



Инвестиции в недвижимость

Россия
II квартал 2026

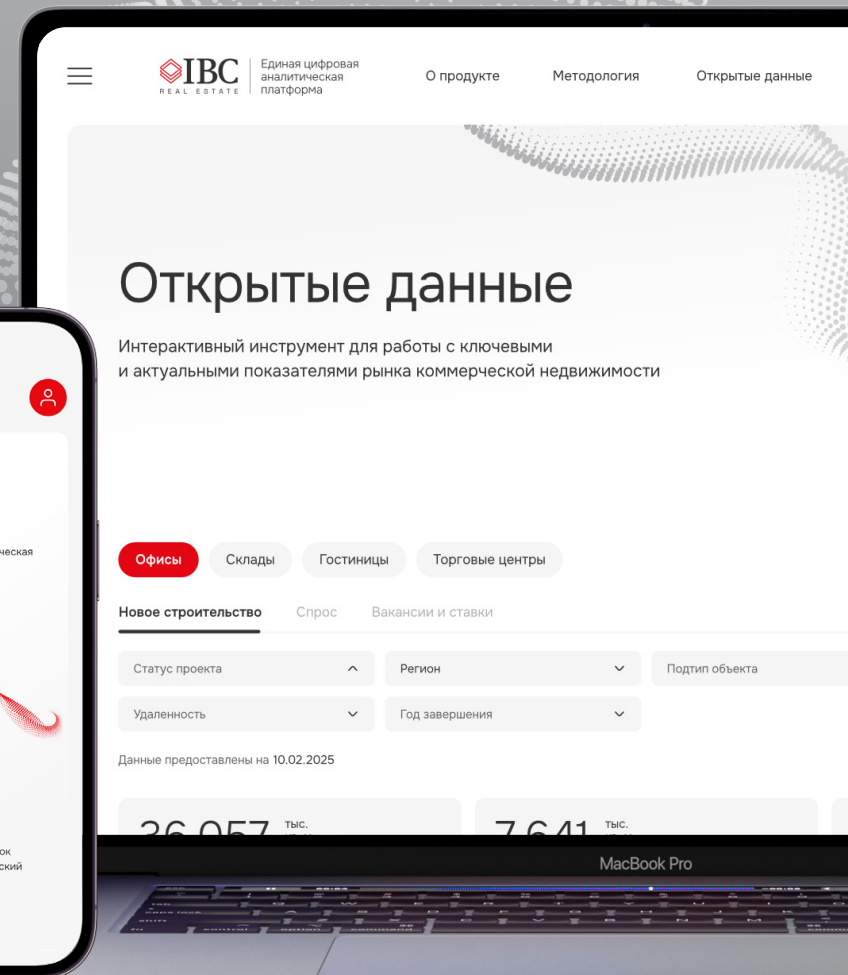
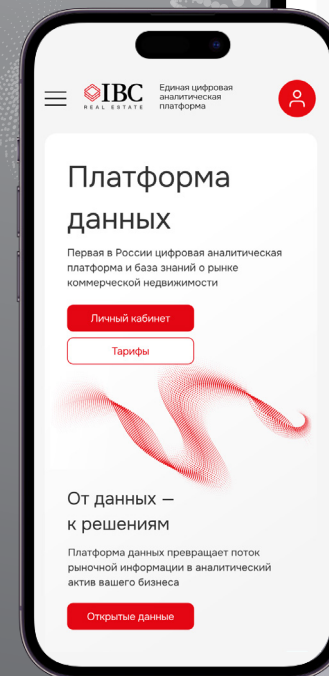


Платформа данных

- 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



Деловая активность остается под давлением внешних факторов

Внешний контекст

По итогам первого полугодия 2026 года **русская экономика демонстрирует признаки стабилизации после периода замедления в конце 2025 и начале текущего года**. По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП по итогам января-мая составил 0,2% г/г. Ключевой особенностью текущего этапа становится выраженная неоднородность развития отдельных отраслей.

Инвестиции
в недвижимость

Основным драйвером экономики остается внутренний потребительский спрос. За первые пять месяцев 2026 года оборот розничной торговли вырос на 5,0% г/г, общественного питания – на 6,5%. Поддержку потребительскому спросу продолжают оказывать рост доходов населения, сохраняющийся низкий уровень безработицы и рекордный объем средств на банковских депозитах. При этом рынок труда постепенно становится менее напряженным, а темпы роста заработных плат замедляются по сравнению с предыдущими годами. В то же время индекс промышленного производства по итогам января-мая вырос лишь на 0,4%, а обрабатывающая промышленность – на 0,3%, что фактически **свидетельствует о стагнации в значительной части производственного сектора**.

Недвижимость
в ЗПИФ

Ключевые индикаторы

	2023	2024	2025	Янв.-май 2026	2026П	2027П
Темп роста ВВП % г/г	4,1	4,9	1,0	0,2	1,3	2,8
Ключевая ставка в среднем по году, %	9,9	17,5	19,2	14,25*	14,0-14,5	8,0-10,0
Индекс потребительских цен % дек./дек.	7,4	9,5	5,6	5,7	4,0	4,0
Индекс цен производителей % дек./дек.	4,0	12,1	1,9	0,5	6,1	5,1
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	7,7	4,1	5,0	1,1	3,9
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,5	2,2	2,2	2,6	2,5

Улучшение макроэкономических показателей во II квартале 2026 года стало первым сигналом стабилизации экономики после периода охлаждения, однако рынок коммерческой недвижимости реагирует на подобные изменения с временным лагом.

В условиях сохраняющейся осторожности бизнеса и умеренных прогнозов экономического роста на II полугодие **восстановление спроса на коммерческую недвижимость будет постепенным и сместится на 2027 год**.

Приложение

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:



Источник: Росстат, Минэкономразвития, Банк России.
*Ключевая ставка указана с 30.06.2026 в % годовых.

Коммерческая недвижимость перешла в фазу снижения ставок аренды и тарифов

На фоне замедления экономики и, как следствие, снижения спроса коммерческие условия демонстрируют отрицательную динамику практически во всех сегментах.

