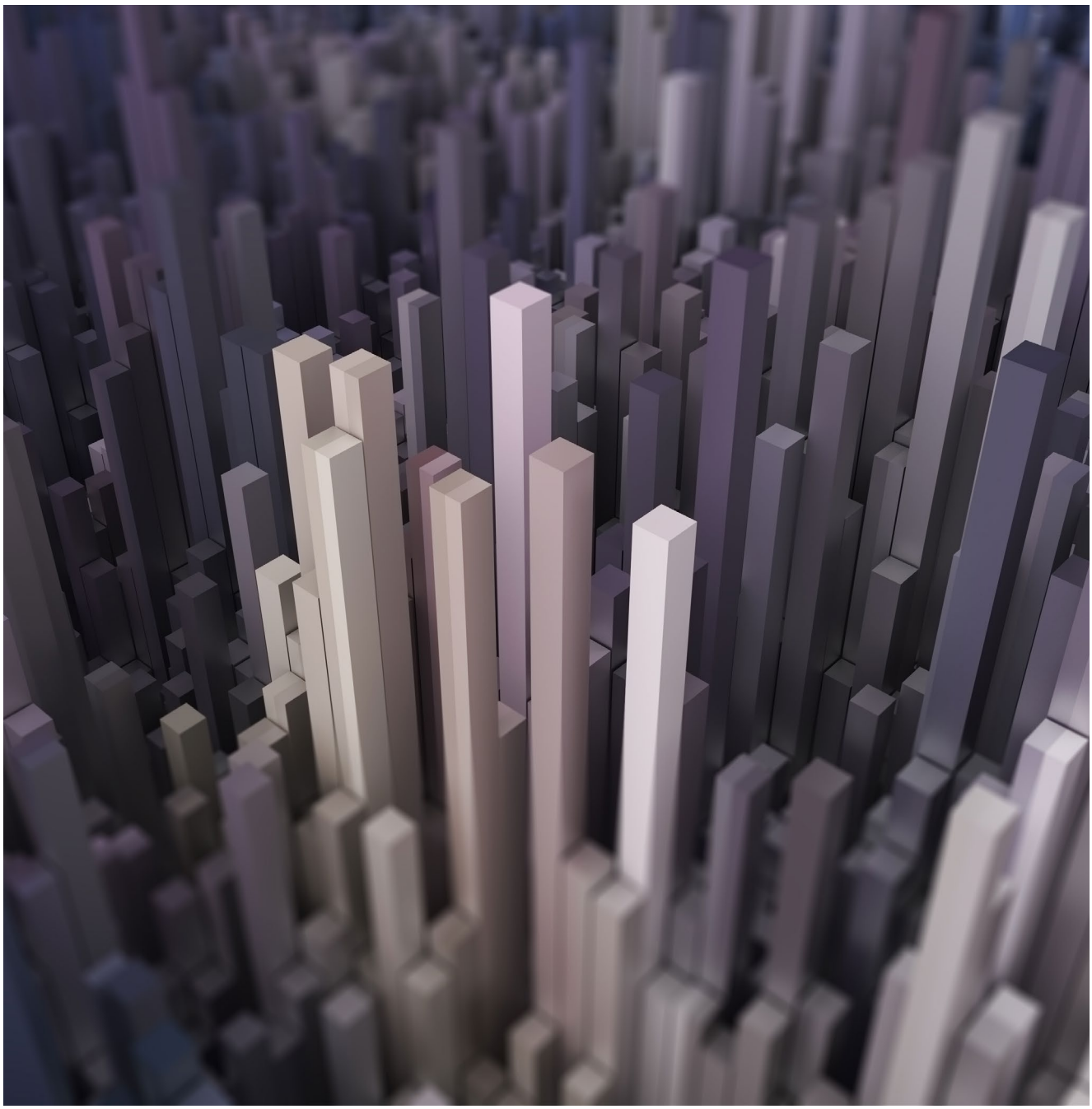
РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

III квартал 2026 г.





Марина Малахатько
Партнер NF GROUP

«Совокупный объем инвестиций по итогам января-сентября 2026 г. снизился на 20% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Несмотря на снижение объема и количества сделок, средний размер транзакции немного вырос – с 3,3 до 3,4 млрд руб. Ключевую роль в такой динамике сыграли сегменты складской и торговой недвижимости – здесь средний размер сделки вырос в 2,4 и 4,5 раза соответственно. Одно из самых существенных годовых изменений рынка – более чем двухкратный рост объема вложений ЗПИФ, показатель за три квартала достиг порядка 115,5 млрд руб., или 18% от общей суммы транзакций».

Основные выводы

- По итогам I–III кв. 2026 г. совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ составил 640,3 млрд руб., на 20% меньше показателя за аналогичный период предыдущего года.
- Лидер в структуре объема вложений по сегментам – площадки под девелопмент с долей 28%.
- Торговая недвижимость занимает второе место с долей 24%.

