

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

2024 г.





Станислав Биби́к
партнер NF GROUP

«В 2024 г. на рынке наблюдалась высокая активность инвесторов – как в сегментах площадок под девелопмент, так и коммерческой недвижимости. Несмотря на повышающийся уровень ключевой ставки, общий объем инвестиций оказался рекордным. Тем не менее на фоне исхода иностранных компаний и инвестиционных фондов, которые уже преимущественно реализовали свои активы, и высокой ключевой ставки, в 2025 году ожидается значительное замедление темпов инвестирования. По нашим оценкам, годовой результат может оказаться на уровне 500–700 млрд руб.».

Основные выводы

- > По итогам 2024 г. совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ составил 1,197 трлн руб.
- > Доля площадок под девелопмент – 37%.
- > Лидер в сегментах коммерческой недвижимости – офисная недвижимость с долей 36%.

По состоянию на конец 2024 г. ключевая ставка Центрального банка достигла показателя 21%. С целью сдерживания растущей инфляции и в связи с ослаблением рубля Центральный банк поступательно повышал ключевую ставку – до 18–19% осенью, а позже до 21% в октябре. Инфляция по итогам года составила 9,52% в годовом выражении. При этом динамика основных экономических показателей в целом демонстрирует позитивную ситуацию в экономике.

Рост ВВП по итогам года оценивается на уровне 4,1%. Индекс потребительской уверенности после повышения в течение года снизился, достигнув показателя –9% на конец декабря. Также наблюдался рост оборота розничной торговли.

Курс доллара на конец года составил более 101 руб./долл. США, что выше показателя на начало года. Цена нефти марки Brent после летнего повышения продемонстрировала снижение до \$71,83/баррель.

