

ricci

Обзор инвестиционного рынка недвижимости

Итоги года 2025



Содержание

1. Макроэкономические тренды рынка инвестиций
2. Основные тренды инвестиций в недвижимость
3. Инвестиции в коммерческую недвижимость
4. Инвестиции в площадки
5. Тренды, вызовы и прогнозы

ricci

01

Макроэкономические тренды рынка инвестиций



Основные драйверы рынка недвижимости на конец 2025 г.

Геополитика и макроэкономика

Уровень ВВП России

Ожидается сохранение минимальных темпов роста ВВП в ближайшие 2-3 года: по прогнозам ЦБ РФ и Минэкономразвития - порядка 1-2% г/г. В 2025 г. наблюдалась довольно высокая инфляция (средняя за год 8,7%*), которая только к концу года отреагировала на жесткую денежно-кредитную политику и снизилась до 5,6%.

Стабильный курс национальной валюты

Россия прогнозирует сохранение профицита торгового баланса на уровне 67 млрд долл. США в год за счет развития международных связей с новыми партнерами.

Денежно-кредитная политика ЦБ

Уровень денежной массы, М2

Исторический максимум — 129,63 трлн руб. (+268% к 2016 г.) создаёт стратегический потенциал устойчивости и ликвидности, но не трансформируется в инвестиции при высокой ключевой ставке в 2024 -2025 гг.

Стоимость денег (% по кредитам)

Стоимость заемных средств остается основным ограничителем для покупателей и для продавцов: рост кредитных ставок сдерживает развитие бизнеса в целом, в том числе в девелопменте.

Государственное регулирование

Сокращение мер государственной поддержки: отмена льготы по программе стимулирования мест приложения труда (МПТ)** для складов в Москве, сокращение льгот по ипотеке.

Рост налоговой нагрузки, запланированной в отношении будущих периодов в конце 2025 г. ***: изменения по страховым взносам, НДС, фискальное давление, меры по фильтрации проектов и снижение рентабельности проектов, ожидаемое с начала 2026 г.

Цикл рынка

Цикл рынка определяется соотношением спроса и предложения для сегмента недвижимости. В 2025 г. снижение платежеспособного спроса и уровня денежной ликвидности рынка способствовали резкому смещению цикла от роста к стадиям насыщения и рецессии почти во всех нишах.

Переизбыток предложения привел к снижению стоимости недвижимости в реальном выражении и росту сделок слияния и поглощения со стресс-активами в операционному бизнесе и сегменте девелоперских площадок.

*ИПЦ, % к пред. году, в среднем за год

** Программа стимулирования создания мест приложения труда (МПТ) в Москве стартовала в 2020 году. Направлена на сокращение дефицита рабочих мест в децентрализованных районах Москвы и позволяет застройщикам получать льготы по изменению ВРИ земельных участков при организации таких мест. Основанием являются постановления Правительства Москвы, в частности, № 273-ПП от 26.04.2006 (в актуальной редакции)

***Источник: Законопроект №1026190-8 «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты РФ» внесён в Госдуму 29 сентября 2025 года Правительством РФ, Макроэкономический опрос Банка России, опрос февраль 2026

Макроэкономические предпосылки

Высокая ключевая ставка, инфляция и волатильность рынков на фоне продолжающегося военного конфликта (СВО) и геополитической нестабильности снижают привлекательность вложений в высокорисковый бизнес и проекты на стадии девелопмента. На фоне доступности инструментов с более надежной и высокой доходностью инвесторы выбирают альтернативы, такие как драгметаллы и облигации.

16%

с 19.12.2025

**Высокая ключевая ставка =
дорогое кредитование**

Охлаждение спроса со стороны как конечных покупателей, так и девелоперов.

5,6%

дек. к дек. пред. года

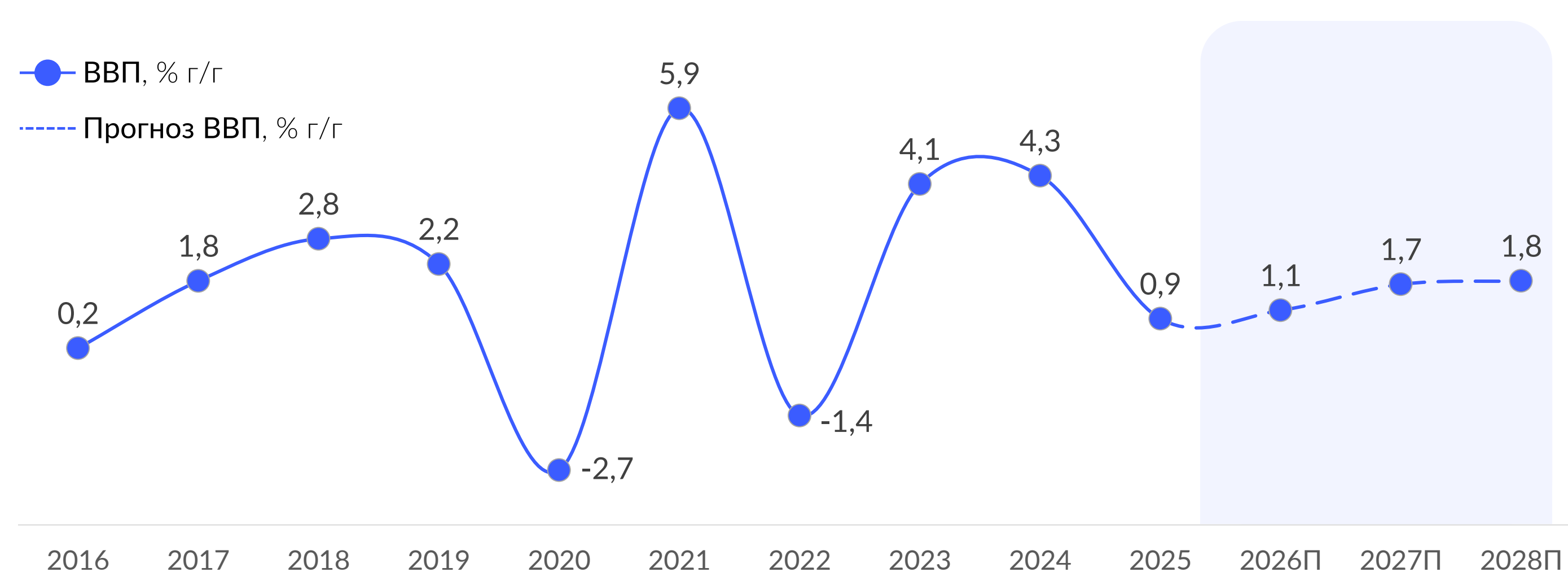
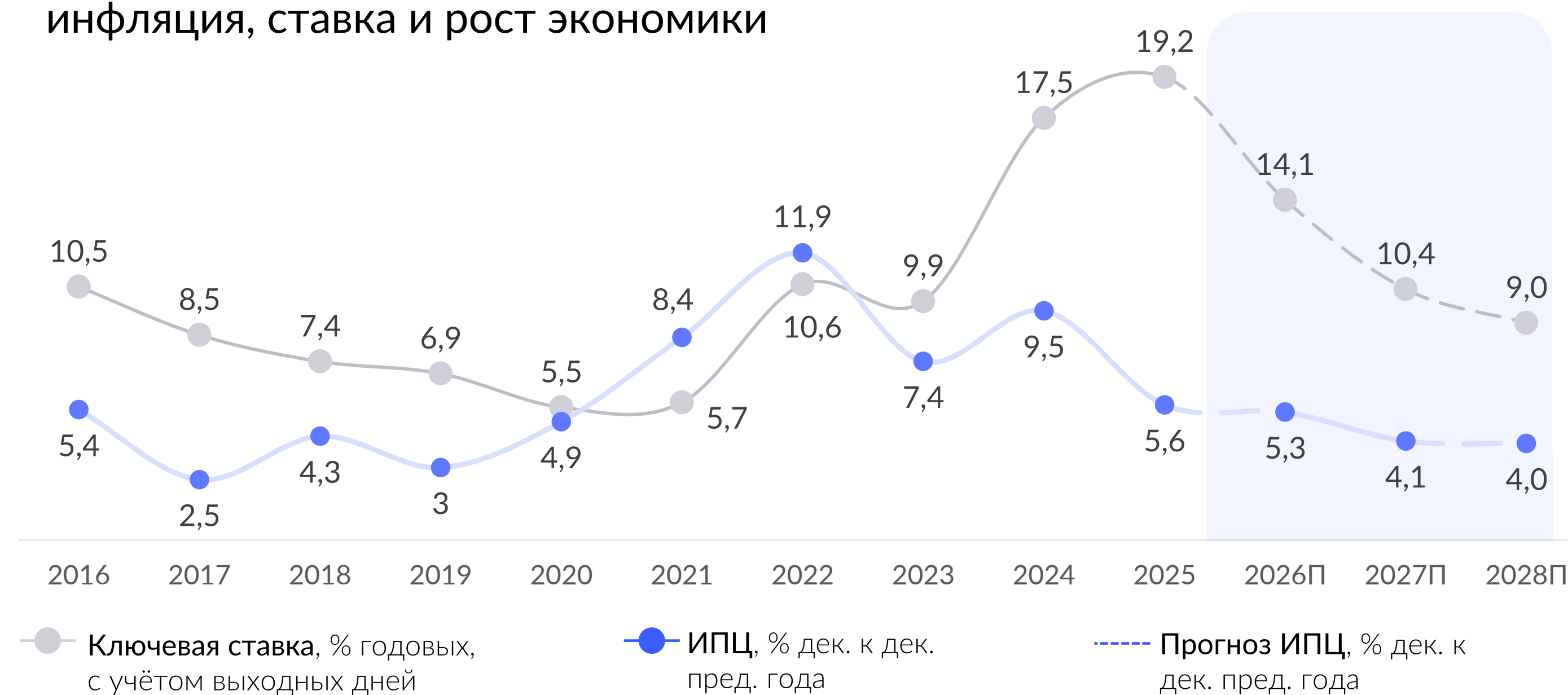
Инфляция замедляется, но остаётся выше устойчивого уровня, – при этом денежно-кредитные условия, несмотря на начавшееся смягчение, по-прежнему остаются жёсткими.

0,9-1,8%

ВВП

Ожидание перехода экономики к росту в пределах 1-2% в период 2026-2028 гг.

Макроэкономический фон:
инфляция, ставка и рост экономики



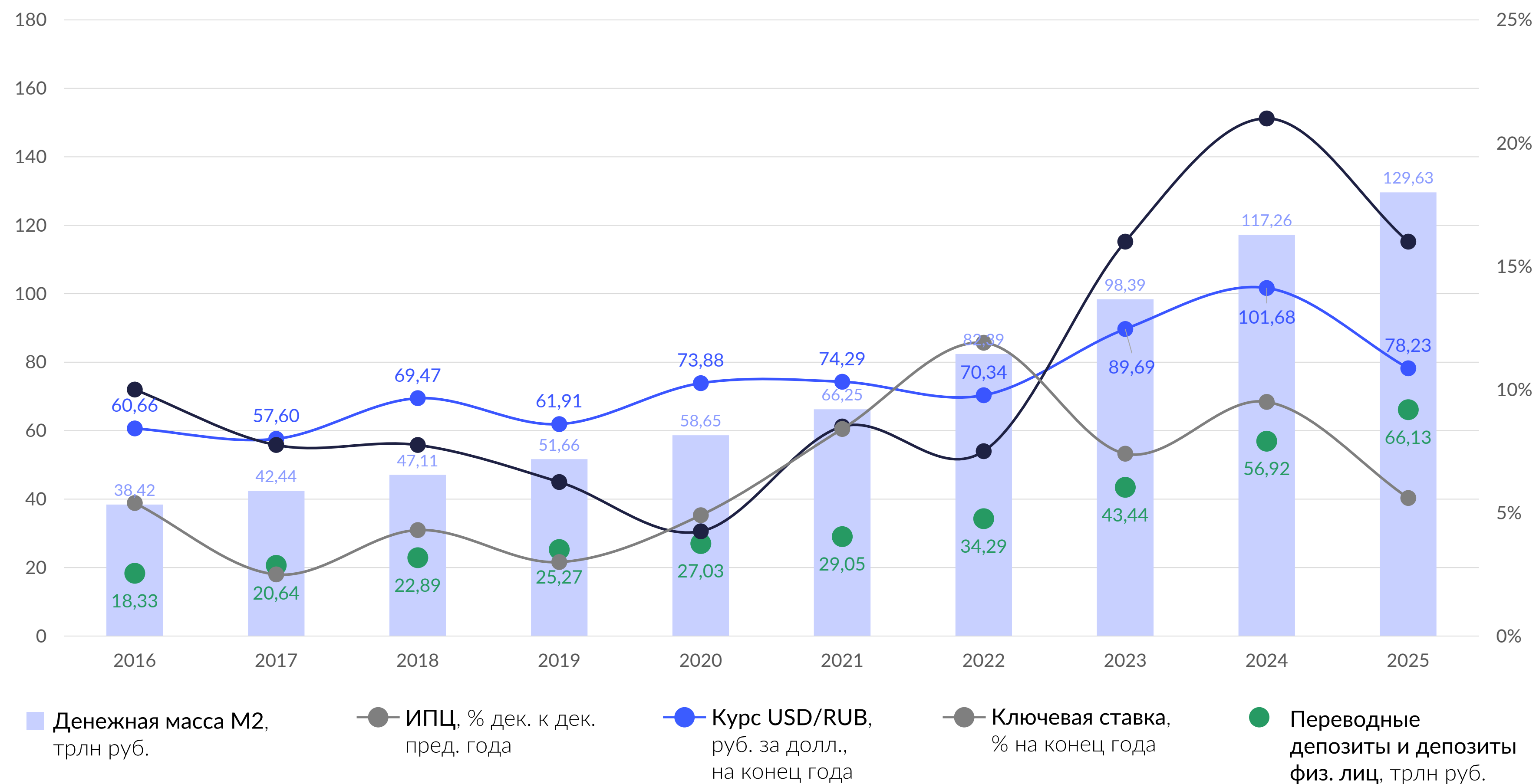
Денежная масса и сжатие инвестиционной активности

129,63 трлн руб.

Накопленная денежная масса M2
(рост +237% с 2016 г.)

Стратегический потенциал ликвидности не трансформируется в рост инвестиций в недвижимость при высокой ключевой ставке и укрепляющемся рубле.

Российская экономика перед выбором: борьба с инфляцией или рост деловой активности.



Макродрайверы рынка капиталов

- Рост дефицита бюджета до 5,63 трлн. рублей (около 2,6% ВВП)
- Околонулевой рост ВВП < 1% на конец 2025 г.
- Замедление инфляции до 5,6% на конец года с 9,5% в 2024 г.
- Укрепление рубля на 23% в 2025 г.

Минимальный рост экономики в совокупности с растущим дефицитом бюджета приводят к стагнации спроса и, на фоне сохраняющейся относительно высокой ключевой ставки, к сокращению инвестиций в целом.

Высокий уровень денежной массы, однако, будет создавать базу для формирования отложенного инвестиционного спроса, который, при снижении кредитных ставок, ожидаемом во 2П 2026 г., может трансформироваться в рост инвестиционной активности, в том числе в недвижимости.

ricci

02

Основные тренды инвестиций в недвижимость



Итоги года и ключевые тренды 2025

ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

1 100 млрд руб.  -16% г/г

Объем инвестиций

Снижение объёма инвестиций в недвижимость за 2025 год в сравнении с 2024 годом.

196 млрд руб.

ЗПИФы

Паевые инвестиционные фонды остаются активным сегментом покупателей. На их долю пришлось порядка 18% от всех инвестиций, совершенных за год.