В октябре 2026 г. Центральный банк РФ сохранил ключевую ставку на уровне 14%. Годовая инфляция в сентябре 2026 года составила 6,35%. ВВП за январь-август 2026 г. вырос на 0,6% г/г по оценке Минэкономразвития. Индекс потребительской уверенности в III кв. 2026 г. снизился на 5 п. п. по сравнению с концом 2025 г. и достиг показателя -16%.

Курс доллара на 30 сентября 2026 г. составил 84,43 руб./долл. США. Цена нефти марки Brent составила 98,03 долл. США за баррель.

Динамика курса доллара и цены нефти марки Brent



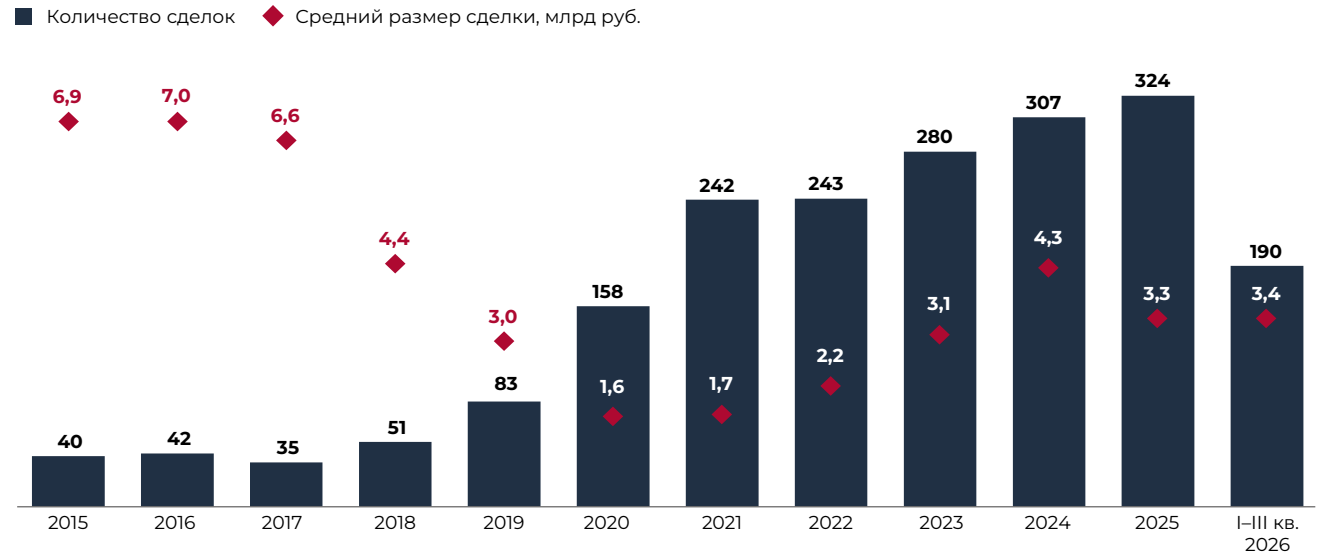
Источник: Центральный банк РФ, 2026

Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка РФ



Источник: Центральный банк РФ, 2026

Средний размер и количество сделок на рынке инвестиций в недвижимость РФ



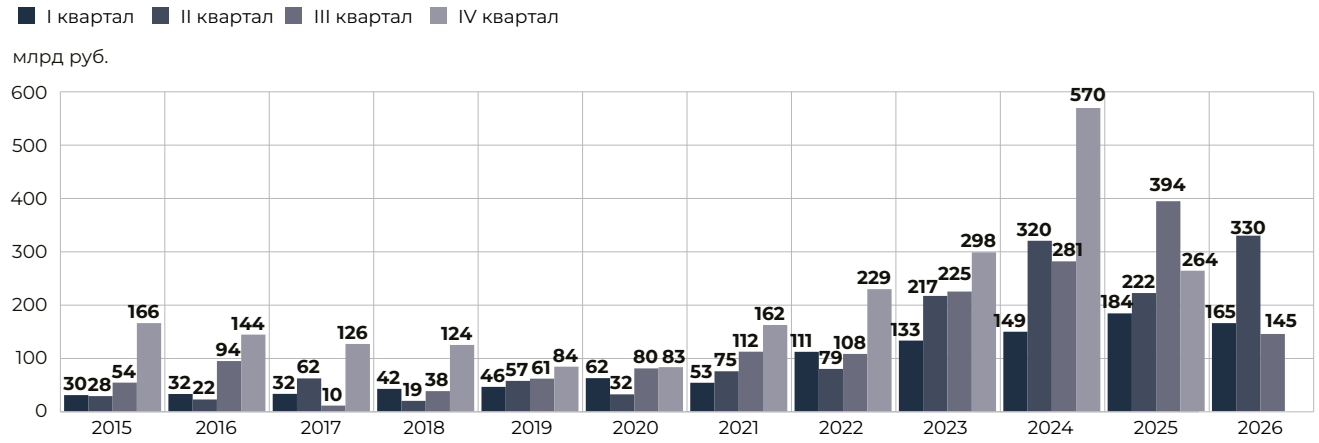
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Объем инвестиций в недвижимость РФ по происхождению капитала



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

Квартальная динамика объемов инвестиций в недвижимость РФ, млрд руб.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I–III кв. 2026 г. составил 640,3 млрд руб., что на 20% ниже показателя аналогичного периода 2025 года. Значительная часть объема инвестиций января-сентября 2026 г. была сформирована вложениями в площадки под девелопмент и торговые объекты, при этом инвесторы приобретали как отдельные объекты, так и портфели активов в этих сегментах.

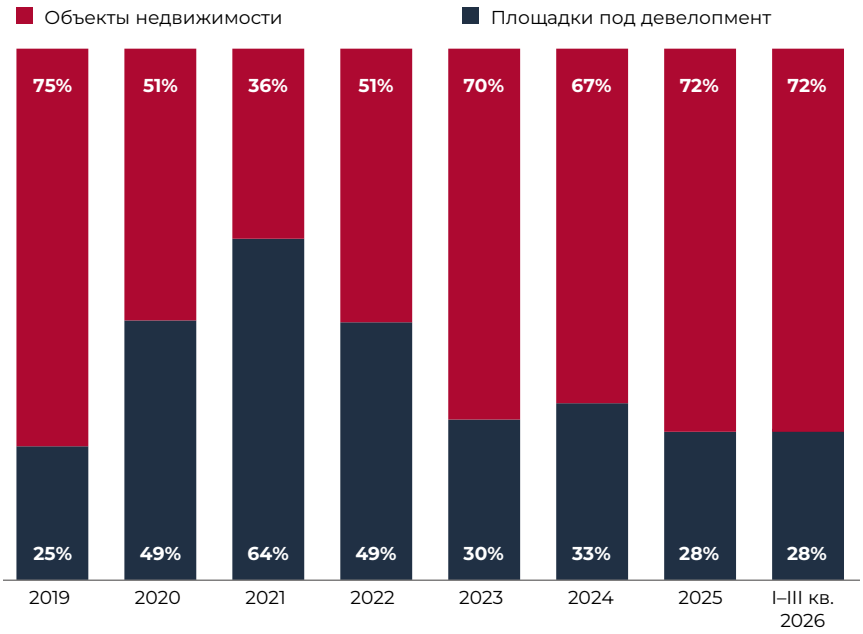
Вложения со стороны иностранных инвесторов в январе-сентябре 2026 г. составили 7,5 млрд руб. (около 1% от общего объема вложений), что фактически продолжает тренд последних лет на преобладание российского капитала в структуре инвестиций.

По сравнению с годовыми результатами 2025 г. доля инвестиций в площадки под девелопмент по итогам I–III кв. 2026 г. осталась неизменной, составив 28%.

Лидером инвестиционного рынка по итогам I–III кв. 2026 г. стали площадки под девелопмент, на которые пришлось 28% объема инвестиций, или 180,2 млрд руб. Доля сегмента повысилась на 2 п. п. за год, при этом абсолютный объем вложений снизился на 14%. В структуре по потенциальным типам недвижимости среди проектов лидируют площадки для жилого строительства – 59% от объема всех сделок сегмента. Крупнейшей сделкой с начала года 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.).

