



ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия
IV квартал 2025



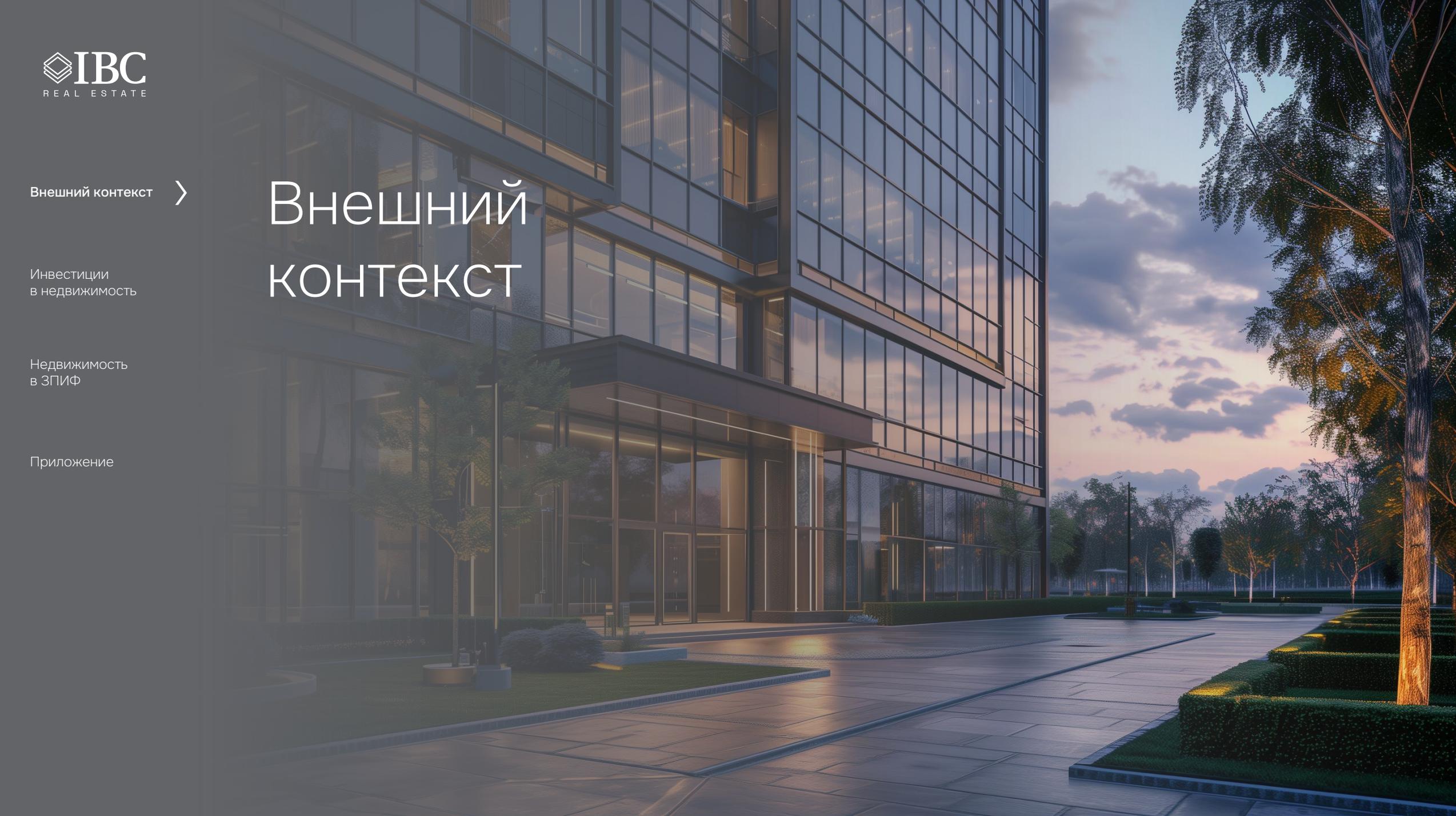
Внешний контекст >

Внешний КОНТЕКСТ

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение



Рынок коммерческой недвижимости под давлением

Внешние факторы, оказывающие влияние на развитие сегментов:

Внешний контекст >

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение

1 Минимальные темпы роста экономики – прогнозы ВВП в 2026 году – на уровне 1,3% г/г*. Автомобильная отрасль, производство минеральной продукции, деревообрабатывающий комплекс и ряд других крупных отраслей демонстрировали отрицательную динамику на протяжении 2025 года и сохранят ограниченный выпуск в 2026.

2 Конкуренция за работников на рынке труда **ослабевает**, что отражается в замедление роста заработных плат. Несмотря на сохранение рекордно низкого уровня безработицы (2,1%), индекс hh.ru вырос в 2 раза г/г, что говорит о трансформации рынка в пользу работодателя.

3 Потребители переходят к экономии на фоне сохраняющегося роста цен, замедления темпов роста доходов и общем сокращении социальных настроений и ожиданий.

4 Рост налоговой нагрузки будет **ограничивать возможности бизнеса для инвестиций**, а также поддержит дальнейший рост цен на товары и услуги. Как результат, цикл снижения ключевой ставки замедлится и **высокая стоимость заемного финансирования сохранится на протяжении года**.

5 Пересмотр кадастровой стоимости и увеличение количества проектов, для которых налоговая база на имущество определяется от кадастровой стоимости ведут к **росту операционных расходов**.

6 Рост стоимости строительных материалов стабилизировался на фоне охлаждения экономики, однако **дефицит рабочих и линейных специалистов сохраняется**.

→ Способствуют **снижению спроса** во всех сегментах в 2026 году

→ Ведут к **росту издержек** собственников и девелоперов

*По прогнозу Минэкономразвития.

Стабилизация во всех сегментах

В 2026 году рынок коммерческой недвижимости будет находиться в условиях поиска путей оптимизации на фоне сдержанного спроса во всех сегментах. В подобной конъюнктуре рынка особенно возрастает важность различных мер государственной поддержки, доступа к оперативной аналитике, а также стоимости управления и эксплуатации объектов, возможности ее оптимизации.

