

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

I квартал 2026 г.





Станислав Бибик
Партнер NF GROUP

«Итоги I квартала 2026 года показывают, что инвестиционный рынок недвижимости остается активным, но становится более точечным и избирательным. Инвесторы сегодня оценивают не столько сегмент как таковой, сколько качество конкретного актива: устойчивость денежного потока, надежность арендаторов, ликвидность локации, потенциал управления и перспективы будущего выхода из проекта.

Рост доли торговой недвижимости в структуре сделок не означает массового возвращения интереса к торговым центрам. Скорее, он отражает готовность капитала заходить в отдельные устойчивые объекты с сильными локациями, качественным арендным пулом и прогнозируемой доходностью. Такая логика характерна и для других сегментов: в офисах, складах и девелоперских площадках спрос также концентрируется вокруг активов, где инвестор видит устойчивую экономическую модель и ограниченные риски.

На фоне высокой стоимости финансирования рынок становится менее универсальным: крупный капитал выбирает не «сегменты роста», а конкретные активы, способные сохранять стоимость и генерировать доход даже в более сложной макроэкономической среде».

Основные выводы

- > По итогам I кв. 2026 г. совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ составил 169,5 млрд руб.
- > Лидер в структуре объема вложений по сегментам – торговая недвижимость с долей 46%.
- > Доля площадок под девелопмент – 23%.

В марте 2026 г. Центральный банк РФ снизил ключевую ставку до 15%, продолжив тренд смягчения монетарной политики, начавшийся в 2025 году. ИПЦ по итогам квартала составил 5,2% в годовом выражении, ВВП за I кв. 2026 г., сократился на 1,5% г/г по оценке ИНП РАН. Индекс потребительской

уверенности снизился на 1 п. п. по сравнению с концом 2025 г., достигнув показателя 12%.

Курс доллара на 1 апреля 2026 г. составил 81,25 руб./долл. США. Цена нефти марки Brent выросла и составила \$118,29/баррель на фоне усиления геополитической напряженности на Ближнем Востоке.

