

# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

I полугодие 2025 г.





**Станислав Биби́к**  
партнер NF GROUP

«В 2025 году рынок инвестиций в недвижимость вступил в фазу закономерной коррекции после рекордного 2024 года. Высокая стоимость заёмного капитала, ограниченное предложение качественных активов и адаптация участников рынка к новым экономическим реалиям формируют текущую структуру спроса. Тем не менее мы продолжаем фиксировать интерес к отдельным сегментам — особенно к объектам с потенциалом роста арендного дохода, высокой ликвидностью и стратегическим расположением. Спрос на девелоперские площадки, несмотря на общий фон, остается устойчивым: инвесторы рассматривают их как точку входа в будущий рост стоимости».

По состоянию на конец июня 2025 г. ключевая ставка Центрального банка снизилась до 20%. С целью сдерживания растущей инфляции и в связи с ослаблением рубля Центральный банк поступательно повышал ключевую ставку с 2022 г. Инфляция по итогам II кв. составила 9,4% в годовом выражении. Рост ВВП за январь–май 2025 г. оценивается на уровне 1,5%. Индекс потребительской уверенности повысился, достигнув показателя –8% на конец июня.

Курс доллара на конец июня снизился до 78,52 руб./долл. США, цена нефти марки Brent также снизилась до \$67,11/баррель.

С начала 2025 г. в России наблюдалась умеренная активность инвесторов. В I пол. 2025 г. объем инвестиций достиг 352,9 млрд руб., что на 25% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Несмотря на снижение ключевой ставки на 1 п. п., она по-прежнему остается на уровне, ограничивающем доступность

заемного финансирования. В этих условиях инвесторы стали осторожнее подходить к выбору активов, отдавая предпочтение объектам с потенциалом роста арендного потока и рыночной стоимости.

По итогам I пол. 2025 г. доля сделок с участием иностранного капитала составила менее 1% – была закрыта всего одна сделка: покупка бизнес-центра «Кадашевская слобода» турецкой компанией Ziraat Bank. В то же время российские инвесторы выкупили 3 иностранных актива на общую сумму около 20 млрд руб., что составило около 6% общего объема инвестиций. В следующие несколько лет ожидается сохранение подобного тренда: иностранные компании и фонды по-прежнему 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.

## Основные выводы

- > По итогам I пол. 2025 г. совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ составил 352,9 млрд руб.
- > Доля инвестиций в классические сегменты – 70%.
- > Лидер в сегментах коммерческой недвижимости – офисная недвижимость с долей 39%.

### Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



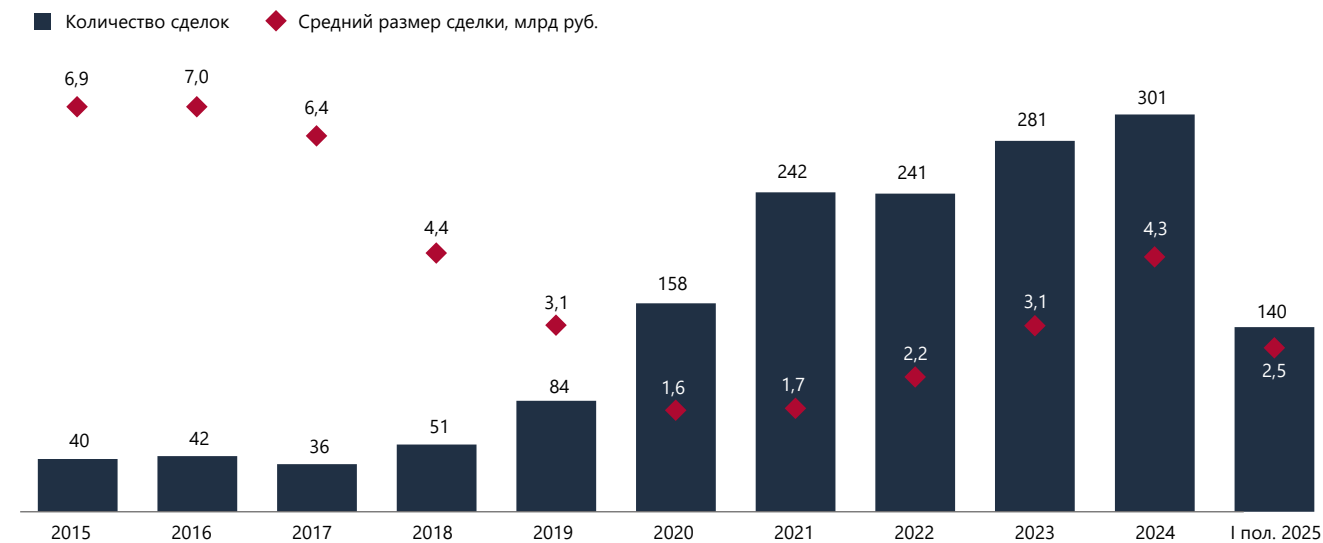
Источник: Центральный банк РФ, 2025

### Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка



Источник: Центральный банк РФ, 2025

### Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ



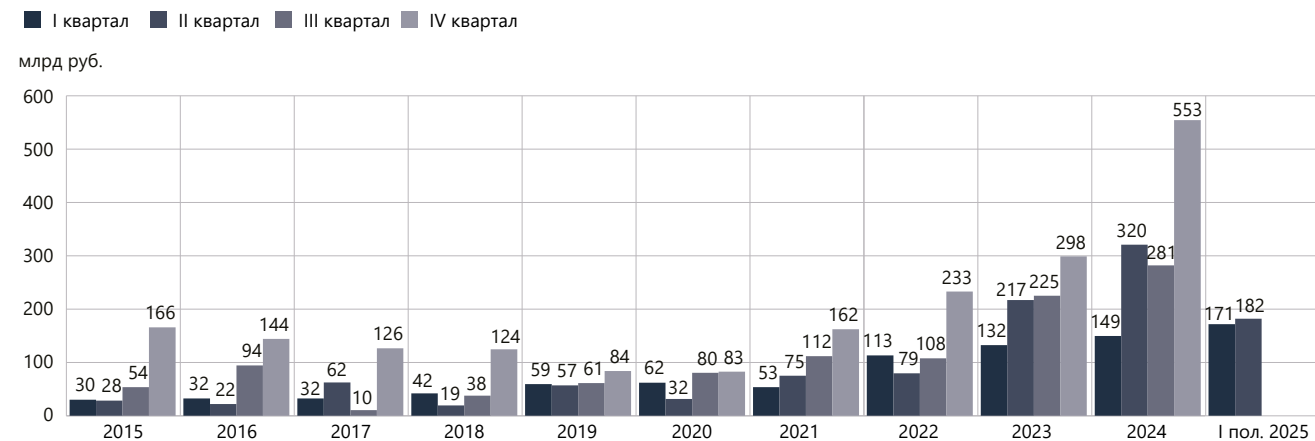
Источник: NF GROUP Research, 2025

### 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 I пол. 2025 г. доля инвестиций в классические сегменты составила 70%. В I кв. 2025 г. наблюдался небольшой рост инвестиций в классические сегменты по сравнению с 2024 г., в то время как во II кв. соотношение вернулось к значениям прошлого года. Чуть больше трети всех инвестиций заняли вложения в площадки под девелопмент.

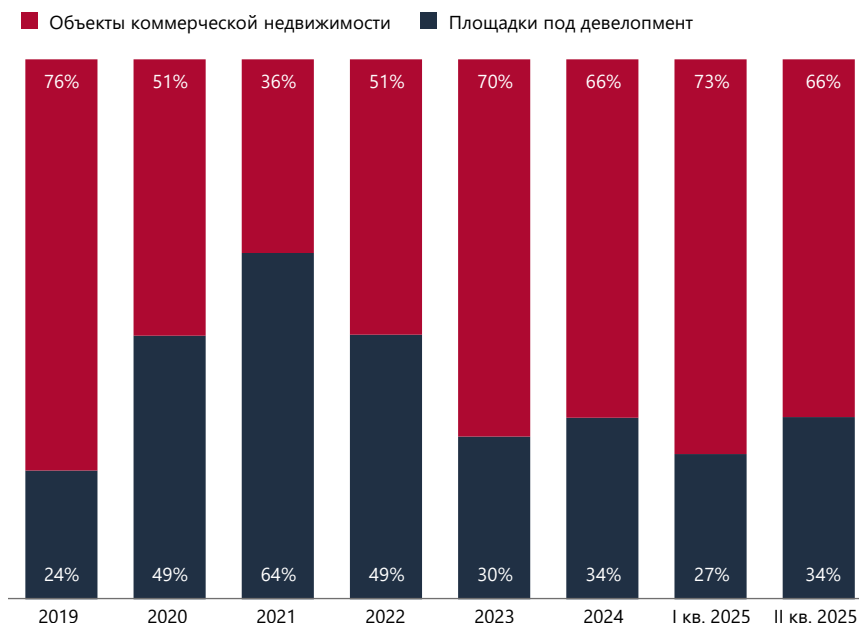
На площадки под девелопмент пришлось 34% объема инвестиций во II кв. 2025 г., или 61 млрд руб., что на 29% меньше, чем за аналогичный период 2024 г. Крупнейшей сделкой за период стало приобретение компанией «Вектор» жилых комплексов «Новое Пушкино» и «Белый град» (13–15 млрд). На втором месте – проект Injoу на Войковской улице, выкупленный компанией «Талан» (10–12 млрд).

