

Инвестиции в недвижимость России

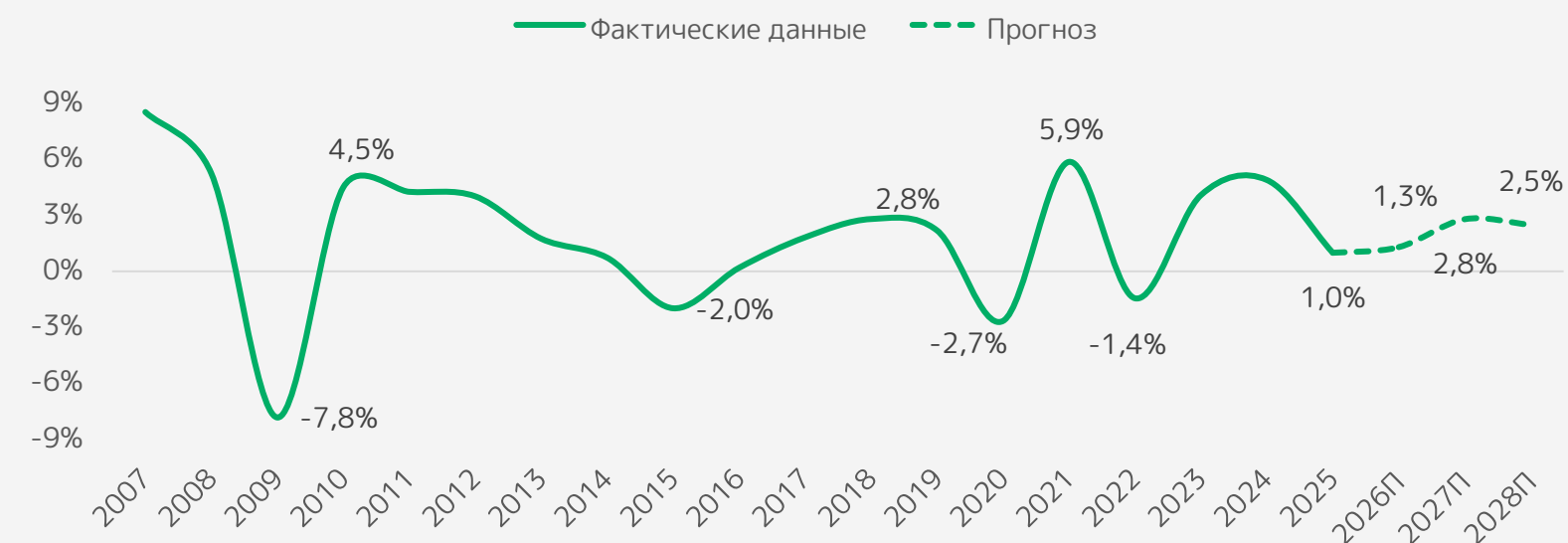
I квартал 2026



Макроэкономика

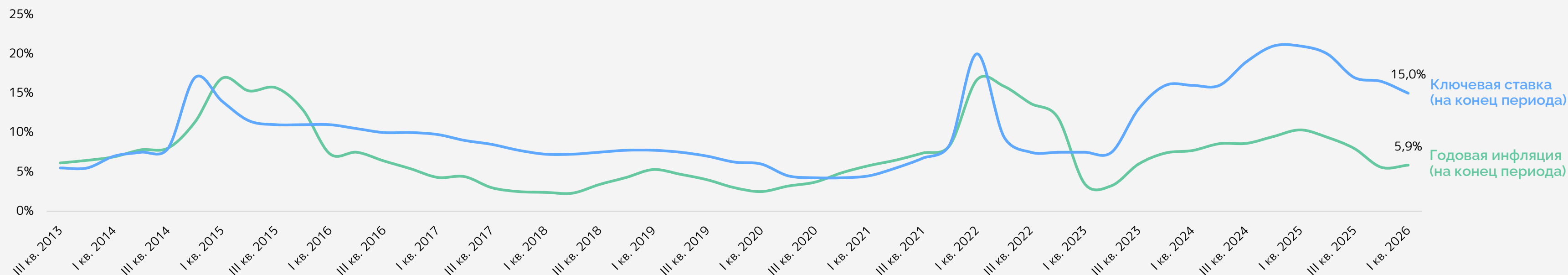
- По прогнозу Минэкономразвития, **рост экономики России** в 2026 г. составит 1,3% против 1,0% в прошлом году. В 2027 г. Минэкономики прогнозирует рост показателя на 2,8%, в 2028 году — на 2,5%.
- В 1 кв. 2026 г. **инфляция** замедлялась быстрее прогнозируемых темпов и составила 5,9% на конец периода (ожидалось 6,3%). Однако показатель всё ещё остаётся выше целевого уровня Банка России (4,0%).
- С середины 2025 г. **ключевая ставка** была снижена 7 раз подряд и составила 15,0% на март 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

