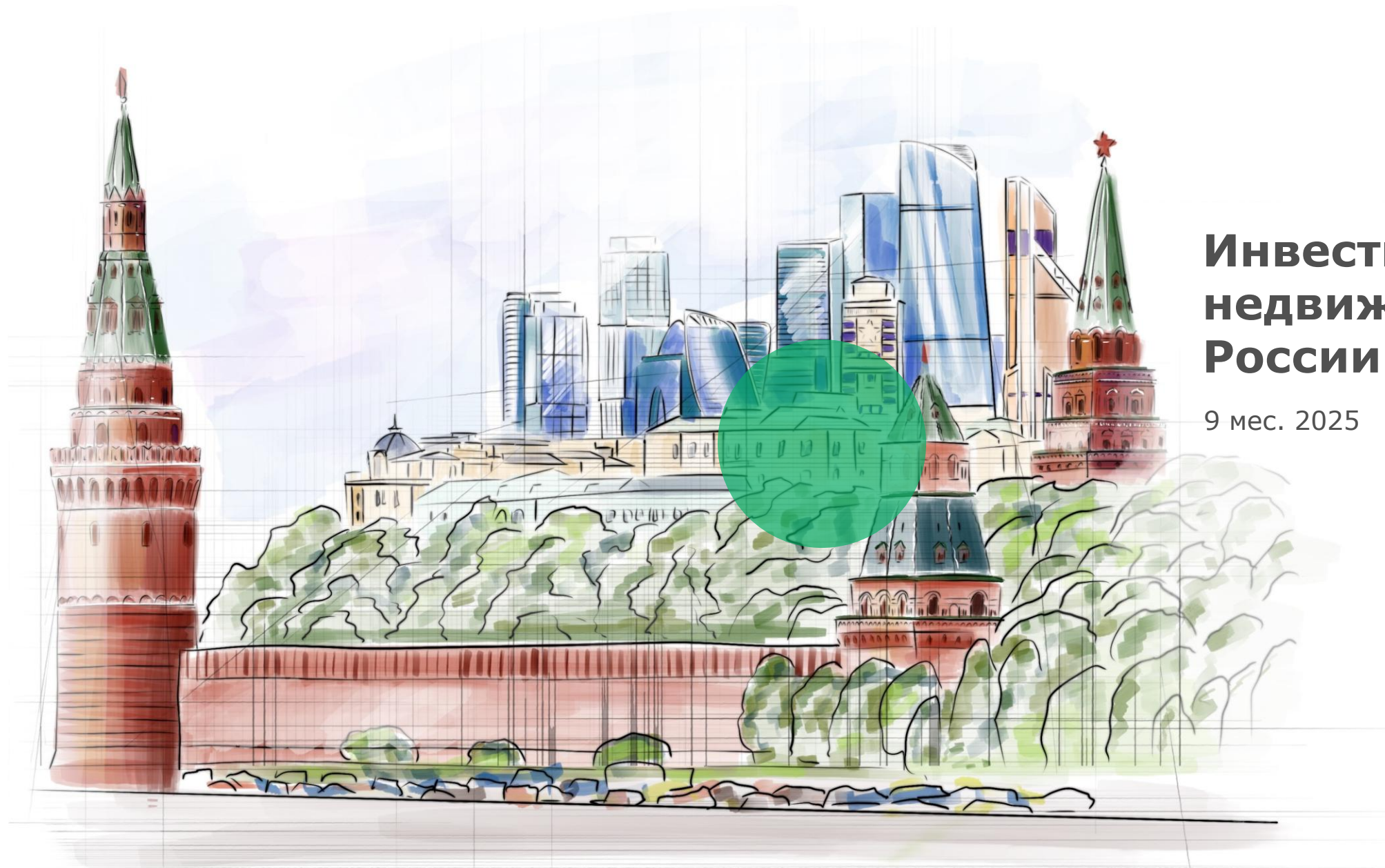




Инвестиции в недвижимость России

9 мес. 2025



МАКРО-
ЭКОНОМИКА

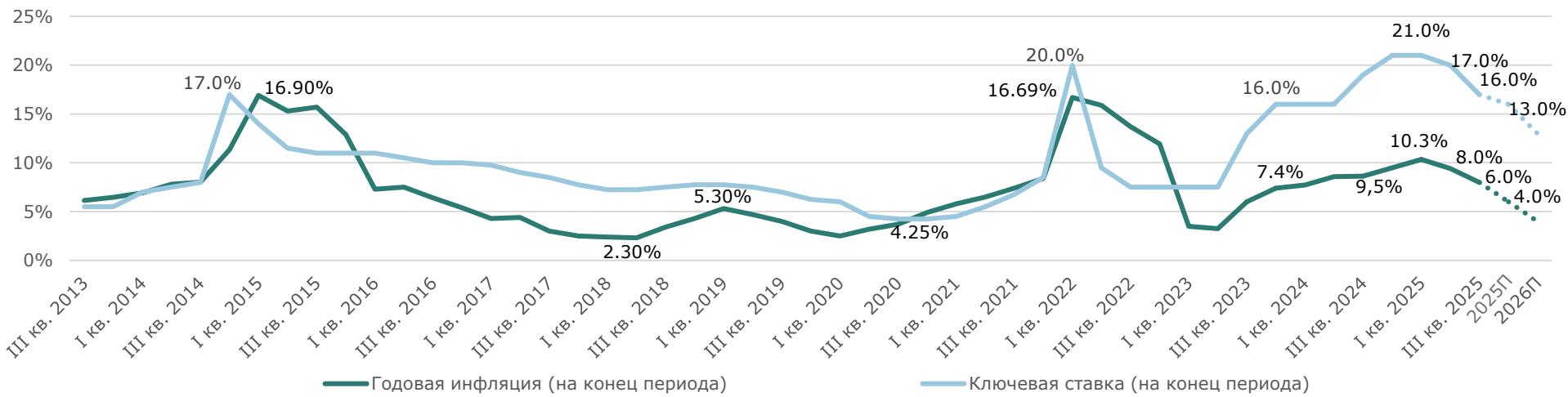
- Минэкономразвития понизило прогноз роста ВВП на 2025 год до 1% с 2,5%. Высокие процентные ставки сдерживают кредитование и рост экономики.
- В сентябре 2025 года инфляция замедлилась до 8,0% г/г. В 2026 году ожидается достижение цели по инфляции 4% на фоне замедления экономического роста.
- Замедление темпов роста ВВП и инфляции создают предпосылку для снижения ключевой ставки. В сентябре ключевая ставка была снижена до 17%, и есть ожидания дальнейшего снижения ставки.

Динамика реального роста ВВП России



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

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Росстат, Банк России

МАКРО-
ЭКОНОМИКА

0,4%



Рост ВВП в 2025

80,6 руб.



Курс Доллара США**

8,0%



ИПЦ сентябрь 2025

16,5%



Ключевая ставка

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025 года

**Средний курс за 3 квартал 2025

Прогноз реального роста ВВП России

	2023	2024	2025П	2026П
Факт	4,1%	4,3		
Прогноз			0,4%-1,4%	0,8%-1,3%
Министерство экономического развития			1,0%	1,3%
Центр экономического прогнозирования Газпромбанка			0,4%	0,8%
Макроэкономический опрос Банка России			1,0%	1,2%
Всемирный банк			1,4%	1,2%
Международный Валютный Фонд			0,6%	1,0%

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



«Снижение темпов роста экономики ниже прогнозов Правительства приводит к недостаточным налоговым поступлениям в федеральный бюджет и становится одной из причин увеличения налогов. В 2026 г. повышение НДС с 20 до 22% станет фактором увеличения инфляции на 0,7 п.п. и замедлит процесс снижения ключевой ставки Банком России».



Антон Фуфачев

Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

9 мес. 2025

9 мес. 2024

ИТОГИ



ОБЩИЙ ОБЪЕМ
ИНВЕСТИЦИЙ,
МЛРД РУБ.

633
-20%

793



ИНВЕСТИЦИИ В
КОММЕРЧЕСКУЮ
НЕДВИЖИМОСТЬ
МЛРД РУБ.

