



# Недвижимость в ЗПИФ

Россия  
Май 2026



# Рынок ЗПИФ в России



# История развития рынка ПИФ в России

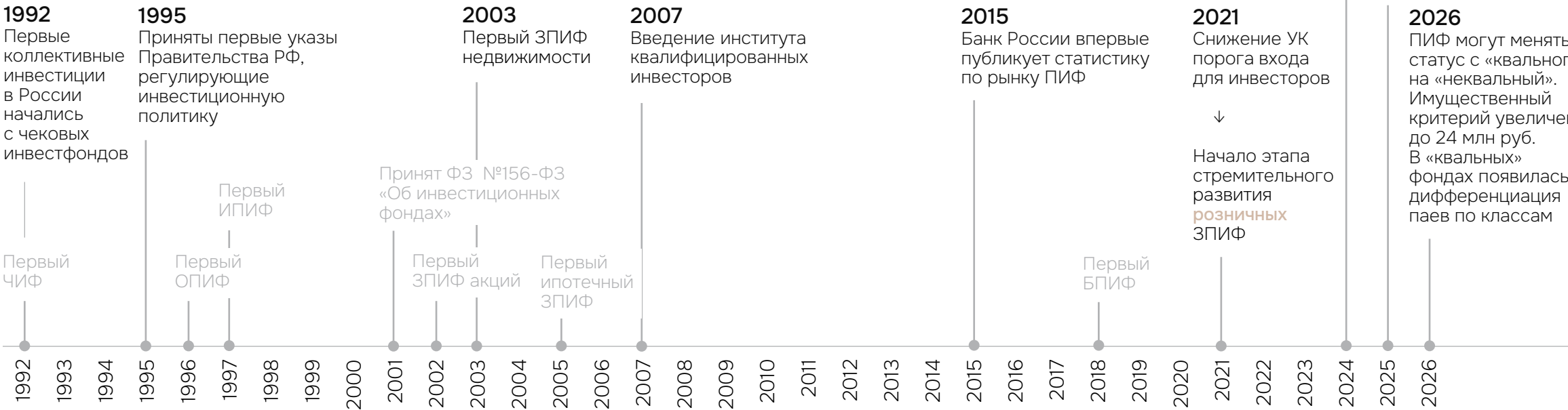


## Хронология становления рынка

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

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



**2024**  
Увеличен максимальный срок существования ЗПИФ для квалифицированных инвесторов – с 15 до 49 лет

**2025**  
Банк России повысил имущественный критерий для присвоения статуса квалифицированного инвестора до 12 млн руб.

**2026**  
ПИФ могут менять статус с «квального» на «неквальный». Имущественный критерий увеличен до 24 млн руб. В «квальных» фондах появилась дифференциация паев по классам

# Депозиты — потенциал для рынка ЗПИФ

Депозиты остаются для населения одним из основных инструментов сбережений

130,2 <sup>трлн руб.</sup>

Рублевая денежная масса · агрегат M2

66,5 <sup>трлн руб.</sup>

Депозиты домашних хозяйств

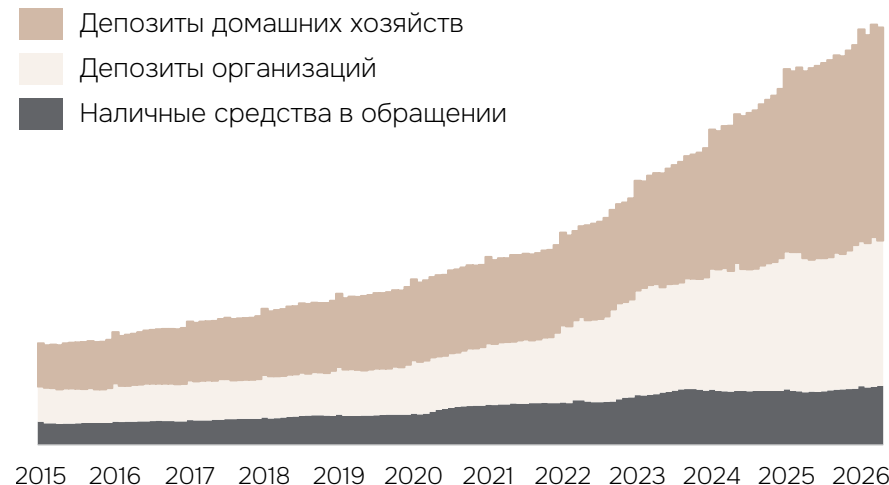
45,3 <sup>трлн руб.</sup>

Депозиты организаций

18,4 <sup>трлн руб.</sup>

Наличные средства в обращении

Рублевая денежная масса · агрегат M2  
трлн руб. на 31.03.2026



## Депозиты — ключевая форма сбережений населения

Более половины денежной массы сосредоточено на банковских вкладах. Значительная часть населения и организаций предпочитает хранить средства на депозитах, что отражает высокую склонность к консервативным стратегиям.

## Накопленные средства на депозитах — потенциал для коллективных инвестиций

По мере изменения рыночных условий и снижения привлекательности вкладов часть накопленных средств может перераспределяться в ЗПИФ недвижимости и другие инструменты коллективного инвестирования, формируя базу для дальнейшего развития рынка.