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



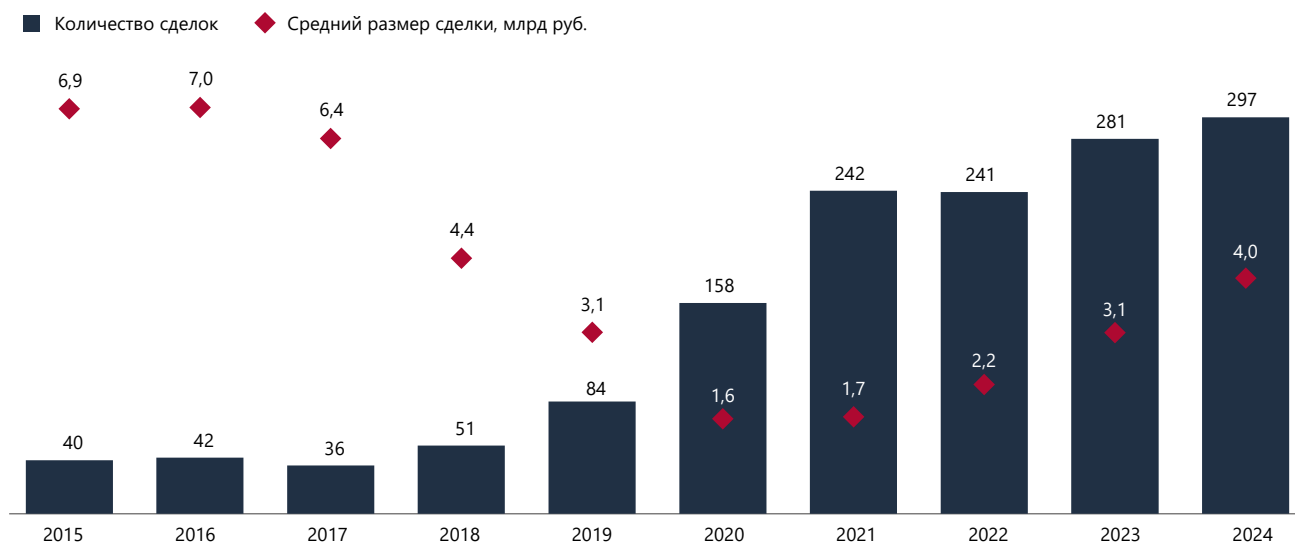
Источник: Центральный банк РФ, 2025

Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка



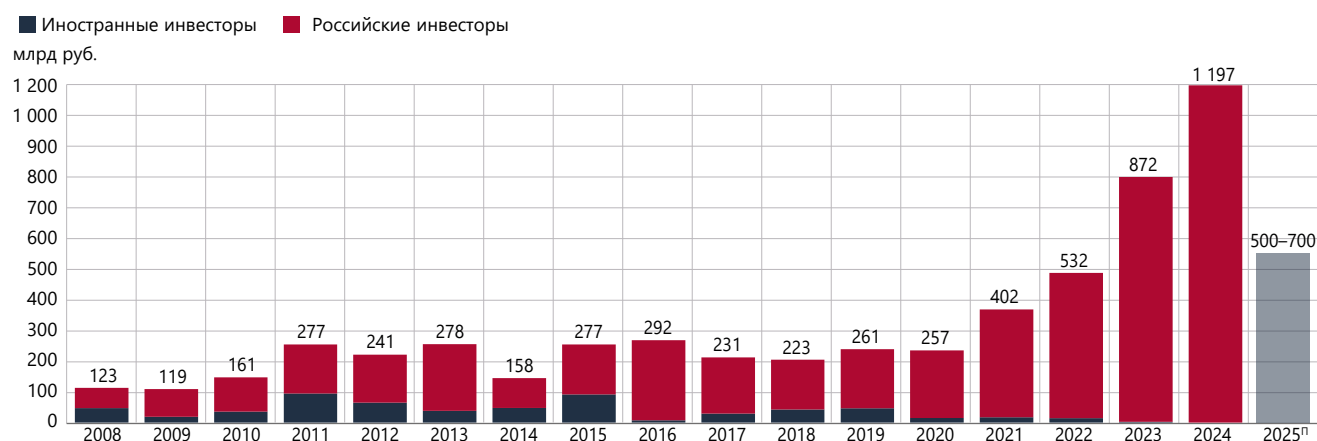
Источник: Центральный банк РФ, 2025

Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ



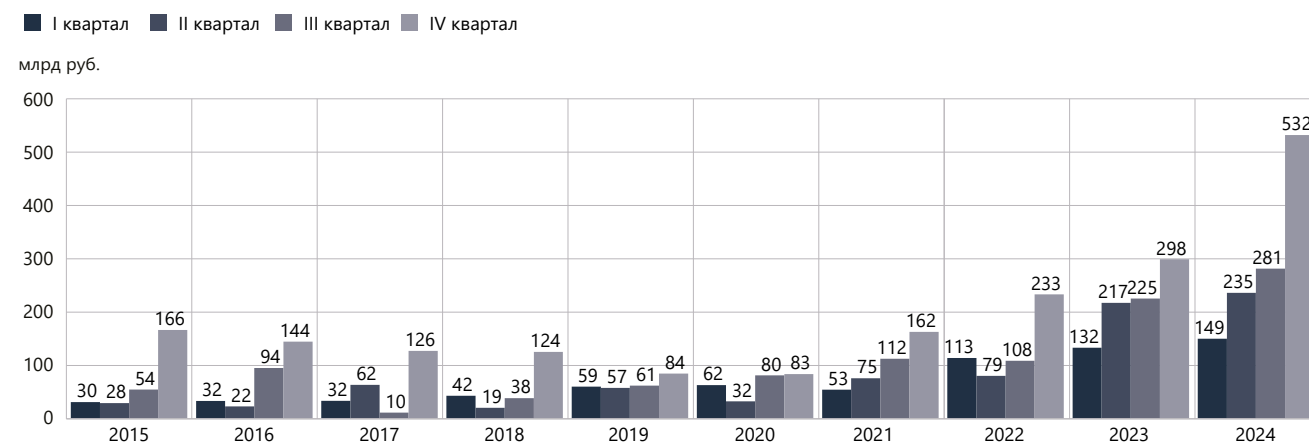
Источник: NF GROUP Research, 2025

Объем инвестиций в недвижимость и доля иностранного капитала



Источник: Центральный банк РФ, NF GROUP Research, 2025

Квартальная динамика объемов инвестиций



Источник: NF GROUP Research, 2025

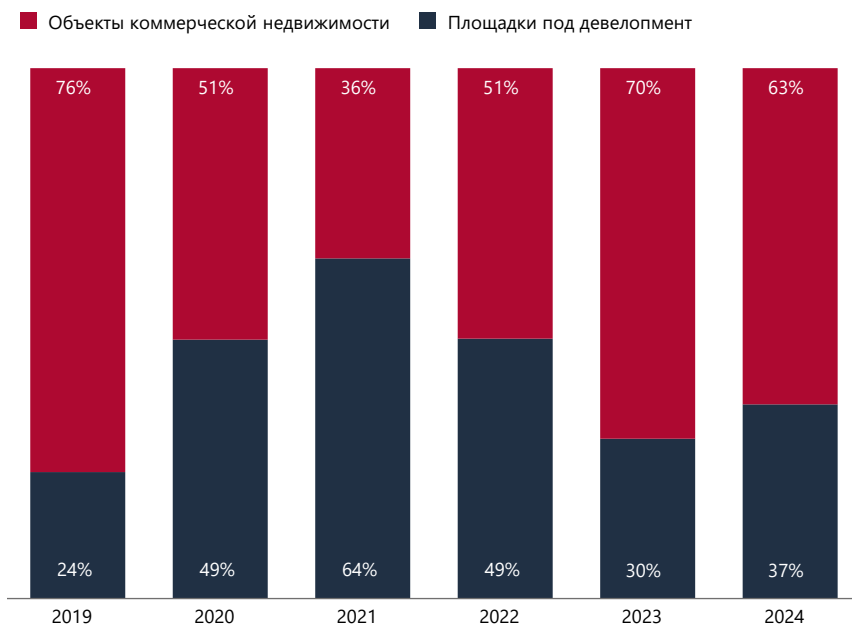
В целом в 2024 г. активность инвесторов, несмотря на высокую ключевую ставку, сохранялась на достаточно высоком уровне. Объем инвестиций достиг 1,197 трлн руб., увеличившись на 38% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом значительный вклад в столь высокий результат привнесли сделки с конечными пользователями, в том числе государственными компаниями и органами.

По итогам года сделок с иностранным капиталом зафиксировано не было, что продолжает тренд 2023 г., когда доля иностранных инвестиций не превысила 0,3%. В целом в следующие несколько лет ожидается сохранение