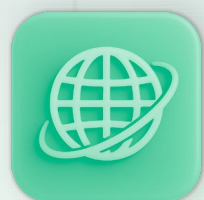


Инвестиции в недвижимость России

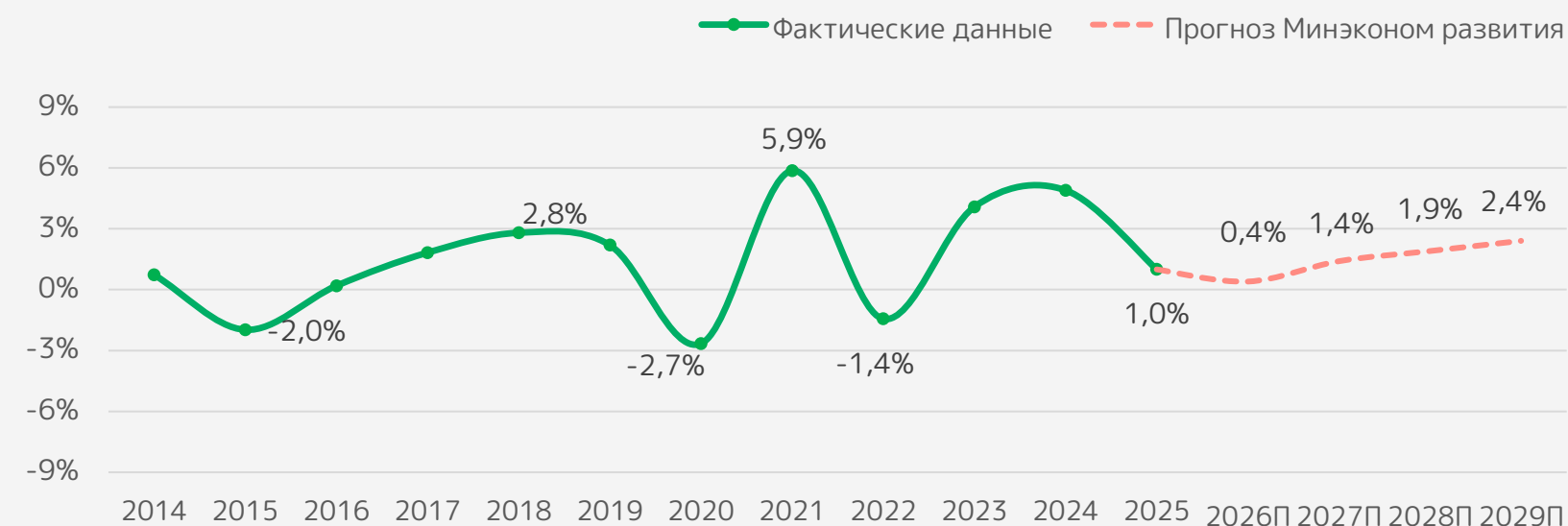
III квартал 2026



Макроэкономика

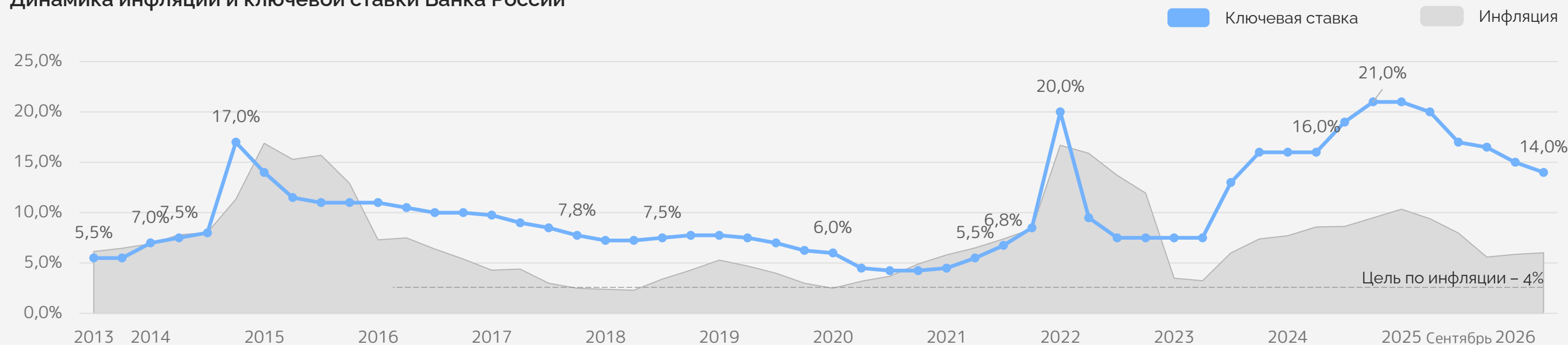
- Минэкономразвития улучшило прогноз **роста экономики** России на 2026 год с 0,4% до 0,6%. Прогноз на следующую трёхлетку не пересматривался: в 2027 году ожидается 1,4%, в 2028 году — 1,9%, в 2029 году — 2,4%.
- Годовая **инфляция** в сентябре ускорилась до 6,35% против 5,98% в июле на фоне повышения тарифов ЖКХ, сокращения нефтеперерабатывающих мощностей, роста цен на плодоовощную продукцию и ослабления рубля.
- По состоянию на сентябрь 2026 г. **ключевая ставка** сохранилась на уровне 14,0%, после десяти последовательных снижений с лета 2025 года. Согласно среднесрочному прогнозу Банка России, ключевая ставка на 2026 год ожидается на уровне 14,5-14,6%.

Динамика реального роста ВВП России



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

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Росстат, Банк России

Ключевая ставка Динамика г/г

14,0%

На сентябрь 2026 г.

↓ –3,0 п.п.

Инфляция Динамика г/г

6,35%

На сентябрь 2026 г.

↓ –1,63 п.п.

Макроэкономика

Прогноз ЦЭП Газпромбанка

0,4%



Рост ВВП в 2026

79,9 руб.



Средний Курс Доллара
США в 2026

6,3%



ИПЦ декабрь 2026

13,5%



Ключевая ставка,
декабрь 2026

*Стрелки обозначают пересмотр прогноза ЦЭП Газпромбанка по сравнению с предыдущим кварталом

«Возможность дальнейшего снижения ключевой ставки ограничивается проинфляционным давлением со стороны вторичных эффектов от ситуации на топливном рынке и бюджетного дефицита. Проект бюджета на 2027-2029 годы предполагает продолжение превышения расходов над доходами при неоднородном стимулировании различных отраслей. Сочетание этих факторов приводит к сдержанным темпам экономического роста – по итогам 2026 г. не более 1%. Дополнительные риски для восстановления экономической активности проистекают из слабой динамики инвестиций и потенциального замедления розничной торговли»



Артём Тятенко

Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

Прогноз реального роста ВВП России

	2023	2024	2025	2026П	2027П	2028П	2029П
Факт	4,1%	4,9%	1,0%				
Прогноз				0,0-1,1%	0,7-2,5%	1,5%-2,5%	1,5-2,5%
Министерство экономического развития				0,4%	1,4%	1,9%	2,4%
Центр экономического прогнозирования Газпромбанка				0,4%	1,1%	-	-
Среднесрочный прогноз Банка России				0,0-1,0%	1,5-2,5%	1,5-2,5%	1,5-2,5%
Всемирный банк				0,8%	0,7%	-	-
Международный Валютный Фонд				0,9%	0,9%	-	-

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

Ключевые индикаторы

Общий объём инвестиций* в I-III кв. 2026 г.

586,7 млрд руб.

↓ -14% г/г

678,6 млрд руб. в I-III кв. 2025



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

413,2

↓ -26%

555,2 млрд руб. в I-III кв. 2025



ПЛОЩАДКИ ПОД ЖИЛЬЁ

173,5

↑ +41%

123,4 млрд руб. в I-III кв. 2025

Структура вложений в коммерческую недвижимость, млрд руб.

