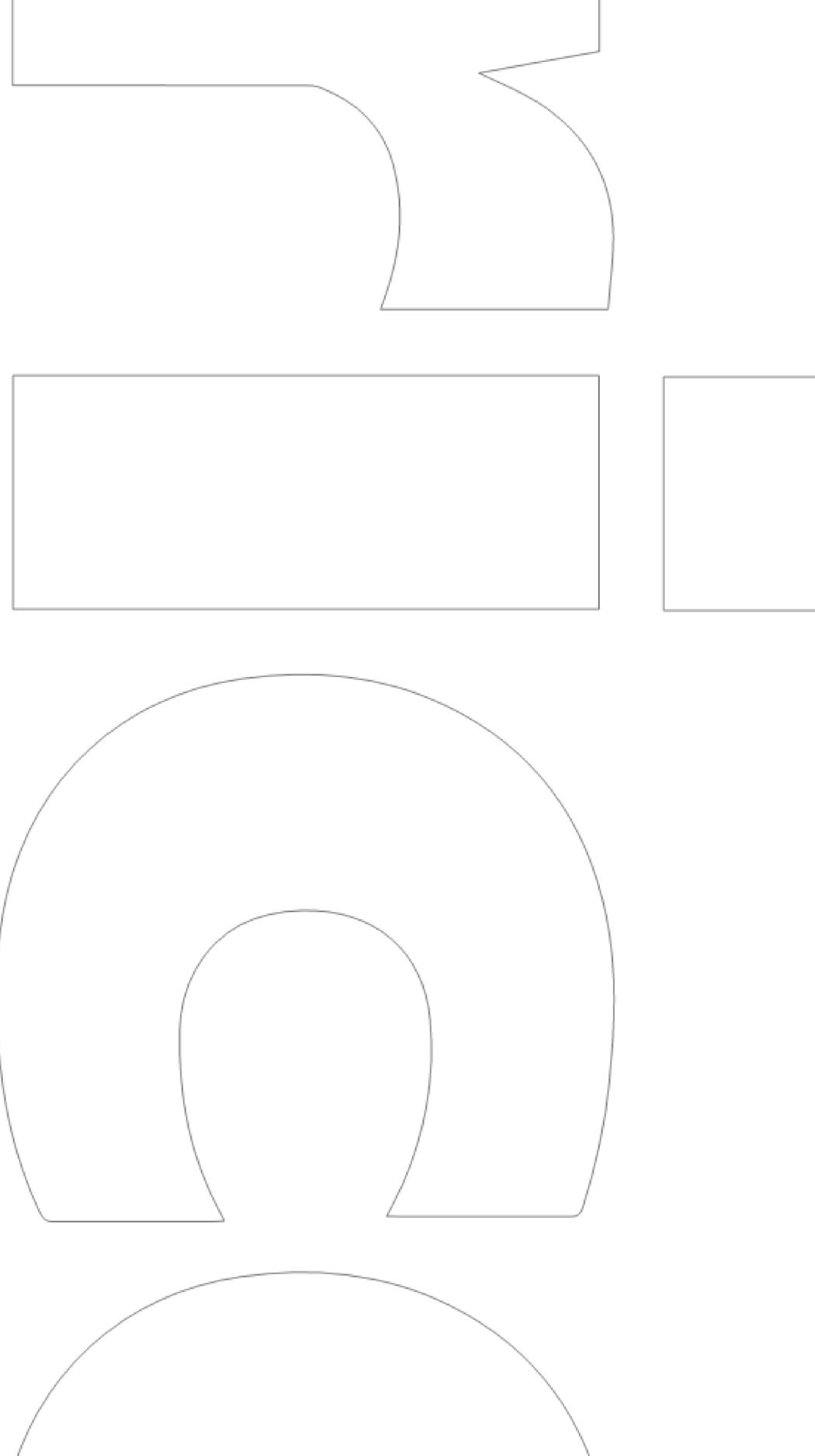


ОБЗОР ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Содержание



- 1 | Макроэкономические тренды рынка инвестиций
- 2 | Основные тренды инвестиций в недвижимость
- 3 | Инвестиции в коммерческую недвижимость
- 4 | Инвестиции в площадки
- 5 | Прогнозы и рекомендации

1

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТРЕНДЫ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ

ВЛИЯНИЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

НА ИНВЕСТИЦИОННУЮ АКТИВНОСТЬ

В 2024 году на рынке недвижимости сохранялась высокая инвестиционная активность, объем сделок достиг рекордных уровней, и из-за инфляции, наблюдаемой в экономике, в том числе.

Несмотря на обостренную геополитическую ситуацию, продолжающееся ослабление рубля и повышение ключевой ставки, начиная со 2 полугодия 2023 года, спрос на недвижимость в течение последних двух лет показывал пиковые значения по количеству и объему сделок.

Росту инвестиций в недвижимость способствовали:

- экономический рост, поддерживаемый прямыми государственными инвестициями в ВПК и другие приоритетные сектора экономики;
- меры поддержки спроса на недвижимость через льготную ипотеку,
- программа мест приложения труда (МПАТ);
- программа стимулирования роста внутреннего туризма, кредитные и налоговые льготы в индустрии гостеприимства.

Недвижимость стала приоритетным инструментом хеджирования против обесценения национальной валюты, к которому обратились не только крупные корпоративные бизнесы, но и небольшие частные инвесторы через рынок коллективных инвестиций.

На фоне роста инфляции Банк России поднял ключевую ставку с 16% до 21% в 2024 году, что привело к удорожанию финансирования, сокращению ипотечных инструментов и стало существенным ограничением для привлечения проектного финансирования девелоперами. Эффект ужесточения денежно-кредитной политики пока ещё не нашёл отражения ни в сокращении денежной массы, ни в падении спроса на недвижимость в 2024 году. Однако, очень вероятно, что в 2025 году рынок недвижимости не избежит замедления инвестиционной активности.

По итогам 2024 года объём инвестиций в недвижимость достиг 1 319 млрд рублей, что на 34% превысило объём инвестиций за 2023 год и в 2 раза - инвестиции в недвижимость в 2022 году.

ФОРМИРОВАНИЕ ОТЛОЖЕННОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО СПРОСА

На фоне роста денежной массы (M2), увеличивается объём депозитов в банках, что способствует формированию отложенного инвестиционного спроса на недвижимость.



110,0
трлн. руб.
Денежная масса M2 растёт



57,2
трлн. руб.
Объём депозитов растёт

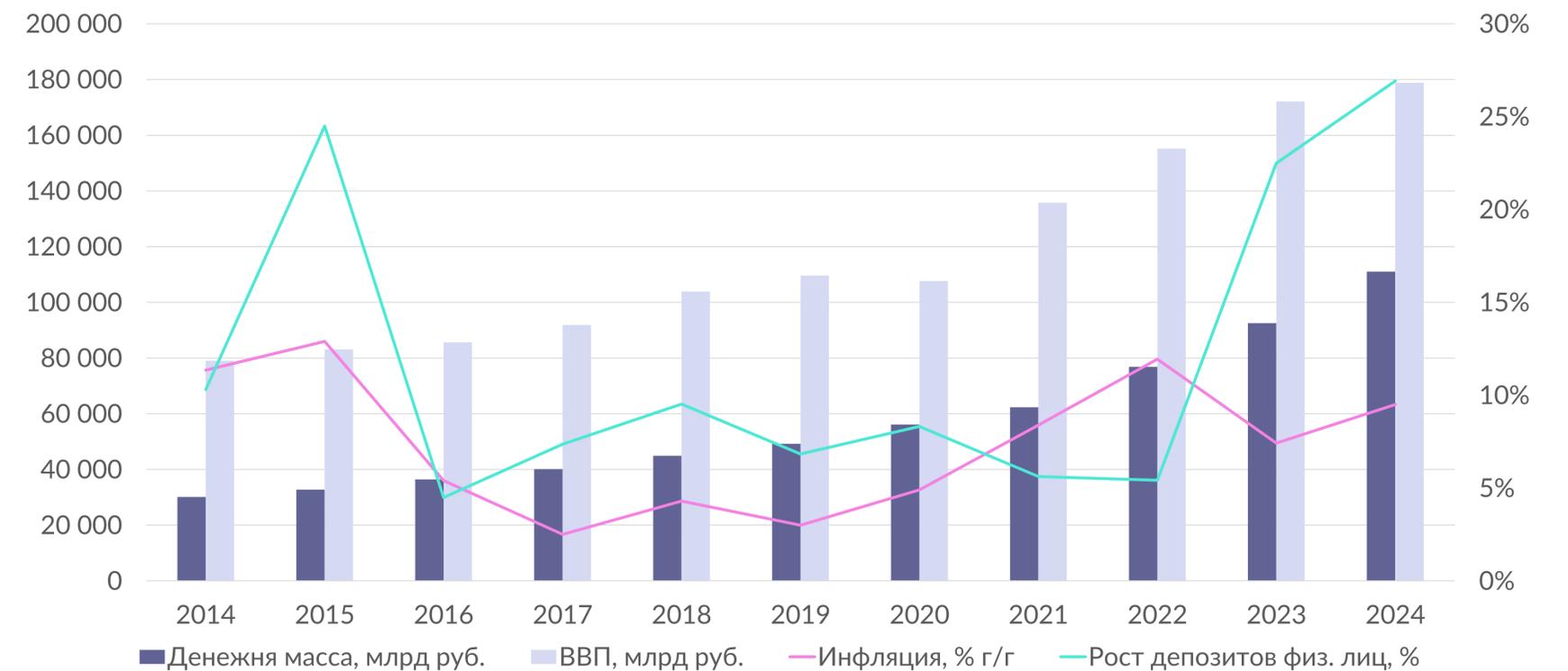
9,52%
Уровень инфляции растёт

Формируется отложенный инвестиционный спрос на фоне высоких процентных ставок банков по вкладам и роста доходов населения. Общая сумма подлежащих страхованию денежных средств, размещённых в банках на вкладах, по состоянию на 1 октября составила 70,1 трлн рублей, увеличившись за девять месяцев 2024 года на 16,6%.

