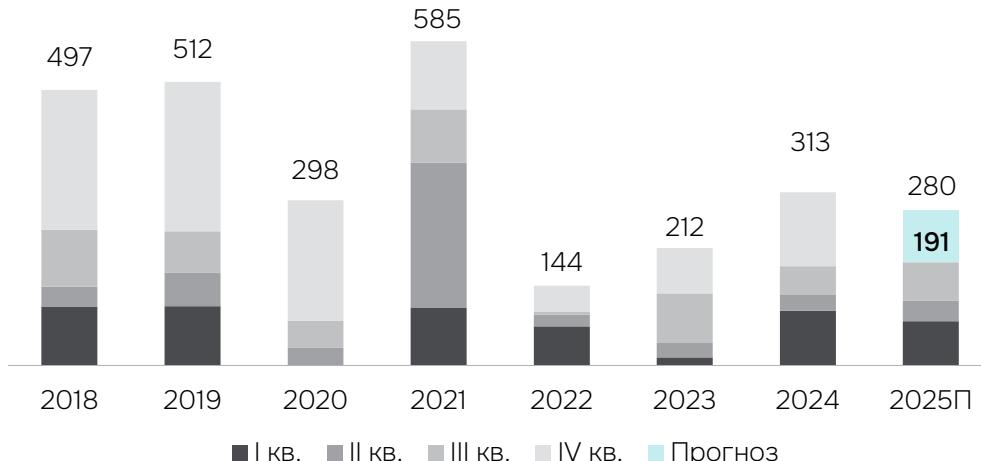
Онлайн-ритейл

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



GLA: 13,2 тыс. кв. м

Мегастиль, Казань



GLA: 12,8 тыс. кв. м

Ривер, Красноярск



GLA: 7,4 тыс. кв. м

Вишневый, Зеленоградск



GLA: 6,0 тыс. кв. м

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

Показатель обеспеченности качественными торговыми площадями рассчитан, исходя из численности населения городов на 01.01.2025. Источник: Росстат.

Инвестиции в торговую недвижимость

Внешний контекст

Торговая
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

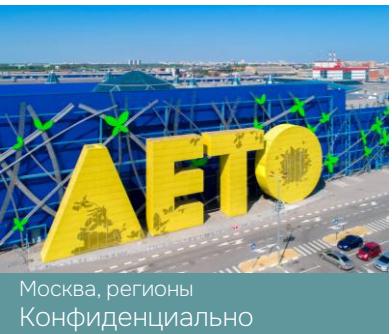
Приложения

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 сдержаненным: 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 стабилизованных активах.

Крупнейшие сделки I-III кв. 2025 года



Портфель ТЦ Malltech Holding
874 тыс. кв. м



Outlet Village Белая Дача
и Outlet Village Пулково
77 тыс. кв. м



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
GUESS JEANS	Одежда и обувь	США	Охотный ряд (176 кв. м)
P.D.PAOLA	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 (х2 г/г), которые ранее были представлены только онлайн, впервые открыли онлайн-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
7.2.66	Одежда и обувь
МОСКОВСКИЙ ЦЕПЕВЯЗАЛЬНЫЙ ЗАВОД	Ювелирные украшения
NIKASTYLE	Одежда и обувь
QAYNA	Одежда и обувь

Внешний контекст

Торговая недвижимость

Ритейл



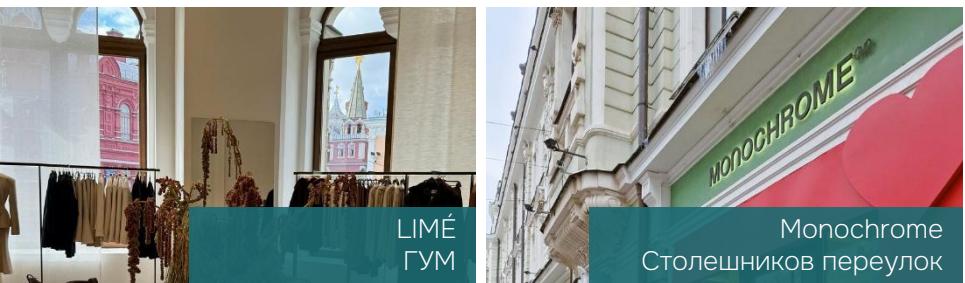
Онлайн-ритейл

Приложения

Стратегии развития ритейла

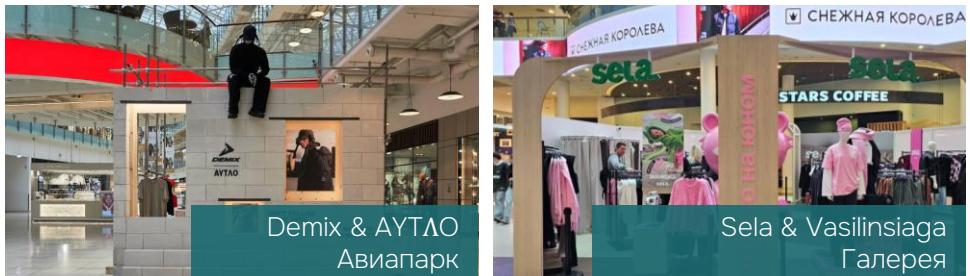
Масштабные открытия

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.



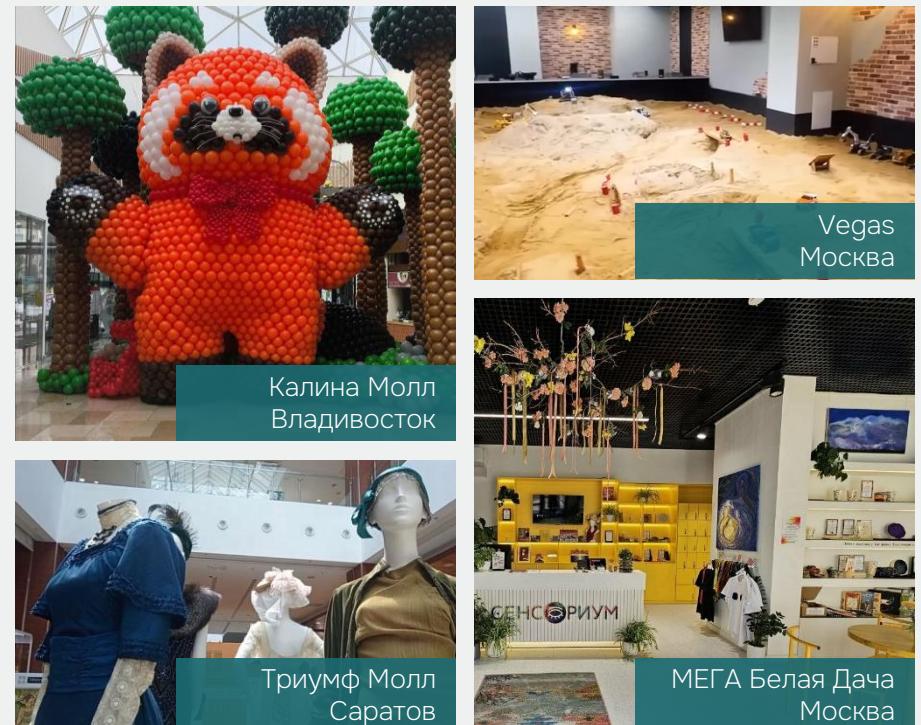
Коллаборации

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 АУТЛО – совместный поп-ап открылся в Авиапарке. В Санкт-Петербурге в Галерее запустилось поп-ап пространство, посвященное коллаборации Sela & Vasilinsiaga.



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 аэрографистов 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».



Внешний контекст

Торговая
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения



Онлайн-ритейл

Внешний контекст

Торговая
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл



Приложения



Онлайн-ритейл: ключевые показатели

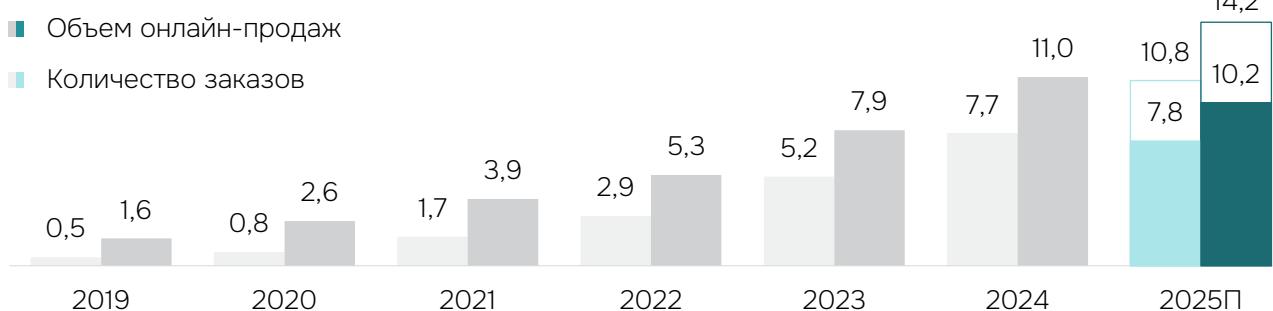
По итогам года объем онлайн-продаж увеличится на 18%*

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.



