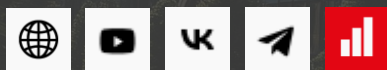




НЕДВИЖИМОСТЬ В ЗПИФ

Россия
Октябрь 2025
Информационно-аналитический материал



СТОИМОСТЬ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ МОЖЕТ УВЕЛИЧИВАТЬСЯ И УМЕНЬШАТЬСЯ, РЕЗУЛЬТАТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ПРОШЛОМ НЕ ОПРЕДЕЛЯЮТ ДОХОДОВ В БУДУЩЕМ, ГОСУДАРСТВО НЕ ГАРАНТИРУЕТ ДОХОДНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ В ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ФОНДЫ. ПРЕЖДЕ ЧЕМ ПРИОБРЕСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАЙ, СЛЕДУЕТ ВНИМАТЕЛЬНО ОЗНАКОМИТЬСЯ С ПРАВИЛАМИ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ.



Ключевые цифры и структура отчета



23,2 трлн руб.

Стоимость* **всех типов активов** в составе **ПИФов**



2,4 трлн руб.

Стоимость* **недвижимости** в ЗПИФах



0,6 трлн руб.

Стоимость* **недвижимости** в **розничных ЗПИФах**

1,8 трлн руб.

Стоимость* **недвижимости** в **кэптивных ЗПИФах**

Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ. Данные от 30.06.2025.
ЗПИФ – закрытый паевой инвестиционный фонд.
*Данные представлены с учетом обязательств.

01 | Рынок ЗПИФов в России

История развития рынка ПИФов в России стр. 4

Рост денежной массы и накоплений населения стр. 5

Ключевые показатели рынка ЗПИФов стр. 6

Типы активов в ЗПИФах стр. 7

В каких ЗПИФах представлена недвижимость стр. 8

02 | Розничные ЗПИФы

Розничные ЗПИФы стр. 9

Динамика СЧА розничных ЗПИФов стр. 11

Крупнейшие сделки по покупке объектов в ЗПИФы стр. 12

Структура активов розничных ЗПИФов стр. 13

Ключевые игроки розничных ЗПИФов стр. 14

Структура розничных ЗПИФов по типам фондов стр. 15

География недвижимости в розничных ЗПИФах стр. 17

Перспективы развития розничных ЗПИФов стр. 18

03 | Кэптивные ЗПИФы

Недвижимость в кэптивных ЗПИФах стр. 19

Структура кэптивных ЗПИФов недвижимости стр. 21

04 | Приложения

Глоссарий стр. 23

Динамика доходности различных инструментов стр. 25



РЫНОК ЗПИФОВ В РОССИИ

Раздел 01



История развития рынка ПИФов в России



Хронология становления рынка

Первые коллективные инвестиции в России начались с чековых инвестиционных фондов (ЧИФ) в 1992 году. Эти фонды аккумулировали приватизационные ваучеры населения. Именно ЧИФ стали предшественниками современных ПИФ.

Сегодня ПИФ, в частности ЗПИФ недвижимости, играют заметную роль в инвестиционном ландшафте, оставаясь востребованным инструментом для диверсификации вложений. В последние годы в законодательство об инвестиционных фондах было внесено множество изменений, что сделало инструмент более прозрачным и понятным для широкой аудитории, а также способствовало росту числа инвесторов – как розничных, так и институциональных.

Ключевые этапы развития рынка ПИФ в России



Рост денежной массы и накоплений населения

Рост интереса населения к альтернативным инструментам инвестиций

121,6 трлн руб.

Рублевая денежная масса · агрегат M2

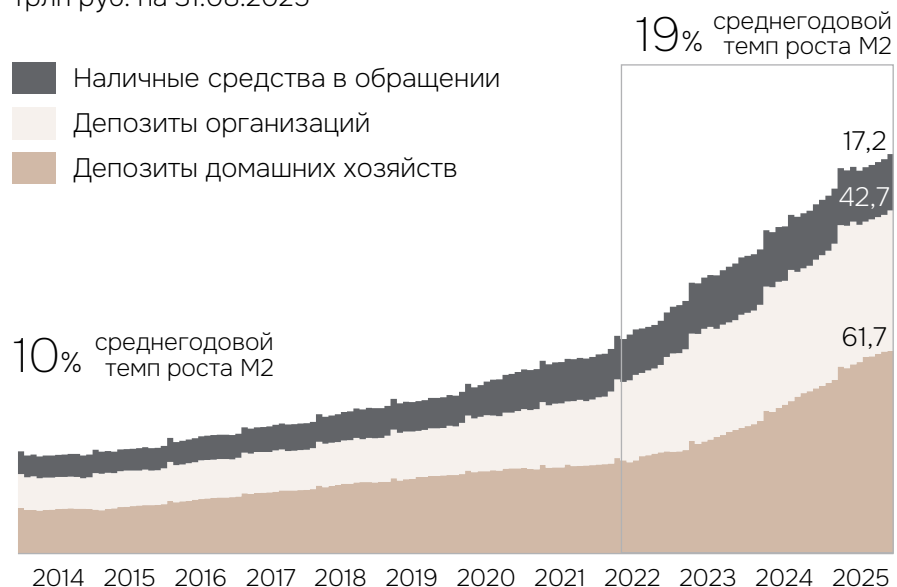
14,4 %

Рост индикатора год к году

Сдержанный рост денежной массы

На конец августа 2025 года денежный агрегат M2 составил 121,6 трлн рублей, увеличившись на 14,4% за год. Снижение темпов роста показателя с 17–20% годом ранее связано с воздействием жесткой денежно-кредитной политики, которая ограничивала активность на кредитном рынке как физических, так и юридических лиц.

