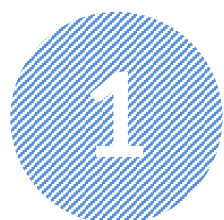


ОБЗОР ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА

Итоги 1 полугодия 2024 г.



Макроэкономические тренды рынка инвестиций

В связи с внешнеэкономической ситуацией, рыночной конъюнктурой и инфляционными ожиданиями инвесторов в 1П 2024 г. на рынке недвижимости сохранялась высокая инвестиционная активность.

По итогам 1П 2024 г. объём инвестиций в недвижимость достиг показателя 447,4 млрд рублей, что находится на таком же абсолютном историческом максимуме за последние 10 лет, как и годом ранее – снижение составило не более 2%.

Несмотря на обостренную геополитическую ситуацию, ожидание падения экспорта и роста импорта в 1П 2024 г., прогнозы экономистов по ослаблению рубля и ожидание высокой инфляции, экономика России показывает рост на 4,6% за 1П 2024 г.

Ключевая ставка Банка России на уровне 16%, скорректированная до 18% уже 26 июля 2024 г., приводит к удорожанию фондирования проектов коммерческой недвижимости и определённому ограничению платежеспособного спроса. При этом, многие экономисты продолжают предсказывать значительное ослабление рубля и высокие темпы инфляции.

Однако важно отметить, что несмотря на жесткую денежно-кредитную политику ЦБ РФ, крупные и мелкие частные инвесторы в течение года стремились хеджировать риск наметившегося обесценивания национальной валюты именно через инвестиции в недвижимость, что, в том числе, способствовало наращиванию спроса и объёма прямых инвестиций в отрасли.

Макроэкономические тренды

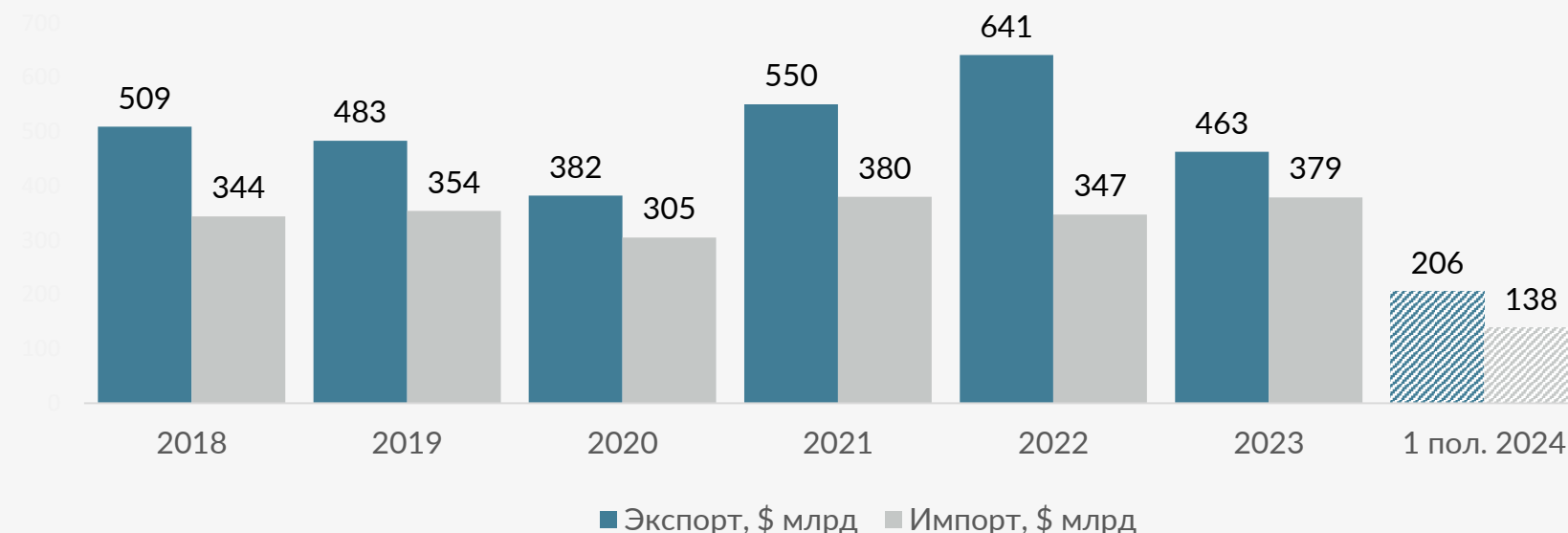
В 1П 2024 г. на денежно-кредитную политику (ДКП) правительства влияли следующие факторы:

- Положительное сальдо счёта текущих операций платёжного баланса РФ за 1П 2024 г. составило \$40,6 млрд, что в 1,7 раза больше показателя аналогичного периода 2023 г.
- Положительное сальдо внешней торговли товарами РФ в 1П 2024 г. выросло на 19%, до \$67,8 млрд по сравнению с \$56,8 млрд в 1П 2023 г. Рост произошёл за счёт увеличения профицита торгового баланса (импорт сократился на 9%, экспорт сократился на 1%) и уменьшения дефицита баланса первичных и вторичных доходов.
- Сокращение внешних обязательств экономики за 1П 2024 г. составило \$6,4 млрд (\$7 млрд в 1П 2023 г.), в основном - за счёт снижения задолженности по привлечённым кредитам.

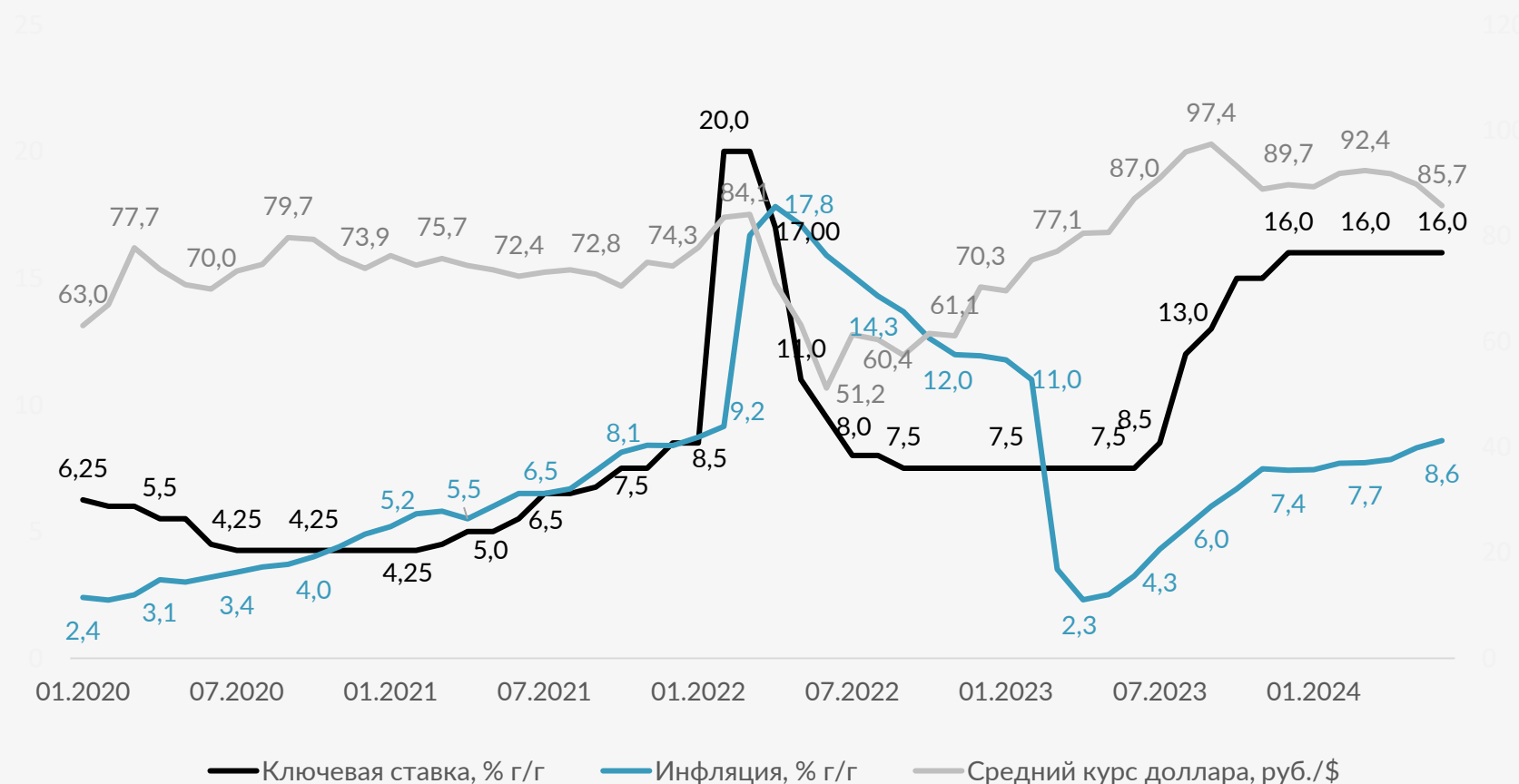
Несмотря на высокую ключевую ставку, инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости во 2П 2024 г. скорее всего сохранится во многих сегментах.

Рост стоимости финансирования проектов не оказал значительного негативного влияния в моменте, и реализация запланированных на 2024 г. проектов продолжается.

Динамика объёмов экспорта и импорта



Динамика инфляции, ключевой ставки ЦБ и курса доллара



Макроэкономические тренды

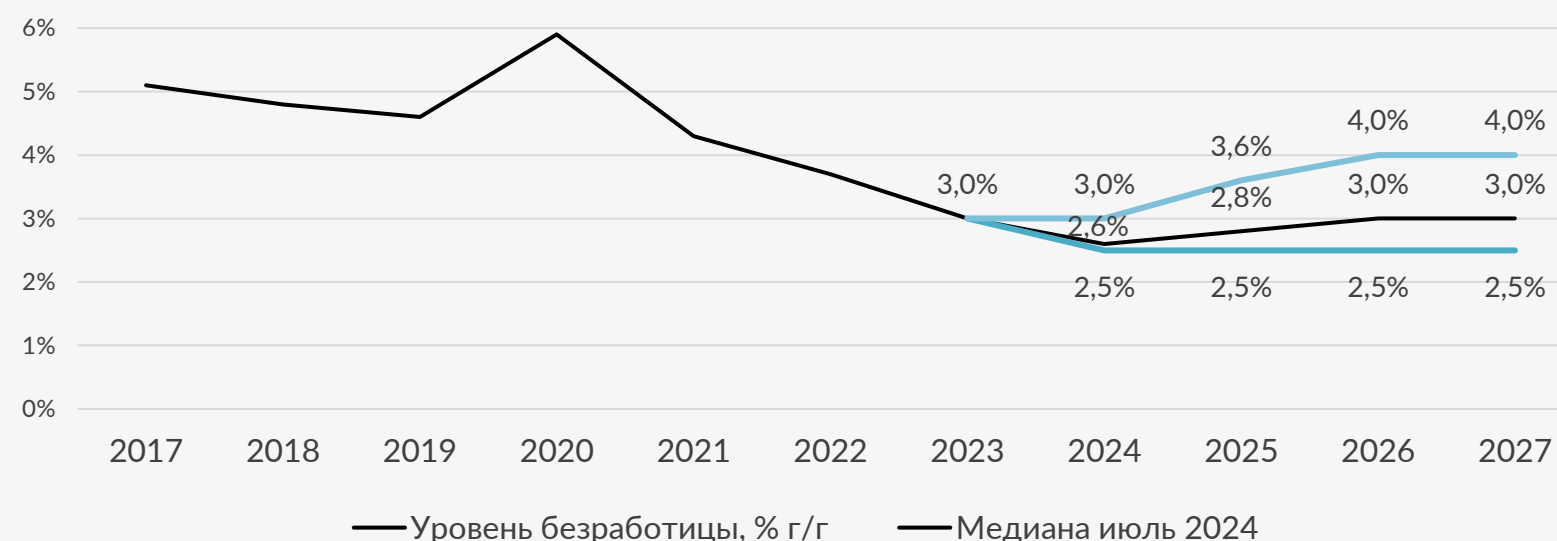
Рост доходов населения

Внутренний спрос, подпитываемый увеличением реальных доходов, по прогнозам экономистов, станет главным фактором роста экономики в 2024 г. и будет удовлетворяться, в первую очередь, за счет внутреннего производства. Ожидается, что вырастет уровень не только потребления, но и сбережения.

С учётом текущих денежно-кредитных условий прогноз по норме сбережений в 2024 г. пересмотрен в сторону увеличения.

- Увеличен прогноз по росту доходов россиян в 2024 г. – до 15,6% (в среднем прогнозе). С 2025 г. ожидается замедление роста: в 2025 г. он составит 8,3%, в 2026 – 6,9%, а в 2027 – 6,4%.
- Безработица стабилизируется на уровне 2,6-3,0% на всей ближайшей четырёхлетке (2024-2027 гг.) Безработица в июне 2024 г. обновила исторический минимум с 1991 г. – 2,4%. В связи с санкциями темпы производства внутри страны, растущего для замещения импортной продукции, превышают темпы притока квалифицированных специалистов в отраслях экономики.
- Потребительский спрос, с большой вероятностью, также будет расти активнее, чем предполагалось ранее. Оценка роста оборота розничной торговли в 2024 г. выросла с 3,6% до 7,7%. С 2025 г. его темп замедлится до 4,8%, в 2026 г., по прогнозам, он должен составить 3,9%, в 2027 г. – 3,1%.

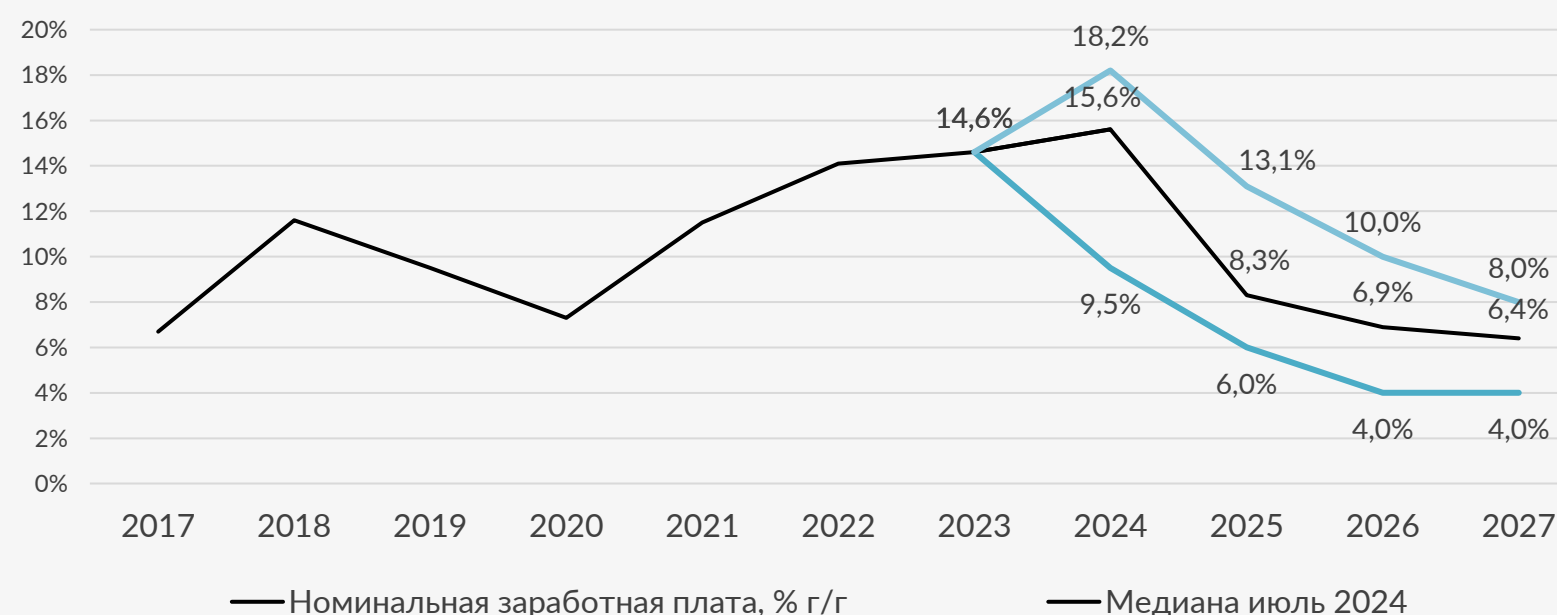
Уровень безработицы и прогноз до 2027 г.