С точки зрения планируемых для строительства сегментов в структуре сделок площадок под девелопмент лидируют площадки для строительства жилой недвижимости – 53% всех сделок. На втором месте – площадки под строительство МФК с жилой и общественно-деловой составляющей.

На первом месте среди классических сегментов осталась офисная недвижимость. Общий объем вложений в нее составил 138 млрд руб. за I пол. 2025 г., –16% г/г. Несмотря на высокую ключевую ставку, спрос на качественные офисы сохраняется – в том числе благодаря ограниченному предложению офисов для собственного размещения в рынке и низкой доле вакантных помещений, а также интересу инвесторов к недвижимости с прогнозируемым арендным доходом и потенциалом роста стоимости. Крупнейшими сделками за январь–июнь 2025 г. стали приобретение Т-Банком здания Центрального телеграфа (35–42 млрд руб.), покупка Лукойлом бизнес-центра AFI2B (23–27 млрд руб.), а также покупка части бизнес-центра «Легион I» структурами Wildberries и ГК Russ (13–17 млрд руб.). Большая часть инвестиций в данном сегменте пришлась на покупки конечными пользователями.

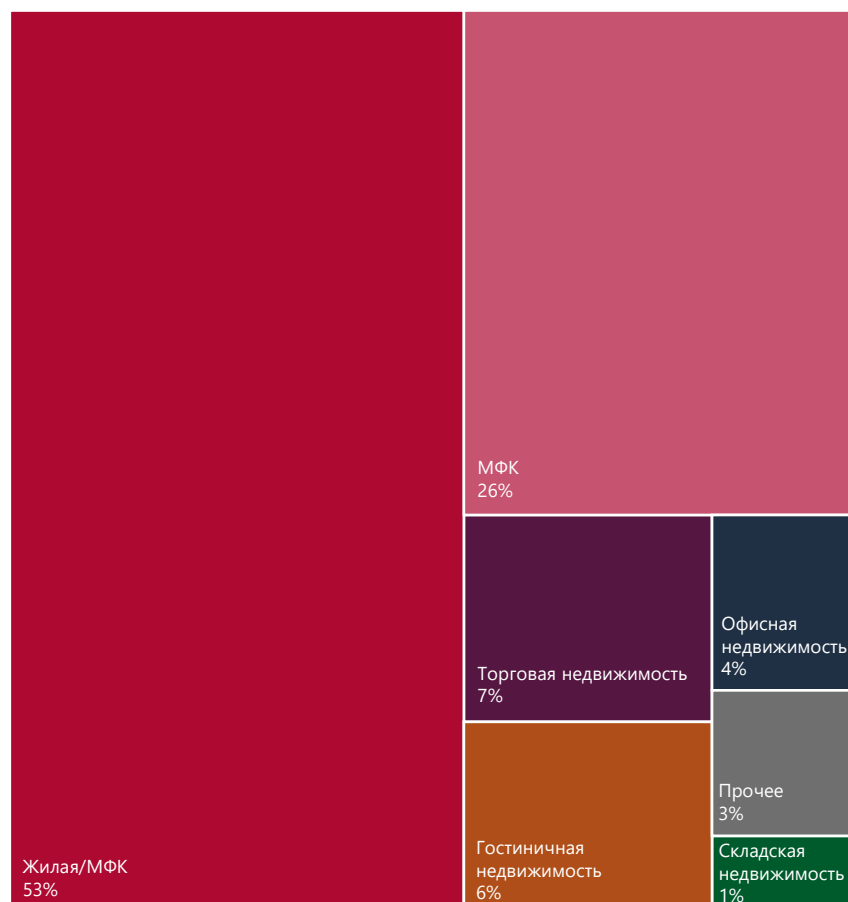
На втором месте расположилась складская и индустриальная недвижимость, доля которой уменьшилась на 3,9 п. п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