подобной динамики: иностранные компании и фонды все еще настороженно относятся к выходу на российские рынки. По мере спада геополитической напряженности ожидается значительное увеличение доли иностранного капитала в общем объеме инвестиций в недвижимость РФ.

В 2024 г. наблюдалось снижение объемов инвестирования в классические сегменты и рост объемов сделок с площадками под девелопмент – если в 2023 г. на классические сегменты пришлось 70% инвестиций, то по итогам 2024 г. – 63%.

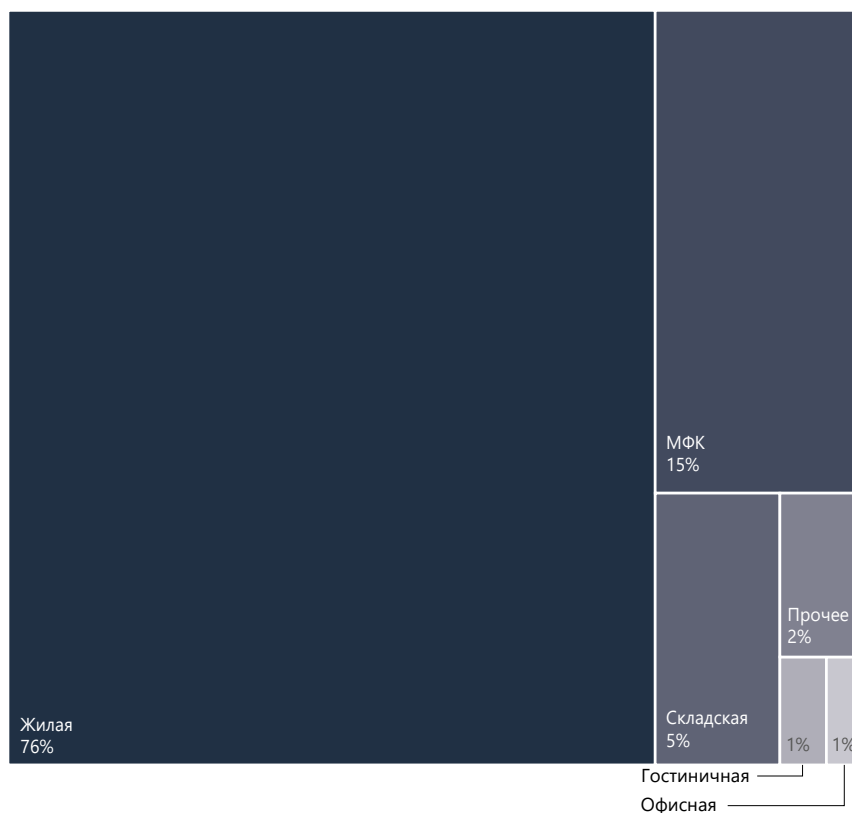
На площадки под девелопмент пришлось 37% объема инвестиций в 2024 г., или 438,4 млрд руб. Объем вложений вырос на 67%, чему способствовала высокая активность девелоперов на рынке. Также сохраняется тренд выхода на московский рынок региональных девелоперов, которые с целью занять позиции на рынке готовы приобретать площадки по цене, значительно превышающей исходную. Крупнейшей сделкой за период стало приобретение девелопером Sminex портфеля компании «Инград» – 39–41 млрд руб. На втором месте покупка девелопером Sezar Group двух участков в ММДЦ «Москва-Сити» – 29–31 млрд руб. Также среди крупнейших сделок – покупка проекта застройки ТПУ «Минская» компанией BMS Development (26–27 млрд руб.).