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



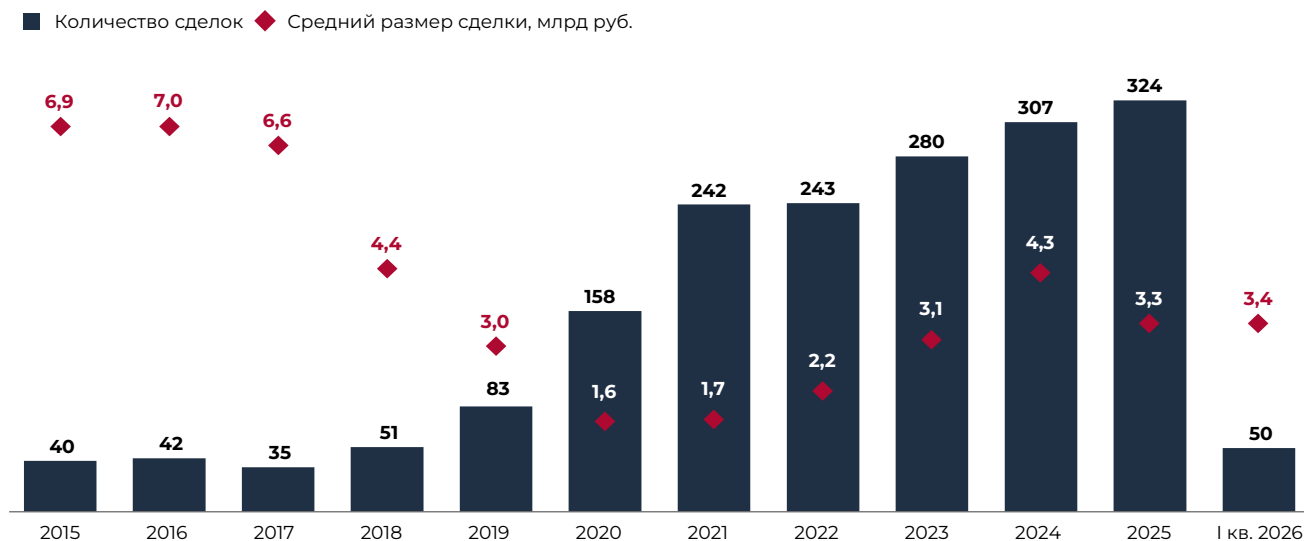
Источник: Центральный банк РФ, 2026

Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка



Источник: Центральный банк РФ, 2026

Средний размер и количество сделок



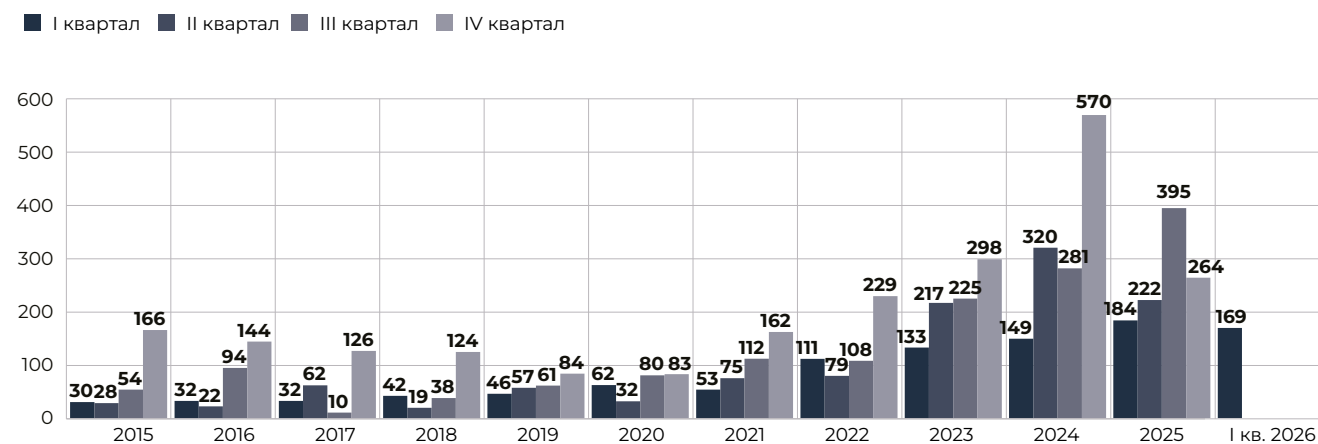
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Объем инвестиций в недвижимость и доля иностранного капитала



Источник: Центральный банк РФ, NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Квартальная динамика объемов инвестиций



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам I кв. 2026 г. составил 169,5 млрд руб., что на 8% ниже показателя аналогичного периода 2025 года. Несмотря на снижение общего объема вложений, инвестиционная активность на рынке оставалась высокой за счет изменения структуры сделок. Участники рынка в начале 2026 года чаще фокусировались на точечных инвестициях и объектах с прогнозируемым денежным потоком, что связано с высокой стоимостью заемного финансирования и ростом требований к качеству активов.