0,3%



Рост ВВП в 2026

82,5 руб.



Средний Курс Доллара США в 2026

5,4%



ИПЦ декабрь 2026

12%



Ключевая ставка, декабрь 2026

Стрелки обозначают ожидаемое изменение в 2026 году

«Сохранение процентных ставок на исторически высоких уровнях будет оказывать сдерживающее влияние на экономическую активность – в 2026 г. темп роста ВВП России продолжит уменьшаться и будет находиться в диапазоне 0-1%. В результате замедления спроса и, как следствие, инфляции Банк России продолжит смягчение монетарной политики - к концу 2026 г. ключевая ставка составит 12%»



Дарья Тарасенко

Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

Прогноз реального роста ВВП России

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

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

Итоги года



Общий объём
инвестиций, млрд руб.

I кв. 2025

231

I кв. 2026

184 ↓
-20% г/г



Инвестиции
в коммерческую
недвижимость, млрд руб.

201

153 ↓
-24% г/г



Инвестиции
в площадки под
жильё, млрд руб.

30

31 ↑
+5% г/г

Источник: CORE.XP

«По итогам 1 кв. 2026 г. объём инвестиций в недвижимость России существенно снизился, главным образом за счёт охлаждения в секторе коммерческой недвижимости. При этом показатель сохраняется на высоком уровне и является вторым результатом для первого квартала года за последние пять лет.

В жилом сегменте наблюдался небольшой рост, во многом за счёт проектов на стадии строительства, а также площадок 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).»

Василий Григорьев

Директор, отдел исследований
CORE.XP



Динамика

По итогам 1 кв. 2026 года **общий объём инвестиций в недвижимость России составил 184 млрд руб.**, снизившись на 20% относительно 1 кв. 2025 года.