Драйверами роста реальных доходов населения будут выступать три фактора:

- 1) Рост зарплат на фоне дефицита кадров и повышения МРОТа.
- 2) Рост доходов от собственности и сбережений из-за высокой ключевой ставки*.
- 3) Рост предпринимательских доходов в импортозамещающих отраслях.

Доходы населения и прогноз до 2027 г.



* Последние 6 месяца ЦБ удерживает её на уровне 16%, а 26 июля повысил до 18%. Даже при смягчении ДКП резкого сокращения ставок депозитов не ожидается.

Источник: ЦБ, Росстат, ru.investing.com

Макроэкономические тренды

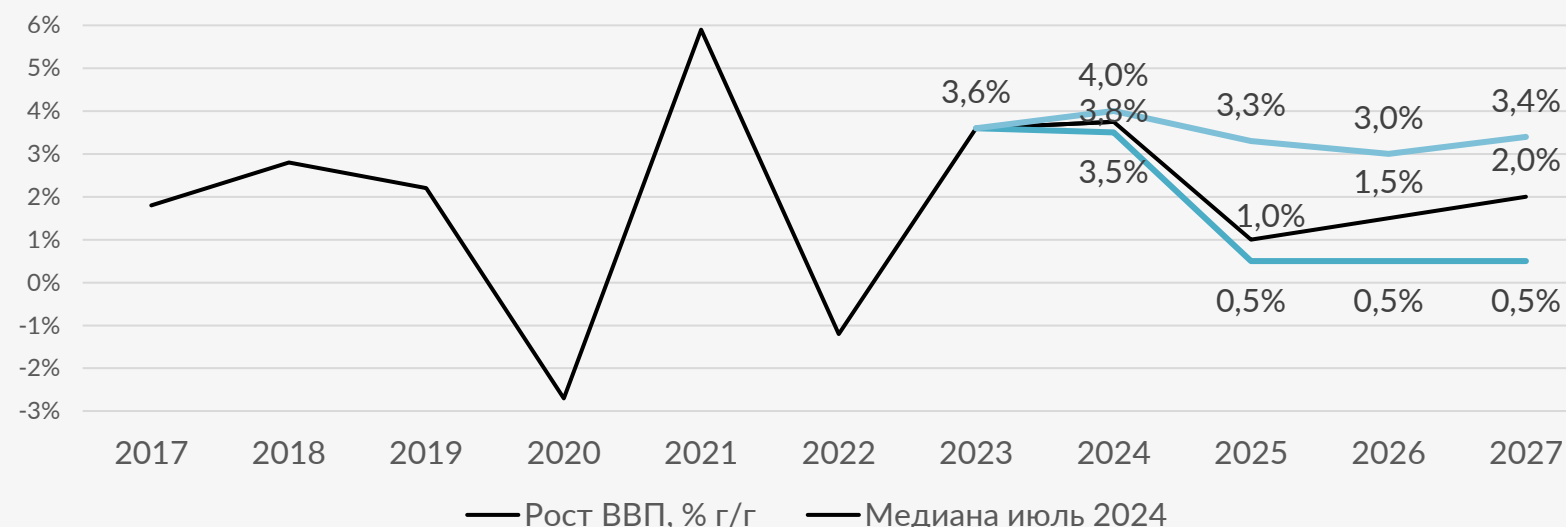
Программы льготного кредитования меняются

При высоком уровне ключевой ставки наличие программ льготного кредитования влияет на величину спроса по приобретению жилой недвижимости, а также косвенно влияет на спрос на площадки и активность девелоперов в жилом и коммерческих сегментах.

Правительство отменяет льготную ипотеку с 01.07.2024 г. по ставке 8% и изменяет правила для семейной ипотеки, сделав поддержку более адресной. Отмена льготной ипотеки приведёт к снижению платежеспособного спроса на первичное жильё, но к пропорциональному снижению цен не приведёт. Это связано с тем, что практически всё жильё (97%) строится с использованием счетов эскроу. У застройщиков нет возможности самостоятельно маневрировать ценами, так как ценовая политика, объёмы продаж и скидок в рамках договора проектного финансирования не могут быть изменены без полного пересмотра самого договора.

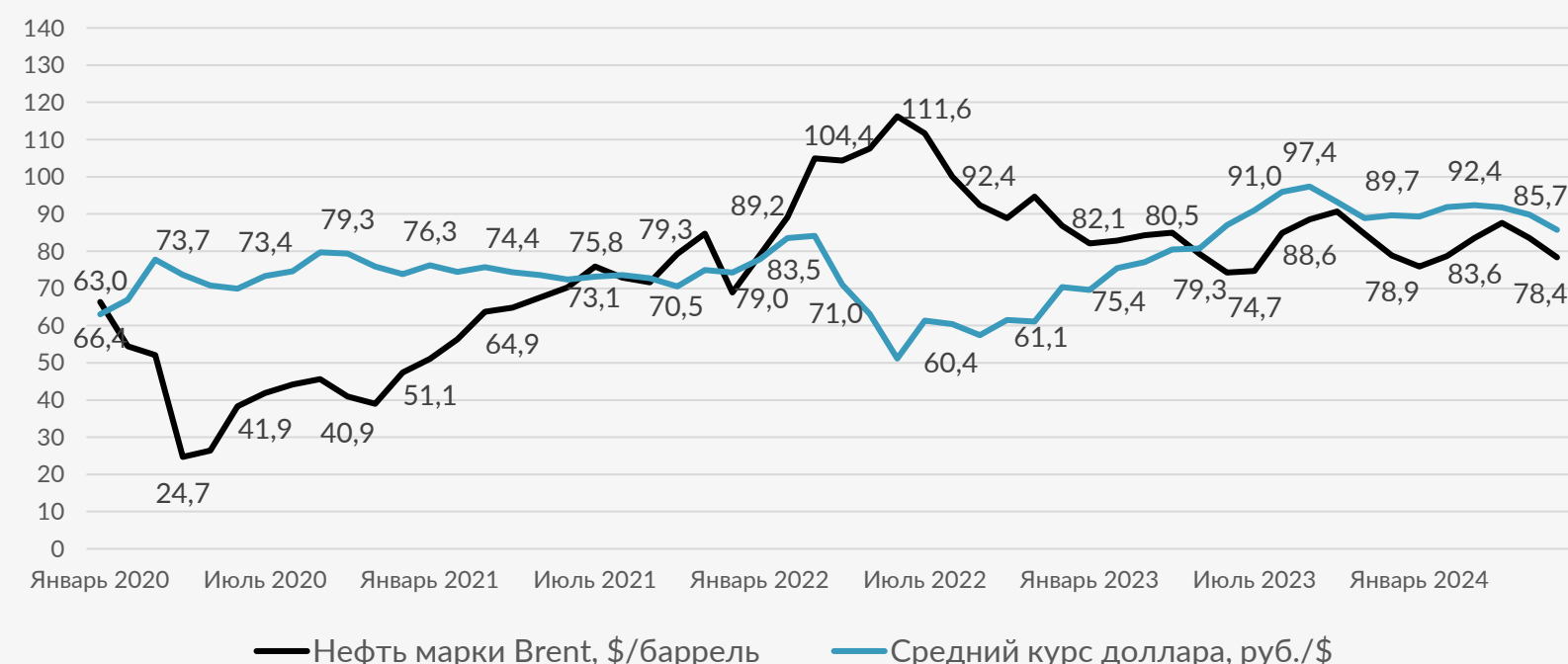
Девелоперы жилой недвижимости также активно продолжают осваивать проекты в коммерческих сегментах, работая с местами приложения труда (МПАТ) – с проектами логистических комплексов, офисных и торговых центров, учреждений образования, культуры и спорта, а также промышленных предприятий.

Рост ВВП и прогноз до 2027 г.



Инвесторы, развивающие гостиницы, МФК, круглогодичные парки развлечений и горнолыжные курорты, благодаря программе льготного кредитования туристической инфраструктуры получают проектное финансирование на выгодных условиях по ставке не более 3% + 30% ключевой ставки ЦБ РФ.

Динамика курса доллара США и цены на нефть



Источник: ЦБ, Росстат, ru.investing.com

Макроэкономические тренды

Наблюдается устойчивый спрос на интересные активы во всех сегментах коммерческой недвижимости

Участники рынка оптимистично оценивают перспективы рынка коммерческой недвижимости в 2024 г. – так, в 1П 2024 г. рост спроса и снижение вакансии наблюдается во всех ключевых секторах коммерческой недвижимости.

Высокая деловая активность в стране стимулирует спрос на недвижимость и способствует реализации накопленного потенциала в отрасли.

Ключевые тренды на инвестиционном рынке недвижимости

Жилой сегмент

194,1 млрд руб.

В проектах комплексного освоения территории девелоперы зачастую вовлечены в совместную реализацию проектов. Сохранился интерес застройщиков к крупным активам, как альтернатива проектам комплексного освоения территории.

Офисный сегмент

90 млрд руб.

Спрос остаётся на высоком уровне. Вакансия снижается. Ставки аренды растут. Покупка офисов под собственные нужды. Покупка офисов в мелкую нарезку.

Складской сегмент

57 млрд руб.

Спрос остаётся на высоком уровне. Вакансия околонулевая. Ставки аренды растут. Повышенная доходность на фоне высокого спроса и дефицита свободных площадей.

Торговый сегмент

52,2 млрд руб.

Инвестиционная активность стабилизируется. Интерес инвесторов к региональным рынкам растёт. Высокий спрос и снижение вакансии. Тенденция на строительство ТЦ малого формата.

МФК

35,9 млрд руб.

Гостиничный сегмент

18,25 млрд руб.

Высокая активность инвесторов в сегменте сохраняется. Рост туризма в России.

Источник: Ricci

Выход иностранных инвесторов с рынка России практически закончился. Доля иностранного участия в инвестициях в коммерческую недвижимость минимальная за всю историю существования профессионального рынка коммерческой недвижимости в России.



Основные тенденции и направления для инвестиций

В 1П 2024 года сохраняется инвестиционная активность на рынке недвижимости России

За 1П 2024 г. объём прямых инвестиций в недвижимость составил 447,4 млрд рублей*, что на 2% ниже значения 1П 2023 (458,4 млрд рублей).

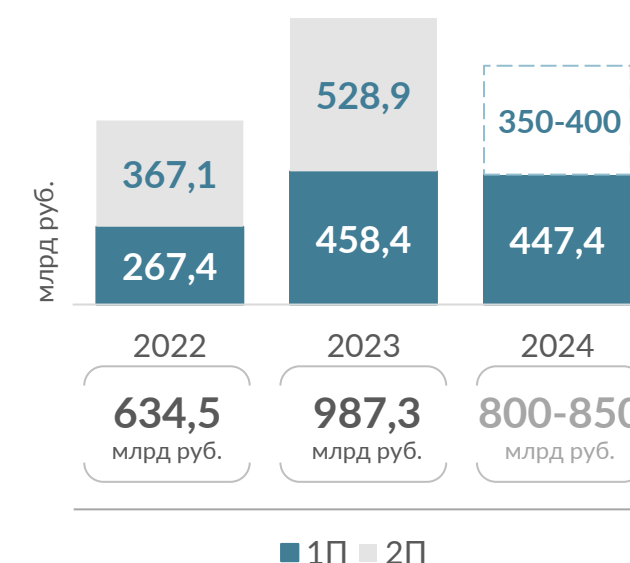
Сделки с аукционов составили 94,5 млрд руб. или 42% от общего количества инвестиционных сделок в недвижимость. При этом 74,8 млрд руб. (или 79,2%) сделок пришлось на площадки под девелопмент, 15,8 млрд руб. (или 16,7%) на сделки с офисной недвижимостью и на торговую, складскую и гостиничную пришлось 1,5 млрд, 1,4 млрд и 1,0 млрд руб. соответственно.

Объём инвестиций в недвижимость России, 2022-2024 гг.

Этот показатель включает в себя:

- все формы коммерческой недвижимости;
- участки под девелопмент всех сегментов;
- приобретение компаний, владеющих преимущественно объектами недвижимости;
- сделки по всем регионам, с выделением объема по Московскому региону и Ленинградской области

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.

Основные тенденции

По итогам 1П 2024 г. в структуре объема инвестиций по сегментам участки под девелопмент* (жилую и коммерческую недвижимость) продолжают занимать лидирующую позицию. Доля вложений в земельные участки составила 59% от общего объема инвестиций в недвижимость или 263,1 млрд руб., что на 57% больше чем за 1П 2023 г.

В течение 2023 г. иностранные собственники продавали свои дорогостоящие торговые активы. Именно санкции в отношении России простимулировали такую активность в торговом сегменте и послужили причиной перехода знаковых трофейных активов на российском рынке в руки новых собственников.

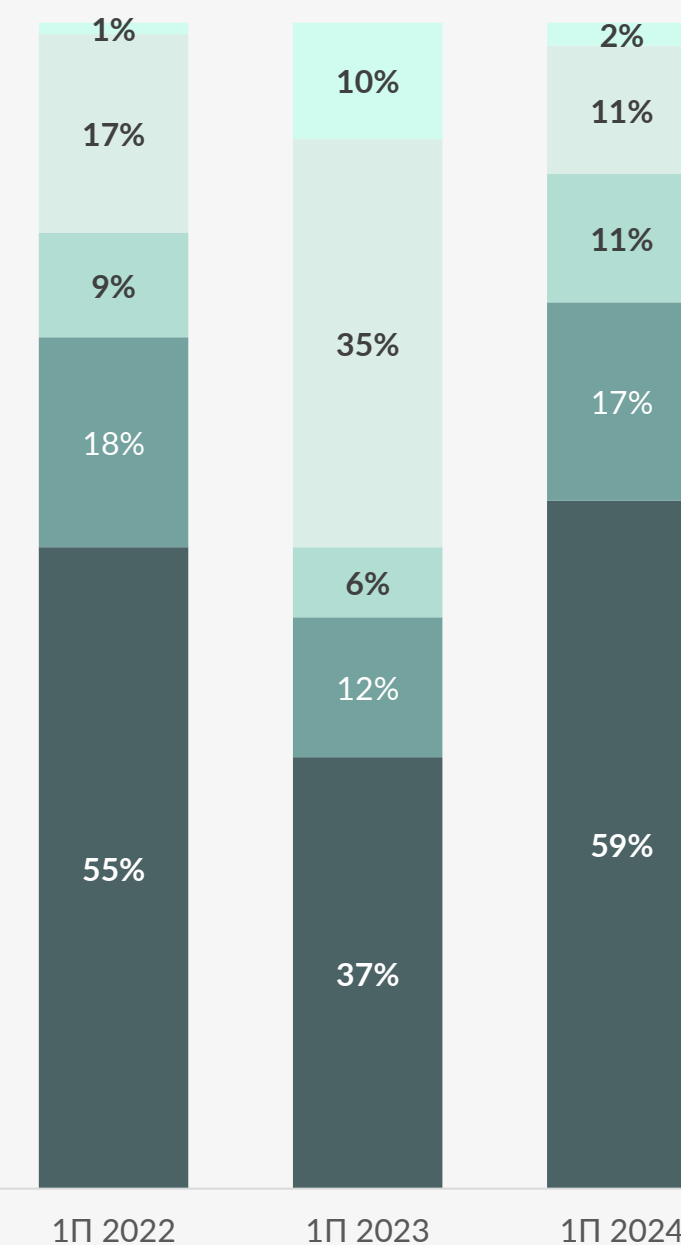
Как следствие, в данном сегменте был зафиксирован максимальный за последние 10 лет объем инвестиций, а именно 161,3 млрд рублей за 1П 2023 г. (рост в 3,5 раза г/г) или 35% от общего объема. Знаковыми сделками за 1П 2023 г. стали покупка инвестфондом Valchug Capital у американской компании Hines ТРЦ Метрополис и компанией ТПС Недвижимость ТРЦ Columbus.