Гибкость, готовность собственников и девелоперов быстро принимать решения и реагировать на представляющиеся возможности – ключевой фактор успеха в 2026 году.

Внешний контекст >

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение

	Россия Существующие площади	Москва Существующие площади	Цикл рынка 2025 → 2026 Изменение цикла рынка IV кв. 2025 / IV кв. 2026 – прогноз
Склады ¹	75 060 тыс. кв. м	37 099 тыс. кв. м	
Офисы ²	31 095 тыс. кв. м	21 167 тыс. кв. м	
Торговые центры ³	26 982 тыс. кв. м	6 817 тыс. кв. м	
Гостиницы ⁴	183 тыс. номеров	34 тыс. номеров	

1. В расчет входят объекты классов А и В. В индикатор по Москве также включены цифры Московской области.
 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.

Часы рынка коммерческой недвижимости

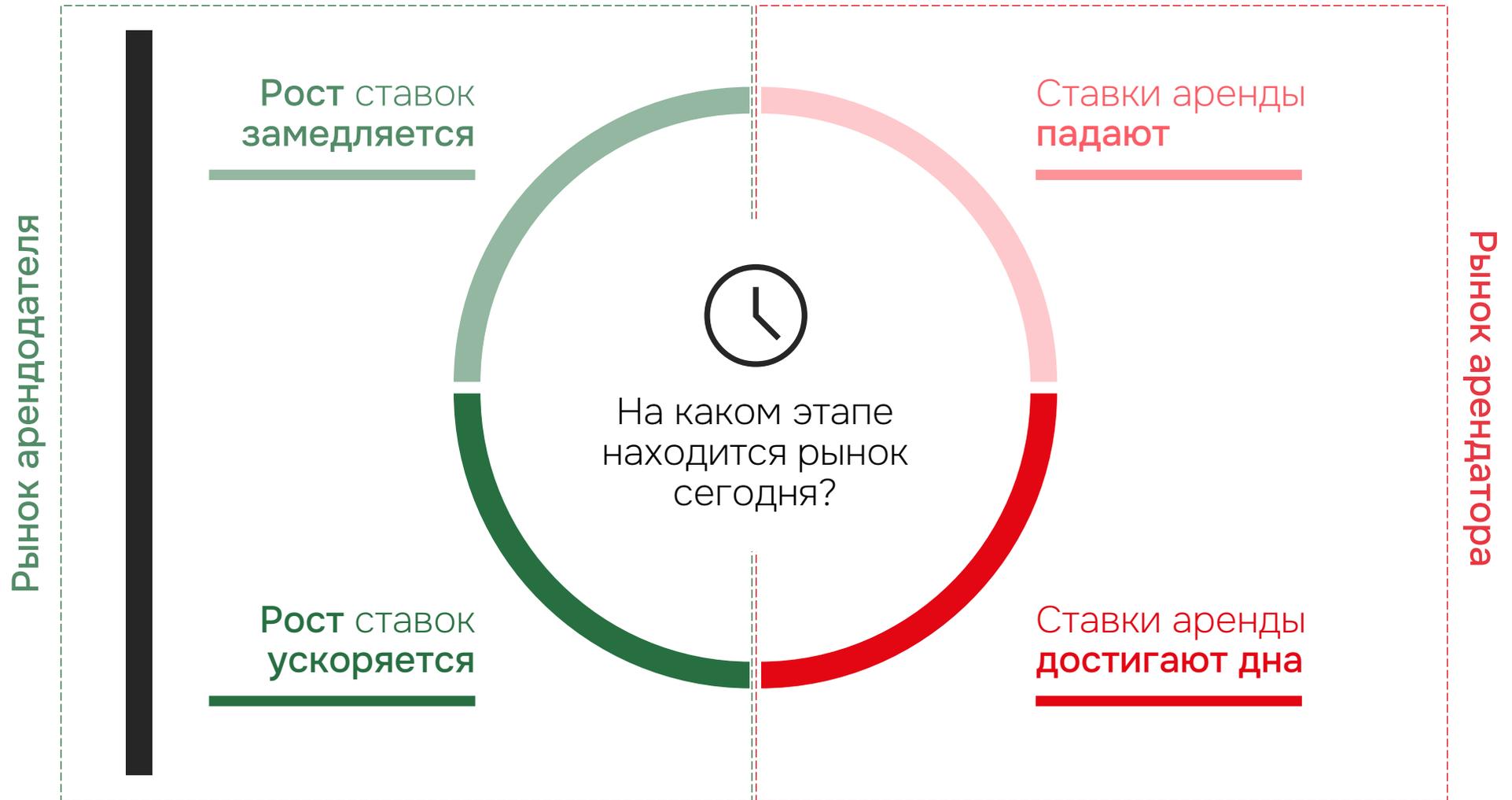
Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости

Внешний контекст >

Инвестиции
в недвижимость

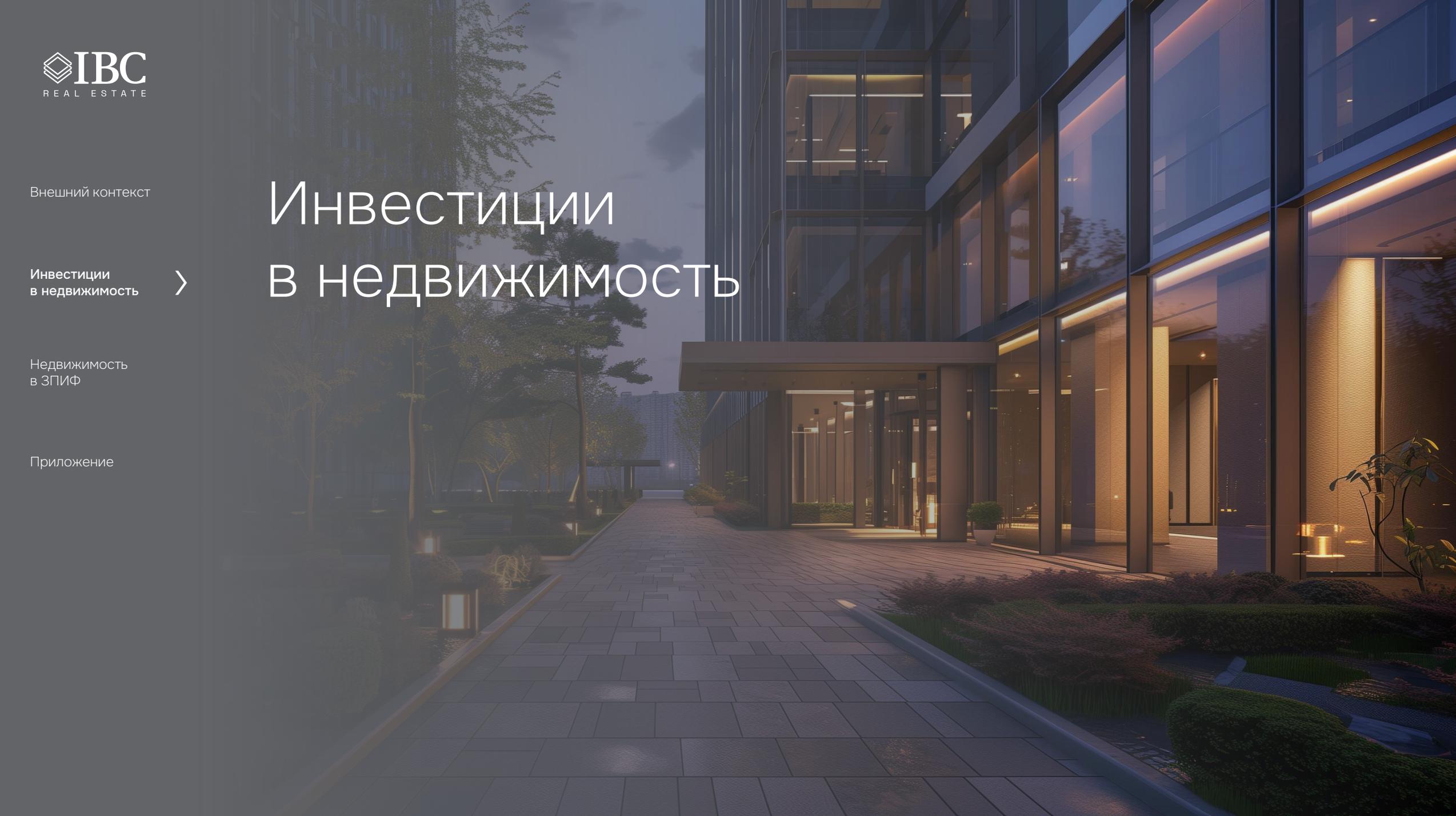
Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение





Инвестиции в недвижимость



Ключевые показатели

Объем транзакций



Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение

Ставки капитализации

	Москва	Санкт-Петербург
Офисная недвижимость	11,0 – 12,5 %	11,25 – 12,75 %
Торговая недвижимость	11,5 – 13,0 %	12,0 – 13,5 %
Складская недвижимость	11,25 – 12,75 %	11,5 – 13,0 %
Гостиничная недвижимость	10,75 – 12,25 %	11,0 – 12,5 %

География инвестиций*



*На карте не отмечены города, в которых доля вложений от общего объема инвестиций составляет менее 1%.

Стабилизация объема вложений в недвижимость

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам 2025 года составил 973 млрд руб. Рынок остается существенно активнее докризисного периода – текущий результат более чем в 3 раза превышает среднегодовые значения 2016–2021 гг. Такая динамика подтверждает сохранение устойчивого инвестиционного интереса к недвижимости даже в условиях сдержанного экономического роста.

Инвестиционные покупки играют ключевую роль в структуре сделок, на них пришлось около половины от совокупного объема вложений против 24% в прошлом году. Такой результат во многом был обеспечен закрытием ряда крупных транзакций, включая сделки, связанные с выходом иностранных компаний из российских активов.

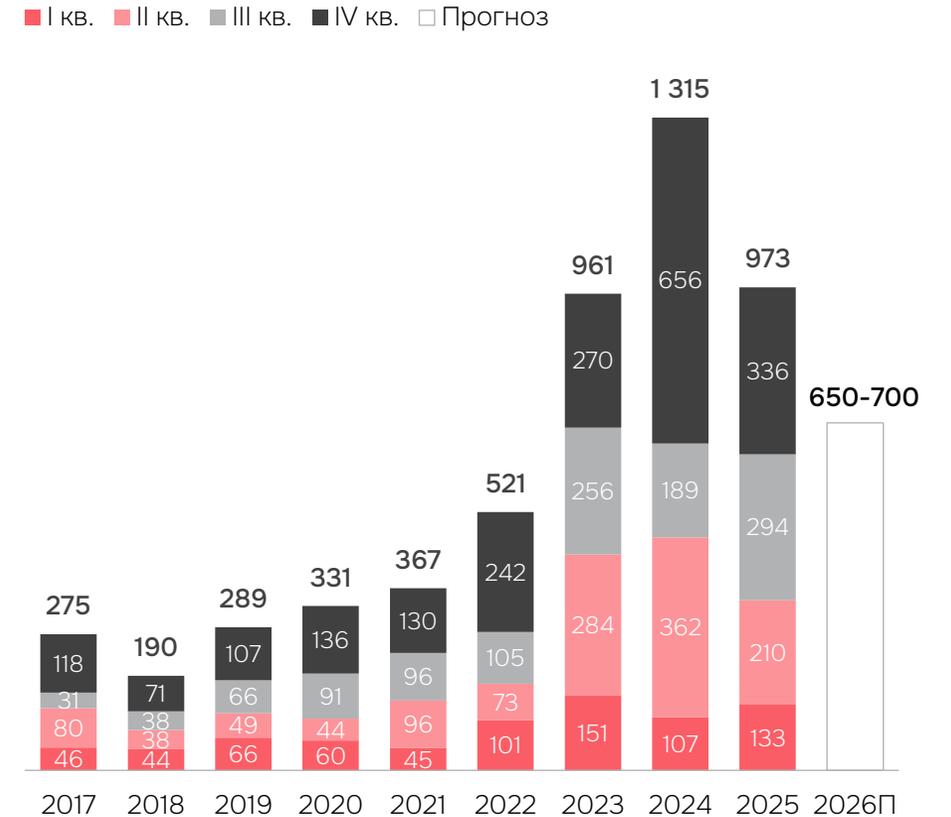
В 2026 году рынок будет развиваться в условиях умеренного экономического роста и сохраняющейся высокой стоимости заемного капитала. По итогам года совокупный объем инвестиций в недвижимость России ожидается на уровне 650–700 млрд руб., при этом на Москву придется около 500–550 млрд руб., на Санкт-Петербург – 80–90 млрд руб., а оставшиеся 60–70 млрд руб. распределятся между другими регионами.