	Изменение ставок аренды и тарифов с начала года	Текущий цикл рынка	
Склады ¹ Москва и МО Класс А	-9,5%		Стремительный рост вакантности в условиях высокого объема девелопмента. Снижение ставок аренды наблюдается на протяжении последних 5 кварталов и продолжится до конца года, однако более медленными темпами.
Офисы ² Москва Классы Prime, А, В+, В-	+5,0%		Рост обусловлен вводом в эксплуатацию новых премиальных объектов, а также вымыванием из вакантного предложения недорогих опций, пользующихся спросом со стороны арендаторов. При этом во многих объектах с длительным сроком экспозиции начались снижения ставок аренды.
Торговые центры ³ Москва Качественные объекты	0,0%		Коммерческие условия в торговых центрах остаются без изменений, однако фиксируется значительное сокращение количества новых подписанных договоров аренды. На фоне роста доли вакантных площадей в связи с замедлением развития ритейлеров до конца года прогнозируется точечное снижение ставок аренды в объектах.
Гостиницы ⁴ Москва Все ценовые сегменты	-8,0%		Снижение тарифов обусловлено сокращением потребительской и деловой активности, ростом ценовой чувствительности путешественников, а также перераспределением значительной части туристов в пользу альтернативных форматов размещения, которые предлагают более низкие цены и гибкие условия для проживания.

1. Изменение запрашиваемой средневзвешенной ставки аренды на сухие складские объекты класса А без операционных расходов, НДС и КУ.

2. Изменение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на офисные объекты класса Prime, А, В+, В-, без НДС, OPEX и КУ.

3. Изменение средней ставки аренды в качественных торговых центрах.

4. Изменение средней цены на номер в отелях всех ценовых сегментов. По данным Hotel Advisors в выборке IBC Real Estate.

Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

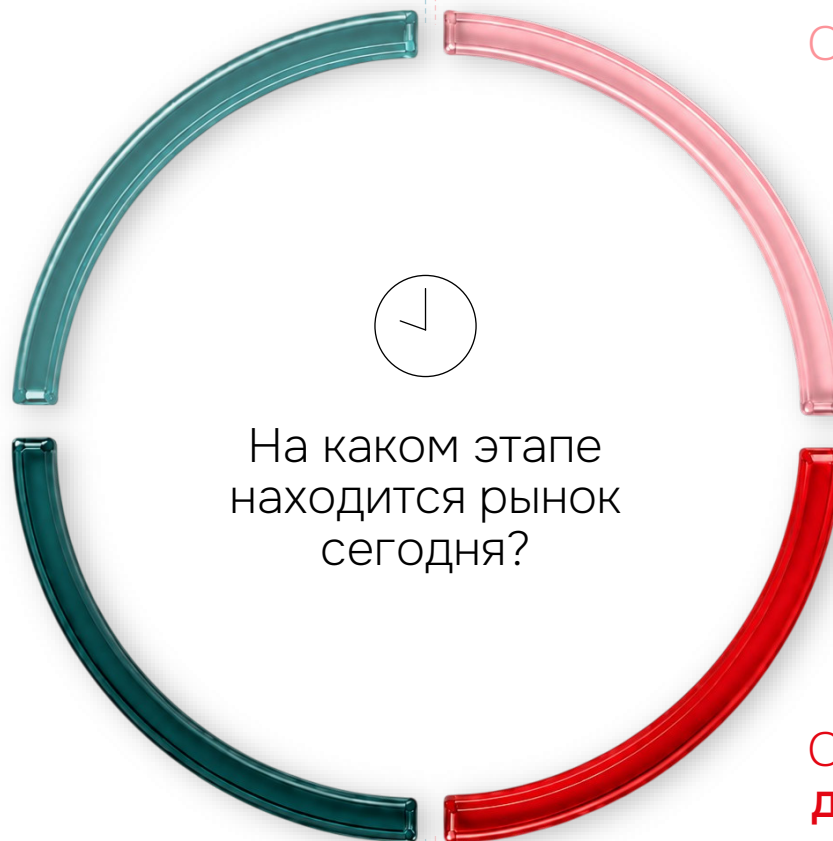


Платформа данных

Рынок арендодателя

Рост ставок
замедляется

Рост ставок
ускоряется



Ставки аренды
падают

Ставки аренды
достигают дна

Рынок арендатора

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение

Инвестиции в недвижимость



Ключевые показатели · Россия

Объем транзакций

Москва

286 млрд руб.
I пол. 2026

89 млрд руб.
I кв. 2026

Санкт-Петербург

43 млрд руб.
I пол. 2026

34 млрд руб.
I кв. 2026

Регионы РФ

44 млрд руб.
I пол. 2026

34 млрд руб.
I кв. 2026

Россия

373 млрд руб.
I пол. 2026

157 млрд руб.
I кв. 2026

-12% 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

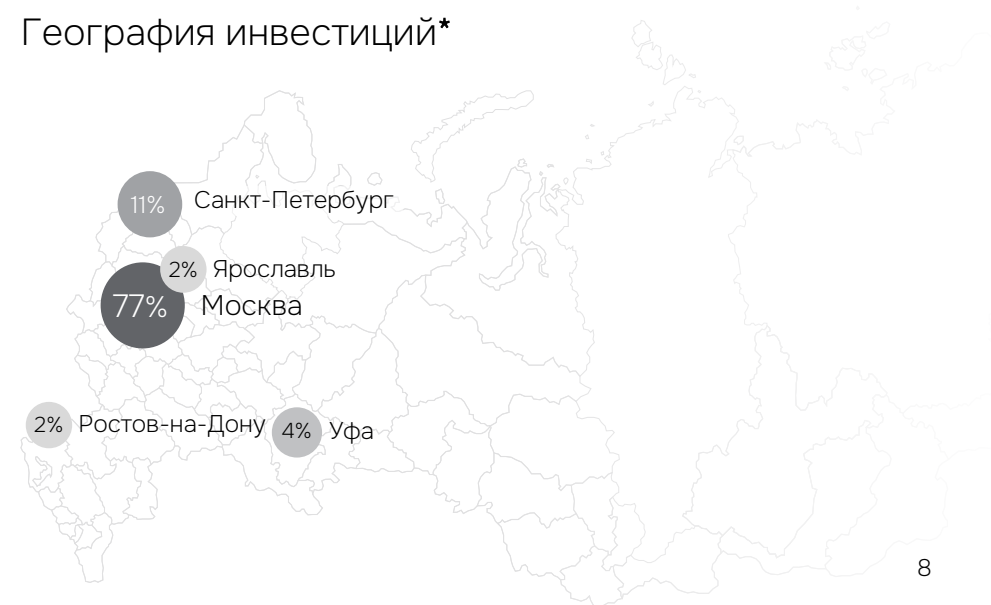
11,25 – 12,75 %

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

286 млрд
руб.

