



ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

Россия
I квартал 2025





Внешний контекст



Первые месяцы 2025 сигнализируют о замедлении

Экономика продолжает рост, но динамика демонстрирует некоторое замедление

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение

В I квартале 2025 года мы наблюдали первые признаки стабилизации роста экономики. Темп роста ВВП по итогам первых двух месяцев составил 1,9% г/г. Основными драйверами остаются, в первую очередь, обрабатывающие производства, сектора машиностроительного и металлургического комплекса, а также химическая промышленность.

Потребительская активность остается повышенной, однако охлаждение потребительских настроений и снижение готовности населения к крупным покупкам становятся заметны в отдельных отраслях и регионах. Оборот розничной торговли за январь-февраль 2025 года составил 3,8%.

Безработица сохраняется на минимальном уровне (2,4%), однако ввиду замедления темпов роста бизнеса и начала стабилизации экономики спрос на рабочую силу начинает снижаться.

Темпы корпоративного кредитования продолжают замедляться (-9,5% г/г), однако повышенная деловая активность сохраняется ввиду того, что бизнес реинвестирует прибыль, полученную в 2023-2024 гг. При этом доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность, превысила пятилетний рекорд конца 2024 года и достигла 21,7%.

Источники: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ

Коммерческая недвижимость



Пиковый **аномально**
высокий спрос
2023-2024



Стабилизированный
умеренно-высокий спрос
I кв. 2025

Стабилизация спроса после пиковых значений 2023-2024 гг. наблюдается во всех сегментах коммерческой недвижимости. Высокие результаты I квартала 2025 г. во многом связаны с завершением единичных крупных проектов, планируемых к закрытию еще в конце 2024 года. При этом повышенная активность сохраняется во всех сегментах, несмотря на умеренные и осторожные настроения игроков рынка.

Ключевые индикаторы

	2022	2023	2024	Янв.-фев. 2025	2025П
Темп роста ВВП % г/г	-1,4	4,1	4,1	1,9	2,5
Ключевая ставка в среднем по году, %	10,6	9,9	17,5	21,0	19,0-22,0
Индекс потребительских цен % дек./дек.	11,90	7,4	9,5	10,0	7,0-8,0
Индекс цен производителей % дек./дек.	11,4	4,0	12,1	9,7	6,1
Оборот розничной торговли % г/г	-6,5	8,0	7,2	3,8	7,6
Уровень безработицы % г/г	4,0	3,2	2,5	2,4	2,6