360 млрд руб.  -41% г/г

Площадки под девелопмент

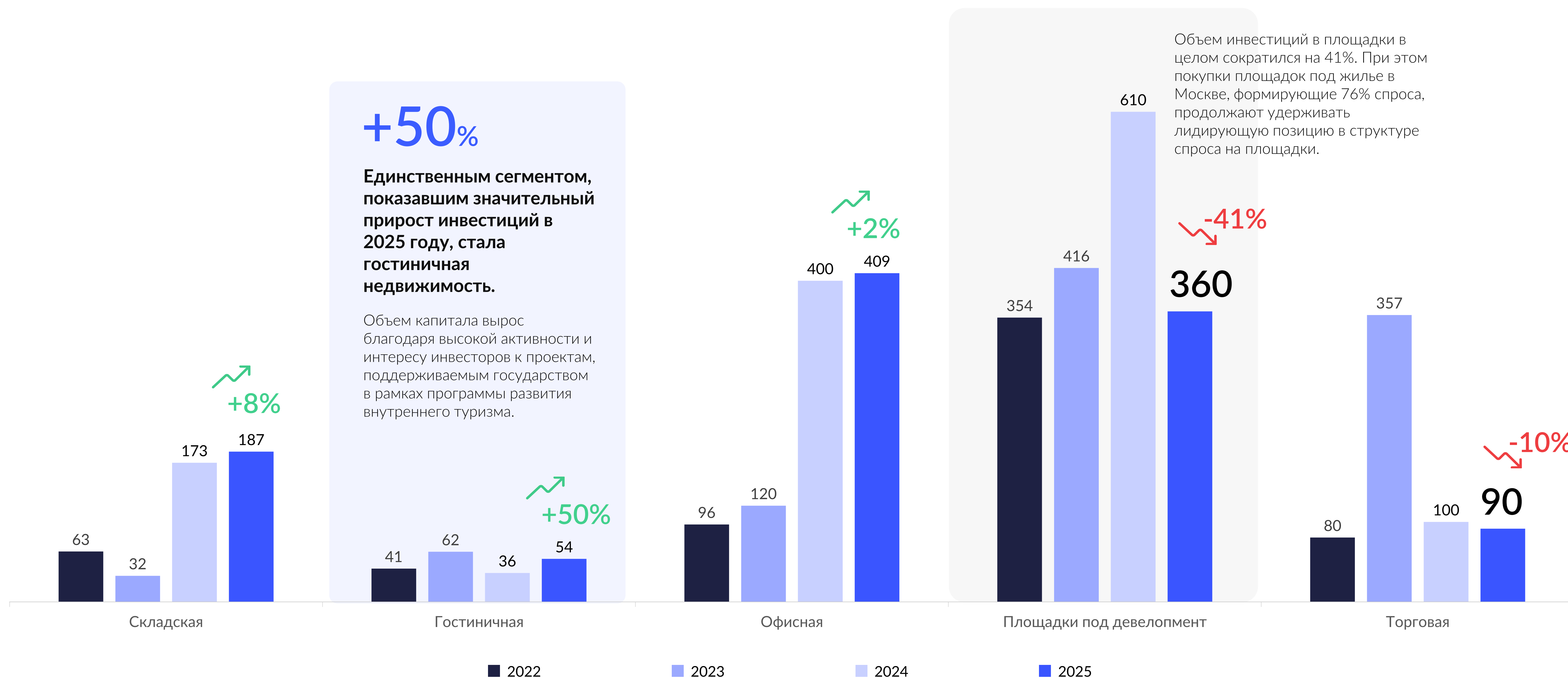
Объём инвестиций в площадки под девелопмент сократился на 41% относительно прошлого года.

Это связано с уменьшением количества сделок и падением среднего чека, тогда как в 2024 году рынок показывал рост на 47%.

Ключевые тренды инвестиций в недвижимость

млрд руб.	2024	2025	
Общий объем инвестиций	1 319	1 100  -16% г/г	<p>Рынок охлаждается, оставаясь высоколиквидным.</p> <p>Инвестиции в недвижимость РФ в 2025 году сократились на 16%, но остались в топ-3 исторических максимумов.</p>
Площадки под девелопмент	610	360  -41% г/г	<p>Редевелопмент и КРТ — основные источники крупных площадок в городской черте. Победители торгов КРТ становятся мастер-девелоперами и прорабатывают схемы совместной реализации таких территорий. В перспективе вероятны выстраивания партнерств с другими девелоперами.</p> <p>В 2025 г. в рынок вернулись проекты, купленные ранее в 2023-2024 гг. часто региональными игроками с использованием дорогих бридж-кредитов, а в 2026 г. тренд по оптимизации земельных портфелей скорее всего будет проявлен еще более ярко.</p>
Офисный сегмент	400	409  +2% г/г	<p>Покупка крупных площадей под собственные нужды.</p> <p>Началось охлаждение рынка сервисных офисов ввиду снижения загрузки и соответственно падения маржинальности бизнес-моделей таких проектов. Вырос интерес к приобретению особняков и зданий в центре ввиду отсутствия свободных площадок и нового строительства в данных локациях.</p>
Складской сегмент	173	187  +8% г/г	<p>Падение покупательной способности и спроса приводит к сокращению бизнеса многих производственных компаний, что, безусловно, отражается на оптимизации их бизнес-процессов, в том числе в логистике. Развитие региональных хабов поставлено «на стоп», в Московском регионе крупные ритейлеры и логисты активно ищут опции для оптимизации площадей. При этом, проекты в индустриально-складском сегменте продолжают оставаться одним из приоритетных продуктов для институциональных игроков даже на фоне падающего рынка.</p>
Торговый сегмент	100	90  -10% г/г	<p>Заккрытие неэффективных по операционным показателям точек ритейлерами и рост вакансии в локациях с низким трафиком.</p> <p>Ужесточение требований к качеству локации и концепции для новых объектов, организующих оффлайн форматы.</p>
Гостиничный сегмент	36	54  +50% г/г	<p>На фоне сохранения льгот в проектом кредитовании и в налогообложении, индустрия гостеприимства стала единственным сегментом, где инвестиционная активность показала значительный прирост. При этом не все проекты, получившие одобрение проектного финансирования на льготных условиях, успевают дойти до раскрытия кредитной линии в силу сохраняющего инфляционного роста в стройке и падающей операционной маржинальности - площадки на стадии РНС появляются в качестве инвестиционных предложений.</p>

Объем инвестиций по сегментам недвижимости



Инвестиционные сделки в срезе регионов

108 млрд руб.

Объем сделок в регионах России вырос

885 млрд руб.

Объем инвестиций в недвижимость Москвы

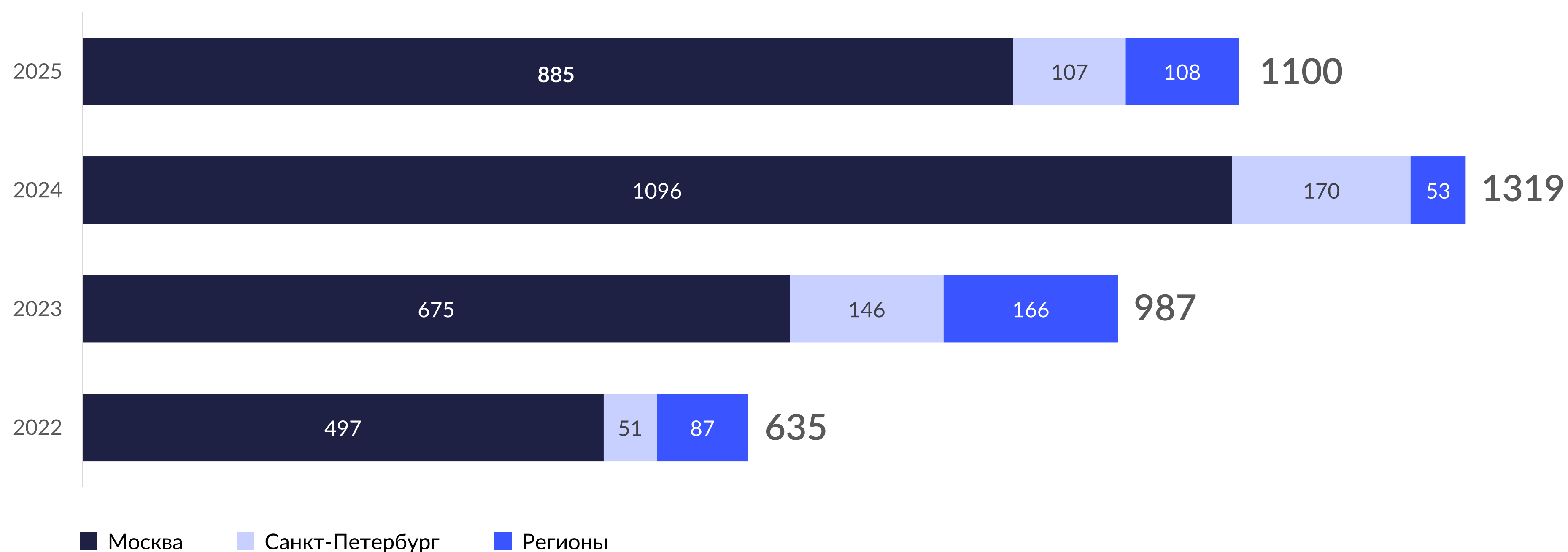
↘ -19% к 2024 г.

Москва по-прежнему лидирует по объему инвестиций в недвижимость, сконцентрировав 80,5% всех вложений.

в 2 раза ↗

Рост объема сделок в регионах России к 2024 г.

Объем инвестиций в недвижимость по регионам, млрд руб., 2022-2025 гг.



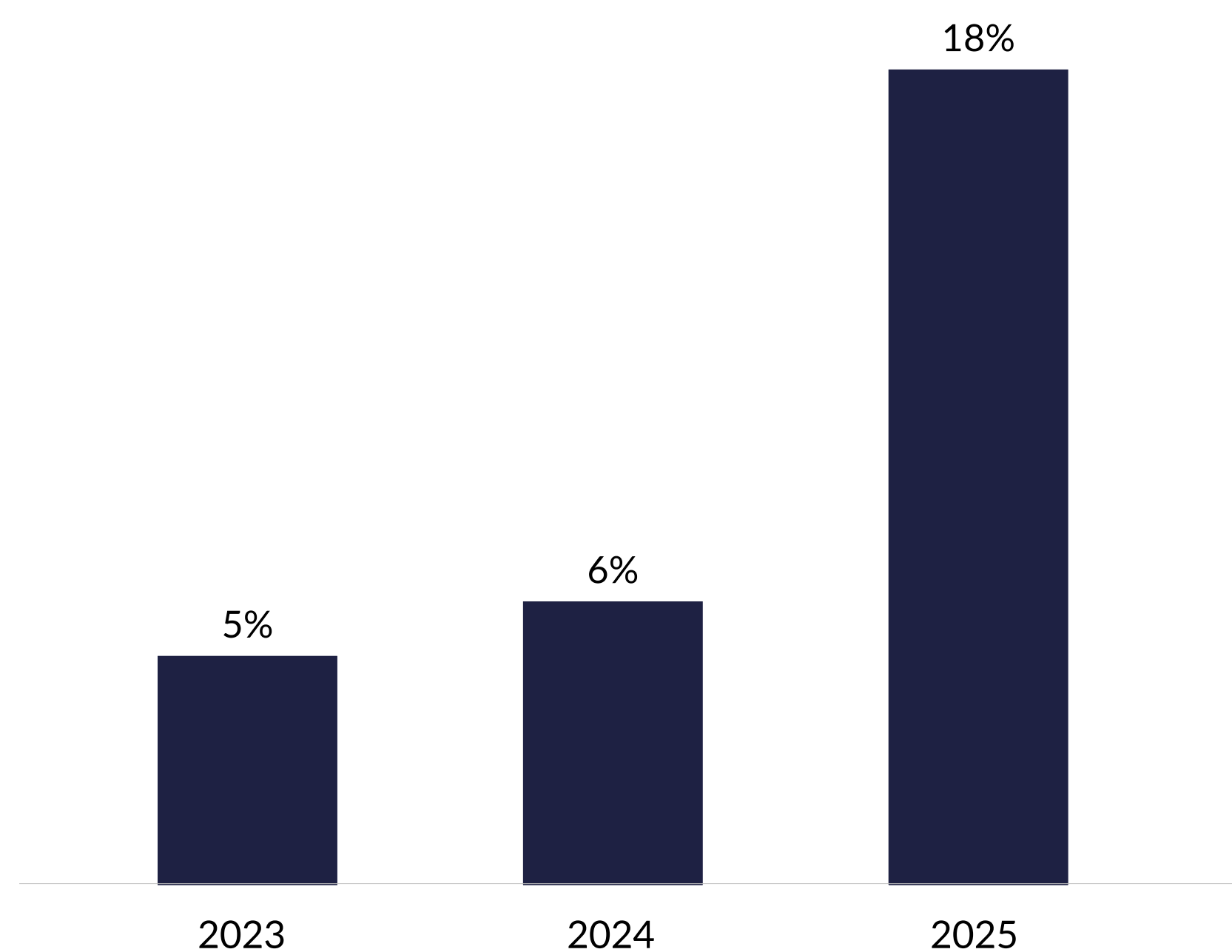
Несмотря на сжатие инвестиционного рынка в Москве и Петербурге, объем сделок в регионах вырос вдвое, что объясняется -

- с одной стороны, экспансией федеральных игроков, которые могут зайти в перспективные проекты в основном туристических локаций по низкому чеку (Ava group, Вкусно и точка, AFI Development).
- с другой - интересом инвестиционных фондов к портфелям складской недвижимости в регионах (СФН, Activo).

ЗПИФ в инвестиционных сделках с недвижимостью

Объем ЗПИФ в инвестиционных сделках в 2025 году увеличился с 82 млрд до 196 млрд рублей.

Динамика доли инвестиций ЗПИФ в общем объеме инвестиций в недвижимость, 2023 – 2025 гг.



18%

Доля ЗПИФ в инвестиционных сделках выросла в 3 раза за 2025 г.

Структура инвестиций ЗПИФов по сегментам, 2025 г.

54,5%

всех инвестиций через ЗПИФ приходится на складскую недвижимость



Ключевые игроки рынка



ricci

03

Инвестиции в коммерческую недвижимость



Итоги года и ключевые тренды 2025

инвестиций в коммерческую недвижимость

740  +5% г/г
млрд руб.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость

Небольшой рост объёма инвестиций в коммерческую недвижимость за 2025 год в сравнении с 2024 годом, при этом объем в 2024 году превысил показатели 2023 года на 24%.

174 млрд руб.

ЗПИФы

Паевые инвестиционные фонды остаются среди наиболее активных покупателей, и их присутствие на рынке потенциально будет расти. В 2025 г. на их долю пришлось почти 23,5% всех инвестиций в коммерческую недвижимость.

409  +2% г/г
млрд руб.

Лидер – офисная недвижимость

Самую высокую долю в объеме сделок уже 2-й год подряд занимают объекты офисной недвижимости среди коммерческой недвижимости — 55% от общего объёма, за счет большого количества инвестиций корпоративного сектора в данную нишу и покупок «под собственные нужды».

Ключевые тренды 2025

Инвестиций в коммерческую недвижимость

01

Положительная инвестиционная активность

Несмотря на сокращение общего объема инвестиций по итогам 2025 года (-16%), инвестиции в активы коммерческой недвижимости, приносящие доход, продемонстрировали рост около 5% до 740 млрд руб.

