



Утверждаю:  
Директор



# Обзор рынка недвижимости на территории г. Москвы, Московской области и городов России с численностью населения от 1 млн. человек применительно к анализу ликвидности (сроков экспозиции объектов) на период 2 полугодия 2025 года

Том 2. Приложение 9.

## Обзор опубликованных источников по ликвидности недвижимости в России

<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», ООО «Информ-Оценка»
<b>Адрес Исполнителя:</b>	603086, г. Н.Новгород, ул. Бетанкура, д.3, офис 9
<b>Период обзора:</b>	2 полугодие 2025 г.
<b>Дата составления обзора:</b>	Январь 2026 г.
<b>Место составления Отчета:</b>	г. Нижний Новгород
<b>Научный руководитель работы:</b>	Лейфер Л.А., к.т.н.
<b>Ответственный исполнитель по настоящему Приложению:</b>	Нестерова Д.В., специалист ООО «Информ-Оценка»



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ ЛИКВИДНОСТИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	<b>6</b>
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРОГНОЗЫ</b> .....	<b>12</b>



**ВНИМАНИЕ:** МАТЕРИАЛЫ ДАННОГО ПРИЛОЖЕНИЯ НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ РАСЧЕТА, А ПРЕДСТАВЛЕНЫ В КАЧЕСТВЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ, ПОЛУЧЕННОЙ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ ДЛЯ ВАЛИДАЦИИ ОСНОВНЫХ ДАННЫХ

## 1. ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ликвидный рынок – это рынок, на котором можно быстро и без значительных потерь продать или купить активы. Это гарантирует ликвидность, которая является одним из самых важных критериев оценки инвестиционной привлекательности рынков. Благодаря ликвидности, инвесторы могут быстро и гибко реагировать на изменения условий экономической ситуации.

Факторы, влияющие на ликвидность рынка, включают в себя уровень спроса и предложения, размер сделок, количество участников рынка и состояние экономики в целом. Если экономические условия ухудшаются, ликвидность рынка может снижаться, что приводит к увеличению рисков для инвесторов.

Экономическая ситуация может влиять на ликвидность рынка, вызывая изменения в балансе спроса и предложения<sup>1</sup>.

По данным «Бизнес портала ЭКСПЕРТ»<sup>2</sup>, рост ВВП России по итогам 2025 года составил 1%, а совокупно за три года — 9,7%. Дефицит федерального бюджета по итогам года составляет 2,6% ВВП. В 2026 году он, по расчетам экспертов, не превысит 1,6%, а до 2028 года ожидается в среднем на уровне 1,5%. Для отраслей, зависящих от государственной поддержки и инфраструктурных решений, это важный ориентир, так как бюджетная политика остается сдержанной, но управляемой. Резервы Центрального банка составляют \$741,5 млрд., а государственный долг — 17,7% ВВП, что остается одним из самых низких показателей среди развитых экономик. Верхняя планка по госдолгу на трехлетний период установлена не выше 20%. Эти цифры важны как индикатор финансовой устойчивости, на фоне которой принимаются решения по инвестициям, субсидиям и долгосрочным программам.

По данным сайта Audit-it.ru<sup>3</sup>, рубль завершает 2025 год на позитивной ноте, с долларом ниже отметки в 80 рублей. Это значительное укрепление по сравнению с началом года, когда курс достигал трехзначных значений. В 2026 году аналитики ожидают плавное ослабление российской валюты, но трехзначный курс возможен только при неблагоприятном стечении обстоятельств. Одним из важных факторов стала высокая ключевая ставка Банка России, которая, несмотря на снижение с 21% до 16% годовых, остается привлекательной для сбережений в рублях.

Специалисты «Цифра брокер»<sup>4</sup> также отмечают сокращение внешнего долга России и закрытые зарубежные рынки капитала, что привело к снижению оттока валюты из страны.

Компания Сберометр<sup>5</sup> также прогнозируют умеренное ослабление курса рубля на 2026 год.

По данным «Т-Бизнес секреты»<sup>6</sup>, в РСПП заявили, что бизнес в 2026 году ждет инфляцию в 4,5% и ставку ЦБ, близкую к однозначной цифре, прогнозируется, что с учетом нынешнего уровня инфляции в 6% ключевая ставка может снижаться более динамично.

