



Доступная недвижимость: как ЗПИФы меняют логику частных инвестиций

Марина Харитоновна

управляющий партнер
инвестиционной группы Accent

О нас

Мы создаем самый удобный, доступный и надежный способ владения коммерческой недвижимостью

- **19 лет**

опыта в недвижимости

- **31+ млрд ₽**

портфель под управлением

- **3 сектора**

складской, офисный, торговый

- **3500+**

пайщиков

Признание сообщества



2025

Forbes

2026, 2025, 2023, 2022



2025, 2023, 2021

A
ARENDATOR
AWARDS
2023

2024

CRE
AWARDS

2020



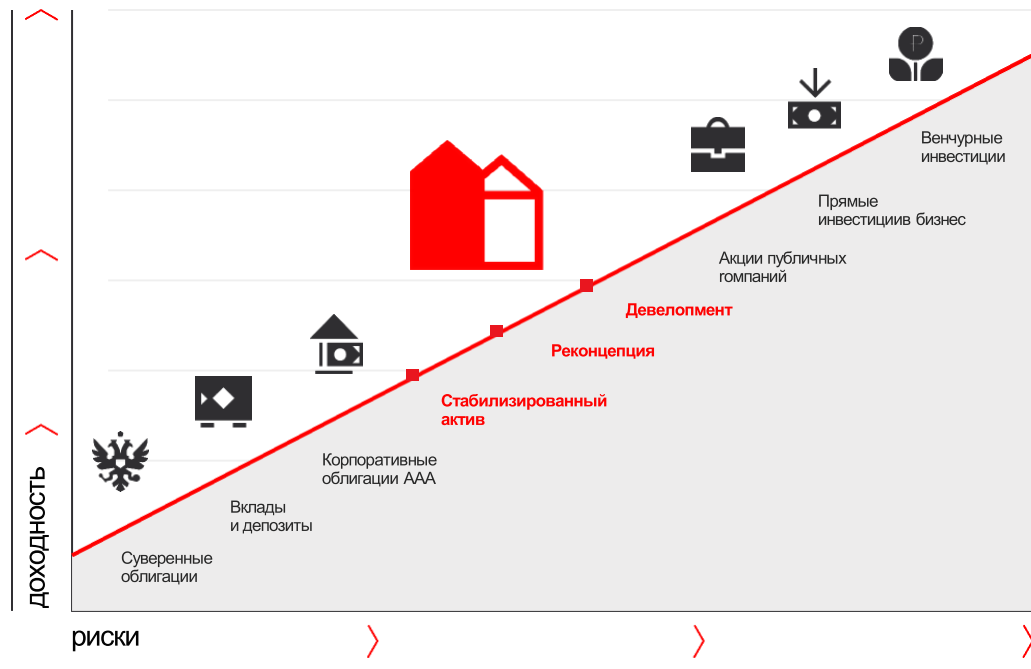
2020



Банк России
Лицензия
№ 21-000-1-01009

ООО «Акцент
Управление
Активами»

Недвижимость – один из наиболее устойчивых и привлекательных инструментов для долгосрочных инвестиций



■ **75%**

инвесторов мечтают о пассивном доходе*

◆ **>90%**

счетов розничных инвесторов являются «спящими»**

▲ **85%**

готовы планировать на длинном горизонте:

- 28% планируют достичь финансовой цели за 5–10 лет;
- 34% – от 10 до 20 лет;
- 23% – более 20 лет***

* По данным исследования [MTC AdTech](#), 2025

** [Обзор ключевых показателей брокеров за IV квартал 2025 года](#), Банк России

*** По данным исследования [Выберу.ру](#), 2025

Какую недвижимость можно купить за 2 млн рублей?

Москва



Описание (стилистика автора сохранена)

ВОСТРЕБОВАННОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!!

Студия расположена всего в девятнадцати мин неспешным шагом от станции метро Первомайская!!! Метро рядом!!

С исторической крепостью и постройками - место, где рос Петр I, которое поражает своим красотой и величием!

Апартаменты-студия, 10,1 м², 2/2 эт.

1 903 000 ₺

188 416 ₺ за м²

Лен. область



Описание (стилистика автора сохранена)

Возможна аренда.

Двухкомнатная квартира "Сталинка" (таких уже не строят), толстые кирпичные стены, высокие потолки, новые стекло пакеты. Комнаты раздельные 20,5 и 12,2. В кухне имеется забетонированный погреб. Коммунальных платежей нет. Электричество по счётчику за потраченное. Отопление печное (2 печи), за сезон примерно 5 кубов дров (500-750₺), если не хочется печь топить - можно повесить обогреватели такие как теплок с терморегуляторами, платежи зимой будут примерно 250₺/мес. Газ - баллоны. Вода из личного колодца насосом. Канализация локальная.

Есть свой приусадебный участок с плодовыми деревьями и кустарниками, хоз. постройки. Ж/д станция, автобусная остановка, магазины в 5-ти мин ходьбы. До Ладожского озера 5км.

Возможна аренда на длительный срок или обмен на недвижимость в южных регионах России.

Лучше пишите, телефон могу не услышать

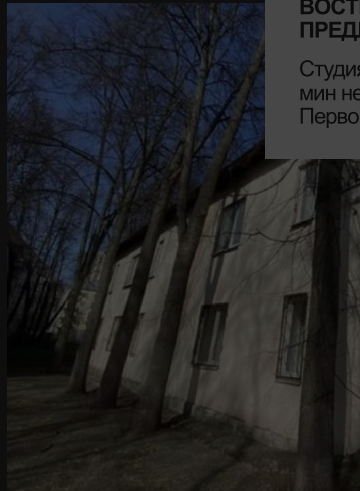
2-к. квартира, 50 м², 1/2 эт.

2 000 000 ₺

40 000 ₺ за м²

Какую недвижимость можно купить за 2 млн рублей?

Москва



Апартаменты-студия

1 903 000 ₽

188 416 ₽ за м²

Описание

ВОСТ
ПРЕД

Студия
мин не
Перво

- **Неликвидную**
- **Проблемную**
(коммуникации,
обременения,
права и т.д.)
- **Убыточную**

Описание (стилистика автора сохранена)

Возможна аренда.

Двухкомнатная квартира "Сталинка" (таких уже не строят), толстые кирпичные стены, высокие потолки, новые стекло пакеты. Комнаты раздельные 20,5 и 12,2. В кухне имеется забетонированный погреб. Коммунальных платежей нет. Электричество по счётчику за потраченное. Отопление печное (2 печи), за сезон примерно 5 кубов дров (500-750Р),если не хочется печь топить - можно повесить обогреватели такие как теплоко с терморегуляторами, платежи зимой будут примерно 250Р/мес. Газ - баллоны. Вода из личного колодца насосом. Канализация локальная.

Есть свой приусадебный участок с плодовыми деревьями и кустарниками, хоз. постройки. Ж/д станция, автобусная остановка, магазины в 5-ти мин ходьбы. До Ладожского озера 5км.

Возможна аренда на длительный срок или обмен на недвижимость в южных регионах России.

Лучше пишите, телефон могу не услышать

Avito

м², 1/2 эт.

