



ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

Россия
II квартал 2025



Внешний контекст

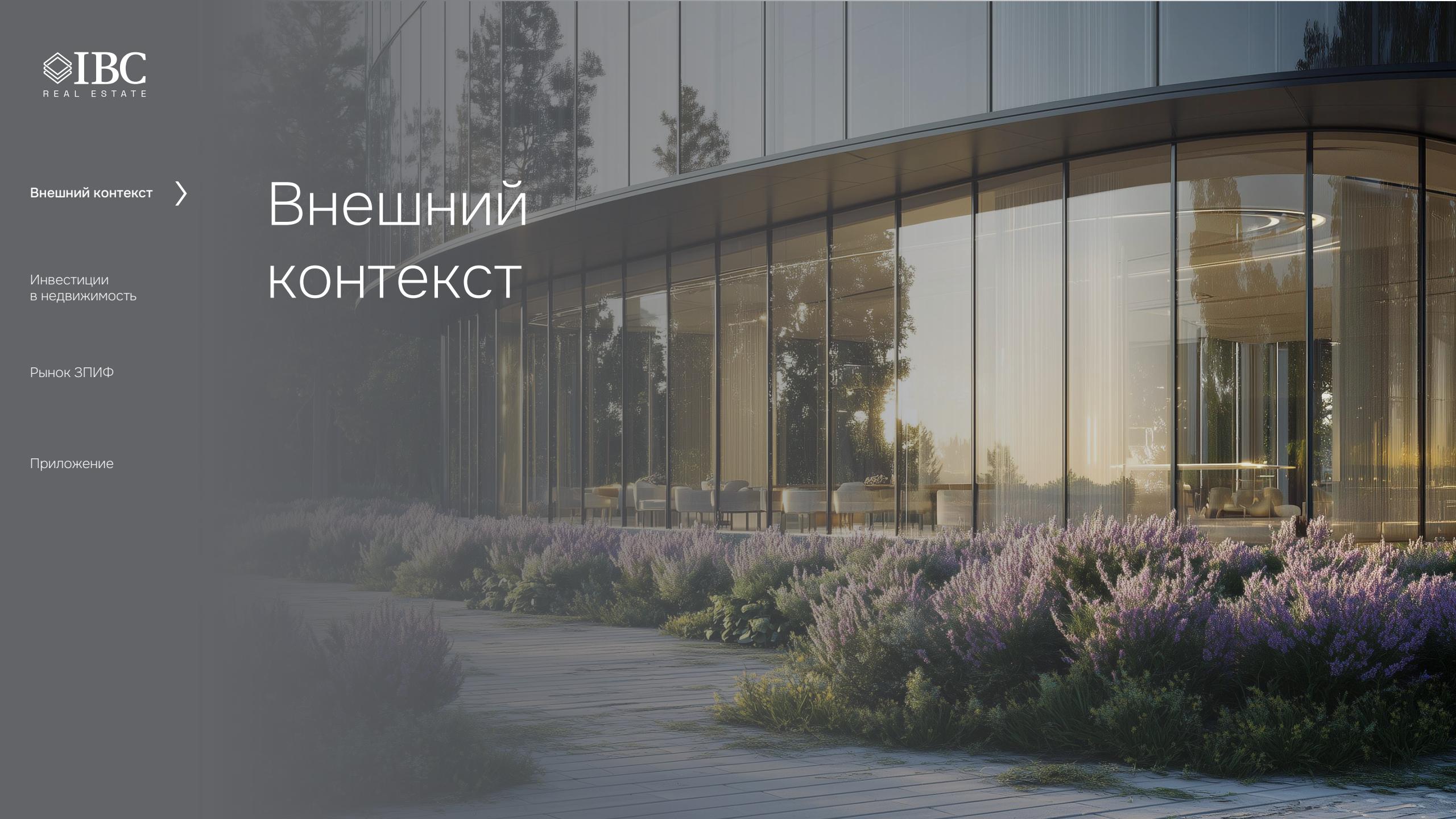


Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение



Стабилизация темпов роста экономики

Эффекты жесткой денежно-кредитной политики значительно усилились в I полугодии, что способствовало замедлению темпов роста экономики

Внешний контекст >

Инвестиции в недвижимость

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2025 года ВВП вырос на 1,2% г/г после 1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил 1,5% г/г.

Корпоративное кредитование продолжило замедляться (до 12,2% г/г по итогам мая после пиковых 22% в 2024 году).

Потребительский рынок продемонстрировал стабилизацию. Наблюдается рост сберегательных настроений: совокупный объем средств на переводных и срочных депозитах населения на конец мая 2025 года составил 60,0 трлн руб. (+6% с начала года). При этом темпы роста потребления снизились: оборот розничной торговли за январь-май составил 2,3%, а годовой прогноз был понижен с 7,6% до 6,6% в 2025.

Ситуация на рынке труда остается напряженной, однако в отдельных отраслях наблюдается стабилизация и сокращение количества вакансий.

На фоне замедления темпов роста экономики спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах демонстрирует постепенную стабилизацию.

Источники: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ.

*Ключевая ставка указана на 30.06.2025 в % годовых.

Рынок ЗПИФ

Потребительский рынок продемонстрировал стабилизацию. Наблюдается рост сберегательных настроений: совокупный объем средств на переводных и срочных депозитах населения на конец мая 2025 года составил 60,0 трлн руб. (+6% с начала года). При этом темпы роста потребления снизились: оборот розничной торговли за январь-май составил 2,3%, а годовой прогноз был понижен с 7,6% до 6,6% в 2025.

Ситуация на рынке труда остается напряженной, однако в отдельных отраслях наблюдается стабилизация и сокращение количества вакансий.

