



Инвестиции в недвижимость

Июль 2026 | Россия

Иван Дранёнков

Директор департамента рынков капитала и инвестиций

Макро: стабилизация российской экономики



	2023	2024	2025	Янв.-май 2026	2026П	2027П	2028П
Темп роста ВВП % г/г	4,1	4,9	1,0	0,2	1,3	2,8	2,5
Ключевая ставка в среднем по году, %	9,9	17,5	19,2	14,25*	14,0-14,5	8,0-10,0	7,5-8,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	7,4	9,5	5,6	5,7	4,0	4,0	4,0
Индекс цен производителей % г/г	4,0	12,1	1,9	0,5	6,1	5,1	4,3
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	7,7	4,1	5,0	1,1	3,9	3,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения % г/г	6,1	8,2	7,4	1,5 ²	2,1	3,5	3,0
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,5	2,2	2,2	2,6	2,5	2,3

Источник: Росстат, Минэкономразвития, Банк России.

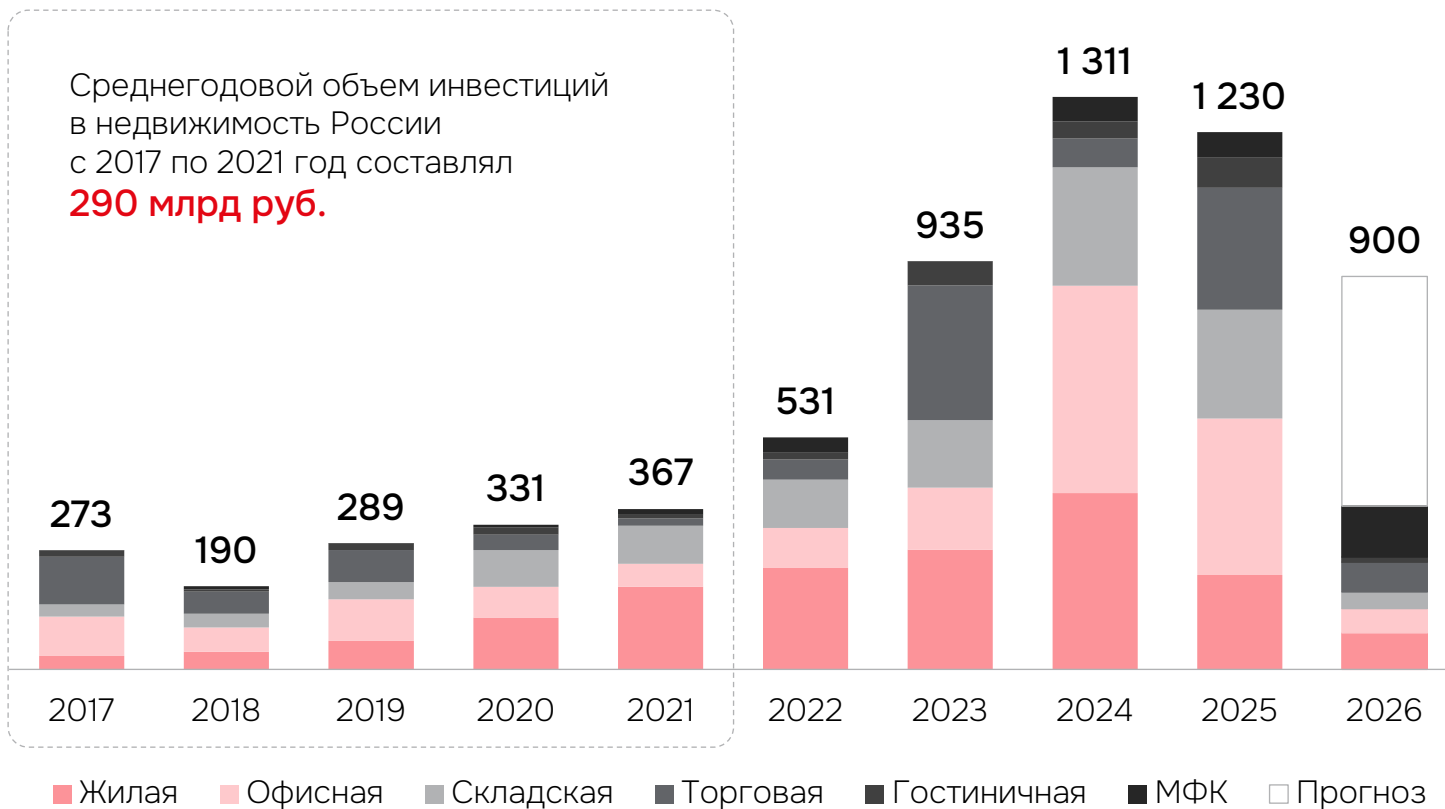
Прогнозные значения на 2026–2028 гг. приведены на основе базового сценария «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов» от 26 сентября 2025 года. Прогнозные значения ключевой ставки основаны на «Среднесрочном прогнозе Банка России по ключевой ставке» от 24 апреля 2026 года.

