

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

I квартал 2025 г.





Станислав Биби́к
партнер NF GROUP

«Несмотря на сохранение высокой ключевой ставки на уровне 21% и инфляцию свыше 10%, инвестиционная активность в I кв. 2025 г. оказалась высокой. Совокупный объем вложений достиг 177 млрд рублей — это выше показателя прошлого года на 18%. Наблюдается рост объемов инвестирования в классические сегменты коммерческой недвижимости при лидирующем офисном секторе. Потенциальный годовой объем инвестиций оценивается на уровне 500–700 млрд руб., при этом активность будет зависеть от доступности финансирования и изменения геополитической ситуации».

Основные выводы

- > По итогам I кв. 2025 г. совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ составил 176,5 млрд руб.
- > Доля инвестиций в классические сегменты — 71%.
- > Лидер в сегментах коммерческой недвижимости — офисная недвижимость с долей 47%.

С целью сдерживания растущей инфляции и в связи с ослаблением рубля Центральный банк поступательно повышал ключевую ставку в 2024 г. Инфляция по итогам квартала составила 10,06%.

Рост ВВП за декабрь и январь 2025 г. оценивается на уровне 2,9%. Индекс потребительской уверенности снизился, достигнув показателя –11% на конец февраля. Также наблюдался рост оборота розничной торговли на 1,9 процентного пункта.

Курс доллара на начало марта снизился до 88,26 руб./долл. США, что ниже показателя на конец 2024 г. Цена нефти марки Brent продемонстрировала повышение до \$74,74/баррель.

В целом активность инвесторов, несмотря на высокую ключевую ставку, оставалась высокой в I кв. 2025 г. Объем инвестиций достиг 176,5 млрд руб., что на 18% больше, чем за аналогичный период прошлого года. При этом значительный вклад в столь высокий результат привнесли сделки с конечными пользователями.

