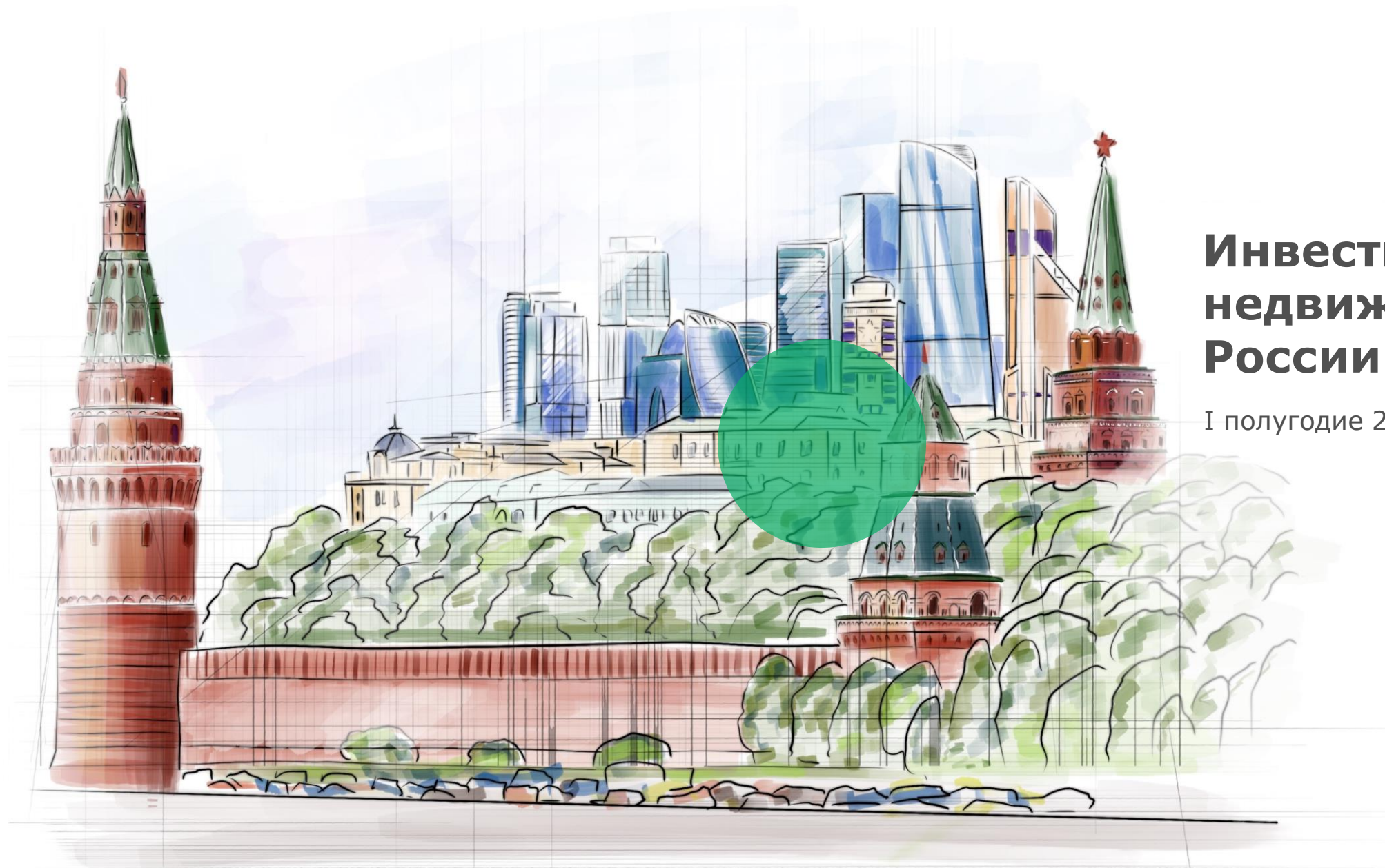




Инвестиции в недвижимость России

I полугодие 2025



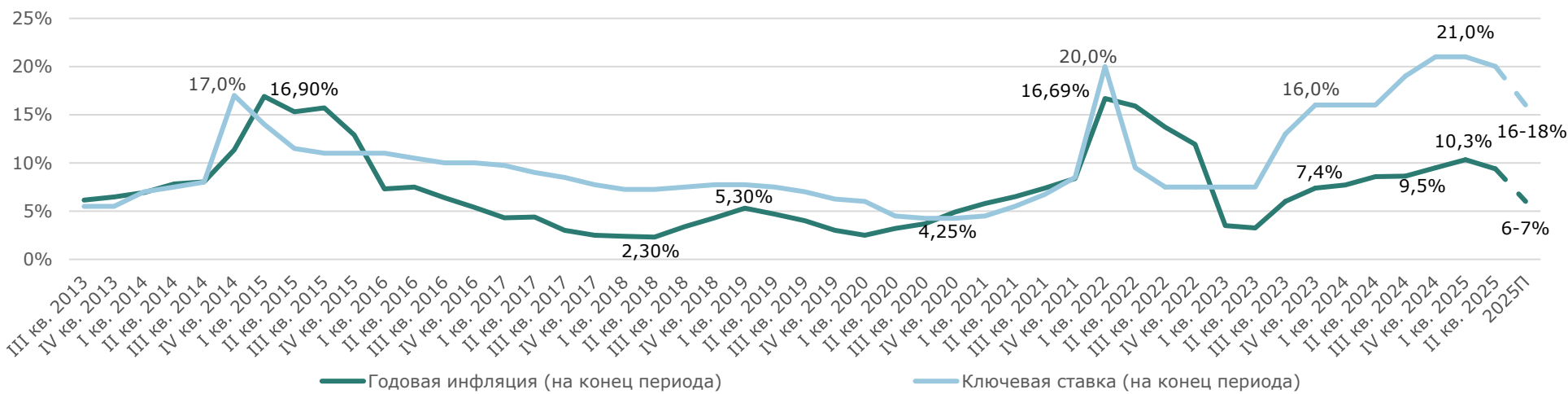
МАКРО-ЭКОНОМИКА

- ВВП России в январе-мае 2025 года замедлился до 1,5% г/г, согласно данным Минэкономразвития, что заметно ниже показателя по итогу 2024 года, который составил 4,3% г/г. Высокие процентные ставки сдерживают кредитование и рост экономики.
- В июне 2025 года инфляция замедлилась до 9,4% г/г. Во втором полугодии 2025 года ожидается снижение инфляции на фоне замедления экономического роста.
- Замедление темпов роста ВВП и инфляции создают предпосылку для снижения ключевой ставки. В июле ключевая ставка была снижена до 18%, и есть ожидания дальнейшего снижения ставки во втором полугодии 2025 года.

Динамика реального роста ВВП России



Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Росстат, Банк России

МАКРО-
ЭКОНОМИКА

0,5%



Рост ВВП в 2025

80,9 руб.



Курс Доллара США**

9,4%



ИПЦ июнь 2025

18%



Ключевая ставка

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025 года
**Средний курс за 2 квартал 2025



«Инфляционный риск от падения цен на нефть был компенсирован снижением спроса на валюту из-за высокой ключевой ставки и замедления экономической активности. Как следствие, крепкий курс рубля способствует быстрому сокращению инфляции – месячный рост потребительских цен в июне был близок к таргету в 4%. Это дает возможность Банку России активно снижать ключевую ставку»



Антон Фуфачев
Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

Прогноз реального роста ВВП России

	2023	2024	2025П
Факт	4,1%	4,3	
Прогноз			0,5%-2,5%
Министерство экономического развития			2,5%
Центр экономического прогнозирования Газпромбанка			0,5%
Макроэкономический опрос Банка России			1,5%
Всемирный банк			1,4%
Международный Валютный Фонд			1,5%

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

ИТОГИ



ОБЩИЙ ОБЪЕМ
ИНВЕСТИЦИЙ,
МЛРД РУБ.

