



Макроэкономика

Ключевые тренды

Общие показатели

Сегменты недвижимости

ricci

Обзор рынка инвестиций в недвижимость России

Итоги 9 месяцев 2026 г.

На конец III квартала 2026 г. ключевая ставка составила 14,00%. В июле Банк России снизил ставку на 25 б.п., но в сентябре взял паузу, прервав серию из десяти снижений подряд. Причины – ускорение устойчивой инфляции, повышенные инфляционные ожидания и бюджетные риски. В базовом сценарии Банка России средняя ключевая ставка с 27 июля до конца 2026 г. прогнозируется в диапазоне 13,7–14,0%, т.е. ставка, вероятно, сохранится около текущего уровня.

В январе–августе 2026 г. рост экономики составил 0,6% год к году по данным Минэкономразвития. Поддержку оказывают потребительский спрос и сектор услуг, добыча и энергетика остаются под давлением. Минэкономразвития повысило прогноз роста ВВП на 2026 г. до 0,6%, прогноз Банка России – 0,0–1,0%.

По итогам сентября годовая инфляция в России составила 6,35%. Летнее ускорение цен связано прежде всего с удорожанием топлива и его переносом в цены других товаров и услуг. Баланс рисков смещен в сторону проинфляционных: индексация тарифов ЖКУ с 1 октября создает риск выхода инфляции за верхнюю границу прогноза 6–7%.

Показатель	III квартал 2026	Тренд	2026П ²
ВВП	0,6% ¹	сдержанная динамика	0,0–1,0%
Инфляция	6,35% ⁵	ускорение	6,0–7,0%
Ключевая ставка	14,00%	пауза в снижении	13,7–14,0% ³
Безработица	2,2% ⁵	у исторического минимума	2,2%
Курс USD/RUB	84,43	ослабление рубля	80,0 ⁴

¹ – оценка Минэкономразвития; ВВП – январь–август 2026 г.

² – среднесрочный прогноз Банка России, Макроэкономический опрос Банка России

³ – с 27 июля до конца 2026 года.

⁴ – среднегодовое значение, прогноз МЭР (сент. 2026 г.).

⁵ – инфляция – сентябрь г/г; безработица – август 2026 г.

Динамика инфляции и ключевой ставки¹



Динамика роста ВВП России¹



Ключевые тренды

Ключевая ставка остается высокой и продолжает сдерживать рынок: после снижения до 14% в июле Банк России в сентябре взял паузу.

На фоне сохранения ключевой ставки на прежнем уровне, ОФЗ и депозиты продолжают приносить доходность выше инфляции и оказывают давление на ожидания высокой доходности инвесторов в недвижимость.

01

В сегменте коммерческой недвижимости сохраняется замедление инвестиционной активности: объем сделок снизился на 11% год к году.

Рынок функционирует в сложных условиях давления со стороны дорогого финансирования, высокой геополитической неопределенности и роста рисков в секторе недвижимости, несовпадения ценовых ожиданий сторон сделки, ограниченного качественного предложения на продажу.

02

Офисный сегмент сохраняет привлекательность для инвесторов, но становится более фрагментированным

Снижение общего объема инвестиций обусловлено сокращением числа крупных сделок. При этом число сделок с объектами стоимостью до 5 млрд рублей выросло.

03

Объем инвестиций и число сделок на рынке площадок под жилой девелопмент растут на фоне низкой базы первых 9 месяцев прошлого года и закрытия перенесенных с конца 2025 года сделок.

Спрос закрепился на участках с утвержденной исходно-разрешительной документацией на фоне ужесточения требований к согласованию архитектуры проектов.

04

Общие показатели



По итогам 9 месяцев 2026 года рынок инвестиций в недвижимость продолжает адаптацию. В текущих условиях инвесторы придерживаются избирательной стратегии, отдавая предпочтение качественным активам с потенциалом развития и устойчивым денежным потоком. Сохраняется интерес со стороны ЗПИФ, на долю которых приходится 23% инвестиционного спроса в коммерческой недвижимости.