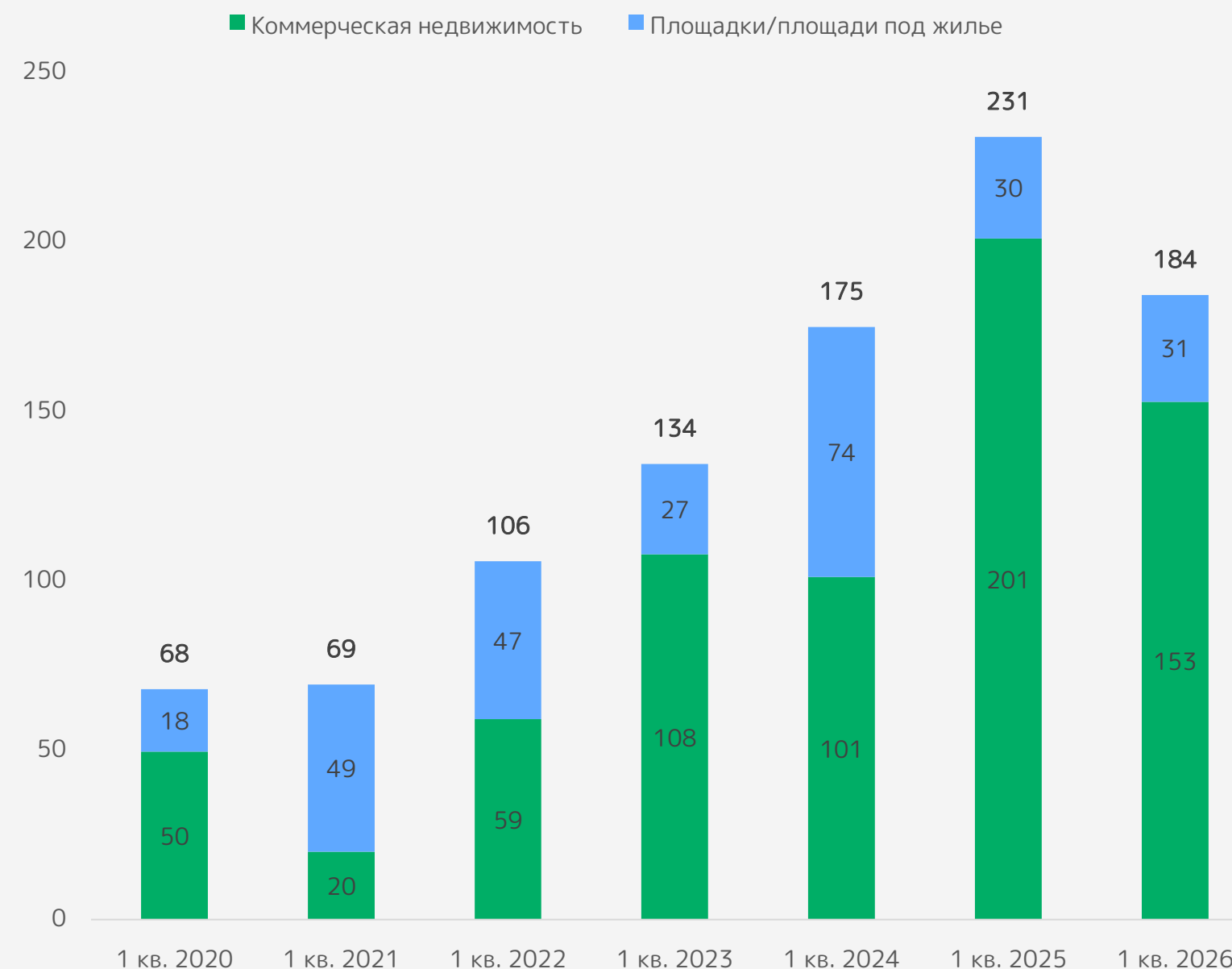
↓ 153 млрд руб. составили **инвестиции в коммерческую недвижимость** в 1 кв. 2026 года (-24% к 1 кв. 2025 года). Это 83% от общего объёма инвестиций против 87% годом ранее.

- Из объёма коммерческой недвижимости треть объёма вложений сформирована профессиональным инвестором, специализирующимся на коммерческой недвижимости.
- Объём вложений в коммерческие объекты со стороны конечных пользователей снизился более чем в 2 раза до 46 млрд руб. (-57% г/г). Со стороны инвесторов, напротив, вырос — на 14% г/г, достигнув рекордных 107 млрд руб. для 1 квартала.

↑ 31 млрд руб. составили **инвестиции в площадки под жильё** в 1 кв. 2026 года (+5% к 1 кв. 2025 года). Это 17% от общего объёма инвестиций в против 13% годом ранее.

- 28% (9 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 1 кв. 2026 г. составил 72 млрд руб. (-43% г/г). Доля сегмента составила 39% против 55% годом ранее.

- 41% (29 млрд руб.) от объема составила покупка розничных офисов (блоками/этажами) против 8% (10 млрд руб.) годом ранее.

Объем вложений **в производственно-складскую недвижимость** по итогам 1 кв. 2026 г. составил 17 млрд руб. (9% от общего объема инвестиций), снизившись на 15% г/г.

- Существенную поддержку сегменту оказали сделки конечных пользователей: компании из сектора потребительских товаров приобрели производственные объекты на 8 млрд руб., что составило 48% совокупного объема инвестиций в производственно-складскую недвижимость в 1 кв. 2026 года.

