



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

Москва

Предварительные итоги 2025 года



Инвестиции в недвижимость

Данные представлены на 5 декабря 2025 года

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Основные тенденции по итогам 2025 года | Изменение структуры инвестиций |
|---|------|------|-------|------|---|---|
| Объем инвестиционных сделок, млрд руб. | 390 | 609 | 1 024 | 573 | Коррекция объема вложений Объем вложений снизился практически в 2 раза относительно прошлого года, однако настоящий результат почти втрое превышает средний докризисный уровень 2016–2021 гг. (204 млрд руб.) | Изменение структуры инвестиций Офисный сегмент второй год подряд удерживает лидерство, которое долгое время оставалось за жилой недвижимостью |
| Офисная недвижимость, млрд руб. | 69 | 127 | 463 | 227 | | |
| Жилая недвижимость, млрд руб. | 179 | 198 | 297 | 129 | Новая экономика сделок | |
| Складская недвижимость, млрд руб. | 82 | 89 | 177 | 101 | Высокая ключевая ставка изменила структуру транзакций – большинство сделок сегодня осуществляется за счет собственных средств | |
| Торговая недвижимость, млрд руб. | 19 | 189 | 27 | 40 | | |
| Гостиничная недвижимость, млрд руб. | 9 | 5 | 14 | 28 | Микаэл Казарян Член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций | |
| МФК, млрд руб. | 32 | 1 | 46 | 48 | | |



Складская недвижимость

Данные представлены на 5 декабря 2025 года

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Основные тенденции по итогам 2025 года | |
|---|--------|--------|--------|---------------|---|--|
| Общее предложение, тыс. кв. м, классы А, В | 29 915 | 32 050 | 33 971 | 36 671 | Рекордные объемы спекулятивного строительства Доля спекулятивных объектов в общем объеме ввода достигла 66%, что привело к росту уровня вакантности | Умеренно высокие объемы спроса Объем сделок сократился на 26%, но спрос остается на умеренно высоком уровне – рынок приходит к балансу |
| Новое строительство, тыс. кв. м, классы А, В | 2 135 | 2 129 | 1 922 | 2 700 | | |
| Объем сделок, тыс. кв. м, классы А, В | 1 499 | 3 589 | 2 968 | 2 200 | Корректировка ставок аренды Снижение деловой активности, остановка стремительного роста стоимости строительства и заработных плат, а также стабилизация спроса способствовали снижению ставок | |
| Доля свободных площадей, % | 3,0% | 0,3% | 1,5% | 5,5% | Евгений Бумагин Член совета директоров, руководитель департамента по работе со складскими и производственными помещениями | |
| Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год*, класс А | 5,8 | 8,7 | 12,5 | 10,5 | | |

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей



Офисная недвижимость

Данные представлены на 5 декабря 2025 года

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Основные тенденции по итогам 2025 года | Запрашиваемые ставки аренды начали точечно снижаться |
|--|--------|--------|--------|---------------|---|---|
| Общее предложение, тыс. кв. м, классы А, В+, В- | 19 453 | 19 731 | 20 320 | 21 073 | Доля свободных площадей продолжает стабилизироваться На фоне замедления экономики к концу 2025 года индикатор может зафиксироваться на уровне 5,2%, что выше отметки, ожидаемой ранее | Собственники продолжают снижать ставки аренды – по некоторым наиболее качественным опциям показатель в среднем снизился на 9% |
| Новое строительство, тыс. кв. м, классы А, В+, В- | 362 | 278 | 589 | 753 | | |
| Объем сделок, тыс. кв. м, классы А, В+, В- | 1 108 | 2 005 | 2 266 | 1 400 | На рынок активно выходят новые проекты на продажу блоками С начала 2025 года стартовали продажи офисов блоками в 33 новых строящихся и планируемых бизнес-центрах | |
| Доля свободных площадей, %, классы А, В+, В- | 12,4% | 8,1% | 4,8% | 5,2% | | |
| Ставка аренды, тыс. руб. / кв. м / год*, классы А, В+, В- | 18,7 | 22,6 | 26,4 | 31,0 | Екатерина Белова Член совета директоров Руководитель департамента по работе с офисными помещениями | |

