



НЕДВИЖИМОСТЬ В ЗПИФ

Россия
Январь 2025 года



Ключевые цифры и структура отчета



13,5 трлн руб. СЧА **всех типов активов** в ЗПИФ



2,1 трлн руб.
СЧА **недвижимости** в ЗПИФ



0,5 трлн руб.
СЧА недвижимости в **рыночных** ЗПИФ

1,6 трлн руб.
СЧА недвижимости в **кэптивных** ЗПИФ

01 | Рынок ЗПИФ в России

История развития рынка ЗПИФ стр. 4

Драйвер развития рынка стр. 5

Типы активов в ЗПИФ стр. 6

Типы ЗПИФ стр. 7

02 | Рыночные ЗПИФ

Рыночные ЗПИФ стр. 8

Структура активов рыночных ЗПИФ стр. 11

Ключевые игроки стр. 12

Структура рыночных ЗПИФ по типам фондов стр. 13

География недвижимости в рыночных ЗПИФ стр. 15

Перспективы развития рыночных ЗПИФ стр. 16

03 | Кэптивные ЗПИФ

Недвижимость в кэптивных ЗПИФ стр. 17

Структура кэптивных ЗПИФ недвижимости стр. 19

04 | Приложения

Глоссарий стр. 21

Ранее изданные отчеты стр. 23



РЫНОК ЗПИФ В РОССИИ

Раздел 01



Развитие рынка ПИФ в России

Хронология становления рынка

Рынок ПИФ в России демонстрирует устойчивое развитие благодаря росту интереса частных и институциональных инвесторов. ЗПИФ недвижимости, в частности, показывают высокую востребованность как инструмент диверсификации активов и сохранения капитала.

1995

Приняты первые указы Правительства РФ, регулирующие инвестиционную политику

2003

Первый ЗПИФ недвижимости

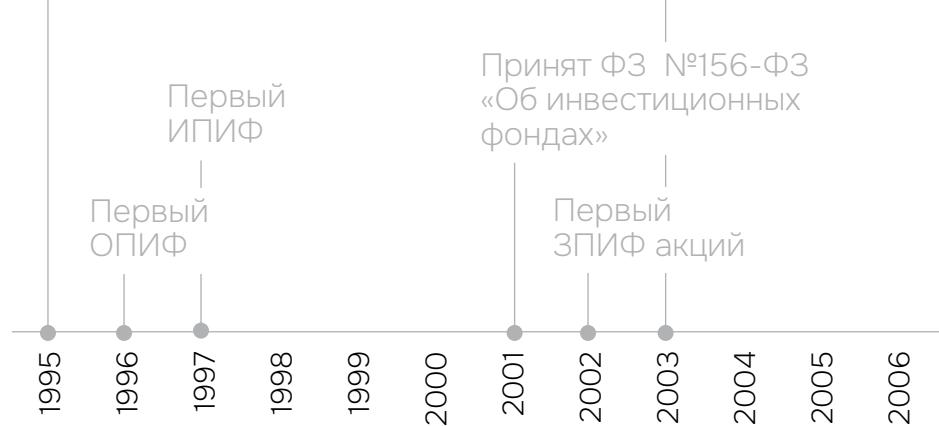
2007

Введение института квалифицированных инвесторов

2015

Банк России впервые публикует статистику по рынку ПИФ

Структура активов в ЗПИФ трлн руб.



■ Прочие активы

■ Акции российских эмитентов

■ Денежные средства

■ Инвестиционные паи российских ПИФ

■ Недвижимое имущество и имущественные права

2021

Снижение УК порога входа для инвесторов
↓

Начало этапа стремительного развития рыночных ЗПИФ



Денежная масса – рост объемов накоплений населения

Рост денежной массы – ключевой драйвер рынка коллективных инвестиций

111,0
трлн
руб.

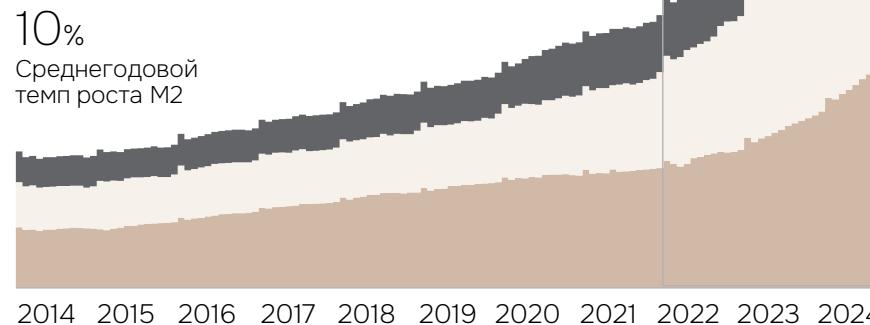
Рублевая денежная
масса · агрегат M2

20,0 %

Рост индикатора
год к году

Рублевая денежная масса · агрегат M2
на 01.12.2024

- Наличные средства в обращении
- Депозиты организаций
- Депозиты домашних хозяйств



Источник: Банк России.
Данные от 01.12.2024 г.



