



# КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

Москва  
Предварительные итоги I полугодия 2025



# Инвестиции в недвижимость

Данные представлены на 20 июня 2025 года

	2022	2023	2024	I пол. 2025	2025П
<b>Объем инвестиционных сделок*</b>	379	558	1 036	211	450-500
<b>Офисная недвижимость*</b>	69	127	470	108	220-250
<b>Жилая недвижимость*</b>	179	198	294	27	60-70
<b>Складская недвижимость*</b>	71	38	186	37	80-90
<b>Торговая недвижимость*</b>	19	189	26	32	60-70
<b>Гостиничная недвижимость*</b>	9	5	14	7	10-15
<b>МФК*</b>	32	1	46	0	1-5

\* Объем инвестиций указан в млрд руб.

## Основные тенденции по итогам I полугодия 2025 года

### Инвестиционная активность демонстрирует стабилизацию

После рекордных объемов вложений в предыдущие годы рынок вошел в фазу умеренной активности – в условиях высокой стоимости заимствований сохраняется отложенный спрос, а объем сделок остается сдержанным

### Рост и развитие рынка ЗПИФ недвижимости

Портфели управляющих компаний активно пополняются новыми объектами недвижимости

### Микаэл Казарян

Член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций



# Складская недвижимость

Данные представлены на 20 июня 2025 года

	2022	2023	2024	I пол. 2025	2025П
<b>Общее предложение,</b> тыс. кв. м, классы А, В	28 489	30 577	32 420	<b>33 394</b>	34 620
<b>Новое строительство,</b> тыс. кв. м, классы А, В	2 008	2 088	1 843	<b>974</b>	2 200
<b>Объем сделок,</b> тыс. кв. м, классы А, В	1 499	3 554	3 115	<b>954</b>	2 500
<b>Доля свободных площадей,</b> %	3,0%	0,3%	1,5%	<b>4,2%</b>	3,5%
<b>Ставка аренды,</b> тыс. руб./кв. м/год*, класс А	5,8	8,7	12,5	<b>11,5</b>	10,5

## Основные тенденции по итогам I полугодия 2025 года

### Повышенные объемы нового строительства

Ожидаемый объем ввода в 2025 году может стать вторым рекордным значением за всю историю рынка за счет значительного объема спекулятивных проектов

### Ставки аренды стабилизируются

После рекордных темпов роста ставок аренды индикатор находится на уровне 11,5 тыс. руб./кв. м/год с трендом на снижение к концу года

### 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, ОПЕХ и коммунальных платежей

# Офисная недвижимость

Данные представлены на 20 июня 2025 года

	2022	2023	2024	I пол. 2025	2025П
<b>Общее предложение,</b> тыс. кв. м, классы А, В+, В-	19 294	19 571	20 138	<b>20 156</b>	21 001
<b>Новое строительство,</b> тыс. кв. м, классы А, В+, В-	358	277	567	<b>18</b>	863
<b>Объем сделок,</b> тыс. кв. м, классы А, В+, В-	1 108	2 005	2 283	<b>600</b>	1 700
<b>Доля свободных площадей,</b> %, классы А, В+, В-	12,4%	8,1%	4,8%	<b>4,4%</b>	4,0%
<b>Ставка аренды,</b> тыс. руб. / кв. м / год*, классы А, В+, В-	18,7	22,6	26,4	<b>27,6</b>	29,0

## Основные тенденции по итогам I полугодия 2025 года

### Дефицит качественных предложений сохраняется

Наиболее остро дефицит качественных офисов ощущается в сложившихся деловых районах

### Рост ставок аренды становится более точечным

До конца года сохраняется потенциал дальнейшего роста, но более умеренными темпами

## 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 20 июня 2025 года

	2022	2023	2024	I пол. 2025	2025П
<b>Общее предложение, GLA,</b> тыс. кв. м	6 394	6 449	6 547	<b>6 637</b>	6 747
<b>Новое строительство, GLA,</b> тыс. кв. м	108	55	98	<b>90</b>	200
<b>Обеспеченность торговыми площадями,</b> кв. м / 1 тыс. человек	491	495	500	<b>507</b>	515
<b>Доля свободных площадей,</b> %	11%	12%	8%	<b>8%</b>	9%
<b>Новые международные бренды</b>	11	11	21	<b>4</b>	12

## Основные тенденции по итогам I полугодия 2025 года

### Уменьшение площадей новых объектов

Средняя площадь объектов сократилась на 43% – с 34 тыс. кв. м в 2000–2014 до 24 тыс. кв. м в 2015–2025

### Снижение темпов экспансии ритейлеров

Большинство ритейлеров достигло максимума по количеству открытых магазинов и объему занятых площадей

## Владимир Чернусь

Руководитель направления торговой недвижимости



# Гостиничная недвижимость

Данные представлены на 20 июня 2025 года

	2022	2023	2024	I пол. 2025	2025П
<b>Общее предложение*</b> , тыс. номеров	29,1	29,4	30,1	<b>30,3</b>	31,2
<b>Новое строительство*</b> , количество номеров	340	314	633	<b>225</b>	1 171
<b>Загрузка отелей**</b> , %	61%	74%	77%	<b>71%</b>	76%
<b>Средняя цена на номер**</b> , тыс. руб./ночь	6,4	8,1	10,7	<b>12,1</b>	12,5
<b>Доходность на номер**</b> , тыс. руб./номер	3,9	6,0	8,2	<b>8,6</b>	9,5

## Основные тенденции по итогам I полугодия 2025 года

**Постепенная стабилизация загрузки и продолжающийся рост средней цены на номер**

Рост тарифов в гостиницах Москвы на 21% г/г при сохранении высокого уровня загрузки, сопоставимого с показателями 2024 года (-0,8 п.п. г/г)

**Государственная поддержка отрасли**

Фокус государства на развитие гостиничной инфраструктуры страны с целью увеличения туристского потока

## 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 за январь-май 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