ДОЛЯ ОТ ВЛОЖЕНИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ,% I-III кв. 2026 г. ДИНАМИКА Г/Г

Офисы	47%	193,6	↓ -23%
Склады	24%	100,8	↓ -21%
Ритейл	22%	89,0	↓ -23%
Гостиницы	5%	20,5	↓ -55%
Другое	2%	9,3	↑ +39%

* Методология расчёта объёма инвестиций учитывает сделки с недвижимостью стоимостью от 100 млн рублей, не включая НДС.

«По итогам 9 мес. 2026 г. объём вложений в недвижимость России снизился на 14%. Дело не только в дорогих деньгах и охлаждении инвестиционной активности в экономике в целом: рынок столкнулся с дефицитом качественных объектов.

Активов, способных дать инвестору требуемую доходность, на рынке попросту не хватает, а крупные готовые объекты под собственные нужды сегодня — штучный товар

CORE·XP прогнозирует годовой объём инвестиций в недвижимость в 2026 году на уровне 800–850 млрд руб., - против 1,1 трлн руб. годом ранее»

Елена Денисова

Коммерческий директор, исполняющая обязанности руководителя отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP



Ставки капитализации на качественные объекты, III кв. 2026

Сегмент	Москва, %	Регионы, %
Офисы	9,0–10,0	—
Торговые центры	10,0–10,5	13,0–14,0
Склады	12,0–13,0	12,0–13,0

Динамика

586,7 млрд руб.

составил **общий объём инвестиций в недвижимость России** в I-III кв. 2026 года (-14% к аналогичному периоду 2025 года).

Жилой сегмент вырос на 50,1 млрд руб., что компенсировало примерно треть падения инвестиций в коммерческую недвижимость.

413,2 млрд руб.

составили **инвестиции в коммерческую недвижимость** в I-III кв. 2026 года (-26% к 9 мес. 2025).

- За 9 мес. 2026 г. количество сделок с коммерческой недвижимостью осталось на уровне аналогичного периода 2025 года, но средний размер чека снизился на 30% (с 1,5 до 1,1 млрд руб.)

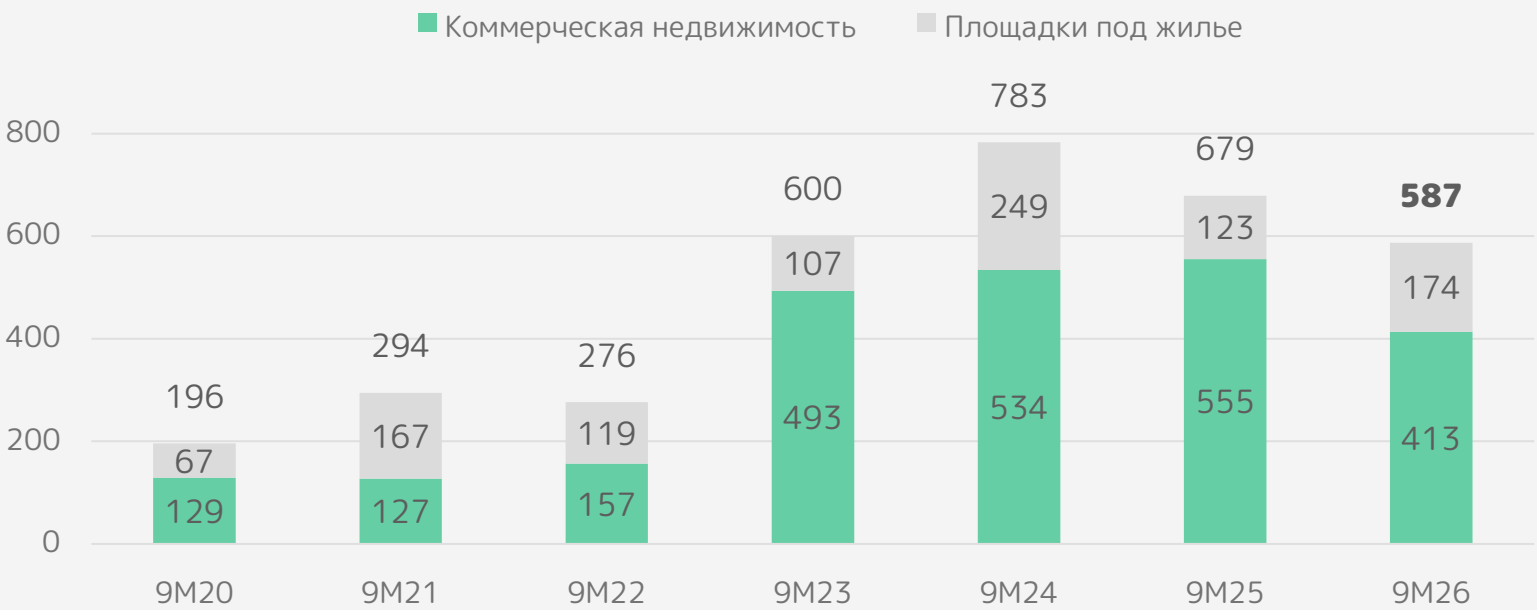
173,5 млрд руб.

составили **инвестиции в площадки под жильё** за 9 месяцев 2026 года (+41% к аналогичному периоду 2025 года).

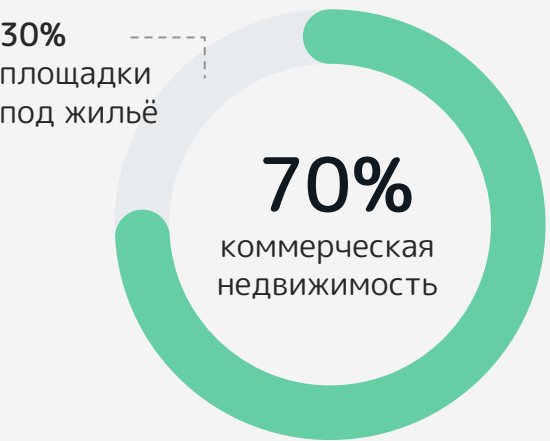
- Продолжение роста вложений в жилую недвижимость обеспечивается рядом крупных сделок: средний размер чека увеличился на 61% — с 1,8 до 2,9 млрд руб., при сокращении числа сделок на 13%.
- Несмотря на рост год к году, объём инвестиций в площадки под жильё остаётся на 30% ниже пикового уровня 2024 года, когда он достиг 249 млрд руб., и сопоставим с уровнем 2021 года — 167 млрд руб.

Средний размер чека, млрд руб.	9М 2025	9М 2026	Динамика г/г
Коммерческая недвижимость	1,5 млрд	1,1 млрд	-30%
Площадки под жильё	1,8 млрд	2,9 млрд	+61%

Общий объём инвестиций в недвижимость России, млрд руб.



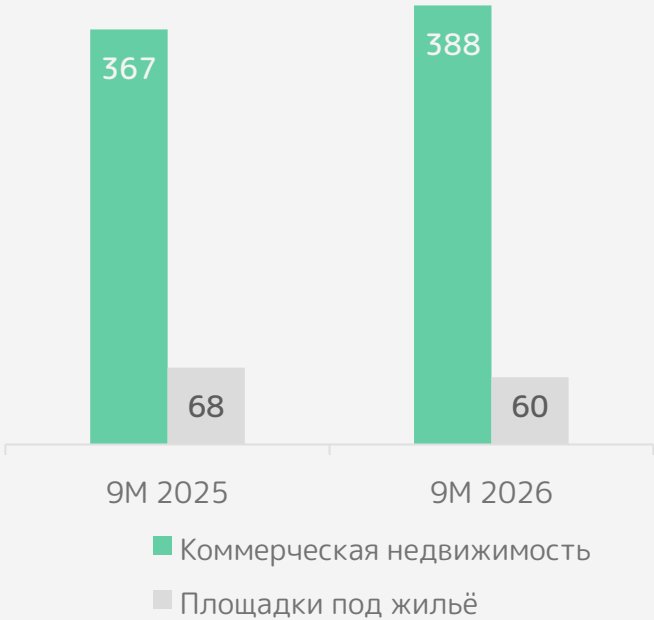
Доля коммерческой недвижимости в общем объёме инвестиций в I-III кв. 2026, %



За 9 мес. 2026 г. по сравнению с аналогичным периодом 2025 г. доля коммерческого сегмента снизилась с 82% до 70%, а площадок под жильё — выросла с 18% до 30%.

