

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

I полугодие 2026 г.





Станислав Бибик
Партнер NF GROUP

«В I пол. 2026 г. общий объем инвестиций в недвижимость оказался фактически на уровне I пол. 2025 г., 397 млрд руб. против 406 млрд руб., снижение составило 2%. При этом значительно изменилась структура сделок: в январе-июне 2026 г. около четверти объема было сформировано сделкой с объектами Raven Russia, в то время как в I пол. 2025 г. размер сделок был более равномерный».

Основные выводы

- › По итогам I пол. 2026 г. совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ составил 397 млрд руб.
- › Лидер в структуре объема вложений по сегментам – складская недвижимость с долей 31%.
- › Доля площадок под девелопмент – 26%.

В июне 2026 г. Центральный банк РФ снизил ключевую ставку до 14,25%, продолжив тренд смягчения монетарной политики, начавшийся в 2025 году. ИПЦ по итогам полугодия составил 5,78% в годовом выражении, ВВП за I пол. 2026 г. вырос на 0,3% г/г по оценке Минэкономразвития.

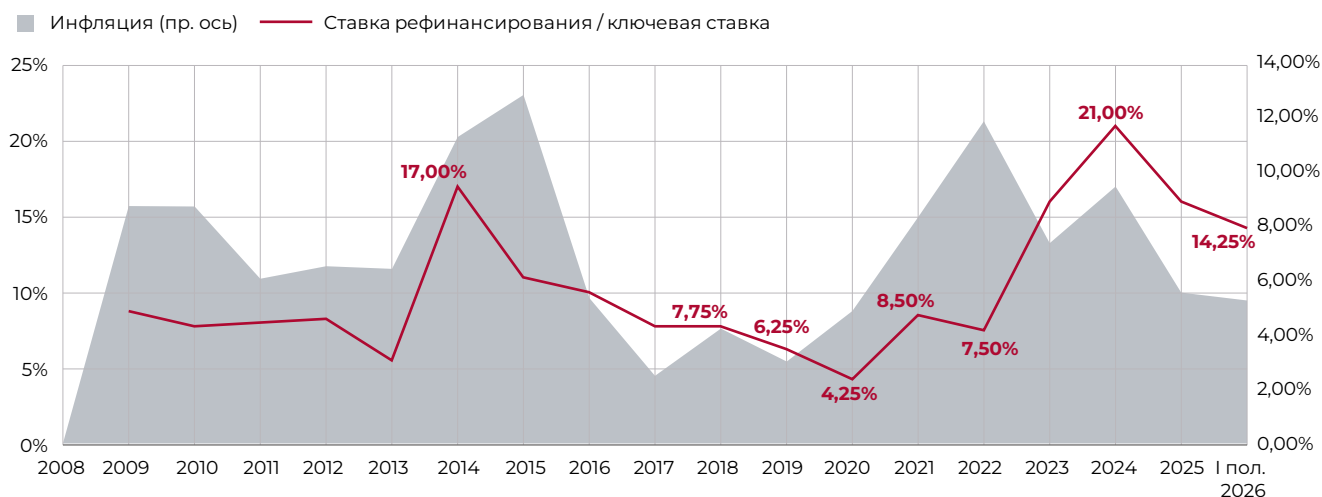
Индекс потребительской уверенности во II кв. 2026 г. снизился на 2 п. п. по сравнению с концом 2025 г., достигнув показателя -13%. Курс доллара на 30 июня 2026 г. составил 77,75 руб./долл. США. Цена нефти марки Brent снизилась и составила \$ 72,94 за баррель.

