

ОБЗОР ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА

Итоги 2023 г.

Макроэкономические тренды рынка инвестиций

Внешнеэкономическая ситуация, рыночная конъюнктура и инфляционные ожидания инвесторов в 2023 г. привели к рекордам на рынке инвестиций России.

По итогам года объем инвестиций в недвижимость вырос более чем на 50% в сравнении с 2022 г. и достиг показателя 987,3 млрд рублей, что стало абсолютным максимумом за последние 10 лет.

Также был зафиксирован прирост количества сделок - наблюдалась положительная динамика в размере 55%.

Инфляционные риски и ожидания инвесторов, снижение Центробанком до середины 3-го квартала 2023 г. ключевой ставки до 7,5%, а также сокращение бизнеса и уход иностранных компаний из страны стали основными факторами достигнутых показателей.

На фоне обостренной внешнеполитической ситуации, ожиданий падения экспорта и роста импорта в 2023 г., многие экономисты предсказывали значительное ослабления рубля и высокие темпы инфляции. Крупные и мелкие частные инвесторы в течение года стремились хеджировать риск наметившегося обесценивания национальной валюты через инвестиции в недвижимость.

Однако, во второй половине года данная тенденция несколько замедлилась в связи с повышением ключевой ставки более чем в 2 раза с 7,5% до 16%.

По данным: Министерства экономического развития Российской Федерации «О текущей ситуации в российской экономике. Итоги 2023 года»; Центрального Банка Российской Федерации «Платежный баланс Российской Федерации № 4(17) · IV квартал 2023 года»

Макроэкономические тренды

Так же в 2023 г. в значительной степени на денежно-кредитную политику (ДКП) правительства влияли следующие факторы:

- повышение импорта на 9% по отношению к значению 2022 г. за счет наращивания поставок из дружественных стран, расширения механизма параллельного импорта;
- снижение экспорта на 28% относительно данных 2022 г., в частности нефти, нефтепродуктов и энергоресурсов (входят в группу «Минеральные продукты», на которую приходится 61% от общего объема экспорта);
- снижение добычи нефти сперва на 500 тыс. барр./сут., затем на 300 тыс. барр./сут. в течение 2023 г. и на 500 тыс. барр./сут. до конца 2024 г.

В случае продления подобной динамики продолжится жесткое регулирование ДКП для сдерживания обесценения национальной валюты.

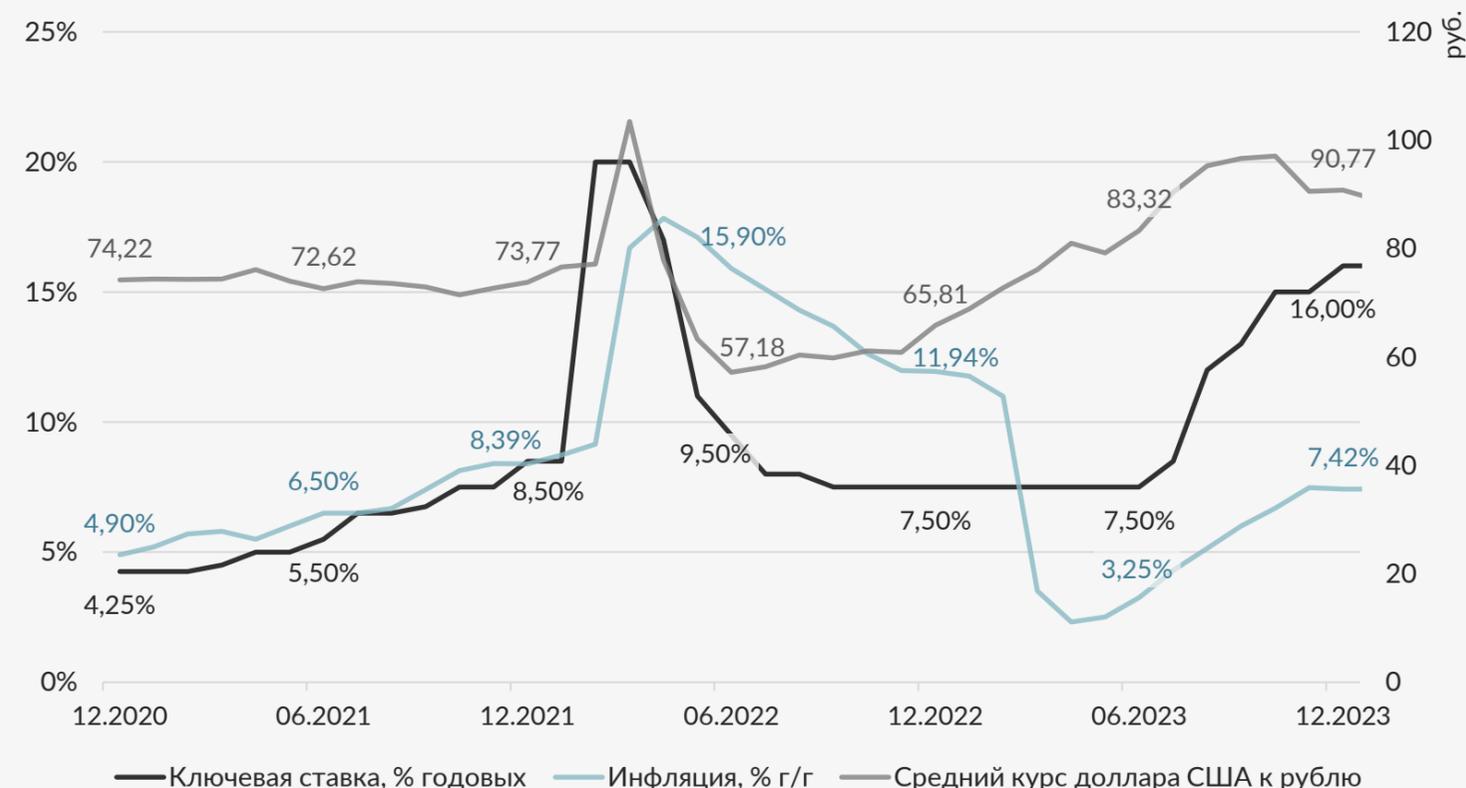
Ведущие экономисты прогнозируют сохранение высокого уровня ключевой ставки вплоть до 2 квартала 2024 г., как следствие, ожидается замедление темпов инвестирования как минимум до отмены «политики дорогих кредитов».