Прогноз по объему инвестиций в недвижимость по итогам 2026 года сохраняется: ожидается, что показатель может достичь 1 трлн рублей с учетом традиционно более активного конца года.



Ирина Ушакова
Партнер, Руководитель платформы инвестиций

Ставки капитализации (Москва), %

III квартал 2026 года

Офисы	11,25–11,75	→
Торговые центры	12,50–13,25	↑
Склады	11,75–13,00	↑

Общие показатели

705 млрд рублей

-1% г/г

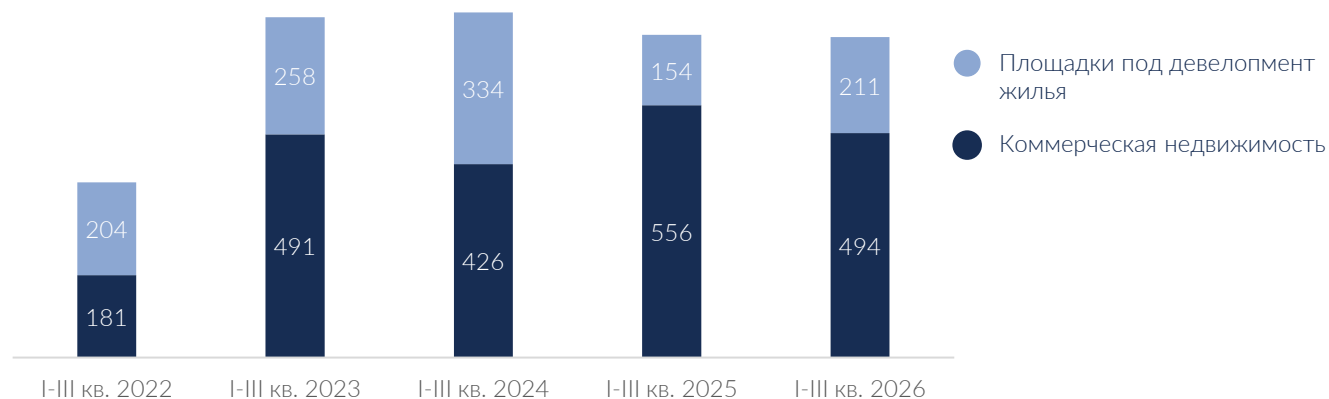
Совокупный объем инвестиций в недвижимость за I-III квартал 2026 года

По итогам 9 месяцев 2026 года общий объем инвестиций составил 705 млрд рублей – на уровне аналогичного периода 2025 года, но ниже пиковых значений 2023–2024 гг.

Объем сделок с коммерческой недвижимостью снизился на 11%, до 494 млрд рублей, однако остается вторым результатом за последние пять лет после рекордного 2025 года.

Инвестиции в площадки под жилой девелопмент выросли на 37%, до 211 млрд рублей, а их доля в структуре рынка увеличилась с 22% до 30%.

Общий объем инвестиций в недвижимость России¹, млрд руб.



¹ – включает все формы коммерческой недвижимости, участки под девелопмент всех сегментов с полученной исходно-разрешительной документацией и без нее, в том числе объекты, приобретенные в рамках аукционов и в качестве актива под собственное размещение, без учета розничных сделок и продаж квартир.