<sup>1</sup> Источник: <https://fnslnr.su/finansy/cto-takoe-likvidnyi-rynok-i-kak-na-nem-zarabatyvat>

<sup>2</sup> Источник: <https://sdexpert.ru/news/project/ekonomicheskie-itogi-2025-goda-v-rossii-i-rol-agropromyshlennogo-kompleksa/>

<sup>3</sup> Источник: [https://www.audit-it.ru/news/finance/1127365.html?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fwww.sberometer.ru](https://www.audit-it.ru/news/finance/1127365.html?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.sberometer.ru)

<sup>4</sup> Источник: [https://www.audit-it.ru/news/finance/1127365.html?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fwww.sberometer.ru](https://www.audit-it.ru/news/finance/1127365.html?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.sberometer.ru)

<sup>5</sup> Источник: <https://www.sberometer.ru/rvn/205434/eksperty-predskazyvayut-umerennoe>

<sup>6</sup> Источник: <https://secrets.tbank.ru/novosti/uchastie-v-pmfef-2026/>



По информации Автономная некоммерческая организация (АНО) «ТВ-Новости»<sup>7</sup>, в исследовании Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) указано, что в 2025 году рост мировой экономики незначительно замедлился и, по предварительным оценкам, составил 3,2% по сравнению с 3,3% в 2024-м., в 2026 году рост мировой экономики продолжит замедляться и составит 2,9%. Также эксперты отметили, что 2025 год также ознаменовался стремительным взлётом мировых цен на золото.

---

<sup>7</sup> Источник: <https://russian.rt.com/business/article/1576686-ekonomika-mir-itogi-2025>



## 2. ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ ЛИКВИДНОСТИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По данным компании «Vertical»<sup>8</sup>, основной тренд основан на возрастающем интересе к азиатским рынкам. У российских инвесторов появляется запрос к объектам на постсоветском пространстве. Аналитики предупреждают внимание представителей бизнеса к сфере недвижимости, несмотря на сложности.

Основные тренды рынка недвижимости связаны с интересом к технологиям, включая:

1. Распространение умных технологий. Чаще устанавливают интеллектуальные термостаты, элементы для автоматизации и безопасности.
2. Зеленые технологии. Во время строительства внедряются системы сбора дождевой воды, солнечные панели, энергоэффективные материалы.
3. Дополненная реальность. Это актуально для коммерческих объектов в рамках повышения доступности, удобства.

Аналитики «Vertical»<sup>9</sup> прогнозируют, что рынок недвижимости с 2025 по 2030 годы будет включать появление иностранных инвестиций. Покупатели из-за рубежа рассматривают способы защиты инвестиций, что все в большей степени становится доступным в России. Также аналитики отметили, что растет интерес к отраслям с индексируемой арендой. Это касается складских комплексов или торговых центров. Общая доля таких объектов в инвестиционных сделках растет до 45%. К 2030 году постепенно усилится внимание к качеству транспортных развязок, месту расположения объектов. При выборе офисной недвижимости или жилья важна близость станций метро, остановок общественного транспорта.

Цифровизация строительства жилых и коммерческих объектов делает отрасль более технологичной. Активно внедряются новые технологии:

- цифровой контроль качества;
- BIM-моделирование;
- автоматизация взаимодействия с контролирующими органами, заказчиками.

Аналитики «Vertical»<sup>10</sup> предполагают, что в 2025-2030 годах инвесторы будут заинтересованы в доходе от аренды.

По мнению аналитиков, ситуация на рынке коммерческой недвижимости и жилых объектов включает следующие проблемы:

- высокие процентные ставки;
- дефицит качественного жилья в сегменте эконом-класса;
- ограниченная покупательская способность;
- дефицит существующих предложений.

Специалисты выделяют риски мошенничества и финансовых потерь, также отмечают важность внимательного подхода к ликвидности объектов, на которую негативно могут сказываться проблемы с планировками, неудобное расположение.

По данным «Т-Бизнес секреты»<sup>11</sup>, следующий год продолжит перестройку рынка коммерческой недвижимости. На смену привычным форматам придут гибкие и адаптивные

<sup>8</sup> Источник: <https://vertical-invest.ru/news/osnovnie-trendi-i-prognozi-rinka-nedvizhimosti-2025-2030>

<sup>9</sup> Источник: <https://vertical-invest.ru/news/osnovnie-trendi-i-prognozi-rinka-nedvizhimosti-2025-2030>

<sup>10</sup> Источник: <https://vertical-invest.ru/news/osnovnie-trendi-i-prognozi-rinka-nedvizhimosti-2025-2030>

<sup>11</sup> Источник: [https://secrets.tbank.ru/blogi-kompanij/chto-zhdet-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti/?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F](https://secrets.tbank.ru/blogi-kompanij/chto-zhdet-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F)



проекты. Взрывной рост онлайн-торговли, уменьшение площади квартир и изменившиеся потребительские привычки требуют новых решений — от боксов для хранения вещей до гибридных офисов со складами и фулфилмент-центрами. Преимущество получают те участники рынка, которые быстро адаптируются к новым условиям.