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



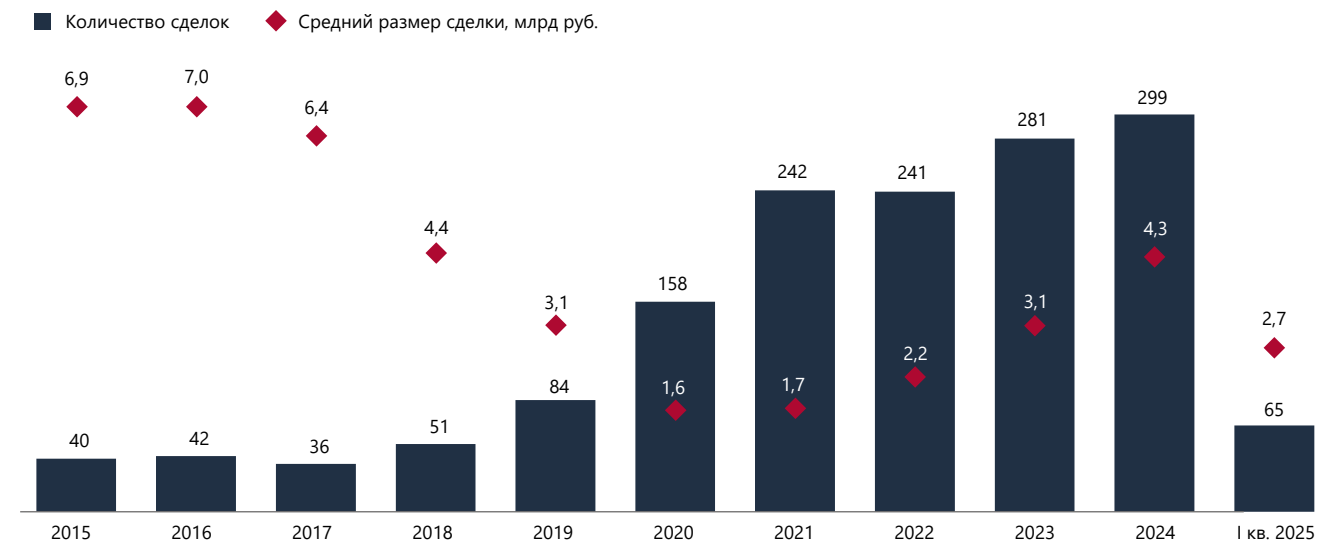
Источник: Центральный банк РФ, 2025

Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка



Источник: Центральный банк РФ, 2025

Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ



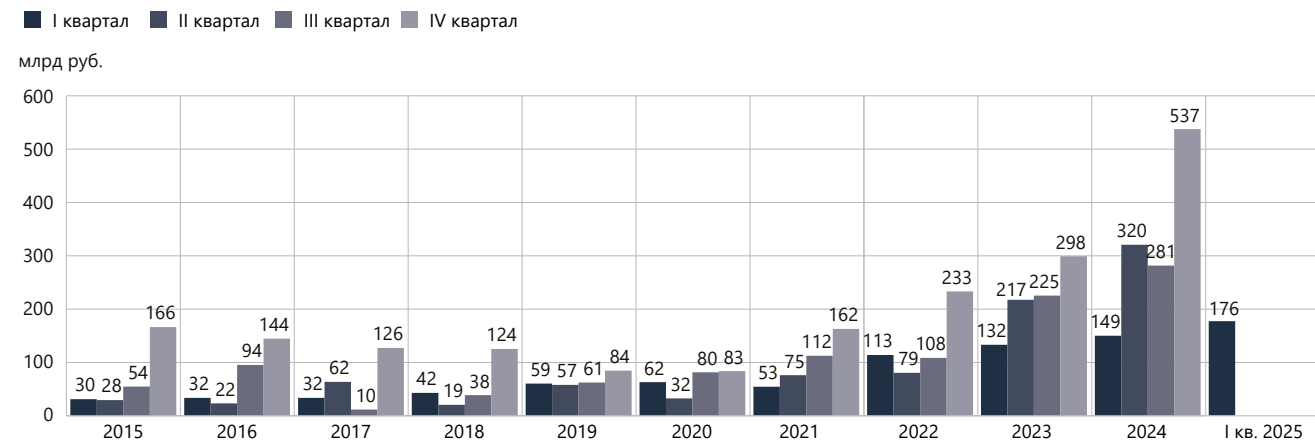
Источник: NF GROUP Research, 2025

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

По итогам года сделок с иностранным капиталом зафиксировано не было, что продолжает тренд 2023 и 2024 гг. В целом в следующие несколько лет ожидается сохранение подобной динамики: иностранные компании и фонды всё 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.

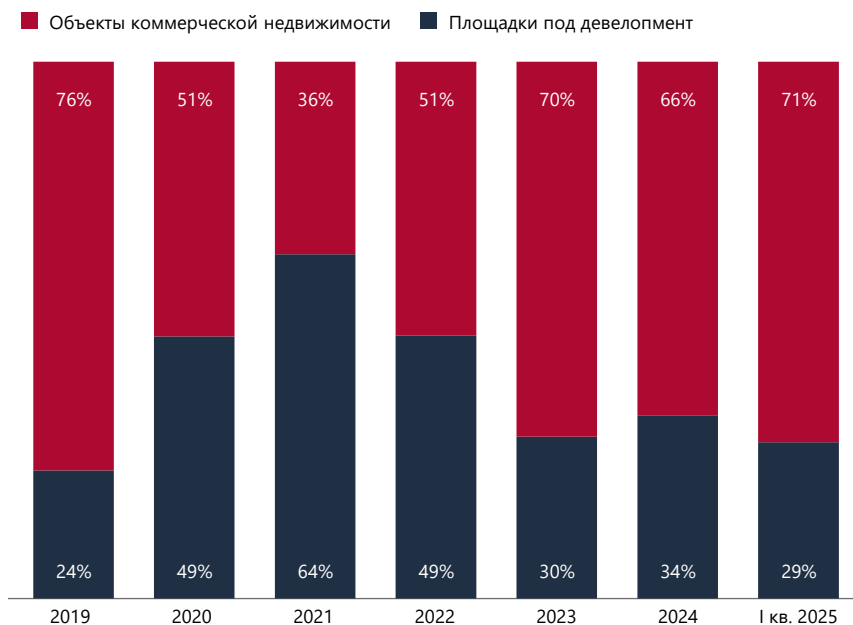
В I кв. 2025 г. наблюдался рост инвестиций в классические сегменты по сравнению с 2024 г.: 71% против 66% по итогам всего 2024 г. Тем не менее около трети всех инвестиций занимают вложения в площадки под девелопмент.

