Активы недвижимости и их инвестиционный потенциал

Микаэл КАЗАРЯН,
член совета директоров,
руководитель
департамента рынков
капитала и инвестиций,
IBC Real Estate

В последние три года, несмотря на сохраняющийся высокий уровень ключевой ставки, рынок инвестиций в недвижимость России стал более оживленным, чем ранее.

Показатели первых кварталов последних лет (111–156 млрд руб. в 2023–2026 годах) кратно превышают уровни 2017–2021 годов, когда объем вложений не был выше 66 млрд руб. Такая динамика отражает устойчивый интерес инвесторов к недвижимости и подтверждает ее статус защитного актива, сохраняющего привлекательность в условиях сдержанного экономического роста и макроэкономической неопределенности.

Активность начала 2026 года демонстрирует период стабилизации как на рынке недвижимости, так и на инвестиционном рынке. Дальнейшая динамика рынка во многом будет зависеть от денежно-кредитной политики, а снижение ключевой ставки до уровня 12–13% может стать одним из главных факторов, способных вернуть интерес участников рынка к покупке недвижимости. В этом случае стоимость заемного капитала станет для бизнеса более комфортной, что может стимулировать рост количества крупных сделок и, соответственно, изменить структуру спроса.

Активность начала 2026 года демонстрирует период стабилизации как на рынке недвижимости, так и на инвестиционном рынке

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ: ИТОГИ I КВАРТАЛА 2026 ГОДА

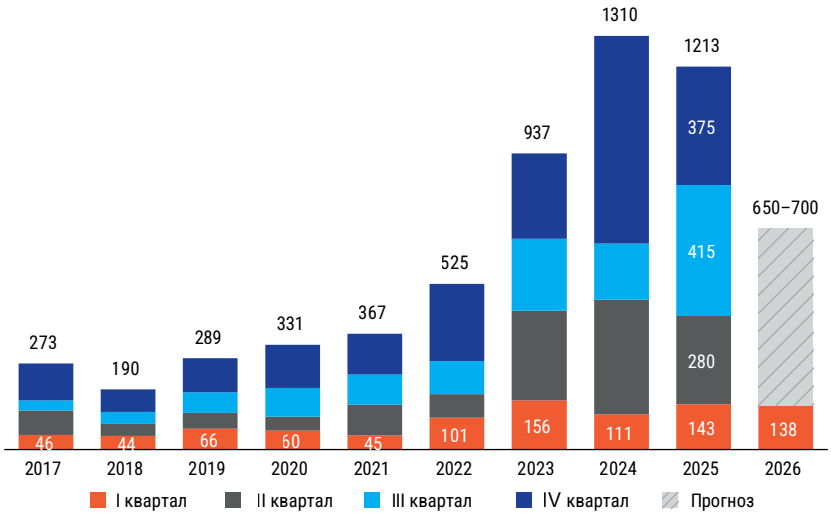
По итогам I квартала 2026 года совокупный объем инвестиций в недвижимость России, по нашим данным, составил 138 млрд руб., что на 25% превысило значение I квартала 2024 года (111 млрд руб.), ставшее в истории рынка недвижимости рекордным по объему инвестиционных вложений, и это характеризует текущую ситуацию на рынке как достаточно активную. Однако по сравнению с аналогичным периодом прошлого года текущее значение демонстрирует снижение на 3%, что во многом связано с эффектом высокой базы января — марта 2025 года, когда были закрыты такие крупные офисные сделки, как продажа бизнес-центров AFI2B и «Центральный телеграф», суммарно обеспечив почти 40% от совокупного объема инвестиций. На 2026 год мы прогнозируем, что объем инвестиционных вложений в недвижимость может составить 650–700 млрд руб. в целом по России, из которых 550–600 млрд руб. придется на Московский регион.

СТРУКТУРА РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

В структуре инвестиционных вложений по итогам трех месяцев этого года лидером стал сегмент жилой недвижимости, на долю которого пришлось 43% в общем объеме инвестиционных вложений.

Рисунок 1
Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.

Источник: IBC Real Estate



В абсолютных значениях показатель достиг 59 млрд руб., что на 36 % превысило результат за аналогичный период 2025 года и является максимальным среди сопоставимых периодов с 2023 года. Основной объем сделок пришелся на рынки Москвы и Санкт-Петербурга, также достаточно крупная региональная транзакция состоялась в Ростове-на-Дону.

На втором месте — складская недвижимость — 19 %, или 26 млрд руб. Однако по сравнению с I кварталом 2025 года мы наблюдаем снижение объема на 19 %. При этом компании по-прежнему продолжают активно рассматривать склады как в качестве привлекательных инвестиционных активов, так и для собственных нужд.

Тройку лидеров замыкает офисная недвижимость, которая в последние два года являлась рекордсменом по объему инвестиций, однако в текущем периоде объем вложений в данный сегмент снизился на 53 % — с 54 млрд руб. (в I квартале 2025 года) до 26 млрд руб. (в I квартале 2026 года). Тем не менее текущее значение все еще остается одним из самых высоких за последние 10 лет. В процентном выражении на долю офисов в I квартале 2026 года пришлось порядка 19 % от совокупного объема вложений.

На долю торгового сегмента пришлось 15 % инвестиций, однако в абсолютных значениях объем вложений вырос более чем в 6 раз — с 3 млрд руб. (в I квартале 2025 года) до 22 млрд руб. (в I квартале 2026 года). За первые три месяца этого года были закрыты несколько крупных сделок: продажа ТРЦ «Аура» в Ярославле, а также ТРЦ «Тройка» и ТЦ «Ома» в Москве.

