IBC
REAL ESTATE

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия
II квартал 2025

Внешний контекст

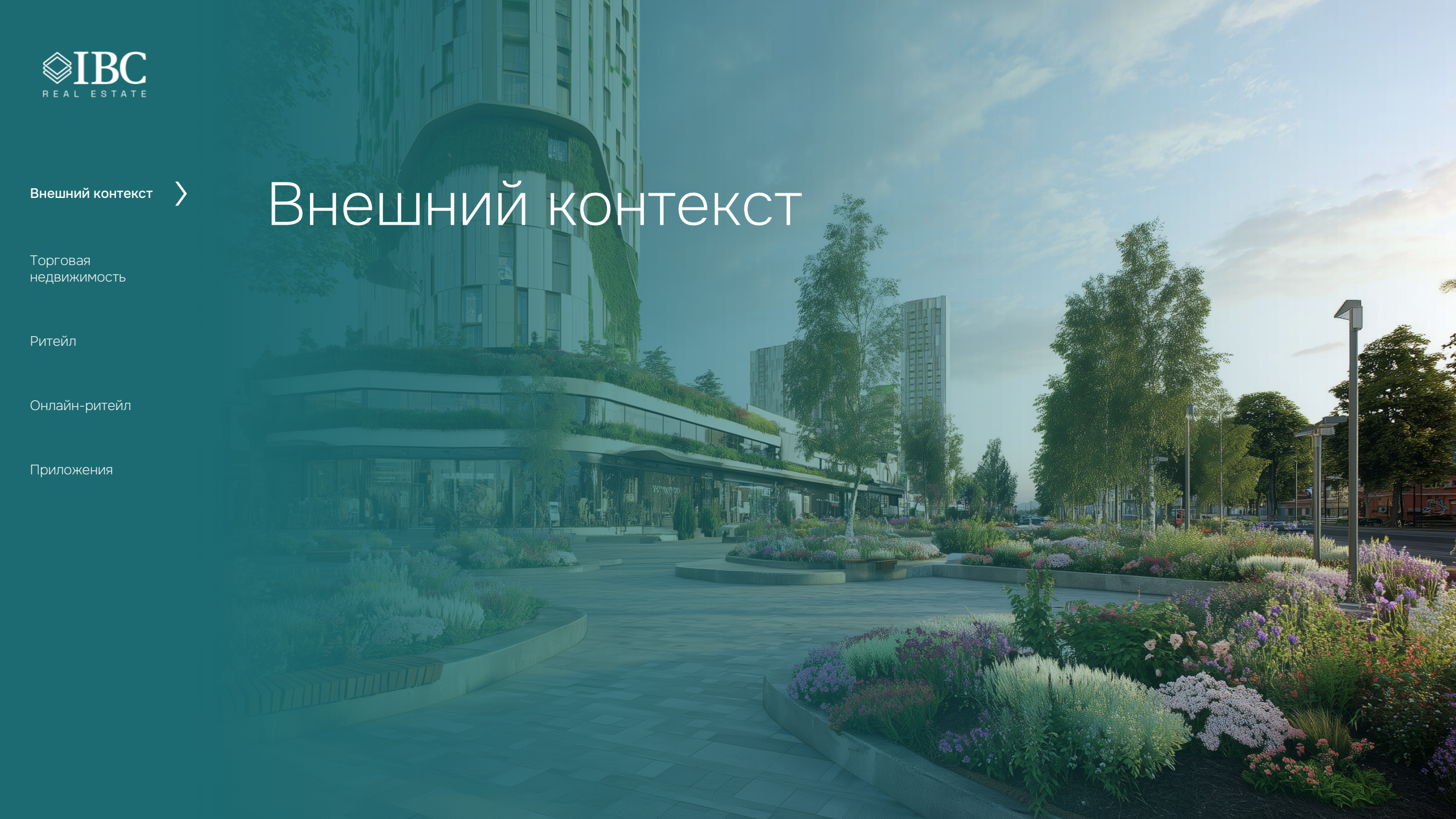
Торговая недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

Внешний контекст



Стабилизация темпов роста экономики

Эффекты жесткой денежно-кредитной политики значительно усилились в I полугодии, что способствовало замедлению темпов роста экономики

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2025 года ВВП вырос на 1,2% г/г после 1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил 1,5% г/г.

Корпоративное кредитование продолжило замедляться (до 12,2% г/г по итогам мая после пиковых 22% в 2024 году).

Потребительский рынок продемонстрировал стабилизацию. Наблюдается рост сберегательных настроений: совокупный объем средств на переводных и срочных депозитах населения на конец мая 2025 года составил 60,0 трлн руб. (+6% с начала года). При этом темпы роста потребления снизились: оборот розничной торговли за январь-май составил 2,3%, а годовой прогноз был понижен с 7,6% до 6,6% в 2025.

Ситуация на рынке труда остается напряженной, однако в отдельных отраслях наблюдается стабилизация и сокращение количества вакансий.

На фоне замедления темпов роста экономики спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах демонстрирует постепенную стабилизацию.

Источники: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ.
*Ключевая ставка указана на 30.06.2025 в % годовых.

Ключевые индикаторы

	2022	2023	2024	Янв.-май 2025	2025П
Темп роста ВВП, % г/г	-1,4	4,1	4,3	1,5	2,5
Ключевая ставка, в среднем по году, %	10,6	9,9	17,5	20,0*	19,5-21,5
Индекс потребительских цен, % дек./дек.	11,9	7,4	9,5	10,1	7,6
Индекс цен производителей, % дек./дек.	11,4	4,0	12,1	5,6	6,6
Оборот розничной торговли, % г/г	-6,5	8,0	7,7	2,3	6,6
Уровень безработицы, % г/г	4,0	3,2	2,5	2,3	2,5

Пересмотр прогнозов

В конце апреля Минэкономразвития пересмотрело прогнозы социально-экономического развития

Основные изменения коснулись оборота розничной торговли и индекса потребительских цен

Прогноз от **сен. 2024** → Прогноз от **апр. 2025**

Индекс потребительских цен, темп роста г/г: 4,5% → 7,6%

Оборот розничной торговли, темп роста г/г: 7,6% → 6,6%

Рынок коммерческой недвижимости

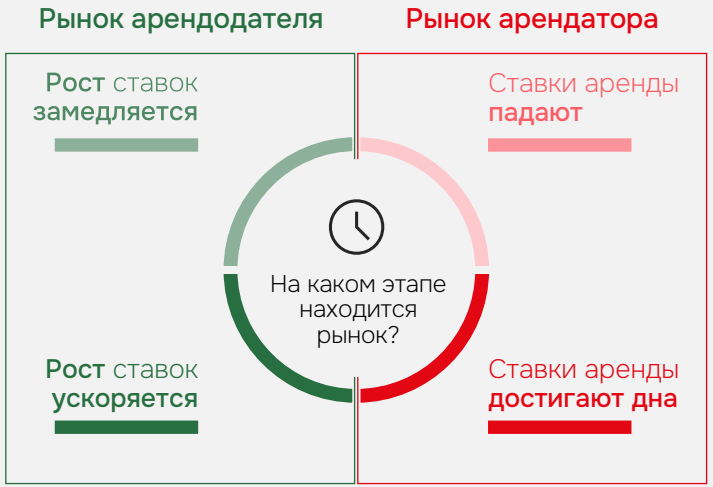
По мере замедления экономики **рынок коммерческой недвижимости ощутил стабилизацию спроса во всех сегментах**, что привело к замедлению темпов роста ставок аренды в офисах и тарифов в отелях, а также снижению уровня запрашиваемых ставок аренды на складские объекты и объекты торговой недвижимости