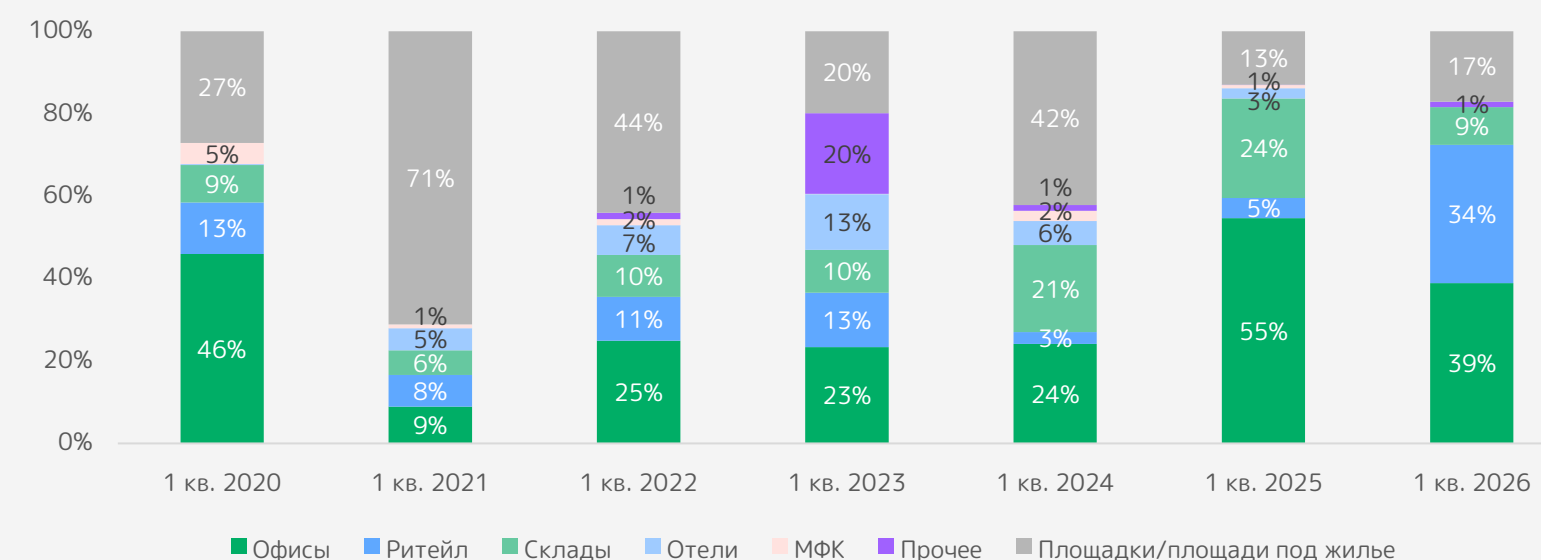
Инвестиции **в ритейл** выросли в 5,5 раза г/г, до 62 млрд руб. из-за крупных сделок. 86% сделок по покупке торговых объектов пришлось на Москву, 14% — на регионы.

Доля иностранных продавцов в инвестициях поднялась до 38% (+35 п.п.) в связи с продажей крупного объекта в сегменте торговой недвижимости.