Рост денежной массы

По итогам ноября 2024 года денежный агрегат M2 составил 111 трлн рублей, продемонстрировав рост на 20% к аналогичному периоду прошлого года. В целом с 2022 года мы наблюдаем высокие темпы роста индикатора (в среднем 18,9% ежегодно) против 9,5% до 2022 года. Кредитование является ключевым драйвером роста денежной массы, обеспечивая создание новых денег, которые возвращаются в банковскую систему в виде депозитов третьих лиц.



Рекордный прирост средств на срочных вкладах

Срочные вклады населения и организаций демонстрируют значительный рост в условиях экономической неопределенности. По итогам ноября 2024 года объем срочных вкладов населения увеличился на 43,7% г/г, а юридических лиц – на 34,8% г/г, что обусловлено повышенными процентными ставками, а также предпочтением бизнеса сохранять средства в банках в условиях текущей экономической ситуации.



Возрастающий уровень доходов и накоплений **стимулирует население и организации к поиску альтернативных инструментов сбережений**. Одним из таких инструментов является рынок коллективных инвестиций

Типы активов в ЗПИФ

Закрытые паевые инвестиционные фонды



17 трлн руб. – совокупная стоимость активов ЗПИФ, которая складывается из СЧА ЗПИФ (13,5 трлн руб.) и обязательств ЗПИФ (3,5 трлн руб.).

Стоимость активов* в ЗПИФ, трлн руб.



Источник: Банк России.
Данные от 31.10.2024 г.

*Данные представлены с учетом обязательств.

Согласно данным Банка России, на конец октября 2024 года **совокупная СЧА ЗПИФ** составила 13,5 трлн рублей (+22% с начала года), из которых 2,1 трлн рублей или 16% приходится на недвижимые активы в составе фондов.

Стремительный рост стоимости активов в ЗПИФ впервые был зафиксирован в 2019 году (+39% г/г). Этот результат был обусловлен **снижением ставок по депозитам**, что способствовало поиску инвесторами более выгодных альтернативных инструментов для размещения капитала. Следующий скачок роста наблюдался в 2021 году (+35% г/г), что связано со **снижением порога входа для инвесторов управляющими компаниями**. Это позволило привлечь большее число пайщиков и способствовало увеличению объемов вложений в различные активы. В 2023 году рост СЧА ускорился и достиг рекордных 61% г/г. В этот период наблюдался устойчивый рост стоимости всех активов в составе ЗПИФ, а также значительный объем приобретений новых объектов. **В 2025 году ожидается дальнейший приток средств в ЗПИФ** за счет завершения крупных сделок и создания новых фондов с уже приобретенными УК объектами.



С 2021 года начался **активный рост СЧА недвижимости** благодаря появлению новых инвестиционных продуктов и расширению доступа для частных инвесторов

В каких ЗПИФ представлена недвижимость?

Распределение СЧА недвижимости по различным видам фондов

По статусу инвестора

Фонды для квалифицированных и неквалифицированных инвесторов

СЧА ЗПИФ недвижимости по статусу инвестора, трлн руб.



- Фонды для квалифицированных инвесторов
- Фонды для неквалифицированных инвесторов

По категории фонда

Рентные, недвижимости и комбинированные фонды

СЧА ЗПИФ недвижимости по категории фонда, трлн руб.



- Комбинированные
- Недвижимости
- Рентные

По доступности паев для инвестора

Кэптивные (непубличные) и рыночные фонды

СЧА ЗПИФ недвижимости по доступности паев для инвестора, трлн руб.



- Кэптивные
- Рыночные

Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ.

Данные от 31.10.2024 г.

Здесь и далее в расчетах представлены данные о СЧА рыночных фондов ЗПИФ недвижимости, включающих в свой состав более 20 пайщиков и открытых для свободного приобретения.



РЫНОЧНЫЕ ЗПИФ

Раздел 02



Недвижимость в рыночных ЗПИФ

Основное внимание в данном отчете будет уделено рыночным ЗПИФ, которые становятся все более доступными и популярными среди частных инвесторов и демонстрируют быстрый рост СЧА и числа пайщиков.

Рыночные фонды – фонды с числом пайщиков более 20, паи которых доступны для покупки на открытом рынке. Включают как фонды для неквалифицированных инвесторов, так и для квалифицированных.

2,1 трлн руб.
Совокупная СЧА недвижимости во всех типах ЗПИФ



из которых

22 %

Доля СЧА рыночных фондов недвижимости в общем объеме ЗПИФ недвижимости

478 млрд руб.

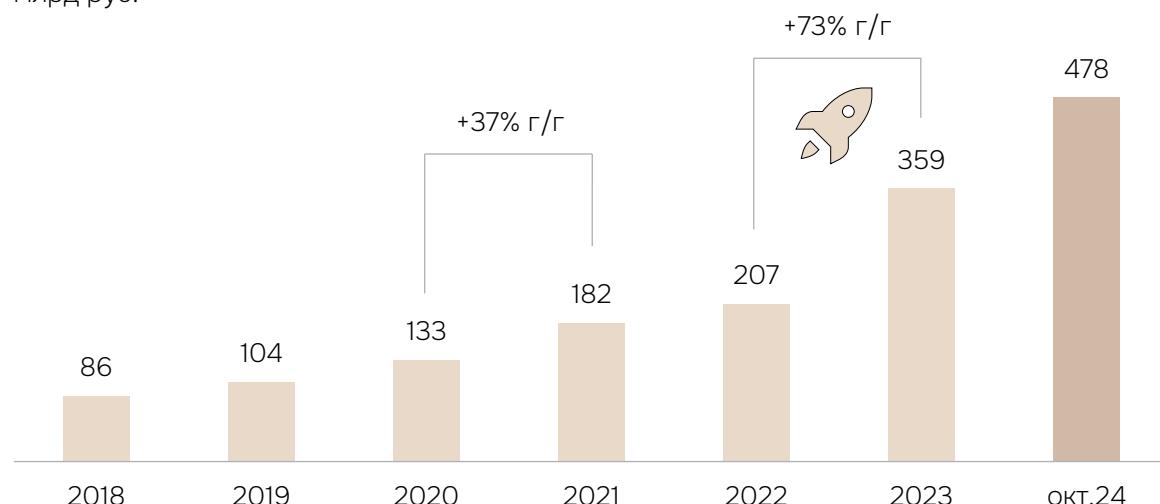
СЧА недвижимости в рыночных ЗПИФ

Динамика СЧА рыночных ЗПИФ недвижимости

Рост популярности рыночных фондов



Динамика СЧА рыночных ЗПИФ недвижимости,
млрд руб.



Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ.

Данные от 31.10.2024 г.

*СЧА рыночных ЗПИФ недвижимости указана по действующим фондам на 31.10.2024, исключая фонды на стадии прекращения и не учитывая земельные участки и вспомогательные объекты. Здесь и далее в расчетах представлены данные о СЧА рыночных фондов ЗПИФ недвижимости, включающих в свой состав более 20 пайщиков и открытых для свободного приобретения.

Один из первых рыночных фондов был создан в 2004 году – «Коммерческая недвижимость» (УК «Современные фонды недвижимости»). В последующие годы на рынке появлялись единичные фонды, однако **активное развитие рынка рыночных ЗПИФ** пришлось на 2021 год, когда управляющие компании начали снижать порог входа для инвесторов. Этот шаг позволил привлечь внимание новых категорий инвесторов, сделав инвестиции в недвижимость доступнее в том числе для розничных инвесторов.

На конец октября 2024 года **совокупная СЧА рыночных фондов достигла 478 млрд рублей**, увеличившись на треть с начала года. Управляющие компании сохраняли высокую активность по приобретению новых объектов даже на фоне высокой ключевой ставки, наращивая портфели в ожидании ее снижения и возвращения инвесторов с депозитов к альтернативным инструментам.

33 % Прирост СЧА рыночных ЗПИФ с начала 2024 года

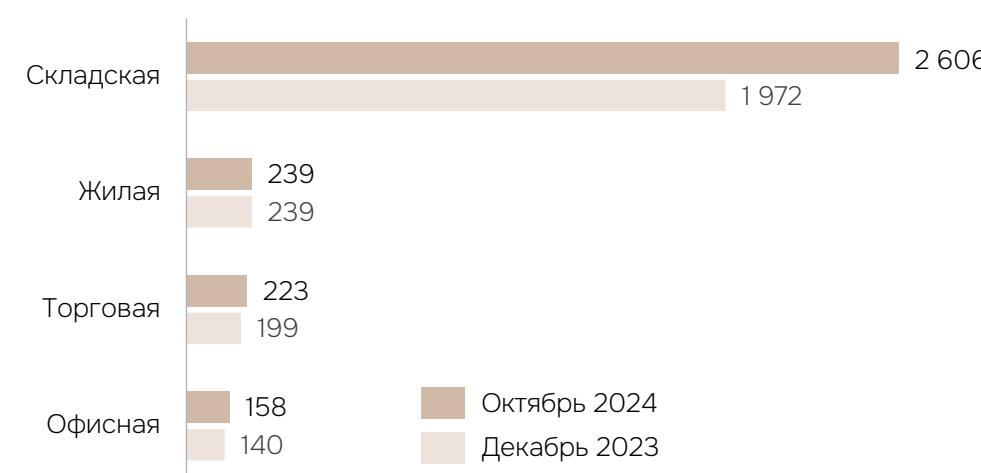
 СЧА рыночных фондов демонстрирует стремительный рост, обусловленный активным приобретением новых объектов и увеличением стоимости активов в портфелях фондов УК

Структура активов рыночных ЗПИФ недвижимости

Распределение активов в рыночных фондах



Недвижимость* в структуре рыночных ЗПИФ,
тыс. кв. м



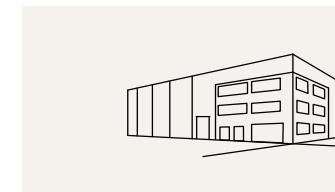
Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ.

Данные от 31.10.2024 г.

*Объем недвижимости указан по действующим рыночным фондам на 31.10.2024, исключая фонды на стадии прекращения, и не учитывает земельные участки, а также вспомогательные объекты. Здесь и далее в расчетах представлены данные о СЧА рыночных фондов ЗПИФ недвижимости, включающих в свой состав более 20 пайщиков и открытых для свободного приобретения.

На конец октября 2024 года в рыночных ЗПИФ недвижимости было сосредоточено порядка 3,2 млн кв. м, 81% из которых приходится на складские объекты. На жилую и торговую недвижимость приходится 7%, на офисную – 5%.

Коммерческая недвижимость остается защитным активом, обеспечивающим сохранение капитала и доход за счет роста стоимости базового актива. **Складская недвижимость занимает особое место на рынке благодаря наиболее высоким темпам роста арендной доходности**, обусловленной повышенным спросом и значительным ростом ставок аренды. Так, базовая ставка аренды на существующие склады класса А увеличилась практически в три раза с 2020 года (4 200 руб./кв. м/год против 12 500 руб./кв. м/год по итогам 2024 года, без учета операционных расходов, НДС и коммунальных платежей).



Складской сегмент становится приоритетным для инвесторов и УК

> 450

тыс.
кв. м

Недвижимости уже приобретено УК, но еще не включено в состав фондов

Ключевые игроки рыночных ЗПИФ недвижимости

Ведущие управляющие компании рыночных фондов

Сегмент рыночных ЗПИФ недвижимости демонстрирует значительную концентрацию активов у ведущих управляющих компаний. На конец октября 2024 года абсолютным лидером по СЧА и объему недвижимости в фондах стала УК "Современные фонды недвижимости". При этом портфель УК продолжает пополняться новыми объектами, которые пока не представлены в фондах, но скоро будут включены в их состав. Второе место занимает УК "ДОМ.РФ Управление активами" с СЧА в 97 млрд рублей и объемом недвижимости практически 200 тыс. кв. м, из которых 97% или 192 тыс. кв. м составляют площади квартир и апартаментов. Вместе эти компании контролируют более 75% объема рыночных активов фондов.



Рыночные ЗПИФ недвижимости уверенно закрепляются в качестве одного из наиболее привлекательных инструментов коллективных инвестиций, сочетая доступность для широкой аудитории с высоким потенциалом сохранения и увеличения капитала

Крупнейшие УК рыночных ЗПИФ недвижимости по СЧА и объему недвижимости* фондов, млрд руб. и тыс. кв. м.

Управляющая компания	СЧА УК рыночных фондов, млрд руб.	Объем недвижимости УК рыночных фондов, тыс. кв. м	Количество фондов, шт.	Категории рыночных фондов
 Современные фонды недвижимости	266	1 800	7	Недвижимости Комбинированные
 ДОМ.РФ Управление активами	97	199	1	Недвижимости
 А класс капитал (NK Group)	26	277	1	Комбинированные
 Сбережения плюс	21	92	3	Недвижимости Комбинированные
 Парус Управление Активами	18	530	5	Комбинированные
 Альфа-Капитал	17	163	22	Недвижимости Рентные Комбинированные
 Прочие УК	33	160	16	Недвижимости Рентные Комбинированные

Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ.

Данные от 31.10.2024 г.