На фоне замедления темпов роста экономики спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах демонстрирует постепенную стабилизацию.

Источники: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ.

*Ключевая ставка указана на 30.06.2025 в % годовых.

Приложение

Ключевые индикаторы

	2022	2023	2024	Янв.-май 2025	2025П
Темп роста ВВП % г/г	-1,4	4,1	4,3	1,5	2,5
Ключевая ставка в среднем по году, %	10,6	9,9	17,5	20,0*	19,5-21,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	11,9	7,4	9,5	10,1	7,6
Индекс цен производителей % дек./дек.	11,4	4,0	12,1	5,6	6,6
Оборот розничной торговли % г/г	-6,5	8,0	7,7	2,3	6,6
Уровень безработицы % г/г	4,0	3,2	2,5	2,3	2,5

Пересмотр прогнозов

В конце апреля Минэкономразвития пересмотрело прогнозы социально-экономического развития

Основные изменения коснулись оборота розничной торговли и индекса потребительских цен

Прогноз от сен. 2024

Прогноз от апр. 2025

Индекс потребительских цен
темп роста г/г

4,5 % → 7,6 %

Оборот розничной торговли
темп роста г/г

7,6 % → 6,6 %

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По мере замедления экономики **рынок коммерческой недвижимости ощутил стабилизацию спроса во всех сегментах**, что привело к замедлению темпов роста ставок аренды в офисах и тарифов в отелях, а также снижению уровня запрашиваемых ставок аренды на складские объекты и объекты торговой недвижимости

Ключевые индикаторы

	Россия существующие площади	Москва существующие площади
Склады ¹	65 млн кв. м	33 млн кв. м
Офисы ²	30 млн кв. м	20 млн кв. м
Торговые центры ³	26 млн кв. м	7 млн кв. м
Гостиницы ⁴	162 тыс. номеров	30 тыс. номеров

1. В расчет входят объекты классов А и В.

2. В расчет входят объекты классов Prime, А, В+ и В-.

3. Учитываются качественные торговые площади.

4. Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5*, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.

Внешний контекст



Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

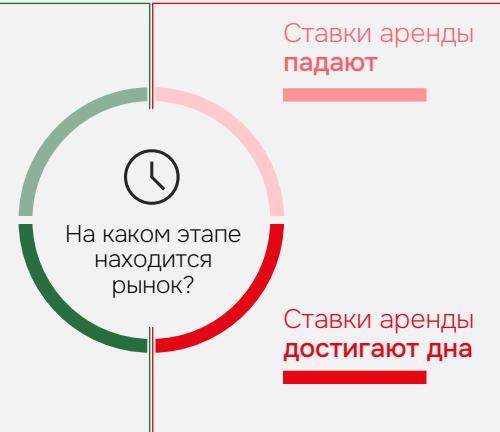
Приложение

Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости

Рынок арендодателя

Рост ставок замедляется



Рынок арендатора

Ставки аренды падают

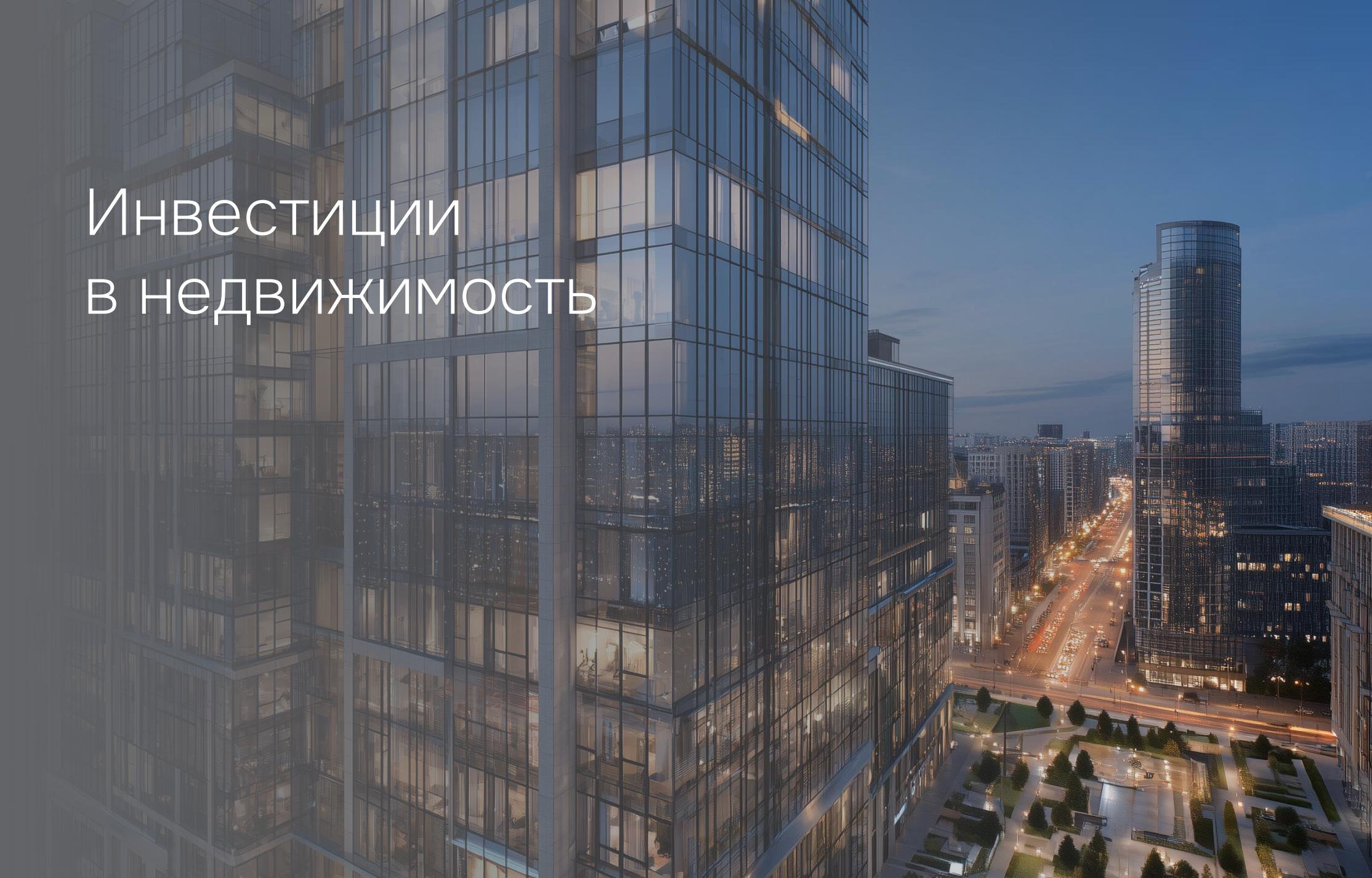
Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение

Инвестиции в недвижимость



Ключевые показатели

Объем транзакций

Внешний контекст

**Инвестиции
в недвижимость**

Рынок ЗПИФ

Приложение



Ставки капитализации

Москва

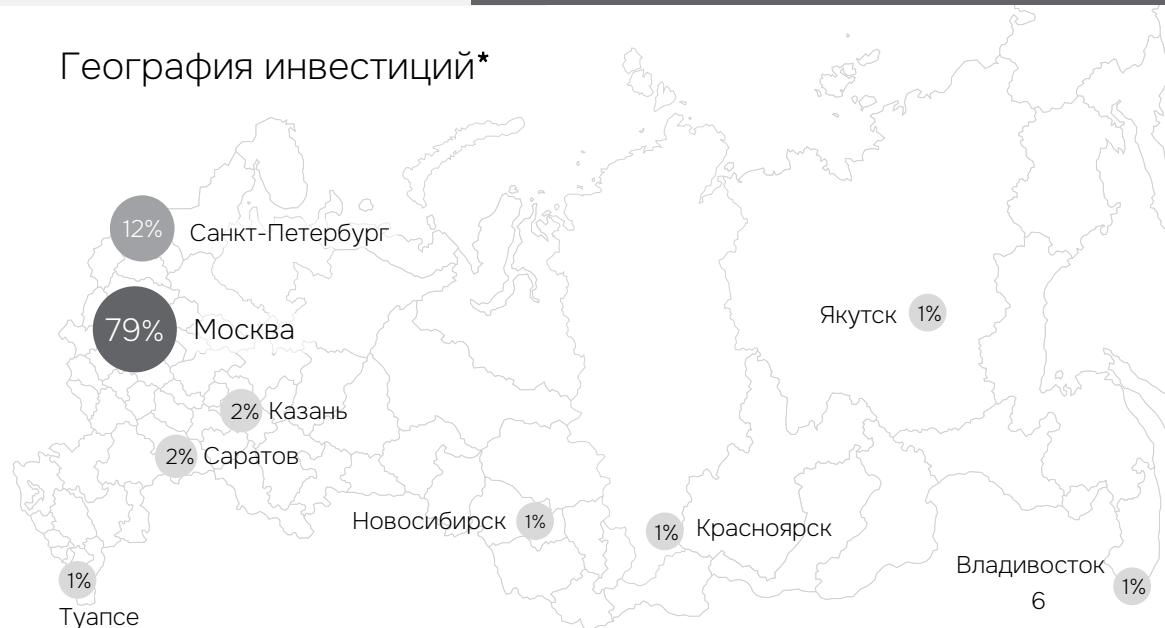
	Офисная недвижимость 11,0 – 12,5 %
	Торговая недвижимость 11,5 – 13,0 %
	Складская недвижимость 11,25 – 12,75 %

Санкт-Петербург

	Офисная недвижимость 11,25 – 12,75 %
	Торговая недвижимость 12,0 – 13,5 %
	Складская недвижимость 11,5 – 13,0 %

*На карте не отмечены города, в которых доля вложений от общего объема инвестиций менее 0,5%.

География инвестиций*



Инвестиции: фаза стабилизации

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I полугодия 2025 года сократился до 311 млрд руб., показав снижение впервые за 5 лет по сравнению с предыдущими периодами. Текущее значение на 34% уступает результату I полугодия прошлого года.