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



Источник: Центральный банк РФ, 2026

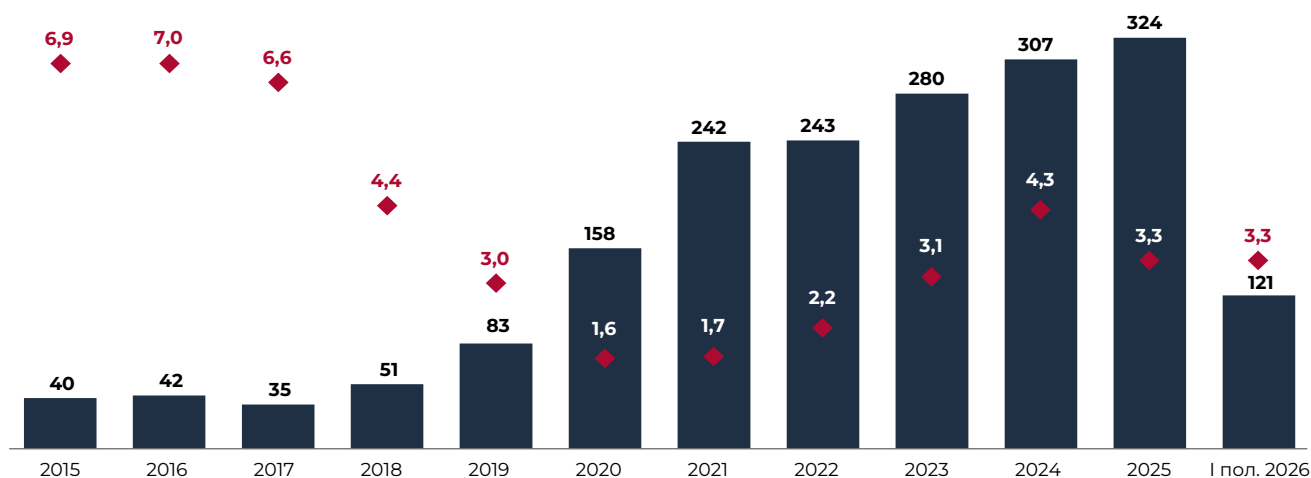
Динамика инфляции и ключевой ставки Центрально Банка РФ



Источник: Центральный банк РФ, 2026

Средний размер и количество сделок

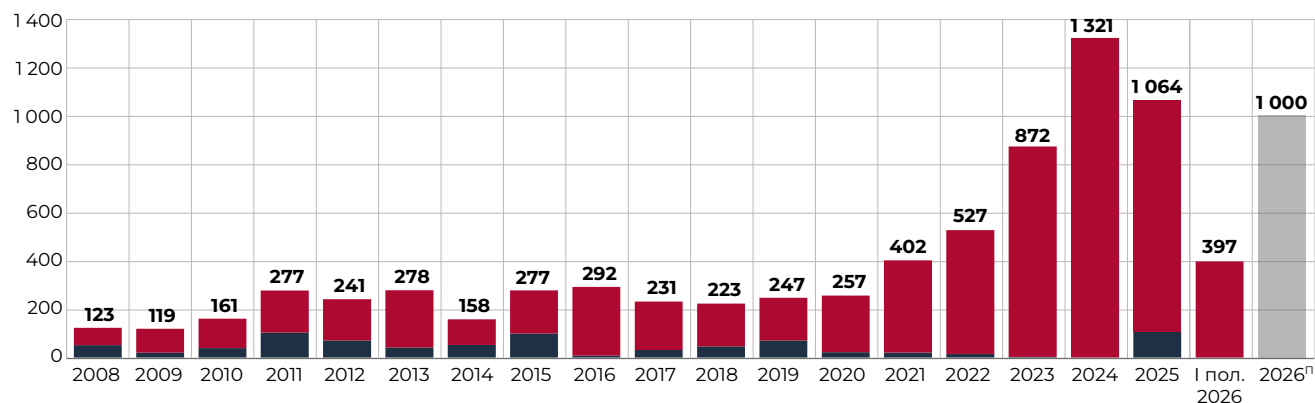
■ Количество сделок ◆ Средний размер сделки, млрд руб.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Объем инвестиций в недвижимость и доля иностранного капитала

