

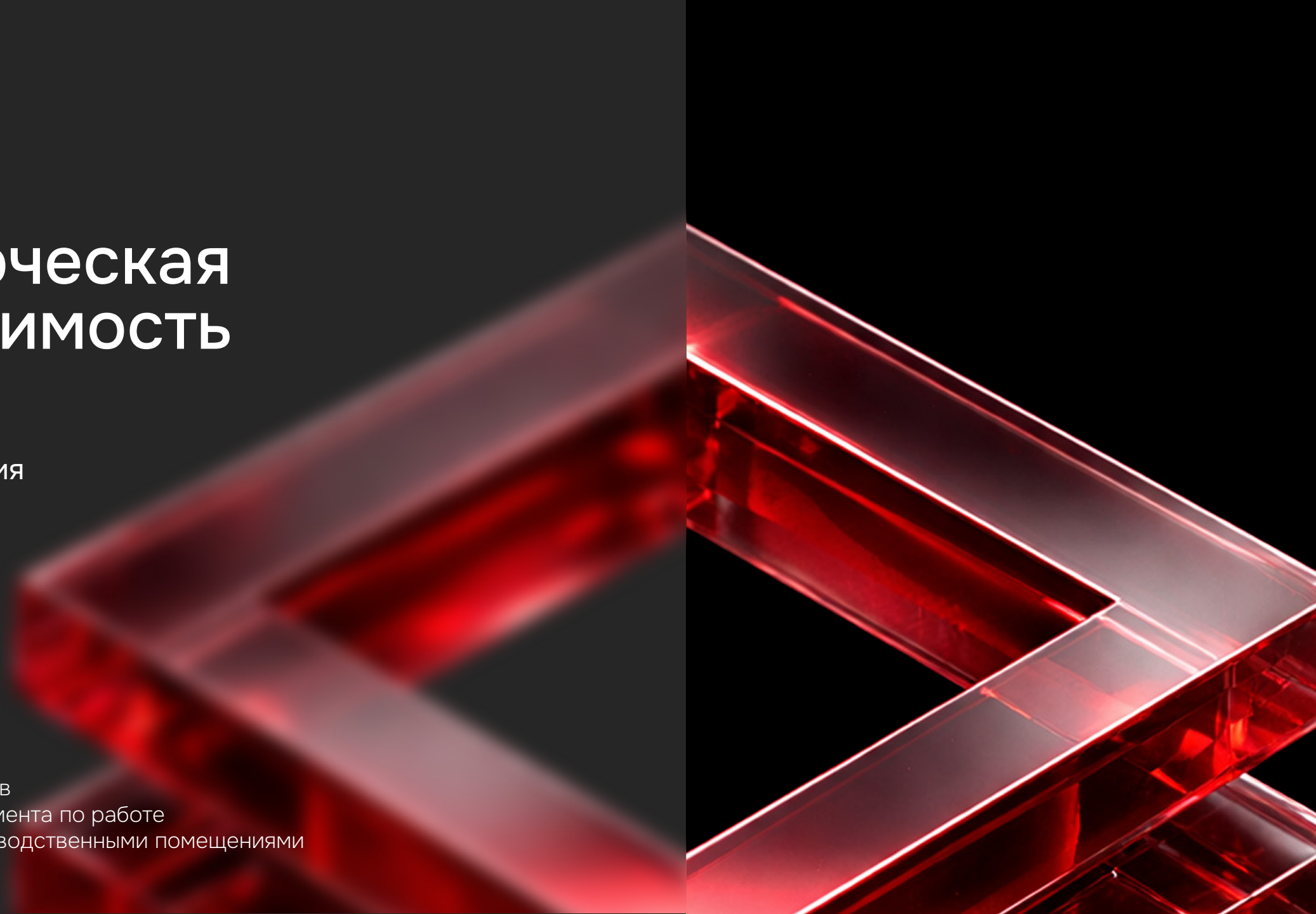


Коммерческая недвижимость России

Июнь 2026 | Россия

Евгений Бумагин

Член совета директоров
Руководитель департамента по работе
со складскими и производственными помещениями