04

Приток капитала от корпоративного сектора

Доля корпоративного сектора составляет 29% от объема инвестиций в коммерческую недвижимость. Основной объем (72%) пришелся на офисную недвижимость — 146 млрд руб.

02

Рост объема инвестиций в гостиничном сегменте

Объем инвестиций в гостиничный сегмент вырос на 50% — с 36 до 54 млрд руб. Позитивная динамика отмечена и в регионах, однако основной объем сделок по-прежнему сохраняется за Москвой.

05

Поддержание высокого уровня инвестиций за счет сделок с конечными пользователями

Сделки «под собственные нужды» обеспечили приток 198 млрд руб. прямых инвестиций в сектор недвижимости. Основная активность пришлась на офисный и складской сегменты.

03

Увеличение сделок с ЗПИФ в складском сегменте

Количество сделок с ЗПИФ выросло на 52% в сравнении с предыдущим годом.

06

Растёт роль банков, выступающих в роли продавцов объектов недвижимости

Расширение практики стресс-транзакций и аукционов увеличивает предложение залогового имущества и непрофильных активов от банковского сектора.

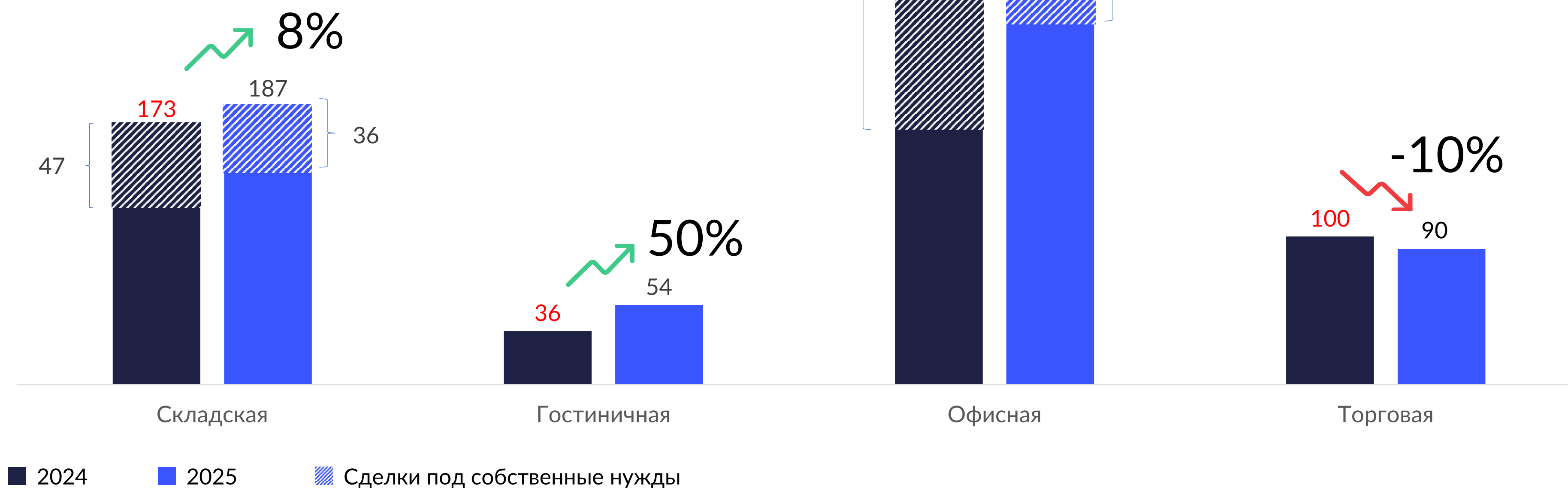
Инвестиции в коммерческую недвижимость

Положительная динамика объема инвестиций в 2025 году была частично обеспечена сделками «под собственные нужды»

Общий объем инвестиционных сделок в коммерческую недвижимость, млрд руб.

198 млрд руб.

Совокупный объем сделок под собственные нужды в 2025 г.



740 млрд руб.

+5% к 2024 г.

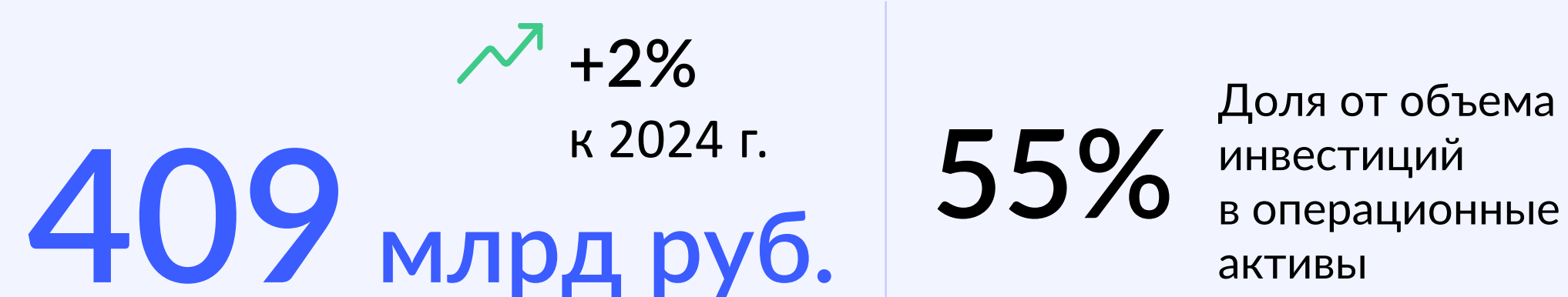
Совокупный объем инвестиции в коммерческую недвижимость в 2025 г.

Анализ структуры инвестиций в 2025 году демонстрирует положительную динамику в складском, офисном и гостиничном сегментах по сравнению с предыдущим годом.

Сохранение высокого уровня инвестиций в офисный и складской сегменты в 2025 году, в том числе, обеспечено значительным объемом сделок с конечными пользователями.

Офисный сегмент

Офисный сегмент – лидер по объёму инвестиций в 2024 г. и 2025 г. в коммерческую недвижимость



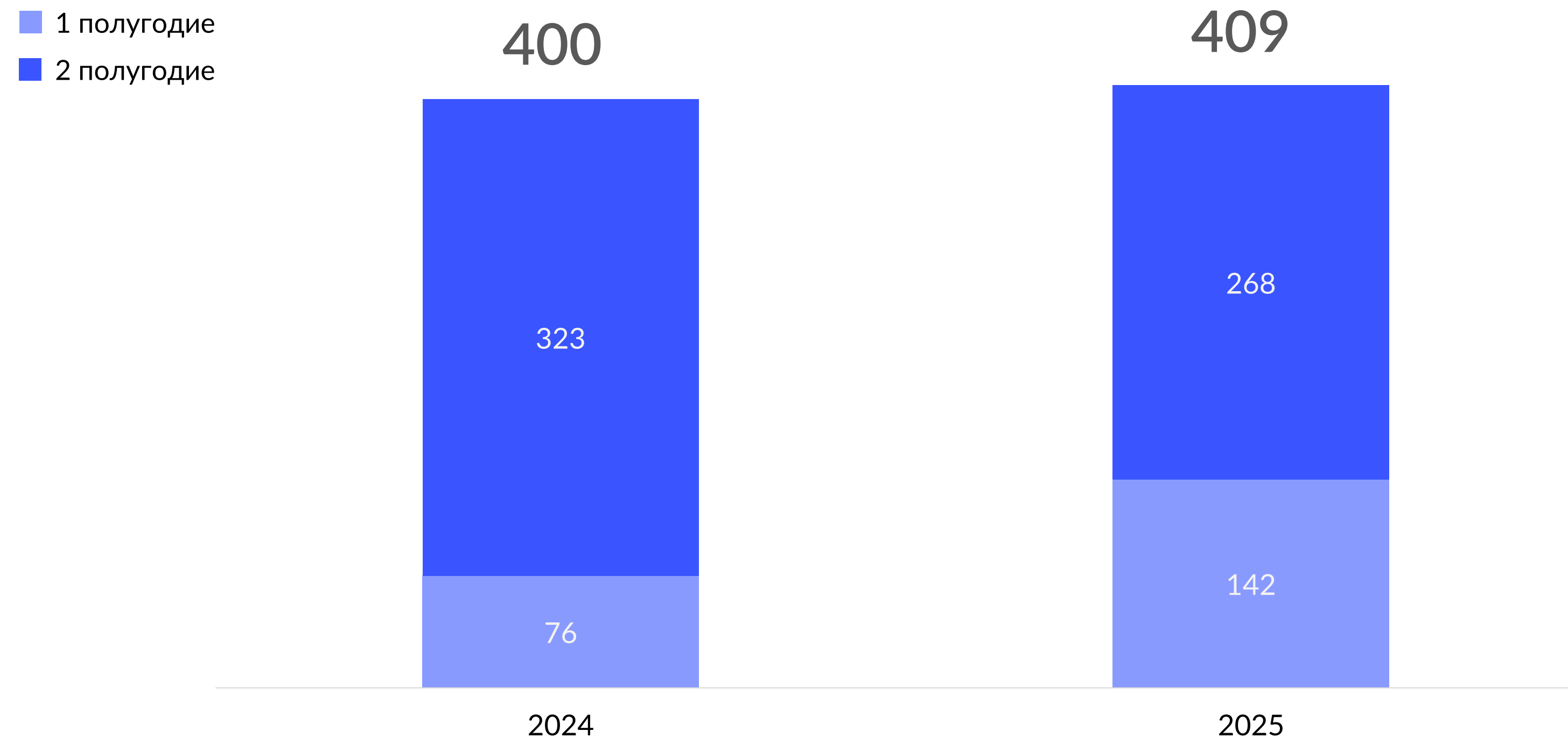
Снижение среднего чека с 7,84 до 7,05 млрд руб. ↓ -10% к 2024 г.



В 2025 году высокая инвестиционная активность в офисном сегменте была обеспечена крупными сделками компаний банковской и нефтяной отраслей в Москве.

Существенная доля сделок пришлась на компании, приобретающие готовые здания для собственных нужд. Среди наиболее значимых стратегических сделок 2025 года – покупка Т-Банком «Центрального телеграфа» и «Лукойлом» комплекса АFI2В.

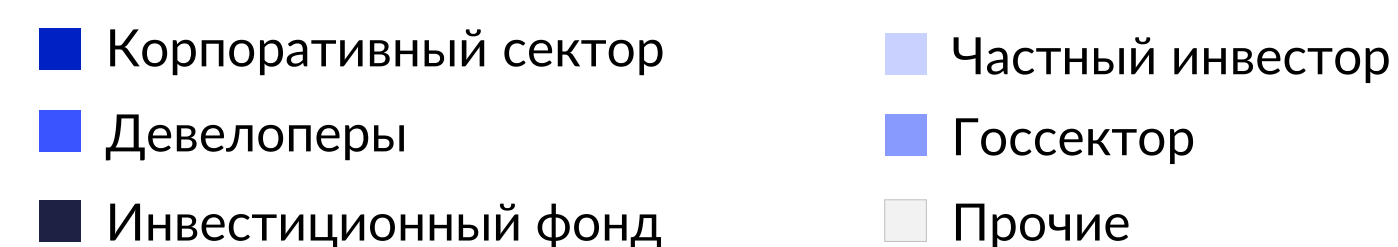
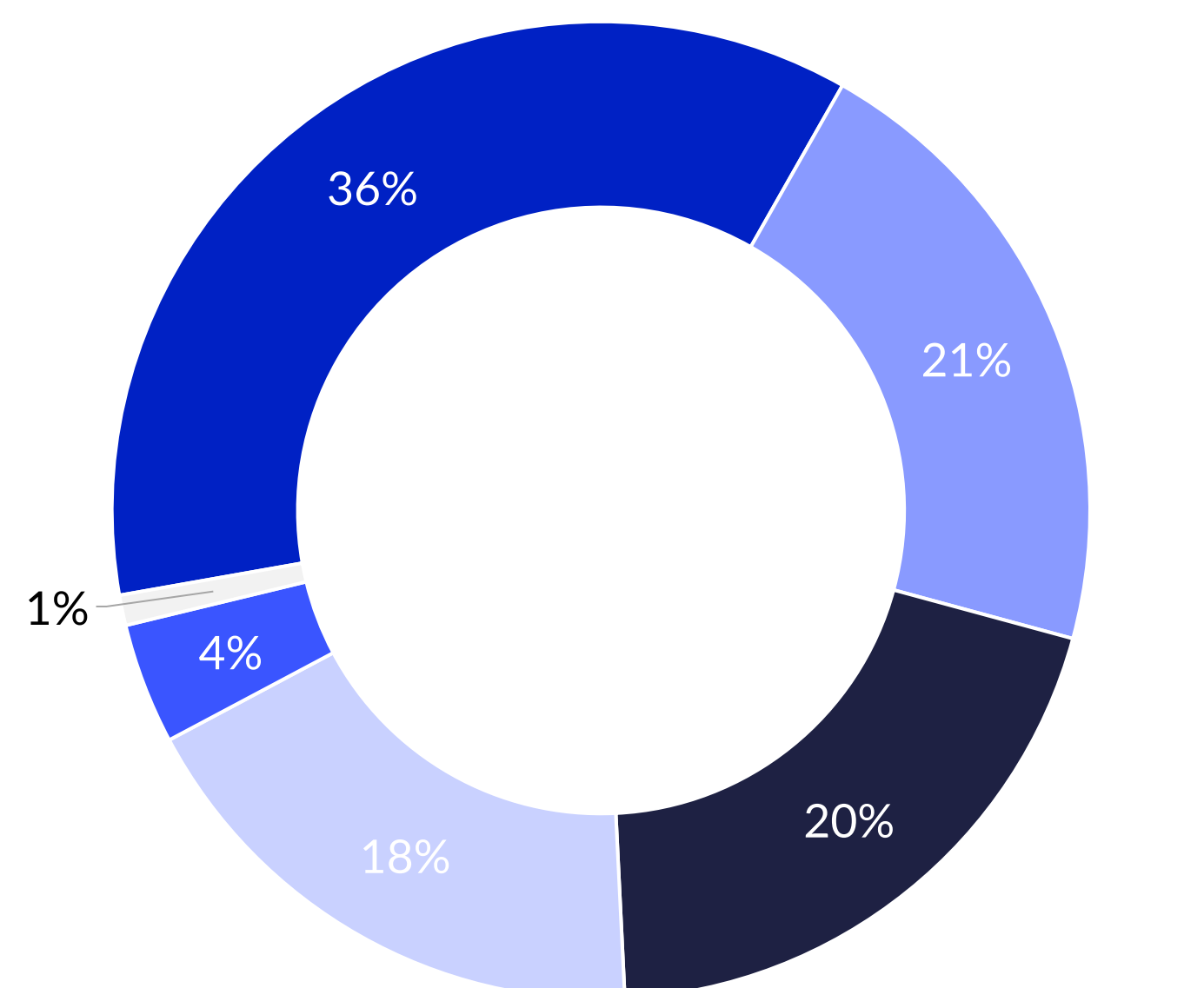
Динамика объёма инвестиционных сделок в офисном сегменте, млрд руб.