Рублевая денежная масса · агрегат M2
трлн руб. на 31.08.2025



Продолжение активного притока средств на срочные вклады

Банк России начал снижать ключевую ставку в июне 2025 года, ввиду чего ставки по депозитам начали коррекцию вниз после пиковых значений. Тем не менее население продолжает размещать средства на вкладах, стремясь зафиксировать текущие ставки на фоне ожиданий их дальнейшего снижения.

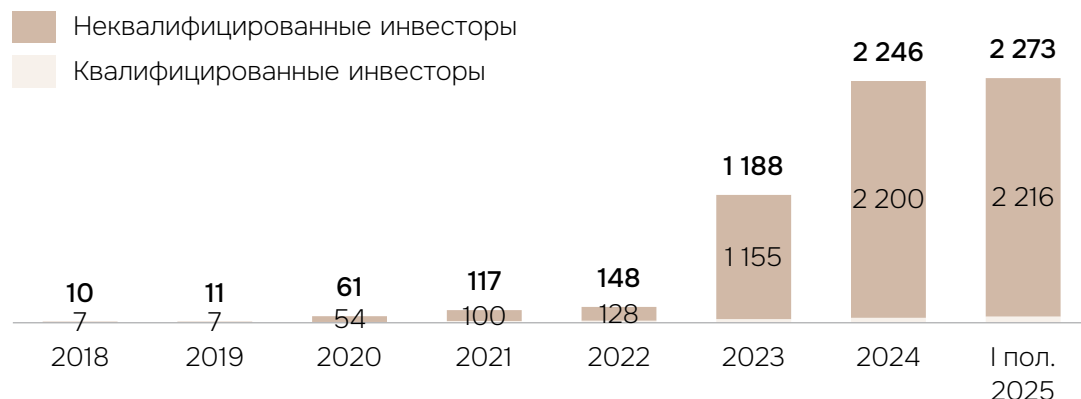


Депозиты остаются для населения одним из основных инструментов сбережений, несмотря на снижение ставок. Вместе с тем все больше инвесторов рассматривают **альтернативные инструменты**, среди которых особое место занимают **коллективные инвестиции**

Ключевые показатели рынка ЗПИФов

Рынок закрытых паевых инвестиционных фондов стремительно растет

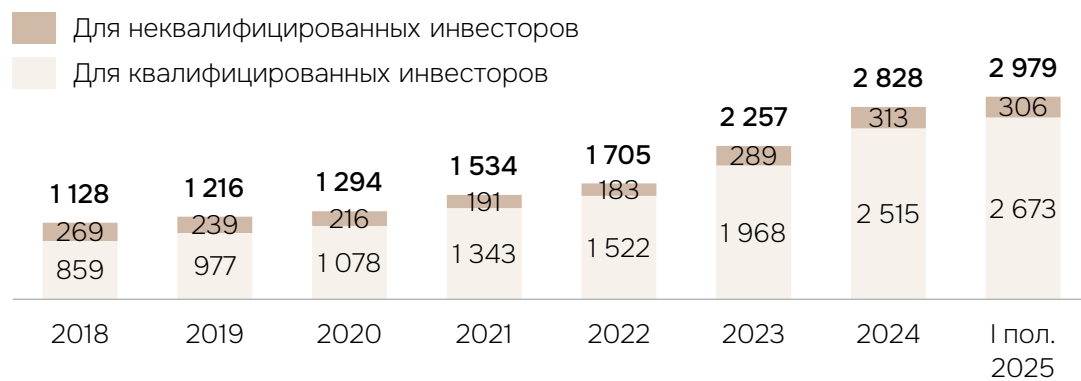
Динамика количества владельцев паев ЗПИФов, тыс. ед.



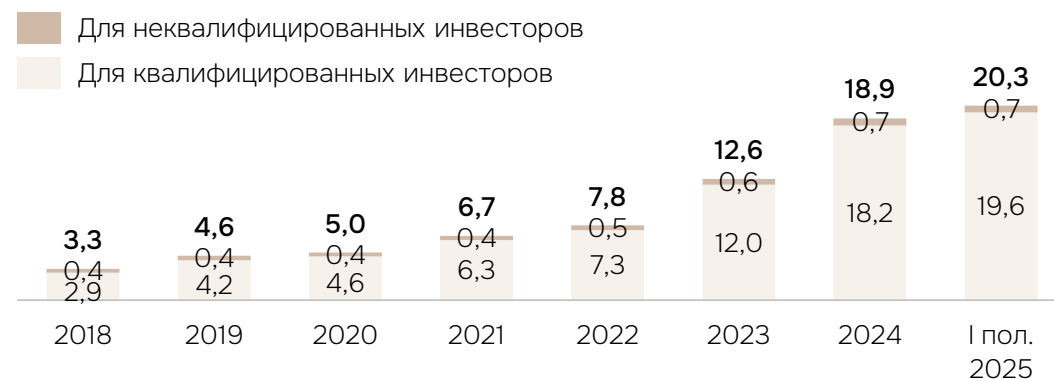
В I полугодии 2025 года количество ЗПИФов продолжило расти, подтверждая статус **ключевого инструмента для структурирования активов** в новой экономической реальности. Число владельцев фондов достигло 2,3 тыс. ед., 97% из которых – неквалифицированные инвесторы. Несмотря на снижение числа фондов для этой группы до 306, интерес со стороны инвесторов остается высоким.

