

ОБЗОР ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА

Итоги I полугодия 2023 г.

Макроэкономические тренды

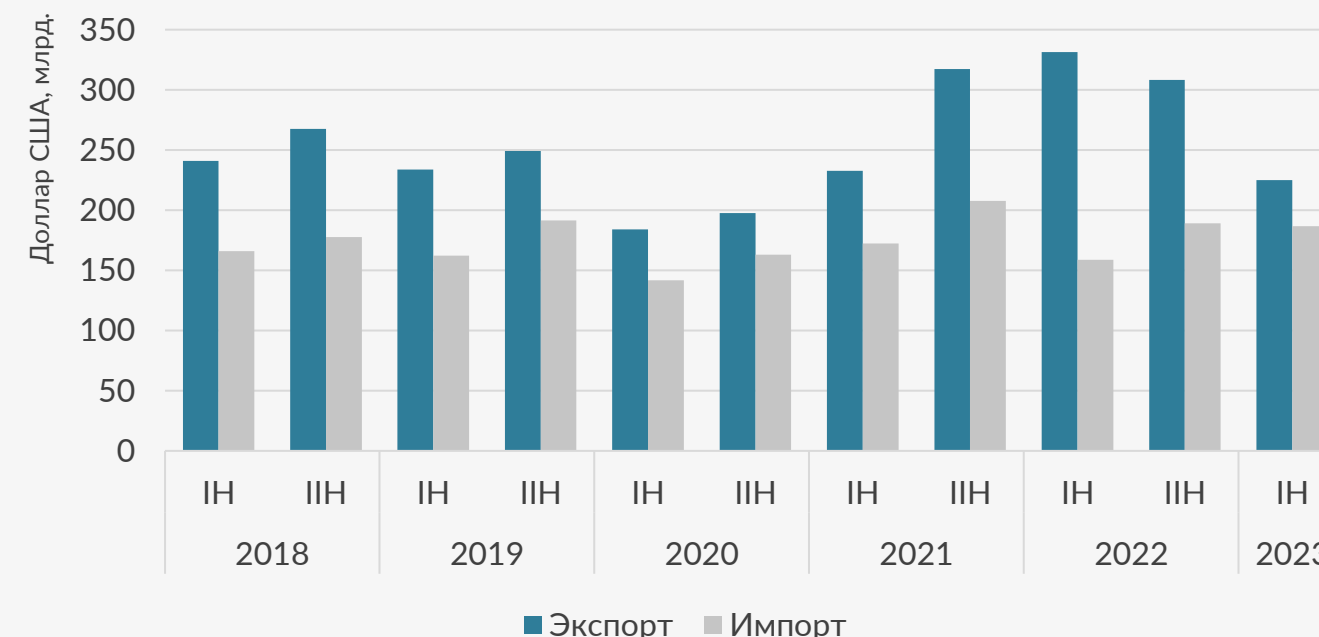
Наблюдаемое **ослабление курса рубля**, начавшееся в конце I квартала 2023 года, несмотря на снижение покупательской способности населения в России в целом, тем не менее должно оказать **положительное влияние на рост объёмов инвестиций в недвижимость**, которая остается любимым инструментом хеджирования рисков, связанных с инфляцией и обесценением национальной валюты.

Если в 2022 году геополитическая ситуация привела к росту экспорта и сокращению импорта, то на конец июня 2023 г. можно отметить противоположные тенденции, безусловно, оказывающие сильное давление на рубль, тем более при одновременном снижении цен на нефть по сравнению с уровнем 2022 г.

Принимая во внимание макроэкономические и геополитические события до конца 2023 г. можно ожидать:

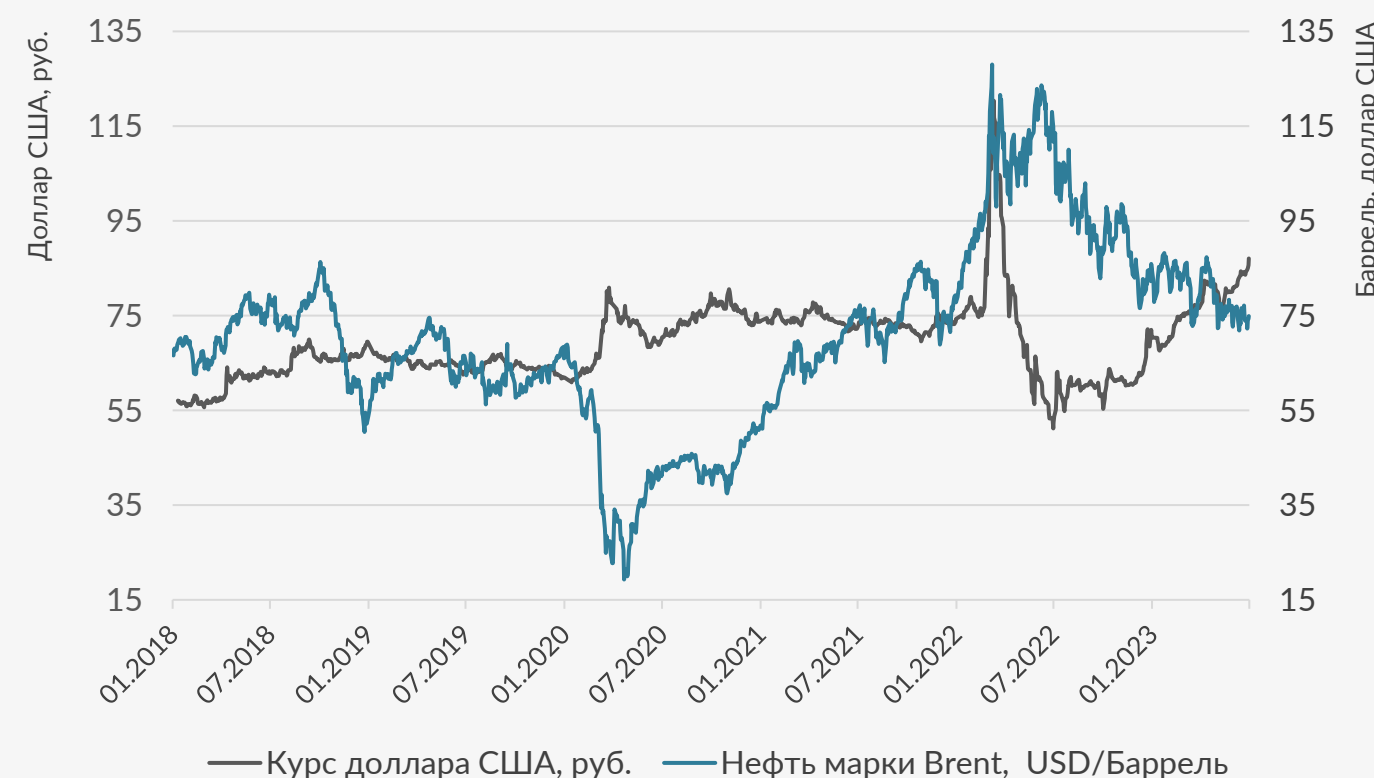
- **Продолжения сокращения экспорта, составившего на конец I полугодия 2023 г. 70% от уровня I полугодия 2022 г.:** еще в декабре 2022 г. странами G7 и Европейского союза было введено ограничение цены на российскую нефть в размере \$60 за баррель. В марте 2023 г. Россия также объявила сокращении добычи нефти, чтобы поддержать уровень цен;
- **Роста импорта до уровня, отмечавшегося до начала пандемии COVID-19.** В I полугодии 2023 г. уже было заметно восстановление импорта до докризисных уровней благодаря транзиту через третьи страны.