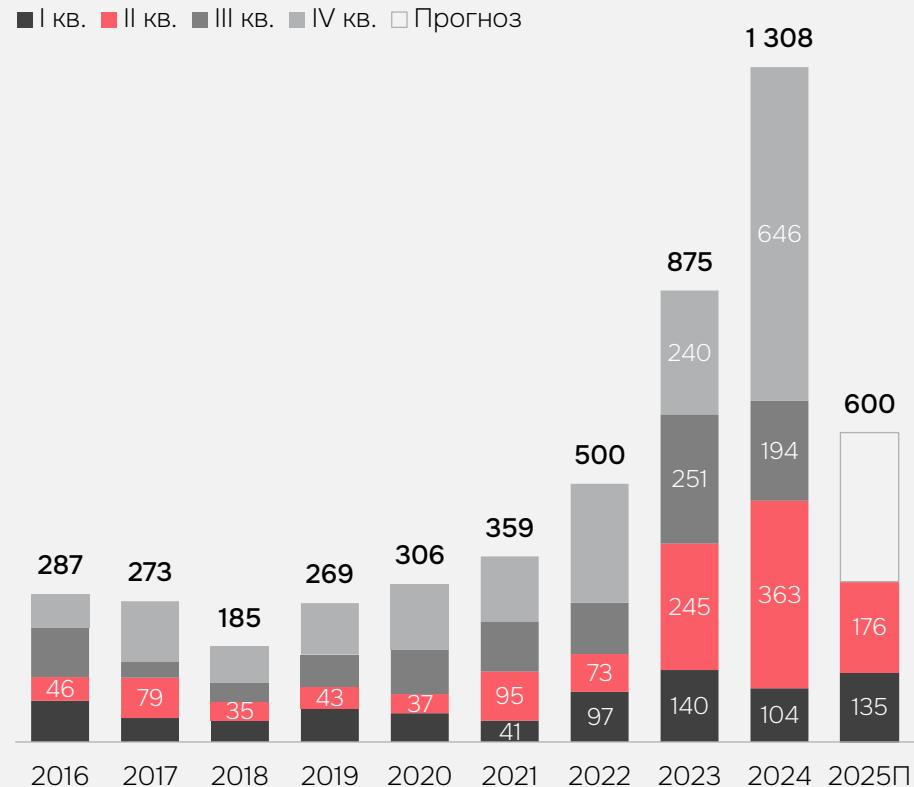
В июне 2025 года Банк России скорректировал ключевую ставку до 20%, что стало первым снижением за 3 года. Для участников рынка данное изменение стало сигналом к началу корректировки тренда и смягчению денежно-кредитной политики. Однако увеличения активности инвесторов пока не наблюдается – **во II квартале объем транзакций составил 176 млрд руб.** Несмотря на увеличение показателя на четверть по сравнению с I кварталом, в динамике год к году наблюдается сокращение более чем в 2 раза. **Кроме того, 20% транзакций пришлось на сделки по продаже активов иностранных компаний.**

В 2025 году сдержанная активность инвесторов демонстрирует стабилизацию рынка после пиковых значений двух предыдущих лет. **Во второй половине года изменения в настроениях покупателей недвижимости маловероятны.** Будут преобладать инвестиционные сделки за счет собственных средств, так как банковское финансирование для большинства участников рынка по-прежнему остается недоступным.

600-650
млрд
руб.

Объем инвестиционных
сделок на рынке
недвижимости России
Прогноз по итогам 2025

Динамика объема инвестиционных сделок
на рынке недвижимости России, млрд руб.



Структура инвестиций в недвижимость

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение

Офисная
недвижимость

109 -34% г/г
млрд руб.

21 сделка

Жилая
недвижимость

70 -53% г/г
млрд руб.

23 сделки

Складская
недвижимость

69 -25% г/г
млрд руб.

24 сделки

МФК

4 млрд
руб.

2 сделки

Гостиничная
недвижимость

15 +27% г/г
млрд руб.

7 сделок

Торговая
недвижимость

44 +16% г/г
млрд руб.

11 сделок



Офисная недвижимость

Ключевые тенденции

- Высокий спрос на офисные здания под собственные нужды компаний
- Фокус – высококачественные объекты в центральных локациях
- Сохранение высоких темпов продаж блоками и высокий интерес игроков рынка к строительству новых объектов в данном формате

Офисный сегмент недвижимости в структуре инвестиций второй год занимает лидирующую позицию. На него приходится более трети от всех вложений. По итогам 6 месяцев 2025 года суммарный **показатель транзакций составил 109 млрд руб.** Несмотря на сокращение вложений по сравнению с прошлым годом (-34% г/г), настоящее значение в 2-3 раза превосходит значения за аналогичные периоды предыдущих лет.

На рынке **сохраняется стабильный спрос на качественные офисы, в особенности под собственные нужды компаний.** На подобные сделки в период с января по июль 2025 пришлось 86% вложений. Кроме того, 3 крупнейшие транзакции в данном сегменте – покупка БЦ AFI2B компанией «Лукойл», здания Центрального Телеграфа «Т-Банком», и БЦ «Легион I» компанией Wildberries&RUSS составили, 75% инвестиций.

Объем сделок с чеком до 500 млн рублей в строящихся и проектируемых офисных объектах* в I полугодии 2025 г. **составил 38 млрд рублей,** что на 17% выше аналогичного показателя 2024 года. **Положительная динамика связана с ростом цен на блоки/этажи в строящихся зданиях,** однако, сравнивая объем проданных площадей, активность держится на умеренном уровне. По предварительным итогам 6 месяцев объем сделок составил 95 тыс. кв. м, что на 2% выше результата I полугодия 2024 года.

*Не учитывается в общем объеме инвестиционных вложений.

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость



Рынок ЗПИФ

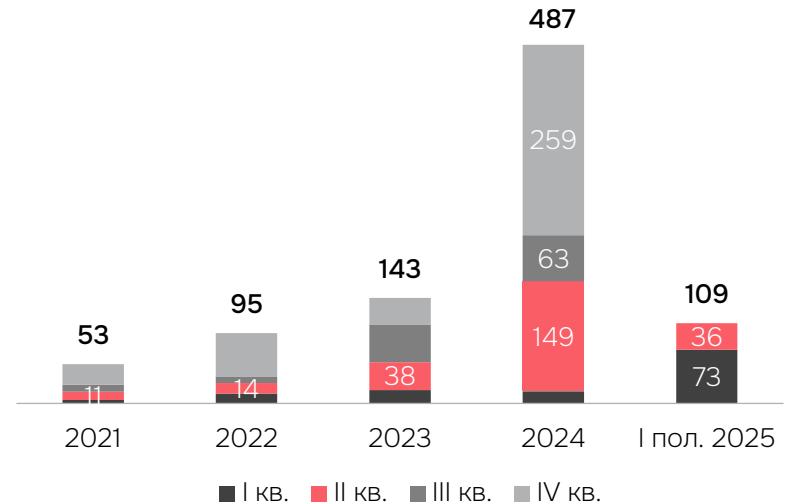
Приложение

Крупнейшие сделки I пол. 2025

	Год	Объект	Площадь, тыс. кв. м	Сумма, млрд руб.
		Здание Центрального Телеграфа	55	33-36
		Москва		тыс. кв. м
		AFI2B	50	28-35
		Москва		тыс. кв. м