Структура инвестиций по типу актива



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура инвестиций в площадки под девелопмент по сегментам



Источник: NF GROUP Research, 2025

Примеры крупнейших инвестиционных сделок, 2024 г.

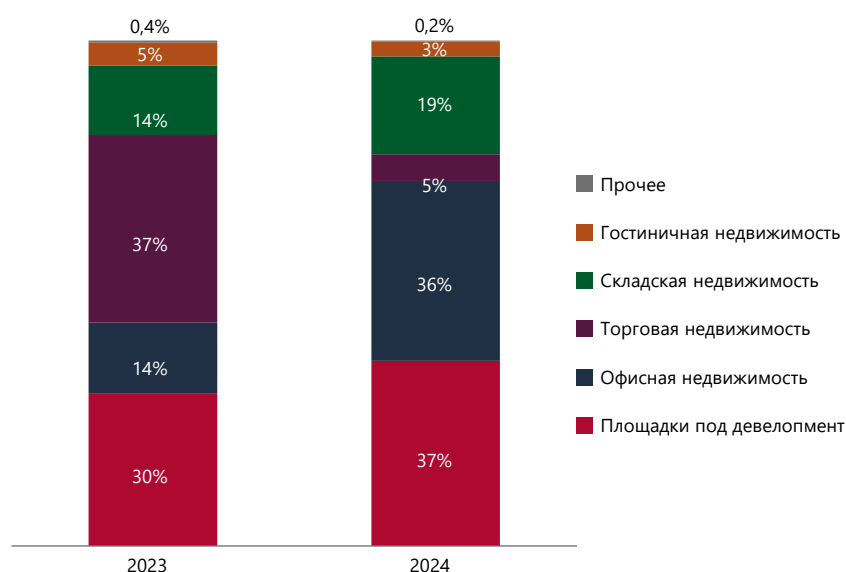
Год	Квартал	Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Цена, руб.
2024	4	Moscow Towers	Офисная	Москва	РЖД	190–195 млрд
2024	3	БЦ Slava	Офисная	Москва	Центральный Банк	45–50 млрд
2024	4	Портфель «Инград»	Площадки под девелопмент	Москва	Smindex	39–41 млрд
2024	2	БЦ «Метрополис»	Офисная	Москва	Конфиденциально	29–31 млрд
2024	4	ЗУ № 4 и № 20 в «Москва-Сити»	Площадки под девелопмент	Москва	Sezar Group	29–31 млрд
2024	4	Домников	Офисная	Москва	Альфа-Банк	28–29 млрд
2024	2	ТПУ «Минская»	Площадки под девелопмент	Москва	BMS Development	26–27 млрд
2024	3	Московский воспитательный дом	Площадки под девелопмент	Москва	Киевская Площадь	19–21 млрд
2024	1	ЗУ 23 га на территории МРЗ	Площадки под девелопмент	Москва	«Стройкапитал»	19–19,5 млрд
2024	2	ЗУ «Камушки»	Площадки под девелопмент	Москва	«Страна девелопмент»	18–19 млрд

Источник: NF GROUP Research, 2025

С точки зрения планируемых для строительства сегментов в структуре сделок площадок под девелопмент лидируют площадки для жилого строительства – 76% всех сделок. На втором месте – площадки под строительство многофункциональных комплексов.

