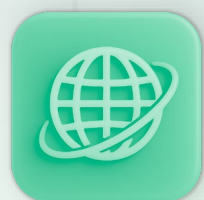


Инвестиции в недвижимость России

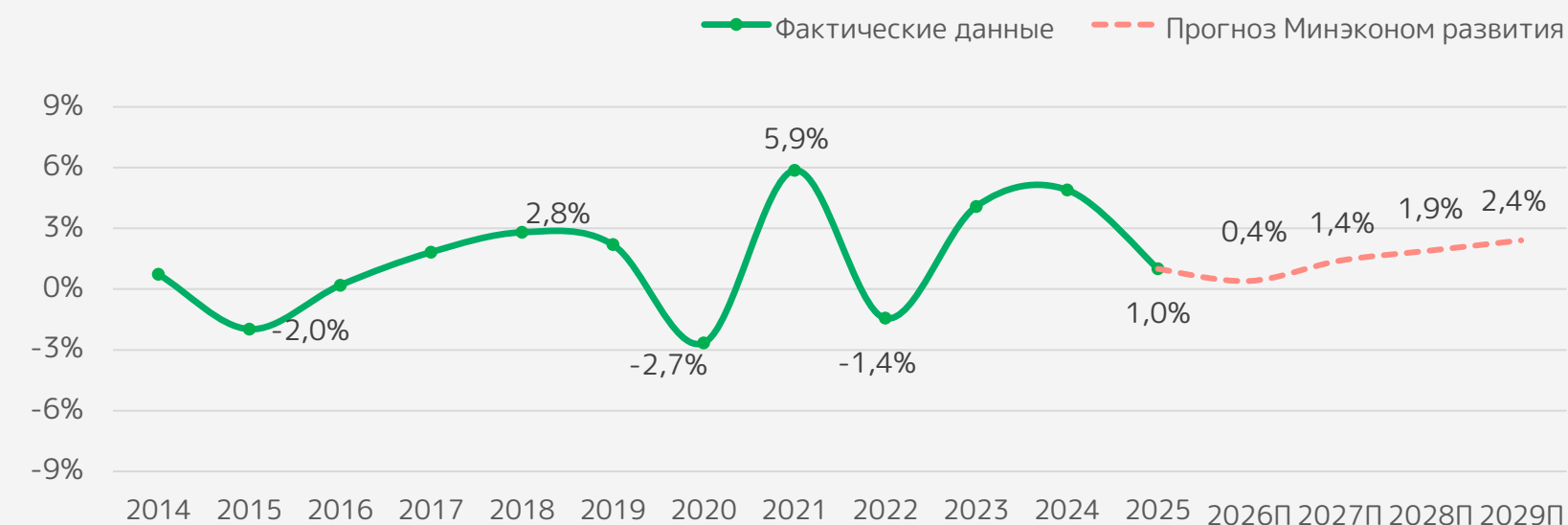
1 полугодие 2026



Макроэкономика

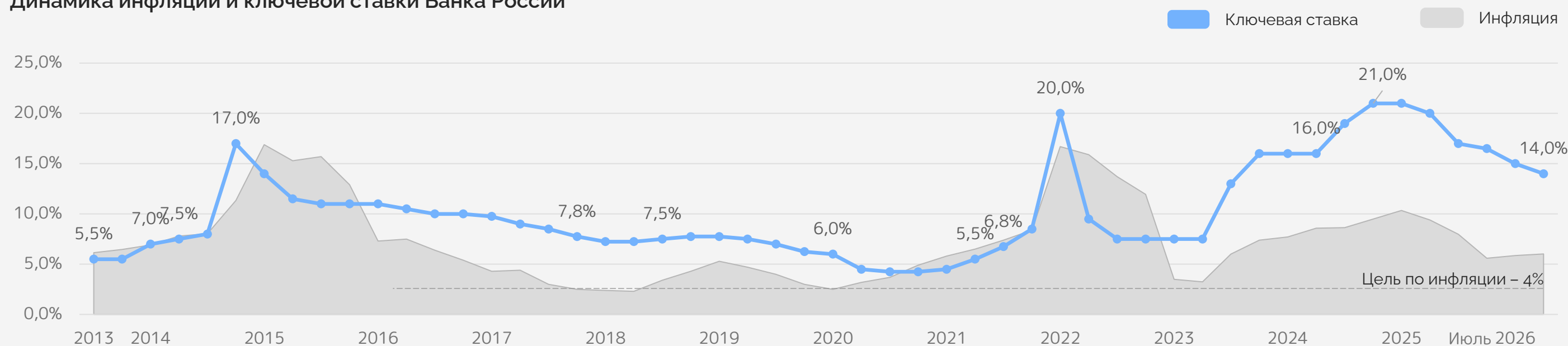
- Минэкономразвития понизило прогноз **роста экономики** России на 2026 год с 1,3% до 0,4%. Прогноз на 2027 год также пересмотрен вниз — с 2,8% до 1,4%, а на 2028 год — с 2,4% до 1,9%. На 2029 год министерство ожидает рост экономики на 2,4%.
- Годовая **инфляция** в июне увеличилась до 6,02% (в мае — 5,31%), преимущественно под влиянием разовых факторов — роста цен на топливо, на овощи и фрукты после сезонного снижения, а также повышения тарифов на услуги связи.
- По состоянию на июль 2026 г. **ключевая ставка** составляет 14,0%, снизившись на 7,0 п.п. в результате десяти последовательных решений Банка России 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

14,0%

На июль 2026 г.

Динамика г/г

↓ -4,0 п.п.

Инфляция

6,02%

На июль 2026 г.

Динамика г/г

↓ -3,4 п.п.

Макроэкономика

Прогноз ЦЭП Газпромбанка

0,3%

Рост ВВП в 2026

79,2 руб. ▼

Средний Курс Доллара
США в 2026

5,9% ▲

ИПЦ декабрь 2026

13% ▲

Ключевая ставка,
декабрь 2026

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

«Рост проинфляционных рисков, связанных с ситуацией на топливном рынке и расширением дефицита бюджета, будет сдерживать снижение ключевой ставки. Более жесткая монетарная политика продолжит сдерживать экономическую активность: в 2026 году темп роста ВВП России продолжит уменьшаться и будет находиться в диапазоне 0-1%. Низкий спрос и высокие затраты на обслуживание долга сохраняют давление на экономическую эффективность проектов коммерческой недвижимости.»



Дарья Тарасенко

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				0,3%	1,5%	-	-
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				1,1%	1,1%	-	-

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

Ключевые индикаторы

Общий объём инвестиций* в 1п 2026 г.

403,7 млрд руб.

↓ -2% г/г

423,8 млрд руб. в 1П 2025

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



296,9

↓ -9%

326,1 млрд руб. в 1П 2025

ПЛОЩАДКИ ПОД ЖИЛЬЁ



106,8

↑ +22%

87,7 млрд руб. в 1П 2025

Структура вложений в коммерческую недвижимость, млрд руб.

	ДОЛЯ ОТ ВЛОЖЕНИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, %	1П 2026	ДИНАМИКА Г/Г
Офисы	43%	127,9	↓ -14%
Склады	26%	76,8	↓ -26%
Ритейл	26%	75,7	↑ +57%
Гостиницы	5%	13,5	↓ -30%
Другое	1%	3,0	↑ +50%

«Первое полугодие 2026 года показало, что рынок инвестиций в недвижимость становится более избирательным.