По мере смягчения денежно-кредитной политики и снижения процентных ставок банков по вкладам очень вероятно увидеть рост вложений денежных средств в недвижимость в течение 2026-2027 гг.

По итогам 2024 года наблюдается рост денежной массы (M2) на 19,2% (% г/г), превышающий показатели инфляции 9,52% (% г/г).

Денежная масса (M2), ВВП, рост депозитов физ. лиц и инфляции



Источник: Ricci

ВЛИЯНИЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ТРЕНДОВ

НА РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Эффект ужесточения денежно-кредитной политики пока еще не нашел отражения ни в сокращении денежной массы, ни в падении спроса на недвижимость в 2024 году, однако, очень вероятно, что в 2025 году рынок недвижимости не избежит замедления инвестиционной активности.



В 2024 г. рост стоимости проектного финансирования не оказал негативного влияния на строящиеся и планируемые к вводу проекты в ближайшей перспективе, но притормозил старт реализации запланированных на 2025 – 2026 гг. проектов.



Для минимизации затрат и развития строительной отрасли Минстрой разрабатывает программу по возмещению части расходов по кредитам, которые были получены системообразующими девелоперами/застройщиками. Это может стать очень важной поддержкой для отрасли в целом. Под действие программы попадут объекты с плановым сроком ввода в эксплуатацию в 2026 году и в последующие годы.



Формируется отложенный инвестиционный спрос на фоне высоких процентных ставок банков по вкладам и роста доходов населения. Увеличилась общая сумма подлежащих страхованию денежных средств, размещённых в банках на вкладах.



Резкий рост стоимости финансирования одновременно с ростом стоимости строительства оказывает давление как на развитие проектов в процессе девелопмента, так и на стабильность бизнеса некоторых игроков строительной отрасли. Поэтому в 2025 г. на рынке ожидается появление интересных активов на продажу, в особенности, лотов земельных участков под девелопмент.

2

ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТИ

ИТОГИ ГОДА И КЛЮЧЕВЫЕ ТРЕНДЫ 2024

ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

+34%

1 319

млрд руб.

Объем инвестиций

Рост объёма инвестиций в недвижимость за 2024 год превысил показатели 2023 года.



304

млрд руб.

Корпоративные инвесторы

Рост объема инвестиций в недвижимость за счет сделок с «Корпоративными инвесторами» - собственниками, совмещающих использование для собственных нужд с инвестиционной стратегией.

+47%

610

млрд руб.

Площадки

Несмотря на завершение программ льготного кредитования и высокую стоимость финансирования, объем инвестиций в площадки превысил показатель 2023 года.

КЛЮЧЕВЫЕ ТРЕНДЫ

ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Площадки под девелопмент	610 млрд руб.	<ul style="list-style-type: none"> Создаются коллаборации в рамках комплексного освоения территории 	<ul style="list-style-type: none"> Сохранился интерес застройщиков к крупным активам, как альтернатива проектам комплексного освоения территории
Офисный сегмент *	400 млрд руб.	<ul style="list-style-type: none"> Спрос остаётся на высоком уровне Вакансия снижается Ставки аренды растут 	<ul style="list-style-type: none"> Покупка офисов под собственные нужды Покупка офисов в мелкую нарезку
Складской сегмент **	173 млрд руб.	<ul style="list-style-type: none"> Спрос остаётся на высоком уровне Вакансия околонулевая Ставки аренды растут 	<ul style="list-style-type: none"> Повышенная доходность на фоне высокого спроса и дефицита свободных площадей
Торговый сегмент	100 млрд руб.	<ul style="list-style-type: none"> Инвестиционная активность стабилизируется Интерес инвесторов к региональным рынкам растёт 	<ul style="list-style-type: none"> Высокий спрос и снижение вакансии Тенденция на строительство ТЦ малого формата
Гостиничный сегмент	36 млрд руб.	<ul style="list-style-type: none"> Высокая активность инвесторов в сегменте сохраняется 	<ul style="list-style-type: none"> Рост средней загрузки отелей по России Поддержка на государственном уровне

* - включают сделки с «Корпоративными инвесторами» - под собственные нужды в сочетании с инвестиционной стратегией - 257 млрд руб.

** - Включают сделки с «Корпоративными инвесторами» - под собственные нужды в сочетании с инвестиционной стратегией - 47 млрд руб.

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

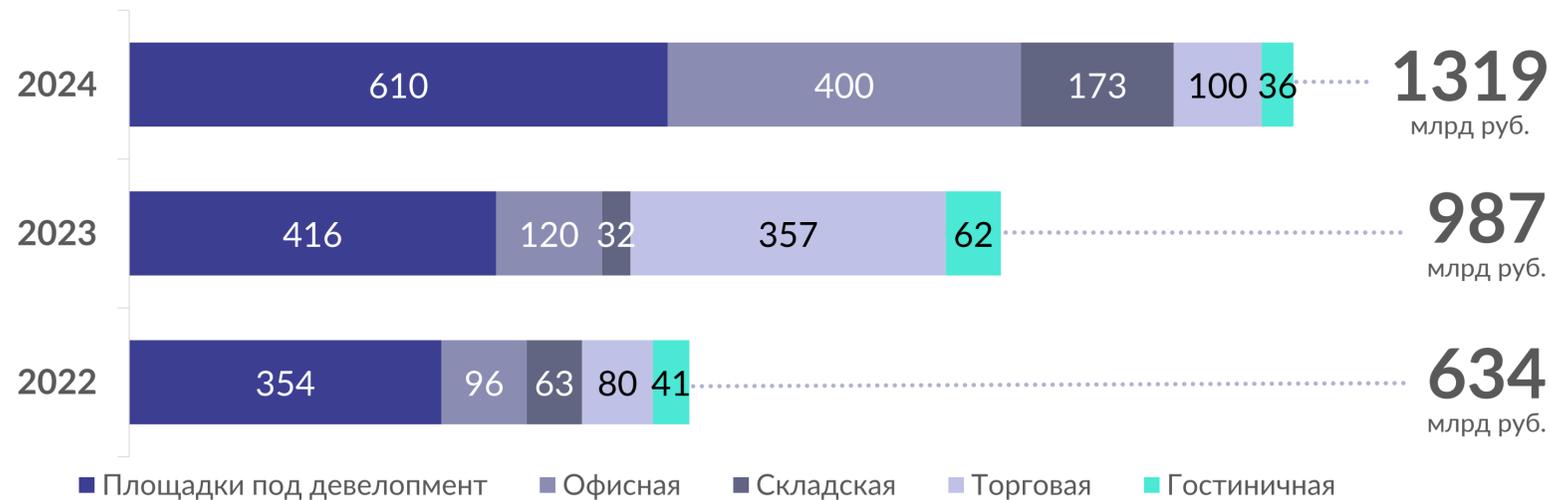
1 319 млрд руб., что на **34%** больше показателя 2023 года

2024 год показал рекордный рост в общем объеме инвестиций в недвижимость

В 2024 году объём инвестиций в недвижимость России составил 1 319 млрд руб.*, что на 34% выше показателя 2023 года.

Рост объема инвестиций в 2024 г. произошёл за счет сделок с «Корпоративными инвесторами»* на общую сумму 304 млрд руб.

Общий объём инвестиций, млрд руб. с учетом сделок с «Корпоративными инвесторами»



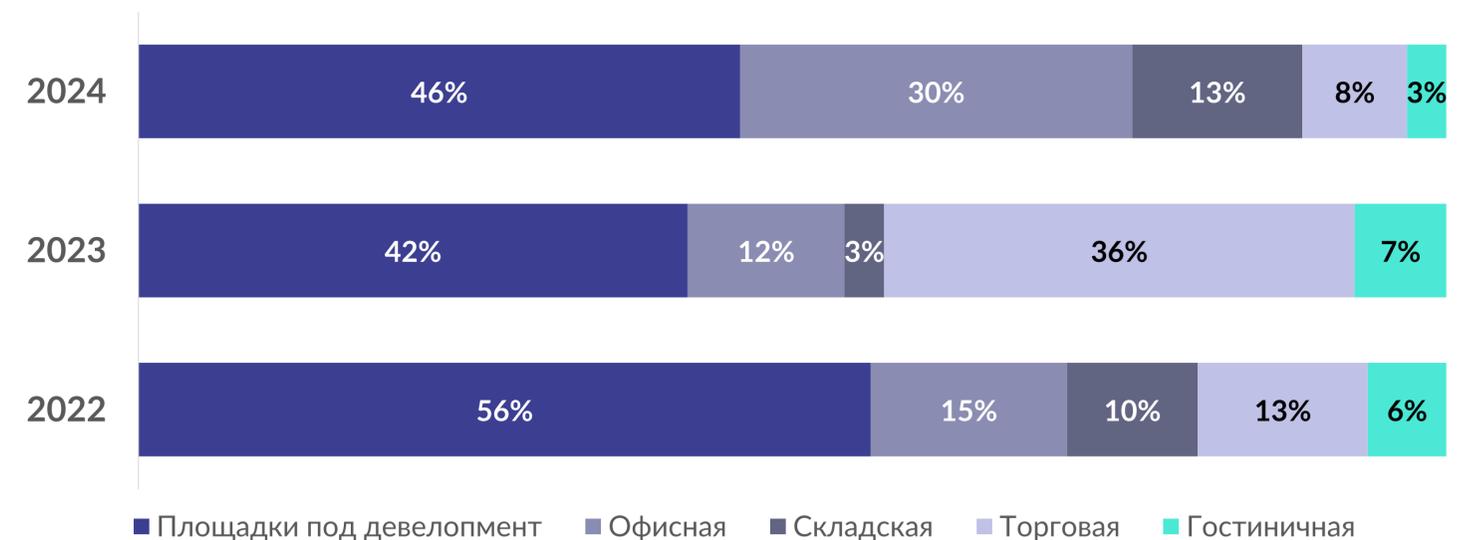
Источник: Ricci

* - «Корпоративные инвесторы» - инвестирование компаний для собственных нужд в сочетании с инвестиционной стратегией
 ** - сравниваются суммарные инвестиционные сделки, включающие сделки по инвестициям в площадки под девелопмент

Лидерами по объёму инвестиций в недвижимость по итогам 2024 г. стали сегменты:

- площадки под девелопмент – 46% или 610 млрд руб.
- офисная недвижимость – 30% или 400 млрд руб.

