



# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия  
IV квартал 2024 года



Внешний контекст >

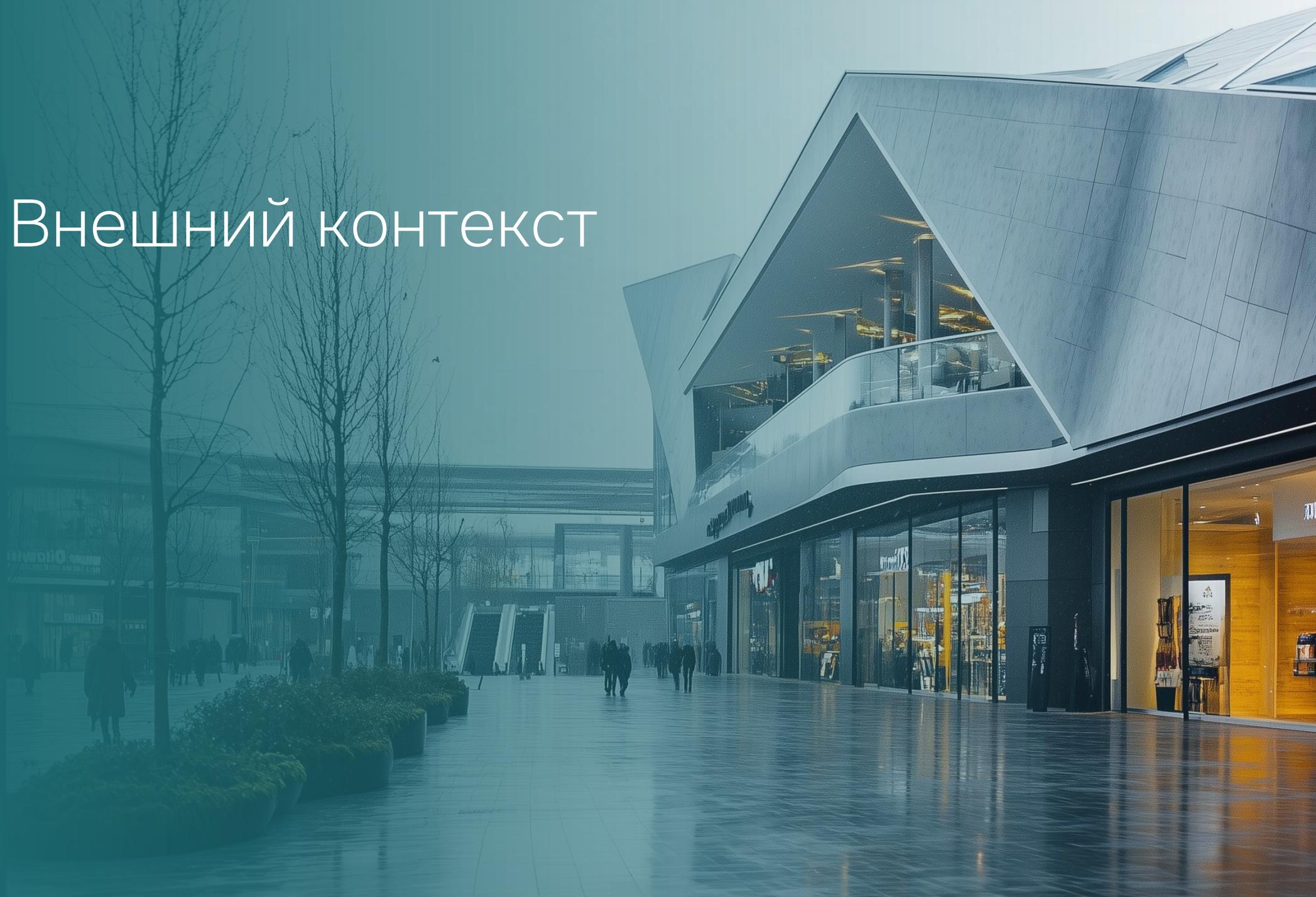
# ВНЕШНИЙ КОНТЕКСТ

Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложение



## Макро: ключевые цифры

В сравнении с 2024 годом официальные прогнозы предполагают последовательное снижение всех основных макропоказателей на фоне стабильно низкого уровня безработицы. Однако замедление темпов экономического роста может способствовать уменьшению напряженности в вопросе потребности организаций в рабочей силе. Риски отклонения экономической динамики от прогнозируемой траектории в первую очередь будут зависеть от реализации сокращения бюджетного импульса, а также от геополитического фактора.

Внешний контекст >

Торговая  
недвижимость

|                         | 2023 | 2024O | 2025П | 2026П | 2027П |
|-------------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| Темп роста ВВП<br>% г/г | 3,6  | 3,9   | 2,5   | 2,6   | 2,8   |

Ритейл

|   |     |      |           |           |         |
|---|-----|------|-----------|-----------|---------|
| Ключевая ставка<br>в среднем по году, % | 9,9 | 17,5 | 17,0-20,0 | 12,0-13,0 | 7,5-8,5 |
|---|-----|------|-----------|-----------|---------|

Онлайн-ритейл

|   |     |      |     |     |     |
|---|-----|------|-----|-----|-----|
| Индекс потребительских цен<br>% дек./дек. | 7,4 | 9,52 | 4,5 | 4,0 | 4,0 |
|---|-----|------|-----|-----|-----|

Приложение

|                                    |     |      |     |     |     |
|------------------------------------|-----|------|-----|-----|-----|
| Индекс цен производителей<br>% г/г | 4,0 | 11,7 | 6,1 | 3,6 | 3,5 |
|------------------------------------|-----|------|-----|-----|-----|

|                                    |     |     |     |     |     |
|------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| Оборот розничной торговли<br>% г/г | 8,0 | 8,6 | 7,6 | 6,1 | 4,1 |
|------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|

|  |     |     |     |     |     |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|
| Реальные располагаемые<br>денежные доходы населения<br>% г/г | 5,8 | 7,1 | 6,1 | 4,6 | 3,4 |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|

|                              |     |     |     |     |     |
|------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| Уровень безработицы<br>% г/г | 3,2 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,6 |
|------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|

# Тенденции 2025

Способствуют **росту** экономики

Внешний контекст >

Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложение

- 1 Внутренний спрос остается высоким на фоне сохраняющейся активности в отдельных отраслях экономики, преимущественно связанных с госфинансированием
- 2 Рост заработных плат продолжится → в ноябре уровень безработицы в очередной раз преодолел исторический минимум, достигнув 2,3%
- 3 Высокая потребительская активность продолжится ввиду роста уровня доходов населения, а также социальных выплат
- 4 Запуск новых национальных проектов – определены новые приоритеты и направления госфинансирования
- 5 Закрытые рынки международного капитала продолжают поддерживать тренд на репатриацию капитала

Способствуют **замедлению** экономики

- 1 Высокая стоимость заемного финансирования будет сохраняться на протяжении года и ставит на паузу реализацию многих новых проектов
- 2 Завершение бюджетного импульса, постепенное сокращение масштабов стимула по мере укрепления трансформационных процессов
- 3 Рост налоговой нагрузки
- 4 Сохранение высоких темпов роста цен: как потребительских, так и цен производителей. Инфляция издержек
- 5 Сокращение инвестпрограмм государственных компаний – заметный эффект на бизнес подрядчиков в связанных отраслях

- 6 Дефицит трудовых ресурсов – долгосрочная проблема на фоне демографического вызова. Решения лежат в плоскости повышения производительности труда, гибкости кадровой политики, расширения «миграционного видения»
- 7 Ограниченный доступ к инфраструктуре международных расчетов будет сохраняться, оставляя расходы на их осуществление высокими
- 8 Волатильность валютного курса и его влияние на издержки
- 9 Внешнеполитическое давление на экономику, его последствия и ограничения

# Корпоративное кредитование

Внешний контекст >

Торговая недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложение

В ноябре впервые с начала 2024 года темп корпоративного кредитования значительно замедлился, а доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность, выросла до 18,0% впервые за 5 лет

Сохранение высокой ключевой ставки, а также ужесточение макропруденциальной политики привели к увеличению премий, включаемых в кредитные ставки для конечных заемщиков, и, соответственно, к общему существенному росту кредитных ставок. По оценкам ЦБ РФ, разрыв между ключевой и кредитными ставками повысился в последние месяцы 2024 года в среднем с 2-3 до 5-6 п.п. Как результат, кредитование замедляется более существенно, чем предполагал октябрьский прогноз Банка России, и прогнозы общего прироста кредитования по итогам 2025 года корректируются в меньшую сторону.

**Доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность и ключевая ставка, %**



**13,0%**

Средняя доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность 2020-2022

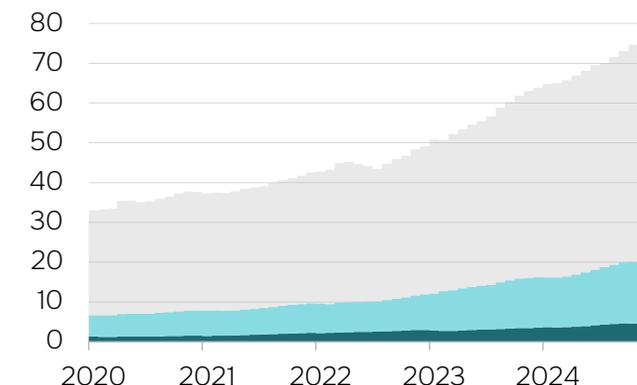
**18,0%**

Доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность Декабрь 2024

Объем выданных кредитов, трлн рублей



Совокупная задолженность по кредитам, трлн рублей



Источник: ЦБ РФ. Данные представлены по кредитам, предоставленным юридическим лицам - резидентам и индивидуальным предпринимателям в целом по РФ

# Коммерческая недвижимость

Темпы старта строительства новых проектов замедляются во всех сегментах на фоне продолжительного периода жесткой денежно-кредитной политики, однако импульс рекордных 2023-2024 гг. обеспечит высокие темпы ввода в эксплуатацию в перспективе 2025-2026. Спрос трансформируется: в офисном сегменте на фоне сокращения инвестпрограмм крупнейших гос. компаний спрос будет представлен преимущественно развивающимися холдингами, связанными с госфинансированием. В отраслях, завязанных на потребительскую активность, спрос продемонстрирует снижение на фоне замедления темпов роста потребительского рынка.

## Внешний контекст >

Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложение

|  | Существующие площади, Россия, тыс. кв. м | Существующие площади, Москва, тыс. кв. м | Объем ввода 2024, Москва, тыс. кв. м | Прогноз ввода 2025, Москва, тыс. кв. м | Объем площадей на этапе строительства, Москва, тыс. кв. м |  |
|--|--|--|--------------------------------------|--|---|--|
| Склады<br>Классы А, В                            | 58 409                                   | 31 505                                   | 1 802                                | 2 200                                  | 5 391   | Начало цикла замедления темпа роста ставок |
| Офисы<br>Классы Prime, А, В+, В-                 | 30 075                                   | 20 694                                   | 567                                  | 964                                    | 2 564   | Начало цикла ускорения темпа роста ставок  |
| Торговые Центры<br>Качественные объекты          | 26 180                                   | 6 572                                    | 123                                  | 200                                    | 750   | Ставки продолжают снижение                 |
| Гостиницы*<br>Данные представлены в тыс. номеров | 158,3                                    | 30,0                                     | 0,6                                  | 0,8                                    | 4,5   | Начало цикла замедления темпа роста ставок |

\*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

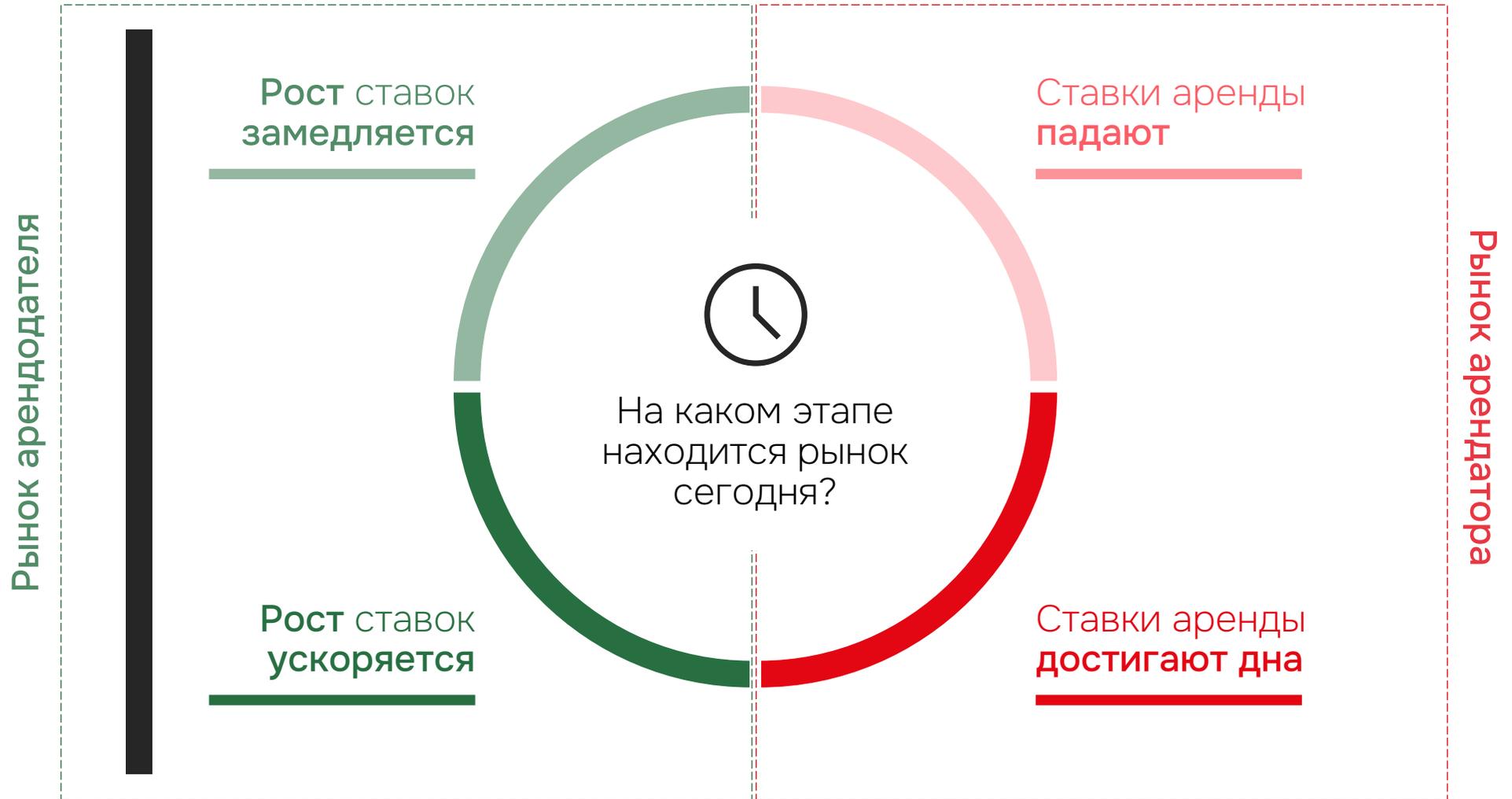
Внешний контекст >

Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложение



# Потребительский рынок

Внешний контекст >

Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложение

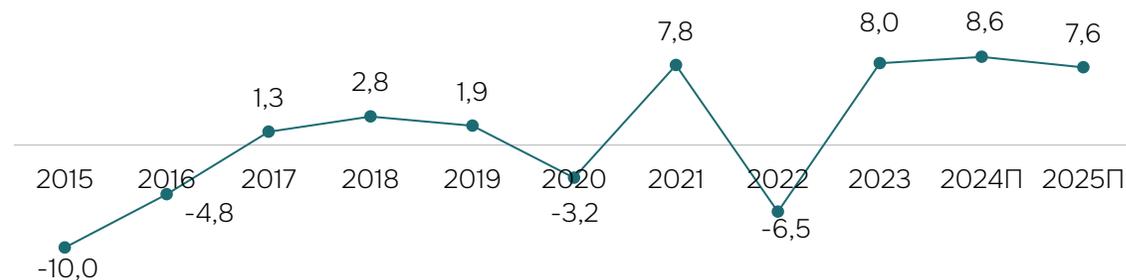
Оборот розничной торговли за январь-ноябрь 2024 года составил 49,9 трлн руб. и показал прирост 7,4% к соответствующему периоду прошлого года. За 11 месяцев 2024 года объем платных услуг населению увеличился на 3,4% г/г, оборот общественного питания – на 8,8% г/г.