Активность сохраняется, но концентрируется вокруг крупных сделок, тогда как массовый спрос смещается в сегменты с более доступным порогом входа. К примеру, в 1П 2026 г. в 2,3 раза вырос объём вложений в розничные офисы.

При этом сопоставимый с прошлым годом результат во многом сформирован за счёт нескольких крупных сделок с бюджетом свыше 10 млрд руб. Несмотря на двукратное сокращение количества сделок такого бюджета, их средний чек вырос в 1,8 раза.

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 отдела исследований CORE.XP



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

Динамика

403,7 млрд руб.

составил **общий объём инвестиций в недвижимость России** в 1П 2026 года (-2% к 1П 2025 года).

Однако без учёта сделки по покупке изъятых активов складского девелопера Raven Russia объём вложений снизился на 14%.

296,9 млрд руб.

составили **инвестиции в коммерческую недвижимость** в 1П 2026 года (-9% к 1П 2025 года).

- За 1П 2026 г. количество сделок с коммерческой недвижимостью выросло на 21%, а средний размер чека снизился на 27% (с 1,5 до 1,1 млрд руб.)

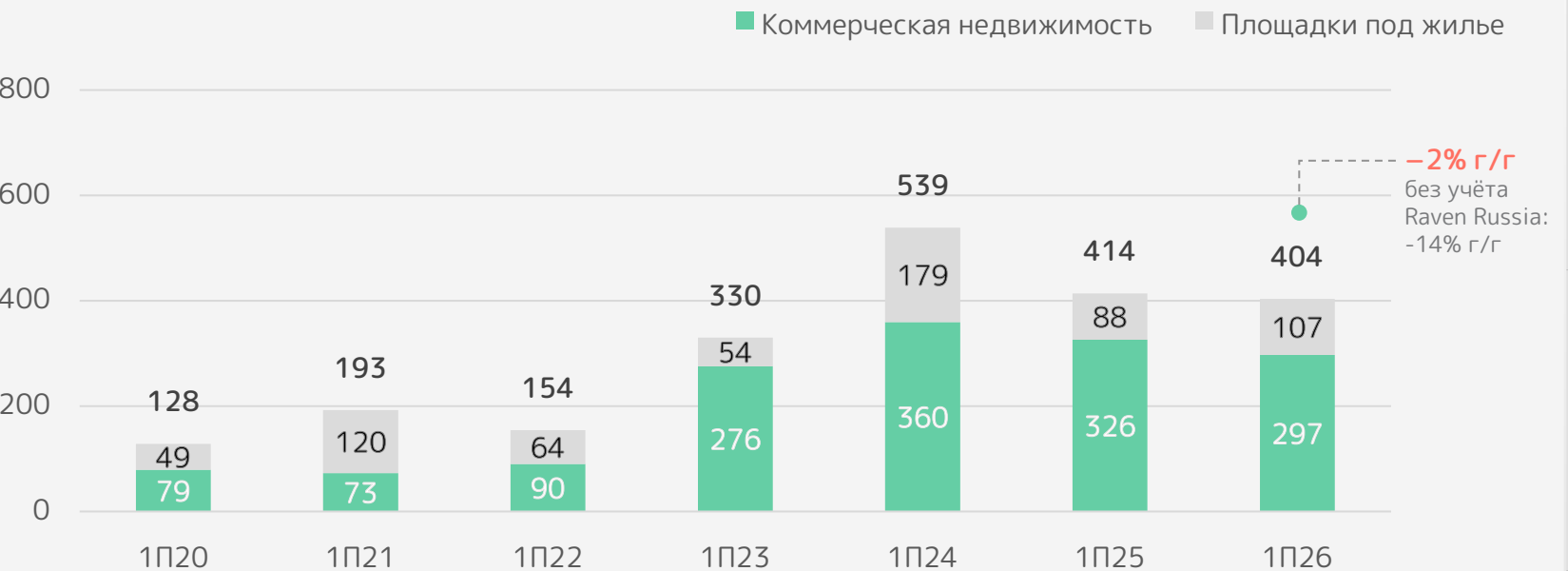
106,8 млрд руб.

составили **инвестиции в площадки под жильё** в 1П 2026 года (+22% к 1П 2025 года).

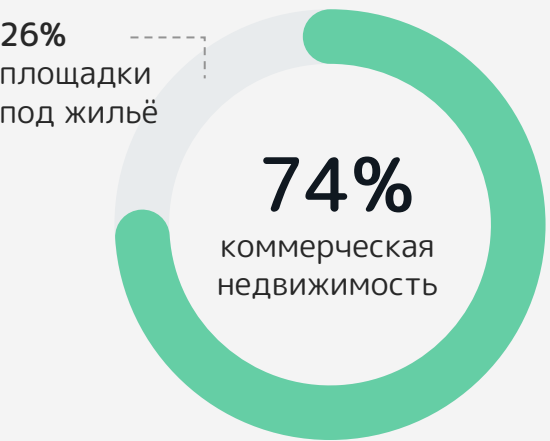
- Впервые с 2025 года отмечается рост вложений в жилую недвижимость, что обусловлено рядом крупных сделок. В результате средний размер чека в жилье вырос на 56% (с 1,8 до 2,8 млрд руб.) при сокращении числа сделок на 23%.
- Порядка 95% (101 млрд руб.) от объёма пришлось на площадки под девелопмент и проекты, 5% — в уже готовые жилые здания. Для сравнения годом ранее статистика была сопоставимой.

Средний размер чека, млрд руб.	1П 2025	1П 2026	Динамика г/г
Коммерческая недвижимость	1,5 млрд	1,1 млрд	-27%
Площадки под жильё	1,8 млрд	2,8 млрд	+56%

Общий объём инвестиций в недвижимость России, млрд руб.

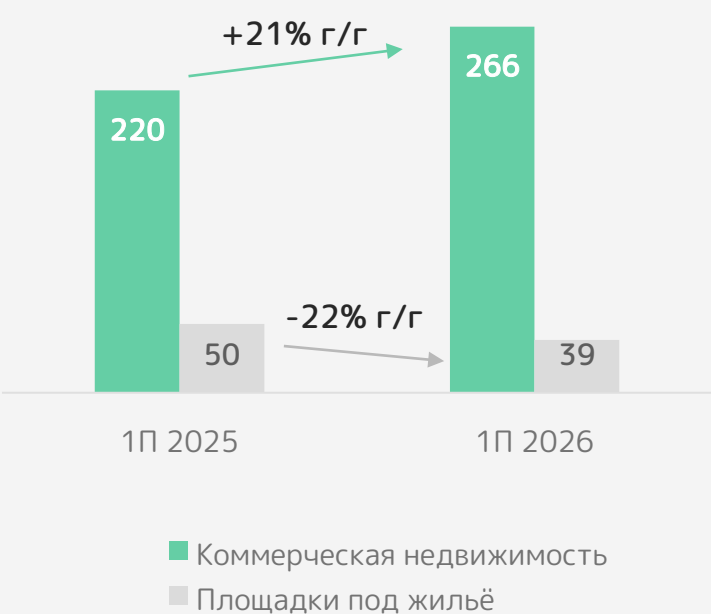


Доля коммерческой недвижимости в общем объёме инвестиций в 1П 2026, %



В 1П 2025 г. доля была сопоставимой: 79% — коммерческая недвижимость, 21% — площадки под жильё.

