CORE·XP

Инвестиции в недвижимость России

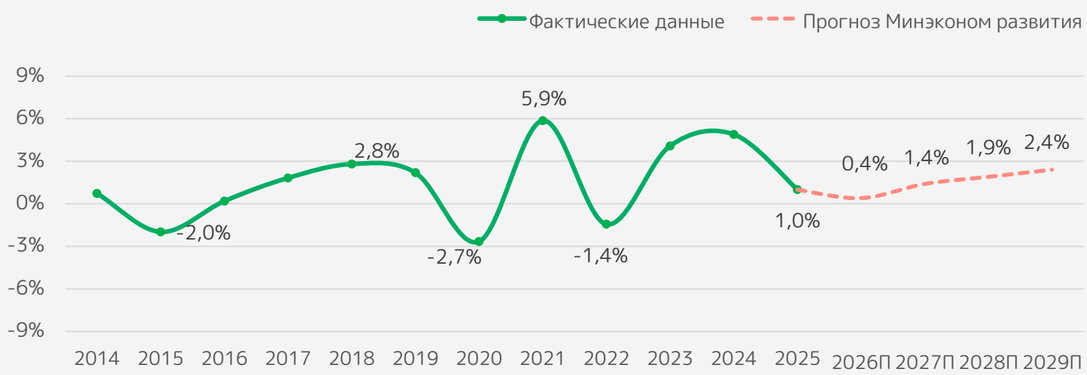
III квартал 2026



Макроэкономика

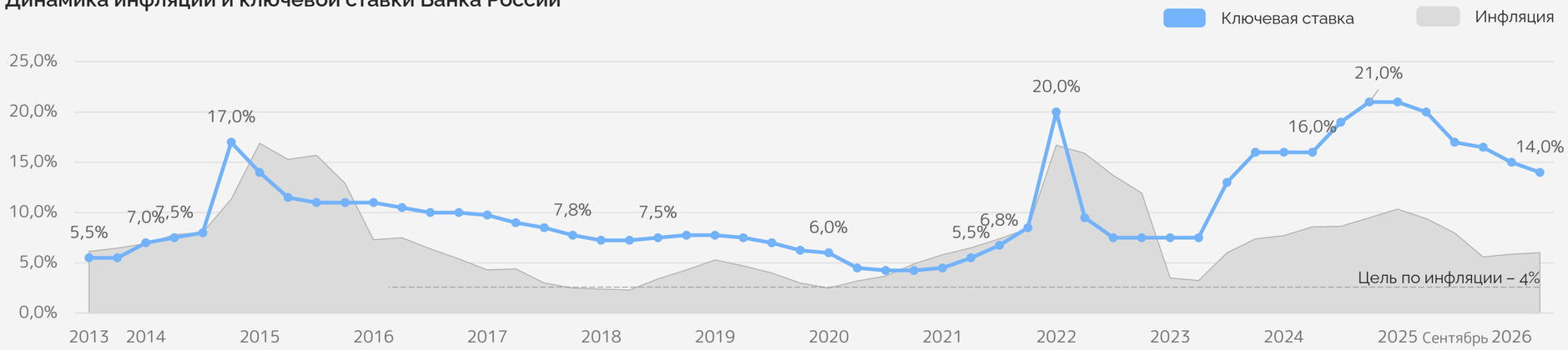
- Минэкономразвития улучшило прогноз **роста экономики** России на 2026 год с 0,4% до 0,6%. Прогноз на следующую трёхлетку не пересматривался: в 2027 году ожидается 1,4%, в 2028 году — 1,9%, в 2029 году — 2,4%.
- Годовая **инфляция** в сентябре ускорилась до 6,35% против 5,98% в июле на фоне повышения 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% — ↓ –3,0 п.п.

На сентябрь 2026 г.

Инфляция — **Динамика г/г**

6,35% — ↓ –1,63 п.п.

На сентябрь 2026 г.

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 снижение 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. объем 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).