Согласно базовому прогнозу Минэкономразвития, по итогам 2024 года рост оборота розничной торговли составит 8,6% г/г, по итогам 2025 года – 7,6% г/г.

Уровень потребительской активности остается повышенным за счет увеличения доходов населения. Рост реальных располагаемых денежных доходов населения по итогам 2024 года достиг 7,1% г/г. В 2025 году, по прогнозам Минэкономразвития, индикатор составит 6,1% г/г.

Высокие темпы роста заработных плат обусловлены минимальными показателями безработицы – в ноябре 2024 года был зафиксирован исторический минимум показателя – 2,3% от общего объема рабочей силы. Показатель будет сохраняться минимальным на всем горизонте прогнозирования (до конца 2027 года).

Индекс физического объема оборота розничной торговли, % г/г



Потребительский рынок: тенденции 2025



Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

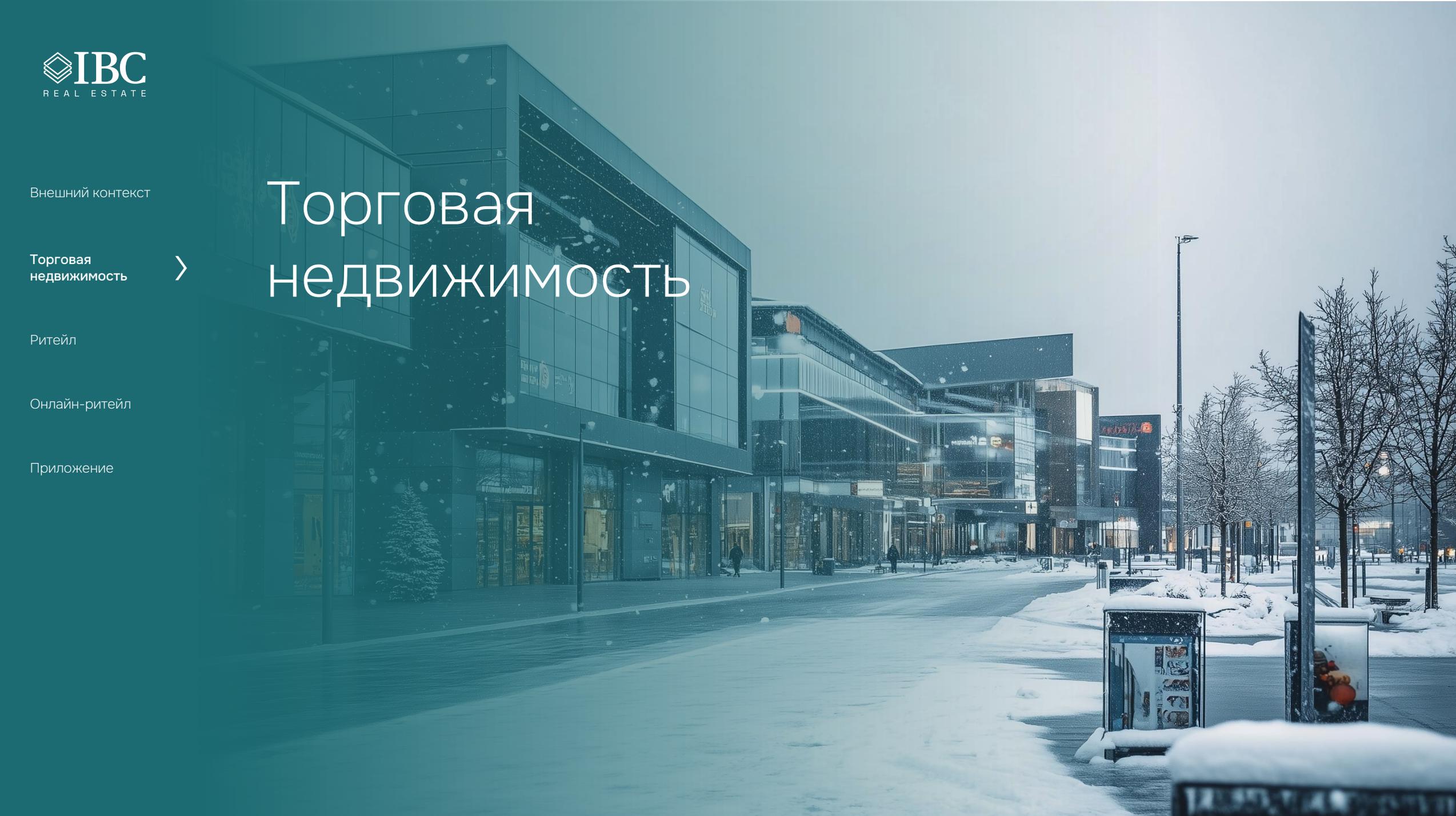


# Торговая недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложение



# Новые торговые центры: Москва

Внешний контекст

Торговая недвижимость >

Ритейл

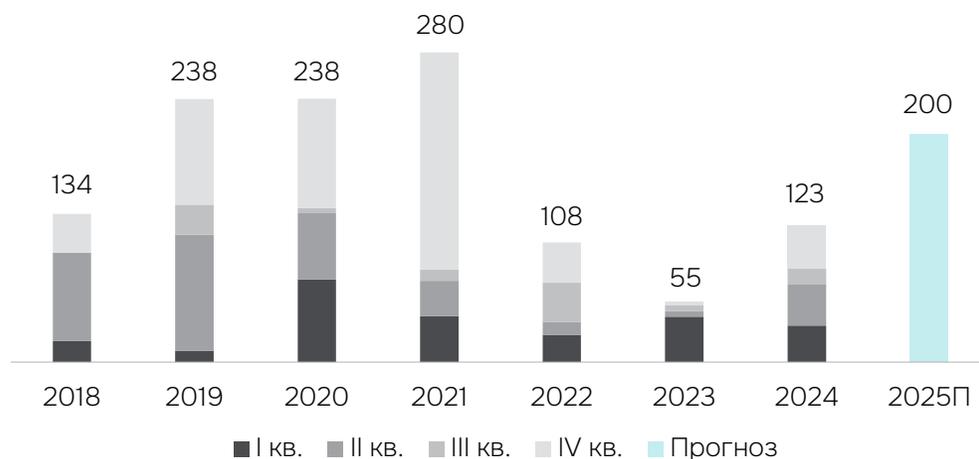
Онлайн-ритейл

Приложение

В 2024 году в Москве открылось 9 качественных торговых объектов. В IV квартале открылось 2 ТЦ формата Место встречи от ADG Group – Баку (GLA: 9,1 тыс. кв. м) и Планета (GLA: 4,7 тыс. кв. м). Также состоялось техническое открытие ТЦ ЗУМ. Универмаг ЗИЛАРТ (GLA: 25,0 тыс. кв. м), официальное открытие которого запланировано на начало 2025 года. **Общая арендопригодная площадь открывшихся за год ТЦ составляет более 123 тыс. кв. м, что превышает объем ввода 2023 года на 124% г/г.**

Ожидается, что в 2025 году объем ввода превысит результаты 2024 года и составит около 200 тыс. кв. м. В конце 2024 года разрешение на ввод в эксплуатацию получил Botanica Mall (GLA: 28,5 тыс. кв. м) в составе ТПУ Ботанический сад. Открытие ТЦ состоится в I квартале 2025 года. Крупнейший объект, открытие которого запланировано на 2025 год – ТЦ в составе ТПУ Селигерская (GLA: 58,0 тыс. кв. м).