Динамика объемов экспорта и импорта



Источник: ЦБ

Динамика курса доллара США и цены на нефть



Источник: ЦБ, ru.investing.com

Макроэкономические тренды

Несмотря на то, что на текущий момент свойства премиальной недвижимости сохранять капитал, а также формальные и неформальные санкции на вывод денежных средств стали важными драйверами роста инвестиций в рынок российской недвижимости, **рост ВВП, на I полугодие 2023 г. зафиксированный на уровне 1,4% в годовом выражении**, а также сокращение инфляции до 5,6% с 11% и рост реальных заработных плат до 6% по сравнению с показателями аналогичного периода в 2022 г.* добавляют оптимизма.

На фоне относительно позитивных макроэкономических показателей I полугодия 2023 г., свидетельствующих о реализации скорее базового, нежели пессимистического сценария развития экономики после начала СВО, хочется верить в постепенное восстановление курса рубля до уровня ниже 90 RUB/USD до конца 2023 г., чему будут способствовать также более высокие ключевые ставки ЦБ: с 21 июля уровень ставки ЦБ с 7,5% вырос до 8,5%, и ожидается дальнейшее повышение.

■ На рынке недвижимости мы можем увидеть дальнейшие укрепление интереса к стабилизированным операционным активам и некоторое сжатие девелоперской активности на фоне ожидаемого дальнейшего роста ключевых ставок ЦБ.

Продление программы льготной ипотеки до 01 июля 2024 г. будет поддерживать спрос на рынке жилья, что подталкивает девелоперов продолжать наращивать земельный фонд. Однако, спрос на площадки под девелопмент постепенно сокращается по сравнению с максимальным количеством сделок, зафиксированных в 2021 и 2022 г.г.

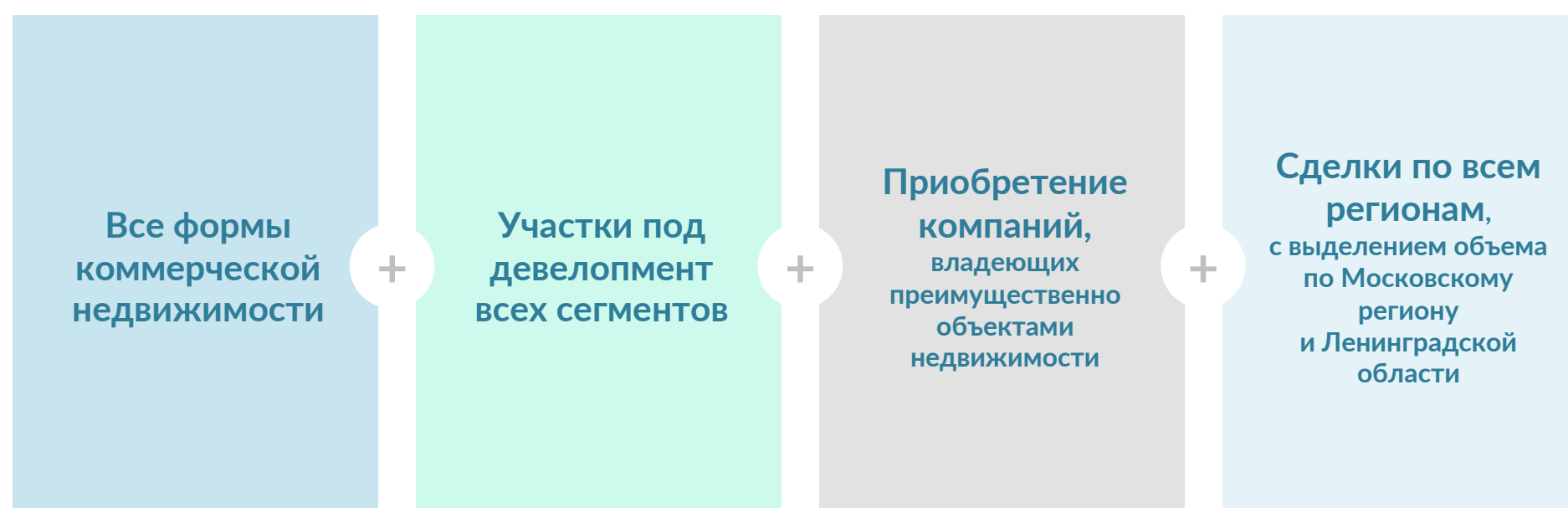
* По данным Министерства экономического развития Российской Федерации «О текущей ситуации в российской экономике. Июнь – июль 2023 года»

Основные тенденции

По итогам I полугодия 2023 г. **объем прямых инвестиций в недвижимость составил 406,8 млрд рублей***, что более чем на 30% ниже значения 2022 г. (634,5 млрд руб.) и более чем в 1,5 раза превышает показатель 2021 г. (241,2 млрд руб.).

Объем инвестиций в недвижимость во II квартале 2023 г. превысил показатели предыдущего квартала на 85% и составил 264,2 млрд руб.

Этот показатель включает в себя:



Также к инвестиционным объектам недвижимости относятся коммерческие помещения малой площади, которые приобретаются частными инвесторами.**

- 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.

Среди частных инвесторов растет интерес к вложениям в ЗПИФ недвижимости. Если ранее паи ЗПИФ часто использовались как достаточно популярный способ реструктуризации долга и изменения структуры владения активами ввиду санкций, то на текущий момент это также инвестиционный инструмент, который дает возможность инвесторам с чеком до 10-20 млн. рублей заработать доходность 8-13% или чуть выше, которую сложно получить на рынке жилья в моменте.

После скачков ключевой ставки в 2022 г., ее снижение Центробанком до уровня 7,5% повлекло возобновление сделок на рынке инвестиций. Также активности на рынке добавили уходящие компании из так называемых «недружественных» стран. Объем сделок с иностранными компаниями в качестве продавцов составляет около 30% от общего объема сделок.

■ В связи с событиями 2022 г. более 90% покупателей являются российскими компаниями и гражданами.

Основные тенденции

1 Основной объем инвестиций был сформирован участками и имущественными комплексами под девелопмент (жилою и коммерческую застройку).

Объем вложенных инвестиций составил 153,7 млрд руб. (38% от общего объема сделок), что почти сопоставимо с показателем за I полугодие 2022 г. (149,4 млрд руб.).

2 На втором месте, немного уступая по объему площадкам под девелопмент, расположились торговые объекты, ввиду сделок купли-продажи со знаковыми для рынка объектами - с ТРЦ Метрополис и ТРЦ Columbus, которые составили около 70% от общего объема инвестиций в торговые объекты.

