

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

2025 г.



**Алексей Новиков**

управляющий партнер NF GROUP

«Несмотря на то, что в 2025 г. объем инвестиций в недвижимость снизился по сравнению с рекордно высоким показателем 2024 г., активность инвесторов все же оставалась на высоком уровне, а общий показатель вложений в российские активы превысил 1 трлн руб. Офисная недвижимость второй год подряд становится лидером в годовой структуре инвестиций. Полагаю, что интерес к качественным активам сохранится и в 2026 г., а общий объем за год составит 1 трлн руб., что сопоставимо с итогами 2025 г.».

Основные выводы

- > По итогам 2025 г. совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ составил 1,056 трлн руб.
- > Лидер в структуре объема вложений по сегментам – офисная недвижимость с долей 31%.
- > Доля площадок под девелопмент – 28%.

По состоянию на конец 2025 г. ключевая ставка Центрального банка снизилась до 16%. С целью сдерживания растущей инфляции и в связи с ослаблением рубля Центральный банк постепенно повышал ключевую ставку с 2022 г., в 2025 г. впервые произошло ее снижение. ИПЦ по итогам года составил 5,6% в годовом выражении. Согласно макроэкономическому опросу Банка России в декабре 2025 г., годовой рост ВВП составил 0,9%, снизившись по сравнению

с результатом 2024 г. на 3,4 п. п. Индекс потребительской уверенности снизился на 2 п. п., достигнув показателя -11%.

Курс доллара на 1 января 2026 г. составил 78,23 руб./долл. США. Цена нефти марки Brent составила \$64,68/баррель.

Совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам 2025 года составил 1,056 трлн руб., что на 20% ниже показателя 2024 года.

**Марина Малахатько**
партнер NF GROUP

«Мы видим сохранение тенденций 2025 года: консолидация рынка и усиление крупнейших игроков, ориентированных на долгосрочные стратегии повышения эффективности и конкурентоспособности. В условиях ограниченного доступа к заемному капиталу, обусловленного монетарной политикой, основной спрос будет формироваться со стороны лидеров рынка. Ключевой интригой 2026 г. станет возможное решение о конфискации российских активов за рубежом, которое в случае реализации может спровоцировать новую волну сделок с иностранными активами».

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



Источник: Центральный банк РФ, 2026

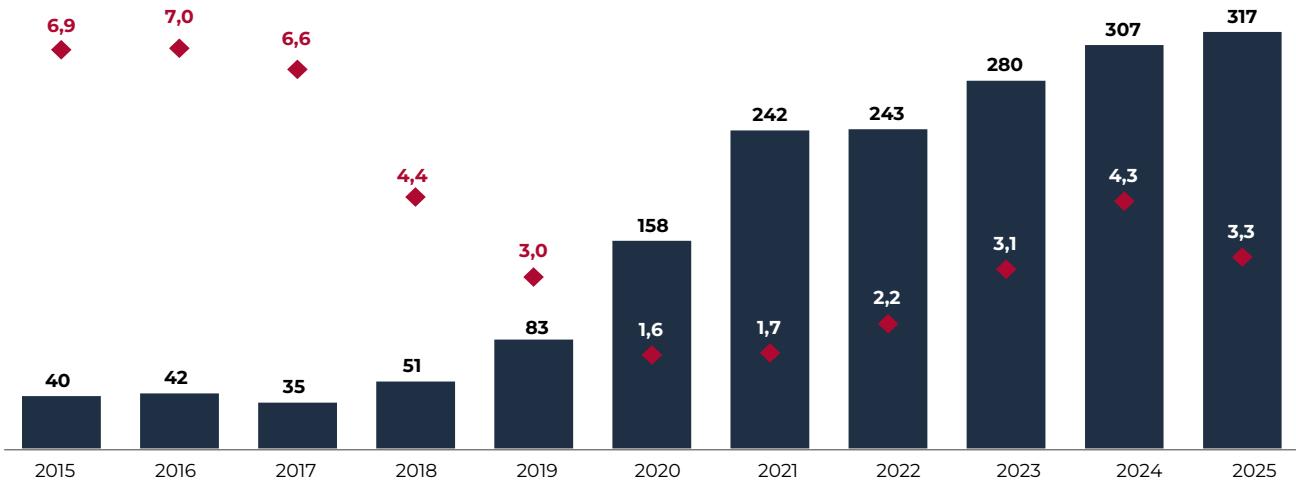
Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка



Источник: Центральный банк РФ, 2026

Средний размер и количество сделок

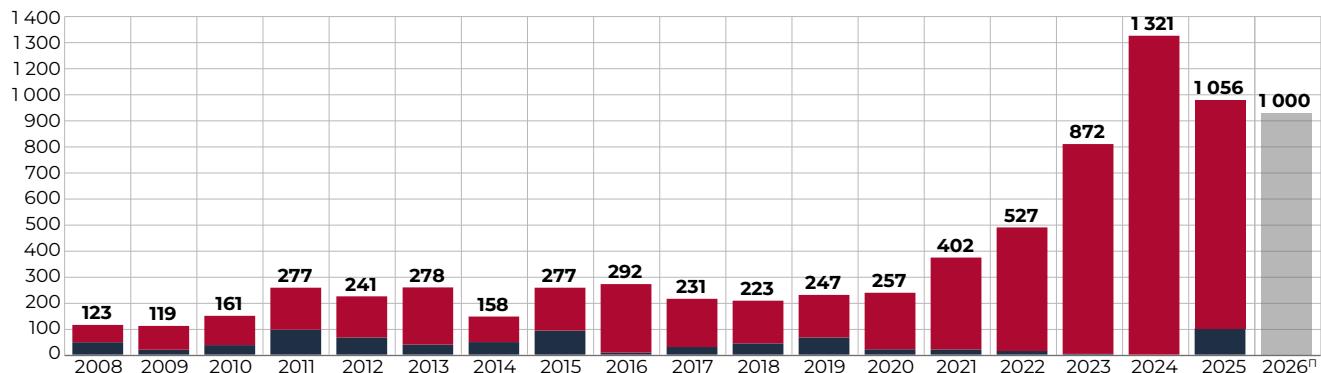
■ Количество сделок ♦ Средний размер сделки, млрд руб.



Источник: NF GROUP Research, 2026

Объем инвестиций в недвижимость и доля иностранного капитала

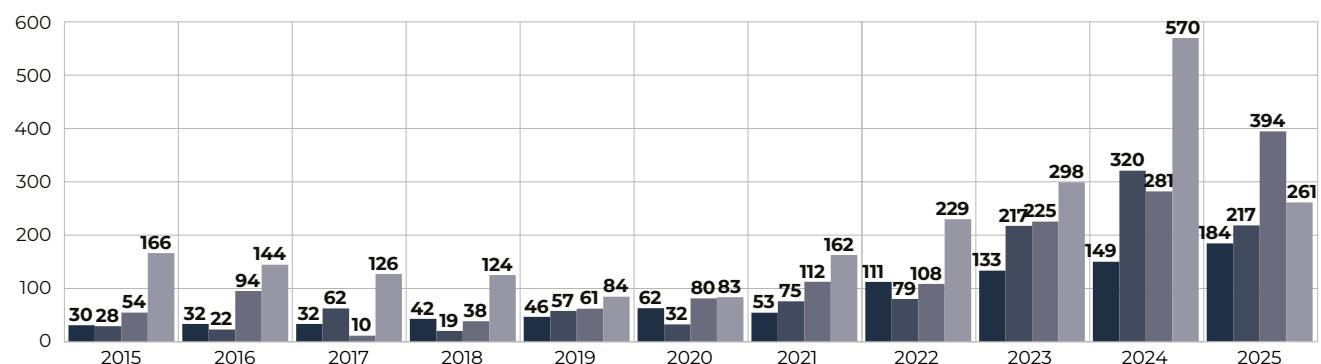
■ Иностранные инвесторы ■ Российские инвесторы
млрд руб.



