



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 2024-2025

Москва
Декабрь 2024 года



Рынок коммерческой недвижимости 2024-2025

Россия

Москва

Складская
недвижимость
классы А и В

57,2 млн кв. м

31,0 млн кв. м

Офисная
недвижимость
классы Prime, А, В+ и В-

30,4 млн кв. м

20,7 млн кв. м

Торговая
недвижимость
качественные ТЦ

26,1 млн кв. м

6,6 млн кв. м

Гостиничная
недвижимость
Сетевые и несетевые
классифицированные объекты
с номерным фондом более
100 номеров

158,3 тыс. номеров

30,0 тыс. номеров

Высокие результаты 2024 года продемонстрировали стабильность и привлекательность рынка коммерческой недвижимости России.

Мы наблюдали рекорды во всех сегментах и повышенный интерес со стороны частных инвесторов и государства.

Впереди нас ждет множество новых проектов и идей, которые мы будем воплощать в жизнь совместно с Вами!



Алексей Ефимов
Генеральный директор

Складская недвижимость ❄️

	2022	2023	2024Q	2025П
Общее предложение ¹	27 588	29 607	31 297	33 297
Новое строительство ¹	1 936	2 019	1 690	2 000
Объем сделок ¹	1 473	3 652	3 470	2 500
Уровень вакантности	3,0%	0,3%	1,1%	1,5%
Ставка аренды ² на существующие объекты	5,8	8,7	12,5	14,5
Ставка аренды ² на строящиеся объекты	6,0	8,6	13,0	13,5
Ставка аренды ² на BTS объекты	5,8	8,5	11,5	14,0
ОРЕХ ² на объекты, введенные до 2021 года	1,3	1,4	1,6	1,7
ОРЕХ ² на объекты, введенные после 2021 года	1,4	1,7	2,2	2,5

2024

Рекордный ввод объектов Light Industrial и замедление темпов ввода Big-Box объектов →

Повышенные объемы спроса за счет активности онлайн-операторов, объем реализованных площадей которых стал историческим максимумом →

Стремительный рост ставок аренды в среднем на 43% год к году в условиях дефицита предложения и высокого спроса →

2025

Повышенные объемы ввода за счет отложенного нового строительства и активного спроса в 2024 году

Замедление темпов экспансии и расширения логистических портфелей онлайн-операторами и, как результат, снижение спроса

Замедление темпов роста ставок аренды до 14% год к году ввиду снижения спроса, но сохраняющегося дефицита предложения



Стремительный **рост ставок аренды – закономерное явление**, которое связано, в первую очередь, с ростом стоимости самого продукта. **В 2025 рост продолжится, однако более умеренными темпами.**

Евгений Бумагин

Член совета директоров, руководитель департамента по работе со складскими и производственными помещениями

1. Итого по классам А и В, в тыс. кв. м

2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие склады класса А без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей в тыс. руб./кв. м в год. ОРЕХ в тыс. руб./кв. м в год без НДС

	2022	2023	2024O	2025П
Общее предложение ¹	19 825	20 103	20 653	21 619
Классы Prime + A	5 600	5 838	6 318	7 213
Класс B+	9 459	9 498	9 568	9 639
Новое строительство ¹	358	277	550	966
Классы Prime + A	258	238	480	895
Класс B+	100	39	70	71
Объем сделок ¹	1 108	2 008	1 950	1 700
Классы Prime + A	432	1 055	1 100	950
Класс B+	578	844	700	600
Уровень вакантности	12,4%	8,1%	4,8%	4,0%
Класс A	12,8%	10,4%	6,0%	5,5%
Класс B+	9,8%	6,2%	3,8%	3,2%
Ставка аренды ²	18,7	22,6	25,0	27,5
Класс A	25,6	27,4	29,0	30,8
Класс B+	17,3	20,8	22,0	23,5
ОРЕХ ²	6,9	7,2	7,7	8,0
Класс A	7,5	8,0	8,6	8,9
Класс B+	5,1	5,4	5,6	5,8

1. Итого по классам Prime, A, B+ и B-, в тыс. кв. м

2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей в тыс. руб./кв. м в год. ОРЕХ в тыс. руб./кв. м в год без НДС

2024

Объем введенных в эксплуатацию площадей по итогам 2024 года составил 550 тыс. кв. м



Офисный рынок может увеличиться на 966 тыс. кв. м, однако >70% данного объема уже реализовано

Спрос держится на высоком уровне – 1 950 тыс. кв. м – во многом за счет сделок с компаниями госсектора



Рынок сохранит активность, однако прогнозируется коррекция объема спроса до 1 700 тыс. кв. м

Вакансия приближается к критически низким значениям, а запрашиваемые ставки и цены – к рекордно высоким



В 2025 году ожидается продолжение тенденций 2024 года, но более умеренными темпами



В течение всего 2024 года собственники зданий **повышают запрашиваемые ставки**. В ключевых деловых локациях рост наиболее существенный – в среднем **20-25% за год**.

