



Инвестиции в недвижимость

Июль 2026 | Россия

Микаэл Казарян

Член совета директоров
Руководитель департамента рынков капитала и инвестиций



Макро: стабилизация российской экономики



	2023	2024	2025	Янв-май 2026	2026П	2027П	2028П
Темп роста ВВП % г/г	4,1	4,9	1,0	0,2	1,3	2,8	2,5
Ключевая ставка в среднем по году, %	9,9	17,5	19,2	14,0*	14,0-14,5	8,0-10,0	7,5-8,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	7,4	9,5	5,6	5,7	4,0	4,0	4,0
Индекс цен производителей % г/г	4,0	12,1	1,9	0,5	6,1	5,1	4,3
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	7,7	4,1	5,0	1,1	3,9	3,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения % г/г	6,1	8,2	7,4	1,5 ²	2,1	3,5	3,0
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,5	2,2	2,2	2,6	2,5	2,3

Источник: Росстат, Минэкономразвития, Банк России.

Прогнозные значения на 2026–2028 гг. приведены на основе базового сценария «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов» от 26 сентября 2025 года. Прогнозные значения ключевой ставки основаны на «Среднесрочном прогнозе Банка России по ключевой ставке» от 24 апреля 2026 года.

1. Ключевая ставка указана с 25.07.2026 в % годовых.

2. Реальные располагаемые денежные доходы населения указаны на I квартал 2026 года в % г/г.

Рынок коммерческой недвижимости России

Совокупный объем существующих площадей в России



Складская
недвижимость

79 МЛН
КВ. М



Офисная
недвижимость

31 МЛН
КВ. М



Торговая
недвижимость

27 МЛН
КВ. М



Гостиничная
недвижимость*

189 ТЫС.
НОМ.

География коммерческой недвижимости России, %

**Москва – важнейший
хаб коммерческой
недвижимости**

Сегодня в Москве сосредоточено 69 млн кв. м коммерческой недвижимости – почти половина совокупного объема по стране

Ежегодно ~70-75% от общего объема инвестиций в недвижимость приходится именно на Москву