Ключевые индикаторы

	Россия существующие площади	Москва существующие площади
Склады [1]	65 млн кв. м	33 млн кв. м
Офисы [2]	30 млн кв. м	20 млн кв. м
Торговые центры [3]	26 млн кв. м	7 млн кв. м
Гостиницы [4]	162 тыс. номеров	30 млн кв. м

Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости

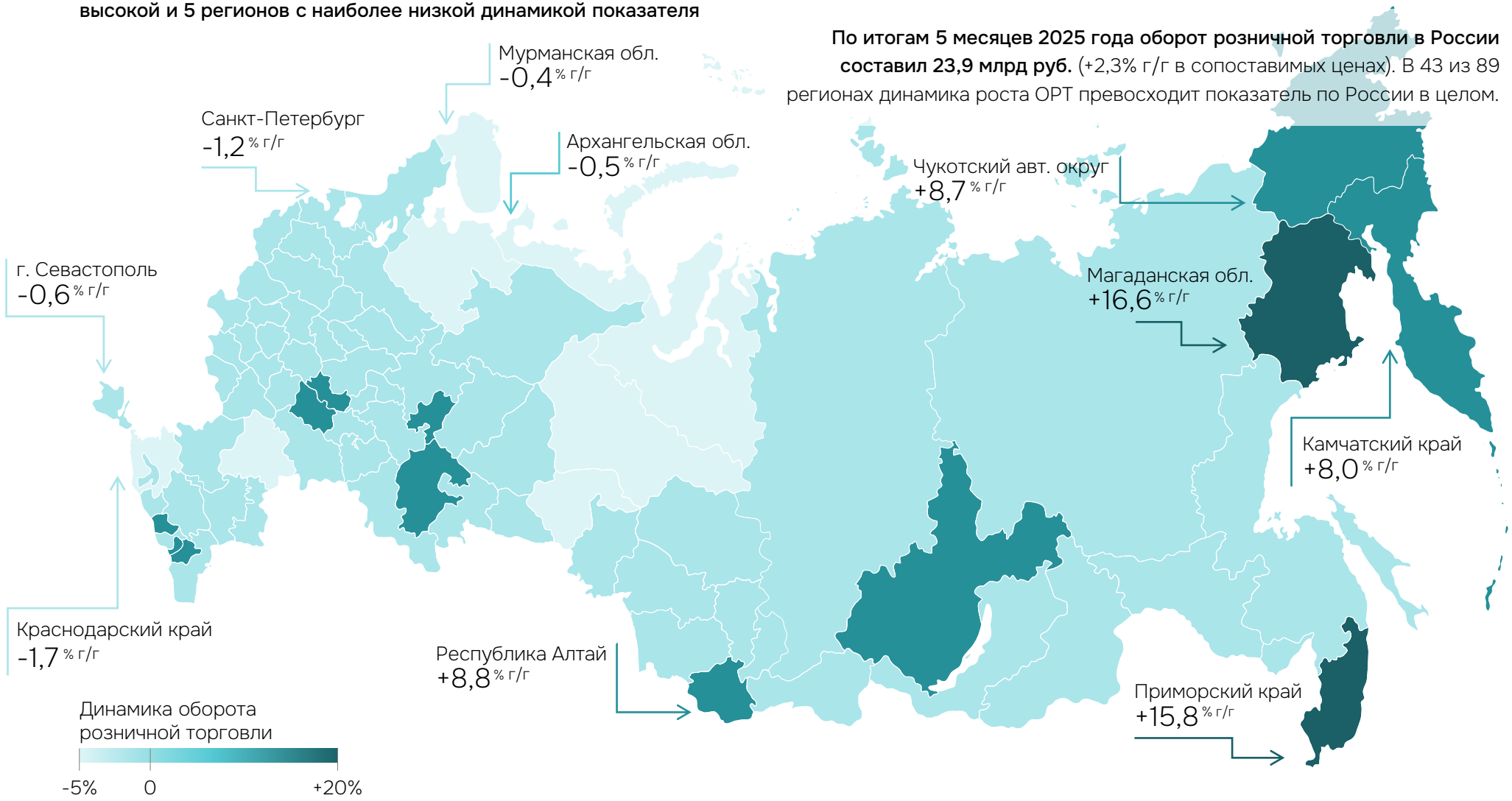


1. В расчет входят объекты классов A и B.
2. В расчет входят объекты классов Prime, A, B+ и B-.
3. Учитываются качественные торговые площади.
4. Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5*, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.

Розничная торговля

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

По итогам 5 месяцев 2025 года оборот розничной торговли в России составил 23,9 млрд руб. (+2,3% г/г в сопоставимых ценах). В 43 из 89 регионах динамика роста ОРТ превосходит показатель по России в целом.



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

IBC
REAL ESTATE

Внешний контекст

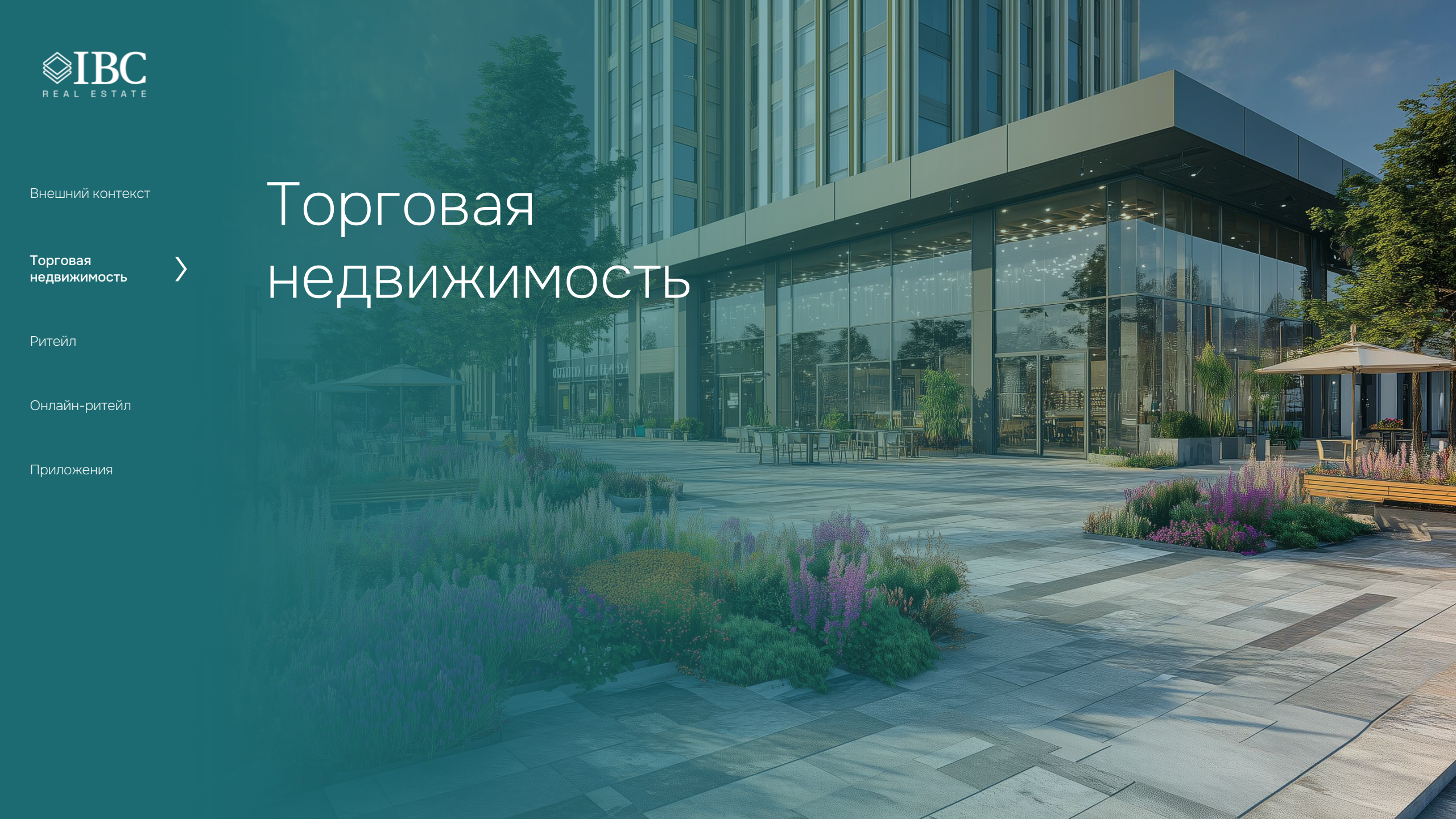
Торговая недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