Структура спроса покупателей в офисном сегменте

Самую высокую долю (36%) в структуре покупок в офисах занимает корпоративный сектор

Структура спроса покупателей в офисном сегменте, %



Частный инвестор

Арма

Стоимость: 35-40 млрд руб.
Покупатель: Станислав Карабут
Площадь: 90 тыс. кв. м
Класс: B +

Корпоративный сектор

БЦ АFI2B

Стоимость: 30–33 млрд руб.
Покупатель: Лукойл
Площадь: 50,2 тыс. кв. м
Класс: A

Инвестиционный фонд

Даниловская мануфактура

Стоимость: 12,3 млрд руб.
Покупатель: АО Управление активами
Площадь: 42 тыс. кв. м
Класс: B+

Девелоперы

БЦ Тесла

Стоимость: 35,9 млрд руб.
Покупатель: Asterus
Площадь: 8,25 тыс. кв. м
Класс: A

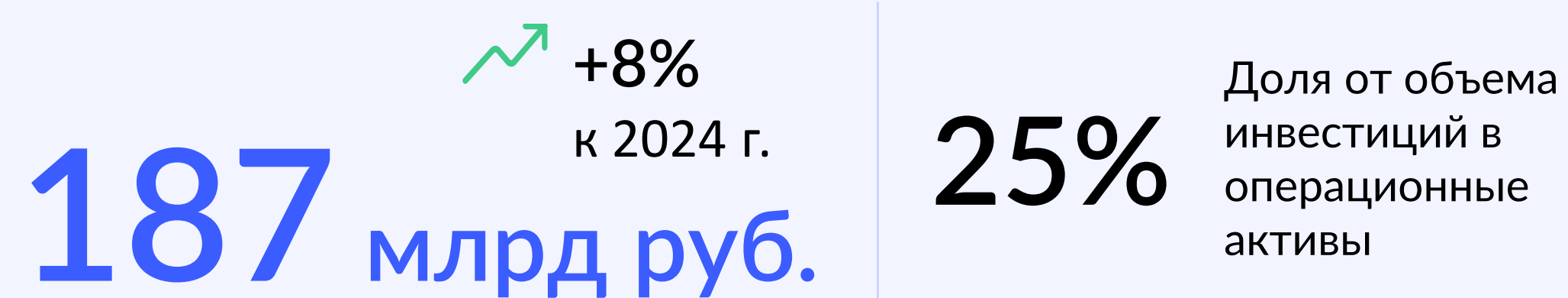
Госсектор

Luzhniki Collection

Стоимость: 32,5 млрд руб.
Покупатель: Газпромбанк
Площадь: 57,3 тыс. кв. м
Класс: A

Складской сегмент

Объём инвестиций за первое полугодие 2025 года снизился относительно аналогичного периода 2024 года, но за счет инвестиций во втором полугодии суммарный объем за 2025 год превысил показатели прошлых лет.



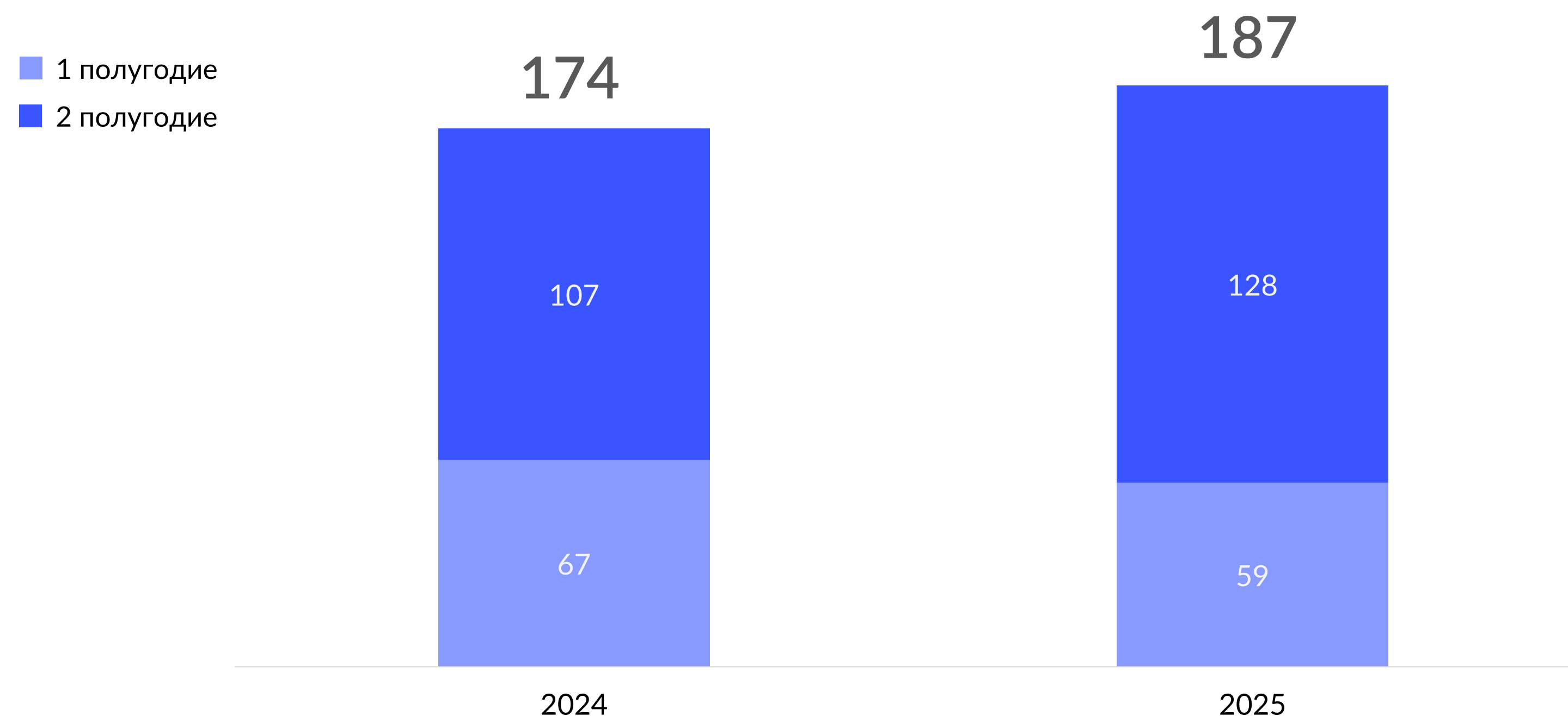
Снижение среднего чека с 4,95 до 3,9 млрд руб. ↓ -21% к 2024 г.



По итогам 2025 года на сделки с участием ЗПИФов пришлось 57% от общего объема инвестиций в складской сегмент. Столь высокая доля фондов подтверждает их определяющую роль в структуре спроса в данной нише. Несмотря на снижение инвестиционной активности в 1-м полугодии 2025 г., складская недвижимость сохранила 2-е место по доле инвестиций среди всех коммерческих сегментов.

Крупнейшим инвестором выступил СФН, сформировавший портфель из 10 объектов совокупной стоимостью 87,24 млрд руб. и площадью 1,05 млн м². В портфель вошли: НК Парк Домодедово 2 (2 корпуса), А2 Обухово (3 здания), НК Парк Ростов-на-Дону, корпус 3 (Ozon), Саратов Парк 2, Парк Вешки 2, СК Успенское, а также объект в Новосибирске.

Динамика объёма инвестиционных сделок в складском сегменте, млрд руб.



Структура спроса покупателей в складском сегменте

Самую высокую долю (66,1%) в структуре покупок в складах занимают инвестиционные фонды

Структура спроса покупателей в складском сегменте, %



Частный инвестор

СК Вэйлкорп

Стоимость: 3,55 млрд руб.
Покупатель: УК БФА
Площадь: 41 тыс. кв. м
Класс: А

Корпоративный сектор

НК Парк Шушары 3

Стоимость: 3,59 млрд руб.
Покупатель: DNS
Площадь: 42,3 тыс. кв. м
Класс: А

Инвестиционный фонд

А2 Обухово

Стоимость: 12,9 млрд руб.
Покупатель: СФН
Площадь: 151,8 тыс. кв. м
Класс: А

Девелоперы

2 склада в Уфе

Стоимость: 7,65 млрд руб.
Покупатель: Перспектива
Площадь: 85 тыс. кв. м
Класс: А

Госсектор

ЛК Пехорская улица

Стоимость: 4,33 млрд руб.
Покупатель: ОЭЗ Технополис Москва
Площадь: 47 тыс. кв. м
Класс: А

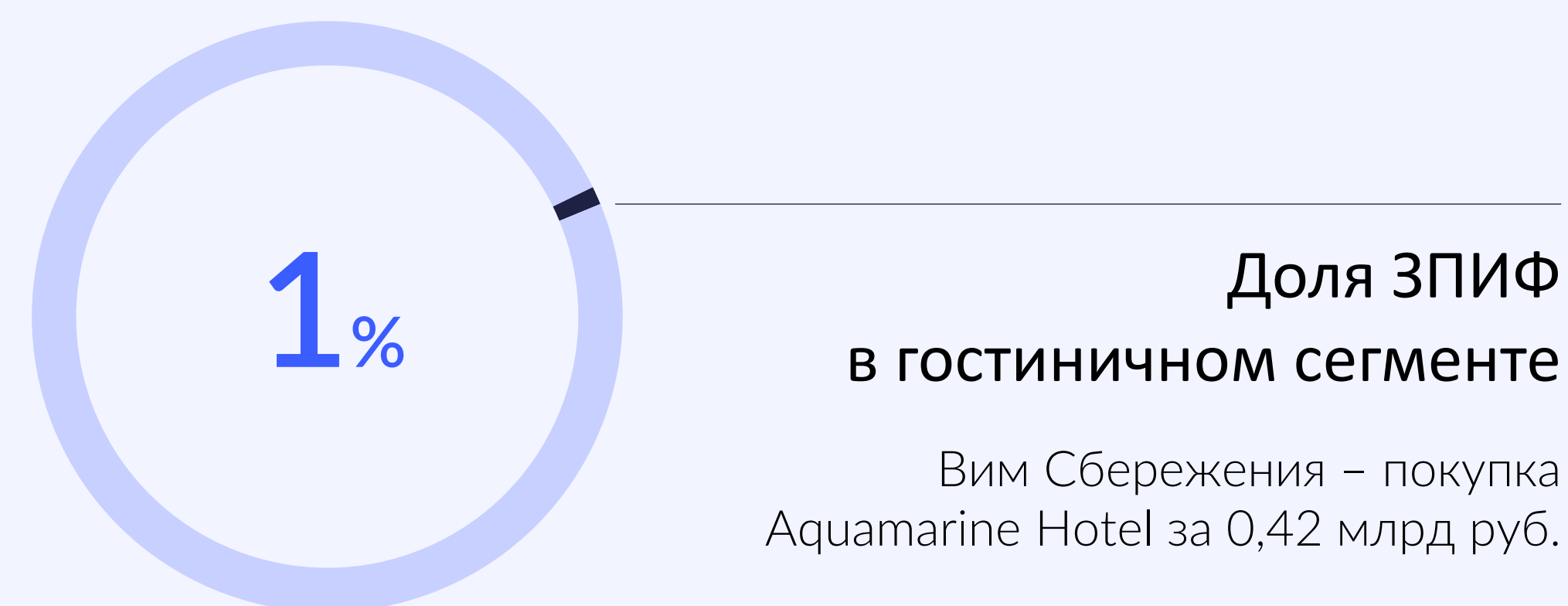
Гостиничный сегмент

В гостиничный сегмент всё активнее заходят частные инвесторы и девелоперы.

Тем не менее география рыночных сделок ограничивается локациями — Краснодарским краем, Санкт-Петербургом, Москвой.



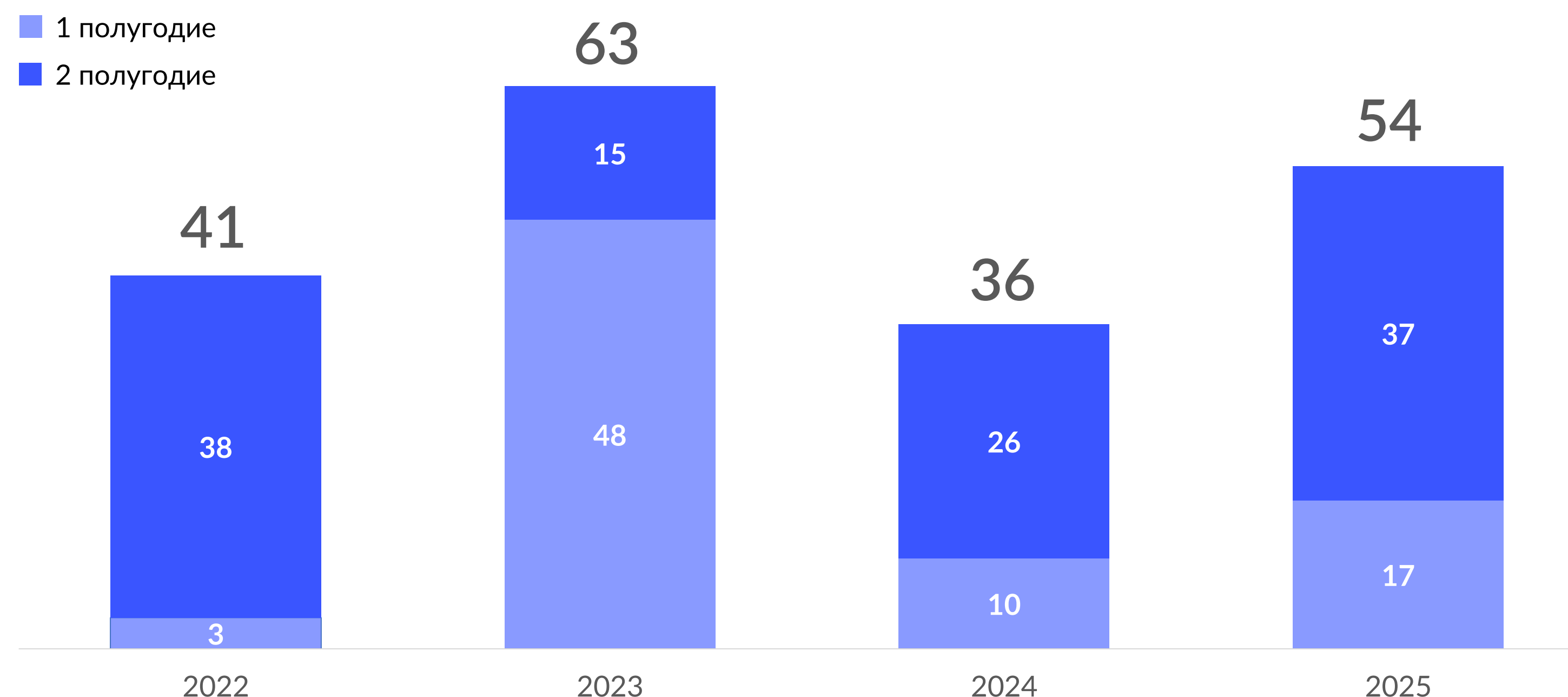
Снижение среднего чека с 4 до 2,43 млрд руб. **-39%** к 2024 г. ↓



По итогам 2025 года объем инвестиций в гостиничную недвижимость достиг 54 млрд руб., превысив показатель 2024 года в полтора раза.

Объем капитала вырос благодаря высокой активности и интересу инвесторов к проектам, поддерживаемым государством в рамках программы развития внутреннего туризма.