508
-7%

544



ИНВЕСТИЦИИ В
ПЛОЩАДКИ ПОД ЖИЛЬЁ,
МЛРД РУБ.

125
-50%

249

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

	III кв. 2025	II кв. 2025	I кв. 2025
Офисы	10,25-11,25	10,25-11,25 ↓	10,50-11,50
Торговые центры	11,50-12,50	11,50-12,50	11,50-12,50
Склады	11,25-12,25	11,25-12,25	11,25-12,25

Источник: CORE.XP Аналитика



«На фоне сохранения сравнительно высоких процентных ставок инвестиционная активность остаётся на умеренном уровне. По итогам первых 9 мес. 2025 года объём инвестиций в недвижимость снизился на 20% — до 633 млрд руб., главным образом за счёт сокращения девелоперами активности во вложениях в площадки под жильё (-50% г/г). В коммерческой недвижимости также наблюдается снижение, но в большей степени среди активности конечных пользователей (-9% г/г), объём инвестиционных сделок сократился всего на 5% г/г. CORE·XP сохраняет прогноз по годовому объёму инвестиций в недвижимость в 2025 году на уровне 800–1000 млрд руб. (-30% относительно 2024 года).»

Ирина Ушакова

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



Инвестиции в недвижимость продолжили корректироваться

ДИНАМИКА

В I-III кв. 2025 года **общий объем инвестиций в недвижимость России составил 633 млрд руб.**, снизившись на 20% относительно аналогичного периода 2024 года.

▼ **125 млрд руб.** составили **инвестиции в площадки под жилье** в I-III кв. 2025 года (-50% к 9 мес. 2024).

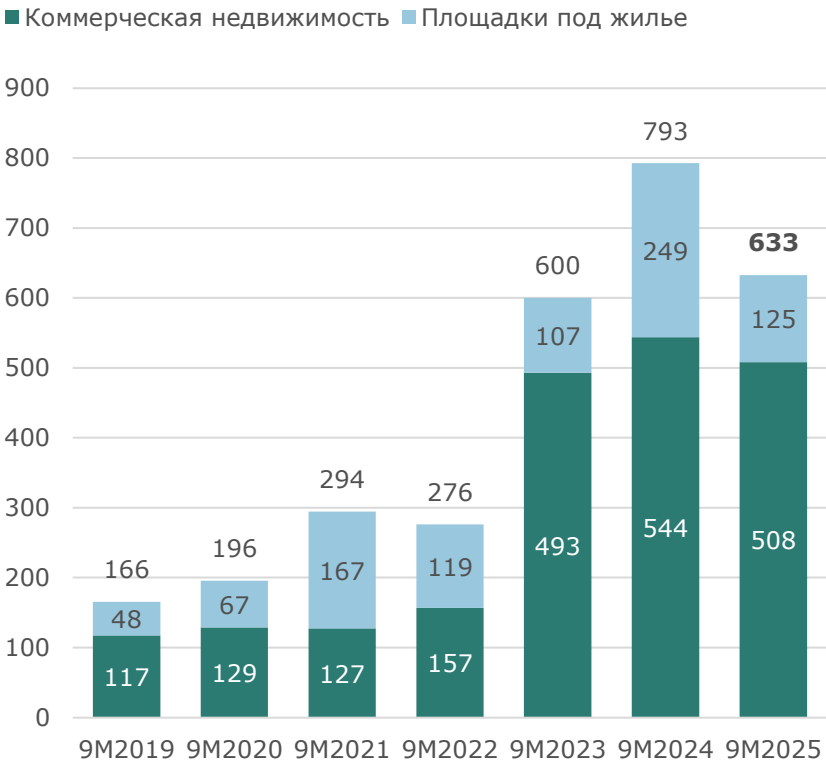
Вложения в жилой сегмент снизились на фоне снижения спроса на рынке жилой недвижимости под влиянием высоких ипотечных ставок. При этом средний объем сделки также сократился на 36% до 1,8 млрд руб.