Структура инвестиций в недвижимость в разрезе сегментов

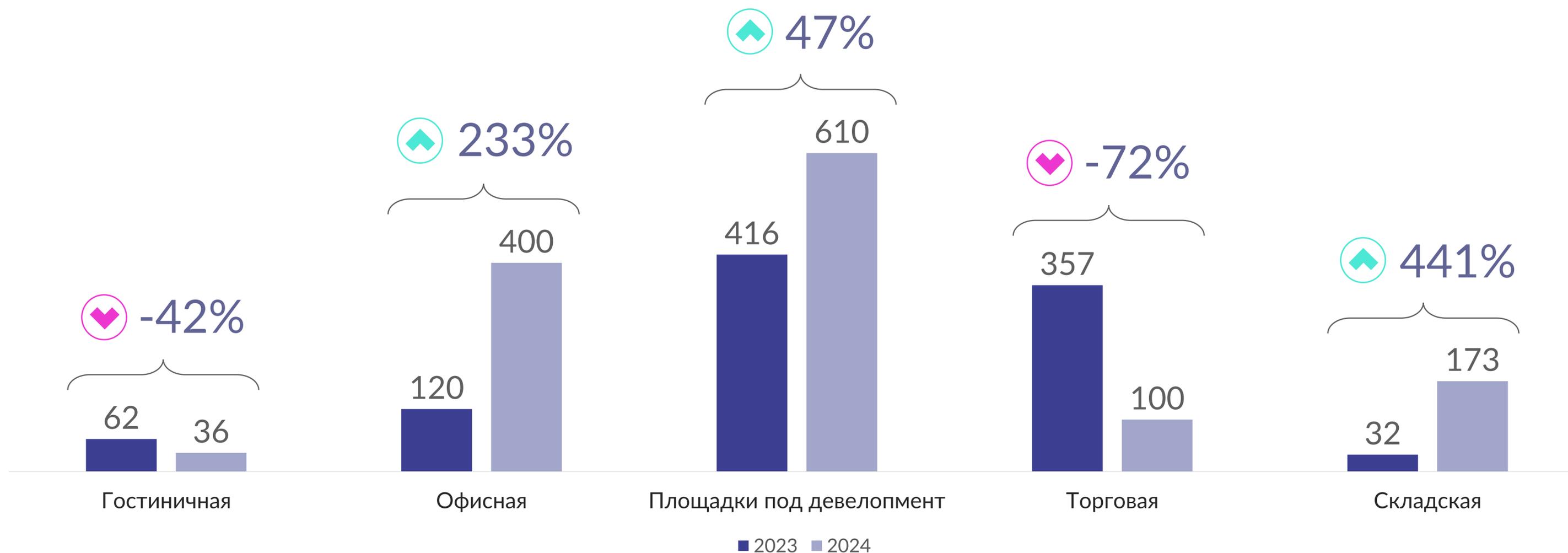


Источник: Ricci

*** - от общего объёма капитализации инвестиционных сделок на торгах

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ ПО СЕГМЕНТАМ НЕДВИЖИМОСТИ

Объем сделок в офисном и складском сегментах включают сделки с «Корпоративными инвесторами» - под собственные нужды в сочетании с инвестиционной стратегией*



* включают сделки с «Корпоративными инвесторами» - под собственные нужды в сочетании с инвестиционной стратегией: 257 млрд руб. в офисном сегменте и 47 млрд руб. в складском сегменте

3

ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

ИТОГИ ГОДА И КЛЮЧЕВЫЕ ТРЕНДЫ 2024

ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

+24%

709

млрд руб.

Объем инвестиций

Рост объёма инвестиций в коммерческую недвижимость за 2024 год превысил показатели 2023 года.



304

млрд руб.

Корпоративные инвесторы

Рост объёма инвестиций в недвижимость за счет сделок с «Корпоративными инвесторами»: 257 млрд в офисном сегменте + 47 млрд руб. в складском сегменте.

+334%

400

млрд руб.

Лидер – офисная недвижимость

Самую высокую долю в объеме сделок занимают объекты офисной недвижимости – 56% от общего объёма инвестиций в коммерческую недвижимость.

КЛЮЧЕВЫЕ ТРЕНДЫ 2024 ГОДА

ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

1

Положительная инвестиционная активность наблюдалась на фоне обостренной геополитической ситуации, ослабления рубля и повышения ключевой ставки

2

Рост продуктовой линейки и объема предложения небольших лотов, доступного частным инвесторам - в офисах и light industrial

3

Рост объема инвестиций в недвижимость за счет сделок с «Корпоративными инвесторами» в сегментах офисной и складской недвижимости

4

Сделки с объектами офисной недвижимости лидируют по объёму инвестиций в структуре сделок с коммерческой недвижимостью

5

Инвестиции в склады выросли в 4 раза. ЗПИФ – основной игрок в сегменте складов

6

Пик активности выхода иностранных собственников российских активов пройден

ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

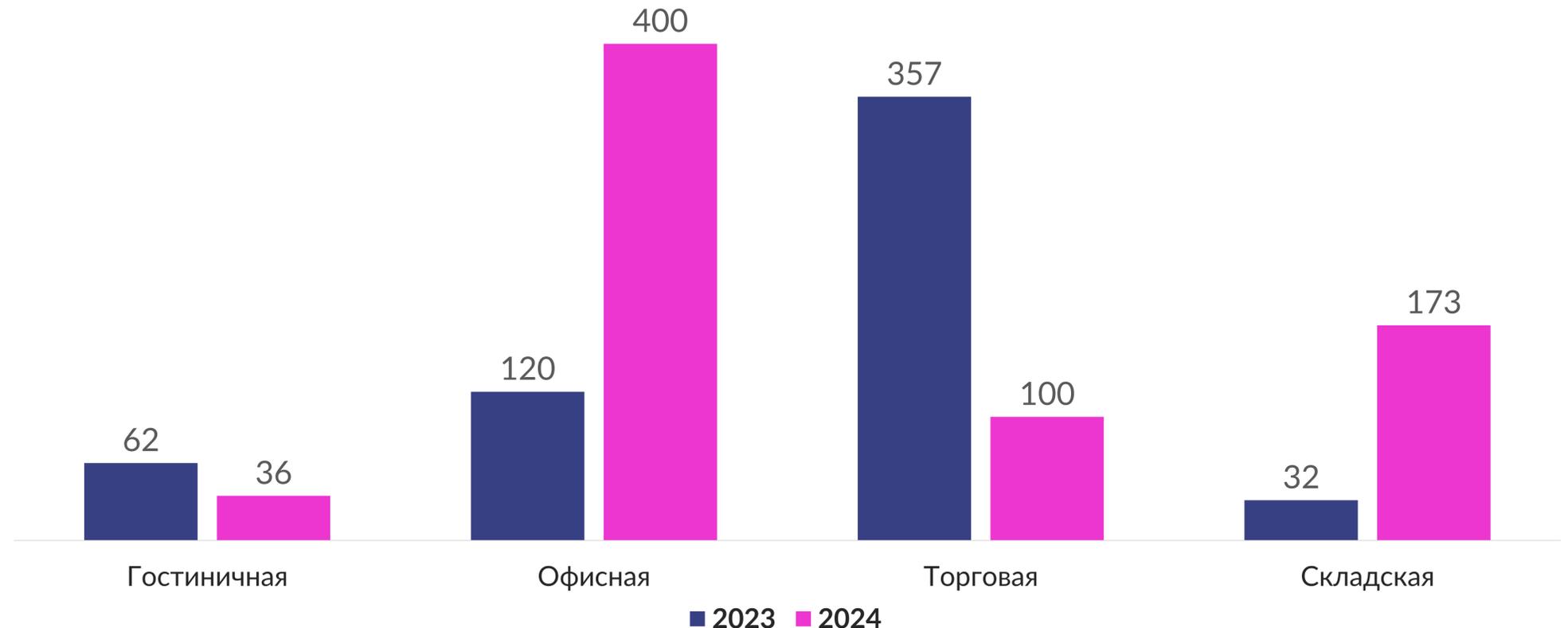
Такой высокий рост объема инвестиций в 2024 году произошёл, в том числе, за счет сделок с «Корпоративными инвесторами»* на общую сумму в 304 млрд руб.