## ЗПИФ — инструмент трансформации сбережений в инвестиции

Фонды недвижимости предлагают баланс доходности и риска, сопоставимый с ожиданиями консервативных инвесторов, обеспечивая профессиональное управление и доступ к качественным активам.

# Ключевые показатели рынка ЗПИФ

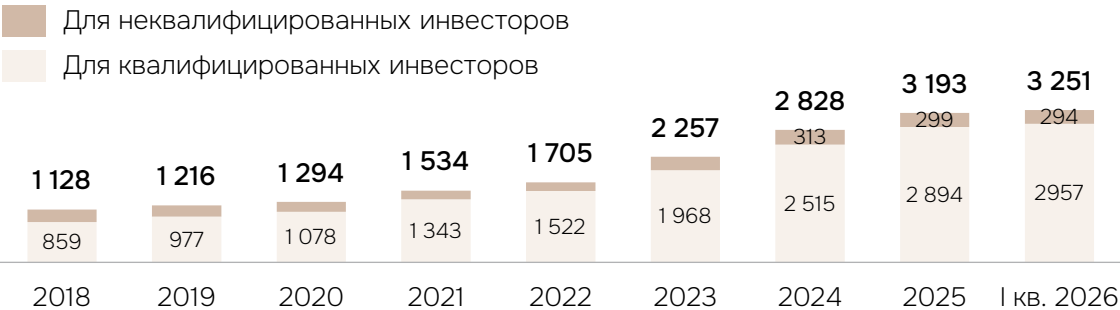


Рынок закрытых паевых инвестиционных фондов продолжает рост

Основные показатели рынка ПИФ по итогам I квартала 2026 года

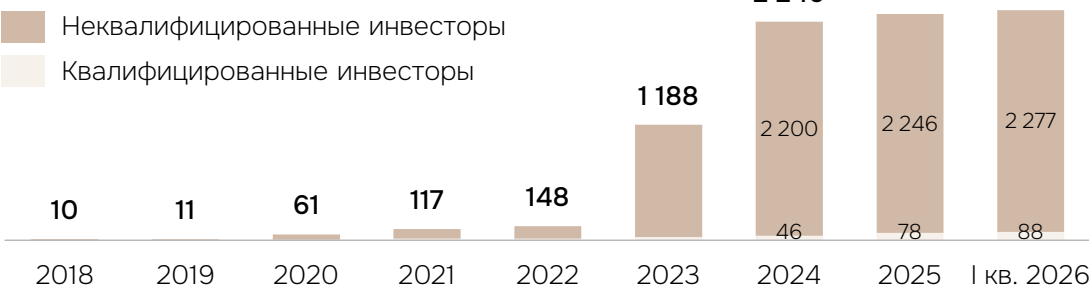
|                                      | ЗПИФ  | БРИФ | ОПИФ | ИПИФ |
|--------------------------------------|-------|------|------|------|
| Количество фондов, ед.               | 3 251 | 101  | 248  | 142  |
| Количество владельцев паев, млн. ед. | 2,4   | 17,1 | 2,5  | 1,1  |
| Стоимость* активов ПИФ, трлн руб.    | 22,4  | 2,2  | 1,7  | 0,8  |

Динамика количества зарегистрированных ЗПИФ, ед.

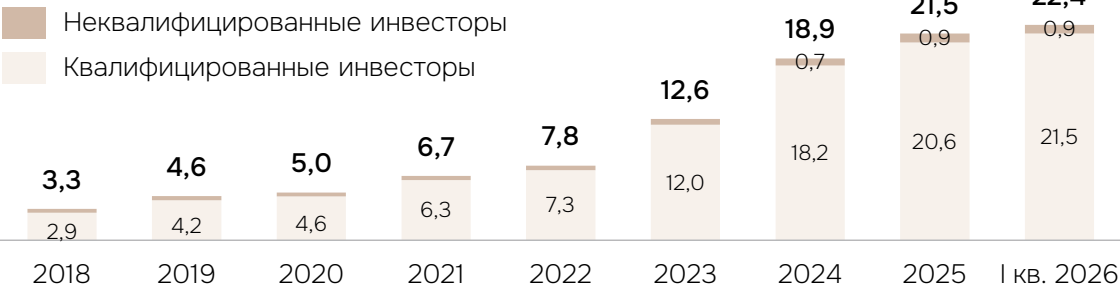


Число ЗПИФ и пайщиков в них продолжает увеличиваться, подтверждая активное применение инструмента для структурирования активов и реализации инвестиционных стратегий различного типа.

Динамика количества владельцев паев ЗПИФ, тыс. ед.



Динамика стоимости\* активов в составе ЗПИФ, трлн руб.



Источник: Банк России. Данные от 31.03.2026.  
\*Данные представлены с учетом обязательств.

# Типы активов в ЗПИФ

## Структура активов в фондах



22,4 трлн руб. — совокупная стоимость активов ЗПИФ, которая складывается из СЧА\*\* ЗПИФ (18,6 трлн руб.) и обязательств ЗПИФ (3,8 трлн руб.).

Стоимость активов\* в ЗПИФ, трлн руб.



Источник: Банк России.