По данным «Сбербанк ПАО»<sup>12</sup>, рынок коммерческой недвижимости в России вступил в фазу трансформации, где общая высокая инвестиционная активность сочетается с разнонаправленными трендами в отдельных сегментах. Специалисты также отметили, что в 2025 году тренды коммерческой недвижимости в России формировались разнонаправленно.

По мнению «Сбербанк ПАО»<sup>13</sup>, рынок коммерческой недвижимости перестал быть монолитным, и универсальные стратегии больше не работают. Для дальнейшей успешной работы требуется глубокое понимание специфики каждого сегмента. Конкурентное преимущество получают игроки, предлагающие гибкие, качественные и клиентоориентированные решения. Коммерческая недвижимость всё больше ориентируется на функциональность, технологичность и устойчивое развитие, а не на расширение площадей любой ценой.

По информации «Торги ру»<sup>14</sup>, в ближайшие годы на рынке коммерческой недвижимости ожидается устойчивый рост, обусловленный изменениями в экономике, технологиях и образе жизни. Драйверы рынка – бурный рост онлайн-торговли, гибридные модели работы, потребность в локальных сервисах и внимание к «зелёным» стандартам. Это формирует новые перспективные объекты для инвестиций.

Специалисты «Торги ру»<sup>15</sup> спрогнозировали основные ключевые тренды на период 2025–2030 гг. среди которых рост спроса на склады и логистику, гибкие офисные форматы, локальный ритейл в жилых зонах и экологически ориентированные многофункциональные проекты. Перспективными инвестициями считаются современные склады и качественные офисы.

## **Рынок офисной недвижимости**

По данным компании «Vertical»<sup>16</sup>, офисная недвижимость должна быть все более гибкой, классические офисы с большой площадью становятся менее актуальными, увеличивается спрос на коворкинги. Коворкинги интересны благодаря гибким офисным пространствам. Появляется новая сегментация по отраслям – сервисные офисы для программистов и разработчиков, научные коворкинги, IT-инкубаторы. Кроме того, специалистами отмечается приобретение офисов в собственность.

Специалисты «Торги ру»<sup>17</sup> также отмечают, что на офисном рынке меняется спрос в пользу гибкости. Вместо этого растёт доля коворкингов и сервисных офисов. Одновременно развивается тренд мини-офисов – небольших помещений (15–300 кв.м). Специалисты сообщают, что за год число сделок с такими небольшими офисами в России удвоилось. Офисный сегмент трансформируется – выигрывают гибкие форматы и малые метражи. Гибкие офисы и коворкинги удовлетворяют запросы удалённо работающих и стартапов, а мини-офисы дают инвесторам диверсифицированные варианты вложений. Наоборот, крупные старые БЦ и помещения класса С теряют привлекательность.

---

<sup>12</sup> Источник: <https://sber.pro/publication/barometr-kommercheskoi-nedvizhimosti-rinok-bez-universalnih-reshenii/>

<sup>13</sup> Источник: <https://sber.pro/publication/barometr-kommercheskoi-nedvizhimosti-rinok-bez-universalnih-reshenii/>

<sup>14</sup> Источник: <https://www.torgi-ru.ru/articles/trendy-kommercheskoy-nedvizhimosti-chto-budet-vostrebovano-v-2025-2030-godakh/>

<sup>15</sup> Источник: <https://www.torgi-ru.ru/articles/trendy-kommercheskoy-nedvizhimosti-chto-budet-vostrebovano-v-2025-2030-godakh/>

<sup>16</sup> Источник: <https://vertical-invest.ru/news/osnovnie-trendi-i-prognozi-rinka-nedvizhimosti-2025-2030>

<sup>17</sup> Источник: <https://www.torgi-ru.ru/articles/trendy-kommercheskoy-nedvizhimosti-chto-budet-vostrebovano-v-2025-2030-godakh/>



Эксперты «Т-Бизнес секреты»<sup>18</sup> подчеркивают, что офисный сегмент недвижимости активно трансформируется. Классические офисы перестают быть интересными бизнесу. Вместо них компании выбирают альтернативные форматы:

1. Hot-desking — рабочие места, которые предоставляются в аренду на ограниченное время: по часам или сменам.
2. Коворкинг-пространства — специально организованные офисы, которые арендуют разные компании.
3. Serviced offices — готовые к работе офисы с полным оснащением, которые можно арендовать на короткий срок.
4. Офисы в торговых центрах — компании переезжают из классических бизнес-центров в локации с более доступными ставками и развитой инфраструктурой.