47 %

Санкт-Петербург
11 %

Регионы
42 %

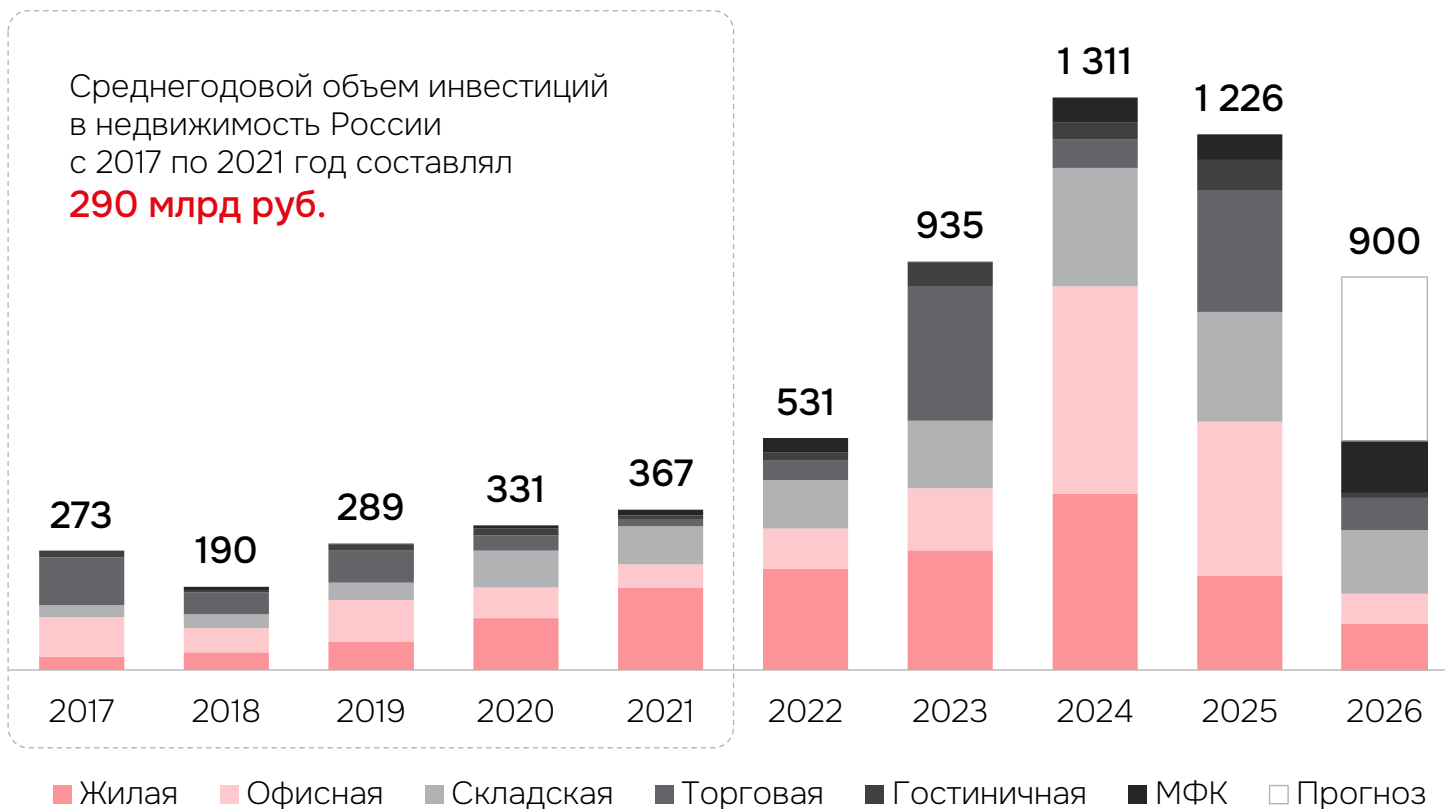


Инвестиции в недвижимость России

Данные представлены на 30.07.2026



Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.



x3 Рост объема инвестиций за 10 лет

Недвижимость – инструмент, **позволяющий защитить капитал от инфляции**

Прогноз на 2026 год – стабилизация инвестиционного рынка на высоком уровне, **превышающем докризисные показатели более чем в 3 раза**

Объем транзакций январь-июль 2026

524 млрд руб.

+10% г/г

Объем транзакций по итогам 2026

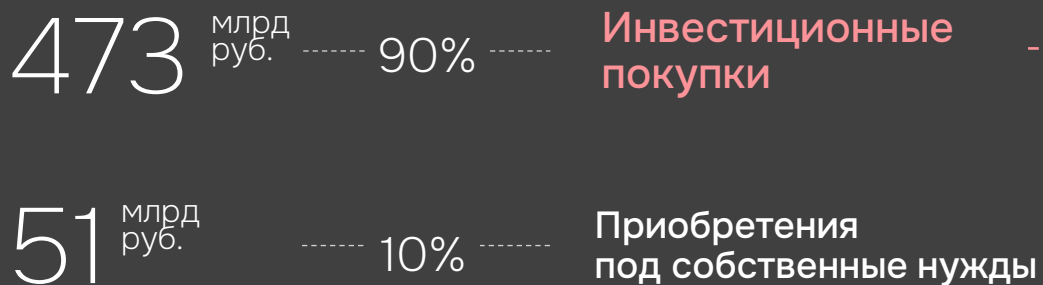
900 млрд руб.