В то же время именно **фонды для квалифицированных инвесторов определяют масштабы рынка**: стоимость их активов за первые 6 месяцев 2025 года выросла на 1,4 трлн руб. и в 26 раз превысила стоимость активов неквалифицированных фондов. Это подчеркивает двойственную структуру рынка: с одной стороны, растущую вовлеченность розничных инвесторов, а с другой – доминирование крупных игроков и институционального капитала.

Динамика количества зарегистрированных ЗПИФов, ед.



Динамика стоимости активов в составе ЗПИФов, трлн руб.



Типы активов в ЗПИФах

Структура активов в фондах

20,3 трлн руб.

Стоимость* всех активов в составе ЗПИФов

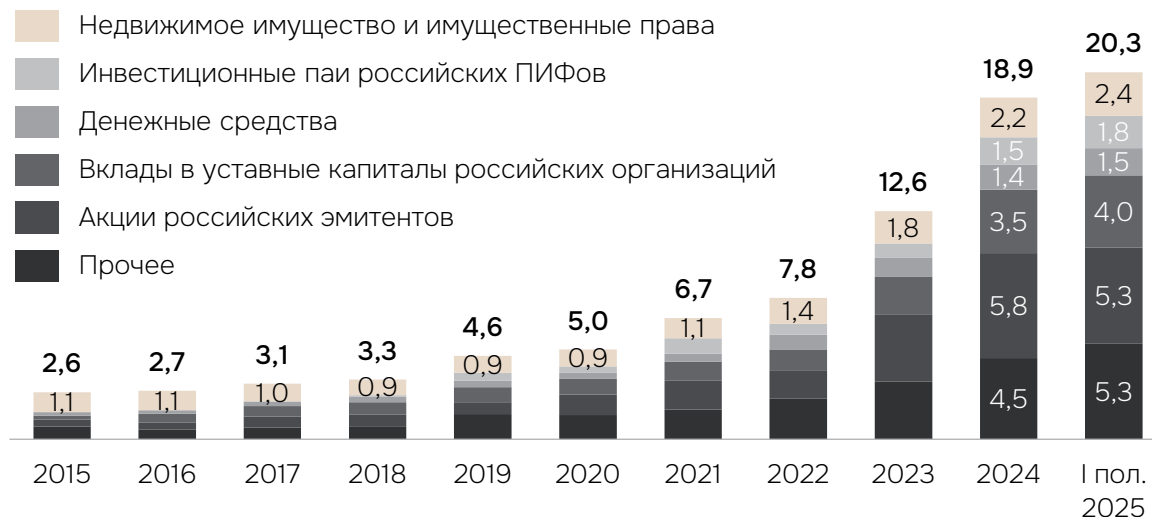


2,4 трлн руб.

Стоимость* недвижимости в ЗПИФах

20,3 трлн руб. – совокупная стоимость активов ЗПИФов, которая складывается из СЧА ЗПИФов (16,8 трлн руб.) и обязательств ЗПИФов (3,5 трлн руб.).

Стоимость активов* в ЗПИФах, трлн руб.



Источник: Банк России.
Данные от 30.06.2025.
*Данные представлены с учетом обязательств.

Согласно данным Банка России, по итогам I полугодия 2025 года **совокупная стоимость активов в составе ЗПИФов достигла 20,3 трлн рублей** (+7% с начала года, или 1,4 трлн руб. в абсолютных значениях). На недвижимость пришлось 2,4 трлн руб., что составляет 12% стоимости всех активов в фондах.

2024 год стал рекордным по приросту стоимости активов ЗПИФов в абсолютных значениях: +6,3 трлн руб. за год, из которых 430 млрд руб. (7%) пришлось на недвижимость. Это максимальный прирост стоимости недвижимых активов за всю историю наблюдений. Такой результат был обеспечен высокой активностью УК по приобретению новых активов в состав ЗПИФов.

За I полугодие 2025 года стоимость недвижимости выросла на 0,2 трлн руб. – половина рекордного результата прошлого года. Такой темп свидетельствует о высокой активности рынка и сохранении инвестиционного интереса к недвижимости.

До конца года ожидается дальнейший приток средств в ЗПИФы, чему будут способствовать снижение ставок по депозитам, рост числа новых фондов и возрастающий интерес со стороны розничных инвесторов.

В 2025 году **высокий темп роста стоимости недвижимых активов в составе ЗПИФов продолжился** благодаря как покупке новых активов, так и переоценке уже существующих объектов в портфелях УК

В каких ЗПИФах представлена недвижимость

Распределение стоимости недвижимости по различным видам фондов

По статусу инвестора

Фонды для квалифицированных и неквалифицированных инвесторов

Стоимость* недвижимости в составе ЗПИФов, трлн руб.



- Фонды для квалифицированных инвесторов
- Фонды для неквалифицированных инвесторов

По публичности фондов

Кэптивные (непубличные) и розничные фонды

Стоимость* недвижимости в составе ЗПИФов, трлн руб.