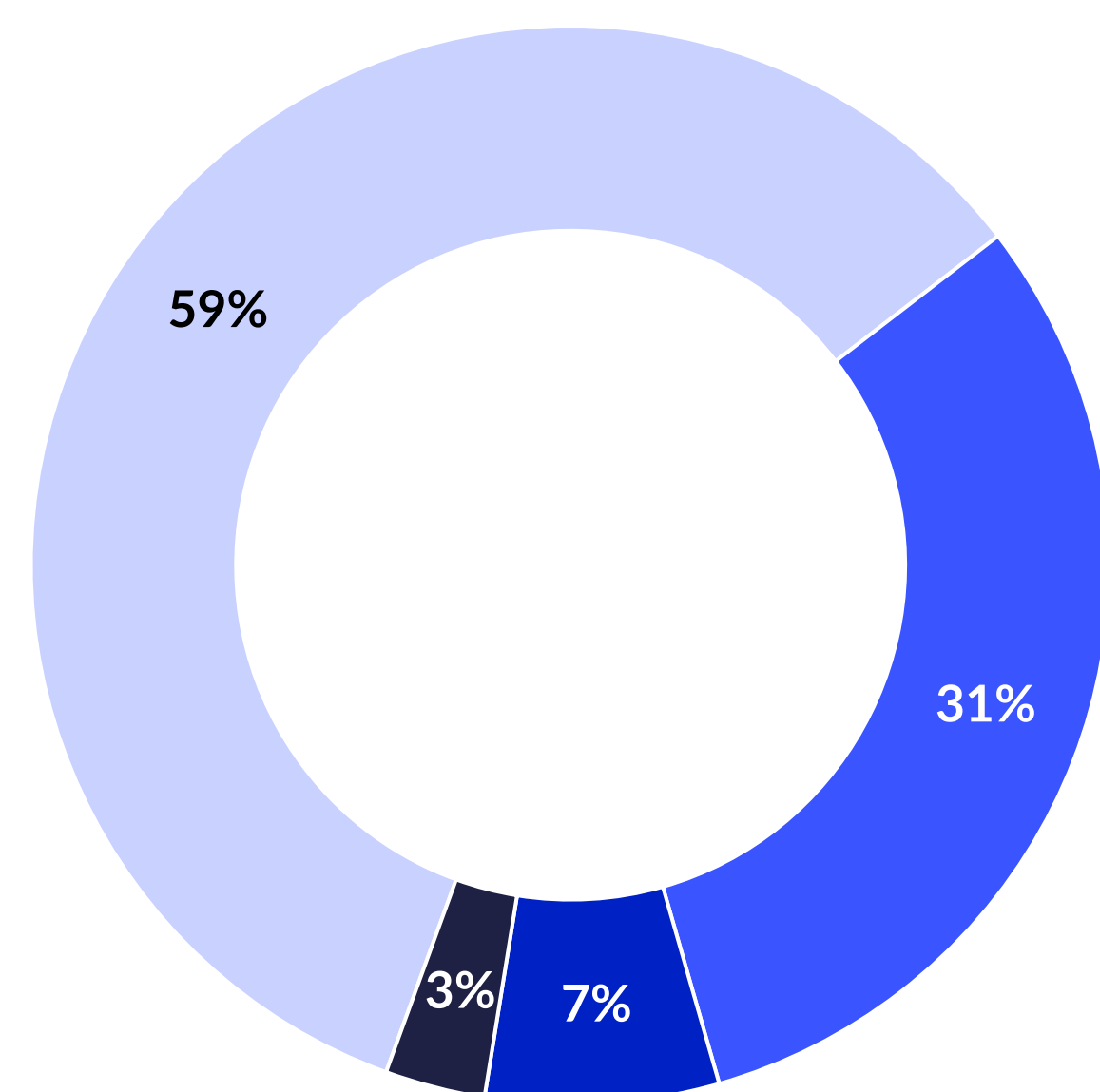
Динамика объёма инвестиционных сделок в гостиничном сегменте, млрд руб.



Гостиничный сегмент

Самую высокую долю (59%) в структуре покупок в гостиницах занимают частные инвесторы, также активны девелоперские компании (31%)

Структура спроса покупателей в гостиничном сегменте, %



■ Корпоративный сектор
 ■ Частный инвестор
■ Девелоперы
 ■ Инвестиционный фонд

Частный инвестор

Novotel Москва Центр

Стоимость: 3 млрд руб.
 Покупатель: АО «Паритет»
 Площадь: 17,9 тыс. кв. м
 Номерной фонд: 255 номеров

Девелоперы

Талион Империял

Стоимость: 4,4 млрд руб.
 Покупатель: Холдинг Империя
 Площадь: 98 тыс. кв. м
 Номерной фонд: 89 номеров

Инвестиционный фонд

Aquamarine Hotel

Стоимость: 0,42 млрд руб.
 Покупатель: Вим Сбережения
 Площадь: -
 Номерной фонд: 159 номеров

Корпоративный сектор

Оздоровительный комплекс Прометей

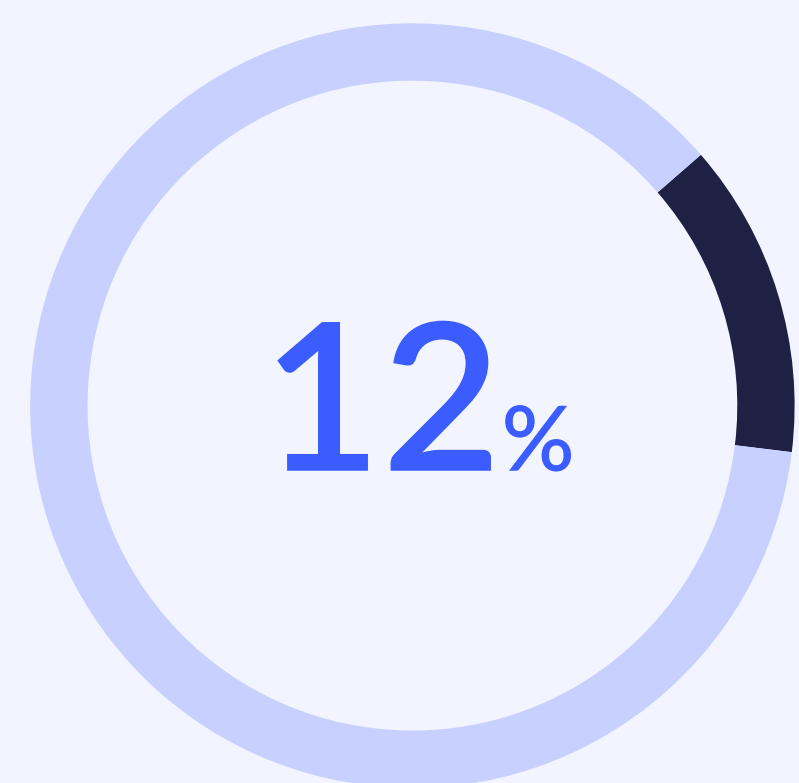
Стоимость: 2 млрд руб.
 Покупатель: Azimut Hotels (девелопер + оператор)
 Площадь: 11,5 га
 Номерной фонд: 264 номера, вкл. коттеджи

Торговый сегмент

Инвестиции в торговую недвижимость продолжают снижаться. По итогам 2025 года объем вложений сократился на 10% по сравнению с 2024 годом.

90 млрд руб. ↘ -10% к 2024

Снижение среднего чека с 4,33 до 3,65 млрд руб. ↘ -16% к 2024 г.



Доля от объема инвестиций в операционные активы

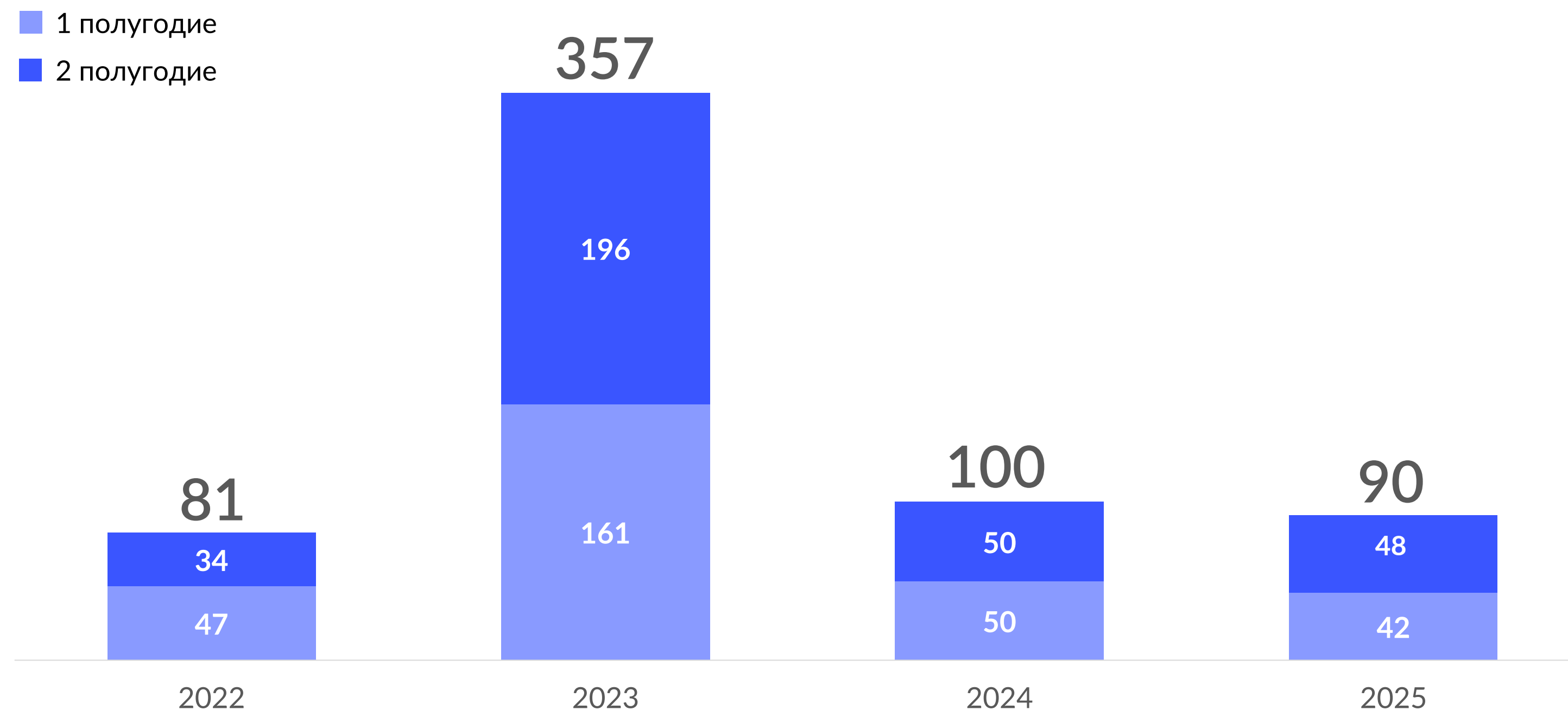
Ключевым событием года стала серия сделок с активами иностранных владельцев. Крупнейшая — приобретение «Сбербанк Капиталом» ТРЦ «Зеленопарк» у кипрской компании.

Также состоялись продажа активов:

1. Hines - Outlet Village Белая Дача и Пулково.
2. «Кама-Капитал» - ТДК «Тройка».
4. Портфельная сделка Malltech - шесть ТЦ «Планета», ТЦ «Лето», «Ауру», Логопарк «Крекшино».
5. Shanghai Industrial Investment Company (SIIC, 50 % доля в собственности) — ТЦ «Жемчужная плаза».

В первом полугодии банки выступали продавцами непрофильных активов, значительная часть сделок прошла на торгах. Переход прав собственности от иностранных к российским владельцам, который послужил причиной основного притока инвестиций в сегмент в 2023 г. после старта СВО в 2022 г., практически завершен.

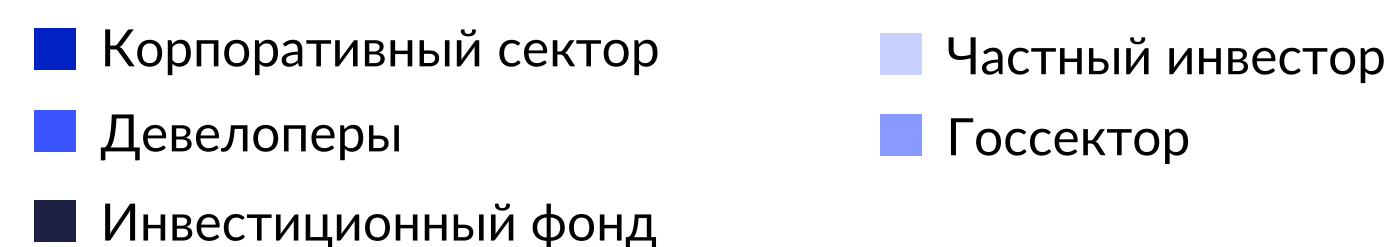
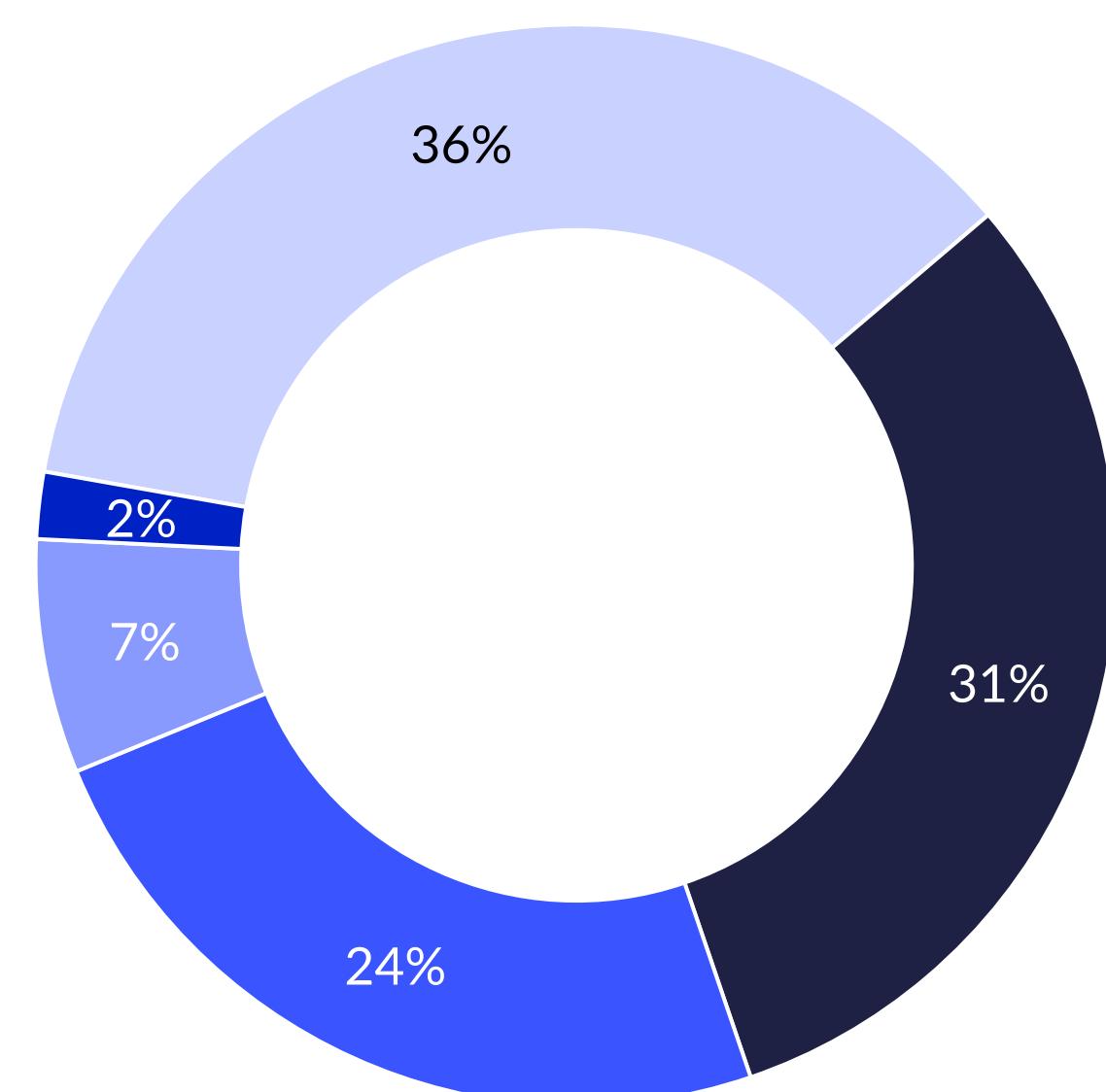
Динамика объёма инвестиционных сделок в торговом сегменте, млрд руб.



