

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

III квартал 2025 г.





Станислав Бибик
партнер NF GROUP

«Во второй половине 2025 г. темпы вложения в недвижимость возросли, на июль-сентябрь пришлось около 41% инвестиционного объема, реализованного с начала года. В том числе, была закрыта крупнейшая сделка за девять месяцев – покупка структурой Сбера офисного актива БЦ «Белая Площадь». Несмотря на то, что высокая стоимость заемного капитала по-прежнему является ограничительным фактором для активности инвесторов, постепенное смягчение риторики регулятора в отношении ключевой ставки может дать дополнительный импульс в инвестиционном объеме и позволит достигнуть показателя на уровне 800-900 млрд руб. по итогам года».

Основные выводы

- > По итогам I–III кв. 2025 г. совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ составил 603 млрд руб.
- > Доля инвестиций в классические сегменты – 69%.
- > Лидер в сегментах коммерческой недвижимости – офисная недвижимость с долей 38%.

По состоянию на конец сентября 2025 г. ключевая ставка Центрального банка снизилась до 17%. С целью сдерживания растущей инфляции и в связи с ослаблением рубля Центральный банк поступательно повышал ключевую ставку с 2022 г. Инфляция на конец сентября 2025 г. составила 7,98% в годовом выражении. Рост ВВП за январь-сентябрь оценивается на уровне 1%. Индекс потребительской уверенности незначительно снизился, достигнув показателя –9% на конец июня.

Курс доллара на начало октября повысился до 82,6 руб./долл. США, цена нефти марки Brent снизилась до \$60,9/баррель.

С начала 2025 г. в России наблюдалась умеренная активность инвесторов. За I–III кв. 2025 г. объем инвестиций достиг 603 млрд руб., что на 20% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Несмотря на намечающийся тренд на последовательное снижение ключевой ставки, она все еще остается на уровне

не, 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–III кв. 2025 г. доля сделок с участием иностранного капитала составила менее 1%. Были закрыты две сделки: покупка бизнес-центра «Кадашевская слобода» турецкой компанией Ziraat Bank и приобретение офисного этажа в бизнес-центре Geolog II международной компанией, сохраняющей конфиденциальность. В III кв. иностранных активов российскими инвесторами выкуплено не было. 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.