- Кэптивные фонды
- Розничные фонды

Недвижимость закрепила за собой статус одного из **ключевых активов в ЗПИФах**. В условиях неопределенности инвесторы все чаще обращаются к активам, с потенциалом устойчивости на длинной дистанции.

Для фондов такие **вложения становятся фактором устойчивости**: недвижимость сглаживает влияние макроэкономических колебаний и формирует базу для долгосрочного развития.

12% Доля недвижимости в структуре ЗПИФов

25% Доля розничных ЗПИФов, инвестирующих в недвижимость, в совокупном объеме недвижимости в ЗПИФах



Альфа Капитал

РОЗНИЧНЫЕ ЗПИФЫ

Раздел 02



Недвижимость в розничных ЗПИФах

Основное внимание в данном отчете будет уделено розничным ЗПИФам, которые становятся все более доступными и популярными среди частных инвесторов и демонстрируют быстрый рост стоимости активов и числа пайщиков.

Розничные фонды — фонды с числом пайщиков более 20, паи которых доступны для покупки на открытом рынке. Включают в себя фонды как для неквалифицированных инвесторов, так и для квалифицированных.

2,4 трлн руб.

Совокупная стоимость* недвижимости во всех типах ЗПИФов

из которых

25 %

Доля общей стоимости недвижимости в ЗПИФах, приходящаяся на розничные фонды

0,6 трлн руб.

Стоимость* недвижимости в розничных ЗПИФах

Динамика СЧА розничных ЗПИФов

Рост популярности розничных фондов

573 млрд руб.

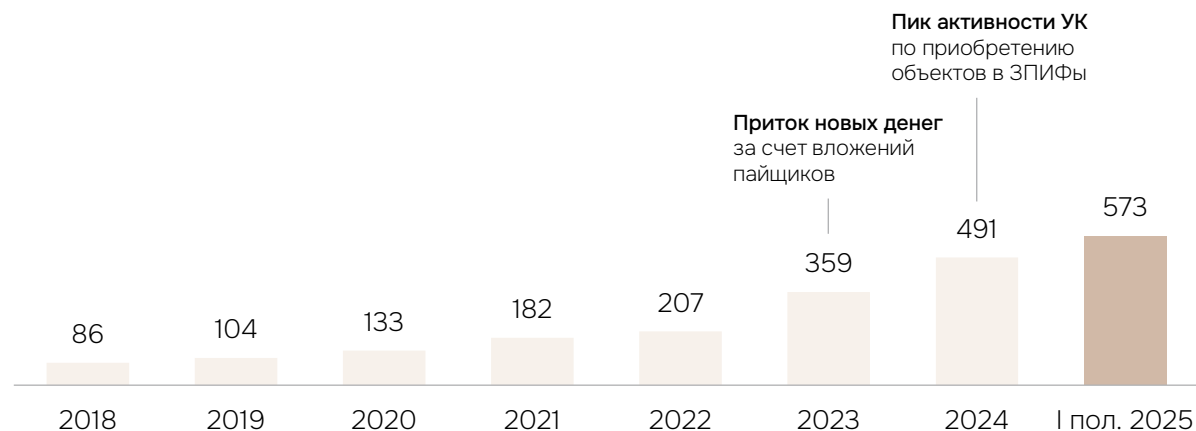


82 млрд руб.

СЧА* розничных ЗПИФов, инвестирующих в недвижимость

Прирост СЧА розничных ЗПИФов, инвестирующих в недвижимость, с начала года

Динамика СЧА розничных ЗПИФов, инвестирующих в недвижимость, млрд руб.



Рынок розничных ЗПИФов, в которых представлена недвижимость, начал формироваться в 2004 году, когда был создан один из первых фондов, ориентированный на коммерческую недвижимость. Активный рост числа фондов и их СЧА пришелся на 2021 год, когда УК снизили порог входа, сделав инструмент доступным для широкой категории инвесторов. В 2023 году рост СЧА был обеспечен кратным приростом числа пайщиков, что привело к заметному притоку новых средств в фонды. В 2024 году ключевым фактором роста показателя стало активное приобретение УК объектов недвижимости на средства, привлеченные годом ранее, что трансформировалось в рост стоимости активов фондов.

В июне 2025 года СЧА розничных фондов достигла 573 млрд руб. УК активно расширяют портфели объектов, делая ставку на будущее снижение ставок по депозитам и возвращение инвесторов в фонды.

17%

Рост СЧА розничных ЗПИФов с начала года обусловлен активным приобретением складских объектов и переоценкой стоимости активов в портфелях УК

Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ. Данные от 30.06.2025.

*СЧА ЗПИФ – стоимость чистых активов, отражающая совокупную стоимость активов в ЗПИФ за вычетом его обязательств. СЧА розничных ЗПИФов, инвестирующих в недвижимость, указана по действующим фондам на 30.06.2025, исключая фонды на стадии прекращения и не учитывая земельные участки и вспомогательные объекты.

Здесь и далее в расчетах представлены данные о СЧА розничных фондов ЗПИФов, инвестирующих в недвижимость, включающих в свой состав более 20 пайщиков и открытых для свободного приобретения.

Крупнейшие сделки по покупке объектов в ЗПИФы



Активность УК по приобретению новых объектов в ЗПИФы сохраняется на высоком уровне

В I полугодии 2025 года в интересах розничных ЗПИФов было приобретено 13 складов (872 тыс. кв. м), 179 квартир и 325 апартаментов (15 тыс. кв. м), а также 3 помещения в формате стрит-ритейла (656 кв. м).

УК продолжают рассматривать склады как один из наиболее перспективных классов активов благодаря устойчивости сегмента к кризисам. Кроме того, склады чаще сдаются крупным арендаторам на долгий срок, что снижает ротацию и повышает стабильность доходов.

Наряду с новыми приобретениями рынок пополняется фондами со смешанной структурой активов. Так, в начале 2025 года один фонд объединил в своем составе офисную и жилую недвижимость, что заметно увеличило долю этих сегментов в совокупном портфеле розничных ЗПИФов. Кроме того, до конца года ожидается запуск розничных фондов, ориентированных на торговую недвижимость, в состав которых войдут классические торговые центры.

Розничные ЗПИФы продолжают укреплять позиции в сегменте складов, параллельно расширяя структуру активов в фондах за счет диверсификации сегментов

Крупнейшие сделки по покупке объектов в состав розничных ЗПИФов в 2025 году



Дмитровский ЛП
243 тыс. кв. м / Конфиденциально
Москва
Central Properties



СК «Обухово»
109 тыс. кв. м / 7,5–7,8 млрд руб.
Москва
Современные фонды недвижимости



СК «Саратов»
104 тыс. кв. м / 6,5–7 млрд руб.
Саратов
Современные фонды недвижимости



СК «Вешки»
76 тыс. кв. м / 6–6,2 млрд руб.
Москва
Современные фонды недвижимости



СК «Красноярск»
41 тыс. кв. м / 4–4,2 млрд руб.
Красноярск
Central Properties



ПП «Бутово»
26 тыс. кв. м / 2,8–3,2 млрд руб.
Москва
Альфа-Капитал

Структура активов розничных ЗПИФов

Распределение активов в розничных фондах

573 млрд руб.



4,7 млн кв. м

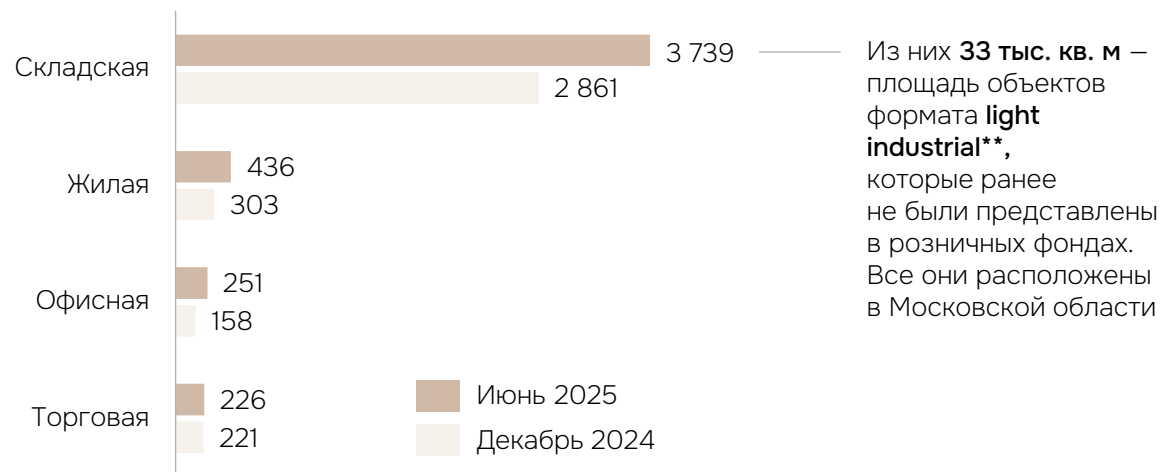
Совокупно недвижимости в розничных ЗПИФов

СЧА розничных ЗПИФов, инвестирующих в недвижимость

На конец июня 2025 года в розничных ЗПИФов, инвестирующих в недвижимость, было сосредоточено порядка 4,7 млн кв. м, 80% из которых приходится на складские объекты. На жилую недвижимость приходится около 10%, а торговую и офисную – по 5%.

В розничных ЗПИФов коммерческая недвижимость классических сегментов – бизнес-центры, торговые центры, гостиницы и склады – составляет всего 3% общего объема качественных полезных площадей в России. Это свидетельствует о том, что рынок еще далек от насыщения. УК продолжают приобретать ликвидные объекты из различных сегментов для включения в состав фондов.

Недвижимость* в структуре розничных ЗПИФов, тыс. кв. м



Доля складской недвижимости в ЗПИФов остается высокой. Несмотря на недавнюю коррекцию, средняя ставка аренды складов класса А с 2020 года выросла почти втрое (с 4 200 руб. за 1 кв. м в год до 11 500 руб. за 1 кв. м в год на конец августа 2025 года, без учета операционных расходов, НДС и коммунальных платежей).

> 1 млн кв. м

Объем приобретенной недвижимости в интересах розничных ЗПИФов, но еще не отраженной в составе фондов

К данной категории относятся объекты недвижимости, по которым уже прошли сделки купли-продажи в интересах УК, управляющих розничными ЗПИФами, однако объекты еще не вошли в состав фондов

Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ. Данные от 30.06.2025.