Общий объем вложений в торговый сегмент является максимальным, превысив показатели 2022 г. (80,1 млрд руб.) почти в 2 раза, а 2021 г. (18,2 млрд руб.) в 8 раз и составил 147,2 млрд руб. или 36% от общего объема сделок.

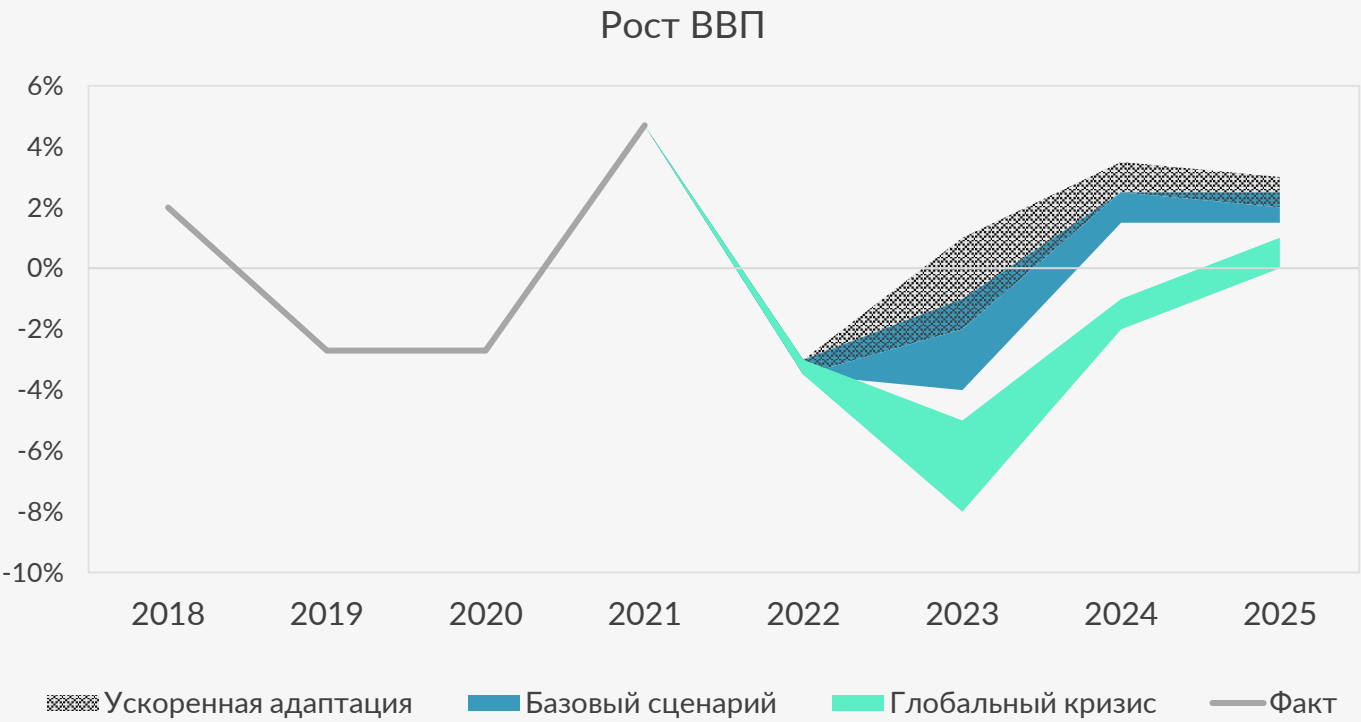
3 Объекты Московского региона являются наиболее востребованными – на них приходится более 70% сделок от общего объема или 295,9 млрд руб.

Второй год подряд растет спрос среди инвесторов на региональные объекты, их доля составила 18% (71,6 млрд руб.). Наибольший спрос в Москве приходится на площадки под девелопмент и торговые объекты, в регионах - на гостиничный сегмент, в Санкт-Петербурге - на торговый сегмент.

Примеры доходности по ЗПИФ в I полугодии 2023 г.

Название фонда	Средняя рентная доходность	Потенциальная доходность от роста СЧА (стоимости чистых активов)	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-ЛОГИСТИКА	12,6%	9,8%	22,4%
Сбербанк Арендный бизнес- 7	8,7%	н/д	н/д
Сбережения плюс Рентный доход	8,7%	4,5%	13,2%
Сбережения плюс Рентный доход	7,7%	5,4%	13,1%
Велес Траст Атриум	11,8%	н/д	н/д
Активо	11% - 12%	н/д	н/д

Источник: Ricci



Источник: ЦБ

Инвестиции в девелопмент

918,5 га

общая площадь участков, которые приобрели в I полугодии 2023 г. по России

601,8 га

приобретено под жилую застройку по России

153,7

млрд руб.
общая сумма сделок

38 %

доля сделок от общего объема контрактов за I полугодие 2023 г.

Источник: Ricci

На фоне роста денежной массы в экономике и продолжения программ льготной ипотеки в жилье девелоперы, несмотря на паузу в росте цен и замедление продаж в сегменте, продолжали наращивать земельный фонд в начале 2023 г., как за счет приобретения земельных участков, так и за счет поглощения других компаний.

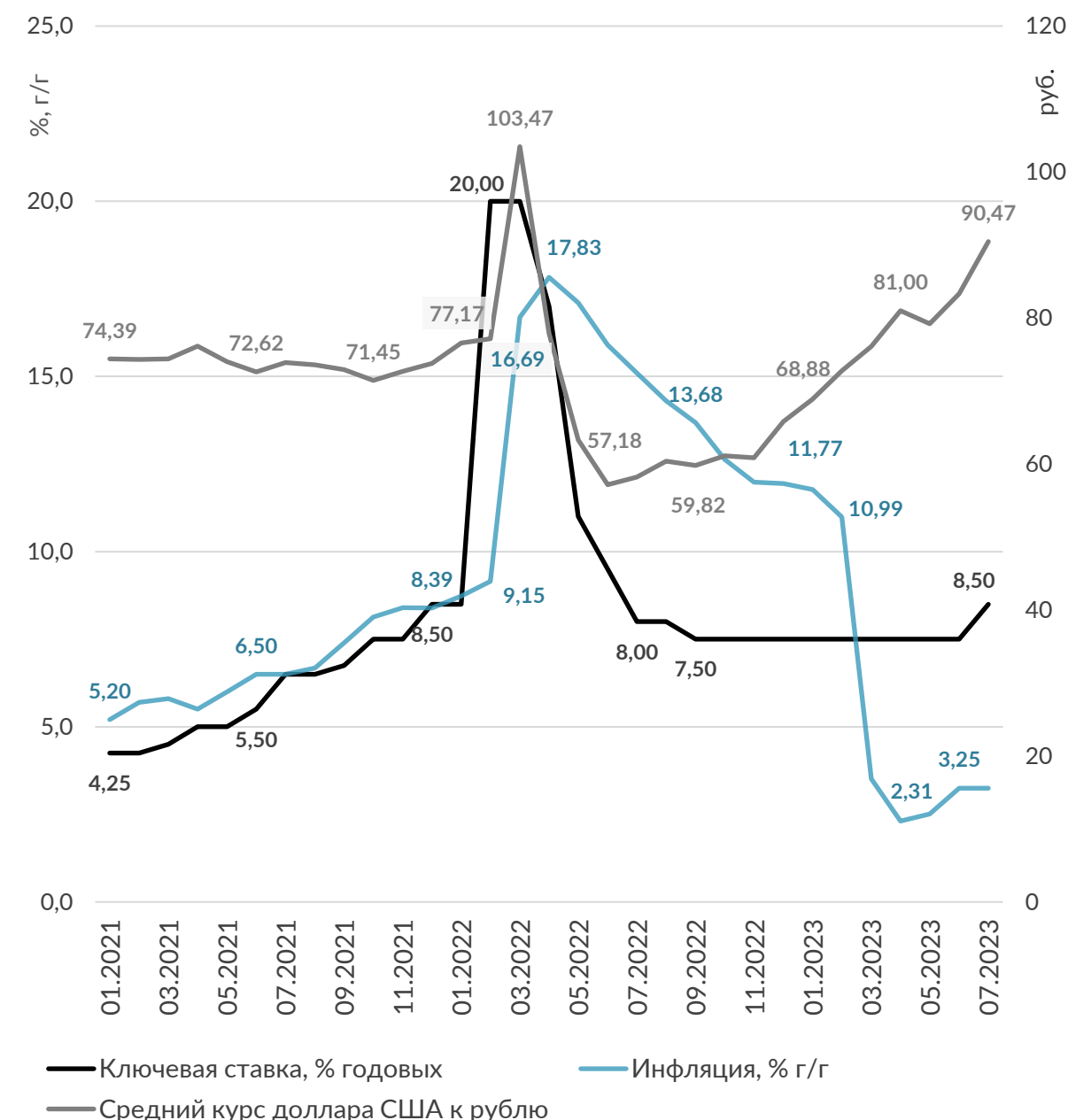
Например:

- покупка ГК «Самолет» другой девелоперской компании МИЦ, со всеми входящими в нее активами;
- продажа «Spinex-Интеко» своего девелоперского бизнеса в Ростове-на-Дону «TEN девелопмент».

■ Среди девелоперов наблюдается сотрудничество в освоении крупных территорий.

К примеру, совместные проекты были начаты такими застройщиками, как ГК «Самолет» и ГК «Киевская площадь» (строительство жилого комплекса на территории рынка «Эмерал» в Москве), ГК «Страна девелопмент» и ГК «Самолет» (строительство поселка таунхаусов и коттеджей в д. Поярково Московской области).

Динамика инфляции и ключевой ставки ЦБ и курса доллара



Источник: ЦБ

■ Большим спросом пользуются участки под жилую застройку. На них приходится более 90% от общего объема инвестиций в девелопмент.

Инвестиции в девелопмент

Региональные застройщики все чаще стали выходить на Московский рынок ввиду более высокой рентабельности девелоперских проектов. Их доля составляет до 8% от общего объема инвестиций в площадки под девелопмент в Московском регионе. Свои первые проекты в Москве построят краснодарский девелопер Dogma - выкупил 17,8 га в Реутове для строительства жилого комплекса, и пермский застройщик ГК «Горизонт» – планирует построить деловой комплекс на 0,46 га по Краснодонской улице.

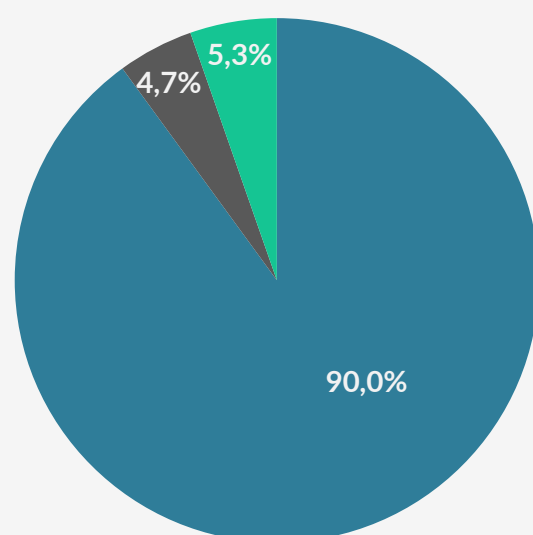
■ Крупнейшие по площади объекты купили: ульяновский девелопер «Новая жизнь» – 84,8 га в Одинцовском городском округе, краснодарский «СЗ «Инсити К-16» – 82 га в городском округе Солнечногорск, девелопер из Тюмени «Страна девелопмент» - 48,8 га в д. Поярково Московской области. Данные участки приобретены под малоэтажное строительство.

Объем инвестиций в земельные активы в России за I полугодие 2023 г. был зафиксирован на уровне 153,7 млрд руб. (включает участки, предназначенные как под жилье, так и под коммерческие объекты, а также объекты под редевелопмент), что почти сопоставимо с показателем за аналогичный период 2022 г. (149,4 млрд руб.) и более, чем в 3 раза превышает значение за аналогичный период 2021 г. (36,9 млрд руб.).

Однако доля сделок, приходящаяся на участки под девелопмент в общем объеме инвестиций в недвижимость, снизилась относительно показателей за I полугодие 2021 г. (48%) и I полугодие 2022 г. (55%) и составила 38%. По прогнозу наших экспертов, объем инвестиций во II полугодии 2023 г. может составить порядка 200 млрд руб.

Инвестиции в девелопмент

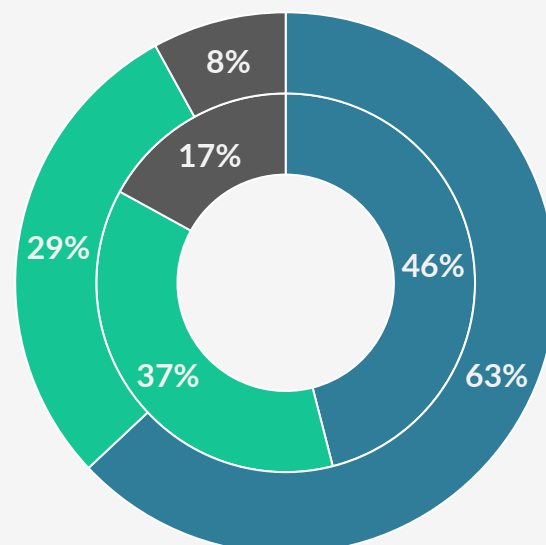
Структура объема инвестиций
по регионам, руб.



■ Москва
■ Регионы
■ Санкт-Петербург

Источник: Ricci

Структура спроса по размеру
сделок, руб.



Внешний круг - IП 2023 г.
Внутренний круг - 2022 г.

■ менее 1 млрд.
■ 1 - 5 млрд.
■ более 5 млрд.

Источник: Ricci

В I полугодии 2023 г. до 90% сделок с участками под девелопмент были зарегистрированы за Московским регионом. Объем транзакций в данном регионе вырос по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. в 1,5 раза, а с аналогичным периодом 2021 г. - в 5 раз, составив 138,3 млрд руб.