Рост ВВП при этом превзошел ожидания и составил 3,6% по итогам 2023 г. Причиной стали повышение потребительской активности на фоне увеличения доходов граждан (росли заработные платы наемных работников, предпринимательские доходы) и занятость населения.

Динамика объемов экспорта и импорта



Динамика инфляции, ключевой ставки ЦБ и курса доллара



Источник: ЦБ

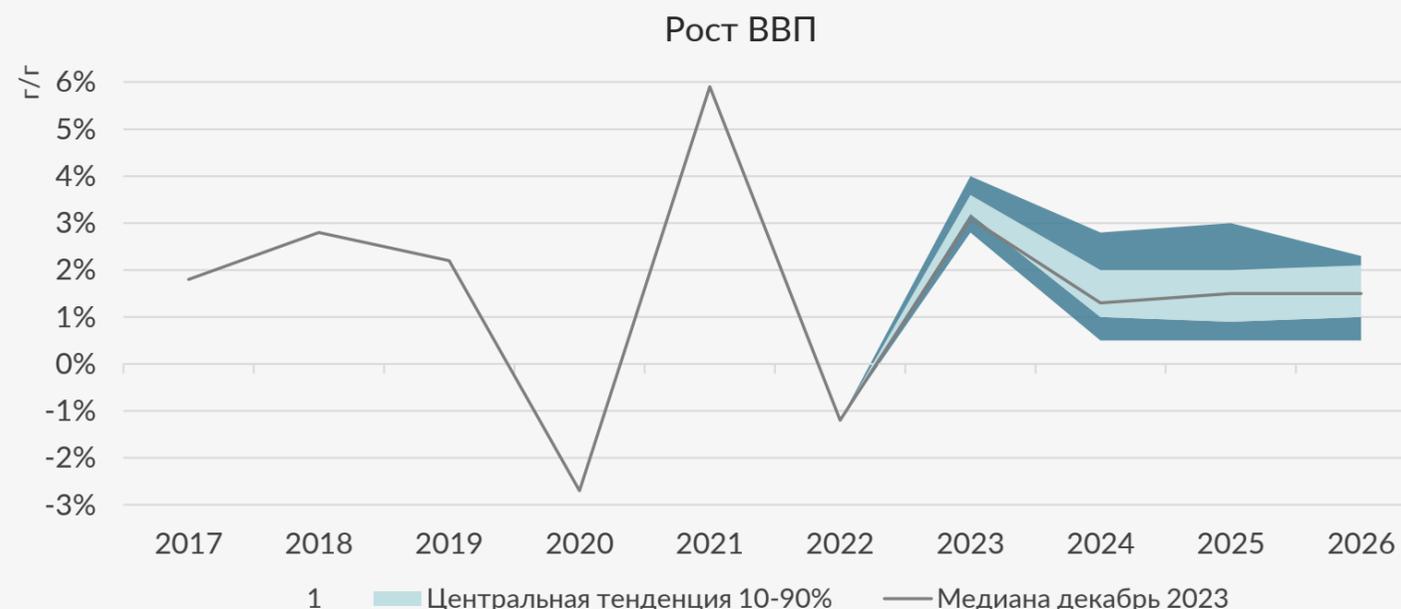
Макроэкономические тренды

Программы льготного кредитования

Наличие и условия льготного кредитования, а также уровень ключевой ставки в значительной степени влияют на возможную емкость спроса на рынке жилой недвижимости, что впоследствии отражается на коммерческих рисках застройщиков, приобретающих площадки под девелопмент.

В текущих непростых условиях государство продолжает оказывать поддержку рынку недвижимости с помощью программ льготного ипотечного кредитования.

- Несмотря на ужесточение условий выдачи ипотеки – повышение минимального взноса до 30% и снижение суммы кредита до 6 млн рублей, продолжает применяться льготная ипотека с господдержкой на новостройки со ставкой 8%, а также семейная ипотека со ставкой 6%, которые действуют до 01.07.2024 г.
- Ожидается, что условия по льготной ипотеке с господдержкой сохранятся после 01.07.2024 только выборочно для отдельных регионов, а условия семейной ипотеки скорее всего будут продлены.
- Была расширена программа льготного кредитования развития туристической инфраструктуры, согласно которой можно строить и реконструировать не только отели, гостиницы, многофункциональные комплексы, но и круглогодичные парки развлечений и аквапарки, горнолыжные курорты, что приведет к росту инвестиций в гостиничный сегмент. По данной программе кредит предоставляется на 12 лет по ставке 3-5%.



Источник: ЦБ, ru.investing.com

Макроэкономические тренды

В связи с геополитическими событиями в 2022-2023 гг. многие иностранные компании покидали российский рынок. Они стремились быстрее продать свои локальные активы и бизнесы в стране.

В 2023 г. на иностранные компании в качестве продавцов пришлось 27% от общего объема сделок. В основном такие собственники являлись держателями готовых операционных активов.

Примеры сделок по продаже активов иностранными собственниками

<p>Ingka Centres</p> <p>14 ТРЦ МЕГА расположены в 11 городах России 2,3 млн кв. м</p> <p>БЦ Химки бизнес-парк Москва 42 000 кв. м</p>	<p>Hines</p> <p>ТРЦ Метрополис Москва 205 000 кв. м</p>	<p>PPF Group</p> <p>ТЦ Невский центр Санкт-Петербург 91 000 кв. м</p> <p>СК Трилоджи парк Томилино Москва 107 000 кв. м</p>
<p>Wenaas Hotel Russia</p> <p>10 отелей Москва, Санкт-Петербург, Мурманск, Екатеринбург 4 078 номеров</p>	<p>Siemens</p> <p>БЦ Легион II Москва 27 600 кв. м</p>	<p>AERE</p> <p>сеть ТЦ Парк Хаус Москва, Санкт-Петербург, Казань, Екатеринбург, Волгоград, Тольятти 420 000 кв. м</p>
<p>EKE, Vicus</p> <p>БЦ Pulkovo Sky Санкт-Петербург 76 000 кв. м</p>	<p>Bonava</p> <p>16 га под жилую недвижимость Санкт-Петербург</p>	<p>FM Logistic</p> <p>СК FM Logistic Дмитров, Московская область 120 000 кв. м</p>

Источник: Ricci

Среди покупателей более 90% от общего объема сделок пришлось на компании и граждан из России

Основные тенденции

2023 год стал рекордным по объемам инвестиций в недвижимость России.

В 2023 г. объем прямых инвестиций в недвижимость составил 987,3 млрд рублей*, что более чем на 50% превышает значения 2022 г. (634,5 млрд руб.)

Объем инвестиций в недвижимость России, 2022-2023 гг.



* С 2022 г. в Ricci была изменена методология оценки объема прямых инвестиций на рынке недвижимости, в расчеты добавлены сделки с торгов, а также сделки по приобретению компаний, владеющих недвижимостью.

** Сделки с такими объектами не учитывались в аналитике.

Основные тенденции

Со стороны инвесторов вырос интерес к фондам недвижимости. Они приобретали высококачественную коммерческую недвижимость с постоянным арендным потоком и «упаковывали» их в ЗПИФ. ЗПИФы показали, что могут быть низкорисковыми и низковолатильными даже в период кризиса.

В 2023 г. активность ЗПИФ на рынке недвижимости возросла. Наибольший спрос и объем сделок был зафиксирован в складском сегменте – 52% от общего объема инвестиций в недвижимость в составе активов ЗПИФ. Объем инвестиций ЗПИФ в торговые объекты составил 31%, в офисы – 14%.

Central Properties приобрели склад FM Logistic (120 000 кв. м) в Дмитрове Московской области, в Санкт-Петербурге ЛК Вэйлкорп (41 000 кв. м) и строящийся склад Ориентир OZON (117 000 кв. м), а также ТРЦ Триумф молл (58 000 кв. м) в Саратове с целью формирования ЗПИФН УК PARUS Asset Management.

УК СФН пополнила свои активы складской недвижимостью: приобрела склады в РНК Парк Медведково (71 500 кв. м), в РНК Валищево (8 900 кв. м) и в РНК Шушары (57 300 кв. м).

УК Сбережения плюс собирается оформить купленный БЦ Бульварное кольцо (8 200 кв. м) в Москве в ЗПИФН.

УК Тетис капитал купила у PPF Group один из крупнейших торговых центров в Санкт-Петербурге - Невский центр (91 000 кв. м).

Примеры доходности по ЗПИФ в 2023 г.

Название фонда	Средняя рентная доходность	Потенциальная доходность от роста СЧА	Ожидаемая общая доходность инвестора в конце срока инвестирования (рентный доход + рост СЧА)
ПАРУС-ОЗН	13,3%	9,5%	22,8%
ПАРУС-СБЛ	12,5%	10,0%	22,5%
ПАРУС-НОРДВЕЙ	12,2%	11,8%	24,0%
ПАРУС-ЛОГИСТИКА	12,0%	9,8%	21,8%
ПАРУС-ДВИНЦЕВ	9,9%	5,0%	14,9%
СФН - Современный Арендный бизнес	11,1%	14,6%	25,7%
СФН - Современный Арендный бизнес 7	9,4%	0,1%	9,5%
Сбережения плюс - Рентный доход	8,5%	3,3%	11,8%
Сбережения плюс - Рентный доход 2	9,5%	-0,6%	8,9%
Сбережения плюс - Рентный доход ПРО	7,7%	3,3%	11,0%

Основные тенденции

По итогам 2023 г. участки под девелопмент (жилую и коммерческую недвижимость) продолжают занимать лидирующую позицию. Доля вложений в земельные участки составила 42% от общего объема инвестиций в недвижимость или 415,7 млрд руб., что на 17% больше чем в 2022 г.

При этом, несмотря на рост объема инвестиций в площадки под девелопмент в абсолютном значении, их доля в общем объеме сделок с недвижимостью снизилась.

В течение 2023 г. иностранные собственники продавали свои дорогостоящие торговые активы и, как следствие, в данном сегменте был зафиксирован максимальный за последние 10 лет объем инвестиций, а именно 357 млрд рублей (рост в 4,5 раза г/г) или 36% от общего объема.

В связи с этим структура инвестиций по сегментам претерпела изменение в сторону роста доли торгового сегмента и, соответственно, снижения ее для сегмента земельных участков под девелопмент.

Однако, уже в конце 2023 года мы отмечаем замедление активности выхода иностранцев из российских торговых активов – пик был пройден. В следующем году мы ожидаем снижения вложений в сегмент и его доли в общем объеме инвестиций.

Традиционно основной объем инвестиций пришелся на Московский регион – 68% или 674,6 млрд руб.

Вырос спрос на объекты, расположенные в Санкт-Петербурге и регионах. В сравнении с 2022 г. объем инвестиций в региональные объекты в абсолютном значении увеличился почти в 2 раза, в объекты Санкт-Петербурга почти в 3 раза.

В Московском регионе основной объем инвестиций пришелся на площадки под девелопмент и торговые объекты, в регионах - пользовались спросом торговые объекты и гостиничная недвижимость, в Санкт-Петербурге - площадки под девелопмент.

Структура объема инвестиций по сегментам



Структура объема инвестиций по расположению



Инвестиции в девелопмент

3 147 га

общая площадь участков, которые приобрели в 2023 г. в России

2 313 га

приобретено под жилую застройку в России

415,7

млрд руб.
общая сумма сделок

42 %

доля сделок от общего объема контрактов за 2023 г.

Источник: Ricci

2023 г. стал рекордным по объемам инвестиций в площадки под девелопмент.

Объем вложений в земельные участки увеличился по сравнению с 2022 г. на 17% и составил 415,7 млрд. руб.

Данный показатель включает земельные участки, предназначенные для строительства жилья, коммерческих объектов, а также объекты под редевелопмент.

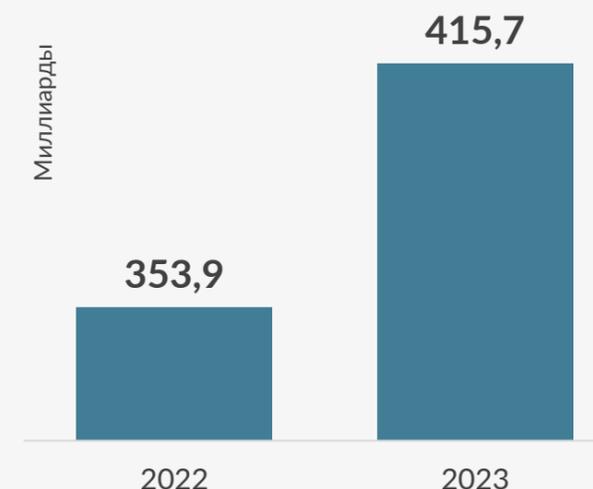
- Девелоперы сохраняли активность в части приобретения площадок под девелопмент и **увеличения объемов портфеля земельными участками, в том числе и за счет поглощения других компаний.** Крупнейшей сделкой 2023 г. была покупка ГК Самолет девелоперской компании МИЦ, со всеми входящими в нее активами. Объем сделки эксперты оценивают в размере 45 млрд руб.
- Девелоперы **объединялись для реализации крупных проектов.**

Совместные проекты решили реализовать:

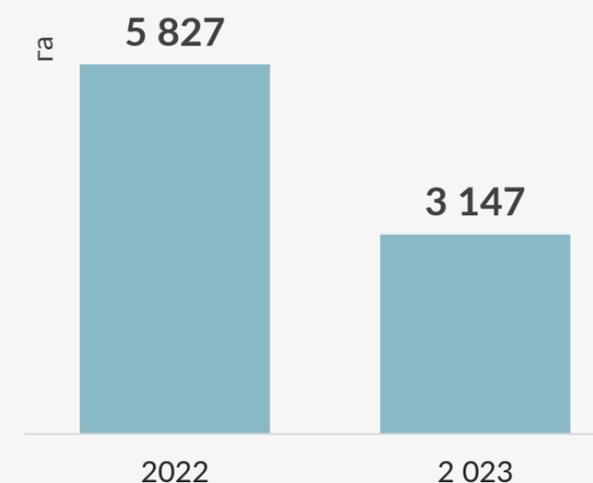
- ГК Самолет и ГК Киевская площадь - построят в Москве на территории рынка «Эмерал» (28,4 га) 849 тыс. кв. м недвижимости, из которых 647 тыс. кв. м – жилье;
- ГК Страна девелопмент и ГК Самолет - в планах строительство поселка таунхаусов и коттеджей на 48,8 га в д. Поярково Московской области (в 18 км от МКАД).

Сохранился интерес застройщиков к крупным активам как альтернатива проектам комплексного освоения территории.

Динамика объема инвестиций в площадки под девелопмент



Динамика объема поглощения



* 2022 г. – объем с учетом покупки девелопером Партнер 3500 га в Екатеринбурге под малоэтажное жилое строительство.

2023 г. – данный показатель с учетом покупки девелопером Setl Group 933 га в Санкт-Петербурге под жилую застройку.

Инвестиции в девелопмент

- **Застройщики приобретали территории для комплексного развития как под жилую, так и под общественно-деловую застройку.**

Capital Group займется реорганизацией территории завода «МиГ». На 63,5 га можно построить 2,34 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости.

ГК ПИК в рамках программы КРТ в центральной части Улан-Уде на 35,17 га может построить 351,6 тыс. кв. м жилой и коммерческой недвижимости.

Компания КАМОТЕС заключила договор на право комплексного развития участка промзоны №16 «Вагоноремонт», где на 2,71 га можно построить 81 тыс. кв. м недвижимости офисного и торгового назначения.

- **Региональные застройщики продолжали проявлять интерес к Московскому рынку.**

Во втором полугодии 2023 г. впервые на Московский рынок вышла тюменская ГК СтройМир - приобрела проект строительства офисно-гостиничного комплекса на улице Академика Ильюшина. Так же активно покупали участки под застройку такие региональные компании, как AVA Group, Брусника, Группа Аквилон, ГК Страна девелопмент, ГК Новая жизнь.

По итогам года на региональных девелоперов пришлось до 9% от общего объема инвестиций в площадки под девелопмент в Московском регионе.

Региональные застройщики используют возможность приобретения площадки с документами у игроков, для которых актив по тем или иным причинам не является профильным, выпадает из продуктовой линейки, либо его продажа становится возможностью решения проблемы с ликвидностью.

- **Жилые девелоперы продолжали осваивать рынок складской и офисной недвижимости.**

В Московском регионе в 2020 г. была запущена программа создания мест приложения труда (МПТ), согласно которой застройщики многоквартирных домов создают коммерческие и социальные объекты, вследствие чего плата за изменение вида разрешенного использования земли под жилищное строительство может быть уменьшена.

В 2023 г. свои первые площадки для строительства складской недвижимости купили ГК Гранель - 47 га возле пос. Терехово в Новой Москве, Инград - 28 га вблизи пос. Терехово, 15 га возле пос. Первомайский в Новой Москве. Tekta Group приобрела участок площадью 1,69 га рядом с ТЦ Авиапарк, где планирует строительство многофункционального комплекса общей площадью 130 000 кв. м.

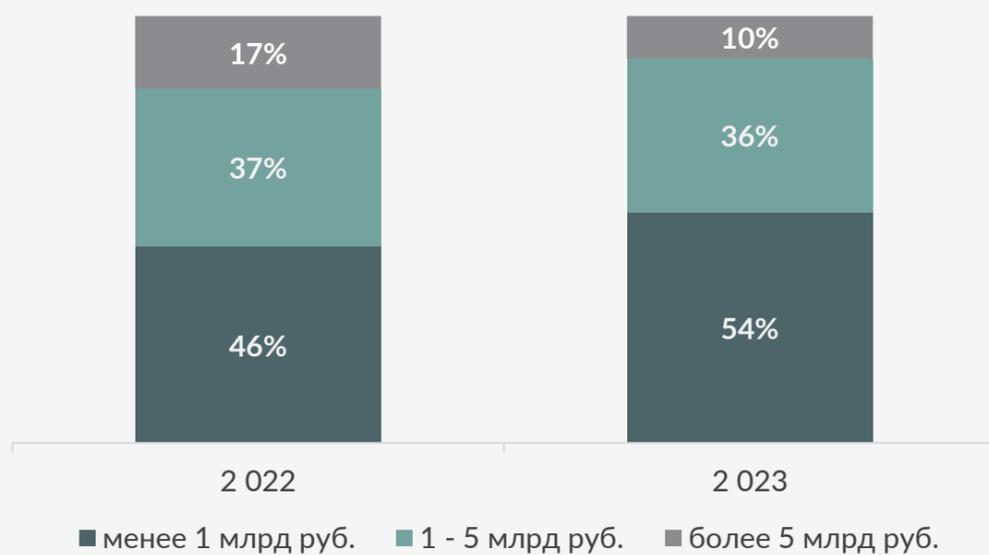
- **Продолжился выход иностранных собственников из российских активов.**

Шведский девелопер Vonava продал свои последние активы в России: 16 га под строительство жилой недвижимости в Санкт-Петербурге.