Динамика нового строительства в Москве, тыс. кв. м



## Ключевые цифры

|  |       |
|--|-------|
| Общее предложение, млн кв. м   | 6,6   |
| Объем ввода в IV кв. 2024, тыс. кв. м  | 38,8  |
| Доля вакантных площадей, %   | 8,0   |
| Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1000 жителей | 499,8 |

## ТЦ, открывшиеся в IV квартале 2024

ЗУМ ЗИЛАРТ Универмаг

GLA: 25,0 тыс. кв. м

Баку

GLA: 9,1 тыс. кв. м

Планета

GLA: 4,7 тыс. кв. м

**+124% г/г**  
Объем ввода в 2024 году

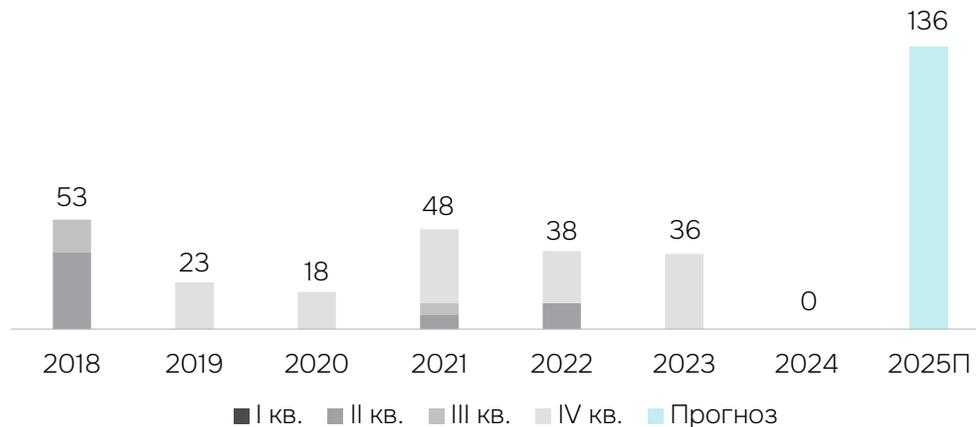
# Новые торговые центры: Санкт-Петербург

В 2024 году в Санкт-Петербурге не открылся ни один качественный торговый объект – впервые после 2017 года. 4 ТЦ, открытие которых было запланировано в 2024 году, перенесли свое открытие на 2025 год.

В 2025 году к вводу заявлены 6 ТЦ общей арендопригодной площадью 136,3 тыс. кв. м. К открытию готовятся: HOLLYWOOD (GLA: 60 тыс. кв. м), Парк Молл (30 тыс. кв. м), НЕБО (GLA: 25,7 тыс. кв. м), вторая очередь ЭкоПарка в Мурино (GVA: 12 тыс. кв. м) и 2 ТЦ от Kronung Group – в Новогорелово (GLA: 11,8 тыс. кв. м) и в ЖК Солнечный город (GLA: 3,8 тыс. кв. м).

В декабре 2024 года Парк Молл, открытие которого ожидается в марте, сообщил о запуске собственного маркетплейса перед открытием физических магазинов в ТРЦ, что стало уникальным случаем на рынке. Сайт начал работу в режиме интернет-магазина с небольшим ассортиментом товаров.

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



## Ключевые цифры

|  |       |
|--|-------|
| Общее предложение, млн кв. м   | 2,4   |
| Объем ввода в IV кв. 2024, тыс. кв. м  | 0     |
| Прогнозируемый объем ввода в 2025, тыс. кв. м                                      | 136,3 |
| Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1000 жителей | 430,6 |

## Крупнейшие ТЦ, запланированные к вводу в 2025

HOLLYWOOD



Парк Молл



Небо



Kronung Новогорелово



Внешний контекст

Торговая  
недвижимость



Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложение

# Новые торговые центры: регионы

Внешний контекст

Торговая недвижимость >

Ритейл

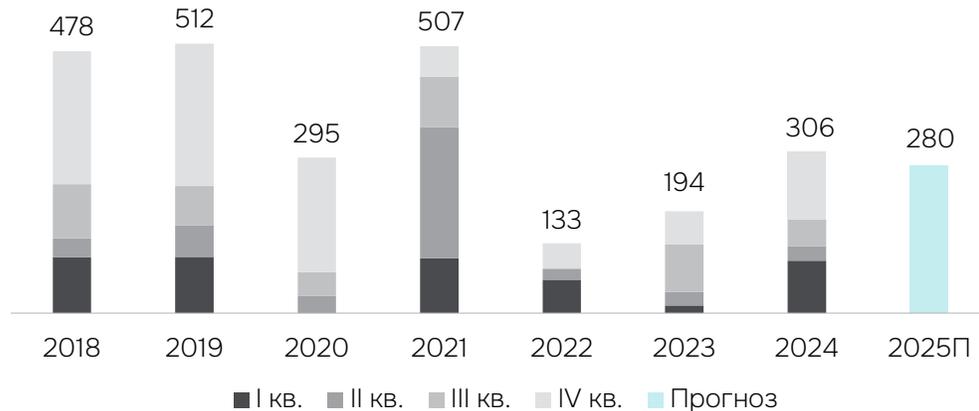
Онлайн-ритейл

Приложение

В 2024 году в регионах России открылось 28 качественных торговых объектов суммарной арендопригодной площадью 306 тыс. кв. м. В IV квартале состоялось открытие 13 новых торговых центров, крупнейшими из которых являются Одипарк в Одинцово (GLA: 21,5 тыс. кв. м), Ласточкино в Воронеже (GLA: 16,5 тыс. кв. м), 2-я очередь Brosko Mall – Brosko Volna в Хабаровске (GLA: 16,2 тыс. кв. м), а также Комьюнити-центр АРТ в Казани (GLA: 15,7 тыс. кв. м).

В 2025 году к вводу заявлено около 280 тыс. кв. м качественных ТЦ. Один из крупнейших региональных объектов – Мегапарк (GVA: 40 тыс. кв. м) в Челябинске. Ландшафтный ТРК станет частью курортного проекта Фанпарк, объединяющего в себе горнолыжный курорт, парк, комплекс апартаментов, город аттракционов, всесезонный бассейн и яхт-клуб. Также к открытию готовятся 2-я очередь ARSIB Tower в Тюмени (GLA: 30 тыс. кв. м), Мир (GLA: 25,6 тыс. кв. м) в Краснодаре и другие ТЦ.

Динамика нового строительства в регионах, тыс. кв. м



\*Без учета Москвы и Санкт-Петербурга

## Ключевые цифры

|  |       |
|--|-------|
| Общее предложение, млн кв. м   | 17,2  |
| Объем ввода в IV кв. 2024, тыс. кв. м  | 128,3 |
| Прогнозируемый объем ввода в 2025, тыс. кв. м  | 280,0 |
| Обеспеченность жителей регионов* качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1000 жителей | 134,8 |

## Крупнейшие ТЦ, открывшиеся в IV квартале 2024

ОДИПАРК, Одинцово



Ласточкино, Воронеж



Brosko Volna, Хабаровск



Комьюнити-центр АРТ, Казань



# Инвестиционные сделки в торговой недвижимости

Внешний контекст

Торговая недвижимость >

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложение

Годовой объем вложений в торговую недвижимость составил 62 млрд рублей, что более чем в 5 раз ниже результата 2023 года. Снижение показателя обусловлено высокой базой предыдущего года. При этом текущее значение на 20% выше среднего результата за предыдущие 10 лет.

В 2024 году треть объема инвестиций в торговую недвижимость обеспечили сделки по продаже активов иностранными собственниками. Из локальных проектов вышли компании: Ceetrus, Selgros, Mirland Development и SRV. Для большинства из них проданные здания стали последними активами на российском рынке. Стоит отметить, что переговоры о реализации практически всех активов были начаты еще в 2023 году, однако завершение было достигнуто только в IV квартале 2024 года. С учетом длительности и сложности переговорных процессов, а также усложняющегося процесса международных расчетов, завершение еще ряда сделок ожидается в 2025 году.

Региональные объекты продолжают сохранять доминирующую позицию в структуре сделок. По итогам 2024 года, на подобные транзакции пришлось 60% вложений. Ввиду дефицита ликвидного предложения в столице фокус инвесторов меняется, и эта тенденция сохранится в среднесрочной перспективе.

## Крупнейшие сделки 2024 года



Москва, регионы  
10-12 млрд руб.

Ceetrus (3 ТЦ Акварель, ТЦ Тройка и прикассовые зоны Ашан)



Москва  
9-10 млрд руб.

Центральный детский магазин

6 %

Доля инвестиций в торговую недвижимость в общем объеме сделок, 2024

2024

64 млрд руб.

Объем инвестиций

23

Количество транзакций

2023

340 млрд руб.

Объем инвестиций

30

Количество транзакций

# Будущее торговой недвижимости России

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость



Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложение

Россия  
2035

143,1 млн человек

Численность населения

29,5 млн кв. м

Объем качественных торговых площадей

209 кв. м

Обеспеченность торговыми площадями на 1 тыс. жителей

Москва  
2035

13,2 млн человек

Численность населения

7,9 млн кв. м

Объем качественных торговых площадей

598 кв. м

Обеспеченность торговыми площадями на 1 тыс. жителей

## Потребители торговых центров

В связи с постоянно меняющимися предпочтениями потребителей концепции торговых центров все чаще нуждаются в обновлениях. Одна из причин – различия в ценностях поколений. В перспективе нескольких лет зумеры достигнут пика потребительской активности и значительно увеличат свои расходы, став ключевой аудиторией торговых центров.