*Объем недвижимости указан по действующим розничным фондам на 30.06.2025, исключая фонды на стадии прекращения, и не учитывает земельные участки, а также вспомогательные объекты.

**Light industrial – помещения для размещения легких производств, организации хранения, офиса и шоурума в едином пространстве.

Ключевые игроки розничных ЗПИФов



Ведущие управляющие компании розничных фондов

Розничные ЗПИФы, в которых представлена недвижимость, с каждым годом **укрепляют свои позиции** на рынке коллективных инвестиций. Вместе с ростом числа фондов увеличиваются СЧА, объемы недвижимости в их составе и интерес со стороны розничных инвесторов. Эти фонды являются востребованными у широкой аудитории граждан с разным уровнем вложений, сочетая доступность с возможностью укрепления инвестиционного портфеля.

При этом **рынок остается высоко концентрированным**: две УК – «Современные фонды недвижимости» и «ДОМ.РФ Управление активами» – аккумулируют 73% совокупной СЧА розничных фондов. Стратегии ведущих игроков различаются: фокус УК «Современные фонды недвижимости» – на складах, а «ДОМ.РФ Управление активами» – на жилой недвижимости.

Рост популярности розничных ЗПИФов и расширение их имущественной базы отражает растущий интерес розничных инвесторов к диверсифицированным инструментам коллективного инвестирования

Крупнейшие* УК розничных ЗПИФов, инвестирующих в недвижимость, по СЧА и объему недвижимости в фондах, млрд руб. и тыс. кв. м**

Управляющая компания	СЧА УК розничных фондов, млрд руб.	Объем недвижимости УК розничных фондов, тыс. кв. м	Количество фондов, шт.	Категории розничных фондов
 СОВРЕМЕННЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ	324	2 780	8	Недвижимости Комбинированные
 УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ	100	274	1	Недвижимости
 PARUS ASSET MANAGEMENT	28	596	6	Комбинированные
 ВИМ СБЕРЕЖЕНИЯ	26	219	3	Недвижимости Комбинированные
 А КЛАСС КАПИТАЛ	26	195	1	Комбинированные
 Альфа Капитал	22	220	24	Недвижимости Рентные Комбинированные
 ABC CAPITAL ASSET MANAGEMENT	19	252	2	Комбинированные
Прочие УК	28	117	16	Недвижимости Рентные Комбинированные

Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ. Данные от 30.06.2025.

*Крупнейшие УК – УК, СЧА которых превышает 15 млрд руб. на 30.06.2025 на основании данных из открытых источников.

**Объем недвижимости указан по действующим розничным фондам на 30.06.2025, исключая фонды на стадии прекращения и не учитывает земельные участки, а также вспомогательные объекты.

Структура розничных ЗПИФов по типам фондов

Распределение СЧА розничных фондов



Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ.
Данные от 30.06.2025.

*Объем недвижимости указан по действующим розничным фондам на 30.06.2025 на основании открытых источников, исключая фонды на стадии прекращения и не учитывает земельные участки, а также вспомогательные объекты.

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

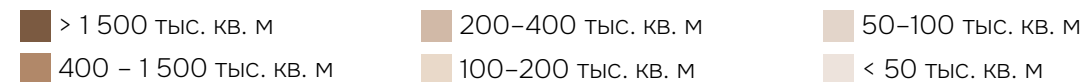
География недвижимости в розничных ЗПИФах



Распределение недвижимости розничных фондов по регионам

	Складская недвижимость, тыс. кв. м	Офисная недвижимость, тыс. кв. м	Жилая недвижимость, тыс. кв. м	Торговая недвижимость, тыс. кв. м	Всего тыс. кв. м
Москва и МО	1 920	233	329	142	2 624
Санкт-Петербург и ЛО	697	18	-	13	728
Новосибирская область	222	-	-	-	222
Ростовская область	203	-	-	-	203
Свердловская область	175	-	13	1	189
Тюменская область	118	-	35	25	178
Краснодарский край	111	-	2	-	112
Саратовская область	104	-	-	-	104
Красноярский край	101	-	-	-	101
Другие регионы	88	-	57	46	191
Всего	3 739	251	436	226	4 653

Недвижимость* в структуре розничных ЗПИФ



Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ.
Данные от 30.06.2025.

*Объем недвижимости указан по действующим розничным фондам на 30.06.2025, исключая фонды на стадии прекращения и не учитывает земельные участки, а также вспомогательные объекты.
Цветовая градация отражает объем недвижимости в розничных ЗПИФ по регионам.

Перспективы развития розничных ЗПИФов

Для инвесторов



Рост доступности инструмента

Запуск фондов с минимальным порогом входа делает инвестиции в недвижимость возможными для широкой аудитории частных инвесторов.



Диверсификация вложений

Инвесторы получают возможность формировать портфель не только из складской и жилой недвижимости, но и из торговых центров, термальных комплексов и ЦОД*, что может снизить риски и открыть новые источники доходности.



Прозрачность и понятность

Стандартизация отчетности, биржевые торги паями и усиление регулирования повышают доверие к инструменту, что особенно важно для розничного сегмента.

Для управляющих компаний



ЗПИФ как альтернатива финансированию

Фонды, ориентированные на девелоперские проекты, становятся одной из заметных тенденций рынка: ЗПИФы все чаще используются для финансирования строительства и могут обеспечить инвесторам потенциальный доход за счет роста стоимости активов.



