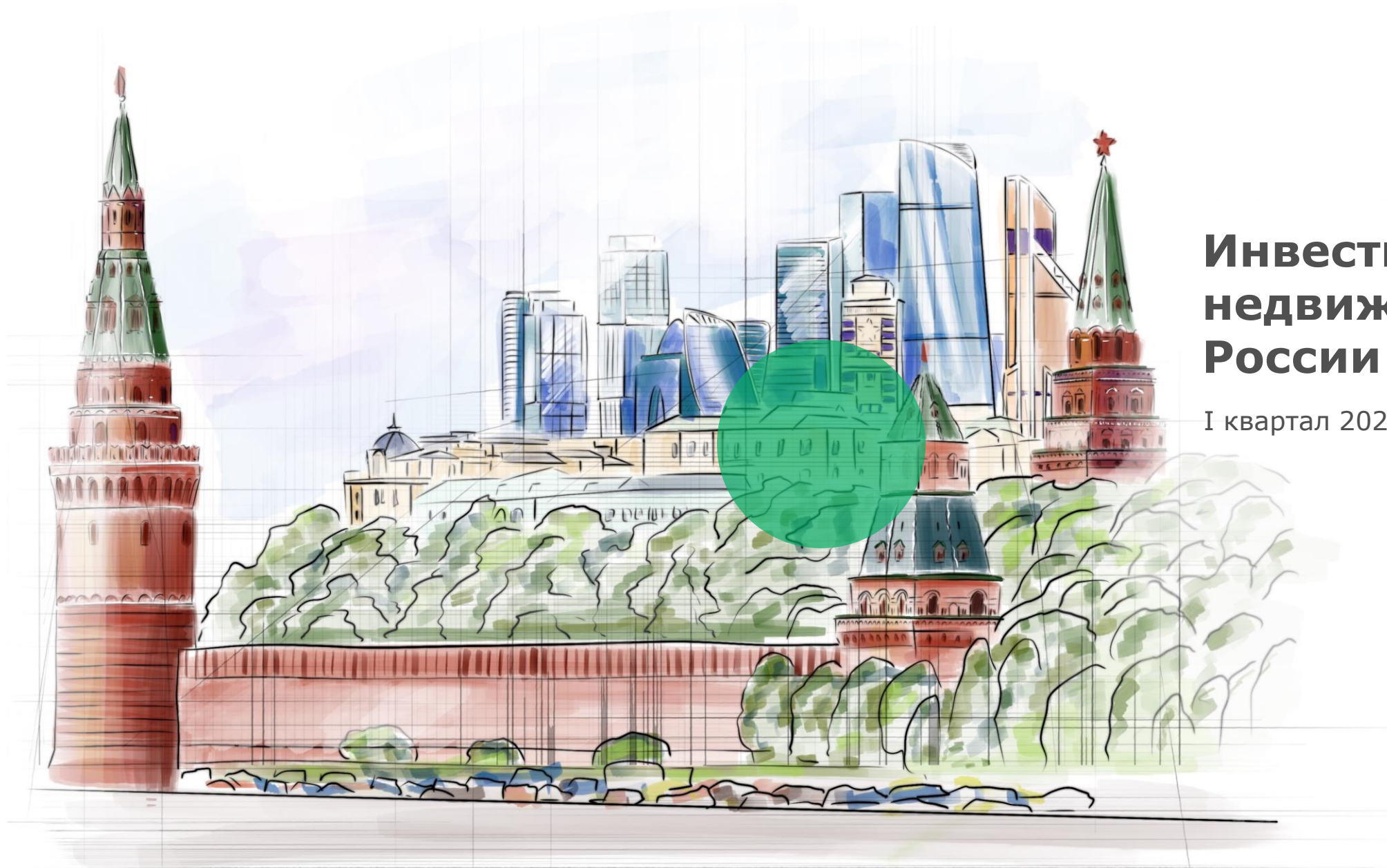




Инвестиции в недвижимость России

I квартал 2025



МАКРО-ЭКОНОМИКА

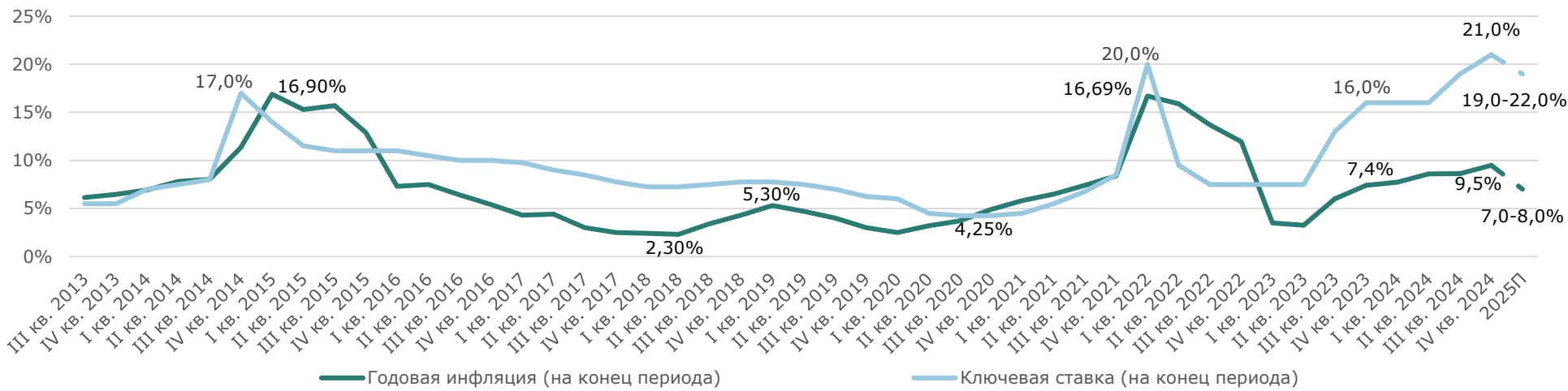
- Прогноз Минэкономразвития по росту ВВП в 2025 году составляет 2,5%, что предполагает замедление темпов экономического роста, который в 2024 году составил 4,3%. Высокие процентные ставки будут сдерживать кредитование и рост экономики в текущем году.
- В марте 2025 года инфляция ускорилась до 10,3% г/г. Во втором полугодии 2025 года ожидается замедление инфляции на фоне замедления экономического роста.
- Инфляция находится выше цели Банка России – 4%, в результате есть предпосылка для продолжения жесткой денежно-кредитной политики. В октябре ключевая ставка была повышена до 21% и сохранена на этом уровне в марте 2024 года.

Динамика реального роста ВВП России



Источник: Росстат (факт), Министерство экономического развития (прогноз)

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Росстат, Банк России

МАКРО-
ЭКОНОМИКА

0,2%



Рост ВВП в 2025

92,4руб.



Курс Доллара США**

10,3%



ИПЦ март 2025

21%



Ключевая ставка

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025 года
**Средний курс за 1 квартал 2025



«Признаки охлаждения экономической активности становятся все более убедительными, а инфляция сокращается. Банк России был бы готов снижать ключевую ставку, но падение цен на нефть вследствие массовых импортных пошлин США создает риски для экономики РФ: ослабление курса рубля и, как следствие, вероятность новой волны инфляции».