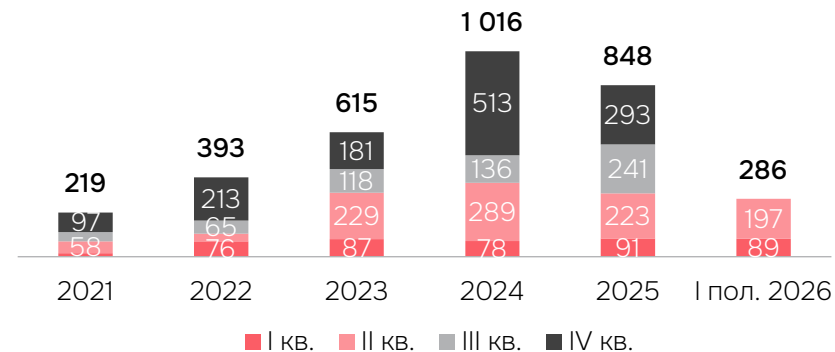
Объем инвестиций
Москва
I пол. 2026

66 шт.

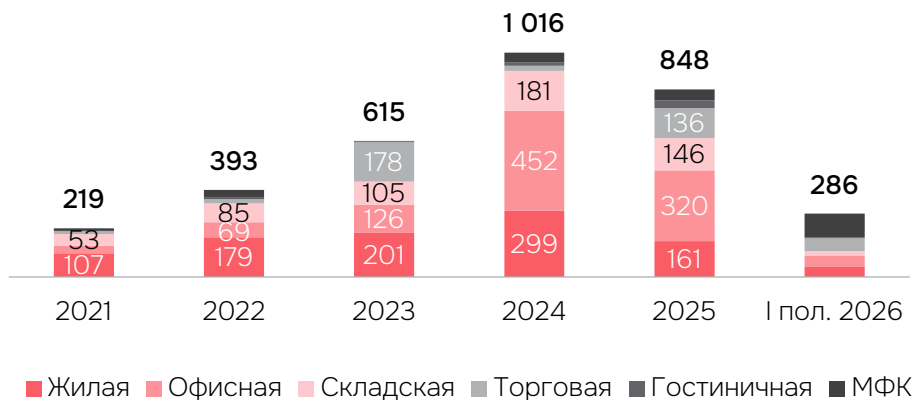
Количество транзакций
Москва
I пол. 2026

700-750 млрд
руб. Объем вложений
в недвижимость Москвы
Прогноз на 2026

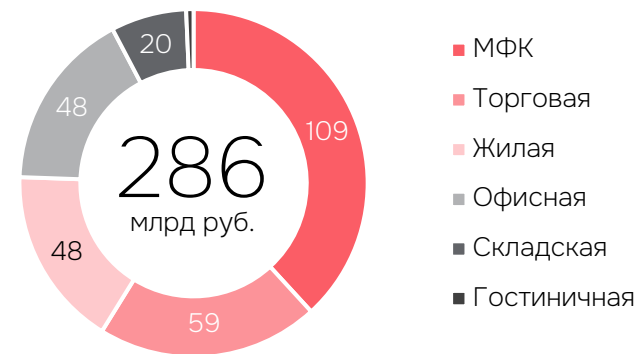
Структура инвестиционных сделок по кварталам, млрд руб.



Структура инвестиционных сделок по сегментам недвижимости, млрд руб.



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



Ключевые показатели · Санкт-Петербург

43 млрд руб.

Объем инвестиций
Санкт-Петербург
I пол. 2026

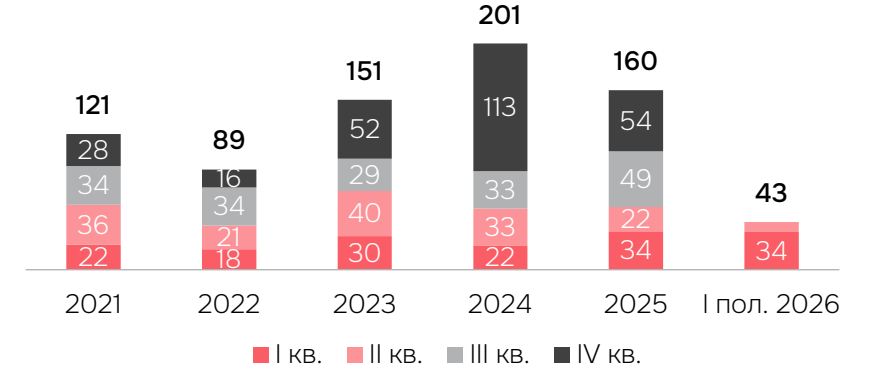
29 шт.

Количество транзакций
Санкт-Петербург
I пол. 2026

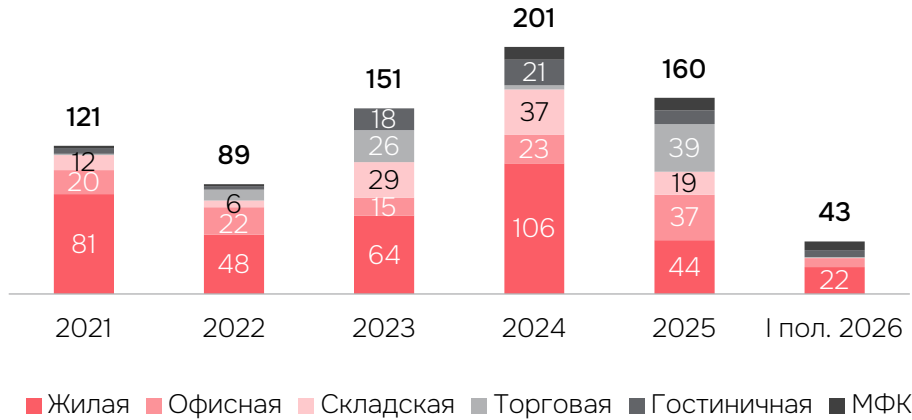
90-100 млрд руб.

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 полугодии 2026, млрд руб.



Инвестиционная активность на рынке недвижимости России

Инвестиционная привлекательность недвижимости сохраняется

Несмотря на снижение объема вложений в I полугодии 2026 года на 12–22% относительно рекордных показателей I полугодий 2023–2025 годов, рынок сохраняет высокую инвестиционную активность. Динамика предыдущих трех лет во многом определялась масштабными сделками по продаже российских активов иностранными собственниками. Именно они сформировали аномально высокий уровень инвестиций в недвижимость, который сегодня служит высокой базой для сравнения. Несмотря на это, текущий объем инвестиций остается существенно выше исторических значений. Объем вложений по итогам января–июня 2026 года более чем в 2 раза превысил результаты I полугодий с 2000 по 2022 год.

Крупные портфельные сделки определяют динамику рынка

Результат I полугодия 2026 года во многом обеспечен несколькими крупными сделками. Продажа портфеля ГК «Галс-Девелопмент» и портфеля из 26 торговых центров «Место встречи» компанией ADG Group сформировали около 40% совокупного объема вложений за отчетный период.