0 ₽

Недвижимость – защитный актив, но традиционно с достаточно высоким порогом входа

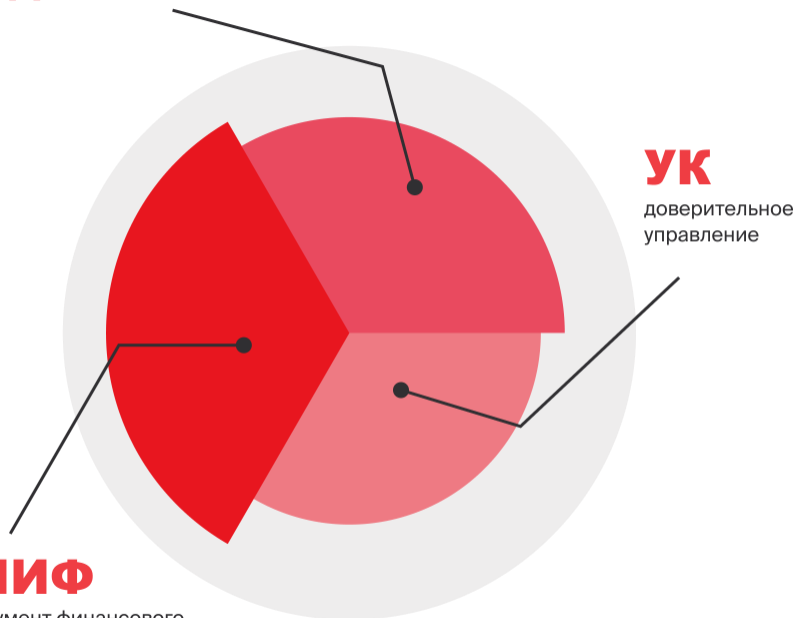
Сколько нужно вложить, чтобы зарабатывать 1 млн рублей в год?

Тип недвижимости	Доход от аренды (без учета налогов)	Нужно вложить	Эксплуатационные и др. расходы (ремонт, поиск арендаторов, страховка и т.д.)
Жилая (долгосрочная аренда)	6-8%	~20 млн ₽	да
Жилая (посуточная аренда)	8-15%	~15-20 млн ₽	да
Street retail (магазин/помещение)	9-11%	~10-14 млн ₽	да
ЗПИФ недвижимости	10-13%	~8,5 млн ₽	нет

ЗПИФ недвижимости: эффект масштаба без эффекта порога

Недвижимость

актив



ЗПИФ

инструмент финансового
рынка

ЗПИФ недвижимости

- снижение риска при сопоставимой доходности
- низкий порог входа
- ликвидность
- отсутствие операционных издержек
- защита от инфляции

ЗПИФы Accent

- потенциальная доходность ~18-24% годовых
- вход – от ~ 1 тыс. рублей
- доступны для квалов и неквалов

Инвестиционные фонды недвижимости в мире – это масштаб, который невозможно игнорировать

Капитализация публичных REIT по регионам мира

Общая капитализация рынка публичных REIT (Real Estate Investment Trust) в мире – более **\$2 трлн** в более чем **40 странах** в России ~ **\$11,4 млрд** (рыночные ЗПИФ)

Источник данных: Reit.com

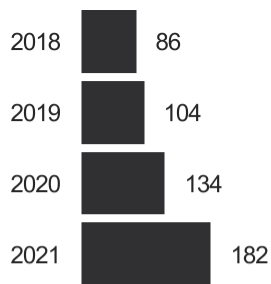
Остальные страны
30 млрд \$

Азия
341 млрд \$

Европа
192 млрд \$

США
341 трлн \$

По итогам 2026 года ожидаем, что СЧА в ЗПИФ превысят 1 трлн рублей

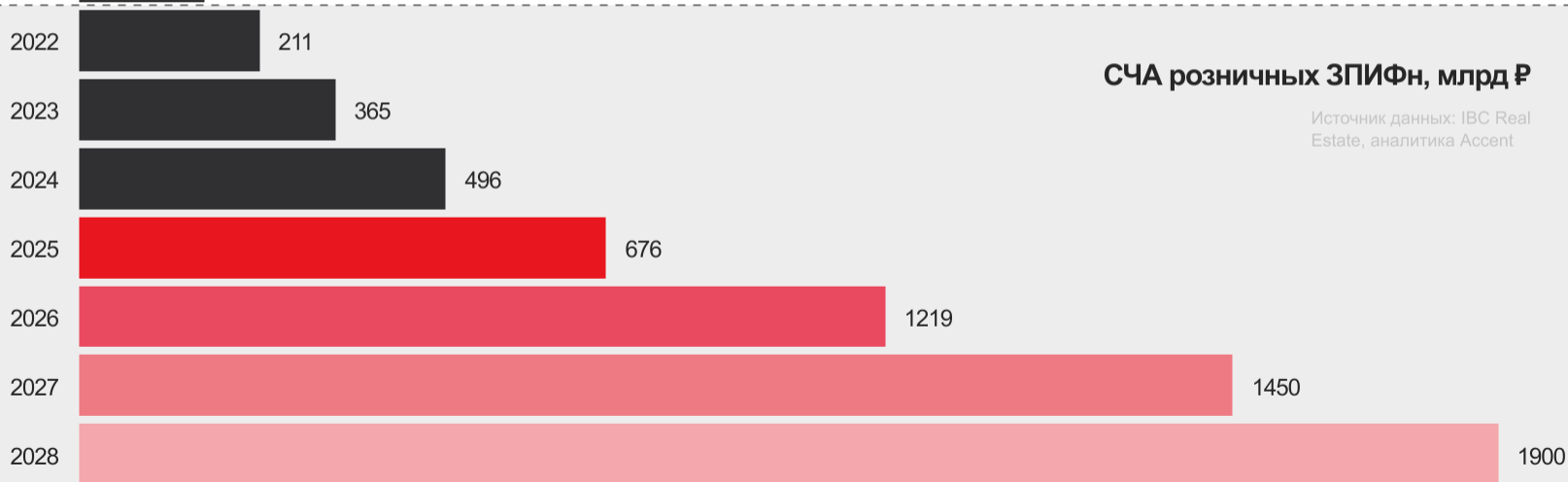


2,3 млн

пайщиков ЗПИФ
зарегистрировано в России

~каждый 10

владелец минимум 1 пая ЗПИФ недвижимости



СЧА розничных ЗПИФн, млрд Р

Источник данных: IBC Real Estate, аналитика Accent

Рынок ЗПИФ недвижимости в России

- **370+**

фондов ЗПИФ
зарегистрировано в России

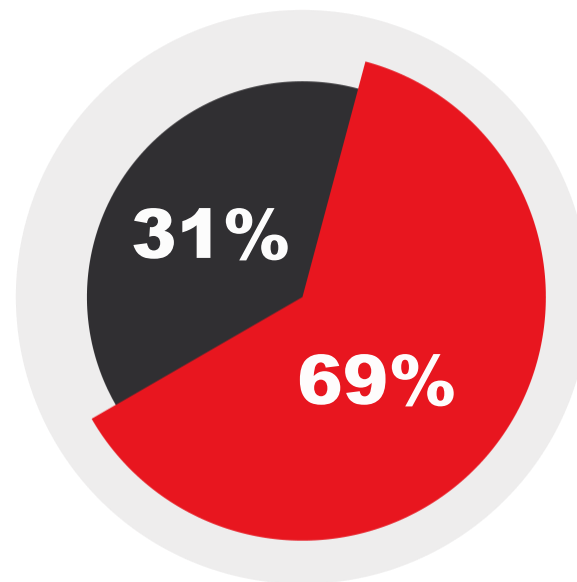
- **135**

из них с прозрачной отчетностью
(раскрывается состав активов)

- **~30 (<10%) от 10 УК**

активно торгуются
на Московской бирже

Источник данных: InvestFunds,
аналитика Accent



Распределение по качеству фондов (шт.)

- Фонды для квалифицированных инвесторов
- Фонды для неквалифицированных инвесторов

Наши фонды

Акцент 4

ЗПИФ недвижимости
для квалифицированных инвесторов

RU000A100WZ5

1,4 млрд ₽

СЧА фонда

1 419,35 ₽

расчетная сто
имость пая

91,7 млн ₽

оборот на Мосбирже
в апреле

7,8 млн ₽

оборот на Мосбирже
в ср. в день в мае

до 2068 г.

срок жизни фонда

12-13% + 11% = 23-24%

СЧА фонда

прирост с
тоимости
активов

целевая суммарная
доходность от арендного
потока и прогнозируемого
роста стоимости актива

Акцент 5

ЗПИФ недвижимости
для широкого круга инвесторов

ХАСССК



5,9 млрд ₽

СЧА фонда

1 053,21 ₽

расчетная сто
имость пая

261,4 млн ₽

оборот на Мосбирже
в апреле

9,5 млн ₽

оборот на Мосбирже
в ср. в день в мае

до 2040 г.