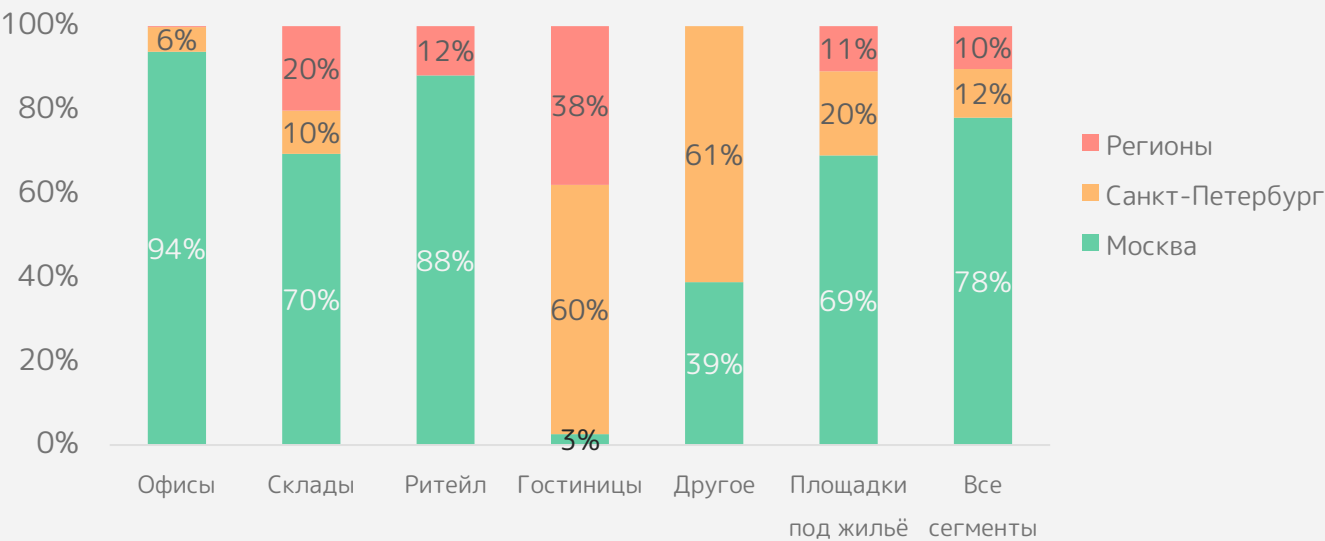
Количество сделок, шт.



Источник: CORE.XP

Структура

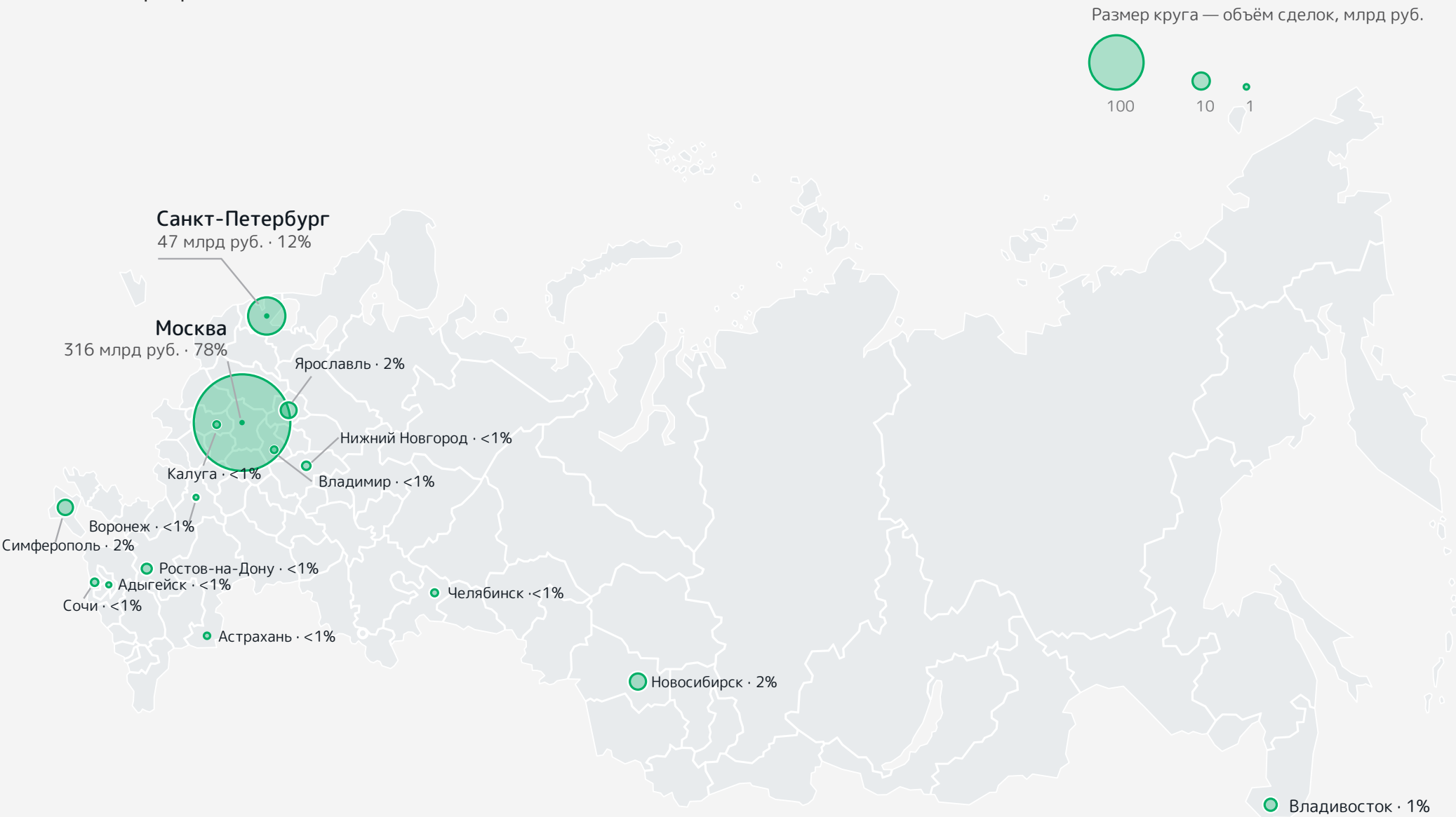
Структура инвестиций в недвижимость России в 1П 2026 г.
по регионам (% от объёма вложений)



по сегментам в разрезе регионов, млрд. руб.



Структура инвестиций в недвижимость России в 1П 2026 г.
по географии



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

Структура

Вложения **в офисы** в 1П 2026 г. снизились на 14% г/г и составили 128 млрд руб. Доля сегмента в общем объёме вложений составила 32% против 36% годом ранее.

- Несмотря на два года снижения подряд, объём вложений в офисы на 18% выше среднегодового уровня инвестиций в сегмент за последние пять лет. В частности, за счёт сохранения активности продажи офисов блоками/этажами.
- На покупку блоками/этажами в 1П 2026 г. пришлось 41% (52 млрд руб.) инвестиций против 15% годом ранее. При этом средний бюджет одной сделки вырос более чем в 1,5 раза — до 420 млн руб., а средний размер приобретаемого лота увеличился на 28% — с 745 до 954 м². Это указывает на смещение спроса в сторону более крупных офисных лотов, ставшее одним из ключевых факторов роста объёма покупок таких лотов в денежном выражении в 2,3 раза.

Объём вложений **в производственно-складскую недвижимость** по итогам полугодия составил 76,8 млрд руб., снизившись на 26% г/г.

- Более половины вложений (61%) пришлось на одну крупную сделку — покупку активов Raven Russia. Без учёта этой сделки снижение в складском сегменте более значительное: -72% год к году.