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



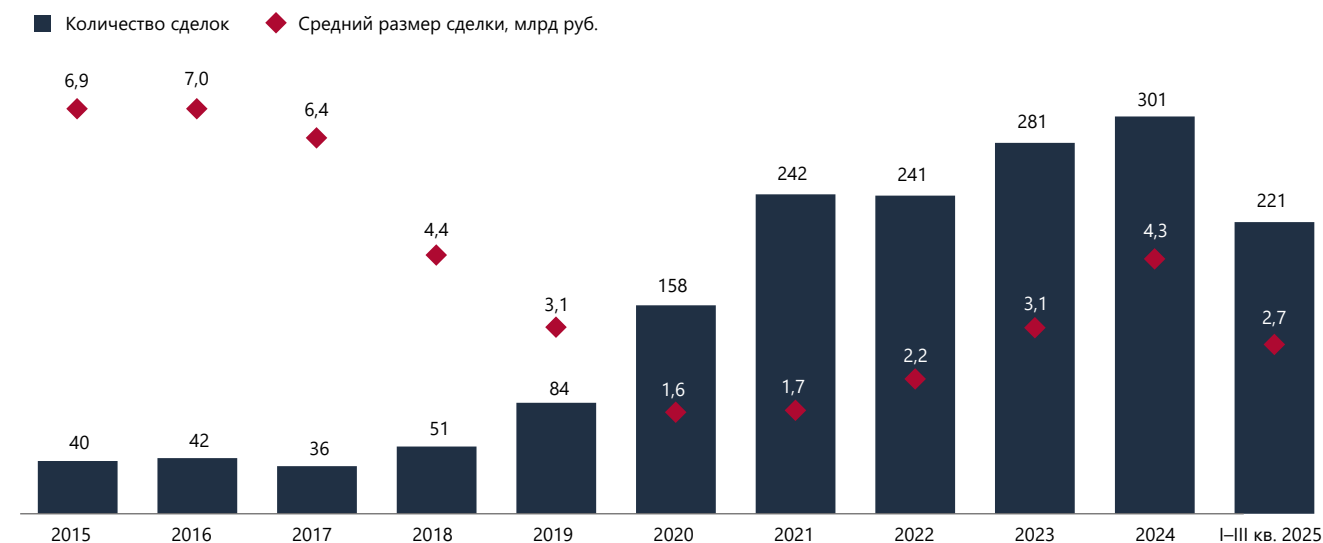
Источник: Центральный банк РФ, 2025

Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка



Источник: Центральный банк РФ, 2025

Средний размер и количество сделок



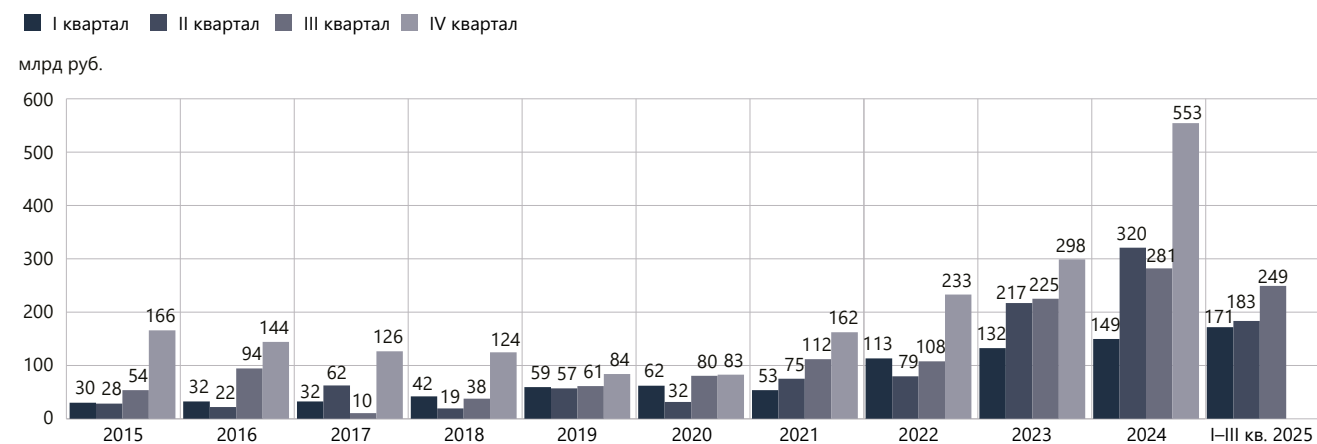
Источник: NF GROUP Research, 2025

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

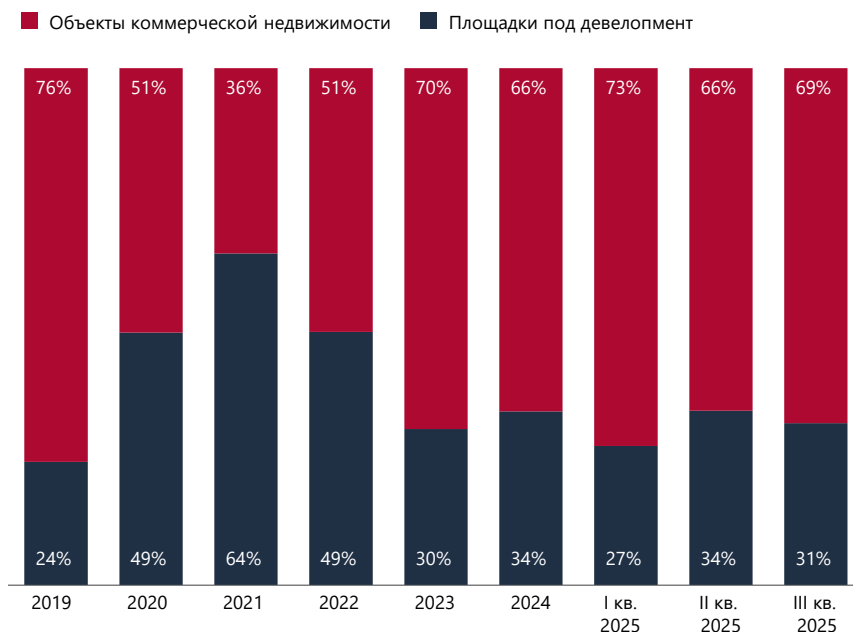
В III кв. 2025 г. доля инвестиций в классические сегменты составила 69%. Чуть более трети всех инвестиций заняли вложения в площадки под девелопмент – их доля снизилась по сравнению со II кв., однако не достигла показателей начала года.

