



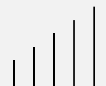
Инвестиции в земельные участки 1 полугодие 2025

Дмитрий Шелковский

Руководитель направления земельных активов и
девелопмента IBC Real Estate

Июль 2025

Двойное давление на экономику девелоперских проектов



Ключевая ставка **20%**



Бридж-кредит
под **27–28% годовых**



Отмена
льготной ипотеки



Падение спроса



Рост кредитной нагрузки

Ключевые цифры

Рост кредитной нагрузки вынуждает девелоперов **пересматривать свои инвестиционные стратегии**

Динамика объема сделок с земельными активами под жилые проекты в России, млрд руб.

■ I кв. ■ II кв. □ Прогноз



73 **-51% г/г**
млрд руб.

Объем транзакций
1 полугодие 2025



160 **-60% г/г**
млрд руб.

Объем инвестиционных сделок с земельными участками под жилые проекты на рынке недвижимости Москвы
Прогноз по итогам 2025

Крупнейшие сделки по РФ

Топ-10 крупнейших сделок по покупке земельных активов под жилые проекты в 1 полугодии 2025 года



ЗУ на Павелецкой наб., 6
2,14 га / 6,5 млрд руб.
Москва



ЗУ на Матисовом острове
4,6 га / 5,5-6 млрд руб.
Санкт-Петербург



ЗУ на Лодочной ул.
0,8 га / 2,5-3 млрд руб.
Москва



ЗУ на Новослободской ул., 19
0,26 га / 2-2,5 млрд руб.