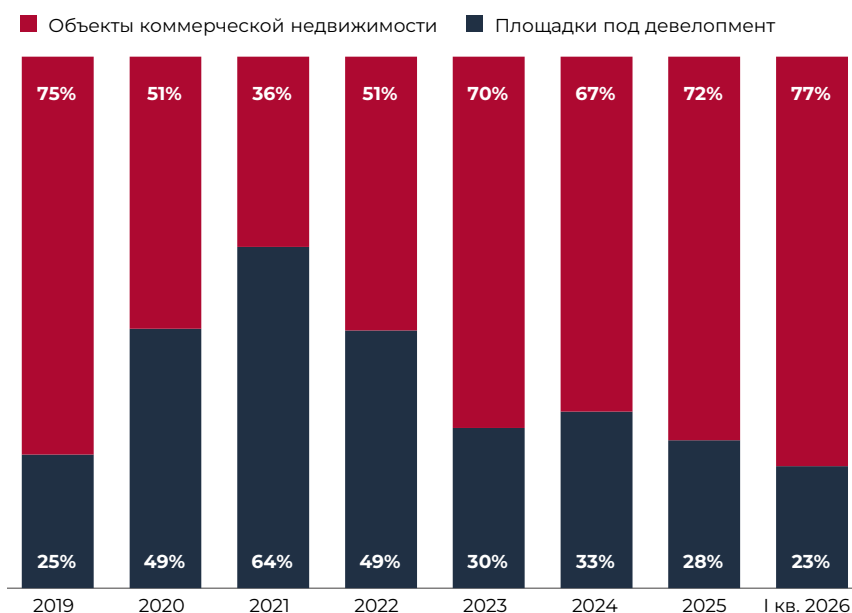
Вложений со стороны иностранных инвесторов в январе-марте 2026 г. не было, что фактически продолжает тренд последних лет на доминирование российского капитала в структуре инвестиций.

По сравнению с результатами 2025 г. доля инвестиций в площадки под девелопмент снизилась до 23% против 28%; снижение также зафиксировано по сравнению с аналогичным периодом 2025 г., когда показатель составлял 27%.

Лидером инвестиционного рынка по итогам I кв. 2026 г. стала торговая недвижимость, на которую пришлось 46% общего объема вложений, или 78,5 млрд руб. Ключевую роль в лидерстве сегмента сыграли две крупные сделки: приобретение компанией «ТПС Недвижимость» торгового комплекса «Метрополис» в Москве у Balchug Capital (55–65 млрд руб.), а также покупка компанией «Металлист» двух торговых центров «Аура» в Ярославле и Сургуте (15–17 млрд руб.)

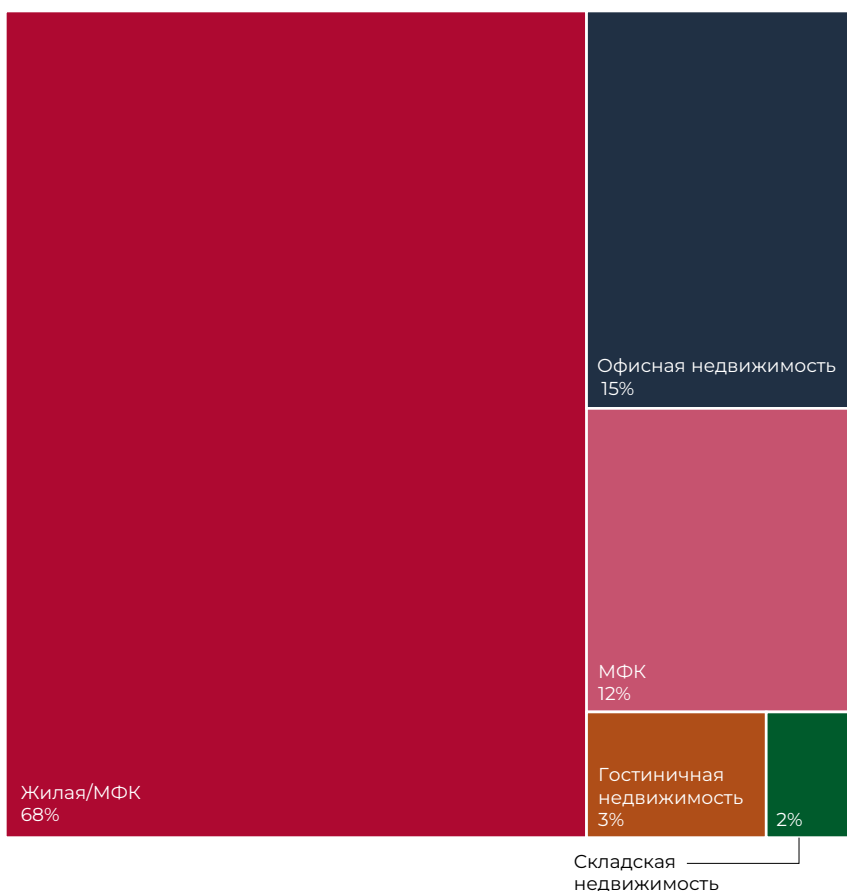
На площадки под девелопмент пришлось 23% объема инвестиций в I кв. 2026 г., или 38,9 млрд руб. Абсолютный показатель снизился на 22% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Структура инвестиций по типу актива