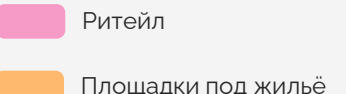
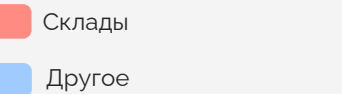
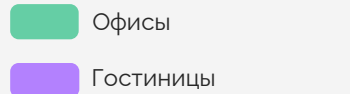
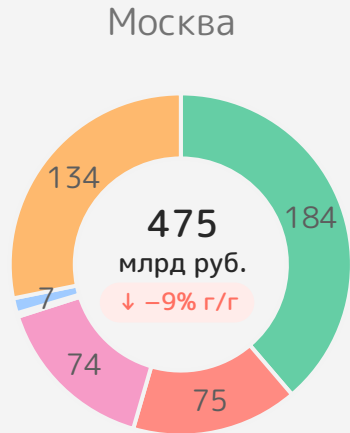
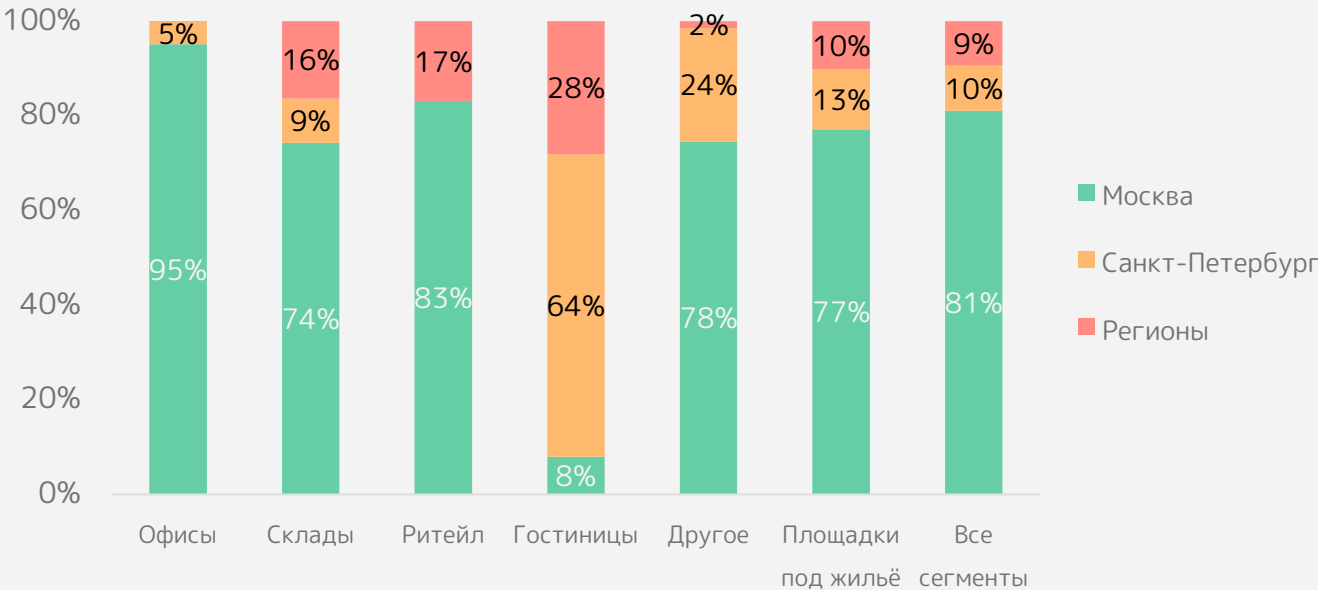
Источник: CORE.XP

Количество сделок, шт.

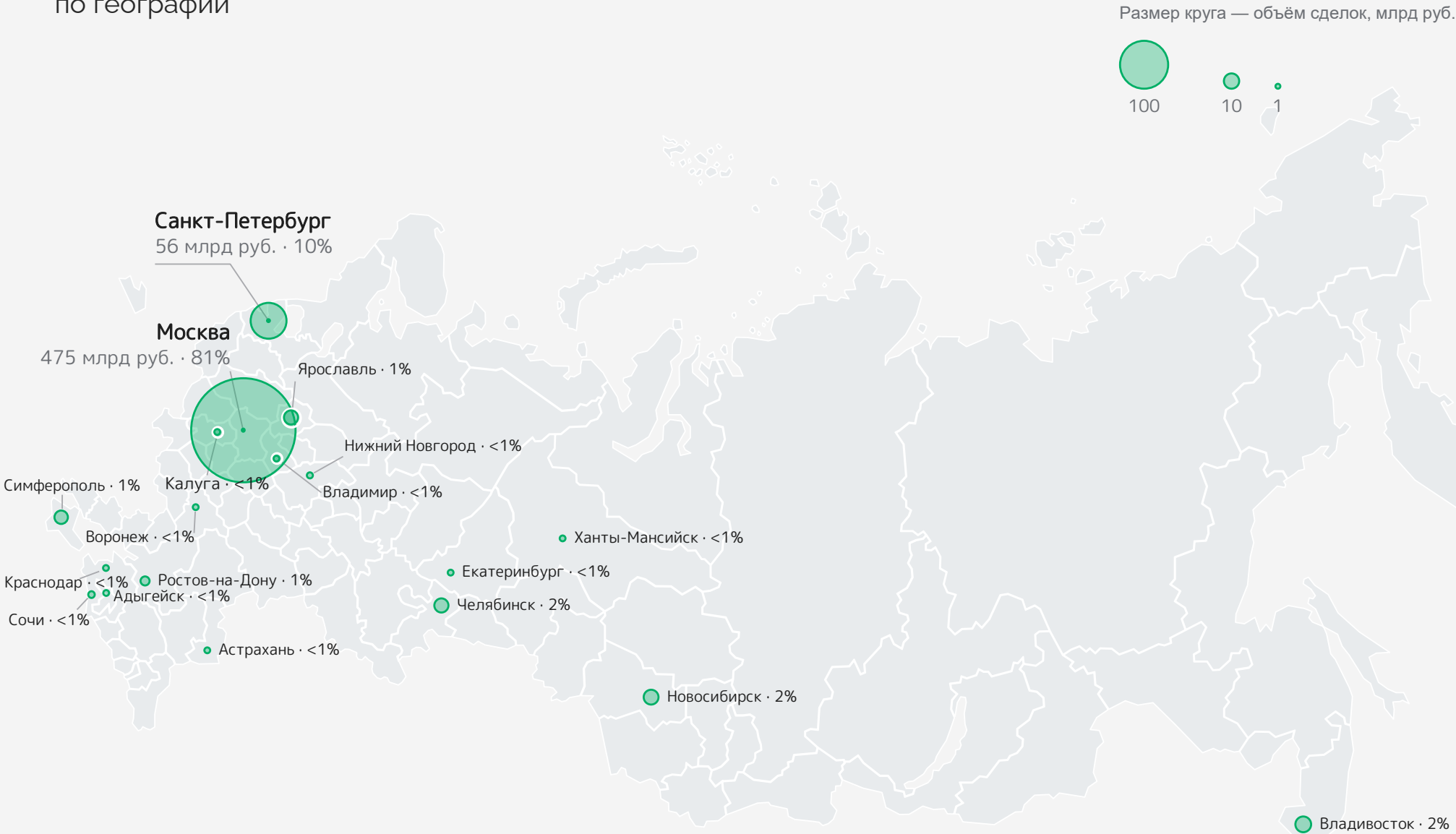


Структура

Структура инвестиций в недвижимость России I-III кв. 2026 г. по регионам (% от объёма вложений)



Структура инвестиций в недвижимость России в I-III кв. 2026 г. по географии



В Москве и Санкт-Петербурге сконцентрировано 91% инвестиций в недвижимость России

Структура

Основной объём инвестиций с начала 2026 г. пришелся на **офисный сегмент** — 193,6 млрд руб., или треть общего объёма инвестиций и почти половина вложений в коммерческую недвижимость. При этом инвестиции в офисную недвижимость снизились на 23% к аналогичному периоду прошлого года.