Легион I
Москва

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Жилая недвижимость

Ключевые тенденции

- Снижение вложений в сегмент жилой недвижимости
- Изменение структуры рынка: ликвидный продукт - площадки с согласованной исходно-разрешительной документацией
- Крупные застройщики оптимизируют портфели и привлекают соинвесторов на знаковые проекты

Жилая недвижимость по-прежнему входит в тройку лидеров в структуре вложений, однако инвестиции в сегмент **сократились более чем в 2 раза** по сравнению аналогичным периодом прошлого года. Это связано с завершением программ льготного кредитования, снижением темпов продаж и ростом кредитной нагрузки девелоперов. По итогам I полугодия 2025 года **показатель составил 70 млрд руб.**

Происходит изменение структуры рынка: если еще 2-3 года назад основным активом для застройщиков были земельные участки без РНС, то в настоящее время **наиболее распространенным и ликвидным продуктом** для девелоперов выступают **площадки с уже согласованной исходно-разрешительной документацией**, а также проекты с уже строящимися жилыми комплексами, в т.ч. в качестве соинвестора.

Продолжается и **оптимизация земельных банков крупных девелоперов**. Ярким примером является компания Sminex. Застройщик в конце прошлого года купил компанию Ingrad, после чего приступил к перепродаже активов, не отвечающих стратегии развития компании. Так, за первую половину 2025 года уже реализовано 5 площадок в Москве и Подмосковье. Новыми собственниками выступают в основном региональные игроки, для которых покупка является возможностью выхода на рынок столицы.

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость



Рынок ЗПИФ

Приложение

Крупнейшие сделки I пол. 2025



ЗУ ЖК Injoy
Москва

8,9 га

14-16 млрд
руб.

ЗУ ЖК «Новое Пушкино»
и «Белый град»
Москва

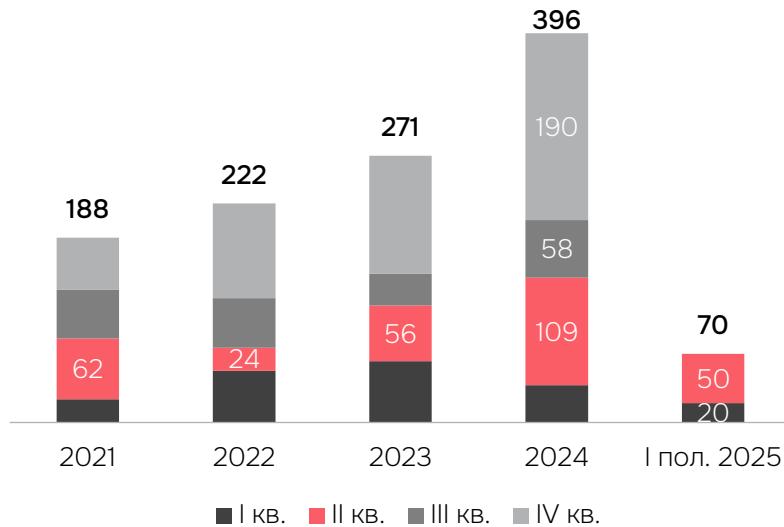
160 га
10-12 млрд
руб.

ЗУ на Павелецкой наб.
Москва

2,14 га

6,5 млрд
руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Складская недвижимость

Ключевые тенденции

- Инвесторы сохраняют повышенный интерес к складской недвижимости
- Сокращение сделок с объектами под собственные нужды
- Форматы big box и light industrial находятся в числе приоритетных для управляющих компаний ЗПИФ недвижимости

В I полугодии 2025 года объем инвестиций в складскую недвижимость составил 69 млрд руб. Показатель снизился на 25% по сравнению с прошлым годом, однако превзошел результаты всех предыдущих полугодий.

За 6 месяцев доля инвестиционных сделок в структуре покупателей складов составила 94%, а покупки под собственные нужды – 6%. При этом объем последних сократился более чем в 7 раз – с 29 млрд руб. (16 сделок) в I полугодии 2024 года до 4 млрд руб. (3 сделки) в текущем периоде. **Рост стоимости заемного финансирования и изменение конъюнктуры рынка** способствуют тому, что многие покупатели – конечные пользователи заняли выжидательную позицию.

Наибольшая доля инвестиций в складскую недвижимость – 71% от общего объема или 49 млрд руб. – приилась на приобретение объектов, планируемых к включению в состав ЗПИФ. Для сравнения, за аналогичный период прошлого года объем таких вложений составлял 52 млрд руб. или 57% от общего объема вложений. Лидерами по числу приобретений в 2025 году стали УК «Современные фонды недвижимости» (4 складских комплекса) и УК «Альфа-Капитал» (3 объекта, из которых 2 в формате light industrial и 1 – big box).