Инвестиции **в ритейл** выросли на 57% г/г, до 75,7 млрд руб., благодаря закрытию ряда крупных сделок (вкл. приобретение ТРЦ «Метрополис», «Гудзон» и «Тройка»).

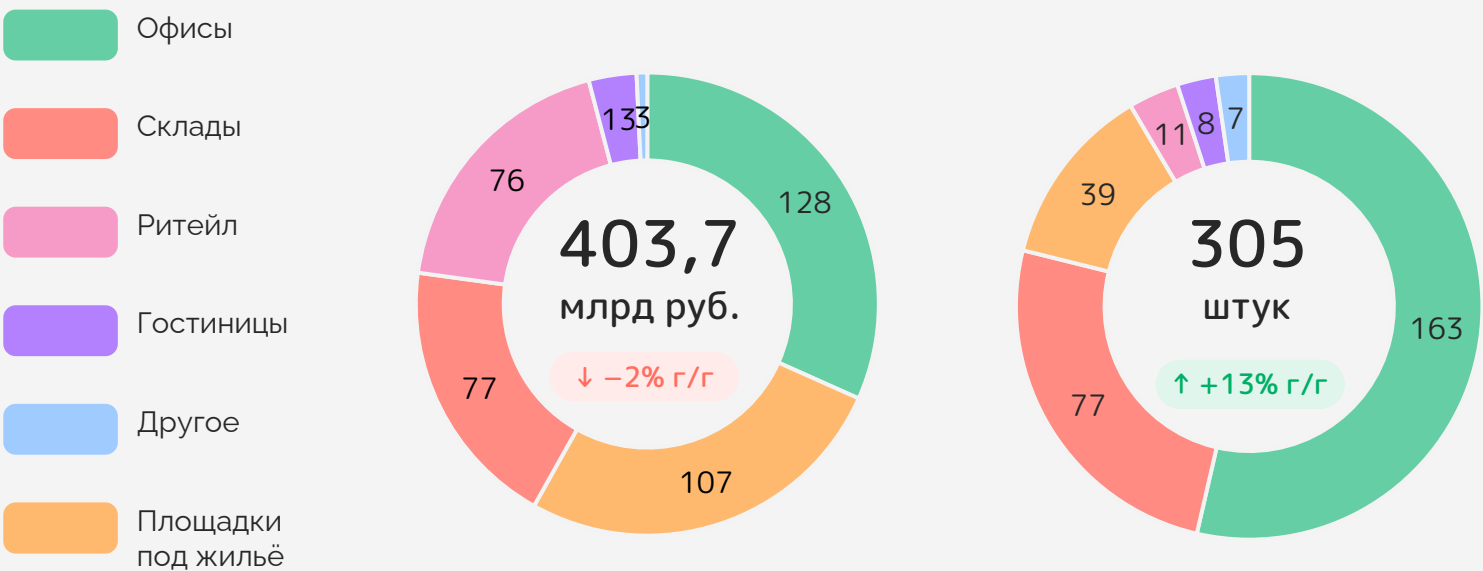
- 88% сделок по покупке торговых объектов пришлось на Москву, 12% — на регионы.

Объём инвестиций **в гостиничный сегмент** снизился до 13,5 млрд руб. (-30% год к году). При этом фокус сместился с новых проектов на действующие отели — их доля выросла с 52% до 71%.

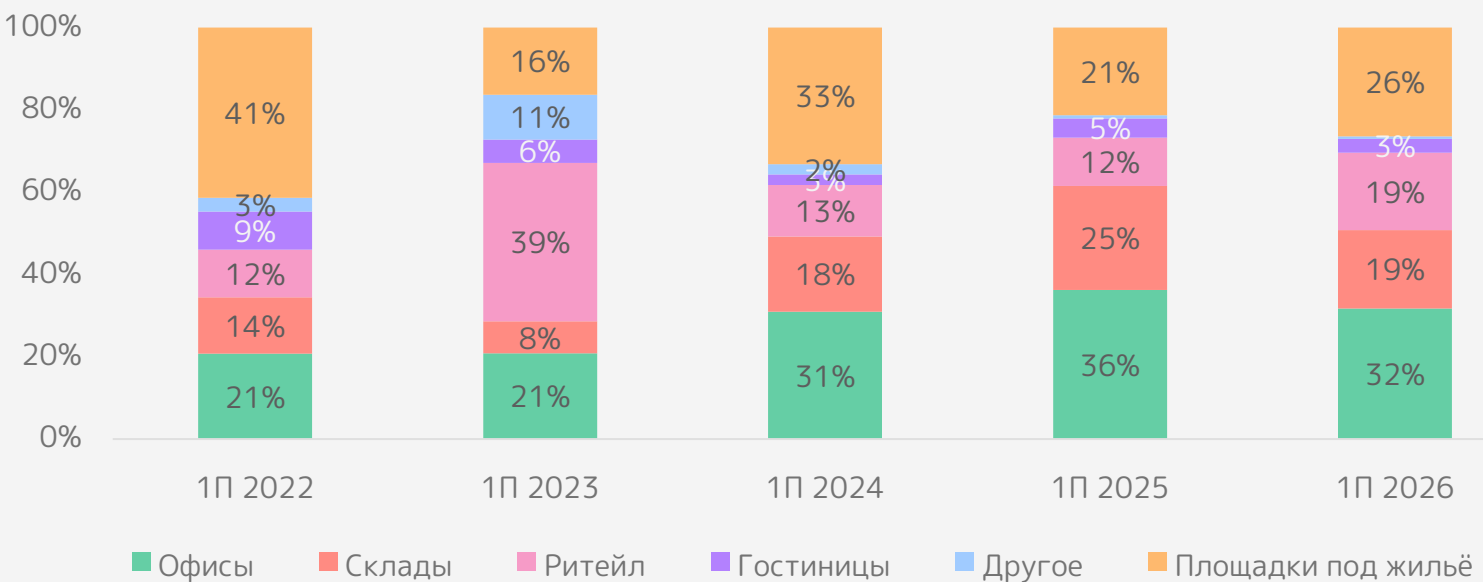
- Ключевой особенностью первого полугодия стало перераспределение инвестиционной активности между крупнейшими рынками: доля столицы сократилась с 93% до 3%, тогда как доля Санкт-Петербурга выросла с 6% до 60% за счёт ряда крупных сделок.