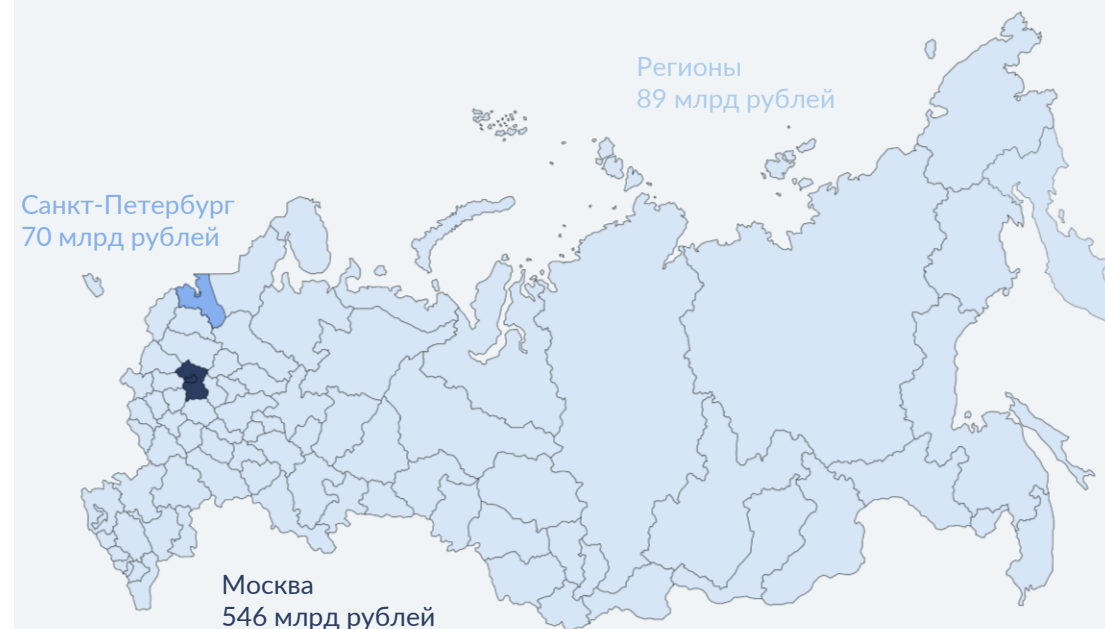
Источник: Ricci

ricci

По итогам 9 месяцев 2026 года инвестиции в недвижимость Московского региона составили 546 млрд рублей, или 77% от общего объема.

В Санкт-Петербурге и Ленинградской области объем инвестиций составил 70 млрд рублей, или 10%. Вложения были распределены между жилой, офисной, индустриальной и гостиничной недвижимостью.

На остальные регионы России пришлось 89 млрд рублей, или 13% совокупного объема. В структуре вложений преобладали индустриальные и торговые объекты.



Общие показатели

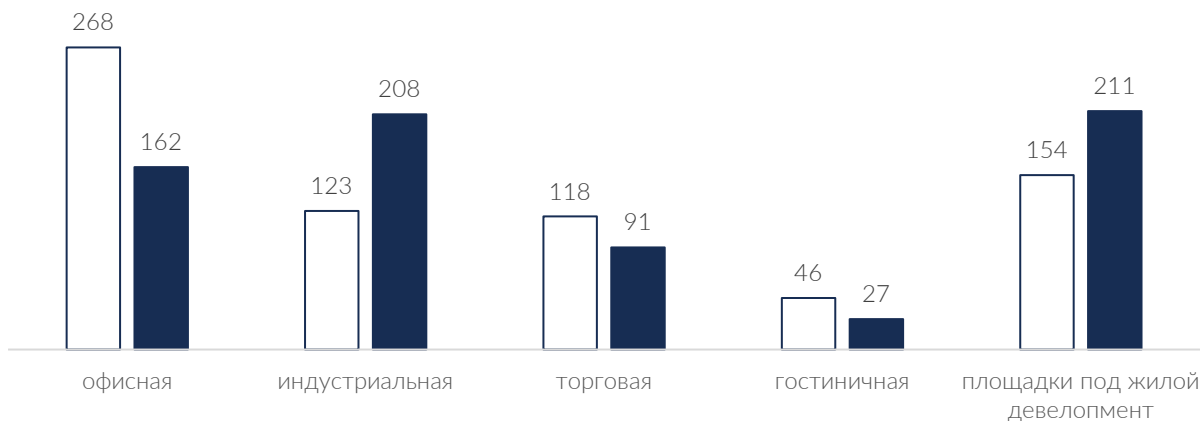
Инвестиционная активность по сегментам недвижимости развивается неравномерно. Прирост объемов зафиксирован в индустриальной недвижимости и в сегменте площадок под жилой девелопмент, тогда как вложения в офисную, торговую и гостиничную недвижимость сократились.