-26% г/г

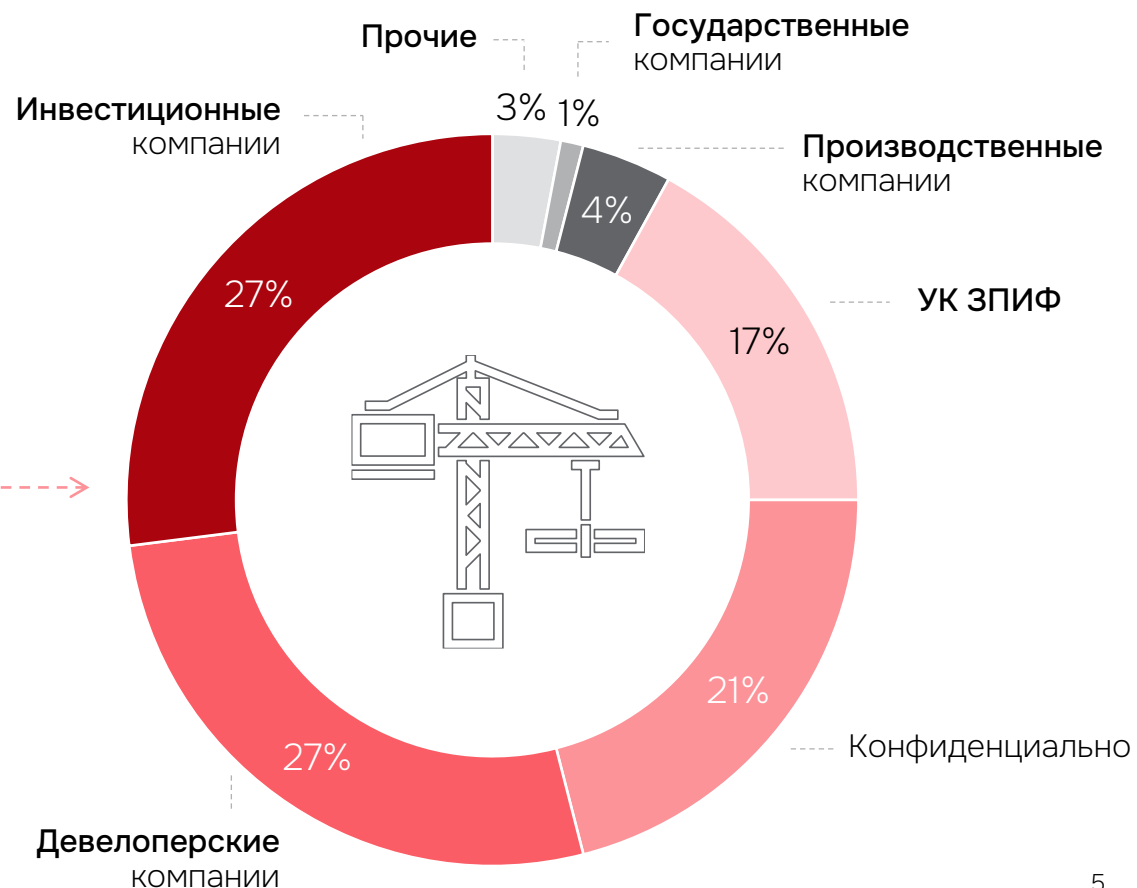
Структура спроса



Структура вложений в недвижимость России по целям приобретения в январе-июле 2026 года, млрд руб.



Отрасли компаний, приобретавшие недвижимость в инвестиционных целях в России в январе-июле 2026 года, %



Структура инвестиций в недвижимость



Складская
недвижимость

146 +16% г/г
млрд руб.
20 сделок



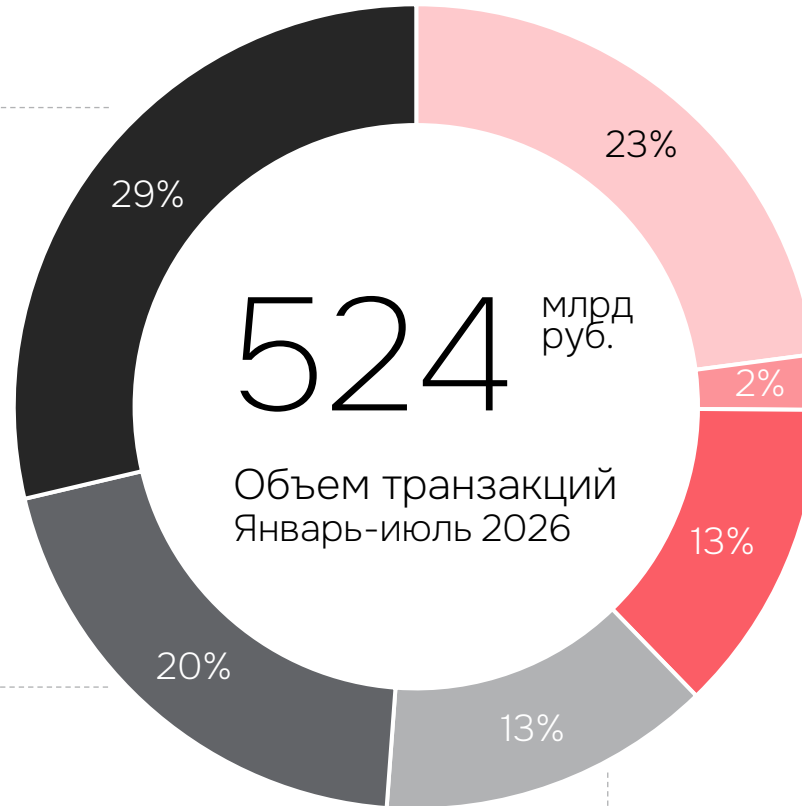
Жилая
недвижимость

107 +5% г/г
млрд руб.
41 сделка



Торговая
недвижимость

74 -30% г/г
млрд руб.
12 сделок



МФК

117 ×4,8 г/г
млрд руб.
9 сделок



Гостиничная
недвижимость

11 -62% г/г
млрд руб.
9 сделок



Офисная
недвижимость

69 -29% г/г
млрд руб.
34 сделки

Сделки на рынке коммерческой недвижимости

Данные представлены на 30.07.2026



Ключевые инвестиционные сделки января-июля 2026



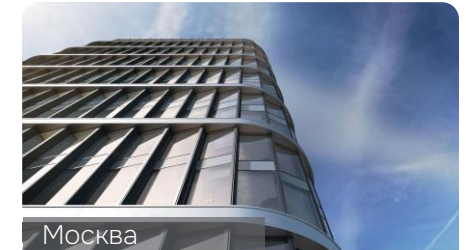
26 ТЦ «Место встречи»
373,6 тыс. кв. м / конфиденциально
Parus Asset Management