Торговая недвижимость

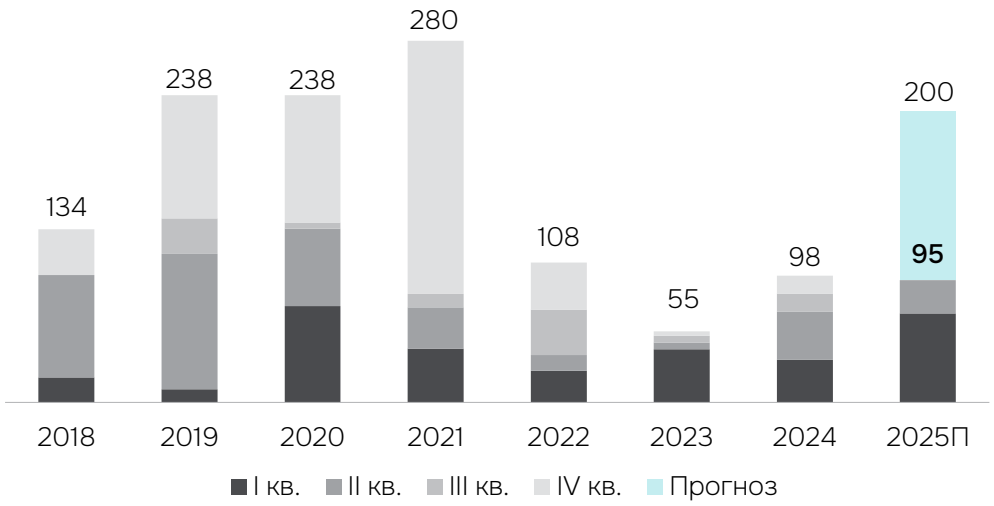


Новые торговые центры: Москва

Во II квартале 2025 года в Москве открылось 5 ТЦ: Level Причальный (GLA: 7,0 тыс. кв. м), Среда.Царицыно (GLA: 6,7 тыс. кв. м), Место Встречи Алмаз (GLA: 3,9 тыс. кв. м), Галерея в Рассказовке (GLA: 3,6 тыс. кв. м). Также состоялось официальное открытие второй фазы ТРЦ Небо (GLA: 4,5 тыс. кв. м). **За 6 месяцев совокупный объем качественных торговых площадей пополнился 95 тыс. кв. м (+35% г/г).**

Во II полугодии 2025 года ожидается ввод 105 тыс. кв. м качественной торговой недвижимости. Два крупнейших объекта, открытие которых запланировано до конца года, – ТЦ в составе ТПУ: Avenue Sever (GLA: 60,3 тыс. кв. м) в составе ТПУ Селигерская и Краски (GLA: 37,4 тыс. кв. м) в составе ТПУ Некрасовка.

Динамика нового строительства в Москве, тыс. кв. м



Ключевые цифры

Общее предложение, тыс. кв. м	6 641,8
Объем ввода во II кв. 2025, тыс. кв. м	25,6
Доля вакантных площадей, %	10,0
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1 тыс. жителей	507,0

Примеры ТЦ, открывшихся во II квартале 2025

Level Причальный

Среда

Алмаз

Галерея

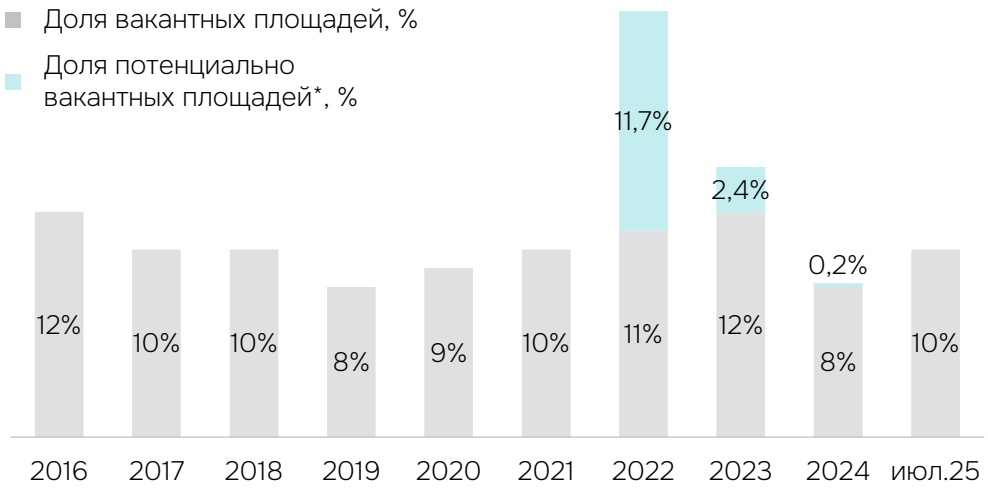
Вакантность в торговых центрах Москвы

Данные приведены на конец июня 2025 года

По итогам II квартала 2025 года доля вакантных площадей в ТЦ Москвы составляет 10% (+2 п.п. г/г). При этом показатель различается в зависимости от типа ТЦ: наименьший зафиксирован в Прайм ТЦ – 3%, а наиболее высокий – в Новых ТЦ – 30%.

Рост показателя обусловлен высокой долей свободных площадей в Новых ТЦ (в 8 из 22 объектов более 40% площадей вакантны) и увеличением вакантности в Стабилизированных ТЦ (+1 п.п. г/г). Данная тенденция связана с замедлением темпов экспансии многих крупных ритейлеров, развитием онлайн-торговли и ростом стоимости отделки помещений.

Динамика доли вакантных площадей в ТЦ Москвы, %



Доля вакантных площадей в ТЦ Москвы **в целом по рынку** — 10%

Доля вакантных площадей по типам ТЦ

Прайм ТЦ — 3%
Уникальные для рынка объекты, маркетируемые на рынке по ставкам выше среднерыночных (например, Европейский, Охотный ряд)

Ключевые ТЦ — 5%
Крупные объекты (GLA 50+ тыс. кв. м), имеющие децентрализированное расположение и широкий пул арендаторов (например, Columbus, 3 ТРЦ МЕГА)

Новые ТЦ — 30%
Новые объекты, открытые в 2023–2025 годах (например, BOTANICA, Кузьминки Молл)

Стабилизированные ТЦ — 10%
Другие качественные ТЦ Москвы (например, 3 ТРЦ РИО, Хорошо!)

Узнать больше о Новых ТЦ Москвы в отчете

*Потенциально вакантные площади – площади международных брендов, которые приостановили деятельность, но сохраняют за собой торговые площади (есть логотип / вывеска о приостановке деятельности).