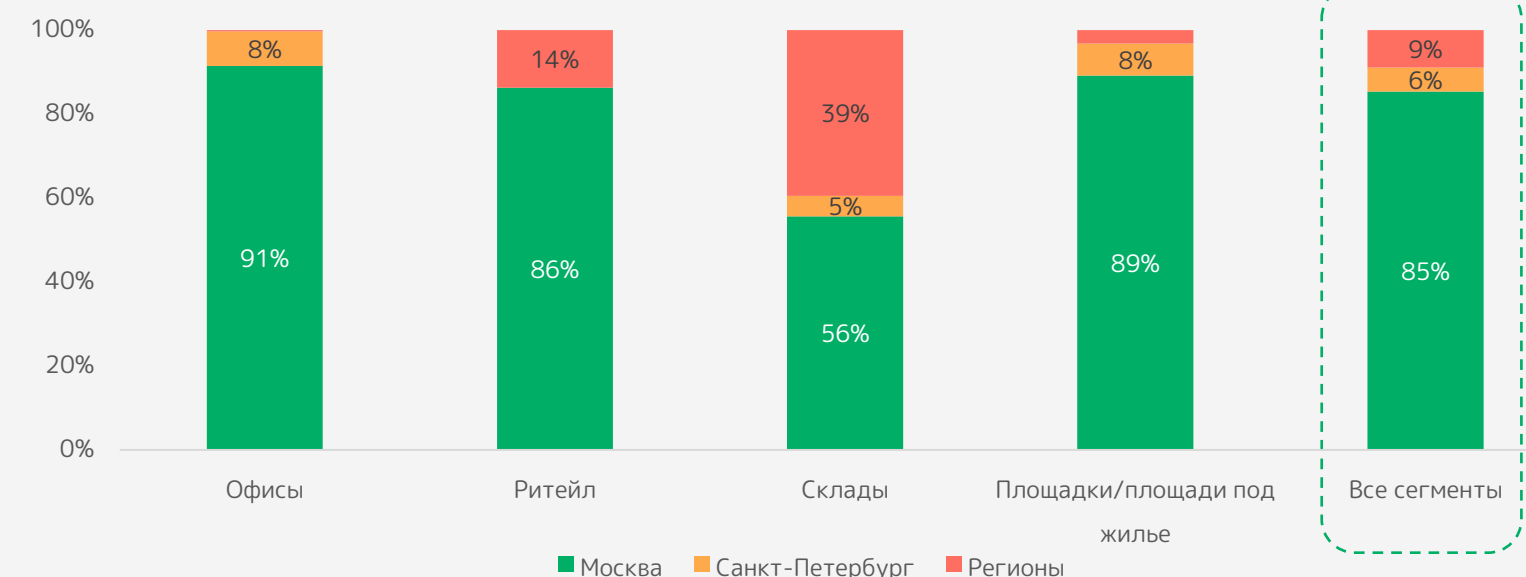
Доля регионов выросла на 3 п.п., до 9%, основная активность по-прежнему приходится на столичный рынок — 85% (-2 п.п. г/г). На Санкт-Петербург пришлось 6%. (-1 п.п. г/г).

Динамика распределения общего объема инвестиций

по сегментам (% от объема вложений)



по регионам (% от объема вложений) в 1 кв. 2026 г.



Источник: CORE.XP

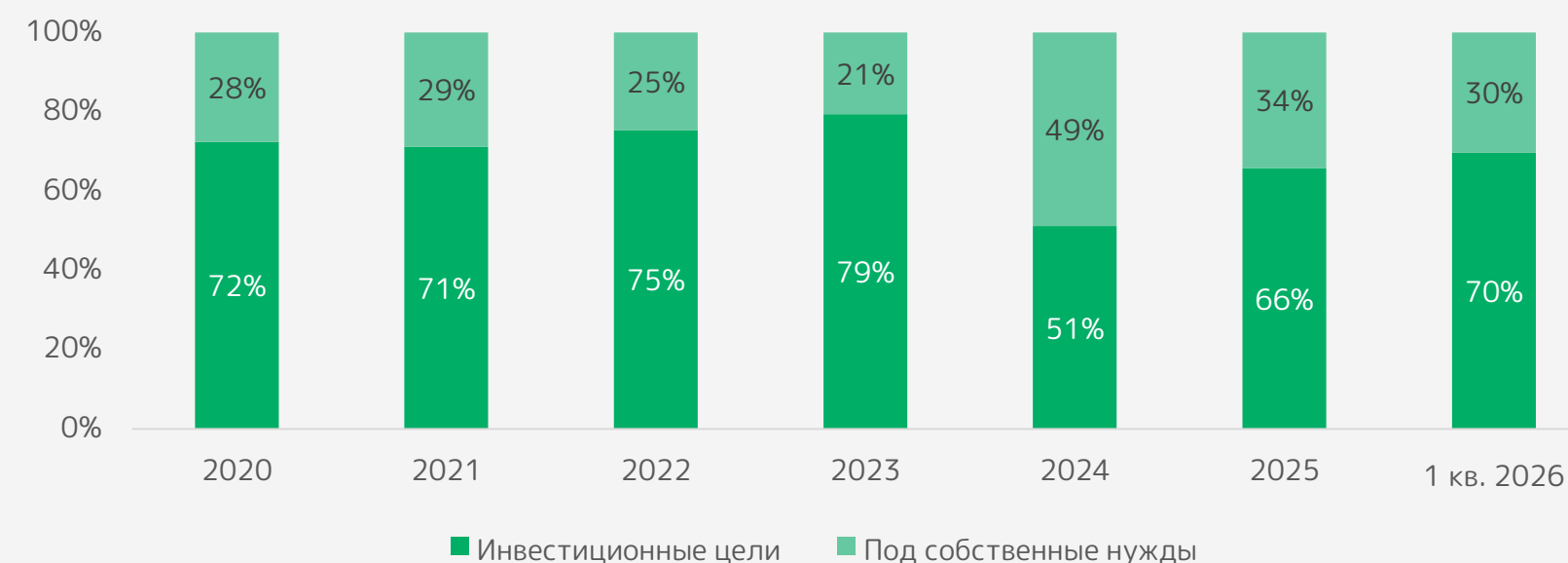
Структура вложений

Активность конечных пользователей снизилась в 2026 году

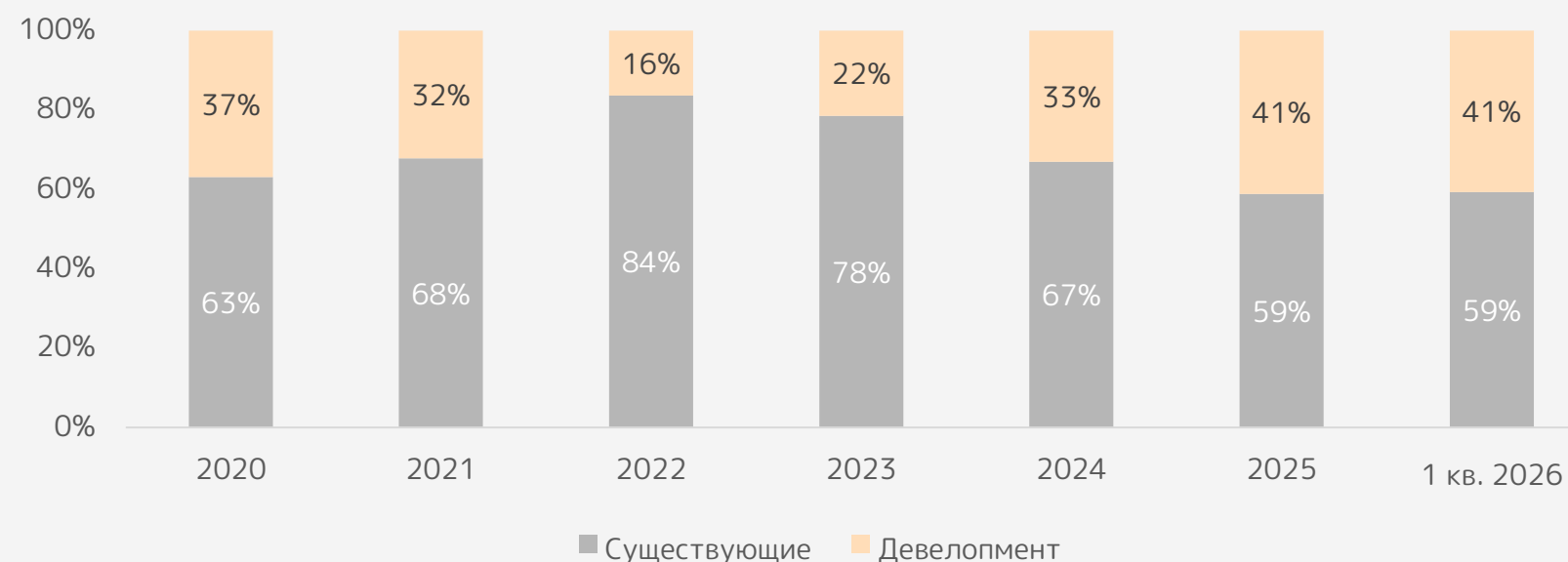
- Доля вложений в коммерческую недвижимость с инвестиционными целями достигла 70%, увеличившись на 4 п.п. к 2025 году. При этом **доля покупок под собственные нужды снизилась** с 34% до 30%.
- **Доля компаний с государственным участием сократилась** с 18% до 17%, тогда как 83% инвестиций пришлось на частные организации.
- **Доля вложений** в недвижимость **на стадии девелопмента** была стабильной и составила 41% от общего объёма, в первую очередь за счёт активности в офисном розничном сегменте.

Общий объём инвестиций в коммерческую недвижимость России

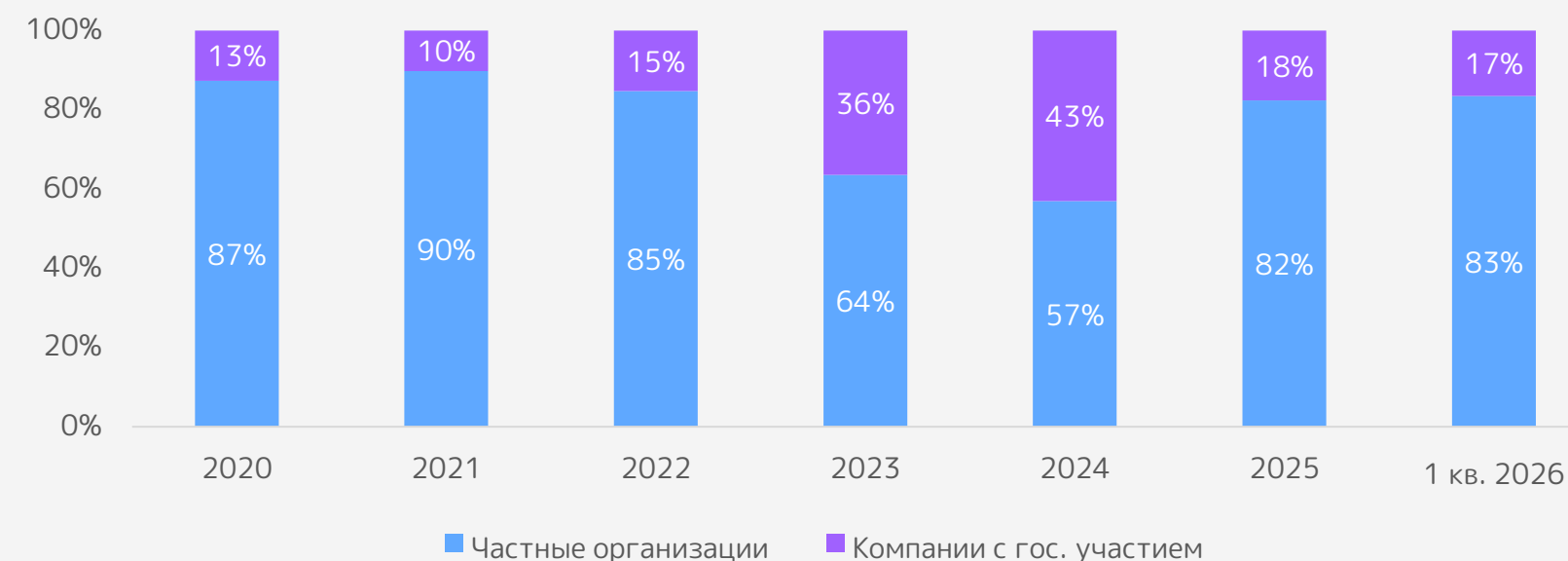
По целям (% от объёма вложений)



По стадии готовности объекта (% от объёма вложений)



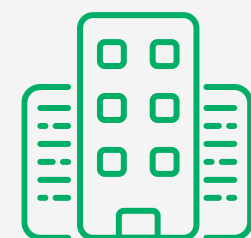
По типам покупателей (% от объёма вложений)



Тренды 2026



Сохранение доходностей предыдущего года в коммерческой недвижимости в связи с умеренной и плавной коррекцией ключевой ставки в 2026 году.



Стабилизация вложений в площадки под жильё.

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



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 в складском сегменте, преимущественно в регионах в формате BTS.