### Структура инвестиций по типу актива



Источник: NF GROUP Research, 2025

### Структура инвестиций в площадки под девелопмент по сегментам



Источник: NF GROUP Research, 2025

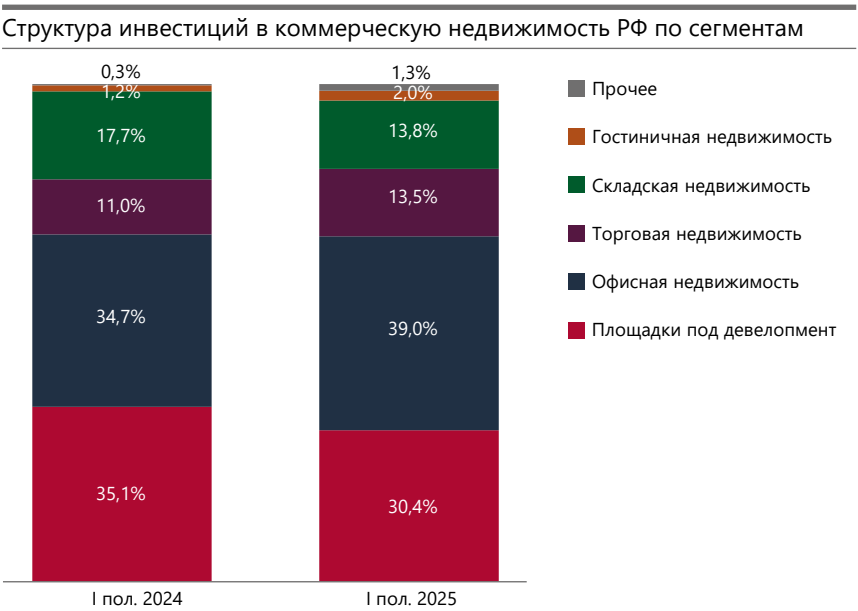
Примеры крупнейших инвестиционных сделок, I пол. 2025 г.

| Объект                        | Сегмент                  | Регион | Покупатель            | Профиль                          | Стоимость, руб. |
|-------------------------------|--------------------------|--------|-----------------------|----------------------------------|-----------------|
| Здание Центрального телеграфа | Офисная                  | Москва | Т-Банк                | Конечные пользователи            | 35–42 млрд      |
| БЦ AF12B                      | Офисная                  | Москва | Лукойл                | Конечные пользователи            | 24–26 млрд      |
| Времена года                  | Торговая                 | Москва | ГК «Киевская площадь» | Девелоперы                       | 14–18 млрд      |
| Бизнес-центр Легион I         | Офисная                  | Москва | Wildberries и ГК Russ | Конечные пользователи            | 13–17 млрд      |
| Бизнес-парк Арма              | Офисная                  | Москва | Станислав Карабут     | Инвесткомпании/частные инвесторы | 14–16 млрд      |
| Новое Пушкино и Белый Град    | Площадки под девелопмент | Москва | Вектор                | Девелоперы                       | 13–15 млрд      |
| Проект Injoy                  | Площадки под девелопмент | Москва | Талан                 | Девелоперы                       | 10–12 млрд      |

Источник: NF GROUP Research, 2025

Общий объем инвестиций в сегменте достиг показателя в 49 млрд руб., на 42% ниже, чем в аналогичном периоде прошлого года. Снижение объясняется ограниченным предложением качественных объектов, отвечающих требованиям крупных инвесторов и обеспечивающих стабильный доход. Кроме того, в условиях высокой ключевой ставки и ужесточения условий кредитования девелоперы и инвесторы отложили ряд проектов и сделок в ожидании более благоприятной макрофинансовой среды. Сегмент сохраняет долгосрочный потенциал, однако на текущем этапе характеризуется дефицитом ликвидных предложений и умеренной покупательской активностью. Крупнейшая сделка в сегменте за период – покупка Central Properties складской площадки в г. Дмитров для одного из своих ЗПИФ (5–7 млрд руб.).