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

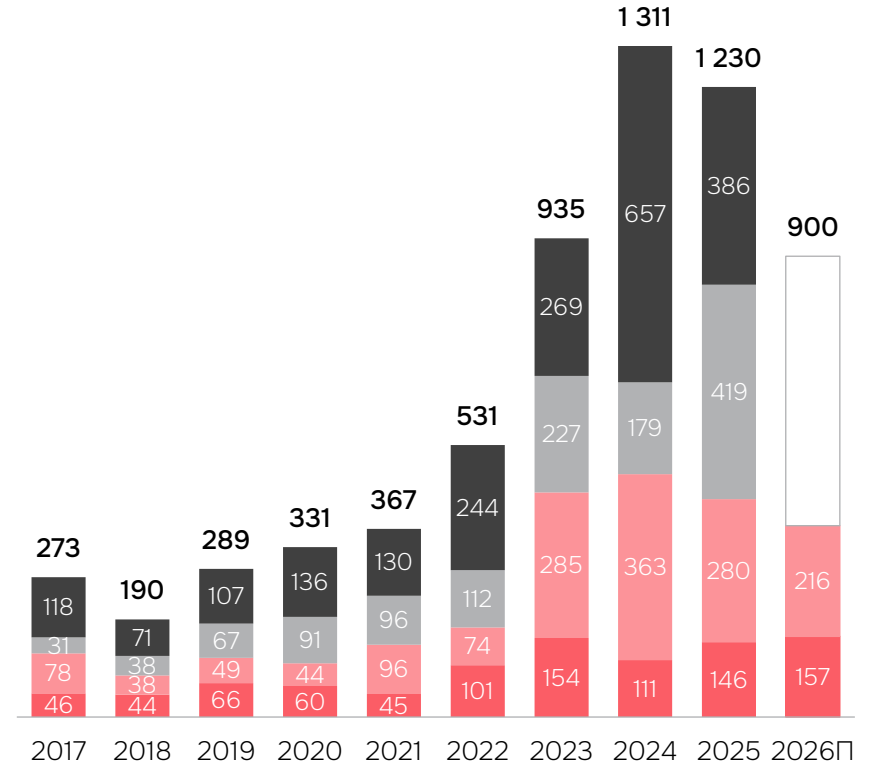
Инвестиционные покупки	Девелопмент и редевелопмент	Собственные нужды	
219	100	54	373

850–900 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

МФК

117 млрд руб. х27 г/г

9 сделок

Жилая недвижимость

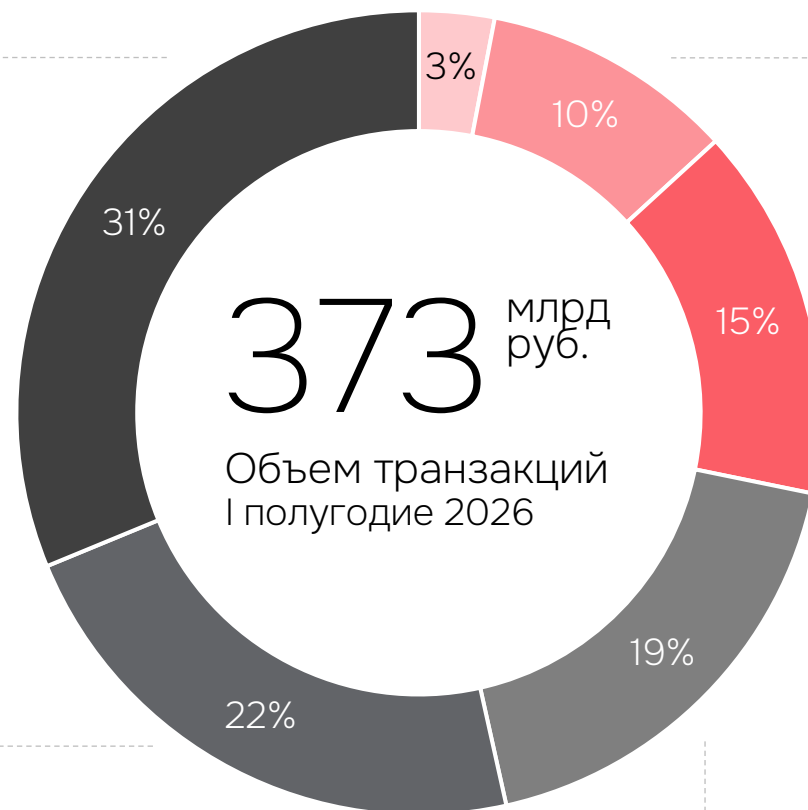
83 млрд руб. -9% г/г

35 сделок

Торговая недвижимость

68 млрд руб. -34% г/г

10 сделок



Гостиничная недвижимость

11 млрд руб. -57% г/г

9 сделок

Складская недвижимость

38 млрд руб. -65% г/г

17 сделок

Офисная недвижимость

56 млрд руб. -38% г/г

30 сделок

Жилая недвижимость

Ключевые тенденции

- Наращивание земельных банков крупными игроками
- Снижение доли сделок с участками с ИРД*
- Рост девелоперских проектов в составе розничных ЗПИФ

Инвестиции в девелопмент

В I полугодии 2026 года девелоперы приобрели более 230 га земельных участков для строительства свыше 2 млн кв. м жилья. Крупные игроки продолжают наращивать земельные банки, тогда как структура сделок смещается в сторону менее подготовленных площадок. Всего за период было заключено 35 сделок против 37 годом ранее, при этом доля участков с готовой разрешительной документацией снизилась с 60% до 40%. Это отражает как сокращение предложения наиболее подготовленных земельных активов, так и ценовую недоступность таких участков для части игроков.

Розничные инвестиции

Объем жилой недвижимости в составе розничных* ЗПИФ превысил 1 млн кв. м, увеличившись более чем на 600 тыс. кв. м за год. Сегодня 17 из 78 розничных фондов инвестируют в жилой сегмент, преимущественно в проекты на стадии строительства в Московском регионе. Расширение присутствия жилой недвижимости в составе розничных фондов отражает растущий интерес частных инвесторов к коллективным инвестициям в девелопмент.

*ИРД – исходно-разрешительная документация.

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

Крупнейшие сделки I пол. 2026 года



Первая образцовая
типография

Москва



1,8 га



12-14 млрд
руб.