На площадки под девелопмент пришлось 24% объема инвестиций в I кв. 2025 г., или 41 млрд руб., что на 35% меньше, чем в I кв. 2024 г. Крупнейшей сделкой за период стало приобретение компанией Fizika Development земельного участка на Матисовом острове (7–8 млрд руб.). На втором месте – территория бизнес-центра Mirland Plaza под застройку жилой недвижимости (5–7 млрд руб.).

С точки зрения планируемых для строительства сегментов в структуре сделок площадок под девелопмент лидируют площадки для строительства жилой недвижимости – 64% всех сделок. На втором месте – площадки под строительство МФК с жилой и общественно-деловой составляющей.

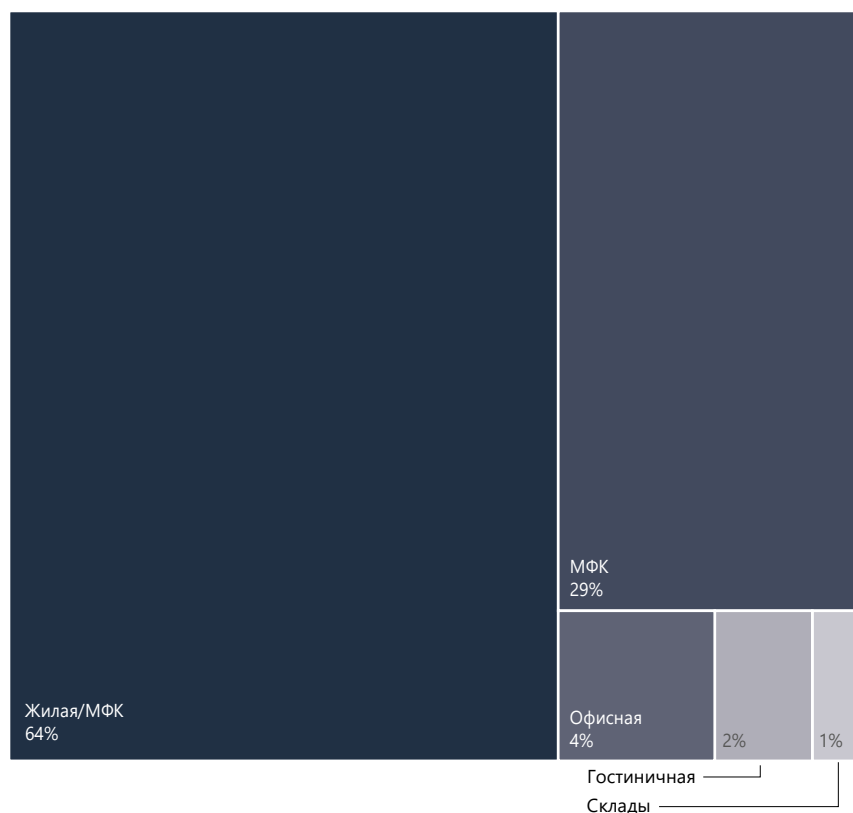
На первом месте среди классических сегментов – офисная недвижимость. Общий объем вложений составил 82,8 млрд руб. Крупнейшие сделки в сегменте – приобретение Т-Банком здания Центрального телеграфа – 35–42 млрд руб. На втором месте покупка Лукойлом бизнес-центра AFI2B – 23–27 млрд руб., покупка ГК «Эфко» бизнес-центра «Аркус IV» (10–11 млрд руб.). Стоит отметить, что большая часть инвестиций в данном сегменте пришлась на покупки конечными пользователями.

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, I кв. 2025 г.