Внешний контекст

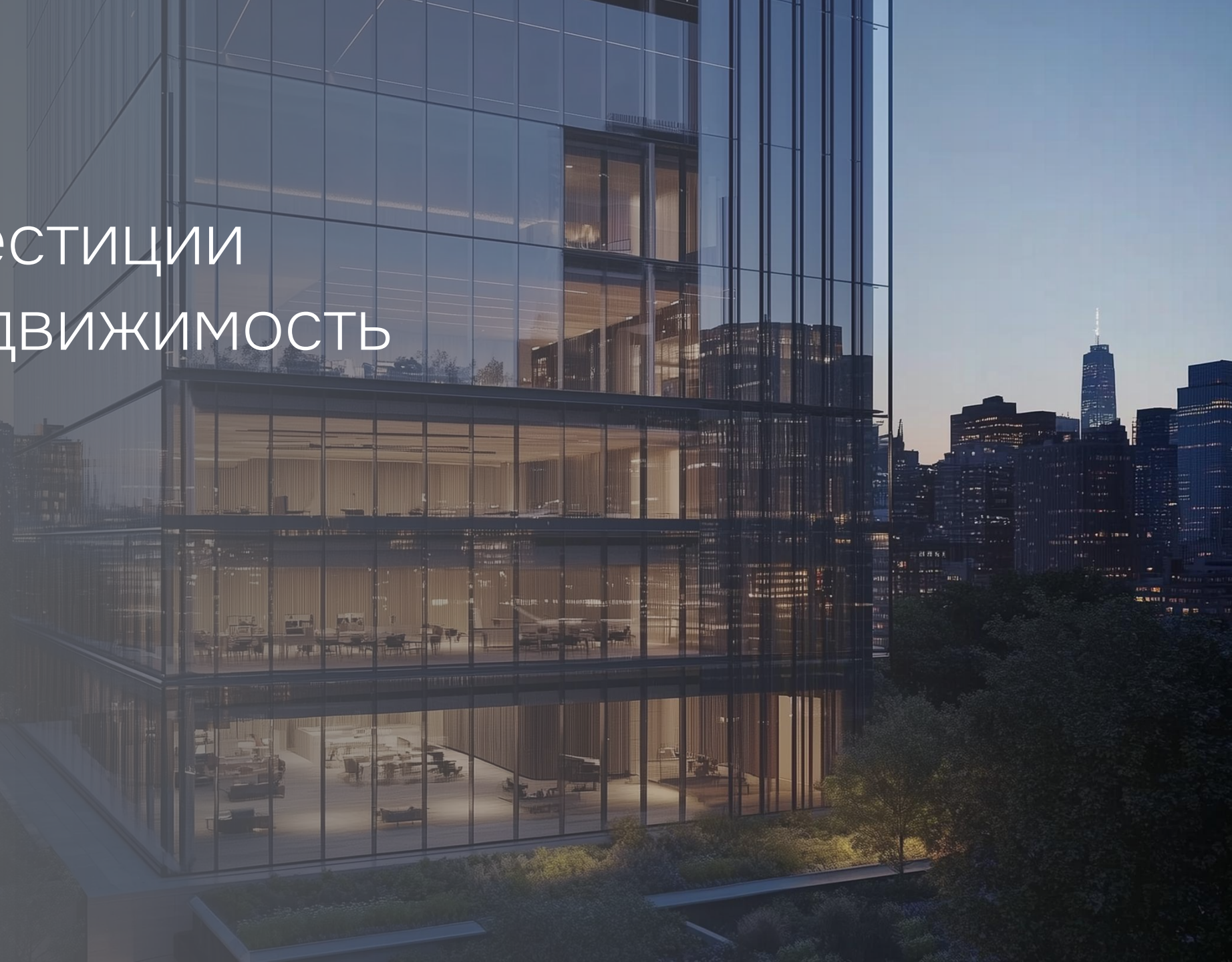
Инвестиции
в недвижимость



Инвестиции в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение



Ключевые показатели

Итоги I квартала 2025

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость



Рынок ЗПИФ

Приложение

Москва

99 млрд руб.
Объем
транзакций

24 Количество
транзакций

Санкт-Петербург

25 млрд руб.
Объем
транзакций

13 Количество
транзакций

Регионы РФ

12 млрд руб.
Объем
транзакций

4 Количество
транзакций

Россия

136 млрд руб.
Объем
транзакций

41 Количество
транзакций

+31% г/г

-9% г/г

Ставки капитализации

Москва

Офисная недвижимость
11,0 – 12,5 %

Торговая недвижимость
11,75 – 13,0 %

Складская недвижимость
11,25 – 12,5 %

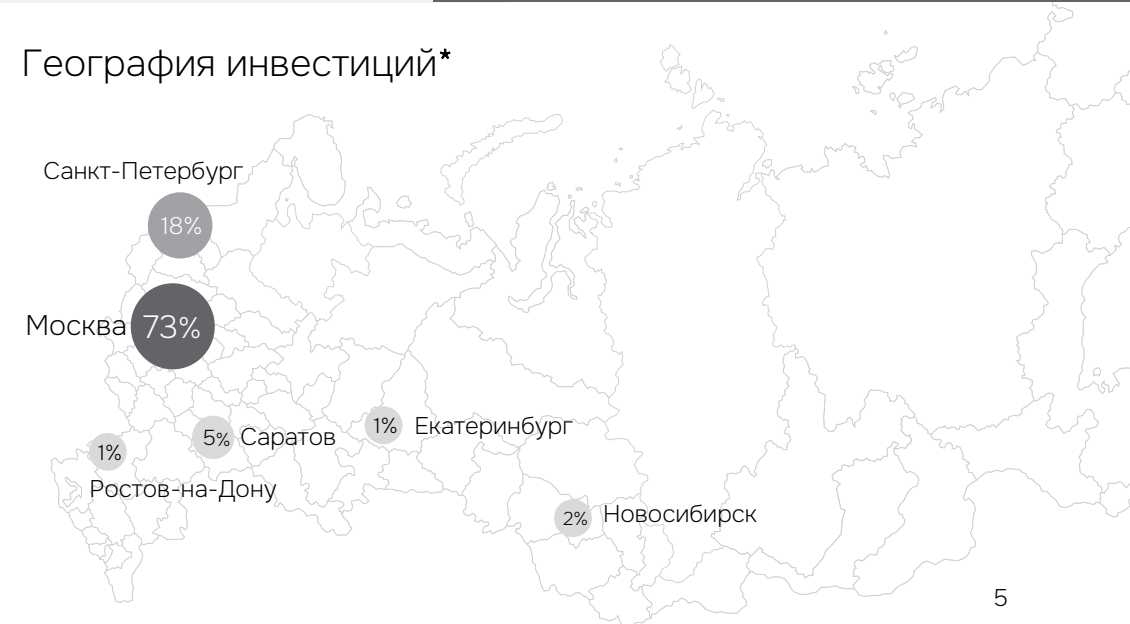
Санкт-Петербург

Офисная недвижимость
11,5 – 13,0 %

Торговая недвижимость
12,25 – 13,5 %

Складская недвижимость
11,25 – 13,0 %

География инвестиций*



Высокие результаты I квартала 2025 обеспечены единичными крупными сделками

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость



Рынок ЗПИФ

Приложение

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I квартала 2025 года составил 136 млрд руб., что на 31% превышает результат за аналогичный период 2024 года и сопоставим с уровнем I квартала 2023 года (140 млрд. руб.).

В настоящее время на рынке инвестиций в недвижимость наблюдается некоторая поляризация – сделки разделяются на две категории: уникальные покупки с высоким чеком или спекулятивные (проблемные активы банков, дистресс-активы, продажа активов иностранных компаний). За первые три месяца 2025 года была закрыта 41 сделка, при этом 48% вложений в общем объеме обеспечены закрытием двух крупных транзакций в Москве – покупкой бизнес-центра AFI2B структурами Лукойла и приобретением здания Центрального Телеграфа Т-Банком.