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 %

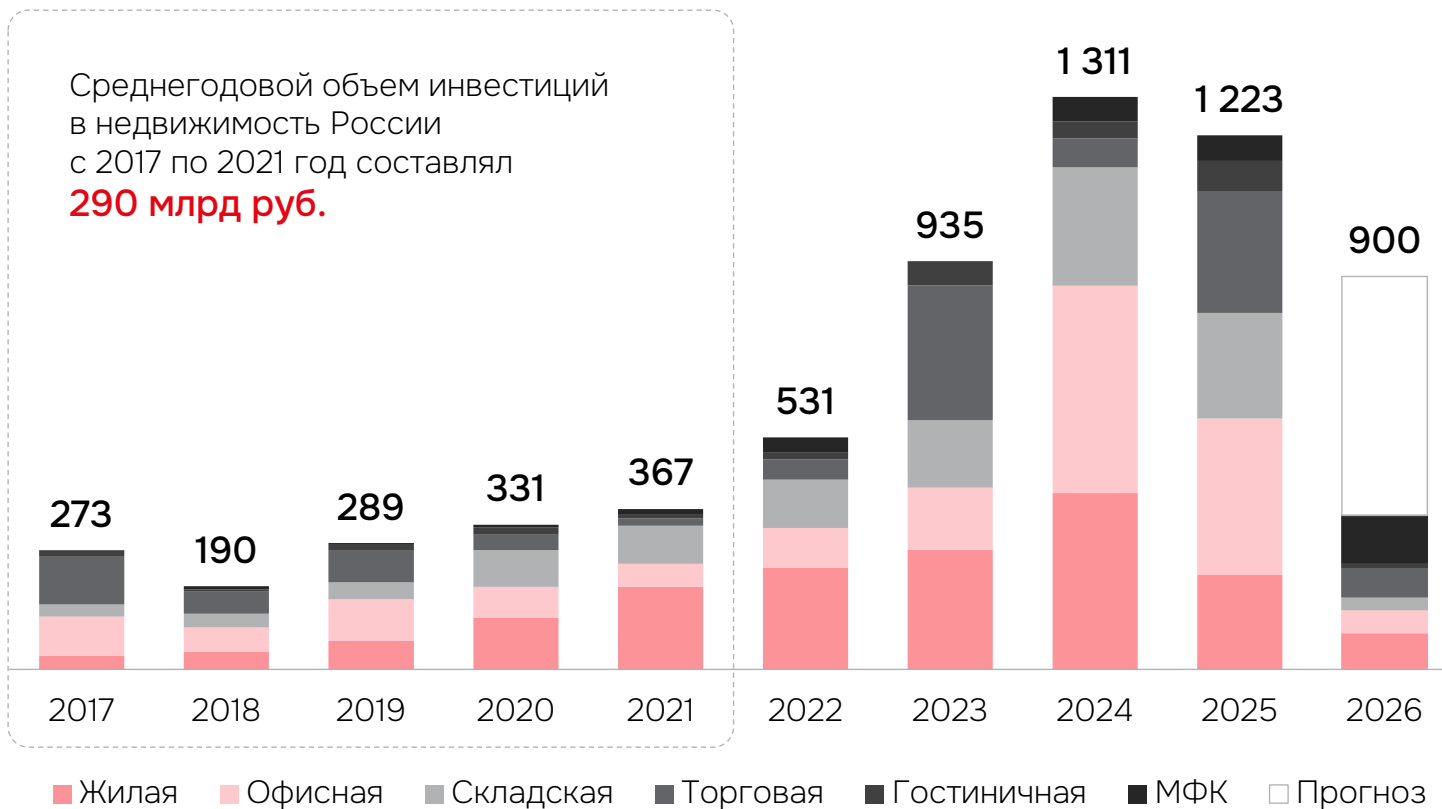
Регионы
42 %



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

Инвестиции в недвижимость России

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-июнь 2026

352 млрд руб.

-2% г/г

Объем транзакций
по итогам 2026

900 млрд руб.

-26% г/г

Стратегии инвестиций в коммерческую недвижимость

СТОИМОСТЬ ВХОДА

2 млрд руб.
и более



Приобретение **объекта**
с **арендным потоком**
целиком



Девелопмент
нового объекта

СТОИМОСТЬ ВХОДА

2 **менее**
млрд руб.