Торговый сегмент

Наибольшие доли в структуре покупок приходятся на частных инвесторов (36%) и инвестиционные фонды (31%), за счёт покупки доли портфеля Malltech

Структура спроса покупателей в торговом сегменте, %



Частный инвестор

ТЦ «Июнь»

Стоимость: 1,89 млрд руб.

Покупатель: Частный инвестор

Площадь: 74,8 тыс. кв. м

Корпоративный сектор

ТК «Мегаполис»

Стоимость: 1,6 млрд руб.

Покупатель: Холдинг СКСР
(недвижимость и автомобили)

Площадь: 14 тыс. кв. м

Инвестиционный фонд

Портфель Malltech Holding

Стоимость активов: 140 млрд руб.

Доля в портфеле: 16,96% - 23,7 млрд руб.

Покупатель: Valchug Capital

Площадь: 870 тыс. кв. м

Девелоперы

Помещение в здании станции почтовых карет на Чистопрудном бульваре

Стоимость: 0,9 млрд руб.

Покупатель: R4S Group

Площадь: 1 060 кв. м

Госсектор

ТЦ "Зеленопарк"

Стоимость: 6,25 млрд руб.

Покупатель: Сбербанк Капитал

Площадь: 139 тыс. кв. м

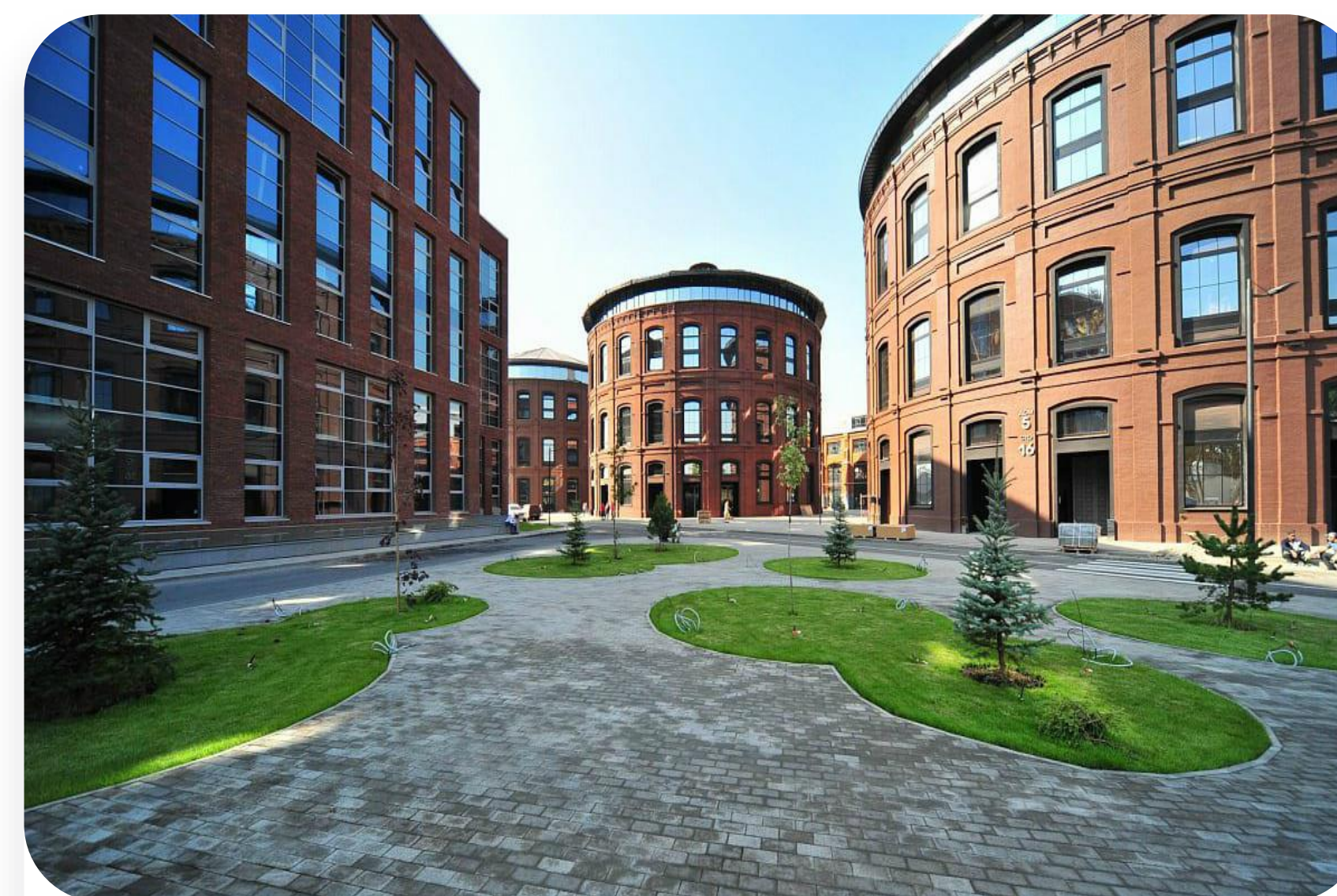
Крупнейшие сделки 2025 года

Офисная недвижимость



Белая площадь

Стоимость	46,5 млрд руб.
Покупатель	СФН (ЗПИФ недвижимости)
Площадь	110,8 тыс. кв. м
Класс	A



Арма

Стоимость	35-40 млрд руб.
Покупатель	Частный инвестор (Станислав Карабут)
Площадь	90 тыс. кв. м
Класс	B+



Центральный телеграф

Стоимость	конфиденциально
Покупатель	T-Банк
Площадь	71 тыс. кв. м
Класс	A

Крупнейшие сделки 2025 года

Складская недвижимость



НК парк Домодедово 2

Стоимость	13 млрд руб.
Покупатель	СФН(ЗПИФ)
Площадь	148 тыс. кв. м
Класс	A



Дмитровский логопарк

Стоимость	8,7-9,2 млрд руб.
Покупатель	НТК/Central Properties
Площадь	243 тыс. кв. м
Класс	A

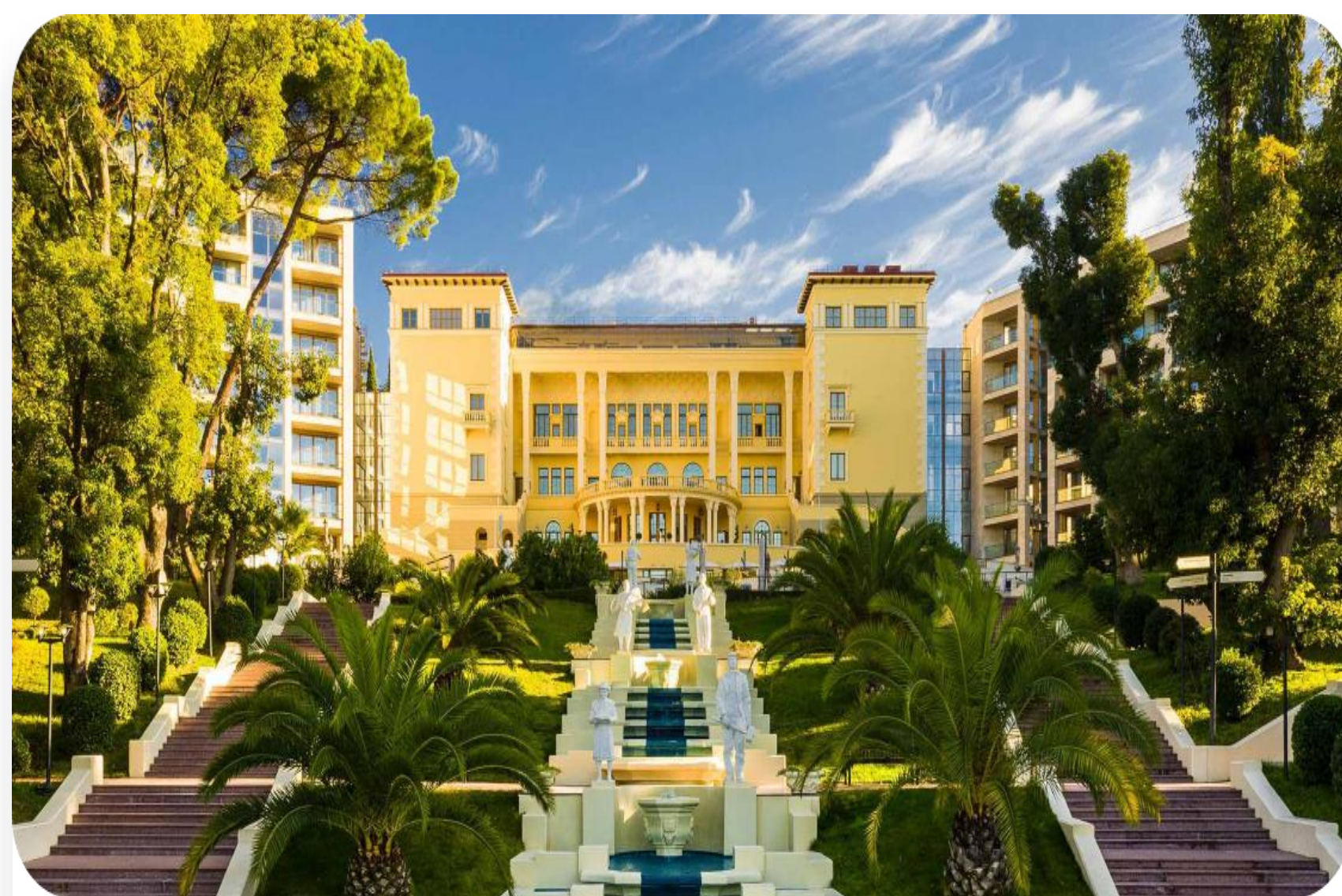


НК Парк Данилово

Стоимость	8-9 млрд руб.
Покупатель	НТК
Площадь	105,9 тыс. кв. м
Класс	A

Крупнейшие сделки 2025 года

Гостиничная недвижимость



Swissotel Resort Сочи Камелия

Стоимость	10 млрд руб.
Покупатель	Fun&Sun
Площадь	37 тыс. кв. м
Номерной фонд	203 номеров



Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park

Стоимость	9 млрд руб.
Покупатель	АО «Петровский парк отель»
Площадь	30,9 тыс. кв. м
Номерной фонд	298 номеров



LesArt resort

Стоимость	6,5 млрд руб.
Покупатель	УК Vizant
Площадь	100 тыс. кв. м
Номерной фонд	250 номеров

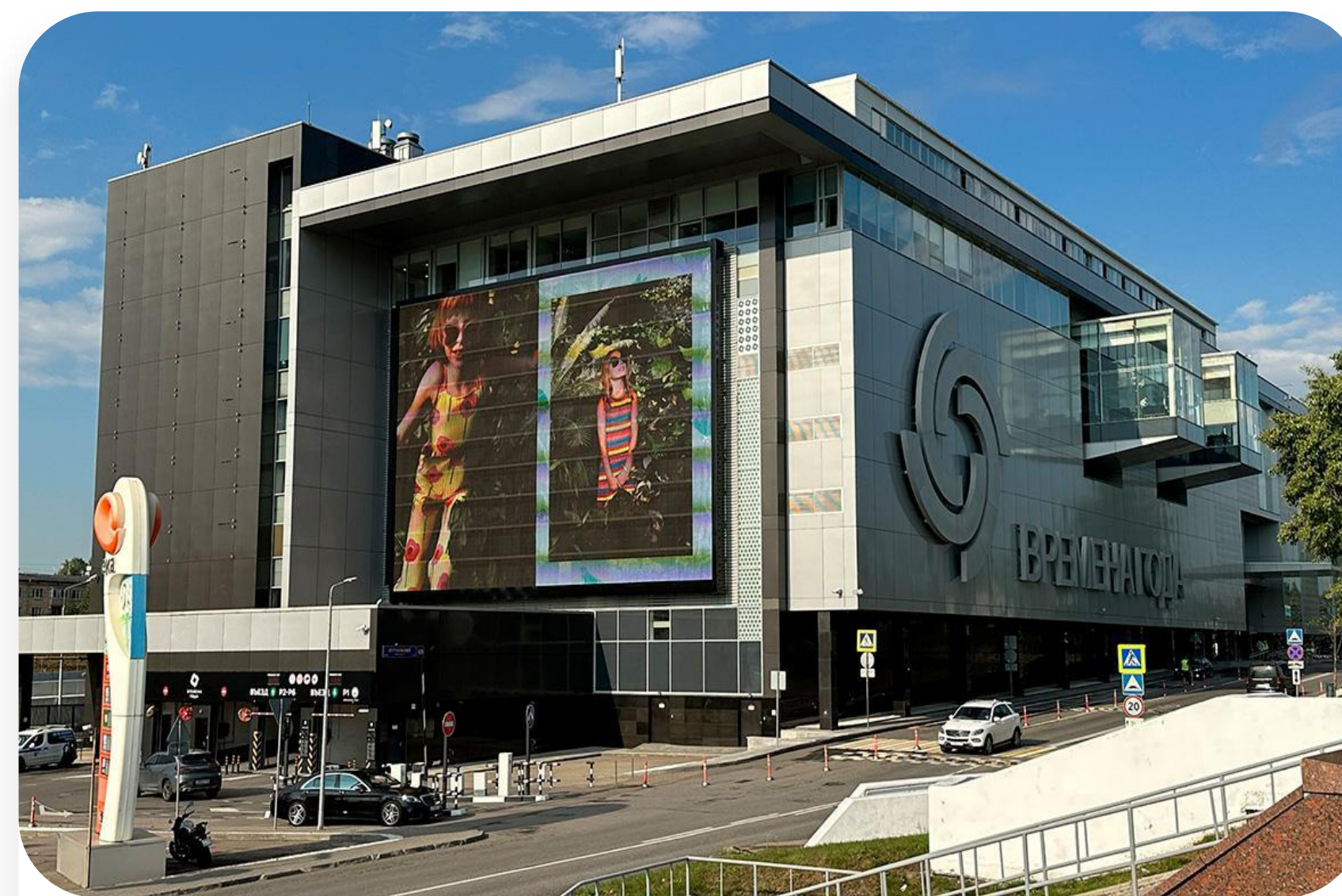
Крупнейшие сделки 2025 года

Торговая недвижимость



ТДК «Тройка»

Стоимость	16,8 млрд руб.
Покупатель	Концерн Энерготехнологии
Площадь	115 тыс. кв. м



ТЦ «Времена года»

Стоимость	16 млрд руб.
Покупатель	Киевская площадь
Площадь	67 тыс. кв. м



Портфель: 6 ТЦ "Планета" в Красноярске, Уфе, Новокузнецке, Перми, "Лето" в Санкт-Петербурге, "Аура" в Новосибирске, логотип в "Крешино"

MALTECH HOLDING

Стоимость:	140 млрд руб.
Доля в портфеле:	16,96% - 23,7 млрд руб.
Покупатель:	Balchug Capital
Площадь:	870 тыс. кв. м

ricci

04

Инвестиции в площадки




Итоги года и ключевые тренды 2025

Инвестиции в площадки

360 млрд руб.  -41% г/г

Объем инвестиций

Резкое снижение объёма инвестиций в площадки под девелопмент за 2025 год почти в два раза в результате охлаждения спроса и сокращения среднего чека сделки.