68% (85 млрд руб.) инвестиций в жилой сегмент пришлось на покупку участков под новые проекты против 95% (237 млрд руб.) в I-III кв. 2024 года.

▼ **508 млрд руб.** составили **инвестиции в коммерческую недвижимость** (-7% к 9 мес. 2024).

Объем вложений в коммерческие объекты в большей степени снизился со стороны конечных пользователей — до 198 млрд руб. (-9% г/г), по сравнению с инвесторами — до 310 млрд руб. (-5% г/г).

Общий объем инвестиций в недвижимость России, млрд руб.



Источник: CORE.XP Аналитика

Инвестиции концентрируются в московских офисах

СТРУКТУРА

В I-III кв. 2025 года наибольший объем вложений пришелся на офисную недвижимость — доля сегмента выросла до 41% против 29% в аналогичном периоде 2024 года, в частности за счет нескольких крупных сделок.

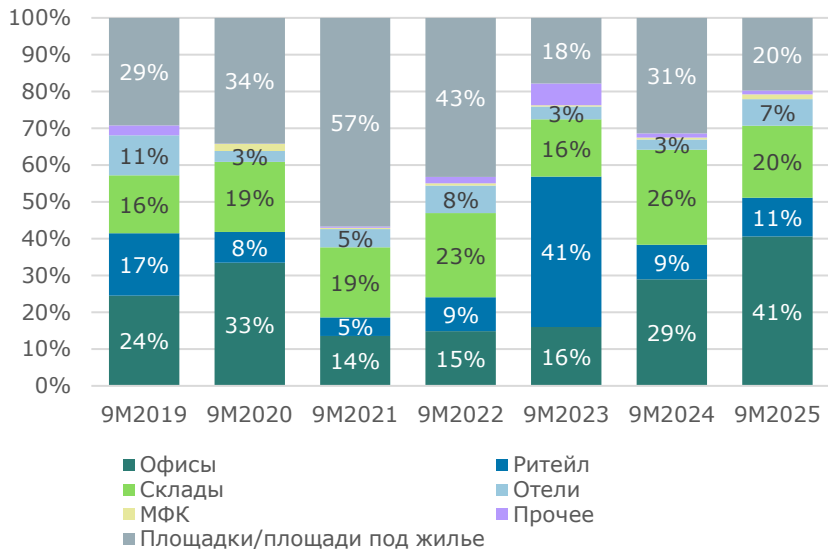
- Общий объем инвестиций в **офисную недвижимость** за 9 мес. 2025 составил 257 млрд руб. (+12% к 9 мес. 2024). Заметная доля (19%) в I-III кв. 2025 пришлась на покупку розничных офисов (блоками/этажами). Количество сделок в сегменте розничных офисов выросло почти в 2 раза в г/г.
- Инвестиции в склады составили 124 млрд руб., снизившись на 39% г/г на фоне неопределённости по ставкам аренды и отсутствию ожиданий потенциала их роста.
- В ритейл** было вложено 67 млрд руб. (-10% г/г).
- Объем инвестиций в **отели** вырос вдвое — до 45 млрд руб.

Доля иностранных продавцов в общем объеме инвестиций составила всего 5% — практически вся активность была сформирована благодаря российским продавцам (95%).

Доля регионов России снизилась на 6 п.п. г/г, до 16%. Основная активность происходит на наиболее привлекательном для инвесторов столичном рынке.

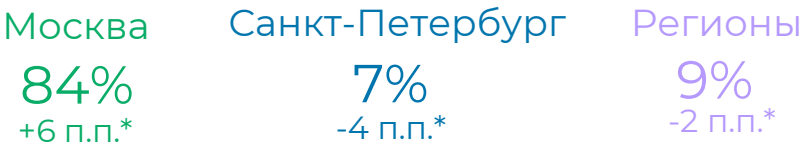
Динамика распределения общего объема инвестиций

По сегментам (% от объема вложений)



По регионам (% от объема вложений)