ЛП Центр агротехнологий
186,7 тыс. кв. м / 15-16 млрд руб.
Современные фонды недвижимости



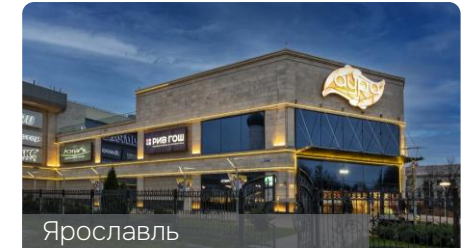
Портфель Raven Russia
1 877 тыс. кв. м / 110 млрд руб.
УК «Белая Скала»



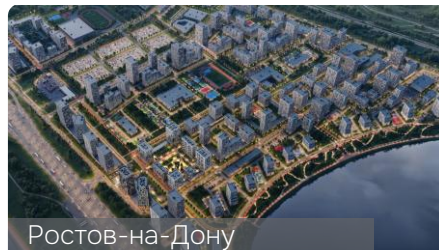
Портфель «Галс-Девелопмент»
Конфиденциально / 100 млрд руб.
Конфиденциально



Комплекс Первой образцовой типографии
38,5 тыс. кв. м / 12-14 млрд руб.
Sminex



ТРЦ Аура
120 тыс. кв. м / 8-9 млрд руб.
Grand Line



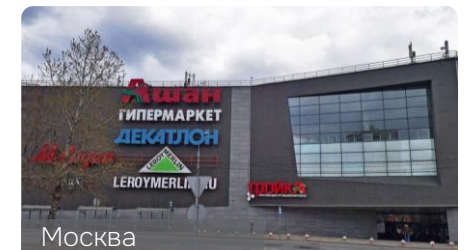
Проект ЖК Донские легенды
90 га / 7-9 млрд руб.
Сумма элементов



ЗУ на ул. Тимура Фрунзе
0,5 га / 7,5-8,5 млрд руб.
Sminex



ЦОД Домодедово
7,5 тыс. кв. м / 6-7 млрд руб.
RWB



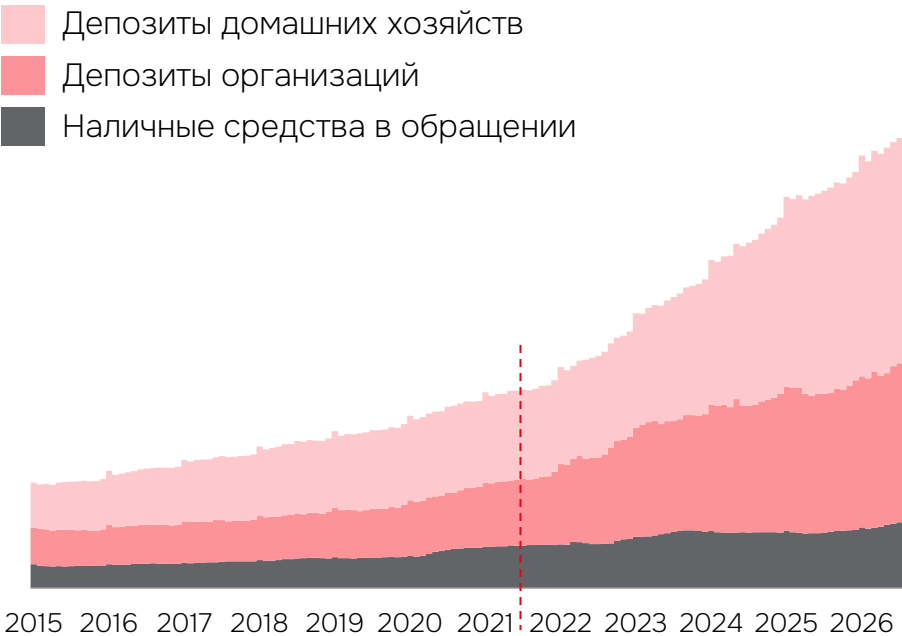
ТЦ Тройка
144,5 тыс. кв. м / 6-7 млрд руб.
Концерн Энерготехнологии

Депозиты – будущие средства рынка недвижимости



Рост накоплений формирует высокий потенциал для инвестиций в недвижимость, при этом значительная часть средств все еще остается на депозитах