Расширение продуктовой линейки

УК формируют фонды под разные запросы инвесторов: от классических форматов недвижимости до нишевых направлений (ЦОД, light industrial, термальные и оздоровительные комплексы), усиливая конкурентоспособность.



Технологическая трансформация рынка

Растет роль цифровых платформ и аналитики: они повышают прозрачность, ускоряют принятие решений и делают ЗПИФы более конкурентоспособными.



КЭПТИВНЫЕ ЗПИФЫ

Раздел 03



Недвижимость в кэптивных ЗПИФах

Кэптивные ЗПИФы, инвестирующие в недвижимость, составляют значительную долю рынка и являются основным инструментом для структурирования корпоративных активов.

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

2,4 трлн руб.

Совокупная стоимость* недвижимости во всех типах ЗПИФов

из которых

1,8 трлн руб.

Стоимость* недвижимости в кэптивных ЗПИФах



75 %

Доля от общей стоимости недвижимости в ЗПИФах, приходящаяся на кэптивные фонды

Структура недвижимых активов в кэптивных ЗПИФах

Распределение активов в кэптивных фондах

1,8 трлн руб.

Стоимость* недвижимости в кэптивных ЗПИФах
Июнь 2025

75 %

Доля общей стоимости недвижимости в ЗПИФах,
приходящаяся на кэптивные фонды

8 %

Доля стоимости недвижимости в кэптивных ЗПИФах
в совокупном объеме всех активов в ЗПИФах

На конец I полугодия 2025 года **стоимость недвижимости в составе кэптивных фондов составила 1,8 трлн руб.** Кэптивные ЗПИФы остаются системообразующим сегментом рынка и служат главным инструментом для стратегического управления активами компаний.

Кэптивные фонды, инвестирующие в недвижимость, **представлены в основном в формате комбинированных ЗПИФов.** Корпорации и состоятельные инвесторы выбирают этот тип фондов, поскольку они не имеют жестких ограничений по составу активов, в отличие ЗПИФов недвижимости.

Особенность кэптивных фондов – **закрытый характер и ориентация на ограниченный круг лиц,** а также присутствие в их составе **«трофейных» объектов недвижимости** – активов с высокой репутационной и стратегической ценностью для собственников.

Крупнейшие сделки по покупке объектов в состав кэптивных ЗПИФов в 2025 году



БЦ «Тесла»
36 тыс. кв. м / Конфиденциально
Москва
Конфиденциально



ЗУ «Московский шелк»
0,5 га / 3,5–3,8 млрд руб.
Москва
УК «Профтим»



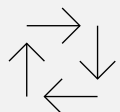
Резиденции в Cheval Court
2 тыс. кв. м / 2–2,2 млрд руб.
Санкт-Петербург
КСП Капитал Управление Активами



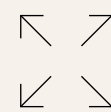
ПРИЛОЖЕНИЯ

Раздел 04

Ключевые понятия



Рынок доверительного управления – это сегмент финансового рынка, где инвесторы передают управление своими средствами профессиональной управляющей компании.

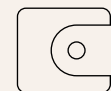


Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости – фонд, который аккумулирует средства инвесторов для вложения в объекты недвижимости. Фонд предоставляет инвесторам возможность участвовать в крупномасштабных проектах, таких как покупка, строительство коммерческой и жилой недвижимости без необходимости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

Ключевые понятия



Фонды для квалифицированных инвесторов предполагают инвестирование средств людьми, имеющими экономическое образование, достаточный опыт в финансовом секторе или минимальный размер активов (от 12 млн руб. в 2025 году).



Фонды для неквалифицированных инвесторов предоставляют возможность инвестирования для широкой аудитории.



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



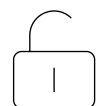
Фонды недвижимости ориентированы на строительство, реконструкцию, владение объектами недвижимости с целью их сдачи в аренду или перепродажи.



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



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



Розничные фонды – фонды с числом паищиков более 20, паи которых доступны для покупки на открытом рынке. Включают в себя фонды как для неквалифицированных инвесторов, так и для квалифицированных.

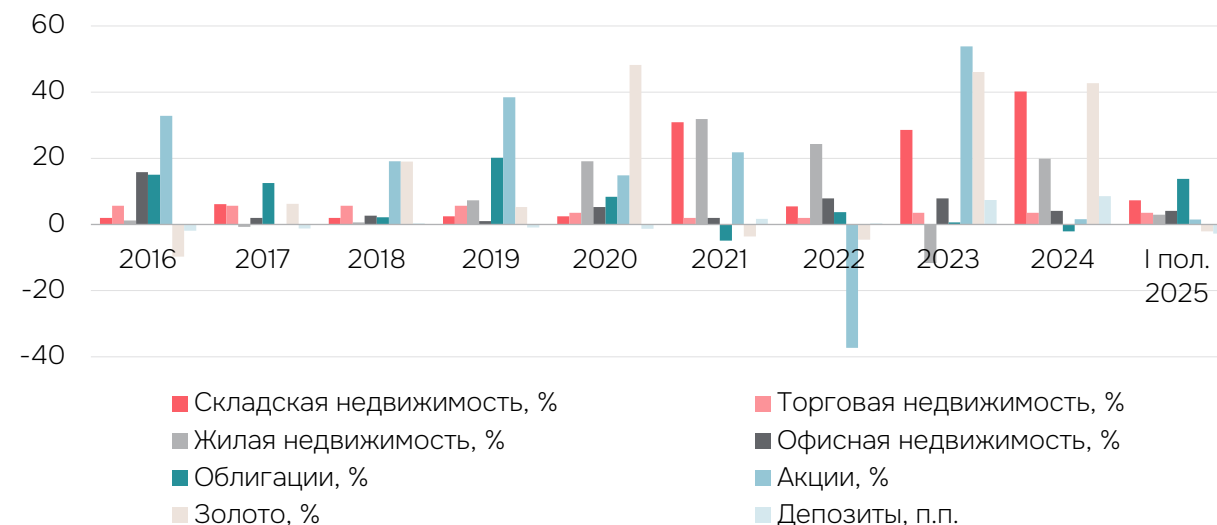
Динамика доходности различных инструментов