*Изменение по сравнению с I-III кв. 2024



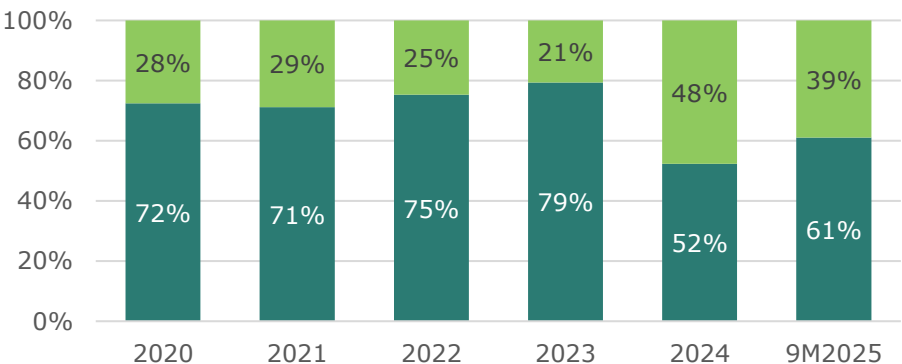
Конечные пользователи вкладывают в девелопмент офисов и складов

СТРУКТУРА

- Доля вложений в коммерческую недвижимость под инвестиционные цели увеличилась до 61% (+9 п.п. относительно 2024 года).
- Почти весь объем инвестиций в коммерческую недвижимость был со стороны частных организаций.
- Вложения на стадии девелопмента составили 46% от инвестиций в коммерческую недвижимость (+12 п.п. относительно 2024 года). Основным драйвером в инвестициях в девелопмент выступили конечные пользователи в офисном сегменте (доля в инвестициях в девелопмент – 41%).

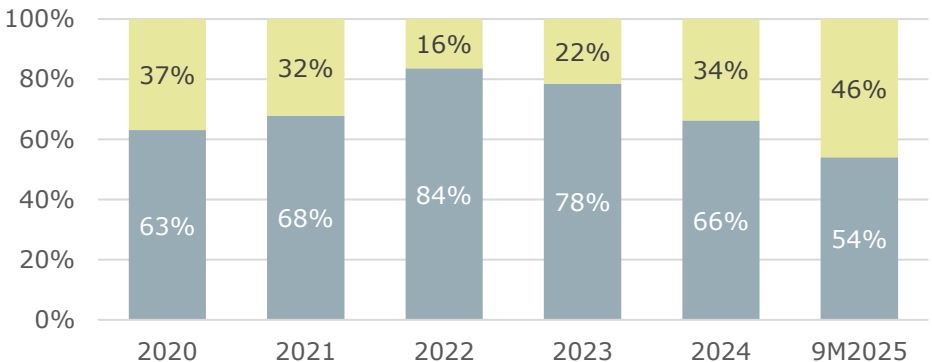
По целям (% от объема вложений)

■ Инвестиционные цели ■ Под собственные нужды



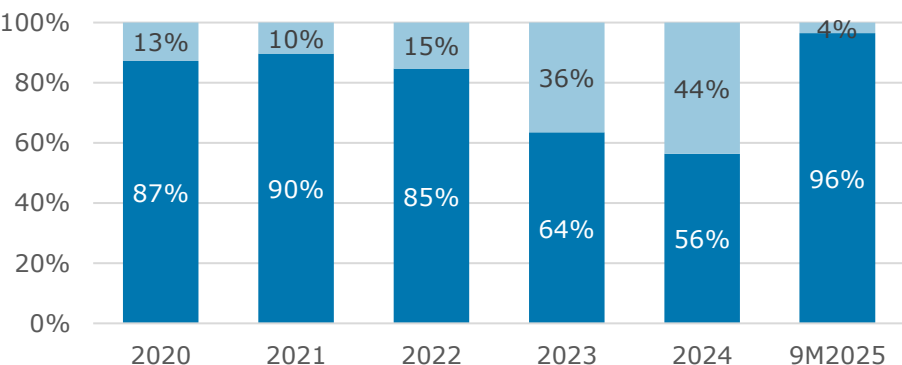
По стадии готовности (% от объема вложений)

■ Существующие ■ Девелопмент



По типам покупателей (% от объема вложений)