Приобретение
отдельных лотов
недвижимости



Покупка
пая ЗПИФ

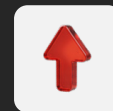
Малые форматы
коммерческой
недвижимости

- Стрит-ритейл
- Light Industrial
- Офисные блоки
- Апартаменты

Доступ к наиболее
качественным
активам

- Склады big-box
- Торговые центры
- Офисы Prime
- ЦОДы

Из чего складывается **ДОХОДНОСТЬ?**



Рост стоимости базового актива

Увеличение цен на недвижимость
за счет роста стоимости строительства



Арендный доход

Регулярный денежный поток
от сдачи объекта в аренду

Динамика доходности различных инструментов



На горизонте 10 лет качественная коммерческая недвижимость со стабилизированным арендным потоком демонстрирует более устойчивую и предсказуемую доходность по сравнению с финансовыми инструментами, которые подвержены высокой волатильности.

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



Золото	x5,2
Склады	x2,6
Акции	x2,4
Облигации	x1,9
Офисы	x1,7
ТЦ	x1,4
Депозиты	x1,2

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.
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).

В основе – договор аренды

- неразрывный
- долгосрочный
- индексируемый

Ежегодная
индексация

5-7%

Рост ставок
аренды

5-15% Среднегодовой
темпа роста

Рост ставок аренды за 10 лет в Москве

	2016	I кв. 2026	Прирост
Склады¹ тыс. руб./кв. м/год	4,0	→ 9,8	+145%
Офисы² тыс. руб./кв. м/год	27,1	→ 30,4	+12%
Офисы Prime тыс. руб./кв. м/год	40,9	→ 74,6	+82%
Торговые центры³ тыс. руб./кв. м/год	24,0	→ 35,2	+47%
Гостиницы⁴ тыс. руб./кв. м/ночь	7,7	→ 10,7	+39%

1. Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты класса А без операционных расходов, НДС и КУ.
2. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды рассчитаны по классам Prime, А, В+, В- в целом по Москве и указаны без НДС, ОРЕХ и КУ.
3. Средняя ставка аренды в качественных торговых центрах Москвы. Индикатор различается в зависимости от размера и типа ТЦ, транспортной доступности, состава арендаторов.
4. Средняя цена на номер. По данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.

Ключевые риски инвестиций в недвижимость

■ Сложность управления объектом

Операционное управление, арендаторы, эксплуатация и ремонт напрямую влияют на доходность

■ Волатильность рынка недвижимости

Цены и ставки аренды зависят от экономики и могут существенно меняться в зависимости от цикла

■ Риски маркетингования

Возможны простои объектов и потери дохода из-за слабого спроса или локации

■ Непрозрачность договоров

Условия аренды и сделок могут скрывать дополнительные обязательства и риски



ЗПИФ решает эту задачу

Инвестирование через ЗПИФ позволяет
получить:

- доступ к объектам премиального уровня
- прозрачное и профессиональное управление
- потенциал роста стоимости актива

Недвижимость в ЗПИФ

22,4 трлн
руб.

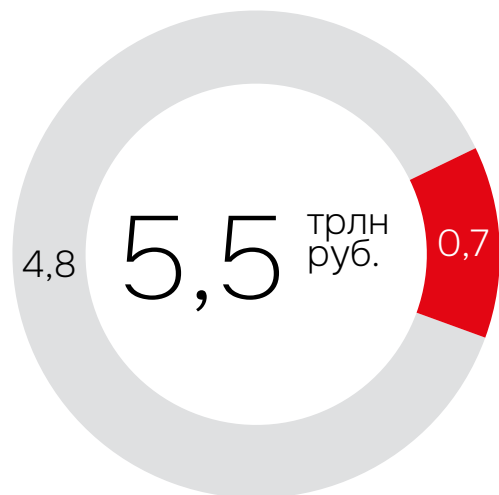


5,5 трлн
руб.

Стоимость* всех
активов в составе ЗПИФ

Совокупная стоимость
недвижимости** в ЗПИФ

Стоимость недвижимости в составе ЗПИФ, трлн руб.



Кэптивные фонды
Розничные фонды

87 %

Доля недвижимости
кэптивных ЗПИФ

Кэптивные ЗПИФ преимущественно используются для структурирования активов состоятельных инвесторов, позволяя сохранять непубличность владения и упрощать процессы наследования.

13 %

Доля недвижимости
розничных ЗПИФ

Рынок розничных ЗПИФ далек от насыщения. Сейчас это «голубой океан» возможностей, где инвесторы могут войти в формирующийся рынок и занять позиции до его масштабного роста.