Структура вложений в недвижимость по целям приобретения в 2025, млрд руб.

410	282	281	973
Инвестиционные покупки	Девелопмент и речеделопмент	Собственные нужды	Итого

650-700 млрд руб. Объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России Прогноз по итогам 2026

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



Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость >

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Структура инвестиций в недвижимость

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость >

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение

Офисная
недвижимость

326 млрд руб.
-33% г/г

80 сделок

Складская
недвижимость

246 млрд руб.
-8% г/г

105 сделок

Жилая
недвижимость

189 млрд руб.
-53% г/г

65 сделок



МФК

53 млрд руб.

8 сделок

Гостиничная
недвижимость

60 млрд руб.
+57% г/г

23 сделки

Торговая
недвижимость

99 млрд руб.
+53% г/г

21 сделка

Офисная недвижимость

Ключевые тенденции

- Офисы лидируют по вложениям второй год подряд
- Экспонируемые ставки капитализации по ключевым объектам находятся в диапазоне 7–9%
- Офисные блоки продолжают пользоваться спросом у инвесторов

Инвестиции в девелопмент

Девелоперы активно заявляют новые проекты, однако практически все из них реализуются на продажу и при поддержке городских льготных программ. Прогнозируемый объем ввода офисных объектов в Москве до 2030 года превысит 5 млн кв. м.

Покупка готовых объектов

Основным драйвером инвестиционной активности в сегменте офисной недвижимости остается приобретение крупных бизнес-центров под собственные нужды компаний – на такие сделки пришлось более 50% совокупного объема вложений.

Инвестиционные сделки носят точечный характер на фоне ограниченного предложения объектов с потенциалом роста стоимости и низкой готовности собственников к продаже высокодоходных активов.

Розничные инвестиции*

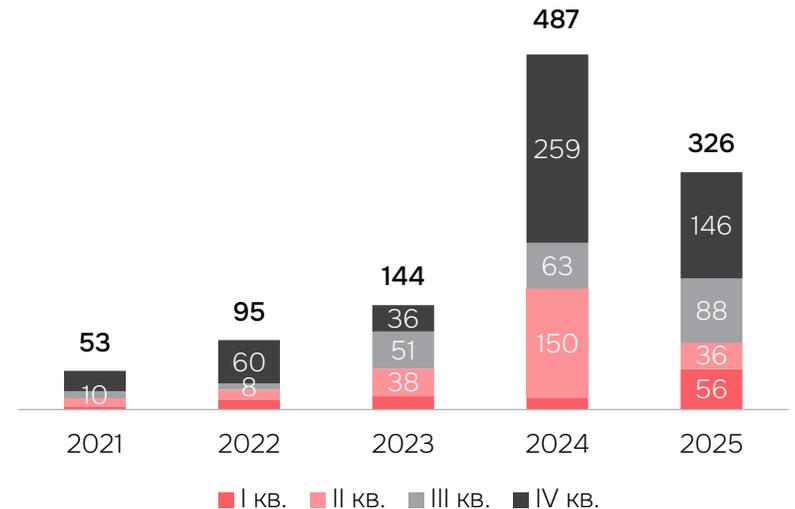
Рост числа и объема сделок по покупке офисных блоков продолжается благодаря расширению предложения и устойчивому спросу. За 2025 год объем подобных инвестиций достиг 98 млрд руб., превысив показатель предыдущего года на 23%.

*Не учитывается в общем объеме инвестиционных вложений.

Крупнейшие сделки 2025 года

Белая площадь Москва	111 тыс. кв. м	46,5 млрд руб.
AFI2B Москва	50 тыс. кв. м	28–35 млрд руб.
Невская ратуша Санкт-Петербург	66 тыс. кв. м	22 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость >

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Складская недвижимость

Ключевые тенденции

- Фокус инвесторов на качестве активов
- Спрос на склады формируют как институциональные, так и розничные инвесторы
- Ключевыми покупателями складских объектов остаются УК ЗПИФ

Инвестиции в девелопмент

Объемы нового строительства складской недвижимости в 2025 году достигли исторического максимума. На фоне высокого спроса предыдущих лет в России было введено 8,7 млн кв. м складских площадей – **рекордный показатель** за всю историю наблюдений. Дополнительно на стадии строительства находится еще около 13 млн кв. м, что отражает масштаб ранее сформированных девелоперских планов, несмотря на изменение рыночной конъюнктуры.

Покупка готовых объектов

Большинство подобных сделок совершают УК, структурируя активы в формате ЗПИФ для частных инвесторов. По итогам 2025 года в интересах ЗПИФ было приобретено 20 объектов совокупной стоимостью 93 млрд руб., что соответствует 38% от общего объема инвестиций в сегмент. При этом решающими факторами при выборе объектов остаются их качество, текущее состояние объекта и наличие арендного потока.