## Торговая недвижимость в России и мире

Рынок торговой недвижимости в России высоко развит и проходит этап трансформации. Торговые объекты – неотъемлемая часть экономики и потребительского опыта, что позволяет сохранять высокие операционные результаты при эффективном управлении объектами.

## Инвестиции в торговую недвижимость

Стабилизированные торговые объекты по всей России продолжают привлекать инвесторов. Фокус внимания направлен на управление объектами, высокое качество которого способствует значительному росту стоимости активов.

Узнать больше о будущем торговой недвижимости России в новом отчете



Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

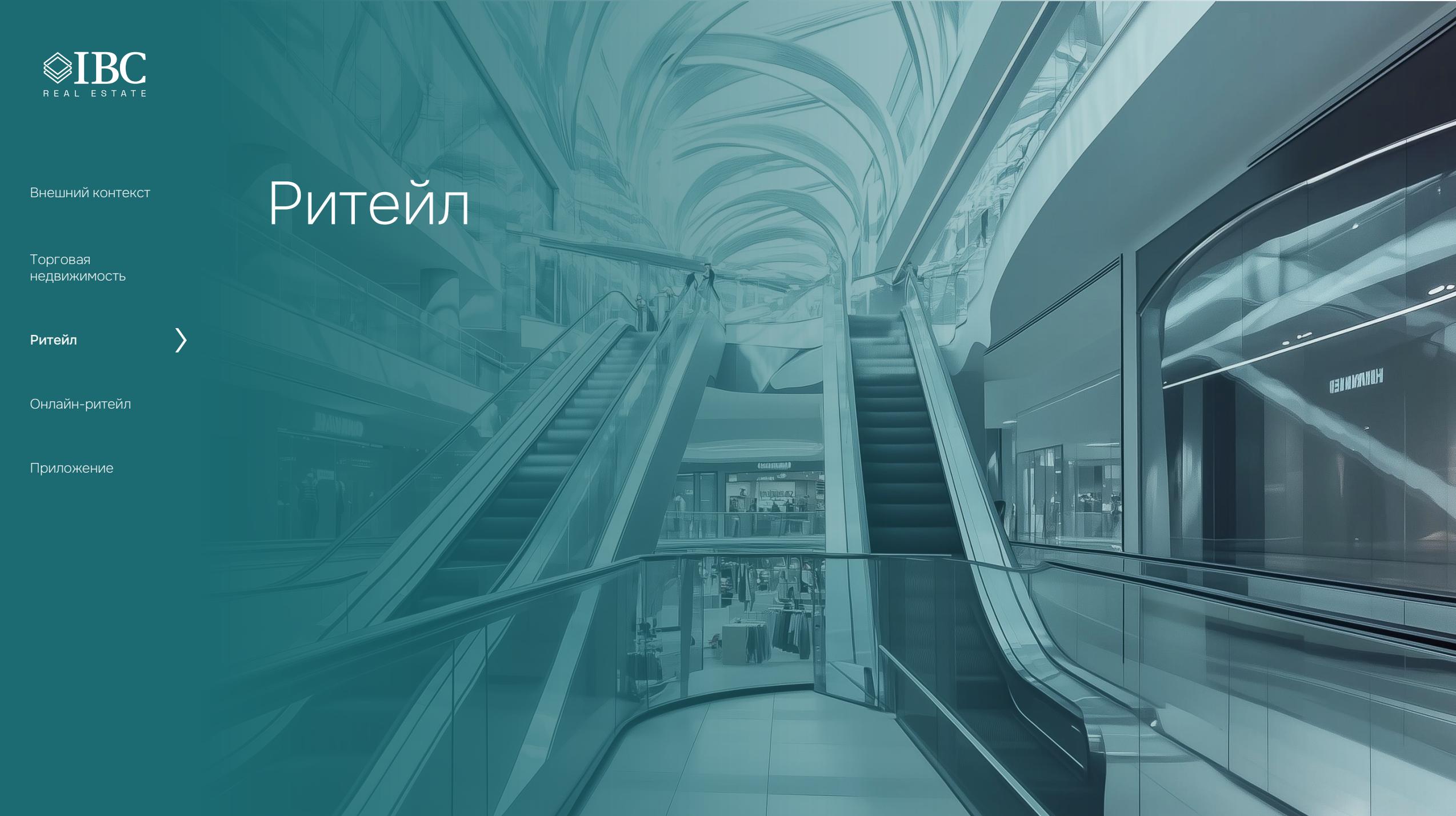
Ритейл



Онлайн-ритейл

Приложение

# Ритейл



# Ритейл: фокус на создание впечатлений

В условиях постоянной трансформации потребительского поведения **торговые центры и ритейлеры ищут новые форматы и фокусируются на создании качественного потребительского опыта.**

## Активный отдых

**В ТЦ появляется все больше развлечений для тех, кто ценит активный отдых.** В конце 2024 года открылся первый падел-клуб Sky Padel, корты которого расположились под стеклянным куполом Афимолл Сити. В январе 2025 в ТЦ Планета в Перми состоится ночной забег – на дистанции от 650 м до 3,2 км.



Sky Padel, Афимолл Сити



pop-up Саларис

## Pop-up пространства

Как среди ритейлеров, так и среди ТЦ **продолжается тренд на запуск pop-up магазинов.** В конце сентября 2024 года в Метрополисе открылся pop-up российских дизайнеров, где было представлено 11 локальных концептуальных брендов. В конце октября fashion pop-up «для всех брендов» представил Саларис – одним из главных резидентов стал Poison Drop.



pop-up 12 Storeez, Цветной



pop-up YOLLO, Роза Хутор

Праздничный pop-up в виде карусели в атриуме универмага Цветной открыл бренд **12 Storeez**. На протяжении всего зимнего сезона на горнолыжном курорте Роза Хутор будет работать розовый pop-up **YOLLO**, где представлены лимитированная и премиум коллекции.

Открыв в октябре первые автоматы с подарочными картами в своих магазинах, **Золотое Яблоко** в преддверии новогодних праздников разместил в ТЦ специализированные pop-up магазины для приобретения подарочных карт. В рамках проекта Зима в Москве на Арбате и в Столешниковом переулке появились арт-павильоны **Сделано в Москве** в виде елочных шаров, где представлены аксессуары и сувениры более чем 60 локальных брендов.



Арт-павильоны Сделано в Москве

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

Ритейл



Онлайн-ритейл

Приложение

# Развитие российского ритейла

В 2024 году на рынке появилось 15 новых российских брендов, открытие 6 из них состоялось в период с октября по декабрь. В IV квартале открылись: концептуальный салон Хохлома, креативным директором которого является Алена Ахмадуллина, бренд функциональной верхней одежды BJØRN LARSEN, fashion-бренд Nice&Easy от Zolla, сеть ювелирных украшений Panacea jewelry lab, fashion-бренд Zimaletto от Küchenland Home, ритейлер товаров для дома Уютности.



Хохлома



Panacea jewelry lab



Уютности

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

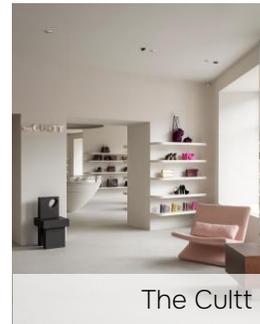
Ритейл



Онлайн-ритейл

Приложение

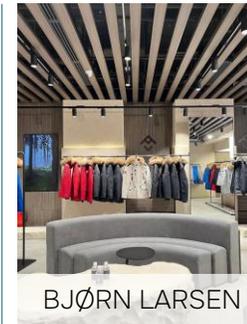
Свое развитие продолжали и те игроки, которые давно работают на рынке. Громким открытием ноября стал флагманский магазин сети 12 Storeez площадью 1,2 тыс. кв. м, который разместился на месте бывшего бутика Hermes в ГУМе. Новый формат представил бренд мужской одежды Henderson, анонсировав открытие первого ателье Henderson Su Misura. Первый бутик открыла ресейл-платформа The Cultt – магазин занял 2 этажа в историческом здании на Петровском бульваре.