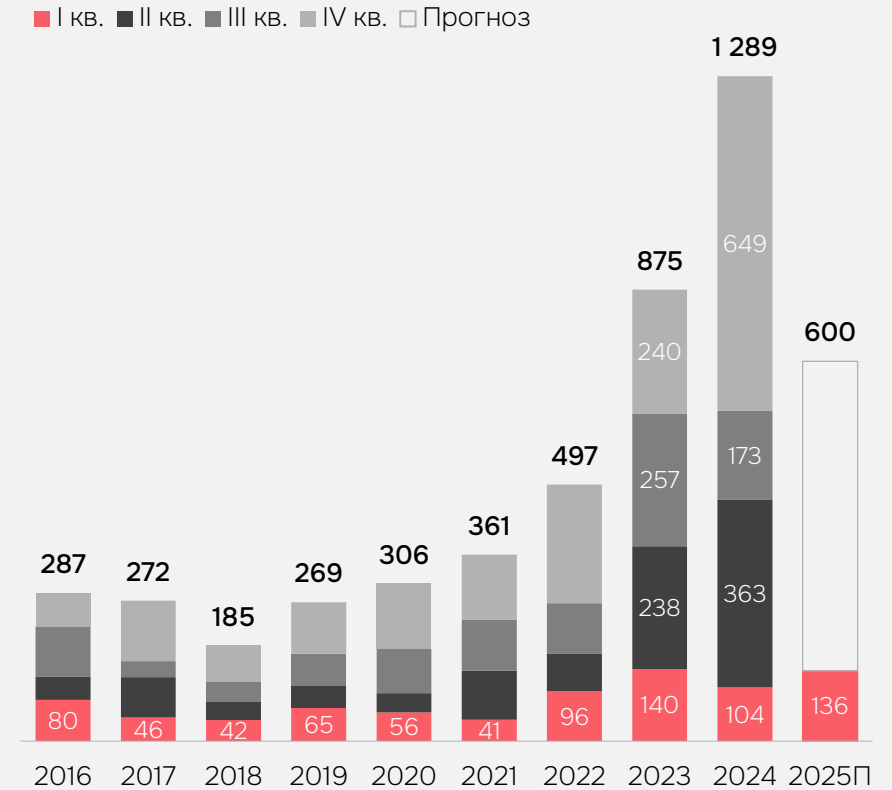
На состояние инвестиционного рынка также оказывают влияние глобальные изменения в экономике – рост денежной массы и репатриация капитала. Сохраняющийся высокий уровень ключевой ставки поддерживает тенденцию по покупке активов за счет собственных средств.

Прогноз на 2025 год

600–650 млрд руб.

Снижение прогнозного показателя не означает падение рынка, а отражает нормализацию после двух лет активного роста

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



Структура инвестиций в недвижимость

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение

Офисная
недвижимость

73 млрд руб.
+342% г/г

10 сделок

Складская
недвижимость

26 млрд руб.
-9% г/г

11 сделок

Жилая
недвижимость

26 млрд руб.
-33% г/г

12 сделок



МФК

1 млрд руб.
1 сделка

Гостиничная
недвижимость

4 млрд руб.
-54% г/г
3 сделки

Торговая
недвижимость

6 млрд руб.
-27% г/г
4 сделки

Офисная недвижимость

Ключевые тренды

- Приобретение офисных зданий под собственные нужды компаний
- Минимальная доля классических инвестиционных сделок
- Сохранение высоких темпов продаж в нарезку и высокий интерес игроков рынка к строительству новых объектов в данном формате

Офисный сегмент недвижимости в I квартале 2025 года вновь **стал лидером в структуре инвестиций**, а также **единственным сегментом, показавшим положительную динамику** к аналогичному периоду прошлого года. **Объем вложений составил 73 млрд руб.** (x4,5 раза г/г), что стало максимумом за всю историю наблюдений в соответствующем периоде.

Тенденция приобретения бизнес-центров под собственные нужды компаний сохраняется, этот фактор обеспечил новый максимум квартального показателя. На подобные транзакции пришлось **93% инвестиций**, а крупнейшими сделками стали приобретения компанией «Лукойл» БЦ AFI2B и «Т-Банком» здания Центрального Телеграфа. Также, инвесторы активно рассматривают покупку небольших зданий, которые можно приобрести без привлечения банковского финансирования для сохранения накопленного капитала.

В сегменте продаж офисных объектов в нарезку с чеком до 500 млн руб.* был зафиксирован аналогичный прошлому году результат. За три месяца 2025 года было реализовано 42 тыс. кв. м в строящихся зданиях, что на 2% выше значения в I квартале 2024 года, а общий объем инвестиций вырос до 16,3 млрд руб. (+20% г/г).

*Не учитывается в общем объеме инвестиционных вложений.



Здание Центрального
Телеграфа
Москва



55 тыс.
кв. м



33-36 млрд
руб.

