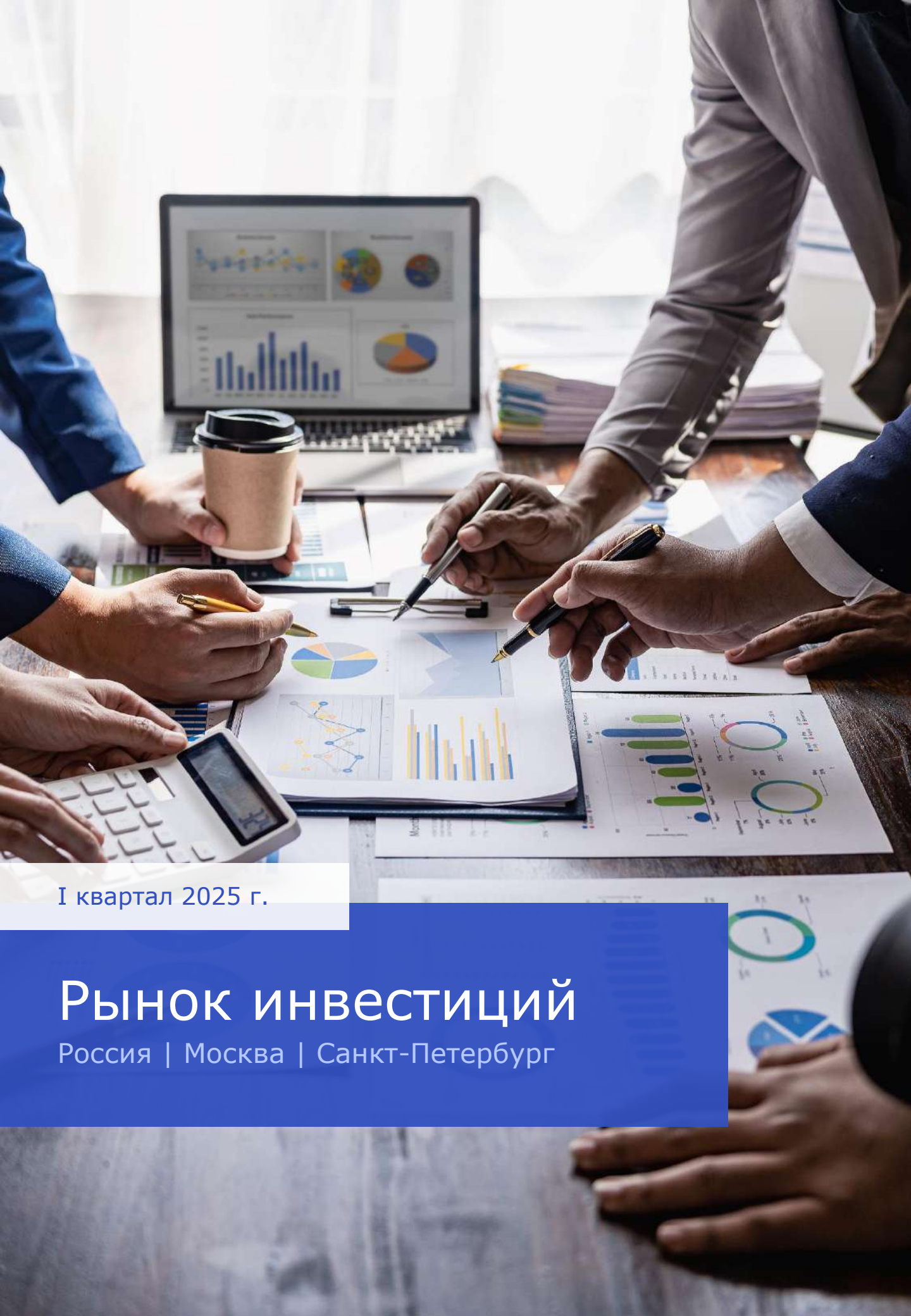




I квартал 2025 г.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Россия | Москва | Санкт-Петербург

Тенденции и прогнозы



Рост среднего квартального объема инвестиций в коммерческую недвижимость

Рекордные по сумме инвестиций 2023 и 2024 годы серьезно увеличили среднегодовые показатели капиталовложений.

- 2015–2022 — в среднем за квартал инвестировали по 47,4 млрд руб.
- 2023–2024 — 199,7 млрд руб.
- 2015–2024 (10 лет) — 77,9 млрд руб.

Тренд на увеличение ежеквартального объема инвестиций может быть локальным всплеском, а может стать новой нормой.



Нехватка офисов в аренду обострила спрос на приобретение под размещение собственных сотрудников компаний

По итогам I квартала 2025 г. мы зафиксировали высокую долю сделок в офисном сегменте с конечными пользователями. В целом по России показатель составил 56%. Предыдущий рекорд по итогам 2024 г. составлял 84% в целом по РФ, доля сделок в Москве была аналогична показателю в целом по стране. Ситуацию усугубляет тот факт, что даже строящиеся офисные помещения к сроку получения РНВ практически распроданы. В целом на 2025 г. мы прогнозируем долю сделок с конечными пользователями на уровне 75% от всех сделок офисного сегмента.



Оптимизация кредитной финансовой нагрузки

В феврале 2025 г. ЦБ РФ повысил прогноз по среднегодовой ключевой ставке на 2025 г. с 18,5% до 20,5%. На этом фоне возможно, что в течение года, пока ставка будет сохраняться на высоком уровне, компании, имеющие острую потребность в дополнительном финансировании, могут начать оптимизировать текущий портфель для получения денежного потока как за счет реализации коммерческой недвижимости, так и за счет оптимизации земельного банка.

Итоги 2024 г. и сделки I квартала 2025 г. говорят нам о том, что рынок инвестиций в коммерческую недвижимость поддерживают покупки под конечных пользователей. Крупные компании корпоративного сектора, обладающие собственными средствами, будут рассматривать варианты перехода от стратегии аренды офисных помещений к выбору места постоянной дислокации и консолидации подразделений в крупных штаб-квартирах на фоне усиления дефицита качественных офисов.

Жесткая денежно-кредитная политика вкупе с потребностью в финансировании может стимулировать выход на рынок бывших объектов иностранных собственников, которые ранее (в 2022–2024 гг.) были приобретены российскими компаниями с дисконтом от рыночной стоимости.

