



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

Москва
Предварительные итоги 2025 года



Инвестиции в недвижимость

Данные представлены на 5 декабря 2025 года



	2022	2023	2024	2025
Объем инвестиционных сделок, млрд руб.	390	609	1 024	573
Офисная недвижимость, млрд руб.	69	127	463	227
Жилая недвижимость, млрд руб.	179	198	297	129
Складская недвижимость, млрд руб.	82	89	177	101
Торговая недвижимость, млрд руб.	19	189	27	40
Гостиничная недвижимость, млрд руб.	9	5	14	28
МФК, млрд руб.	32	1	46	48

Основные тенденции по итогам 2025 года

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

Новая экономика сделок

Высокая ключевая ставка изменила структуру транзакций – большинство сделок сегодня осуществляется за счет собственных средств

Микаэл Казарян

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



Складская недвижимость

Данные представлены на 5 декабря 2025 года



	2022	2023	2024	2025
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А, В	29 915	32 050	33 971	36 671
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
Доля свободных площадей, %	3,0%	0,3%	1,5%	5,5%
Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год*, класс А	5,8	8,7	12,5	10,5

Основные тенденции по итогам 2025 года

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

Корректировка ставок аренды

Снижение деловой активности, остановка стремительного роста стоимости строительства и заработных плат, а также стабилизация спроса способствовали снижению ставок

Евгений Бумагин

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



*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
Общее предложение, тыс. кв. м, классы А, В+, В-	19 453	19 731	20 320	21 073
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
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

Основные тенденции по итогам 2025 года

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

Запрашиваемые ставки аренды начали точно снижаться

Собственники продолжают снижать ставки аренды – по некоторым наиболее качественным опциям показатель в среднем снизился на 9%

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

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 дороговизной строительства и отделки, замедлением экспансии ритейлеров

Оптимизация торговых пространств

После стремительного развития в 2022-2024 ритейлеры высвобождают площади, оптимизируя портфели и смещая 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)

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

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.



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