Источник: Центральный банк РФ, NF GROUP Research, 2026

Квартальная динамика объемов инвестиций

■ I квартал ■ II квартал ■ III квартал ■ IV квартал
млрд руб.



Источник: NF GROUP Research, 2026

Несмотря на снижение общего объема вложений, инвестиционная активность на рынке оставалась высокой за счет изменения структуры сделок и увеличения их количества. Участники рынка в 2025 году чаще фокусировались на точечных инвестициях и объектах с прогнозируемым денежным потоком, что связано с высокой стоимостью заемного финансирования и ростом требований к качеству активов. В свою очередь, доля сделок с иностранным капиталом составила 10% общего объема.

По итогам года доля сделок с иностранным капиталом составила 10% общего объема после фактического отсутствия иностранного капитала в объеме вложений в российские активы в 2023–2024 гг.

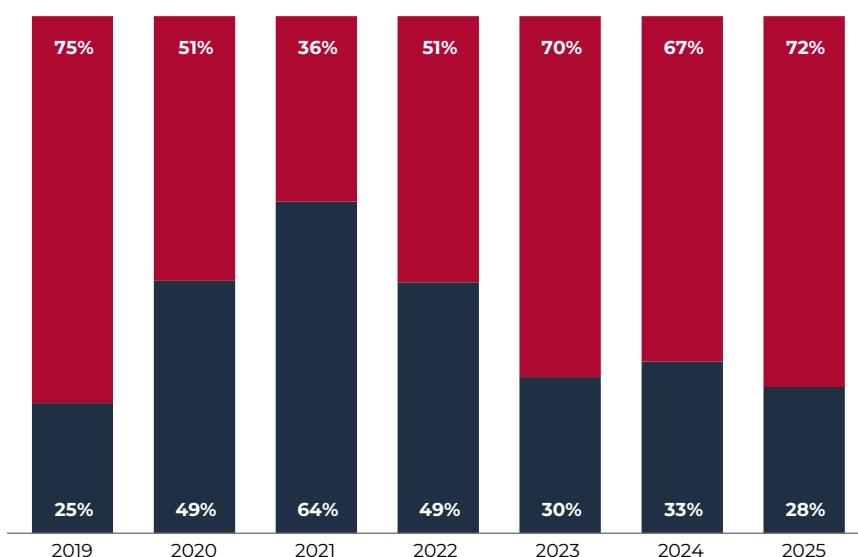
По сравнению с 2024 годом снизилась доля инвестиций в площадки под девелопмент: 28% против 33%. Это второй самый низкий показатель за шестилетний период наблюдения после показателя 2019 г.

Лидером инвестиционного рынка второй год подряд остается офисная недвижимость, на которую пришлось более трети общего объема вложений (31%), или 324 млрд руб., что на 36% ниже показателя предыдущего года. При этом по-прежнему наблюдается интерес инвесторов, обусловленный низкой вакантностью офисов, устойчивым арендным спросом и ориентацией на активы с прогнозируемым доходом. Крупнейшими сделками в сегменте за 2025 г. стали приобретение одной из структур Сбера бизнес-центра «Белая площадь» (45–50 млрд руб.), покупка Т-Банком здания Центрального телеграфа (35–42 млрд руб.), а также покупка бизнес-центра AFI2B компанией «Лукойл» (24–26 млрд руб.).

На площадки под девелопмент пришлось 28% объема инвестиций в 2025 г., или 298,7 млрд руб. Абсолютный показатель снизился на 32% по сравнению с рекордным значением 2024 г.