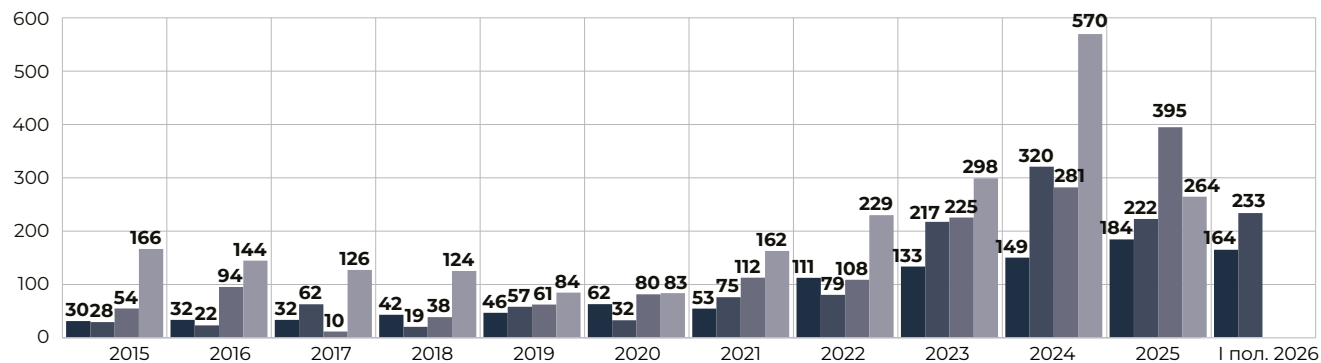
■ Иностранные инвесторы ■ Российские инвесторы
млрд руб.



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

Квартальная динамика объемов инвестиций

■ I квартал ■ II квартал ■ III квартал ■ IV квартал
млрд руб.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам I пол. 2026 г. составил 397 млрд руб., что на 2% ниже показателя аналогичного периода 2025 года. Несмотря на сопоставимые цифры, значительная часть объема инвестиций января-июня 2026 г. была сформирована сделкой с активами Raven Russia.

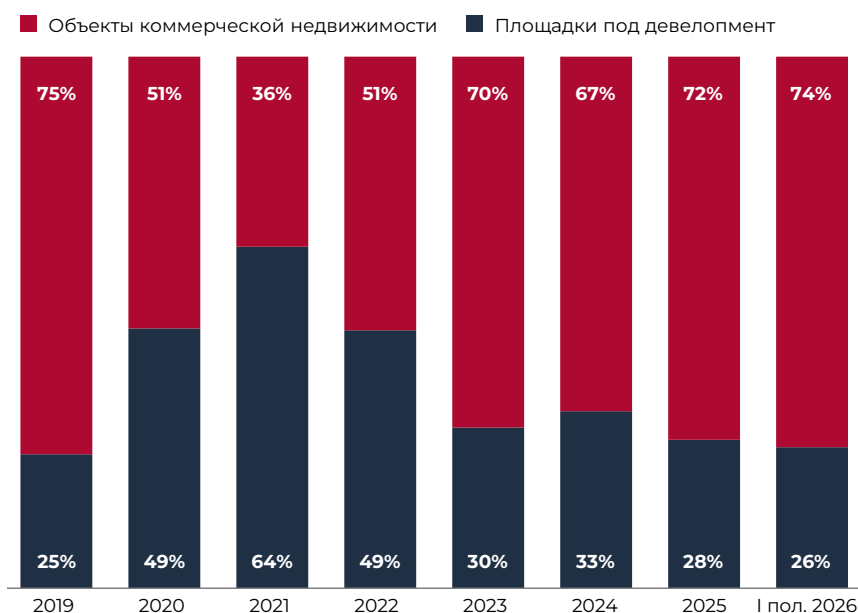
Вложений со стороны иностранных инвесторов в январе-июне 2026 г. не было, что фактически продолжает тренд последних лет на преобладание российского капитала в структуре инвестиций.

По сравнению с годовыми результатами 2025 г. доля инвестиций в площадки под девелопмент снизилась до 26% против 28%; снижение также зафиксировано по сравнению с аналогичным периодом 2025 г., когда показатель составлял 31%.

Лидером инвестиционного рынка по итогам I пол. 2026 г. стала складская недвижимость, на которую пришлось 31% общего объема вложений, или 124 млрд руб. Ключевую роль в достижении лидерства сыграла покупка компанией АО «УК «Белая скала» активов Raven Russia (100–110 млрд руб.)