I п. 2025

I п. 2024

417
-24%

549



ИНВЕСТИЦИИ В
КОММЕРЧЕСКУЮ
НЕДВИЖИМОСТЬ
МЛРД РУБ.

325
-12%

370



ИНВЕСТИЦИИ В
ПЛОЩАДКИ ПОД ЖИЛЬЁ,
МЛРД РУБ.

92
-49%

179

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

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

Источник: CORE.XP Аналитика



«Высокие процентные ставки в экономике продолжают влиять на сентимент капитала, приводя к снижению общего объема инвестиций в недвижимость на 24% г/г с существенным падением в сегменте площадок под жилье (-49% г/г). При этом в коммерческой недвижимости перераспределение инвестиций в сторону девелопмента, где наблюдался 44% г/г рост, в условиях ограниченного существующего продукта, а также ожиданий более высокой доходности в девелопменте. Сохраняем прогноз по общему объему инвестиций в недвижимость в 2025 году на уровне 800-1000 млрд руб., что соответствует снижению на треть относительно предыдущего года.»

Ирина Ушакова

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

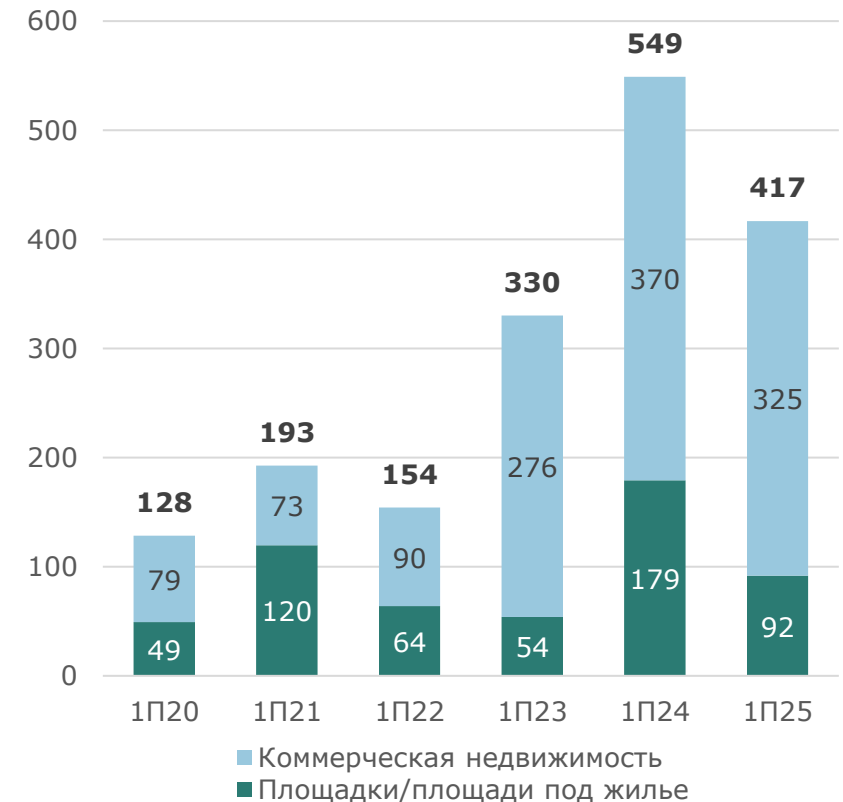


Коррекция инвестиций в недвижимость

ДИНАМИКА

- В 1 полугодии 2025 года общий объем инвестиций в недвижимость России составил 417 млрд руб., снизившись на 24% относительно аналогичного периода 2024 года.
- Инвестиции в площадки под жилье снизились на 49%, до 92 млрд руб. на фоне снижения спроса на рынке жилой недвижимости под влиянием высоких ипотечных ставок. При этом средний размер сделки также сократился на 40% г/г.
- Инвестиции в коммерческую недвижимость снизились на 12%, до 325 млрд руб.
- Конечные пользователи продолжали демонстрировать положительную динамику (+18% г/г), в то время как инвесторы сократили на 37% г/г объем инвестиций.
- Высокие процентные ставки в экономике продолжают влиять на сентимент капитала, приводя к снижению общего объема инвестиций в недвижимость.