Важную роль в росте объема инвестиций в 2024 г. сыграло появление «Корпоративных инвесторов», сочетающих покупки под собственные нужды с инвестиционной стратегией в сделках с офисной и складской недвижимостью в объемах 257 млрд руб. и 47 млрд руб. соответственно.

В 2024 году объём инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 709 млрд руб.*, что на 24% выше показателя 2023 года.

709 млрд руб., что на **+24%** больше показателя 2023 года

Общий объем инвестиционных сделок в коммерческую недвижимость



* без учёта инвестиций в площадки под девелопмент, включаются сделки с «Корпоративными инвесторами» - под собственные нужды в сочетании с инвестиционной стратегией

Источник: Ricci

ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

400 млрд руб., что на **233%** больше показателя 2023 года

Офисный сегмент – лидер по объёму инвестиций в 2024 году в коммерческую недвижимость, это максимальный результат в абсолютных значениях для офисного сегмента за 2022-2024 гг.

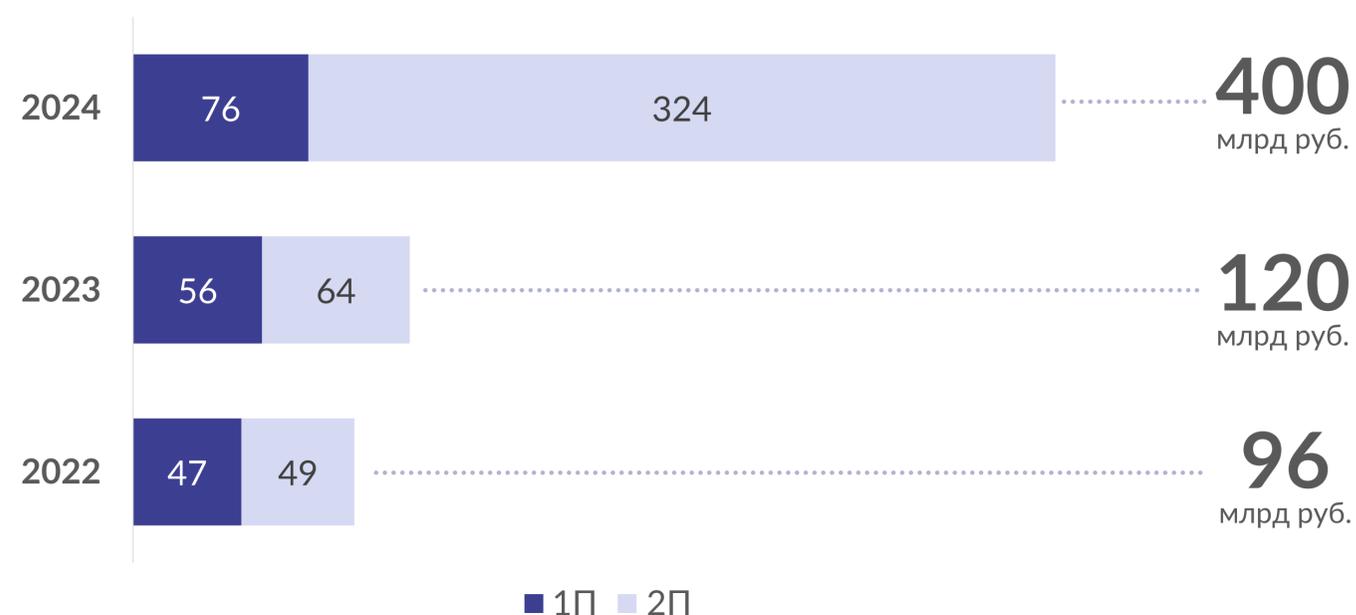
Общий объём инвестиций в офисную недвижимость России составил 400* млрд руб., что более чем в 3 раза больше показателя 2023 года. Доля приобретённых офисных объектов недвижимости зафиксирована на уровне 56% от общего объёма инвестиций в коммерческую недвижимость, без учета инвестиций в площадки.

При этом на покупки с «Корпоративными инвесторами» в офисах – собственников с инвестиционной стратегией, в том числе Банка России и ОАО РЖД, структурировавших сделки через договоры аренды, пришлось **257 млрд руб.**, или **64%** от пикового объёма инвестиций в офисную недвижимость.

Продажа девелоперами строящихся зданий блоками и этажами способствовала появлению на рынке тренда **растущего спроса на покупку офисных площадей в мелкую нарезку** с небольшим чеком от 25 до 50 млн рублей, которые реализуются не только по ДКП будущей вещи, но и по ДДУ.

Многие частные инвесторы, выбирая между инвестицией в квартиру или небольшим офисом, делали выбор в пользу офисного помещения, рассчитывая на потенциально более высокую рентную доходность.

Динамика объёма инвестиционных сделок



Заявляемая девелоперами будущая доходность офисных площадей мелкой нарезки составляет в среднем 10–11%.

* Указаны данные без учёта инвестиций в площадки под девелопмент офисных объектов; сделки под собственные нужды – с ОАО РЖД и Банка России были отмечены как инвестиционные, так как были структурированы через договор аренды с последующим выкупом

СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

173 млрд руб., что на **441%** больше показателя 2023 года

Объём инвестиций за 2024 год стал максимальным в складском сегменте за последние 3 года более чем в 5 раз превысил показатели 2023 года и почти в 2 раза суммарные годовые результаты 2022 и 2023 гг.

Доля приобретённых складских объектов недвижимости составила 24% от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость.

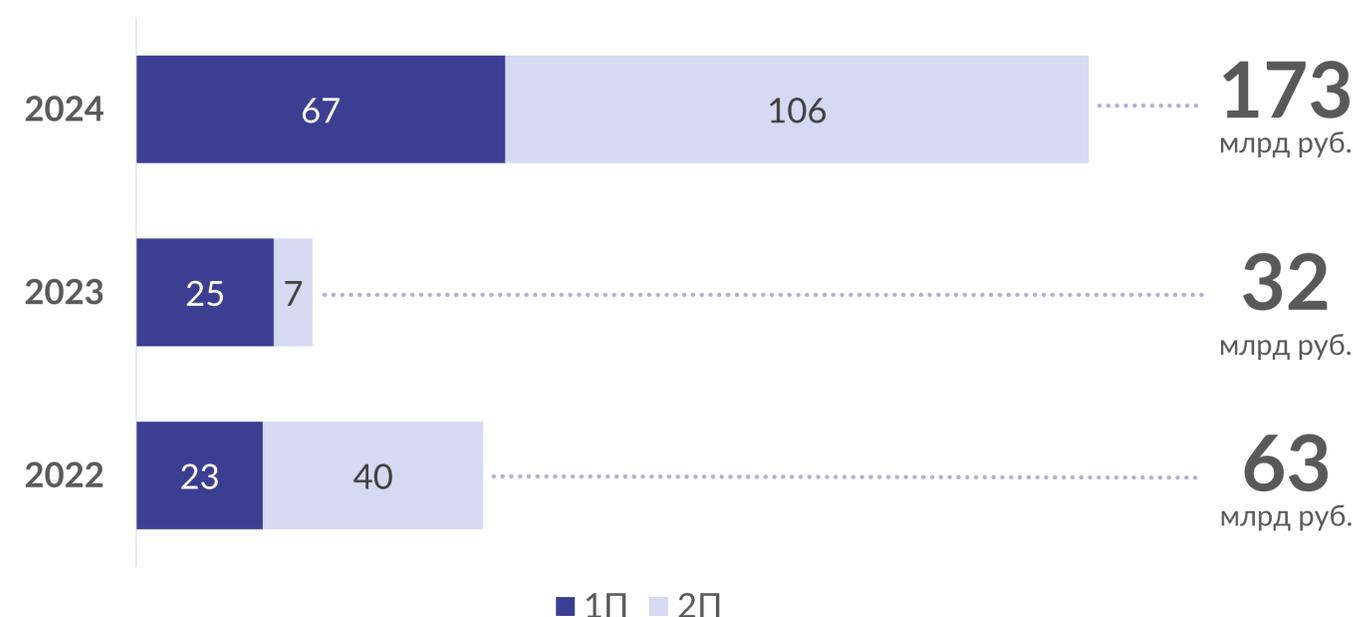
Драйвером пикового роста объема инвестиций в 2024 г. стали, в том числе, и инфляционные ожидания пользователей складов, столкнувшихся с динамичным ростом ставок аренды в 2 раза с конца 2022 года. Именно в складском сегменте появилось много частных инвесторов-собственников («Корпоративные инвесторы»), которые вложили в склады 47 млрд. рублей с целью как собственного использования, так и с целью сдачи в аренды.

Второй драйвер спроса - это рост спроса со стороны инвестиционных фондов, которые приобретают складские объекты с арендными потоками и упаковывают их в ЗПИФ недвижимости.

В 2024 г. объем инвестиций в ЗПИФ вырос в 3,8 раз по сравнению с 2023 г. и составил 37% от общего объема инвестиций в складской сегмент или 64 млрд руб.

Вырос интерес инвесторов к развивающимся продуктовым линейкам – Light Industrial и дата-центрам.

Динамика объёма инвестиционных сделок



Складская недвижимость находится на 3-м месте по доле вложений среди коммерческих сегментов.