В 1П 2024 г. объем сделок с торговой недвижимостью снизился на 69% относительно 1П 2023 г. и составил 49,6 млрд руб. Знаковая сделка – входящая в Auchan компания Seetrus продала 40 торговых объектов (ТЦ Акварель, ТЦ Тройка, прикассовые зоны в Auchan).

Таким образом, ввиду перераспределения крупных сделок, структура инвестиций по сегментам в 1П 2024 г. претерпела изменение в сторону роста доли девелопмента (на 22 п.п. до 59%), офисного (на 5 п.п. до 17%) и складского (на 5 п.п. до 11%) сегментов, соответственно, за счет снижения доли сегментов торговой и гостиничной недвижимости.

В 2023 г. в связи с геополитическими тенденциями пройден пик активности выхода иностранных инвесторов из российских активов. Соответственно, в 2024 г. доля инвестиций в выкуп активов у иностранных инвесторов продолжит снижаться и уже не будут сильно влиять на структуру прямых инвестиций в недвижимость в России.

Структура объема инвестиций по сегментам



* Площадки под девелопмент включают площадки под строительство жилья, офисов, складов, торговых объектов, гостиниц

Основные тенденции

Традиционно основной объём инвестиций пришёлся на Московский регион – 83% или 371,8 млрд руб. (рост в 1П 2024 года на 13% к 1П 2023 года).

Снизился спрос на объекты, расположенные в Санкт-Петербурге – на 28% до 35,0 млрд руб. (доля в структуре 8%). Объёмы инвестиций в недвижимость в регионах также снизились на 50% до 40,7 млрд руб. (доля в структуре 9%).

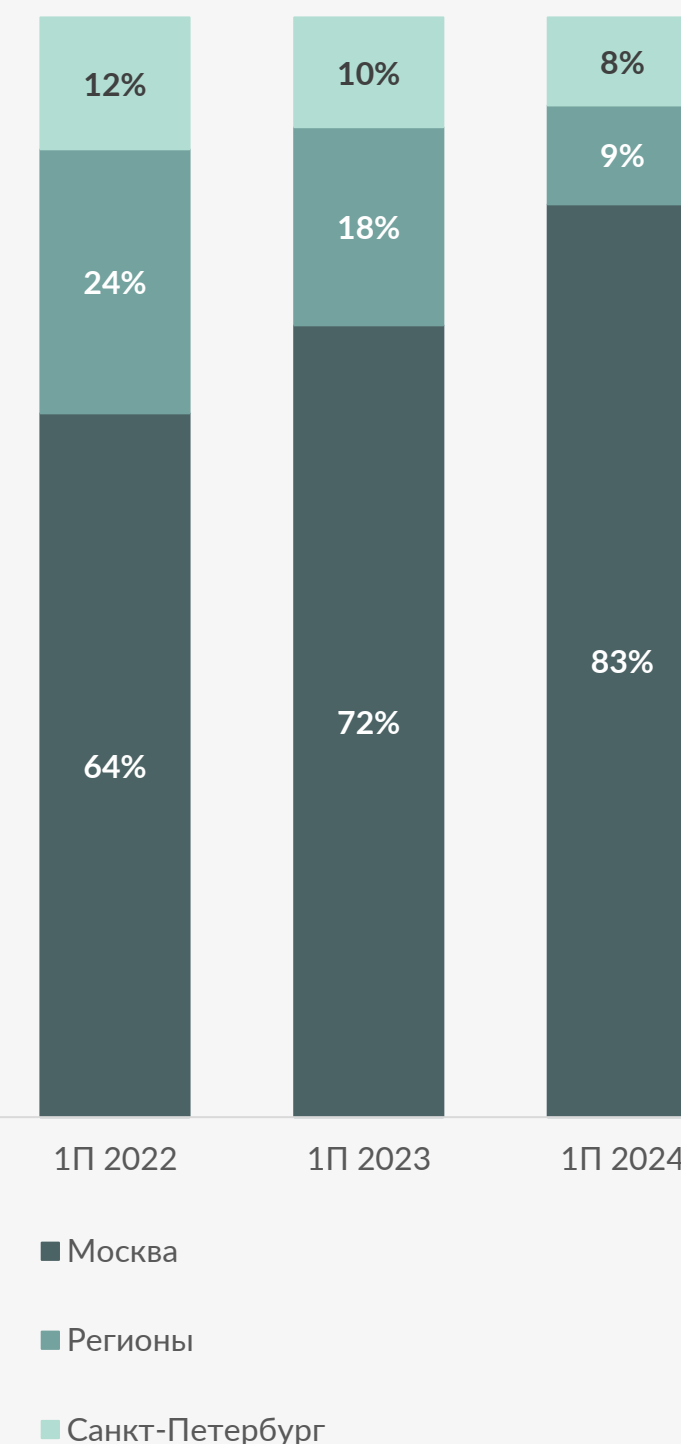
В Московском регионе основной объём инвестиций пришёлся на площадки под девелопмент (222,9 млрд руб.) и офисные объекты (72,7 млрд руб.), в регионах пользовались спросом торговые объекты (21,4 млрд руб.), площадки под девелопмент (8,9 млрд руб.), в Санкт-Петербурге - площадки под девелопмент (31,3 млрд руб.).

Растёт доля участков под девелопмент в объёме инвестиций в каждом секторе недвижимости.

В топе, как обычно, площадки под девелопмент жилой недвижимости – в них проинвестировано 194,1 млрд рублей, в площадки МФК - 35,9 млрд рублей, отдельно под строительство офисов - 13,7 млрд рублей.

При этом определение функционального зонирования и целей инвестирования имеет предварительный характер на этапе «площадки», поэтому при старте строительства структура будущего предложения будет корректироваться.

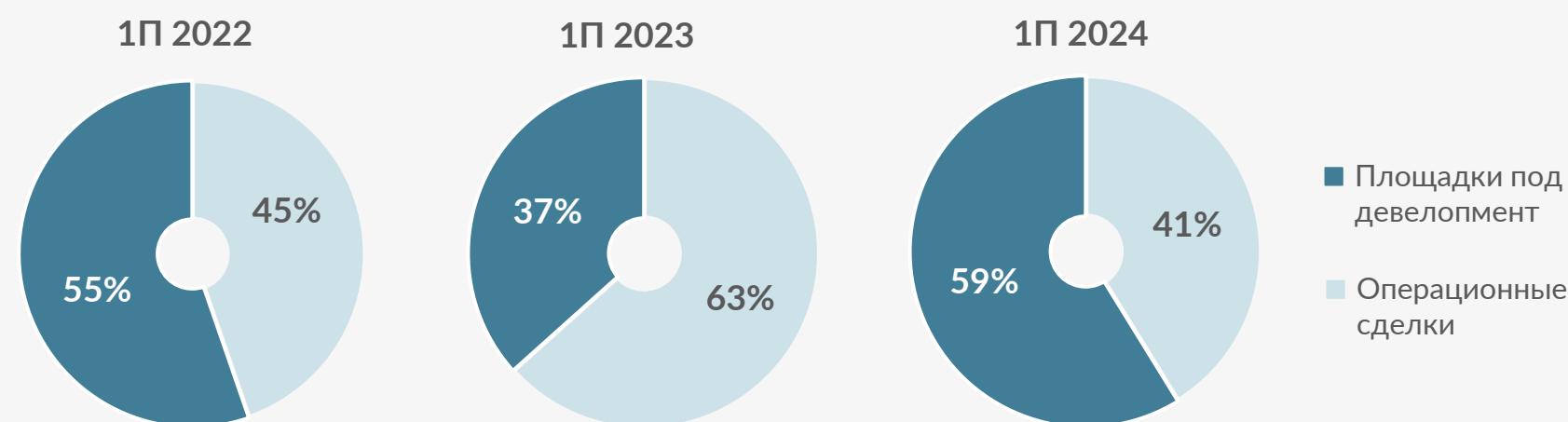
Структура объёма инвестиций по расположению



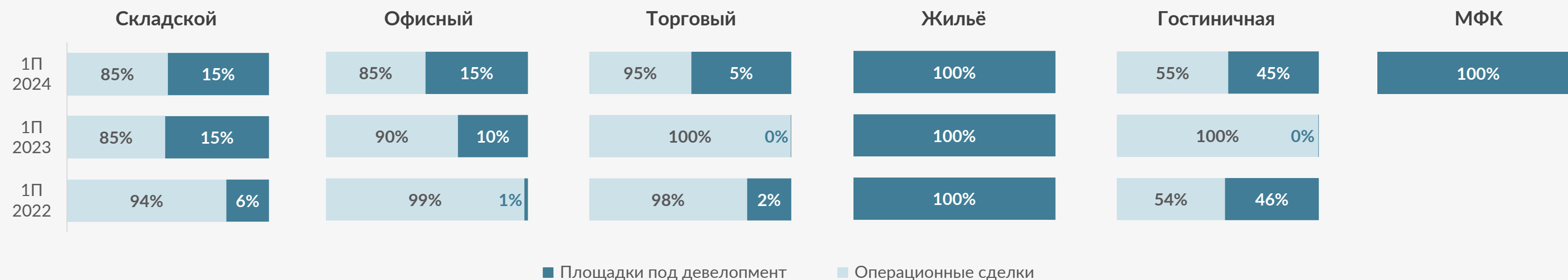
Основные тенденции

Рост доли инвестиций в девелопмент отражает благоприятный инвестиционный фон в России – несмотря на высокую ключевую ставку и дорогое фондирование проектов, инвесторы готовы вкладываться в девелопмент или, как минимум, развивать земельный банк сегодня для того, чтобы реализовать повышенную доходность в будущем.

Структура инвестиций в недвижимость в России – по степени готовности проекта



Структура инвестиций в недвижимость в России – по степени готовности проекта / по секторам*



* Сегмент строящихся объектов, по которым нет ТЭПов, определен исходя из направления деятельности девелопера/покупателя. В дальнейшем назначение объекта может быть изменено исходя из тенденций рынка и планов собственника участка.

Основные тенденции

Рост интереса инвесторов к фондам недвижимости продолжается

Качественная коммерческая недвижимость низковолатильна, защищает капитал инвесторов от инфляции и позволяет получать регулярный стабильный доход в виде арендных платежей, а «упаковка» активов в ЗПИФ даёт возможность структурировать управление, снизить операционные издержки и налоги, и, в итоге, увеличить уровень прибыли для крупных инвесторов, сократить риски для небольших частных инвесторов.

В 1П 2024 г. было заключено 6 сделок с недвижимостью в составе активов ЗПИФ, на сумму 42 млрд руб. Наибольший спрос и объём сделок был зафиксирован в складском сегменте – 96% (или 40,5 млрд руб.). Объём инвестиций ЗПИФ в торговые объекты составил 1,5 млрд руб.

- Central Properties приобрели два строящихся склада в Красноярске (65 000 м²) за 4,5-5 млрд руб. и строящийся склад в Нижнем Новгороде для OZON (150 000 м²) за 10-11 млрд руб. После введения объектов в эксплуатацию склады будут внесены в ЗПИФ под управлением Parus Asset Management (входит в Central Properties).
- УК СФН пополнила свои активы складской недвижимостью: приобрела склады OZON Обухово (150 000 м²) за 11-12 млрд руб. и в РНК Парк МКАД-М4 (128 000 м²) за 12 млрд руб.
- Aktivo купила ТЦ в Ульяновске (18 230 м²) за 1,5 млрд руб.

Примеры доходности по ЗПИФ в 1П 2024 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	12,4%	8,3%	20,7%
ПАРУС-ЛОГИСТИКА	13,4%	18,5%	31,9%
ПАРУС-ДВИНЦЕВ	9,9%	5,0%	14,9%
СФН - Коммерческая недвижимость	10,1%	18,7%	28,8%
СФН - Современный Арендный бизнес	10,5%	9,4%	19,9%
СФН - Современный Арендный бизнес 3	8,7%	9,3%	18,0%
СФН - Современный Арендный бизнес 7	9,3%	6,6%	15,9%
СФН - Современная Коммерческая недвижимость	11,3%	6,3%	17,6%
СФН - Современный 8	7,2%	2,3%	9,5%
Сбережения плюс - Рентный доход	8,9%	9,1%	18,0%
Сбережения плюс - Рентный доход 2	10,8%	0,4%	11,2%
Сбережения плюс - Рентный доход ПРО	7,7%	17,6%	25,3%

* Стоимости сделок приведены на основе информации из публичных источников и оценок специалистов Ricci | Консалтинг и оценка

Недвижимость в ЗПИФ

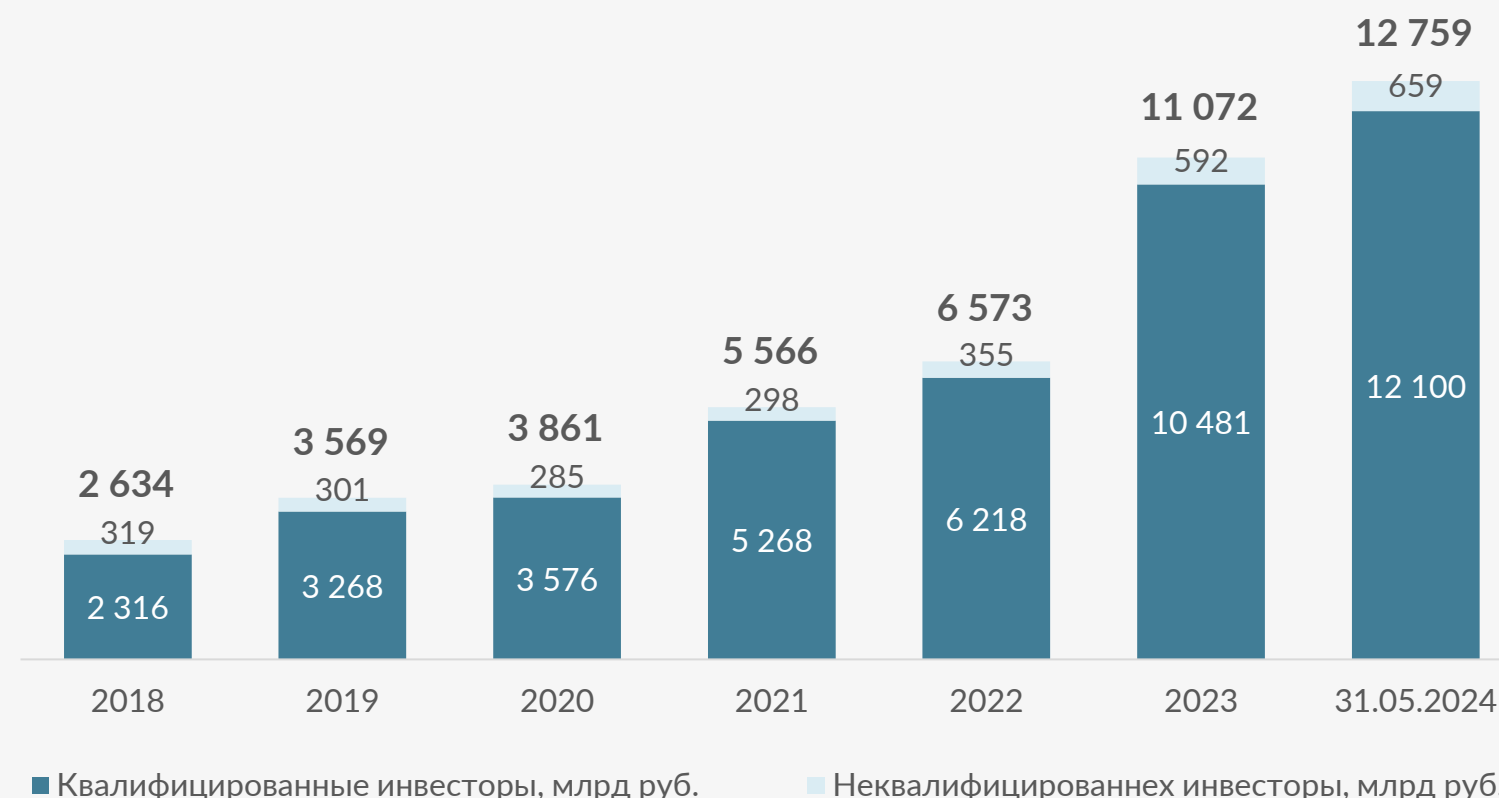
На конец мая 2024 г. стоимость чистых активов (СЧА) в ЗПИФ, содержащих в своём составе недвижимость, выросла до 12,8 трлн рублей (на 1,7 трлн рублей или 15,2% к концу 2023 г.).