AFI2B
Москва

50 тыс.
кв. м

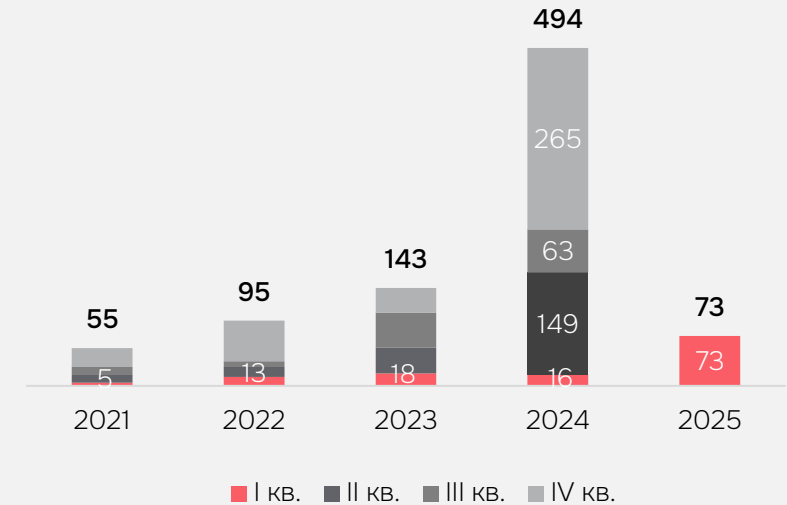
28-35 млрд
руб.

Домино
Москва

7,4 тыс.
кв. м

2-2,2 млрд
руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Складская недвижимость

Ключевые тренды

- Складская недвижимость сохраняет статус привлекательного инвестиционного актива
- Сохранение тренда на приобретение складских объектов в состав ЗПИФ
- Склады класса С — востребованы как активы с потенциалом повышения доходности

В I квартале 2025 года объем инвестиций в складскую недвижимость составил 26 млрд руб., что сопоставимо с рекордным результатом I квартала прошлого года, когда объем транзакций достиг 29 млрд руб.

Все сделки, заключенные в период с января по март, носили инвестиционный характер. Складской сегмент привлекает инвесторов стабильным спросом, индексацией арендных ставок и высокой доходностью, оставаясь одним из наиболее перспективных направлений для вложений.

Тренд на приобретение складских объектов с последующим включением в ЗПИФ продолжает усиливаться. На подобные сделки пришлось около 73% вложений в общий объем инвестиций или 19 млрд руб. (+17% г/г). Было заключено 5 сделок со складской недвижимостью, общей площадью 285 тыс. кв. м (+66% г/г). Свои портфели пополнили компании «Современные фонды недвижимости», «Альфа-Капитал», «Сбережения Плюс» и Aktivio.

Популярностью пользовались и складские комплексы класса С, на которые пришлось 20% вложений. Инвесторы рассматривают подобные объекты в качестве ликвидного актива ввиду возможного последующего улучшения объекта и получения дополнительной прибыли от сдачи в аренду.



Адмирал
Санкт-Петербург



108 тыс.
кв. м



7,5-8 млрд
руб.

НК Саратов
Саратов

104 тыс.
кв. м

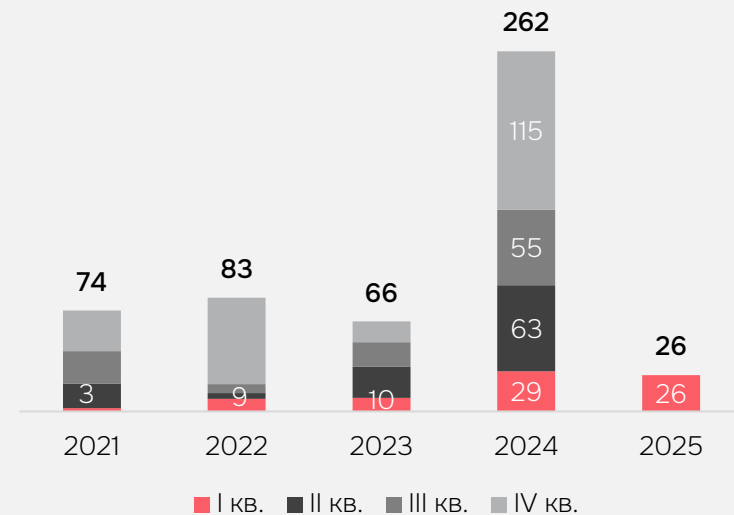
6,5-7 млрд
руб.

СК Новосибирск
Новосибирск

45 тыс.
кв. м

2,8-3 млрд
руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Жилая недвижимость

Ключевые тренды

- Снижение вложений в сегмент жилой недвижимости
- Крупные застройщики оптимизируют портфели и привлекают соинвесторов на знаковые проекты
- Покупка земельных участков и объектов под редевелопмент

Сегмент жилой недвижимости в структуре вложений занял третье место, с общим **объемом инвестиций в размере 26 млрд руб.**, что на треть ниже сопоставимого значения прошлого года и **является минимальным значением с 2021 года**. Рост кредитной нагрузки девелоперов, обусловленный в первую очередь падением продаж и высокой ключевой ставкой, вынуждает игроков рынка пересматривать свои инвестиционные программы. Негативное влияние также оказывают рост себестоимости строительных материалов и оборудования, а также дефицит кадров.