Ставки аренды в торговых центрах Москвы

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%
Торговая галерея / мини-якорь (от 400 кв. м)	12 000 – 62 000	4-8%
Товары для дома		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	9 600 – 18 000	5-8%
Торговая галерея	12 000 – 30 000	5-9%
БТиЭ		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	9 600 – 18 000	4-5%
Торговая галерея	24 000 – 39 600	4-8%
Спортивные товары		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	9 600 – 18 000	6-8%
Торговая галерея	14 400 – 50 400	6-10%

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб. / кв. м / мес.	% от товарооборота
Одежда и обувь		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	7 200 – 24 000	7-10%
Торговая галерея	14 400 – 36 000	7-15%
Развлекательные центры		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	4 800 – 14 400	10-25%
Торговая галерея	7 200 – 18 000	10-30%
Кинотеатры		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	4 800 – 12 000	8-15%
Торговая галерея	4 800 – 18 000	8-15%
Общественное питание		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	15 600 – 36 000	8-12%
Торговая галерея	12 000 – 69 600	8-15%
Фуд-корт / фуд-холл	35 000 – 120 000	8-20%

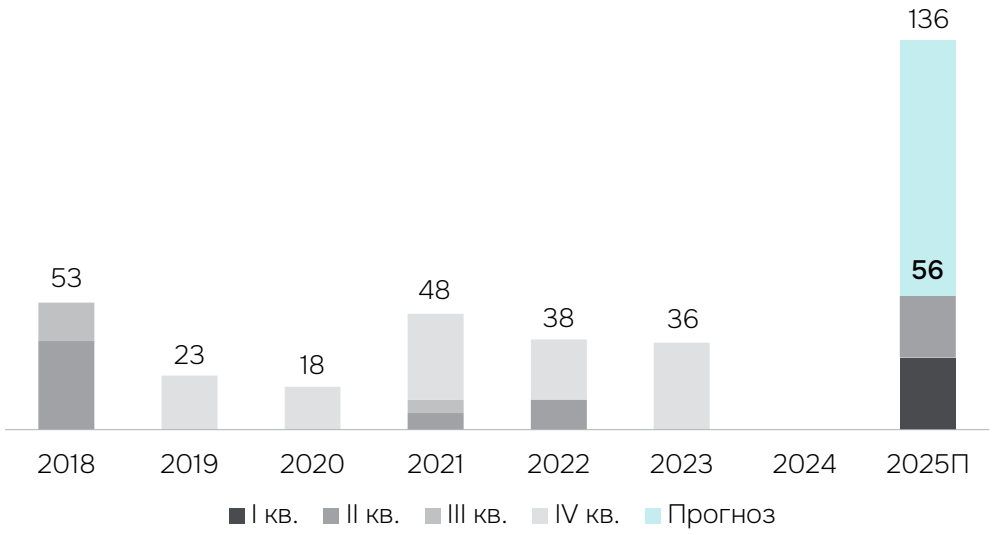
В таблице представлены данные по качественным торговым центрам Москвы, не включая Прайм ТЦ, где верхняя граница диапазона базовой ставки аренды выше. Нижняя граница диапазона может составлять только % от ТО (без фиксированной арендной ставки) + коммунальные и эксплуатационные платежи.

Новые торговые центры: Санкт-Петербург

Во II квартале в Санкт-Петербурге открылся ТЦ Небо (GLA: 25,7 тыс. кв. м). В 2025 году ожидается ввод еще 4 объектов: HOLLYWOOD (GLA: 60 тыс. кв. м), вторая очередь ЭкоПарка в Мурино (GBA: 12 тыс. кв. м) и два проекта от Kronung Group – в Новогорелово (GLA: 11,8 тыс. кв. м) и в ЖК Солнечный город (GLA: 3,8 тыс. кв. м). **В случае открытия всех запланированных объектов общий объем ввода составит 136,3 тыс. кв. м.**

Уровень вакансии в торговых центрах в Санкт-Петербурге, открытых в 2025 году, находится на уровне 30%. Доля вакантных площадей варьируется в зависимости от объекта. Высокий уровень вакансии в новых ТЦ обусловлен ростом стоимости отделки, снижением динамики выхода новых брендов, а также их расположением.

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



Ключевые цифры

Общее предложение, тыс. кв. м	2 474,7
Объем ввода во II кв. 2025, тыс. кв. м	25,7
Прогнозируемый объем ввода в 2025, тыс. кв. м	136,3
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1 тыс. жителей	437,8

Примеры ТЦ, запланированных к вводу в 2025

HOLLYWOOD

GLA: 60,0 тыс. кв. м

Открылся во II кв.

Небо

GLA: 25,7 тыс. кв. м

ЭкоПарк (2-я очередь)

GLA: 5,0 тыс. кв. м

Открылся в I кв.

Парк Молл

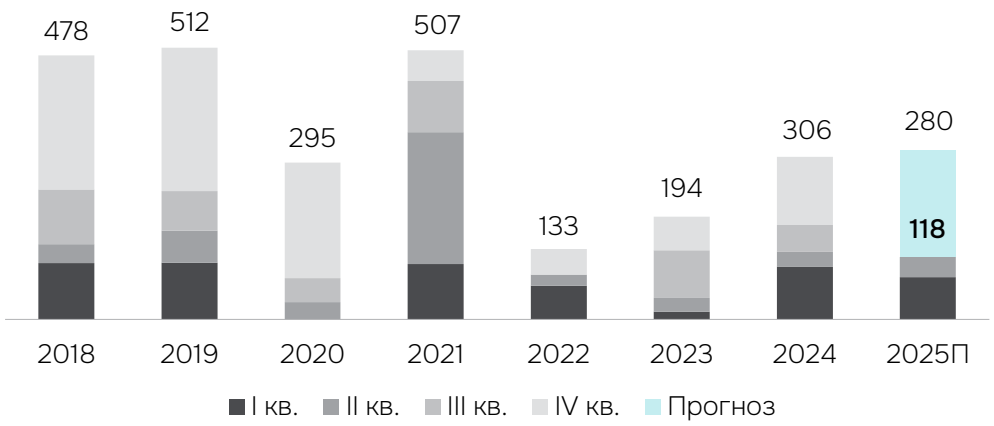
GLA: 30,0 тыс. кв. м

Новые торговые центры: регионы

Во II квартале 2025 года в регионах России открылось 7 качественных торговых объектов суммарной арендопригодной площадью 37,6 тыс. кв. м. Так, во II квартале начали работать СолнцеМолл в Иркутске (GLA: 13,6 тыс. кв. м), АКОРУС ДОМ в Калининграде (GLA: 9,6 тыс. кв. м), Парк в Барнауле (GLA: 3,2 тыс. кв. м), ТЦ в ЖК Кречетников парк в Калуге (GLA: 3,2 тыс. кв. м), АВИВ в Пятигорске (GLA: 3,0 тыс. кв. м), Эльтон в Челябинске (GLA: 2,7 тыс. кв. м) и Парковый в Тюмени (GLA: 2,4 тыс. кв. м).

За I полугодие было введено 117,6 тыс. кв. м торговых площадей. В совокупном объеме ввода качественных торговых площадей показатель снизился год к году на 2%, но в количестве новых объектов показатель вырос на 60%. Так, в 2025 году за 6 месяцев было открыто 16 новых торговых центров, в то время как за аналогичный период предыдущего года состоялось открытие 10 объектов.

Динамика нового строительства в регионах, тыс. кв. м



Без учета Москвы и Санкт-Петербурга.