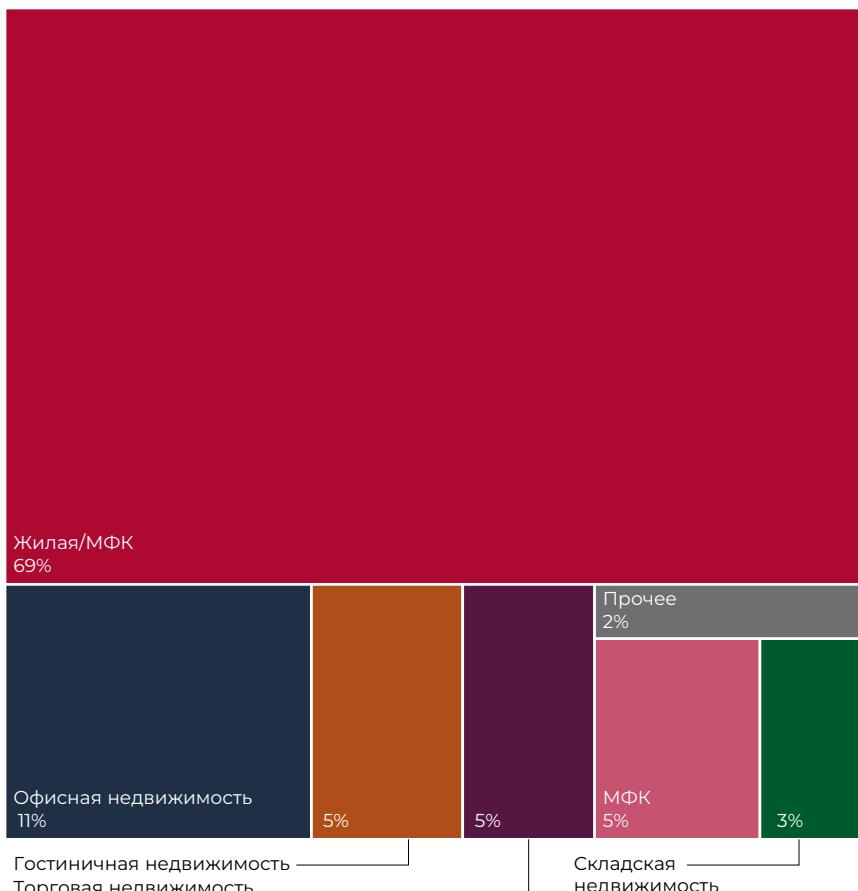
Структура инвестиций по типу актива

■ Объекты коммерческой недвижимости ■ Площадки под девелопмент



Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура инвестиций в площадки под девелопмент по сегментам



Источник: NF GROUP Research, 2026

Примеры крупнейших инвестиционных сделок 2025 г.

Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Цена, руб.
Доля в компании Malltech Holding	Торговая	Регионы	Balchug Capital	100–110 млрд
БЦ «Белая площадь»	Офисная	Москва	Структура Сбера	45–50 млрд
Здание Центрального телеграфа	Офисная	Москва	Т-Банк	35–42 млрд
БЦ AFI2B	Офисная	Москва	Лукойл	24–26 млрд
ДК «Невская Ратуша», к. 8,9	Офисная	Санкт-Петербург	Правительство Санкт-Петербурга	21–23 млрд
БЦ Luzhniki Collection	Офисная	Москва	Газпромбанк Лизинг	20–22 млрд
БЦ «Легион I»	Офисная	Москва	Wildberries & Russ	16–18 млрд
БЦ Sidney City	Офисная	Москва	Структура Сбера	15–17 млрд
ТРЦ «Времена года»	Торговая	Москва	ГК «Киевская площадь»	14–18 млрд
Доля в компаниях СЗ «Рижский-1» и СЗ «Рижский-2»	Площадки под девелопмент	Москва	Страна Девелопмент	14–16 млрд

Источник: NF GROUP Research, 2026

Крупнейшей сделкой в сегменте за период стало приобретение компанией «Страна Девелопмент» контрольного пакета акций в компаниях СЗ «Рижский-1» и «Рижский-2» – 14–16 млрд руб. На втором месте – покупка ГК «Эталон» портфеля АО «Бизнес-Недвижимость» – 13–15 млрд руб. Также среди крупнейших сделок – покупка проектов «Новое Пушкино» и «Белый Град» в Московской области компанией «Вектор» – 14–16 млрд руб.