Общий объем инвестиций в недвижимость России, млрд руб.



Источник: CORE.XP Аналитика

СТРУКТУРА

Перераспределение общего объема инвестиций: доля коммерческой недвижимости увеличилась

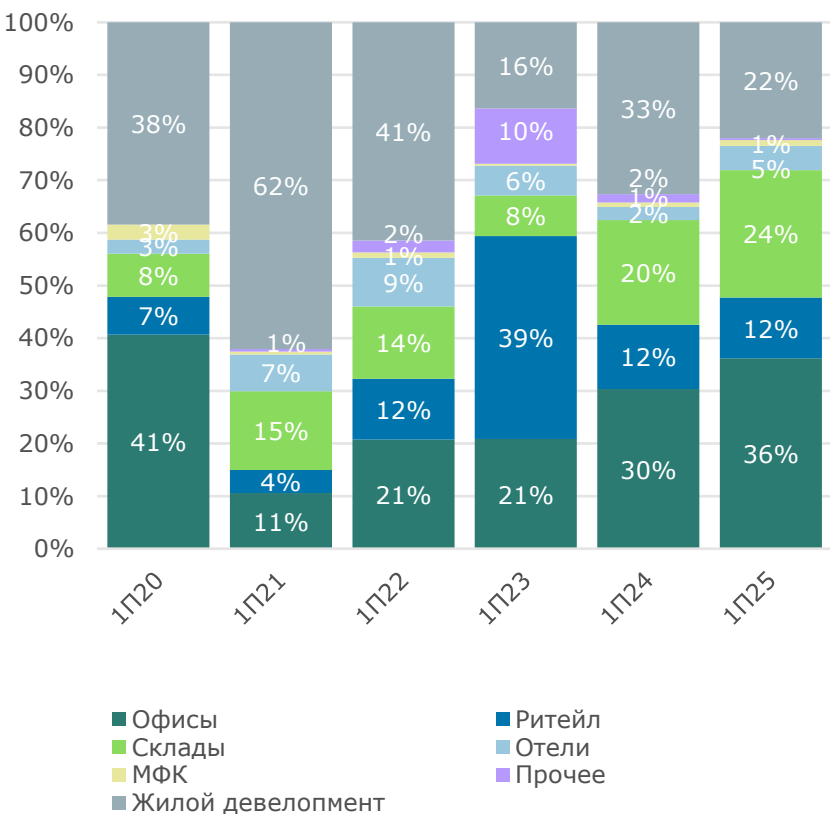
- Доля коммерческой недвижимости (на фоне снижения инвестиций в площадки под жилье) увеличилась на 11 п.п., до 78% в общем объеме инвестиций в недвижимость.
- Инвестиции в офисный сегмент в 1 полугодии 2025 года продемонстрировали снижение на 10% в условиях замедления темпов роста экономики, что сдерживает спрос на офисные площади со стороны конечных пользователей. Снижение наблюдалось и в складском сегменте (-7% г/г) на фоне неопределённости по ставкам аренды и отсутствию ожиданий потенциала их роста. В ритейле также было снижение, которое составило 28% г/г.
- Доля иностранных продавцов в общем объеме инвестиций в недвижимость составила всего 7% (-6 п.п. г/г). Таким образом, практически вся активность была сформирована благодаря российским продавцам (93%).
- В 1 полугодии 2025 года доля регионов в общем объеме инвестиций снизилась на 3 п.п. относительно всего 2024 года, до 14%. Основная активность происходит на наиболее привлекательном для инвесторов столичном рынке.