Данные от 31.03.2026.

\*Данные представлены с учетом обязательств.

\*\*СЧА ЗПИФ — стоимость чистых активов, отражающая совокупную стоимость активов в ЗПИФ за вычетом его обязательств.

### Недвижимые активы — один из ключевых компонентов ЗПИФ

На конец марта 2026 года стоимость недвижимости в ЗПИФ составила 2,9 трлн руб. из 22,4 трлн руб. (13%), что позволило этому классу активов сохранять позиции в топ-3 крупнейших категории вложений после акций российских эмитентов и вкладов в уставные капиталы российских организаций.

### Переток средств в ЗПИФ с депозитов

Снижение ставок по депозитам повысил интерес розничных инвесторов к ЗПИФ создают условия для дальнейшего увеличения доли недвижимости в структуре фондов.

5,5 трлн руб. Стоимость недвижимого имущества и имущественных прав в ЗПИФ

По оценкам IBC Real Estate, совокупная стоимость недвижимости в составе ЗПИФ составляет порядка 5,5 трлн руб. При этом недвижимость учитывается не только через прямое владение объектами (2,9 трлн руб.), но и через доли в уставных капиталах компаний (2,6 трлн руб.).

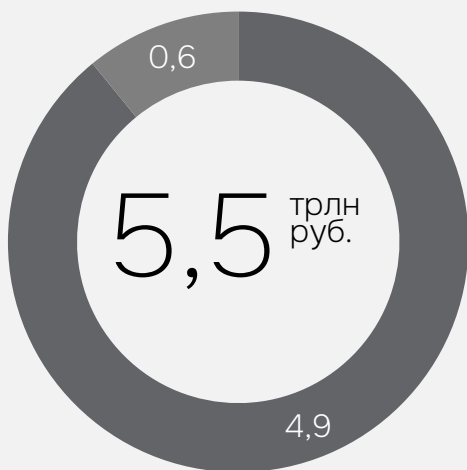
# В каких ЗПИФ представлена недвижимость

Распределение стоимости недвижимости по различным видам фондов

По статусу инвестора

**Фонды для квалифицированных  
и неквалифицированных инвесторов**

Стоимость недвижимости\* в составе ЗПИФ,  
трлн руб.



- Фонды для квалифицированных инвесторов
- Фонды для неквалифицированных инвесторов

По публичности фондов

**Кэптивные (непубличные)  
и розничные фонды**

Стоимость недвижимости\* в составе ЗПИФ,  
трлн руб.



- Кэптивные фонды
- Розничные фонды

**5,5** трлн  
руб.

Совокупная стоимость  
недвижимости\*  
в ЗПИФ

**2,9** трлн  
руб.

Прямое владение  
недвижимостью,  
включая готовые  
объекты и проекты  
на стадии строительства

+

**2,6** трлн  
руб.

Вклады в уставные  
капиталы компаний,  
на балансе которых  
находится  
недвижимость

Из совокупной стоимости недвижимости в ЗПИФ  
**0,7 трлн руб. приходится на розничные фонды,**  
из которых 0,4 трлн руб. составляют объекты в прямом  
владении, еще 0,3 трлн руб. — доли в уставных капиталах.  
Оставшаяся часть рынка представлена в кэптивных фондах.

Источник: Банк России, официальные данные УК.  
Данные от 31.03.2026.

\*Недвижимость в структуре ЗПИФ представлена как в виде прямого владения объектами (включая готовые активы и проекты на стадии строительства), так и через косвенные инструменты — в частности, доли в уставных капиталах компаний, на балансе которых находится недвижимость. Однако последнее не учитывается в общем объеме стоимости недвижимости в ЗПИФ.

# Розничные ЗПИФ

**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.



# Динамика СЧА розничных ЗПИФ

Рост популярности розничных фондов

807 млрд руб.



28 млрд руб.

СЧА\* розничных ЗПИФ, инвестирующих в недвижимость

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

## Рост рынка розничных ЗПИФ, инвестирующих в недвижимость

Розничные фонды демонстрируют устойчивый рост и с каждым годом усиливают свое присутствие на рынке. С 2023 года УК ЗПИФ перешли к активной фазе инвестирования, направляя ранее привлеченные средства на приобретение объектов.

К концу I квартала 2026 года совокупная СЧА розничных фондов достигла 807 млрд руб. УК продолжают расширять портфели и продуктовую линейку, рассчитывая на переток средств частных инвесторов с депозитов в ЗПИФ.

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



4 %

## Сдержанный рост СЧА розничных ЗПИФ

с начала года обусловлен снижением активности УК по включению новых объектов в состав фондов, прежде всего в сегментах складской и жилой недвижимости.

В I квартале 2025 года СЧА розничных ЗПИФ выросла на 44 млрд руб., а объем недвижимости в фондах увеличился на 563 тыс. кв. м, в I квартале 2026 года рост соответствующих показателей составил 28 млрд руб. и 163 тыс. кв. м соответственно.

Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ.  
Данные от 31.03.2026.