Структура рынка претерпела заметные изменения: площадки под жилье и индустриальные активы сформировали около 30% совокупного объема инвестиций каждый, в то время как доля офисного сегмента, лидировавшего по итогам 9 месяцев 2025 года, снизилась с 38% до 23%.

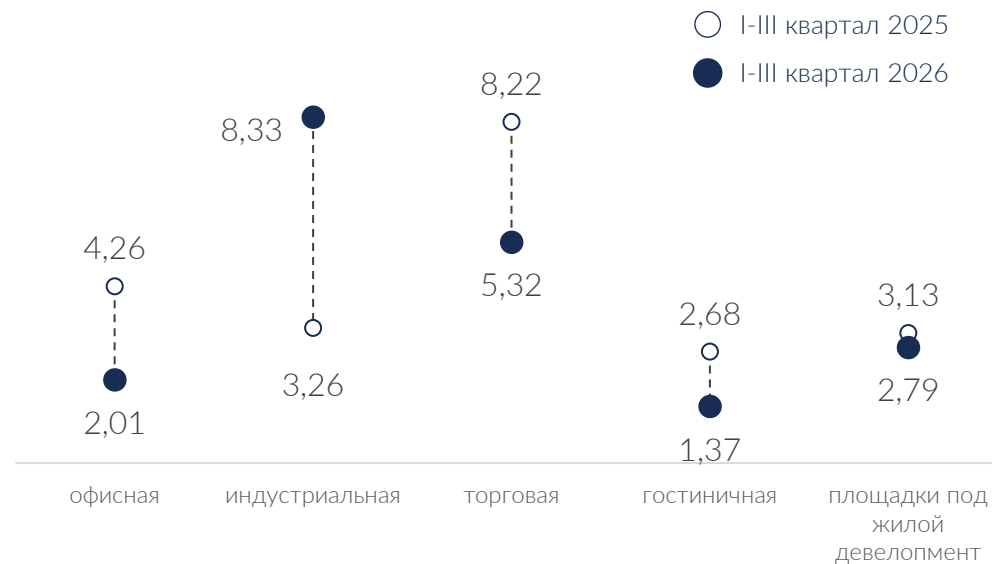
Средний размер сделки снизился во всех сегментах, кроме индустриального, где показатель увеличился за счет портфельной сделки I полугодия и более оживленного III квартала. В целом рынок поддерживается большим числом сделок меньшего масштаба на фоне дефицита качественного предложения.

Общий объем инвестиций в недвижимость России¹,
млрд руб.

○ I-III квартал 2025
● I-III квартал 2026



Средний размер сделки²,
млрд руб.



¹ – включает все формы коммерческой недвижимости, участки под девелопмент всех сегментов с полученной исходно-разрешительной документацией и без нее, в том числе объекты, приобретенные в рамках аукционов и в качестве актива под собственное размещение, без учета розничных сделок и продаж квартир.

Без учета прочих сегментов

Источник: Ricci

² – по сделкам свыше 250 млн рублей

Офисная недвижимость

162 млрд рублей
-40% г/г

Совокупный
объем сделок за I-III кв. 2026

Офисная недвижимость сохраняет устойчивый интерес со стороны инвесторов, однако по итогам 9 месяцев 2026 года объем вложений в нее сократился на 40%, до 162 млрд рублей. Снижение обусловлено сокращением числа крупных сделок объемом свыше 5 млрд рублей.

При сохранении спроса со стороны инвесторов рост сделок ограничивается дефицитом качественных объектов с рыночным ценообразованием. При этом количество сделок объемом до 5 млрд рублей выросло более чем на 40%.

Основной объем вложений пришелся на сделки с участием инвесторов – 64%, что соответствует уровню прошлого года. Крупные компании стали реже приобретать здания целиком – в условиях высокой стоимости финансирования многие предпочитают не отвлекать капитал от операционной деятельности и рассматривают аренду как альтернативу покупке.

На фоне недостатка качественного готового предложения объем вложений в строящиеся объекты и земельные участки под офисный девелопмент вырос более чем на 20%. Мы фиксируем сделки в отношении строящихся бизнес-центров с гарантией их заполнения.