Структура и динамика распределения общего объёма инвестиций

по типу недвижимости

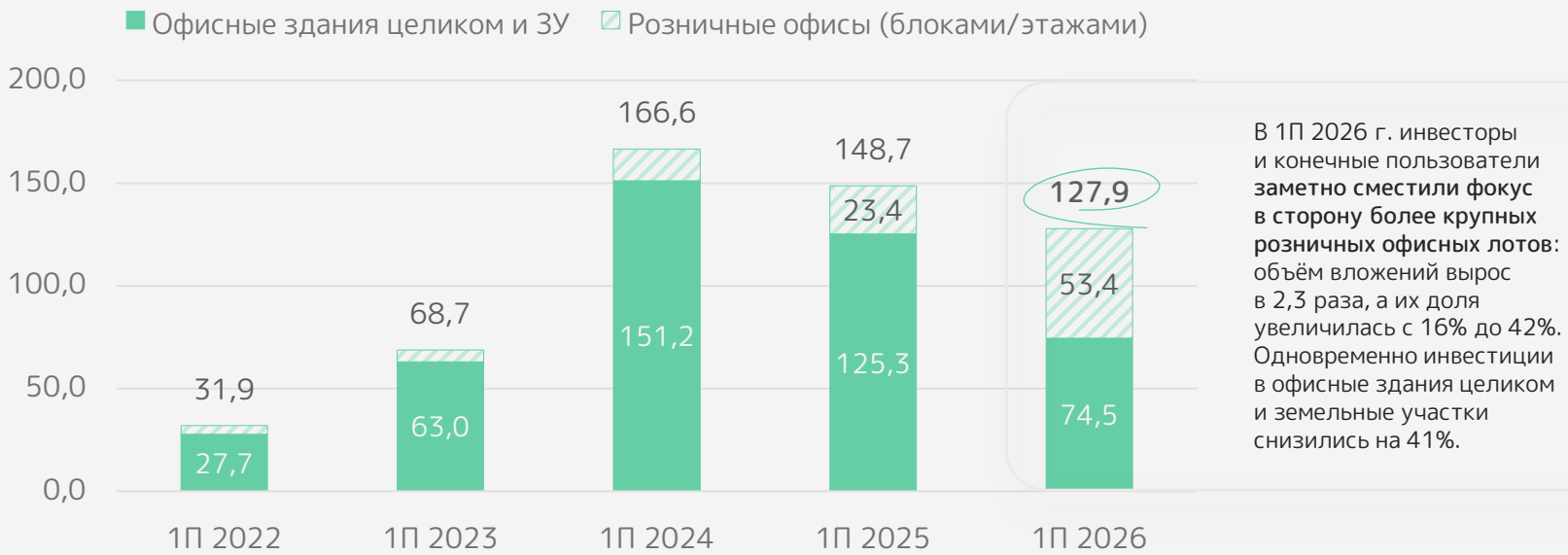


по сегментам (% от объёма вложений)

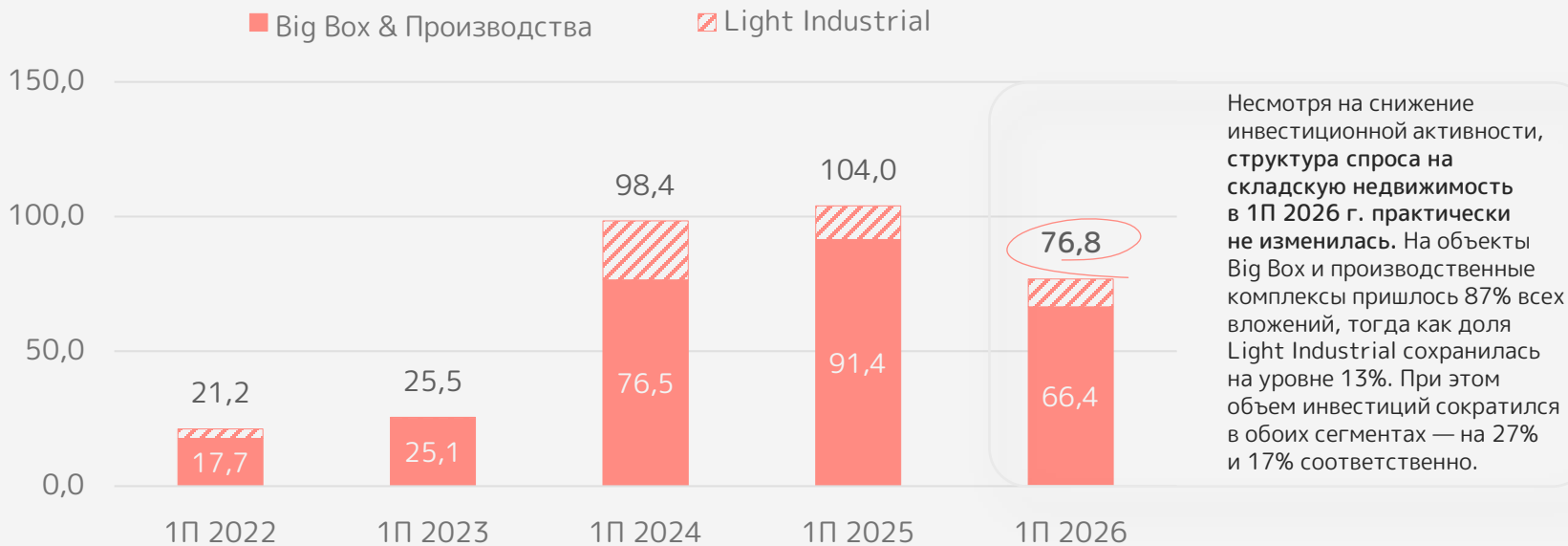


Структура вложений в коммерческую недвижимость

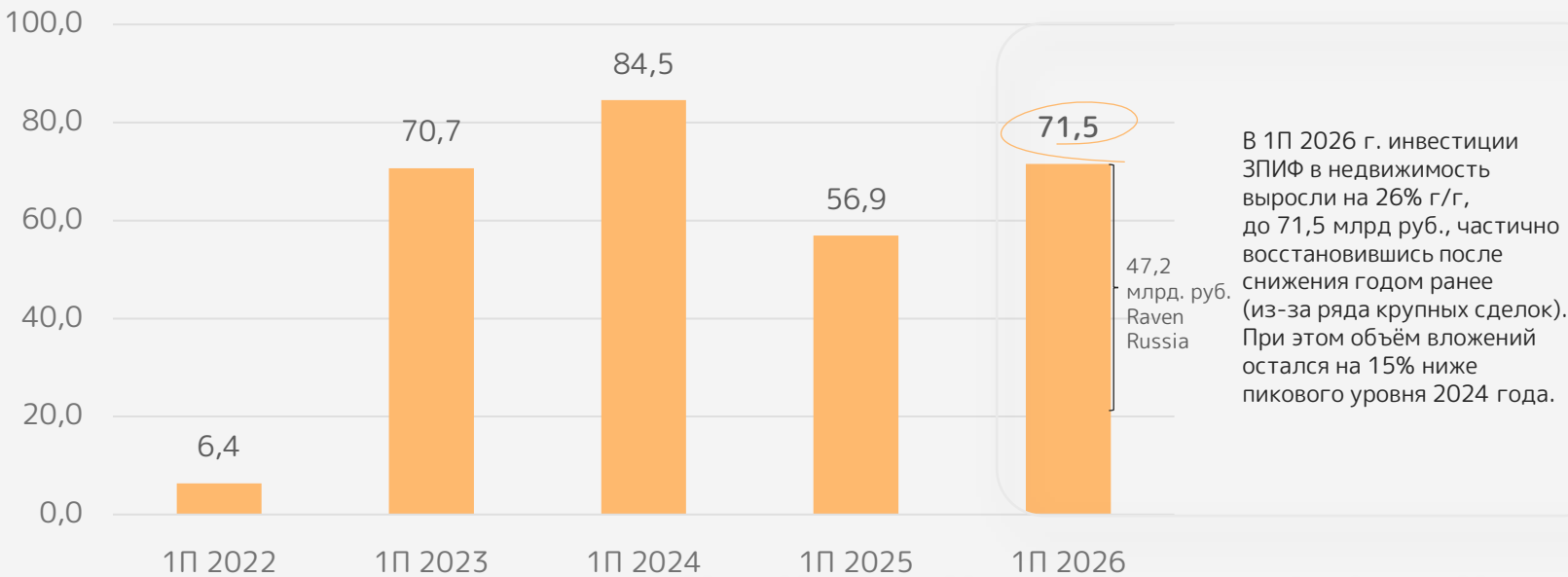
Структура инвестиций в офисы, млрд руб.
по формату