The Cultt



12 Storeez



BJØRN LARSEN



Zimaletto

В декабре 2024 года сразу два fashion-бренда запустили коллаборации с продуктовыми ритейлерами. Бренд сумок и аксессуаров ARNY PRAHT совместно с ВкусВилл создали сумку с подкладкой с принтом оливы и подвеску из деревянных бусин в форме ингредиентов для салата. Befree и Самокат подготовили коллекцию носков с принтами, каждая пара которых упакована в стаканчик для кофе, дрип-пакет или ланч-бокс.



Befree x Самокат



ARNY PRAHT x ВкусВилл

# Новые международные бренды

В 2024 году в России появилось 23 новых международных бренда, 4 из которых открыли первые магазины в IV квартале: Kennel&Schmenger, Lee Cooper, LifeWork, Panier des Sens. Ритейлеры открыли по одному магазину в 4 ТЦ Москвы.

3 из 4 новых брендов – fashion-ритейлеры. Также на рынок вышел бренд косметики и парфюмерии. 3 из 4 брендов – европейские ритейлеры из Великобритании, Германии и Франции. Также на рынке появился бренд из Южной Кореи.

По итогам 2024 года 23 новых международных бренда открыли 73 магазина по всей России. Более 60% (или 45 магазинов) от общего количества магазинов пришлось на ТЦ и торговые улицы Москвы и Санкт-Петербурга, где ритейлеры заняли 8,2 тыс. кв. м.

С точки зрения региона происхождения новых брендов в этом году лидером стала Азия – на российский рынок вышло 8 брендов из Китая и 4 бренда из Южной Кореи. Для сравнения, в прошлом году на рынке не появилось ни одного азиатского бренда. При этом в России открылись первые магазины только 2 турецких брендов, в то время как в прошлом году на рынок вышло 10 брендов из Турции.

16 из 23 новых брендов – fashion-ритейлеры. Еще 5 брендов специализируются на технике и электронике – в прошлом году новые бренды в данной категории на рынке не появлялись. Также на рынок вышел бренд товаров для дома и бренд косметики парфюмерии.

В 2025 году на рынок России продолжат выходить новые международные игроки, однако темпы будут постепенно снижаться.

Узнать больше о новых международных брендах в России 2024 в новом отчете



Внешний контекст

Торговая недвижимость

Ритейл



Онлайн-ритейл

Приложение

## Новые международные бренды в IV кв. 2024

| Бренд | Сегмент                | Страна происхождения |
|-------|------------------------|----------------------|
|       | Одежда и обувь         | Великобритания       |
|       | Одежда и обувь         | Германия             |
|       | Одежда и обувь         | Южная Корея          |
|       | Косметика и парфюмерия | Франция              |

# Новые международные бренды 2024: ключевые цифры

Внешний контекст

Торговая недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложение

23 новых международных бренда

73 магазина в России

25 городов России

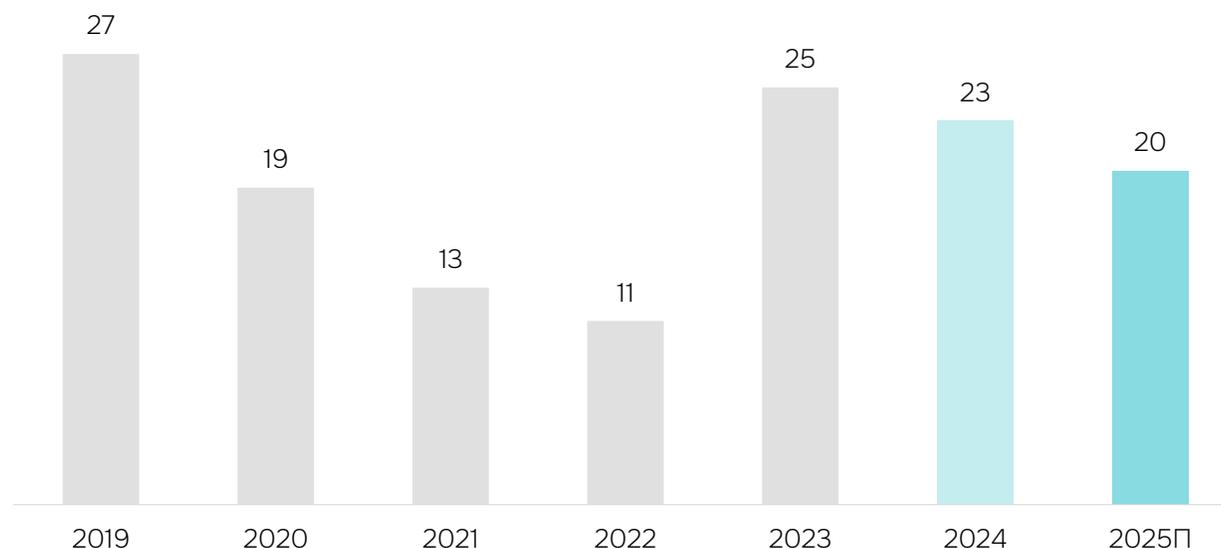
8,2 тыс. кв. м заняли новые магазины в Москве и Санкт-Петербурге

52% доля брендов из Азии (Китай и Южная Корея)

## Новые международные бренды, вышедшие на рынок России в 2024 году



## Динамика выхода новых международных брендов в России



Узнать больше о новых международных брендах в России 2024 в новом отчете



Внешний контекст

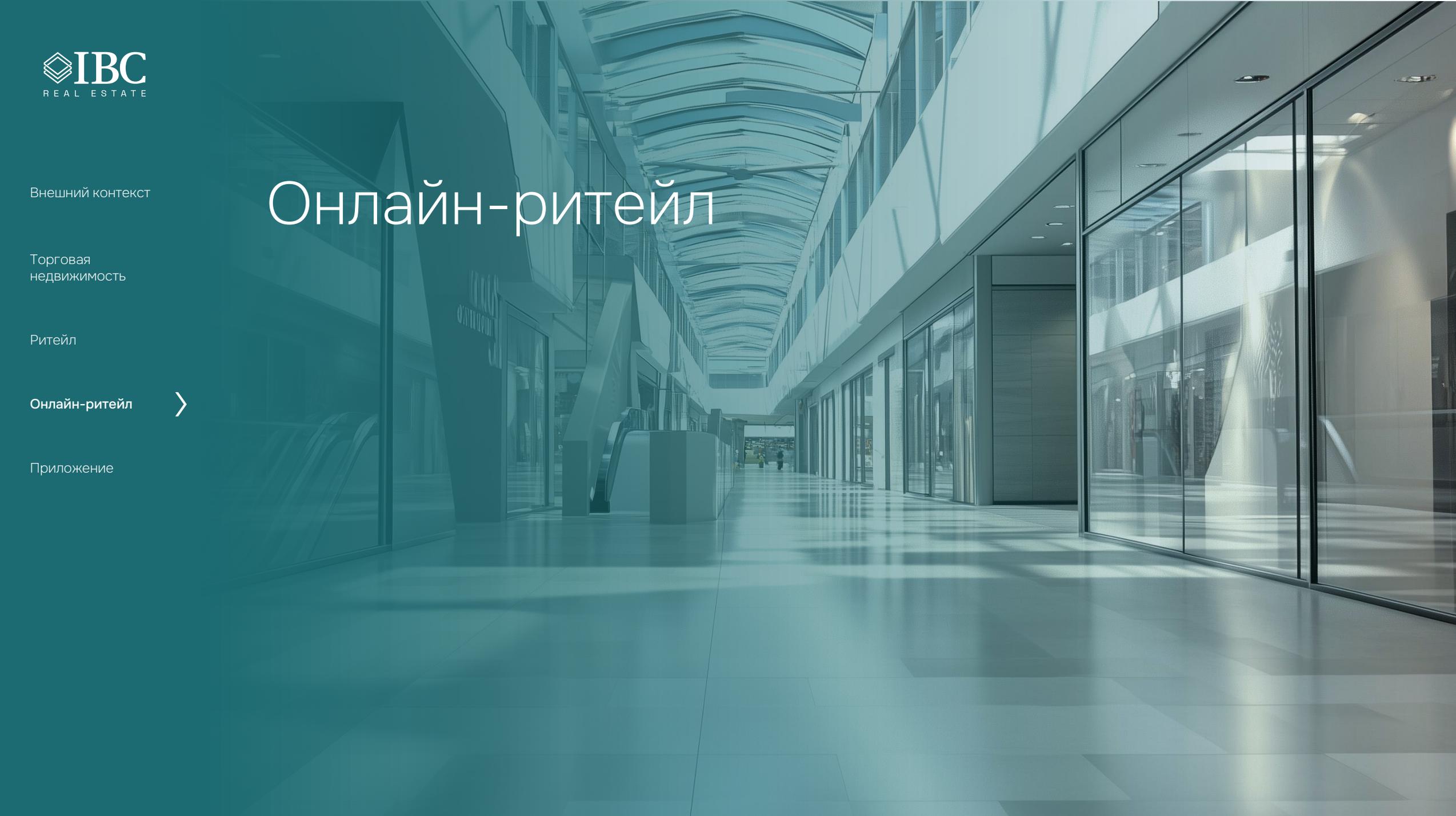
Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл >

Приложение

# Онлайн-ритейл



# Онлайн-ритейл

По итогам 2024 года объем онлайн-продаж в России составил 11 трлн руб.