\*СЧА ЗПИФ — стоимость чистых активов, отражающая совокупную стоимость активов в ЗПИФ за вычетом его обязательств. СЧА розничных ЗПИФ, инвестирующих в недвижимость, указана по действующим фондам на 31.03.2026, исключая фонды на стадии прекращения и не учитывая земельные участки и вспомогательные объекты. Здесь и далее в расчетах представлены данные о СЧА розничных фондов ЗПИФ, инвестирующих в недвижимость, включающих в свой состав более 20 пайщиков и открытых для свободного приобретения.

# Структура активов розничных ЗПИФ



Распределение активов в розничных фондах

807 млрд руб.



6,2 млн кв. м

Совокупно недвижимости в розничных ЗПИФ

СЧА розничных ЗПИФ, инвестирующих в недвижимость

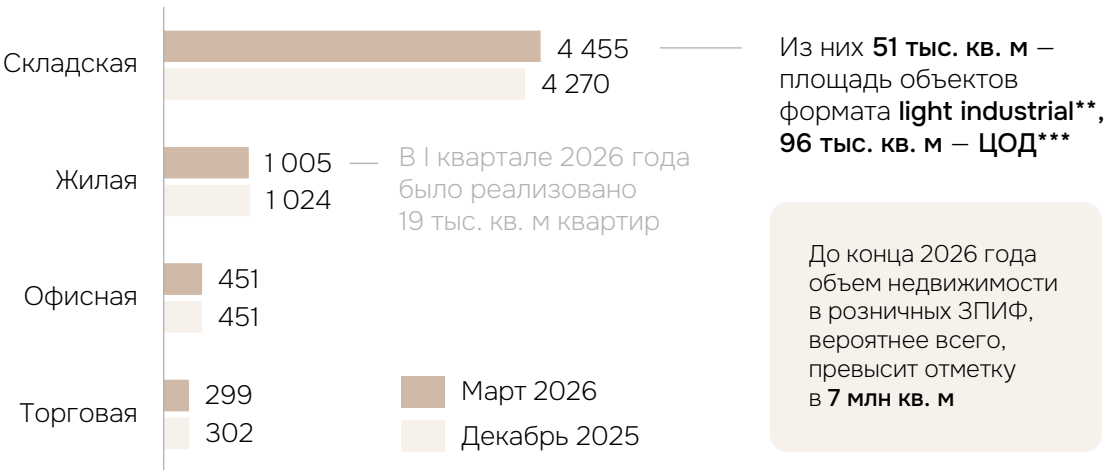
## Доля складской недвижимости в ЗПИФ остается доминирующей

По состоянию на конец марта 2026 года в розничных фондах, инвестирующих в недвижимость, сосредоточено 6,2 млн кв. м, из которых 72% приходится на складские объекты, что свидетельствует о высоком уровне доверия со стороны УК к данному сегменту как одному из наиболее устойчивых на рынке.

## Рынок розничных ЗПИФ далек от насыщения

В розничных ЗПИФ коммерческая недвижимость классических сегментов – бизнес-центры, торговые центры, гостиницы и склады – составляет всего 3% от общего объема качественных полезных площадей в России. УК продолжают последовательно наращивать портфели, фокусируясь на приобретении ликвидных объектов в различных сегментах и расширяя инвестиционные возможности фондов.

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



0,8 млн кв. м

Объем приобретенной недвижимости в интересах розничных ЗПИФ, 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 ЗПИФ, однако объекты еще не вошли в состав фондов. Большая часть площадей относится к торговому сегменту.

Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ. Данные от 31.03.2026.

\*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.

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

\*\*\*ЦОД – центр обработки данных.

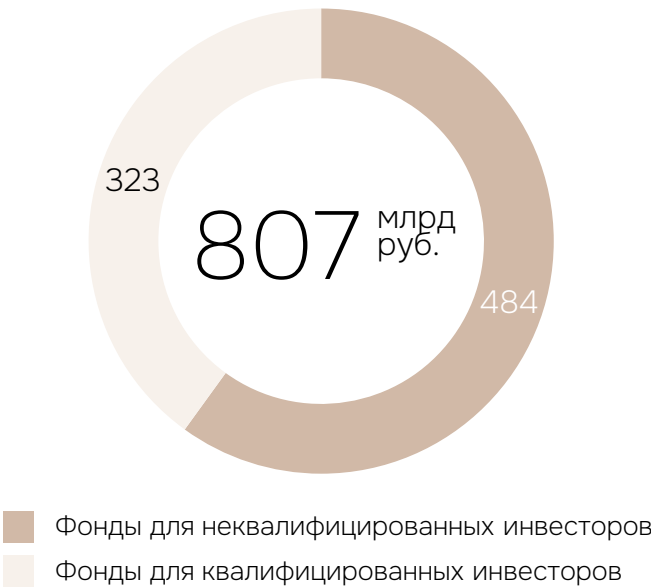
# Структура розничных ЗПИФ по типам фондов

Распределение СЧА и недвижимости розничных фондов

По статусу инвестора

**Фонды для квалифицированных и неквалифицированных инвесторов**

СЧА розничных ЗПИФ, инвестирующих в недвижимость, по статусу инвестора, млрд руб.



По категории фонда

**Рентные, недвижимости и комбинированные фонды**

СЧА розничных ЗПИФ, инвестирующих в недвижимость, по категории фонда, млрд руб.