- Вложения в розничные офисы зафиксировали исторические рекорды — в янв–сент 2026 г. порядка 37% (70,8 млрд руб.) офисных инвестиций пришелся на покупку розничных офисов, что на 47% больше г/г. Средний размер вложений в данном сегменте вырос за год в 1,4 раза — до 410 млн руб., а средняя площадь купленного лота — до 1 380 кв. м. При этом средний чек инвестиционных сделок вырос втрое, с 250 до 750 млн руб., а при покупке для собственных нужд практически не изменился (330 млн руб.).
- Объём вложений в объекты целиком снизился на 27%, до 95,4 млрд руб., а в земельные участки под девелопмент и редевелопмент — в 2,6 раза, до 27,4 млрд руб.

На втором месте по объёму инвестиций находится **производственно-складской сегмент** — в январе–сентябре 2026 г. в него было вложено 100,8 млрд руб., что на 21% ниже показателя годом ранее.

- Структура вложений в складскую недвижимость по итогам 9 месяцев 2026 г. распределилась следующим образом: 67% пришлось на склады формата BigBox, по 15% — на Light Industrial и производственные объекты, оставшиеся 3% — на дата-центры.

Объём инвестиционных сделок в **торговой недвижимости** снизился на 23%, до 89 млрд руб. Вместе с тем, это равно среднему показателю за последние 6 лет.

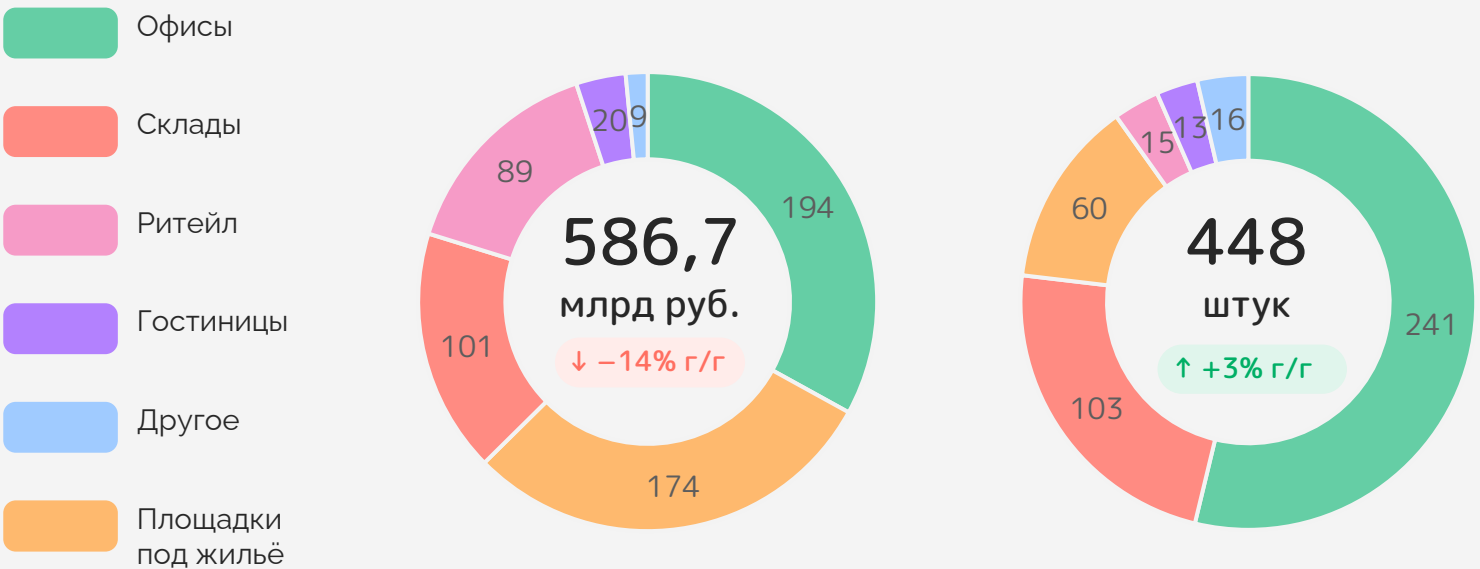
- 83% сделок по приобретению торговой недвижимости было заключено в Москве, ещё 17% пришлось на регионы.

Объём инвестиций в **гостиничную недвижимость** составил 20,5 млрд руб., снизившись на 55% год к году. 68% вложений составили инвестиции в уже существующие гостиницы, ещё 32% — в новые проекты и объекты под редевелопмент.

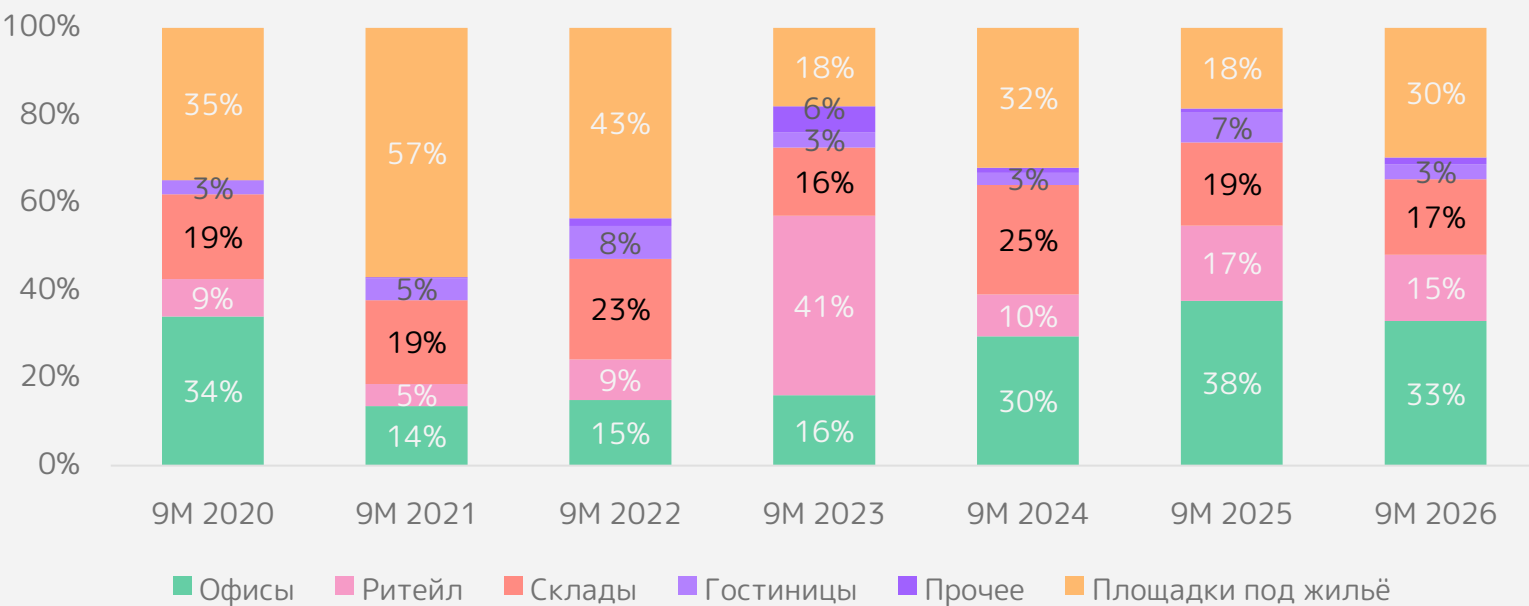
- География вложений в гостиницы стала более разнообразной: 59% пришлось на Санкт-Петербург, 13% — на Краснодарский край, 11% — на Республику Крым, 9% — на Москву, 7% — на Челябинск и 1% — на ХМАО. Для сравнения: годом ранее 44% инвестиций в гостиничную недвижимость пришлось на Московский регион.

