

Инвестиции в недвижимость России

2025



Макроэкономика

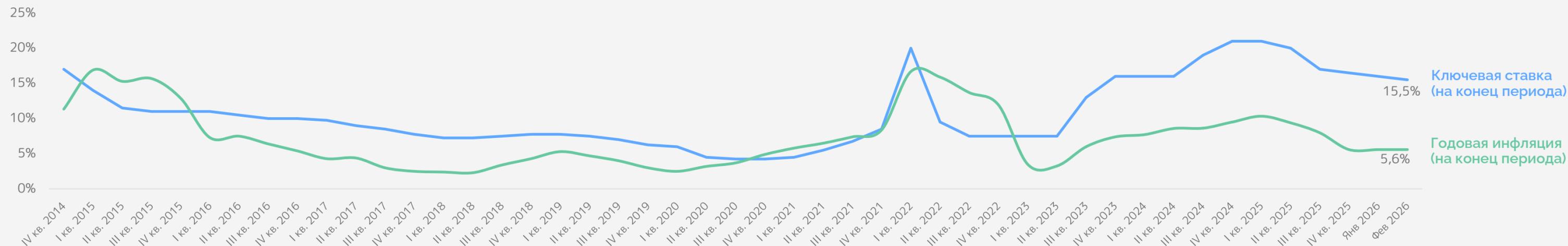
- По прогнозу Минэкономразвития, **рост экономики России** в 2025 г. составит 1,0% против 4,9% в прошлом году. В 2026 г. Минэкономики прогнозирует рост показателя на 1,3%, в 2027 году — на 2,7%.
- Во 2п 2025 г. **инфляция** замедлялась быстрее прогнозируемых темпов и составила 5,6% на конец периода (против 9,5% годом ранее). Однако показатель всё ещё остаётся выше целевого уровня Банка России (4,0%).
- С середины 2025 г. **ключевая ставка** была снижена 6 раз подряд и составила 15,5% на февраль 2026 года. Дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от устойчивости замедления инфляции.

Динамика реального роста ВВП России



Источник: Росстат (факт), Министерство экономического развития (прогноз)

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Росстат, Банк России

Макроэкономика

0,6% ▲

Рост ВВП в 2025

79,9 руб. ▲

Курс Доллара США**

5,6% ▼

ИПЦ декабрь 2025

15,5% ▼

Ключевая ставка

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2026

**Средний курс за 4 квартал 2025

«Околонулевой рост экономики и достижение инфляцией минимальных за последние 5 лет значений позволяют ожидать продолжения цикла снижения ключевой ставки Банком России в 2026 г. до 12%. Однако уменьшение стоимости нефти и изменения в налоговом законодательстве могут ограничивать экономическую активность, из-за чего темпы роста ВВП в 2026 г. останутся невысокими».



Антон Фуфачев

Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

Прогноз реального роста ВВП России

	2023	2024	2025П	2026П	2027П
Факт	4,1%	4,9			
Прогноз			0,6-1,0%	0,5-1,5%	1,0-2,7%
Министерство экономического развития			1,0%	1,3%	2,7%
Центр экономического прогнозирования Газпромбанка			0,6%	0,8%	2,1%
Среднесрочный прогноз Банка России			1,0%	0,5-1,5%	1,5-2,5%
Всемирный банк			0,9%	0,8%	1,0%
Международный Валютный Фонд			0,6%	0,8%	1,0%

Источник: Министерство экономического развития, Банк России, Газпромбанк, Международный Валютный Фонд, Всемирный банк

Итоги года



Общий объём инвестиций, млрд руб.

2024	2025
1 307	1 075 ↓
+50% г/г	-18% г/г



Инвестиции в коммерческую недвижимость, млрд руб.

901	889 ↓
+39% г/г	-1% г/г



Инвестиции в площадки под жильё, млрд руб.

406	186 ↓
+83% г/г	-54% г/г

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

	2025
Офисы	10,25-11,25
Склады	11,25-12,25
Торговые центры	11,50-12,50

Источник: CORE.XP

«По итогам 2025 г. объём инвестиций в недвижимость России снизился на 18% — до 1,1 трлн руб., главным образом за счёт сокращения вложений в площадки под жильё (-54% г/г).

Инвестиции в коммерческую недвижимость сохранились на уровне рекордного 2024 года (889 млрд руб.). Лидерами в структуре стали офисы и склады, несмотря на снижение год к году в обоих сегментах (-9% и -11%).

Ритейл, напротив, на фоне эффекта низкой базы вырос на 31% и занял 3-е место в коммерческой недвижимости. А вложения в сегмент гостиниц выросли более чем вдвое — до 70 млрд. руб.

В жилом сегменте спросом по-прежнему пользуются проекты на стадии строительства, а также площадки с уже утверждёнными ТЭП.

CORE·XP прогнозирует годовой объём инвестиций в недвижимость в 2026 году на уровне 800–900 млрд руб. (-15-25% относительно 2025 года).»

Ирина Ушакова

Старший директор, руководитель инвестиций, рынков капитала и аналитики CORE.XP



Динамика

По итогам 2025 года **общий объём инвестиций в недвижимость России составил 1 075 млрд руб.**, снизившись на 18% относительно 2024 года.

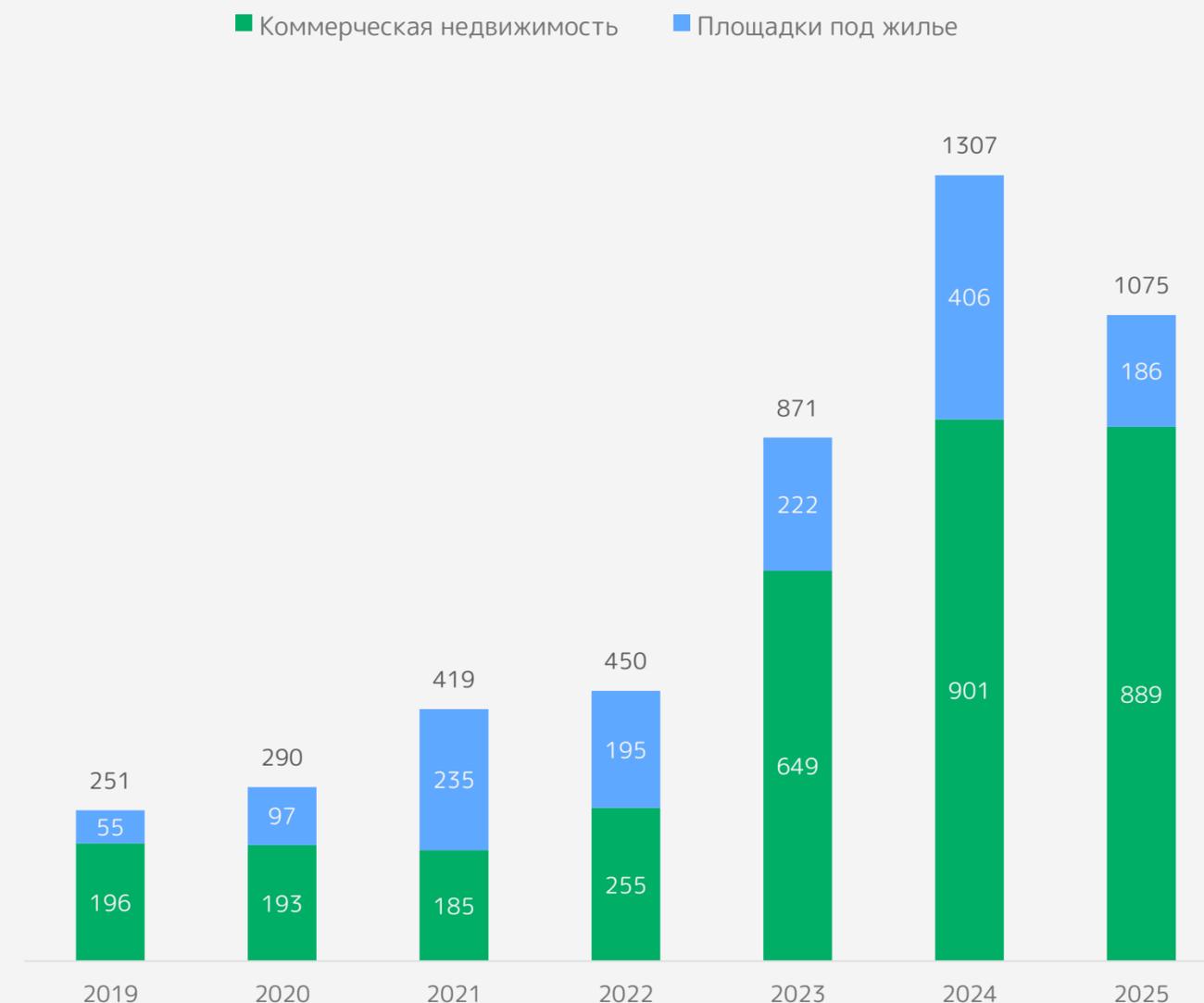
↓ 889 млрд руб. составили **инвестиции в коммерческую недвижимость** в 2025 году (-1% к 2024 году). Это 83% от общего объёма инвестиций против 69% годом ранее.

