



Макроэкономика

Ключевые тренды

Общие показатели

Сегменты недвижимости

ricci

Обзор рынка инвестиций

Итоги I полугодия 2026 г.

На конец II квартала 2026 г. ключевая ставка составила 14,25% - июньский шаг оказался ниже ожиданий рынка. Несмотря на поступательное снижение, денежно-кредитная политика остается умеренно-жесткой и сдерживает инвестиционную и бизнес-активность. Дальнейшая динамика ключевой ставки будет зависеть от устойчивости инфляции, состояния внутреннего спроса и темпов охлаждения экономики. В базовом сценарии Банка России среднее значение ключевой ставки с 27 июля до конца 2026 г. прогнозируется в диапазоне 13,7-14%.

В январе–июне 2026 г. рост экономики составил 0,6% год к году. Уровень экономической активности II квартала оказался выше, чем в начале года. Основной вклад в поддержание роста обеспечивал потребительский сектор, тогда как промышленность и топливно-энергетический комплекс оставались под давлением. На этом фоне ухудшились ожидания бизнеса относительно будущего спроса и выпуска, а прогноз Банка России по ВВП на 2026 год был понижен до диапазона 0,0–1,0%.

По итогам июня годовая инфляция в России составила 6,02%. Темп роста цен ускорился к концу квартала после замедления в апреле–мае. Дезинфляционные тенденции на фоне сдерживающей денежно-кредитной политики в целом сохранялись, однако в июне баланс рисков в большей степени сместился в сторону проинфляционных.

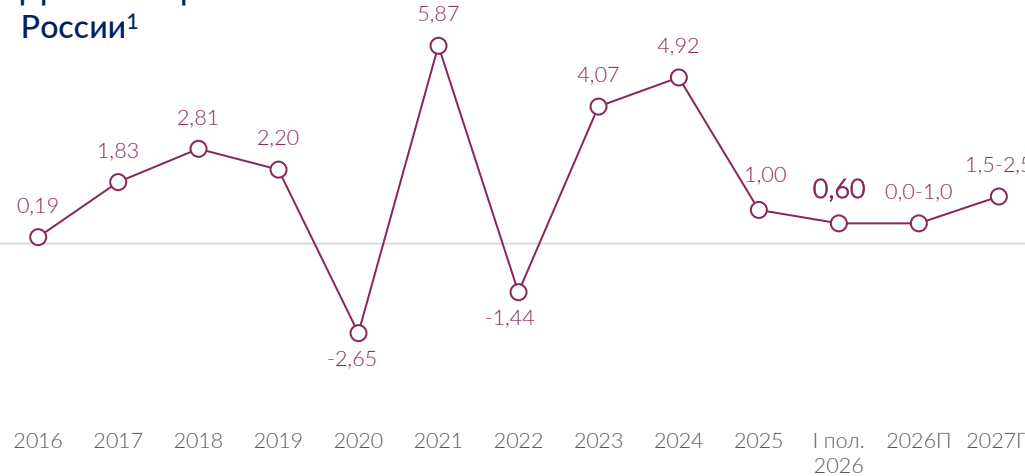
Показатель	I пол. 2026	Тренд	2026П ²
ВВП	0,6% ¹	динамика сдержана	0,0–1,0%
Инфляция	6,02%	ускорение	6,0–7,0%
Ключевая ставка	14,25%	снижение	13,7–14,0% ³
Безработица	2,2%	снижение до исторического минимума	2,20%
Курс USD/RUB	77,75	ослабление рубля	78,4 ⁴

¹ – оценка Минэкономразвития.
² - среднесрочный прогноз Банка России, Макроэкономический прогноз Банка России.
³ - с 27 июля до конца 2026 года.
⁴ - среднегодовое значение.

Динамика инфляции и ключевой ставки¹



Динамика роста ВВП России¹



Несмотря на последовательное снижение, **ключевая ставка остается высокой и продолжает сдерживать рынок**. Стоимость заемного финансирования остается существенным ограничением для инвесторов, поскольку текущие ставки по кредитам по-прежнему превышают потенциальную доходность.

01

Если исключить влияние крупных разовых транзакций, на рынке наблюдается **замедление темпов закрытия инвестиционных сделок в коммерческой недвижимости** и снижение размера средней сделки. Это следствие более осторожной позиции инвесторов и сужения круга активов, соответствующих желаемой доходности. Наблюдаемое снижение можно назвать структурной коррекцией после исторических объемов прошлых лет.