1. Ключевая ставка указана с 23.07.2026 в % годовых.

2. Реальные располагаемые денежные доходы населения указаны на I квартал 2026 года в % г/г.

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 уровне, **более чем в 3 раза** превышающем докризисные значения

Объем транзакций
I пол. 2026

373 млрд руб.

-12% г/г

Объем транзакций
по итогам 2026

900 млрд руб.

-27% г/г

Структура инвестиций в недвижимость

МФК

117 млрд руб. x27 г/г

9 сделок

Жилая недвижимость

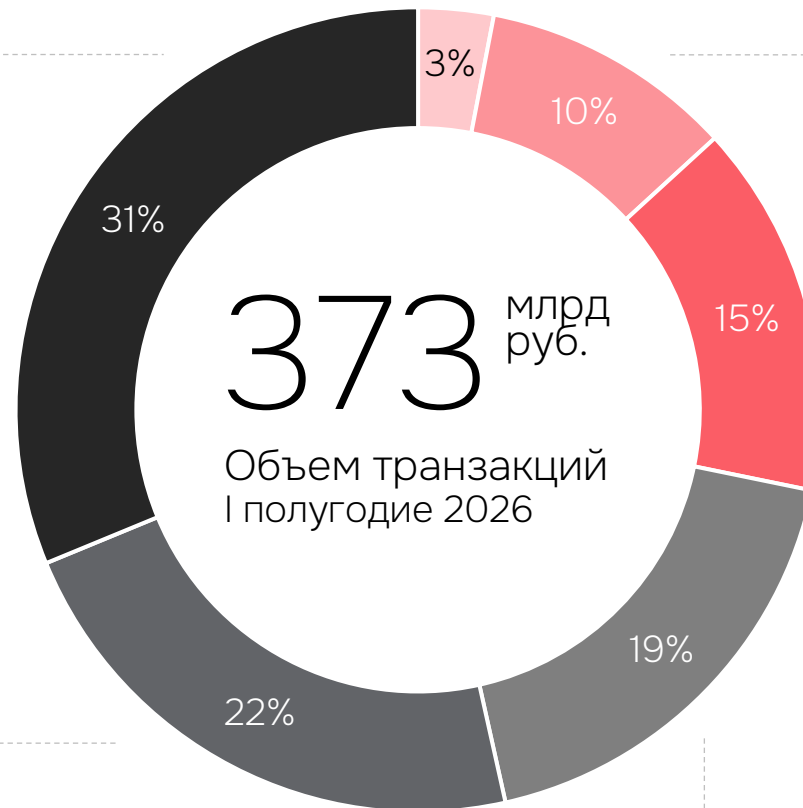
83 млрд руб. -9% г/г

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

Какие сейчас **запрашиваемые ставки капитализации в Москве?**

Складская
недвижимость

11,25–12,75%

Офисная
недвижимость

11,0–12,5%

Торговая
недвижимость

11,5–13,0%

Гостиничная
недвижимость

10,75–12,25%

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

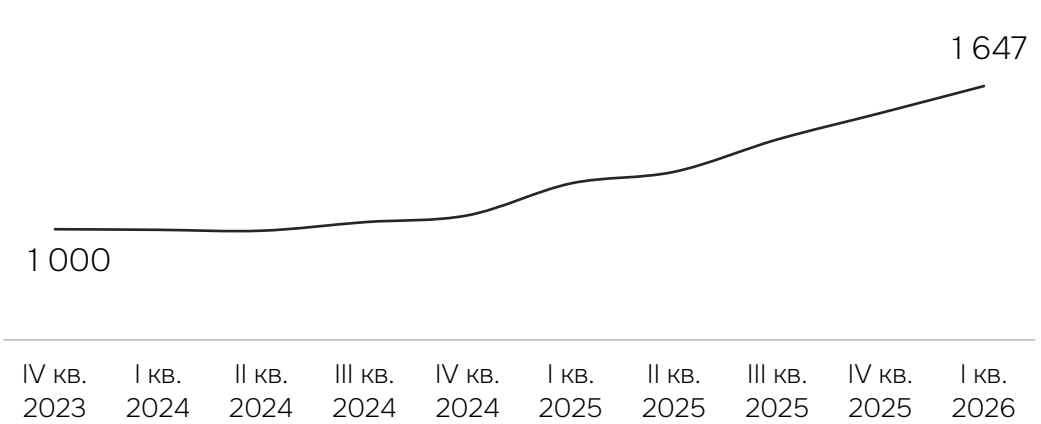
Стабильный рост рынка ЗПИФ



Динамика ключевых показателей рынка ЗПИФ

	2023	2024	2025	I кв. 2026
Количество фондов, ед.	2 257	2 828	3 193	3 251
Количество владельцев паев, тыс. ед.	1 188	2 246	2 324	2 365
Стоимость* активов ЗПИФ, трлн руб.	12,6	18,9	21,5	22,4