* Указаны данные без учёта инвестиций в площадки под девелопмент складских объектов

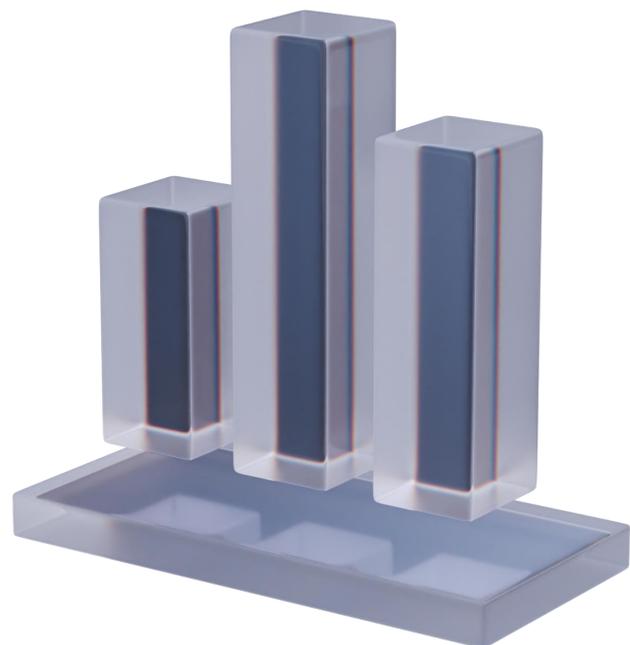
ГОСТИНИЧНЫЙ СЕГМЕНТ

36 млрд руб., что на **42%** ниже показателя 2023 года

Развитию и расширению географии новых продуктов в индустрии гостеприимства способствуют государственные программы, входящие в Национальный проект «Туризм и индустрия гостеприимства»

Смещение спроса и объема сделок из Москвы и Краснодарского края в г. Санкт-Петербург, произошло главным образом из-за одной сделки по продаже отеля Four Seasons Lion Palace St. Petersburg 5 звезд, которая составила более 60% от общего объема инвестиций в гостиницы в 2024 году.

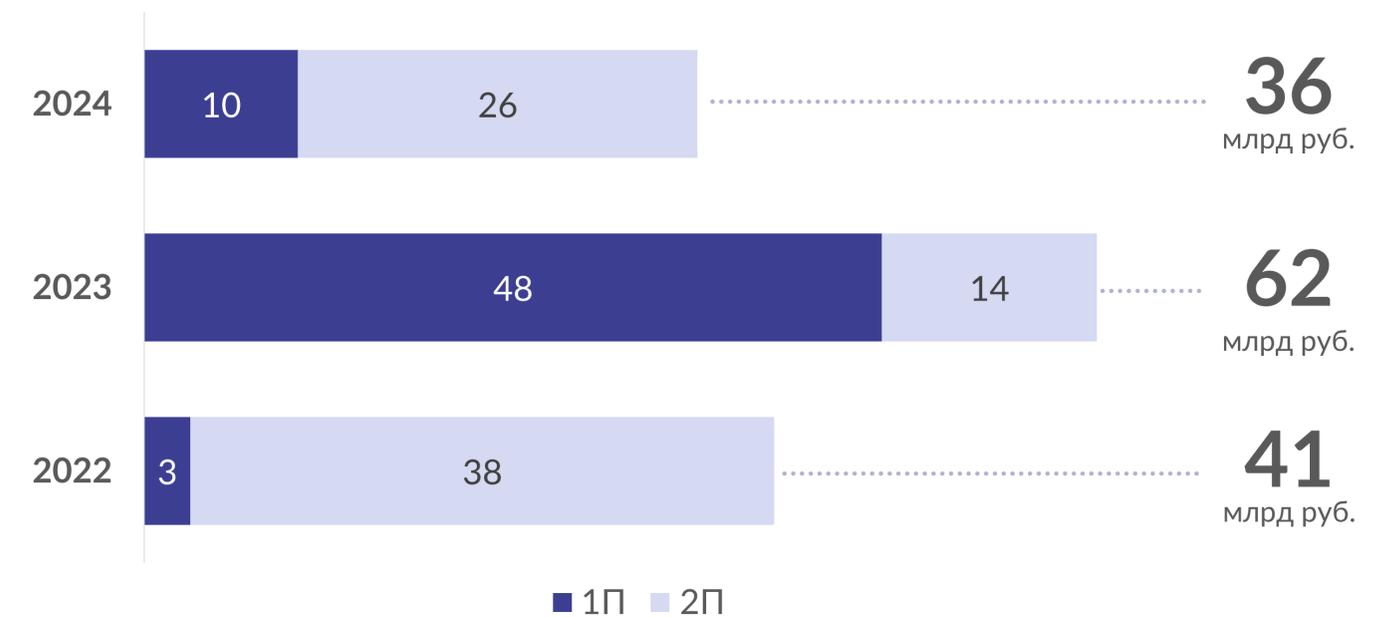
Ставки капитализации в сегменте варьируются от 5,5-8% на самые премиальные и люксовые объекты в центре г. Москвы, г. Санкт-Петербурга и г. Сочи и до 14-15% в неудачно расположенных и организованных объектах в локациях с низким туристическим потоком.



В 2024 году была совершена только одна сделка с иностранным участием при продаже гостиницы Ibis в Казани российскому оператору.

* Указаны данные без учёта инвестиций в площадки под девелопмент складских объектов

Динамика объёма инвестиционных сделок



Доля сделок с гостиничными объектами составила 5% от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость.

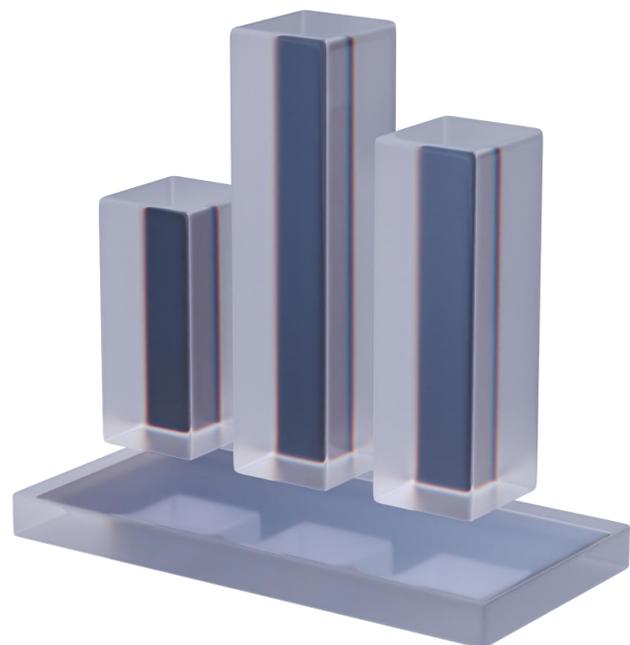
Источник: Ricci

ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

100 млрд руб., что на **72%** меньше показателя 2023 года

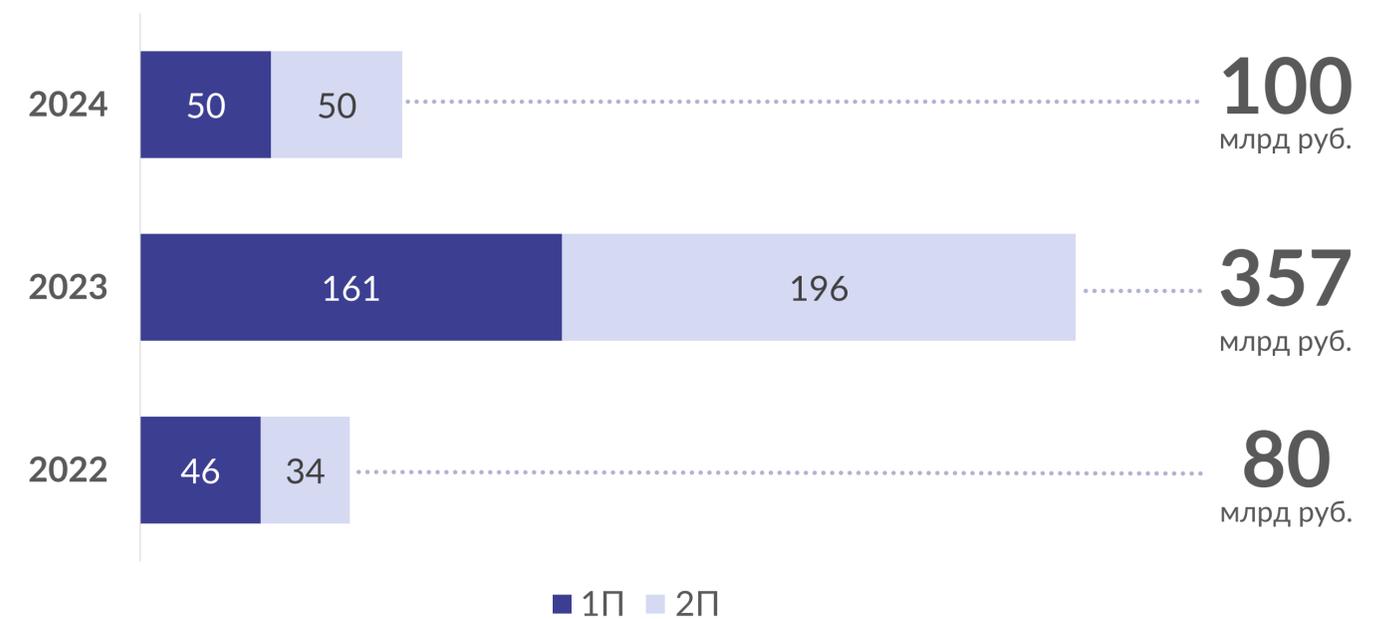
Стабилизируется инвестиционная активность в сегменте торговой недвижимости

Общий объём инвестиций в торговую недвижимость России зафиксирован на уровне, более чем в 3 раза меньше показателя 2023 года, в котором был зафиксирован пик активности по продаже высококачественной недвижимости «нерезидентов», владеющих, в том числе, большим количеством самых знаковых торговых центров в России. При этом объекты торговой недвижимости занимают самую высокую долю в структуре сделок с торгов, более 53%, что в абсолютном выражении соответствует 37 млрд рублей. Очень вероятно, что доля аукционных сделок продолжит увеличиваться в структуре объема инвестиций в торговый сегмент в 2025 г.



В 2024 г. доля приобретенных торговых объектов составила всего 14% от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость.

Динамика объёма инвестиционных сделок



Общий объём инвестиций в торговую недвижимость России зафиксирован на уровне 100* млрд руб.

* Указаны данные без учёта инвестиций в площадки под девелопмент складских объектов

Источник: Ricci

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ 2024 ГОДА

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



MOSCOW TOWERS

Стоимость – 170-200 млрд руб.

Покупатель: РЖД

Площадь: 300 тыс. кв. м

Класс: А



SLAVA

Стоимость – 45-55 млрд руб.

Покупатель: ЦБ РФ

Площадь: 140 тыс. кв. м

Класс: А



МЕТРОПОЛИС

Стоимость – 30-35 млрд руб.

Покупатель: АО Кама капитал

Площадь: 110 тыс. кв. м

Класс: А

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ 2024 ГОДА

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ОZON ОБУХОВО

Стоимость – 11-12 млрд руб.

Покупатель: УК СФН

Площадь: 150 тыс. кв. м

Класс: А



РНК ПАРК МКАД-М4

Стоимость – 12 млрд руб.

Покупатель: УК СФН

Площадь: 128 тыс. кв. м

Класс: А



РНК ПАРК Жуковский

Стоимость – 5 млрд руб.

Покупатель: 100K Group

Площадь: 80 тыс. кв. м

Класс: А

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ 2024 ГОДА

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ЦДМ

Стоимость – 15-17 млрд руб.
Покупатель: Киевская площадь
Площадь: 74 тыс. кв. м



ПОРТФЕЛЬ SELGROS

Стоимость – 25-30 млрд руб.
Покупатель: Ароса-логистика
Площадь: 11 гипермаркетов
и другие объекты недвижимости

ГОСТИНИЦА



FOUR SEASONS LION PALACE

Стоимость – 15-17 млрд руб.
Покупатель: КСП Капитал
Площадь: 24 тыс. кв.м
Номерной фонд: 183 юнита

4

ИНВЕСТИЦИИ В ПЛОЩАДКИ

ИТОГИ ГОДА И КЛЮЧЕВЫЕ ТРЕНДЫ 2024

ИНВЕСТИЦИЙ В ПЛОЩАДКИ

+47%

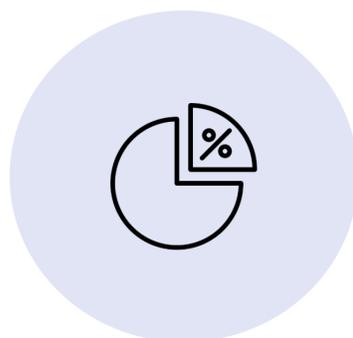
рост к 2023 г.

610

млрд руб.

Объем инвестиций

Рекордный объем инвестиций в площадки под девелопмент за 2024 год.



46%

Доля в общем объеме инвестиций

Девелоперы в 2024 году активно пополняли свой земельный банк или проводили оптимизацию своих активов путем выставления участков на продажу.

+24%

рост к 2023 г.

467

млрд руб.

Строительство жилой недвижимости

Площадки под девелопмент жилой недвижимости наиболее интересны инвесторам и девелоперам в 2024 году.

КЛЮЧЕВЫЕ ТРЕНДЫ 2024 ГОДА

ИНВЕСТИЦИЙ В ПЛОЩАДКИ

1

Рост объема инвестиций в площадки, вопреки поступательному усилению ограничений

2

Участие в программе комплексного освоения территории

3

Развитие сегмента в контексте ограничительных факторов:

- Ужесточение условий кредитования;
- Ограничение ипотеки;
- Рост себестоимости строительства;
- (Москва) Ужесточение требований со стороны города.

4

Кросс-сегментарная экспансия:

- Рост интереса регионалов к Московскому региону;
- Рост приобретений московских застройщиков в регионах;
- Покупка земли региональными застройщиками не в регионе основного присутствия.

5

Рост спроса на землю под проекты МПТ

6

Кризис ликвидности

КЛЮЧЕВЫЕ ТРЕНДЫ

1. Рост объема инвестиций в площадки

2024 год стал рекордным по объемам инвестиций в площадки под девелопмент. Объем вложений в площадки увеличился по сравнению с 2023 годом на 47% и составил 610 млрд руб.

2. Участие в программе комплексного освоения территорий

В 2024 году объем инвестиций в площадки под КРТ составил более 65 млрд руб., при этом около 20% из данного объема составили региональные проекты.

По официальным данным на сегодняшний день в Москве планируется к реорганизации более 4,2 тыс. га земли, где возможно реализовать 68,1 млн кв. м жилой, общественно-деловой, социальной, производственной и иной застройки.

Программа развивается не только в Москве но и в регионах: по состоянию на декабрь 2024 года приняты положительные решения по 78 проектам в 38 субъектах Российской Федерации с общим градпотенциалом в 17 млн кв. м.

3. Усиление ограничительных факторов в течение года, что оказывает давление на экономику проектов

Ужесточение требований по согласованию проектов (г. Москва). Утверждён новый регламент для получения архитектурно-градостроительного решения (АГР). В перечень обязательных документов дополнительно включены схемы комплексного благоустройства земельного участка, сведения об отделке квартир для жилых зданий, а также предоставление высокополигональной модели, что увеличивает сроки согласования проектов.

Эксперты рынка отмечают **увеличение стоимости строительства проектов**, в частности на положительную динамику повлияли такие статьи расходов, как стоимость строительных материалов (по данным Росстата от 12% до 45% в зависимости от типа материала) и увеличение заработной платы (по данным Росстата на ноябрь 2024 года рост более 22% г/г).

Отмена безадресных льготных программ повлияла на запуски новых проектов, по данным Дом.РФ, активность застройщиков по новым проектам снизилась с июля 2024, как и спрос на проектное финансирование. По итогам декабря 2024 года средневзвешенные рыночные ставки по ипотечным кредитам достигли значений 28,4–30,4%.

Ужесточение кредитования. Поступательный рост ключевой ставки до 21% и увеличение диапазона плавающих ставок** привели к удорожанию стоимости проектного финансирования и бридж-кредитования, а также более детальной проработке проектов банками.

*Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников

**Стоимость финансирования формируется исходя из действующей ключевой ставки и диапазона плавающей ставки, величина которой определяется на основании совокупности маржинальности банка и рисков конкретного проекта.

КЛЮЧЕВЫЕ ТРЕНДЫ

4. Кросс-сегментарная экспансия

За 2024 год доля региональных девелоперов в покупке земельных участков в Москве достигла 30%, что на 20 п. п. превышает значение показателя в 2023 году.

Региональные застройщики используют возможность приобретения площадок с документами у игроков, для которых актив является непрофильным, выпадает из продуктовой линейки, или же когда такая сделка помогает продавцу решить проблемы с ликвидностью. Часто региональные игроки готовы заплатить больше чем местные, чтобы закрепиться на Московском рынке, или же проявляют больше гибкости и готовы войти в коллаборации с крупными и опытными игроками.

Некоторые крупные сделки:

- компания «Брусника» приобрела проект ЖК «Квартал Герцена» на юге Москвы общей площадью – 850 000 кв. м;
- девелопер ИСК «Еврострой» приобрёл жилой квартал в Танковом проезде общей площадью - 213 430 кв. м;
- Dogma приобрела проект на Котляковской улице в Москворечье-Сабурове общей площадью – 240 000 кв. м.

Московские девелоперы продолжили приобретать площадки в регионах, но также заметен и «межрегиональный» интерес – крупные федеральные застройщики продолжают смотреть площадки вне своего домашнего региона присутствия.

5. Рост спроса на землю под проекты МПТ

Наличие льготных условий в программе МПТ даёт возможность девелоперам снизить затраты на реализацию проектов. Льгота при смене ВРИ на земельный участок является основным драйвером данной программы, так как плата за смену ВРИ занимает значительную долю затрат застройщика, а в некоторых случаях превышает и стоимость самой площадки.

К основным игрокам в рамках программы МПТ относятся жилые застройщики, которые заинтересованы в площадках под девелопмент коммерческой недвижимости, чаще офисной и складской. Также ряд жилых застройщиков проявляет интерес к площадкам под строительство гостиниц, которые также участвуют в программе МПТ. За последние два года (2023-2024 гг.) в рамках реализации программы МПТ застройщиками было приобретено более 370 га.

6. Кризис ликвидности

Рост ключевой ставки до 21%, отмена льготной ипотеки повлияли на снижение спроса на новостройки и увеличение обязательств застройщиков перед кредиторами (банками), как следствие - застройщики вынуждены заниматься оптимизацией портфелей и продавать проекты за долг.

ДИНАМИКА ОБЪЁМА ИНВЕСТИЦИЙ

В ПЛОЩАДКИ ПОД ДЕВЕЛОПМЕНТ

610 млрд руб., что на **47%** больше показателя за 2023 год

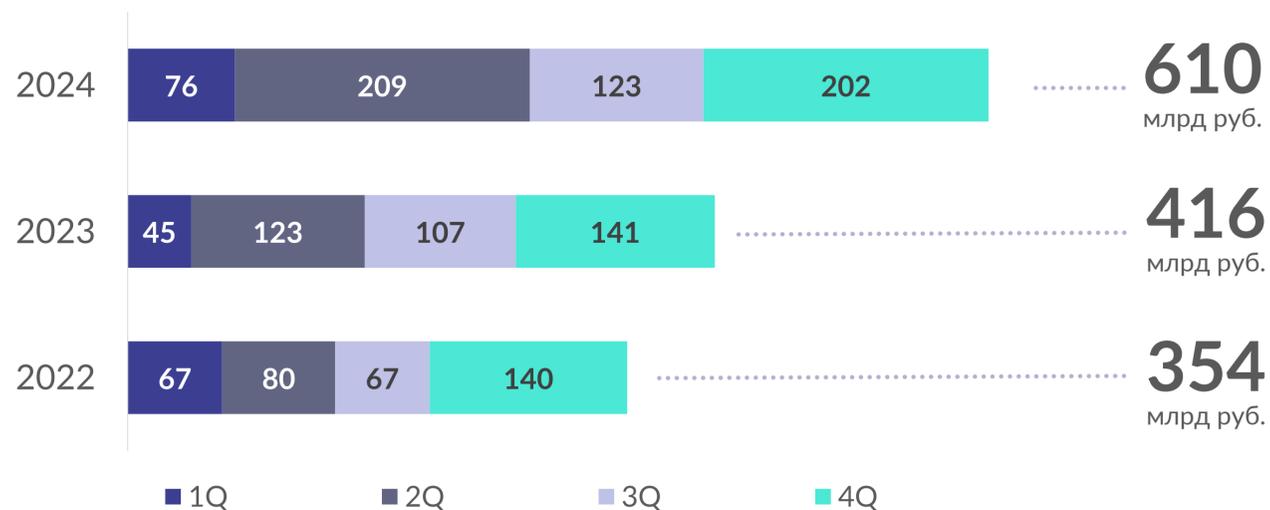
Доля вложений в площадки составила 46% от общего объёма инвестиций в недвижимость

Площадки под девелопмент жилой недвижимости по-прежнему наиболее интересны инвесторам и девелоперам, несмотря на ограничения, которые ужесточались в течение всего 2024 года. Доля инвестиций в такие активы составила 467 млрд рублей или 77%.

Площадки под строительство офисов также были востребованы – объем сделок составил 72 млрд рублей, при этом доля в общей структуре инвестиций приросла на 7,6 п. п. и достигла 11,7%. Такое увеличение стало следствием политики, проводимой Правительством Москвы в отношении возможности получения льгот за плату по смене ВРИ за счет создания мест приложения труда.

В структуре общего объёма инвестиций в России в 2024 году площадки* под девелопмент продолжают занимать лидирующую позицию.

Динамика объёма инвестиций



Источник: Ricci

Динамика объёма инвестиций в разрезе сегментов**



Источник: Ricci

* - площадки под девелопмент - жилая и коммерческая недвижимость

** - распределение объёма инвестиций в разрезе функционального зонирования имеет предварительный характер на этапе «площадки», так как уже при старте строительства структура будущего предложения будет корректироваться

СТРУКТУРА СПРОСА

В ПЛОЩАДКИ ПОД ДЕВЕЛОПМЕНТ

81%

или 495 млрд руб.

Основной объём инвестиций в площадки под девелопмент пришёлся на Московский регион

Объём инвестиций за 2024 год показал рост спроса на земельные участки/площадки в разрезе проанализированных регионов. Объём инвестиций в земельные участки Санкт-Петербурга вырос на 11% до 95 млрд руб. (прирост составил 10 млрд руб. в абсолютном выражении), а в земельные участки других регионов по России - вырос на 77% до 20 млрд руб.

Структура объема инвестиций по местоположению, млрд руб.

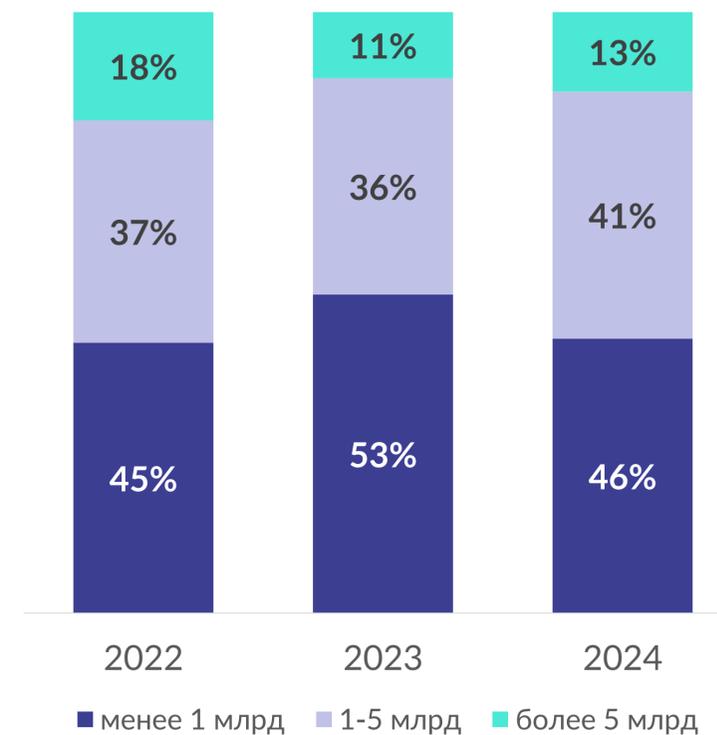


Источник: Ricci

87%

сделки до 5 млрд руб.

Структура спроса по размеру сделок**

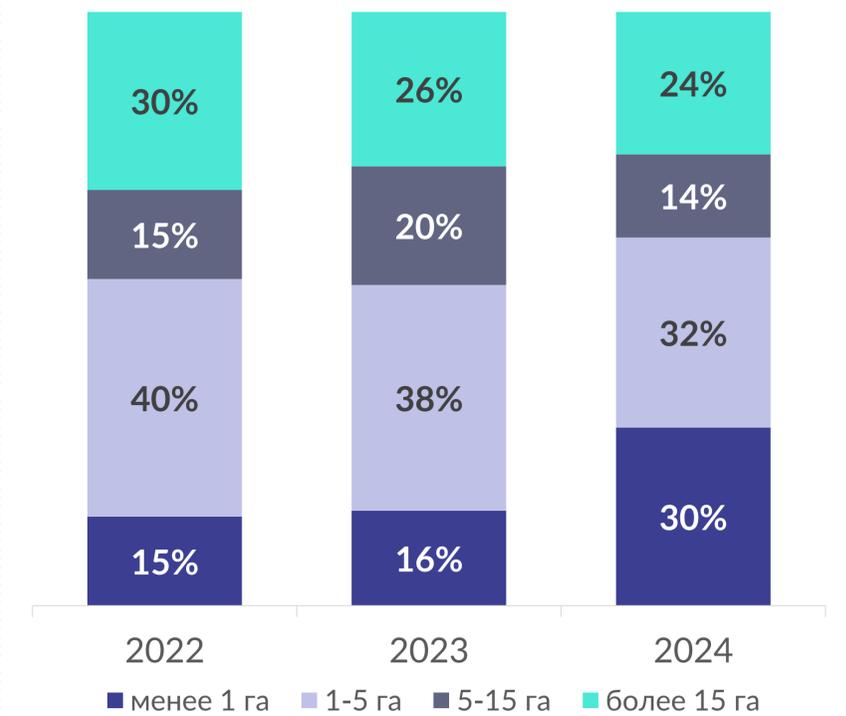


Источник: Ricci

62%

площадки до 5 га

Структура спроса по размеру участка**



Источник: Ricci

* в регионах рассматриваются исключительно крупные сделки с земельными участками, в которых участвуют игроки федерального значения или крупнейшие региональные девелоперы

** по данным о количестве сделок

ПЛОЩАДКИ ПОД ДЕВЕЛОПМЕНТ

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ 2024 ГОДА



Приобретение компании «Инград»

Продавец: Концерн «Россиум»

Покупатель: Sminex

Сделка: покупка девелопера «Инград»

В сделку вошли 19 девелоперских проектов в стадии строительства и проектирования в Москве и Московской области



20-й и 4-й участки в деловом кластере «Москва-Сити»

Продавец: USM Holding и Solvers Estate

Покупатель: Sezar Group

Сделка: продажа проекта

Площадь земельного участка: 0,4 га и 1,34 га

Площадь земельного участка (№20): 0,4га, потенциальная СПП ГНС: 179 611 кв. м

Площадь земельного участка (№4): 1,34 га, площадь наземной части: 85 000 кв. м



Деловой квартал «Московский шелк» в Хамовниках

Продавец: АО «Московский шелк»

Покупатель: Sminex

Сделка: продажа проекта

Площадь земельного участка: 5,6 га

Потенциальная СПП ГНС: 125 000 кв. м, из которых 78 750 кв. м — квартир и 8 750 кв. м — коммерческой площади

ПЛОЩАДКИ ПОД ДЕВЕЛОПМЕНТ

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ 2024 ГОДА



ЖК «Квартал Герцена» на юге Москвы

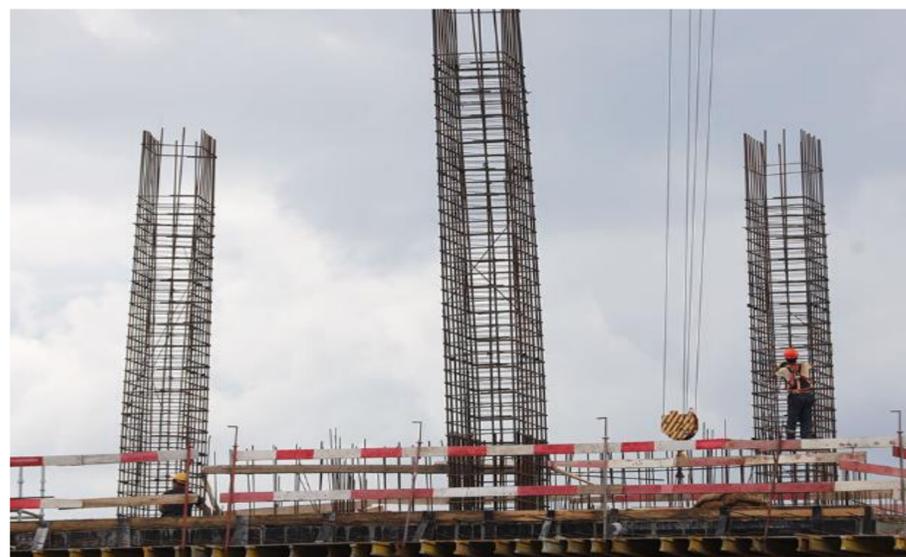
Продавец: ГК Самолет

Покупатель: ООО «Брусника»

Сделка: продажа проекта на ранней стадии строительства

Площадь земельного участка: 23,7 га

Потенциальная СПП ГНС: 850 000 кв. м, из которых 647 000 кв. м — жилая недвижимость



г. Москва, р-н Очаково-Матвеевское

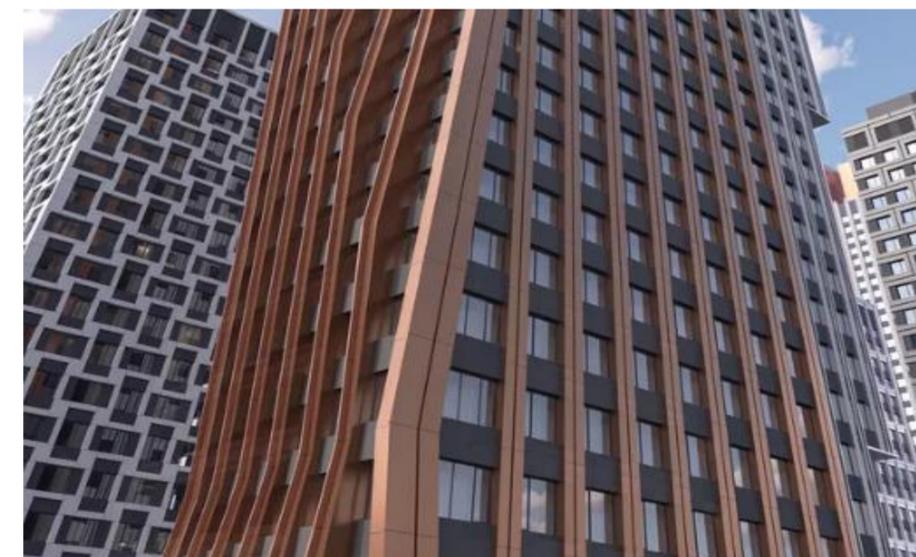
Продавец: ГК ПИК

Покупатель: ГК «Мангазея»

Сделка: продажа проекта

Площадь земельного участка: 10 га

Потенциальная СПП ГНС: 400 000 кв. м, из которых 370 000 кв. м — жилая недвижимость



г. Москва, р-н Гольяново, ул. Амурская

Продавец: ГК ПИК

Покупатель: ГК «Мангазея»

Сделка: продажа проекта

Площадь земельного участка: 5,6 га

Потенциальная СПП ГНС: 170 000 кв. м - жилая недвижимость

ПЛОЩАДКИ ПОД ДЕВЕЛОПМЕНТ (КРТ)

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ 2024 ГОДА



г. Ростов-на-Дону

Покупатель: Группа Эталон

Сделка: сделка по приобретению 65% доли в совместном предприятии, КРТ

Площадь земельного участка: более 300 га

Потенциальная СПП ГНС: 2 000 000 кв. м



г. Москва, р-н Тушино

Покупатель: Level Group

Сделка: право на заключение договора о КРТ

Площадь земельного участка: 46 га

Потенциальная СПП ГНС: 1 100 000 кв. м



Нижегородская область

Покупатель: Glorax

Сделка: право на заключение договора о КРТ

Площадь земельного участка: 60 га

Потенциальная СПП ГНС: 900 000 кв. м

5

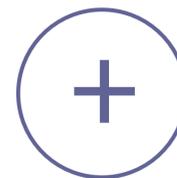
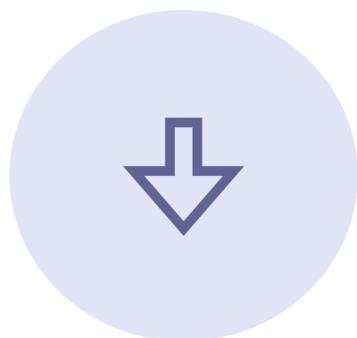
ПРОГНОЗЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

ПРОГНОЗЫ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ

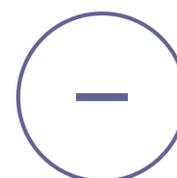
В НЕДВИЖИМОСТЬ 2025 года

-30-40%

снижение инвестиционной активности



1. Формирование отложенного спроса на недвижимость в результате высокого объема накоплений средств на депозитах физических и юридических лиц.
2. Рост доли акционерного капитала в финансировании проектов.
3. Возможности для покупки интересных проектов и компаний.
4. Формирование стратегических альянсов.



1. Дорогое недоступное кредитное финансирование.
2. Сокращение объемов инвестиций в недвижимость на 30-40%.
3. Увеличение доли сделок с торгов по банкротствам.
4. Сокращение среднего чека по сделке.
5. Банкротства и поглощения.
6. Концентрация девелоперских активов у банков.

РЕКОМЕНДАЦИИ RICCI ПО ИНВЕСТИЦИЯМ

В РАЗРЕЗЕ СЕГМЕНТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Статус по сегментам	Офисная недвижимость	Индустриально-складская недвижимость	Площадки под девелопмент	Индустрия гостеприимства
Фаза роста и развития сегмента	<ul style="list-style-type: none"> Бизнес-центры класса А крупные блоки в аренду - рост ставок на 15%. 	<ul style="list-style-type: none"> Склады BTS. Light Industrial. 	<ul style="list-style-type: none"> Ужесточение регулирования со стороны государства прохождения ГЗК, ТЭПов. ДЕЛЮКС, Премиум. 	<ul style="list-style-type: none"> Качественные проекты с инфраструктурой и возможностью частично продавать выделенный номерной фонд апарт-отеля или коттеджей.
Фаза насыщения сегмента и риск стагнации	<ul style="list-style-type: none"> Продажа офисных блоков в мелкую нарезку инвесторам по ДКП будущей вещи и по ДДУ. 	<ul style="list-style-type: none"> Рынок с околонулевой вакансией пока готов поглощать любые продукты, но в будущем конкуренцию продукта никто не отменял. 	<ul style="list-style-type: none"> Комфорт, бизнес - нижняя граница продукта. В Москве не востребовано строительство эконом-класса в жилом сегменте. 	<ul style="list-style-type: none"> Небольшие бизнесы, с высокой чувствительностью к заполняемости и высокой составляющей fixed costs.
Меры государственной поддержки в сегменте	<ul style="list-style-type: none"> Программа МПТ стимулирует развитие офисных проектов для многих девелоперов. 	<ul style="list-style-type: none"> Ставки по федеральной программе промышленной ипотеки (14% - технологические компании и 16% - для иных заемщиков при ключевой ставке 21%) 	<ul style="list-style-type: none"> Отменена льготная ипотека. Ожидания девелоперов - возобновление моратория на банкротства застройщиков и надежды на получение возможности поэтапного раскрытия эскроу-счетов. 	<ul style="list-style-type: none"> Единственный сегмент, где сохраняется льготное проектное финансирование 1/3 ключевой ставки + 3%. 15 млрд рублей выделено в бюджете под строительство модульных гостиниц на 2025–2027 гг.
Рекомендации Ricci	<ul style="list-style-type: none"> Крупные сделки купли-продажи в BTS формате. Консолидация арендного предложения в объектах, реализованных «в нарезку». 	<ul style="list-style-type: none"> Думать о будущей конкуренции - транспортная доступность, наличие трудовых ресурсов, внутренняя логистика проекта будут иметь значение. 	<ul style="list-style-type: none"> 2025 год - период возможностей для покупки качественных лотов под девелопмент с документами, даже в Москве по «низкому чеку». 	<ul style="list-style-type: none"> Развитие «гостиницы + коттеджи на продажу» в новой курортной зоне.

ricci

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

За 20 лет работы на рынке в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью, свыше 5 млрд долларов США.

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

НАШИ КЛИЕНТЫ

ГАЛС
Интеллектуальный девелопмент

Sminex

ПИК

PNKgroup

MLP | Multinational
Logistics
Partnership

КОЛДИ

СБЕРБАНК
Управление Активами

Level

STONE HEDGE

INGRAD

ВТБ Капитал

AKTIVO

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.

Контакты



Андрей Постников

Управляющий партнер
Генеральный директор

Andrey.Postnikov@ricci.ru



Петр Виноградов

Партнер
Директор департамента
инвестиций и земельных активов

Petr.Vinogradov@ricci.ru



Яна Кузина

Партнер
Аналитический центр

Jana.Kuzina@ricci.ru

Офис

Россия, Москва, Б. Саввинский пер., 11
+7 (495) 790 71 71