По УК розничных фондов

**Топ УК по объему недвижимости в розничных ЗПИФ**

Объем недвижимости розничных ЗПИФ, инвестирующих в недвижимость, по УК, млн кв. м



Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ.  
Данные от 31.03.2026.

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

# Ключевые игроки розничных ЗПИФ



## Ведущие управляющие компании розничных фондов

### Высококонцентрированный рынок

80% от совокупного объема недвижимости розничных ЗПИФ приходится на 3 крупнейшие УК — 5,0 млн кв. м. Портфели УК «Современные фонды недвижимости» и УК «Парус Управление Активами» практически полностью сформированы складскими объектами (более 80% от общего объема портфелей). Основу портфеля УК «Дом.РФ Управление Активами» составляет жилая недвижимость, включая готовые квартиры и апартаменты, а также ЖК на стадии строительства.

Оставшиеся 1,2 млн кв. м распределены между 13 другими УК.

### Рост и расширение имущественной базы

УК розничных ЗПИФ отражает растущий интерес розничных инвесторов к диверсифицированным инструментам коллективного инвестирования.

Крупнейшие\* УК розничных ЗПИФ, инвестирующих в недвижимость, по объему недвижимости\*\* в фондах, тыс. кв. м

| Управляющая компания                                                                                                      | Объем недвижимости розничных фондов, тыс. кв. м | Количество розничных фондов, шт. | Категории розничных фондов                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|
|  <b>СОВРЕМЕННЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ</b> | 3 504                                           | 8                                | Недвижимости<br>Комбинированные            |
|  <b>УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ</b>            | 772                                             | 2                                | Недвижимости<br>Комбинированные            |
|  <b>PARUS</b> ASSET MANAGEMENT         | 700                                             | 8                                | Комбинированные                            |
|  <b>ABC CAPITAL</b> ASSET MANAGEMENT   | 370                                             | 3                                | Комбинированные                            |
|  <b>ВИМ</b> СБЕРЕЖЕНИЯ                 | 268                                             | 5                                | Недвижимости<br>Комбинированные            |
|  <b>Альфа Капитал</b>                  | 252                                             | 27                               | Недвижимости<br>Рентные<br>Комбинированные |
|  <b>ACCENT</b> ASSET MANAGEMENT        | 223                                             | 3                                | Недвижимости<br>Комбинированные            |
| Прочие УК                                                                                                                 | 121                                             | 16                               | Недвижимости<br>Рентные<br>Комбинированные |
| <b>ИТОГО</b>                                                                                                              | <b>6 210</b>                                    | <b>72</b>                        |                                            |

Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ.  
Данные от 31.03.2026.

\*Крупнейшие УК розничных ЗПИФ — УК, объем недвижимости которых превышает 200 тыс. кв. м.

\*\*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.

# Крупнейшие сделки по покупке объектов в ЗПИФ

Складская недвижимость — основной актив розничных ЗПИФ

## Фокус УК ЗПИФ сосредоточен на складской недвижимости

В 2025 году УК ЗПИФ в интересах розничных фондов приобрели 21 объект на сумму 147 млрд руб., из которых 60% пришлось на складскую недвижимость (за 18 объектов). В I квартале 2026 года было заключено 3 сделки на сумму 18 млрд руб., тогда как за аналогичный период 2025 года — 4 сделки общим объемом 13,5 млрд руб., все в складском сегменте.

## Рост числа девелоперских ЗПИФ

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

Розничные ЗПИФ продолжают усиливать свои позиции в складском сегменте, одновременно диверсифицируя структуру активов. Баланс между концентрацией в устойчивом сегменте и расширением по другим направлениям формирует более гибкую и устойчивую модель развития фондов.