33 %  с 46%-56%
в период
2022-2024 гг.

Доля в общем объеме инвестиций снизилась

Снижение доли площадок под девелопмент до 33% напрямую связано с падением объемов нового строительства жилой недвижимости на фоне жесткой денежно-кредитной политики.

272 млрд руб.  -42% г/г

Строительство жилой недвижимости

Площадки под девелопмент жилой недвижимости оставались наиболее интересным сегментом и в 2025 году, при этом объем инвестиций сократился почти вдвое.

Ключевые тренды

Инвестиций в площадки

01 Сжатие рынка

В 2025 году объем инвестиций в площадки под девелопмент сократился на 41% относительно 2024 года, однако сегмент сохранил лидирующие позиции по абсолютному объему сделок.

Снижение инвестиционной активности сопровождается падением объемов нового строительства: по предварительным оценкам, количество разрешений на строительство жилья в России уменьшилось на 15% к уровню 2024 года. При этом в середине года провал достигал 22–24%, что указывает на некоторое замедление негативной динамики во втором полугодии.

02 Вынужденная переоценка: «миграция классов» в Московском регионе

Продолжающаяся жесткая кредитно-денежная политика в 2025 году, повышенные ипотечные ставки и удорожание строительства вынуждают девелоперов повышать класс проектов для сохранения маржинальности. Спрос смещается из массового сегмента в бизнес и премиум классы, ранее анонсированные проекты пересматриваются в пользу более высоких ценовых ниш.

Основной объем массового жилья смещается в Новую Москву и Подмосковье.

03 Смещение спроса рынка площадок в сторону премиума и элит

На фоне сокращения количества сделок и приобретаемых площадей спрос смещается в сторону качественных подготовленных участков в привлекательных локациях, ликвидность которых обусловлена хорошей транспортной доступностью и существующим или перспективным окружением.

Доля площадок премиум- и элит-класса в общем объеме спроса в Москве достигла ~41%.

Порядка 90% запросов покупателей ориентированы на премиальные и элитные площадки с документами и без.

Более 100 элитных и премиальных площадок находятся на различных стадиях согласования.

Девелоперы фокусируются на участках с оформленными ТЭПами* и потенциалом роста цен в локации, отказываясь от периферийных и слабо подготовленных площадок. Основной спрос концентрируется в Москве.

Ключевые тренды Инвестиций в площадки

04

Сделки «за долг»

Проекты и участки передаются банкам или новым партнерам «условно за долг»: кредит переводится на нового инвестора, продавец не получает суммы, сопоставимой с рыночной стоимостью площадки, но снижает долговую нагрузку. Число таких сделок растет.

Рынок смещается в сторону партнерств, расчетов «в метрах» и реструктуризации. Банки продлевают проектное финансирование, передают проблемные активы устойчивым игрокам или консолидируют их для продажи с дисконтом.

Земельные активы консолидируются крупными игроками и банками. Стресс-сделки становятся инструментом санации проблемных активов и перераспределения земли в пользу новых собственников.

05

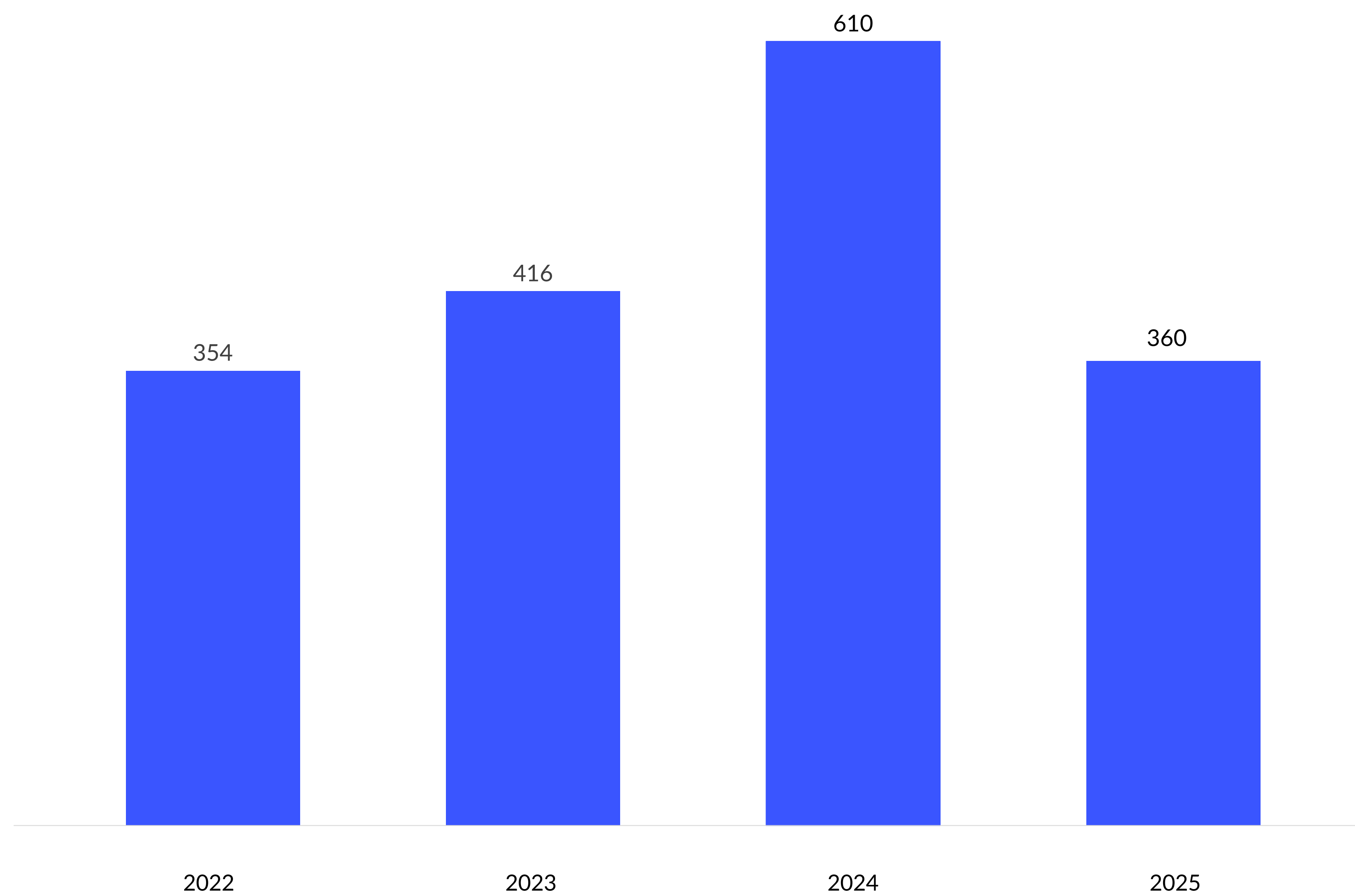
Фонд реновации — ключевой игрок комфорт-класса в Москве

По итогам 2025 года Московский фонд реновации занял позицию крупнейшего застройщика в Москве и в России по объему ввода жилья: за год введено 119 домов общей площадью около 2,3 млн кв. м (свыше 35 тыс. квартир) во всех округах столицы. С 2017 года в рамках программы реновации построено 6,4 млн кв. м жилья, еще около 10,5 млн кв. м находятся в стадии проектирования и строительства.

Дополнительный рост предложения обеспечили проекты комплексного развития территорий: в 2025 году из 73 опубликованных проектов КРТ 26 уже начали реализовываться (будет возведено 2,1 млн кв. м жилья), что закрепило за Фондом реновации роль одного из ключевых поставщиков жилья комфорт-класса в Москве.

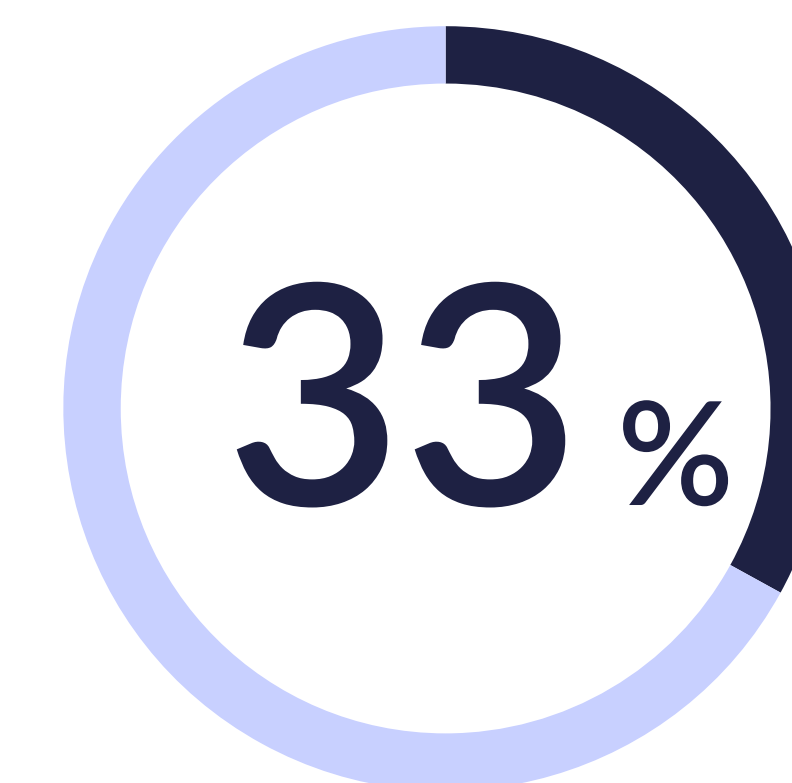
Площадки под девелопмент удерживают лидирующую позицию

Динамика объема инвестиций в площадки под девелопмент, млрд руб., 2022-2025 гг.



360 млрд руб. ↘ -41% к 2024 г.

Снижение объема сделок с площадками на 41% в 2025 г. обусловлено как сокращением объема спроса в жилом сегменте, так и охлаждением активности в коммерческой недвижимости.



Доля вложений в площадки от общего объема инвестиций в недвижимость

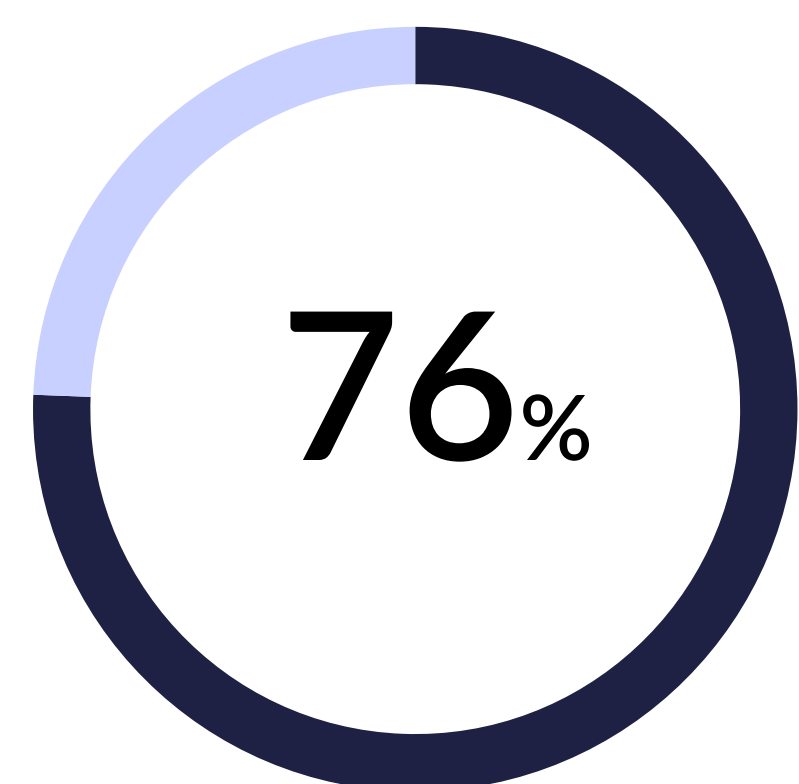
Динамика объёма инвестиций в площадки под девелопмент

Наибольший интерес со стороны инвесторов и девелоперов сохраняют площадки под строительство жилой недвижимости.

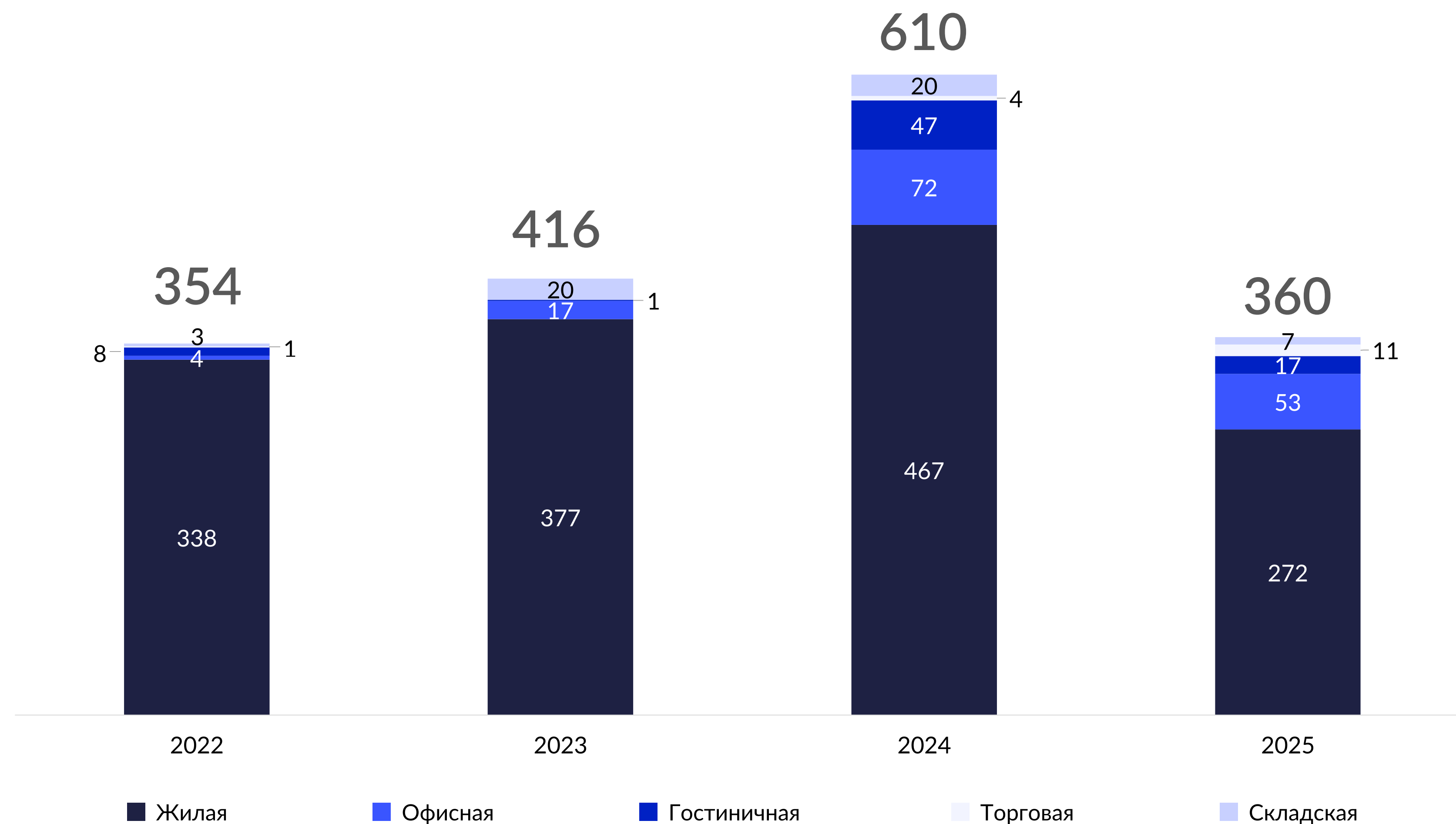
Динамика прямых инвестиций в недвижимость в разрезе сегментов, млрд руб., 2022-2025 гг.