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура инвестиций в площадки под девелопмент по сегментам



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Примеры крупнейших инвестиционных сделок I кв. 2026 г.

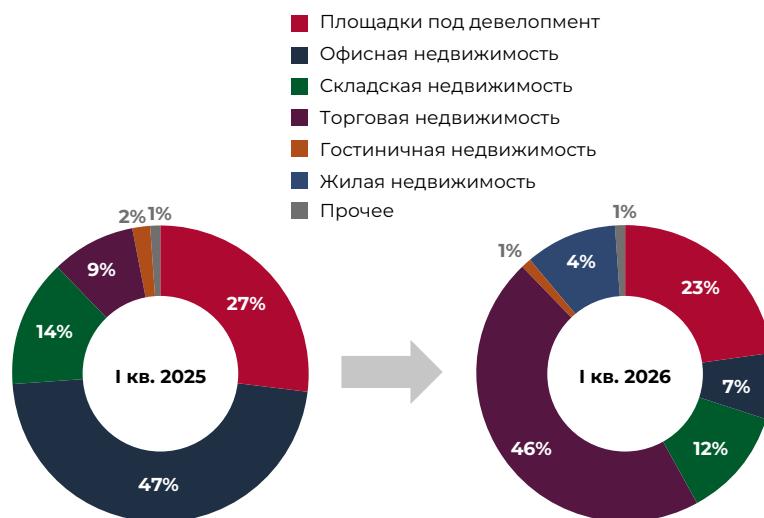
Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Цена, руб.
ТК «Метрополис»	Торговая	Москва	ТПС Недвижимость	55–65 млрд
Складской комплекс в Уфе («ПФО Групп»)	Складская	Уфа	ЗПИФ «Современный 8»	14–16 млрд
ЖК «Мосфильмовская, 74–78»	Жилая	Москва	Upside Девелопмент	11–13 млрд
ТЦ «Аура»	Торговая	Ярославль	«Металлист» (Grand Line)	8–10 млрд
ТЦ «Аура»	Торговая	Сургут	«Металлист» (Grand Line)	6–8 млрд
ЗУ Янино	Площадки под девелопмент	Ленинградская обл.	ССК	6–7 млрд
Здание телецентра на Шаболовке	Площадки под девелопмент	Москва	ЛСР	5–7 млрд
БЦ «Авиатор»	Площадки под девелопмент	Москва	Upside Девелопмент	4–6 млрд
ЖК «Квартал Герцена»	Жилая	Москва	АО «Квадрат»	3–5 млрд
СК Лихачевский (Молжаниново)	Складская	Московская обл.	ПСМ (Вертикаль)	3–4 млрд

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

В структуре по назначению проектов лидируют площадки для жилого строительства/многофункциональных комплексов — 68% всех сделок. Крупнейшей сделкой в сегменте стало приобретение девелопером ССК земельного участка в Янино (Ленинградская область) за 5–7 млрд руб. Также среди значимых сделок — покупка компанией «Upside Девелопмент» бизнес-центра «Авиатор» под офисный редевелопмент (4–6 млрд руб.).