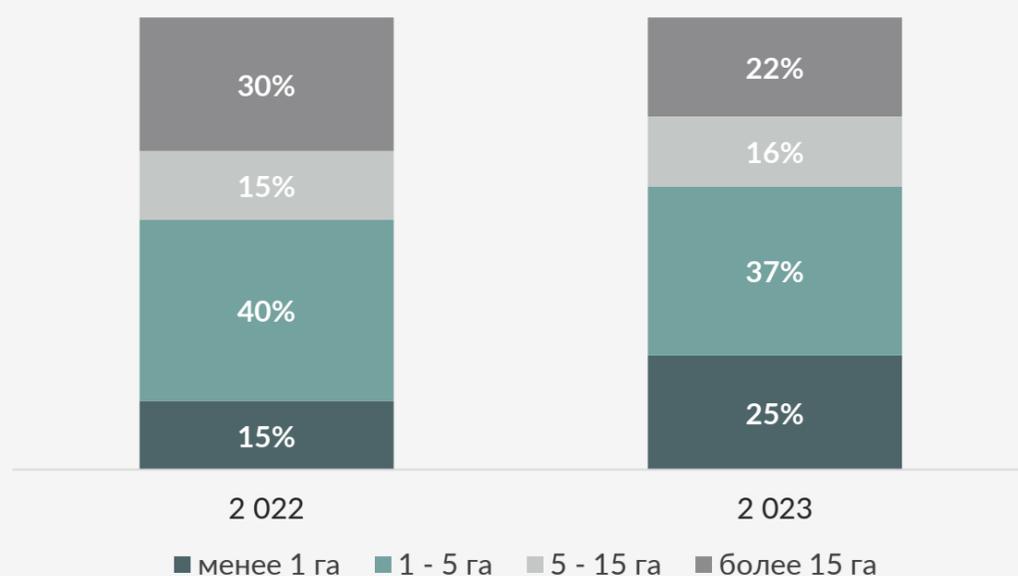
Внимание девелоперов сместилось в сторону Ленинградской области. Причиной этому стали рост спроса на жилье в области, где бюджет покупки ниже, чем в Санкт-Петербурге, и большое количество участков для комплексного освоения территории.

Инвестиции в девелопмент

Структура спроса по размеру сделок



Структура спроса по размеру участка



Источник: Ricci

Размер сделок как по площади, так и по объему вложенных инвестиций становится меньше - объем денежной массы и, соответственно, ликвидность рынка сокращается на фоне дорогого финансирования.

В 2023 г. увеличился спрос на участки стоимостью до 1 млрд руб. Относительно 2022 г. показатель вырос на 8 п.п. и составил 54% от общего объема. Снизилась доля сделок с участками стоимостью более 5 млрд руб.

Основной объем сделок пришелся на участки площадью до 5 га - 62% от общего объема. По сравнению с 2022 г. уменьшилась доли транзакций в объекты общей площадью более 15 га и увеличился спрос на участки площадью до 1 га.

Из года в год спрос на площадки под девелопмент в Московском регионе максимальный. В 2023 г. на них пришлось 77% от общего объема инвестиций в земельные участки или 319,5 млрд руб.

В течение 2023 г. наблюдалась активность девелоперов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в части приобретения площадок под застройку. Инвестиции в земельные участки под девелопмент в регионе составили 20% от общего объема по России или 85 млрд рублей, что в 2,7 раза больше, чем в 2022 г. Крупнейшей сделкой стала покупка Setl Group 933 га у ГК Nordest на северо-западе Санкт-Петербурга.

Региональные сделки составили 3% от общего объема вложений в участки под девелопмент. Крупнейшие объемы были зафиксированы в Новороссийске, Ростове-на-Дону, Казани: в совокупности объем сделок по площадкам в этих городах приравнивается к 8,9 млрд руб.

Более 90% от общего объема инвестиций в девелопмент составили сделки с земельными участками под строительство жилой недвижимости

Инвестиции в девелопмент

Крупные сделки с земельными участками под застройку / по приобретению компаний в России в 2023 г.

Адрес площадки	S участка	Сумма сделки, руб.	Покупатель
Продажа ГК МИЦ Москва/Московская область	н/д	45 млрд	ГК Самолет
ГК Самолет выкупила московского девелопера МИЦ. К ГК Самолет перейдут 11 жилых проектов, находящихся в стадии проектирования и строительства, земельный банк в столице, новой Москве, Московской области, а так же свыше 50 компаний, связанных с ГК МИЦ. Источник: «РБК»			
Москва, Ярославское шоссе	17,78 га	8 млрд	Capital Group
Компания Capital Group победила в торгах на право возвести образовательный корпус площадью более 35 000 кв. м и более 502 000 кв. м жилой недвижимости, социальные объекты на территории НИУ МГСУ. Источник: capitalgroup.ru			
Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 39, корп. 5	10,2 га	7 млрд	Legenda
Девелоперская компания Legenda купила у Группы ЛСР проект строительства жилья на Васильевском острове площадью 10,2 га. Проект представляет собой жилой комплекс с подземным паркингом из пяти 10-этажных корпусов и одного 5-этажного корпуса. Социальная инфраструктура ЖК включает детский сад на 75 мест, кабинет врача общей практики и совмещенный объект образования (школа и детский сад) на 690 мест. Источник: «Деловой Петербург»			
Новороссийск	19 га	3,25 млрд	Ava Group
ГК Ava Group выкупила у ГК ПИК фирму «СЗ «Мегастрой», заплатив за нее до 3,25 млрд руб. «Мегастрою», как следует из выписок из Росреестра, принадлежит несколько участков в Южном районе Новороссийска. Источник: «Ведомости»			
Московская область, д. Чашниково / Краснодар	130,5 га, 81,9 га / 5,58 га	2 млрд	ГК Инсити
Краснодарский девелопер ГК Инсити приобрела на торгах 130,5 га, 81,9 га в Московской области и 5,58 га в Краснодаре для строительства логистического центра. Источник: «Коммерсант»			
Казань	25 га	1,6 млрд	Glorax
Девелоперская компания Glorax купила у Республиканского фонда поддержки 25 га на территории Экораиона в Казани. Она собирается возвести 195 000 кв. м недвижимости, из которых 134 000 кв. м – жилье. Источник: «Ведомости»			
Москва, Ленинградское шоссе	63,5 га	987,9 млн	Capital Group
Capital Group стала победителем торгов на право реорганизации 63,5 га (большую часть этой территории сейчас занимает самолетостроительный завод «МиГ»). На данной площадке можно построить 2,34 млн кв. м недвижимости, из которых порядка 1,4 млн кв. м придется на жилье. Источник: «Ведомости»			

Источник: Ricci

Инвестиции в коммерческую недвижимость

В 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 571,7 млрд руб.,* что в 2 раза больше показателя 2022 г.

На Московский регион пришлось 62% (355,2 млрд руб.) от общего объема сделок с коммерческой недвижимостью, на регионы - 27% (155,3 млрд руб.), на Санкт-Петербург и Ленинградскую область 11% (61,2 млрд руб.)

Большую часть составили сделки с торговыми объектами - 62% от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость или 357 млрд руб.

Примеры крупнейших сделок, закрытых в 2023 г.

Москва	Регионы	Санкт-Петербург
Инвестфонд Valchug Capital выкупил у американской Hines ТРЦ Метрополис	Компания «Горные вершины» приобрела курорт Архыз в Карачаево-Черкессии	PPF Group продала ТЦ Невский центр УК Тетис капитал
205 000 кв. м 55-63 млрд руб.	20 га 24,2 млрд руб.	91 000 кв. м 10-12 млрд руб.

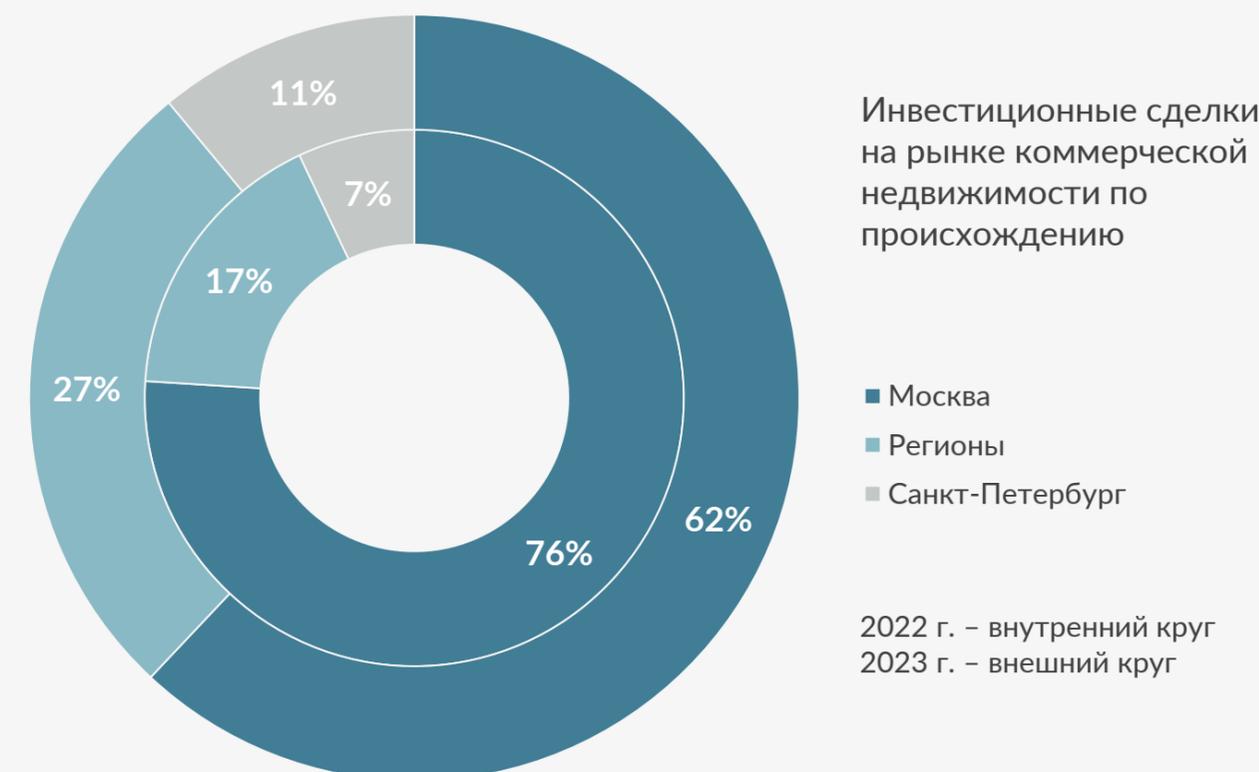
Крупнейшей сделкой в коммерческой недвижимости стала покупка Газпромбанком у шведской Ingka Centres 14 ТРЦ МЕГА, расположенных в Москве, Подмосковье, Ленинградской области, Нижнем Новгороде, Омске, Ростове-на-Дону, Уфе, Адыгее, Самаре, Казани, Екатеринбурге и Новосибирске.

* Учитываются сделки по всем сегментам коммерческой недвижимости, в том числе сделки по приобретению апарт-отелей и гостиниц

Структура по объему инвестиций в коммерческую недвижимость в России



Источник: Ricci



Источник: Ricci

Инвестиции в коммерческую недвижимость

Крупнейшие инвестиционные сделки на коммерческом рынке недвижимости по России за 2023 г.

Объект	S объекта / участка / кол-во номеров	Покупатель	Продавец
Москва, Подмосковье, Ленинградская область, Нижний Новгород, Омск, Ростов-на-Дону, Уфа, Адыгея, Самара, Казань, Екатеринбург, Новосибирск – 14 ТРЦ МЕГА	2 300 000 кв. м	Газпромбанк	Ingka Centres
Москва, ТЦ Город Лефортово, ТЦ Косино Парк, ТЦ Город на Рязанке (две очереди), ТЦ Облака, ТЦ Л-153	450 000 кв. м	Сбербанк	Группа ТЭН
Москва, Санкт-Петербург, Казань, Екатеринбург, Волгоград, Тольятти – сеть ТЦ Park house	420 000 кв. м	Рамо-М (входит в Ромекс Group)	AERE
Москва, ТРЦ Саларис	310 000 кв. м	Первый - Александр Ракшин	Структуры Сергея Гордеева
Москва, ТРЦ Columbus	278 000 кв. м	ТПС Недвижимость	Структуры Сергея Гордеева
Москва, ТРЦ Метрополис	205 000 кв. м	Balchug Capital	Hines
Московская область, СК FM Logistic в Дмитрове	120 000 кв. м	Central Properties	FM Logistic
Московская область, ЛП Трилоджи парк Томилино	107 000 кв. м	Алексей и Александр Остапишины	PPF Group
Санкт-Петербург, ТЦ Невский центр	91 000 кв. м	УК Тетис Кэпитал	PPF Group
Москва, БЦ Loft Ville	83 000 кв. м	ГК Гранель	торги
Санкт-Петербург, БЦ Pulkovo Sky	76 000 кв. м	Balchug Capital	EKE и Vicus
Саратов, ТРЦ Триумф молл	58 000 кв. м	Central Properties и Аптекарский	Сбербанк
Москва, БЦ iCity	47 000 кв. м	Мэрия Москвы	MR Group
Москва, башня в БЦ Skylight	30 400 кв. м	Линдер (входит в VK)	-
Москва, БЦ Легион II	27 600 кв. м	Инсайт	Siemens
Москва, БЦ Orbital	27 200 кв. м	Нацпроектстрой	Ultima Development
Курорт Архыз	20 000 га	Горные вершины	АО Кавказ.РФ
Санкт-Петербург, Москва, Мурманск, Екатеринбург, сеть из 10 отелей	> 4 тыс. номеров	Cosmos Hotel Group (АФК Система)	Wenaas
Сочи, отель Звездный	142 номера	СЗ Вершина	Правительство Ленинградской области
Санкт-Петербург, отель SO	137 номеров	Вознесенский проспект	Алексей Говорунов