К концу III кв. 2025 г. объем инвестиций в площадки под девелопмент составил 185,8 млрд руб. Крупнейшей сделкой за период стало приобретение ГК «Эталон» 100% акций АО «Бизнес-Недвижимость», в портфель которой входит 42 земельных участка в Москве и Санкт-Петербурге (13–15 млрд). На втором месте – покупка АО «Алкион» здания отеля «Люксь» на Тверской улице (11–13 млрд).

С точки зрения планируемых для строительства сегментов в структуре сделок площадок под девелопмент лидируют площадки для строительства жилой недвижимости с МФК – 49% всех сделок. На втором месте – площадки под строительство МФК с общественно-деловой составляющей.

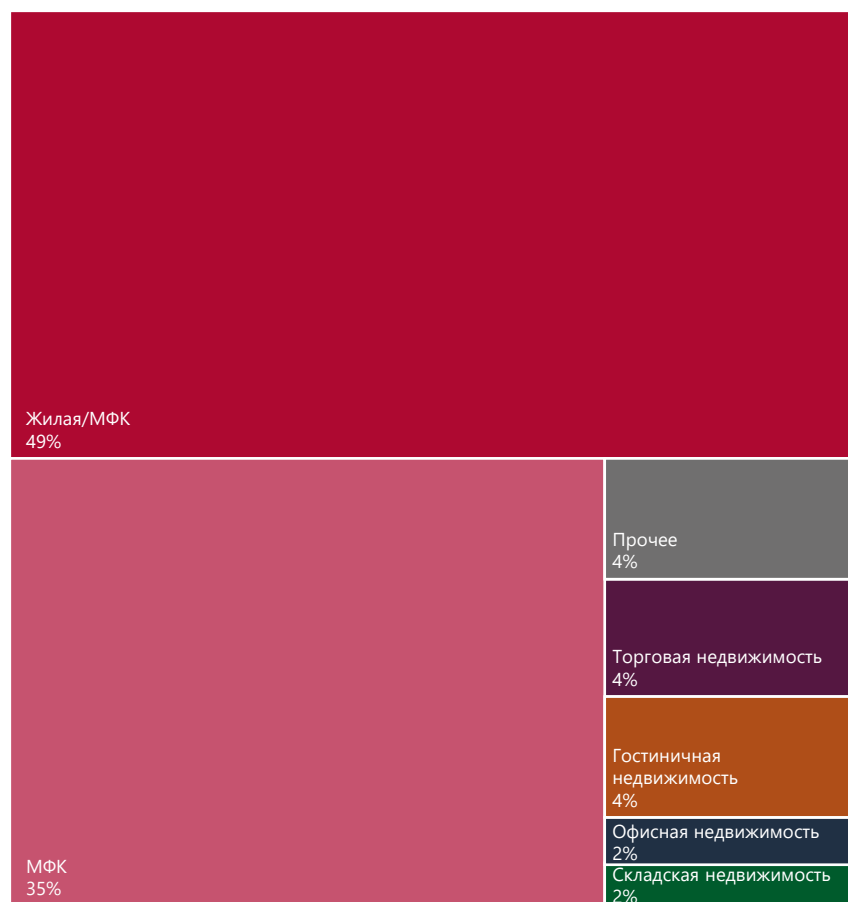
На первом месте среди классических сегментов осталась офисная недвижимость. Общий объем вложений в нее составил 227,2 млрд руб. за I–III кв. 2025 г., –9% г/г. Несмотря на высокую ключевую ставку, спрос на качественные офисы сохраняется – в том числе благодаря ограниченному предложению офисов для собственного 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 июль–сентябрь 2025 г. стали приобретение структурой Сбера бизнес-центра «Белая площадь» (45–50 млрд руб.), покупка компанией ASTERUS бизнес-центра «Тесла» (7–10 млрд руб.), а также покупка части бизнес-центра «Ньютон» анонимным инвестором (3–5 млрд руб.). Большая часть инвестиций в данном сегменте пришлось 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–III кв. 2025 г.

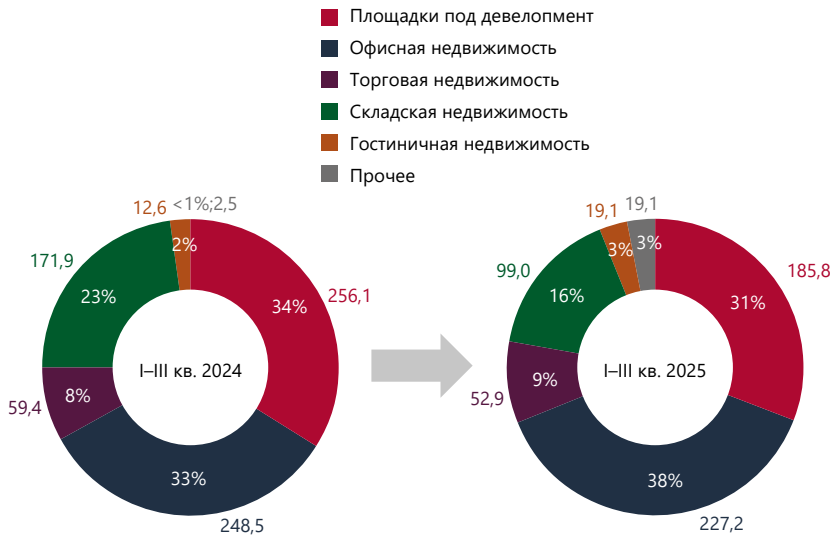
Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Профиль	Стоимость, руб.
БЦ «Белая площадь»	Офисная	Москва	Структура Сбера	Инвесткомпании / частные инвесторы	45–50
Здание Центрального телеграфа	Офисная	Москва	Т-Банк	Конечные пользователи	35–42
БЦ AFI2B	Офисная	Москва	Лукойл	Конечные пользователи	24–26
ТРЦ «Времена года»	Торговая	Москва	ГК «Киевская площадь»	Девелоперы	14–18
БЦ «Легион I»	Офисная	Москва	Wildberries и ГК Russ	Конечные пользователи	13–17
АО «Бизнес Недвижимость»	Площадки под девелопмент	Москва и СПб	ГК «Эталон»	Девелоперы	13–15

Источник: NF GROUP Research, 2025

На втором месте расположилась складская и индустриальная недвижимость, доля которой уменьшилась на 6,5 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. Общий объем инвестиций в сегменте достиг показателя 99 млрд руб., на 42% ниже, чем в аналогичном периоде прошлого года, что объясняется ограниченным предложением объектов, отвечающих требованиям крупных инвесторов и обеспечивающих стабильный доход. В условиях действия высокой ключевой ставки инвесторы продолжают откладывать ряд проектов и сделок в ожидании более благоприятной макрофинансовой среды. Сегмент сохраняет свой долгосрочный потенциал, но на текущем этапе характеризуется умеренной покупательской активностью. Крупнейшая сделка в сегменте за период – покупка СФН NK Park «Домодедово 2» для одного из своих ЗПИФН (9–12 млрд руб.).

Объем вложений в торговую недвижимость за I–III кв. 2025 г. составил 52,9 млрд руб., на 11% ниже показателя за аналогичный период прошлого года. Динамика отражает сохраняющийся

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам, в млрд руб. и % от общего объема



Источник: NF GROUP Research, 2025

консервативный подход инвесторов к торговой недвижимости на фоне изменений в потребительском поведении и роста онлайн-торговли. Крупнейшими сделками III кв. стали продажа тор-

гового центра «Лабиринт» частному инвестору (1–3 млрд руб.), а также приобретение другим частным инвестором двух торговых центров – «Дарья» и «Пассаж» (0,5–2 млрд руб.).

В структуре инвестиций в недвижимость по регионам по-прежнему лидируют Москва и Московская область с долей в 83%, на 7 п. п. выше уровня I–III кв. 2024 г. Доля Санкт-Петербурга составила 10% против 13% за аналогичный период прошлого года, доля регионов снизилась с 11 до 7%.

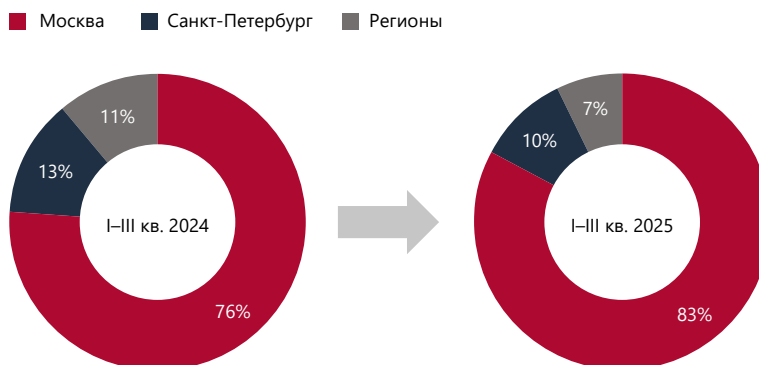
Лидирующие позиции в структуре инвестиций по типу инвестора между собой делят конечные пользователи (34%) и девелоперы (33%). Доля инвесткомпаний и частных инвесторов составила 25% против 33% годом ранее. Выросла доля инвестиций в ЗПИФН – с 3 до 8% по итогам I–III кв. 2025 г.

По итогам I–III кв. 2025 г. совокупный объем инвестиций в рамках сделок с ЗПИФН составил 49,3 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 III кв. 2025 г. наиболее популярным сегментом была складская недвижимость – около половины всех сделок с ЗПИФН, или 163 млрд руб.

По итогам I–III кв. 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%.

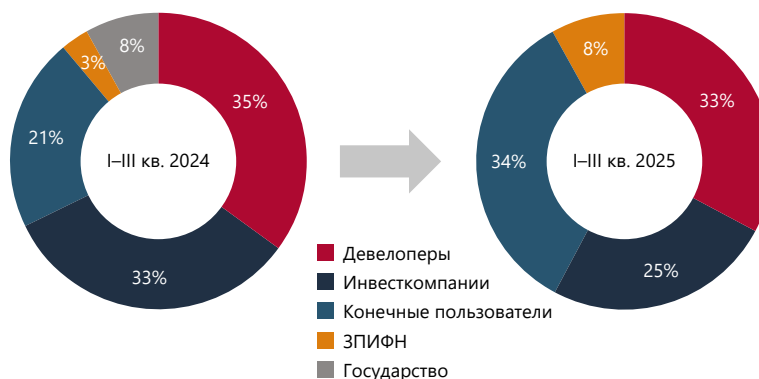
Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно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

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



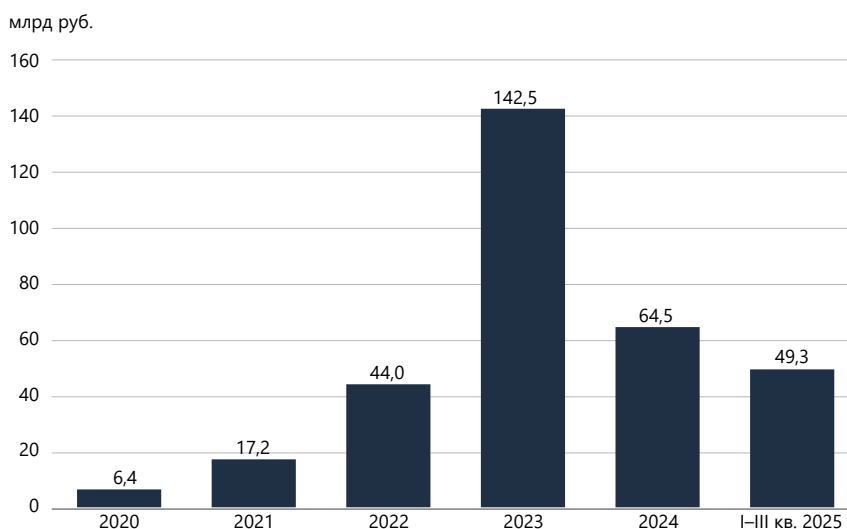
Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура инвестиций по типам инвесторов



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объемов инвестиций ЗПИФН



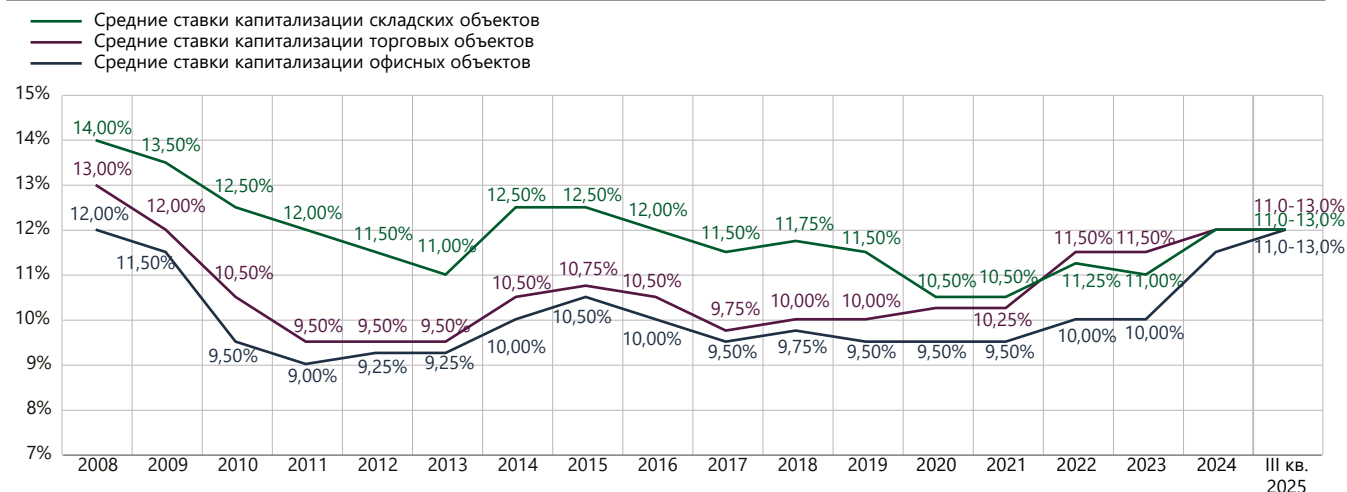
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



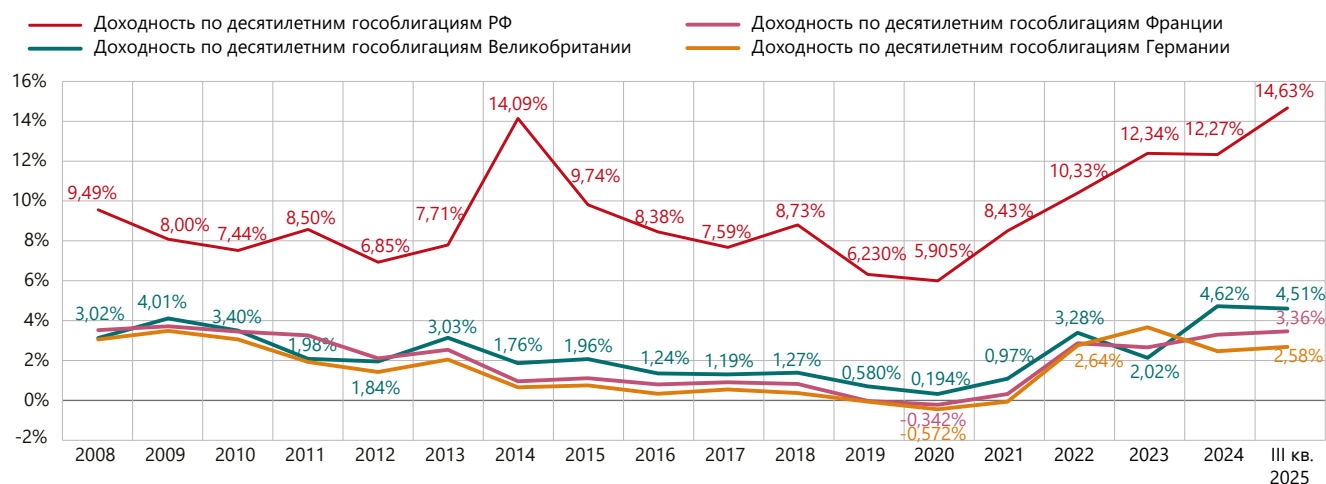
Источник: NF GROUP Research, 2025

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–III КВ. 2025:

**СКЛАДСКОЙ/
ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ СЕГМЕНТ**

NK Park «Домодедово 2» –
9–12 млрд руб.

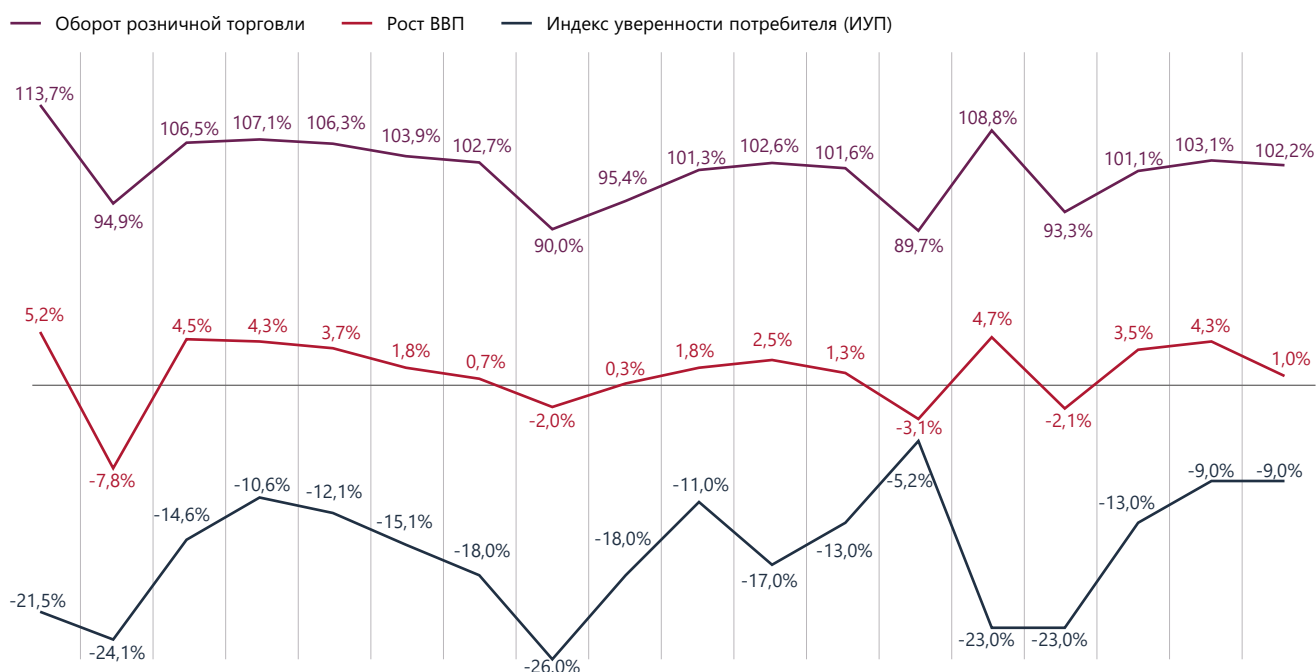
**ОФИСНЫЙ
СЕГМЕНТ**

БЦ «Белая площадь» –
45–50 млрд руб.