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

*Данные представлены с учетом обязательств.

**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, инвестирующие в недвижимость

807 млрд
руб.

СЧА розничных ЗПИФ,
инвестирующих
в недвижимость



6,2 млн
кв. м

Совокупно
недвижимости*
в розничных ЗПИФ



Структура недвижимости розничных ЗПИФ

- 72%** Складская
- 16%** Жилая
- 7%** Офисная
- 5%** Торговая



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



0,8 млн
кв. м

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

Недвижимость – защитный инструмент, обеспечивающий

Стабильный рост стоимости активов

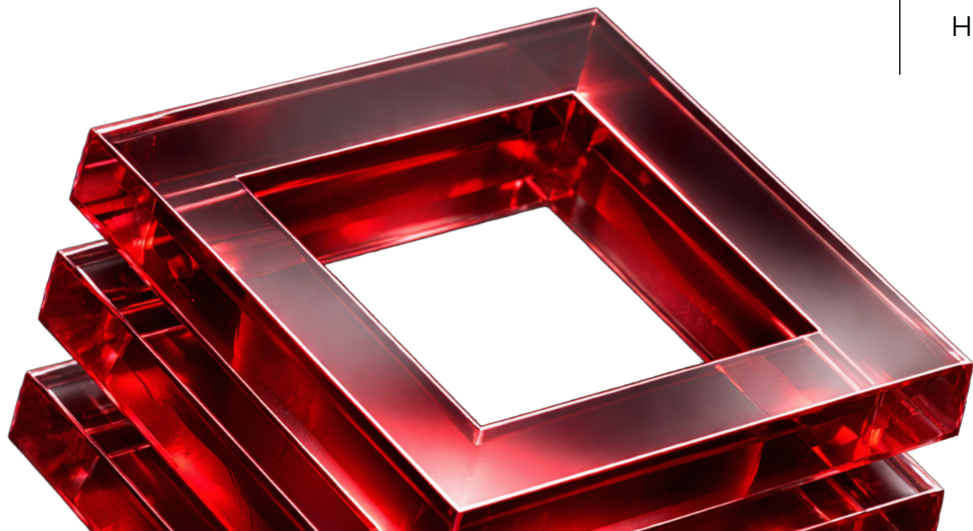
Рост стоимости недвижимости формируется вслед за **увеличением арендных доходов**, отражая рост рыночной доходности активов и их инвестиционной привлекательности.

Устойчивость в кризисы

Недвижимость относится к реальным активам с базовым спросом, поэтому **демонстрирует меньшую волатильность** по сравнению с финансовыми инструментами и сохраняет свою ценность в периоды экономической нестабильности.

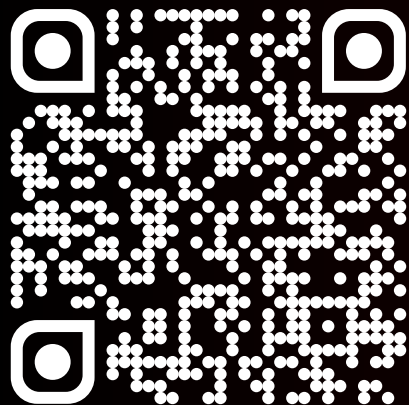
Рост ставок и индексация договоров аренды

Арендные ставки, как правило, привязаны к инфляции, что позволяет собственникам регулярно пересматривать доходность и **поддерживать реальную доходность активов**.