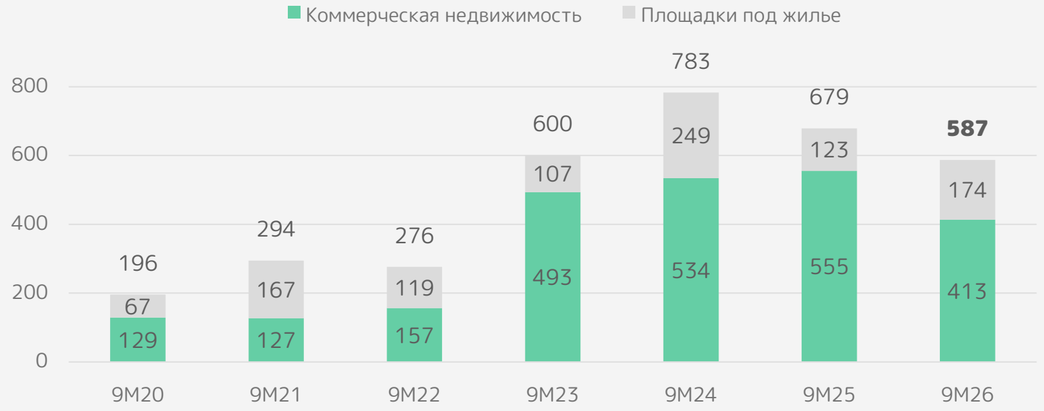
- За 9 мес. 2026 г. количество сделок с коммерческой недвижимостью осталось на уровне аналогичного периода 2025 года, но средний размер чека снизился на 30% (с 1,5 до 1,1 млрд руб.)

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.

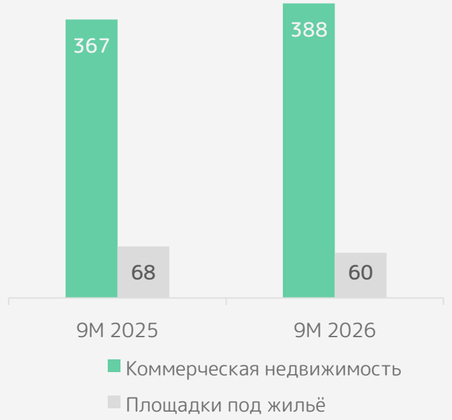


Доля коммерческой недвижимости в общем объёме инвестиций в I-III кв. 2026, %



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%.

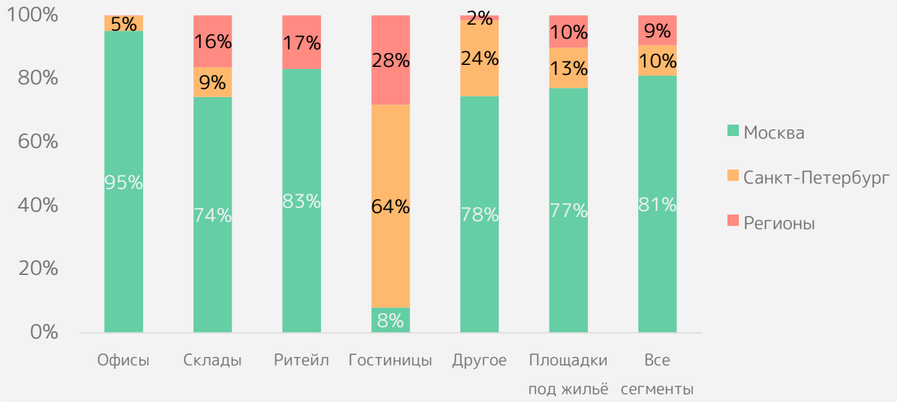
Количество сделок, шт.