Второй по объему сегмент – офисная недвижимость. Общий объем вложений составил 426,4 млрд руб. Крупнейшие сделки в сегменте – покупка «РЖД» офисных площадей в комплексе Moscow Towers, покупка Центральным банком офисных площадей в БЦ Slava (45–50 млрд руб.), покупка БЦ «Метрополис» (29–31 млрд руб.). Стоит отметить, что большая часть инвестиций в данном сегменте пришлось на покупки конечными пользователями, представленными государственными компаниями и органами.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по сегментам



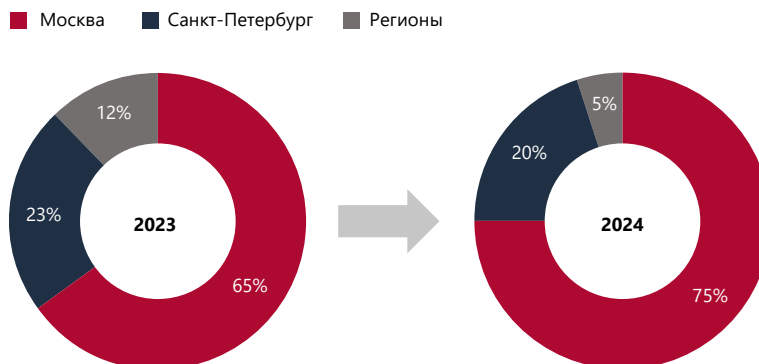
Источник: NF GROUP Research, 2025

На третьем месте расположилась складская и индустриальная недвижимость, доля которой выросла по сравнению с прошлым годом. Общий объем инвестиций достиг показателя 231,9 млрд руб. Крупнейшая сделка – покупка компанией «ВС-Недвижимость» логистического комплекса «Никольское-2». Также стоит отметить растущий инвестиционный спрос на новый продукт на данном рынке – объекты light-industrial. Ожидается, что в следующие несколько лет спрос на такую недвижимость продолжит рост.

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам 2024 г. стала Москва с долей 75%, что выше показателя прошлого года – 65%. Доля Санкт-Петербурга составила 20 против 23% в прошлом году, доля регионов снизилась с 12 до 5%.

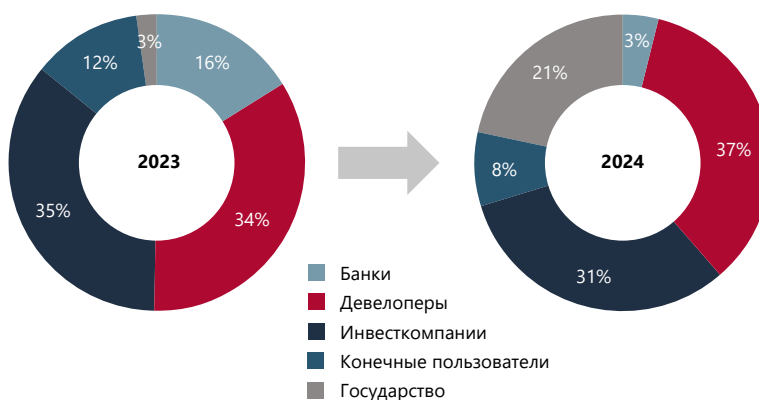
По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре спроса заняли девелоперы: их доля составила 37 против 34% годом ранее. Доля инвесткомпаний и частных инвесторов составила 31 против 35% годом ранее. На конечных пользователей пришлось 8 против 12% в прошлом году. Значительно выросла доля государства – с 3 до 21% по итогам 2024 г.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура инвестиций по типам инвесторов

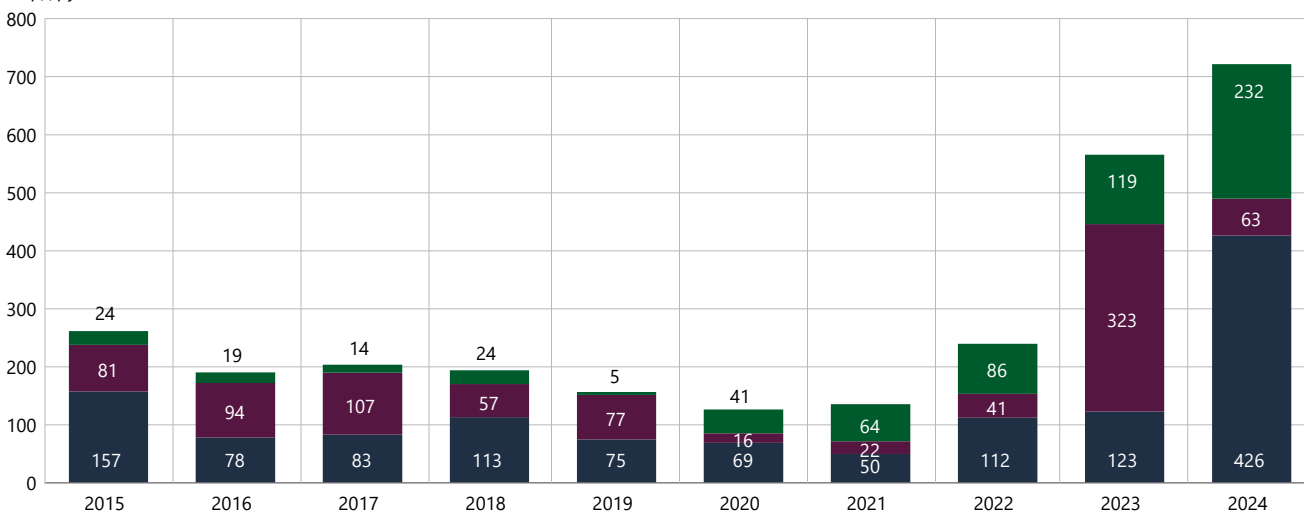


Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам

■ Офисная недвижимость ■ Торговая недвижимость ■ Складская недвижимость

млрд руб.



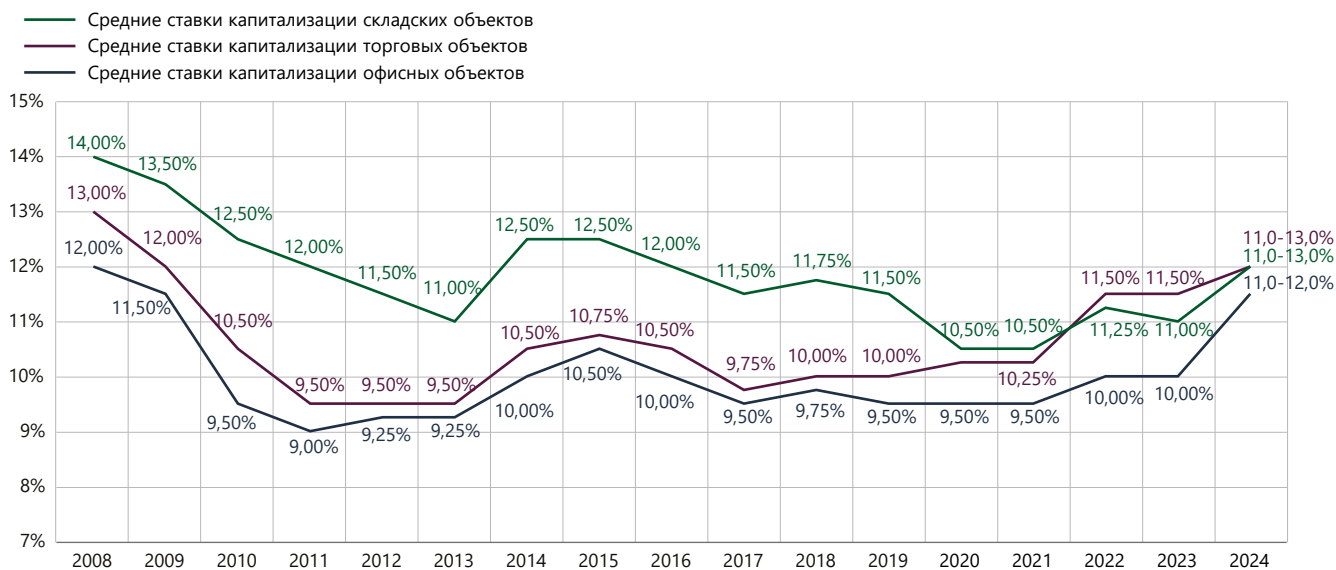
Источник: NF GROUP Research, 2025

По итогам 2024 г. средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости таковы: офисная недвижимость – 11–12%, складская недвижимость – 11–13%, торговая недвижимость – 11–13%.

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться

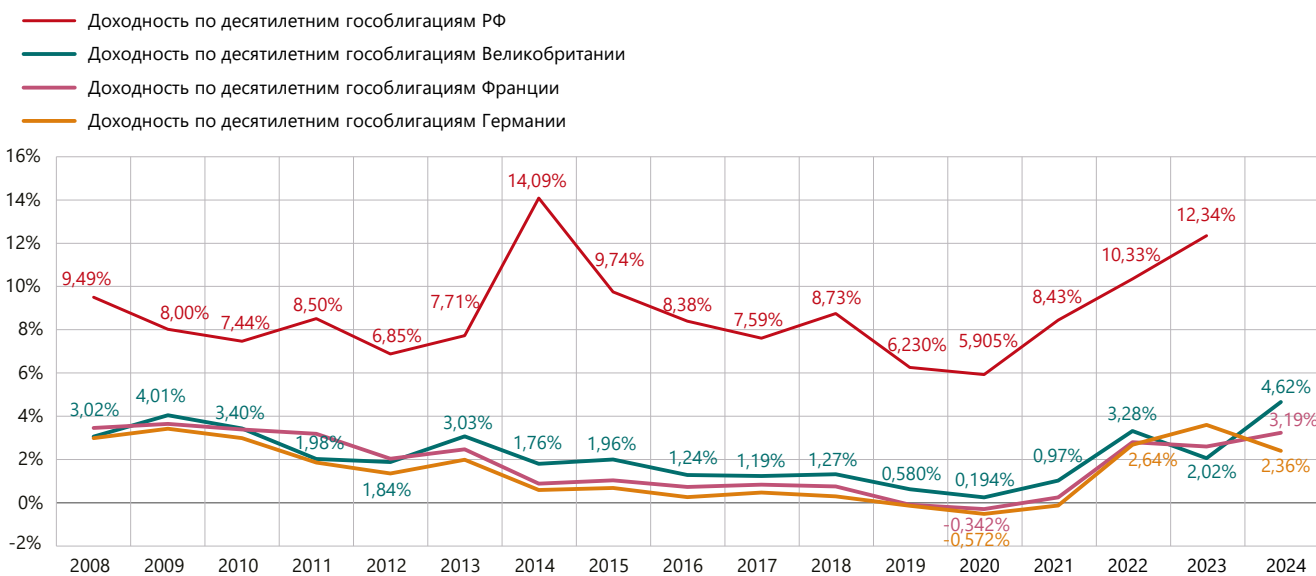
от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости в Московском регионе



Источник: NF GROUP Research, 2025

Доходность по десятилетним облигациям



Данные графики демонстрируют динамику доходностей по десятилетним гособлигациям Великобритании, Франции, Германии, выраженных в национальной валюте, а также динамику ставок капитализации на премиальные объекты офисного, торгового и складского сегментов, выраженную в сложившейся рыночной конъюнктуре, в рублях.

Источник: NF GROUP Research, Investing.com, 2025

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В 2024 Г.:



СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

«Никольское-2» –
16–17 млрд руб.



ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

БЦ Moscow Towers –
190–195 млрд руб.

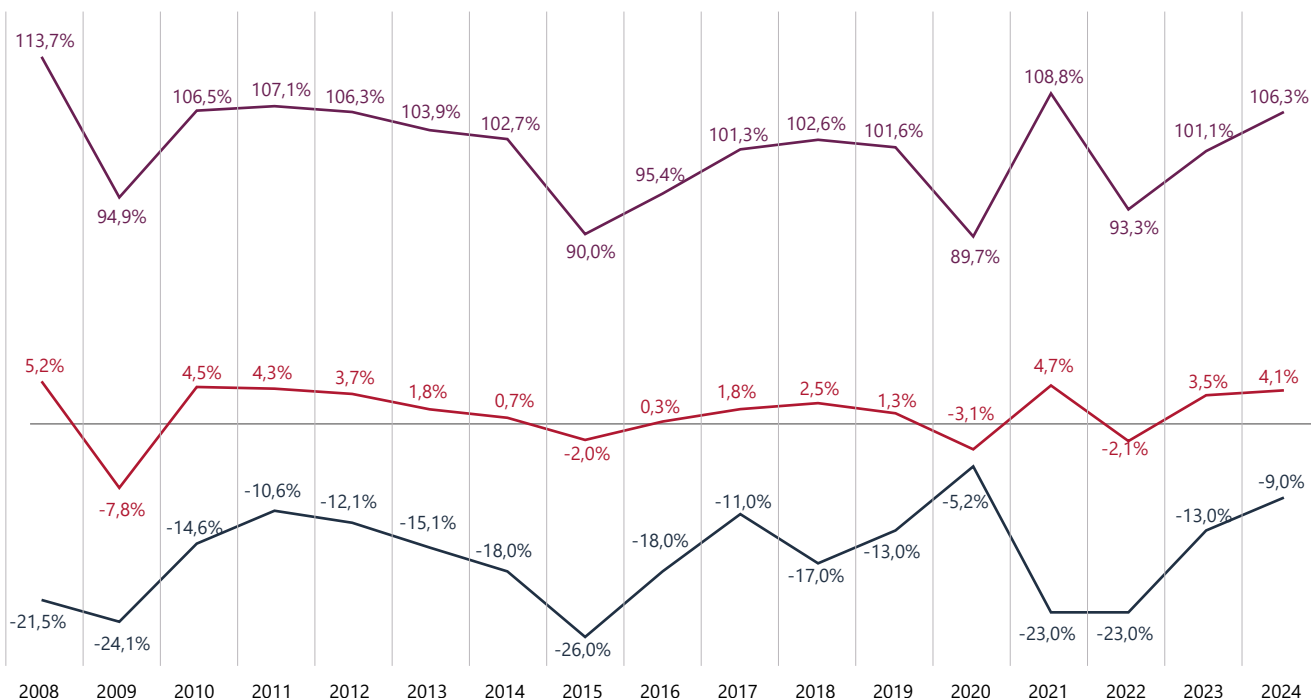


ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

«Портфель Ceetrus» –
18–20 млрд руб.

Динамика макропоказателей и объемов инвестиций в коммерческую недвижимость

— Оборот розничной торговли — Рост ВВП — Индекс уверенности потребителя (ИУП)



Источник: NF GROUP Research, Министерство экономического развития РФ, 2025

**СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

231,9 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

3,2 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11,0–13,0%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

**ОФИСНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

426,4 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

9,9 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11,0–12,0%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

**ТОРГОВАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

63,1 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

3,2 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11,0–13,0%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ДЕПАРТАМЕНТ ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ И ИНВЕСТИЦИИ

Команда
департамента
финансовых рынков
и инвестиций NF GROUP
консультировала **ПЕРВУЮ**
российскую институциональную
ФОРВАРДНУЮ СДЕЛКУ
в сфере коммерческой
недвижимости

US\$ 3
МЛРД

объем инвестиционных сделок
российской команды
Департамента финансовых рынков
и инвестиций NF GROUP
за последние
три года

NF GROUP предлагает полный спектр инвестиционного консультирования и корпоративных финансовых услуг в России и СНГ

Специалисты в офисах России работают в тесном сотрудничестве с инвестиционными департаментами NF GROUP по всему миру, предлагая инвесторам полный спектр консультационных услуг, независимо от их местоположения

Мы можем предложить нашим клиентам стратегический консалтинг на локальном и глобальном уровне, позволяя получить максимальную прибыль от инвестиций, минимизируя риски

УСЛУГИ

- > Инвестиционные продажи и приобретение **отдельных объектов недвижимости**
- > Инвестиционные продажи и приобретение **портфелей недвижимости**
- > **Инвестиционный консалтинг** во всех сегментах рынка
- > Инвестиции в **акционерный капитал**
- > **Мезонинное финансирование**
- > **Рефинансирование**
- > **Привлечение кредитования** для осуществления сделок

КОНТАКТЫ



Алексей Новиков
An@nfgroup.ru



Станислав Бибик
SB@nfgroup.ru



Сергей Кузичев
Sk@nfgroup.ru



Виктория Петрова
Vpetrova@nfgroup.ru

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF GROUP, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [«Аналитика»](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru



© NF GROUP 2025 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компаний NF GROUP в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF GROUP как источника данных.