Источник: Ricci

Офисный сегмент

В 2023 г. на офисный сегмент пришлось 12% от общего объема инвестиций в недвижимость России или 119,8 млрд руб., что на 24% больше, чем в 2022 г.

Москва остается наиболее востребованной локацией для инвестиций в офисный сегмент – здесь зарегистрировано 88% от общего объема инвестиционных сделок в офисную недвижимость.

В 2023 г. наблюдалась высокая активность на рынке офисной недвижимости Московского региона. Зафиксирован **максимальный объем сделок купли-продажи за последние 10 лет**. Покупатели проявляли наибольший интерес к объектам класса А, возводимых в рамках нового строительства.

Вырос спрос на приобретение офисной недвижимости среди государственных структур и предприятий с государственным участием. Например, Мэрия Москвы купила башню Time (44,7 тыс. кв. м) в комплексе iCity.

Компании приобретали крупные офисные помещения в собственность с целью сохранения капитала

Примером таких сделок стали:

IT-компания VK приобрела БЦ SkyLight (30,4 тыс. кв. м)

Фирма Инсайт выкупила в БЦ Легион II 27,6 тыс. кв. м офисных площадей

Компания Петрович купила офисные активы (30 тыс. кв. м) IT-компания JetBrains на Приморском проспекте в Санкт-Петербурге

Динамика объемов нового предложения и общего предложения офисной недвижимости, Москва



Источник: Ricci

На протяжении 2023 года было зафиксировано заметное повышение интереса к приобретению объектов офисной недвижимости со стороны конечных пользователей, что проявилось в увеличении их доли в общем объеме спроса.

Дмитрий Антонов, директор отдела продаж и приобретений Ricci | Офисы.

Последние два года наблюдается спад в строительстве новых офисных площадей. В 2023 г. было введено в эксплуатацию 20 объектов общей площадью 283 тыс. кв. м. На фоне интенсивного спроса и низкого объема нового предложения снизилась доля свободных площадей. По итогам 2023 г. вакантность составила 8,9%.

Индикаторы рынка офисной недвижимости, г. Москва

Показатели 2023 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем сделок, кв. м	772 000	344 800	179 700
Доля вакантных площадей	11,5%	8,1%	6,7%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	28 200	18 400	16 700
Ставка капитализации	9 – 10,5%		

* Для помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов

Источник: Ricci

Складской сегмент

Несмотря на присутствующий на рынке огромный спрос на склады, в 2023 г. объем вложений в складской сегмент составил 32,5 млрд руб., что почти в 2 раза меньше, чем в 2022 г.

Основной объем инвестиций был зафиксирован в Москве и Московской области - 73% от общего объема инвестиционных сделок в складском сегменте. Доля вложений в складские объекты Санкт-Петербурга и Ленинградской области достигла 21%, остальные 6% распределились между регионами.

В 2023 г. при повышении ставки капитализации и загруженности строительных мощностей выросла стоимость строительства складских комплексов. Девелоперы стали снижать объемы ввода спекулятивных объектов. Высокий спрос на фоне сдержанного строительства привел к дефициту вакантных площадей в складских объектах. Доля свободных площадей в Московском регионе стремится к 0 и равна 0,3%. В результате снижения объема предложения качественных площадей на продажу, инвесторы стали рассматривать приобретение как готовых складов с потоком, так и проектов в формате BTS (с договором аренды) на стадии строительства.

После ухода иностранных компаний качественные складские объекты приобретались с целью наращивания портфеля. Ряд инвесторов покупали складские комплексы для оформления в ЗПИФ.

В течение всего 2023 г. наблюдался существенный рост ставок аренды и цен продажи складских комплексов.

Динамика объемов нового предложения и общего предложения, Московский регион



Источник: Ricci

На конец 2023 г. ставки аренды достигли уровня 8 500 руб./кв. м/год, продемонстрировав рост на 50% по сравнению с концом 2022 года. Стоимость продажи складских объектов выросла почти на 30% сравнении с прошлым годом и составила 76 500 руб./кв. м без учета НДС.

Индикаторы рынка складской недвижимости, Московский регион

Показатели 2023 г.	Класс А / В
Общий объем предложения, кв. м	18 790 800
в т.ч. введенные в эксплуатацию в 2023 г., кв. м	1 210 000
Объем сделок, кв. м	3 025 000
в т.ч. продажа, кв. м	515 100
Доля вакантных площадей	0,3%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	8 500
Ставка капитализации	11%-12%

* Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

Источник: Ricci

Торговый сегмент

Общий объем инвестиций в торговую недвижимость России достиг максимальных значений за последние 10 лет и составил 357 млрд руб., превысив показатели 2022 г. в 4,5 раза. Доля приобретенных торговых объектов недвижимости составила 36% от общего объема инвестиций.

Высокий объем вложенных инвестиций в торговый сегмент является результатом выхода иностранных собственников из российских активов и сделок купли-продажи со знаковыми для рынка объектами - с ТРЦ Метрополис, ТРЦ Columbus, ТРЦ Саларис, расположенными в Москве, и сетью из 14 ТРЦ МЕГА в 11 городах России, которые составили около 70% от общего объема инвестиций в торговые объекты.

Московский регион остается наиболее востребованным для вложений в торговый сегмент, на него пришлось 62% от общего объема инвестиций в торговые объекты. Так же заметен интерес инвесторов к региональным объектам. В абсолютном значении объем сделок в Санкт-Петербурге увеличился почти в 5 раз, а в регионах более чем в 2 раза по сравнению с 2022 г.

Динамика объема инвестиционных сделок в торговую недвижимость 2022-2023 гг.



Источник: Ricci

Индикаторы рынка торговой недвижимости, г. Москва

Показатели 2023 г.	Качественная торговая недвижимость
Общий объем предложения ТРЦ (GLA), млн кв. м	6,8
Объем нового предложения, тыс. кв. м	50,7
Доля вакантных площадей	9,8%
Обеспеченность жителей Москвы, кв. м / тыс. чел.	518
Ставка капитализации - торговые здания	10,5-12%
Ставка капитализации - торговые помещения	9-10%

Источник: Ricci

На рынке торговой недвижимости Москвы **снизилась активность девелоперов, сократилось открытие новых объектов** в связи с повышением ключевой ставки, ростом стоимости строительства, сдержанными планами по развитию ритейлеров. **В 2024 г. планируются к вводу ТЦ районного и окружного формата. Все больше площадей отдается под развлекательную инфраструктуру и социальные объекты:** в составе ТРЦ стали размещать термальные комплексы, центры «Московского долголетия» и МФЦ.

На место уходящих зарубежных ритейлеров приходят **бренды из России и дружественных стран**, вследствие чего уровень вакантности в торговых центрах снижается.

В 2024 г. ожидается снижение вложений в торговый сегмент, т.к. пик выхода иностранных компаний из российского рынка был пройден.

Гостиничный сегмент

В 2023 г. в России был зафиксирован максимальный объем инвестиций в гостиничную недвижимость за последние 10 лет наблюдений. В гостиничный сегмент инвестировано 62,4 млрд руб., что в 1,5 раза больше, чем в 2022 г.

С развитием внутреннего туризма интерес инвесторов все чаще направлен на регионы. На них пришлось 74% от общего объема транзакций в гостиничном сегменте.

Ряд зарубежных брендов, таких как Accor, Hilton Hotels&Resorts, Radisson Hotel Group, остались управлять своими брендами в РФ, однако приостановили открытие новых проектов. Другие международные операторы ушли с российского рынка. Часть их объектов перешла под управление локальных команд, часть приобрели российские инвесторы с собственными операторами с целью наращивания существующего портфеля. Например, Cosmos Hotel Group (АФК «Система») приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS, включающий 10 отелей (6 в Санкт-Петербурге, 2 в Москве, 1 в Екатеринбурге, 1 в Мурманске). Совокупный номерной фонд этих объектов, пополнивших портфель нового инвестора, составляет 4 078 номеров, что увеличило портфель АФК «Система» почти вдвое.

На российский рынок выходят азиатские, арабские бренды, ориентированные, в том числе, на растущий турпоток в РФ из стран Персидского залива. Один из них Rotana — крупнейшая гостиничная сеть из ОАЭ, «стартовавшая» в 1992 году. Сейчас Rotana владеет и управляет более чем сотней гостиниц в 24 странах на Ближнем Востоке, в Африке, Турции и Восточной Европе, принимая ежегодно больше 6 миллионов гостей.

В 2023 г. инвесторы приобретали не только гостиничные комплексы под реконструкцию и целые курортные зоны, такие как Архыз в Карачаево-Черкессии, но и объекты для лечебно-оздоровительного отдыха, привлекающие новых инвесторов к развитию отрасли за счет государственных стимулов и программ льготного кредитования.

Осенью 2023 г. была расширена программа льготного кредитования развития туристической инфраструктуры.

Теперь инвесторы могут получить льготный кредит не только на строительство и реконструкцию гостиниц и многофункциональных комплексов, но и на создание круглогодичных парков развлечений, аквапарков и инфраструктуры горнолыжных курортов. Кредит предоставляется на 12 лет по ставке не превышающей сумму 3% годовых и 30% ключевой ставки ЦБ РФ.

В программу входят:

- Санатории и гостиницы (от 120 номеров, от 3*, площадью от 5 000 кв. м)
- Парки развлечений и аквапарки (посещаемость – от 1 миллиона посетителей в год)
- Горнолыжные курорты (посещаемость – от 450 000 посетителей в год)
- Многофункциональные туристические проекты (не менее 10% от площади должен занимать номерной фонд гостиницы (от 3*) или санаторий, остальное - развлекательные и спортивно-оздоровительные объекты, конгресс-центры)

Компания Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России.

За 18 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью, превышающей 5 млрд долларов США.

Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости.

НАШИ КЛИЕНТЫ



Sminex

ПИК

PNKgroup



КОЛДИ



STONE HEDGE

INGRAD

ВТБ Капитал



GG ГРАНЕЛЬ



MUBADALA

Все данные в отчете собраны компанией Ricci и могут быть использованы исключительно для общих информационных целей. Мы приложили все усилия для того, чтобы информация в отчете была максимально точной, однако мы не можем гарантировать ее достоверность и полноту. Компания Ricci не несет какой-либо ответственности в отношении убытков третьих лиц, по причине ошибок или упущений в данном отчете. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, содержат значительную часть субъективных суждений и оценок и не дают гарантий, что какие-либо определенные результаты будут достигнуты. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете не должны рассматриваться в качестве аналога консультации специалиста. Ricci не несет ответственности за убытки вследствие действия или бездействия третьего лица на основании любой информации в данной публикации. Информация в отчете не может быть изменена, скопирована полностью или частично без предварительного соглашения Ricci в письменной форме.



Владимир Авдеев
Управляющий партнер
Vladimir.Avdeev@ricci.ru



Алексей Богданов
Управляющий партнер
Alexey.Bogdanov@ricci.ru



Петр Виноградов
Партнер Ricci | M&A
Petr.Vinogradov@ricci.ru



Дмитрий Герастовский
Директор Ricci | Склады
Dmitry.Gerastovsky@ricci.ru



Дмитрий Жидков
Партнер Ricci | Офисы
Dmitry.Zhidkov@ricci.ru



Яна Кузина
Партнер Ricci | Консалтинг и оценка
Jana.Kuzina@ricci.ru



Дмитрий Антонов
Директор Ricci | Офисы
Dmitry.Antonov@ricci.ru



Ольга Яруллина
Директор Ricci | Ритейл
Olga.Iarulina@ricci.ru