~41%

Основной спрос в площадки под жилое строительство приходится на сегменты премиум- и элит-классов.



272 млрд руб.
Суммарный объем инвестиций в площадки под жилое строительство



Структура спроса в площадки под девелопмент

88% или 317 млрд руб.
 На Московский регион приходится основная доля инвестиций в площадки под застройку

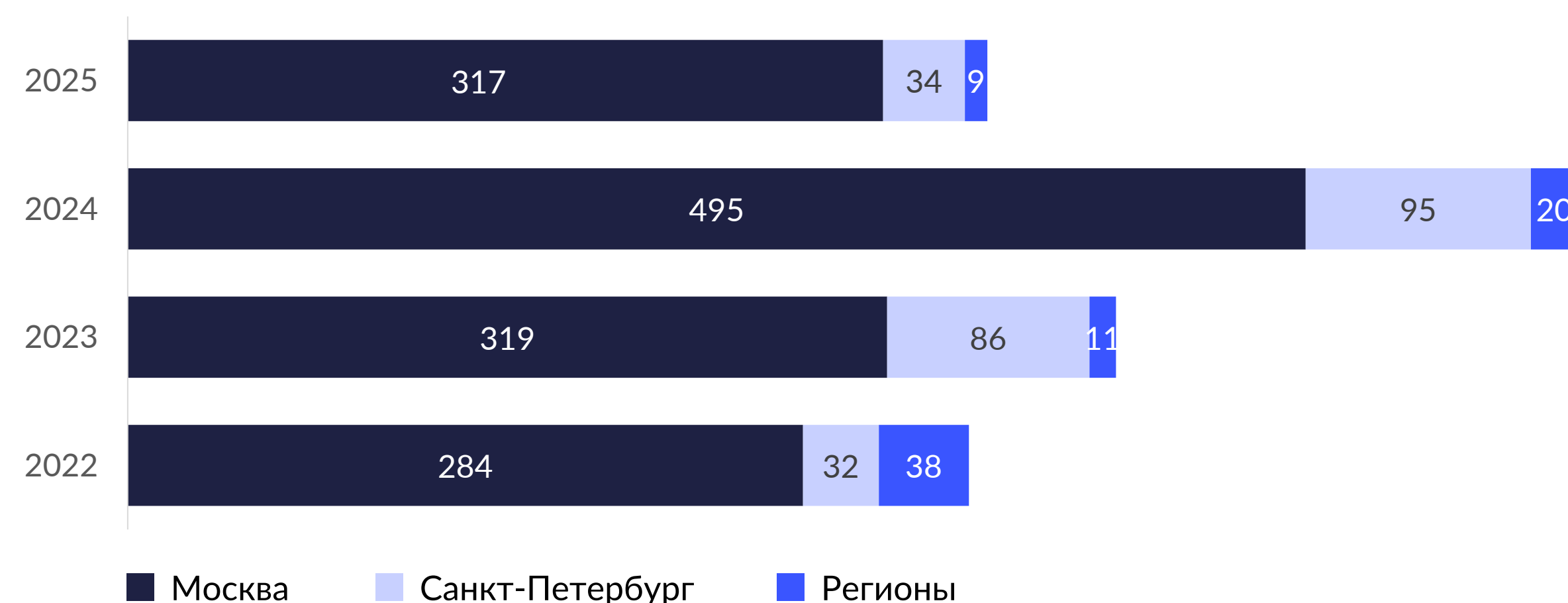
82% сделки до 5 млрд руб.

78% сделки до 5 га

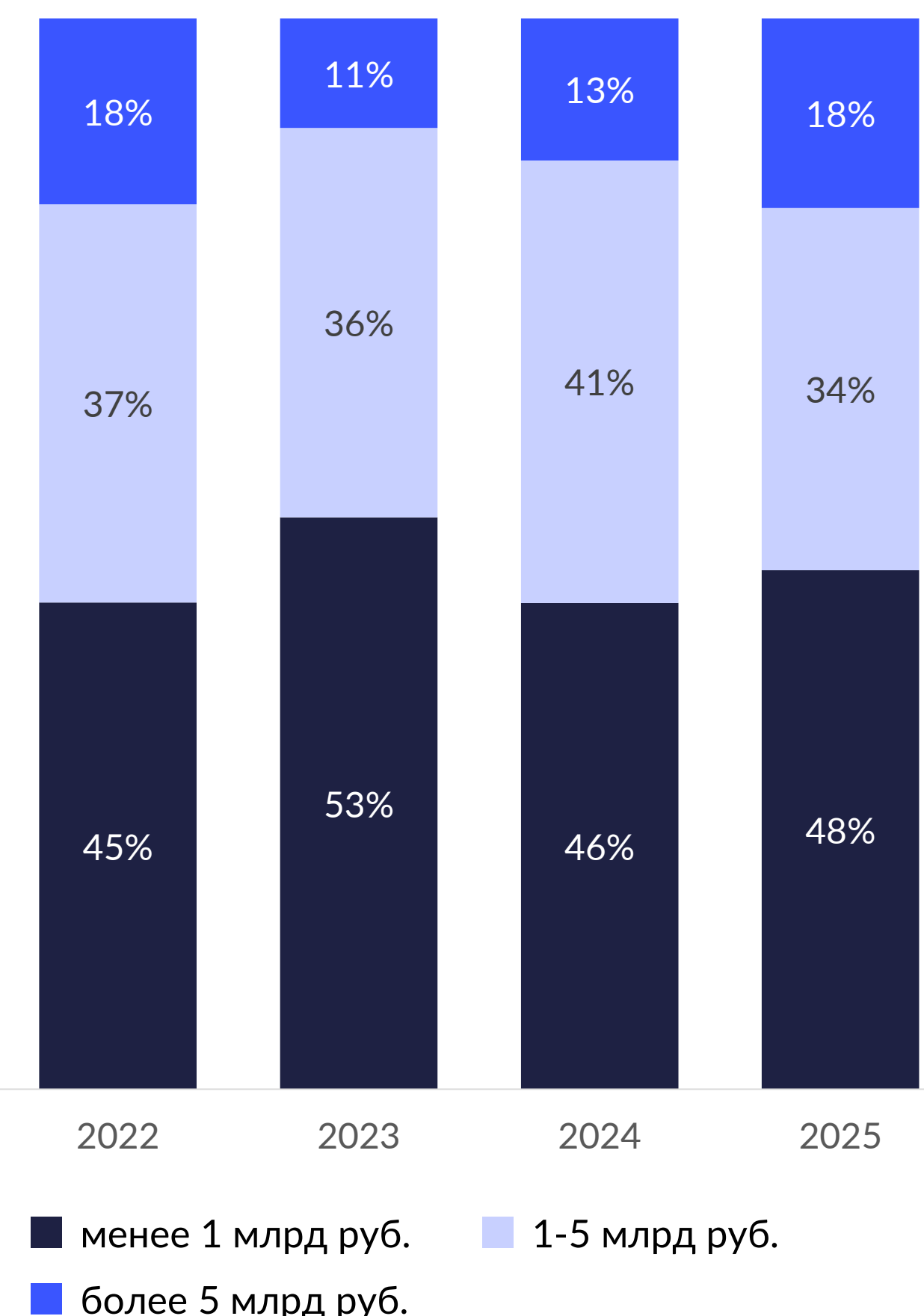
В 2025 году инвестиции в площадки сконцентрировались в Москве. Столичный рынок привлек 317 млрд руб., что ниже рекорда 2024 года, но повторяет уровень 2023 года. Санкт-Петербург показал снижение почти в три раза — до 34 млрд руб., покупки в других регионах снизились более чем в 2 раза до 9 млрд руб.

Региональная экспансия приостановилась на фоне падения маржинальности проектов на рынке недвижимости в целом, и особенно в регионах. Наименее подвержен стагнации спрос только на премиальные сегменты в Москве - отсюда сохранение активности в столице и фокус на земельных участках точечной застройки площадью менее 1 га.

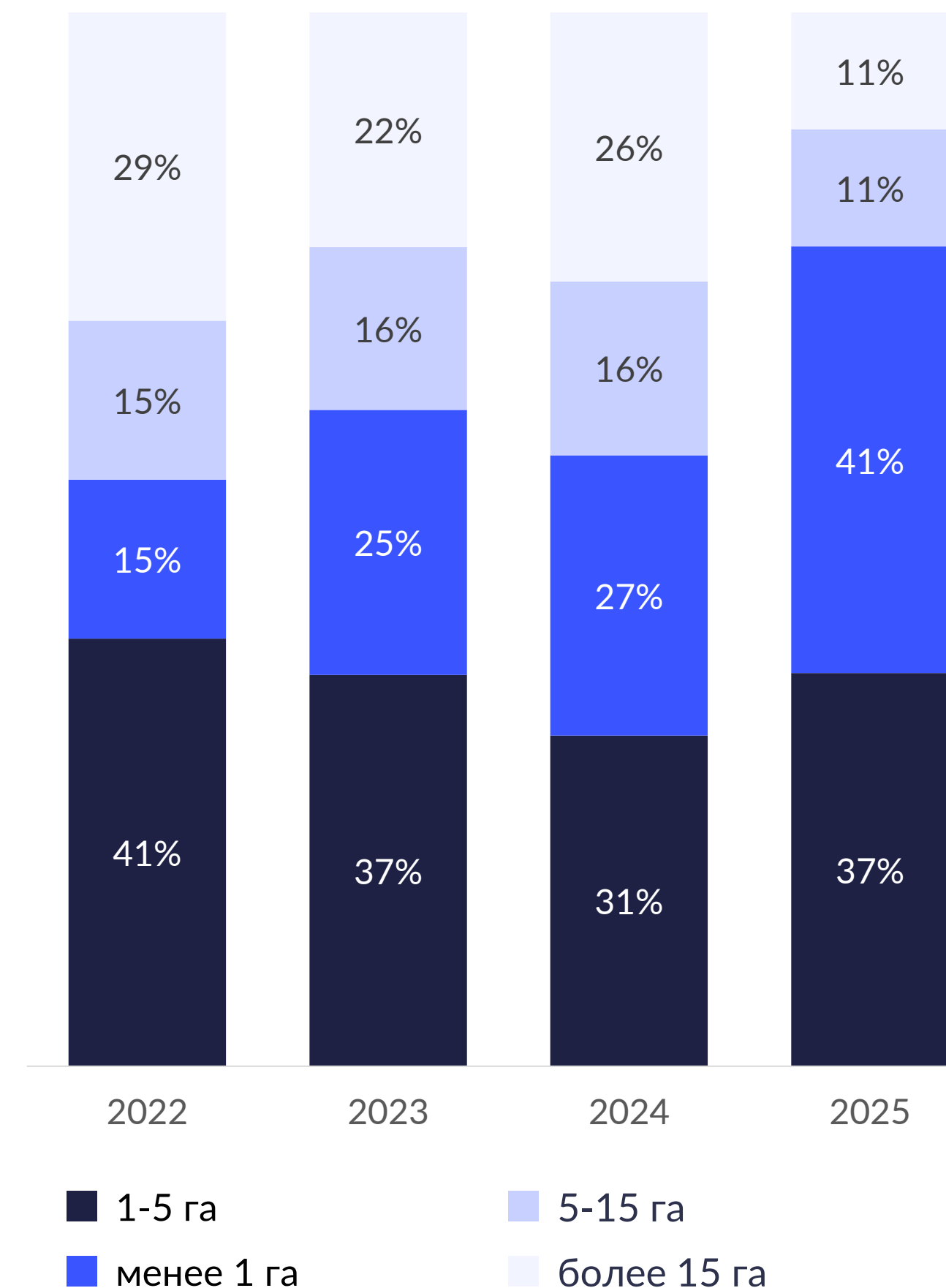
Структура инвестиций по географии сделок, млрд руб.



Структура спроса по размеру сделок*



Структура спроса по размеру участка*



* по данным о количестве сделок

Крупнейшие сделки 2025 года

Площадки под девелопмент



Грузовой двор «Рижский»

Покупатель	Страна Девелопмент
СПП ГНС	476 тыс. кв. м
Площадь МФК	250 тыс. кв. м
Площадь жилой застройки	226 тыс. кв. м



ЖК Injoy

Покупатель	Талан
СПП ГНС	550 тыс. кв. м
Площадь квартир	290 тыс. кв. м



ЖК Sydney City

Покупатель	Legenda
Площадь, в т.ч:	90 тыс. кв. м
Жилая площадь	85 тыс. кв. м
Нежилая площадь	5 тыс. кв. м

ricci

05

Тренды, вызовы и прогнозы



Тренды, вызовы и прогнозы

Ключевой тренд 2025

- Сделки с дистресс-активами;
- Продажа площадок с привлечённым финансированием;
- Поиск рентабельного продукта;
- Рост ставок капитализации в сделках и снижение среднего чека.

2025

Главный вызов 2026

- Рост долговых обязательств и сделок за долги;
- Ожидания максимальных дисконтов со стороны продавцов;
- Поиск профессионального оператора УК для проектов, распроданных в нарезку в офисном сегменте и курортных апартаментах

2026

Прогнозы и возможности 2026

20-30% 

снижение инвестиционной активности

ЗПИФ

ЗПИФ усиливают позиции на рынке недвижимости

Стратегические альянсы:

- Инвестор - партнер;
- Управляющая компания - партнер;
- Собственник земли с оформленными ТЭПами и согласованными условиями проектного финансирования.

ricci

Компания Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке жилой и коммерческой недвижимости России.

За 20 лет работы на рынке в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью, свыше 5 млрд долларов США.

Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости.

ГАЛС
Интеллектуальный девелопмент

Sminex

ПИК

PNKgroup

MLP | Multinational
Logistics
Partnership

КОЛДИ

СБЕРБАНК
Управление Активами

Level

STONE HEDGE

INGRAD

ВТБ Капитал

AKTIVO

GG ГРАНЕЛЬ



MUBADALA

Все данные в отчете собраны компанией Ricci и могут быть использованы исключительно для общих информационных целей. Мы приложили все усилия для того, чтобы информация в отчете была максимально точной, однако мы не можем гарантировать ее достоверность и полноту. Компания Ricci не несет какой-либо ответственности в отношении убытков третьих лиц, по причине ошибок или упущений в данном отчете. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, содержат значительную часть субъективных суждений и оценок и не дают гарантий, что какие-либо определенные результаты будут достигнуты. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете не должны рассматриваться в качестве аналога консультации специалиста. Ricci не несет ответственности за убытки вследствие действия или бездействия третьего лица на основании любой информации в данной публикации. Информация в отчете не может быть изменена, скопирована полностью или частично без предварительного соглашения Ricci в письменной форме.

Контакты



Андрей Постников

Управляющий партнер,
генеральный директор Ricci

andrey.postnikov@ricci.ru



Пётр Виноградов

Партнер, директор департамента
инвестиций и земельных активов

petr.vinogradov@ricci.ru



Яна Кузина

Партнер
Аналитический центр Ricci

jana.kuzina@ricci.ru

ricci.ru
info@ricci.ru

+7 (495) 790-71-71

Б. Саввинский пер., д. 11