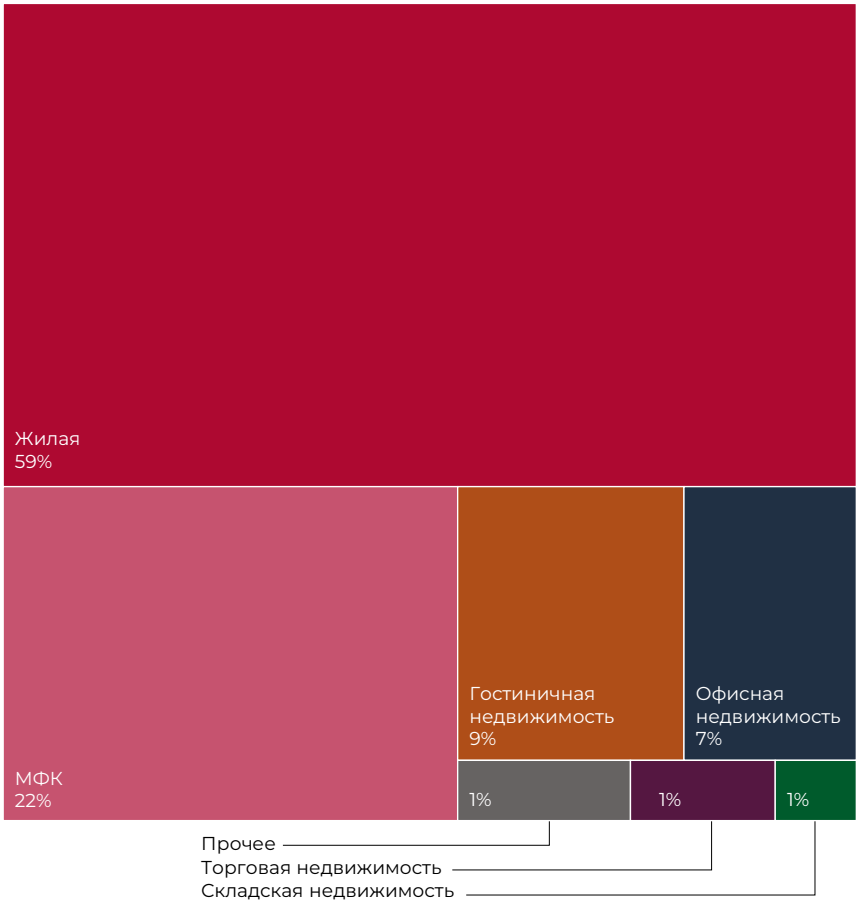
На следующем месте по объему вложений идет торговая недвижимость, на которую пришлось 24%, или 152,4 млрд руб.

Структура инвестиций в недвижимость РФ по типу актива



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура инвестиций в площадки под девелопмент по сегментам



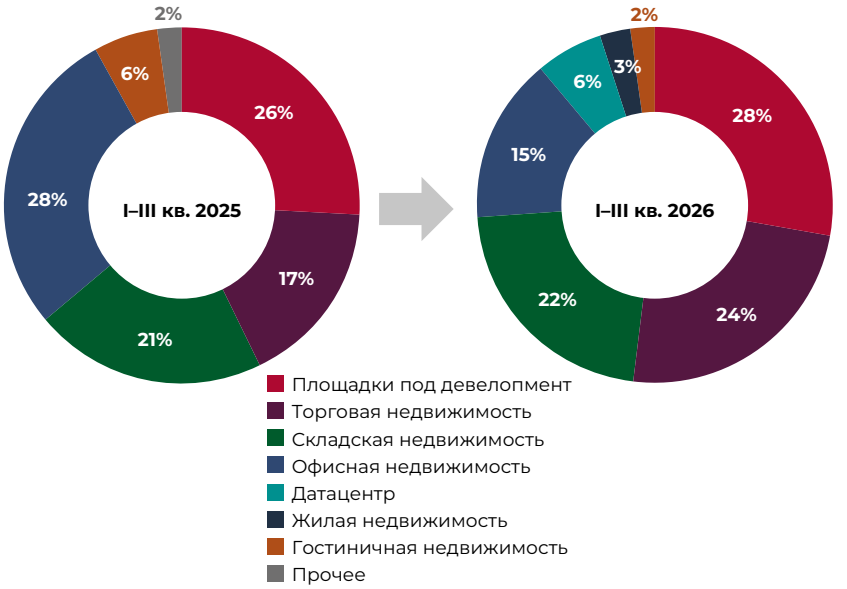
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Примеры крупнейших инвестиционных сделок, I–III кв. 2026 г.

Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Цена, млрд руб.
Портфель активов Raven Russia	Складская	Несколько регионов	АО «УК Белая Скала»	100–110
ТК «Метрополис»	Торговая	Москва	«ТПС Недвижимость»	55–65
Портфель ТЦ «Место встречи»	Торговая	Москва	Parus Asset Management	45–55
БЦ «Фрейм»	Офисная	Москва	ЗПИФ «ВИМ Недвижимость»	20–30
Комплекс зданий бывших общежитий Института красной профессуры	Площадки под девелопмент	Москва	Vesper	21–25
Территория Филевского автобусно-троллейбусного парка	Площадки под девелопмент	Москва	«Поиск девелопмент»	16–18
Бывшая территория Московского радиотехнического завода	Площадки под девелопмент	Москва	MR Group	14–16
«ПФО Уфа»	Складская	Уфа	ЗПИФ «Современный 8»	14–16
ЖК «Мосфильмовская, 74–78»	Жилая	Москва	«Upside Девелопмент»	11–13
ТЦ «Аура»	Торговая	Ярославль	«Металлист» (Grand Line)	8–10

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура инвестиций в недвижимость РФ по сегментам



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Абсолютный показатель увеличился на 9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, доля сегмента – на 7 п. п. Рост показателей связан с закрытием крупных сделок – приобретением компанией «ТПС Недвижимость» торгового комплекса «Метрополис» в Москве у Balchug Capital (55–65 млрд руб.), а также покупкой ЗПИФ «Парус-Место встречи» портфеля из 26 ТЦ «Место встречи» в Москве.

На третьем месте находится складская недвижимость, доля которой составила 22% общего объема вложений, или 139,8 млрд руб. Самой большой сделкой сегмента стала покупка компанией АО «УК Белая Скала» активов Raven Russia (100–110 млрд руб.).

Офисная недвижимость в I–III кв. 2026 г. уступила позицию лидера прошлого года, объем вложений в сегменте составил 92,7 млрд руб., или 15% общего объема против 28% в I–III кв. 2025 г. Снижение носит во многом технический характер и отражает отсутствие большого количества крупных сделок в отчетном периоде, а не изменение долгосрочного интереса инвесторов к качественным офисным активам. Наиболее заметной сделкой периода стало приобретение ЗПИФ «ВИМ Недвижимость» БЦ «Фрейм» от девелопера Forma (20–30 млрд руб.).

На гостиничную недвижимость пришлось 2% общего объема инвестиций, или 13,4 млрд руб. Из 12 сделок половина пришлась на Санкт-Петербург, еще 4 – на регионы и лишь две – на Москву и Московскую область.

За I–III кв. 2026 г. традиционно наибольший объем инвестиций пришелся на Москву – 77%, или 495 млрд руб. При этом в три раза за год сократилась доля регионов: 9% против 27% в I–III кв. 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 14% (+3 п. п.), или 89,7 млрд руб.

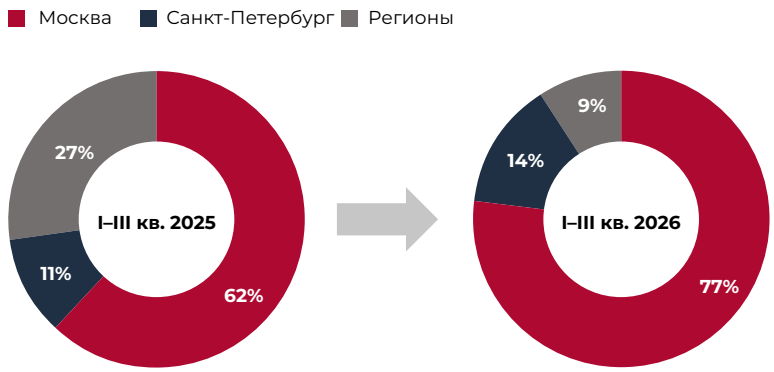
По профилю инвестора за январь-сентябрь 2026 г. лидирующие позиции в структуре спроса заняли инвестиционные компании с долей 44% (преимущественно за счет крупных сделок со складскими и торговыми активами). Доля данного сегмента выросла за год на 11 п. п. за счет уменьшения вложений других типов инвесторов. Доля девелоперов практически не изменилась: она составила 32% против 30% годом ранее. Доля конечных пользователей, напротив, заметно сократилась: 5% против 30% в I–III кв. 2025 г. Существеннее всех вырос сегмент ЗПИФ – на него пришлось 18% объема вложений против 6% в январе-сентябре 2025 г. Абсолютный объем вложений вырос более чем в 2 раза за год, до 115,5 млрд руб. Доля инвестиций, поступающих из государственного сектора, не изменилась: она осталась на уровне 1% от общего объема вложений.

Наиболее активным сегментом для закрытых паевых инвестиционных фондов в отчетном периоде стала торговая недвижимость — крупнейшей сделкой стало приобретение Parus Asset Management портфеля из 26 ТЦ «Место встречи» (45–55 млрд руб.).

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

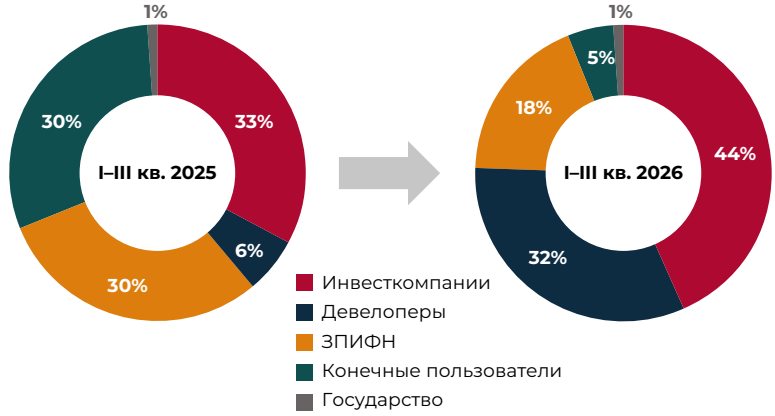
Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в нынешних рыночных условиях ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно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

Структура инвестиций в недвижимость РФ по регионам



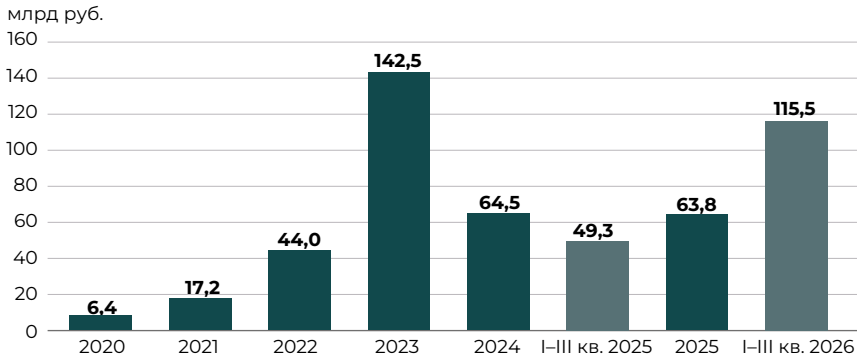
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура инвестиций в недвижимость РФ по типам инвесторов



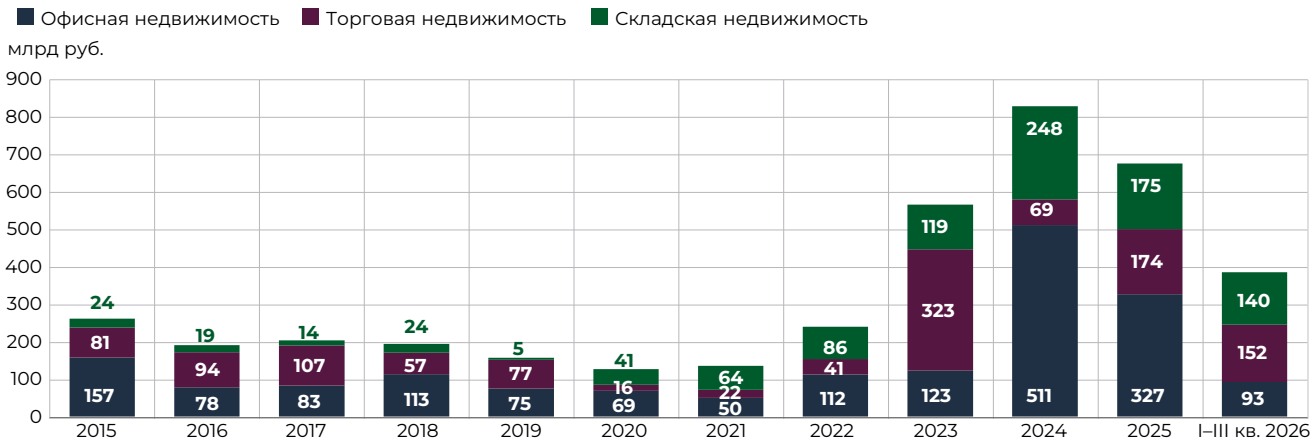
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объемов инвестиций ЗПИФН



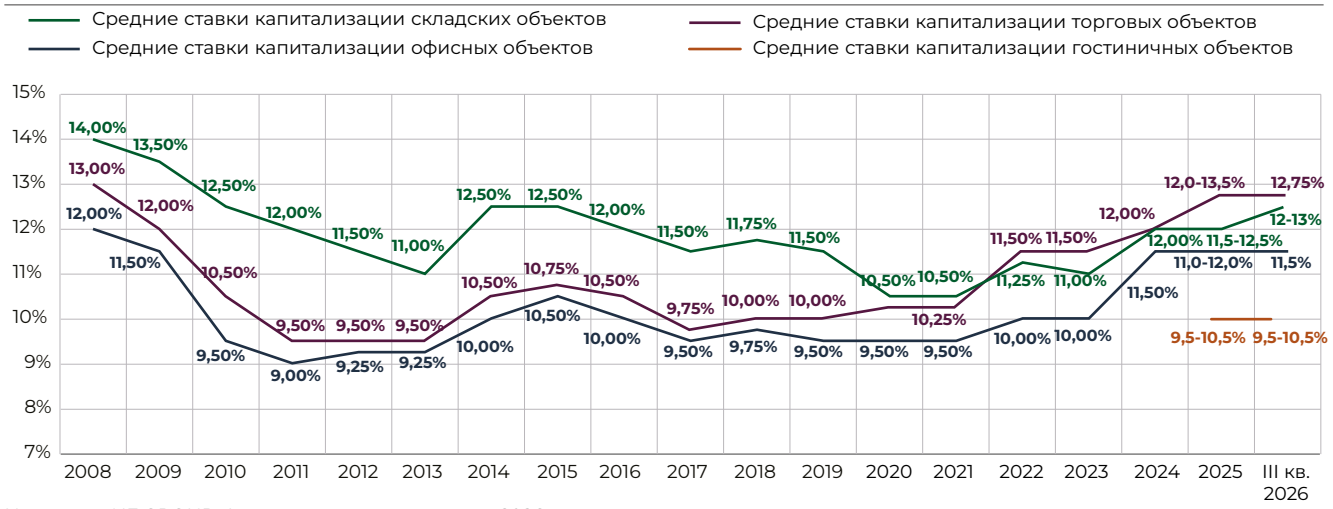
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по сегментам



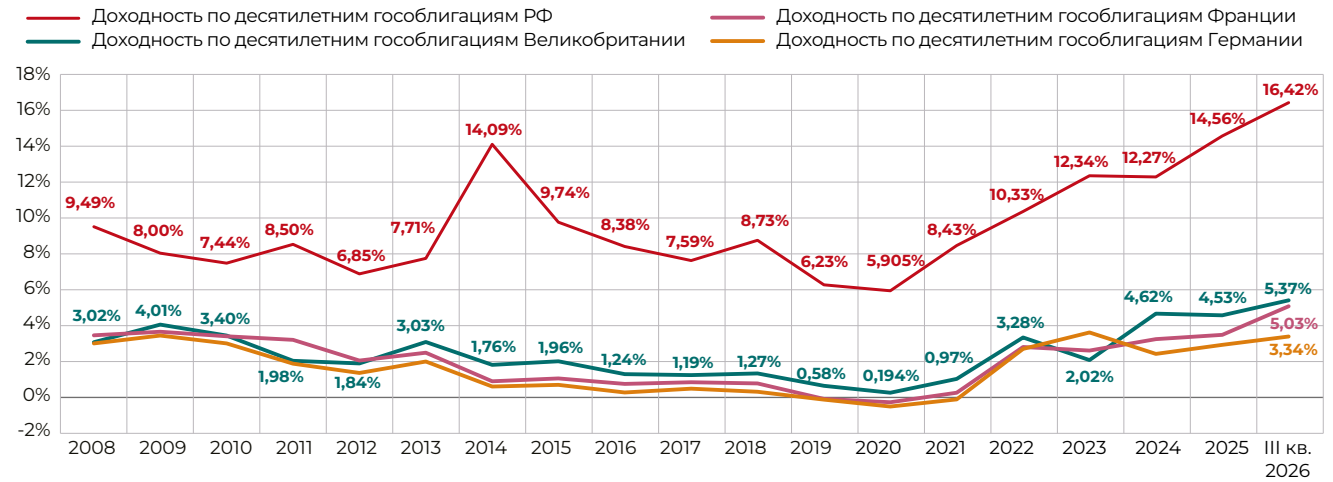
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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 III КВ. 2026 Г:

СКЛАДСКОЙ/ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ СЕГМЕНТ

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

ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

БЦ «Фрейм» – **20–30 млрд руб.**

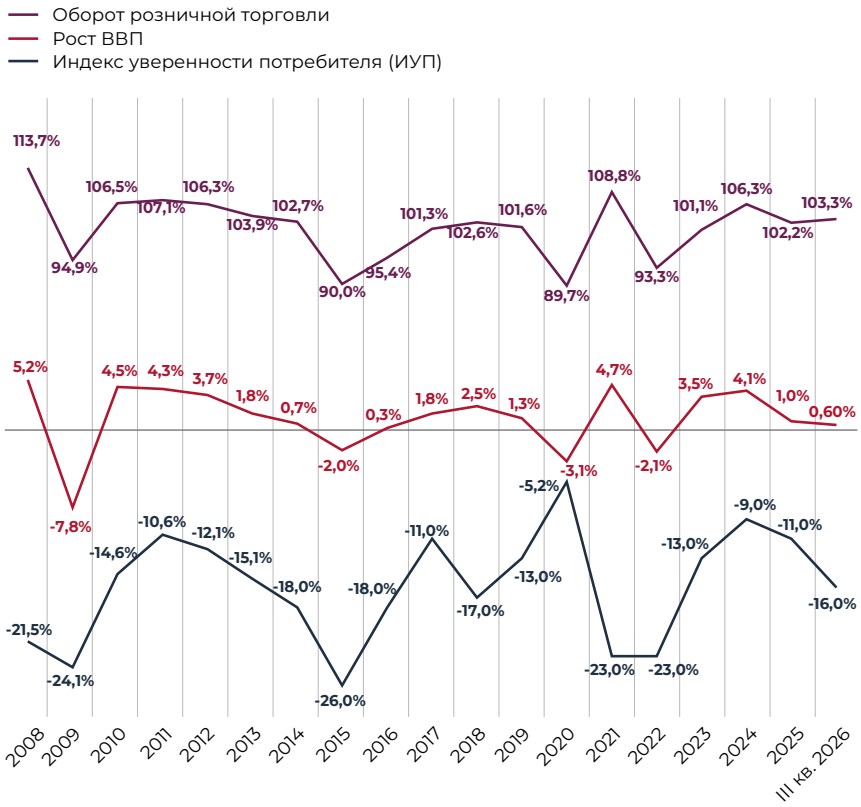
ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