Структура и динамика распределения общего объёма инвестиций

по типу недвижимости

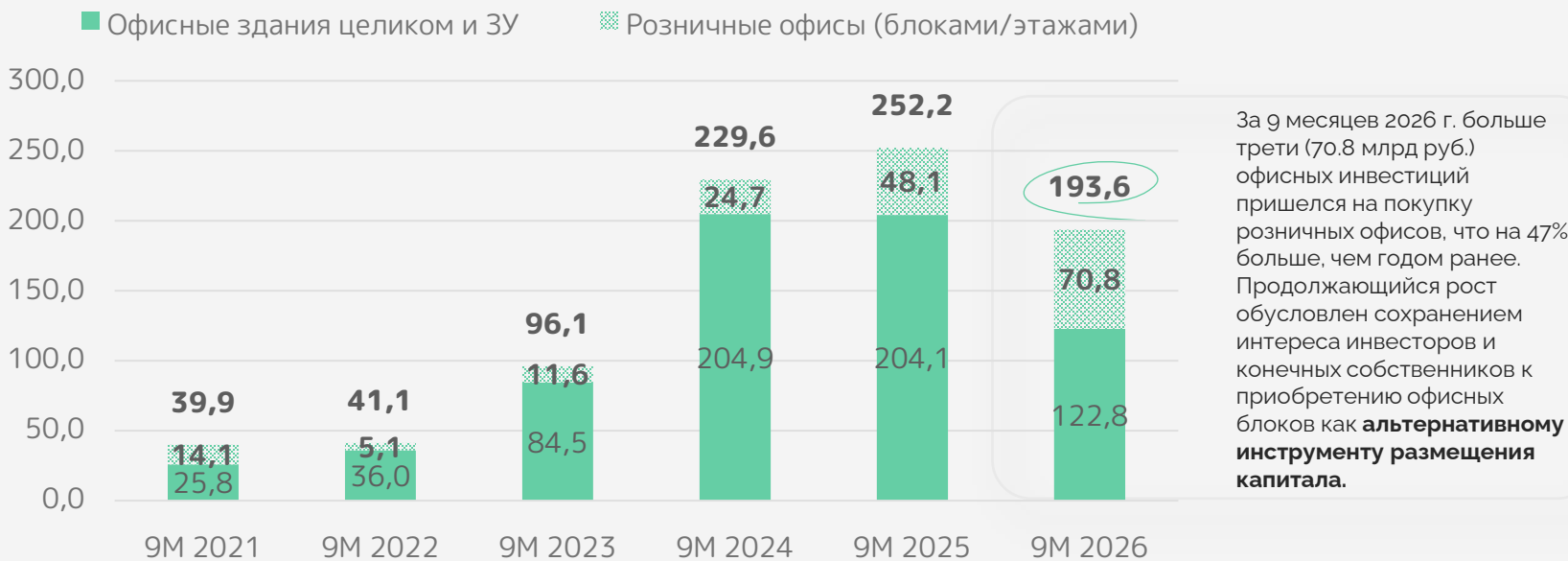


по сегментам (% от объёма вложений)

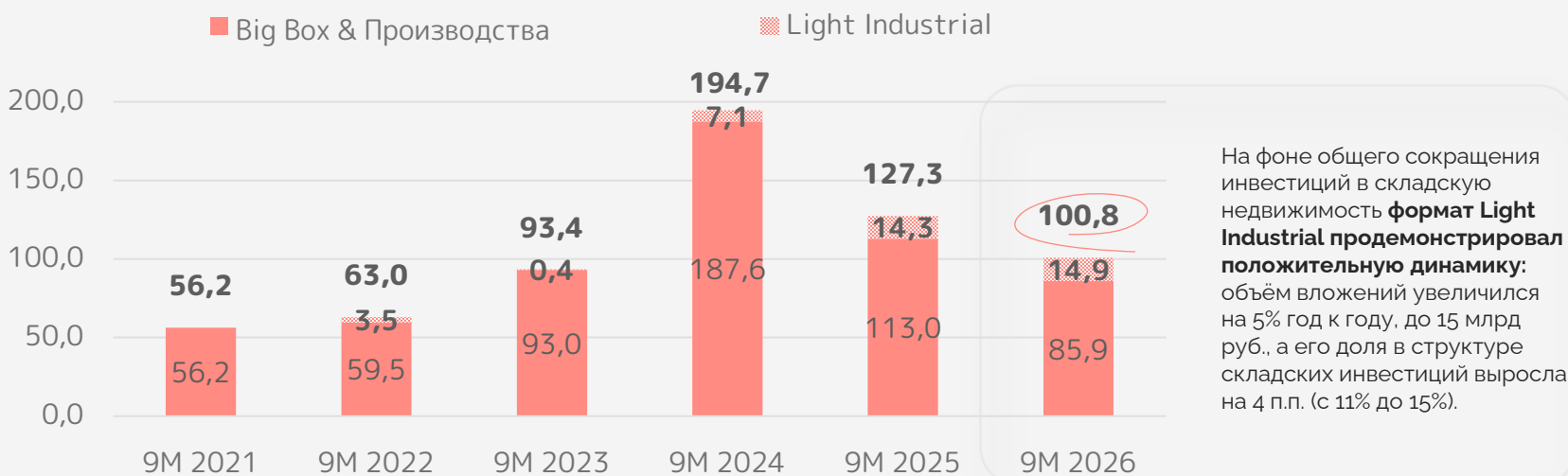


Структура вложений в коммерческую недвижимость

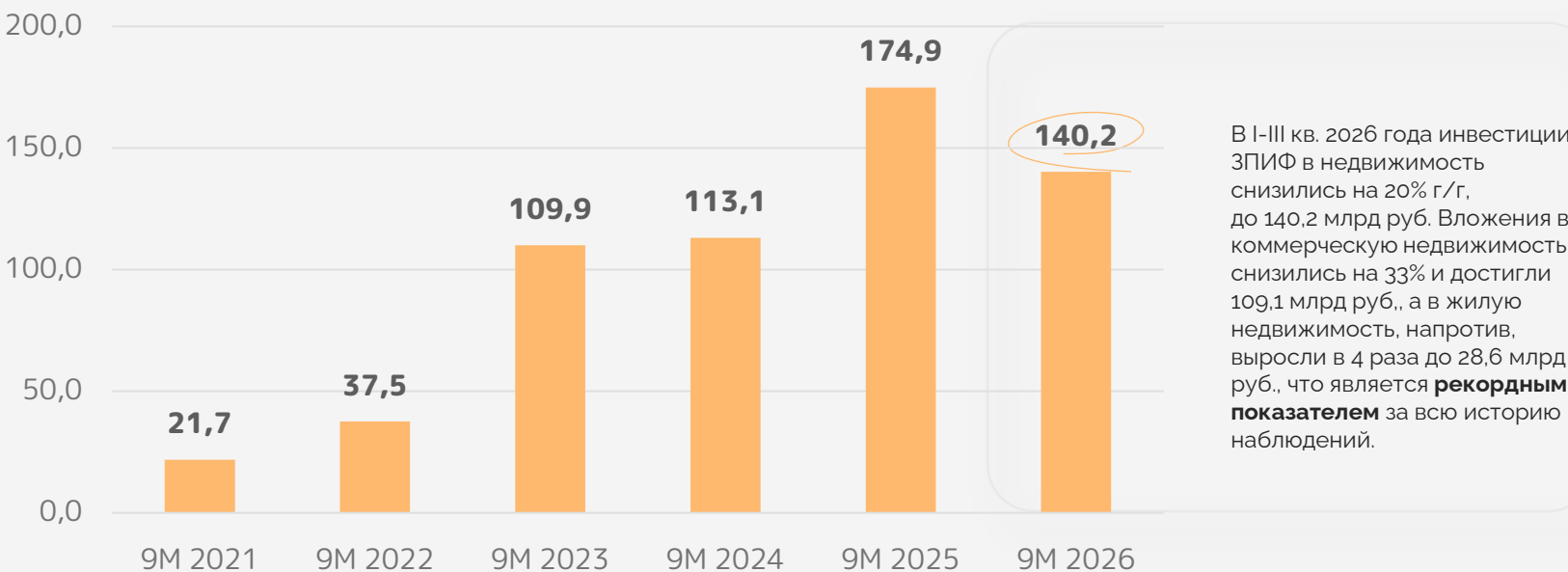
Структура инвестиций в офисы, млрд руб. по формату