Денис Платов
Руководитель департамента
Рынки капитала



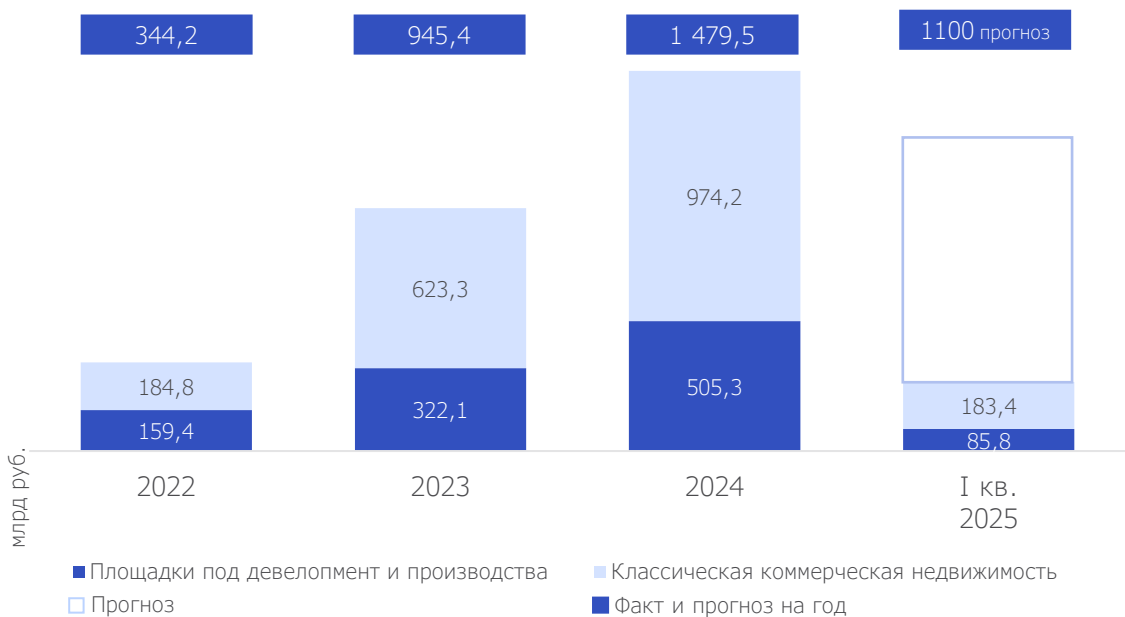
Общая сумма инвестиций в России, I квартал 2025 г.

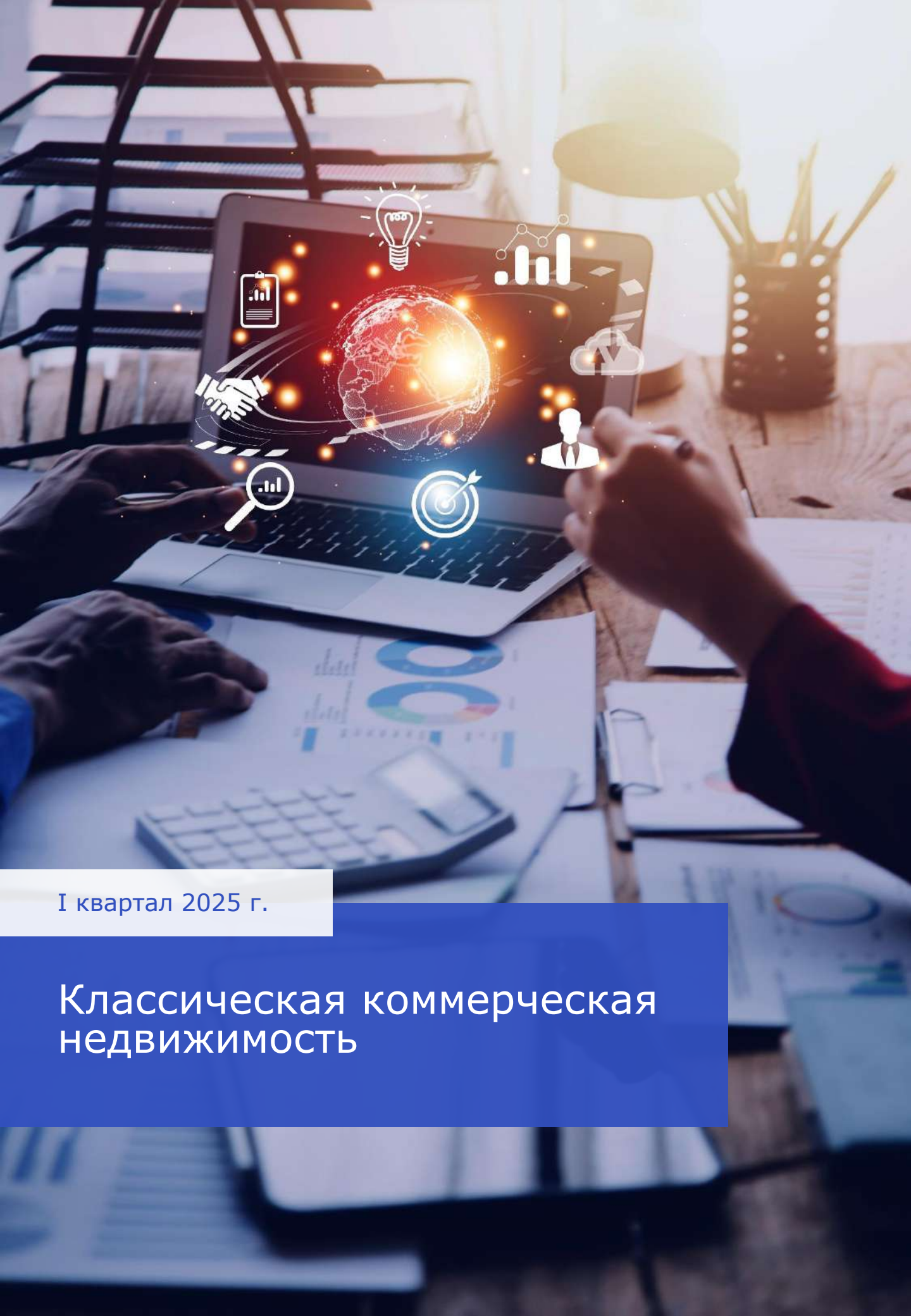


В I квартале 2025 г. мы зафиксировали 81 инвестиционную сделку, в т.ч. 41 шт. — это сделки с классической коммерческой недвижимостью, и еще 40 — покупки земельных участков под девелопмент и производства. Общая площадь земельных участков более 1 440 га. Большая часть из этих участков (21 лот, общей площадью 870 га) приходится под строительство жилой недвижимости, без учета возможной смены ВРИ на других площадках.

1,1 трлн руб. Прогнозный уровень инвестиций в России за 2025 г.

Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки





I квартал 2025 г.