02

Сохраняется **разрыв в ожиданиях по ценообразованию** продавцов и покупателей. Покупатели не готовы существенно пересматривать свои требования к доходности, тогда как продавцы по-прежнему ориентируются на более высокие ценовые уровни. В результате рынок остается в поиске ценового баланса, а согласование условий сделки требует либо дополнительной премии к качеству актива, либо дальнейшей корректировки ценовых ожиданий одной из сторон.

03

Рынок площадок под жилой девелопмент, напротив, **более оживлен** в сравнении с соответствующим периодом 2025 года – как с точки зрения объема, так и количества сделок.

Спрос смещается в более дорогой сегмент. Девелоперы заинтересованы в приобретении редких качественных активов, которые сочетают в себе высокий уровень продукта, а также оптимальные для конкретного проекта локацию и окружение.

Покупатели ориентированы на приобретение площадок с согласованной разрешительной документацией.

04

Общие показатели



Подводя итоги первого полугодия, можно отметить реализацию сценария, который рынок изначально оценивал как наименее вероятный. Несмотря на снижение общего темпа закрытия сделок в коммерческой недвижимости, две крупные транзакции обеспечили рост совокупного объема инвестиций выше уровня I полугодия 2025 года.

Вместе с тем по итогам года мы по-прежнему ожидаем сохранения нисходящего тренда после пиковых значений 2024 года.



Ирина Ушакова
Партнер, Руководитель платформы инвестиций

Ставки капитализации (Москва)	1 полугодие 2026
Офисы	11,25-11,75 →
Торговые центры	12,5-13 →
Склады	11,75-12,75 ↑

Общие показатели

457 млрд рублей

+9% г/г

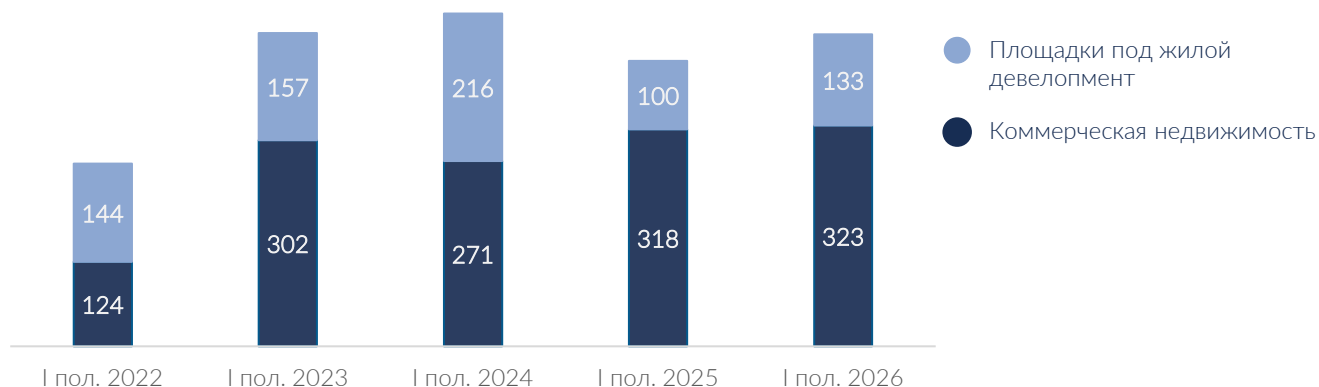
Совокупный объем инвестиций в недвижимость в I полугодии 2026 года

По итогам I полугодия 2026 года, объем инвестиций в недвижимость¹ достиг 457 млрд рублей.

Несмотря на общее снижение активности на рынке, в годовом выражении отметилась положительная динамика показателя. Динамику рынка во многом определяли несколько крупных транзакций, в частности, две значимые сделки в торговом и складском сегментах общей стоимостью порядка 150 млрд рублей.

Без учета данных транзакций снижение общего объема инвестиций составило бы 27%.

Общий объем инвестиций в недвижимость России, млрд руб.



