ВБетон
инвестиционная платформа

Динамика и тренды в сфере недвижимости до конца 2026 года

ПРЕДСТАВЛЮСЬ

Иван Тягунов

CEO и основатель платформы коллективных инвестиций в недвижимость ВБетон

- Предприниматель, инвестор
- Резидент клубов Атланты и Деньги
- Автор канала «Инвестиции ВБетон»

ТРЕНД #1

Экономике плохо — плохо всем

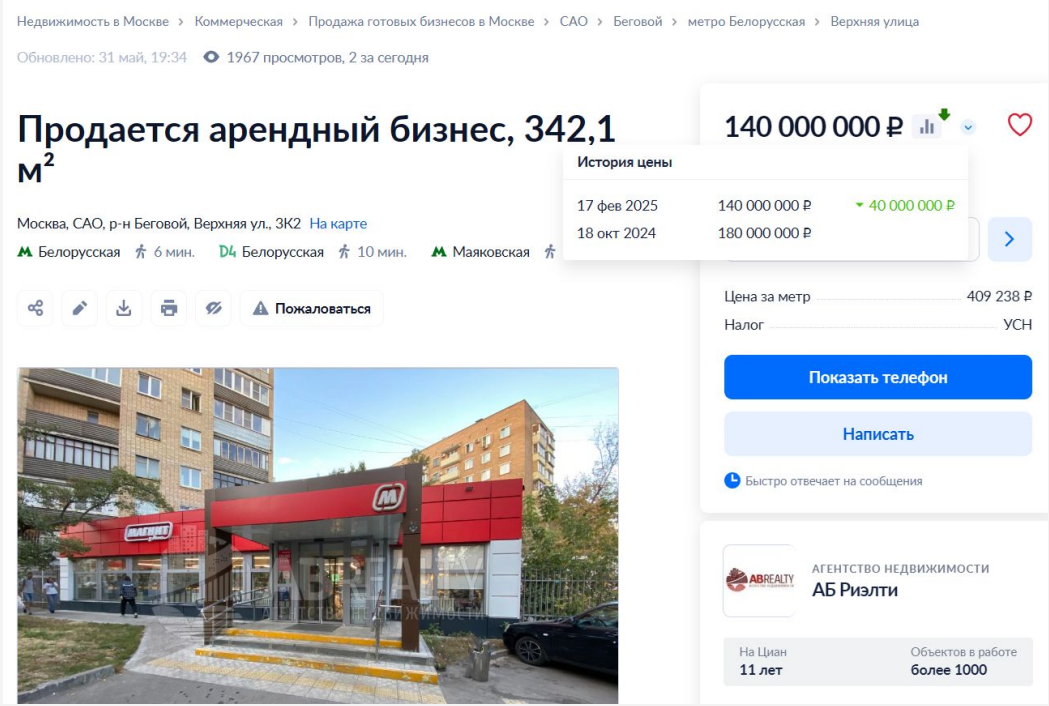
Плохое состояние экономики (спад продаж) = арендаторам коммерческой недвижимости плохо — ставки не индексируются или индексируются ниже инфляции, а также растет вакантность.

ТРЕНД #2

Дорогие деньги

ВБетон

До сих пор дорогие деньги и смещенное ожидание рынка в сторону низкого темпа их удешевления = ГАБы не продаются, упала их ликвидность, а также повысились требованиям к сроку окупаемости. Тем более в сочетании с п.1 выше.



ТРЕНД #3

Перенасыщение рынка коммерческой недвижимости

ВБетон

Перенасыщение рынка коммерческой недвижимости во всех сегментах (включая хайповые склады и офисы в мелкую нарезку) = рост вакантности = стоп индексации или снижение ставок = поломка долгосрочных прогнозов.

А планы вообще пугают - куда столько при таком состоянии экономики?!

Спрос на коммерческую недвижимость,
Москва, I кв. 2026

Офисы Объем сделок Классы Prime, A, B+, B-	180 тыс. кв. м	-42% г/г
Склады Объем сделок Классы A, B	336 тыс. кв. м	-47% г/г
Торговые центры Поглощение	-44 тыс. кв. м	-120% г/г
Гостиницы Численность размещенных лиц в КСР*	1 958 тыс. чел.	+6% г/г

Но происходит переток туристов в альтернативные форматы размещения и эконом. сегмент

IBC Real Estate 2026Q1

ТРЕНД #4

А король-то голый!

ВБетон

Жилая стройка на боку

- 2 раза за год ужали семейку + 1 раз ПДН с 01.03.27. Одобрение ипотеки ↓↓
- Мораторий на просрочки не продлили = станет хуже за счет санкций/судов.
- Рассрочки дают штуки продаж, но не наполнение эскроу.

«Официальные» цифры (Росреестр, Минстрой) пока этого всего не видят т.к. ориентируются на сильно запаздывающие метрики.

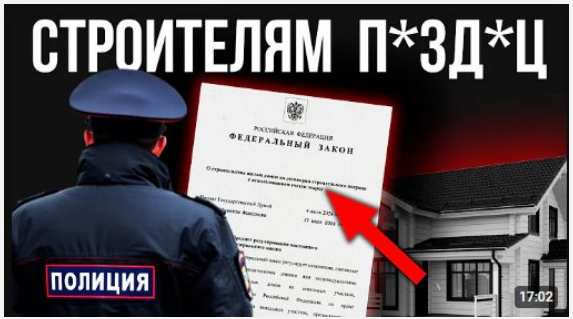
Реальные цифры есть только у банков — «сдвижки вправо» + наполнение эскроу.

ТРЕНД #5

ВБетон

В загородном строительстве дефицит собственного капитала

В ИЖС еще и отрицательный собственный капитал в отрасли (из-за эскроу/ПФ) + удорожание ПФ + реальное удорожание за счет роста цикла от получения ПФ до его погашения.



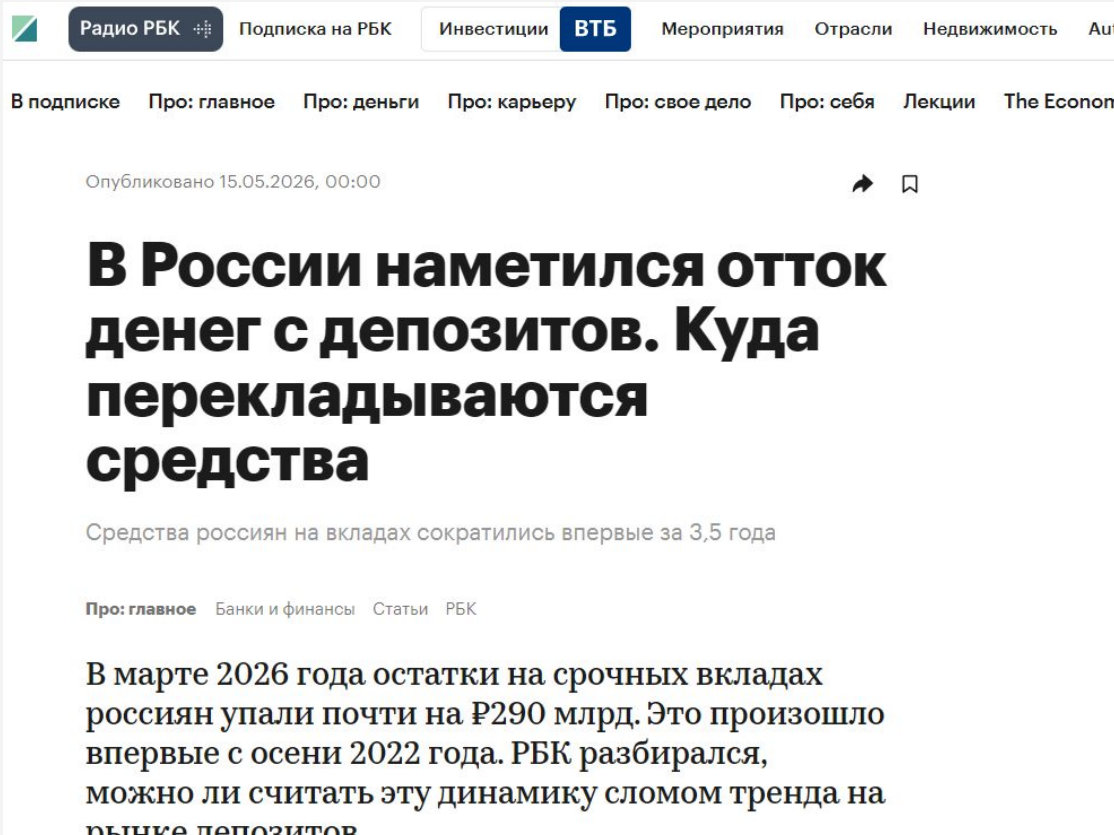
ТРЕНД #6

Отток денег с депозитов

ВБетон

Начинают потихоньку перетекать из депозитов в недвижимость, но в жилую, и прямо очень потихоньку.

«Память инвестора» еще в старых ставках депозитов, а темп снижения КС стал низким.



Что делать инвесторам

ВБетон

Три раза подумать

- Обходить облигации/акции застройщиков стороной, риски дефолтов.
- Не входить в ГАБы — идти в проекты, только в узконишевые, не хайповые, искать островки доходности.
- Или на фикс 25–29% или 15% + план 20/30/40%, но с денежным потоком.

Какие идеи остаются

- **Загородка** в разных ее форматах - ДСП/эскроу, готовые дома, флиппинг;
- **Флиппинг** квартир в регионах или бизнес-премиум в Москве;
- **Из коммерции**: офисы в мелкую нарезку, пересидеть в ГАБах до продажи и пр. микростратегии

Спасибо за внимание

Иван Тягунов. Коллективные инвес...
@vbeton_ru

865	91	13	10	58
Subscribers	Photos	Video	File	Links

Запускаю платформу коллективных инвестиций в недвижимость «ВБетон» и рассказываю об этом.

Подписаться на канал