срок жизни фонда

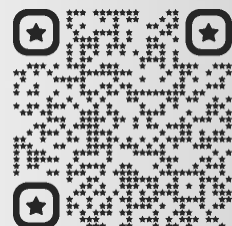
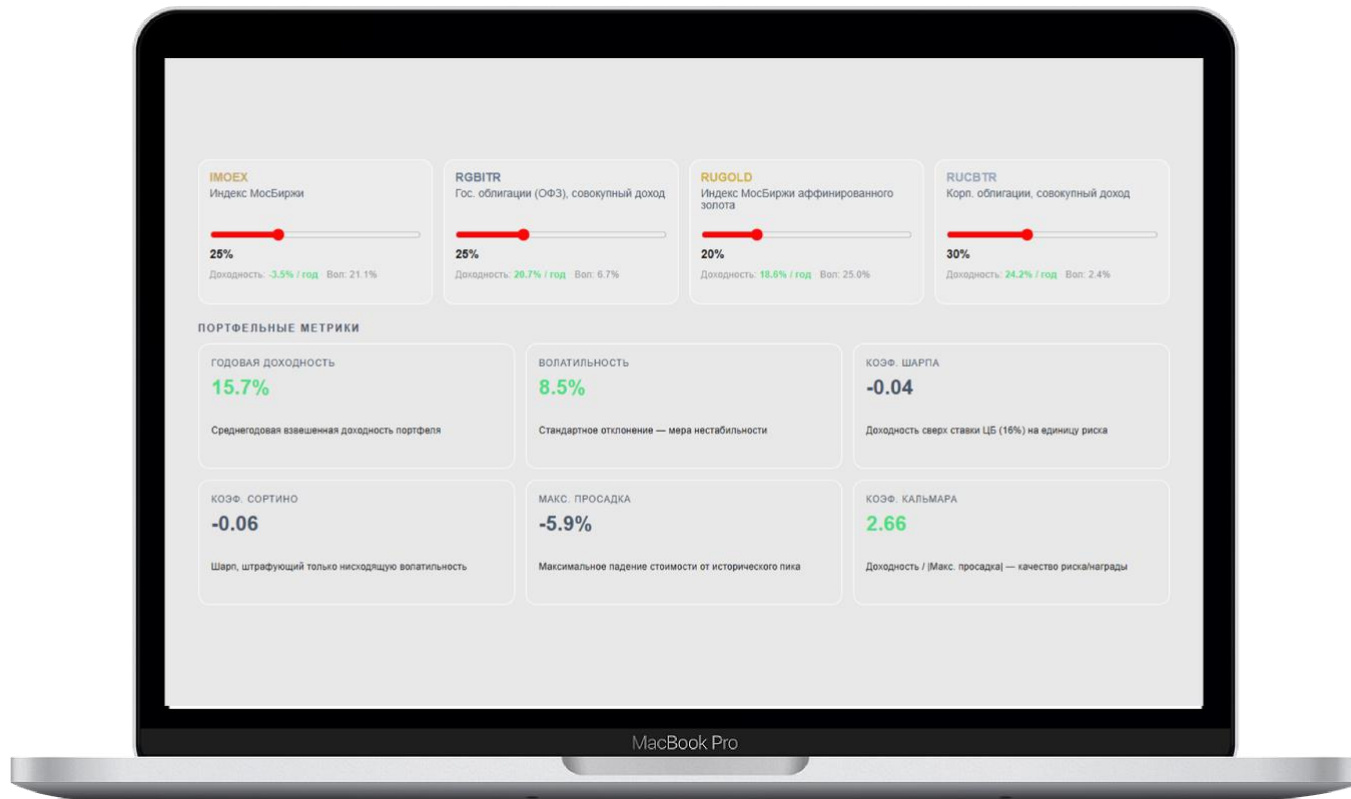
12-13% + 7-8% = 19-21%

СЧА фонда

прирост с
тоимости
активов

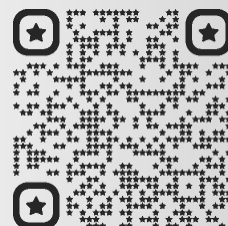
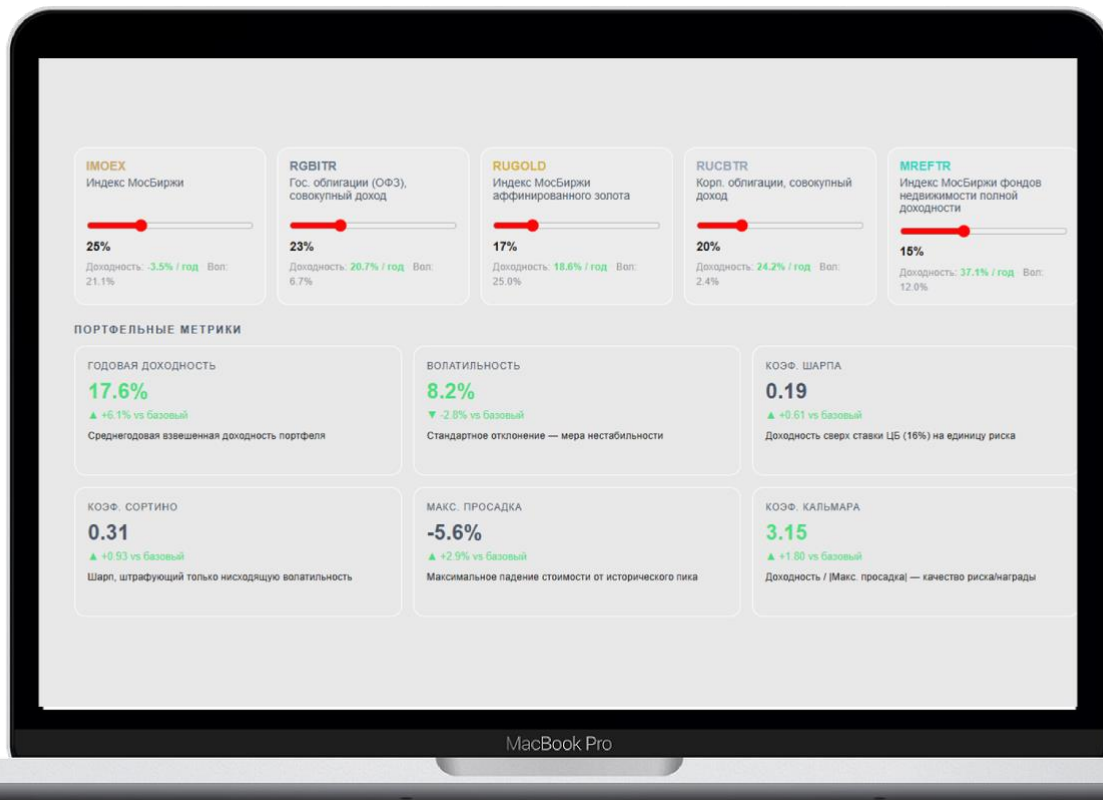
целевая суммарная
доходность от арендного
потока и прогнозируемого
роста стоимости актива

10-20% недвижимости в инвестиционном портфеле существенно улучшают его качество



Источник: интерактивный анализ портфеля от Accent

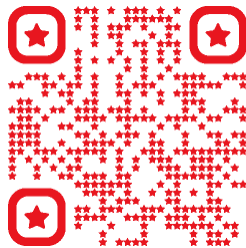
10-20% недвижимости в инвестиционном портфеле существенно улучшают его качество



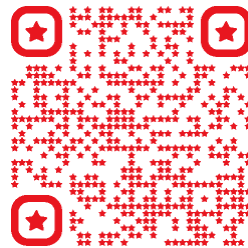
Источник: интерактивный анализ портфеля от Accent



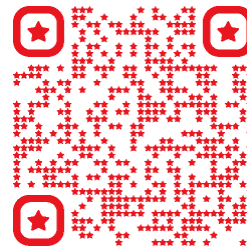
**Почему вы еще
не в недвижимости?**



<https://accent.fund/>



Мы в Telegram



Мы в MAX

обсудим?

Марина Харитонова

Управляющий партнёр
инвестиционной группы Accent

mkharitonova@accent.ru