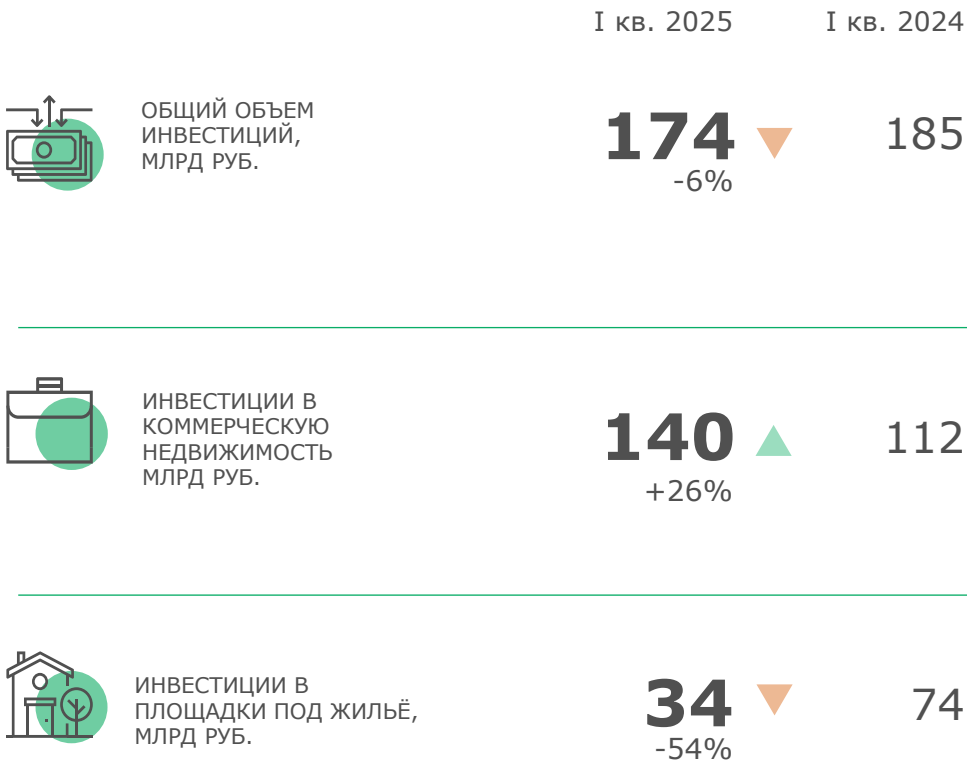
Антон Фуфачев
Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

Прогноз реального роста ВВП России

	2023	2024	2025П
Факт	4,1%	4,3	
Прогноз			0,2%-2,5%
Министерство экономического развития			2,5%
Центр экономического прогнозирования Газпромбанка			0,2%
Макроэкономический опрос Банка России			1,6%
Всемирный банк			1,6%
Международный Валютный Фонд			1,4%

Источник: Министерство экономического развития, Банк России, Газпромбанк, Международный Валютный Фонд, Всемирный банк

ИТОГИ



Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

	I кв. 2025	IV кв. 2024
Офисы	10,50-11,50	10,50-11,50
Торговые центры	11,50-12,50	11,50-12,50
Склады	11,25-12,25	11,00-12,00

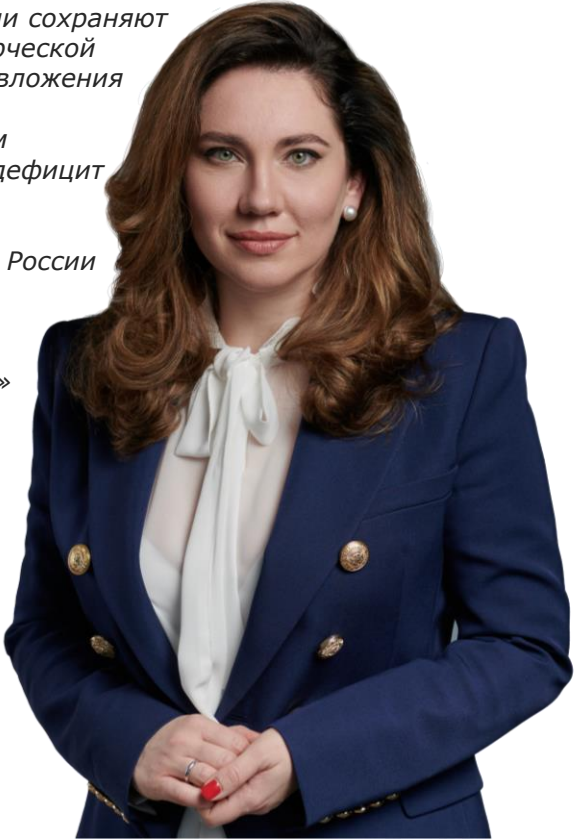
Источник: CORE.XP Аналитика



«В начале 2025 года наблюдается перераспределение структуры инвестиций по секторам, в частности, сокращение вложений в производственно-складскую недвижимость, площадки под жилье и рост вложений в офисную недвижимость, доля которой составила 62% от общего объема инвестиций в недвижимость, увеличившись на 25 п.п. относительно всего 2024 года. Конечные пользователи сохраняют активность на рынке коммерческой недвижимости, увеличивая вложения в годовом сопоставлении преимущественно в офисном сегменте, где наблюдается дефицит свободных площадей. В результате, общий объем инвестиций в недвижимость России в 1 квартале 2025 года практически сопоставим с показателем аналогичного периода предыдущего года.»

Ирина Ушакова

Старший директор, руководитель инвестиций, рынков капитала и аналитики CORE.XP

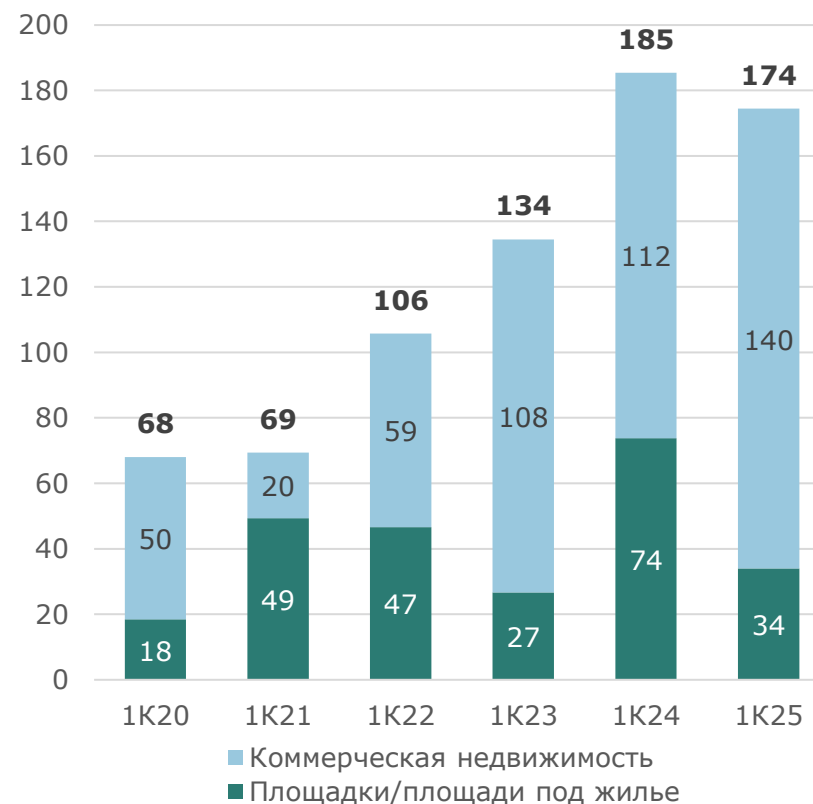


Объем инвестиций в коммерческую недвижимость вырос

ДИНАМИКА

- В 1 квартале 2025 года общий объем инвестиций в недвижимость России составил 174 млрд руб., снизившись на 6% относительно аналогичного периода 2024 года.
- Инвестиции в площадки под жилье снизились на 54%, до 34 млрд руб. на фоне ослабления конъюнктуры рынка жилой недвижимости.
- Инвестиции в коммерческую недвижимость выросли на 26%, до 140 млрд руб.
- При этом прирост сформирован за счет конечных пользователей, которые проинвестировали в 2 раза больше г/г, в то время как инвесторы, приобретая коммерческую недвижимость под инвестиционные цели, приобрели порядка на 30% г/г меньше. Снижение в инвестиционном сегменте происходит на фоне высоких процентных ставок в экономике, когда инструменты с фиксированной доходностью, такие как депозиты, фонды денежного рынка, краткосрочные облигации выглядят привлекательно для размещения денежных средств.
- Высокая ключевая ставка будет оказывать отрицательный эффект на инвестиционные сделки до начала цикла по ее снижению.

Общий объем инвестиций в недвижимость России, млрд руб.



Источник: CORE.XP Аналитика

Рост инвестиций в офисы

СТРУКТУРА

- Инвестиции в офисный сегмент в 1 квартале 2025 года продемонстрировали сильную положительную динамику (рост в 2,5 раза г/г) на фоне растущего спроса на офисы со стороны конечных пользователей в условиях растущей экономики. В ритейле также наблюдался рост в 2,2 г/г раза из-за низкой базы аналогичного периода предыдущего года.
- Снижение наблюдалось в складском сегменте (-71% г/г). Ограничением в инвестиционных сделках купли-продажи в новых объектах в складском сегменте является неопределённость по ставкам аренды и отсутствие ожиданий в потенциале их роста. В сегменте гостиниц также наблюдалось снижение инвестиций (-43% г/г).
- Доля иностранных продавцов в общем объеме инвестиций в недвижимость составила всего 4% (+2 п.п. г/г). Таким образом, практически вся активность была сформирована благодаря российским продавцам (96%).
- В 1 квартале 2025 года доля регионов в общем объеме инвестиций снизилась на 9 п.п. относительно всего 2024 года, до 10%. Основная активность происходит на наиболее привлекательном для инвесторов столичном рынке.

Москва

Санкт-Петербург

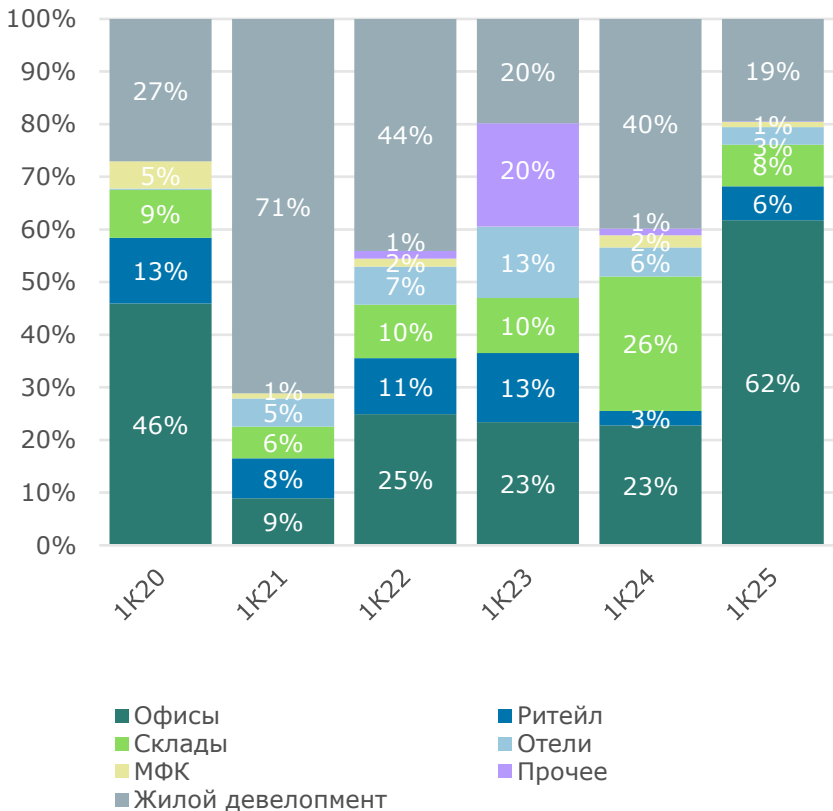
Регионы

90% +9 п.п.*

9% -2 п.п.*

1% -7 п.п.*

Динамика распределения общего объема инвестиций по сегментам



Источник: CORE.XP Аналитика

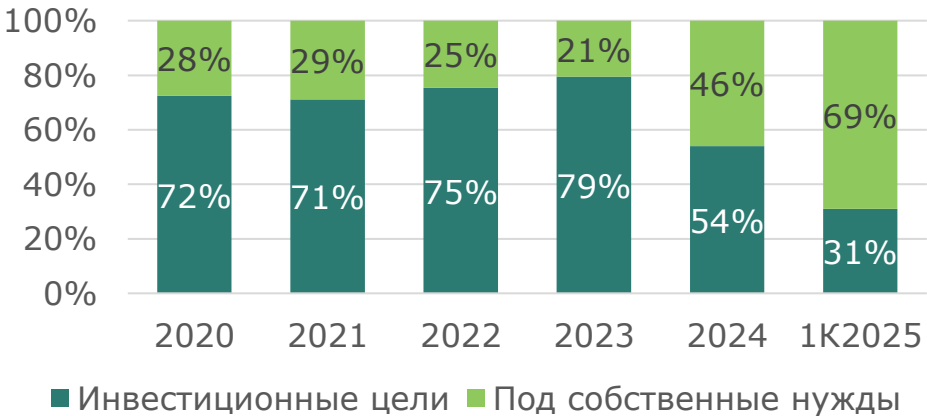
*Изменение по сравнению с 2024 годом

СТРУКТУРА

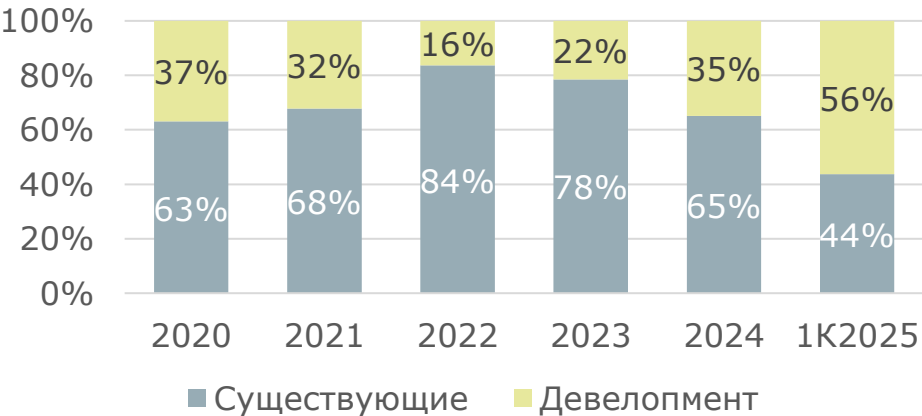
Вложения в коммерческую недвижимость увеличились за счет конечных пользователей

- Доля вложений в коммерческую недвижимость конечными пользователями увеличилась до 69% (+23 п.п. относительно 2024 года).
- 95% объема инвестиций в коммерческую недвижимость пришлось на частные организации.
- Вложения на стадии девелопмента составили 56% от инвестиций в коммерческую недвижимость (+21 п.п. относительно 2024 года).

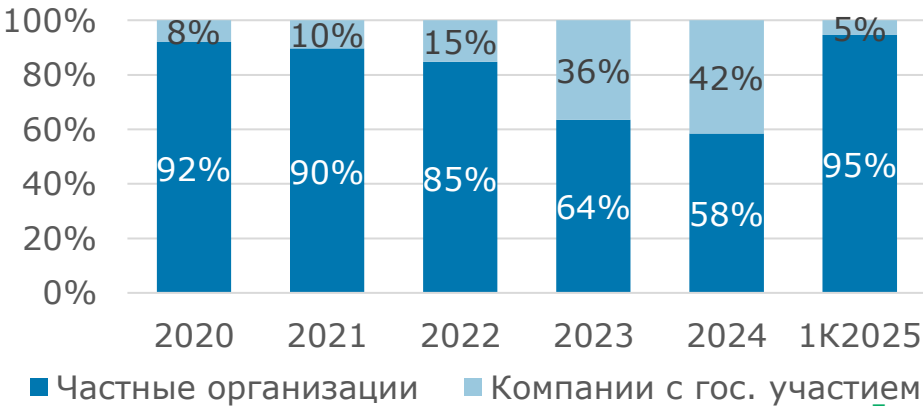
По целям (% от объема вложений)