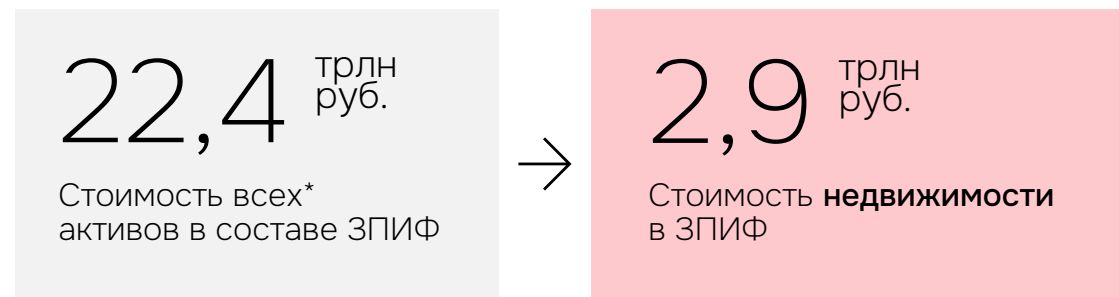
Рублевая денежная масса · агрегат М2
трлн руб. на 30.06.2026



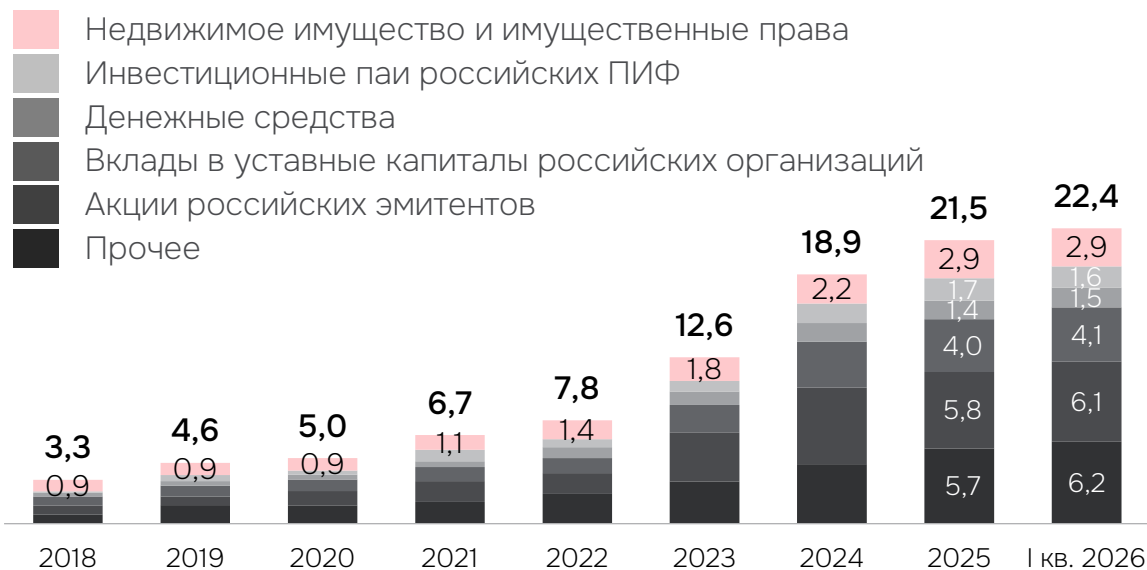
	2022	2023	2024	2025	Июнь 2026
Депозиты домашних хозяйств	34,3	37,9	56,9	66,1	67,4
Депозиты организаций	32,7	43,4	43,1	45,3	47,6
Наличные средства в обращении	15,4	17,1	17,3	18,2	19,8
Денежный агрегат М2	82,4	98,4	117,3	129,6	134,8

Источник: Банк России.
Данные от 30.06.2026.

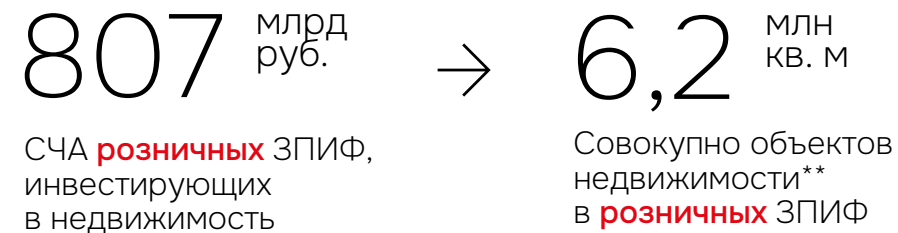
Рост популярности ЗПИФ недвижимости



Стоимость активов* в ЗПИФ, трлн руб.



Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ.
Данные от 31.03.2026 г.
*Данные представлены с учетом обязательств.