Продолжающийся рост онлайн-торговли обусловлен возрастающей степенью интеграции онлайн в повседневность потребителей. За год количество заказов достигло **7,7 млрд шт.**, что в 1,5 раза выше показателей 2023 года. Как результат, мы наблюдали снижение среднего чека на 7% до 1 420 руб.

**В 2025 году мы прогнозируем рост объема онлайн-продаж до 14,2 трлн руб. (+30% г/г).** Также **продолжит увеличиваться и количество заказов – до 10,8 млрд шт. (+40%)** по итогам года. На рынке наблюдается постепенное снижение темпов роста показателей, которое будет продолжаться и в последующие годы ввиду накопленного за последние несколько лет эффекта высокой базы. Сегодня рынок характеризуется не только ростом конкуренции, но и дефицитом кадров и ростом стоимости логистики. В результате замедления темпов роста онлайн-продаж и количества заказов, **будет продолжаться снижаться и средний чек, однако более медленными темпами – в первую очередь из-за роста цен.**

**Драйвером рынка онлайн-ритейла по-прежнему остаются универсальные маркетплейсы, на которые приходится 7 трлн руб. или 64% от общего объема онлайн-продаж.** Мультикатегорийные маркетплейсы закрывают большой спектр потребностей покупателей за счет широкой ассортиментной матрицы, высокого качества и скорости доставки, а также постоянного улучшения сервисов – от детальной проработки приложения до предоставления оборудованных примерочных в ПВЗ и внедрения постоплаты.

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

Внешний контекст

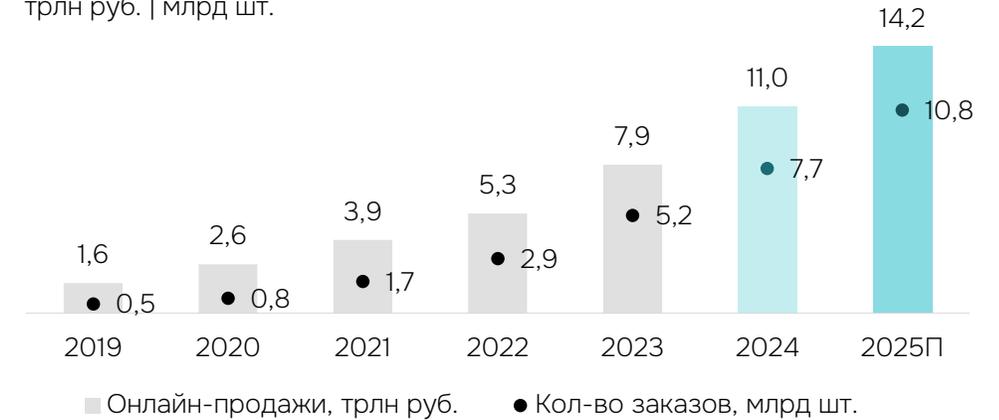
Торговая  
недвижимость

Ритейл

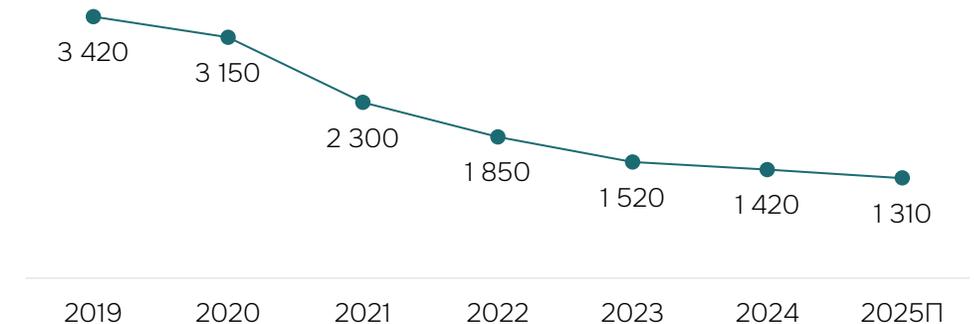
Онлайн-ритейл

Приложение

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



**Динамика среднего чека, руб.**



# Сегменты онлайн-ритейла

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл >

Приложение

Универсальные магазины

7 трлн руб. | +44% г/г

wildberries    мегамаркет

OZON    Яндекс Маркет

Продукты питания

1 336 млрд руб. | +62% г/г

самокат    Яндекс Лавка

ВКУСВИЛЛ    X5Group

БТиЭ

788 млрд руб. | +18% г/г

М.ВИДЕО    СИТИЛИНК

ЭЛЬДОРАДО    DNS



DIY

547 млрд руб. | +24% г/г

Все инструменты

ПЕТРОВИЧ

LEMANA PRO

ЭТМ

Здоровье

298 млрд руб. | +6% г/г

apteka.ru

ЕАПТЕКА

здравсити

Ютека

Fashion

218 млрд руб. | +20% г/г

lqmoda

ПУМ

RENDEZ-VOUS

СТОКМАНН

# Продуктовый онлайн-ритейл

Внешний контекст

Торговая недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

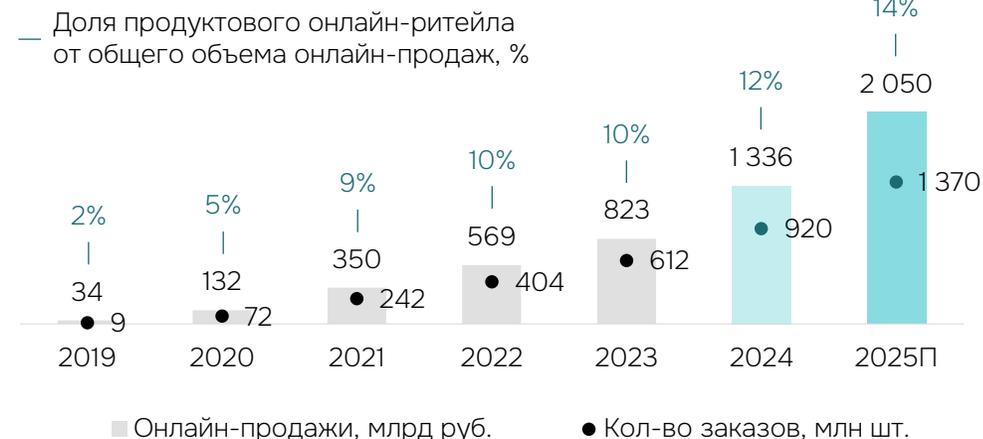
Приложение

По итогам 2024 года объем онлайн-продаж ритейлеров в категории FMCG составил 1 336 млрд руб., что превосходит результаты 2023 года на 62%. **Продуктовый онлайн-ритейл – второй по объему онлайн-продаж сегмент** после универсальных магазинов, который в 2024 году составил 12% от общего объема онлайн-торговли России. Более того, FMCG-направление демонстрирует наиболее высокую динамику роста среди всех сегментов онлайн-ритейла.