С точки зрения планируемых для строительства сегментов в структуре сделок площадок под девелопмент лидируют площадки для жилого строительства / многофункциональных комплексов – 69% всех сделок. На втором месте – площадки под строительство офисных комплексов.

На третьем месте по годовому объему вложений – складская и индустриальная недвижимость, доля которой уменьшилась на 2 п. п. по сравнению с 2024 г., до 17%. Общий объем инвестиций в сегменте достиг показателя 174,9 млрд руб., на 30% ниже, чем в аналогичном периоде прошлого года. Снижение активности свя-

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

зано с «охлаждением» арендных ставок и ограниченным числом объектов, отвечающих требованиям крупных инвесторов, при сохранении долгосрочного потенциала сегмента. Крупнейшая сделка в сегменте за период – покупка УК «Современные фонды недвижимости» NK Park «Домодедово 2»

для одного из своих ЗПИФН (10–12 млрд руб.).

На четвертом месте по объему вложений 2025 г. – торговая недвижимость. Общий объем вложений составил 173,6 млрд руб., рост показателя за год составил 153%. Доля сегмента в общем объеме инвестиций выросла на 11 п. п. и составила 16%.

Причиной такого роста на фоне 2024 года стала крупнейшая сделка года – приобретение доли в Malltech Holding компанией из Balchug Capital (Армения). Также были закрыты сделки с ТРЦ «Времена года» (14–18 млрд руб.) и с «Outlet Village Белая Дача» и «Пулково» (15–20 млрд руб.).

Традиционно больший объем инвестиций пришелся на Москву (67%), при этом доля регионов выросла до 19%, что свидетельствует о постепенном расширении географии инвестиционной активности. В структуре спроса ведущие позиции занимали девелоперы, инвестиционные компании и конечные пользователи, доля которых увеличилась преимущественно за счет сделок в офисном и складском сегментах.

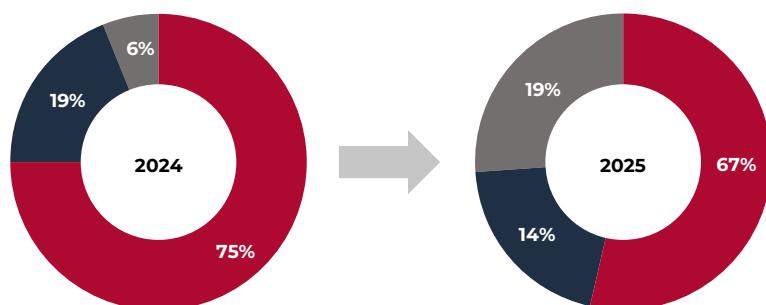
По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре спроса, как и в прошлом году, заняли девелоперы, хотя их доля снизилась на 3 п.п., до 31%. Доля инвесткомпаний и частных инвесторов, напротив, выросла и составила 29% против 24% годом ранее. На конечных пользователей пришлось 29% против 15% в прошлом году, преимущественно за счет сделок в офисном и складском сегментах.

По итогам 2025 г. совокупный объем инвестиций в рамках сделок с ЗПИФН составил 63,8 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 2025 г. наиболее популярным сегментом была складская недвижимость – более половины всех сделок с ЗПИФН, или 169 млрд руб.

По итогам 2025 г. средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости таковы: офисная недвижимость – 11–12%, складская недвижимость – 11,5–12,5%, торговая недвижимость – 12–13,5%, гостиничная недвижимость – 9,5–10,5%.