Складская
72%

Жилая
16%

Офисная
7%

Жилая
5%

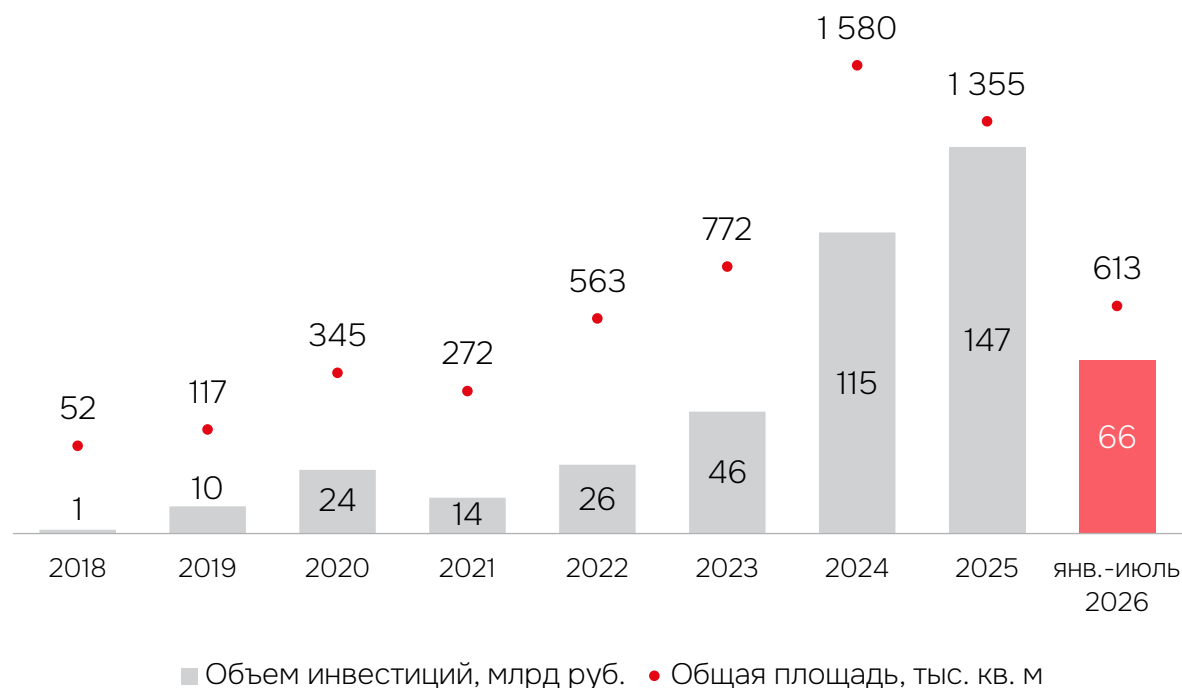


**Объем недвижимости указан по действующим розничным фондам на 31.03.2026, исключая фонды на стадии прекращения, и не учитывает земельные участки, а также вспомогательные объекты.

Высокая активность УК ЗПИФ на рынке недвижимости

УК розничных ЗПИФ продолжают активно наращивать портфели и расширять продуктовую линейку фондов, ожидая переток средств инвесторов из депозитов

Динамика инвестиций в недвижимость и объема приобретенных площадей УК розничных ЗПИФ
млрд руб. и тыс. кв. м



Крупнейшие сделки по покупке объектов в состав розничных ЗПИФ в январе-июле 2026



26 ТЦ «Место встречи»
374 тыс. кв. м / конфиденциально
Parus Asset Management



ЛП «Центр агротехнологий»
186,7 тыс. кв. м / 15-16 млрд руб.
Современные фонды недвижимости



БЦ «Кубик»
16,8 тыс. кв. м / 2,1-2,3 млрд руб.
ВИМ Сбережения



СК «Чехов»
13 тыс. кв. м / 1-1,3 млрд руб.
Альфа-Капитал



Отложенный спрос инвесторов сохраняется

Высокая ключевая ставка сдерживает часть инвесторов, формируя отложенный спрос на рынке недвижимости



Фокус инвесторов на качестве активов

Инвесторы отдают приоритет качественным активам с устойчивым денежным потоком



Новая экономика сделок

Покупатели хотят приобрести актив по стоимости замещения или ниже. В условиях инфляции и сложности прогнозирования данный показатель становится основополагающим



Приоритет девелоперов — покупка площадок с ИРД*

Жесткие денежно-кредитные условия поддерживают сберегательную стратегию населения, несмотря на постепенное снижение ставок по депозитам



Завершение активной фазы продаж активов иностранными компаниями

Практически все иностранные компании, которые планировали продажу своих объектов, уже реализовали их