По стадии готовности (% от объема вложений)



По типам покупателей (% от объема вложений)



Тренды 2025



Сохранение дорогого финансирования как сдерживающего фактора для инвестиционных сделок



Рост вложений в коммерческую недвижимость за счет конечных пользователей



Интерес российских корпораций к приобретению офисной недвижимости под собственные нужды



Сокращение инвестиций в производственно-складском сегменте



Замедление активности жилых девелоперов на рынке жилья

ИНВЕСТИЦИИ И РЫНКИ КАПИТАЛА



Ирина Ушакова
Старший директор, руководитель
инвестиций, рынков капитала и
аналитики

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Владимир Лящук
Заместитель директора
отдела исследований рынка



**CORE.XP — консалтинг
и управление инвестициями
в недвижимость в России и СНГ.**

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 30 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

год основания

400

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

**Управляющая компания года
Facility Management**

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020

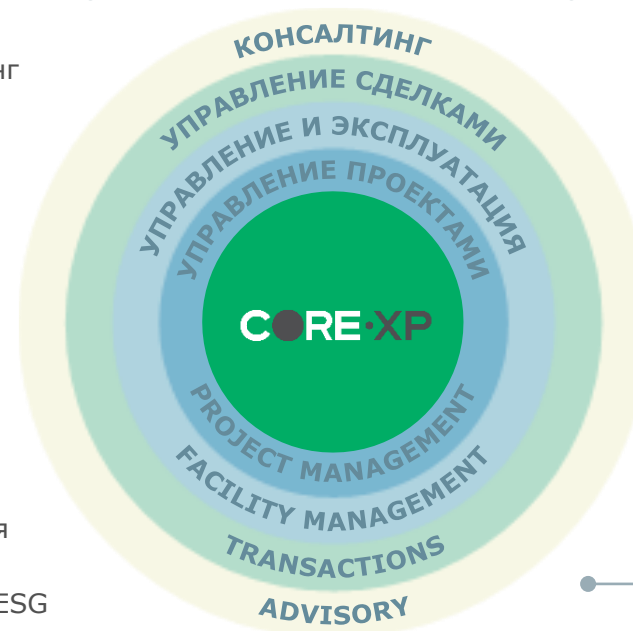


Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами



Секторы

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

Клиенты

- Арендаторы
- Собственники
- Инвесторы
- Владельцы
- Банки

География

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ

CORE.XP занимает лидирующие позиции* в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимость в России и СНГ. В 2024 г. Компания отметила 30-летний юбилей работы на российском рынке.

Эксперты компании работают со всеми секторами коммерческой недвижимости и помогают инвесторам, девелоперам, собственникам и корпорациям в решении задач любой сложности. Компания сопровождает крупнейшие инфраструктурные проекты на рынке недвижимости, оказывая прямое влияние на развитие ключевых отраслей и регионов страны.

Стратегическим направлением CORE.XP является устойчивое развитие рынка, что соответствует целям стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 г.

Компания оказывает консалтинговые услуги для реализации «зеленых» проектов в России, соответствующих национальным «зеленым» стандартам ГОСТ Р, с учетом лучших мировых практик и тенденций, включая перспективы укрепления сотрудничества в сфере «зеленого» строительства с КНР и ЕАЭС.

*По версии Commercial Real Estate Moscow Awards 2024