Девелоперы продолжают оптимизировать земельные банки. Крупные **застройщики все чаще привлекают соинвесторов на знаковые проекты**, либо перепродают площадки с уже согласованной исходно-разрешительной документацией. Крупнейшими транзакциями стали продажа компанией «ЛСР» участка на Матисовом острове в Санкт-Петербурге и компанией «ПСН» проекта апарт-комплекса на ул. Правда в Москве.

Продолжается тренд на покупки участков и объектов под редевелопмент, в т.ч. находящихся в программе КРТ. Так, крупнейшей транзакцией с начала года стала покупка офисного комплекса «Мирланд Плаза» компанией Coldy.



ЗУ под БЦ «Мирланд Плаза»
Москва



5,6 га



5,5-6 млрд руб.

ЗУ на Матисовом острове
Санкт-Петербург

4,6 га

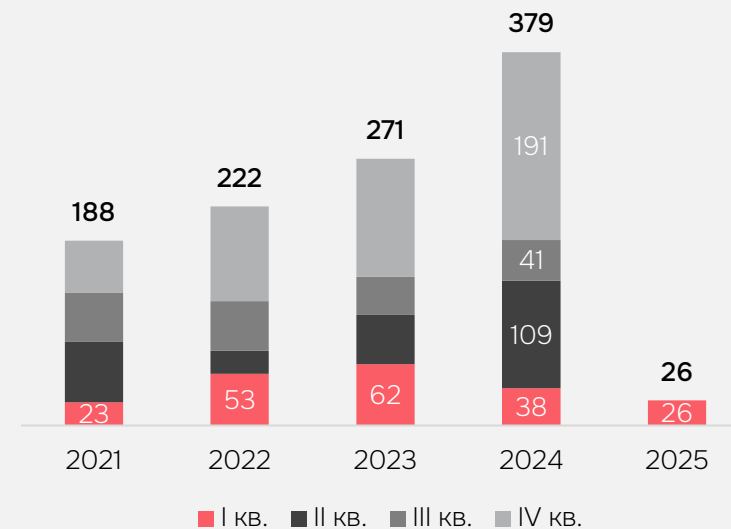
5,5-6 млрд руб.

ЗУ на ул. Правда
Москва

2,6 га

4-4,5 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Торговая недвижимость

Ключевые тренды

- Продажа объектов с небольшим чеком и высокой ставкой капитализации
- Продажа дистресс-активов для оптимизации портфелей владельцев
- Региональные объекты продолжают доминировать в структуре предложения

В I квартале 2025 года было заключено 4 сделки с объектами торговой недвижимости на общую сумму 6 млрд руб., что на 27% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. Начало года традиционно характеризуется низкими показателями инвестиций: в начале года завершаются в основном сделки, перенесенные с конца предыдущего года.

Сохраняется тенденция покупок с небольшим чеком до 1,5–2 млрд руб., и в редких случаях — до 3 млрд руб. Инвесторы отдают предпочтение небольшим районным высокодоходным объектам, преимущественно в непосредственной близости к метро. Подобные объекты обеспечивают не только получение прибыли, но и сохранение накопленного капитала.

В течение года ожидается завершение ряда сделок по выходу иностранных инвесторов из российских активов, а также сохранение тренда на продажу дистресс-активов. В случае дистресс-активов решение о продаже обусловлено необходимостью владельцев оптимизировать свои активы, избавляясь от объектов, требующих значительных вложений или восстановления.



Первомайский
Москва



42 тыс.
кв. м



2,5-3 млрд
руб.

Адмирал
Санкт-Петербург

10 тыс.
кв. м

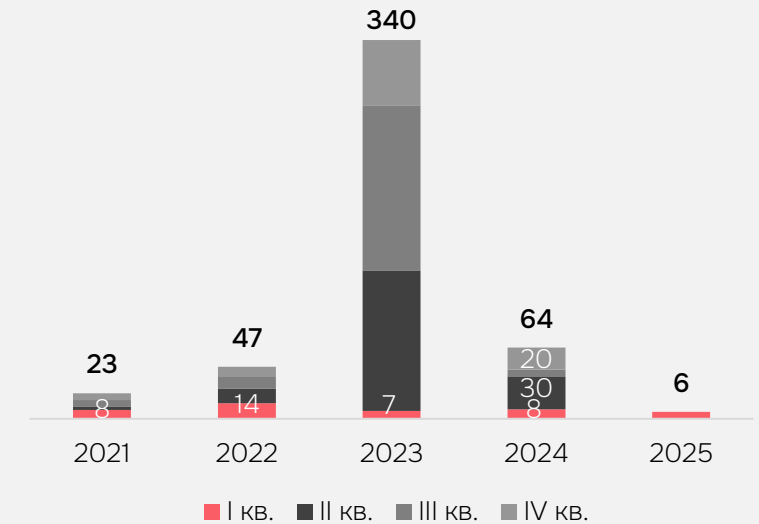
1,4-1,5 млрд
руб.

Мегаполис
Санкт-Петербург

14 тыс.
кв. м

1,1-1,3 млрд
руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Гостиничная недвижимость

Ключевые тренды

- Наращивание портфелей сетевыми гостиничными игроками
- Активное строительство объектов по Постановлению №141
- Развитие туристской инфраструктуры России и разноформатного туризма

Объем инвестиций в гостиничную недвижимость по итогам I квартала 2025 года составил 4 млрд руб., что вдвое меньше результата за аналогичный период прошлого года. Доля вложений в сегмент составила 3%. За первые три месяца 2025 года было продано 3 объекта, а покупателями выступили сетевые гостиничные операторы и девелоперы, занимающиеся коммерческой и жилой недвижимостью.