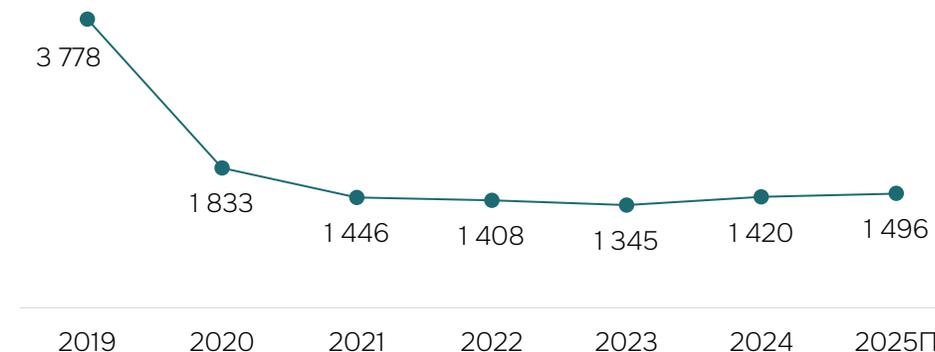
В отличие от онлайн-рынка в целом, где показатель среднего чека продолжает снижаться (-7% г/г), **по итогам 2024 года средний чек продуктового онлайн-ритейла увеличился на 5% г/г.** Такая динамика вызвана рядом факторов. С одной стороны, продолжается постепенная трансформация потребительского поведения – в силу рутинизации приобретения продуктов онлайн **потребители заказывают чаще, но на меньшую сумму.** Эту же тенденцию подтверждает востребованность сервисов экспресс-доставки продуктов на дом. В то же время продукты питания – одна из наиболее быстро растущих в цене категорий. Более того, стратегия ритейлеров, нацеленных на оптимизацию затрат в условиях постоянного роста стоимости логистики, приводит к увеличению среднего чека за счет сокращения зон бесплатной доставки и повышения стоимости доставки в удаленные районы.

**Продуктовый онлайн-ритейл характеризуется высоким потенциалом роста** – особенно в крупных городах России. Из-за отсутствия выстроенной логистики со стороны ритейлеров и ее дороговизны **главным преимуществом в развитии региональных рынков обладают витрины** – партнерские сервисы, которые осуществляют доставку товаров ритейлеров.

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



Динамика среднего чека, руб.



# Тенденции на рынке продуктового ритейла

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложение



## Потребительская лояльность и тренд на готовую еду

Продуктовые ритейлеры активно работают над формированием лояльности клиентов, благодаря чему потребители все чаще приобретают продукты онлайн. Будучи уверенными в качестве товаров, покупатели без опасений заказывают не только продукты в категории fresh, но и готовую еду – направление, которое стремительно развивалось в 2024 году и продолжит свое развитие в 2025.

### Яндекс Лавка

- Расширение сети даркситченгов (первые кухни открылись в конце 2023 года) до 140 кухонь в Москве и Санкт-Петербурге к концу сентября 2024 года
- Выход в новые регионы – осенью первые кухни открылись в Екатеринбурге, Краснодаре, Нижнем Новгороде

### ВКУСВИЛЛ

- Запуск 150-й кухни сервиса Сгоряча в декабре 2024 года
- Открытие первых офлайн-точек в ТЦ и магазинах
- Интеграция Сгоряча в новые форматы – грейсторы и гастроударки\*

## Оmnиканальность, которая работает на создание лояльности

Доверие потребителей создается также посредством предоставления качественных сервисов и обеспечения единого покупательского опыта в офлайне и нескольких форматах онлайн.

### Яндекс Лавка

- Открытие первого офлайн-магазина в августе 2024 года

### Ozon fresh

- Запуск Telegram-бота для быстрого заказа продуктов и товаров повседневного спроса

### Vprok.ru

- Запуск пилотного проекта доставки продуктов мультикатегорийного маркетплейса Wildberries в коллаборации с Vprok.ru

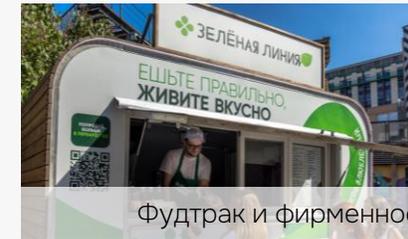
wildberries

## Товары СТМ как инструмент формирования лояльности

Фокус внимания продуктовых ритейлеров также направлен на **расширение ассортимента и совершенствование товаров СТМ** – не только в категории готовой еды.

### ❖ Перекрёсток

- Проведение ребрендинга основной СТМ Маркет
- Продвижение СТМ Зеленая Линия: открытие фудтрака с продукцией бренда и фирменного кафе на фудкорте Европейского
- Запуск отдельных витрин кафе Select и СТМ Зеленая Линия в приложении Т-Банка



Фудтрак и фирменное кафе Зеленая Линия



Обновленная СТМ Маркет

\*Грейсторы – гибридные магазины с отдельной зоной сборки онлайн-заказов. Гастроударки – дарксторы с открытыми сервисами (Сгоряча, Кафе-пекарня, а также мясные и рыбные витрины) и отдельным входом для покупателей.

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложение



# Приложение

# Обеспеченность торговыми площадями

Топ городов России по обеспеченности жителей качественными торговыми площадями GLA, кв. м / 1 тыс. жителей

Топ зарубежных городов мира по обеспеченности жителей качественными торговыми площадями GLA, кв. м / 1 тыс. жителей

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

Приложение



|                 |                            |                 |                            |          |                              |          |                            |
|-----------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|----------|------------------------------|----------|----------------------------|
| Самара          | 735 кв. м / 1 тыс. жителей | Воронеж         | 451 кв. м / 1 тыс. жителей | Нью-Йорк | 2 445 кв. м / 1 тыс. жителей | Шанхай   | 660 кв. м / 1 тыс. жителей |
| Краснодар       | 708 кв. м / 1 тыс. жителей | Санкт-Петербург | 431 кв. м / 1 тыс. жителей | Оттава   | 1 722 кв. м / 1 тыс. жителей | Варшава  | 506 кв. м / 1 тыс. жителей |
| Екатеринбург    | 567 кв. м / 1 тыс. жителей | Ростов-на-Дону  | 395 кв. м / 1 тыс. жителей | Сингапур | 1 022 кв. м / 1 тыс. жителей | Бадапешт | 462 кв. м / 1 тыс. жителей |
| Нижний Новгород | 529 кв. м / 1 тыс. жителей | Казань          | 385 кв. м / 1 тыс. жителей | Прага    | 694 кв. м / 1 тыс. жителей   | Бухарест | 419 кв. м / 1 тыс. жителей |
| Москва          | 500 кв. м / 1 тыс. жителей | Уфа             | 359 кв. м / 1 тыс. жителей | Пекин    | 690 кв. м / 1 тыс. жителей   | Джакарта | 413 кв. м / 1 тыс. жителей |

# Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

Торговая  
недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

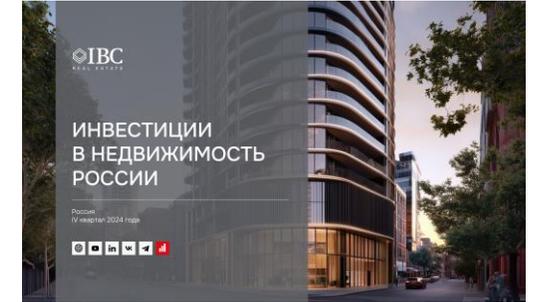
Приложение



**Рынок товаров для дома и ремонта**  
Декабрь 2024 года



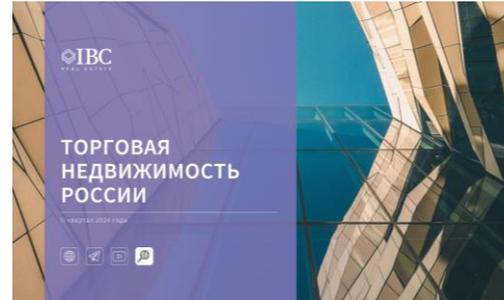
**Торговая недвижимость России**  
III квартал 2024 года



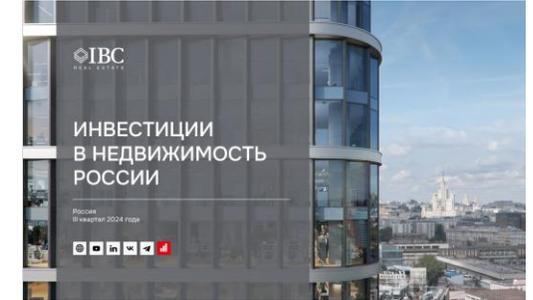
**Инвестиции в недвижимость России**  
IV квартал 2024 года



**Новые международные бренды**  
Декабрь 2024 года



**Торговая недвижимость России**  
II квартал 2024 года



**Инвестиции в недвижимость России**  
III квартал 2024 года



**Микаэл Казарян**

Член совета директоров,  
руководитель департамента  
рынков капитала и инвестиций



**Екатерина Ногай**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



**Валерия Шураева**

Руководитель направления  
торговой и гостиничной 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