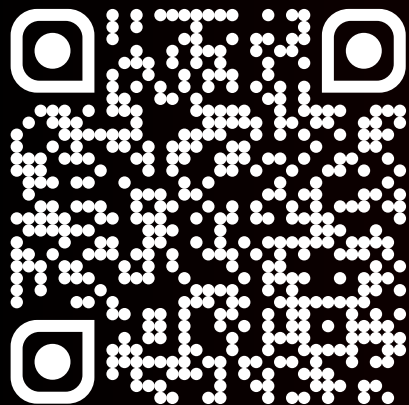


Портфели УК ЗПИФ пополняются

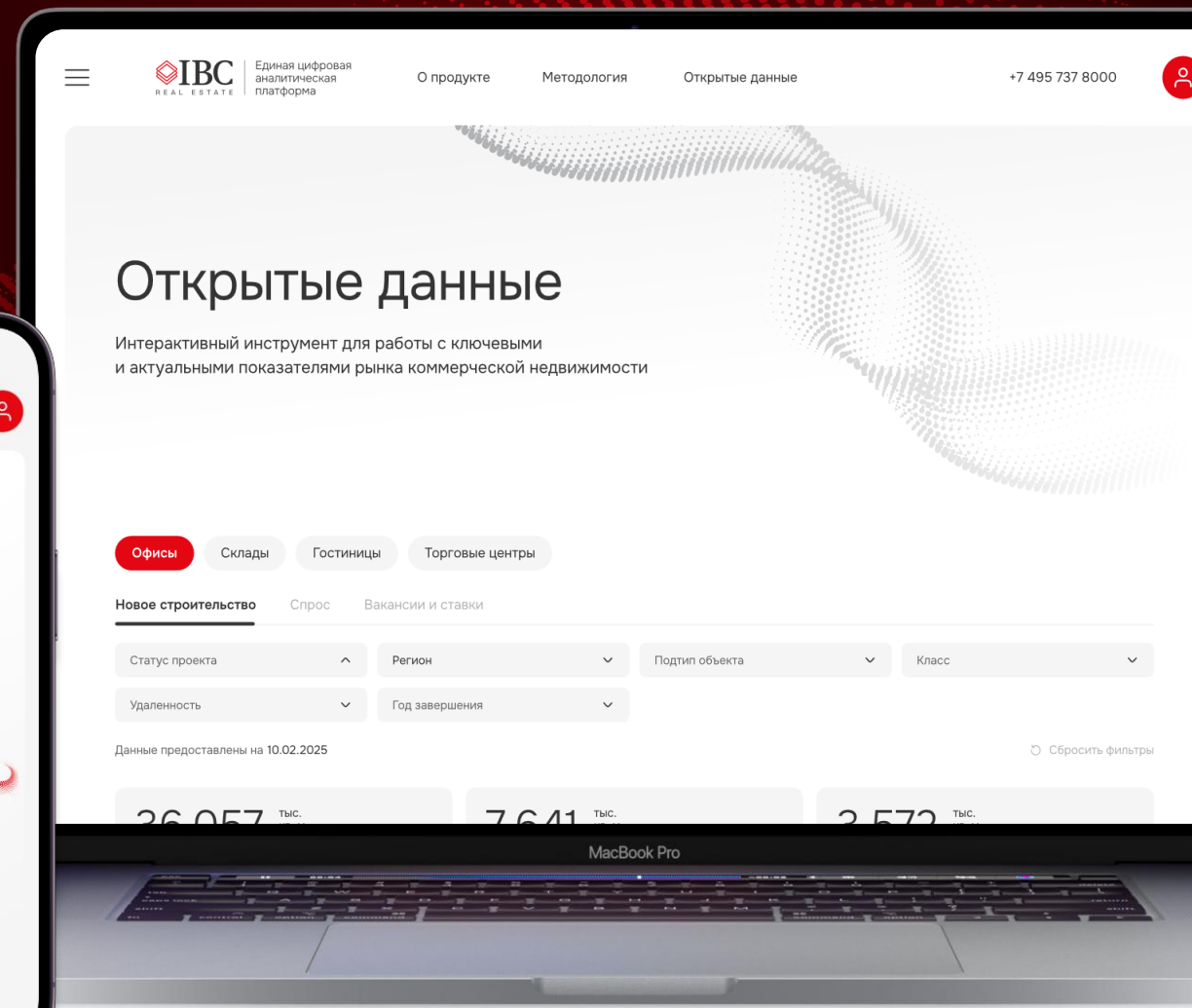
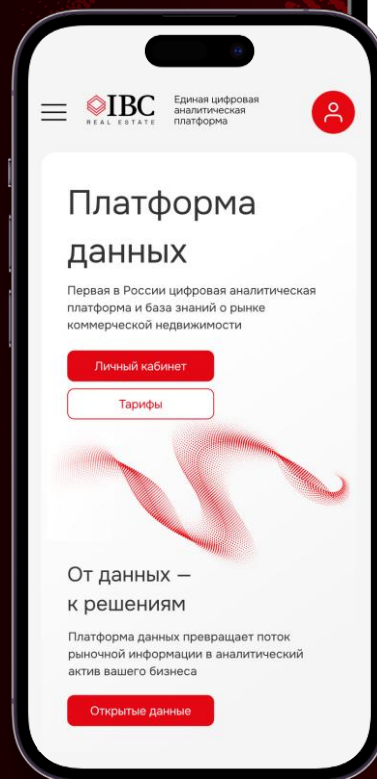
Управляющие компании готовятся к ожидаемому перетоку средств с депозитов и росту числа инвесторов в ближайшие годы