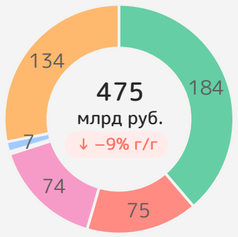
Источник: CORE.XP

Структура

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



Москва



Санкт-Петербург

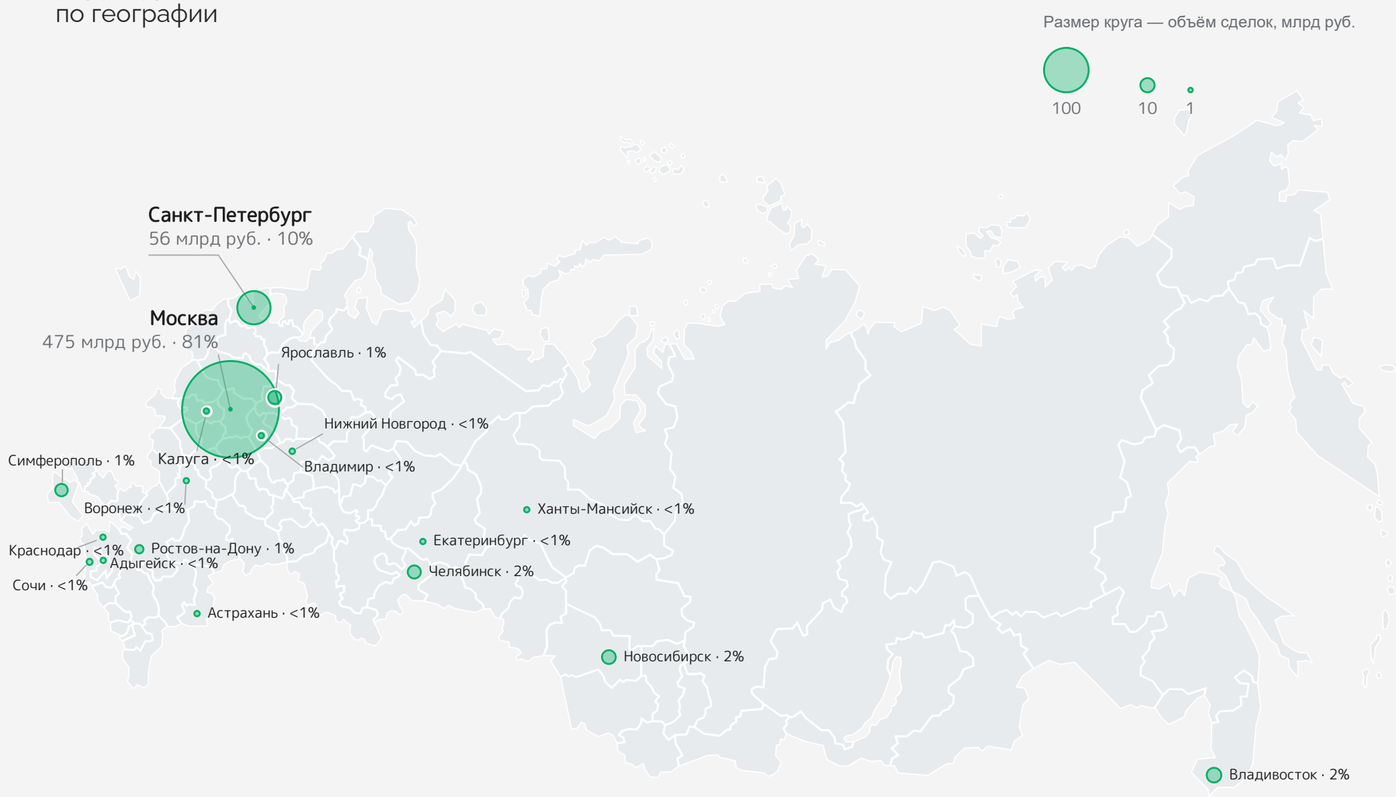


Регионы



Офисы
Склады
Ритейл
Гостиницы
Другое
Площадки под жильё

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.

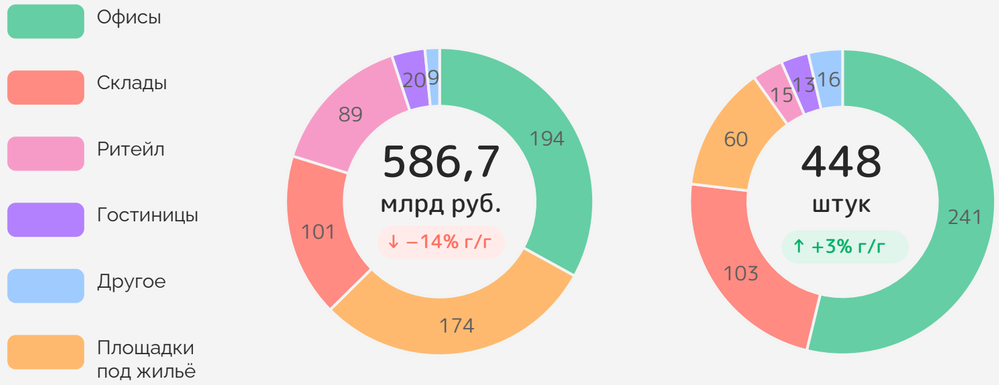
- 83% сделок по приобретению торговой недвижимости было заключено в Москве, ещё 17% пришлось на регионы.

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.

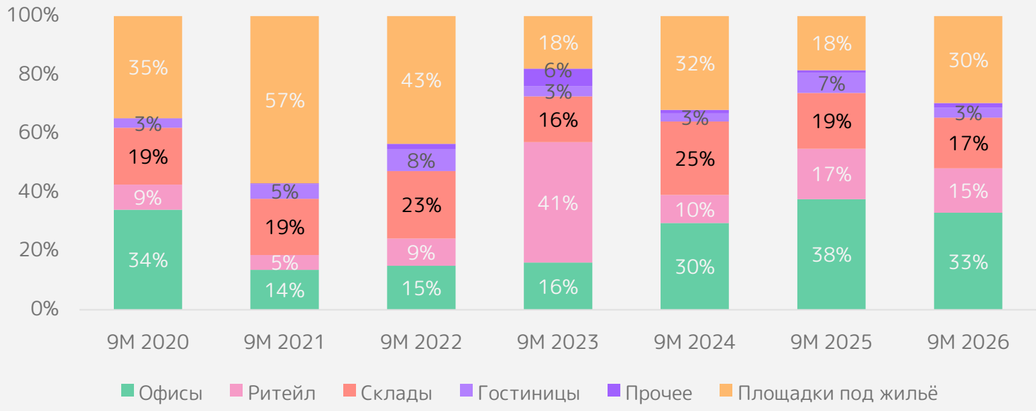
- География вложений в гостиницы стала более разнообразной: 59% пришлось на Санкт-Петербург, 13% — на Краснодарский край, 11% — на Республику Крым, 9% — на Москву, 7% — на Челябинск и 1% — на ХМАО. Для сравнения: годом ранее 44% инвестиций в гостиничную недвижимость пришлось на Московский регион.

Структура и динамика распределения общего объёма инвестиций

по типу недвижимости

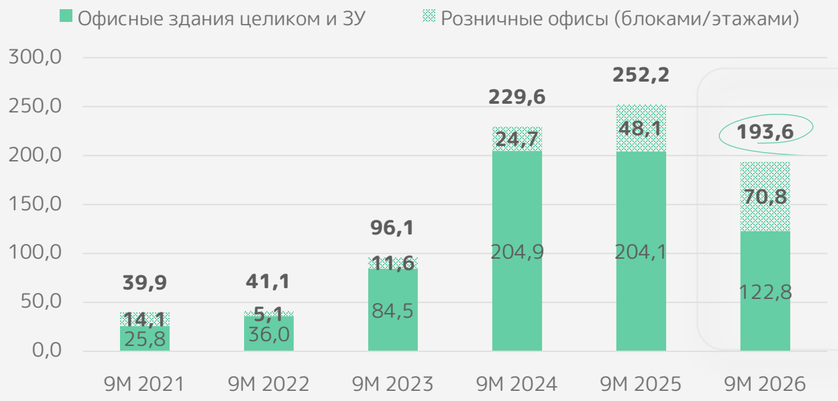


по сегментам (% от объёма вложений)



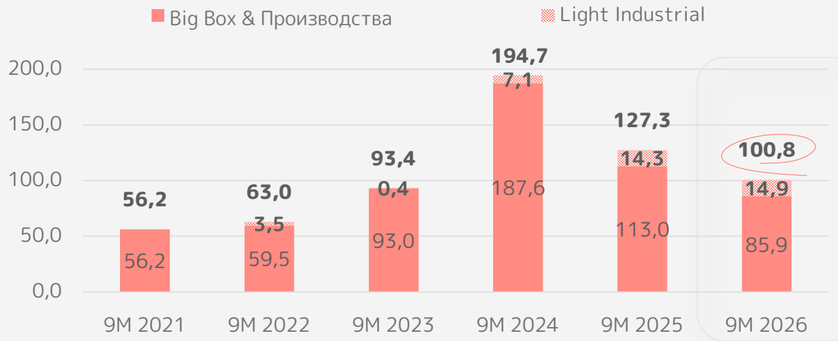
Структура вложений в коммерческую недвижимость

Структура инвестиций в офисы, млрд руб.
по формату



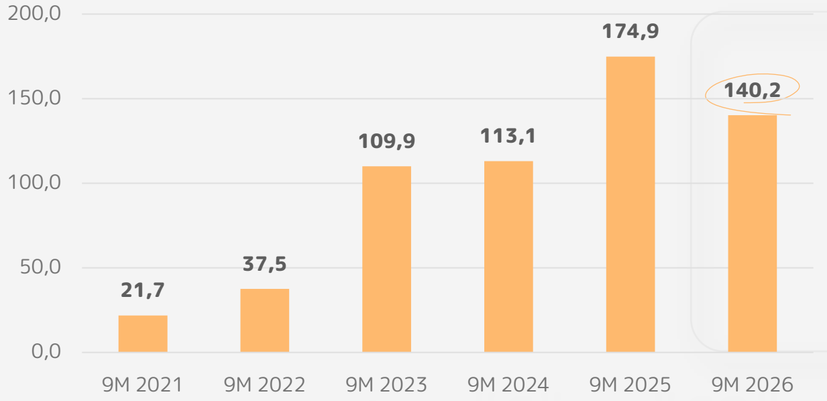
За 9 месяцев 2026 г. больше трети (70,8 млрд руб.) офисных инвестиций пришелся на покупку розничных офисов, что на 47% больше, чем годом ранее. Продолжающийся рост обусловлен сохранением интереса инвесторов и конечных собственников к приобретению офисных блоков как **альтернативному инструменту размещения капитала.**

Структура инвестиций в склады, млрд руб.
по формату



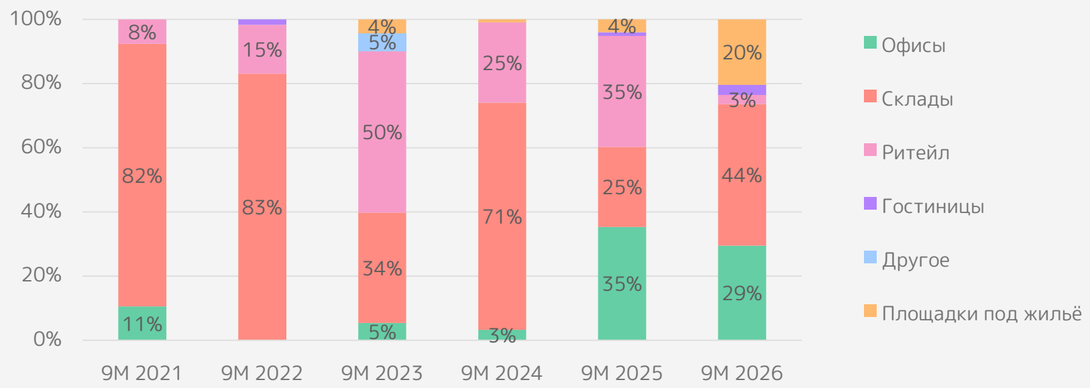
На фоне общего сокращения инвестиций в складскую недвижимость **формат Light Industrial продемонстрировал положительную динамику:** объём вложений увеличился на 5% год к году, до 15 млрд руб., а его доля в структуре складских инвестиций выросла на 4 п.п. (с 11% до 15%).