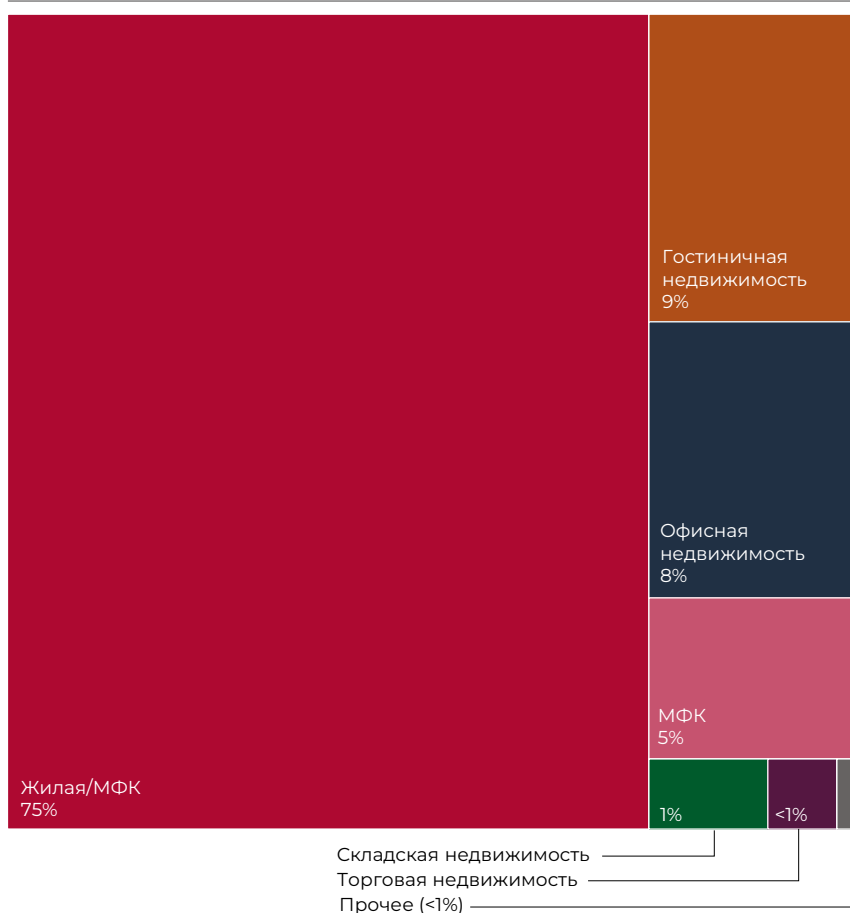
На площадки под девелопмент пришлось 26% объема инвестиций в I пол. 2026 г., или 105,3 млрд руб. Абсолютный показатель снизился на 16% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В структуре по назначению проектов лидируют площадки для жилого строительства / многофункциональных комплексов – 75% всех сделок. Крупнейшей сделкой в сегменте стало приобретение девелопером Vesper комплекса зданий бывших общежитий Института красной профессуры за 21–25 млрд руб. Также среди значимых сделок – покупка компанией MR Group бывшей территории Московского радиотехнического завода с целью строительства жилых или многофункциональных комплексов (14–16 млрд руб.)

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 пол 2026 г.

Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Цена, руб.
Портфель активов Raven Russia	Складская / офисная	Мульти-региональная	АО «УК «Белая скала»	100–110 млрд
ТК «Метрополис»	Торговая	Москва	ТПС Недвижимость	55–65 млрд
Комплекс зданий бывших общежитий Института красной профессуры	Площадки под девелопмент	Москва	Vesper	21–25 млрд
Бывшая территория Московского радиотехнического завода	Площадки под девелопмент	Москва	MR Group	14–16 млрд
ПФО Уфа	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
ТРЦ «Тройка»	Торговая	Москва	АО «Концерн «Энерготехнологии»	7–9 млрд
Участок со зданиями бывшей шелкоткацкой фабрики московского купца Жиро	Площадки под девелопмент	Москва	Sminex	7–9 млрд
БЦ «Вивальди Плаза»	Офисная	Москва	Wildberries & Russ	7,2–8,2 млрд

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

На 3-м месте по объему вложений идет торговая недвижимость с долей 22%, или 88,8 млрд руб., что на 55% выше показателя аналогичного периода прошлого года. Рост показателя связан с закрытием крупной сделки – приобретением компанией «ТПС Недвижимость» торгового комплекса «Метрополис» в Москве у Balchug Capital (55–65 млрд руб.).