## Крупнейшие сделки по покупке объектов в состав розничных ЗПИФ в 2025 году



**БЦ «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



**СК «Обухово»**  
122 тыс. кв. м / 10-12 млрд руб.  
Современные фонды недвижимости

## Крупнейшие сделки по покупке объектов в состав розничных ЗПИФ в I квартале 2026 года



**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



**Часть БЦ «Европа Билдинг»**  
2,8 тыс. кв. м / 0,8 млрд руб.  
Aktivo

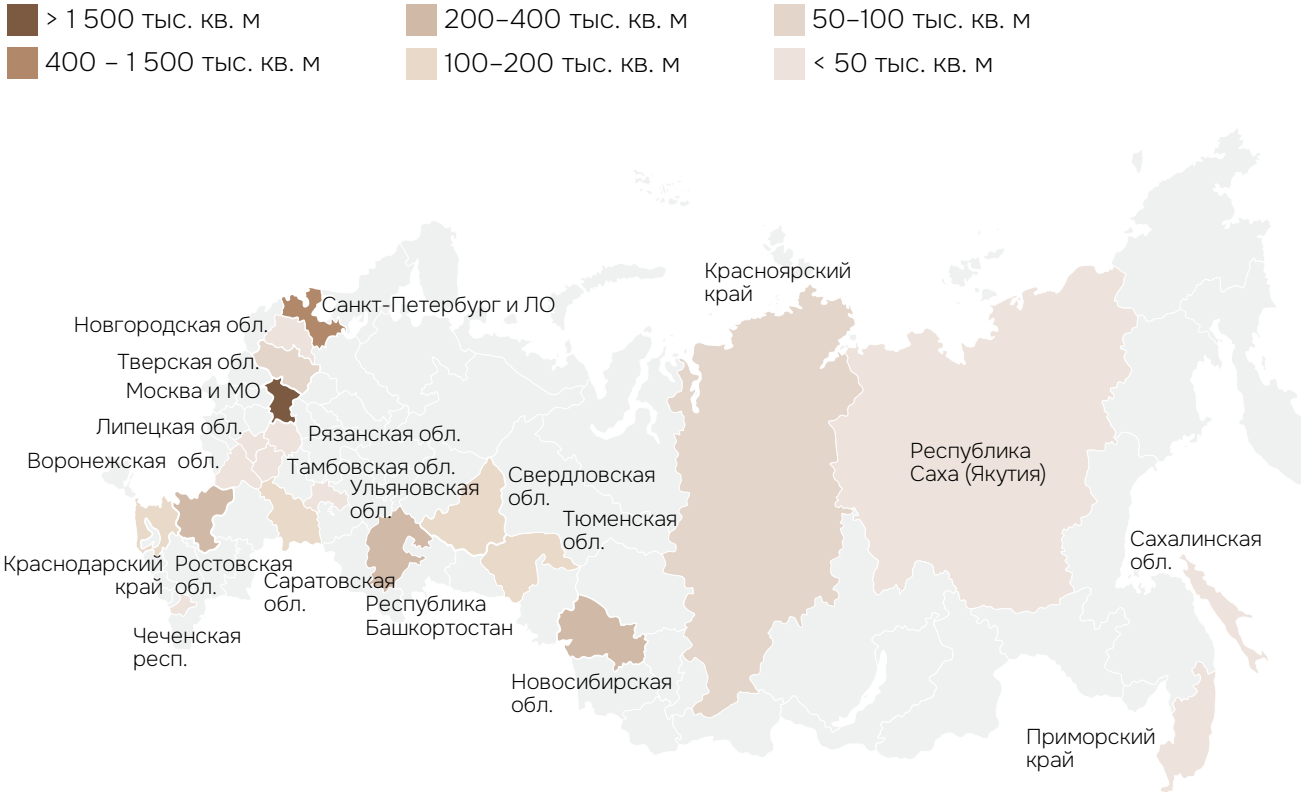
# География недвижимости в розничных ЗПИФ



Распределение недвижимости розничных фондов по регионам

|                            | Складская<br>недвижимость,<br>тыс. кв. м | Офисная<br>недвижимость,<br>тыс. кв. м | Жилая<br>недвижимость,<br>тыс. кв. м | Торговая<br>недвижимость,<br>тыс. кв. м | Всего<br>тыс. кв. м |
|----------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|
| Москва и МО                | 2 416                                    | 433                                    | 892                                  | 152                                     | 3 893               |
| Санкт-Петербург<br>и ЛО    | 704                                      | 18                                     | -                                    | 17                                      | 739                 |
| Ростовская<br>область      | 307                                      | -                                      | -                                    | -                                       | 307                 |
| Новосибирская<br>область   | 229                                      | -                                      | -                                    | -                                       | 229                 |
| Республика<br>Башкортостан | 187                                      | -                                      | 15                                   | -                                       | 202                 |
| Свердловская<br>область    | 175                                      | -                                      | 13                                   | 1                                       | 189                 |
| Саратовская<br>область     | 104                                      | -                                      | -                                    | 58                                      | 162                 |
| Тюменская<br>область       | 67                                       | -                                      | 34                                   | 25                                      | 126                 |
| Краснодарский<br>край      | 111                                      | -                                      | 1                                    | -                                       | 112                 |
| Другие регионы             | 155                                      | -                                      | 50                                   | 46                                      | 251                 |
| <b>Всего</b>               | <b>4 455</b>                             | <b>451</b>                             | <b>1 005</b>                         | <b>299</b>                              | <b>6 210</b>        |

Недвижимость\* в структуре розничных ЗПИФ



Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ.  
Данные от 31.03.2026.

\*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.  
Цветовая градация отражает объем недвижимости в розничных ЗПИФ по регионам.

# Перспективы развития розничных ЗПИФ

## Замедление темпов роста розничных ЗПИФ

Несмотря на снижение привлекательности депозитов, активного перетока средств розничных инвесторов в фонды недвижимости пока не наблюдается. Значительная часть сбережений по-прежнему остается на банковских вкладах.

Дополнительное влияние оказывает изменение конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости: после периода активного роста наблюдаются стабилизация ставок аренды и постепенное увеличение вакантности практически во всех сегментах.

В ближайшее время рост объема недвижимости в фондах будет происходить преимущественно за счет ранее приобретенных объектов, тогда как инвестиционная активность станет более точечной и избирательной.

## Формирование сбалансированной структуры активов

На фоне высокой концентрации складских объектов в структуре розничных ЗПИФ и изменения рыночной конъюнктуры в ближайшие годы структура фондов может стать более сбалансированной за счет увеличения доли других сегментов.