Розничные инвестиции*

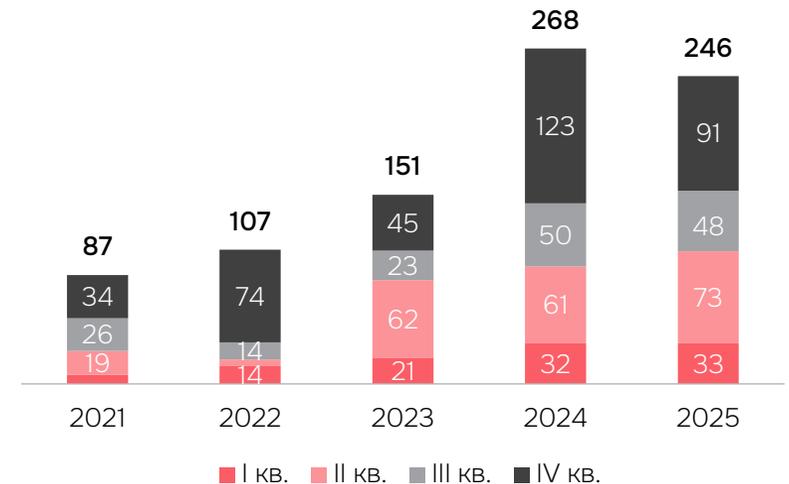
Объем вложений в сегмент light industrial остается ограниченным, однако число сделок с чеком до 500 млн руб. растет. В 2025 году было заключено 48 подобных сделок на 72,2 тыс. кв. м общей стоимостью 8,6 млрд руб., тогда как в 2024 году – 20 сделок на 26,8 тыс. кв. м и 3 млрд руб.

*Не учитывается в общем объеме инвестиционных вложений.

Крупнейшие сделки 2025 года

НК парк Домодедово-2 Москва	148 тыс. кв. м	12,5-13,5 млрд руб.
СК «Обухово» Москва	122 тыс. кв. м	10-12 млрд руб.
Дмитровский ЛП Москва	239 тыс. кв. м	Конфиденциально

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость >

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Жилая недвижимость

Ключевые тенденции

- Снижение активности застройщиков по приобретению участков связано с отменой льготной ипотеки и падением спроса на жилье
- Приоритет девелоперов – покупка площадок с ИРД*
- УК ЗПИФ совместно с девелоперами создают фонды для финансирования строительства жилых комплексов

Инвестиции в девелопмент

Снижение спроса на жилье и высокая ключевая ставка привели к замедлению инвестиционной активности застройщиков. В этих условиях девелоперы предпочитают приобретать участки с разрешительной документацией и проекты на стадии строительства, корректируя планы в условиях ограниченного финансирования и изменяющейся рыночной конъюнктуры.

Розничные инвестиции

В 2025 году рынок пополнился пятью новыми розничными ЗПИФ, инвестирующими в жилую недвижимость: 3 фонда для квалифицированных инвесторов с объектами на стадии строительства (два в Москве и один в Санкт-Петербурге) и 2 фонда для неквалифицированных инвесторов с готовыми квартирами и апартаментами в Москве с различными стратегиями – аренда и перепродажа. Фонды позволяют застройщикам снижать кредитную нагрузку, а розничным инвесторам – получать пассивный доход без необходимости владеть и управлять недвижимостью.

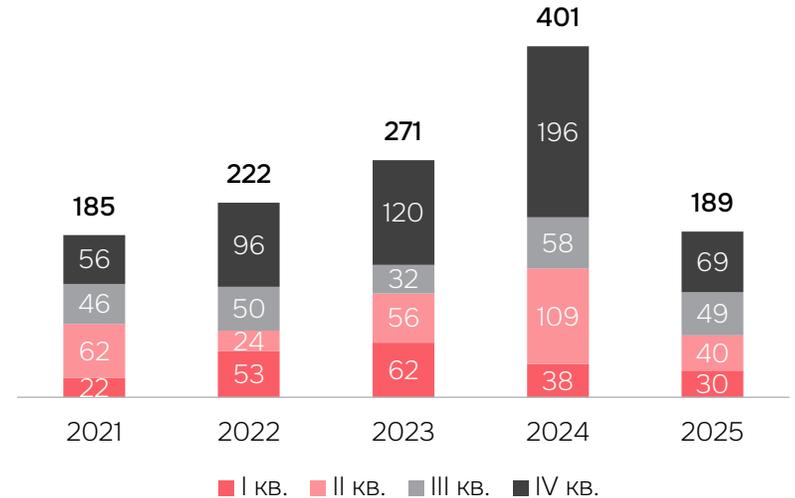
*ИРД – исходно-разрешительная документация.

**Розничные ЗПИФ – фонды с числом паищиков более 20, паи которых доступны для покупки на открытом рынке.

Крупнейшие сделки 2025 года

ЗУ ЖК «Рождественка 8» Москва	0,8 га	16-17 млрд руб.
ЗУ ЖК Injoy Москва	8,9 га	14-16 млрд руб.
ЗУ на ул. Льва Толстого, 14 Москва	0,6 га	10-11 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость >

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Торговая недвижимость

Ключевые тенденции

- Сделки с торговой недвижимостью носят точечный характер
- Процесс выхода большей части иностранных собственников из российских активов близок к завершению
- Торги занимают значимую долю в реализации торговых центров

Инвестиции в девелопмент

По итогам 2025 года объем качественной торговой недвижимости России увеличился на рекордные 647 тыс. кв. м с 2021 года ввиду запуска крупных проектов, открытие которых неоднократно переносилось. В перспективе пяти лет темпы нового строительства будут снижаться. Объем проектов, находящихся на стадии строительства со сроком ввода до 2028 года, остается ограниченным и составляет порядка 1,8 млн кв. м. Однако мы ожидаем, что фактический ввод будет ниже заявленного из-за пересмотра планов девелоперов и переноса сроков.

Покупка готовых объектов

Активность в сегменте остается низкой и формируется в основном за счет единичных сделок. Половина реализованных объектов за 2025 год приходится на сделки, связанные с выходом иностранных компаний из российских активов и продажей ТЦ через торги.

Розничные инвестиции

Инвестиционный интерес к покупке помещений формата стрит-ритейла остается на высоком уровне, однако усиливается конкуренция со стороны офисных блоков. Наиболее распространенной стратегией является приобретение помещений площадью 50–600 кв. м, обеспечивающих гибкость использования и стабильность арендного дохода.

Крупнейшие сделки 2025 года



Портфель ТЦ
Malltech Holding
Москва, регионы



874 тыс. кв. м



Конфиденциально

Outlet Village Белая Дача
и Outlet Village Пулково
Москва, Санкт-Петербург

77 тыс. кв. м

Конфиденциально

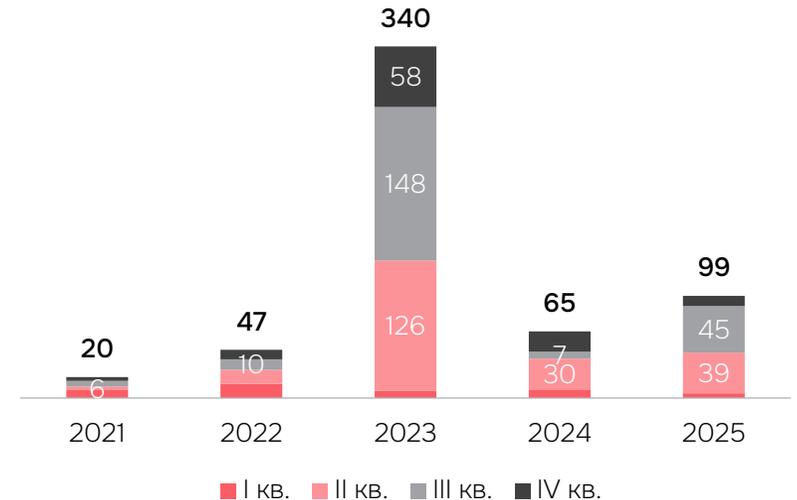


Времена года
Москва

67 тыс. кв. м

16 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Гостиничная недвижимость

Ключевые тенденции

- Рост объема вложений обеспечен закрытием ряда крупных сделок
- Дистресс-активы и объекты, реализуемые через торги, продолжают играть заметную роль в структуре сделок
- Фокус инвесторов сосредоточен на качественных активах – гостиницах категории 4 и 5 звезд

Инвестиции в девелопмент

Ключевым драйвером развития гостиничной недвижимости в России на ближайшие годы станут проекты, реализуемые по программе льготного кредитования (Постановление №141). За 4 этапа программы было одобрено 436 проектов, которые в совокупности обеспечат ввод порядка 78 тыс. новых номеров.

Покупка готовых объектов

Инвестиционная активность в сегменте остается точечной из-за ограниченного предложения: на рынке преимущественно обращаются трофейные активы, сосредоточенные в крупнейших туристических и деловых центрах – Москве, Санкт-Петербурге и Краснодарском крае. В 2025 году на эти регионы пришлось 20 из 23 сделок.

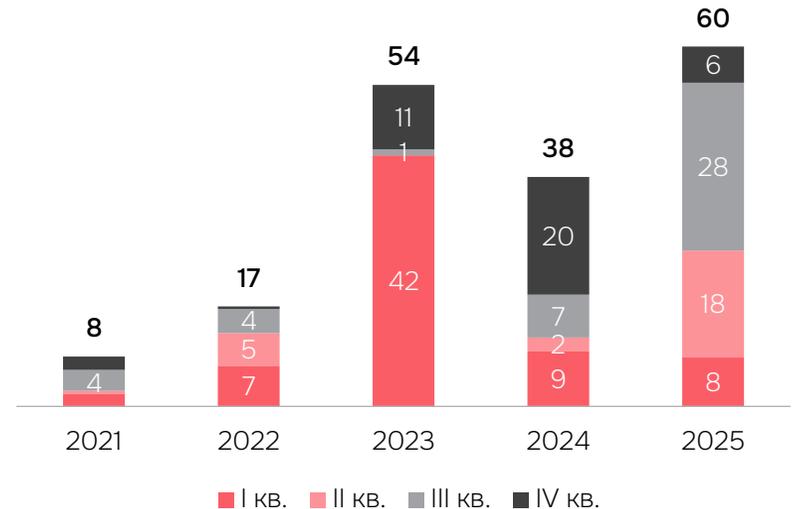
Розничные инвестиции

Покупка апартаментов в популярных туристических локациях России формируется как заметная инвестиционная тенденция. Формат все чаще рассматривается инвесторами как альтернатива традиционной коммерческой недвижимости на фоне роста внутреннего туризма и спроса на гибкие модели размещения.

Крупнейшие сделки 2025 года

Swissotel Resort Сочи Камелия Сочи	203 ном.	10 млрд руб.
Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park Москва	298 ном.	8-10 млрд руб.
LesArt Resort Московская область	300 ном.	Конфиденциально

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Ключевые сделки

Примеры крупных инвестиционных сделок 2025 года

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость



Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение

– консультант сделки IBC Real Estate



Центральный Телеграф
55 тыс. кв. м / конфиденциально
Т-Банк



БЦ AF12B
50 тыс. кв. м / 28-35 млрд руб.
Структуры Лукойла



БЦ Белая площадь
110,8 тыс. кв. м / 46,5 млрд руб.
Современные фонды недвижимости



Невская ратуша
66,4 тыс. кв. м / 22 млрд руб.
Правительство Санкт-Петербурга



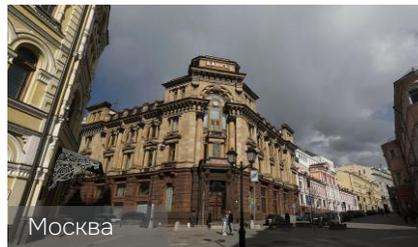
Портфель ТЦ Malltech Holding
874 тыс. кв. м / конфиденциально
Balchug Capital