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость



Рынок ЗПИФ

Приложение

Крупнейшие сделки I пол. 2025



Дмитровский логистический парк
Москва

243 тыс.
кв. м

Конфиденциально

СК «Обухово»
Москва

109 тыс.
кв. м

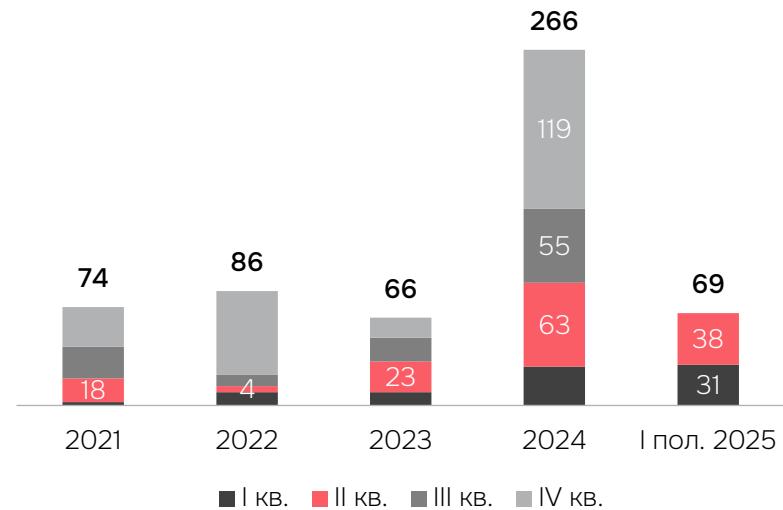
7,5-7,8 млрд
руб.

СК «Волхонка»
Санкт-Петербург

108 тыс.
кв. м

7,5-8 млрд
руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Торговая недвижимость

Ключевые тенденции

- Поляризация рынка – три сделки с крупнейшими объектами и восемь транзакций с региональными ТЦ среднего и районного формата
- Продажа дистресс-активов для оптимизации портфелей владельцев
- Основное предложение сформировано региональными объектами

Общий объем вложений в торговую недвижимость в I полугодии 2025 года **составил 44 млрд руб.**, что, в отличие от других сегментов, выше показателя за аналогичный период прошлого года (+16% г/г). Однако говорить о системном повышении инвестиционной привлекательности сегмента пока преждевременно.

Сделки с торговыми объектами по-прежнему достаточно поляризованы. Так, 75% инвестиций приходится на 3 крупные транзакции – продажа на торгах ТЦ «Времена года» и сделка по продаже двух аутлет-центров от иностранного собственника. Остальной объем сформирован сделками с чеком 1,5-2,5 млрд руб. Инвесторы отдают предпочтение районным высокодоходным объектам, преимущественно в непосредственной близости к метро.

Во второй половине года ожидается сохранение интереса к сегменту, в фокусе инвесторов – региональные торговые объекты. Кроме того, **ряд уникальных**, в том числе портфельных, **сделок способен существенно увеличить годовой объем вложений** в сегмент.

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость



Рынок ЗПИФ

Приложение

Крупнейшие сделки I пол. 2025



Времена года
Москва

67 тыс.
кв. м

16 млрд
руб.

Outlet Village Белая Дача
Москва

41 тыс.
кв. м

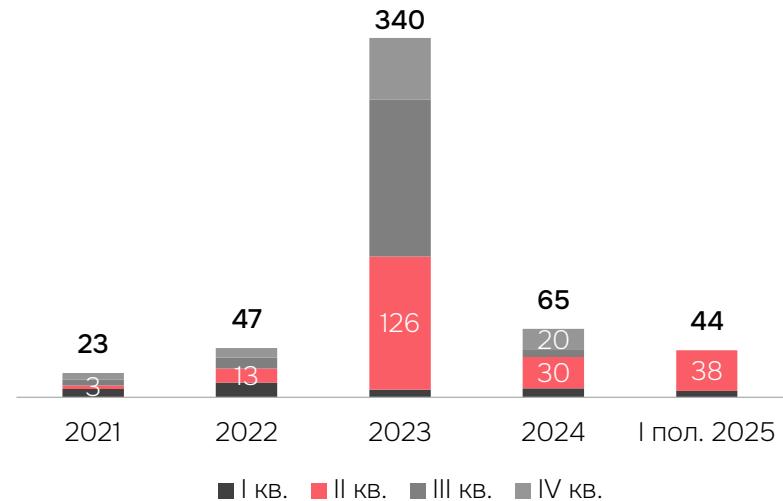
Конфиденциально

Outlet Village Пулково
Санкт-Петербург

36 тыс.
кв. м

Конфиденциально

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Гостиничная недвижимость

Ключевые тенденции

- Развитие многоформатного туризма
- Увеличение объема вложений не только в строительство новых объектов, но и в реконструкцию существующих
- Постановление №141 стимулирует инвестиции в гостиничные проекты

По итогам I полугодия 2025 года объем инвестиций в гостиничную недвижимость составил 15 млрд руб.* (+27% г/г) или 5% от совокупного объема вложений в недвижимость.

Основной фокус инвесторов направлен не на приобретение готовых объектов, а девелопмент новых гостиничных проектов в рамках государственных программ поддержки. **По итогам программы льготного кредитования в рамках Постановления Правительства РФ №141 было одобрено 170 проектов строительства гостиниц 3-5 звезд с общим номерным фондом около 31,6 тыс. номеров в 51 регионе, ввод в эксплуатацию которых запланирован до 2030 года.**

В структуре сделок преобладают 3 типа активов: гостиницы на юге России, классические городские отели (*Ibis на Лиговском*) и загородные комплексы выходного дня с развитой инфраструктурой для отдыха (*LesArt Resort*). Наряду с действующими отелями инвесторы также приобретали земельные участки под строительство, а также санатории под реконцепцию (*Azimut Парк Отель Прометей Небуг*).