Классическая коммерческая недвижимость

Основные индикаторы рынка

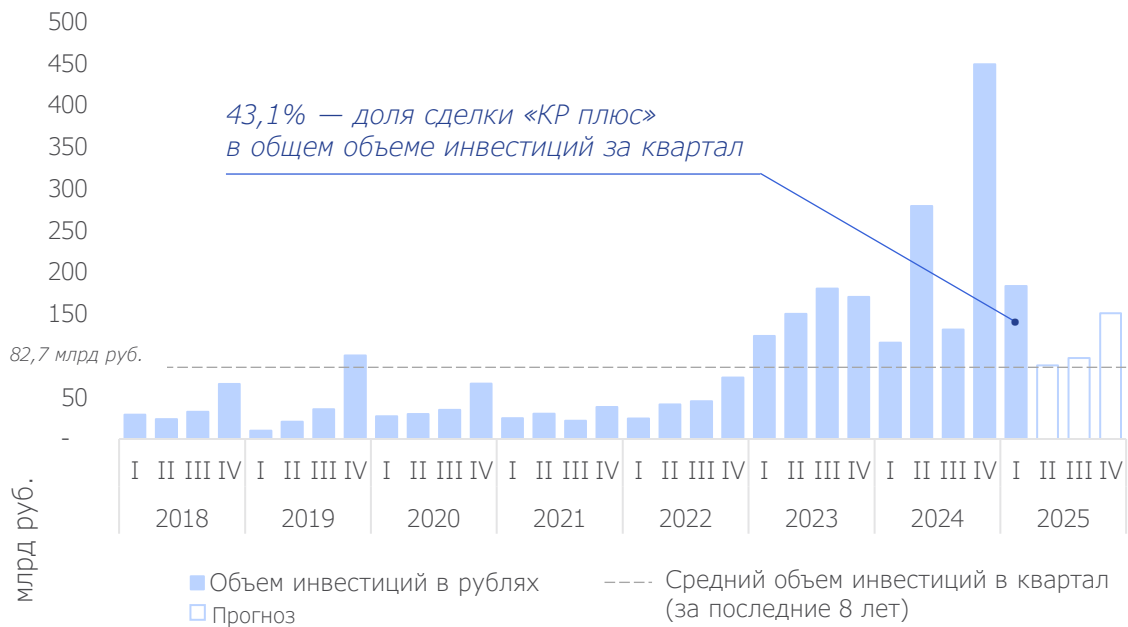
	2022	2023	2024	I квартал 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	184,8	623,3	974,2	183,4	550-600
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	9,5–10,5	10–11	10–11	10–11
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	10,5–12	11–12,5	11–12,5	11–12,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5	11,5–13,5

В I квартале 2025 г. объем сделок с классической коммерческой недвижимостью составил 183,4 млрд руб., превысив годовые объемы капиталовложений, которые были сформированы в 2018-2021 гг.

По нашим оценкам, сумму инвестиций I квартала можно разделить на две части: базовый объем — сумма ранее ожидаемых сделок, и экстра-объем — крупная сделка по обратному выкупу активов KR Properties у Росимущества компанией «КР плюс» на 51% принадлежащей Сбербанку. Эта сделка сформировала 43,1% капиталовложений за период.

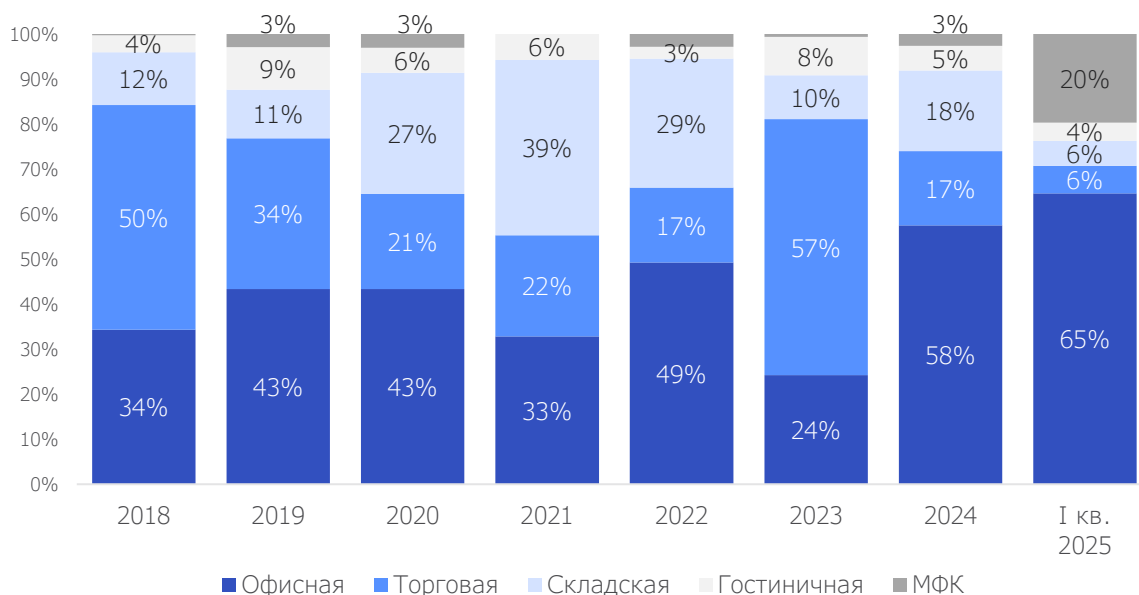
За квартал не было сделок от иностранных собственников.

Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость по кварталам



Источник: Nikoliers
* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента

Структура инвестиций по сегментам недвижимости

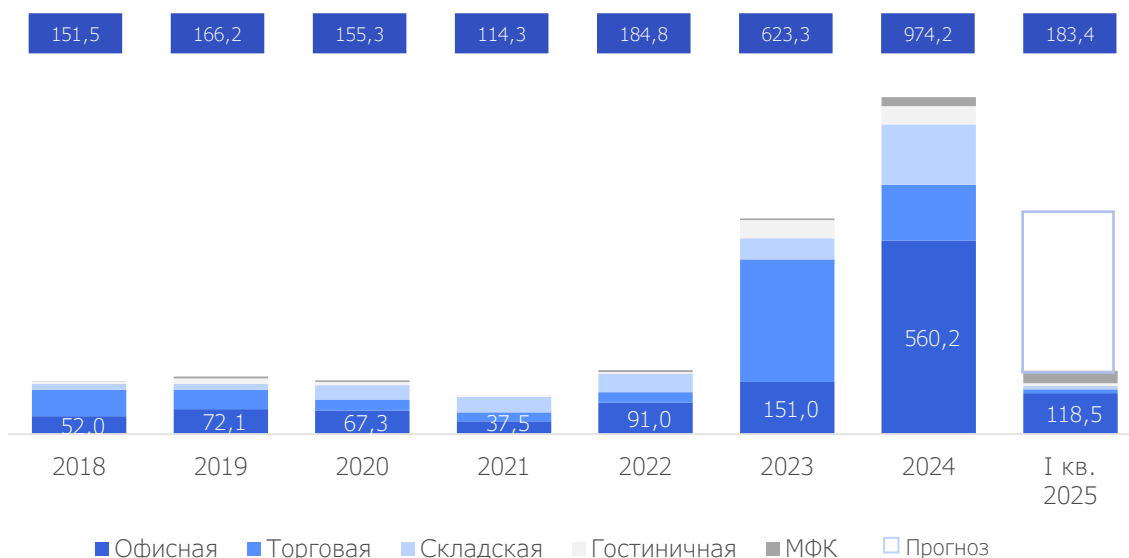


Офисная недвижимость подтверждает свою востребованность высокими объемами сделок в I квартале 2025 г.