Ключевые цифры

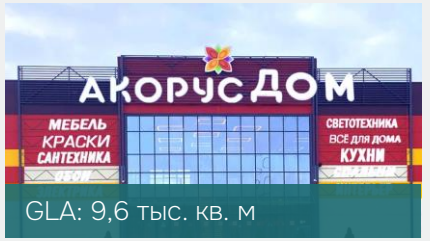
Общее предложение, тыс. кв. м	17 307,8
Объем ввода во II кв. 2025, тыс. кв. м	37,7
Прогнозируемый объем ввода в 2025, тыс. кв. м	280,0
Обеспеченность жителей регионов качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1 тыс. жителей	136,1

Примеры ТЦ, открывшихся во II квартале 2025

Солнце Молл, Иркутск

GLA: 13,6 тыс. кв. м

АКОРУС ДОМ, Калининград



GLA: 9,6 тыс. кв. м

Парк Барнаул, Барнаул

GLA: 3,2 тыс. кв. м

АВИВ, Пятигорск

GLA: 3,0 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	739	кв. м / 1 тыс. жителей
Краснодар	0,8	млн кв. м	702	кв. м / 1 тыс. жителей
Екатеринбург	0,9	млн кв. м	563	кв. м / 1 тыс. жителей
Нижний Новгород	0,6	млн кв. м	532	кв. м / 1 тыс. жителей
Москва	6,6	млн кв. м	507	кв. м / 1 тыс. жителей
Воронеж	0,5	млн кв. м	458	кв. м / 1 тыс. жителей
Санкт-Петербург	2,5	млн кв. м	438	кв. м / 1 тыс. жителей
Ростов-на-Дону	0,5	млн кв. м	399	кв. м / 1 тыс. жителей
Казань	0,5	млн кв. м	382	кв. м / 1 тыс. жителей
Уфа	0,4	млн кв. м	357	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

В I полугодии 2025 года общий объем вложений в торговую недвижимость достиг 44 млрд руб., превысив показатель аналогичного периода прошлого года на 16%. Однако говорить о системном повышении инвестиционной привлекательности сегмента пока преждевременно.

Сделки с торговыми объектами по-прежнему достаточно поляризированы. Так, 75% инвестиций приходится на 3 крупные транзакции – продажа на торгах ТЦ «Времена года» и реализация двух аутлет-центров. Остальной объем сформирован сделками с чеком 1,5–2,5 млрд руб. Инвесторы отдают предпочтение районным высокодоходным объектам, преимущественно в непосредственной близости к метро.

Во второй половине года ожидается сохранение интереса к сегменту, в фокусе инвесторов – региональные торговые объекты. Кроме того, **ряд уникальных**, в том числе портфельных, **сделок способен существенно увеличить годовой объем вложений в сегмент.**

Крупнейшие сделки I пол. 2025

Времена года, Москва

Outlet Village Белая Дача, Москва

– Консультант IBC Real Estate

14 %

Доля инвестиций в торговую недвижимость в общем объеме сделок, I пол. 2025

I пол. 2025

44 млрд руб.
Объем инвестиций

11
Количество транзакций

I пол. 2024

38 млрд руб.
Объем инвестиций

11
Количество транзакций

IBC REAL ESTATE

Внешний контекст

Торговая недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

Ритейл

Международные бренды

Снижение динамики выхода новых международных брендов и отказ от торговых площадей

Снижение динамики выхода новых международных брендов

В I полугодии на российский рынок вышло 6 международных брендов (-46% г/г), 4 из которых вышли во II квартале. Турецкий fashion-бренд Les Benjamins вышел сразу в 2 ТЦ – Авиапарк и Европолис. Итальянская марка товаров для спорта и активного отдыха Kappa открыла свои магазины сначала в Санкт-Петербурге и Краснодаре, а затем в Москве, Саратове, Воронеже и Новосибирске. Бренд планирует расширить присутствие и открыть магазины в Казани и Нижнем Новгороде. Белорусский бренд одежды MUA открыл свой первый магазин в России в Нижнем Новгороде в ТРЦ НЕБО. Итальянский Doucal's, реализующий обувь и аксессуары, открыл свою первую точку в ГУМе.

Новые международные бренды во II кв. 2025

Бренд	Сегмент	Страна происхождения
DOUCAL'S	Обувь и аксессуары	Италия
Kappa	Товары для спорта	Италия
LES BENJAMINS	Одежда и обувь	Турция
MUA	Одежда и обувь	Белоруссия

Отказ от торговых площадей международных брендов

По итогам I полугодия 2025 года 6 международных брендов, появившихся в России с 2023 по 2025 год, закрыли часть своих магазинов (Club, Maag, Mudo, NetWork, Plein Sport, Vilet), также 2 бренда полностью отказались от торговых площадей в Москве (22|11 cosmetics, AVVA). **Совокупно в столице эти магазины занимали 4,8 тыс. кв. м.** В Санкт-Петербурге 2 бренда закрыли свои единственные магазины (Mudo, Oxxo), также сократил количество своих магазинов белорусский бренд Swed House. **Общая площадь закрытых магазинов в Санкт-Петербурге составляет 1,3 тыс. кв. м.**

Международные бренды, отказавшиеся от площадей в I пол. 2025

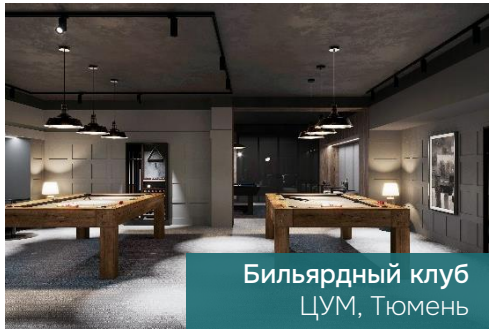
MAAG	-2 020 кв. м	OXXO	-430 кв. м
MUDO	-1 225 кв. м	AVVA	-250 кв. м
VILET	-852 кв. м	Club	-190 кв. м
SWED HOUSE	-600 кв. м	PLEIN SPORT	-100 кв. м
NETWORK	-510 кв. м	22|11	-25 кв. м

Статистика представлена по новым международным брендам, которые вышли в Москву и Санкт-Петербург в 2023–2025 годах.

Стратегии развития ритейла

ТЦ для активного образа жизни

В условиях тенденции на здоровый и активный образ жизни появляется все больше спортивных арендаторов, которые как занимают площади на продолжительный период, так и организовывают разовые мероприятия. Так, в апреле в тюменском ЦУМе открылся **бильярдный клуб**, а в июне в казанском Франте – **центр падел-тенниса** Лайм. Также в хабаровском Броско Молл прошел ежегодный **фестиваль йоги**, в котором приняли участие более 400 человек.



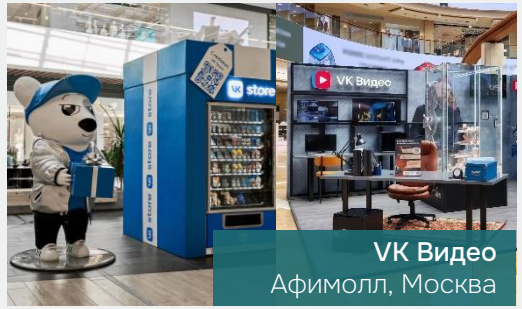
Бильярдный клуб
ЦУМ, Тюмень

Падел-теннис
Франт, Казань

Диджитал-пространства в ТЦ

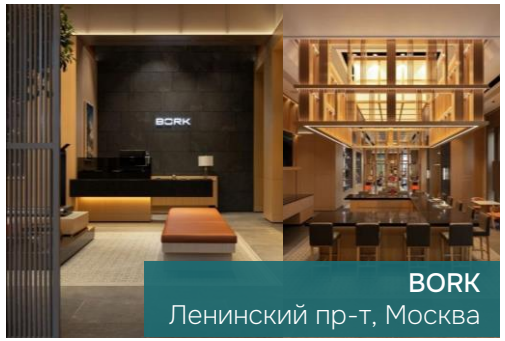
Интеграция онлайн-ритейла в повседневность усиливается. Игроки трансформируют понятие омниканальности, создавая новые форматы. Во флагмане **Спортмастер PRO** на Варшавском шоссе открылась специальная зона, где можно ознакомиться с ассортиментом маркетплейса и сразу оформить заказ с доставкой на дом / в ПВЗ / другой удобный магазин сети. **Лэтуаль** запустил тестирование продаж товаров продавцов собственного маркетплейса в магазинах.