Недвижимость остается одним из самых устойчивых инструментов с умеренной волатильностью и долгосрочным ростом стоимости

Изменение стоимости различных инвестиционных инструментов за 10 лет

	2015		2025	Прирост
Торговая недвижимость тыс. руб./кв. м	127	→	190	x1,5
Офисная недвижимость тыс. руб./кв. м	229	→	380	x1,7
Облигации тыс. п.	0,4	→	0,7	x1,9
Депозиты %	8,4	→	18,6	x2,2
Жилая недвижимость тыс. руб./кв. м	157	→	362	x2,3
Акции тыс. п.	2,4	→	7,2	x3,0
Складская недвижимость тыс. руб./кв. м	39	→	120	x3,1
Золото тыс. руб./грамм	2,5	→	8,4	x3,3

Динамика изменения стоимости инвестиционных инструментов, % и п.п. к концу предыдущего периода



Источники: Банк России, Московская Биржа, Единый ресурс застройщиков, IBC Real Estate.
Депозиты – средневзвешенные процентные ставки по депозитам физических лиц сроком до 1 года, включая до востребования в % годовых.
Золото – учетные цены Банка России в руб./грамм.
Акции (индекс MCFTR) – индекс полной доходности «брутто» отражает изменение суммарной стоимости российских акций с учетом дивидендных выплат, без учета налогообложения.
Облигации (индекс RGBITR) – индекс государственных облигаций – основной индикатор рынка российского государственного долга. Он включает наиболее ликвидные облигации федерального займа с дюрацией более одного года, рассчитывается в режиме реального времени по методам совокупного дохода и чистых цен.
Жилая недвижимость – средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья в Москве. Стоимость указана без НДС.
Для оценки средней стоимости продажи 1 кв. м по торговым центрам, бизнес-центрам и складским объектам использовался сравнительный анализ на основе выборки качественных стабилизированных активов с арендным потоком. В основу расчета легла динамика стоимости объектов при переходах права собственности, а также динамика стоимости объектов на основании данных независимых оценок рыночной стоимости, отражающих изменения цен по сопоставимым объектам.



*Совершенство
в деталях*



Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ «Пассаж»
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.ru

Микаэл Казарян
Член совета директоров, руководитель
департамента рынков капитала и инвестиций

Екатерина Ногай
Руководитель департамента
исследований и аналитики

Юлия Быкова
Старший аналитик департамента
исследований и аналитики



Москва, БЦ «Бронная Плаза»
ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
info@alfacapital.ru

Владимир Стольников
Инвестиционный директор, руководитель
Дирекции управления альтернативными
инвестициями «Альфа-Капитал»
invest@alfacapital.ru



Обязательная информация

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 г. выдана ФСФР России, без ограничения срока действия. Лицензия на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами № 077-08158-001000, выдана ФСФР России 30 ноября 2004 г., без ограничения срока действия. Информация, содержащаяся в данном информационно-аналитическом материале (далее – Материал), не имеет целью рекламу, размещение или публичное предложение любых ценных бумаг, продуктов или услуг. Представленные в Материале мнения учитывают ситуацию на дату предоставления информации. Указанная информация не является исчерпывающей и подготовлена только в информационных целях, носит исключительно ознакомительный характер и может быть изменена УК «Альфа-Капитал» в любое время без предварительного уведомления. ООО УК «Альфа-Капитал» не рекомендует использовать Материал в качестве единственного источника информации при принятии инвестиционного решения и не дает гарантий или заверений в отношении финансовых результатов, полученных на основании использования указанной информации. Материал не является призывом к отказу от приобретения услуг/продуктов иных финансовых организаций, банков и прочих организаций и учреждений и не преследует цели формирования негативной деловой репутации иных финансовых организаций, банков и прочих организаций и учреждений и их продуктов. Любые оценки и/или сведения, касающиеся деятельности иных финансовых организаций, банков и прочих организаций и учреждений, выражают субъективную оценку ситуации в соответствии с информацией, легально полученной и доступной на дату подготовки настоящего сообщения. Подробную информацию о деятельности ООО УК «Альфа-Капитал» вы можете получить по адресу: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, телефоны 783-4-783, 8 (800) 200-28-28, а также на сайте ООО УК «Альфа-Капитал» www.alfacapital.ru. Не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией и побуждением к приобретению определенных ценных бумаг и (или) заключению определенных договоров, в том числе являющихся производными финансовыми инструментами.