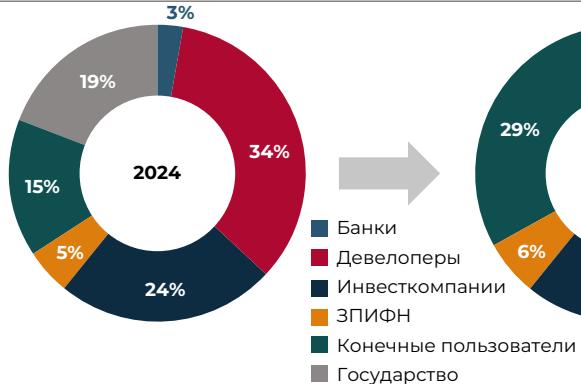
Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам

■ Москва ■ Санкт-Петербург ■ Регионы



Источник: NF GROUP Research, 2026

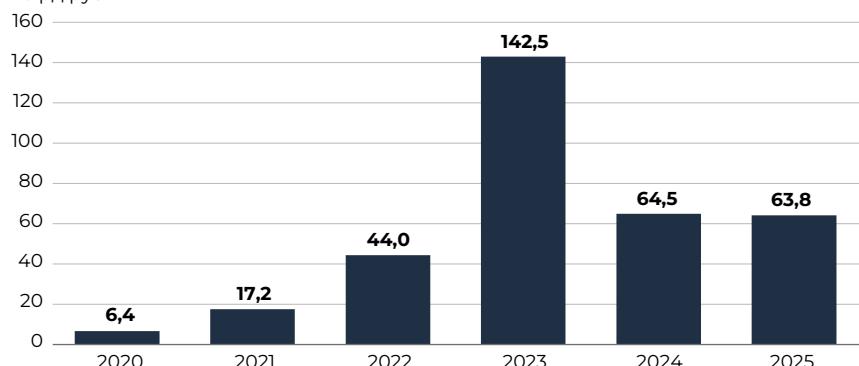
Структура инвестиций по типам инвесторов



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика объемов инвестиций ЗПИФН

млрд руб.



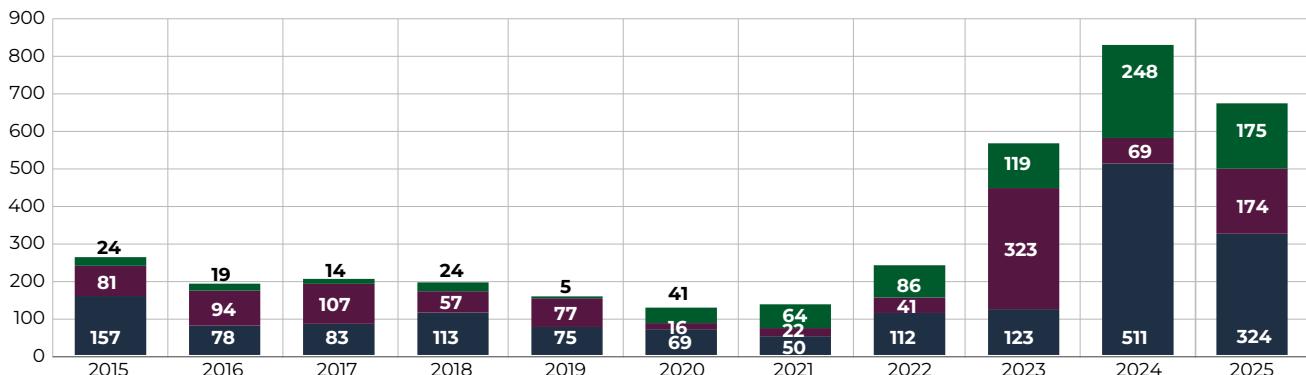
Источник: NF GROUP Research, 2026

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.

Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам

■ Офисная недвижимость ■ Торговая недвижимость ■ Складская недвижимость
млрд руб.