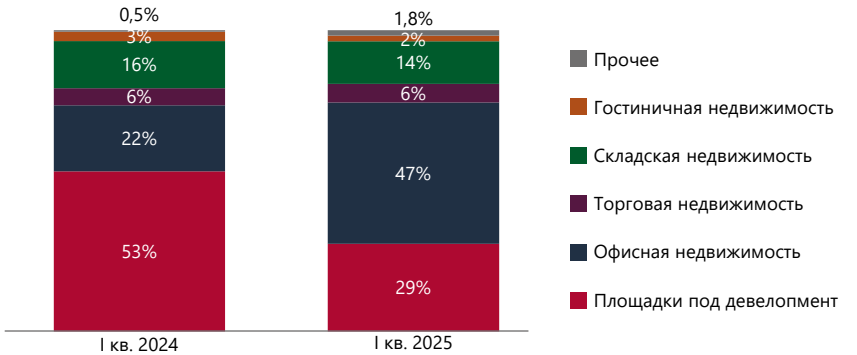
Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Профиль	Стоимость, руб.
Здание Центрального телеграфа	Офисная	Москва	Т-Банк	Конечные пользователи	35–42 млрд
БЦ AFI2B	Офисная	Москва	ЛУКОЙЛ	Конечные пользователи	24–26 млрд
БЦ Аркус IV	Офисная	Москва	ГК Эфко	Конечные пользователи	10–11 млрд
2 пром. площадки, бывш. Активы Maug-Melnhof	Складская	СПб	ГК «Свеза»	Конечные пользователи	9–11 млрд
Бывш. терр-я фольгопрокатного з-да	Площадки под девелопмент	СПб	Fizika Development	Девелоперы	7–8 млрд
НК Парк Домодедово-2	Складская	Москва	СТД Петрович	Инвесткомпании	6–7 млрд
Территория под бизнес-кварталом Mirland Plaza	Площадки под девелопмент	Москва	Coldy	Девелоперы	5–7 млрд

Источник: NF GROUP Research, 2025

На третьем месте расположилась складская и индустриальная недвижимость, доля которой незначительно уменьшилась по сравнению с прошлым годом. Общий объем инвестиций достиг показателя 25 млрд руб. Крупнейшая сделка – покупка ГК «Свеза» активов Мауг-Melnhof. Тренд на приобретение объектов light-industrial, заданный в 2024 г., сохраняется. Ожидается, что в следующие несколько лет спрос на такую недвижимость продолжит рост.

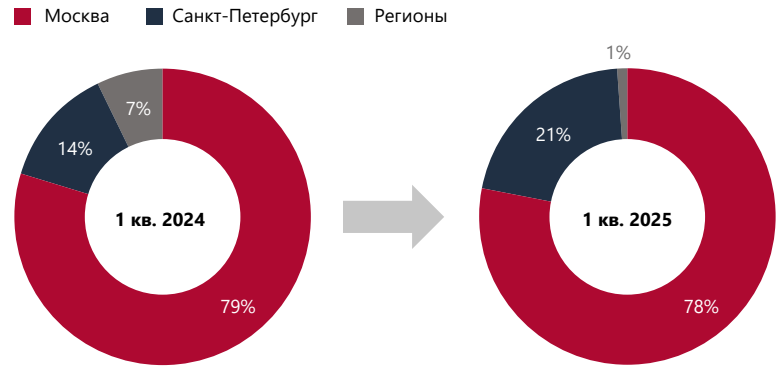
В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I кв. 2025 г. стала Москва с долей 79%, что соответствует уровню прошлого года. Доля Санкт-Петербурга составила 21% против 14% за аналогичный период прошлого года, доля регионов снизилась с 3 до 1%.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по сегментам



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам

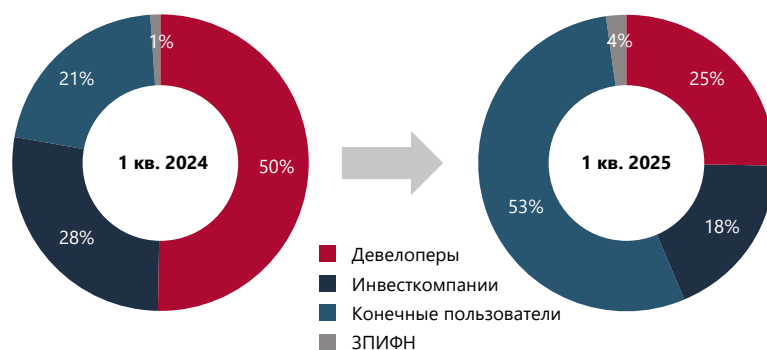


Источник: NF GROUP Research, 2025

По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре спроса заняли конечные пользователи: их доля выросла до 53% против 21% годом ранее. Доля инвесткомпаний и частных инвесторов составила 18% против 27% годом ранее. На девелоперов пришлось 25% против 50% в прошлом году. Выросла доля инвестиций в ЗПИФ – с 1 до 3% по итогам I кв. 2025 г.