В 2026 году прогнозируется рост доли торговой недвижимости в составе фондов за счет включения в ЗПИФ сети районных центров, а также термальных комплексов — как действующих, так и находящихся на стадии строительства.

Сохранится тенденция к увеличению объема офисной недвижимости и жилых девелоперских проектов, которые также продолжат использовать ЗПИФ как инструмент привлечения капитала.

## Рост требований к качеству активов и фондов

По мере роста рынка будет усиливаться конкуренция между управляющими компаниями не только за новые активы, но и за доверие инвесторов. Для розничного сегмента все более значимыми становятся прозрачность структуры фондов, качество объектов, предсказуемость денежного потока и понятная инвестиционная стратегия.

На фоне роста числа фондов и усложнения их структуры инвесторы будут более избирательно подходить к выбору ЗПИФ, оценивая не только заявленную доходность, но и качество управления, ликвидность активов и уровень рисков. Это может способствовать постепенному переходу рынка к более зрелой и конкурентной модели развития.

# Кэптивные ЗПИФ

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

Кэптивные ЗПИФ преимущественно используются для структурирования активов состоятельных инвесторов, позволяя сохранять непубличность владения и упрощать процессы наследования. Такие фонды выступают инструментом управления недвижимыми активами в рамках ограниченного круга лиц — как корпоративных, так и частных.



# Крупнейшие сделки по покупке объектов в ЗПИФ

## Офисная недвижимость — основной актив кэптивных ЗПИФ

### Ключевые держатели недвижимых активов ЗПИФ

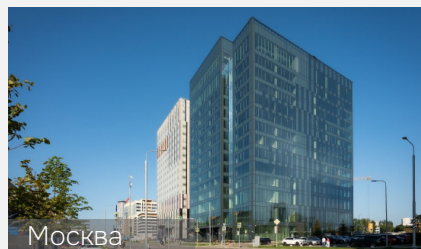
На долю кэптивных фондов приходится почти 90% от совокупной стоимости всей недвижимости в ЗПИФ.

По итогам 2025 года в состав кэптивных фондов было приобретено 11 объектов на сумму 29 млрд руб. Более половины сделок — как по количеству, так и по объему — пришлось на офисную недвижимость: 6 из 10 транзакций на сумму 17 млрд руб. Активы приобретались в Москве (4 объекта) и Санкт-Петербурге (2 объекта).

В I квартале 2026 года в состав кэптивных фондов было включено 3 объекта на сумму 7 млрд руб., тогда как за аналогичный период прошлого года — 4 сделки общим объемом 8 млрд руб.

Кэптивные ЗПИФ остаются ключевым инструментом консолидации и управления объектами. Несмотря на рост объема недвижимости в розничных фондах, кэптивные ЗПИФ сохраняют доминирующее положение с существенным отрывом, подтверждая статус востребованного формата владения активами.

### Крупнейшие сделки по покупке объектов в состав кэптивных ЗПИФ в 2025 году



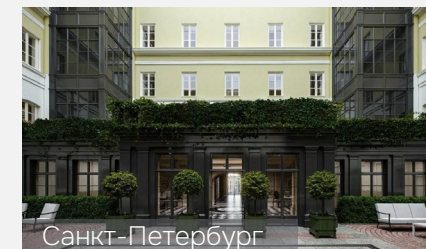
#### БЦ «Тесла»

36 тыс. кв. м / Конфиденциально  
Конфиденциально



#### ЗУ «Московский шелк»

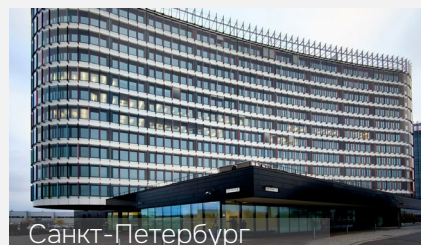
0,5 га / 3,5–3,8 млрд руб.  
ООО «Профтим»



#### Резиденции в Cheval Court

2 тыс. кв. м / 2–2,2 млрд руб.  
ООО «КСП Капитал Управление Активами»

### Крупнейшие сделки по покупке объектов в состав кэптивных ЗПИФ в I квартале 2026 года



#### БЦ «Цеппелин»

15,6 тыс. кв. м / 3–4 млрд руб.  
АО «ААА Управление Капиталом»



#### ТЦ «Ома»

17,9 тыс. кв. м / 2,5–3 млрд руб.  
АО УК «Восхождение»



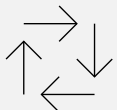
#### БЦ «Филипповский»

2,4 тыс. кв. м / 0,9–1 млрд руб.  
ООО УК «Байкал»

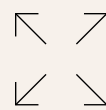
# Приложения



# 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.

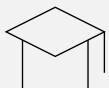


**Управляющая компания** – организация, которая управляет активами фонда, занимается выбором объектов для инвестиций, анализом рынка, проведением сделок, отслеживанием и оценкой стоимости активов и распределением дохода среди инвесторов.



**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 24 млн руб. в 2026 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.



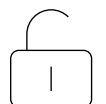
**Фонды недвижимости** ориентированы на строительство, реконструкцию, владение объектами недвижимости с целью их сдачи в аренду или перепродажи.