Что касается **крупнейших российских операторов,** то они расширяют портфели преимущественно за счет существующих объектов, которые берут под управление, а в меньшей доле – девелопмента новых объектов в связи с ростом стоимости строительства. Так, например, в начале года компания Azimut Hotels анонсировала запуск обновленных гостиниц: Azimut Park Hotel Repino и Azimut Hotel Saransk.

Тем не менее, на рынке продолжают анонсировать планы **по развитию инфраструктуры на фоне стремительного роста внутреннего туризма.** К примеру в Анапе на площади курорта «Лучи» построят 9 отелей на 7 тыс. номеров от операторов Azimut Hotels, Cosmos HG, Alean Collection и Domina Group, а также торговый центр и аквапарк.



Ibis на Лиговском
Санкт-Петербург



221 номер



2-2,5 млрд руб.

Гостиница
Ростов-на-Дону

Конфиденциально

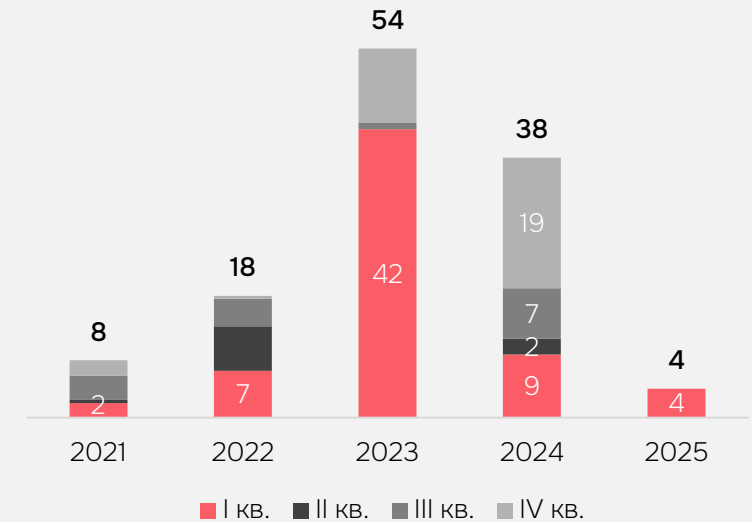
Конфиденциально

ЗУ в Сколково
Москва

12 га

0,5 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Крупнейшие сделки

Топ-10 крупнейших инвестиционных сделок в I квартале 2025 года

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость



Рынок ЗПИФ

Приложение



СК «Адмирал»
108 тыс. кв. м / 7,5-8 млрд руб.
Санкт-Петербург
Сбережения Плюс



ЗУ на ул. Правда
2,6 га / 4-4,5 млрд руб.
Москва
Vos'hod



НК Саратов
104 тыс. кв. м / 6,5-7 млрд руб.
Саратов
Современные Фонды Недвижимости



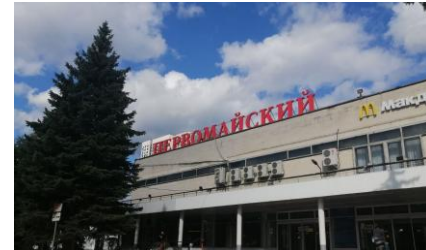
СК Новосибирск
48 тыс. кв. м / 2,5-3 млрд руб.
Новосибирск
Современные Фонды Недвижимости



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



ЗУ под БЦ «Мирланд Плаза»
5,6 га / 5,5-6 млрд руб.
Москва
Coldy



ТЦ «Первомайский»
42 тыс. кв. м / 2,5-3 млрд руб.
Москва
ФСК



БЦ AFI2B
50 тыс. кв. м / 28-35 млрд руб.
Москва
Структуры Лукойла



ЗУ на Матисовом острове
4,6 га / 5,5-6 млрд руб.
Санкт-Петербург
Fizika Development