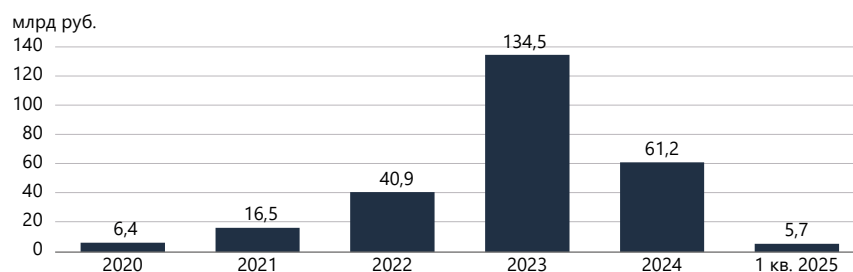
По итогам 1 кв. 2025 года совокупный объем инвестиций в рамках сделок с ЗПИФ составил 5,7 млрд руб. В период с 2020 года наибольший объем коллективных инвестиций был зафиксирован в 2023 году – объем сделок тогда составлял 134,5 млрд руб. В период с 2022 по I кв. 2025 наиболее популярным сегментом была складская недвижимость – 60% от всех сделок с ЗПИФ или 158,7 млрд руб.

Структура инвестиций по типам инвесторов



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объемов инвестиций ЗПИФ

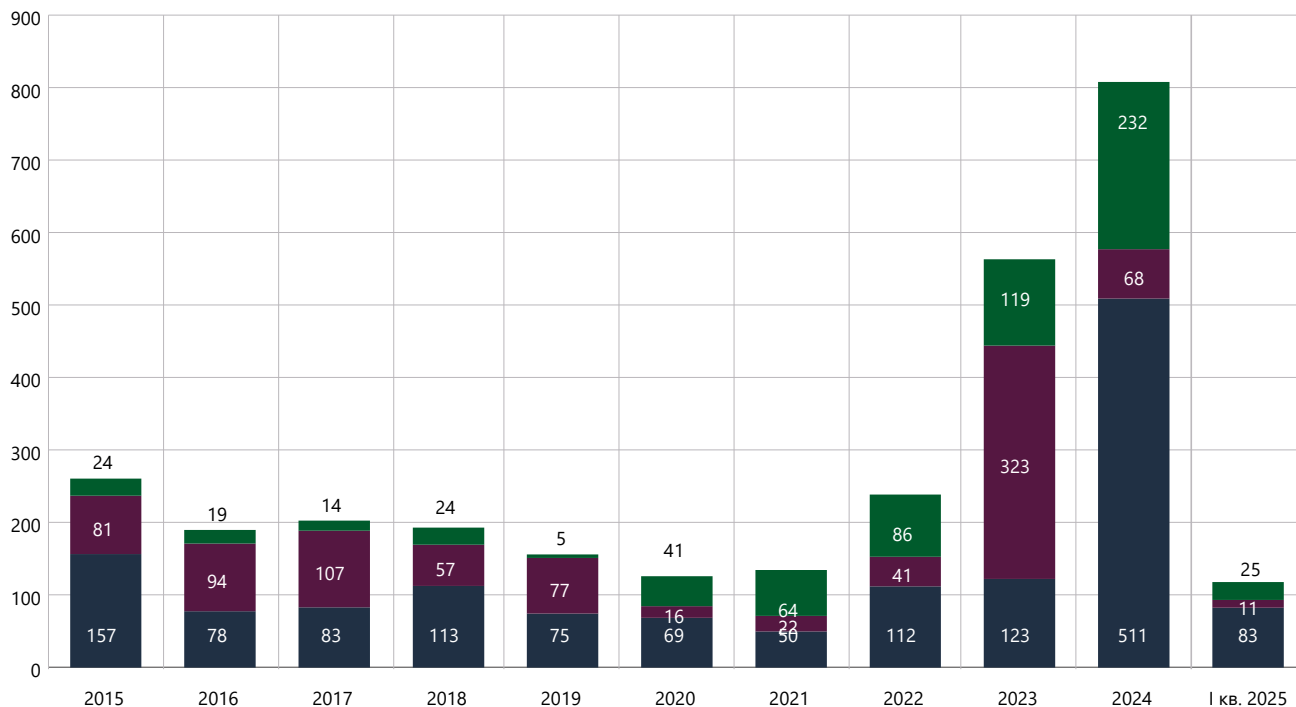


Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам

■ Офисная недвижимость ■ Торговая недвижимость ■ Складская недвижимость

млрд руб.



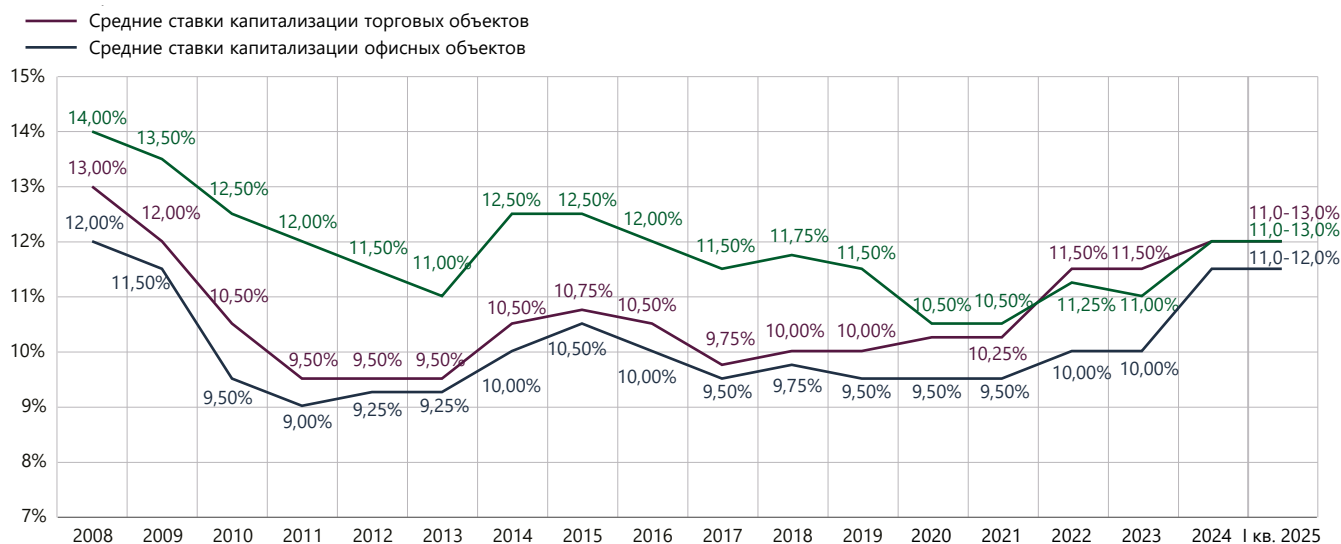
Источник: NF GROUP Research, 2025

По итогам I кв. 2025 г. средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости таковы: офисная недвижимость – 10–12%, 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

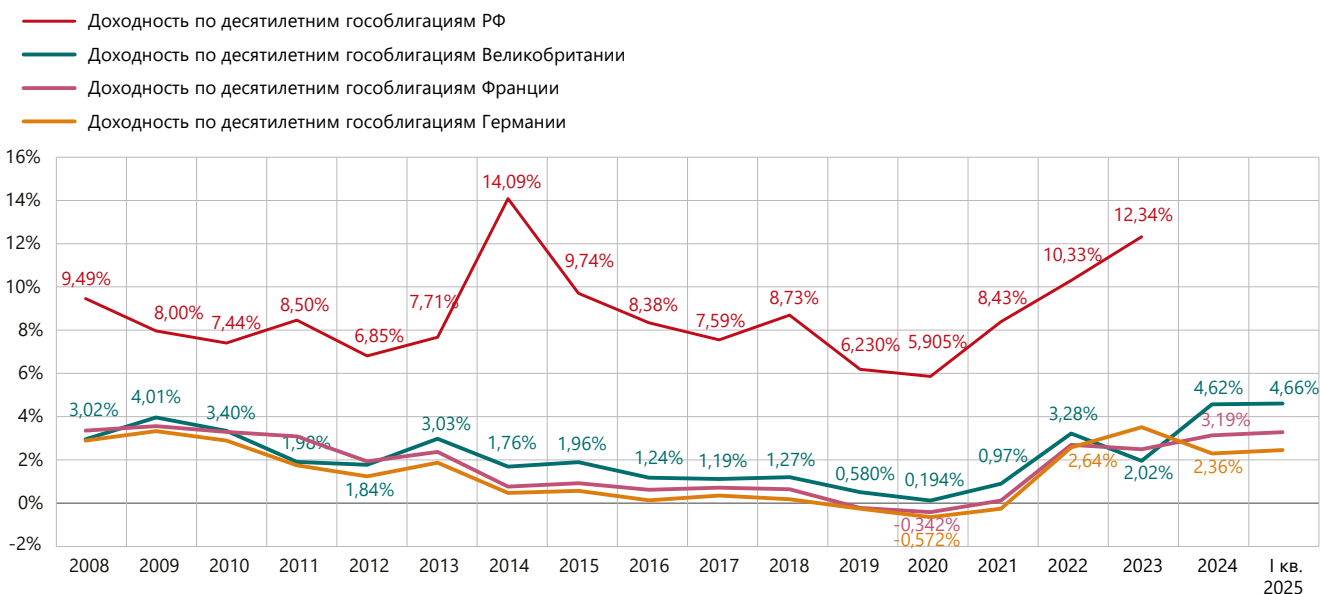
от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