■ Частные организации ■ Компании с гос. участием



Тренды 2025



Несмотря на коррекцию ключевой ставки ожидание по доходности коммерческой недвижимости сохраняются прежними



Сокращение инвестиций в площадки под жилье среди девелоперов под давлением продаж в жилом сегменте



Рост вложений в офисную недвижимость на стадии девелопмента, в условиях ограниченного существующего продукта, а также ожиданий более высокой доходности в девелопменте



Снижение среднего чека сделки в коммерческой недвижимости

ИНВЕСТИЦИИ И РЫНКИ КАПИТАЛА



Ирина Ушакова
Старший директор, руководитель
инвестиций, рынков капитала и
аналитики

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Владимир Лящук
Заместитель директора
отдела исследований рынка



Юлия Эктова
Старший аналитик
отдела исследований рынка



CORE.XP – от идеи до инвестиционного актива

CORE.XP – 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

500+

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

Управляющая компания года Facility Management

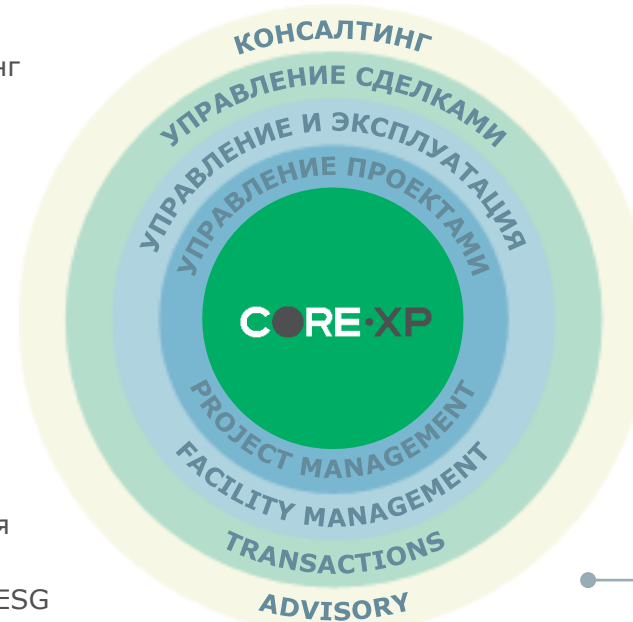
CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020



Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами



Секторы

- Офисная недвижимость ◦
- Складская недвижимость ◦
- Торговая недвижимость ◦
- Гостиничная недвижимость ◦
- Жилая недвижимость ◦
- Альтернативные секторы ◦

Клиенты

- Арендаторы ◦
- Собственники ◦
- Инвесторы ◦
- Владельцы ◦
- Банки ◦

География

- Москва ◦
- Санкт-Петербург ◦
- Регионы ◦
- СНГ ◦

Мы являемся преемником российского бизнеса CBRE*, мирового лидера в профессиональных услугах и управлении инвестициями в коммерческой недвижимости.

Сегодня CORE.XP является центром притяжения для более 500 профессионалов, обладающих уникальной экспертизой и глубоким пониманием рынка.

CORE.XP сопровождает клиентов на всех этапах жизненного цикла проекта. Основные направления бизнеса компании включают: консалтинг и оценку, управление продажами и сопровождение сделок, управление строительством, а также комплексное управление объектами недвижимости.

Платформа CORE.XP объединяет более 15 бизнес направлений и 50 услуг, является точкой опоры для эффективных и инновационных решений по всему спектру задач инвесторов, девелоперов, собственников, корпоративных пользователей и финансовых организаций в недвижимости. Наша экспертиза охватывает все сегменты недвижимости: жилая, офисы, ритейл, склады, производство, дата-центры, гостиницы и объекты альтернативного назначения.

* В 2022 г. бизнес CBRE в России приобретен российским менеджментом и получил сильный импульс дальнейшего развития под брендом CORE.XP. По итогам 2024 года за три года работы оборот бизнеса вырос в 2 раза. В основе бизнеса CORE.XP постоянное расширение и инновации линейки услуг, реализация инициатив по устойчивому развитию.