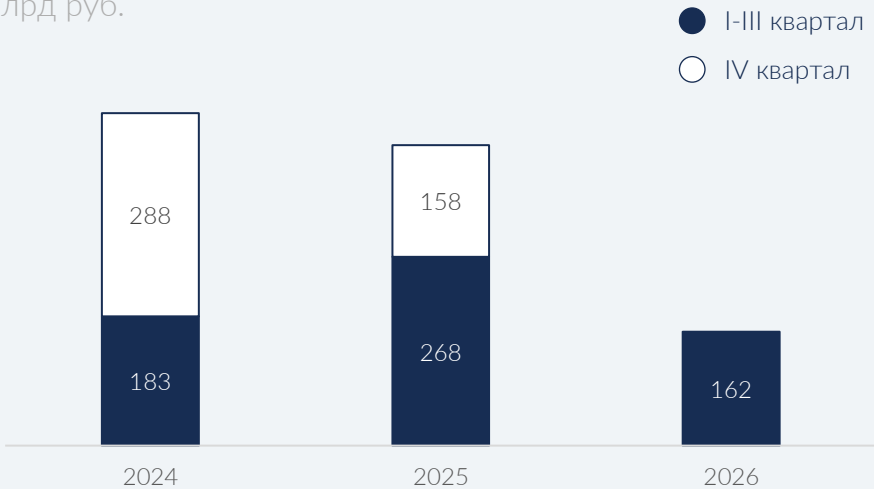
Крупные сделки

№	Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Покупатель
1.	БЦ Frame, Москва	69,7	ВИМ Недвижимость
2.	МФК Бадаевский Запад, Москва	7,7	Конфиденциально
3.	БЦ Обсидиан, Москва	10,7	ДОМ.РФ
4.	БЦ Империя (часть здания), Москва	8,6	ВИМ Сбережения

Источник: Ricci

ricci

Общий объем инвестиций,
млрд руб.



Объем по стадии готовности, млрд рублей



Индустриальная недвижимость

208 млрд рублей
+69% г/г

Совокупный
объем сделок за I-III кв. 2026

По итогам 9 месяцев 2026 года объем инвестиций в индустриальную недвижимость вырос на 69%, до 208 млрд рублей. Рост носит концентрированный характер – количество сделок сократилось примерно на треть, а средний размер транзакции увеличился в 2,5 раза.

В III квартале 2026 года рост инвестиционной активности приобрел более сбалансированный характер. Если в первом полугодии объем сегмента определялся преимущественно одной портфельной сделкой, то в III квартале его сформировали несколько крупных транзакций, в том числе в сегменте ЦОД. В результате объем инвестиций за III квартал 2026 года вырос более чем в 2 раза в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Среди наиболее значимых транзакций – приобретение УК «ВИМ Сбережения» складского комплекса площадью 75,7 тыс. кв. м в промышленном парке «Кувекино», а также покупка в фонд СФН складского комплекса «Оренбург» площадью 124,6 тыс. кв. м.

Рынок проходит очередную точку разворота – ставки аренды возобновили рост, а уровень вакансии снижается. Период умеренного и рационального спроса сменился его активизацией: арендаторы стремятся заблаговременно зафиксировать площади, снижая риски, связанные с возможным выбытием части складской инфраструктуры. Вместе с тем этот же фактор остается ключевым ограничением для инвесторов, повышая требования к оценке рисков.

Крупные сделки

№	Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Покупатель
1.	Портфель Raven Russia, Россия	1 889	АО УК Белая Скала
2.	Парк Центр агротехнологий, РБ	186,8	СФН
3.	СК Оренбург, Оренбург	124,6	СФН
4.	Промышленный парк Кувекино, Новая Москва	75,7	ВИМ Сбережения

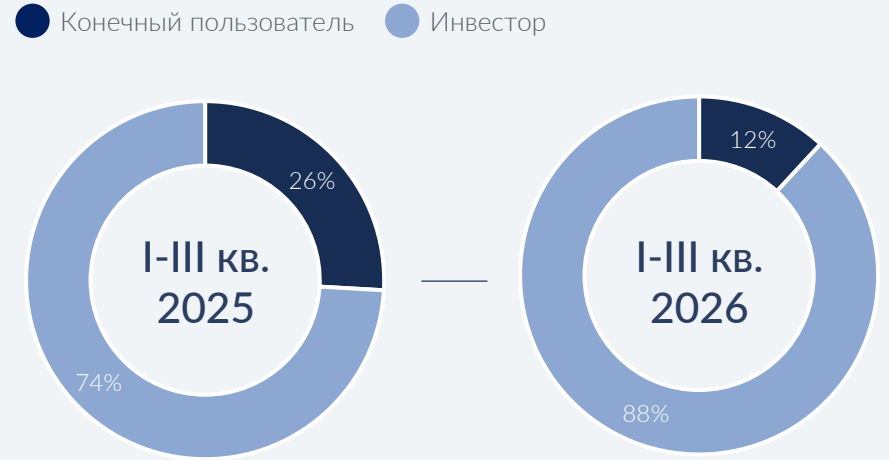
Источник: Ricci

ricci

Общий объем инвестиций,
млрд руб.



Структура по типу покупателя



Торговая недвижимость

91 млрд рублей

-23% г/г

Совокупный
объем сделок за I-III кв. 2026

В торговом сегменте отмечается нисходящая динамика: по итогам 9 месяцев 2026 года совокупный объем инвестиций составил 91 млрд рублей, что на 23% ниже уровня аналогичного периода прошлого года.

Несмотря на давление на операционные показатели, торговая недвижимость сохраняет привлекательность для инвесторов благодаря более высокой доходности по сравнению с другими сегментами.

В случае закрытия в IV квартале ряда сделок, находящихся на стадии активных переговоров, по итогам 2026 года объем инвестиций в торговую недвижимость может приблизиться к уровню прошлого года.

Гостиничная недвижимость

27 млрд рублей

-41% г/г

Совокупный
объем сделок за I-III кв. 2026

За 9 месяцев 2026 года объем инвестиций в гостиницы составил 27 млрд рублей, снизившись на 41% в годовом выражении.

Динамика отражает эффект высокой базы прошлого года, в то время как показатель в целом сопоставим с объемами предыдущих лет.

Одной из ключевых причин исторически невысоких показателей в сегменте является отсутствие в открытой продаже институциональных объектов высокого класса. Помимо этого, в 2026 году фиксируется ослабление операционного фона, что также влияет на интерес инвесторов.

Общий объем инвестиций, млрд руб.



Крупные сделки

№	Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Покупатель
1.	Портфель ТЦ Место встречи, Москва	373	Parus Asset Management
2.	ТЦ Аура, Ярославль	120	Конфиденциально
3.	ТЦ Тройка, Москва	144,5	Концерн Энерготехнологии
4.	ТЦ Город Косино, Москва	130	AF Holding

Общий объем инвестиций, млрд руб.



Крупные сделки

№	Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Покупатель
1.	Domina Пулковое, Санкт-Петербург	43,8	ГК ЛСР
2.	Крым, Коктебель	109	Частные инвесторы
3.	Амбассадор, Санкт-Петербург	17,2	Союз Маринс Групп
4.	Марсово поле, 1, Санкт-Петербург	24,7	АО Старт Инвест

Площадки под жилой девелопмент

211 млрд рублей
+37% г/г

Совокупный
объем сделок за I-III кв. 2026

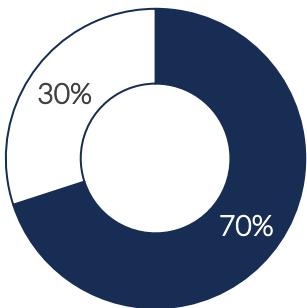
По итогам 9 месяцев 2026 года объем инвестиций в площадки под девелопмент составил 211 млрд рублей, **увеличившись на 37% год к году.**

Несмотря на давление на показатели рынка жилья, **профессиональные застройщики продолжают пополнять портфель будущих проектов.**

На фоне замедления темпов продаж и сдержанной динамики цен покупатели более осторожно подходят к анализу проектов. Также со стороны кредитующих банков наблюдается более консервативная оценка рынка как в части себестоимости, так и темпов и цен продаж.

Основной спрос формируется среди крупных московских девелоперов. Москва сохраняет статус наиболее интересного рынка для девелопмента, несмотря на изменение процедур согласования и ужесточение требований к проектам. Приоритет отдается проектам не ниже бизнес-класса с грамотной концепцией и смещением в премиальный сегмент. Конкуренция со стороны Московского фонда реновации также подталкивает девелоперов к повышению класса продукта.

Структура сделок по наличию полученной ИРД



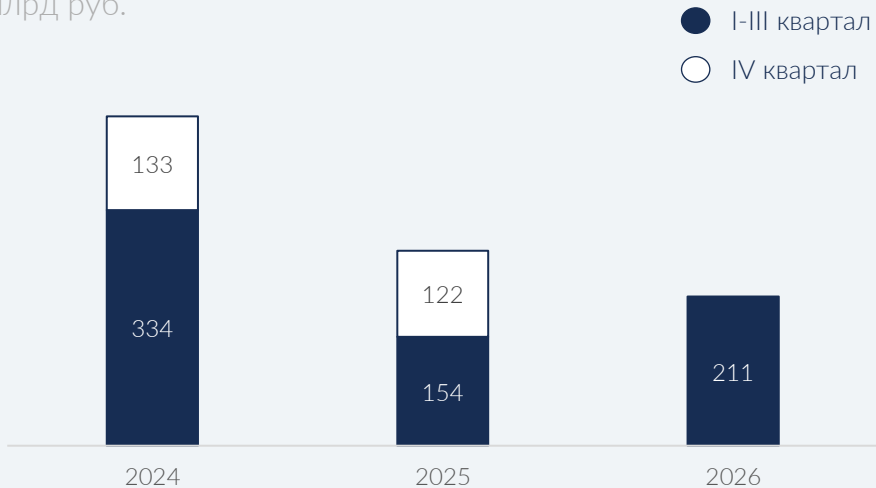
■ с ИРД □ без ИРД

В фокусе находятся площадки с полученными технико-экономическими показателями – на них пришлось 70% совокупного количества сделок. Такой подход позволяет снизить риски и сократить сроки реализации девелоперского проекта.

Источник: Ricci

ricci

Общий объем инвестиций,
млрд руб.



Крупные сделки

№	Наименование	Площадь ЗУ, га	Потенциал застройки ¹ , тыс. кв. м	Покупатель
1.	Москва, ул. Дениса Давыдова, 2 (МФК)	8,1	384 (Жилая – 301)	Поиск девелопмент
2.	Москва, ул. Пятницкая, 71/5	1,8	45	Sminex
3.	Москва, Рублевское ш., 58	11,7	137	Донстрой
4.	Москва, ул. Новая Басманная, 26	2,3	38	ГК Отрада

¹ – указана суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен.

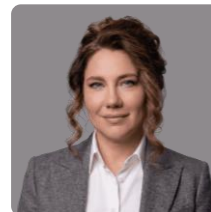


Инвестиционно-консалтинговая компания Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке жилой и коммерческой недвижимости России.

За 20 лет работы в России мы провели более 1 000 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью, превышающей 7 млрд долларов США. Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости.



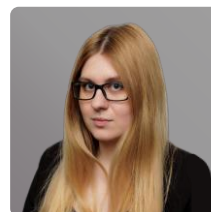
Все данные в отчете собраны компанией Ricci и могут быть использованы исключительно для общих информационных целей. Мы приложили все усилия для того, чтобы информация в отчете была максимально точной, однако мы не можем гарантировать ее достоверность и полноту. Компания Ricci не несет какой-либо ответственности 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.



Ирина Ушакова
Партнер, Руководитель
платформы инвестиций
Irina.Ushakova@ricci.ru



Олеся Дзюба
Директор департамента
аналитики и исследований
Olesya.Dzyuba@ricci.ru



Евгения Бутовцова
Заместитель директора
департамента
аналитики и исследований
Evgeniya.Butovtsova@ricci.ru