Ibis на Лиговском
221 номер / 2-2,5 млрд руб.
Санкт-Петербург
ЛСР

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ



Приложение

Рынок ЗПИФ



Рынок коллективных инвестиций

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение

117,7
трлн руб. +18% г/г

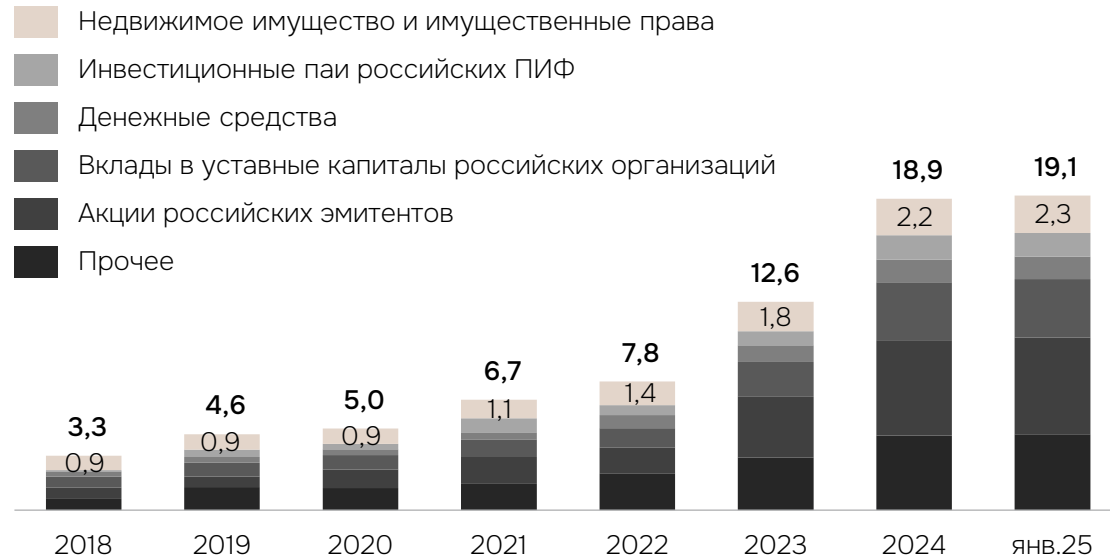
Денежный агрегат М2
01.03.2025



57,6
трлн руб. +30% г/г

Денежные средства
населения на переводных
и срочных депозитах

Стоимость активов* в ЗПИФ, трлн руб.



Источник: Банк России. Данные от 31.01.2025.
*Данные представлены с учетом обязательств.

Рост денежной массы сопровождается активным притоком средств населения на банковские депозиты – благодаря сохраняющимся привлекательным ставкам.

Управляющие компании продолжают наращивать стоимость чистых активов: активно пополняют действующие ЗПИФ новыми объектами и формируют фонды с нуля. Это свидетельствует о подготовке отрасли к возможному перераспределению капитала – выходу части средств населения с депозитов в пользу альтернативных инвестиционных решений.

Дальнейшее развитие рынка коллективных инвестиций может сдерживаться регуляторными ограничениями. В частности, с 23 мая 2025 года в силу вступают новые требования к статусу квалифицированных инвесторов. Условия получения такого статуса стали существенно строже, что ограничивает доступ широкого круга частных инвесторов к ЗПИФ и другим сложным инвестиционным инструментам. Такие меры со стороны государства направлены на повышение защиты инвесторов, однако в то же время могут замедлить приток частного капитала в данный сектор.

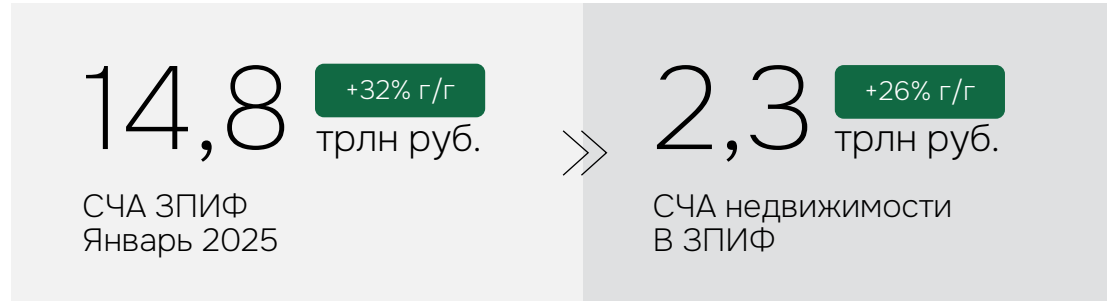
Рыночные и кэптивные ЗПИФ недвижимости

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение



Динамика СЧА ЗПИФ недвижимости по доступности паев для инвестора, трлн руб.



Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ.
Данные от 31.01.2025

*СЧА рыночных ЗПИФ недвижимости указана по действующим фондам на 31.01.2025, 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.

К концу января 2025 года СЧА кэптивных ЗПИФ недвижимости составила 1,8 трлн руб. (+23% г/г), в то время как СЧА рыночных фондов приросла за год на 36% и достигла 505 млрд руб. Высокий темп прироста, в первую очередь, обусловлен **активным пополнением фондов новыми объектами недвижимости**, а также приростом стоимости уже имеющихся активов в фондах.

Вместе с тем **продолжают появляться новые рыночные фонды**. За 2024 год было сформировано 12 рыночных ЗПИФ недвижимости, что вдвое превышает результат 2023 года, когда было зарегистрировано лишь 4 фонда. В январе 2025 года рынок коллективных инвестиций пополнился еще 2 новыми ЗПИФ недвижимости. Динамичный рост связан с растущей узнаваемостью и привлекательностью ЗПИФ среди инвесторов, а также со стремлением управляющих компаний расширять аудиторию своих продуктов.

В 2025 году количество рыночных ЗПИФ и их СЧА продолжают расти, чему будет способствовать как создание новых фондов на базе уже приобретенных активов, так и дальнейшее пополнение портфелей новыми объектами недвижимости.

По нашим оценкам, в течение года **в состав** существующих и формирующихся **рыночных ЗПИФ может быть включено порядка 1,1 млн кв. м** недвижимости.