Динамика приобретений ЗПИФ объектов недвижимости России, млрд руб.



В I-III кв. 2026 года инвестиции ЗПИФ в недвижимость снизились на 20% г/г, до 140,2 млрд руб. Вложения в коммерческую недвижимость снизились на 33% и достигли 109,1 млрд руб., а в жилую недвижимость, напротив, выросли в 4 раза до 28,6 млрд руб., что является **рекордным показателем** за всю историю наблюдений.

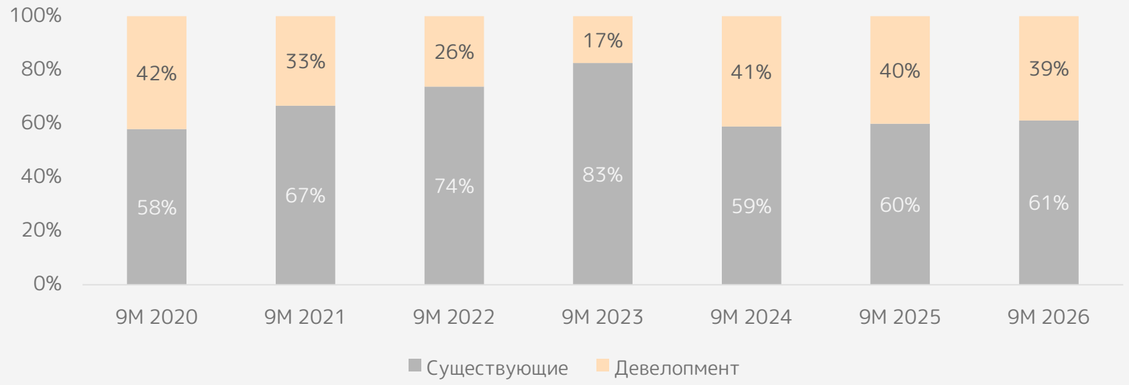
Структура приобретений ЗПИФ объектов недвижимости России, млрд руб.
по типу недвижимости



Структура вложений в коммерческую недвижимость

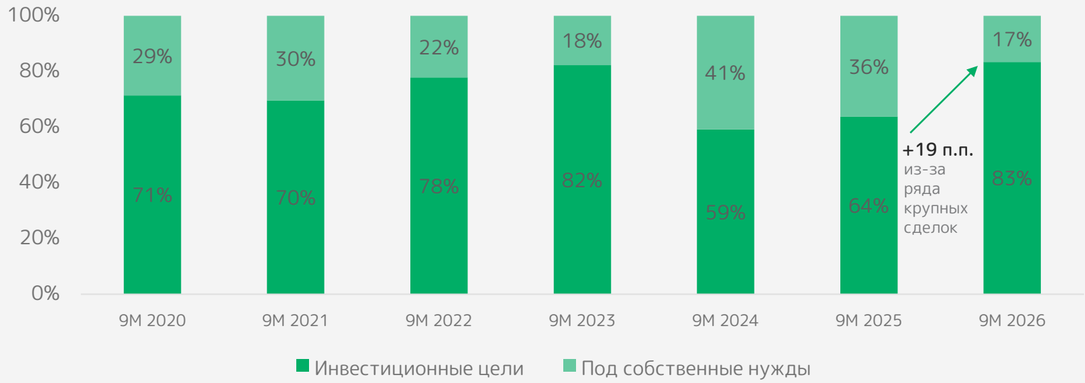
- **По целям.** Доля вложений в коммерческую недвижимость с инвестиционными целями продолжила расти и по итогам января-сентября 2026 г. достигла 83% против 64% годом ранее. Объём таких инвестиций составил 345 млрд руб. При этом объём приобретений активов под собственные нужды снизился в 3 раза — с 201 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 объём 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 объёма вложений)

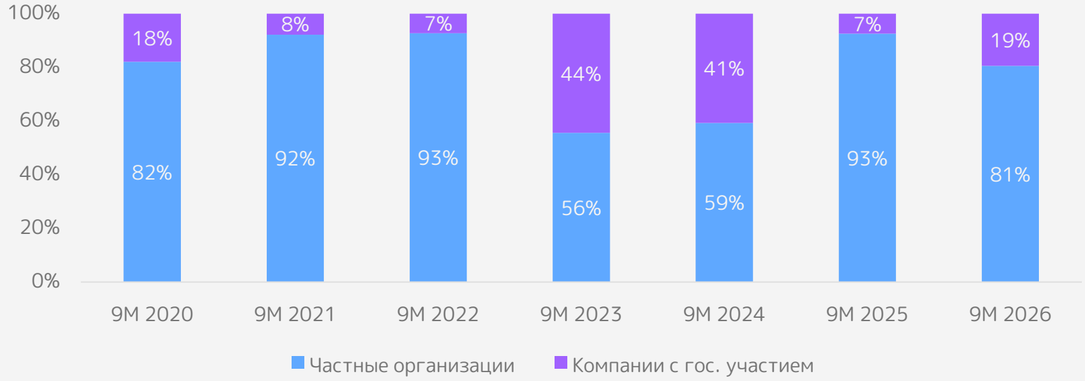


Общий объём инвестиций в коммерческую недвижимость России, млрд руб.

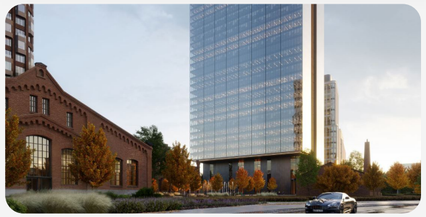
По целям (% от объёма вложений в коммерческую недвижимость)



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



Примеры новых сделок в 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** Новосибхолод → Логика Молока 35 000 м²	 **ТРЦ Метрополис, Москва** 209 000 м² Балчуг Капитал → ТПС Недвижимость	 **Гостиничный комплекс Саки, Крым** 38 000 м² Мирмакс → Океан Девелопмент 182 ном.	 **З/у под ЖК Шаболовка, 35, Москва** 86 000 м² ДГИ Москвы → Группа ЛСР 1,3 га
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 Физ.лица → Группа ЛСР 253 ном.	 **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 Конфиденциально → Конфиденциально 251 ном.	 **Территория ФАТП, Москва** 301 038 м² Мосгортранс → Поиск Девелопмент 10,4 га

Наша команда



Елена Денисова

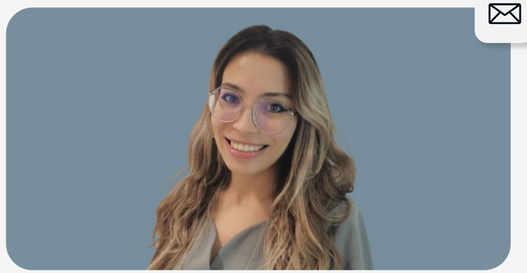
Коммерческий директор, исполняющая обязанности руководителя отдела инвестиций и рынков капитала

Рынки капитала и инвестиций



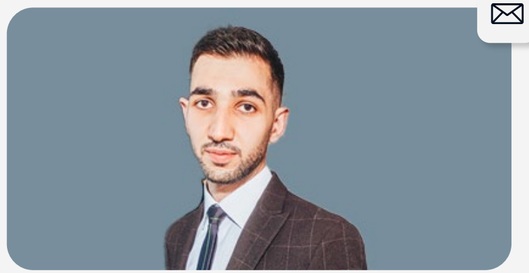
Марина Жукова

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

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

© Все права защищены, 2026. Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CORE.XP, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CORE.XP не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный материал подготовлен исключительно для сведения клиентов и профессионального сообщества, все права на этот материал защищены, и ни одна из частей настоящего материала не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения CORE.XP.

CORE·XP

CORE.XP — от идеи до инвестиционнного 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

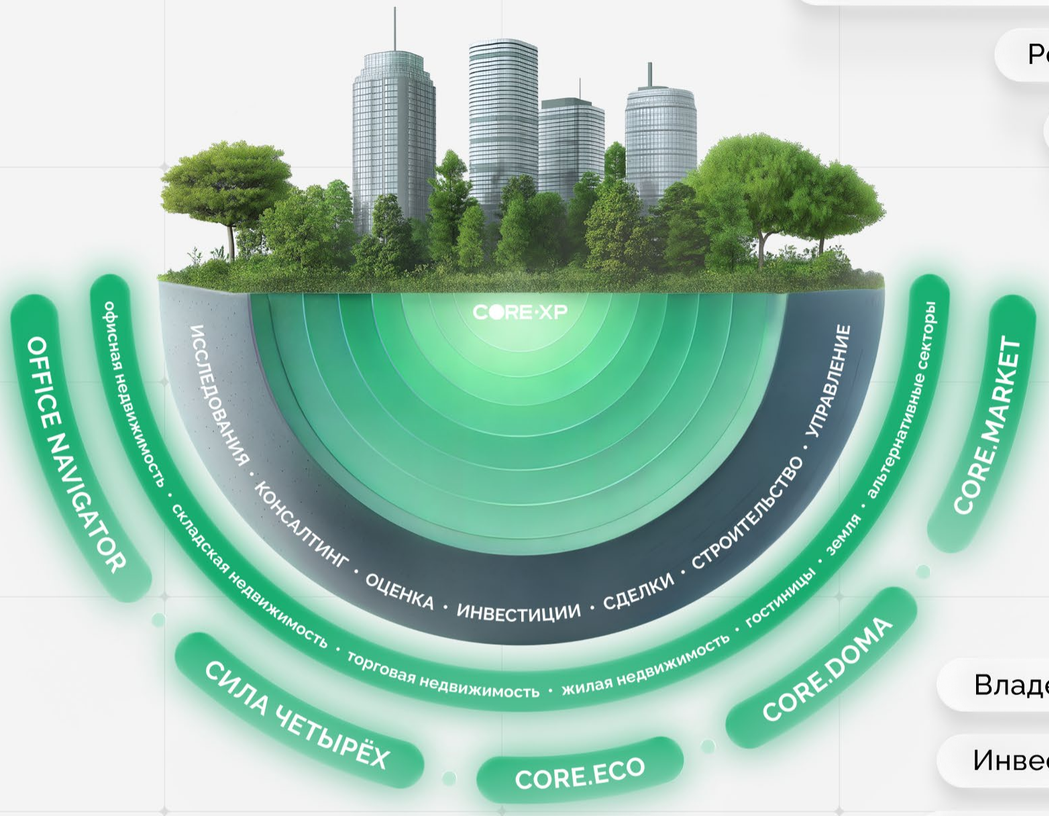
CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020, 2026

17 наград

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



Зарубежные страны
Россия
СНГ

Владельцы
Инвесторы
Девелоперы
Фин. институты
Конечные пользователи

Новости
и актуальная аналитика
в нашем ТГ-канале

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