ТК «Метрополис» – **55–65 млрд руб.**

ГОСТИНИЧНЫЙ СЕГМЕНТ

«Domina Пулково» в Санкт-Петербурге – **4,5–5,5 млрд руб.**

Динамика макропоказателей*



* ВВП и розничная торговля приведены за январь — август 2026 г., индекс потребительской уверенности – за III квартал.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, Министерство экономического развития РФ, Росстат, 2026

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

92,7 млрд руб.
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

2,6 млрд руб.
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11–12%
СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

152,4 млрд руб.
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

10,9 млрд руб.
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

12–13,5%
СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

139,8 млрд руб.
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

6,0 млрд руб.
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

12–13%
СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

13,4 млрд руб.
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,1 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 Малахатько
MM@nfgroup.ru



Сергей Кузичев
Sk@nfgroup.ru

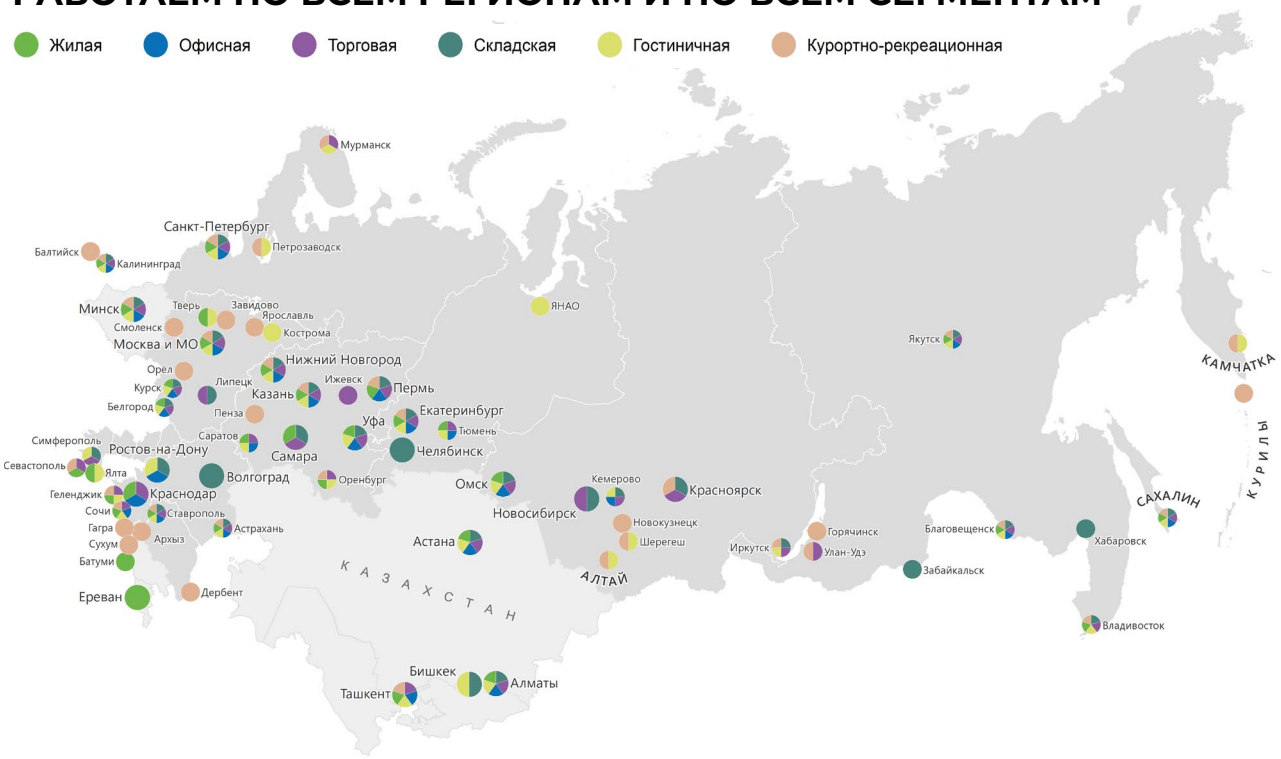


Виктория Петрова
Vpetrova@nfgroup.ru

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
Региональный 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.