*В общем объеме вложений учитываются вложения в стабилизированные активы и покупку земельных участков без затрат на девелопмент.

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость



Рынок ЗПИФ

Приложение

Крупнейшие сделки I пол. 2025



LesArt Resort
Москва



300 номеров



Конфиденциально



Ibis на Лиговском
Санкт-Петербург

221 номер

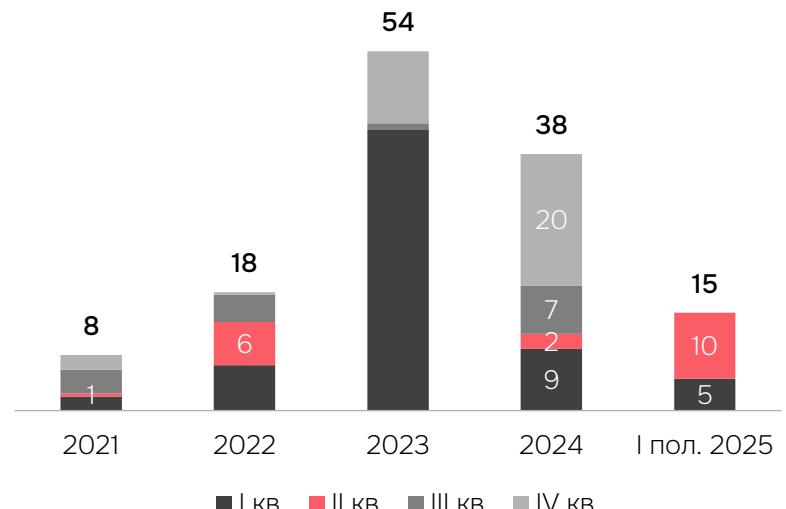
2-2,5 млрд руб.

Azimut Парк Отель
Прометей Небуг
Туапсе

265 номеров

1,8-2 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



- консультант IBC Real Estate

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость



Рынок ЗПИФ

Приложение

Крупнейшие сделки

Топ-10 крупнейших инвестиционных сделок I полугодия 2025

 – консультант IBC Real Estate



БЦ «Легион I»
47 тыс. кв. м / 17 млрд руб.
Москва
Wildberries и ГК Russ



ТЦ «Времена Года»
67 тыс. кв. м / 16 млрд руб.
Москва
Киевская Площадь



Центральный Телеграф
55 тыс. кв. м / 33-36 млрд руб.
Москва
Т-Банк



БЦ AFIB
50 тыс. кв. м / 28-35 млрд руб.
Москва
Структуры Лукойла



Проект ЖК Injoy
8,9 га / 14-16 млрд руб.
Москва
Талан



**Проект ЖК «Новое Пушкино»
и «Белый град»**
160 га / 10-12 млрд руб.
Москва
Вектор



ТЦ Outlet Village Белая Дача
41 тыс. кв. м / конфиденциально
Москва
Кама Капитал



ТЦ Outlet Village Пулково
36 тыс. кв. м / конфиденциально
Санкт-Петербург
Кама Капитал



Дмитровский ЛП
243 тыс. кв. м / Конфиденциально
Москва
Central Properties



Отель Les Art Resort
300 номеров / конфиденциально
Москва
Конфиденциально

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ



Приложение

РЫНОК ЗПИФ



ЗПИФ как альтернатива депозитам

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение



На 1 июня 2025 года **рублевая денежная масса (М2)** составила 118,2 трлн руб., увеличившись на 15% г/г. Более половины этого объема – 60,0 трлн руб. – приходится на переводные и срочные депозиты населения, продемонстрировавшие рост на 23% г/г.

Депозиты остаются для населения **одним из основных инструментов сбережений**, несмотря на снижение ставок.

Стоимость активов* в составе ЗПИФ продолжает расти. В тройку крупнейших направлений по объему вложений входят акции российских эмитентов (29%), вклады в уставные капиталы (16%) и недвижимость с имущественными правами (11%). Несмотря на более умеренные темпы роста, **недвижимость сохраняет устойчивые позиции и остается значимым сегментом в структуре активов.**

Управляющие компании продолжают запускать новые ЗПИФ недвижимости и пополнять портфели объектами, ожидая переток средств населения с депозитов в различные инвестиционные инструменты по мере смягчения денежно-кредитной политики.

Рыночные ЗПИФ недвижимости

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение



Динамика СЧА рыночных* ЗПИФ недвижимости, млрд руб.



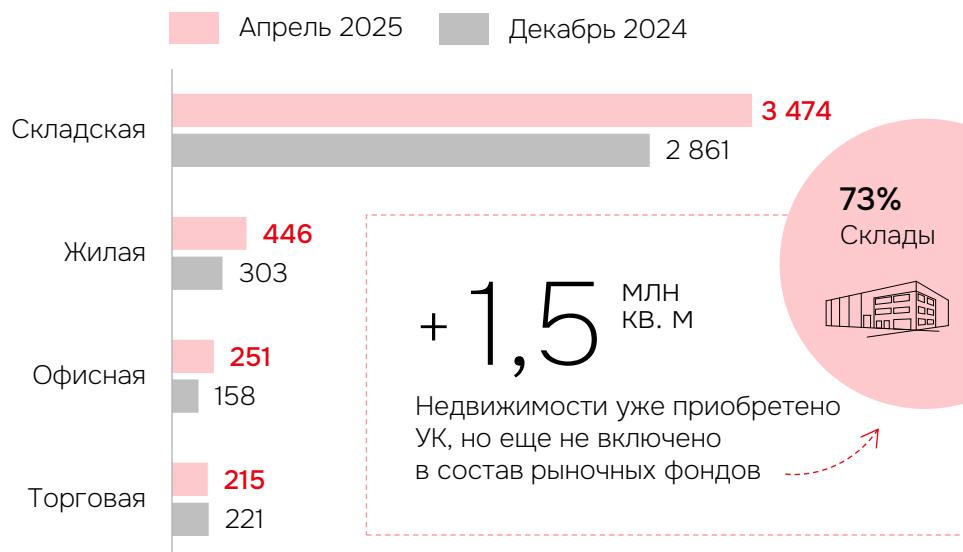
Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ, IBC Real Estate.
Данные от 30.04.2025.