**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



Изменение стоимости различных инвестиционных инструментов за последние 10 лет

|                                                  | 2016 |   | I кв. 2026 | Прирост     |
|--------------------------------------------------|------|---|------------|-------------|
| <b>Жилая недвижимость</b><br>тыс. руб./кв. м     | 155  | → | 473        | <b>x3,1</b> |
| <b>Складская недвижимость</b><br>тыс. руб./кв. м | 40   | → | 105        | <b>x2,6</b> |
| <b>Офисная недвижимость</b><br>тыс. руб./кв. м   | 338  | → | 573        | <b>x1,7</b> |
| <b>Торговая недвижимость</b><br>тыс. руб./кв. м  | 266  | → | 375        | <b>x1,4</b> |
| <b>Золото</b><br>тыс. руб./грамм                 | 2,3  | → | 11,8       | <b>x5,2</b> |
| <b>Акции</b><br>тыс. п.                          | 3,2  | → | 7,5        | <b>x2,4</b> |
| <b>Депозиты</b><br>%                             | 6,5  | → | 13,6       | <b>x2,1</b> |
| <b>Облигации</b><br>тыс. п.                      | 0,4  | → | 0,8        | <b>x1,9</b> |

Источники: Банк России, Московская Биржа, Росстат, IBC Real Estate.

Депозиты – средневзвешенные процентные ставки по депозитам физических лиц сроком до 1 года, включая до востребования в % годовых.

\*Доходность по депозитам скорректирована на инфляцию.

Золото – учетные цены Банка России в руб./грамм.

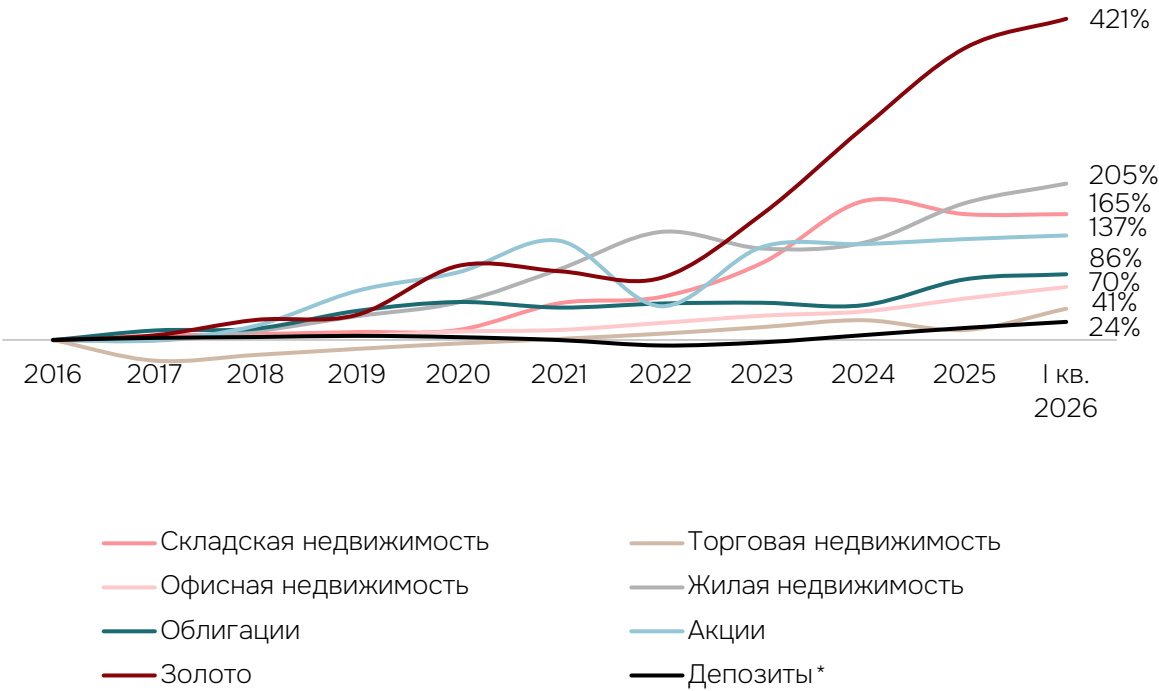
Акции (индекс MCFTTR) – индекс полной доходности «брутто» отражает изменение суммарной стоимости российских акций с учетом дивидендных выплат, без учета налогообложения.

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 – средняя цена квадратного метра на первичном рынке Москвы, рассчитанная на основании фактических сделок.

Для оценки средней стоимости продажи 1 кв. м по торговым центрам, бизнес-центрам и складским объектам Москвы 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. По офисной и торговой недвижимости стоимость приведена из расчета на 1 кв. м арендопригодной площади (GLA), по складской недвижимости – на 1 кв. м общей площади (GBA).

Динамика изменения стоимости инвестиционных инструментов накопительным итогом за 10 лет, %





**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



**Сергей Владимиров**

Руководитель филиала  
в Санкт-Петербурге

Sergey.Vladimirov@ibcrealestate.ru



**Валерия Шураева**

Заместитель руководителя  
департамента исследований  
и аналитики

Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru



**Анастасия Захарьева**

Заместитель руководителя  
департамента исследований  
и аналитики

Anastasia.Zakharieva@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