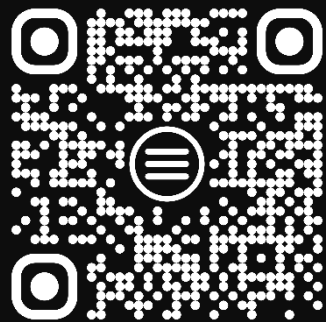
Платформа данных

Первая в России цифровая аналитическая платформа и база знаний о рынке коммерческой недвижимости



- Все сегменты коммерческой недвижимости
- Более 60 фильтров и индикаторов
- Ежедневное обновление



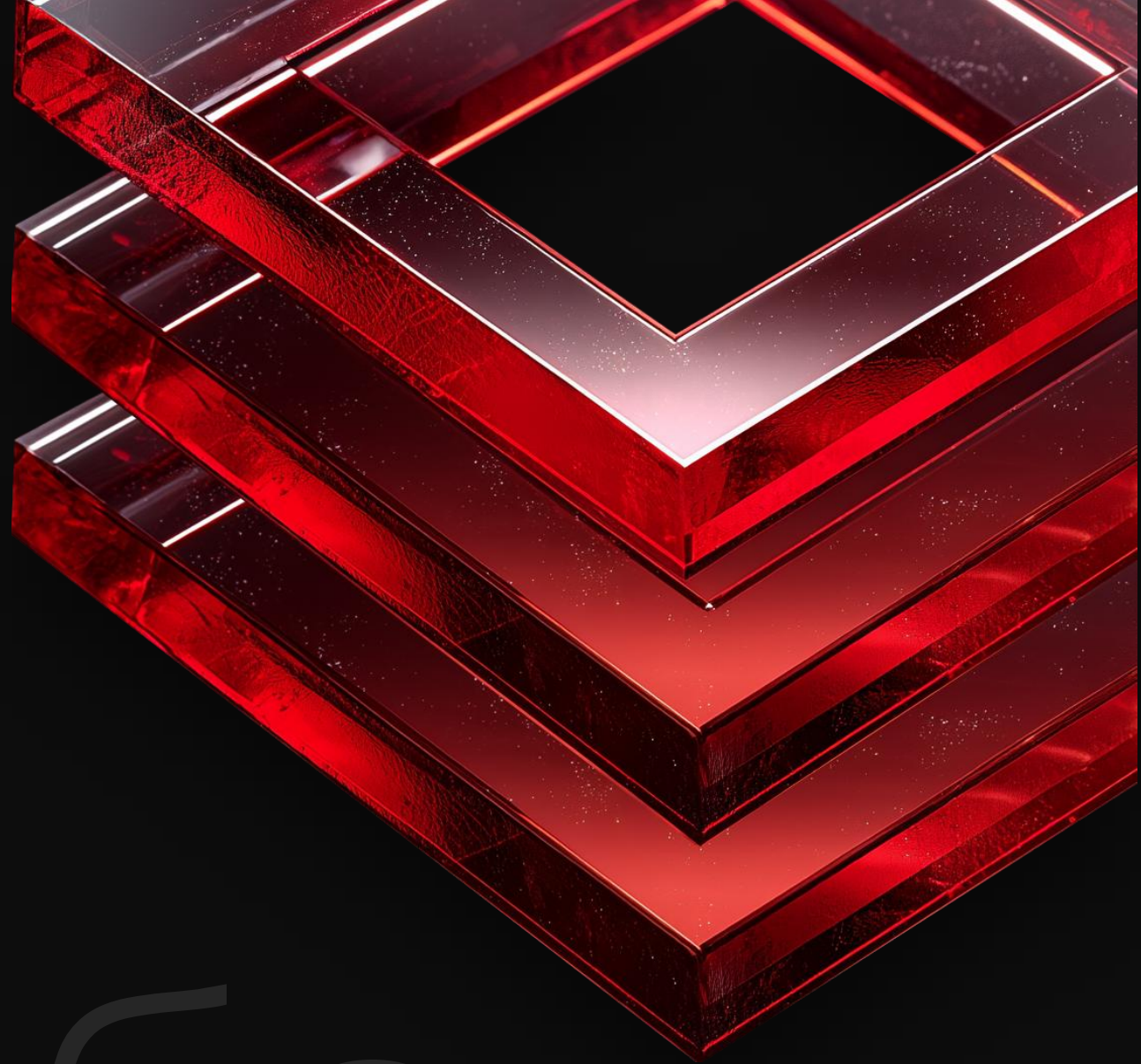


Подписывайтесь
на наши социальные сети
и видеоплатформы



Микаэл Казарян

Член совета директоров
Руководитель департамента рынков капитала
и инвестиций



Спасибо