Социальная сеть **ВКонтакте** тестирует различные форматы выхода в офлайн, запуская проекты в ТЦ. В Саларисе открылся поп-ап от VK Store, где продается мерч и аксессуары. Также в Афимолле запустилась тематическая зона с интерактивным стендом, посвященным одному из шоу платформы VK Видео.

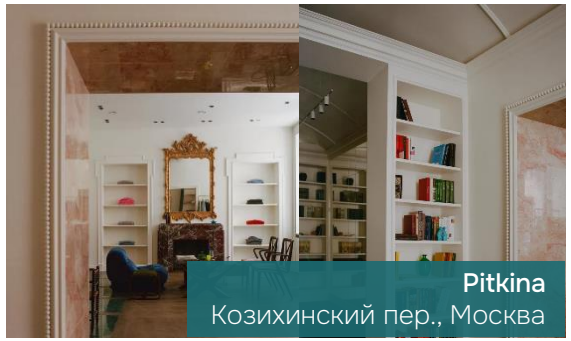


VK Видео
Афимолл, Москва

Новые флагманские и поп-ап пространства

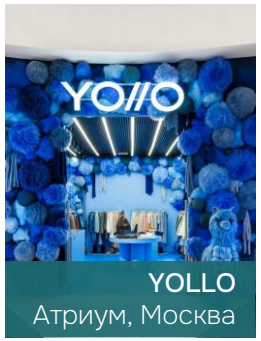


BORK
Ленинский пр-т, Москва



Pitkina
Козихинский пер., Москва

Viva La Vika
Цветной, Москва



YOLLO
Атриум, Москва

IBC REAL ESTATE

Внешний контекст

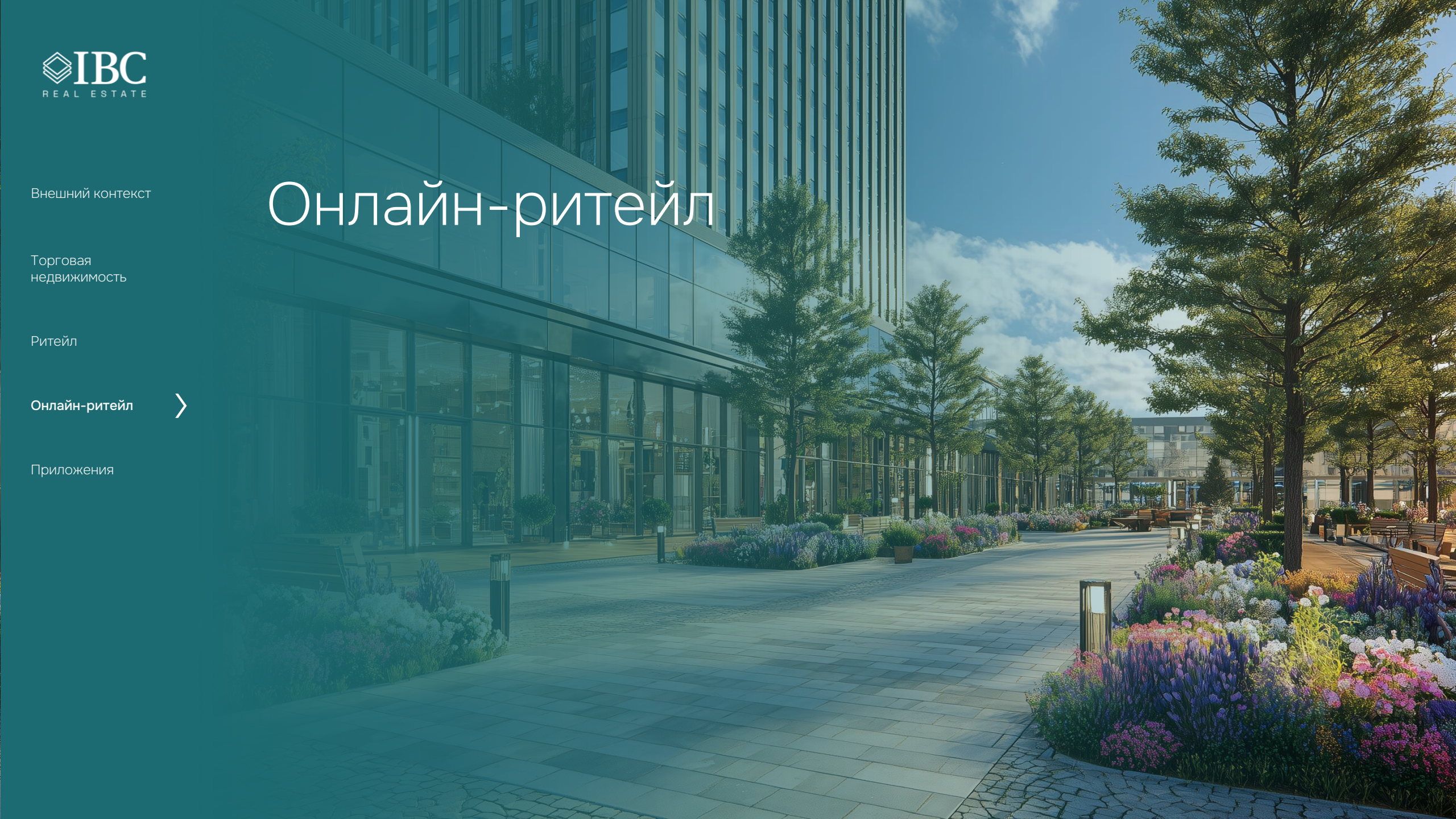
Торговая недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

Онлайн-ритейл



Онлайн-ритейл: ключевые показатели

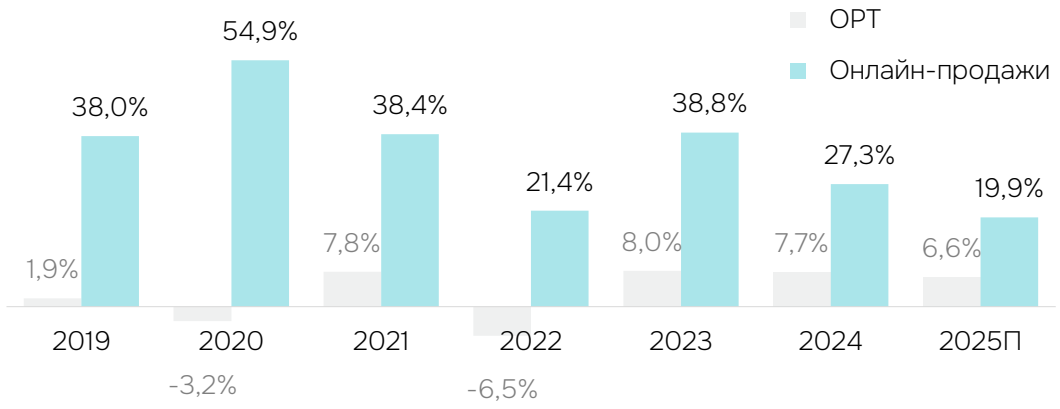
Онлайн-продажи растут быстрее офлайна даже с поправкой на инфляцию

По результатам I полугодия 2025 года объем онлайн-продаж составил 6,5 трлн руб. До конца года мы прогнозируем увеличение показателя до 14,2 трлн руб. **Темп роста индикатора в сопоставимых ценах (без учета влияния инфляции) составит 19,9% роста г/г**, в то время как реальные темпы роста оборота розничной торговли за аналогичный период, согласно прогнозу Минэкономразвития, будут находиться на уровне 6,6%.

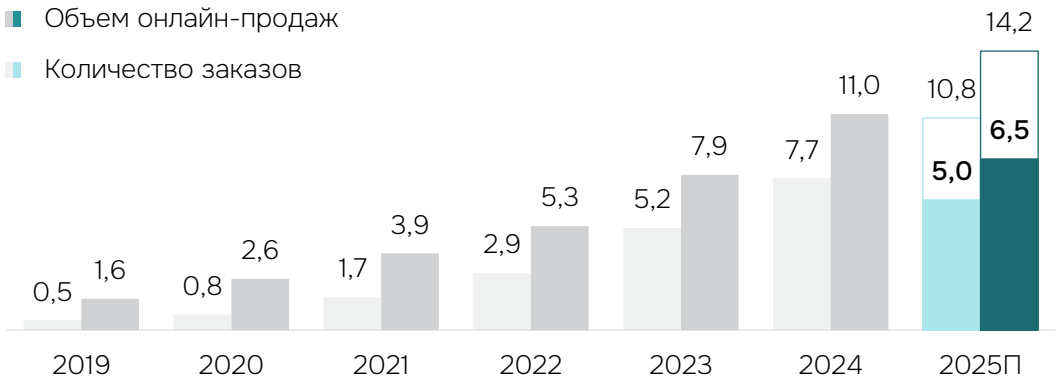
Количество заказов достигло за 6 месяцев 5,0 млрд шт. На крупнейший сегмент рынка онлайн-ритейла – универсальные маркетплейсы и магазины – приходится 4,1 млрд шт. или 83% от общего количества заказов. Объем онлайн-продаж в сегменте достиг 4,4 трлн руб., что составляет 68% общего объема онлайн-продаж.

Несмотря на замедление темпов, рост универсальных маркетплейсов продолжается за счет увеличения базы активных потребителей. Для этого фокус игроков направлен на совершенствование работы клиентского сервиса, предоставление широкого спектра услуг (например, собственный банк), создание комфортных условий выбора, приобретения и получения необходимых товаров. **Благодаря комплексному подходу крупнейших игроков консолидация рынка онлайн-ритейла в России усиливается.**

Реальный темп роста оборота розничной торговли и онлайн-продаж, %, г/г



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



Источник: Данные по объему онлайн-продаж и количеству заказов представлены по расчетам IBC Real Estate. Минэкономразвития.

Сегменты онлайн-ритейла: итоги I полугодия 2025

На универсальные маркетплейсы и магазины приходится 68% онлайн-продаж и 83% заказов

Универсальные маркетплейсы и магазины

4 426 млрд руб. — Объем онлайн-продаж

4 133 млн шт. — Количество заказов

wildberries, мегамаркет, OZON, Яндекс Маркет

Бытовая техника и электроника

372 млрд руб. — Объем онлайн-продаж

18 млн шт. — Количество заказов

М.ВИДЕО, ситилинк, ЭЛЬДОРАДО, DNS

Здоровье

apteka.ru, ЕАПТЕКА, Ютека

144 млрд руб. — Объем онлайн-продаж

161 млн шт. — Количество заказов

Одежда и обувь

lamoda, СТОКМАНН, ИЛЬМ

108 млрд руб. — Объем онлайн-продаж

21 млн шт. — Количество заказов

Продукты питания

828 млрд руб. — Объем онлайн-продаж

534 млн шт. — Количество заказов

самокат, Яндекс Лавка, ВКУСВИЛЛ, X5Group

Товары для дома и ремонта

281 млрд руб. — Объем онлайн-продаж

30 млн шт. — Количество заказов

Все инструменты, ПЕТРОВИЧ, ЛЕМАНА ПРО, ЭТМ

Другое

Золотое Яблоко, детский мир, спортмастер

373 млрд руб. — Объем онлайн-продаж

71 млн шт. — Количество заказов

Источник: Данные по объему онлайн-продаж и количеству заказов представлены по расчетам IBC Real Estate.

Сегменты онлайн-ритейла: итоги I полугодия 2025

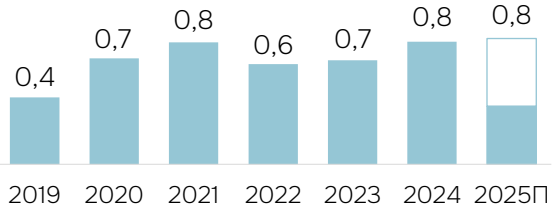
Динамика объема онлайн-продаж, млрд руб.

Универсальные маркетплейсы и магазины

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

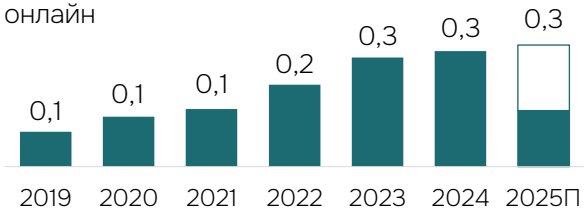
Бытовая техника и электроника

Рост онлайн продаж всего на 3% ввиду снижения количества заказов из-за роста цен на товары



Здоровье

Замедление роста онлайн-продаж, связанное с эффектом высокой базы в период пандемии, а также низкой осведомленностью населения о возможности покупок лекарств онлайн



Продукты питания

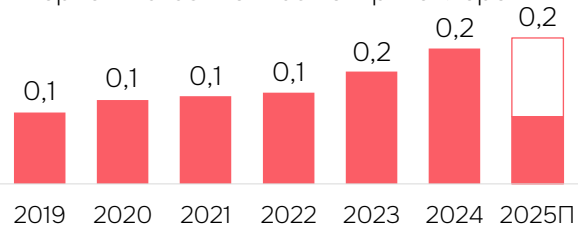
Самый быстрорастущий сегмент (по итогам 2025 года на 39% г/г) – население все чаще отдает предпочтение покупкам продуктов онлайн

Товары для дома и ремонта

Количество заказов в сегменте растет (+10 п.п. г/г), но при снижении среднего чека, что говорит о повышении потребительской лояльности и увеличении частоты покупок поштучных и более мелких товаров

Одежда и обувь

Рост количества заказов (+18% г/г) и онлайн-продаж (+7% г/г) связан с активным развитием собственных интернет-магазинов fashion-ритейлеров



Источник: Данные по объему онлайн-продаж и количеству заказов представлены по расчетам IBC Real Estate.

Совершенствование логистики: ПВЗ

В контексте дальнейшей экспансии важной задачей для игроков остается совершенствование логистической инфраструктуры. Развитие крупнейших ритейлеров в данном направлении позволяет ускорять и упрощать работу селлеров, а также создавать более комфортные условия для покупателей, которые могут быстрее получать заказы, выбирая наиболее удобно расположенные ПВЗ.

Так, на два крупнейших мультикатегорийных маркетплейса – OZON и Wildberries – приходится почти 150 тыс. ПВЗ (без учета партнерских) по всей стране: 83 тыс. у **Wildberries** и более 65 тыс. у **OZON.** За 2,5 года игроки нарастили количество ПВЗ в 6 и 4 раза соответственно.

	Количество ПВЗ **Декабрь 2022 года**		Количество ПВЗ **Июнь 2025 года**
wildberries	13 тыс.	x6 →	83 тыс.
OZON	16 тыс.	x4 →	65 тыс.

Активно развивают сети ПВЗ и другие игроки рынка. В апреле **Яндекс** сообщил о приобретении службы доставки **boxberry,** благодаря чему компания увеличит количество ПВЗ до 18 тыс. (+ ~4 тыс. ПВЗ). Также в июне, в рамках стратегического партнерства с **Яндексом, Lamoda** увеличила количество ПВЗ до 10 тыс. (+ ~8 тыс. ПВЗ).

Яндекс 14 тыс. → 18 тыс. lamoda 2 тыс. → 10 тыс.

ПВЗ – больше, чем способ получения товаров с маркетплейса

Вместе с экспансией ПВЗ привычные потребителям пункты выдачи заказов приобретают новую функцию – теперь их можно использовать, чтобы отправить посылку другу или продать штучный товар, не становясь селлером.

OZON — **сервис отправки личных посылок**

После успешного тестирования **OZON** запустил в начале июня сервис отправки личных посылок для всех клиентов маркетплейса. Стоимость начинается от 49 руб. и зависит от габаритов посылки, которую можно отправить как внутри одного региона, так и за его пределы.

wildberries — **сервис по продаже товаров клиентов**

В июне **Wildberries** в тестовом режиме предоставил части клиентов доступ к сервису по продаже товаров друг другу.

Совместный ПВЗ Купер Самокат

Сотрудничество в рамках развития сетей ПВЗ происходит и посредством открытия совместных точек. Так, **Купер** и **Самокат** открыли первые совместные ПВЗ в Москве и Санкт-Петербурге в тестовом формате, 5 из 6 разместились в ЖК. При выборе самовывоза Самокат предоставляет скидку в 20%.

Продуктовый онлайн-ритейл

Сегмент-лидер с точки зрения темпов роста онлайн-продаж

Продуктовый онлайн-ритейл – наиболее быстрорастущий сегмент. За 6 месяцев объем онлайн-продаж в сегменте составил 828 млрд руб., количество заказов – 534 млн шт.

По прогнозу на 2025 объем онлайн-продаж продуктов питания увеличится до 1 800 млрд руб., увеличившись на 42% (в номинальном значении), что на 13 п.п. превышает темпы роста рынка онлайн-ритейла в целом. При этом темп роста количества заказов ниже: по итогам 2025 года количество заказов в сегменте достигнет 1 161 млн шт., показав прирост в 35% г/г.

Продуктовый онлайн-ритейл характеризуется высоким потенциалом роста, что связано как с расширением аудитории и увеличением глубины проникновения онлайна на ключевых потребительских рынках, так и с географической экспансией в регионах России. Сегодня среди FMCG-ритейлеров **почти не осталось игроков, которые не развиваются в онлайне.** Так, в апреле **Монетка** запустила собственную доставку в Екатеринбурге. До конца года ритейлер выйдет во все крупные города присутствия.

Продолжается экспансия и тех игроков, которые уже развивают онлайн – самостоятельно или в сотрудничестве с другими сервисами. Например, в рамках пилотного проекта товары сетей **X5 Group** появились на **OZON fresh** в Москве и Санкт-Петербурге.

Ключевые показатели

1 800 +42% г/г млрд руб.
Объем онлайн-продаж
Прогноз на 2025

1 161 +35% г/г млн шт.
Количество заказов
Прогноз на 2025

Готовой еды становится больше

Одной из ключевых тенденцией, развитие которой наблюдается в условиях ускорения темпов жизни, является готовая еда. Игроки трансформируют свои магазины – как физические, так и онлайн – пополняя ассортимент товарами категории.

OZON fresh, Ашан — СТМ готовой еды в коллаборации

OZON fresh — запуск СТМ готовой еды Hot&Fresh

МАГНИТ, wildberries — доставка из ресторанов

IBC REAL ESTATE

Внешний контекст

Торговая недвижимость

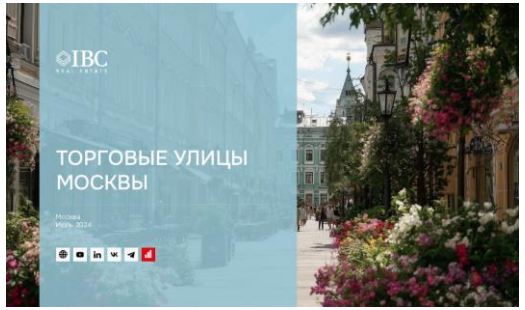
Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложения

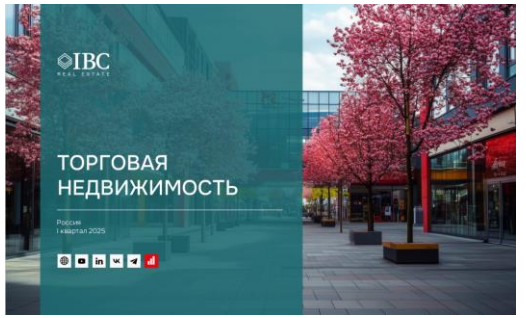
Приложения

Изданные ранее отчеты



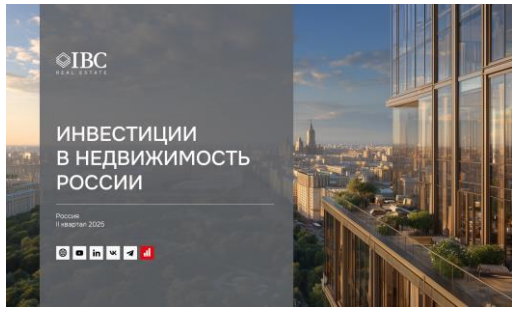
Торговые улицы Москвы

Июль 2025



Торговая недвижимость России

I квартал 2025

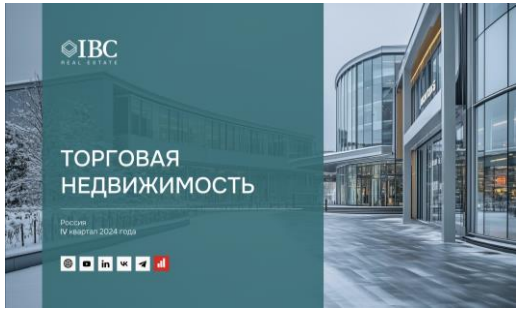


Инвестиции в недвижимость России

II квартал 2025

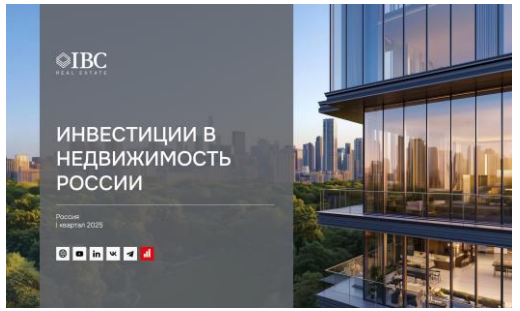
Новые торговые центры Москвы

Июнь 2025



Торговая недвижимость России

IV квартал 2024



Инвестиции в недвижимость России

I квартал 2025

IBC REAL ESTATE | *Совершенство в деталях*

Микаэл Казарян

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций

Валерия Шураева

Руководитель направления
торговой и гостиничной аналитики

Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики

Ксения Каменская

Аналитик департамента
исследований и аналитики

Владимир Чернусь

Руководитель направления
торговой недвижимости

Мария Шибаева

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