Москва
86% +3 п.п.*

Санкт-Петербург
7% -4 п.п.*

Регионы
7% +1 п.п.*

Динамика распределения общего объема инвестиций по сегментам



Источник: CORE.XP Аналитика

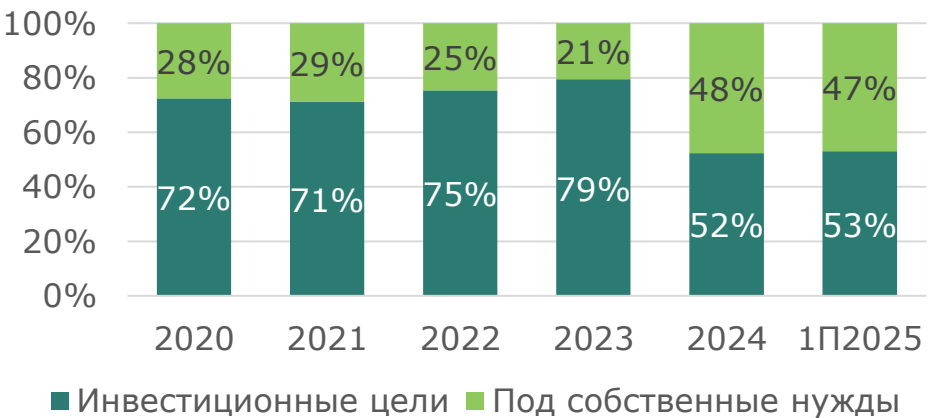
*Изменение по сравнению с 2024 годом

Рост вложений в девелопмент коммерческой недвижимости

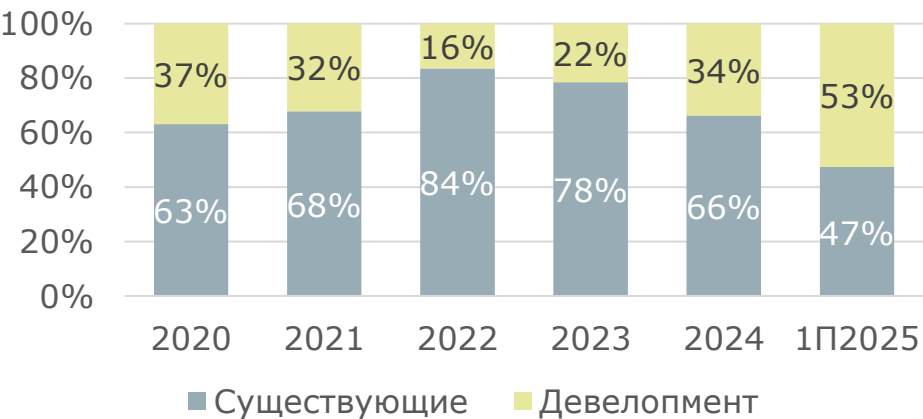
СТРУКТУРА

- Доля вложений в коммерческую недвижимость под инвестиционные цели незначительно увеличилась до 53% (+1 п.п. относительно 2024 года).
- 96% объема инвестиций в коммерческую недвижимость пришлось на частные организации.
- Вложения на стадии девелопмента составили 53% от инвестиций в коммерческую недвижимость (+19 п.п. относительно 2024 года). Основными драйверами в инвестициях в девелопмент выступили конечные пользователи в офисном сегменте (доля в инвестициях в девелопмент – 42%) и девелоперы и инвесторы в складском (доля в инвестициях в девелопмент – 26%).

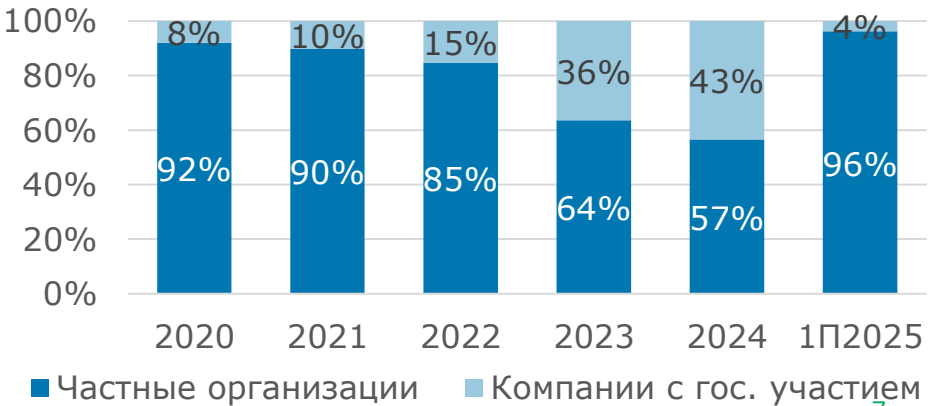
По целям (% от объема вложений)



По стадии готовности (% от объема вложений)



По типам покупателей (% от объема вложений)



Тренды 2025



Несмотря на незначительную коррекцию ключевой ставки сохранение дорогого финансирования как сдерживающего фактора для инвестиционных сделок



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



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



Снижение среднего чека сделки в основных сегментах 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



**CORE.XP — консалтинг
и управление инвестициями
в недвижимость в России и СНГ.**

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 30 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

год основания

400

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

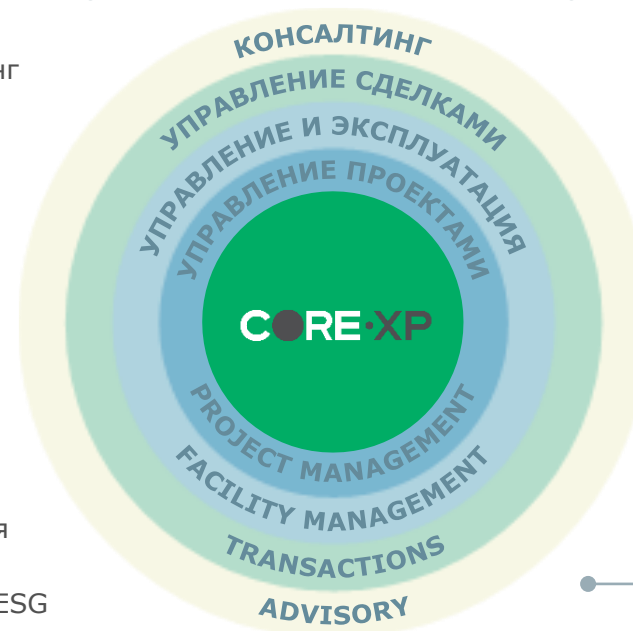


Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90

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

CORE.XP занимает лидирующие позиции* в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимость в России и СНГ. В 2024 г. Компания отметила 30-летний юбилей работы на российском рынке.

Эксперты компании работают со всеми секторами коммерческой недвижимости и помогают инвесторам, девелоперам, собственникам и корпорациям в решении задач любой сложности. Компания сопровождает крупнейшие инфраструктурные проекты на рынке недвижимости, оказывая прямое влияние на развитие ключевых отраслей и регионов страны.

Стратегическим направлением CORE.XP является устойчивое развитие рынка, что соответствует целям стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 г.

Компания оказывает консалтинговые услуги для реализации «зеленых» проектов в России, соответствующих национальным «зеленым» стандартам ГОСТ Р, с учетом лучших мировых практик и тенденций, включая перспективы укрепления сотрудничества в сфере «зеленого» строительства с КНР и ЕАЭС.

*По версии Commercial Real Estate Moscow Awards 2024