Проект ЖК Донские легенды
Ростов-на-Дону

90 га

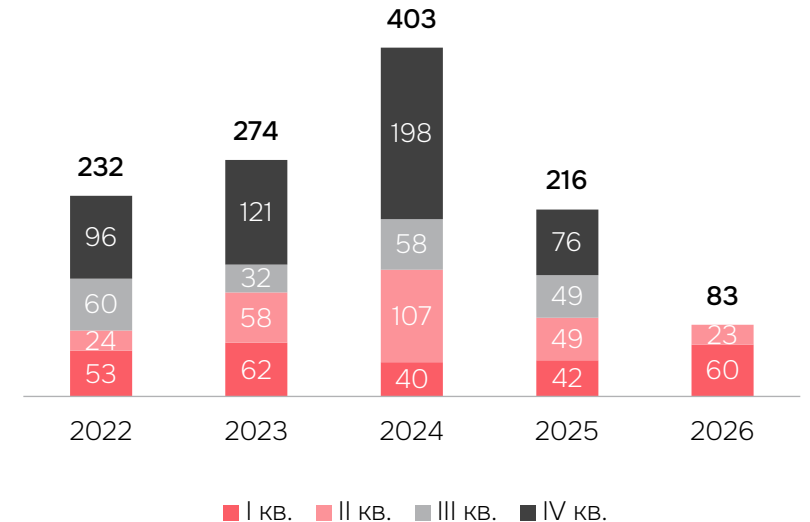
7-9 млрд
руб.

ЗУ на ул. Тимура Фрунзе
Москва

0,5 га

7,5-8,5 млрд
руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Торговая недвижимость

Ключевые тенденции

- Сокращение девелоперской активности в сегменте
- Точечный характер сделок
- Сохранение спроса на помещения формата стрит-ритейл и на первых этажах ЖК

Инвестиции в девелопмент

Итоги I полугодия 2026 года подтверждают низкие темпы девелопмента в сегменте: за 6 месяцев в России открылось в 3 раза меньше ТЦ, чем годом ранее. Объем ввода по итогам года ожидается на уровне 358 тыс. кв. м (-45% г/г). При этом сохраняются высокие риски переноса сроков реализации текущих проектов.

Покупка готовых объектов

По итогам I полугодия 2026 года на рынке торговой недвижимости было заключено 10 сделок. Ключевым событием периода стала реализация портфеля из 26 ТЦ «Место встречи» в розничный ЗПИФ. Дополнительным драйвером инвестиционной активности стала продажа торговых объектов со стороны непрофильных собственников, включая девелоперские компании, сфокусированные на жилищном строительстве, среди которых «ПИК», «Основа», «Эталон» и «Страна Девелопмент».

Розничные инвестиции

Стрит-ритейл и помещения на первых этажах ЖК сохраняют статус базового инструмента розничных инвестиций. Устойчивость формата обеспечивается широким кругом арендаторов: от малого бизнеса до сетевых операторов услуг и торговли, для которых такие помещения выступают точкой присутствия в городской среде.

Крупнейшие сделки I пол. 2026 года



26 ТЦ Место встречи
Москва

Аура
Ярославль

Тройка
Москва



374 тыс.
кв. м

120 тыс.
кв. м

144 тыс.
кв. м

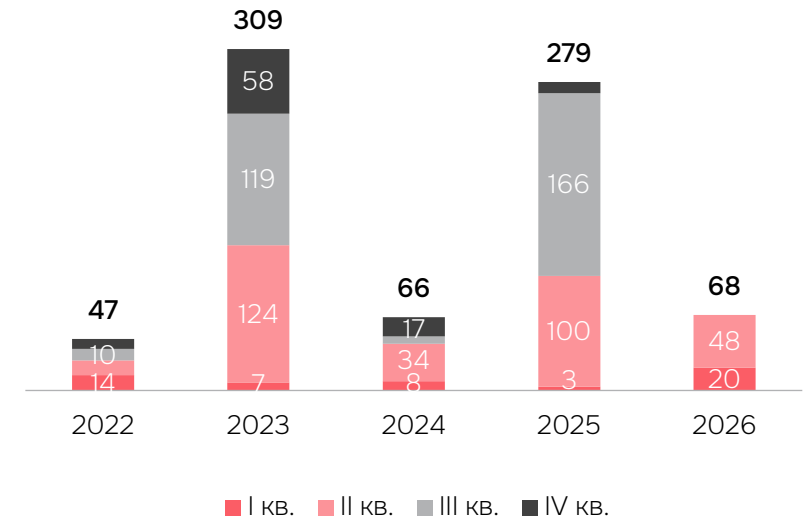


конфиденциально

8-9 млрд
руб.

6-7 млрд
руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Офисная недвижимость

Ключевые тенденции

- Продажа офисов блоками – ключевая стратегия реализации новых объектов
- Основной объем вложений в офисную недвижимость сформирован сделками под собственные нужды
- Темпы продаж офисных блоков постепенно замедляются

Инвестиции в девелопмент

Девелоперская активность в сегменте сохраняется на высоком уровне. Рынок продолжает активно пополняться новыми проектами, значительная часть которых реализуется на продажу блоками и в рамках программы МПТ. По итогам I полугодия 2026 года в Москве введено 583 тыс. кв. м офисной недвижимости. До конца года ожидается ввод еще 282 тыс. кв. м, что в совокупности может приблизить годовой результат к рекордному уровню 2015 года (896 тыс. кв. м).

Покупка готовых объектов

Основной объем вложений в сегменте пришелся на приобретение офисов под собственные нужды – около 70%. Ключевыми покупателями стали девелоперские, производственные и ритейл-компании, приобретающие качественные бизнес-центры классов А и В+. Инвестиционные сделки преимущественно структурировались через ЗПИФ, в рамках таких сделок было приобретено 5 бизнес-центров.

Розничные инвестиции

Несмотря на общий тренд на снижение объемов продаж, офисные блоки в проектах, реализуемых ведущими профильными игроками, демонстрируют более высокие темпы продаж даже в высококонкурентных локациях ввиду высокого качества продукта и развитой экосистемы девелопера.

Крупнейшие сделки I пол. 2026 года



STONE Ходынка 1
Москва



9 тыс.
кв. м



4,6-5,1 млрд
руб.

Лесная 6
Москва

14 тыс.
кв. м

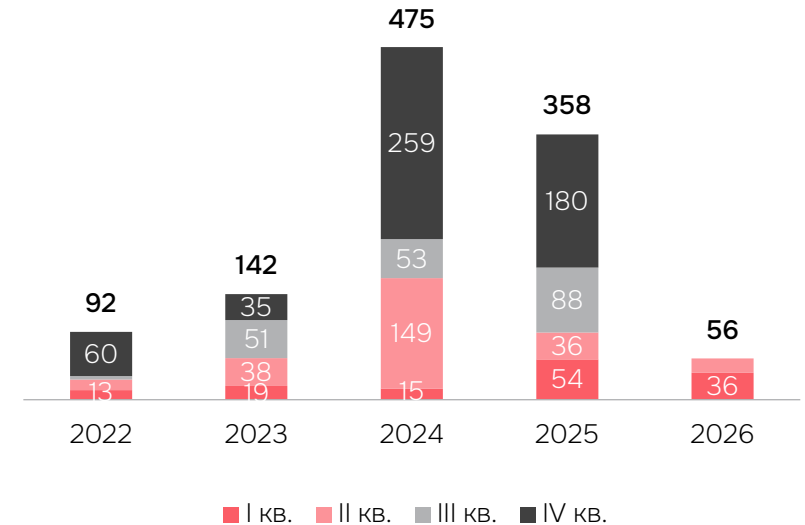
4,5-5 млрд
руб.

Дом Парк культуры
Москва

7 тыс.
кв. м

конфиденциально

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Складская недвижимость

Ключевые тенденции

- Высокие объемы нового строительства за счет ранее инициированных проектов
- Снижение объемов вложений на фоне изменения конъюнктуры рынка складской недвижимости
- Light industrial остается нишевым сегментом для вложений

Инвестиции в девелопмент

В I полугодии 2026 года введено 2,7 млн кв. м складской недвижимости. Темпы ввода оказались ниже прошлогодних (-10% г/г), однако девелоперская активность сохраняется на высоком уровне. Основным драйвером выступают проекты, стартовавшие в 2024 году на фоне повышенного спроса и высоких ставок аренды.

Покупка готовых объектов

Объем инвестиций в сегмент сократился более чем в 2 раза. При этом около 40% совокупного объема пришлось на одну сделку с УК «Современные фонды недвижимости» в логпарке «Центр агротехнологий» недалеко от Уфы. Снижение активности связано с изменением рыночной конъюнктуры: после периода роста ставки аренды снижаются, а доля свободных площадей постепенно увеличивается. Интерес со стороны крупных фондов к складской недвижимости сохраняется, однако становится более выборочным.

Розничные инвестиции

В сегменте light industrial приобретения в инвестиционных целях в основном осуществляются УК ЗПИФ. Такие сделки носят стратегический характер: площади приобретаются на стадии строительства с расчетом на их реализацию к моменту ввода объекта в эксплуатацию и получение дохода за счет роста стоимости актива.

Крупнейшие сделки I пол. 2026 года



ЛП Центр агротехнологий
Уфа



187 тыс.
кв. м



15-16 млрд
руб.

ЦОД Домодедово
Московская область

7 тыс.
кв. м

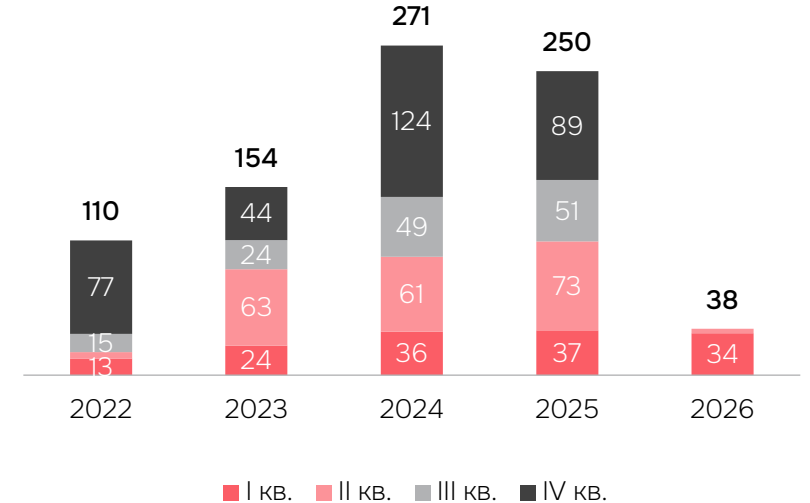
6-7 млрд
руб.

DCL Бяконтово
Московская область

43 тыс.
кв. м

4,3-4,7 млрд
руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Гостиничная недвижимость

Ключевые тенденции

- Низкие темпы ввода новых объектов
- Дефицит качественных гостиничных объектов
- Развитие продаж гостиничных номеров по ДДУ в курортных регионах

Инвестиции в девелопмент

В I полугодии 2026 года в России было открыто 7 гостиничных объектов* на 1,4 тыс. номеров (-46% г/г). До конца года заявлено к вводу еще 38 гостиниц* на 7,6 тыс. номеров, однако часть проектов может быть перенесена: сохраняются риски задержек даже на финальной стадии реализации, включая этап предоткрытия и запуска операционной деятельности.

Покупка готовых объектов

Сделки с гостиничными активами остаются единичными на фоне ограниченного предложения качественных объектов. В I полугодии 2026 года на рынке было закрыто 7 сделок, 4 из которых прошли в рамках торгов. Помимо классических гостиниц, в числе реализованных объектов были бывший санаторий и база отдыха. Все реализованные объекты относятся к категории четырехзвездочных гостиниц и ниже.

Розничные инвестиции

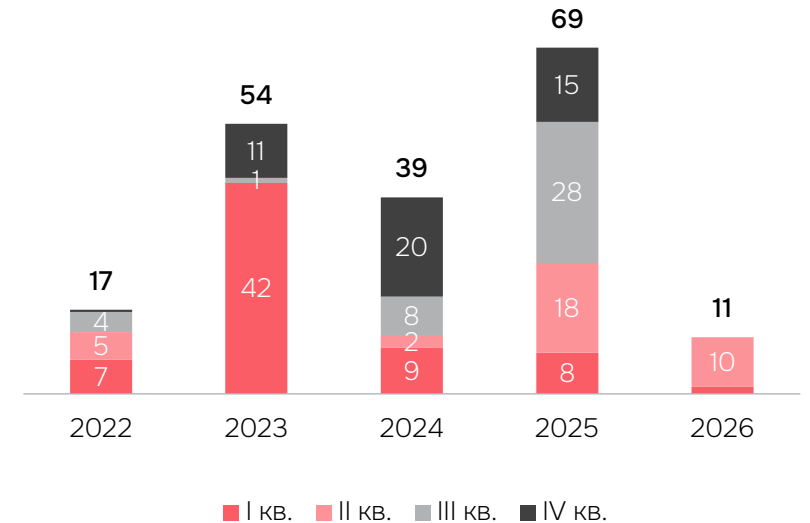
На рынке развивается формат реализации гостиничных номеров по ДДУ. Сегодня предложения представлены в 22 проектах со сроком ввода до 2030 года и в основном сосредоточены в курортных регионах.

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

Крупнейшие сделки I пол. 2026 года

		
Domina Пулково Санкт-Петербург	253 ном.	3-3,5 млрд руб.
Бывший санаторий Лазаревское Сочи	1 тыс. кв. м	1,8 млрд руб.
Radisson Blu Челябинск	207 ном.	1,3 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Инвестиции в недвижимость

Ключевые инвестиционные сделки I полугодия 2026 года

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение

Получить доступ
к интерактивному
данным и всем срезам:

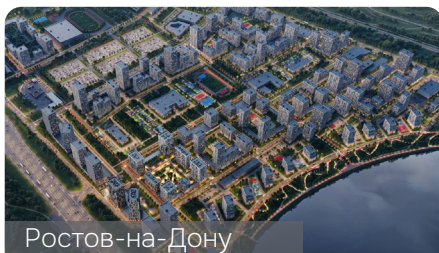


Платформа данных



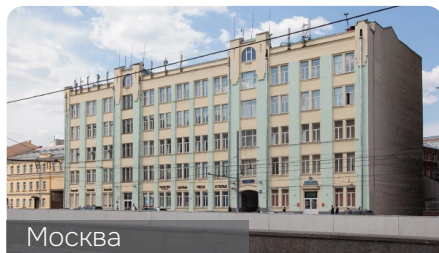
Уфа

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



Ростов-на-Дону

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



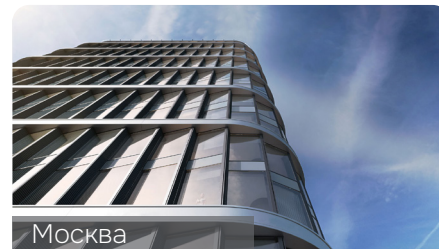
Москва

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



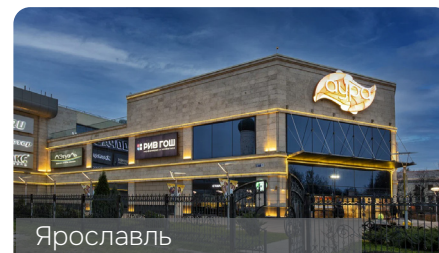
Москва

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



Москва

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



Ярославль

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



Московская область

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



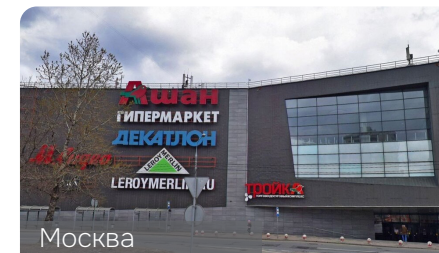
Москва

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



Московская область

Ильинская больница
14 тыс. кв. м / 8,5 млрд руб.
Мать и дитя



Москва

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

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение

Недвижимость в ЗПИФ



Недвижимость – ключевой актив ЗПИФ

22,4 трлн
руб.

Общая стоимость*
всех активов в ЗПИФ

5,5 трлн
руб.

Стоимость **недвижимости****
в ЗПИФ



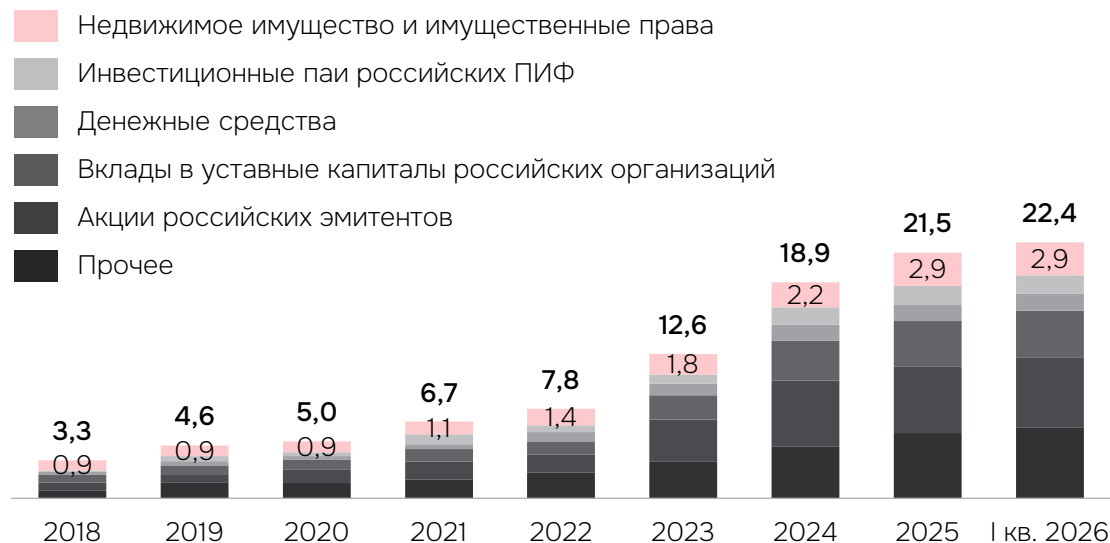
2,9 трлн
руб.

**Прямое владение
недвижимостью,**
включая готовые
и строящиеся
объекты

+ 2,6 трлн
руб.

**Вклады в уставные
капиталы компаний,**
на балансе которых
находится
недвижимость

Общая стоимость* активов в ЗПИФ, трлн руб.



Источник: Банк России, IBC Real Estate.

*Данные представлены с учетом обязательств. 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.

Недвижимость – один из ключевых компонентов ЗПИФ

По оценкам IBC Real Estate, совокупная стоимость недвижимости в составе ЗПИФ на конец I квартала 2026 года составила 5,5 трлн руб. При этом в расчет были включены как объекты, находящиеся в прямом владении, так и активы, представленные в виде вкладов в уставные капиталы компаний. В результате, четверть от совокупной стоимости активов в составе ЗПИФ пришлось на недвижимые активы.

Кэптивные фонды доминируют в структуре ЗПИФ

Из совокупной стоимости недвижимости в составе ЗПИФ основная часть – 4,8 трлн руб. – приходится на кэптивные фонды. Оставшиеся 0,7 трлн руб. сосредоточены в розничных фондах. Несмотря на постепенное расширение массового сегмента, непубличные фонды сохраняют лидирующие позиции, подтверждая устойчивый спрос на данный формат владения активами.

Недвижимость в розничных ЗПИФ

807 млрд
руб.

СЧА розничных* ЗПИФ,
инвестирующих
в недвижимость

6,2 млн
кв. м

**Совокупный объем
недвижимости** в составе
розничных* ЗПИФ

Рост рынка розничных ЗПИФ

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.

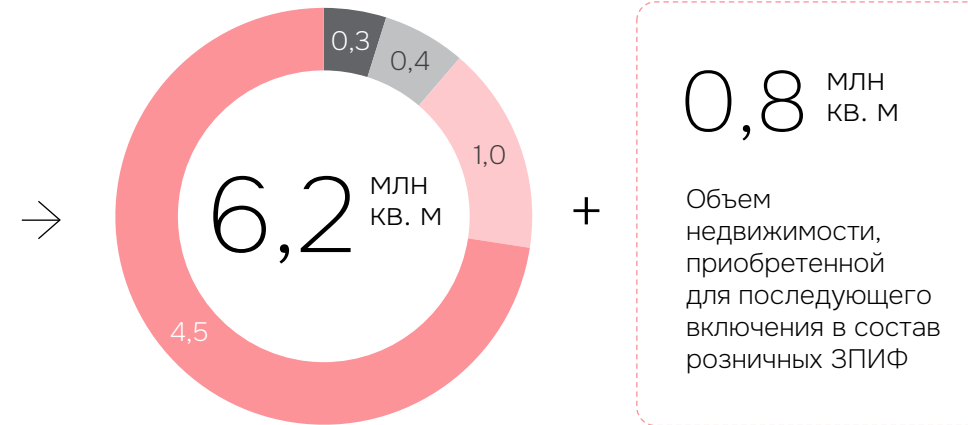
В 2026 году УК продолжают последовательно наращивать портфели (+163 тыс. кв. м за I квартал 2026 года), фокусируясь на приобретении ликвидных объектов в различных сегментах и расширяя инвестиционные возможности фондов.

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 31.03.2026.

*СЧА розничных ЗПИФ недвижимости указана по действующим фондам на 31.03.2026, 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

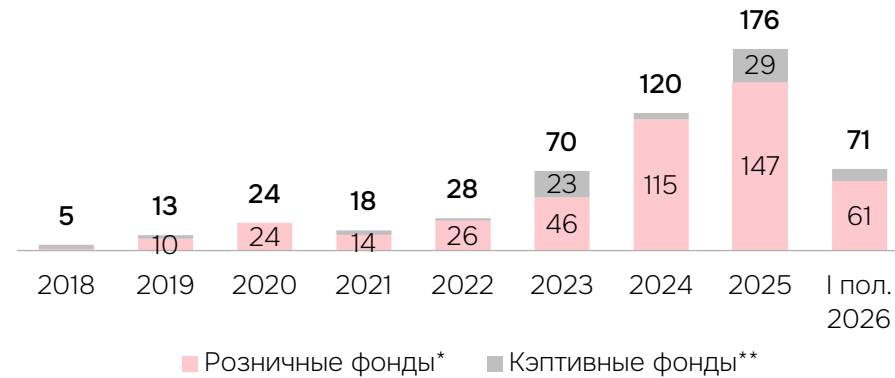
Фокус УК сместился в сторону торговой и офисной недвижимости

В I полугодии 2026 года УК ЗПИФ приобрели 36 объектов общей стоимостью 71 млрд руб. Основной объем сделок пришелся на торговую недвижимость — 28 объектов (45 млрд руб.). Кроме того, в состав фондов вошли 5 бизнес-центров (9 млрд руб.) и 3 промышленных объекта: 2 склада и 1 объект формата light industrial (17 млрд руб.). Годом ранее структура сделок была иной: из 17 приобретенных объектов 12 относились к складской недвижимости, на которую пришлось 47 из 57 млрд руб.

Розничные фонды доминируют в структуре сделок

В I полугодии 2026 года на розничные фонды пришлось 85% от совокупного объема вложений УК ЗПИФ — 61 млрд руб. (+38% г/г). Существенный вклад в результат внесла портфельная сделка УК Parus Asset Management.

Динамика инвестиций в недвижимость в составе ЗПИФ по типу фондов, 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 2026 году

Розничные фонды



26 ТЦ Место встречи

373,6 тыс. кв. м / конфиденциально
Parus Asset Management



ЛП Центр агротехнологий

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

Кэптивные фонды



БЦ Цеппелин

15,6 тыс. кв. м / 3-4 млрд руб.
ААА Управление капиталом



ТЦ Ома

17,9 тыс. кв. м / 2,5-3 млрд руб.
Ома недвижимость

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение

Приложение



Внешний контекст

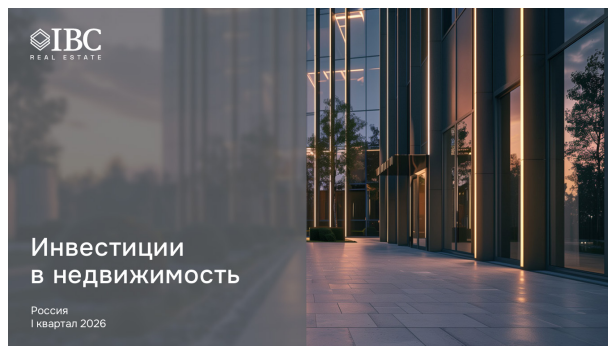
Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

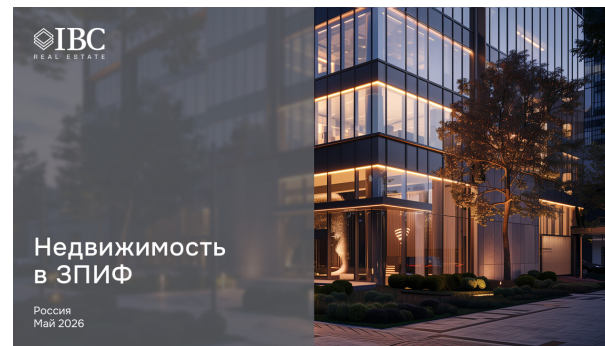
Приложение

Получить доступ
к интерактивным
данным и всем срезам:

Изданные ранее отчеты



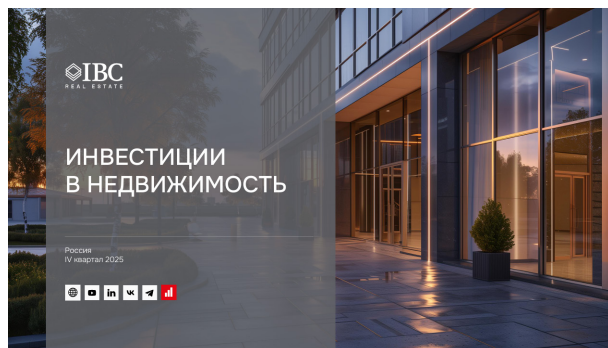
Инвестиции в недвижимость
I квартал 2026



Недвижимость в ЗПИФ
Май 2026



Онлайн-торговля: итоги 2025
Май 2026



Инвестиции в недвижимость
IV квартал 2025



**Стоимость строительства. Офисная
недвижимость**
Апрель 2026



**Стоимость строительства. Складская
недвижимость**
Апрель 2026



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