В структуре сделок I квартала 2025 г. существенная доля приходится на портфель активов KR Properties. В основном эта сделка представлена офисными центрами, но также оказала существенный вклад в сегмент многофункциональных центров, сформировав по ним рекордный объем.

В качестве примеров инвестиционных сделок можно назвать покупки логистического комплекса «Адмирал» в Горелово (ЛО, GBA 110 тыс. кв. м) ООО «ВИМ сбережения», гостиницы Novotel на 255 номеров (GBA 16,7 тыс. кв. м) ООО «Австерия», БЦ «Дом парк культуры» (GBA 7,5 тыс. кв. м) фондом под управлением «AAA Капитал».

Распределение инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.

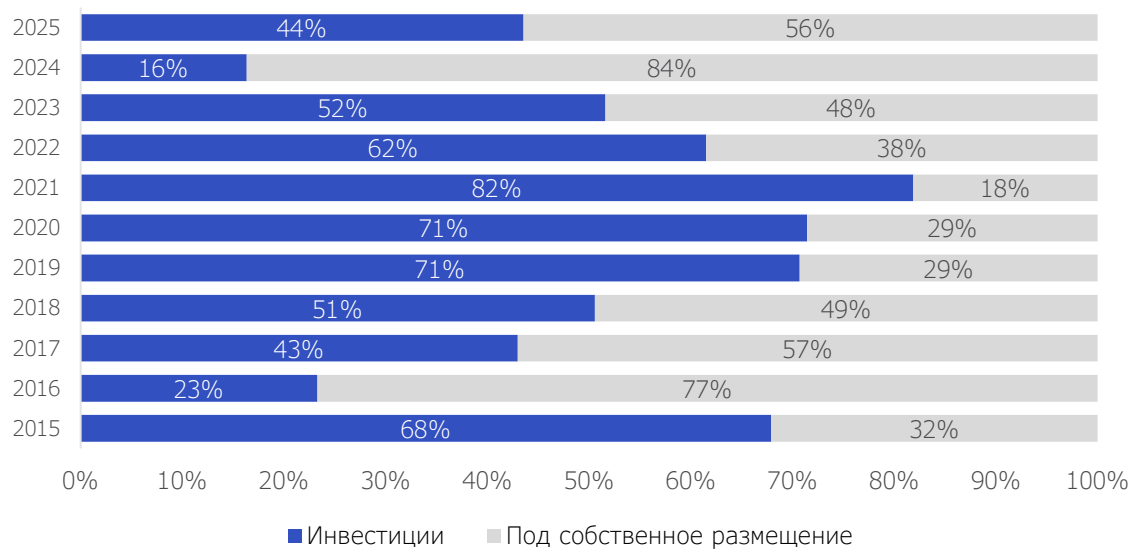


Источник: Nikoliers

* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента

Структура инвестиций по цели будущего использования

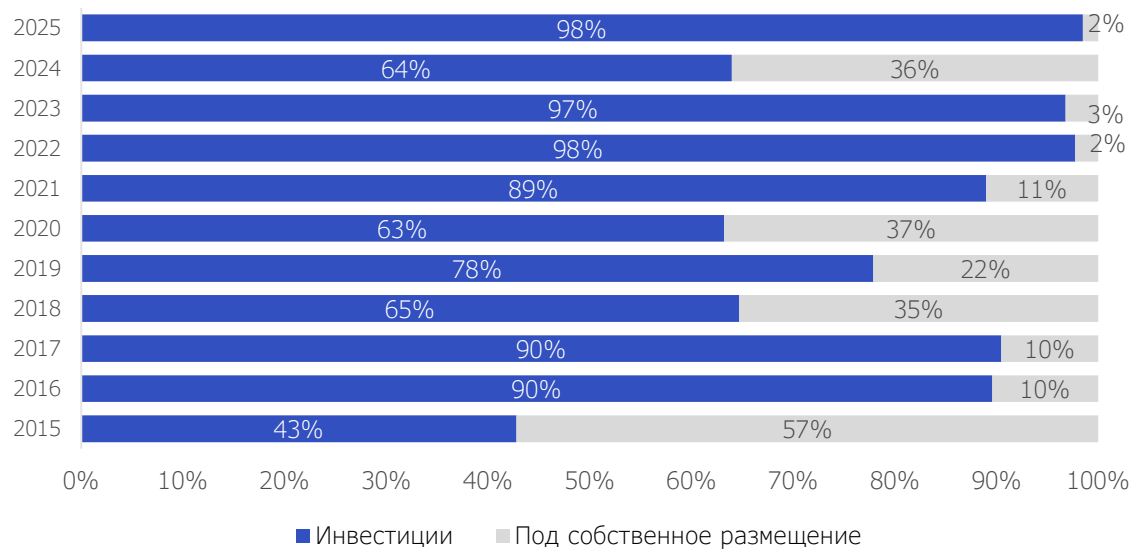
Офисная недвижимость



В структуре сделок офисной недвижимости в начале 2025 г. мы видим преобладание доли покупок под размещение собственных сотрудников компаний (56%). Самыми крупными сделками под собственные нужды компаний стали покупки БЦ AF12B под размещение офисных сотрудников компании «Лукойл» (GBA 50,2 тыс. кв. м) и здания Центрального телеграфа Т-банком (GBA 71 тыс. кв. м)