Активность девелоперов в Санкт-Петербурге и прилегающих районах, а также в регионах снизилась относительно I полугодия 2022 г., но осталась на уровне II полугодия 2022 г. Объем сделок в Санкт-Петербурге и ЛО составил 8,2 млрд руб. или 5,3% от общего объема инвестиций в участки под девелопмент.

На региональные сделки приходится 4,7% от общего объема вложений в участки или 7,2 млрд руб. Лидерами среди региональных сделок оказались Новороссийск и Ростов-на-Дону: в совокупности объем сделок по площадкам в этих городах приравнивается к 6,3 млрд рублей.

В I полугодии 2023 г. увеличилось количество приобретений участков стоимостью до 1 млрд руб. как в абсолютном значении, так и в долевом: было проведено 57 сделок, что превысило показатели 2022 г. На участки, стоимостью более 3 млрд руб., отмечается спад спроса.

По программе КРТ девелоперы выкупают крупные участки для застройки жилой недвижимостью и объектами общественно-делового назначения.

Стоит отметить, что объем вложения инвесторов в земельные активы предопределяет будущие тенденции развития определенных сегментов коммерческой и жилой недвижимости.

- **Введение нового повышающего коэффициента на изменение ВРИ в 1,3403 с 31 июля 2023 г. будет оказывать дополнительное давление на рынок и стоимость площадок в конце 2023 г.**

Инвестиции в девелопмент

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

Адрес площадки	S участка	Сумма сделки, руб.	Покупатель
Продажа ГК МИЦ Москва/Московская область	н/д	40 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, ТПУ «Мамыри»	9 Га	6 млрд	«ФСК Лидер»
Компания «ФСК Лидер», входящая в ГК ФСК стала победителем торгов по продаже 99% долей в ООО «Щиброво», которому принадлежат права на 9 га на территории транспортно-пересадочного узла (ТПУ) «Мамыри» в Новой Москве. На участке можно построить 225 тыс. кв.м. недвижимости, из которых 181 тыс. кв.м. – жильё. Источник: «Ведомости»			
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»			

Инвестиции в коммерческую недвижимость

В I полугодии 2023 г. **объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России** увеличился в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. (118 млрд руб.) и **составил 253,1 млрд руб.** Данный показатель включает в себя все сегменты коммерческой недвижимости, в том числе апартаменты и гостиницы.

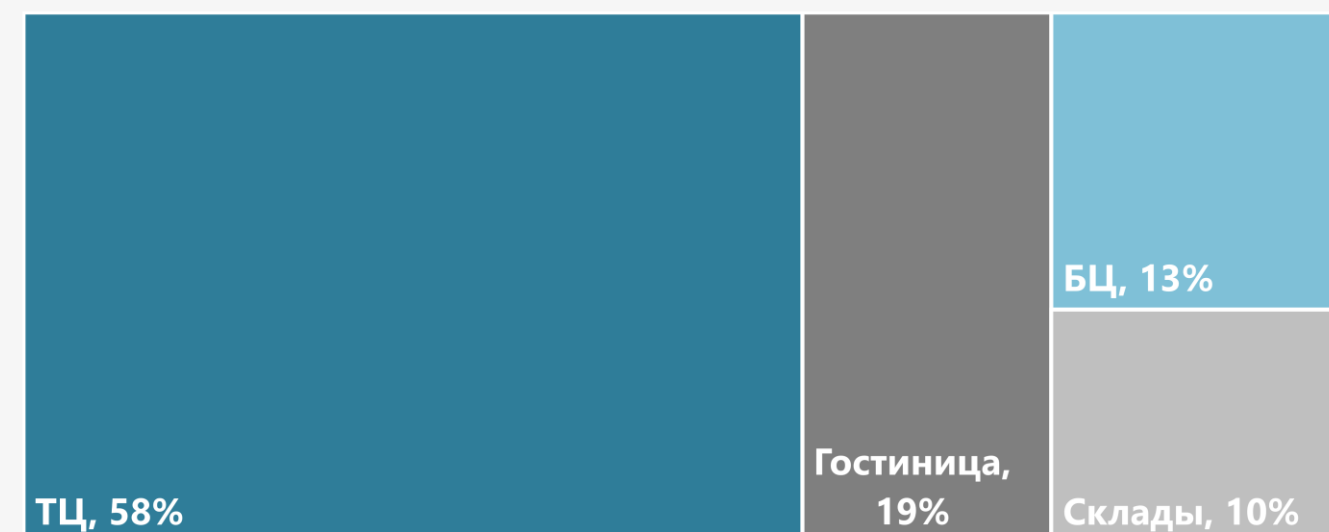
- В 2022 году многие иностранные компании покинули российский рынок. Они стремились быстрее продать свои локальные активы и бизнесы в России. В I полугодии 2023 г. данная тенденция сохранялась.

К таким компаниям относятся чешская PPF Group, норвежская Wenaas Hotel Russia, американская Hines CalPERS Russia Long Term Hold Fund, немецкая Siemens, финские EKE, Vicus и SATO Corporation, европейские Logisor и AERE, и другие. В основном иностранные собственники являлись держателями готовых операционных активов.*

Подкомиссия правительственной комиссии по контролю за иностранными инвестициями ввела обязательный сбор с продажи активов зарубежными компаниями. Представители недружественных стран при выходе из российских активов должны продавать свою долю со скидкой не менее 50% от цены, установленной независимой оценкой, а также делать добровольный взнос в федеральный бюджет в размере не менее 10% от половины рыночной стоимости соответствующих активов, которая указана в отчете об оценке, или не менее 10% от рыночной стоимости активов, если они отчуждаются со скидкой более 90%.

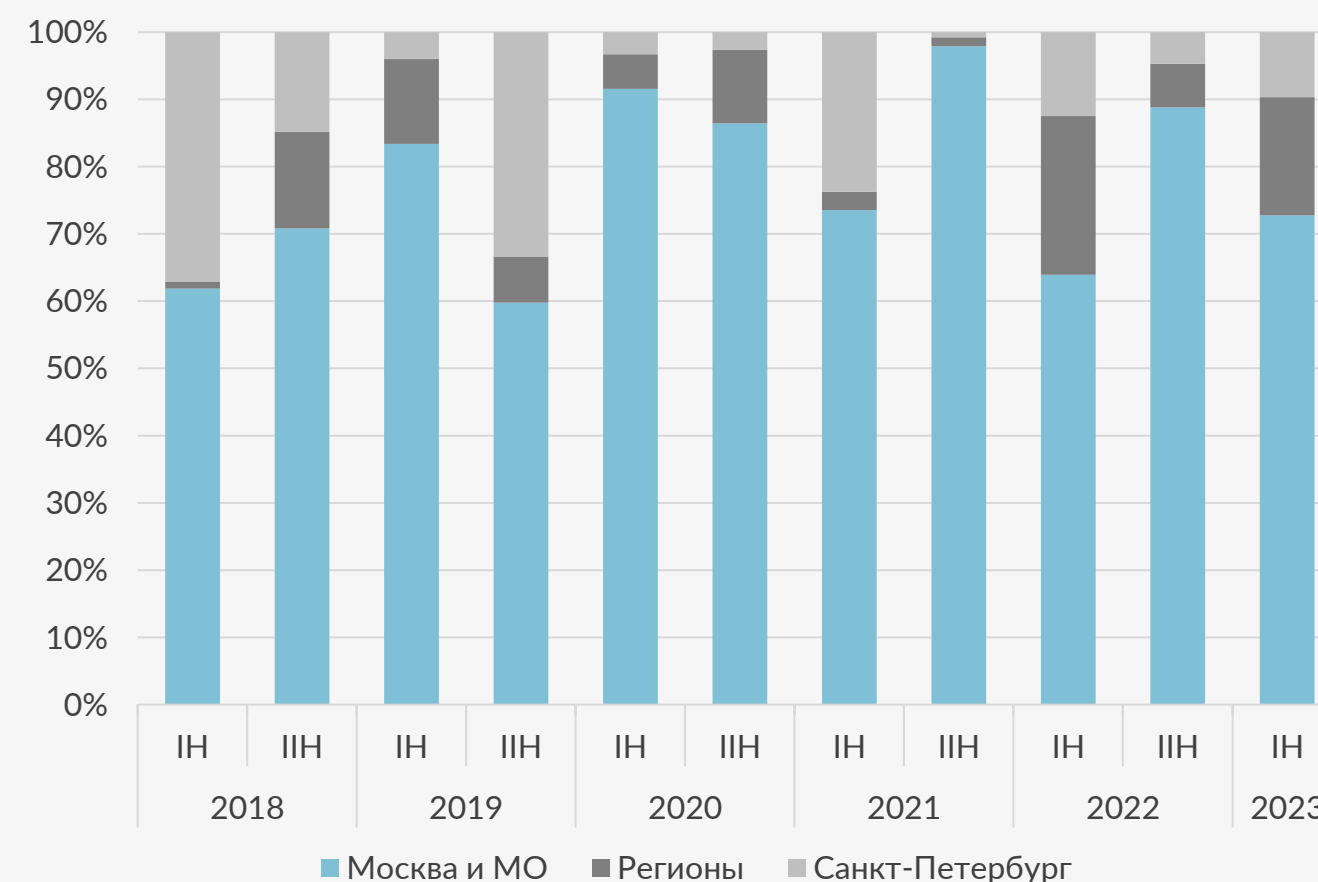
* Данные собраны из СМИ

Структура по объему инвестиций в коммерческую недвижимость в России



Источник: Ricci

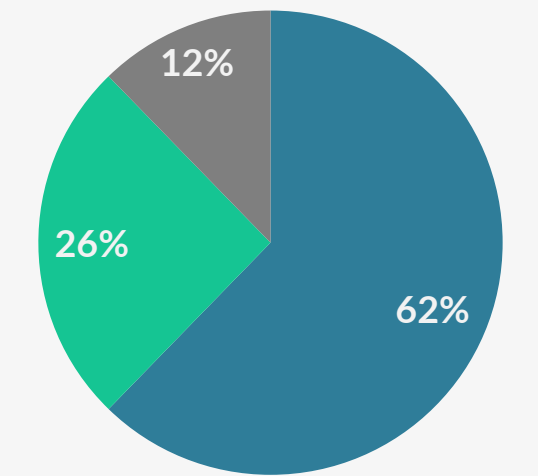
Динамика структуры инвестиций в жилой и коммерческой недвижимости по России в долях, %



Источник: Ricci

Инвестиции в коммерческую недвижимость

Инвестиционные сделки на рынке
коммерческой недвижимости
по происхождению



■ Москва ■ Регионы ■ Санкт-Петербург

Источник: Ricci

По происхождению сделок лидируют Москва и Московский регион – более 60% от общего количества сделок в сегменте коммерческой недвижимости или 157,6 млрд руб. Наибольший объем пришелся на сделки с объектами торгового назначения, такими, как ТРЦ Columbus, ТРЦ Метрополис, ТЦ Город Косино, ТЦ Сфера.

Второй год продолжается активность на региональных рынках. Общий объем сделок в региональных объектах коммерческой недвижимости составил 26% или 64,4 млрд, что в три раза выше показателя 2022 г. Инвесторов интересовали объекты как гостиничного направления (сделка по продаже курорта Архыз), так и торгового (европейский инвестиционный фонд Atrium European Real Estate продал сеть торговых центров Park house).

Доля инвестиций в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга и Ленинградской области составила 12% от общего объема сделок или 31,1 млрд руб. Крупнейшей инвестиционной сделкой в офисном сегменте Санкт-Петербурга является продажа финскими компаниями ЕКЕ и Vicus бизнес-центра Pulkovo Sky фонду из Армении Balchug Capital.

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

Адрес объекта	S объекта/участка	Сумма сделки, руб.	Покупатель
Москва, ТРЦ Метрополис	205 000 кв. м	55-63 млрд	Balchug Capital
Москва, ТРЦ Columbus	278 000 кв. м	40-45 млрд	ТПС Недвижимость
Курорт Архыз	20 000 га	24,2 млрд	Горные вершины
Санкт-Петербург, Москва, Мурманск, Екатеринбург, сеть из 10 отелей	> 4 тыс. номеров	14-16 млрд	Cosmos Hotel Group (АФК Система)
Москва, башня в БЦ Skylight	49 290 кв. м	12-13 млрд	Линдер (входит в VK)
Москва, Санкт-Петербург, Казань, Екатеринбург, Волгоград, Тольятти - сеть ТЦ Park house	420 000 кв. м	10-12 млрд	Рамо-М (входит в Ромекс Group)
Санкт-Петербург, ТЦ Невский центр	91 000 кв. м	10-12 млрд	ООО "Тэтис Кэпитал"
Москва, БЦ Легион II	27 600 кв. м	8-10 млрд	Инсайт
МО, ЛП "Трилоджи парк Томилино"	107 000 кв. м	6,2-7,5 млрд	Алексей и Александр Остапишины
Москва, PNK Park Медведково	70 000 кв. м	6 млрд	УК Современные фонды недвижимости
Санкт-Петербург, БЦ Pulkovo Sky	76 000 кв. м	6-7 млрд	Balchug Capital

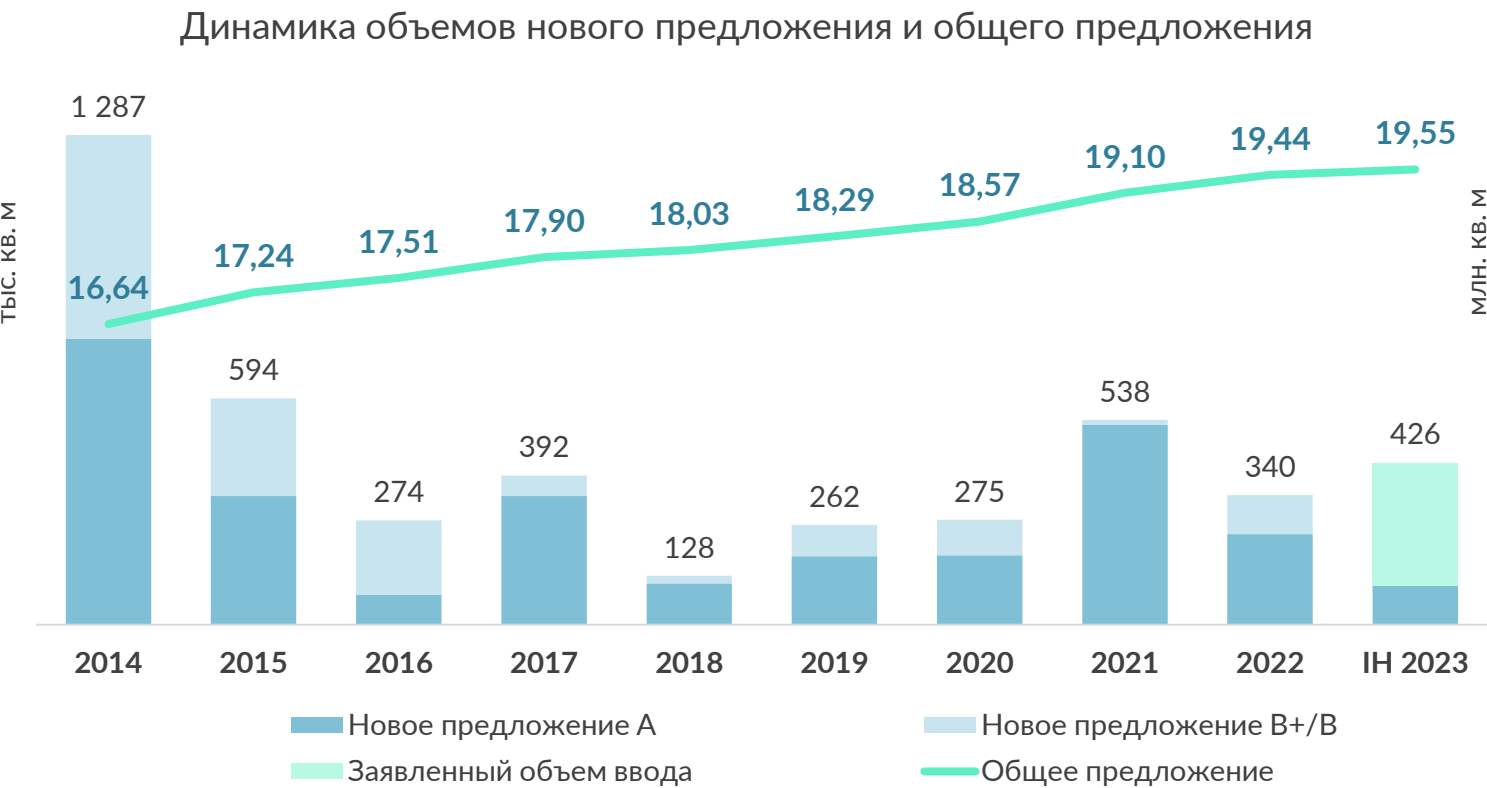
Источник: Ricci

Офисный сегмент

По итогам I полугодия 2023 г. объем инвестиций в офисный сегмент составил 32,2 млрд рублей, что более чем на 30% ниже показателя за аналогичный период 2022 г. (47,7 млрд руб.) и в 3 раза больше показателя за аналогичный период 2021 г. (10,5 млрд руб.).

■ Более 70% от общего объема инвестиционных сделок с офисами приходится на Москву.

На рынке офисной недвижимости Московского региона наблюдается высокая активность. Объем сделок купли-продажи - максимальный за последние 10 лет. Интенсивность спроса на покупку площадей офисной недвижимости, Московского региона в том числе, способствует снижению доли свободных площадей. Вакантность по итогам I полугодия 2023 г. составила 10,8%.



Источник: Ricci

Относительно структуры покупателей Дмитрий Антонов, директор отдела продаж и приобретений Ricci | Офисы, считает: «Если в 2021 г. офисную недвижимость активно скупали инвесторы с целью получения дохода, то в 2023 г. основным покупателем является крупный отраслевой российский бизнес, приобретающий площади для целей собственного размещения».

Также мы фиксируем тренд на приобретение офисных объектов в собственность с целью защиты капитала. Интерес покупателей направлен на переезд в более качественные офисы, которые освобождаются после ухода западных компаний.

Последние полтора года рынок продолжает ощущать спад в динамике прироста новых офисных площадей.

По итогам шести месяцев в Московском регионе введено в эксплуатацию 4 новых объекта совокупной площадью 102,4 тыс. кв. м. Все чаще девелоперы анонсируют строительство новых офисных проектов на продажу полностью или блоками, а не для целей сдачи в аренду с последующим владением объектами.

Офисная недвижимость

Показатели I полугодия 2023 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем сделок, кв. м	338 600	176 500	63 500
Доля вакантных площадей	13,9%	9,3%	8,9%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	27 500	18 000	15 800
Ставка капитализации	9,5%		

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

Источник: Ricci

Складской сегмент

За шесть месяцев 2023 г. объем инвестиций в складской сегмент в России составил 26,6 млрд руб., что на 15% больше показателя за I полугодие 2022 г. (23 млрд руб.) и более чем в 2 раза больше показателя за аналогичный период 2021 г. (12 млрд руб.).

На Москву и Московскую область приходится 63% от общего объема инвестиционных сделок в складском сегменте. По сравнению с 2022 г. выросла доля вложений в складские объекты в Ленинградской области (19%) и регионах (18%).

■ На конец I полугодия 2023 г. ставки аренды качественных складов закрепились на уровне 6 000 – 6 500 руб./кв. м/год (на 5-14% больше в сравнении с концом 2022 года).

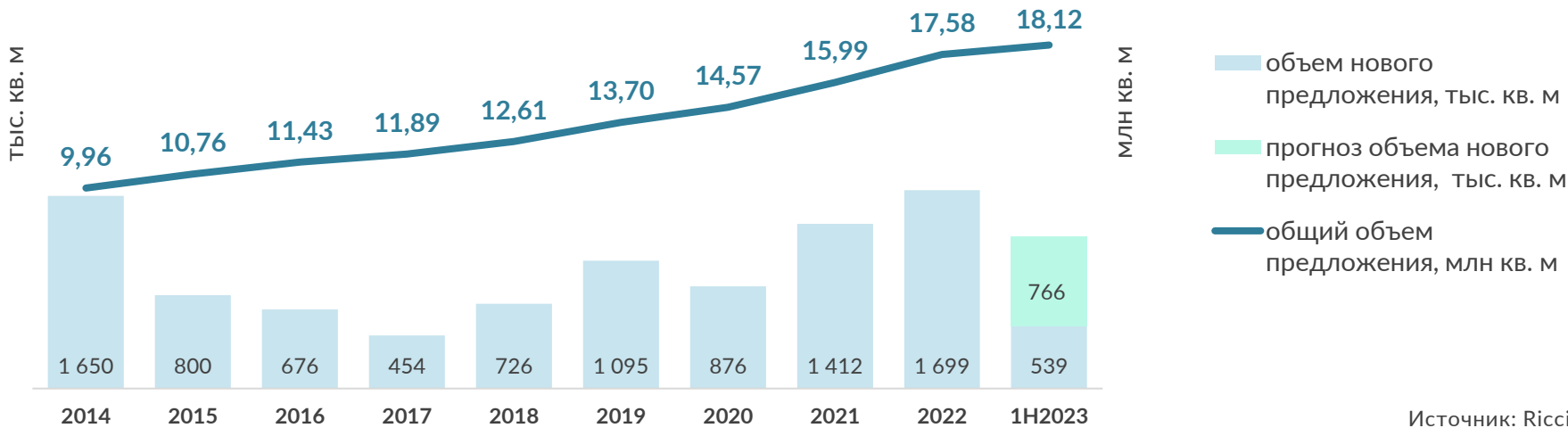
Складская недвижимость

Показатели I полугодия 2023 г.	Класс А/В
Общий объем предложения, кв. м	18 120 100
в т.ч. введенные в эксплуатацию, кв. м	539 200
Объем сделок, кв. м	1 475 858
в т.ч. продажа, кв. м	180 080
Доля вакантных площадей	1%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	6 000 – 6 500
Ставка капитализации	10%

*Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

Источник: Ricci

Динамика объемов нового предложения и общего предложения



Источник: Ricci

Ввиду высокого уровня спроса и дефицита предложения (доля свободных площадей составила 1%), инвесторы рассматривают приобретение как готовых складов с потоком, так и проектов BTS (с договором аренды) на стадии строительства. По мнению Дмитрия Герастовского, директора Ricci | Склады: «Начиная с прошлого года, ситуация с инвестиционными предложениями на рынке выглядит как политическое высказывание о том, что каждое новое предложение от собственника хуже предыдущего: имеется в виду, что собственники складов поднимают цену после каждого переговоров с новым покупателем. В течение прошлого года ставка капитализации на складские объекты стремительно падала, и только профессиональные покупатели, знакомые с рынком и умеющие оперативно принимать решения, смогли хорошо «зайти в активы», остальные «вспышку» пропустили. Теперь на рынке нет ни объектов, ни привлекательных ставок капитализации - или, по крайней мере, надо подождать роста ставки аренды до уровня, обеспечивающего привычный для рынка период возврата инвестиций».

На рынке складской недвижимости Московского региона наблюдается интенсивный спрос на складские объекты. Активы, остающиеся после ухода иностранных компаний, скупают российские фирмы с целью наращивания портфеля.

Торговый сегмент

Последние годы для рынка торговой недвижимости были непростыми в связи с ограничениями во время пандемии и уходом иностранных брендов с рынка РФ.

Вследствие чего во многих качественных торговых центрах образовалась высокая вакансия, начались проблемы с ликвидностью, что во многих случаях способствовало смене владельцев на довольно интересных для покупателей условиях.

Продаваемые зарубежными инвесторами из недружественных стран качественные торговые объекты стали активно приобретать с целью наращивания уже существующих портфелей.

Небольшие районные центры стали намного привлекательнее для инвесторов, так как они оказались более устойчивыми к произошедшим событиям. Расположенные в жилых кварталах, они удовлетворяют повседневный спрос жителей.

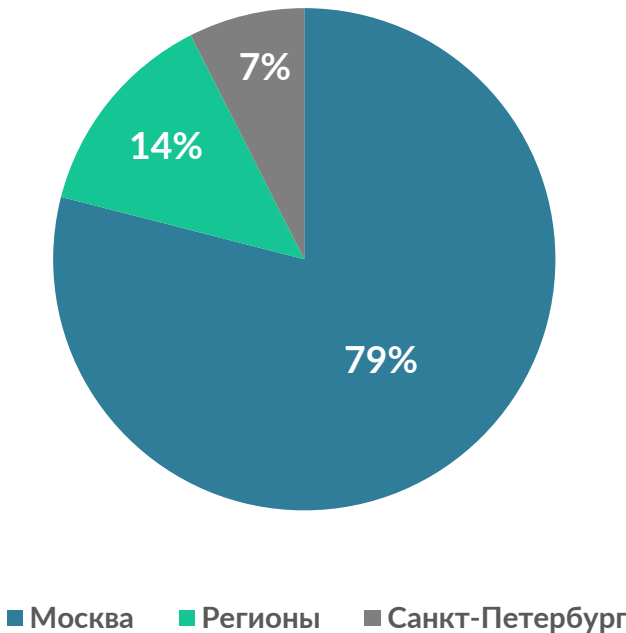
■ На место уходящих зарубежных ритейлеров приходят бренды из России и дружественных стран.

Объем инвестиций в сделки в торговом сегменте в России за I полугодие 2023 г. стал максимальным за последние 10 лет, превысив показатели 2022 г. (80,1 млрд руб. в год) почти в 2 раза, а 2021 г. (18,2 млрд руб.) в 8 раз, составил 147,2 млрд руб.

Лидером по объему инвестиций по территориальной принадлежности стала Москва за счет сделок по таким высоколиквидным объектам как ТРЦ Columbus, ТРЦ Метрополис, ТРЦ Город Косино и другие.

Объем инвестиций превышает показатель 2022 г. (28,8 млрд. руб.) в 4 раза и составляет 116,3 млрд руб. Доля региональных сделок по сравнению с 2022 г. снизилась и составила 19,9 млрд руб.

Происхождение инвестиционных сделок в торговом сегменте в I полугодии 2023 г. (по их объему)



Источник: Ricci

Торговая недвижимость (Москва)

Показатели I полугодия 2023 г.	Качественная торговая недвижимость
Общий объем предложения (GLA), млн кв. м	6,81
Объем нового предложения, тыс. кв. м	56
Доля вакантных площадей	13,4%
Обеспеченность жителей Москвы, кв. м / тыс. чел.	520
Ставка капитализации	11%

Источник: Ricci

Гостиничный сегмент

На рынке туристической индустрии России активно развивается внутренний туризм.

Среди инвесторов и девелоперов растет спрос на объекты рекреационного назначения в регионах. Они возводят новые объекты в курортных зонах или развивают востребованные направления, скупая старые гостиничные комплексы и санатории для реконструкции. Набирает популярность такое направление в туризме как глэмпинг – отдых на природе со всеми удобствами в модульных конструкциях, как правило. Однако, для отдыхающих важно не столько место размещения, как наличие инфраструктуры и дополнительного сервиса: рестораны, кафе, досуговые и развлекательные центры, спортивные активности и т.п.

Инвесторы также увеличивают существующий портфель гостиничных проектов за счет покупки активов после ухода западных компаний:

- | | |
|--|---|
| <p>■ Компания «Горные вершины»</p> <p>Компания «Горные вершины» приобрела курорт Архыз в Карачаево-Черкессии</p> | <p>■ Cosmos Hotel Group</p> <p>Cosmos Hotel Group (АФК «Система») приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS, включающий 10 отелей (6 в Санкт-Петербурге, 2 в Москве, 1 Екатеринбурге, 1 в Мурманске). Совокупный фонд этих объектов - 4078 номеров, что увеличило портфель АФК «Система» почти в двое.</p> |
|--|---|

- По результатам I полугодия 2023 г. объем инвестиций в гостиничный сегмент равен 47,1 млрд руб., что является максимальным показателем.



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



Алексей Сигал
Партнер Ricci | BlackStone