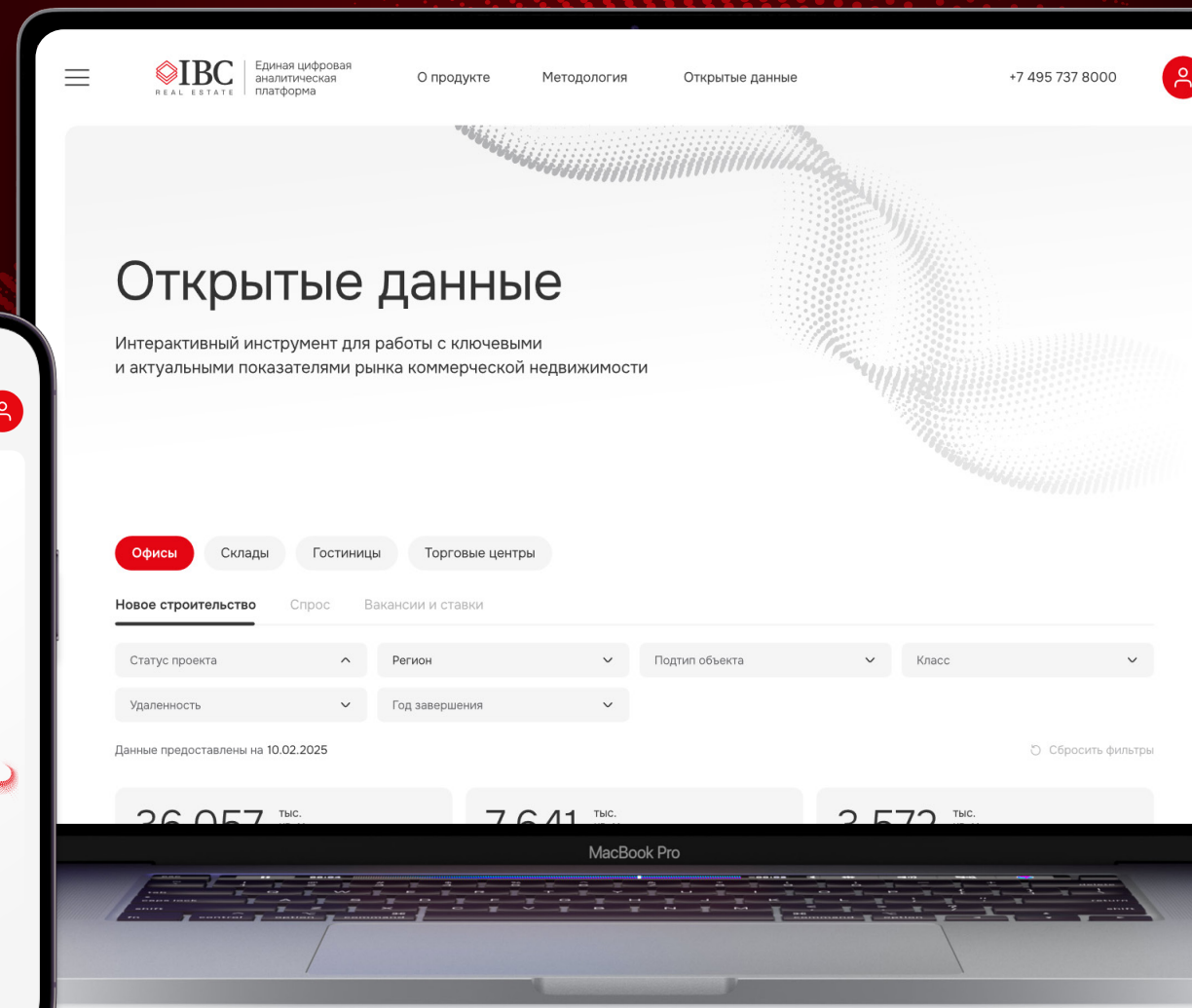
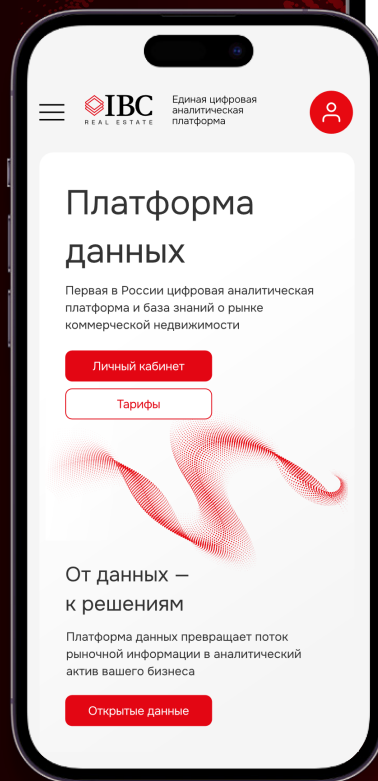


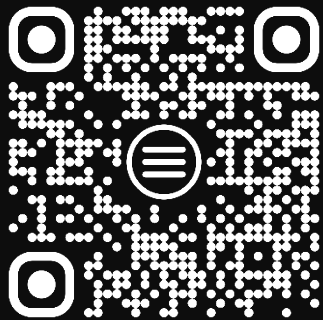
Платформа данных

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



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



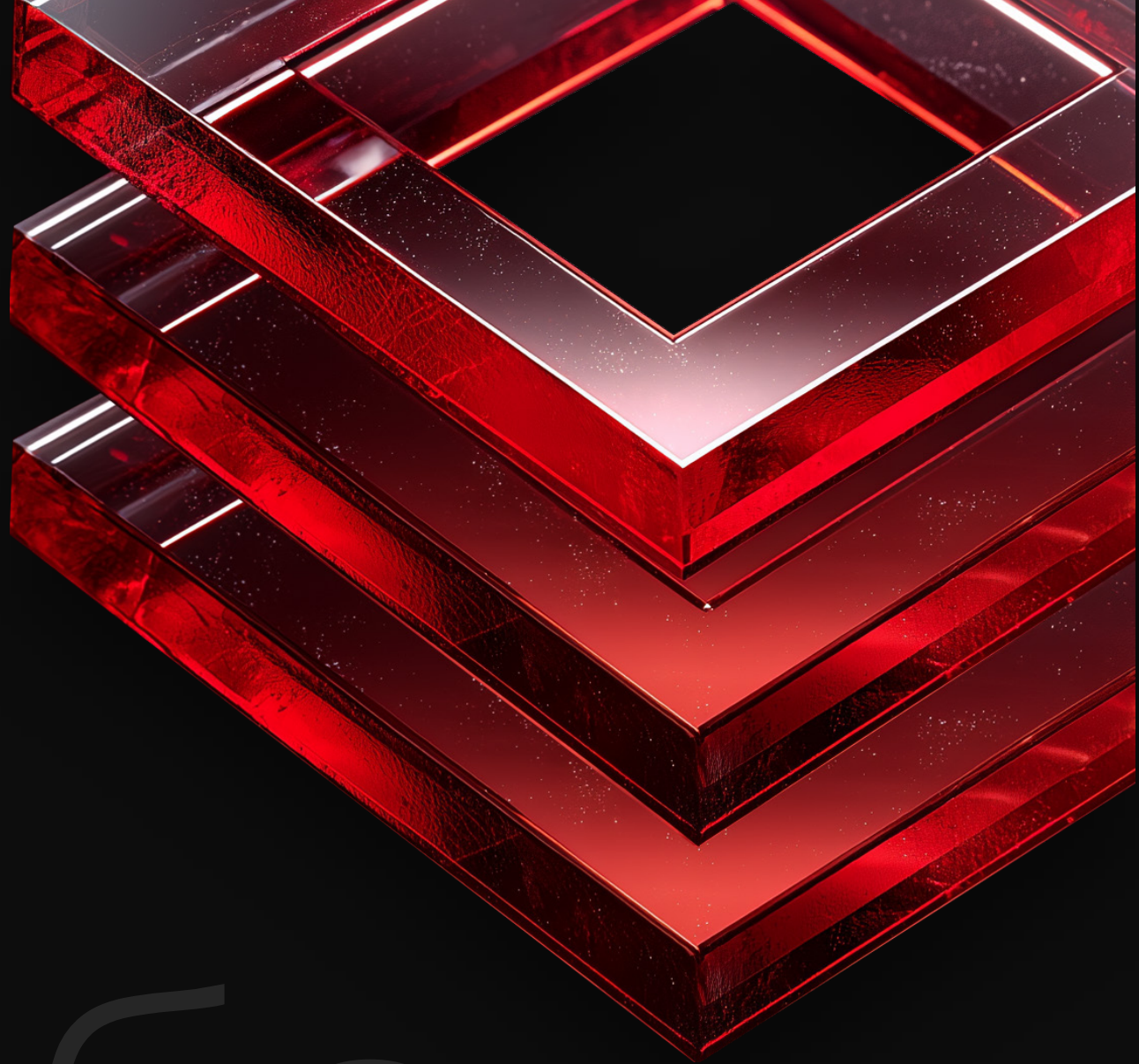


Подписывайтесь
на наши социальные сети
и видеоплатформы



Евгений Бумагин

Член совета директоров
Руководитель департамента по работе
со складскими и производственными помещениями



Спасибо