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

активы Mayr-Melnhof –
9–11 млрд руб.



ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

Центральный телеграф –
35–42 млрд руб.

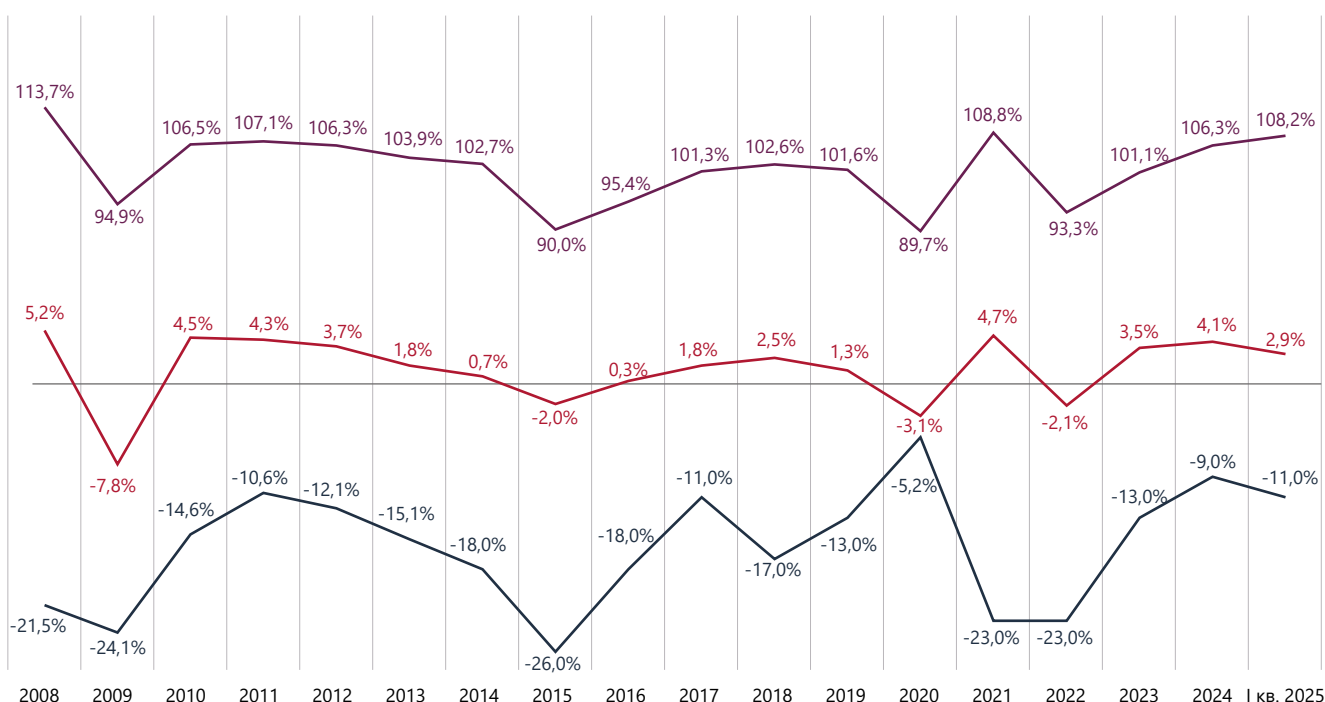


ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

ТРК «Июнь» –
2–2,3 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

25,0 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

2,1 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11,0–13,0%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ОФИСНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

82,8 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

6,3 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11,0–12,0%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

10,8 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

2,2 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
русской 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 компании 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.