Наша команда

CORE·XP



Василий Григорьев

Директор отдела исследований рынка



Владимир Лящук

Заместитель директора отдела исследований рынка



Юлия Эктова

Старший аналитик отдела исследований рынка

Исследования



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

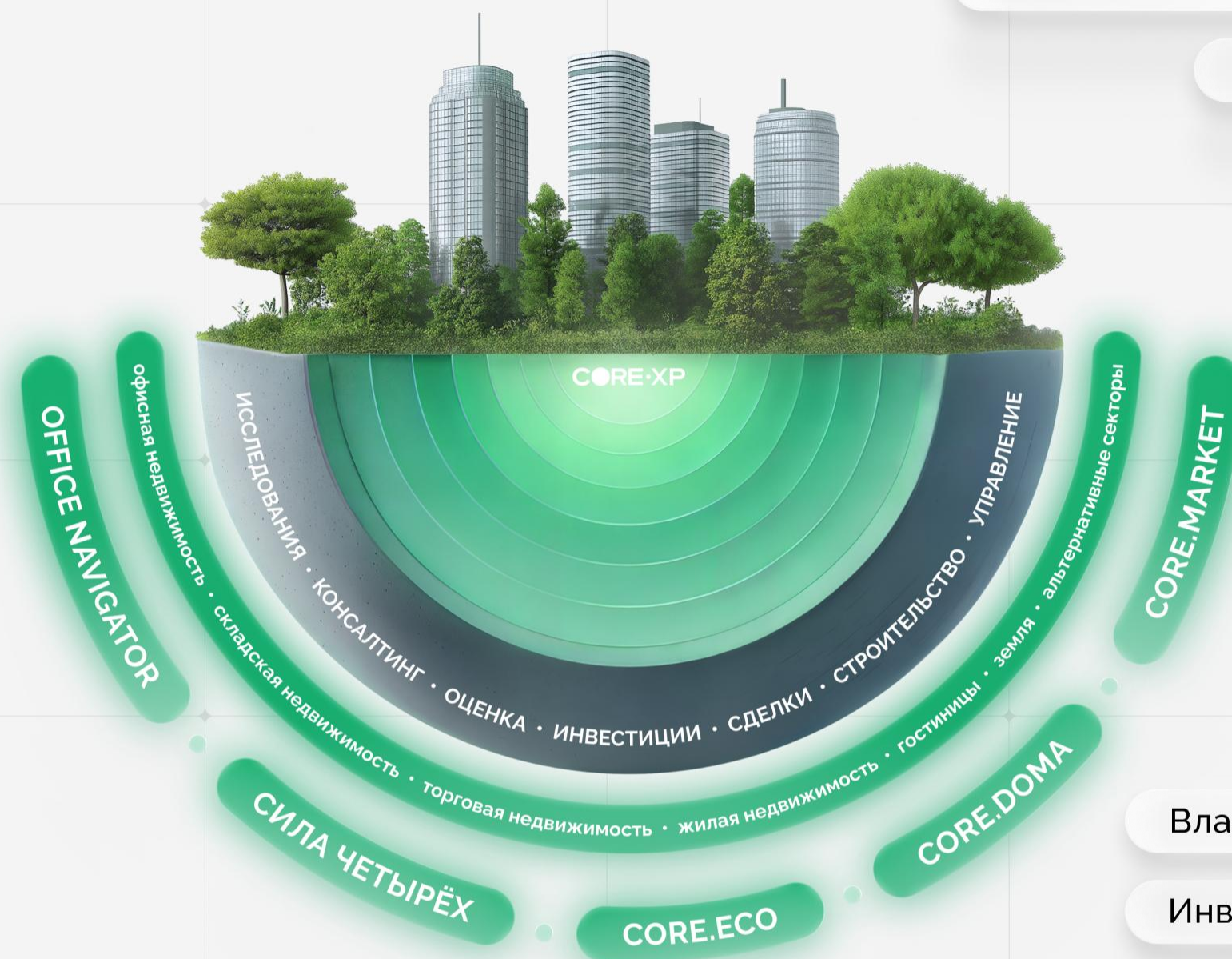


Новости и актуальная аналитика в нашем ТГ-канале

Зарубежные страны

Россия

СНГ



Владельцы

Инвесторы

Девелоперы

Фин. институты

Конечные пользователи

core-xp.ru
sila4.ru
core-eco.ru
core-doma.ru