Далее по объему вложений идет складская и индустриальная недвижимость с долей 12%, или 19,5 млрд руб., что на 25% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. Снижение активности связано с «охлаждением» арендных ставок и ограниченным числом объектов, отвечающих требованиям крупных инвесторов: при сохранении долгосрочного потенциала сегмента. Крупнейшей сделкой в сегменте стало приобретение складского комплекса в Уфе («ПФО Групп») ЗПИФ «Современный 8» (14–16 млрд руб.).

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам, в млрд руб. и % от общего объема



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Офисная недвижимость в I кв. 2026 г. уступила позиции лидера прошлых лет: объем вложений в сегменте составил 12,3 млрд руб., или 7% общего объема против 47% в I кв. 2025 г. Снижение носит во многом технический характер и отражает отсутствие крупных

сделок в отчётном квартале, а не изменение долгосрочного интереса инвесторов к качественным офисным активам. Наиболее заметной сделкой периода стало приобретение блоков площадью около 5 000 м² в бизнес-центре «Level work Воронцовская» (1–3 млрд руб.).

Традиционно больший объем инвестиций пришелся на Москву — 64%, или 109,6 млрд руб. При этом заметно выросла доля регионов: 19% против лишь 1% в I кв. 2025 г., что во многом обусловлено сделками с торговыми центрами «Аура» в Ярославле и Сургуте, а также приобретением складского комплекса в Уфе. Доля Санкт-Петербурга составила 17%, или 28,4 млрд руб.

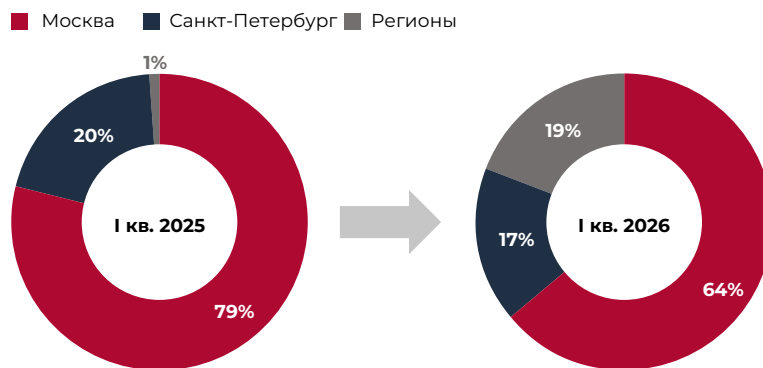
По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре спроса заняли инвестиционные компании и частные инвесторы — 47% против 18% в I кв. 2025 г., преимущественно за счёт крупной сделки с ТК «Метрополис». Доля девелоперов составила 36% против 28% годом ранее. Доля конечных пользователей, напротив, резко сократилась: 6% против 53% в I кв. 2025 г. На ЗПИФН пришлось 11% объема вложений — 16,2 млрд руб.

По итогам I кв. 2026 г. совокупный объем инвестиций в рамках сделок с ЗПИФН составил 16,2 млрд руб. Наиболее активным сегментом для закрытых паевых фондов в отчетном периоде оставалась складская недвижимость — крупнейшей сделкой стало приобретение ЗПИФ «Современный 8» складского комплекса в Уфе (14-16 млрд руб.).

По итогам I кв. 2026 г. средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости таковы: офисная недвижимость – 11-12%, складская недвижимость – 11,5-12,5%, торговая недвижимость – 12-13,5%, гостиничная недвижимость – 9,5-10,5%.