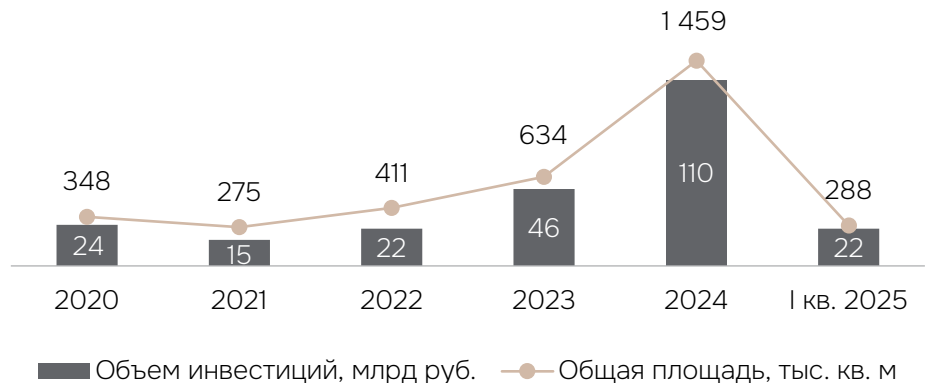
Новые приобретения управляющих компаний

В I квартале 2025 года УК заключили 7 сделок по приобретению объектов коммерческой недвижимости общей площадью около 288 тыс. кв. м. Совокупный объем вложений составил 22 млрд руб.

Производственно-складской сегмент остается лидером по числу и объему транзакций в общей структуре сделок – 5 сделок на сумму 19 млрд руб. Популярность этого направления обусловлена устойчивым спросом и высокой арендной доходностью.

Несмотря на преобладание складской недвижимости в структуре инвестиционных портфелей, УК продолжают рассматривать альтернативные сегменты для их диверсификации. К примеру, в 2025 году был сформирован первый рыночный фонд, ориентированный на флиппинг квартир премиум-класса (ЗПИФ «Активо Флиппинг»).

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



Крупнейшие сделки по покупке объектов в состав ЗПИФ в 2025 году



Адмирал
108 тыс. кв. м / 7-8 млрд руб.
Санкт-Петербург
Сбережения Плюс



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



СК Новосибирск
45 тыс. кв. м / 2,8-3 млрд руб.
Новосибирск
Современные фонды недвижимости



Резиденции в Cheval Court
2 тыс. кв. м / 2-2,2 млрд руб.
Санкт-Петербург
СП Капитал Управление Активами

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение



Приложение

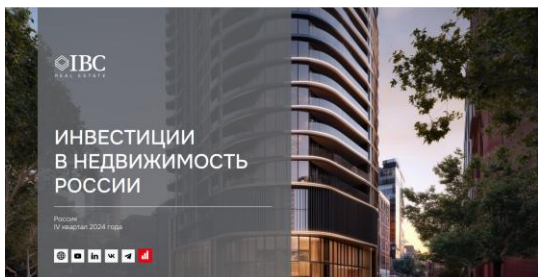
Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

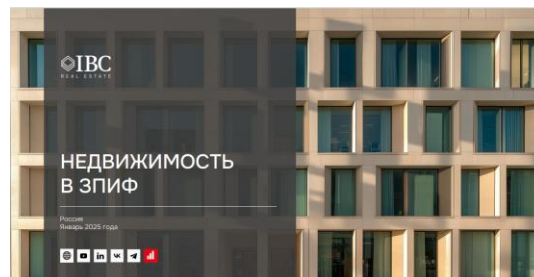
Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

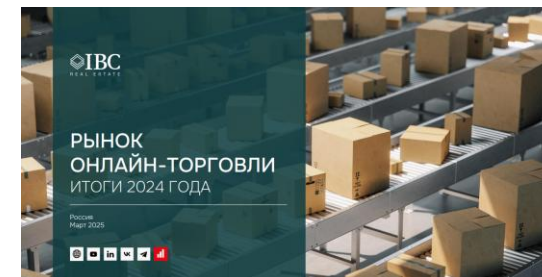
Приложение



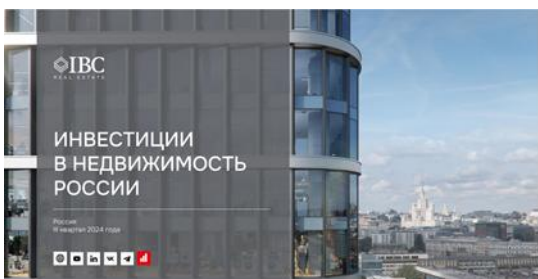
Инвестиции в недвижимость
IV квартал 2024



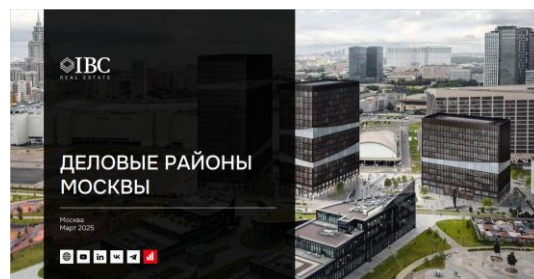
Недвижимость в ЗПИФ
Январь 2025



Рынок онлайн-торговли
Март 2025



Инвестиции в недвижимость
III квартал 2024



Деловые районы Москвы
Март 2025



Рынок низко-температурных складов
Декабрь 2024



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

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