- Из объёма коммерческой недвижимости структуры ЗПИФ купили 18% (161 млрд руб.) в 2025 году против 12% годом ранее. В денежном эквиваленте объём вложений ЗПИФ увеличился в 1,5 раза.
- Ещё 10% рынка (91,5 млрд руб.) пришлось на покупку объектов проблемными активами банков.
- Объём вложений в коммерческие объекты со стороны конечных пользователей снизился почти на треть до 308 млрд руб. (-28% г/г). Со стороны институциональных и частных инвесторов, напротив, вырос — на 23% г/г, достигнув рекордных за десятилетие 581 млрд руб.

↓ 186 млрд руб. составили **инвестиции в площадки под жильё** в 2025 году (-54% к 2024 году), снизившись до рекордно низкого за последние 5 лет показателя. Это 17% от общего объёма инвестиций в против 31% годом ранее

- 53% (99 млрд руб.) от объёма пришлось на вложения девелоперов в площадки под жильё уже строящихся жилых проектов или площадки с ТЭП.

Общий объём инвестиций в недвижимость России, млрд руб.



Источник: CORE.XP

Структура вложений

Общий объем инвестиций **в офисы** в 2025 г. составил 453 млрд руб. (-9% г/г). Доля сегмента составила 42% против 38% годом ранее.

- Вложения с инвестиционными целями выросли на 37% г/г (до 214 млрд руб.). При этом в офисном сегменте снизился объем вложений в объекты под собственные нужды — на 30% год к году (до 239 млрд руб.).
- 15% (69 млрд руб.) от объема составила покупка розничных офисов (блоками/этажами) против 6% (32 млрд руб.) годом ранее.

Объем вложений **в склады** по итогам 2025 г. составил 229 млрд руб. (21% от общего объема инвестиций), снизившись на 11% г/г.

- Существенную поддержку сегменту оказали сделки с фондами: 43% (99 млрд руб.) совокупного объема инвестиций в складскую недвижимость в 2025 г. пришлось на покупку структурами ЗПИФ.

Инвестиции **в ритейл** выросли на 31% из-за эффекта низкой базы прошлого года (до 118 млрд руб.). Около 63% сделок по покупке торговых объектов пришлось на Москву, 22% — на регионы, 15% — на Санкт-Петербург.

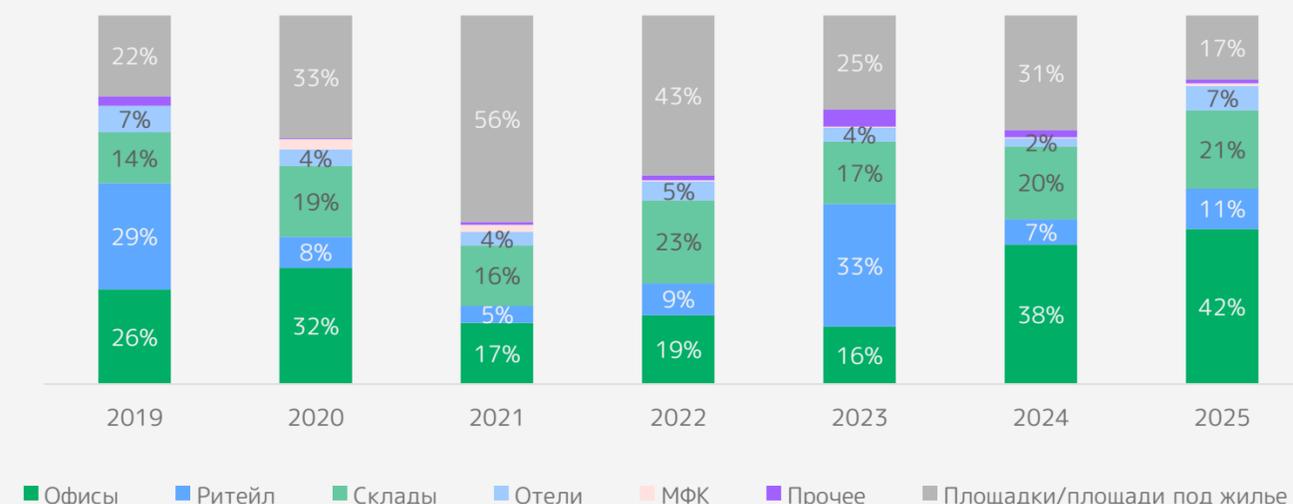
Вложения в гостиницы достигли 70 млрд руб., увеличившись более чем вдвое. Половину суммы обеспечили три крупные сделки. На действующие объекты пришлось 65%, на девелопмент — 35%.

Доля иностранных продавцов в инвестициях составила всего 3% — активность обеспечена практически полностью российскими продавцами (97%).

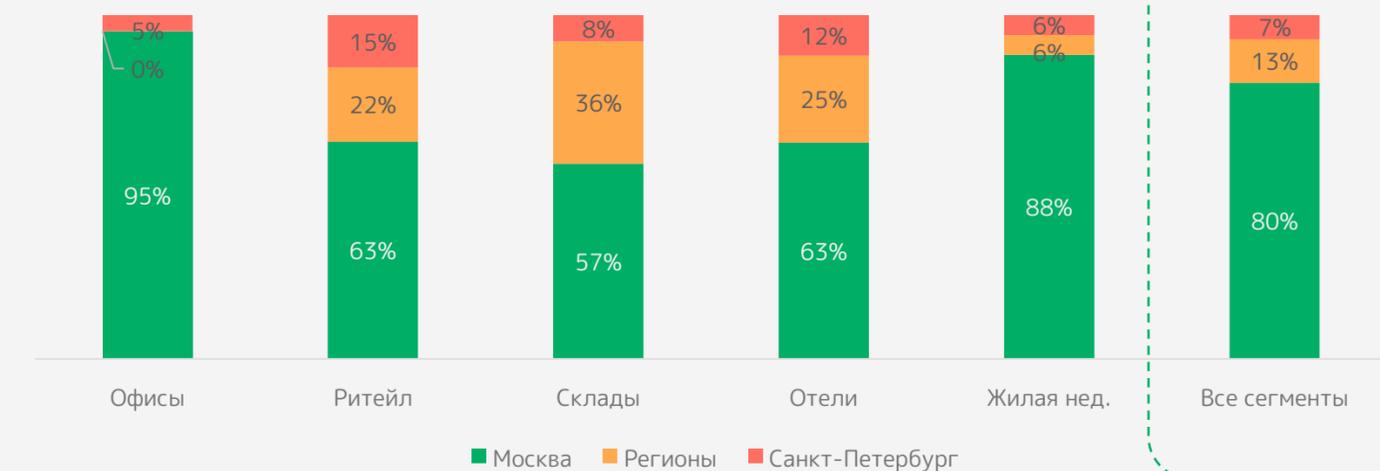
Доля регионов выросла на 4 п.п., до 13% — 80% активности по-прежнему приходится на столичный рынок. На Санкт-Петербург пришлось 7%.

Динамика распределения общего объема инвестиций

по сегментам (% от объема вложений)



по регионам (% от объема вложений) на конец 2025 г.



Источник: CORE.XP

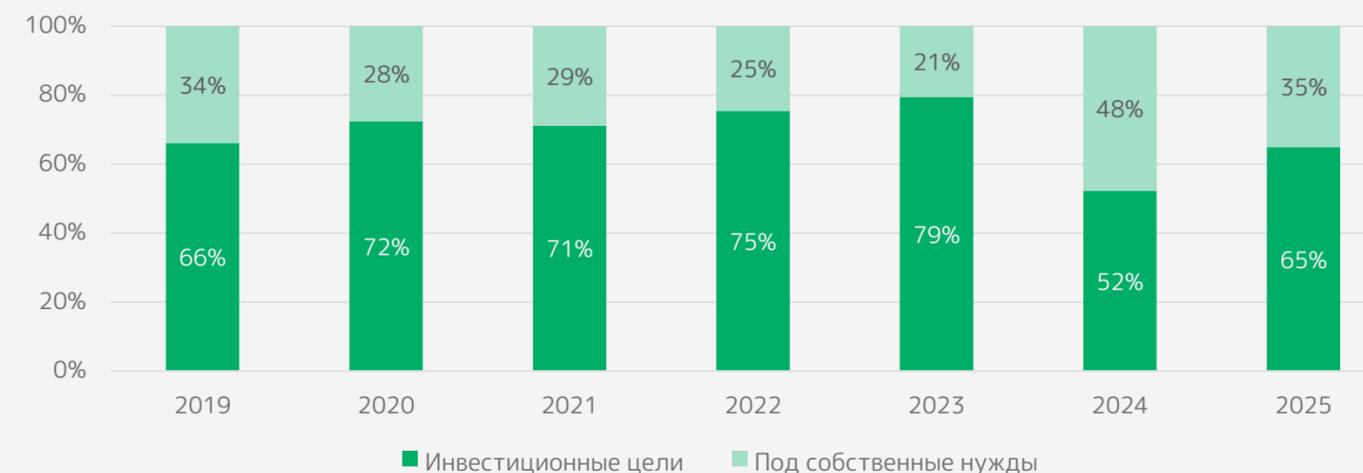
Структура вложений

Активность конечных пользователей упала в 2025 году

- Доля вложений в коммерческую недвижимость с инвестиционными целями достигла 65%, увеличившись на 13 п.п. к 2024 году. При этом **доля покупок под собственные нужды снизилась** с 48% до 35%.
- **Доля компаний с государственным участием сократилась** с 44% до 16%, тогда как 84% инвестиций пришлось на частные организации.
- **Доля вложений в недвижимость на стадии девелопмента** за год **выросла** до 40% от общего объёма (+6 п.п. к 2024 году), в первую очередь за счёт высокой активности в офисном и складском сегментах.

Общий объём инвестиций в коммерческую недвижимость России, млрд руб.

По целям (% от объёма вложений)



По стадии готовности объекта (% от объёма вложений)



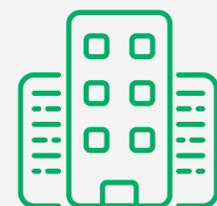
По типам покупателей (% от объёма вложений)



Тренды 2026



В связи с умеренной коррекцией ключевой ставки в 2026 году, ожидается сохранение доходностей предыдущего года в коммерческой недвижимости.



Увеличения вложений в площадки под жильё не ожидается.

Основную долю сделок составят строящиеся жилые проекты и площадки с ТЭП.



Высокая инвестиционная активность в коммерческой недвижимости сохранится, в первую очередь в офисах в условиях дефицита готового предложения.

Также ожидается увеличение сделок в сегменте дата-центров и сохранение интереса к складской недвижимости.



Несмотря на общее охлаждение рынка, в 2026 году ожидается стабильность спроса со стороны конечных пользователей как в офисном сегменте, особенно в объектах нового строительства, так и в складском сегменте, преимущественно в регионах в формате BTS.

Наша команда



Ирина Ушакова

Старший директор, руководитель инвестиций, рынков капитала и аналитики

Инвестиции и рынки капитала



Василий Григорьев

Директор отдела исследований рынка



Владимир Лящук

Заместитель директора отдела исследований рынка



Юлия Эктова

Старший аналитик отдела исследований рынка

Исследования