Офисная недвижимость в I пол. 2026 г. уступила позиции лидера прошлых лет: объем вложений в сегменте составил 49,5 млрд руб., или 12% общего объема против 33% в I пол. 2025 г. Снижение носит во многом технический характер и отражает отсутствие крупных сделок в отчетном квартале, а не изменение долгосрочного интереса инвесторов к качественным офисным активам. Наиболее заметной сделкой периода стало приобретение компанией Wildberries & Russ здания делового комплекса «Вивальди Плаза», которое ранее занимал банк «Открытие», площадью около 24 тыс. м² (7,2–8,2 млрд руб.)

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

За I пол. 2026 г. традиционно наибольший объем инвестиций пришелся на Москву – 74%, или 292,7 млрд руб. При этом заметно сократилась доля регионов: 10% против 18% в I пол. 2025 г., когда доля инвестиций в города вне столиц выросла за счет сделок со складскими комплексами X5 Group в Иркутске, Калуге, Вологде и Воронеже. Доля Санкт-Петербурга составила 16% (+2 п. п.), или 63,5 млрд руб.

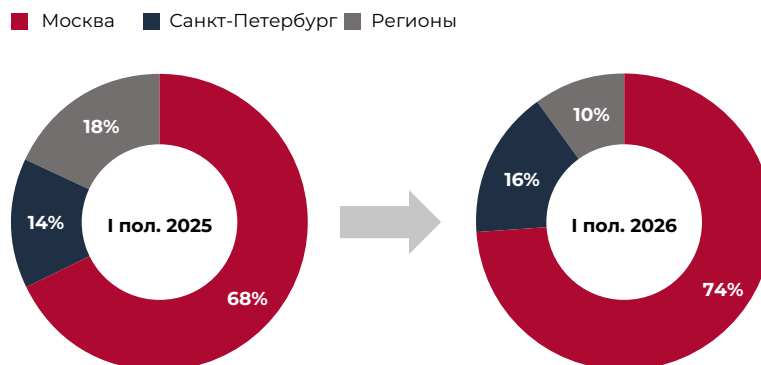
По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре спроса заняли инвестиционные компании – 52% против 18% в I пол. 2025 г. (преимущественно за счет крупных сделок со складскими и торговыми активами). Доля девелоперов составила 35% против 32% годом ранее. Доля конечных пользователей, напротив, сократилась: 7% против 44% в I пол. 2025 г. На ЗПИФН пришлось 6% объема вложений – 24,8 млрд руб.

Наиболее активным сегментом для закрытых паевых инвестиционных 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 пол. 2026 г. средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости находятся в диапазонах: офисная недвижимость – 11–12%, складская недвижимость – 11,5–12,5%, торговая недвижимость – 12–13,5%, гостиничная недвижимость – 9,5–10,5%.

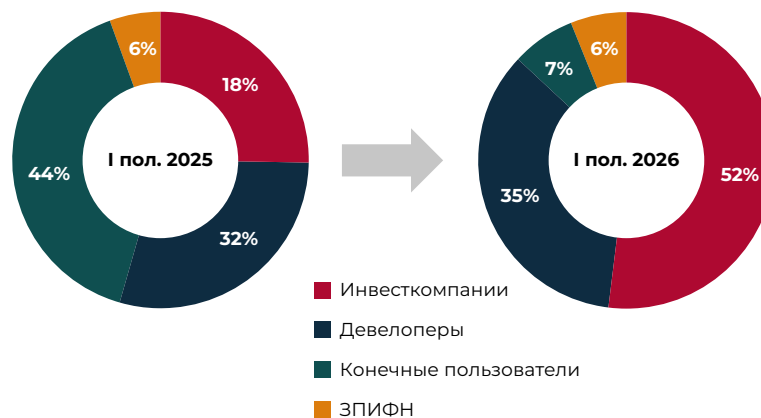
Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в нынешних рыночных условиях ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно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

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



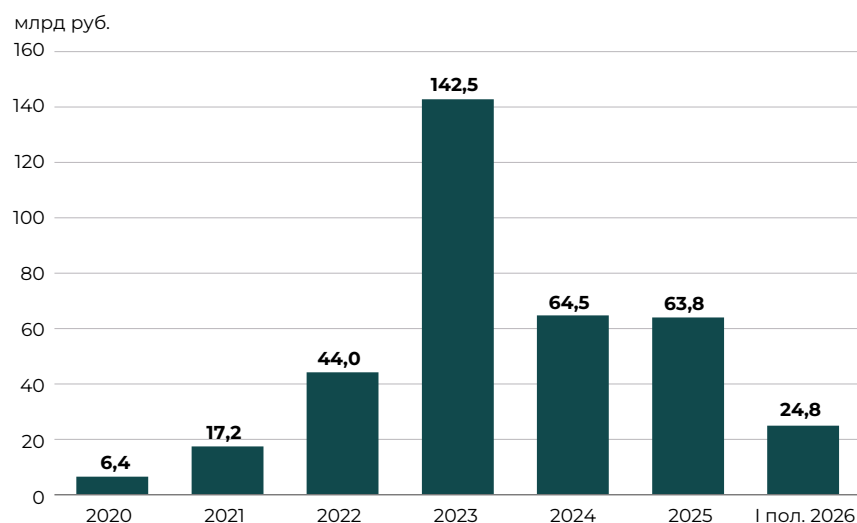
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура инвестиций по типам инвесторов



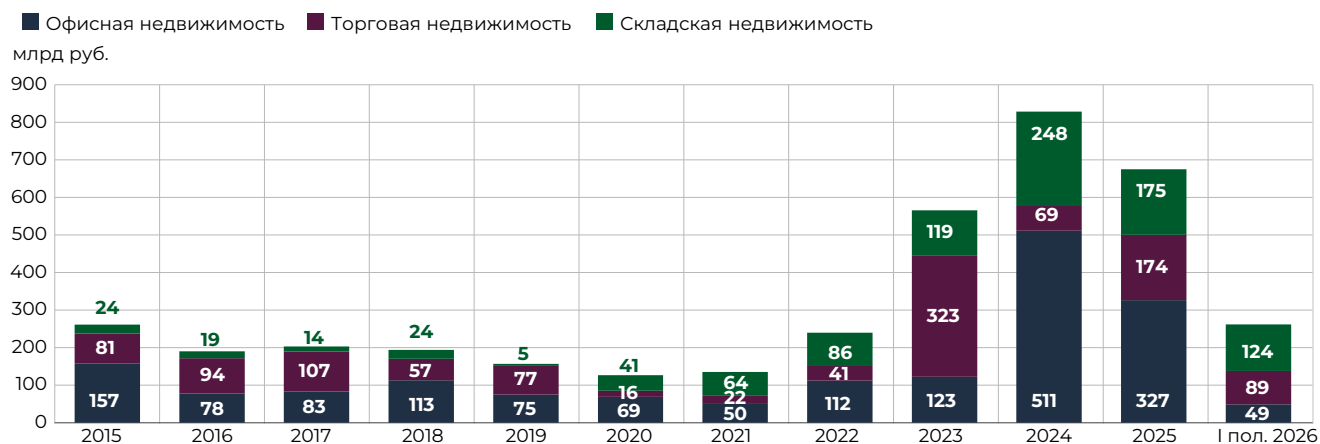
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объемов инвестиций ЗПИФН



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



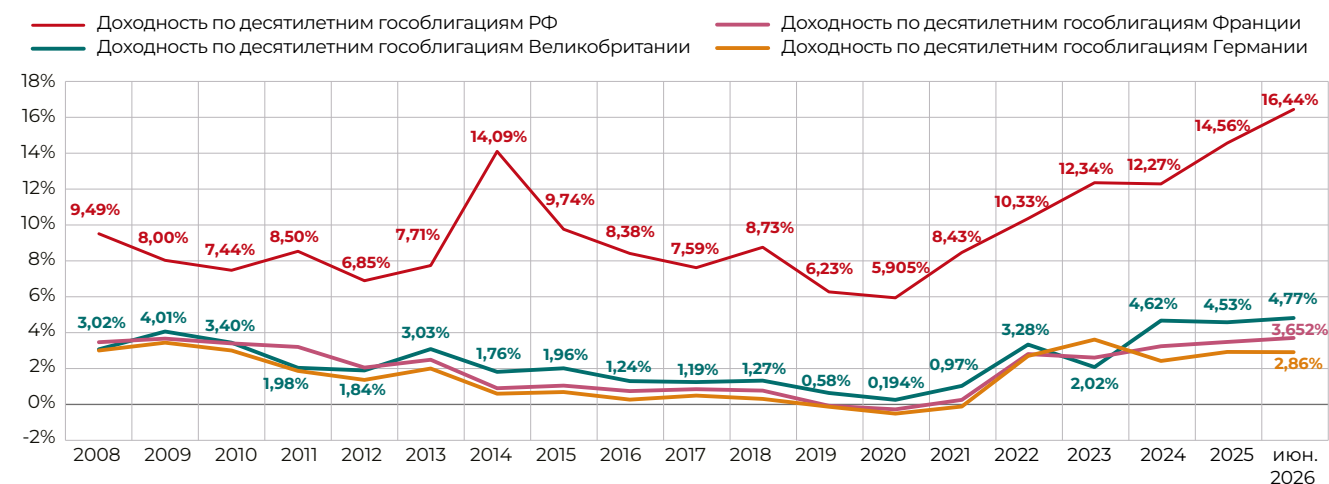
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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 ПОЛ. 2026 Г.:



СКЛАДСКОЙ/ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ СЕКТОР

Портфель активов Raven Russia
(складские активы) –
100–110 млрд руб.



ОФИСНЫЙ СЕКТОР

Здание банка «Открытие»
(БЦ «Вивальди Плаза») –
7,2–8,2 млрд руб.



ТОРГОВЫЙ СЕКТОР

ТК «Метрополис» –
55–65 млрд руб.

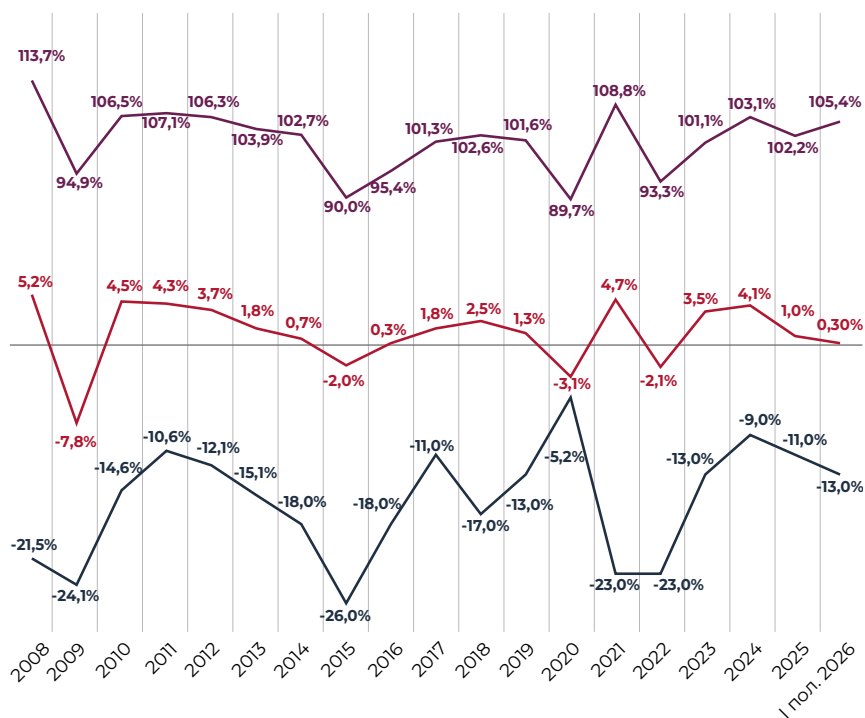


ГОСТИНИЧНЫЙ СЕКТОР

«Domina Пулково»
в Санкт-Петербурге –
4,5–5,5 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, Investing.com, Министерство экономического развития РФ, 2026

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

49,47 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

2,25 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11–12%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

88,83 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

8,88 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

12–13,5%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

123,97 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

6,35 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11,5–12,5%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

8,98 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,0 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
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 реализует 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.