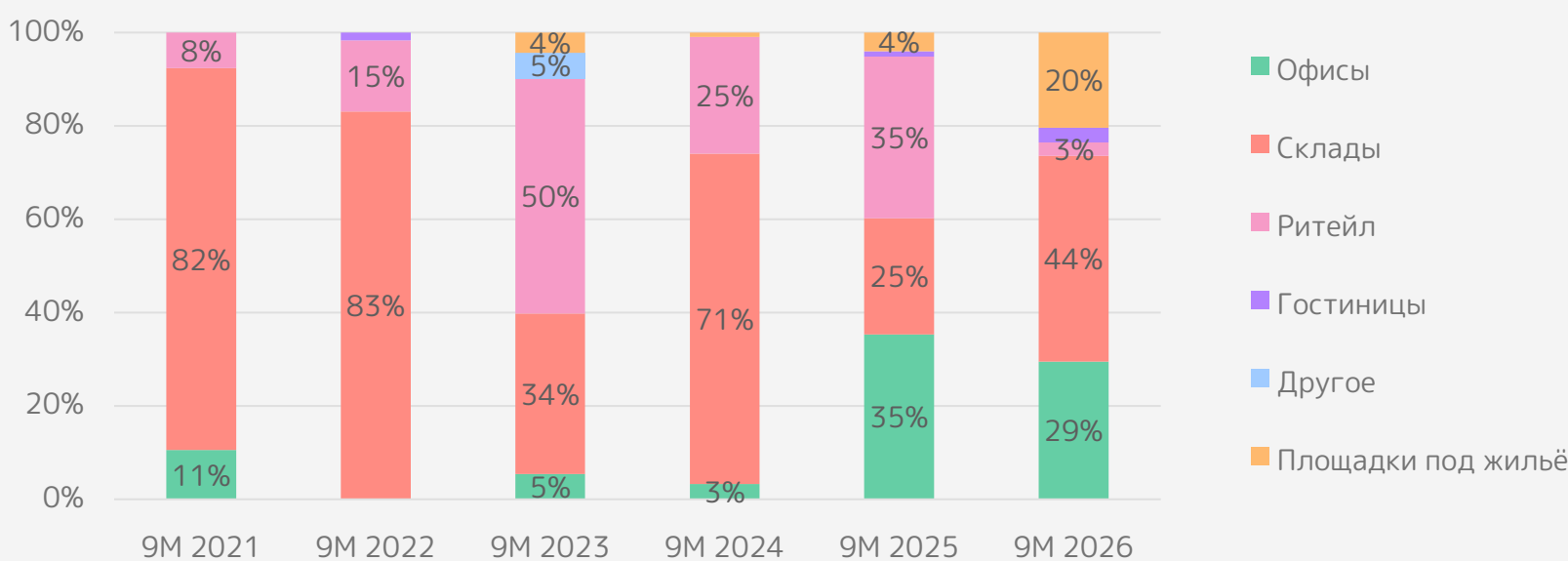
Структура инвестиций в склады, млрд руб. по формату



Динамика приобретений ЗПИФ объектов недвижимости России, млрд руб.



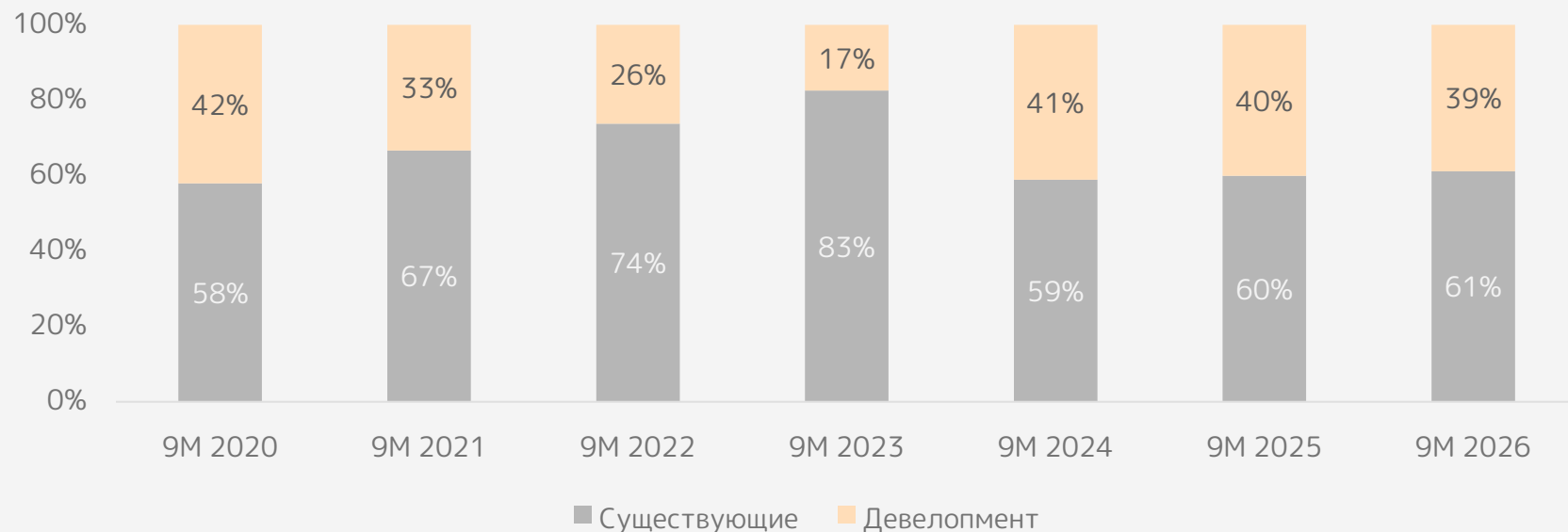
Структура приобретений ЗПИФ объектов недвижимости России, млрд руб. по типу недвижимости