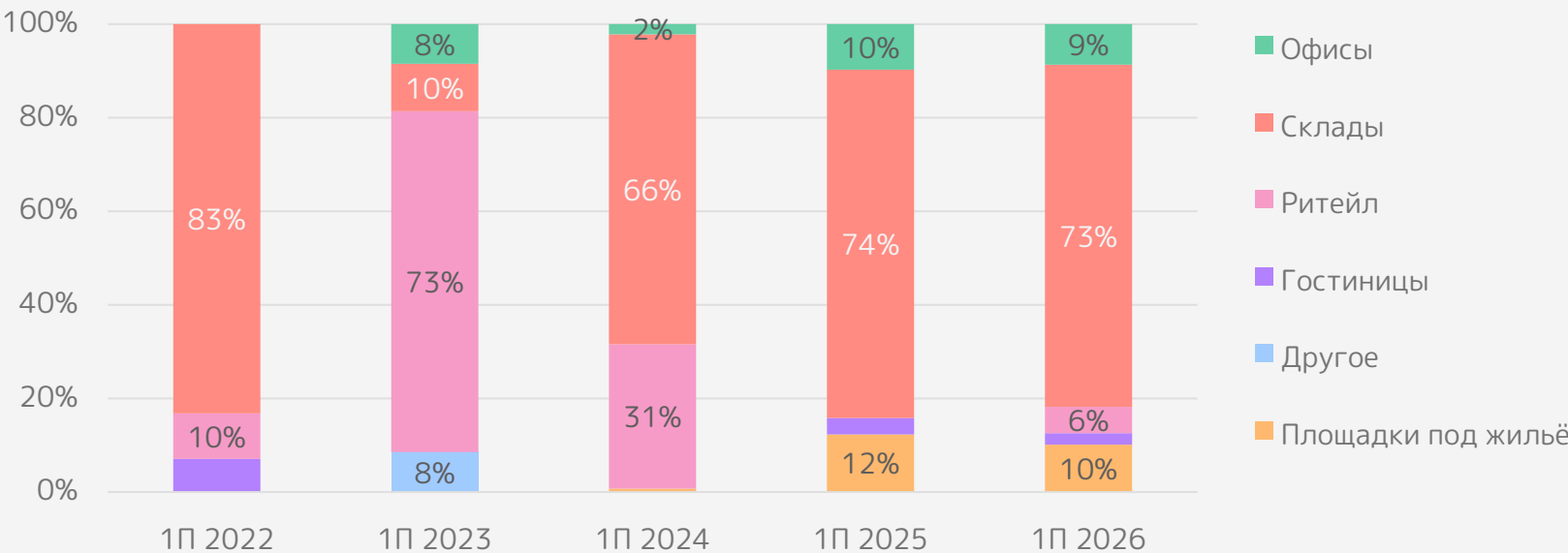
Структура инвестиций в склады, млрд руб.
по формату



Динамика приобретений ЗПИФ объектов недвижимости России, млрд руб.



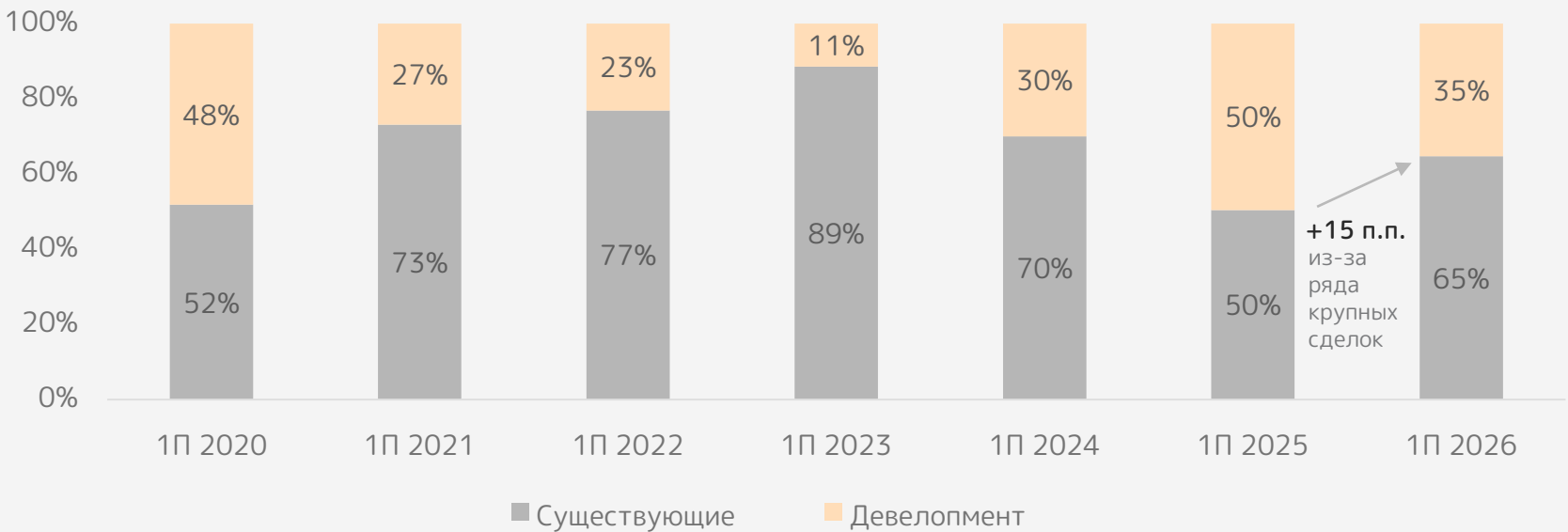
Структура приобретений ЗПИФ объектов недвижимости России, млрд руб.
по типу недвижимости