*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



Внешний контекст

Торговая
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл



Приложения

Сегменты онлайн-ритейла: итоги 9 месяцев

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

Внешний контекст

Торговая недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл



Универсальные маркетплейсы и магазины

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



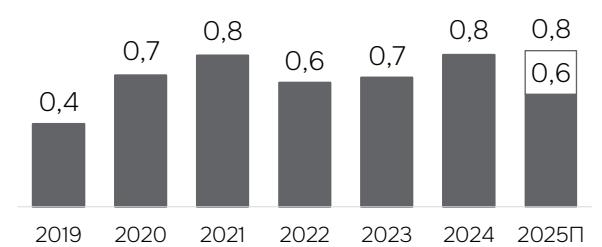
Продукты питания

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



Бытовая техника и электроника

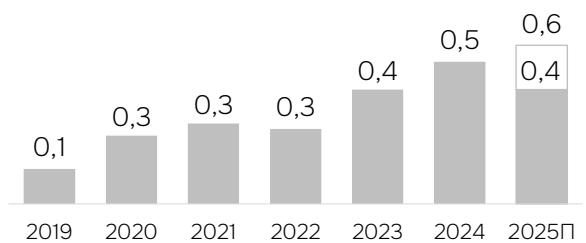
Снижение онлайн-продаж на 6%* г/г из-за роста цен и усиления мультикатегорийных игроков



Приложения

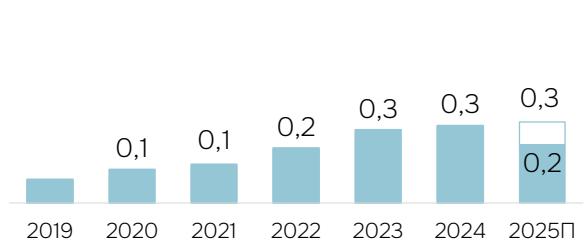
Товары для дома и ремонта

Количество заказов продолжает увеличиваться благодаря росту частоты покупок мелких товаров



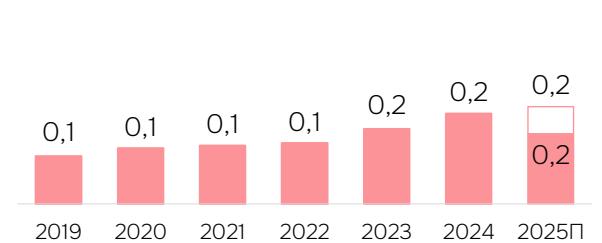
Здоровье

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



— x2,5 г/г



— +75% г/г



— +80% г/г
(январь-август)



— +70% г/г



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.

*В сопоставимых ценах.

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



Внешний контекст

Торговая
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения



Приложения

Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

Торговая
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения



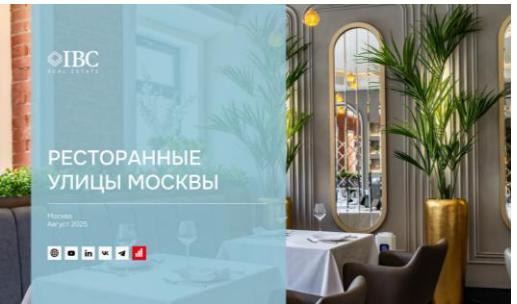
Аутлеты Москвы и Санкт-Петербурга
Сентябрь 2025



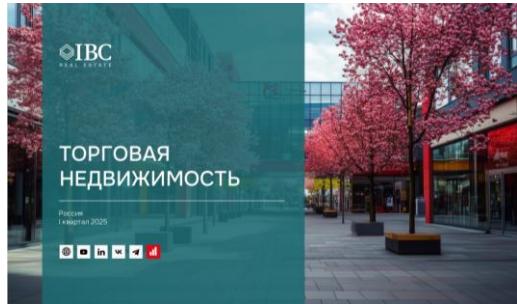
Торговая недвижимость России
II квартал 2025



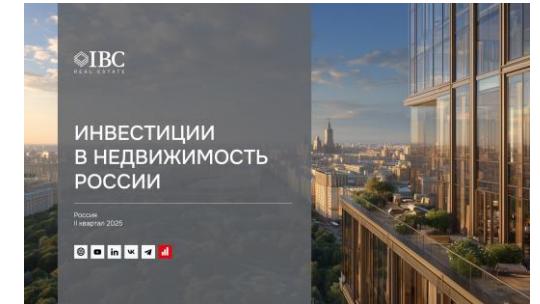
Инвестиции в недвижимость России
III квартал 2025



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

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