Источник: NF GROUP Research, 2026

Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости в Московском регионе

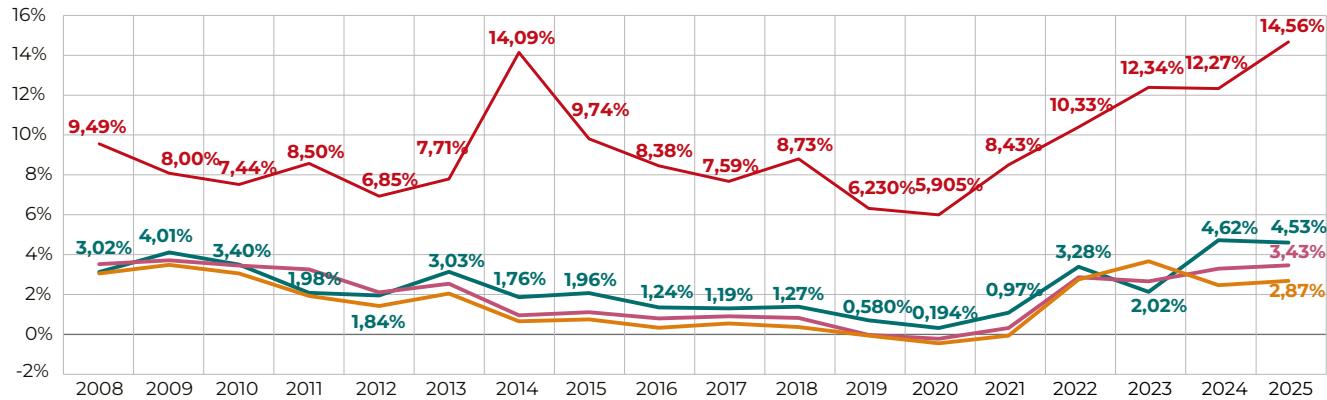
— Средние ставки капитализации складских объектов
— Средние ставки капитализации торговых объектов
— Средние ставки капитализации офисных объектов
— Средние ставки капитализации гостиничных объектов



Источник: NF GROUP Research, 2026

Доходность по десятилетним облигациям

— Доходность по десятилетним гособлигациям РФ
— Доходность по десятилетним гособлигациям Франции
— Доходность по десятилетним гособлигациям Великобритании
— Доходность по десятилетним гособлигациям Германии



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, 2026

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В 2025 Г.:



СКЛАДСКОЙ/ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ СЕГМЕНТ

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



ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

БЦ «Белая площадь» –
45–50 млрд руб.



ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

доля в компании
Malltech Holding –
100–110 млрд руб.

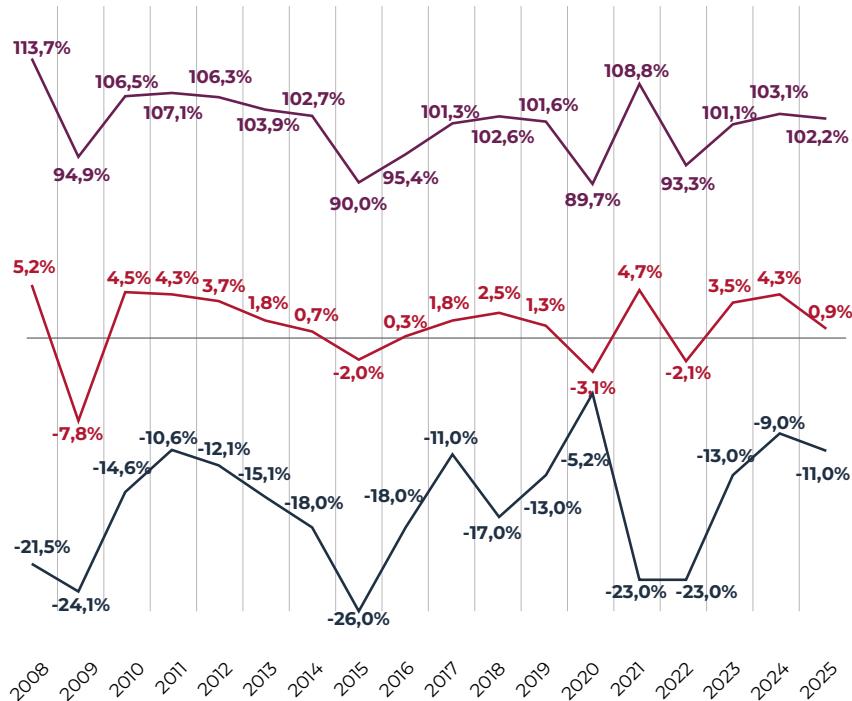


ГОСТИНИЧНЫЙ СЕГМЕНТ

Экс-гостиница «Центральная»/
Отель «Люксъ»
(Тверская ул., 10) –
11–13 млрд руб.