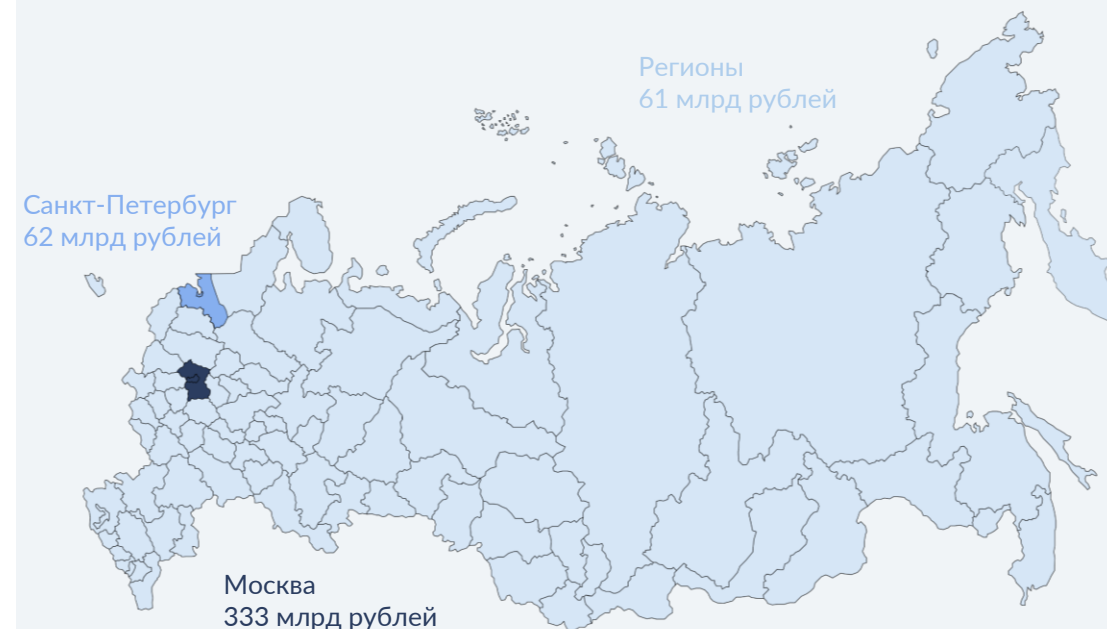
¹ – включает все формы коммерческой недвижимости, участки под девелопмент всех сегментов с полученной исходно-разрешительной документацией и без нее, в том числе объекты, приобретенные в рамках аукционов и в качестве актива под собственное размещение, без учета розничных сделок и продаж квартир.

Источник: Ricci

ricci

В I полугодии 2026 года капитал по-прежнему сосредоточен в Московском регионе – 333 млрд рублей или 73% от общего объема инвестиций, что соответствует уровню прошлого года.

При этом, несмотря на концентрацию капитала в столице, наблюдается перераспределение инвестиционной активности: в Санкт-Петербурге и Ленинградской области показатель продемонстрировал рост на 44% и составил 62 млрд руб. Объем вложений в другие регионы также увеличился на 57%, достигнув 61 млрд руб.



Общие показатели

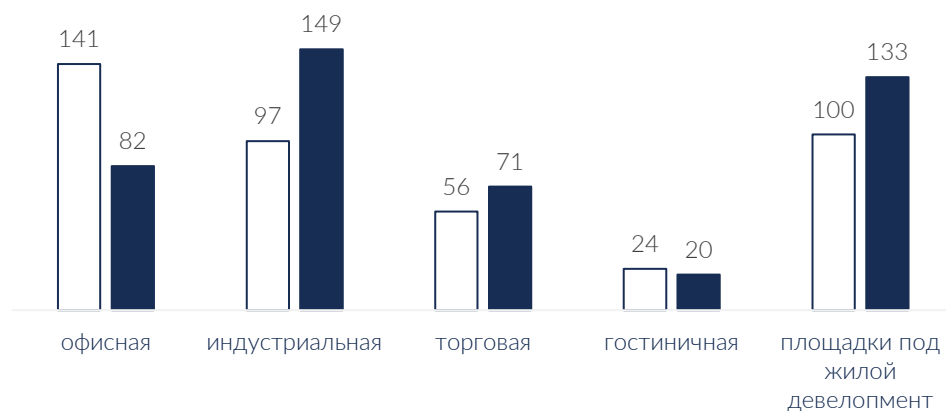
Динамика совокупного объема инвестиций по сегментам недвижимости остается неоднородной. Рост зафиксирован в индустриальном и торговом сегментах, однако он во многом обусловлен «фактором одной сделки». Для участков под жилые проекты наблюдается прирост инвестиционных объемов на фоне низкой базы прошлого года.

Наиболее заметное снижение активности приходится на рынок офисной недвижимости, чему способствуют ограниченное ценовое рыночное предложение и более осторожный подход к приобретению со стороны конечных пользователей.

Инвестиции в гостиничные объекты сохраняются на умеренном уровне в условиях дефицита подходящего продукта.