БЦ в Лужниках
57,3 тыс. кв. м / конфиденциально
Конфиденциально



**Outlet Village Белая Дача
и Outlet Village Пулковско**
77 тыс. кв. м / конфиденциально
Kama Capital



ЗУ ЖК «Рождественка 8»
0,8 га / 16-17 млрд руб.
Sminex



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



Отель LesArt Resort
300 номеров / конфиденциально
Конфиденциально

Внешний контекст

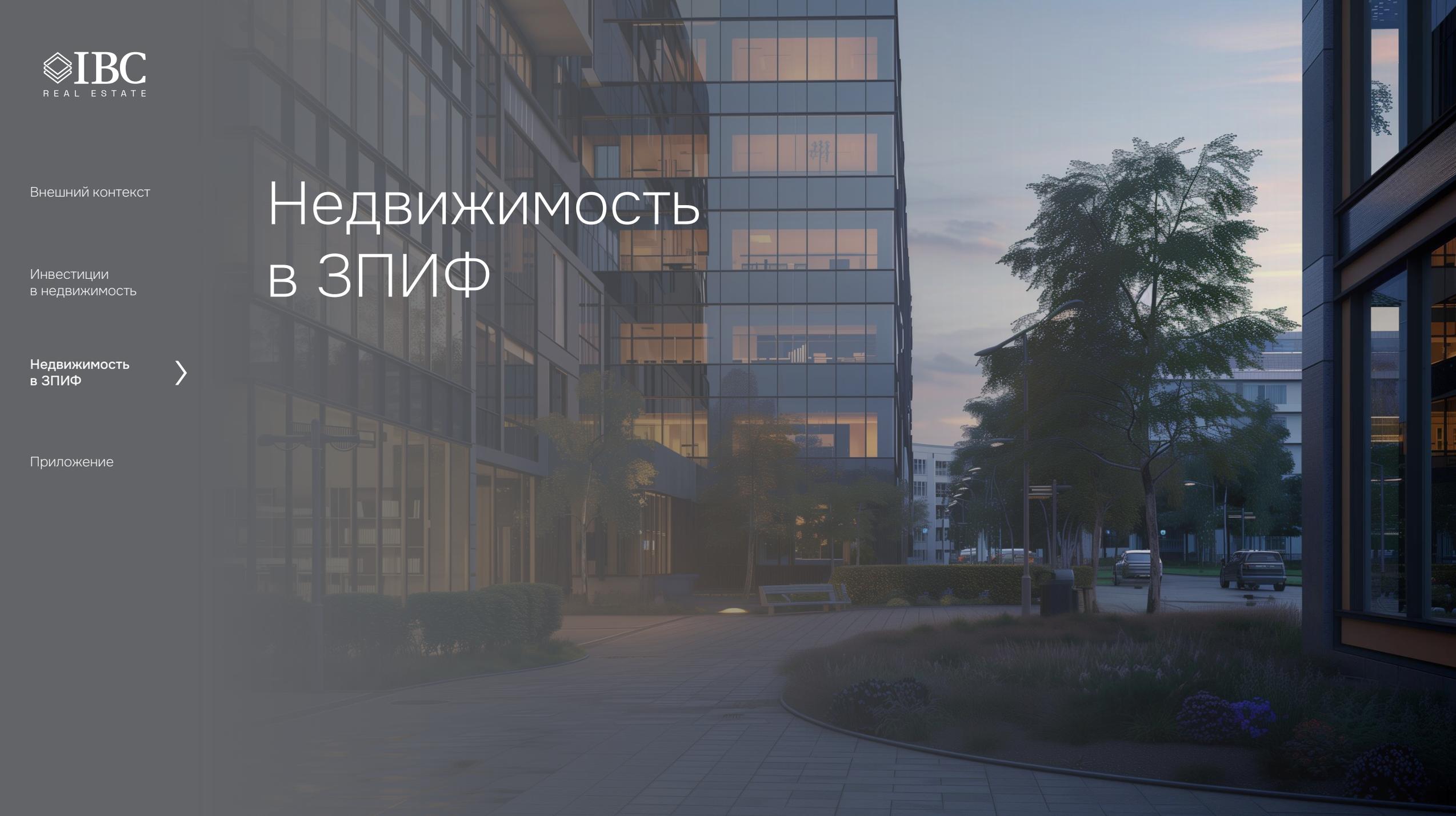
Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ



Приложение

Недвижимость в ЗПИФ



Недвижимость – ключевой актив ЗПИФ

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ



Приложение



Общая стоимость активов* в ЗПИФ, трлн руб.



Источник: Банк России.

*Данные представлены с учетом обязательств. Данные от 30.09.2025.

**Розничные ЗПИФ – фонды с числом пайщиков более 20, паи которых доступны для покупки на открытом рынке.

Включают как фонды для неквалифицированных инвесторов, так и для квалифицированных.

Переток средств населения в ЗПИФ

На конец ноября 2025 года денежный агрегат М2 составил 124,7 трлн руб., увеличившись на 12,3% за год. Половина этого объема (62,4 трлн руб.) – переводные и срочные депозиты населения. Однако на фоне снижения доходности по банковским вкладам часть инвесторов перераспределяет средства в альтернативные инструменты, включая ЗПИФ недвижимости, ориентированные на вложения в реальные активы.

Рост рынка ЗПИФ

Согласно данным Банка России, по итогам III квартала 2025 года совокупная стоимость активов в составе ЗПИФ достигла 20,9 трлн руб. (+24% г/г или +4,0 трлн руб.). На недвижимость приходится 2,6 трлн руб., или 13% от стоимости всех активов в фондах.

Баланс институционального и розничного спроса

Недвижимость остается одним из ключевых активов ЗПИФ. Наибольшая часть вложений приходится на фонды для квалифицированных инвесторов – 2,2 трлн руб., что подтверждает стабильный интерес институциональных игроков к инструменту для эффективного управления капиталом. При этом около четверти всего объема недвижимости в ЗПИФ (0,6 трлн руб.) находится в розничных** фондах, доступных широкой аудитории, что показывает популярность инструмента среди розничных инвесторов.

Недвижимость в розничных ЗПИФ

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

СЧА розничных* ЗПИФ, инвестирующих в недвижимость

638 млрд руб.

Совокупный объем недвижимости в составе розничных* ЗПИФ

5,4 млн кв. м.

Рост СЧА и объема недвижимости в розничных ЗПИФ

По итогам III квартала 2025 года совокупная СЧА розничных ЗПИФ достигла 638 млрд руб. (+147 млрд руб. с начала года), в основном за счет включения новых объектов, переоценки активов и запуска новых фондов, СЧА которых достигла 32 млрд руб.

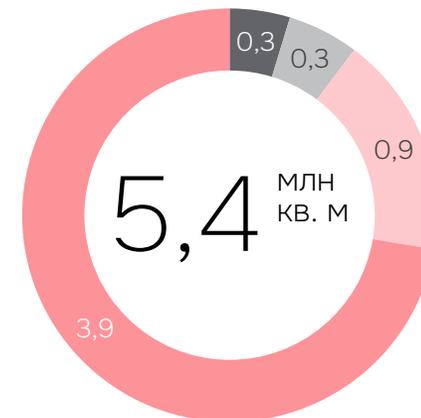
В розничных ЗПИФ на конец сентября 2025 года сосредоточено порядка 5,4 млн кв. м (+1,8 млн кв. м с начала года). В структуре активов фондов более 70% составляет складская недвижимость.

Динамика СЧА розничных* ЗПИФ недвижимости, млрд руб.



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

- Складская недвижимость
- Жилая недвижимость
- Офисная недвижимость
- Торговая недвижимость



~ 1 млн кв. м
Объем недвижимости, приобретенной для последующего включения в состав розничных ЗПИФ

Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ, IBC Real Estate. Данные от 30.09.2025.

*СЧА розничных ЗПИФ недвижимости указана по действующим фондам на 30.09.2025, исключая фонды на стадии прекращения и не учитывая земельные участки и вспомогательные объекты. Розничные ЗПИФ недвижимости включают в свой состав более 20 пайщиков и открыты для свободного приобретения.

Новые активы в составе ЗПИФ

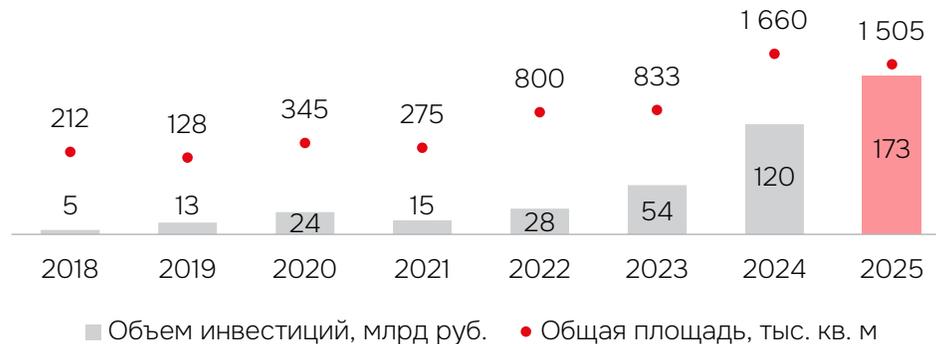
Рост инвестиционной активности УК ЗПИФ

С 2024 года рынок перешел в фазу повышенной активности по структурированию объектов в состав ЗПИФ. В течение 2024 года УК приобрели недвижимость на 120 млрд руб., формируя портфели в ожидании потенциального перетока средств населения из банковских депозитов. В 2025 году объем приобретений увеличился и составил 173 млрд руб.

Фокус на складской сегмент

Склады рассматриваются как один из наиболее перспективных классов активов, в том числе за счет высокой устойчивости к кризисам. Дополнительным фактором привлекательности является долгосрочная аренда крупными резидентами, что снижает ротацию арендаторов и обеспечивает стабильность денежных потоков. В 2026 году ожидается более сдержанная инвестиционная активность, при этом складской сегмент останется приоритетным направлением для УК ЗПИФ.

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



Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ



Приложение

Крупнейшие сделки по покупке объектов в состав ЗПИФ в 2025 году



Белая площадь

110,8 тыс. кв. м / 46,5 млрд руб.

Москва

Современные фонды недвижимости



НК парк Домодедово-2

148 тыс. кв. м / 12,5-13,5 млрд руб.

Москва

Современные фонды недвижимости



СК «Обухово»

122 тыс. кв. м / 10-12 млрд руб.

Москва

Современные фонды недвижимости



Дмитровский ЛП

239 тыс. кв. м / конфиденциально

Москва

Central Properties

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение



Приложение

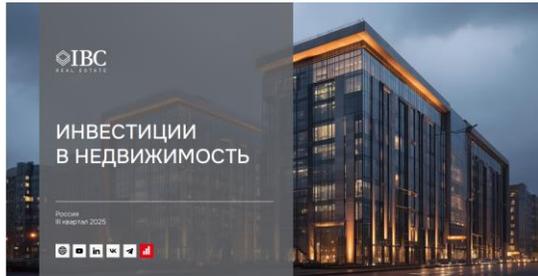
Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение



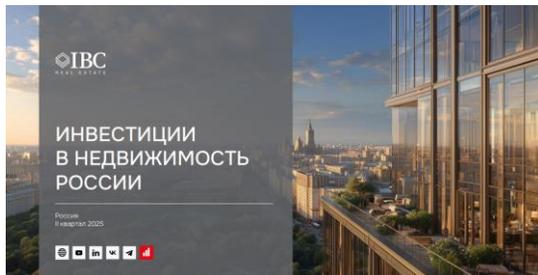
Инвестиции в недвижимость
III квартал 2025



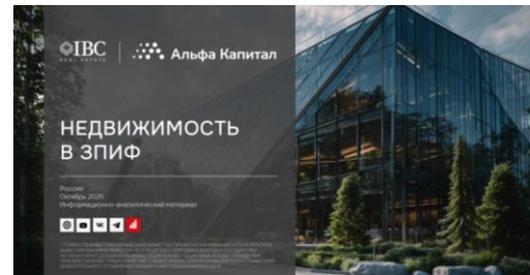
Технопарки Москвы
Декабрь 2025



Экономика технопарков
Декабрь 2025



Инвестиции в недвижимость
II квартал 2025



Недвижимость в ЗПИФ
Октябрь 2025



Программа МПТ и городская среда
Сентябрь 2025



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