Динамика макропоказателей*

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



* ИУП и оборот розничной торговли – по оценке Росстата.

Источник: NF GROUP Research, Министерство экономического развития РФ, 2026

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

298,7 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

5,1 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛОК

11–12%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

173,6 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

5,7 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛОК

12–13,5%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

174,9 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

3 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛОК

11,5–12,5%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

46,7 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

3,3 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛОК

9,5–10,5%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ДЕПАРТАМЕНТ ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ И ИНВЕСТИЦИЙ

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



Марина Малахатько
MM@nfgroup.ru



Сергей Кузичев
Sk@nfgroup.ru

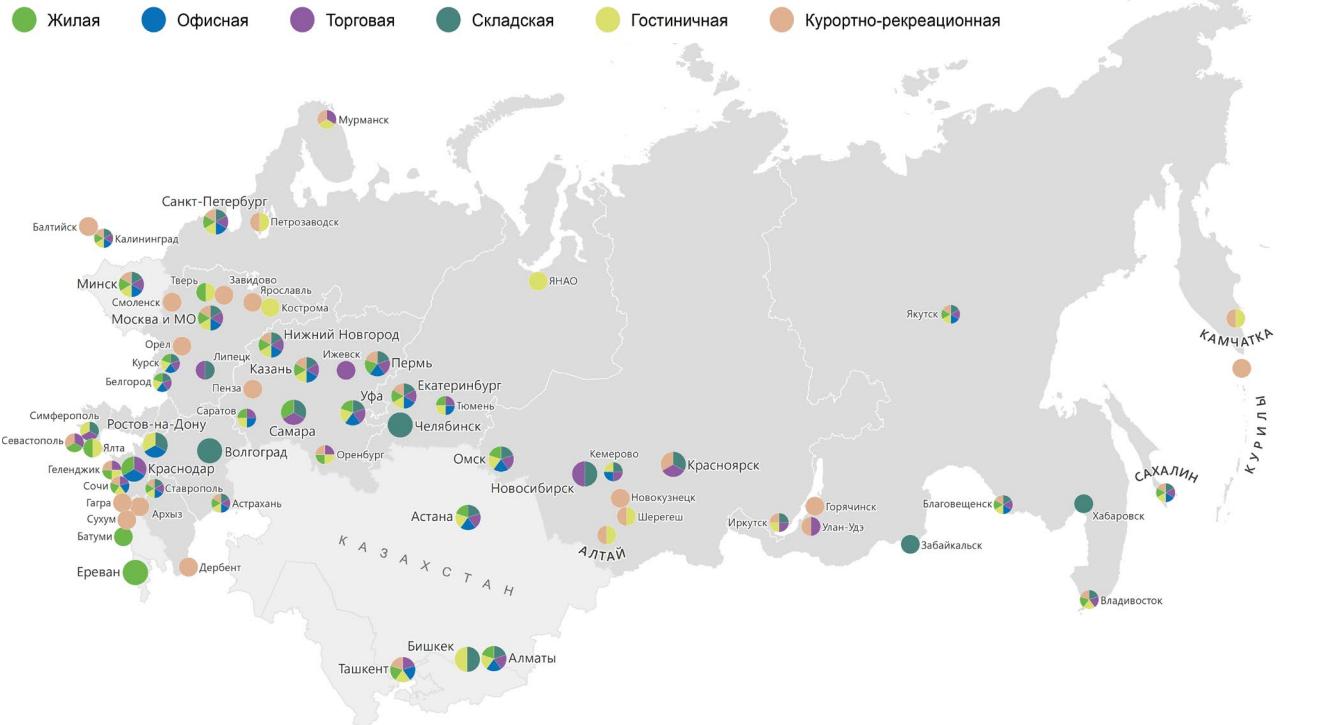


Виктория Петрова
Vpetrova@nfgroup.ru

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 2026 – 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.