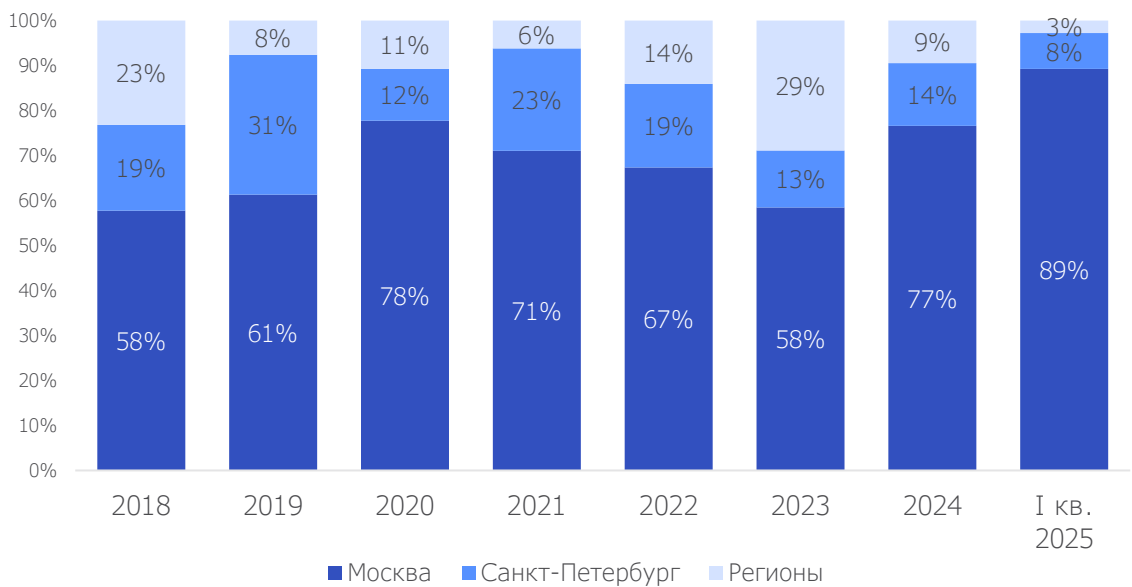
В сегменте складской недвижимости в I квартале 2025 г. преобладают покупки с целью получения дохода от арендного потока (98%, аналогично показателям 2022-2023 гг.). Минимальное значение инвестиционных сделок в складском сегменте ранее был зафиксирован в 2015 г. – 43%.

Складская недвижимость



Источник: Nikoliers
* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента

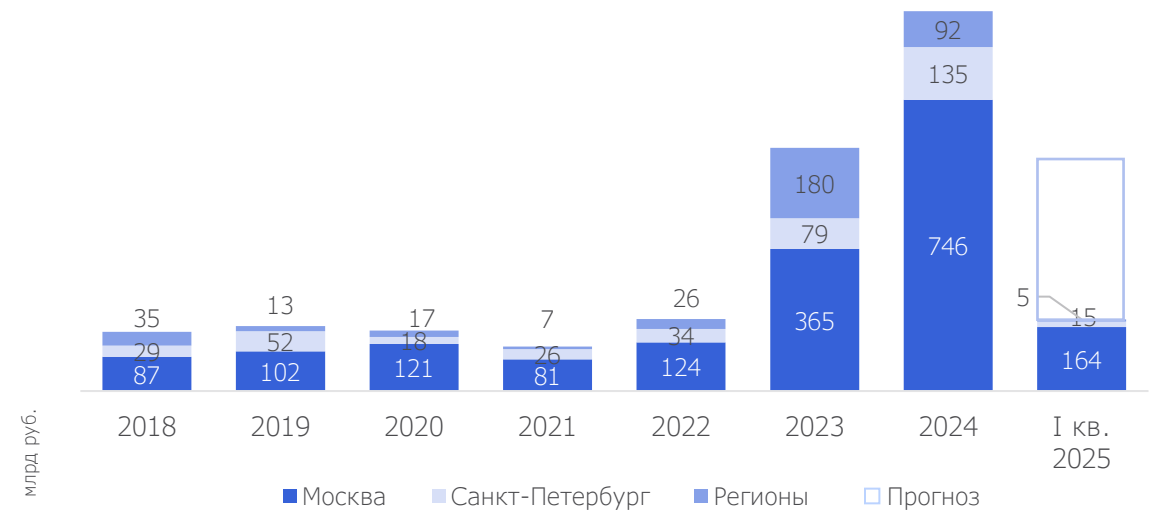
Структура сделок по географическому признаку



По итогам I квартала 2025 г. доля сделок в Москве и МО составляет 89% (164 млрд руб.). По нашим оценкам к концу года она приблизится к среднегодовым показателям предыдущих лет и составит 65-80% от всего объема сделок.

Среди сделок в регионах России наибольший вклад в общую структуру внесла торговая недвижимость. В Ульяновске владелец поменялся в ЦУМе (ГВА 13,3 тыс. кв. м), в Нижнем Новгороде — ТЦ «Этажи» (ГВА 34 тыс. кв. м), в Красноярске — часть (18,6 тыс. кв. м) ТЦ «Галерея Енисей» (ГВА 43 тыс. кв. м). Вторым по значимости сегментом в региональных сделках стала складская недвижимость.

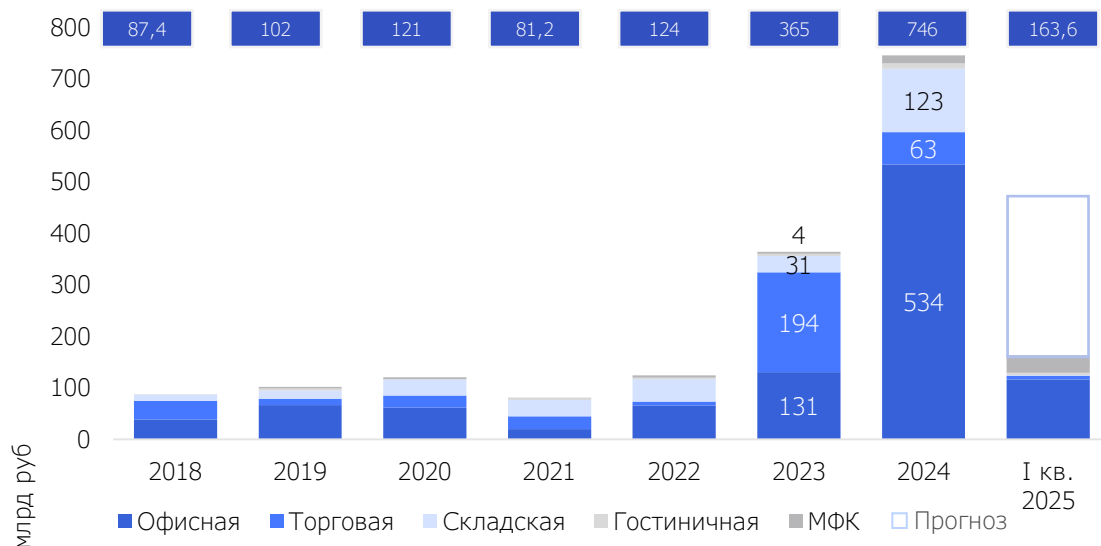
Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.