*Общая средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей



Торговая недвижимость

Данные представлены на 5 декабря 2025 года

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|-------|-------|-------|--------------|
| Общее предложение, GLA, тыс. кв. м | 6 394 | 6 449 | 6 547 | 6 771 |
| Новое строительство, GLA, тыс. кв. м | 108 | 55 | 98 | 224 |
| Обеспеченность торговыми площадями, кв. м / 1 тыс. человек | 491 | 495 | 500 | 510 |
| Доля свободных площадей, % | 11% | 12% | 8% | 10% |
| Новые международные бренды | 11 | 11 | 21 | 9 |

Основные тенденции по итогам 2025 года

Высокие темпы нового строительства

Рекорд ввода с 2021 ввиду открытия крупных ТЦ. Длительный срок их реализации связан с дорогоизнной строительства и отделки, замедлением экспансии ритейлеров

Оптимизация торговых пространств

После стремительного развития в 2022-2024 ритейлеры высвобождают площади, оптимизируя портфели и смещаая фокус на омниканальность

Замедление темпов выхода новых международных брендов

Открылись первые магазины 9 новых брендов, что в 2 раза меньше, чем годом ранее

Владимир Чернусь

Руководитель направления
торговой недвижимости



Гостиничная недвижимость

Данные представлены на 5 декабря 2025 года

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|------|------|------|-------------|
| Общее предложение*, тыс. номеров | 32,7 | 33,0 | 33,6 | 34,3 |
| Новое строительство*, тыс. номеров | 0,4 | 0,3 | 0,6 | 0,7 |
| Загрузка отелей**, % | 61% | 74% | 77% | 75% |
| Средняя цена на номер**, тыс. руб./ночь | 6,4 | 8,1 | 11,5 | 11,8 |
| Доходность на номер**, тыс. руб./номер | 3,9 | 6,0 | 8,8 | 8,9 |

Основные тенденции по итогам 2025 года

Рост предложения на гостиничном рынке Москвы остается умеренным

По итогам года открылось 3 объекта, совокупный объем номерного фонда составил 0,7 тыс. номеров. На 2026 год заявлены к открытию 4 объекта (0,7 тыс. номеров)

Продолжающийся рост средней цены на номер и корректировка уровня загрузки

По итогам 2025 года рост средней цены на номер составит 3% г/г, однако загрузка снизится на 2 п.п.

Новое предложение находится под управлением профессиональных операторов

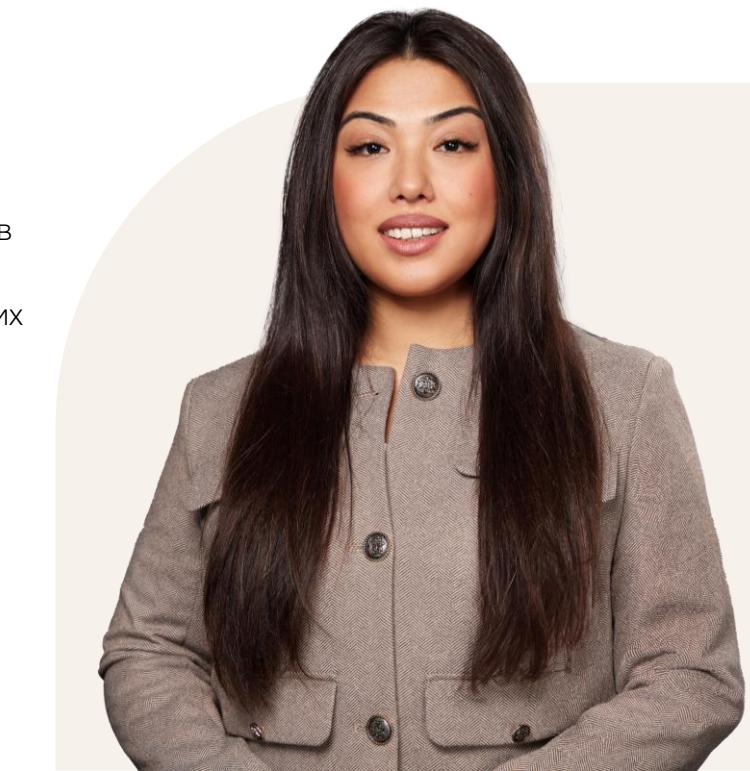
Гостиничные объекты, открытые в 2025 году, находятся под управлением ведущих российских сетевых операторов

Екатерина Ногай

Руководитель департамента исследований и аналитики

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

**По данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate по предварительным 2025 года





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