Москва



Проект ЖК Injoy
8,9 га / 14-16 млрд руб.
Москва



ЗУ в квартале Парк Легенд
4,3 га / 4,5-5 млрд руб.
Москва



Проект ЖК FORIVER Residence
1,3 га / 2-2,2 млрд руб.
Москва



Проект ЖК «Новое Пушкино» и «Белый град»
160 га / 10-12 млрд руб. / МО



ЗУ на ул. Правда
2,6 га / 4-4,5 млрд руб.
Москва

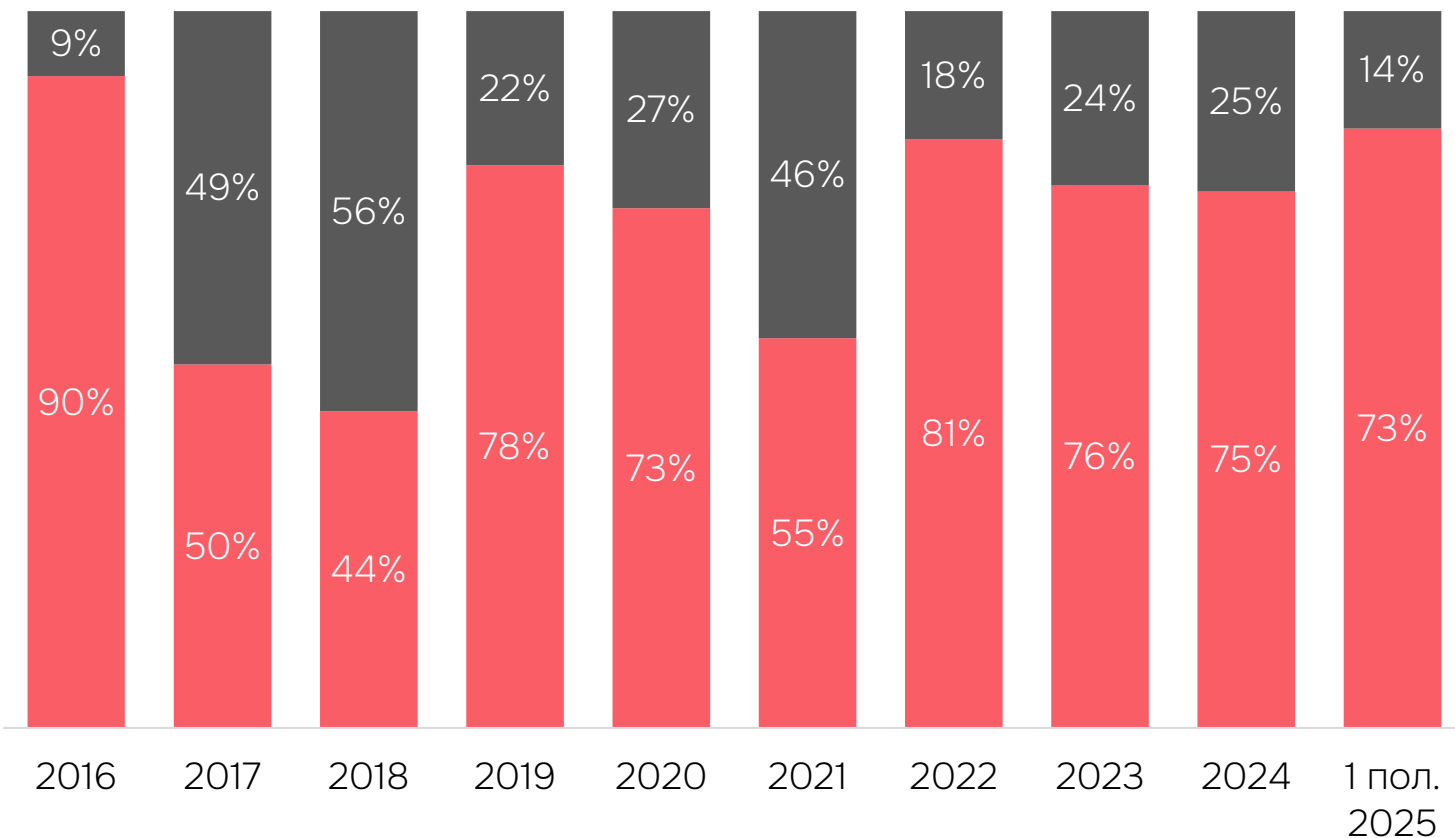


ЗУ на ул. Мишина, 56
1 га / 1,4-1,6 млрд руб.
Москва

Региональное распределение вложений

Структура сделок с земельными активами под жилые проекты в Москве и Санкт-Петербурге

■ Москва ■ Санкт-Петербург



Наиболее **востребованным** продуктом у девелоперов являются площадки с **оформленной исходно-разрешительной документацией** в развитых востребованных локациях.

Несмотря на снижение вложений в сегмент, как московские и так региональные **застройщики** воспринимают нынешнюю ситуацию как **окно возможностей**.

Ключевые цифры

Сокращение и завершение ряда программ льготного ипотечного кредитования в середине 2024 года вынудило девелоперов оптимизировать свои земельные банки

Динамика объема сделок с земельными активами под жилые проекты в Москве, млрд руб.

■ I кв. ■ II кв. □ Прогноз



59 **-49% г/г**
млрд руб.

Объем транзакций
1 полугодие 2025

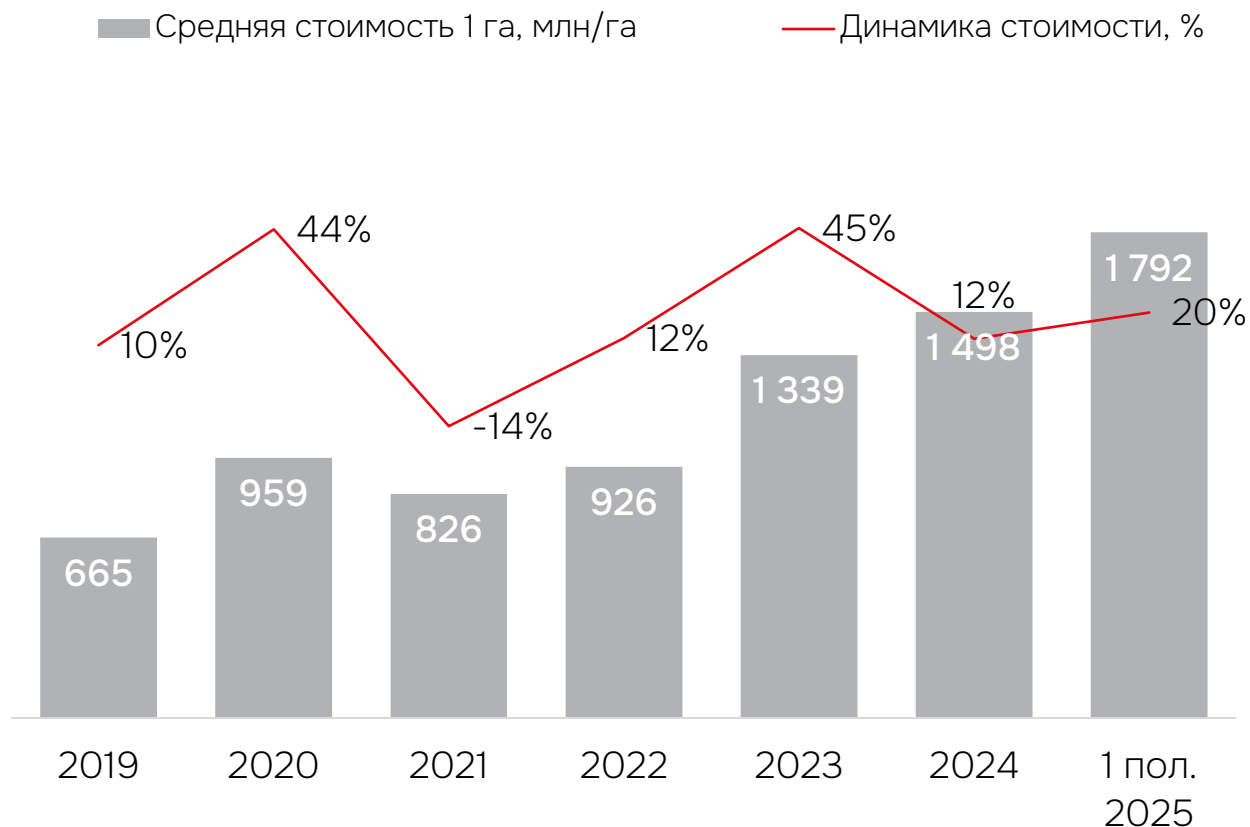


120 **-59% г/г**
млрд руб.

Объем инвестиционных сделок с земельными участками на рынке недвижимости Москвы
Прогноз по итогам 2025

Рост стоимости земельных участков

Динамика средней стоимости гектара земли* под жилую застройку в Москве



*Учтены сделки с земельными участками как с разрешительной документацией, так и без нее.

Средняя
стоимость
1 га земли
Москва

1,8
Июль 2025
+20% г/г
млрд. руб.



Москва остается наиболее
привлекательным рынком
благодаря высокой стоимости
квадратного метра и, как следствие,
ликвидности земельного актива

Ключевые тенденции 2025



Перераспределение и оптимизация земельных банков

Часть игроков **адаптируется в сложившихся условиях**, часть же наоборот рассматривает это как возможность **усилить свое конкурентное преимущество**



Интерес к рынку земли сохраняется, но объем сделок сократится в 2 раза

Несмотря на турбулентность рынка **игроки нуждаются в заделах на будущее** и часть девелоперов продолжат пополнять свои портфели



Стоимость земельных участков стабилизируется

Дальнейшая **динамика цен будет напрямую зависеть от ситуации**, складывающейся в отрасли, а также характере и степени поддержки отрасли со стороны государства



Коллаборации застройщиков и землевладельцев

Все новое – это хорошо забытое старое, в условиях заградительной ключевой ставки **партнерство остается единственно доступным вариантом для части игроков**



Дальнейшее расширение программы КРТ

Большой объем неосвоенных и неэффективно используемых земельных участков позволяет Московскому Правительству поддерживать заданный темп развития территорий



Замещение бюджетных решений объектами по программе реновации

Высокие требования к архитектуре и регламент согласования вынуждают застройщиков повышать класс конечного продукта



Спасибо

Подписывайтесь
на Telegram-канал
@IBCREALESTATE