Источник: Nikoliers
* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента

Коммерческая недвижимость, Москва

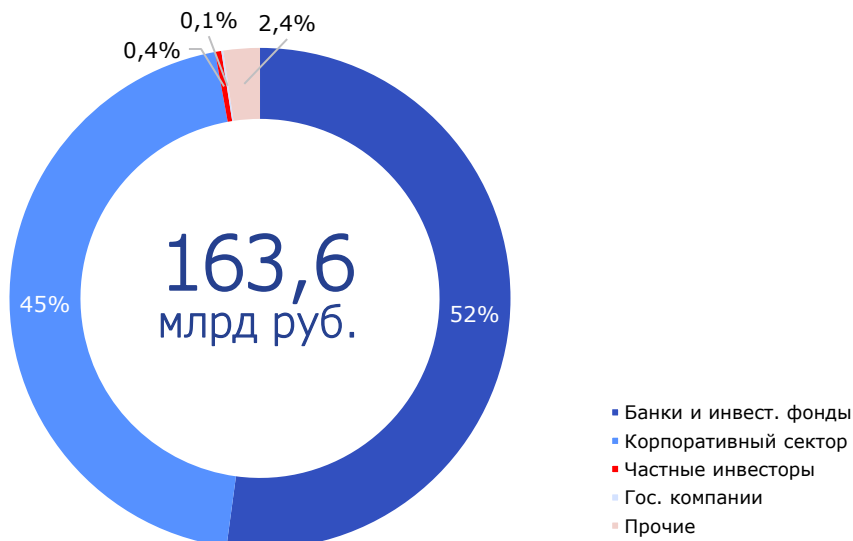
Динамика инвестиций по сегментам недвижимости



Общий объем инвестиций в Московскую агломерацию составил по итогу I квартала 2025 г. 163,7 млрд руб. Для сравнения: за аналогичный период 2024 г. показатель составлял 91,1 млрд руб. (+79%).

97% инвестиций за квартал сформировали капиталовложения банковского сектора, инвестиционных фондов и корпоративного сектора. На инвестиции государственных компаний, которые по итогу 2024 г. формировали 41% от всего объема сделок Москвы, в начале 2025 г. приходится лишь 0,1%. За всю историю наблюдения за рынком обычно в I квартале инвестиции госсектора минимальны, поэтому релевантно сравнивать по итогу всего года.

Структура инвестиций в I квартале 2025 г. по типу покупателей, Москва

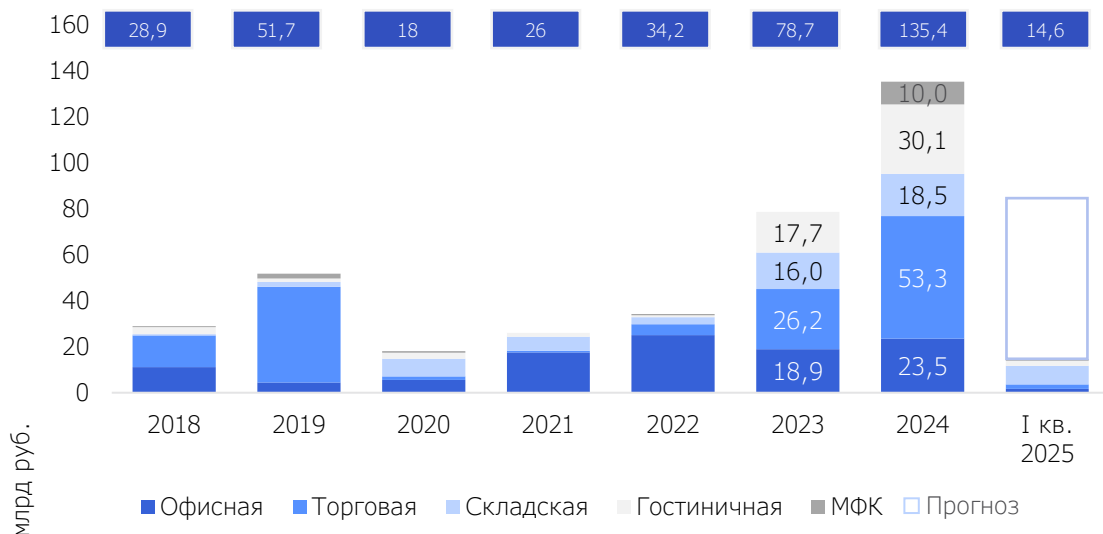


Источник: Nikoliers

* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента

Коммерческая недвижимость, Санкт-Петербург

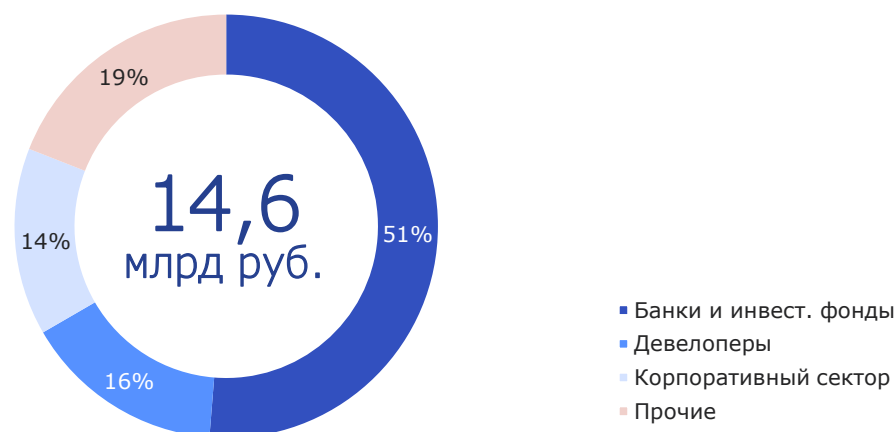
Динамика инвестиций по сегментам недвижимости



Общий объем инвестиций в Санкт-Петербург составил по итогу I квартала 2025 г. 14,6 млрд руб. (10 сделок за квартал), сегментом-лидером в денежном выражении стала складская недвижимость. Всего за три месяца 2025 г. объем капиталовложений в склады составил почти 44% от ранее рекордного для этого типа коммерческой недвижимости 2024 года (18,5 млрд руб. в целом за год).

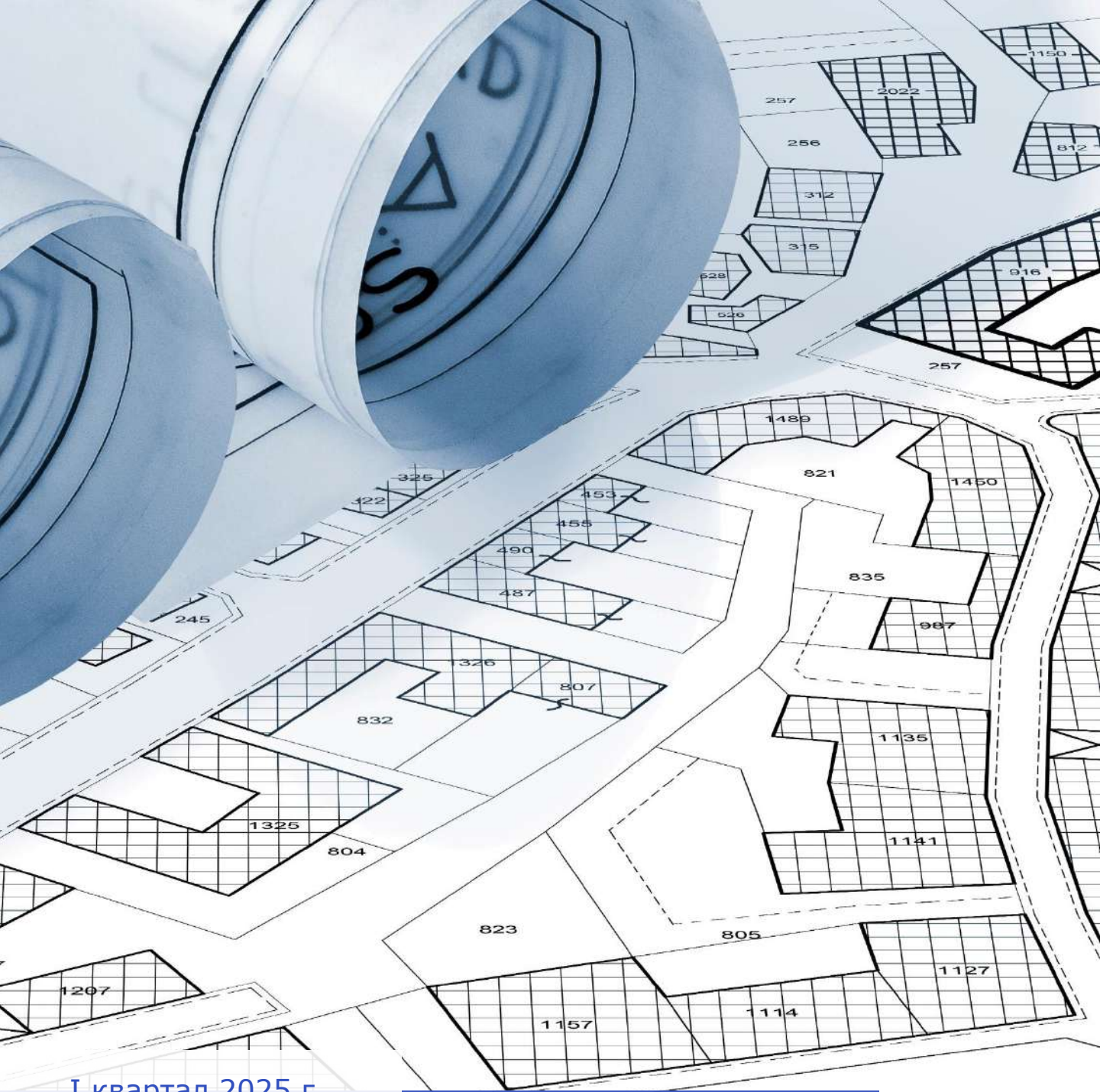
В структуре сделок по типу покупателя в Петербургской агломерации по итогу I квартала 2025 г. 51% сформировали приобретения банков и инвестиционных фондов, в то время как по итогу 2024 г. доминирующими покупателями были компании корпоративного сектора. В 2025 г. мы можем отметить сохранение активности девелоперов по приобретению инвестиционных проектов по сравнению с предыдущим годом (13% по итогу 2024 г., 14% за I квартал 2025 г.). В I квартале 2025 г. девелоперская компания ЛСР приобрела трехзвездочную гостиницу IBIS на 412 номеров (две очереди: готовая и строящаяся).

Структура инвестиций в I квартале 2025 г. по типу покупателей, Санкт-Петербург



Источник: Nikoliers

* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента

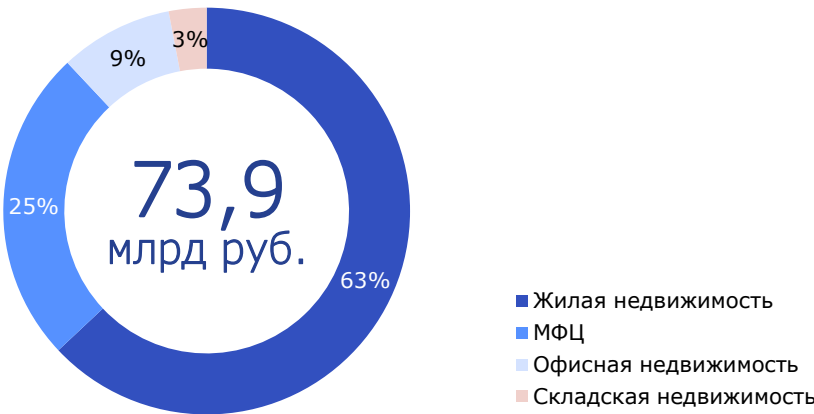


I квартал 2025 г.

Площадки под девелопмент и производства

Площадки под девелопмент, Москва

Структура площадок под девелопмент по типу будущего строительства,
I квартал 2025 г.

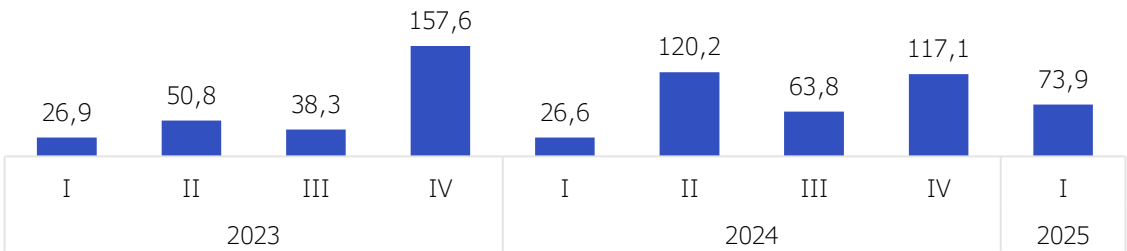


В I квартале 2025 г. в Москве и Московской области прошли как минимум 31 крупная сделка с земельными участками под девелопмент, общей площадью более 2,6 тыс. га. 65% (1,69 тыс. га) площадей реализованы от корпоративного сектора, и еще 32% (0,87 тыс. га) — по результатам тендера из федеральной собственности, совокупно 97% площадей. В денежном эквиваленте их доля составляет всего 12%, что выглядит несбалансированно.

Из 31 сделок 13 приходятся под потенциальное жилое строительство, 7 из них заключены в пределах ТТК (оценочная стоимость более 24,5 млрд руб.). В качестве примеров таких сделок можно отметить приобретения площадок компаниями «ЛСР», Vos'nod и группой Element.

Среди крупнейших в стоимостном выражении сделок под многофункциональное использование можно отметить покупки площадок компанией Coldy на 2й Хуторской улице и Millhouse («Терма гранд») в 16-м квартале Можайского муниципального округа.

Динамика сделок с площадками под девелопмент, млрд руб.



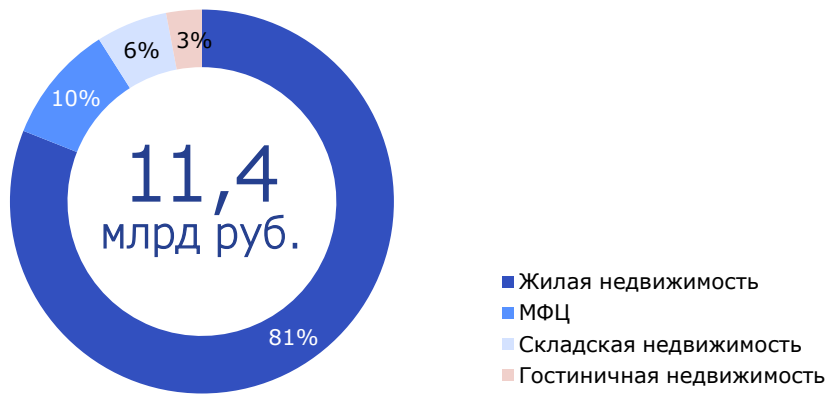
Дисбаланс в долевом распределении продавцов по площадям сделок и стоимостной оценке — это обычная практика рынка. Чаще всего по самой высокой стоимости реализуются площадки с уже согласованными ТЭПами под жилое строительство. В 2025 г. мы прогнозируем высокие объемы продаж земельного фонда Москвы (потенциально в размере 270-330 млрд руб.)

Тимур Рывкин
Директор
департамента девелопмента земли



Площадки под девелопмент, Санкт-Петербург

Структура площадок под девелопмент по типу будущего строительства,
I квартал 2025 г.

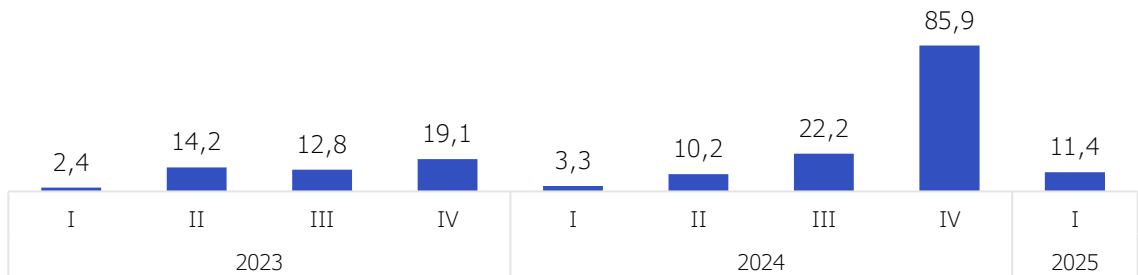


В I квартале 2025 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области зафиксировано десять крупных сделок с земельными участками под девелопмент, общей площадью более 51 га. 80% площадей реализованных площадок (41 га) проданы от корпоративного сектора и по результатам тендера из федеральной собственности. Примечательно, что доля этих сделок в денежном эквиваленте составляет всего 25%.

Крупнейшей по площади земельного участка стала продажа 36 га во Всеволожске под потенциальное коттеджное строительство.

Наибольший вклад в стоимостном выражении в сделки I квартала внесла покупка Fizika Development у группы «ЛСР» участка с согласованным жилым строительством на Матисовом острове (РНС на 133 тыс. кв. м, в т. ч. жилье — 70 тыс. кв. м).

Динамика сделок с площадками под девелопмент, млрд руб.



В сделках с земельными участками Петербургской агломерации начало 2025 г. было активным, особенно с учетом традиционного фактора сезонности I квартала. По нашим прогнозам в 2025 г. мы увидим высокий объем капиталовложений в сегмент (порядка 100 млрд руб.). В период высокой ключевой ставки инвесторы, обладающие собственными средствами, активно пополняют земельный банк.

Антон Орлов
Директор
отдела продажи земли и девелоперских проектов



Специализированные отчеты

2025

Фитнес-клубы

[Посмотреть](#)

Рынок сервисных офисов

[Москва](#)

[Санкт-Петербург](#)

Рынок термальных комплексов

[Посмотреть](#)

2024

Дайджест по ключевым трендам
и стоимости отделки

[Посмотреть](#)

Рынок инвестиций. Влияние поправок в
налоговом кодексе на рынок инвестиций

[Посмотреть](#)

Гастропространства
большого города

[Посмотреть](#)

Логистические компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Гид по ритейлерам

[Посмотреть](#)

Производственные компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Реконцепция моллов.
ОАЭ | Дубай

[Посмотреть](#)

Сервисные апартаменты

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



Управление
строительными
проектами



Стратегический
консалтинг



Оценка
недвижимости
и бизнеса



Инвестиции



Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никandroва
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов MRICS
Партнер | Руководитель блока профессиональных
услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев MRICS, PhD
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Ирина Царькова
Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Ольга Бакулина MCIM
Региональный директор | Руководитель блока
поддержки бизнеса
olga.bakulina@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований, Блок поддержки бизнеса
tatiana.divina@nikoliers.ru

Денис Платов
Руководитель департамента рынка капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
ludmila.gerlits@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Контакты

Рынки капитала

Денис Платов
Руководитель
+7 495 258 5151
Denis.Platov@nikoliers.ru

Продажа земли и девелоперских проектов

Тимур Рывкин
Директор
+7 495 258 5151
Timur.Ryvkin@nikoliers.ru

Антон Орлов
Директор
+7 812 718 3618
Anton.Orlov@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MCIM
Руководитель
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Исследования

Татьяна Дивина
Региональный директор
+7 495 258 5151
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор
+7 495 258 5151
Ludmila.Gerlits@nikoliers.ru

Copyright © 2025 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С,
52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru