



Инвестиции в недвижимость

Россия
I квартал 2026

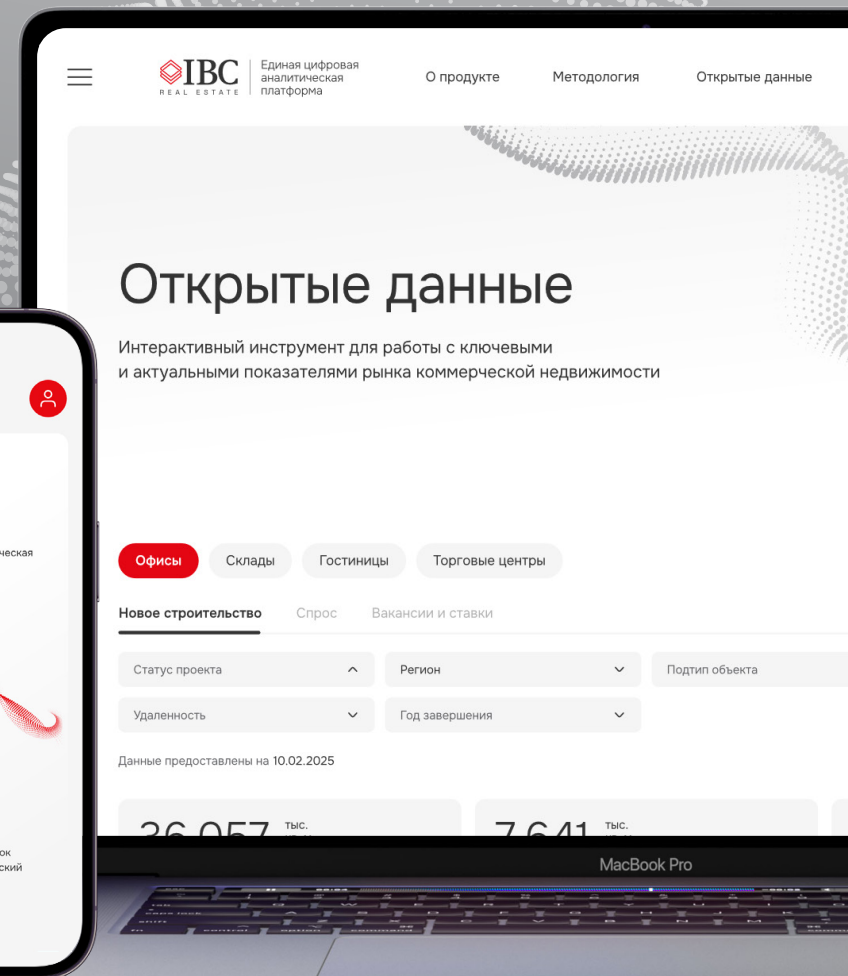
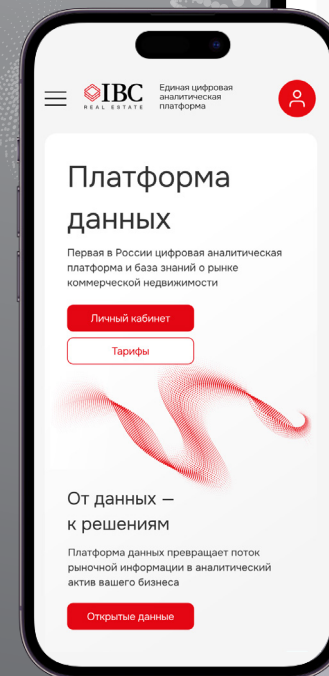


Платформа данных

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

Для ваших управленческих решений

Перейти



Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение

Внешний КОНТЕКСТ



Коммерческая недвижимость в условиях снижения деловой и потребительской активности

По итогам первых двух месяцев 2026 года ВВП демонстрирует снижение на 1,8% г/г, а рост оборот розничной торговли стагнирует (+0,5% г/г). Бизнес находится в условиях жесткой экономии и сокращения издержек. Потребители отказались от крупных расходов и относятся к тратам сдержанно и рационально, продолжая увеличивать объем накоплений.

Темп охлаждения экономики оказался выше прогнозного, ввиду чего уже в первые месяцы 2026 года рынок коммерческой недвижимости столкнулся со снижением спроса во всех сегментах.

С точки зрения владельцев недвижимости рынок реагирует на происходящие изменения разнонаправленно: часть игроков вынуждена оперативно корректировать вниз ставки аренды / цены / тарифы. Игроки, имеющие высокий «запас прочности», низкую вакансию и альтернативные источники капитала, заняли выжидательную позицию и не готовы к дисконтам.

Траектория дальнейшего развития и «глубина падения» будут напрямую зависеть от макроэкономических факторов, политики регуляторов и темпов восстановления экономического роста.

По прогнозам IBC Real Estate, период турбулентности — краткосрочное явление, и уже к концу 2026 года рынок коммерческой недвижимости стабилизируется и достигнет нового баланса.

Спрос на коммерческую недвижимость, Москва, I кв. 2026

Офисы Объем сделок Классы Prime, A, B+, B-	180 тыс. кв. м	-42% г/г
Склады Объем сделок Классы A, B	336 тыс. кв. м	-47% г/г
Торговые центры Поглощение	-44 тыс. кв. м	-120% г/г
Гостиницы Численность размещенных лиц в КСР*	1 958 тыс. чел.	+6% г/г

Но происходит переток туристов в альтернативные форматы размещения и эконом. сегмент

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение

Инвестиции в недвижимость



Ключевые показатели · Россия

Объем транзакций

Москва

82 млрд руб.
I кв. 2026

91 млрд руб.
I кв. 2025

Санкт-Петербург

32 млрд руб.
I кв. 2026

36 млрд руб.
I кв. 2025

Регионы РФ

33 млрд руб.
I кв. 2026

16 млрд руб.
I кв. 2025

Россия

147 млрд руб.
I кв. 2026

143 млрд руб.
I кв. 2025

+3% г/г

Ставки капитализации

Москва

Офисная
недвижимость

11,0 – 12,5 %

Торговая
недвижимость

11,5 – 13,0 %

Складская
недвижимость

11,25 – 12,75 %

Гостиничная
недвижимость

10,75 – 12,25 %

Санкт-Петербург

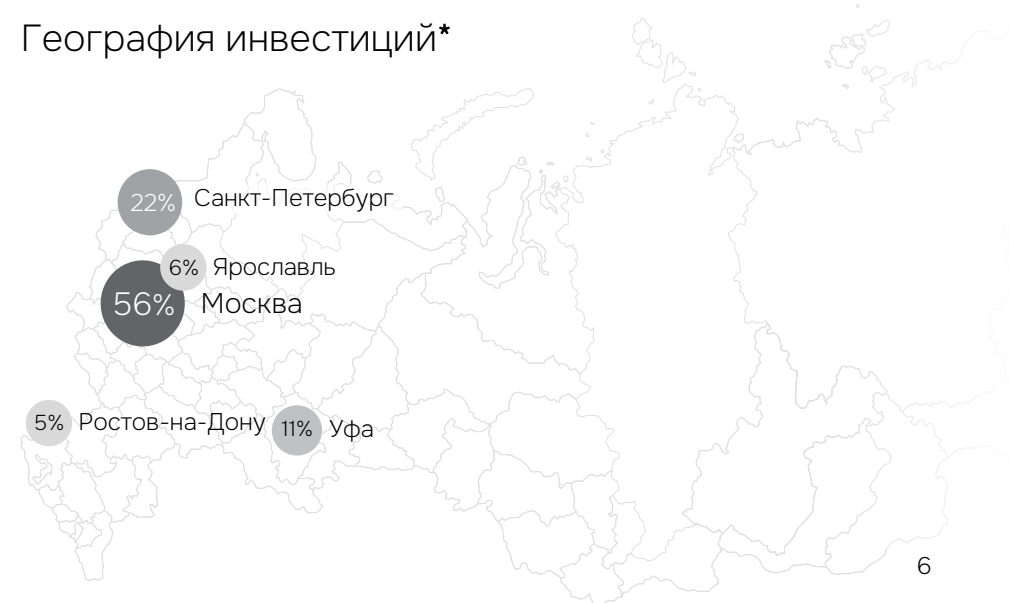
11,25 – 12,75 %

12,0 – 13,5 %

11,5 – 13,0 %

11,0 – 12,5 %

География инвестиций*



*На карте не отмечены города, в которых доля вложений от общего объема инвестиций составляет менее 0,5%.

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

Платформа данных

Ключевые показатели · Москва

82 млрд
руб.

Объем инвестиций
Москва
I кв. 2026

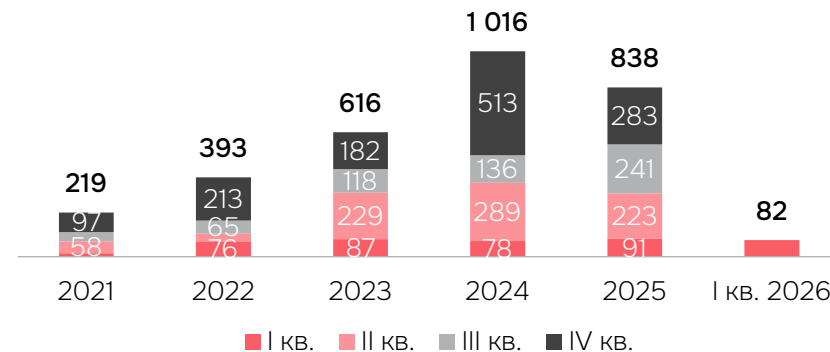
33 шт.

Количество транзакций
Москва
I кв. 2026

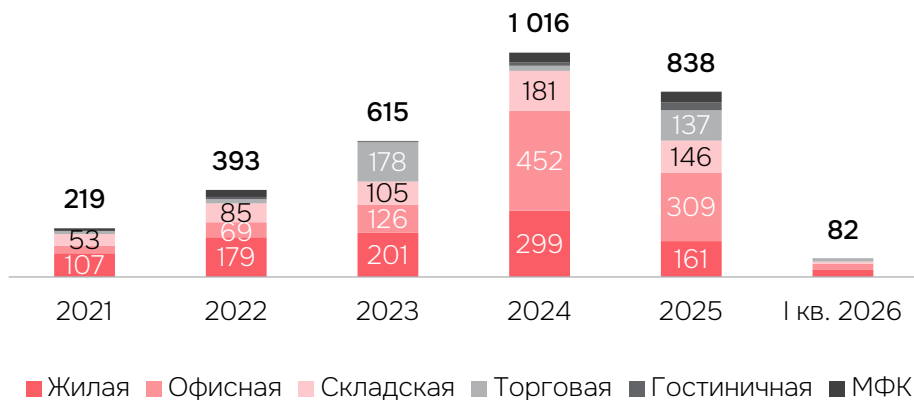
550–600 млрд
руб.

Объем вложений
в недвижимость Москвы
Прогноз на 2026

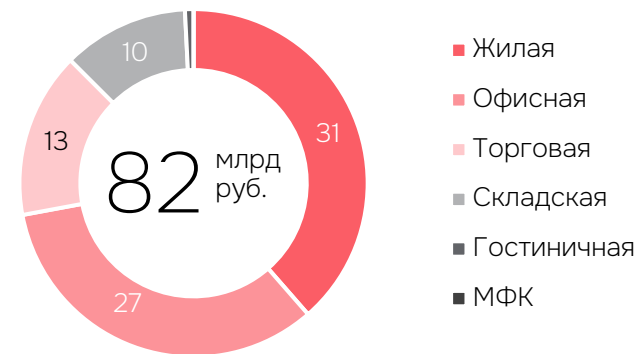
Структура инвестиционных сделок по кварталам, млрд руб.



Структура инвестиционных сделок по сегментам недвижимости, млрд руб.



Структура инвестиционных сделок по сегментам недвижимости в I квартале 2026, млрд руб.



Ключевые показатели · Санкт-Петербург

32 млрд руб.

Объем инвестиций
Санкт-Петербург
I кв. 2026

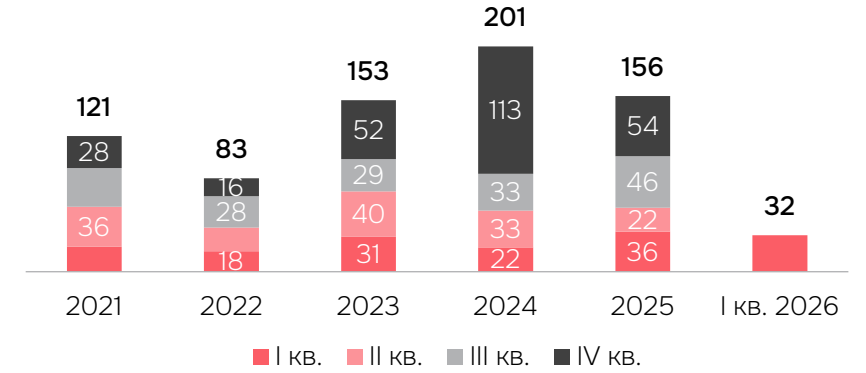
20 шт.

Количество транзакций
Санкт-Петербург
I кв. 2026

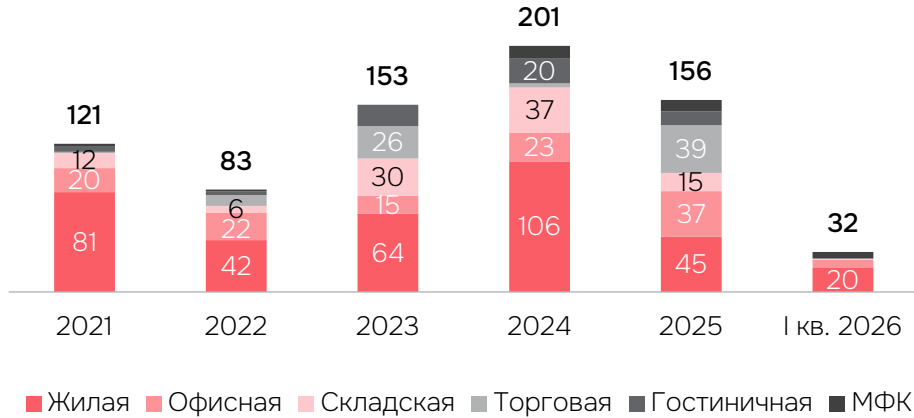
90-100 млрд руб.

Объем вложений
в недвижимость Санкт-Петербурга
Прогноз на 2026

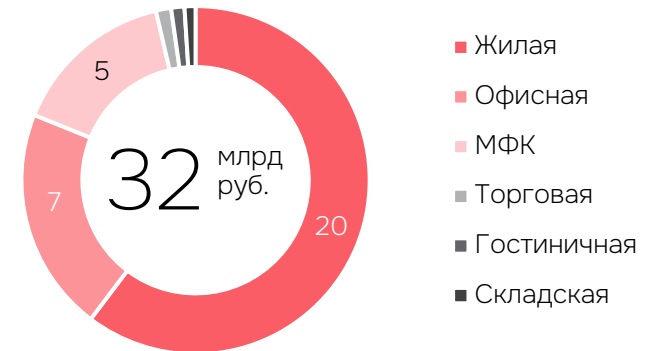
Структура инвестиционных сделок по кварталам, млрд руб.



Структура инвестиционных сделок по сегментам недвижимости, млрд руб.



Структура инвестиционных сделок по сегментам недвижимости в I квартале 2026, млрд руб.



Недвижимость остается привлекательным активом даже в условиях замедления экономики

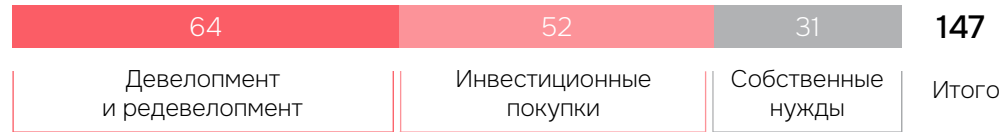
Инвестиционная привлекательность недвижимости сохраняется

Показатели первых кварталов 2023–2026 годов кратно превышают докризисный уровень 2017–2021 года, когда объем вложений не превышал 66 млрд руб. Такая динамика отражает устойчивый интерес инвесторов к недвижимости и подтверждает ее статус защитного актива, сохраняющего привлекательность в условиях отсутствия экономического роста и макроэкономической неопределенности.

Растет доля инвестиций с целью нового строительства и редевелопмента

По итогам января–марта 2026 года объем таких вложений достиг 64 млрд руб. (43% от совокупного объема инвестиций) против 45 млрд руб. (31%) за аналогичный период годом ранее. Рост показателя во многом обусловлен высокой активностью жилых девелоперов, приобретающих новые участки преимущественно у других застройщиков, оптимизирующих свои земельные банки.

Структура вложений в недвижимость по целям приобретения в I квартале 2026, млрд руб.

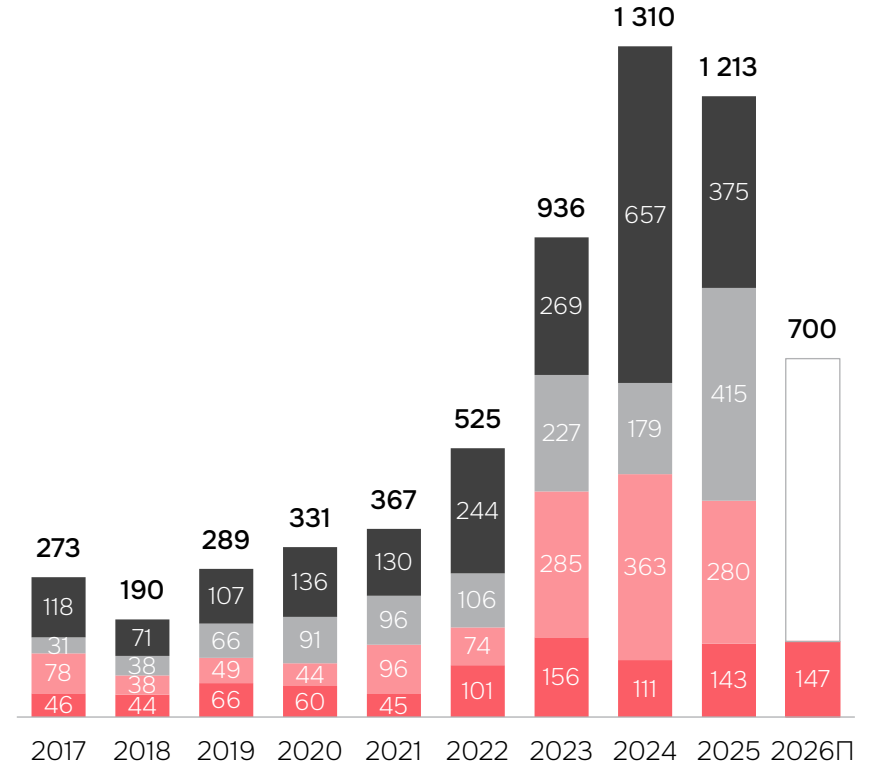


650–700 млрд руб.

Объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России
Прогноз на 2026

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

■ I кв. ■ II кв. ■ III кв. ■ IV кв. □ Прогноз



Структура инвестиций в недвижимость

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:



Платформа данных

Жилая
недвижимость

59 +36% г/г
млрд руб.

20 сделок

Офисная
недвижимость

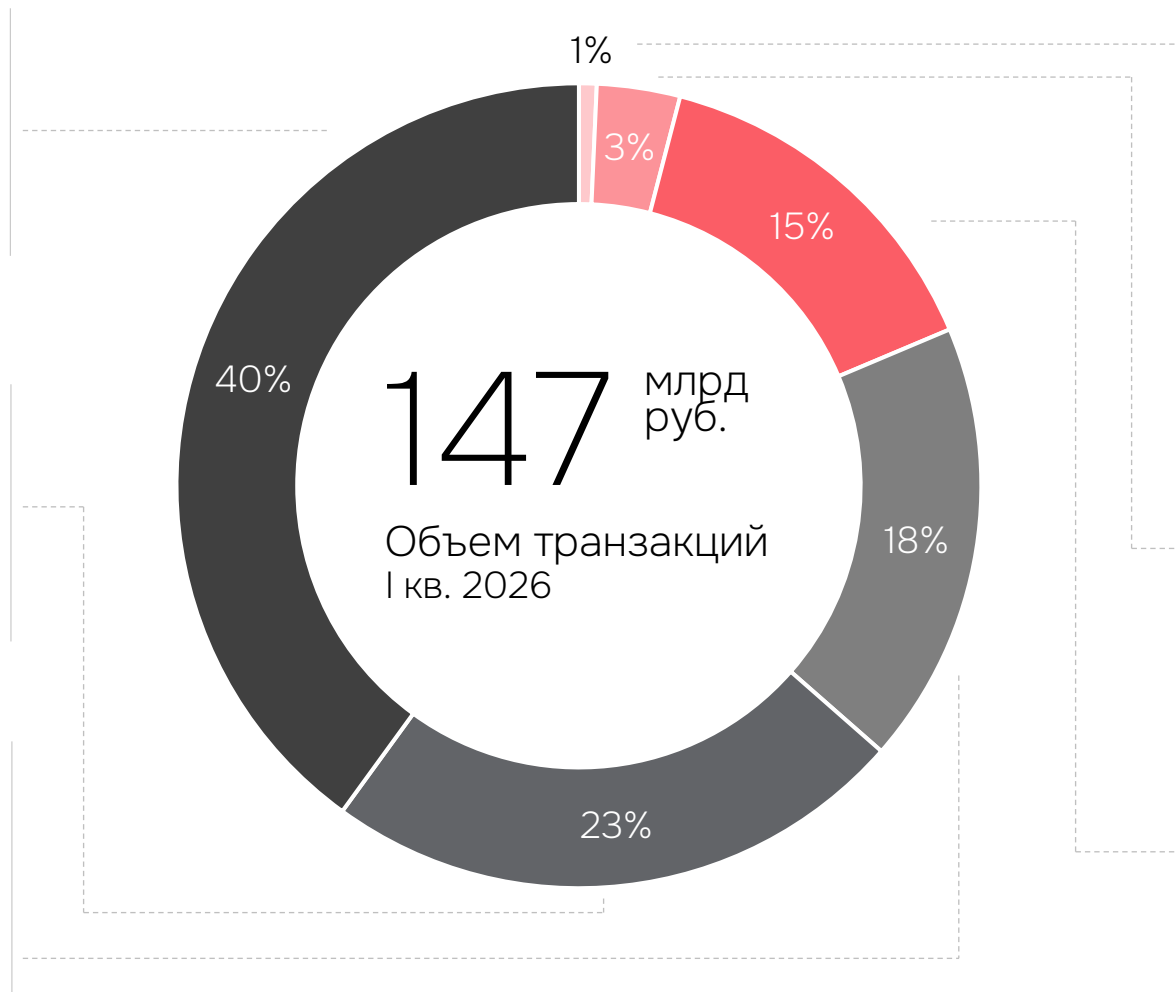
35 -36% г/г
млрд руб.

17 сделок

Складская
недвижимость

26 -19% г/г
млрд руб.

7 сделок



Гостиничная
недвижимость

1 -87% г/г
млрд руб.

2 сделки

МФК

5 x4 г/г
млрд руб.

4 сделки

Торговая
недвижимость

21 x6 г/г
млрд руб.

6 сделок

Жилая недвижимость

Ключевые тенденции

- Структурная перестройка портфелей крупных застройщиков
- Фокус девелоперов — покупка площадок с ИРД*
- Розничные** ЗПИФ делают инвестиции в жилой сегмент доступнее

Инвестиции в девелопмент

В I квартале 2026 года девелоперы приобрели более 200 га земельных участков с потенциалом строительства около 2 млн кв. м жилья на сумму порядка 60 млрд руб. При этом рост интереса к площадкам обусловлен не только спросом, но и структурной перестройкой портфелей крупных застройщиков, а также фокусом на проектах бизнес-класса и выше. Часть компаний оптимизирует активы, тогда как другие, включая региональных игроков, продолжают наращивать земельный банк, преимущественно в Санкт-Петербурге. Приоритет отдается участкам с разрешительной документацией, что позволяет ускорить запуск проектов и снизить риски.

Розничные инвестиции

По итогам 2025 года объем жилой недвижимости в розничных ЗПИФ превысил 900 тыс. кв. м (+600 тыс. кв. м за год). Сегодня 16 из 75 розничных фондов инвестируют в жилой сегмент, преимущественно в проекты на стадии строительства в Московском регионе. Такие фонды позволяют инвесторам получать доход за счет роста стоимости активов, арендных поступлений или перепродажи — без участия в управлении. Низкий порог входа позволяет инвестировать в подобные ЗПИФ и получать доступ к качественным проектам при минимальном объеме вложений.

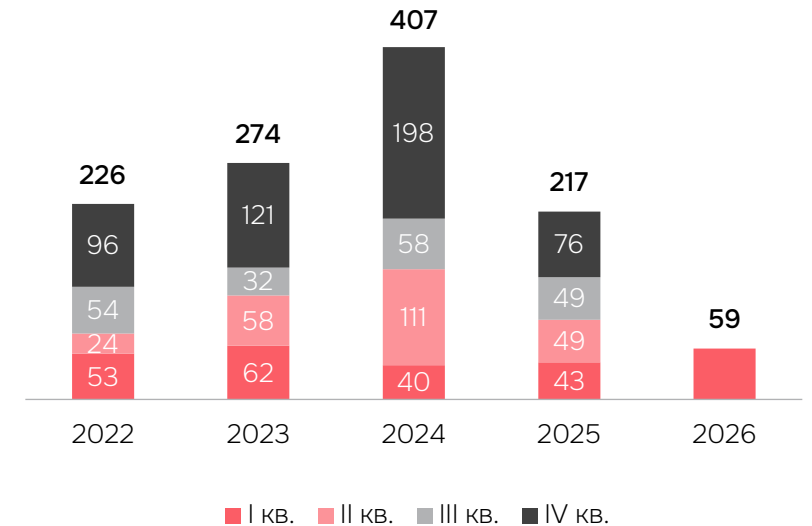
*ИРД – исходно-разрешительная документация.

**Розничные ЗПИФ — фонды с числом пайщиков более 20, паи которых доступны для покупки на открытом рынке.

Крупнейшие сделки I кв. 2026 года

		
Первая образцовая типография Москва	1,8 га	12-14 млрд руб.
Проект ЖК Донские легенды Ростов-на-Дону	90 га	7-9 млрд руб.
ЗУ в пос. Янино Ленинградская область	53,5 га	5-6 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Офисная недвижимость

Ключевые тенденции

- Спрос на офисы — преимущественно под собственные нужды
- Экспонируемые ставки капитализации по Prime объектам находятся в диапазоне 8–9%
- Офисные блоки продолжают пользоваться спросом у инвесторов

Инвестиции в девелопмент

Инвестиции в сегмент остаются высокими. Рынок продолжает пополняться новыми проектами, большинство из них реализуются на продажу блоками и при поддержке городских льготных программ. Совокупный объем офисных площадей на этапе строительства и проектирования в Москве до 2032 года составляет 6,7 млн кв. м и охватывает более 150 проектов.

Покупка готовых объектов

В I квартале 2026 года почти 70% от совокупного объема вложений в офисный сегмент пришлось на приобретение объектов под собственные нужды. Инвестиционные сделки носили точечный характер на фоне ограниченного предложения объектов с потенциалом роста стоимости и низкой готовности собственников к продаже высокодоходных активов.

Розничные инвестиции

Темпы роста приобретений офисных блоков постепенно замедляются, однако уникальные проекты с сильной маркетинговой стратегией остаются востребованными среди частных инвесторов.

Крупнейшие сделки I кв. 2026 года



Лесная 6
Москва



14 тыс.
кв. м



4,5-5 млрд
руб.

Здание Гидропроекта
Москва

34 тыс.
кв. м

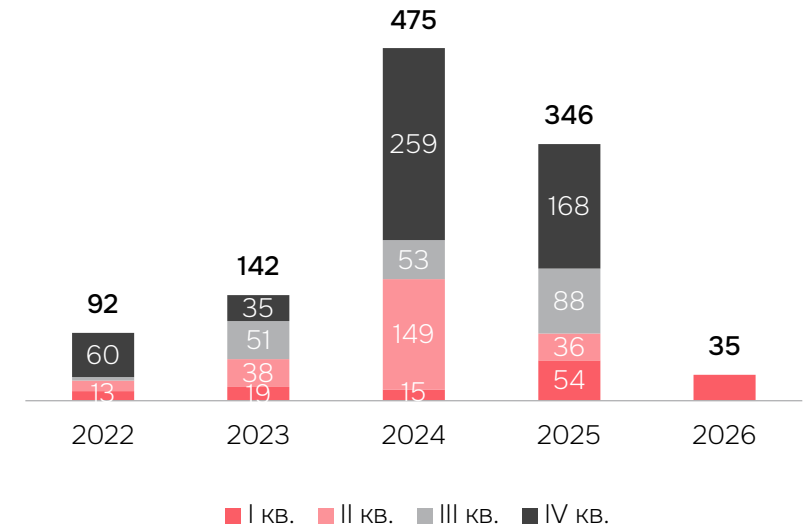
2,7 млрд
руб.

Авиум
Москва

4 тыс.
кв. м

1,4-1,6 млрд
руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Складская недвижимость

Ключевые тенденции

- Сделки на рынке носят точечный характер
- Фокус инвесторов на качестве активов
- Объектов с потенциалом роста стоимости практически не осталось

Инвестиции в девелопмент

Активное строительство новых проектов формирует значительный объем предложения, что оказывает давление на уровень вакантности. За I квартал 2026 года в России было введено порядка 1,7 млн кв. м складской недвижимости, до конца года ожидается еще около 6,5 млн кв. м.

Покупка готовых объектов

Активов с потенциалом роста стоимости на рынке практически не осталось. Крупные инвестиционные фонды сохраняют интерес к складским объектам, но действуют более сдержанно. В I квартале 2026 году УК «Современные фонды недвижимости» приобрела в интересах розничного ЗПИФ складские площади в логопарке «Центр агротехнологий», обеспечив одной сделкой 60% от совокупного объема вложений в сегмент.

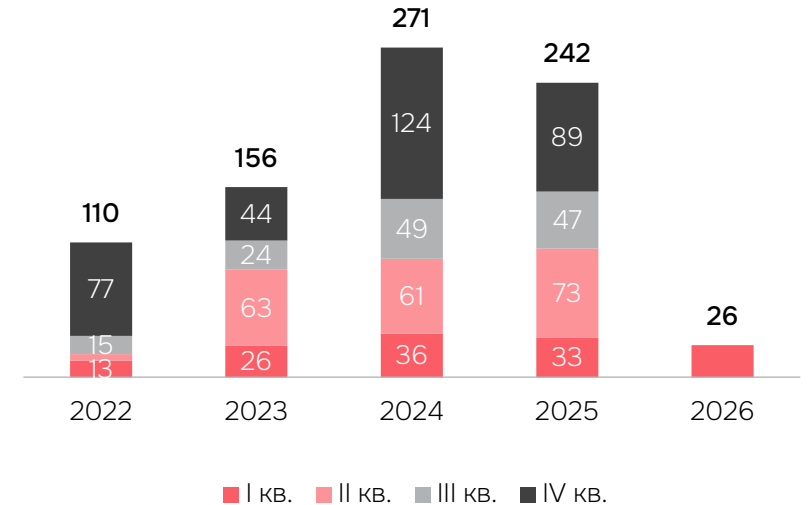
Розничные инвестиции

Объем инвестиций в сегмент light industrial остается ограниченным: часть инвесторов не до конца понимает формат, структуру спроса и целевую аудиторию арендаторов, а на фоне снижения арендных ставок инвестиционная привлекательность сегмента не получила широкого признания.

Крупнейшие сделки I кв. 2026 года

		
ЛП Центр агротехнологий Уфа	187 тыс. кв. м	15-16 млрд руб.
ЦОД Домодедово Московская область	8 тыс. кв. м	6-7 млрд руб.
ЛЦ Внуково Москва	12 тыс. кв. м	1-1,5 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Торговая недвижимость

Ключевые тенденции

- Рост объема вложений в сегмент за счет единичных крупных сделок
- Завершение процесса выхода иностранцев из своих активов
- Сохранение спроса на помещения на первых этажах

Инвестиции в девелопмент

Объем ввода торговых центров остается ограниченным, анонсы новых проектов практически отсутствуют. Девелоперская активность при этом сосредоточена преимущественно на небольших ТЦ в составе новых ЖК, а также на отдельных крупных проектах, сроки ввода которых могут переноситься.

Покупка готовых объектов

В сегменте торговой недвижимости сделки носят точечный характер. Продолжаются продажи активов со стороны иностранных собственников и непрофильных игроков. По итогам января-марта 2026 года было продано 4 торговых центра, 2 спортивных магазина Desport и 1 гипермаркет.

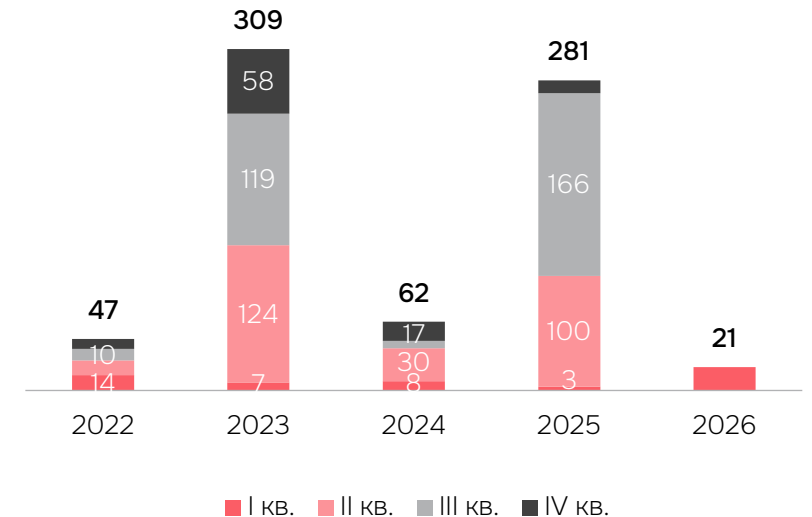
Розничные инвестиции

Спрос на помещения на улицах города и на первых этажах ЖК сохраняется как привычный и понятный инструмент для розничных инвесторов. Интерес к формату связан с прозрачной моделью формирования арендного дохода и возможностью перепрофилирования помещений под различные виды бизнеса.

Крупнейшие сделки I кв. 2026 года

		
Аура Ярославль	120 тыс. кв. м	8-9 млрд руб.
Тройка Москва	144 тыс. кв. м	6-7 млрд руб.
Ома Москва	18 тыс. кв. м	2,5-3 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Гостиничная недвижимость

Ключевые тенденции

- Инвестиции в девелопмент поддерживаются Постановлением №141
- Единичные сделки в сегменте
- Приобретение готовых объектов с целью реконструкции и увеличения номерного фонда

Инвестиции в девелопмент

Динамика нового строительства остается умеренной, значительная часть проектов реализуется в рамках Постановления №141 с использованием механизма льготного кредитования. По программе введено 7,6 тыс. номеров*, еще около 18 тыс. номеров* находятся на стадии строительства с планируемым вводом до 2035 года.

Покупка готовых объектов

Сделки с гостиничными активами остаются редкими в связи с ограниченным предложением. В I квартале 2026 года было заключено две сделки: в Московской области была приобретена база отдыха с потенциалом реконструкции в рекреационный или гостиничный комплекс, в Санкт-Петербурге — действующий отель с целью увеличения номерного фонда.

Розничные инвестиции

Апартаменты остаются востребованным инструментом инвестирования у розничных инвесторов, при этом спрос концентрируется в отдельных локациях — прежде всего в Санкт-Петербурге и курортных направлениях. Также на рынке начинает развиваться формат реализации гостиничных номеров по ДДУ, преимущественно в курортных локациях.

Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.

Крупнейшие сделки I кв. 2026 года



База отдыха Останкино
Московская область



33 тыс. кв. м



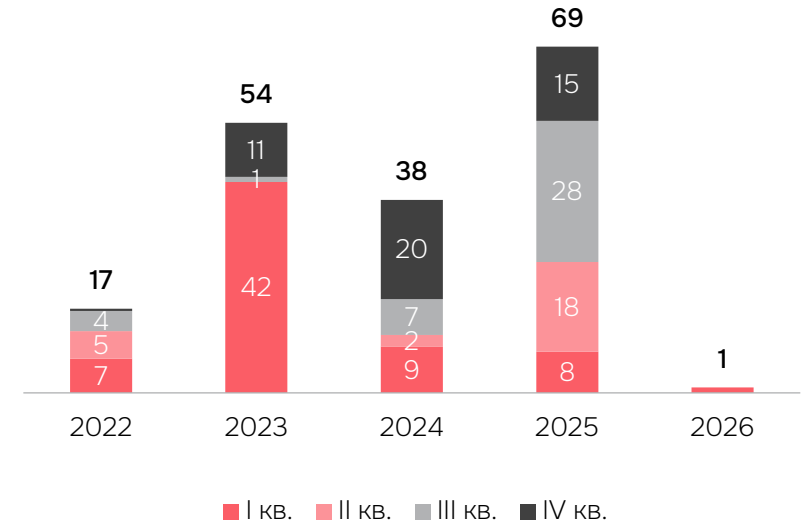
0,6 млрд руб.

Петровский Арт Лофт
Санкт-Петербург

83 ном.

0,4-0,5 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Инвестиции в недвижимость

Ключевые инвестиционные сделки I кв. 2026

Внешний контекст

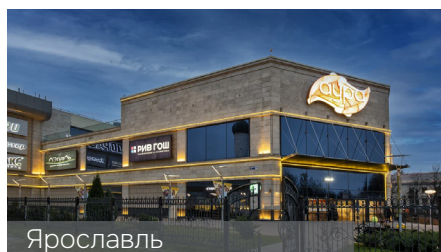
Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение

Получить доступ
к интерактивному
данным и всем срезам:

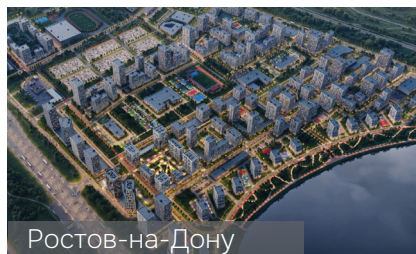
 Платформа данных



Ярославль

ТРЦ Аура

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



Ростов-на-Дону

Проект ЖК Донские легенды

90 га / 7-9 млрд руб.
Сумма элементов



Уфа

ЛП Центр агротехнологий

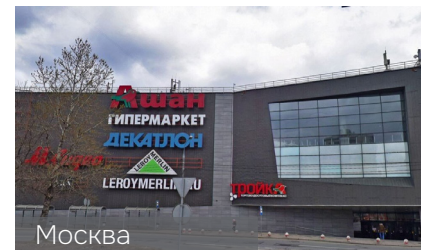
186,7 тыс. кв. м / 15-16 млрд руб.
Современные фонды недвижимости



Москва

Комплекс Первой образцовой типографии

38,5 тыс. кв. м / 12-14 млрд руб.
Sminex



Москва

ТЦ Тройка

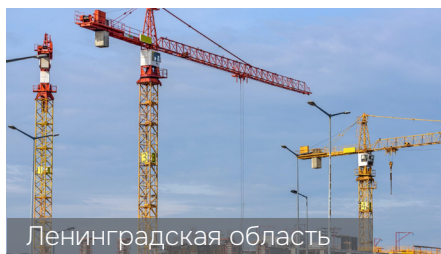
144,5 тыс. кв. м / 6-7 млрд руб.
Концерн Энерготехнологии



Московская область

ЦОД Домодедово

7,5 тыс. кв. м / 6-7 млрд руб.
Конфиденциально



Ленинградская область

ЗУ в Янино

53,5 га / 5-6 млрд руб.
ССК



Москва

БЦ Лесная 6

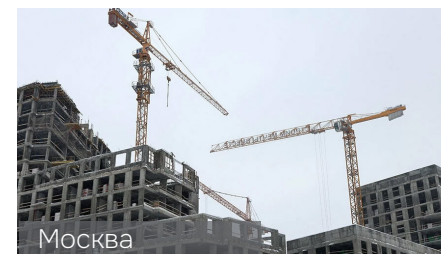
14 тыс. кв. м / 4,5-5 млрд руб.
Велесстрой



Москва

ДЦ Авиатор

10 тыс. кв. м / 4-4,5 млрд руб.
Upside Development



Москва

ЗУ в Таганском районе

0,6 га / 3-3,5 млрд руб.
Sminex

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение

Недвижимость в ЗПИФ



Недвижимость – ключевой актив ЗПИФ

Общая стоимость* **всех активов** в ЗПИФ

21,5 трлн руб.
IV кв. 2025

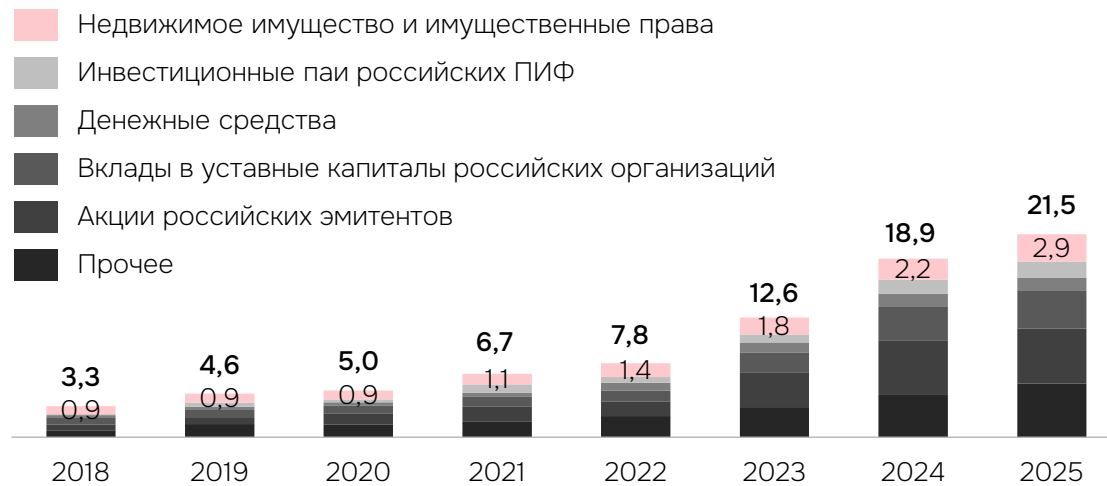
18,9 трлн руб.
IV кв. 2024

Стоимость **недвижимости** в ЗПИФ

2,9 трлн руб.
IV кв. 2025

2,2 трлн руб.
IV кв. 2024

Общая стоимость* активов в ЗПИФ, трлн руб.



Источник: Банк России.

*Данные представлены с учетом обязательств. Данные от 31.12.2025.

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

Депозиты – ресурс для рынка ЗПИФ

На конец I квартала 2026 года денежный агрегат М2 составил 130,2 трлн руб., увеличившись на 11,8% за год. Депозиты населения (66,5 трлн руб.) и организаций (45,3 трлн руб.) формируют значительный ресурс для рынка ЗПИФ. На фоне снижения доходности по банковским вкладам часть средств перераспределяется в альтернативные инструменты, включая ЗПИФ недвижимости, открывая возможности для инвестиций в реальные активы.

Трансформации сбережений в инвестиции

Фонды, инвестирующие в недвижимость, позволяют получать доход от недвижимости без прямого управления объектами и операционных задач. Для инвесторов они могут рассматриваться как альтернатива банковским вкладам среди других инструментов размещения капитала, отличаясь структурой активов и механизмом формирования дохода.

Недвижимые активы – ключевой компонент ЗПИФ

На конец 2025 года стоимость недвижимых активов в составе ЗПИФ достигла 2,9 трлн руб. из 21,5 трлн руб. (13%), сохранив позиции в топ-3 крупнейших категорий вложений после акций российских эмитентов и вкладов в уставные капиталы российских организаций. Рекордный рост стоимости недвижимого имущества и прав на него на 634 млрд руб. (+29% г/г) подтверждает устойчивость сегмента в структуре ЗПИФ.

Недвижимость в розничных ЗПИФ

СЧА розничных* ЗПИФ,
инвестирующих
в недвижимость

676 млрд
руб.

Совокупный объем
недвижимости в составе
розничных* ЗПИФ

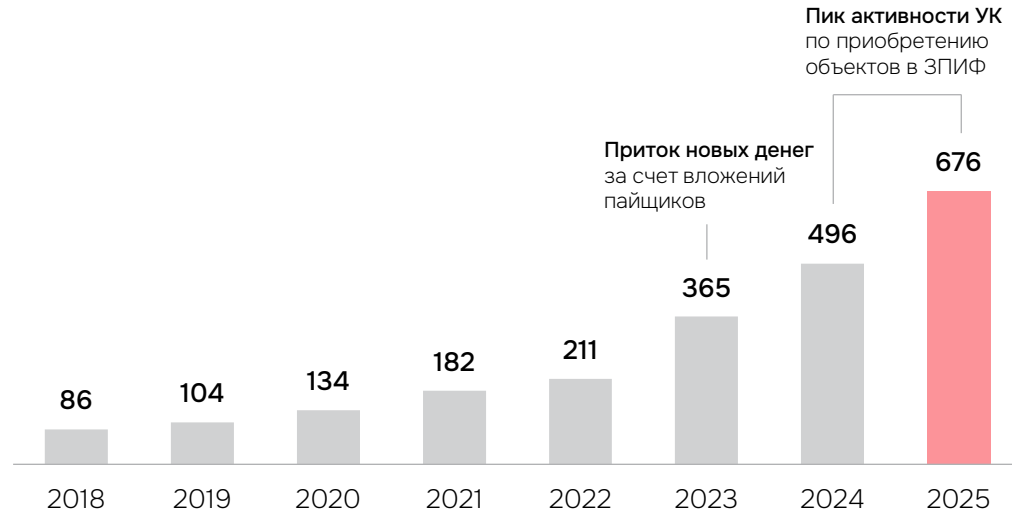
5,9 млн
кв. м.

Рекордный прирост СЧА и недвижимости в розничных ЗПИФ в 2025 году и ожидаемое замедление в I квартале 2026 года

По итогам 2025 года совокупная стоимость чистых активов розничных ЗПИФ достигла 676 млрд руб. (+179 млрд руб. с конца 2024 года), что обусловлено включением новых объектов, переоценкой активов и запуском новых фондов.

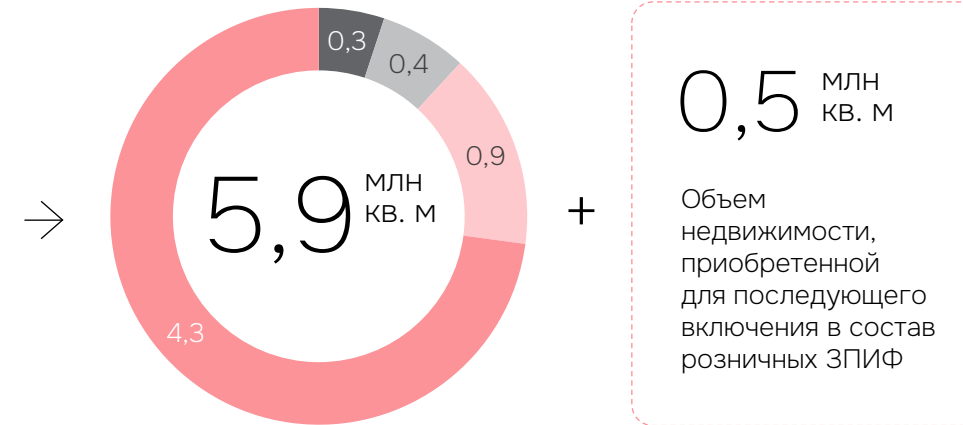
За 2025 год объем недвижимости в розничных ЗПИФ увеличился на 2,1 млн кв. м. В I квартале 2026 года темпы прироста замедлились на фоне снижения объемов включения недвижимости в состав фондов после рекордного 2025 года.

Динамика СЧА розничных* ЗПИФ недвижимости, млрд руб.



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

Складская недвижимость
Жилая недвижимость
Офисная недвижимость
Торговая недвижимость



Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ, IBC Real Estate.
Данные от 31.12.2025.

*СЧА розничных ЗПИФ недвижимости указана по действующим фондам на 31.12.2025, исключая фонды на стадии прекращения и не учитывая земельные участки и вспомогательные объекты. Розничные ЗПИФ недвижимости включают в свой состав более 20 пайщиков и открыты для свободного приобретения.

Новые активы в составе ЗПИФ

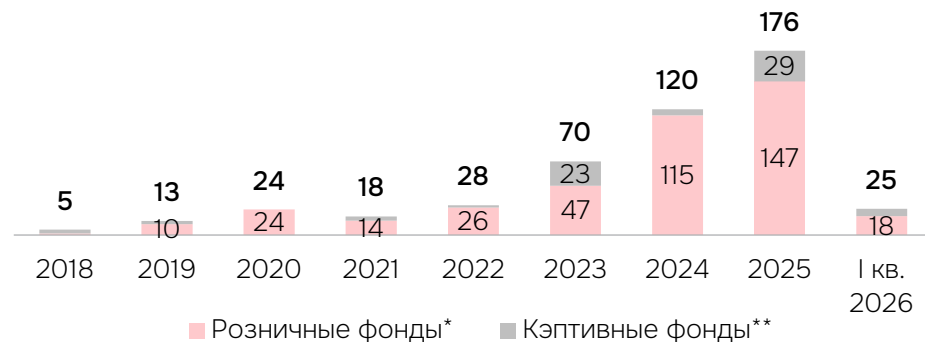
Пик инвестиционной активности УК ЗПИФ

В 2025 году управляющие компании ЗПИФ продемонстрировали рекордную активность по приобретению новых объектов для фондов. За год было приобретено 32 объекта на сумму 176 млрд руб., что превышает показатели рекордного 2024 года, когда прошло 27 сделок на 120 млрд руб. Этот результат отражает максимальный уровень инвестиционной активности УК за всю историю наблюдений.

Рост числа девелоперских ЗПИФ

В 2025 году общее число девелоперских фондов достигло 10 (+6 ЗПИФ за год). Такие фонды позволяют снижать кредитную нагрузку застройщиков в условиях дорогого финансирования и становятся все более востребованным инструментом привлечения средств инвесторов.

Динамика инвестиций в недвижимость в составе ЗПИФ по типу фондов УК, млрд руб.



*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.

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

Крупнейшие сделки по покупке объектов в состав ЗПИФ в 2025 году



Белая площадь
110,8 тыс. кв. м / 46,5 млрд руб.
Современные фонды недвижимости



СК Домодедово
148 тыс. кв. м / 12,5-13,5 млрд руб.
Современные фонды недвижимости

Крупнейшие сделки по покупке объектов в состав ЗПИФ в 2026 году



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



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

Внешний контекст

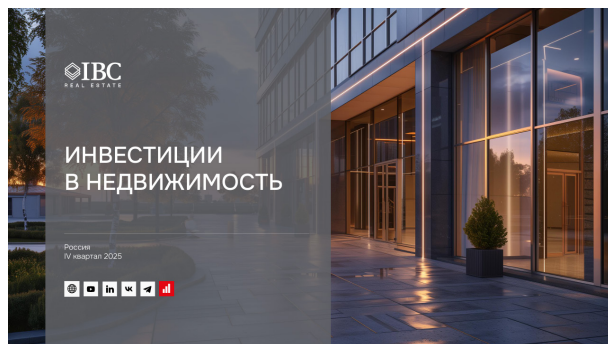
Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение

Приложение

Изданные ранее отчеты



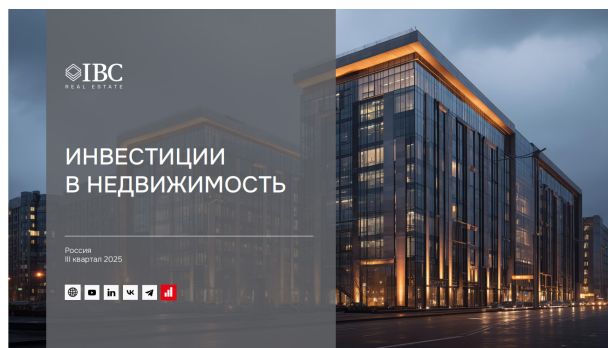
Инвестиции в недвижимость
IV квартал 2025



Универсальные маркетплейсы и магазины
Март 2026



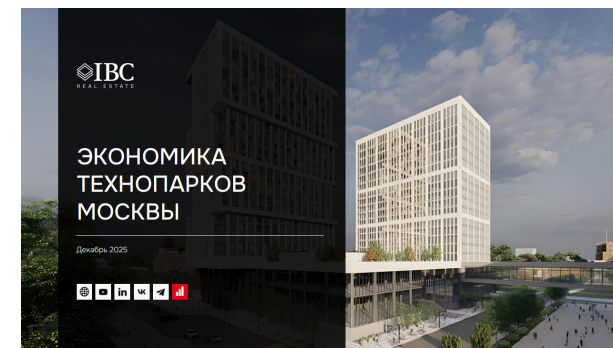
Рынок низкотемпературных складов
Итоги 2025



Инвестиции в недвижимость
III квартал 2025



Технопарки Москвы
Декабрь 2025



Экономика технопарков Москвы
Декабрь 2025



Микаэл Казарян

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций

Mikael.Kazaryan@ibcrealestate.ru



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики

Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru



Анастасия Захарьева

Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики

Anastasia.Zakharieva@ibcrealestate.ru



Валерия Шураева

Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики

Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru



Екатерина Космарская

Аналитик департамента
рынков капитала и инвестиций

Ekaterina.Kosmarskaya@ibcrealestate.ru



Юлия Быкова

Старший аналитик департамента
исследований и аналитики

Julia.Bykova@ibcrealestate.ru

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