*СЧА рыночных ЗПИФ недвижимости указана по действующим фондам на 30.04.2025, исключая фонды на стадии прекращения и не учитывая земельные участки и вспомогательные объекты. Рыночные ЗПИФ недвижимости включают в свой состав более 20 пайщиков и открыты для свободного приобретения.

На конец апреля 2025 года **совокупная стоимость чистых активов (СЧА) рыночных* ЗПИФ недвижимости** достигла 552 млрд руб., увеличившись на 12% или 62 млрд руб. с начала года. Рост СЧА обусловлен как приобретением новых объектов, так и переоценкой действующих активов.

Сегодня в структуре рыночных* ЗПИФ сосредоточено 4,4 млн кв. м коммерческих площадей (+843 тыс. кв. м с начала года). Преобладают складские объекты – на них приходится 3,5 млн кв. м или 79% от общего объема площадей.

Недвижимость* в структуре рыночных ЗПИФ, тыс. кв. м



Новые активы в составе ЗПИФ

В I полугодии 2025 года в интересах ЗПИФ было приобретено 15 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 783 тыс. кв. м. Объем вложений составил 56 млрд руб. или 18% от общего объема инвестиций за период. При этом часть активов пока находится в процессе включения в состав фондов, что является распространенной практикой.

Производственно-складская недвижимость сохранила лидерство по итогам полугодия – 11 из 15 сделок были заключены в этом сегменте. Объем инвестиций составил 49 млрд руб., а общая площадь приобретенных объектов – 765 тыс. кв. м. УК продолжают рассматривать склады как один из наиболее перспективных классов активов благодаря устойчивому спросу, индексации ставок и привлекательной доходности.

Несмотря на преобладание классических сегментов в составе ЗПИФ, **развиваются и альтернативные направления**. Так, в июле на Московской бирже стартовали торги паями комбинированного фонда «Грин Флю Лахта Парк» под управлением УК «Гамма Групп» – это уже второй фонд компании с вложениями в термальные комплексы.

Динамика инвестиций в недвижимость в составе активов ЗПИФ и совокупной площади купленных объектов, млрд руб. и тыс. кв. м



Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ



Приложение

Крупнейшие сделки по покупке объектов в состав ЗПИФ в 2025 году

Сделки I кв. 2025



СК «Волхонка»
108 тыс. кв. м / 7-8 млрд руб.
Санкт-Петербург
ВИМ Сбережения



СК «Саратов»
104 тыс. кв. м / 6,5-7 млрд руб.
Саратов
Современные фонды недвижимости

Сделки II кв. 2025



Дмитровский ЛП
243 тыс. кв. м / Конфиденциально
Москва
Central Properties



СК «Обухово»
109 тыс. кв. м / 7,5-7,8 млрд руб.
Москва
Современные фонды недвижимости

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение



Приложение

Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

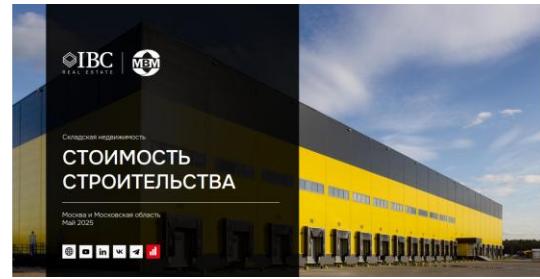
Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение



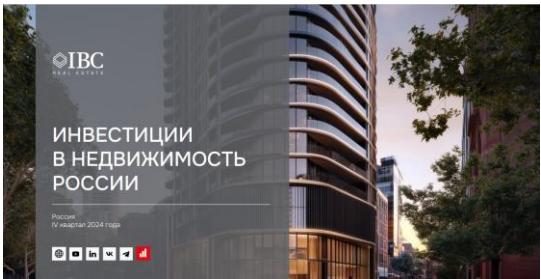
Инвестиции в недвижимость
I квартал 2025



Стоимость строительства. Склады
Май 2025



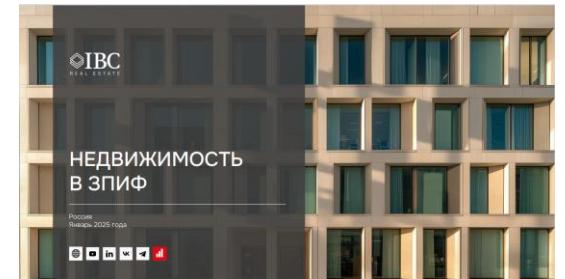
Программа МПТ и рынок офисной
недвижимости
Май 2025



Инвестиции в недвижимость
IV квартал 2024



Стоимость строительства. Офисы
Апрель 2025



Недвижимость в ЗПИФ
Январь 2025



Совершенство
в деталях



Микаэл Казарян

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Екатерина Космарская

Аналитик департамента
рынков капитала и инвестиций



Юлия Быкова

Старший аналитик департамента
исследований и аналитики

Спасибо

Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz