



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

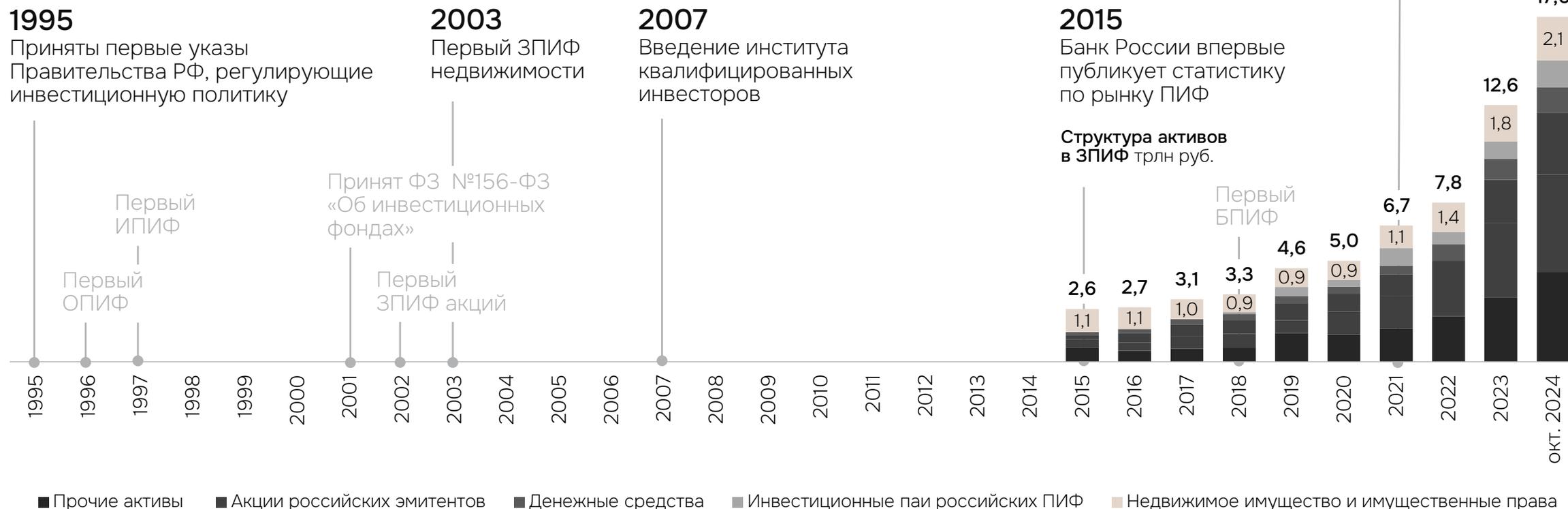
Рынок ПИФ в России демонстрирует устойчивое развитие благодаря росту интереса частных и институциональных инвесторов. ЗПИФ недвижимости, в частности, показывают высокую востребованность как инструмент диверсификации активов и сохранения капитала.

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 М2

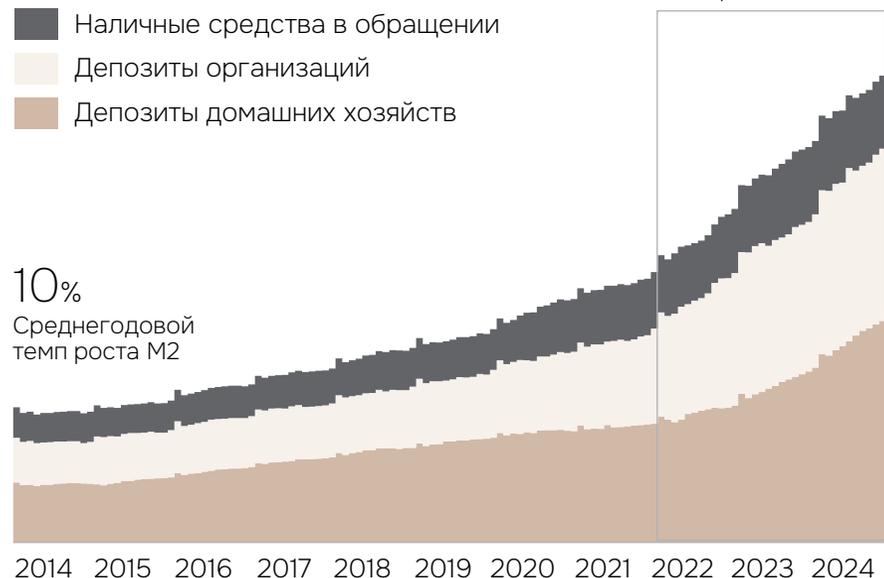
20,0 %

Рост индикатора год к году

Рублевая денежная масса · агрегат М2 на 01.12.2024

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

10% Среднегодовой темп роста М2



Рост денежной массы

По итогам ноября 2024 года денежный агрегат М2 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.



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

Источник: Банк России.
Данные от 31.10.2024 г.
*Данные представлены с учетом обязательств.

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 пащиков и открытых для свободного приобретения.



РЫНОЧНЫЕ ЭПИФ

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.

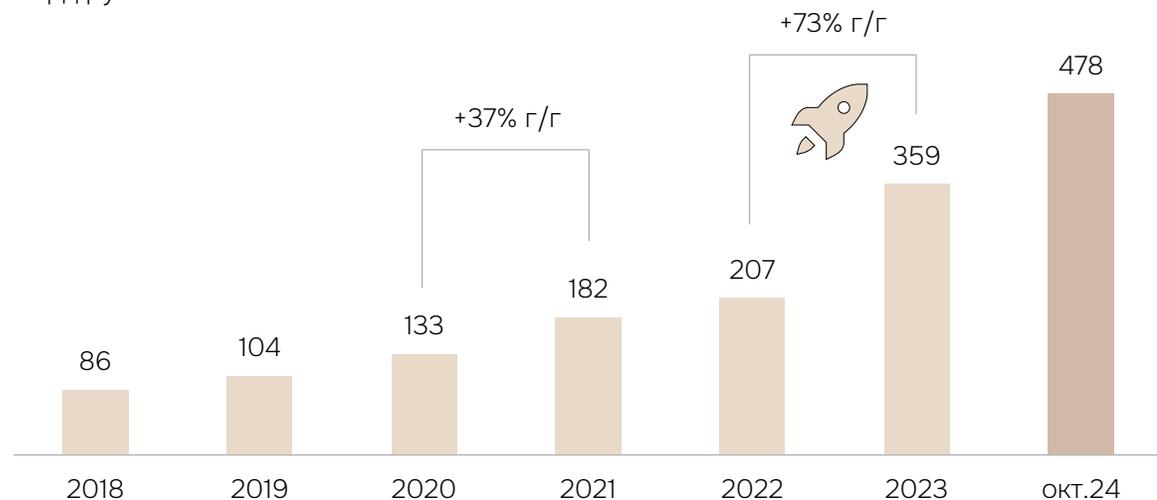
СЧА недвижимости в рыночных ЗПИФ

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

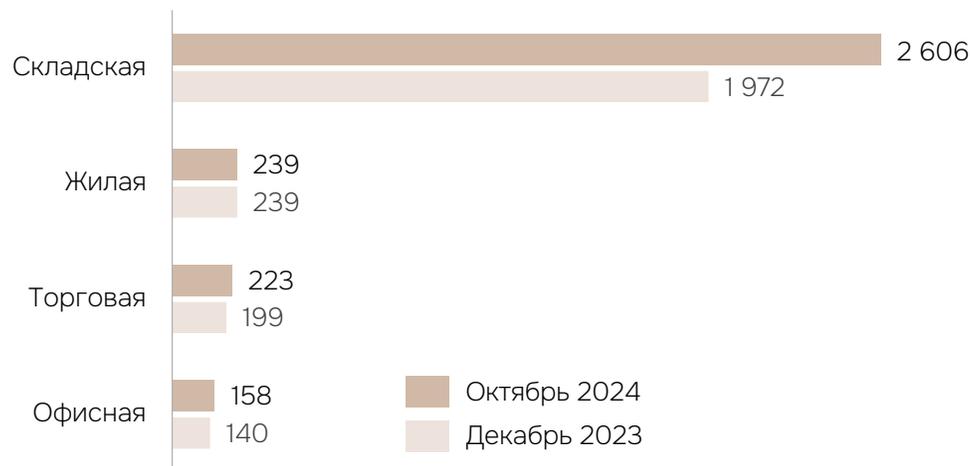
Распределение активов в рыночных фондах



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).

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



Складской сегмент становится приоритетным для инвесторов и УК

> 450 тыс. кв. м

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

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.

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.

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 |



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

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.

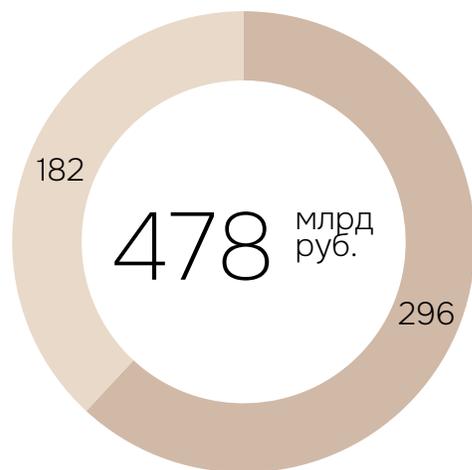
Структура рыночных ЗПИФ по типам фондов

Распределение СЧА рыночных фондов

По статусу инвестора

Фонды для квалифицированных и неквалифицированных инвесторов

СЧА рыночных ЗПИФ недвижимости по статусу инвестора, млрд руб.

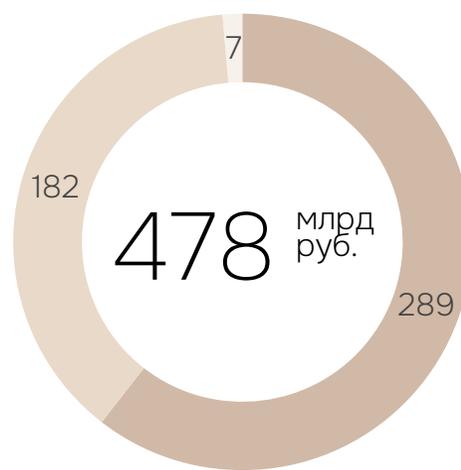


- Фонды для квалифицированных инвесторов
- Фонды для неквалифицированных инвесторов

По категории фонда

Рентные, недвижимости и комбинированные фонды

СЧА рыночных ЗПИФ недвижимости по категории фонда, млрд руб.

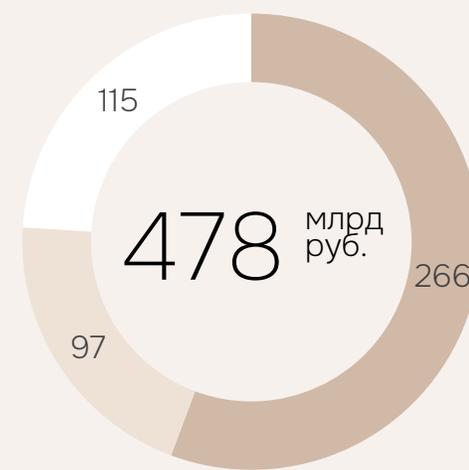


- Комбинированные
- Недвижимости
- Рентные

По УК рыночных фондов

Топ УК по объему СЧА в общем объеме СЧА рыночных ЗПИФ

СЧА рыночных ЗПИФ недвижимости по управляющим 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

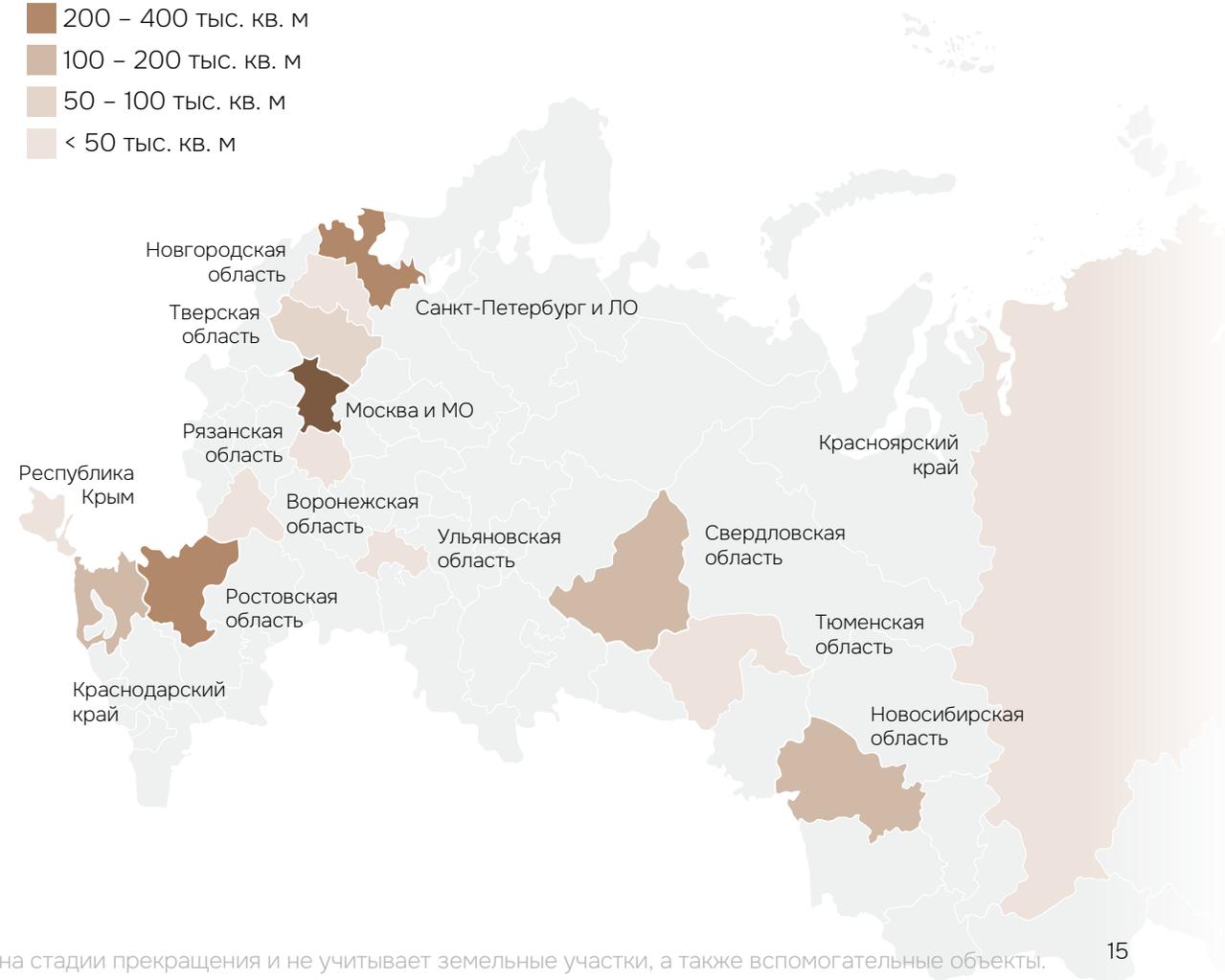
География объектов недвижимости в рыночных ЗПИФ

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.



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.



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.



Появление новых форматов недвижимости в ЗПИФ

По мере становления рынка ЗПИФ популярность набирают развивающиеся форматы недвижимости – центры обработки данных, многофункциональные пространства, коворкинги 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

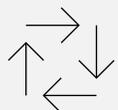


ПРИЛОЖЕНИЯ

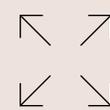
Раздел 04

Глоссарий

Ключевые термины



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



Закрытый паевый 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.



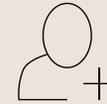
Стоимость чистых активов – общая стоимость активов фонда за вычетом обязательств. Этот показатель отражает реальную стоимость фонда и позволяет пайщикам отслеживать динамику его доходности.

Глоссарий

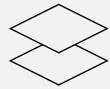
Ключевые термины



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.

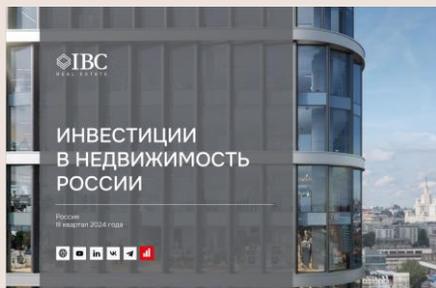


Кэптивные фонды – фонды, паи которых не размещаются на открытом рынке, а предназначены для ограниченного круга инвесторов.



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

Изданные ранее отчеты



Инвестиции в недвижимость
III квартал 2024



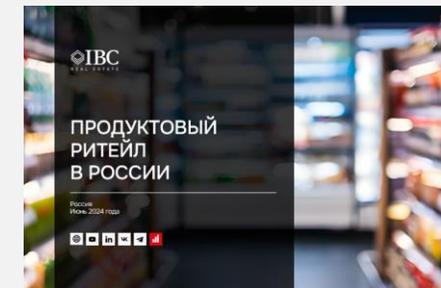
Инвестиции в недвижимость
II квартал 2024



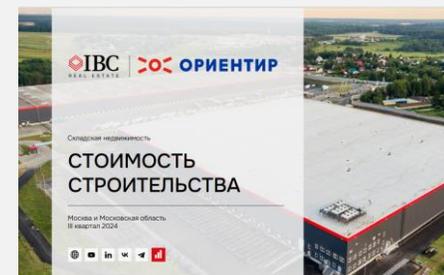
Новые международные бренды
Декабрь 2024



**Будущее торговой
недвижимости России**
Октябрь 2024



Продуктовый ритейл в России
Июнь 2024



**Складская недвижимость
Стоимость строительства**
III квартал 2024



**Туризм в России
Горнолыжные курорты**
Октябрь 2024



**Туризм в Краснодарском крае
Винодельни**
Май 2024



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