Эти форматы позволяют бизнесу сокращать издержки, быстрее адаптироваться к изменениям рынка и создавать комфортные условия для сотрудников.

По данным «Сбербанк ПАО»<sup>19</sup> к трендам коммерческой недвижимости, которые в 2026 году будут формировать рынок относятся:

1. Спрос на офисы.
2. Рост ставок.
3. Дефицит вакантных площадей на уровне около 5,3%, который будет стимулировать компании к поиску альтернатив, например к покупке зданий или аренде площадей в более удалённых от центра локациях.
4. Развитие гибких форматов.
5. Цифровизация — внедрение аналитики данных и энергоэффективных решений станет ключевым фактором повышения привлекательности объектов для арендаторов и инвесторов.

Специалисты «Сбербанк ПАО»<sup>20</sup> обратили внимание на то, что дефицит офисной недвижимости, особенно в столице, сохранится ещё достаточно долго.

## **Рынок торговой недвижимости**

По данным компании «Vertical»<sup>21</sup>, в области ритейла становится популярным формат магазинов у дома, сокращается интерес к большим торговым площадкам.

«Т-Бизнес секреты»<sup>22</sup> отмечают, что традиционные торговые и торгово-развлекательные центры переживают кризис из-за перехода ритейла в онлайн. ТЦ теряют арендаторов, их помещения пустуют. В связи с этим они вынуждены адаптироваться. В торговых центрах появляются дарксторы, шоурумы, работающие, главным образом, для сбора заказов, демонстрации товаров и на онлайн-доставку. Специалисты сообщают, что часть торговых центров трансформируется в многофункциональные пространства, объединяющие мини-офисы, зоны обработки заказов, складские помещения, отделения банков. Эксперты сходятся во мнении, что многофункциональность станет новым стандартом.

<sup>18</sup> Источник: [https://secrets.tbank.ru/blogi-kompanij/chto-zhdet-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti/?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F](https://secrets.tbank.ru/blogi-kompanij/chto-zhdet-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F)

<sup>19</sup> Источник: <https://sber.pro/publication/barometr-kommercheskoi-nedvizhimosti-rinok-bez-universalnih-reshenii/>

<sup>20</sup> Источник: <https://sber.pro/publication/barometr-kommercheskoi-nedvizhimosti-rinok-bez-universalnih-reshenii/>

<sup>21</sup> Источник: <https://vertical-invest.ru/news/osnovnie-trendi-i-prognozi-rinka-nedvizhimosti-2025-2030>

<sup>22</sup> Источник: [https://secrets.tbank.ru/blogi-kompanij/chto-zhdet-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti/?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F](https://secrets.tbank.ru/blogi-kompanij/chto-zhdet-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F)



«Т-Бизнес секреты»<sup>23</sup> прогнозируют, что к следующему году смешанные комплексы с торговыми, офисными, жилыми зонами питания, фитнес-залами станут новой нормой для премиальной недвижимости класса А+. Эта модель воплощает идею компактного города, в котором все необходимые сервисы находятся в пешей доступности. Подобные проекты пользуются спросом в новых жилых комплексах, формирующие городскую инфраструктуру. Застройщики переходят от обычного строительства к участию в формировании полноценной экосистемы для качественной современной жизни.

По данным «Сбербанк ПАО»<sup>24</sup>, торговые центры сталкиваются со снижением трафика и находятся в поиске новых моделей. Рынок торговой недвижимости в 2025 году продемонстрировал противоположные тенденции: падение посещаемости сочеталось с активным строительством новых объектов. Региональные ТЦ сталкиваются с оттоком аудитории из-за перехода потребителей к онлайн-покупкам и сберегательному поведению, а также из-за сокращения числа международных брендов. По оценке «Nikoliers»<sup>25</sup>, 62% торговых центров уже нуждаются в реконцепции, а к 2027 году эта доля вырастет до 64—67%. ГК «Развитие»<sup>26</sup> отмечают ещё один тренд — развитие торговых центров в спальных районах. По данным экспертов, спрос на коммерческие помещения в составе жилых комплексов вырос на 15—20%. У потребителей сформировался запрос на шаговую доступность всего необходимого, будь то кафе, аптека, пункт получения заказов или фитнес-клуб. Такие объекты становятся центрами притяжения для малого бизнеса.

По данным «Сбербанк ПАО»<sup>27</sup> подмечено, что в сфере торговых площадей интерес потребителей смещается в сторону некрупных ТЦ в спальных районах, где можно приобрести всё необходимое. Крупные торговые центры продолжают искать новые форматы, притягивающие потребителей. Вектор направлен в сторону лайфстайл-центров, которые предлагают развлечения и эмоции. Ввод площадей в торговых центрах по-прежнему высок, но тренд смещается к формату магазинов «у дома» и комплексным решениям: магазины, офисы, услуги и развлечения в одном месте. Около 70% новых проектов — это моллы формата «рядом с домом».

По информации «Торги ру»<sup>28</sup>, в торговом сегменте ключевые тренды – ориентация на локальный спрос и форматы «у дома». На фоне роста электронной коммерции и ухода крупных сетей развиваются районные торговые центры и стрит-ритейл. Уличная розница (street-retail) тоже остаётся востребованной: в жилых кварталах активно открываются магазины и кафе, компенсируя закрытие крупных ТРЦ.

При этом, компания «Vertical»<sup>29</sup>, напротив, прогнозирует рост посещаемости качественных торговых центров, стабилизацию после кризиса.

По данным «РБК-Недвижимость»<sup>30</sup>, эксперты «СМWP» обратили внимание, что в течение нескольких лет в новом строительстве преобладали торговые центры районного формата, но сейчас появляются более крупные объекты, 20–40 тыс. кв. м. С учетом активного развития российских брендов и возможного возвращения международных игроков рынку требуются все большие площади. Следствием этого становится определенная трансформация рынка, тренд на укрупнение форматов.

<sup>23</sup> Источник: [https://secrets.tbank.ru/blogi-kompanij/chto-zhdet-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti/?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F](https://secrets.tbank.ru/blogi-kompanij/chto-zhdet-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F)

<sup>24</sup> Источник: <https://sber.pro/publication/barometr-kommercheskoi-nedvizhimosti-rinok-bez-universalnih-reshenii/>

<sup>25</sup> Источник: <https://sber.pro/publication/barometr-kommercheskoi-nedvizhimosti-rinok-bez-universalnih-reshenii/>

<sup>26</sup> Источник: <https://sber.pro/publication/barometr-kommercheskoi-nedvizhimosti-rinok-bez-universalnih-reshenii/>

<sup>27</sup> Источник: <https://sber.pro/publication/barometr-kommercheskoi-nedvizhimosti-rinok-bez-universalnih-reshenii/>

<sup>28</sup> Источник: <https://www.torgi-ru.ru/articles/trendy-kommercheskoj-nedvizhimosti-chto-budet-vostrebovano-v-2025-2030-godakh/>

<sup>29</sup> Источник: <https://vertical-invest.ru/news/rinok-kommercheskoj-nedvizhimosti-2025>

<sup>30</sup> Источник: <https://realty.rbc.ru/news/67f790cd9a7947020de34ad8>



Эксперты «OFFICE NEWS»<sup>31</sup> отметили, что прогнозируемый объем нового предложения в России (за исключением Московского региона и Санкт-Петербургской агломерации) в следующем году увеличится в полтора раза до отметки в 315 тыс. кв. м. В целом, 60% открытий придется на крупные города с населением более 500 тыс. человек, 15% на населенные пункты менее 100 тыс. человек, 14% на города с населением 100-300 тыс. человек и 11% на города с населением 300-500 тыс. человек. Параллельно с ростом емкости рынка торговой недвижимости в стране, по прогнозам «Nikoliers»<sup>32</sup>, вырастет и коэффициент обеспеченности торговыми площадями по сравнению с прошлым годом.

## Рынок складской недвижимости

По данным компании «Vertical»<sup>33</sup>, тренды коммерческой недвижимости включают интерес к складам, производственным помещениям, готовым логистическим хабам. Тенденции рынка коммерческой недвижимости включают интерес к автоматизации складов. Прогнозируется, что комфортные арендные ставки восстановятся в 2026 году. Стандартом становится роботизация и автоматизация. Постепенно увеличивается скорость поиска товаров, снижаются затраты.

По данным «Т-Бизнес секреты»<sup>34</sup>, эксперты NF Group ожидают, что в 2026 году на рынок может выйти еще порядка 6,2 млн кв. м складской недвижимости. Один из значимых трендов в этом направлении — прирост складских площадей в регионах. Это стало возможным в том числе потому, что в 2024 году инвесторы оценили перспективность ниши. Объем вложений в складскую недвижимость по итогам года составил 228 млрд рублей. С учетом активной экспансии ведущих игроков в регионы, формирования новой складской инфраструктуры и строительства распределительных центров на востоке страны, в Сибири и на Дальнем Востоке, складской сегмент недвижимости является одним из наиболее перспективных направлений.

По данным «Сбербанк ПАО»<sup>35</sup>, в сегменте складской недвижимости чаще стали реализовываться проекты light industrial (объекты с офисными зонами) и last mile (для финальной доставки в черте городов).

По мнению ООО «АКТИВО»<sup>36</sup>, в сегменте инвестиций складская недвижимость занимает лишь третью позицию по объему вложений. Однако в связи со стремительным ростом ставок, а также относительно короткими сроками реализацией проектов склады считаются самым перспективным активом с точки зрения отдачи для инвесторов.

По информации «Торги ру»<sup>37</sup>, склады и логистические комплексы по-прежнему входят в число самых горячих трендов на CRE-рынке. Стремительный рост e-commerce и развитие маркетплейсов провоцируют постоянный дефицит качественных складских площадей. По данным NF Group<sup>38</sup>, за последний год объем введенных качественных складских мощностей в России вырос рекордно – на 64%, а средняя ставка аренды складов класса А поднялась на 40%. Спрос поддерживается не только онлайн, но и расширением розничных сетей и частичным

<sup>31</sup> Источник: <https://office-news.ru/v-2025-godu-v-regionah-rossii-ozhidaetsya-rost-obemov-vvoda-torgovoj-nedvizhimosti-v-1-5-raza/analitika/>

<sup>32</sup> Источник: <https://office-news.ru/v-2025-godu-v-regionah-rossii-ozhidaetsya-rost-obemov-vvoda-torgovoj-nedvizhimosti-v-1-5-raza/analitika/>

<sup>33</sup> Источник: <https://vertical-invest.ru/news/osnovnie-trendi-i-prognozi-rinka-nedvizhimosti-2025-2030>

<sup>34</sup> Источник: [https://secrets.tbank.ru/blogi-kompanij/chto-zhdet-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti/?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F](https://secrets.tbank.ru/blogi-kompanij/chto-zhdet-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F)

<sup>35</sup> Источник: <https://sber.pro/publication/barometr-kommercheskoi-nedvizhimosti-rinok-bez-universalnih-reshenii/>

<sup>36</sup> Источник: <https://aktivo.ru/blog/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-rossii#>

<sup>37</sup> Источник: <https://www.torgi-ru.ru/articles/trendy-kommercheskoj-nedvizhimosti-chto-budet-vostrebovano-v-2025-2030-godakh/>

<sup>38</sup> Источник: <https://www.torgi-ru.ru/articles/trendy-kommercheskoj-nedvizhimosti-chto-budet-vostrebovano-v-2025-2030-godakh/>



переводом устаревших промплощадок в складские. Эксперты указывают, что промышленные площадки – один из самых перспективных объектов для инвестиций. В частности, дефицит современных логистических хабов стимулирует новые BTS-проекты (строительство под заказчика) и привлекает инвесторов. При этом многие крупные торговые центры и малоэффективные объекты переоборудуются под склады. Специалисты сформулировали вывод, что складской сегмент и логистика – драйвер рынка 2025–2030, это направление с высокой доходностью и ростом стоимости.

«ИА РЖД-Партнер.ру»<sup>39</sup> также отмечают, что Российский рынок складской недвижимости, пережив несколько лет турбулентного роста, в 2025 году совершил важнейший поворот, вступив в фазу зрелой, взвешенной балансировки. Среди **трендов 2025** эксперты выделили следующее:

- Мощная региональная экспансия. Логистика решительно переориентируется внутрь страны, на удовлетворение внутреннего спроса, выстраивая дистрибуционные сети в Поволжье, на Урале, в Сибири. Особый импульс получило Дальневосточное направление, где, по данным строительной компании «Бастион», наблюдается острый дефицит современных складов, что стимулирует развитие региональных складских проектов, повышает гибкость и независимость отрасли.

- Тотальная автоматизация, связанная с обязательной маркировкой товаров, а также планируемое внедрение поэкземплярного учета увеличивает спрос на услуги логистов по маркировке, что требует владения новыми технологиями, отметили эксперты FM Logistic. В Финансовом университете добавили, что в настоящее время можно наблюдать развитие технологий автоматизации, от роботизированных систем комплектации и автономных мобильных роботов (AMR) до систем управления складом на основе искусственного интеллекта.

- Гибридная модель владения, когда компания – собственник актива передает все операционные процессы профессиональному 3PL-оператору. Такой подход, по наблюдениям ГК «Ориентир», позволяет совместить контроль над капиталоемким активом и бюджетную предсказуемость с гибкостью, экспертизой и масштабом стороннего логистического провайдера.

В качестве прогноза в 2026 году ожидается увеличение вакансии до 5–5,5%, создав дополнительное давление на арендные ставки. «FM Logistic»<sup>40</sup> прогнозирует, что в 2026 году продолжит расти потребность в складских площадях в секторе e-commerce, а также увеличится спрос на комплексный фулфилмент и услуги по обязательной маркировке.

По мнению «Вектор Проект»<sup>41</sup>, рынок входит в «экономическую паузу» — фазу стабилизации, когда рост будет точечным, выборочным и жестко привязанным к проектам формата build-to-suit. Ключевыми драйверами восстановления динамики, станет политика ЦБ, а именно то, что снижение ключевой ставки будет стимулировать инвестиции и спрос.

<sup>39</sup> Источник: <https://www.rzd-partner.ru/logistics/reviews/itogi-i-prognozy-dlya-rynka-skladskoy-nedvizhimosti-cto-bridet-na-smenu-traditsionnym-skladam/>

<sup>40</sup> Источник: <https://www.rzd-partner.ru/logistics/reviews/itogi-i-prognozy-dlya-rynka-skladskoy-nedvizhimosti-cto-bridet-na-smenu-traditsionnym-skladam/>

<sup>41</sup> Источник: <https://www.rzd-partner.ru/logistics/reviews/itogi-i-prognozy-dlya-rynka-skladskoy-nedvizhimosti-cto-bridet-na-smenu-traditsionnym-skladam/>



### 3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРОГНОЗЫ.

По данным «Циан»<sup>42</sup>, за год цены на жильё в новостройках в среднем выросли на 14%, а на вторичном рынке – на 8%. Стоимость аренды квартир увеличилась всего на 1%.

В Финуниверситете<sup>43</sup> отметили, что снижение ключевой ставки ЦБ поддержало спрос на жильё при сократившемся предложении, что также отразилось на сберегательной роли недвижимости для сохранения средств.

По данным компании «Vertical»<sup>44</sup> в 2025-2026 годы планируется умеренный рост цен на уровне инфляции. Согласно прогнозам специалистов, «Эксперт РА»<sup>45</sup>, цена на квартиры в новостройках будет расти не менее, чем на 6-8%, что может быть связано с высокими ставками ипотеки, сокращением участников программ льготного кредитования.

«Vertical»<sup>46</sup> отмечают сохранение тенденции на покупку жилья для проживания. Обзор рынка жилых объектов включает тенденции:

1. Инвестиционная активность из столицы уходит в регионы. Развиваются инфраструктурные проекты, появляются налоговые послабления. Эффект дает сохранение дальневосточной и арктической ипотеки.

2. Умные технологии. Позволяют реализовывать оригинальные проекты по уровню безопасности, управлению коммуникациями.

3. Смещение в сторону доходности. Инвесторы опираются на модель – размер вложений и объем заработка. Недвижимость сама по себе не рассматривается.

Все более актуальными становятся апартаменты. Они находятся в одном здании или недалеко от офиса. В квартирах должны быть удобные планировки, а рядом нужна развитая экосреда<sup>47</sup>.

Аналитики федерального портала «МИР КВАРТИР»<sup>48</sup> сообщают, что стоимость квадратного метра квартиры на вторичном рынке выросла за 2025 год в 64 городах из исследованных 70, упала в 6.

Наибольший рост зафиксирован в Курске (+33,3%), Ижевске (+18,5%), Перми (+13%), Череповце (+12,9%), Севастополе (+12,6%), Санкт-Петербурге (+12%), Белгороде (+11,5%), Чебоксарах (+11,2%), Казани (+10,4%), Оренбурге (+10%).

Снижение цены наблюдалось в Новокузнецке (-4,6%), Краснодаре (-3,3%), Архангельске (-2,9%), Московской области (-2,7%), Мурманске (-1,9%) и Сургуте (-1,5%).

В Москве рост цены метра составил 9,3%, до 382 369 рублей, в Санкт-Петербурге – 12%, до 232 611 рублей.

В целом по стране квадратный метр «вторички» подорожал на 5,9%, до 124 833 рублей. В 61 городе из 70 стоимость объекта за 2025 год поднялась, в 9 опустилась.

В плане роста цен, по данным Mirkvartir.ru<sup>49</sup>, особенно отличились города Курск (+34,6%), Чебоксары (+17,6%), Ижевск (+17%), Пермь (+12,8%), Вологда (+12,7%), Владивосток (+12,2%), Саранск (+11,8%), Брянск (+11,8%), Белгород (+11,1%) и Череповец (+11%).