Структура вложений в коммерческую недвижимость

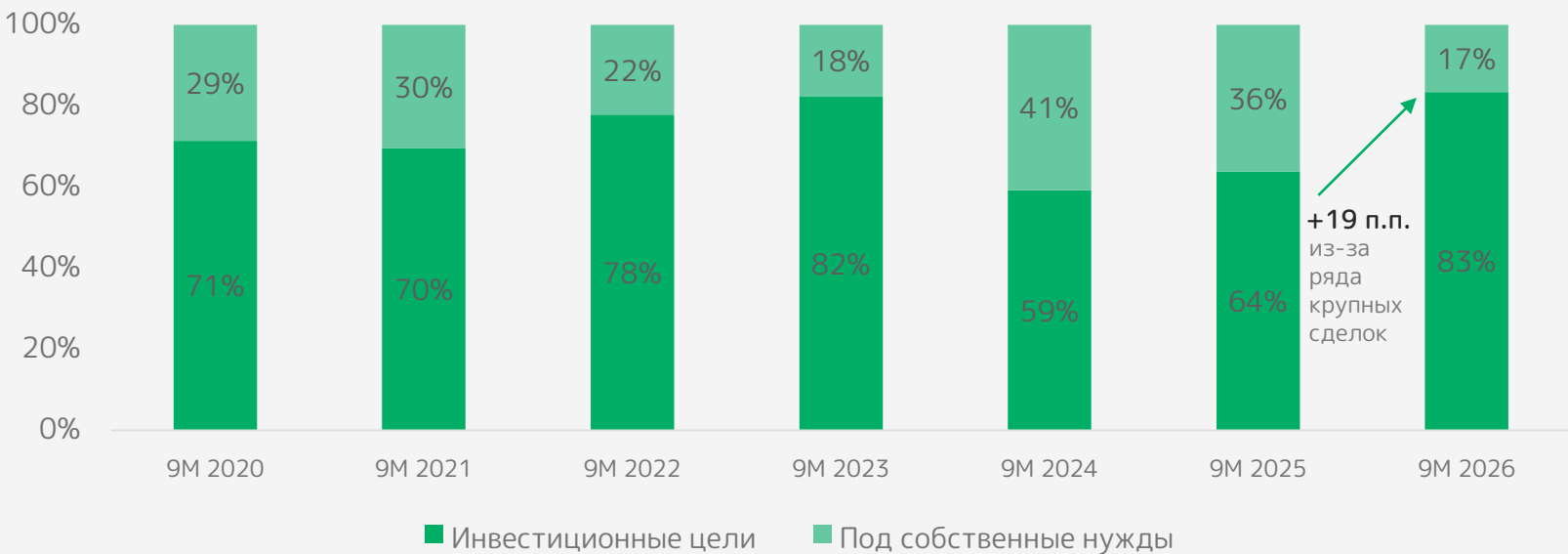
- По целям.** Доля вложений в коммерческую недвижимость с инвестиционными целями продолжила расти и по итогам января-сентября 2026 г. достигла 83% против 64% годом ранее. Объем таких инвестиций составил 345 млрд руб. При этом объем приобретений активов под собственные нужды снизился в 3 раза — с 201 млрд до 68 млрд руб.
- По типам покупателей.** Доля частных организаций снизилась до 81% против 93% годом ранее, при этом доля компаний с государственным участием выросла с 7% до 19%.
- По стадии готовности.** Соотношение инвестиций в готовые объекты и девелопмент практически не изменилось: 61% и 39% соответственно. При этом объем вложений в готовую недвижимость снизился на 24% г/г, до 253 млрд руб., в девелопмент — на 28%, до 160 млрд руб.

По стадии готовности объекта (% от объема вложений)

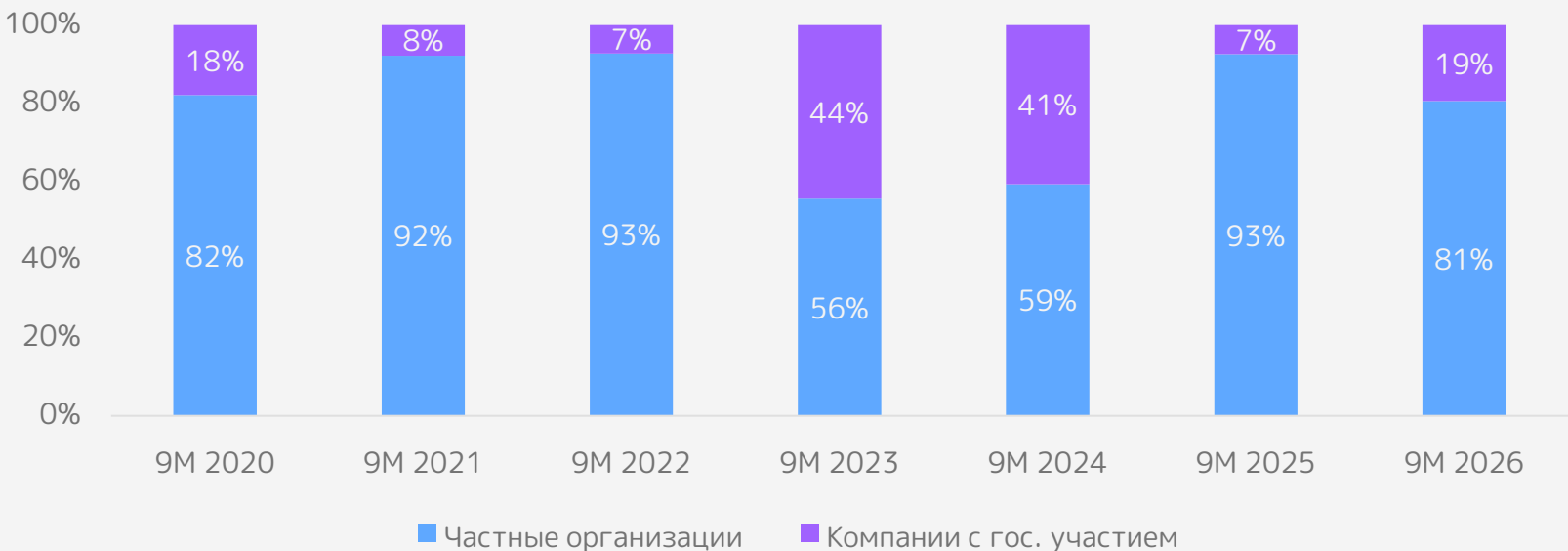


Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России, млрд руб.

По целям (% от объема вложений в коммерческую недвижимость)



По типам покупателей (% от объема вложений в коммерческую недвижимость)



Примеры новых сделок в I-III кв. 2026 г.

Офисы

Склады

Ритейл

Гостиницы

Площадки под жильё

1 кв



БЦ Sydney City, Москва 75 105 м²
ГК ФСК → Сбер



Фабрика мороженого Полярис, Новосибирск 35 000 м²
Новосибхолод → Логика Молока



ТРЦ Метрополис, Москва 209 000 м²
Балчуг Капитал → ТПС Недвижимость



Гостиничный комплекс Саки, Крым 38 000 м² 182 ном.
Мирмакс → Океан Девелопмент



З/у под ЖК Шаболовка, 35, Москва 86 000 м² 1,3 га
ДГИ Москвы → Группа ЛСР

2 кв



БЦ Вивальди Плаза (Зима), Москва 24 425 м²
ВТБ → РВБ



Активы Raven Russia 1 900 000 м²
Росимущество → УК Белая Скала



ТРЦ Тройка, Москва 144 487 м²
Кама Капитал → Концерн Энерготехнологии

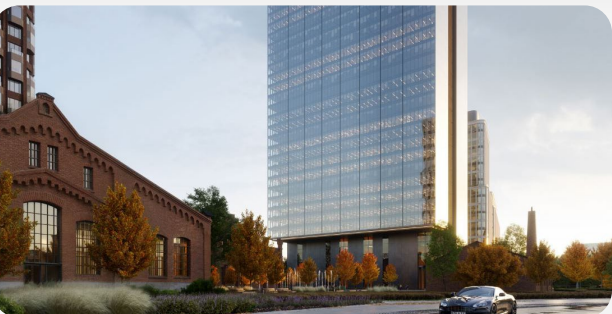


Domina Пулково, Санкт-Петербург 43 800 м² 253 ном.
Физ.лица → Группа ЛСР



З/у Верейская ул., 29 (часть МРТЗ), Москва
Физ. лица → MR Group

3 кв



БЦ Фрейм, Москва 69 728 м²
ПИК (Форма) → ВИМ Сбережения



Parametr Кувекино А, Москва 75 709 м²
ПИК (Форма) → ВИМ Сбережения



ТРЦ Город Косино, Москва 136 951 м²
Газпромбанк-инвест → AF Holding



Амбассадор, Санкт-Петербург 16 709 м² 251 ном.
Конфиденциально → Конфиденциально



Территория ФАТП, Москва 301 038 м² 10,4 га
Мосгортранс → Поиск Девелопмент

Наша команда



Елена Денисова

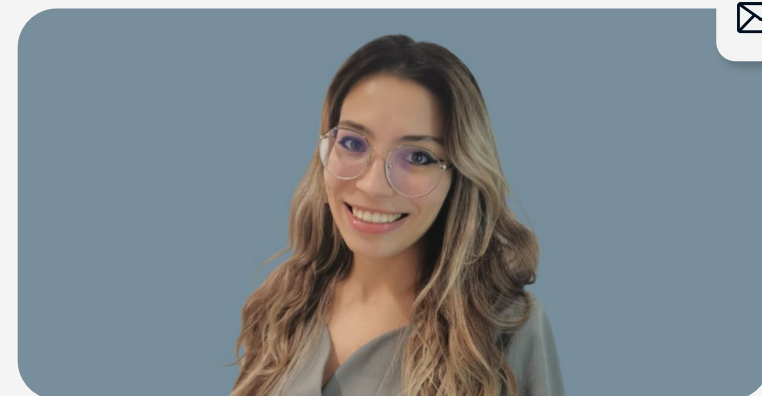
Коммерческий директор, исполняющая обязанности руководителя отдела инвестиций и рынков капитала

Рынки капитала и инвестиций



Марина Жукова

Директор, руководитель отдела стратегического консалтинга и аналитики



Юлия Эктова

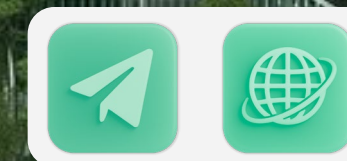
Руководитель подразделения управления данными и аналитики



Наири Мелконян

Аналитик подразделения управления данными и аналитики

Стратегический консалтинг и аналитика



Отдел стратегического консалтинга и аналитики CORE.XP

CORE.XP

Компания CORE.XP обладает всем необходимым, чтобы помочь вам сделать лучший выбор в мире коммерческой недвижимости:

Уникальные данные – мы собираем информацию по рынку коммерческой недвижимости России уже 30 лет

Взгляд на рынок изнутри – CORE.XP сопровождает десятки самых разнообразных проектов недвижимости ежегодно.

Разнообразная аналитика для самых разных проектов – от микроанализа района города до обзора целого региона, от мониторинга строительства до обзора недвижимости различных отраслей, от определения справедливой ставки аренды до оценки обеспеченности трудовыми ресурсами и многое другое.

Подразделение управления данными и аналитики CORE.XP в цифрах



Более 10 000 уникальных объектов недвижимости по всей России в корпоративной базе



Все сегменты коммерческой недвижимости



Десятки регулярных и специализированных исследований ежегодно

Наши исследования



[Рынок недвижимости Москвы. Элитный сегмент](#)



[Гибкие офисные пространства: рынок Москвы, август 2026](#)



[Первичный рынок жилой недвижимости Санкт-Петербурга. 1П 2026](#)



[Первичный рынок жилой недвижимости Старой Москвы, 1П 2026](#)



[Большой атлас офисной недвижимости Москвы, июль 2026](#)



[Инвестиции в недвижимость России, 1П 2026](#)

CORE.XP

CORE.XP — от идеи до инвестиционного актива.

Мы – ведущая компания, предоставляющая полный спектр профессиональных услуг в коммерческой и жилой недвижимости. Объединяем масштаб и глубину аналитической и консалтинговой платформы, опыт реализованных сделок, сильные компетенции управления строительством и комплексным управлением активами. Более 30 лет управляем инвестициями клиента на всем жизненном цикле проекта.

1994

Год основания

550+

Сотрудников

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020



Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020, 2026

17 наград

в номинации «Сделка года» в офисной, складской и торговой недвижимости

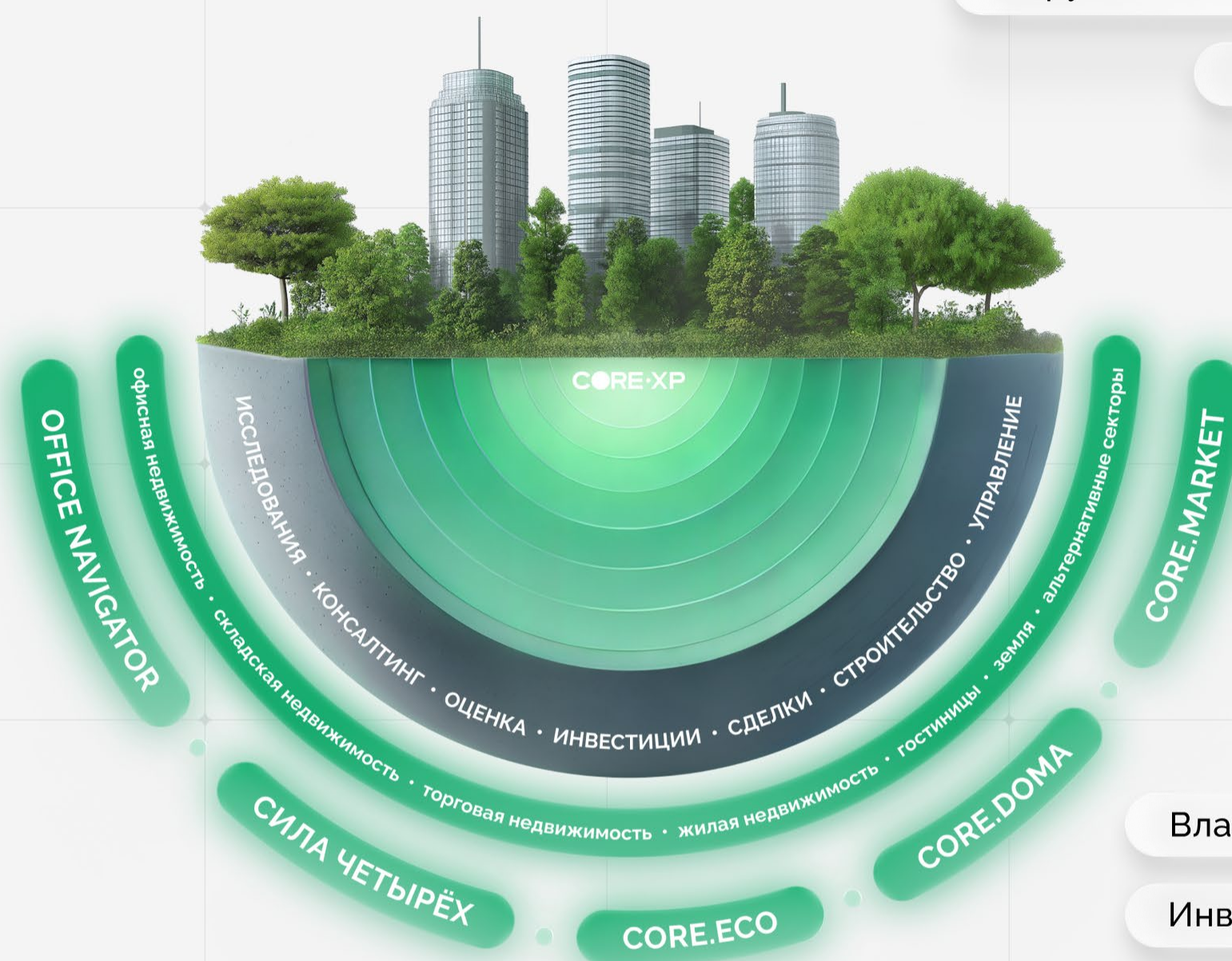


Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

Зарубежные страны

Россия

СНГ



Владельцы

Инвесторы

Девелоперы

Фин. институты

Конечные пользователи

core-xp.ru

sil4.ru

core-eco.ru

core-doma.ru