При этом СЧА в ЗПИФ для квалифицированных инвесторов росла более динамично, чем СЧА в ЗПИФ для неквалифицированных инвесторов – на 15,5% (1,6 трлн руб.) и 11,4% (68 млрд руб.) соответственно.

Доля недвижимого имущества в составе ЗПИФ (недвижимости, рентных, комбинированных) составила 15% или 1,93 трлн рублей.

В 1П 2024 г. было сформировано 2 новых ЗПИФ недвижимости для неквалифицированных инвесторов: ЗПИФ «Альфа-Капитал Складская коллекция», ЗПИФ «Новая Ливадия», и ещё 1 находился на стадии формирования – ЗПИФ «Активо двадцать». Для сравнения за весь 2023 год на рынок вышло 8 фондов.

Динамика стоимости чистых активов (СЧА) в ЗПИФах в 2018-2024 гг.



Динамика активов недвижимости в ЗПИФах в 2018-2024 гг.



Учтены: ЗПИФ недвижимости, рентные, комбинированные

Источник: Банк России

Недвижимость в ЗПИФ

По итогам 5 месяцев 2024 г. продолжился тренд на рост ЗПИФ для квалифицированных инвесторов и сокращение количества ЗПИФ для неквалифицированных инвесторов.

К маю 2024 г. количество ЗПИФ для квалифицированных инвесторов, в состав которых включена недвижимость, выросло до 2087 шт. (рост на 8% или на 151 ЗПИФ к 2023 г.), а количество ЗПИФ для неквалифицированных инвесторов снизилось до 159 шт. (уменьшение на 4% или на 6 ЗПИФ к 2023 г.).

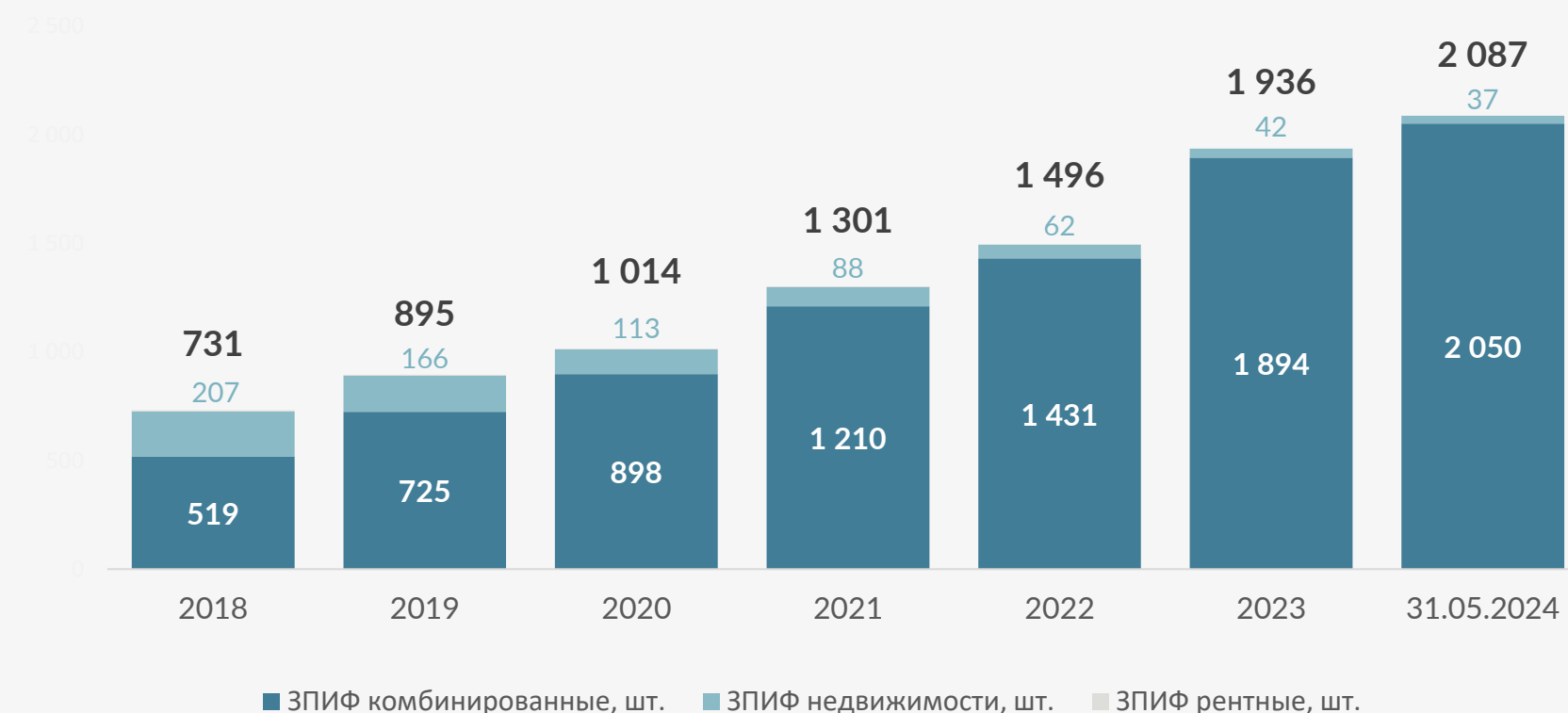
За прошедшие 5 месяцев 2024 г. было сформировано 156 комбинированных ЗПИФ, что на 20% больше количества новых фондов в январе-июне 2023 года (для сравнения за весь 2023 год на рынок вышло 463 фонда).

Комбинированные ЗПИФ – это фонды исключительно для квалифицированных инвесторов. Их число непрерывно растёт и будет расти дальше. Комбинированные фонды позволяют реализовывать самые разнообразные инвестиционные проекты в «value-added» и более рискованных стратегиях и привлекать для этих целей кредитные ресурсы. ЗПИФ рентные и недвижимости, паи которых не ограничены в обращении, дают возможность только покупать, владеть и продавать готовую недвижимость и получать либо рентный доход, либо доход от перепродажи активов.

Количество ЗПИФов – для неквалифицированных инвесторов в 2018-2024 гг.



Количество ЗПИФов – для квалифицированных инвесторов в 2018-2024 гг.





Инвестиции в девелопмент

1П 2024 г. стал рекордным по объёмам инвестиций в площадки под девелопмент.

Девелоперы сохраняли активность в части приобретения площадок в свои земельные банки.

Спрос на участки вырос, несмотря на жесткую денежно-кредитную политику ЦБ в 1П 2024 г. – не только на жилые проекты, но и на участки под МПТ (офисы, склады).

Объём вложений в земельные участки увеличился по сравнению с 1П 2023 г. на 57% и составил 263,1 млрд. руб. (включает земельные участки, предназначенные для строительства жилья, гостиниц, складов, офисов, торговой недвижимости, а также объекты под редевелопмент).

Инвестиции в девелопмент

Девелоперы продолжили совместную реализацию крупных проектов.

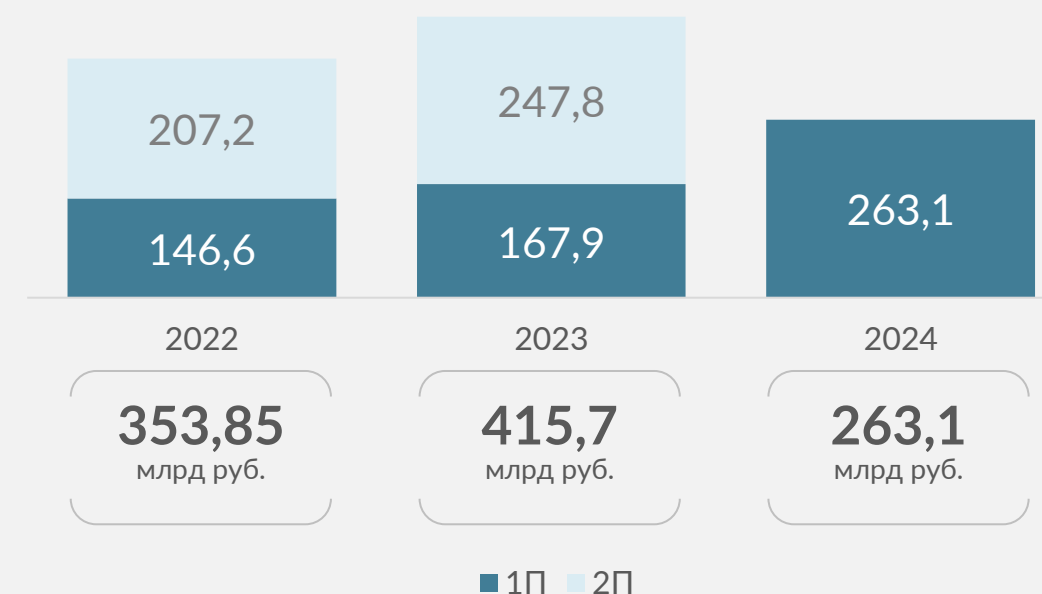
- Capital Group и Novametrix построят в Москве на 2,37 га на пр. Вернадского 154 тыс. м² недвижимости, из которых 138,6 тыс. м² – жильё.
- Level Group привлек ГК «Отрада» к участию в проекте строительства ЖК «Город в лесу», расположенного в Красногорском районе Подмосковья, где на участке 80 га планируется строительство около 1 млн. м².
- Plus Development вошла в проект комплексного развития территории Северного речного порта в Москве, выкупив у Capital Group и «Кортрос» 0,42 га под строительство бизнес-центра площадью 48,2 тыс. м².

За 2022-2023 г. почти все иностранные собственники вышли из российских активов. В 1П 2024 г. мы увидели только одну сделку с иностранным собственником, при этом продажа актива не была связана с санкциями в отношении России.

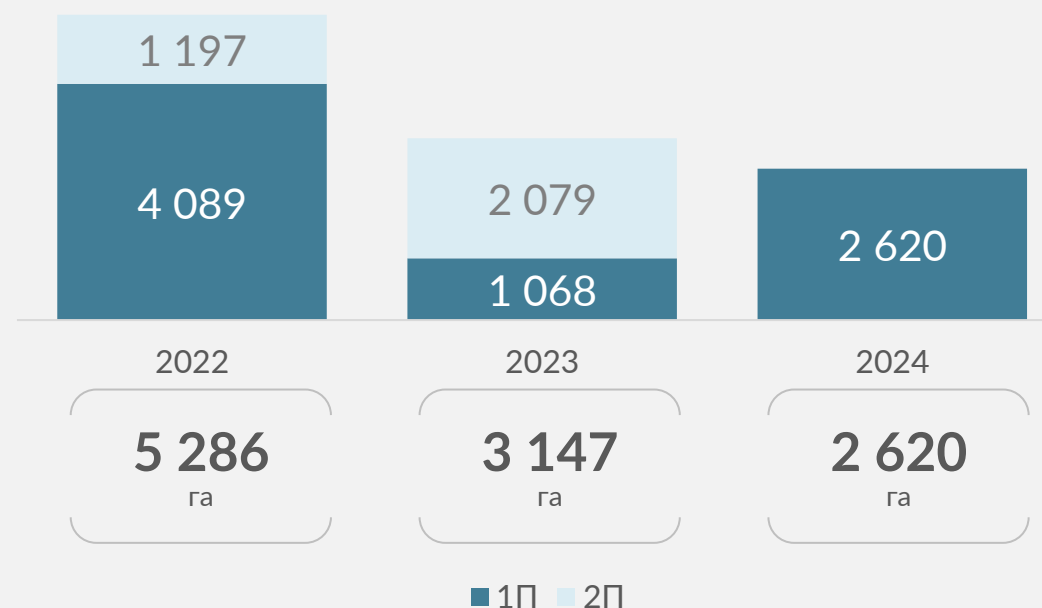
Один из крупнейших операторов жилой недвижимости Китая Vanke Group продала ГК «Киевская площадь» многофункциональный комплекс зданий Императорского Московского воспитательного дома на Москворецкой набережной (проект «Бецкой») вблизи парка Зарядье площадью 113 тыс. м².

После реконструкции площадь должна увеличиться до 173 тыс. м². Здесь ожидается строительство гостиничного комплекса с апартаментами и инфраструктурой.

Динамика объёма инвестиций в площадки под девелопмент



Динамика объёма 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

2 620 га

общая площадь участков, которые приобрели в 1П 2024 г. в России

1 996 га

приобретено под жилую застройку в России

263,1

млрд руб.

общая сумма сделок

59 %

доля сделок от общего объема контрактов за 1П 2024 г.

Источник: Ricci

- Некоторые девелоперы жилья с интересом рассматривают реализацию гостиничной функции в дополнение к своим проектам, особенно учитывая льготные условия финансирования в этом сегменте.

- **Рост инвестиций московских девелоперов в участки регионов**

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

- **Рост интереса региональных застройщиков к Московскому рынку**

В 1П 2024 г. доля региональных девелоперов выросла до 36,5% (81,5 млрд руб.) от общего объёма инвестиций в площадки под девелопмент в Московском регионе (222,9 млрд руб.). По итогам 2023 г. – было 13%.

В 1П 2024 г. региональные компании активно покупали участки под жилую застройку – фирма «Некрасовка центр», связанная с петербургским девелопером «Лидер групп», приобрела 32,5 га (р-н Некрасовка, Москва) для строительства 610 тыс. м² жилой недвижимости, краснодарский ПФК «Русь» - 31 га (Симферопольское шоссе Подмосковья, для строительства ИЖС), краснодарский AVA Group - 4,78 га (северо-запад Москвы, для строительства торгового центра), ЮгСтройИнвест из южного региона купил 4,6 га (р-н Куркино, Москва) для строительства 162,5 тыс. м² недвижимости.

Региональные застройщики используют возможность приобретения площадки с документами у игроков, для которых актив не является профильным, или выпадает из продуктовой линейки, или же такая продажа становится возможностью решения проблемы с ликвидностью.

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

Инвестиции в девелопмент

■ Рост интереса застройщиков к инвестициям в территории для комплексного развития (КРТ)

В 1П 2024 г. объем инвестиций в проекты КРТ как под жилую, так и общественно-деловую застройку вырос в 12 раз по сравнению с 1П 2023 г. и составил 51,3 млрд руб. Доля проектов КРТ в общем объеме инвестиций в земельные участки увеличилась до 19,5% по сравнению с 2,6% за аналогичный период 2023 г.

Группа Эталон расширяет региональное присутствие, завершив сделку по приобретению 65% доли в совместном предприятии, созданном для реализации на участке свыше 300 га крупного строительного проекта в Железнодорожном районе Ростов-на-Дону. Ожидаемая реализуемая площадь 1 этапа проекта составит свыше 2 млн м².