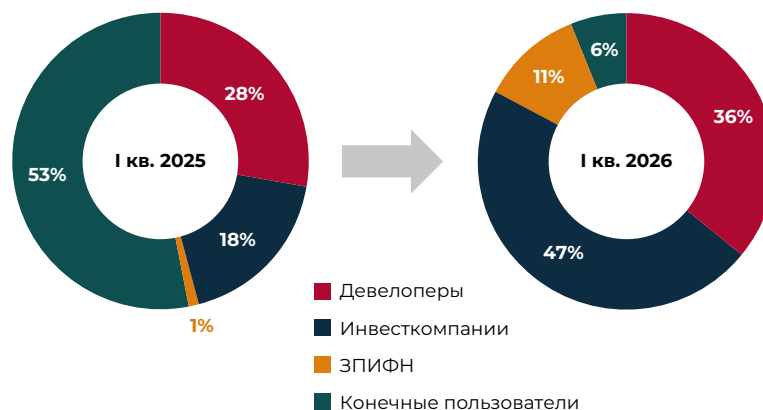
Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в нынешних рыночных условиях ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



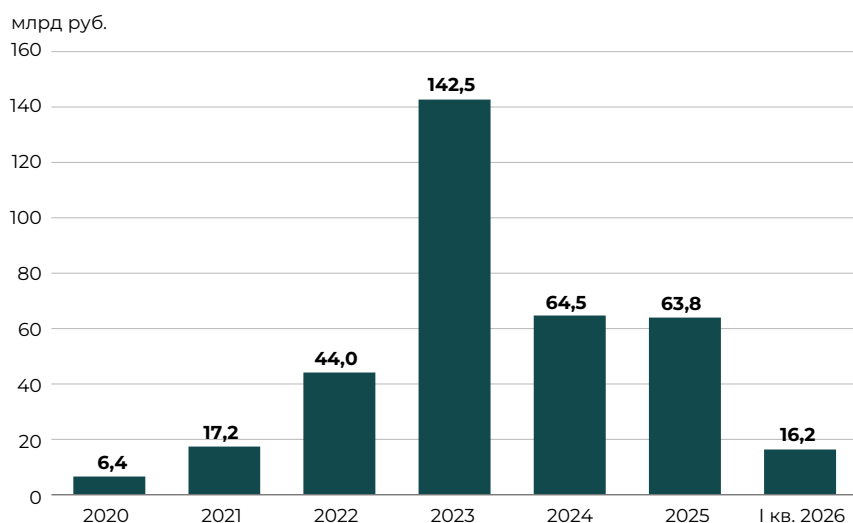
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура инвестиций по типам инвесторов



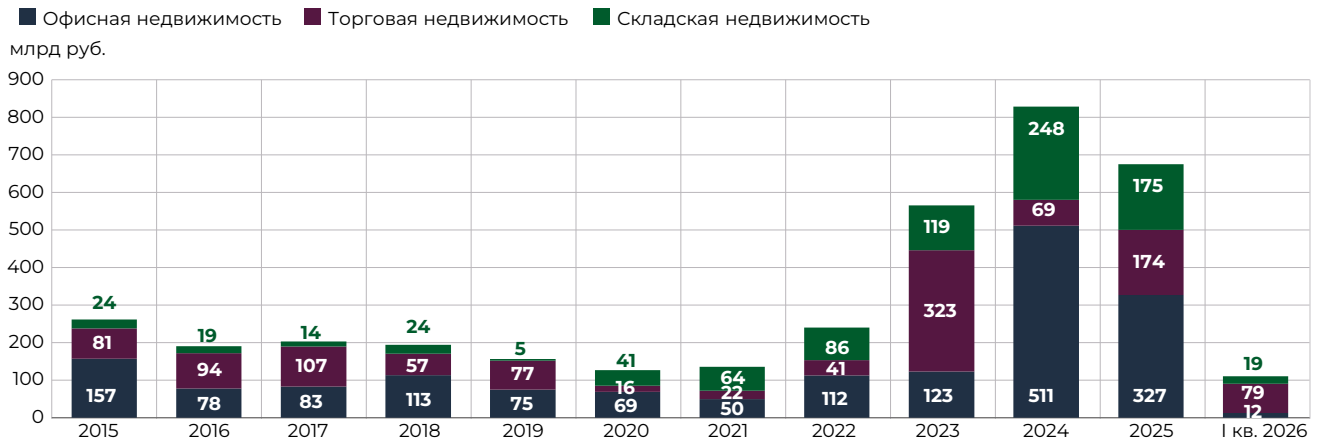
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объемов инвестиций ЗПИФН



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



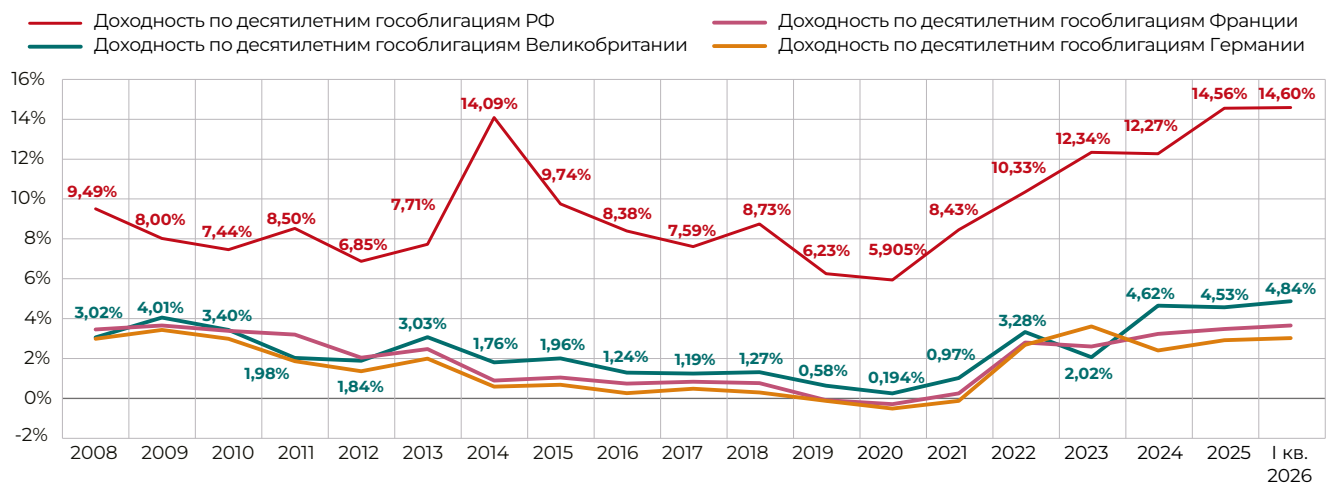
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости в Московском регионе



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Доходность по десятилетним облигациям



Данные графики демонстрируют динамику доходностей по десятилетним гособлигациям Великобритании, Франции, Германии, выраженных в национальной валюте, а также динамику ставок капитализации на премиальные объекты офисного, торгового и складского сегментов, выраженную, в сложившейся рыночной конъюнктуре, в рублях.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, Investing.com, 2026

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В I КВ. 2026 Г.:



СКЛАДСКОЙ/ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ СЕГМЕНТ

СК в Уфе («ПФО Групп») – **14–16 млрд руб.**



ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

Офисные площади в «Level work Воронцовская» – **1–3 млрд руб.**



ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

ТК «Метрополис» – **55–65 млрд руб.**

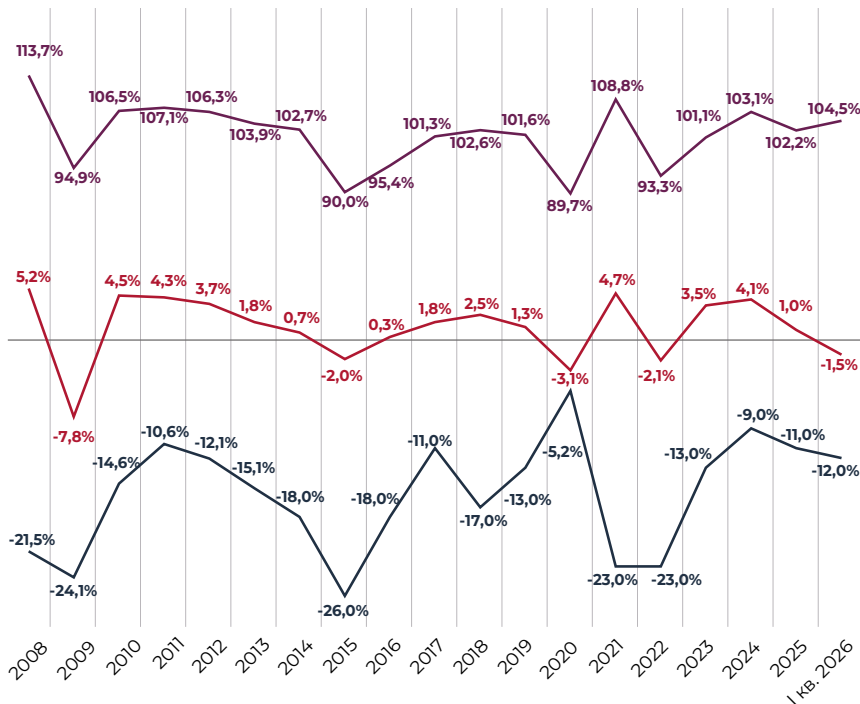


ГОСТИНИЧНЫЙ СЕГМЕНТ

Dom Boutique Hotel – **1–1,2 млрд руб.**

Динамика макропоказателей*

- Оборот розничной торговли
- Рост ВВП
- Индекс уверенности потребителя (ИУП)



* ИУП и оборот розничной торговли – по оценке Росстата.
 Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования,
 Министерство экономического развития РФ, 2026

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

12,3 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,2 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11–12%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

78,5 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

6,2 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

12–13,5%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

19,5 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

4,9 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11,5–12,5%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

1,6 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

0,4 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–10,5%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ДЕПАРТАМЕНТ ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ И ИНВЕСТИЦИЙ

Команда
департамента
финансовых рынков
и инвестиций NF GROUP
консультировала **ПЕРВУЮ**
российскую
институциональную
ФОРВАРДНУЮ СДЕЛКУ
в сфере коммерческой
недвижимости

**US\$ 3
млрд**

объем инвестиционных сделок
русской команды
Департамента финансовых рынков
и инвестиций NF GROUP
за последние
три года

NF GROUP предлагает полный спектр инвестиционного консультирования и корпоративных финансовых услуг в России и СНГ

Специалисты в офисах России работают в тесном сотрудничестве с инвестиционными департаментами NF GROUP по всему миру, предлагая инвесторам полный спектр консультационных услуг, независимо от их местоположения

Мы можем предложить нашим клиентам стратегический консалтинг на локальном и глобальном уровне, позволяя получить максимальную прибыль от инвестиций, минимизируя риски

УСЛУГИ

- > Инвестиционные продажи и приобретение **отдельных объектов недвижимости**
- > Инвестиционные продажи и приобретение **портфелей недвижимости**
- > **Инвестиционный консалтинг** во всех сегментах рынка
- > Инвестиции в **акционерный капитал**
- > **Мезонинное финансирование**
- > **Рефинансирование**
- > **Привлечение кредитования** для осуществления сделок

КОНТАКТЫ



Алексей Новиков
An@nfgroup.ru



Станислав Бибик
SB@nfgroup.ru



Марина Малахатко
MM@nfgroup.ru



Сергей Кузичев
Sk@nfgroup.ru



Виктория Петрова
Vpetrova@nfgroup.ru

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF GROUP, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе **«Аналитика»**

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru



© NF GROUP 2026 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF GROUP в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF GROUP как источника данных.