**ТОРГОВЫЙ
СЕГМЕНТ**

РК «Времена года» –
14–18 млрд руб.

Динамика макропоказателей*



* ИУП и оборот розничной торговли – по оценке Росстата.

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

**СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

98,9 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

2,5 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11–13%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

**ОФИСНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

227,2 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

4,8 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11–13%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

**ТОРГОВАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

52,8 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

2,4 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



Станислав Бибик
SB@nfgroup.ru



Сергей Кузичев
Sk@nfgroup.ru

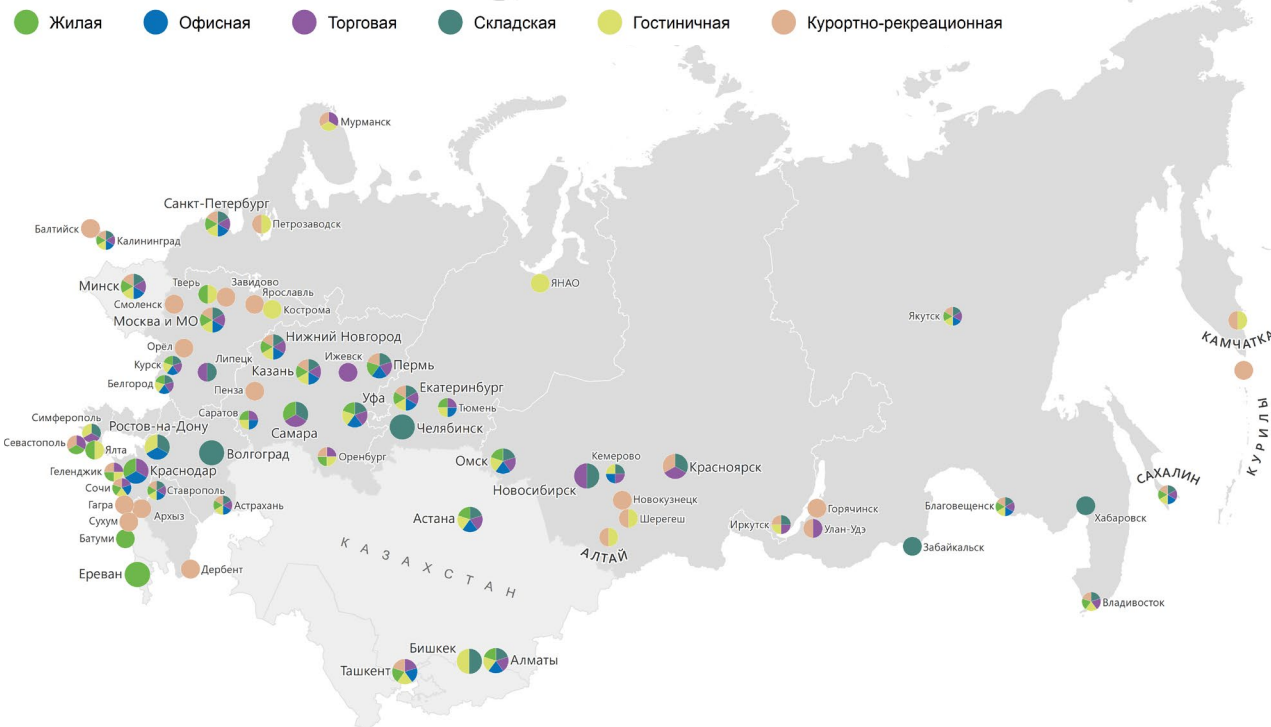


Виктория Петрова
Vpetrova@nfgroup.ru

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.