Объем вложений в торговую недвижимость составил 48 млрд руб., на 8% ниже показателя I пол. 2024 г. Динамика отражает сохраняющийся консервативный подход инвесторов к торговой недвижимости на фоне изменений в потребительском поведении и роста онлайн-торговли.



Источник: NF GROUP Research, 2025

Крупнейшими сделками II кв. и всего полугодия стали приобретение торгового центра «Времена года» группой компаний «Киевская площадь» (14–18 млрд руб.), а также приобретение ком-

паний «Кама капитал» двух аутлетов – «Outlet Village Белая Дача» и «Outlet Village Пулково» (9–22 млрд руб.), принадлежавших ранее американской компании Hines.

В структуре инвестиций в недвижимость по регионам лидером по итогам I пол. 2025 г. стали Москва и Московская область с долей 79%, на 2 п. п. выше уровня аналогичного периода предыдущего года. Доля Санкт-Петербурга составила 16% против 11% за аналогичный период прошлого года, доля регионов снизилась с 12 до 5%.

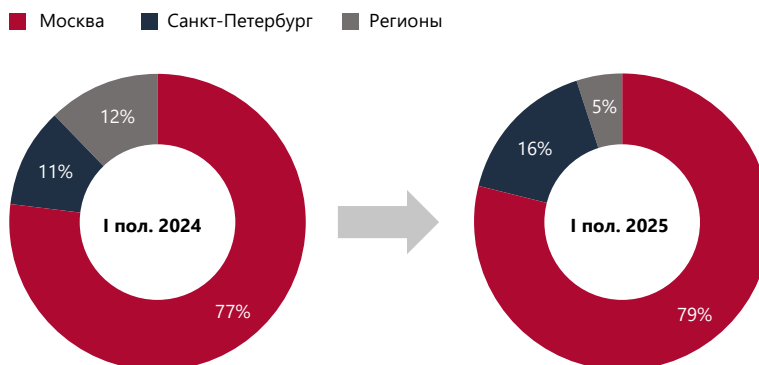
По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре вложений в недвижимость заняли конечные пользователи: их доля выросла до 43% против 27% годом ранее. Доля инвесткомпаний и частных инвесторов составила 15% против 30% годом ранее. На девелоперов пришлось 35% против 37% в прошлом году. Выросла доля инвестиций в ЗПИФН – с 4 до 7% по итогам I пол. 2025 г.

По итогам I пол. 2025 г. совокупный объем инвестиций в рамках сделок с ЗПИФ составил 23,5 млрд руб. В период с 2020 г. наибольший объем коллективных инвестиций был зафиксирован в 2023 г. – объем сделок тогда составлял 142,5 млрд руб. В период с 2022 г. по I кв. 2025 г. наиболее популярным сегментом была складская недвижимость – около половины всех сделок с ЗПИФ, или 139 млрд руб.

По итогам I пол. 2025 г. средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости составляют: офисная недвижимость – 11–13%, складская недвижимость – 11–13%, торговая недвижимость – 11–13%.

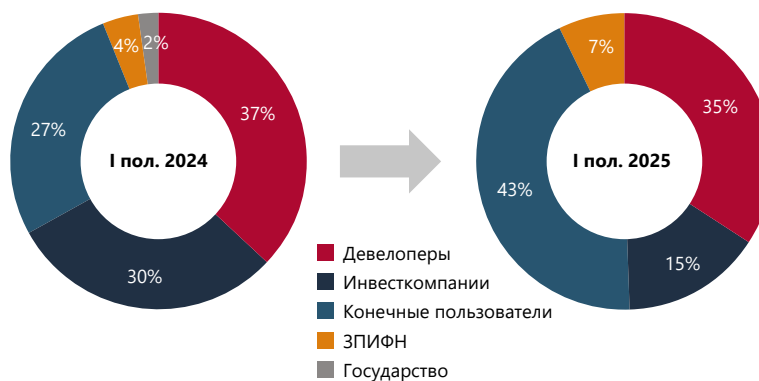
Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

#### Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



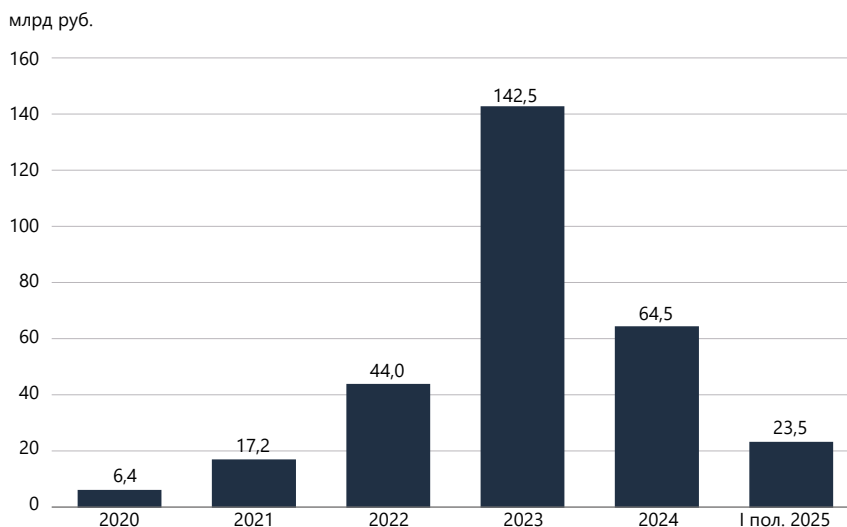
Источник: NF GROUP Research, 2025

#### Структура инвестиций по типам инвесторов



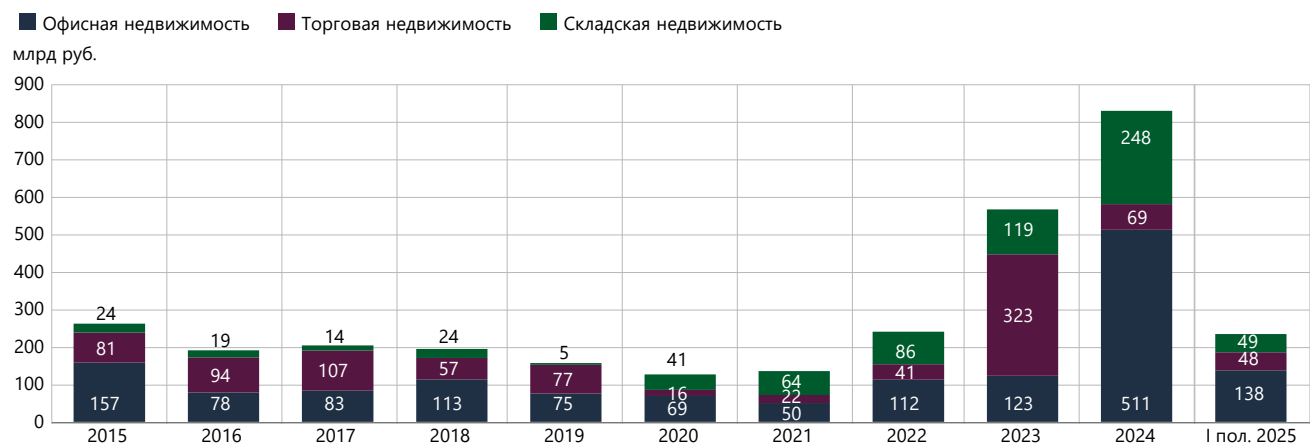
Источник: NF GROUP Research, 2025

#### Динамика объемов инвестиций ЗПИФН



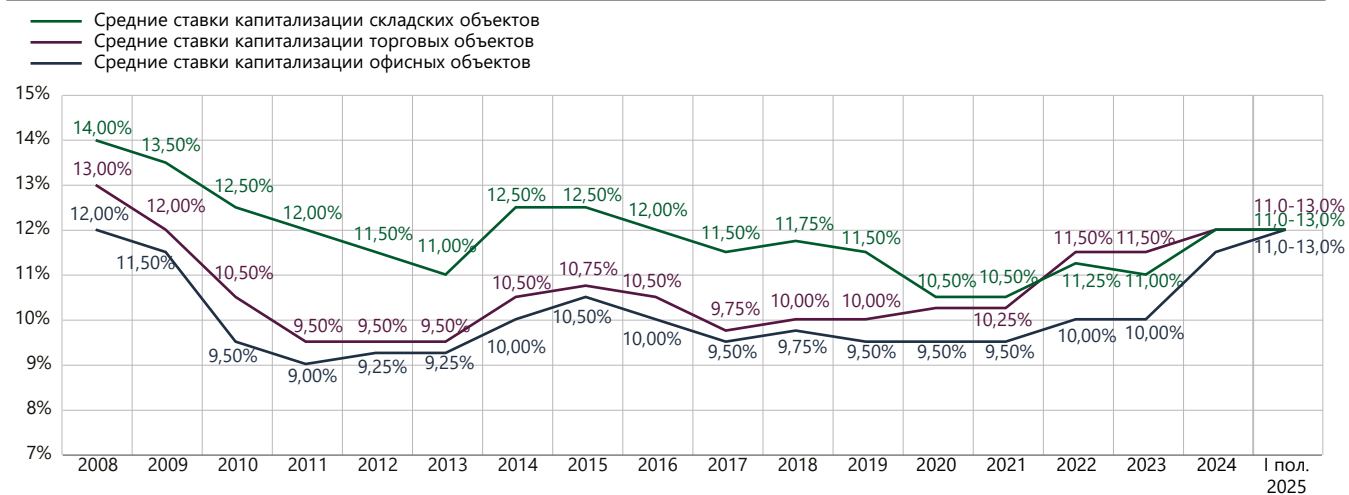
Источник: NF GROUP Research, 2025

## Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



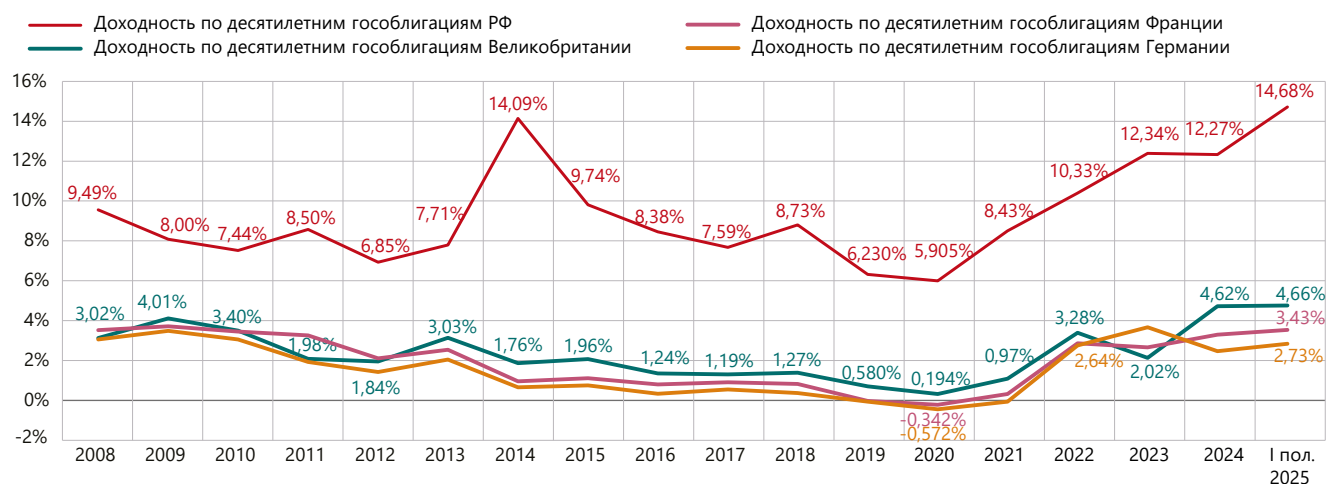
Источник: NF GROUP Research, 2025

## 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.

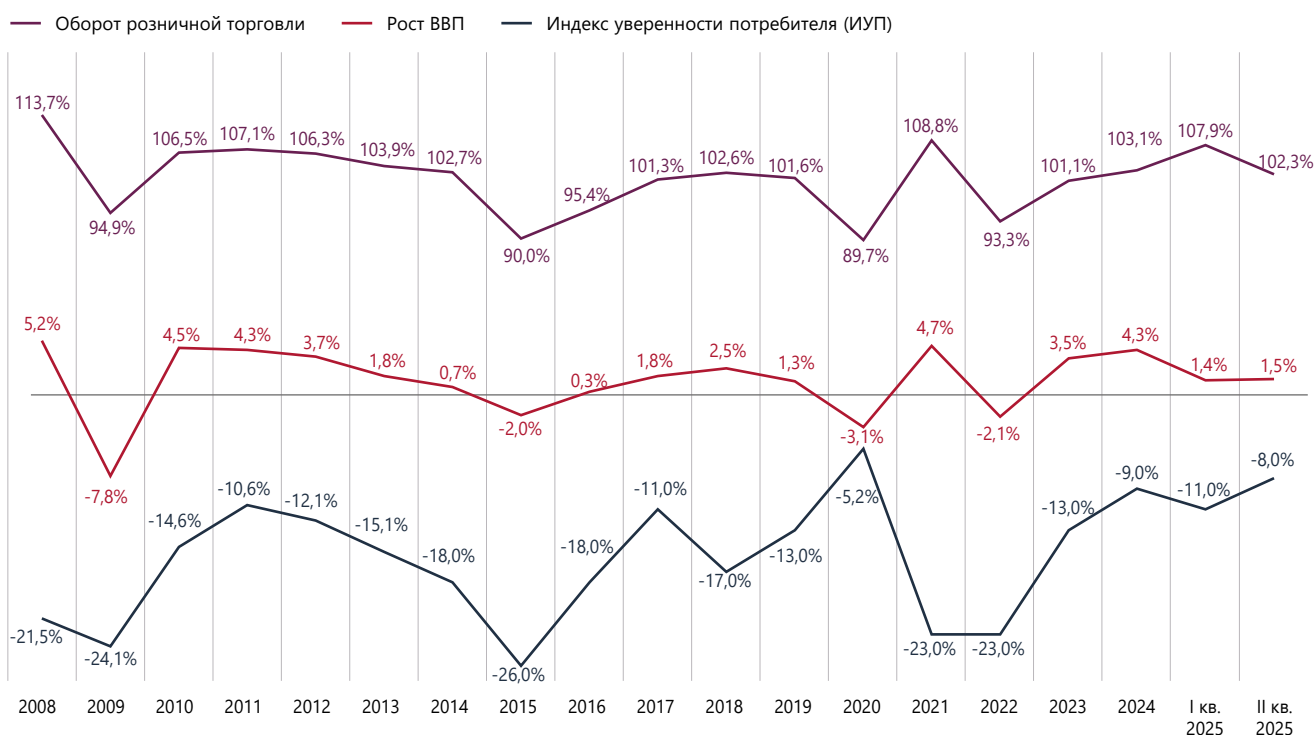
Источник: NF GROUP Research, Investing.com, 2025



## КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В I ПОЛ. 2025 Г.:

**СКЛАДСКОЙ/  
ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ СЕГМЕНТ**складской комплекс в Дмитрове –  
**5–7 млрд руб.****ОФИСНЫЙ  
СЕГМЕНТ**Центральный телеграф –  
**35–42 млрд руб.****ТОРГОВЫЙ  
СЕГМЕНТ**ТРК «Времена года» –  
**14–18 млрд руб.**

## Динамика макропоказателей и объемов инвестиций в коммерческую недвижимость



\* Приведен годовой рост ВВП за январь–май (из отчета за май Минэкономразвития). ИУП по оценке Росстата. Оборот розничной торговли  
Источник: NF GROUP Research, Министерство экономического развития РФ, 2025

**СКЛАДСКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ****48,6 млрд руб.**

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

**1,9 млрд руб.**

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

**11–13%**

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

**ОФИСНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ****137,5 млрд руб.**

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

**4,7 млрд руб.**

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

**11–13%**

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

**ТОРГОВАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ****47,8 млрд руб.**

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

**3,2 млрд руб.**

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

**11–13%**

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](mailto:An@nfgroup.ru)



Станислав Бибик  
[SB@nfgroup.ru](mailto:SB@nfgroup.ru)



Сергей Кузичев  
[Sk@nfgroup.ru](mailto:Sk@nfgroup.ru)



Виктория Петрова  
[Vpetrova@nfgroup.ru](mailto: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](mailto:Nf@nfgroup.ru)

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

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор

[OS@nfgroup.ru](mailto:OS@nfgroup.ru)

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**Ольга Решетнякова**

Директор

[OR@nfgroup.ru](mailto: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.