Екатерина Белова

Член совета директоров,
руководитель департамента по работе с офисными помещениями

Торговая недвижимость ❄️

	2022	2023	2024O	2025П
Общее предложение, млн кв. м				
Россия	25,4	25,7	26,1	26,7
Москва	6,4	6,4	6,6	6,8
Новое строительство, тыс. кв. м				
Россия	279	285	397	616
Москва	108	55	127	200
Доля вакантных площадей, Москва, %	11%	12%	8%	6–7%
Новые международные бренды				
Россия	11	25	23	20
Москва	11	21	21	17
Оборот розничной торговли, Россия, трлн руб.	42,6	48,2	56,5	64,1
Оборот онлайн-торговли, Россия, трлн руб.	5,7	7,9	11,0	14,2

2024

2025

Объем ввода составил 127 тыс. кв. м, что более чем в 2 раза превышает показатели предыдущего года



Рост нового строительства за счет ввода объектов, открытие которых неоднократно откладывалось

Снижение вакансии до уровня 2019 года произошло благодаря стремительному развитию российских ритейлеров

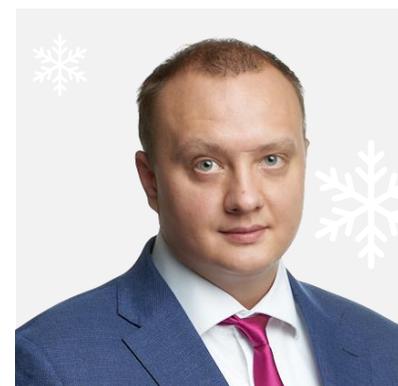


Прогнозируется снижения вакансии в пределах 2 п.п. в зависимости от объема нового строительства

Новые международные бренды продолжают выходить на российский рынок



Новые международные бренды не теряют интерес к рынку, однако динамика выхода будет снижаться



Положительная динамика ввода новых объектов торговой недвижимости подчеркивает **высокую адаптивность рынка** как к влиянию внешних факторов, так и к постоянно меняющемуся потребительскому поведению

Владимир Чернусь

Руководитель направления торговой недвижимости

Гостиничная недвижимость ❄️

	2022	2023	2024O	2025П
Общее предложение, тыс. номеров	29 034	29 348	29 981	30 797
Новое строительство, тыс. номеров	340	314	633	816
Загрузка ¹, %	61%	74%	78%	80%
Средняя цена на номер ¹, тыс. руб.	6,4	8,1	11,1	13,3
Доходность на номер ¹, тыс. руб.	3,9	6,0	8,6	10,6

2024

В Москве открылись 5 новых гостиничных объектов совокупным номерным фондом 633 номера

Операционные показатели гостиниц столицы показали прирост год к году во всех ценовых сегментах

Количество туристских поездок в Москве за 10 месяцев 2024 года достигло 17,5 млн (+8% г/г)

2025

Ожидается, что в 2025 году ввод гостиничных номеров превысит результат 2024 года и составит более 800 номеров

В 2025 году темпы роста операционных показателей замедлятся

Прирост количества туристских поездок внутри России в 2025 году составит 5-8%



Положительная динамика операционных показателей, рост количества турпоездок и государственная поддержка приводят к **активному развитию гостиничной отрасли в долгосрочной перспективе**

Екатерина Ногай

Руководитель департамента исследований и аналитики

1. По данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate

	2022	2023	2024O	2025П
Объем инвестиционных сделок ¹	497	875	1 050-1 100	500-600
Офисная недвижимость ¹	95	143	380	125-150
Жилая недвижимость ¹	222	271	320	165-200
Складская недвижимость ¹	83	66	203	100-120
Торговая недвижимость ¹	47	340	60	75-90
МФК ¹	33	2	52	15-18
Гостиничная недвижимость ¹	18	54	35	25-30

2024

Объем инвестиций в недвижимость установил исторический рекорд, превысив 1 трлн руб.

Высокая активность конечных пользователей наблюдалась во всех сегментах, особенно в офисном

Приобретение объектов в состав активов ЗПИФ продолжает набирать популярность



2025

По итогам 2025 года объем вложений в недвижимость может сократиться до 500 - 600 млрд руб.

В 2025 году ожидается сохранение темпов роста инвестиций за счет собственных средств

Портфели УК продолжают пополняться новыми объектами, отвечающими требованиям рынка



Объем инвестиций **в недвижимость** на конец 2024 года превысил 1 трлн рублей. Главный тренд этого года – **приобретение офисных объектов под собственные нужды**.

Микаэл Казарян

Член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций

1. Объем инвестиций указан в млрд руб.

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