<sup>42</sup> Источник: <https://www.sberometer.ru/rvn/205443/pochemu-eksperty-snova>

<sup>43</sup> Источник: <https://www.sberometer.ru/rvn/205443/pochemu-eksperty-snova>

<sup>44</sup> Источник: <https://vertical-invest.ru/news/osnovnie-trendi-i-prognozi-rinka-nedvizhimosti-2025-2030>

<sup>45</sup> Источник: <https://vertical-invest.ru/news/osnovnie-trendi-i-prognozi-rinka-nedvizhimosti-2025-2030>

<sup>46</sup> Источник: <https://vertical-invest.ru/news/osnovnie-trendi-i-prognozi-rinka-nedvizhimosti-2025-2030>

<sup>47</sup> Источник: <https://vertical-invest.ru/news/osnovnie-trendi-i-prognozi-rinka-nedvizhimosti-2025-2030>

<sup>48</sup> Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2025/12/17/tempy-rosta-cen-na/>

<sup>49</sup> Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2025/12/17/tempy-rosta-cen-na/>



Отрицательная динамика наблюдалась в Ленинградской (–9%) и Московской (–8%) областях, Новокузнецке (–5,2%), Волгограде (–2,6%), Ростове-на-Дону (–2,5%), Краснодаре (–2,2%), Архангельске (–1,7%), Мурманске (–0,8%) и Сургуте (–0,5%).

В Москве средний лот вырос на 4,8%, до 21 853 369 рублей, в Санкт-Петербурге – на 3,2%, до 12 199 585 рублей.

В среднем по всем городам квартира подорожала на 5,6%. Предложение за год сократилось на 23%.

По данным «Банки.ру»<sup>50</sup>, во второй половине года начал оживать как первичный, так и вторичный рынок жилья, отметили эксперты «Авито Недвижимости».

Пиком активности на первичном рынке стал ноябрь, когда было зарегистрировано рекордное за год число договоров долевого участия (ДДУ) — на 45% больше, чем в ноябре 2024-го. Этот всплеск напрямую связан с анонсированными изменениями в условиях семейной ипотеки, вступающими в силу с февраля 2026 года, считают в «Авито Недвижимости»<sup>51</sup>. Такой дедлайн стимулировал людей действовать более активно, и сейчас происходит перетекание будущего спроса в текущий.

Одним из ключевых трендов года на вторичном рынке стали альтернативные сделки. Согласно исследованиям «Авито Недвижимости»<sup>52</sup>, 54% покупателей, планирующих улучшить жилищные условия, начинают этот путь с продажи своей текущей квартиры, используя вырученные средства как основной капитал.

АО «ТБанк»<sup>53</sup> отметили следующие факторы, которые могли подогреть рынок жилой недвижимости:

- сезонность — традиционное оживление - осень;
- ужесточение условий семейной ипотеки;
- снижение ставок по вкладам.

«SIS Development»<sup>54</sup> прогнозируют, что темпы продаж на первичном рынке будут расти вплоть до середины 2027 года, а затем стабилизируются, когда ключевая ставка ЦБ вернется к комфортным значениям.

АО «ТБанк»<sup>55</sup> обобщили следующие итоги:

1. К концу года девелоперы перешли к активным запускам проектов, они расширяют портфель строительства. Это частично снимает опасения, что после 2027 года рынок столкнется с кризисом предложения.
2. Цены начинают расти не только номинально, но и реальными темпами, что отражает оздоровление рынка. Застройщики поправляют свое финансовое положение, а снижение себестоимости снижает давление на их маржу.
3. Разрыв между первичкой и вторичкой по ценам все еще значительный. Первичный рынок драйвят ипотеки, доля которых доходит до 77% среди всех заключенных договоров долевого участия. Пока разница между льготными и рыночными процентами будет огромной, разница между первичкой и вторичкой будет соответствующей.
4. Рынок выходит из фазы стагнации и переходит к восстановлению. Тенденция второй половины 2025 года почти наверняка продолжится в 2026 году — с учетом целей Центробанка по снижению ставки, если не произойдет новых макроэкономических потрясений.

<sup>50</sup> Источник: <https://www.banki.ru/news/lenta/?id=11020645>

<sup>51</sup> Источник: <https://www.banki.ru/news/lenta/?id=11020645>

<sup>52</sup> Источник: <https://www.banki.ru/news/lenta/?id=11020645>

<sup>53</sup> Источник: [https://t-j.ru/realty-summary2025/?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F](https://t-j.ru/realty-summary2025/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F)

<sup>54</sup> Источник: [https://t-j.ru/realty-summary2025/?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F](https://t-j.ru/realty-summary2025/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F)

<sup>55</sup> Источник: [https://t-j.ru/realty-summary2025/?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F](https://t-j.ru/realty-summary2025/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F)