Общий объем инвестиций в недвижимость России¹,
млрд руб.

- I полугодие 2025
- I полугодие 2026



Средний размер сделки,
млрд руб.

- I полугодие 2025
- I полугодие 2026



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.

Офисная недвижимость

82 млрд рублей
-41% г/г

Совокупный
объем сделок в I пол. 2026

Офисная недвижимость сохраняет статус одного из наиболее привлекательных сегментов для инвесторов. Однако в I полугодии 2026 года высокий **потенциальный спрос не трансформировался в сопоставимый объем закрытых сделок** – объем вложений составил 82 млрд рублей, что на 41% ниже уровня прошлого года.

При сохранении интереса со стороны инвесторов рост сделок **ограничивается дефицитом качественных объектов с рыночным ценообразованием.**

В I полугодии 2026 года **конечные пользователи** преимущественно **придерживались выжидательной стратегии.** Спрос отличался высокой избирательностью, а сужение круга компаний, рассматривающих приобретение крупных объектов, наряду с общим замедлением экономики, сдерживал возможность повторения пиковых объемов спроса 2024–2025 гг.

В текущих условиях компании стремятся не отвлекать капитал от операционной деятельности и чаще отдают предпочтение аренде, а не покупке. При этом часть спроса на крупные объекты со стороны компаний, ранее ориентированных на такие приобретения, уже была удовлетворена, вследствие чего фокус спроса постепенно смещается в сегмент сделок среднего объема.

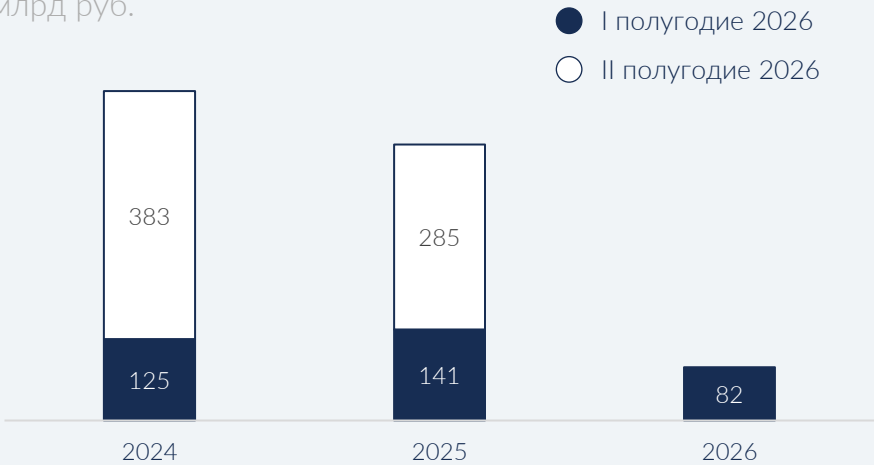
Крупные сделки

№	Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Покупатель
1.	Обсидиан	9,8	ДОМ.РФ
2.	Лесная, 6	14,0	Конфиденциально
3.	Дом Парк Культуры	7,5	Доширак
4.	Omni Tower	11,8	Конфиденциально

Источник: Ricci

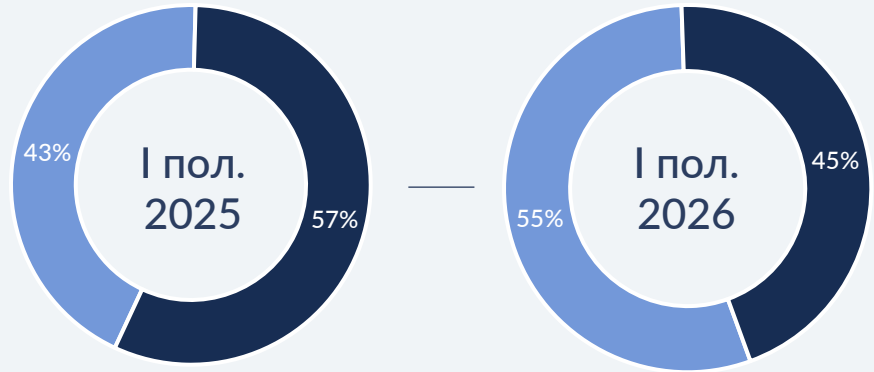
ricci

Общий объем инвестиций,
млрд руб.



Структура по типу покупателя

● Конечный пользователь ● Инвестор



Индустриальная недвижимость

149 млрд рублей
+54% г/г

Совокупный
объем сделок в I пол. 2026

В I полугодии 2026 года спрос на индустриальную недвижимость снизился как среди инвесторов, так и конечных пользователей, что отразилось в количестве закрытых сделок.

В то же время, **объем инвестиций существенно прирос за счет одной сделки**, закрывшейся в последний день июня, – приобретение портфеля Raven Russia.

По итогам I полугодия 2026 года **объем закрытых сделок** в индустриальном сегменте составил **149 млрд рублей** или 33% общего объема инвестиций. Прирост был обеспечен одной сделкой, в то время как **без учета данной транзакции** объем инвестиций в сегменте сократился бы более чем **в 2 раза** в сравнении с I полугодием 2025 г.

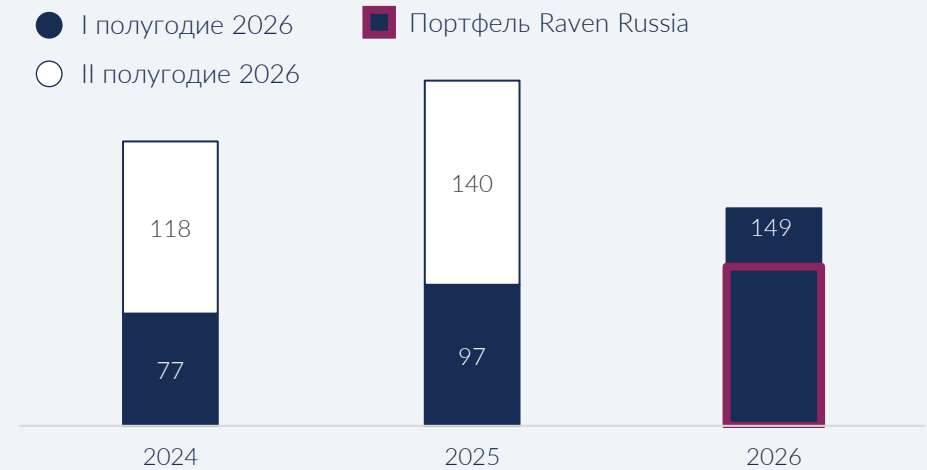
В настоящее время сегмент проходит фазу коррекции после перегрева 2023-2024 гг., что выражается в более умеренном и рациональном спросе. Негативное влияние на инвестиционную привлекательность оказало снижение уровня арендных ставок. На этом фоне мы фиксируем охлаждение интереса инвесторов к активам с арендным риском.

Крупные сделки

№	Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Покупатель
1.	Портфель Raven Russia	1 889	АО УК Белая Скала
2.	РБ, парк Центр агротехнологий	186,8	СФН
3.	Новосибирск, Сибиряков-Гвардейцев	35	Логика молока
4.	МО, Наро-Фоминский р-н, производство Avon	140	Арнест Юнирусь

Источник: Ricci

Общий объем инвестиций,
млрд руб.



Структура по типу покупателя



Торговая недвижимость

71 млрд рублей

+25% г/г

Совокупный
объем сделок в I пол. 2026

Еще одним сегментом с выраженным ростом объема инвестиций, в значительной степени обусловленным одной крупной сделкой, стал рынок торговой недвижимости.

По итогам I полугодия 2026 года объем инвестиций увеличился на 25% год к году до 71 млрд рублей. Динамика не говорит о развороте инвесторов, а скорее о точечном спросе на рынке крупных активов в сегменте.

Наиболее привлекательными остаются торговые центры с развитой развлекательной составляющей, а также качественные районные ТЦ со смешанной функцией.

Гостиничная недвижимость

20 млрд рублей

-14% г/г

Совокупный
объем сделок в I пол. 2026

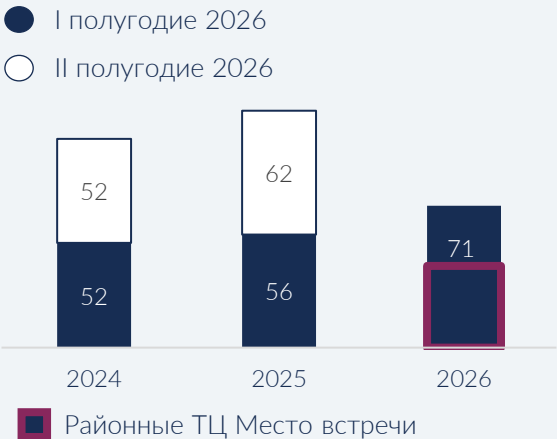
По итогам I полугодия 2026 года объем инвестиций в гостиничный сегмент составил около 20 млрд рублей.

Несмотря на сохраняющийся интерес инвесторов, число сделок в сегменте остается ограниченным: спрос на покупку сдерживается дефицитом качественного предложения.

Основными факторами поддержки сегмента выступают рост внутреннего туризма, формирование новой туристической инфраструктуры и реализация государственных мер, направленных на стимулирование отрасли. Заметен интерес к санаторным активам на фоне растущего внимания к теме продолжительности жизни.

Источник: Ricci

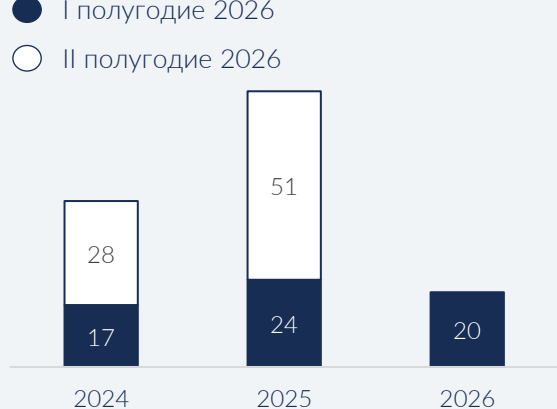
Общий объем инвестиций, млрд руб.



Крупные сделки

№	Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Покупатель
1.	Районные ТЦ Место встречи	373	Parus Asset Management
2.	Аура	120	Металлист
3.	Тройка	144	Концерн Энерготехнологии
4.	Кубик	25,8	Вим Сбережения

Общий объем инвестиций, млрд руб.



Крупные сделки

№	Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Покупатель
1.	Domina Пулково	44 тыс. кв. м	ГК ЛСР
2.	Крым, Коктебель	109 тыс. кв. м	Частные инвесторы
3.	Солнечный, Приморское ш.	25 тыс. кв. м	ААГ
4.	Солнечный, Лесная ул.	51 тыс. кв. м	ГК Алгоритм

Площадки под жилой девелопмент

133 млрд рублей
+33% г/г

Совокупный
объем сделок в I пол. 2026

По итогам I полугодия 2026 года объем инвестиций в площадки под девелопмент составил 133 млрд рублей, увеличившись на 33% год к году. Рост обусловлен как **эффектом низкой базы, так и закрытием ряда сделок, перенесенных с 2025 года.**

В целом в I полугодии инвестиционная активность была выше, чем за аналогичный период 2025 года.

На фоне замедления темпов продаж и сдержанной динамики цен девелоперы пересматривают портфель площадок и нацелены на развитие своих наиболее экономически эффективных проектов.

Покупатели более осторожно подходят к анализу проектов, в фокусе находятся площадки с полученной исходно-разрешительной документацией – данный тренд прослеживается как для крупных рынков – Москвы и Санкт-Петербурга, так и для регионов. Такой подход позволяет снизить риски согласования проекта, в том числе в части архитектурной составляющей, и сократить сроки выхода на площадку.

Наблюдается давление со стороны кредитующих банков - более консервативная оценка рынка и себестоимости, а также требование в достаточной доле собственного участия, в частности, для региональных девелоперов.

Спрос на площадки под девелопмент жилья по-прежнему сконцентрирован в Московском регионе – порядка 80% всего объема сделок. Москва сохраняет статус наиболее интересного рынка для девелопмента, несмотря на изменение процедур согласования и ужесточение требований к проектам. Тренд последних лет – смещение спроса в сторону проектов, предполагающих реализацию продукта более высокого класса на фоне фокуса на улучшение архитектурных решений. Конкуренция со стороны Московского фонда реновации также подталкивает девелоперов к переформатированию продукта в сторону увеличения класса даже для локаций, традиционно предлагающих продукт в более низком сегменте.

Источник: Ricci

Общий объем инвестиций,
млрд руб.



Крупные сделки

№	Наименование	Площадь ЗУ, га	Потенциал застройки ¹ , тыс. кв. м	Покупатель
1.	Москва, Пятницкая, 71/5 (Первая образцовая типография)	1,8	44	Sminex
2.	Москва, Тимура Фрунзе ул., вл. 11, корп. 4	0,4	13,4	Sminex
3.	ЛО, Янино	53,5	361	ССК
4.	Москва, Планетная ул., 3	1	40	Tekta

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