Краснодарский девелопер Dogma приобрёл четыре участка на 260 га в Ленинградской области бывшего обанкротившегося сельхозкооператива «Цветы». Три участка под строительство промышленно-логистического парка, один – СХ назначения.

■ Рост реализации земельных участков на аукционах

Доля сделок среди площадок под девелопмент, реализованных на аукционах, в общем количестве по итогам 1П 2024 г. составила 41%. Ожидается рост данного показателя.

Одна из крупнейших сделок в девелопменте реализована на аукционе — «Страна девелопмент» купила участок во 2-м Красногвардейском проезде в Москве (1,25 га).

■ Жилые девелоперы продолжали осваивать рынок коммерческой недвижимости

В связи с запуском в 2020 г. в Московском регионе программы создания мест приложения труда (МПТ) девелоперы, специализирующиеся на строительстве жилой недвижимости, приобретали земельные участки под строительство коммерческих и социальных объектов, желая взамен получить уменьшение платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка под жилищное строительство.

В 1П 2024 г. краснодарской девелопер ГК «Инсити» приобрёл два участка (35 га и 15,8 га) в Богородском округе Московской области для строительства крупного логистического хаба.

Девелопер AVA GROUP приобрёл 4,78 га на северо-западе Москвы (пересечение МКАД с Таллинской улицей) для строительства 45 тыс. м² торгового центра.

Тюменский девелопер «Страна девелопмент» построит производственно-промышленный комплекс площадью 37 тыс. м² на Новосходненском шоссе Подмосковья.

■ Интерес девелоперов к региональным рынкам

Внимание девелоперов расширилось в сторону Ленинградской области и регионов. Причиной стали рост спроса на жилье в Ленинградской области и регионах, где бюджет покупки ниже, чем в двух столицах России, и есть большое количество привлекательных участков для комплексного освоения территории, которые можно приобрести более дешево, чем в Москве, или договориться о долевом участии в проекте с землевладельцем.

Девелопер Gloxax выкупил 174 га в деревне Михайловке (около Красного Села, Ленинградская область) и планирует построить ЖК комфорт-класса площадью 1,5 млн. м² (952 тыс. м² жилья, объекты инфраструктуры - школы, детские сады, поликлиники и пр.).

За 1П 2024 г. объёмы инвестиций в региональные участки выросли до 8,9 млрд руб. – куплено 552,7 га под строительство 3,76 млн. м² жилой, офисной и складской недвижимости.

Инвестиции в девелопмент

По итогам 1П 2024 г. участки под девелопмент жилой недвижимости продолжают занимать лидирующую позицию в структуре инвестиций в земельные участки, достигнув по итогам 1П 2024 г. суммарного объема 194,1 млрд руб.

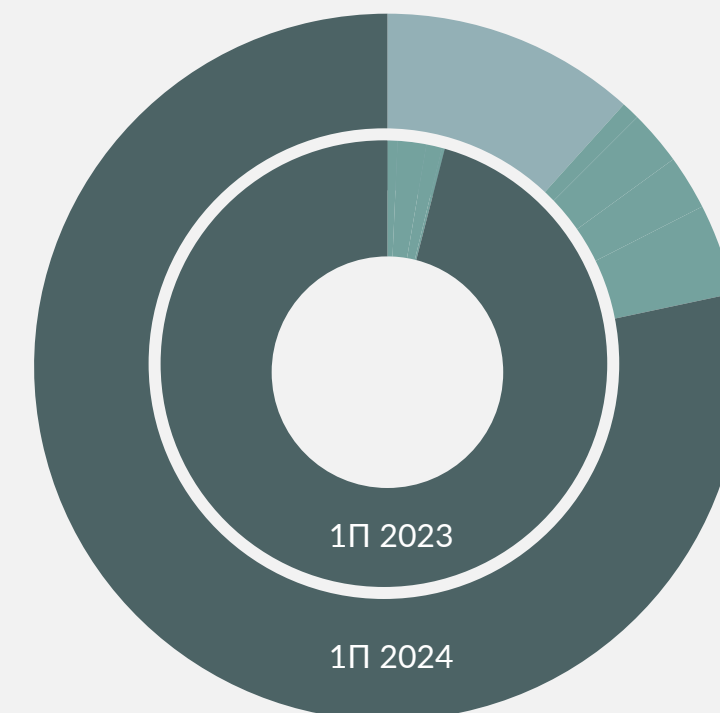
Несмотря на рост инвестиций в площадки под девелопмент жилой недвижимости на 24% к 1П 2023 г. (до 194,1 млрд руб.), их доля в общем объеме сделок с земельными участками снизилась до 74% (с 93% в 1П 2023 г.).

Тем не менее 74% от общего объема инвестиций в девелопмент (или 3 сделки из 4 с земельными участками) – были сделками с площадками под строительство жилой недвижимости.

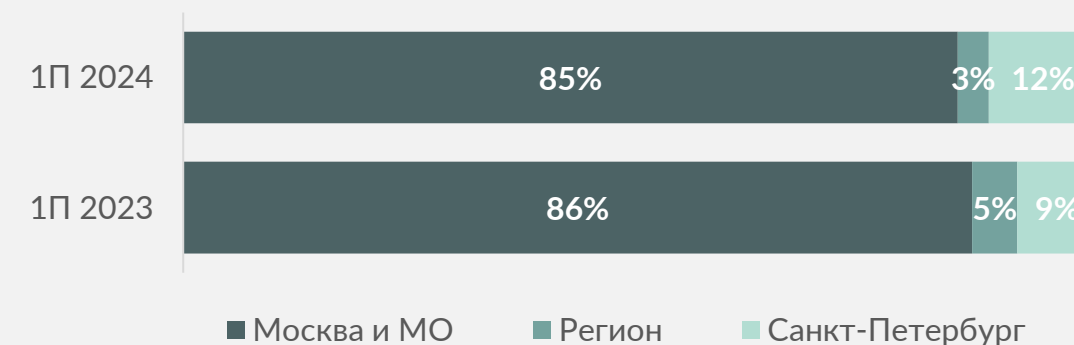
Традиционно основной объем инвестиций в площадки под девелопмент пришёлся на Московский регион – 85% или 222,9 млрд руб. (рост 54% к 1П 2023 г. или на 78 млрд руб.).

Вырос спрос на земельные участки, расположенные в Санкт-Петербурге и регионах. В 1П 2024 г. объем инвестиций в земельные участки Санкт-Петербурга вырос на 112% до 31,3 млрд руб. (прирост составил 16,5 млрд руб. в абсолютном выражении), а в земельные участки других регионов по России – вырос на 7% до 8,9 млрд руб.

Структура объема инвестиций по сегментам



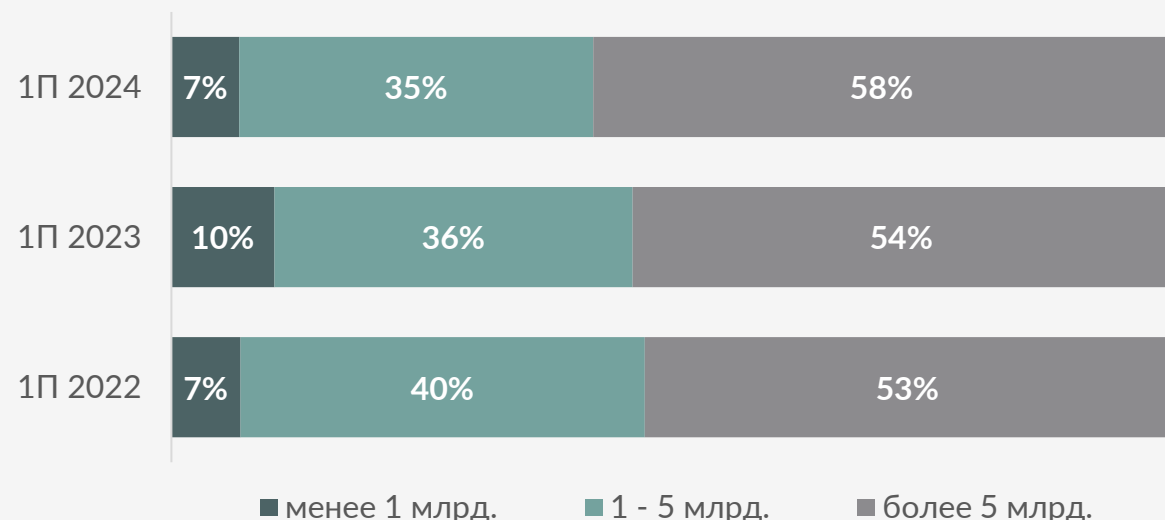
Структура объема инвестиций по расположению



Источник: Ricci

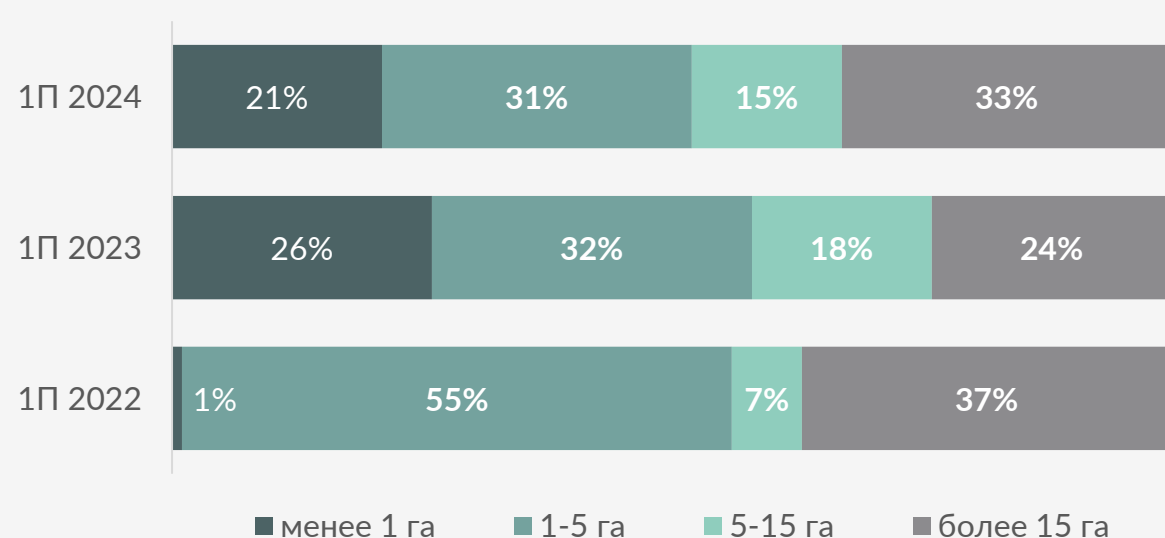
Инвестиции в девелопмент

Структура спроса по размеру сделок



Каждая третья сделка была реализована с участками площадью более 15 га - 33% от общего объёма.

Структура спроса по размеру участка



Источник: Ricci

Размер сделок как по площади земельного участка, так и по объёму проинвестированного капитала в абсолютном выражении растёт, несмотря на дорогое финансирование, связанное с высокой ключевой ставкой в 18%.

В 1П 2024 г. увеличился спрос на участки стоимостью более 5 млрд руб. Относительно 1П 2023 г. показатель вырос на 4 п.п. и составил 58% от общего объёма. Значительно снизилась доля сделок с участками стоимостью менее 1 млрд руб.

- Крупнейшие сделки по объёму инвестиций – BMS Development Group купила площадку площадью 7,94 га под строительство ТПУ «Минская», Smineх приобрела участок площадью 5,6 га на территории БЦ «Московский шёлк», «Страна девелопмент» купила 1,25 га земли во 2-м Красногвардейском проезде в Москве.

По сравнению с 1П 2023 г. снизилась доля транзакций в объекты общей площадью до 15 га.

- Крупнейшие сделки по размеру купленного участка – ГК Самолёт приобрёл 668 га рядом с Домодедово (Московская область) для реализации проекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС), Группа Эталон в партнёрстве планирует реализовать проект в Железнодорожном районе Ростов-на-Дону на участке свыше 300 га, а краснодарский девелопер Dogma приобрёл четыре участка на 258 га в Ленинградской области.

Инвестиции в девелопмент

Крупные сделки с земельными участками под застройку / по приобретению компаний в России за 1П 2024 г.

Адрес площадки	С участка	Покупатель
Минская улица, Москва	7,94 га	BMS Development Group
BMS Development Group купила на аукционе площадки под строительство ТПУ «Минская» в рамках которого может появиться премиальный жилой микрорайон на 300 000 кв.м, из которых 150 000 кв.м займет жилье, остальное – коммерческие и социальные объекты.		
Саввинская набережная, Хамовники, Москва	5,6 га	Sminex
Sminex стала новым владельцем делового квартала «Московский шелк» в Хамовниках. На территории квартала появится жилой комплекс общей площадью 125 000 кв. м, который будет включать в себя реконструированные здания и новые строения, а также объекты инфраструктуры. Начало строительства запланировано на 2026 год.		
2-й Красногвардейский проезд, Москва	1,25 га	Страна девелопмент
На приобретенной площадке девелопер планирует построить две жилые башни высотой 450 м. Их общая площадь составит 280 830 кв. м, из которых 232 000 кв. м – квартиры. Территория является частью проекта «Сити-2» рядом с «Москва-Сити».		
д. Михайловка (около Красного Села), Ленинградская область	174 га	Glorax
Компания планирует построить на этой территории масштабный жилой проект комфорт-класса общей площадью более 1,5 млн кв. м. Там появится около 28 000 квартир на 952 000 кв. м, остальное – объекты инфраструктуры.		
Коммунарка, Москва	6,6 га	ГК Самолет
Девелопер стал победителем торгов по правам на землю, на которой, согласно документации, можно возвести около 600 000 кв. м жилой и коммерческой недвижимости. Столичные власти позиционируют проект как аналог делового центра «Москва-Сити» на Пресненской набережной.		
ул. Радиостанция № 2 в Новосибирске	35 га	ГК Самолет
«Земельный участок в развивающемся районе Новосибирска, в окружении жилой застройкой, коммерческие объекты. Транспортная доступность, отличное расположение относительно города».		
ЖК «Город в лесу», Отрадное, Московская область	более 80 га	Level Group
Level Group выкупила проект строительства жилого комплекса «Город в лесу» в поселке Отрадное недалеко от Красногорска в Подмосковье, в настоящий момент название ЖК изменено на «Level Лесной». В марте также стало известно, что для реализации проекта Level привлекли партнера в лице ГК Отрада, специализирующегося на девелопменте в Подмосковье. Так как у Level это первый проект за пределами Москвы, данное сотрудничество поспособствует его успешной реализации.		

Источник: Ricci



Инвестиции в коммерческую недвижимость

В 1П 2024 г. объём инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 184,4 млрд руб.*, что на 37% ниже показателя 1П 2023 г.

На Московский регион пришлось 81% (148,9 млрд руб.) от общего объёма сделок с коммерческой недвижимостью, на регионы – 17% (31,8 млрд руб.), на Санкт-Петербург и Ленинградскую область – 2% (3,7 млрд руб.).

Большую часть составили сделки с офисными объектами – 41% от общего объёма инвестиций в коммерческую недвижимость или 76,3 млрд руб. Инвестиции в торговый сектор составили 49,6 млрд руб. (27% всех инвестиций), в складской сектор было проинвестировано 48,4 млрд руб. (или 26% всех инвестиций).

Примеры крупнейших сделок, закрытых в 1П 2024 г.

Москва

Инвестиционный холдинг «Кама капитал» купил у американского фонда Hines Russia & Poland Fund и чешской PPF Real Estate БЦ «Метрополис»

110 000 м²

Регионы и Москва

Компания «Торговые галереи», связанная с АО «Кама капитал» купила у Ceetrus (принадлежит Auchan) 40 торговых объектов (ТЦ Акварель, ТЦ Тройка, прикассовые зоны в Auchan)

180 000 м²

Санкт-Петербург

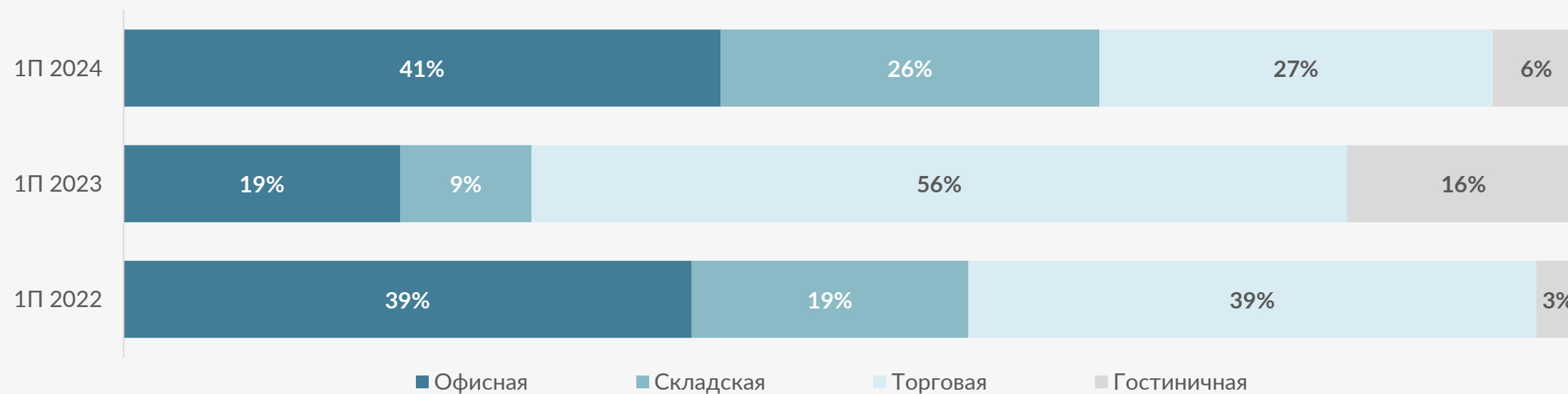
Компания «Инновации и развитие» купила у турецкого девелопера Ronesans бизнес-центр с гостиницей Crown Plaza в центре Санкт-Петербурга

17 500 м²

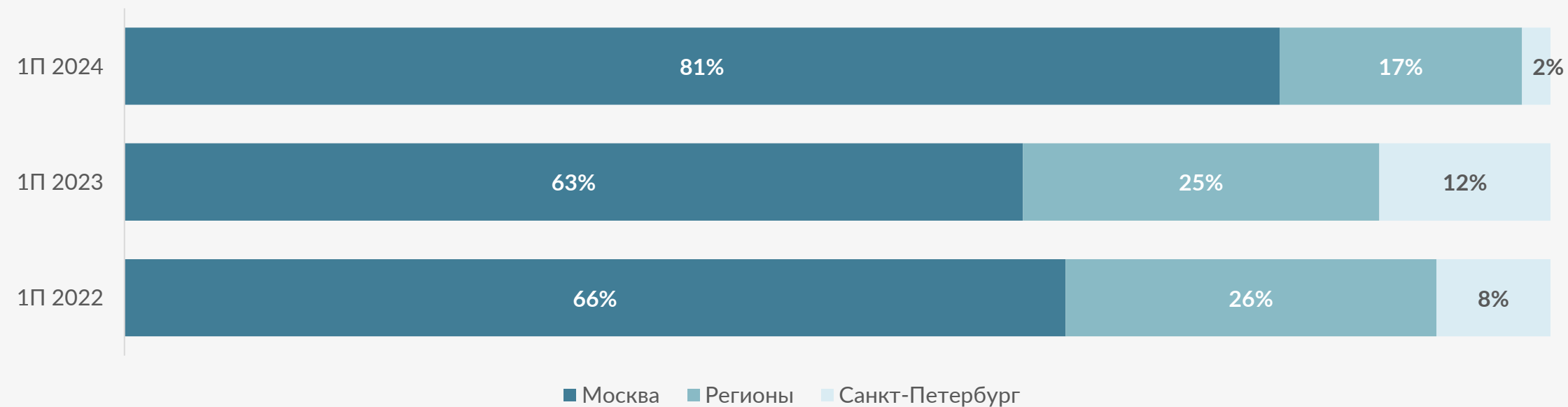
* Учитываются сделки по всем сегментам коммерческой недвижимости, в том числе сделки по приобретению апартаментов и гостиниц. Без учёта площадок под девелопмент.

Общие тенденции

Структура по объёму инвестиций в коммерческую недвижимость в России



Инвестиционные сделки на рынке коммерческой недвижимости по региону



Источник: Ricci

Инвестиции в коммерческую недвижимость

Крупнейшие инвестиционные сделки на коммерческом рынке недвижимости по России за 1П 2024 г.

Объект	Сумма сделки, руб.*	S объекта / участка	Покупатель	Продавец
Москва, БЦ «Метрополис»	30-35 млрд	110 000 м ²	АО Кама капитал	Hines Russia & Poland Fund, PPF Real Estate
Москва, Центральный детский магазин (ЦДМ)	15-17 млрд	74 117 м ²	Киевская площадь	Галс
Москва, БЦ «Стратос»	14 млрд	78 700 м ²	Мэрия Москвы	Сафмар
Московская область, склад Ozon Обухово	11-12 млрд	150 000 м ²	УК Современные Фонды Недвижимости	A2
Московская область, склад РНК Парк МКАД-М4	12 млрд	128 000 м ²	УК Современные Фонды Недвижимости	PNK Group
Московская область, склад Чашниково	7,5-8 млрд	114 027 м ²	УК Современные Фонды Недвижимости	PNK Group
Владивосток, 3* гостиница А-отель Амурский залив	2,5-3 млрд	19 340 м ²	En+ Group	Azimut Hotels
Красноярск, Складской комплекс	4,5-5 млрд	65 000 м ²	Central Properties	Megastroy
Москва, БЦ «Легион 1»	4,2 млрд	10 267 м ²	АО НЭПТ	ФК Открытие
Санкт-Петербург, БЦ «Renaissance Forum»	2,5-3 млрд	17 500 м ²	Инновации и развитие	Ronesans
Ульяновск, ТЦ «Самолет»	1,5 млрд	18 230 м ²	Aktivo	н/д

* Стоимости сделок приведены на основе информации из публичных источников и оценок специалистов Ricci | Консалтинг и оценка

Источник: Ricci

Офисный сегмент

Общий объем инвестиций в офисную недвижимость России составил 76,3* млрд руб., что на 36% больше показателя 1П 2023 г. Доля приобретенных офисных объектов недвижимости составила 41% от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость.

Покупка офисов под собственные нужды

- Наблюдается спрос среди компаний, приобретающих офисы для собственных нужд. Во втором квартале 2024 г. были совершены крупные сделки, в том числе и компаниями с государственным участием.

2 крупнейшие транзакции – это 59% всех инвестиций в офисный сектор

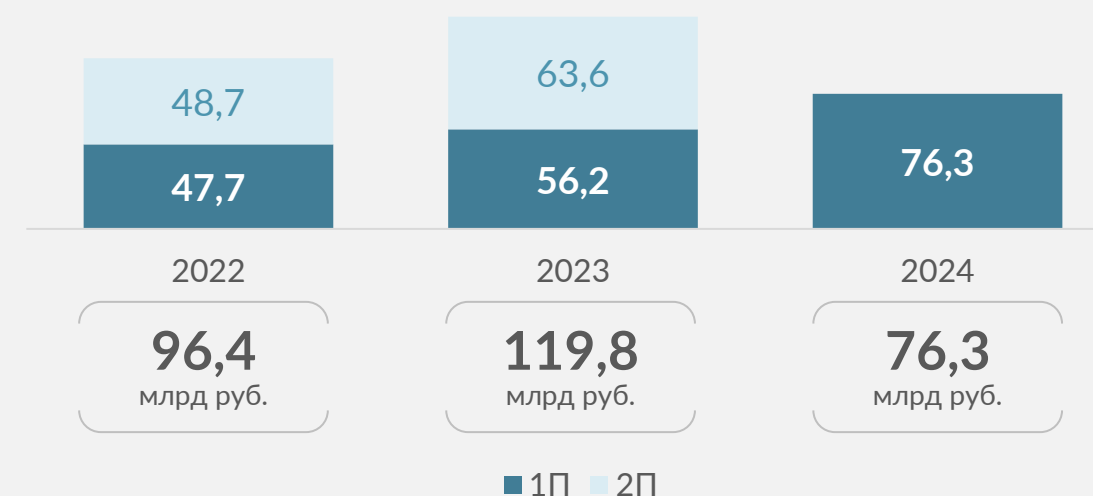
- Технополис «Москва» (контролируемый Мэрией столицы) выкупил у Группы «Сафмар» БЦ «Стратос» (79 тыс. м²) в инновационном центре «Сколково».
- Холдинг «Кама капитал» приобрел у американского фонда Hines Russia & Poland Fund и чешской PPF Real Estate БЦ «Метрополис» (110 тыс. м²).

Выход иностранных инвесторов продолжился

- Сделка по покупке у американского фонда БЦ «Метрополис» является продолжением тенденции 2022-2023 гг., когда многие иностранные компании покидали российский рынок. Однако пик активности выхода иностранных собственников российских активов пройден, и доля таких сделок в общем объеме инвестиций будет минимальна.

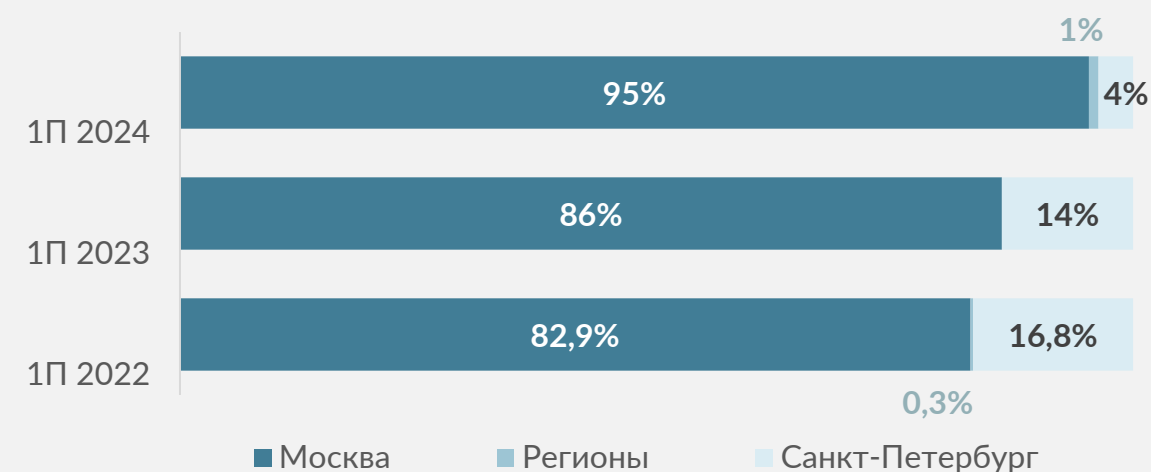
Продажа девелоперами строящихся зданий блоками и этажами способствовала появлению на рынке тренда растущего спроса на покупку офисных площадей в мелкую нарезку с небольшим чеком от 25-50 млн рублей. Многие частные инвесторы, выбирая между инвестицией в квартиру или небольшой офис, делали выбор в пользу офисного помещения, рассчитывая на потенциально более высокую рентную доходность.

Динамика объема инвестиционных сделок в офисную недвижимость в 2022-2024 гг.



Офисный сектор – лидер по объёму инвестиций в 1П 2024 г. среди вложений в коммерческую недвижимость, это максимальный результат в абсолютных значениях 1 полугодия для офисного сегмента за 2022-2024 гг.

Структура объема инвестиционных сделок в офисную недвижимость в 2022-2024 гг. – по региону



* Указаны данные по готовым операционным объектам, без учёта инвестиций (13,7 млрд руб.) в площадки под девелопмент офисных объектов.

Источник: Ricci

Офисный сегмент

Основной объем инвестиций приходится на Москву – до 95% от общего объема инвестиционных сделок в офисный сегмент.

Спрос остаётся на высоком уровне

- В 1П 2024 г. сохранился рост деловой активности со стороны покупателей и арендаторов. Растёт конкуренция за качественные офисы в аренду. В структуре спроса по типу сделки на аренду приходится 70% от общего объема сделок. Однако, во втором полугодии предполагается закрытие ряда крупных транзакций, в результате чего ожидается увеличение доли сделок купли-продажи.

Вакансия продолжает снижаться

- По результатам 1П 2024 г. доля свободных площадей снизилась до 6,7% в классе А и до 5,5% в классе В+ – относительно 1П 2023 г. на 7,2 п.п. и 3,8 п.п. соответственно. Это минимальные значения вакансии за последние 10 лет наблюдений.
- По итогам года ожидается дальнейшее снижение вакансии, несмотря на анонсируемый к вводу в эксплуатацию значительный объём офисных площадей – предполагается, что небольшая доля из нового строительства будет выведена на открытый рынок.

Ставки аренды растут

- За 1П 2024 г. ставка аренды выросла по объектам класса А на 8% (до 29,55 тыс. руб.), а по объектам класса В+ на 14% (до 20,5 тыс. руб.) относительно аналогичного периода в 2023 г. Во 2П 2024 г. ожидается продолжение роста ставок аренды, особенно в востребованных деловых локациях и бизнес-кластерах.

Динамика объёмов нового предложения и общего предложения качественной офисной недвижимости, г. Москва



Сохраняется интерес со стороны девелоперов к строительству качественных офисных объектов – 93% офисных площадей, планируемых к завершению в 2024 г. представлено объектами класса А.

В 2024 г. ожидается ввод нескольких объектов, которые суммарно с уже введенными офисными центрами могут увеличить новое предложение в г. Москва в 3-3,5 раза относительно показателя нового ввода за 2023 г.

Индикаторы рынка качественной офисной недвижимости, г. Москва (класс А/В+)

Показатели	1П 2023		2023		1П 2024		1П 2024/1П 2023	
	А	В+	А	В+	А	В+	А	В+
Объём сделок, м ²	338 600	176 500	772 000	344 800	306 600	182 900	-10% ▼	+4% ▲
Доля вакантных площадей, %	13,9%	9,3%	11,5%	8,1%	6,7%	5,5%	—	▼
Ставка аренды*, руб./м ² /год	27 500	18 000	28 200	18 400	29 550	20 500	+8% ▲	+14% ▲
Ставка капитализации, %	9,0 - 10,0%		9,0 - 10,5%		9,0 - 10,5%		—	

* Без учета НДС и эксплуатационных расходов

Источник: Ricci

Торговый сегмент

Общий объём инвестиций в торговую недвижимость России зафиксирован на уровне 49,6* млрд руб., что на 69% меньше показателя 1П 2023 г. Доля приобретенных торговых объектов недвижимости составила 27% от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость.

Инвестиционная активность стабилизируется

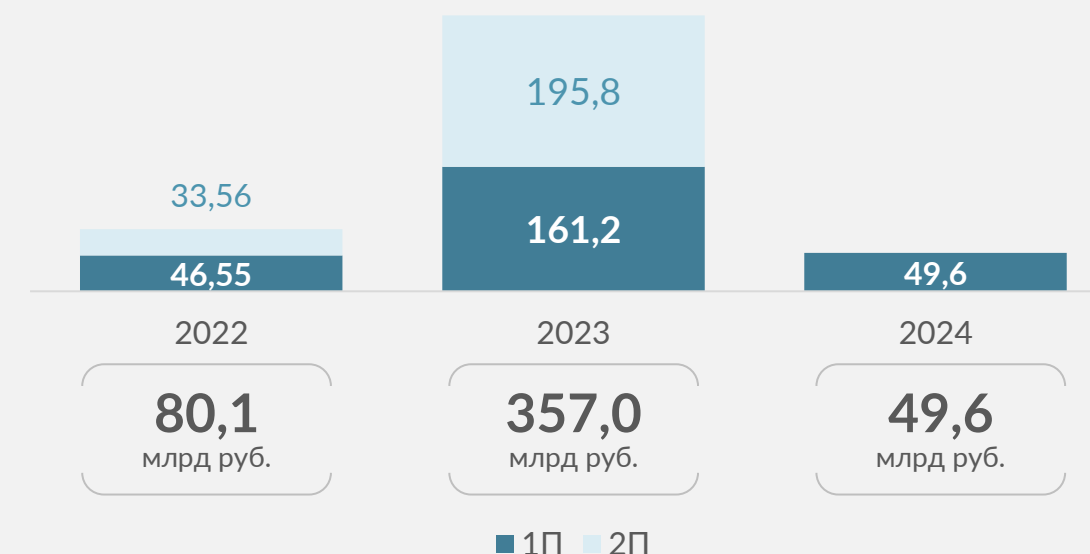
- Тенденция объясняется эффектом высокой (рекордной за всю историю наблюдения) базы, когда в 2023 г. были реализованы крупные сделки – продажа ТРЦ Метрополис, ТРЦ Columbus и портфеля ТЦ Park House в городах России.
- В исторической динамике без учёта 2023 г. (когда иностранные инвесторы выходили с российского рынка, способствуя появлению рекордных объёмов инвестиций) показатель превосходит значения за сопоставимые периоды. Торговая недвижимость находится на 2-м месте по доле вложений среди коммерческих сегментов.

2 крупнейшие транзакции – это 73% всех инвестиций в торговый сектор

- Принадлежащая Auchan фирма Seetrus продала свои активы компании «Торговые галереи», связанной с АО «Кама капитал» (40 объектов GLA 180 тыс. м²: ТЦ Акварель, ТЦ Тройка, прикассовые зоны в Auchan).
- ГК «Киевская Площадь» купила здание Центрального Детского Магазина (ЦДМ) у «Галс-девелопмент».
- Данные сделки показывают тренды 2022-2023 гг.: покупка объектов у иностранных собственников, выходящих из российских активов, и сделки купли-продажи с уникальными для рынка объектами.

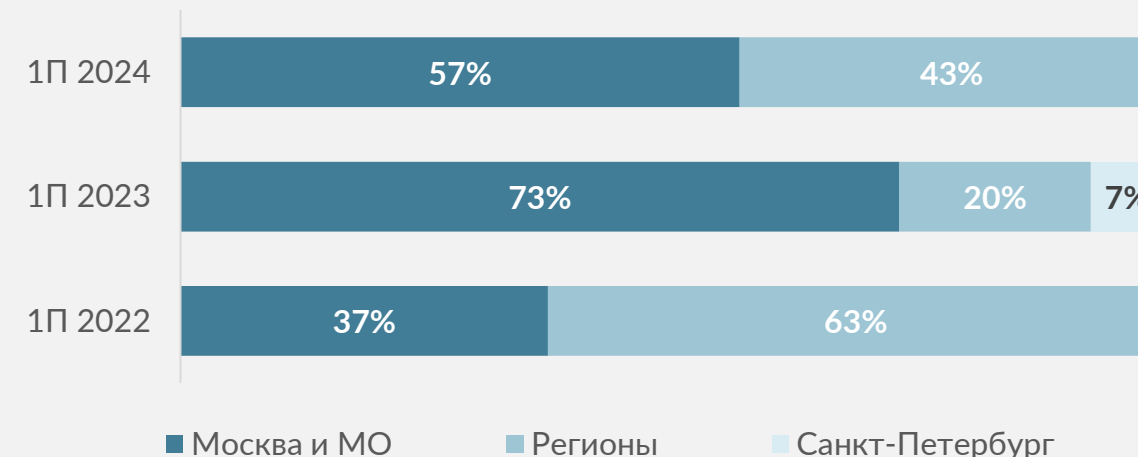
43% вложений приходится на объекты в регионах. Интерес инвесторов к региональным рынкам связан со снижением объема предложения на продажу в Москве, что стимулирует рост объёма покупок качественных торговых площадей в регионах.

Динамика объёма инвестиционных сделок в торговую недвижимость в 2022-2024 гг.



Во втором полугодии ожидается рост объема вложений в качественные торговые объекты в регионах, в том числе и по нескольким активам с иностранным капиталом.

Структура объёма инвестиционных сделок в торговую недвижимость в 2022-2024 гг. – по региону



* Указаны данные по готовым операционным объектам, без учёта инвестиций (2,6 млрд руб.) в площадки под девелопмент торговых объектов

Торговый сегмент

Московский регион остаётся наиболее востребованным для вложений в торговый сегмент, на него распределилось 57% от общего объёма инвестиций в 1П 2024 г.

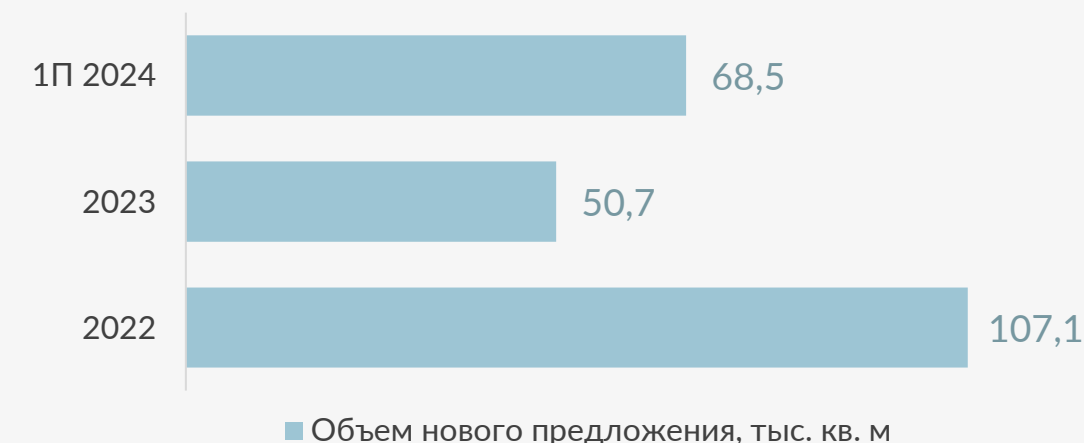
По итогам 1П 2024 доля вакантных площадей составила 7,8%. В 1П 2023 г. вакансия была выше и составляла 13,4%. Замещение торговых площадей, которые ранее занимали ушедшие с российского рынка иностранные бренды, практически завершилось. Пустующие «козырные места» арендовали российские и зарубежные бренды, ранее не имевшие возможностей развития в раскрученных локациях ввиду высокой конкуренции за качественные торговые площади.

Сохраняется тенденция на строительство ТЦ малого формата – около половины ожидаемых к вводу торговых объектов являются районными. Стремительное развитие районов г. Москвы, строительство новых ЖК и модернизация инфраструктуры города приводят к росту спроса на торговые пространства в пешей доступности от дома и метро.

Высокий спрос и снижение объёма свободных торговых площадей, позволяет инвесторам реализовать доходность.

Стоимость недвижимости в торговом сегмента в 1П 2024 г. немного подросла – за счет небольшого инфляционного роста и индексации арендного потока. Данная тенденция безусловно больше проявлена в Москве, а также Санкт-Петербурге, нежели чем в регионах.

Динамика объёмов нового предложения качественной торговой недвижимости, г. Москва



Во 2П 2024 г. ожидается ввод нескольких торговых объектов, которые суммарно с уже открытыми в 1П 2024 г. торговыми центрами могут увеличить новое предложение в г. Москва в 2-2,5 раза относительно показателя нового ввода за 2023 г.

Индикаторы рынка качественной торговой недвижимости, г. Москва

Показатели	1П 2023	2023	1П 2024	1П 2024/1П 2023
Общий объём предложения ТРЦ (GLA), млн. м ²	6,79	6,81	6,88	+1% ▲
Объём нового предложения, тыс. м ²	32,3	50,7	68,5	+112% ▲
Доля вакантных площадей	13,4%	9,8%	7,8%	— ▼
Обеспеченность жителей Москвы, м ² / тыс. чел.	518	518	523	+1% ▲
Ставка капитализации - торговые здания	11%	10,5-12%	10,5-12%	— ▶
Ставка капитализации - торговые помещения (центр / периферия)	нд	9-10%	7,5-8,5% / 10-12%	—

Источник: Ricci

Складской сегмент

Общий объём инвестиций в складскую недвижимость России оценивается в 1П 2024 г. в 48,4* млрд руб., что на 90% больше показателя 1П 2023 г. Доля приобретенных складских объектов составила 26% от общего объёма инвестиций в коммерческую недвижимость.

Высокий спрос инвесторов к складским объектам сохраняется

- Объём инвестиций за 1П 2024 г. является максимальным с 2022 г. и уже превышает годовой результат 2023 года.
- Складская недвижимость находится на 3-м месте по доле вложений среди коммерческих сегментов.

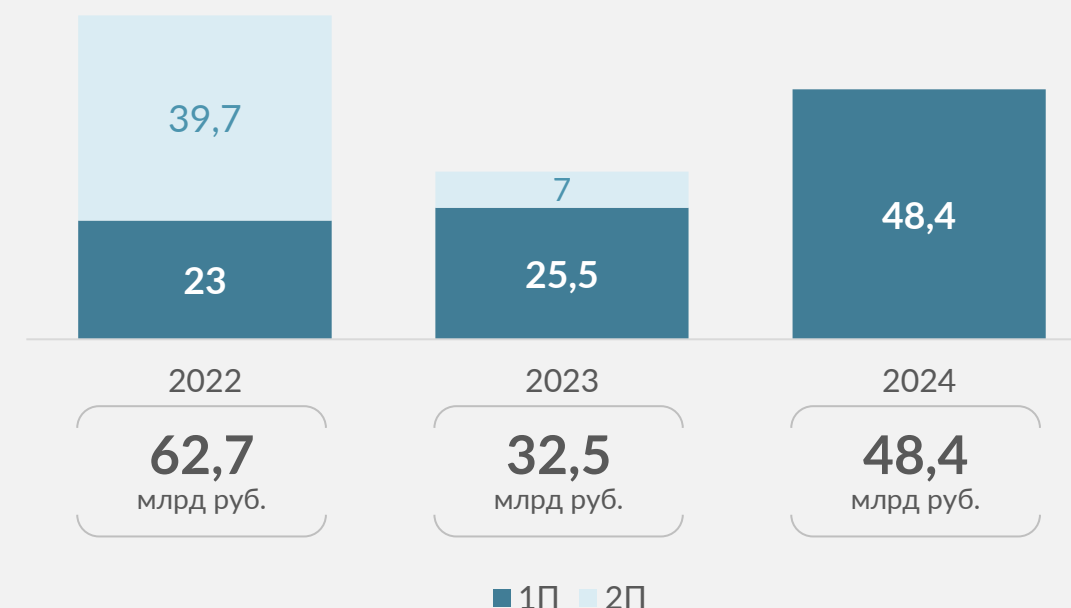
2 крупнейшие транзакции, где покупателем выступила УК ЗПИФа, составили 51% всех инвестиций в складской сектор

- Девелопер «А2» построит склад площадью 150 тыс. м² в логопарке «Обухово» (Горьковское шоссе в Подмосковье) для Ozon (build-to-suit). Ввод в эксплуатацию запланирован во 2П 2024 г. Покупатель – УК Современные фонды недвижимости.
- Девелопер PNK Group продал объект «PNK Парк МКАД-М4» площадью 128 тыс. м². Покупатель – УК Современные фонды недвижимости.

Тренд на покупку складских объектов и включение их в состав ЗПИФ

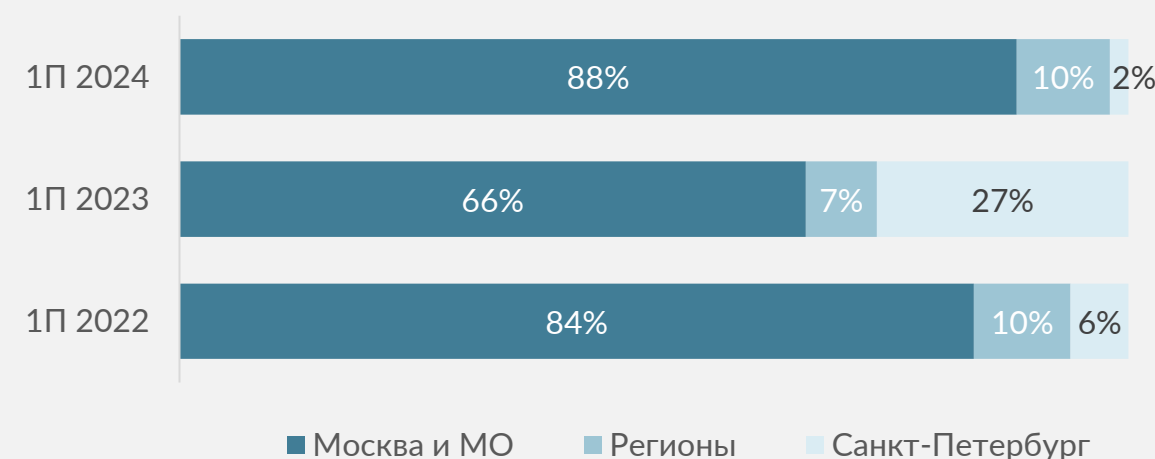
- Преимущество данной инвестиционной стратегии – повышенная доходность и снижение рисков за счёт профессионального управления и контроль со стороны Банка России. Для частных инвесторов – это возможность покупки долей в крупных объектах институционального качества при низком инвестиционном чеке входа.

Динамика объёма инвестиционных сделок в складскую недвижимость в 2022-2024 гг.



Две крупнейшие сделки отражают тенденцию приобретения активов в состав ЗПИФ, которая началась с 2020 г.

Структура объёма инвестиционных сделок в складскую недвижимость в 2022-2024 гг. – по региону



* Указаны данные по готовым операционным объектам, без учёта инвестиций (8,6 млрд руб.) в площадки под девелопмент складских объектов

Складской сегмент

Повышенная доходность на фоне высокого спроса и дефицита свободных площадей.

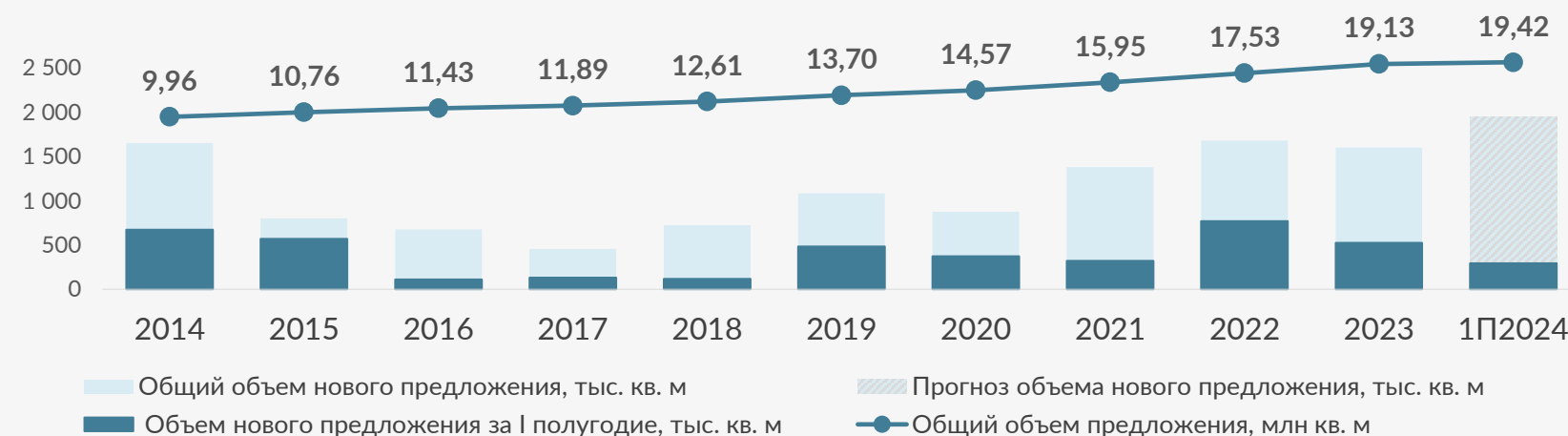
Московский регион остаётся наиболее востребованным для вложений в складской сегмент, на него пришлось 88% от общего объёма инвестиций в складские объекты. Также заметно продолжение интереса инвесторов к региональным объектам – в абсолютном значении объём сделок в регионах вырос в 2,5 раза до 4,8 млрд руб. по сравнению с 1П 2023 г.

В 1П 2024 г. продолжается тенденция 2023 г. – девелоперы снижают объёмы строительства качественных спекулятивных объектов в связи с ростом стоимости проектного финансирования при повышении ключевой ставки. На фоне высокого спроса и низкого объёма ввода вакансия в Московском регионе достигла уровня 0,1%. В связи с этим инвесторы приобретали готовые и строящиеся в формате BTS (с договором аренды будущей вещи) складские объекты. Инвестиционная компания Central Properties пополнила свой портфель строящимися складами в Красноярске (65 000 м²) и в Нижнем Новгороде (для OZON, 150 000 м²), которые после введения объектов в эксплуатацию будут внесены в ЗПИФ. УК СФН приобрела склады OZON Обухово (150 000 м²) и РНК Парк МКАД-М4 (128 000 м²).

Складской сектор - единственный на рынке недвижимости, в котором в 1П 2024 г. рост ставок аренды значительно опережает инфляцию, что вызвано высоким спросом и дефицитом свободных площадей.

Во втором полугодии ожидается сохранение данных тенденций, в связи с чем прогнозируется увеличение объёма инвестиций в складской сегмент.

Динамика объёмов нового предложения и общего предложения качественной складской недвижимости, Московский регион*



По итогам I полугодия средневзвешенная ставка аренды спекулятивных объектов выросла на 35% относительно конца 2023 г. и составила 11 500 руб./кв. м/год.

Индикаторы рынка качественной складской недвижимости, Московский регион

Показатели	1П 2023	2023	1П 2024	1П 2024/1П 2023
Общий объём предложения, м ²	18 053 400	19 128 300	19 423 000	+7,6% ▲
в т.ч. введенные в эксплуатацию в соответствующий период, м ²	525 400	1 600 300	294 700	-44% ▼
Объём сделок, м ²	1 481 000	3 025 000	1 623 000	+9,6% ▲
Доля вакантных площадей	1%	0,3%	0,1%	— ▼
Ставка аренды**, руб./м ² /год	6 250	8 500	11 500	+84% ▲
Ставка капитализации	10%	11,5%	11,5%	— ▲

* Общий объём качественных складских площадей без учета объектов light industrial

** Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

Гостиничный сегмент

Общий объём инвестиций в гостиничную недвижимость России составил 10,1* млрд руб., что на 79% ниже показателя 1П 2023 г., который в том числе был обусловлен переходом прав на портфельные объекты от иностранцев к российским резидентам. Доля приобретённых гостиничных объектов составила 6% от общего объёма инвестиций в коммерческую недвижимость в 1П 2024 г.

Рост туризма в России

- Отмечается рост средней стоимости за номер (ADR), доходности на номер (RevPar) и загрузки отелей. Относительно конца 2023 г. ADR по России увеличился на 25,8% и на 37,9% по Москве, RevPar вырос на 34,8% по России и на 52,9% по Москве, загрузка отелей выросла на 7,1% по России и на 10,9% по Москве.**

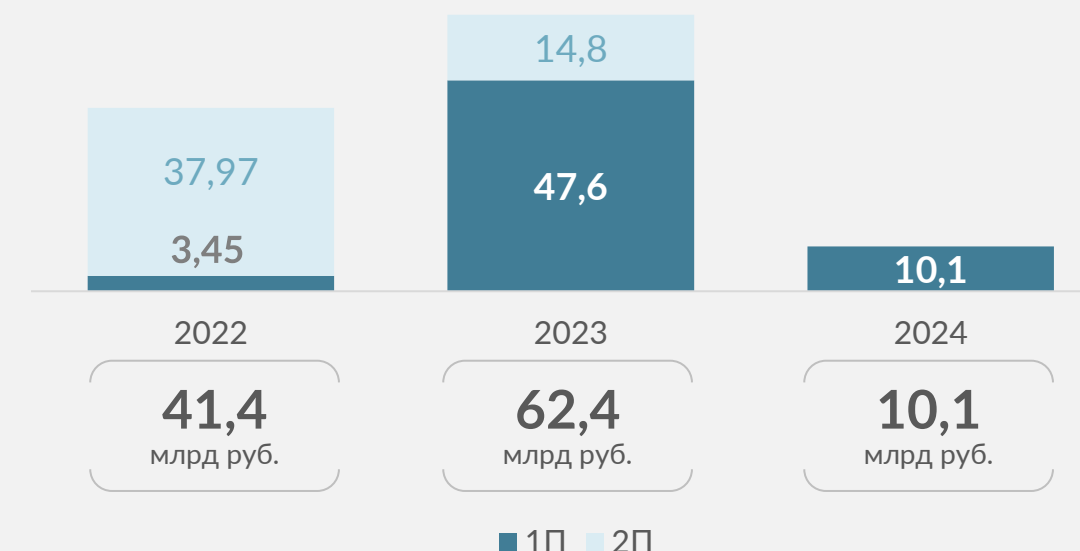
Высокая активность инвесторов в сегменте сохраняется

- Прошлый 2023 г. на рынке гостиничной недвижимости России стал рекордным, как по объёму инвестиционных сделок (62,4 млрд руб.), так и по количеству проданных объектов. Причём треть сделок была реализована иностранными продавцами, в то время как в 1П 2024 г. все транзакции были совершены российскими компаниями.
- Росту инвестиций в сегмент также способствуют государственные стимулы и программы льготного кредитования, призванные поддержать развитие туристической отрасли в стране в целом.

2 крупнейшие сделки

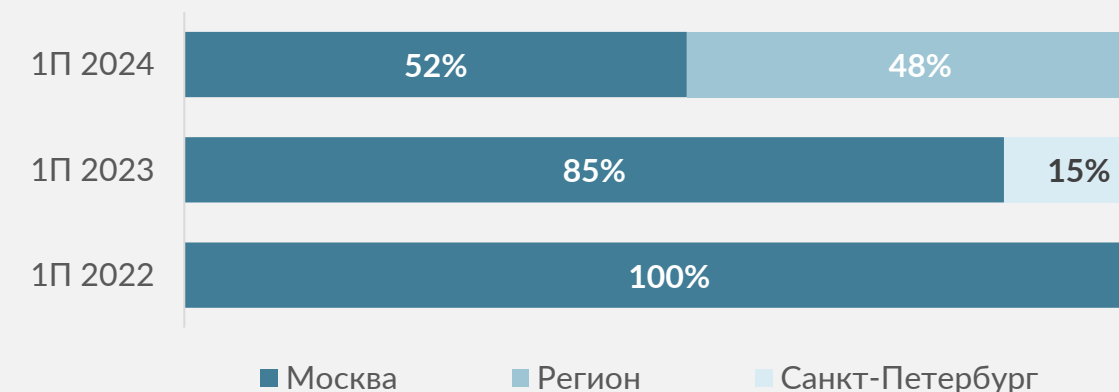
- Газпром купил проект реконструкции здания под люксовый отель в Санкт-Петербурге (Марсово поле), в котором на 25 тыс. м² откроют гостиницу 5* на 117 номеров и 52 апартаментов. Объём инвестиций, по оценкам, составил до 4 млрд. рублей***.
- En+ Group стала владельцем гостиницы «А-отель Амурский залив Владивосток» (19,3 тыс. м²).

Динамика объёма инвестиционных сделок в гостиничную недвижимость в 2022-2024 гг.



С развитием внутреннего туризма интерес инвесторов все чаще направлен на регионы. На них пришлось 48% от общего объёма транзакций в гостиничном сегменте. Турпоток за 1П 2024 г. в некоторых субъектах России увеличился более чем в 2 раза относительно 1П 2023 г.

Структура объёма инвестиционных сделок в гостиничную недвижимость в 2022-2024 гг. – по региону



* Указаны данные по готовым операционным объектам, без учёта инвестиций (8,2 млрд руб.) в площадки под девелопмент гостиничных объектов

** Источник: Hotel Advisors

*** Стоимости сделок приведены на основе информации из публичных источников и оценок специалистов Ricci | Консалтинг и оценка



Альтернативные инструменты для инвестора

Альтернативные инструменты

Примеры доходностей по сегментам коммерческой недвижимости. Итоги 1П 2024 г.

Сегмент	Прямые инвестиции		Частные инвестиции		Примечание
	Рентная доходность (yield, %)	Общая доходность (IRR, %)	Рентная доходность (yield, %)	Общая доходность (IRR, %)	
Квартиры	—	15 – 30% (проектная)	2 – 5%	—	
Офисный сегмент	9,5 – 10,5% Московский регион	—	—	—	Инвестиция в офисную недвижимость институционального качества с большими чеками от 1 млрд руб. Окупаемость 8,5–9,5 лет.
Торговый сегмент	10,5 – 12,0% Московский регион	—	—	—	Инвестиция в торговую недвижимость институционального качества с большими чеками от 1 млрд руб. Окупаемость 8–8,2 лет.
Складской сегмент	11,5% Московский регион	—	—	—	Инвестиция в складскую недвижимость институционального качества с большими чеками от 1 млрд руб. Окупаемость 8,2–9 лет.
Light Industrial	8,5 – 10,0% Московский регион	—	—	10 – 20%	Окупаемость 10–12 лет Проектная доходность, на основе девелоперских бизнес-моделей.
Стрит-ритейл	7,5 – 8,5% торговые коридоры Москвы 10-12% новые ЖК Московский регион	—	—	10 – 20%	Окупаемость 12–13 лет.
Dark Store	—	—	—	—	Сегмент находится на начальной фазе развития (фазе роста) и привлечения инвестиций.
Офис в нарезку	—	—	—	0 – 25%	Продажа бизнес-центров в мелкую нарезку частным инвесторам. Спрос на небольшие офисные блоки среди частных инвесторов, которые прежде зарабатывали на купле-продаже квартир в новостройках, но частично стали переключаться на офисы из-за снижения доходности в жилье.
ЗПИФ: • Жилой сектор • Офисный сектор • Торговый сектор • Складской сектор	—	—	—	0 – 25% 9 – 20% 7 – 20% 15 – 30%	Это инструмент коллективного инвестирования. ЗПИФ позволяет добавить в свой портфель объекты коммерческой недвижимости институционального качества, которые, как правило, хорошо переживают любые потрясения на рынке и защищают капитал от потерь.
Облигации: • ОФЗ (10-летние) • Корпоративные (1-ый эшелон)	—	—	—	14 – 16% 15 – 20%	Доходность облигаций федерального займа (ОФЗ) в настоящее время сопоставима с доходностью вкладов. Облигации (их также называют бондами) считаются консервативным финансовым инструментом, так они подразумевают фиксированные выплаты (купоны) в четко фиксированные сроки и в фиксированном объеме.

Источник: Ricci

Альтернативные инструменты

Примеры доходностей по сегментам коммерческой недвижимости. Итоги 1П 2024 г.

Сегмент	Преимущества	Недостатки / Риски
Квартиры	<ul style="list-style-type: none"> Средний чек инвестирования для инвестирования (от 12 млн руб.). 	<ul style="list-style-type: none"> Низкая доходность с арендных платежей (2-5% г/г). Возможность снижения стоимости 1 м² жилой недвижимости при перепродаже в связи с отменой льготной ипотеки и, как следствие, спрос на квартиры эконом- и комфорт-класса может снизиться. Быстро выйти из инвестиции (продать квартиру) может быть трудно, необходимо потратить время на поиск покупателя от 3-6 месяцев.
Офисный сегмент	<ul style="list-style-type: none"> Качественные объекты недвижимости (класс А) с долгосрочными договорами аренды и со стабильным арендным доходом. Наличие профессиональной команды управляющего коммерческой недвижимости Property Management, которая обладает знаниями экономики и экспертизы для максимально эффективного управления активом и получения максимальной доходности. Стоимость актива устойчива при экономических кризисах (в исторической перспективе при кризисах стоимость 1 м² недвижимости класса А восстанавливается в течение 1-2 лет). Доходность превышает инфляцию - рентная 11,5%, общая 15-30% г/г. 	<ul style="list-style-type: none"> Высокий чек инвестирования для инвестирования (от 500 млн. руб.). Быстро выйти из инвестиции (продать склад, ТЦ, БЦ) может быть очень трудно, необходимо потратить время на поиск покупателя от 9 месяцев до 1,5-2 лет в среднем.
Торговый сегмент		
Складской сегмент		
Light Industrial	<ul style="list-style-type: none"> Средний чек инвестирования для инвестирования (от 25 млн. руб.). 	<ul style="list-style-type: none"> Инвестор самостоятельно ищет, выбирает, покупает, продаёт актив. Необходимо самостоятельно заниматься Property Management (поиск и работа с арендаторами, расходы на ремонт и пр.). Риски недополучить доходность из-за недостаточности знаний по сравнению с профессиональными управляющими недвижимостью. Стоимость актива чувствительна к экономическим кризисам. Быстро выйти из инвестиции (продать актив) может быть трудно, необходимо потратить время на поиск покупателя от 6 месяцев. Доходность на уровне инфляции (6-10% г/г).
Стрит-ритейл		
Dark Store		
Офис в нарезку		
ЗПИФ: <ul style="list-style-type: none"> Жилой сектор Офисный сектор Торговый сектор Складской сектор 	<ul style="list-style-type: none"> Низкий чек инвестирования для инвестирования (от 5 руб.). Качественные объекты недвижимости (класс А) с долгосрочными договорами аренды и со стабильным арендным доходом. Регулярные выплаты дохода инвестору от аренды – как правило, ежемесячно или ежеквартально. Наличие профессиональной команды управляющего коммерческой недвижимости Property Management, которая обладает знаниями экономики и экспертизы для максимально эффективного управления активом и получения максимальной доходности. Стоимость актива устойчива при экономических кризисах (в исторической перспективе при кризисах стоимость 1 м² недвижимости класса А восстанавливается в течение 1-2 лет). Возможность быстро выйти из инвестиции (продать на МосБирже в режиме реального времени). Потенциальная общая доходность (IRR) превышает инфляцию (0-30% г/г). 	<ul style="list-style-type: none"> Комиссия за управление ЗПИФ. Инвестор не влияет на управление активами. Доходность может быть отрицательной, особенно если вы инвестировали в ЗПИФ для квалифицированных инвесторов, работающий с рисковыми стратегиями и редевелопментом.
Облигации: <ul style="list-style-type: none"> ОФЗ (10-летние) Корпоративные (1-ый эшелон) 	<ul style="list-style-type: none"> Низкий чек для инвестирования (от 1000 руб.). Надёжные эмитенты. Возможность выйти из инвестиции (продать на МосБирже в режиме реального времени). Общая доходность превышает инфляцию (14-20% г/г). 	<ul style="list-style-type: none"> Стоимость активов сильно чувствительна к экономическим кризисам.

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



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



Дмитрий Антонов
Директор отдела продаж и
приобретений Ricci | Офисы
Dmitry.Antonov@ricci.ru



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