Динамика индекса МосБиржи фондов недвижимости полной доходности (MREFTR), п.п.



Рост ключевых показателей рынка ЗПИФ с 2023 года

x1,4

Рост числа ЗПИФ

x2,0

Рост количества владельцев паев ЗПИФ

x1,8

Рост стоимости активов ЗПИФ

x1,6

Рост индекса МосБиржи фондов недвижимости полной доходности

Источник: Московская Биржа.
*Данные представлены с учетом обязательств.

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

Складская недвижимость – лидер по росту ставок аренды

Рост ставок аренды за 10 лет в Москве

	2016	II кв. 2026	Прирост
Склады¹ тыс. руб./кв. м/год	4,0	→ 9,5	+138%
Офисы² тыс. руб./кв. м/год	27,1	→ 31,0	+14%
Офисы Prime тыс. руб./кв. м/год	40,9	→ 79,7	+95%
Торговые центры³ тыс. руб./кв. м/год	24,0	→ 37,3	+55%

Складская недвижимость стала самым быстрорастущим сегментом коммерческого рынка

Драйвером роста стоимости складской недвижимости стал стремительный рост арендного дохода. На фоне активного развития e-commerce, дефицита качественного предложения и низкой вакантности арендные ставки на склады в течение нескольких лет росли быстрыми темпами

1. Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты класса А без операционных расходов, НДС и КУ.

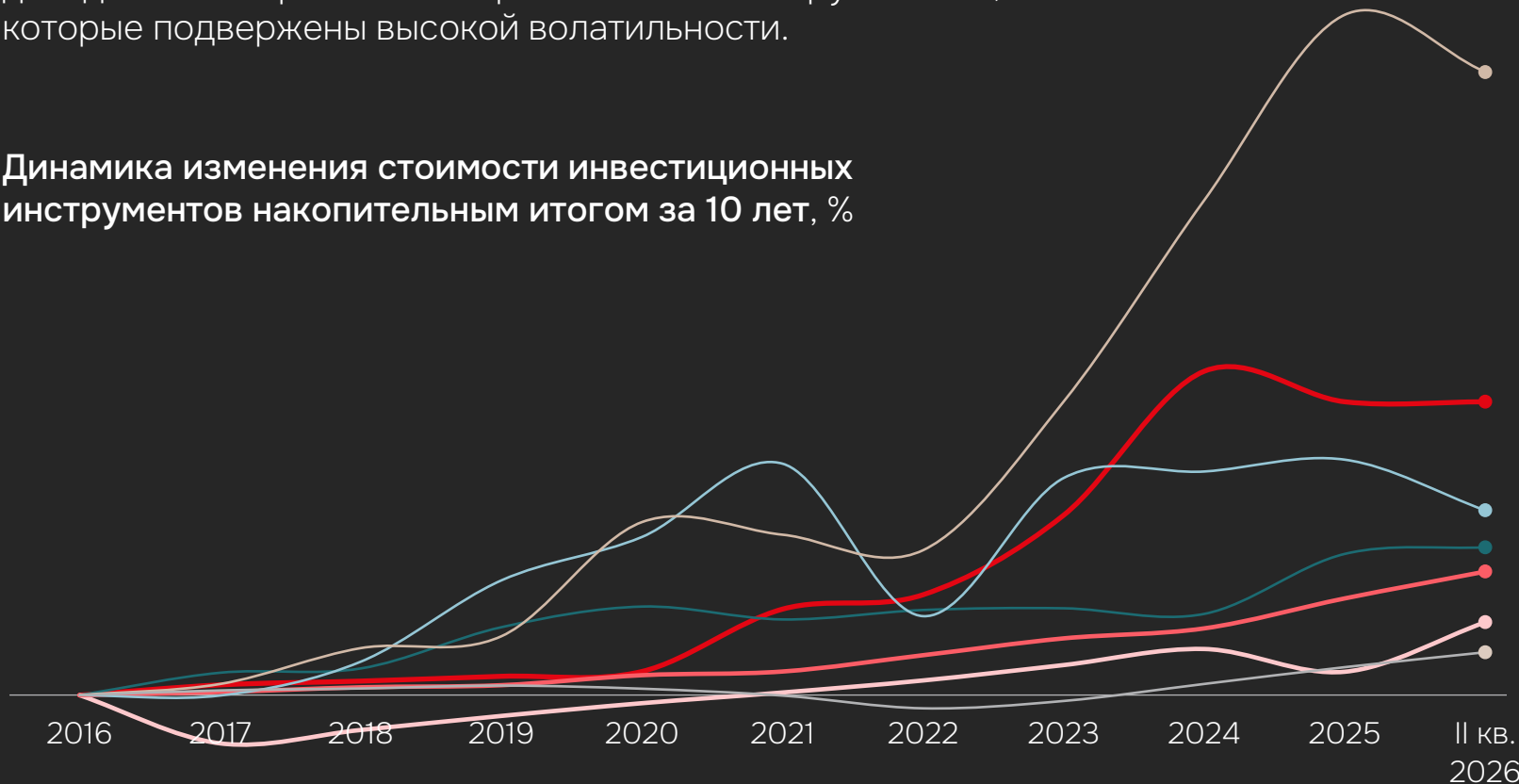
2. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды рассчитаны по классам Prime, А, В+, В- в целом по Москве и указаны без НДС, ОПЕХ и КУ.

3. Средняя ставка аренды в качественных торговых центрах Москвы. Индикатор различается в зависимости от размера и типа ТЦ, транспортной доступности, состава арендаторов.

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.

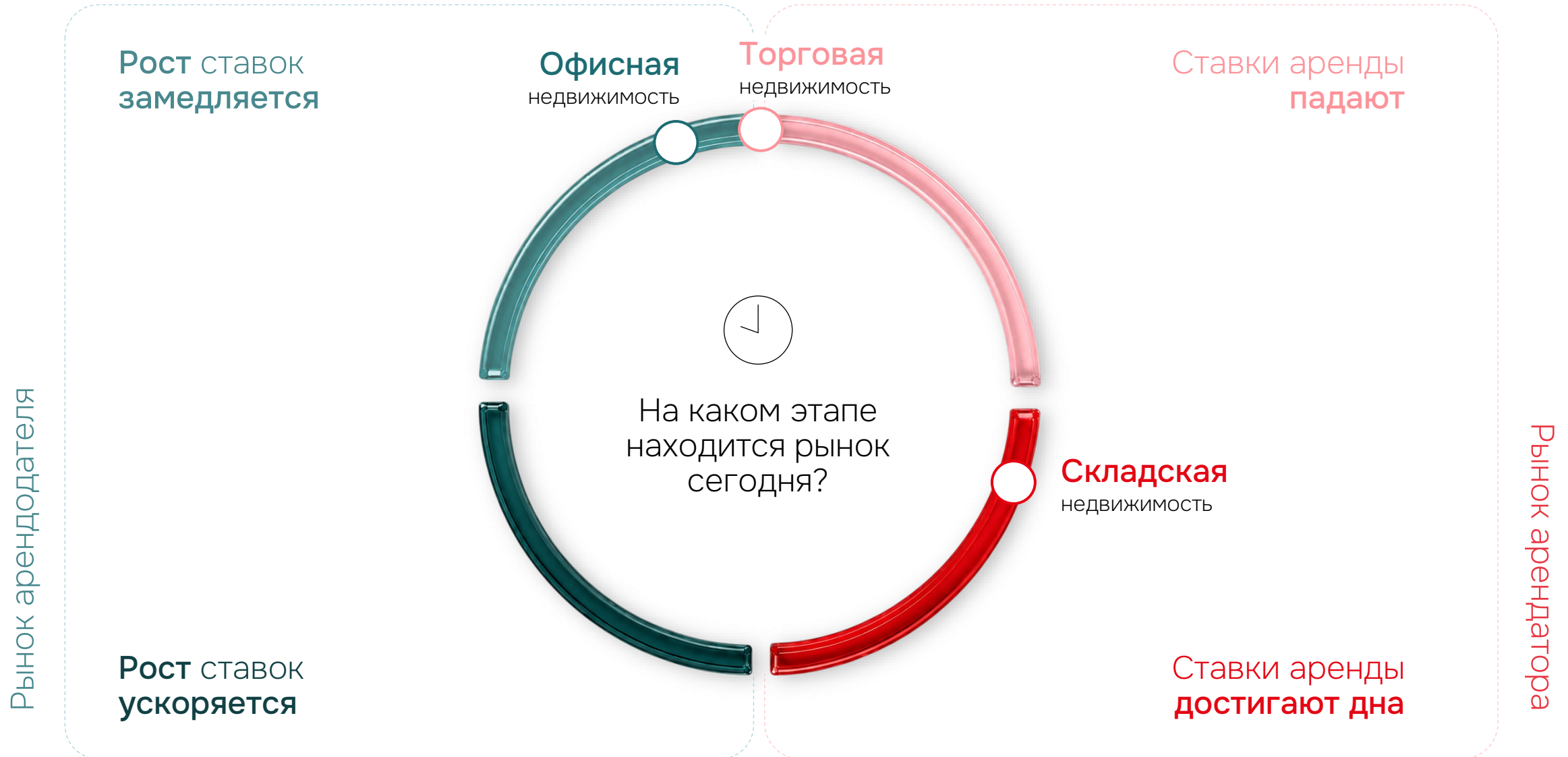
Динамика изменения стоимости инвестиционных инструментов накопительным итогом за 10 лет, %



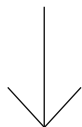
Золото	x4,5
Склады	x2,6
Акции	x2,0
Облигации	x1,8
Офисы	x1,7
ТЦ	x1,4
Депозиты	x1,2

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 MCFTI) – 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).

Текущий цикл рынка коммерческой недвижимости



Что купить инвестору?



**Стабилизированный
актив**

Качественный актив защищает от инфляции за счет **трех ключевых факторов:**



**Регулярный
денежный поток**



**Индексация
арендных ставок**

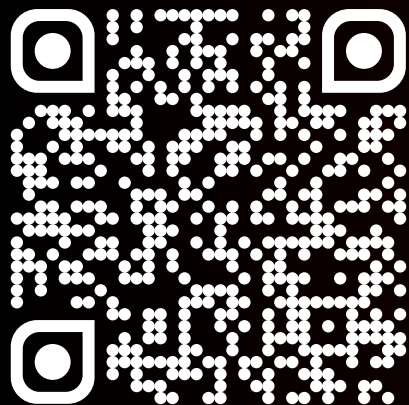


**Рост стоимости
базового актива**

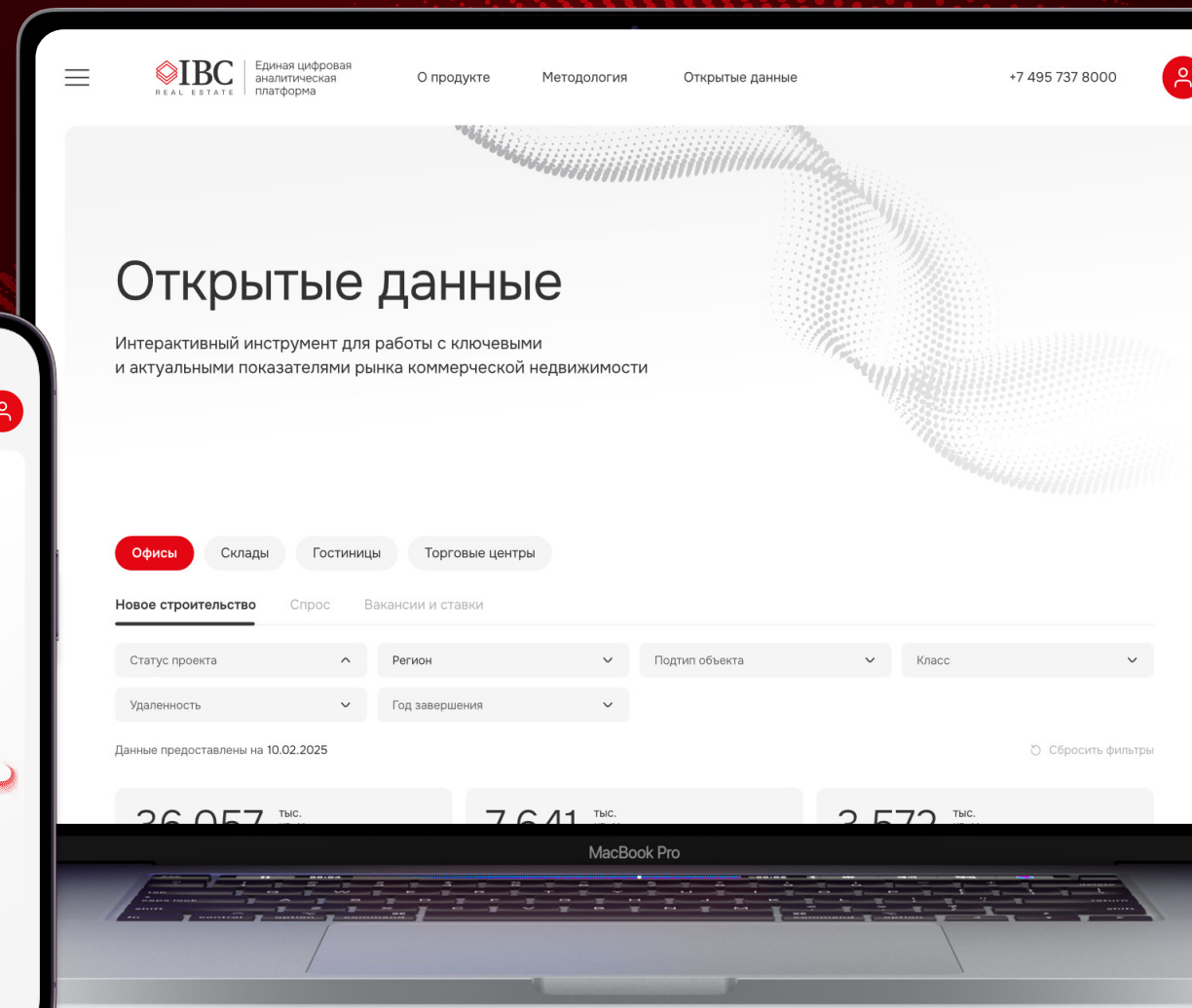
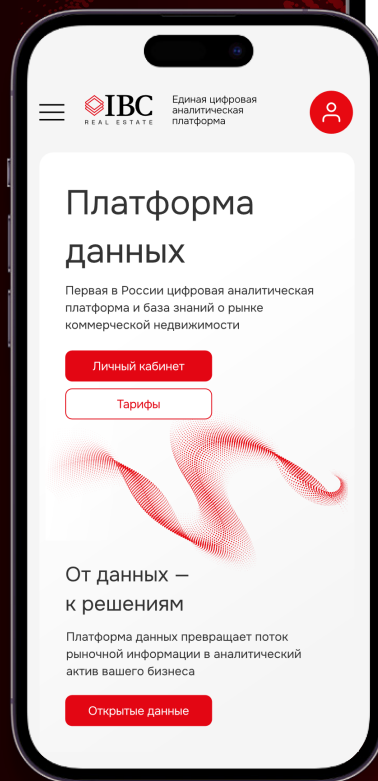
Результат: капитал сохраняет свою ценность и растет в цене, опережая инфляцию

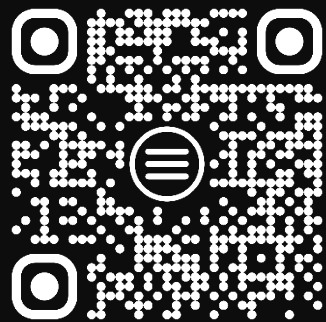
Платформа данных

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



Иван Дранёнков
Директор департамента
рынков капитала и инвестиций

Спасибо