НЕДВИЖИМОСТЬ VS БАНКОВСКИЕ ДЕПОЗИТЫ — ЧТО ВЫБРАТЬ ИНВЕСТОРУ?

Важно понимать, что эти инвестиционные инструменты имеют ряд различий. При выборе наиболее оптимального варианта для сохранения и приумножения капитала инвестор ориентируется не только на заявляемую доходность, но и на реальную прибыль и сроки вложений. Депозиты являются больше краткосрочным инструментом (в среднем 1–3 года), покупка недвижимости, напротив, — долгосрочная инвестиция, срок окупаемости которой составляет в среднем от 7–8 лет. **Ключевой минус накоплений на банковском депозите — это девальвация.** За счет инфляции и других экономических факторов (например, колебаний курса валюты) стоимость денег со временем снижается, в то время как **качественная коммерческая недвижимость позволяет инвесторам зарабатывать не только на арендном потоке, но и за счет прироста стоимости самого объекта.**

Одним из вариантов вложений в коммерческую недвижимость для частных инвесторов является приобретение офисных блоков в строящихся бизнес-центрах. Средняя цена приобретения офисного метра в Москве составляет 464 тыс. руб./м^2. При этом в зависимости от расположения объекта цены варьируются, например: в Москва-Сити средняя стоимость составляет 780 тыс. руб./м^2, а за МКАД — 242 тыс. руб./м^2.

Минимальным бюджетом входа в актив недвижимости являются 25–30 млн руб., которые позволяют приобрести офис от 60 до 70 м^2 в качественном бизнес-центре класса А на этапе строительства. Есть и менее дорогие варианты, но это точечные предложения в менее востребованных локациях. Такие вложения подходят для частных инвесторов с небольшим капиталом, которые в качестве основного инструмента инвестиций в недвижимость обычно рассматривают квартиры.

Стабильно востребованным сегментом остаются помещения формата стритретейла — как на оживленных городских улицах, так и на первых этажах жилых комплексов. Для розничных инвесторов это понятный и привычный формат с прозрачной моделью доходности.

В ряде регионов популярность сохраняют апартаменты, прежде всего в Санкт-Петербурге и курортных локациях, где они рассматриваются как инструмент получения арендного дохода.

ЗПИФЫ КАК ЭФФЕКТИВНЫЙ ИНСТРУМЕНТ ИНВЕСТВЛОЖЕНИЙ

Фонды, инвестирующие в недвижимость, предлагают баланс доходности и минимального риска, сопоставимый с ожиданиями консервативных инвесторов, обеспечивая профессиональное управление и доступ к качественным активам, что делает их хорошей альтернативой банковским вкладам. При этом доля коммерческой недвижимости в розничных фондах пока остается низкой — около 3 % от всего объема качественных площадей в России, что формирует для этого направления значительный потенциал роста.

На фоне снижения привлекательности депозитов интерес частных инвесторов к таким инструментам усиливается, что поддерживает устойчивое развитие рынка: к концу 2026 года стоимость чистых активов розничных ЗПИФов может приблизиться к 1 трлн руб. или превысить этот уровень.

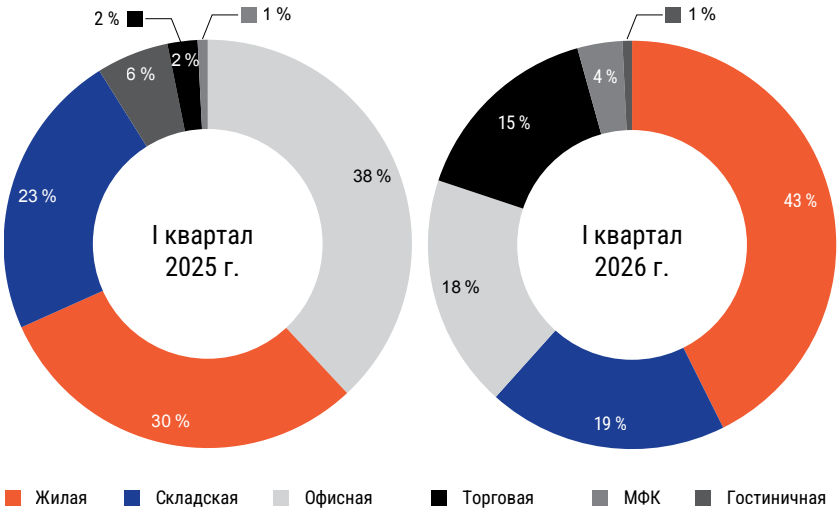


Рисунок 2
Структура инвестиционных сделок по сегментам на рынке недвижимости России в I квартале 2025–2026 годов

Источник: IBC Real Estate

КАКИЕ АКТИВЫ БУДУТ В СПРОСЕ?

Сегодня устойчивость инвестиций определяется не столько сегментом недвижимости, сколько качеством конкретного актива — его локацией, составом арендаторов и стабильностью арендного потока. Именно эти факторы во многом формируют инвестиционную привлекательность объектов.

Кроме того, растет доля инвестиций с целью нового строительства и редевелопмента. По итогам января — марта 2026 года объем таких вложений достиг 64 млрд руб. (46% 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, которые оптимизируют свои земельные банки.

Раздел на сайте Cbonds — Сбондс-ТВ

- Еженедельные выпуски Cbonds Weekly News
- Видео с конференций
- Интервью с ведущими экспертами финансовых рынков
- Вебинары с эмитентами и профучастниками рынков капитала
- Аналитические комментарии

Быть в курсе финансовых новостей

и многое другое теперь собрано в единую удобную медиабиблиотеку

Реклама. АО «Сбондс.ру». Подробнее на сайте: https://cbonds.ru