Структура вложений в коммерческую недвижимость

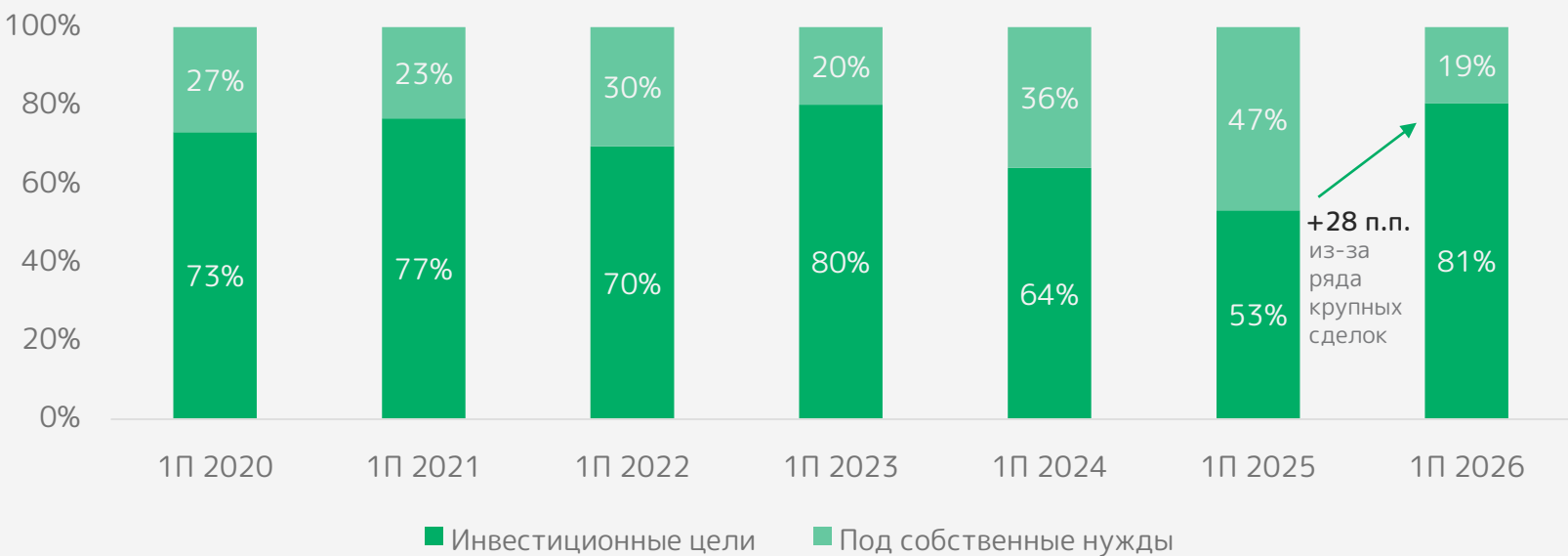
- По целям.** Доля вложений с инвестиционными целями выросла в 1П 2026 г. до 81% против 53% годом ранее, что обусловлено отсутствием крупных сделок под собственные нужды и ростом приобретения розничных офисов. В результате доля покупок под собственные нужды сократилась до 1/5 рынка.
- По типам покупателей.** Доля частных организаций сохранилась на стабильно высоком уровне и составила 89%, тогда как 11% инвестиций пришлось на компании с государственным участием.
- По стадии готовности.** Доля вложений в готовую недвижимость выросла до 65% (+15 п.п.), тогда как в девелопмент снизилась до 35% (-15 п.п.). Этому способствовали рост инвестиций в готовые объекты на 20% г/г за счёт нескольких крупных сделок и сокращение вложений в новые площадки и проекты на 35%.

По стадии готовности объекта (% от объёма вложений)

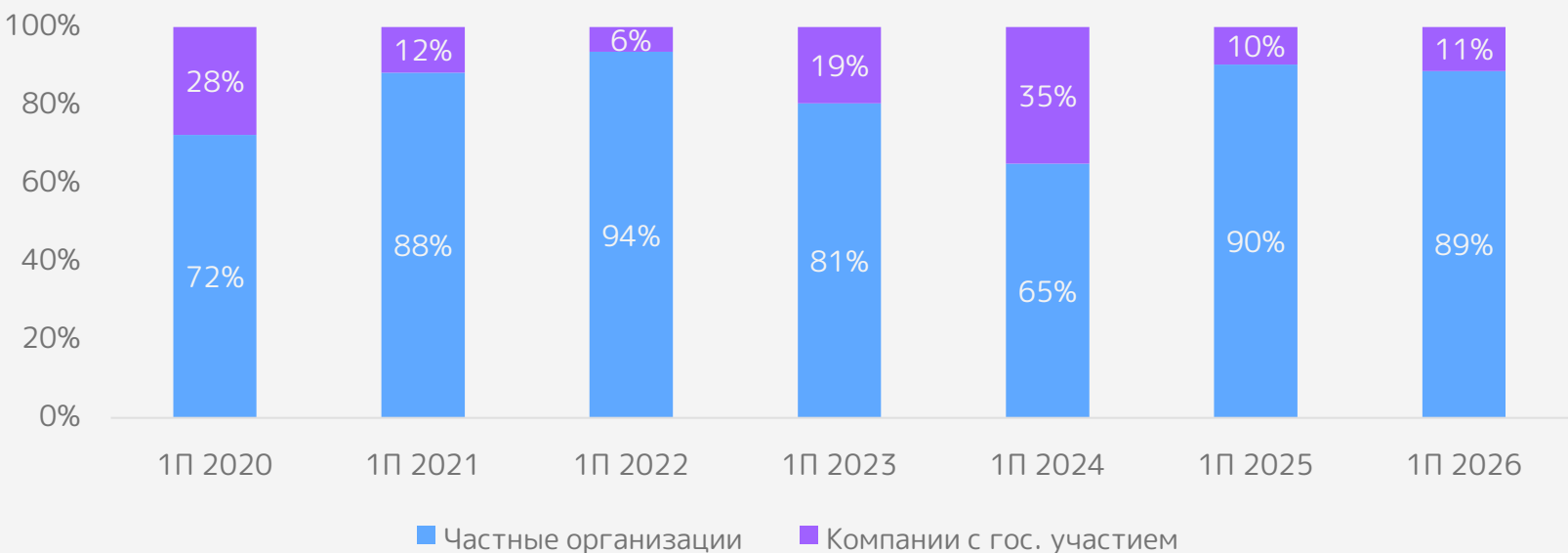


Общий объём инвестиций в коммерческую недвижимость России, млрд руб.

По целям (% от объёма вложений в коммерческую недвижимость)



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



Примеры новых сделок в 1П 2026 г.

Офисы



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

Склады



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

Ритейл



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

Гостиницы

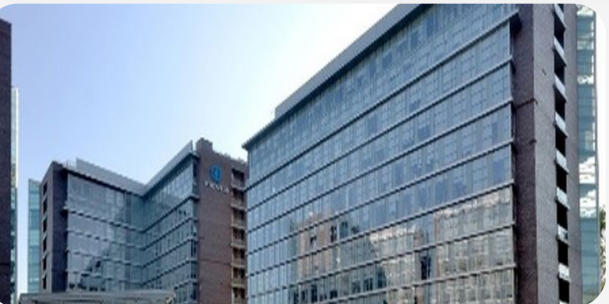


Domina Пулково, Санкт-Петербург
Физ.лица → Группа ЛСР 43 800 м²
253 ном.

Площадки под жильё



З/у Верейская ул., 29 (часть МРТЗ), Москва
Физ. лица → MR Group 0,8 млн м² жилья
0,2 млн м² офисов · 30 га



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



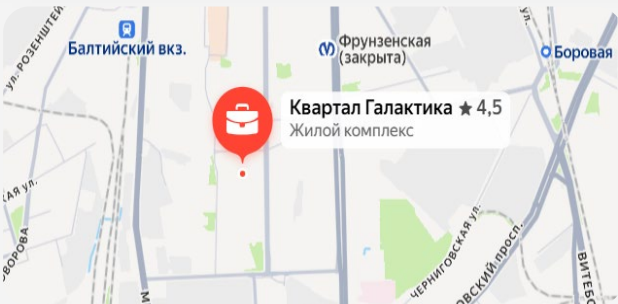
Фабрика мороженого Полярис, Новосибирск
Новосибхолд → Логика Молока 35 000 м²



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



Никольские ряды, Санкт-Петербург
Имрихолд Лимитед → Karat Holding 28 000 м²
402 ном.



З/у квартал Галактика, Санкт-Петербург
Группа Эталон → Группа Аквилон 38 га



БЦ Обсидиан, Москва
Business Club → ДОМ.РФ 9 836 м²



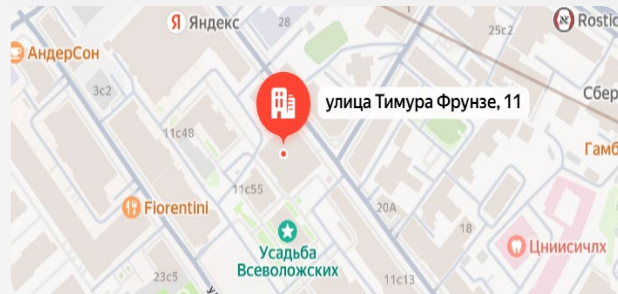
МПК Бусиновский, Москва
А. Раппопорт → Инновационная компания НЗ 68 000 м²



ТРЦ Гудзон, Москва
ГК Основа → Мэрия Москвы 143 719 м²



Санаторий Лазаревское, Сочи
Конфиденциально → Интервал-Про 1 000 м²



З/у на ул. Тимура Фрунзе, Москва
КР ПЛЮС → Sminex 13 000 м²
0,5 га

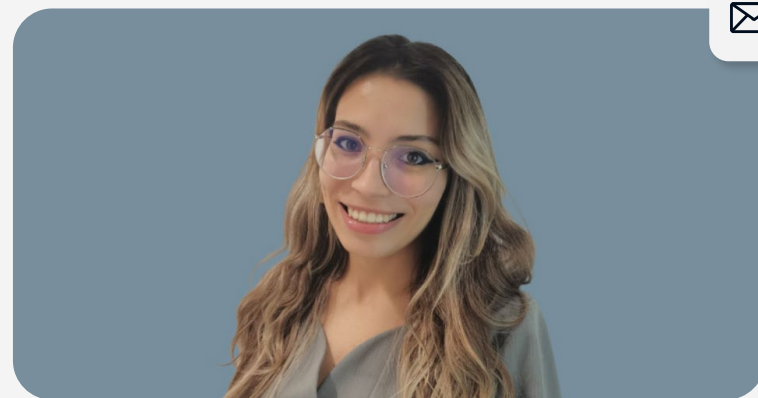
Наша команда

CORE·XP



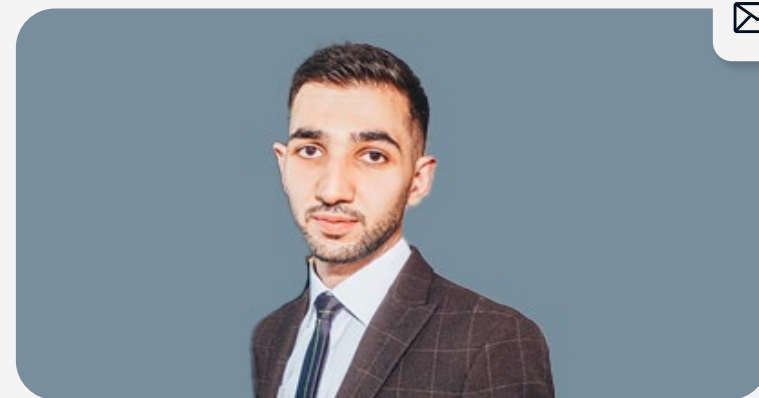
Василий Григорьев

Директор отдела
исследований рынка



Юлия Эктова

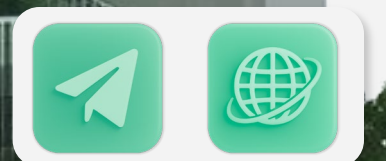
Старший аналитик отдела
исследований рынка



Наири Мелконян

Аналитик отдела
исследований рынка

Исследования



Отдел исследований 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.

Отдел исследований 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



[Городские курорты](#)



[Городское развитие 2026](#)



[Офисный рынок Москвы: ключевые деловые районы, апрель 2026](#)



[Первичный рынок жилой недвижимости Старой Москвы, I кв. 2026](#)



[Складской рынок Московского региона, 1 кв. 2026](#)



[Прогноз рынка складской недвижимости в России до 2028 года, февраль 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

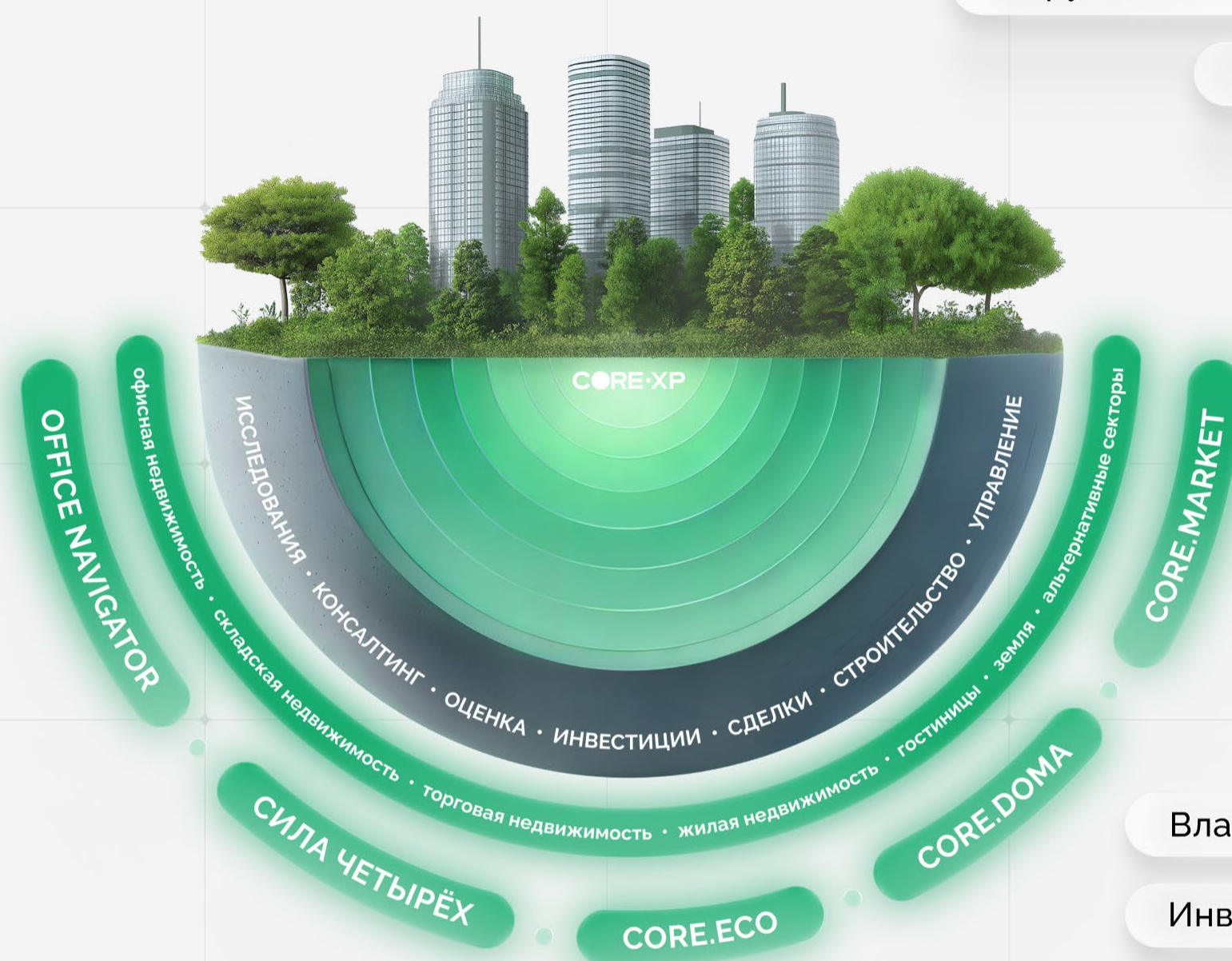


Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

Зарубежные страны

Россия

СНГ



Владельцы

Инвесторы

Девелоперы

Фин. институты

Конечные пользователи

core-xp.ru

sil4.ru

core-eco.ru

core-doma.ru