*Объем недвижимости указан по действующим рыночным фондам на 31.10.2024, исключая фонды на стадии прекращения и не учитывает земельные участки, а также вспомогательные объекты. Здесь и далее в расчетах представлены данные о СЧА рыночных фондов ЗПИФ недвижимости, включающих в свой состав более 20 пайщиков и открытых для свободного приобретения.

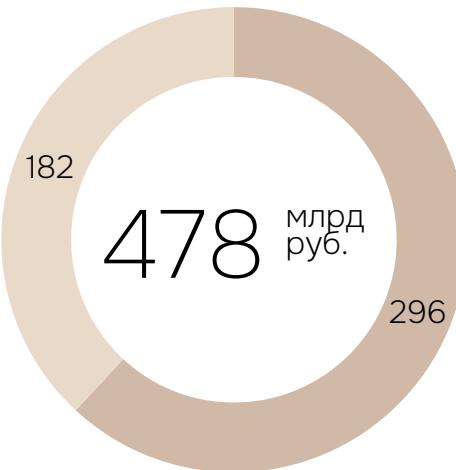
Структура рыночных ЗПИФ по типам фондов

Распределение СЧА рыночных фондов

По статусу инвестора

Фонды для квалифицированных и неквалифицированных инвесторов

СЧА рыночных ЗПИФ недвижимости по статусу инвестора, млрд руб.

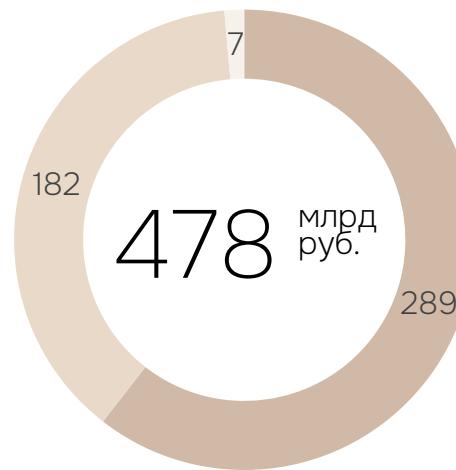


- Фонды для неквалифицированных инвесторов
- Фонды для квалифицированных инвесторов

По категории фонда

Рентные, недвижимости и комбинированные фонды

СЧА рыночных ЗПИФ недвижимости по категории фонда, млрд руб.

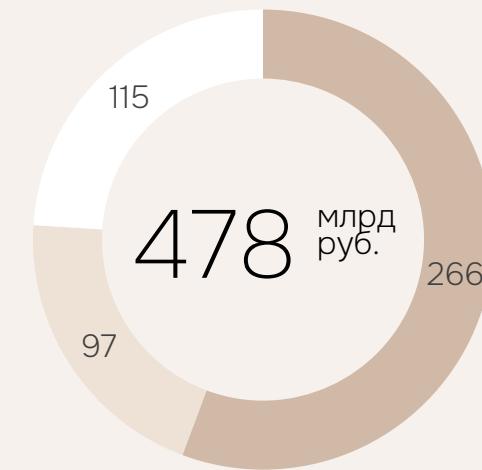


- Недвижимости
- Комбинированные
- Рентные

По УК рыночных фондов

Топ УК по объему СЧА в общем объеме СЧА рыночных ЗПИФ

СЧА рыночных ЗПИФ недвижимости по управляемым компаниям, млрд руб.



- Современные фонды недвижимости
- ДОМ.РФ Управление активами
- Прочие УК

Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ.

Данные от 31.10.2024 г.

*Объем недвижимости указан по действующим рыночным фондам на 31.10.2024, исключая фонды на стадии прекращения и не учитывает земельные участки, а также вспомогательные объекты. Здесь и далее в расчетах представлены данные о СЧА рыночных фондов ЗПИФ недвижимости, включающих в свой состав более 20 пайщиков и открытых для свободного приобретения.

Факторы, оказывающие влияние на **стоимость** **чистых активов фонда**

Переоценка текущих активов

Включение новых объектов

Изменение долговой нагрузки

Рост объема привлеченных инвестиций

Факторы, оказывающие влияние на **увеличение** **доходности фонда**

Рост / индексация ставок аренды

Увеличение заполняемости объектов

Оптимизация расходов

Рост стоимости базового актива

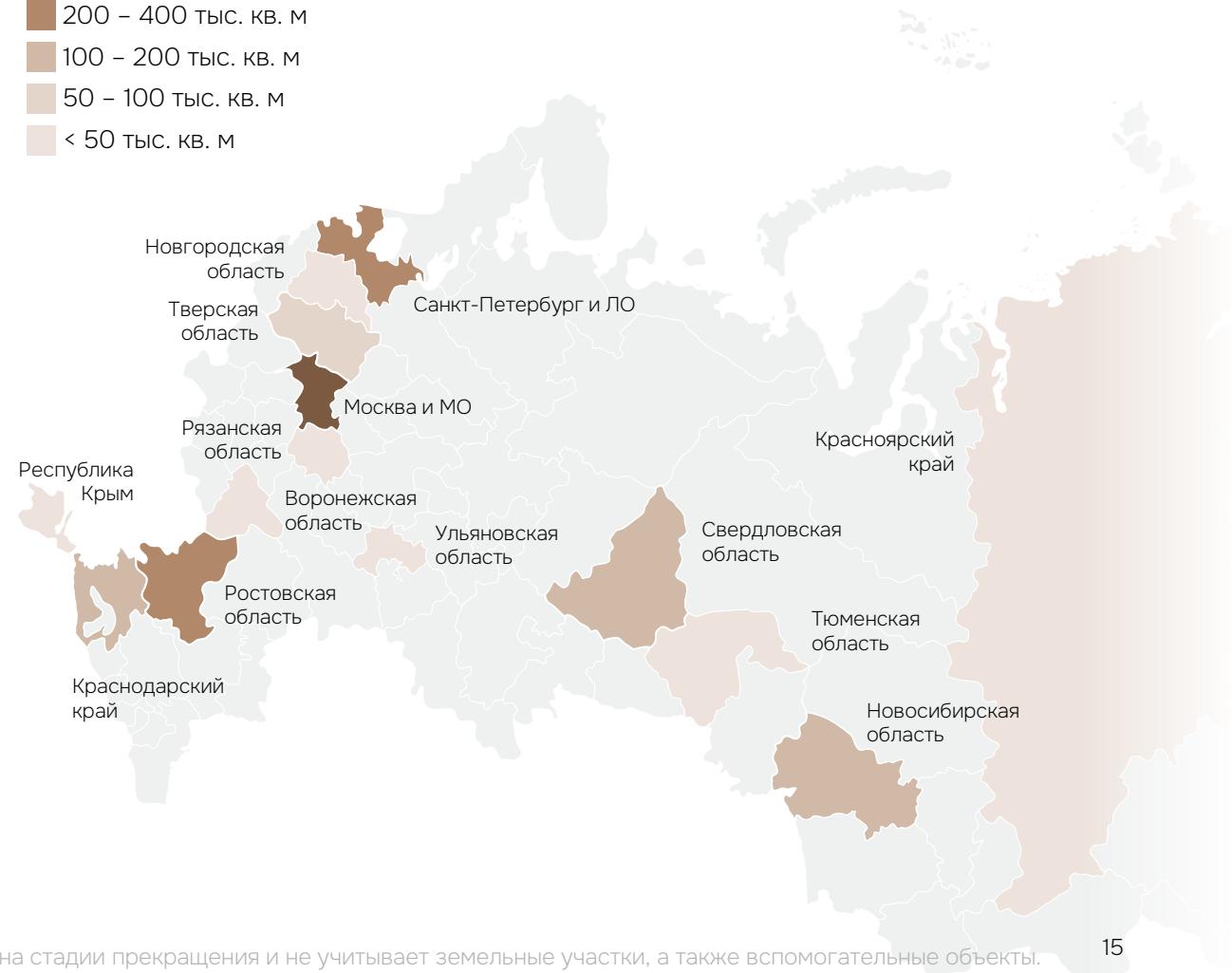
География объектов недвижимости в рыночных ЗПИФ

Распределение недвижимости рыночных фондов по регионам

	Складская недвижимость, тыс. кв. м	Офисная недвижимость, тыс. кв. м	Торговая недвижимость, тыс. кв. м	Жилая недвижимость, тыс. кв. м	Всего тыс. кв. м
Москва и МО	1 490	139	139	188	1 956
Санкт-Петербург и ЛО	345	18	13	-	376
Ростовская область	203	-	-	-	203
Новосибирская область	177	-	-	-	177
Свердловская область	155	-	1	13	169
Краснодарский край	111	-	-	2	113
Другие регионы	125	-	70	35	230
Всего	2 606	158	223	239	3 225

Недвижимость* в структуре рыночных ЗПИФ

- > 1 500 тыс. кв. м
- 200 – 400 тыс. кв. м
- 100 – 200 тыс. кв. м
- 50 – 100 тыс. кв. м
- < 50 тыс. кв. м



Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ.

Данные от 31.10.2024 г.

*Объем недвижимости указан по действующим рыночным фондам на 31.10.2024, исключая фонды на стадии прекращения и не учитывает земельные участки, а также вспомогательные объекты.

Цветовая градация отражает объем недвижимости в рыночных ЗПИФ по регионам.

Перспективы развития рыночных ЗПИФ недвижимости

Дальнейшее развитие ЗПИФ в России



Стремительный рост СЧА

Сегмент ЗПИФ недвижимости в последние годы демонстрирует устойчивый рост СЧА на уровне 15-30% в год. Основные причины прироста показателя – приобретение новых активов, а также рост стоимости объектов, уже находящихся в фондах, и снижение кредитного плеча по отдельным объектам.

В ближайшие годы рост СЧА продолжится благодаря включению в фонды объектов, которые были приобретены УК ранее. Кроме того, рынок находится на начальном этапе своего развития и обладает значительным потенциалом роста в долгосрочной перспективе.



ЗПИФ – альтернативное финансирование

ЗПИФ открывают новые возможности для привлечения капитала, становясь современной альтернативой банковскому кредитованию. На рынке появляются УК, использующие ЗПИФ для привлечения финансирования в проекты. Этот инструмент только начинает развиваться в России. Однако его активное использование в более развитых странах свидетельствует о высоком потенциале для расширения возможностей привлечения капитала и стимулирования инвестиций.



Наращивание портфелей УК

В период повышенной стоимости заемного финансирования крупнейшие УК активно готовятся к снижению ключевой ставки и периоду роста спроса, диверсифицируя свой продукт и приобретая новые объекты.



Склады – ключевой драйвер роста рынка ЗПИФ

Складские объекты остаются ключевым сегментом коммерческой недвижимости, привлекающим внимание институциональных инвесторов. Объекты этого класса демонстрируют устойчивость к рыночным колебаниям, стабильный рост стоимости, увеличение спроса и арендных ставок, а также просты в управлении и эксплуатации.



Появление новых форматов недвижимости в ЗПИФ

По мере становления рынка ЗПИФ популярность набирают развивающиеся форматы недвижимости – центры обработки данных, многофункциональные пространства, коливинги и т.д. Дополнительно планируется создание рыночных фондов гостиничной недвижимости, а также развитие новых стратегий, включающих не только владение объектами, но и реализацию девелоперских проектов через ЗПИФ.



КЭПТИВНЫЕ ЗПИФ

Раздел 03

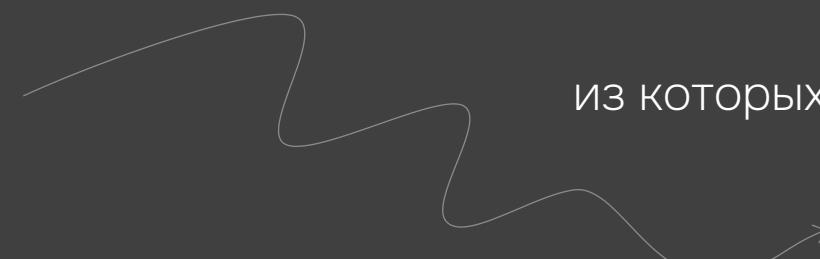


Недвижимость в кэптивных ЗПИФ

Кэптивные ЗПИФ недвижимости составляют значительную долю рынка и являются основным инструментом для структурирования корпоративных активов.

Кэптивные фонды – фонды, паи которых не размещаются на открытом рынке, а предназначены для ограниченного круга инвесторов.

2,1 трлн руб.
Совокупная СЧА недвижимости во всех типах ЗПИФ



из которых

78 %

Доля СЧА кэптивных фондов недвижимости в общем объеме ЗПИФ недвижимости

1,6 трлн руб.
СЧА недвижимости в кэптивных ЗПИФ

Структура кэптивных ЗПИФ недвижимости

Динамика СЧА кэптивных фондов

1,6 трлн руб.

СЧА кэптивных ЗПИФ недвижимости
Октябрь 2024

78 %

Доля СЧА кэптивных ЗПИФ недвижимости
в общем объеме ЗПИФ недвижимости

16 %

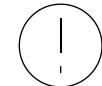
Прирост СЧА кэптивных ЗПИФ
с начала года на 31.10.2024



На конец октября 2024 года совокупная СЧА кэптивных фондов недвижимости составила **1,6 трлн рублей**, что эквивалентно 80% от общего объема СЧА всех ЗПИФ недвижимости. Несмотря на увеличение СЧА кэптивных фондов с начала года практически на четверть, пропорция между рыночными и кэптивными фондами сохранилась на уровне прошлого года – 20/80. Такая структура отражает устойчивую востребованность кэптивных фондов среди корпоративных клиентов и компаний, активно использующих ЗПИФ для структурирования активов и повышения эффективности управления в условиях экономической нестабильности.



Отличительная особенность кэптивных фондов – их **закрытость и ориентация на ограниченный круг инвесторов**. Учитывая текущую долю кэптивных ЗПИФ в общем объеме рынка, их значение будет сохраняться в будущем, адаптируясь к изменениям регулирования, запросам инвесторов и новым экономическим вызовам. Вероятно, в 2025 году доля кэптивных фондов будет сохраняться на уровне 75-80% от общего объема СЧА ЗПИФ недвижимости.



Кэптивные ЗПИФ недвижимости сохраняют ключевую роль на российском рынке коллективных инвестиций, оставаясь инструментом для структурирования активов и долгосрочного управления ими



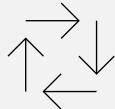
ПРИЛОЖЕНИЯ

Раздел 04

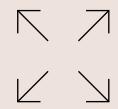


Глоссарий

Ключевые термины



Рынок доверительного управления – сектор финансового рынка, где активы инвесторов передаются профессиональным управляющим компаниям для их эффективного и профессионального управления.

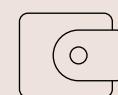


Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости – фонд, который аккумулирует средства инвесторов для вложения в объекты недвижимости. Фонд предоставляет возможность участвовать в крупномасштабных проектах, таких как покупка, строительство или управление коммерческой и жилой недвижимостью, без необходимости прямого владения.

Паи – ценные бумаги, подтверждающие право на долю в имуществе фонда.



Управляющая компания – организация, которая управляет активами фонда, занимается выбором объектов для инвестиций, анализом рынка, проведением сделок, отслеживанием и оценкой стоимости активов и распределением дохода среди инвесторов.



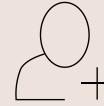
Стоимость чистых активов – общая стоимость активов фонда за вычетом обязательств. Этот показатель отражает реальную стоимость фонда и позволяет пайщикам отслеживать динамику его доходности.

Глоссарий

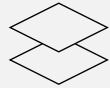
Ключевые термины



Фонды для квалифицированных инвесторов предполагают инвестирование средств профессиональными участниками рынка, имеющими экономическое образование, достаточный опыт в финансовом секторе или минимальный размер активов (от 6 миллионов рублей в 2024 году).



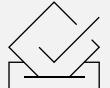
Фонды для неквалифицированных инвесторов предоставляют возможность инвестирования для широкой аудитории, не предъявляя требований к специальному образованию или опыту.



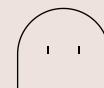
Комбинированные фонды сочетают в себе инвестиции как в объекты/проекты недвижимости, так и в другие активы, позволяя разнообразить источники получения дохода.



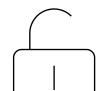
Фонды недвижимости ориентированы на строительство, реконструкцию, владение объектами недвижимости с целью их сдачи в аренду или перепродажи.



Рентные фонды приобретают недвижимость с целью ее дальнейшей сдачи в аренду. С 2016 года подобные фонды не создаются.

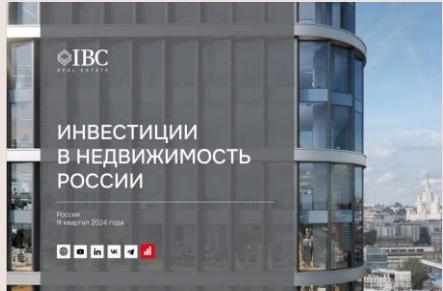


Кэптивные фонды – фонды, паи которых не размещаются на открытом рынке, а предназначены для ограниченного круга инвесторов.



Рыночные фонды – фонды с числом пайщиков более 20, паи которых доступны для покупки на открытом рынке. Включают как фонды для неквалифицированных инвесторов, так и для квалифицированных.

Изданые ранее отчеты



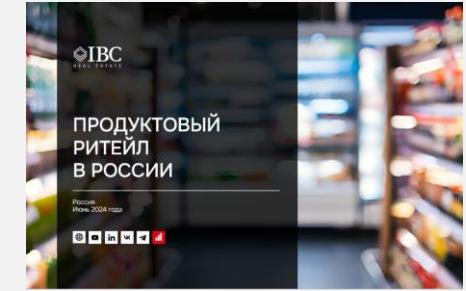
Инвестиции в недвижимость
III квартал 2024



Новые международные бренды
Декабрь 2024



Будущее торговой
недвижимости России
Октябрь 2024



Продуктовый
ритейл в России
Июнь 2024



Инвестиции в недвижимость
II квартал 2024



Складская недвижимость
Стоимость строительства
III квартал 2024



Туризм в России
Горнолыжные курорты
Октябрь 2024



Туризм в Краснодарском крае
Винодельни
Май 2024



Совершенство
в деталях



Микаэл Казарян

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Юлия Быкова

Аналитик департамента
исследований и аналитики

Спасибо



Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz