

110.658

122.3354

108.365

99.3554

100.6

I квартал 2024 г.

# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Россия | Москва

## Основные индикаторы рынка

	2021	2022	2023	I кв. 2024	2024 прогноз
Общий объем инвестиций, \$ млн	1574,7	2852,1	7291,9	823	3700
Общий объем инвестиций, млрд руб.	115,7	184,8	622,3	74,8	350
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	9–10	10–11	9,5–10,5	9,5–10,5	9,5–10,5
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Складская недвижимость	11–12	11–13	10,5–12	10,5–12	10,5–12

## Основные итоги

В I квартале 2024 г. наблюдается снижение общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость России по отношению к аналогичным суммам 2023 г. От исторических пиков 2023 г. показатели приближаются к средним нормативным значениям предыдущих 5–10 лет.

I квартал 2024 г. показывает еще и рекордно низкий уровень сделок с участием иностранного капитала, что в первую очередь вызвано обилием таких операций в 2023 г. и исчерпанием тренда на продажу активов уходящими компаниями. За счет этого можно только предположить, что и в ближайшие периоды сохранится невысокий объем транзакций данного типа.

По традиции основной объем сделок пришелся на Москву и Московскую область — 80%. Тем временем инвестиции в региональные площадки, которые показывали высокие объемы продаж на протяжении последних 15 месяцев, снизились до рекордно низких уровней, показав снижение практически в 2,5 раза относительно средних квартальных объемов за 2017–2022 гг. (1,95 млрд руб. против 4,7 млрд руб. соответственно).

Самой крупной сделкой за анализируемый период стала покупка ЦДМ на Лубянке структурами «Киевской площади» у «Галс Девелопмент».

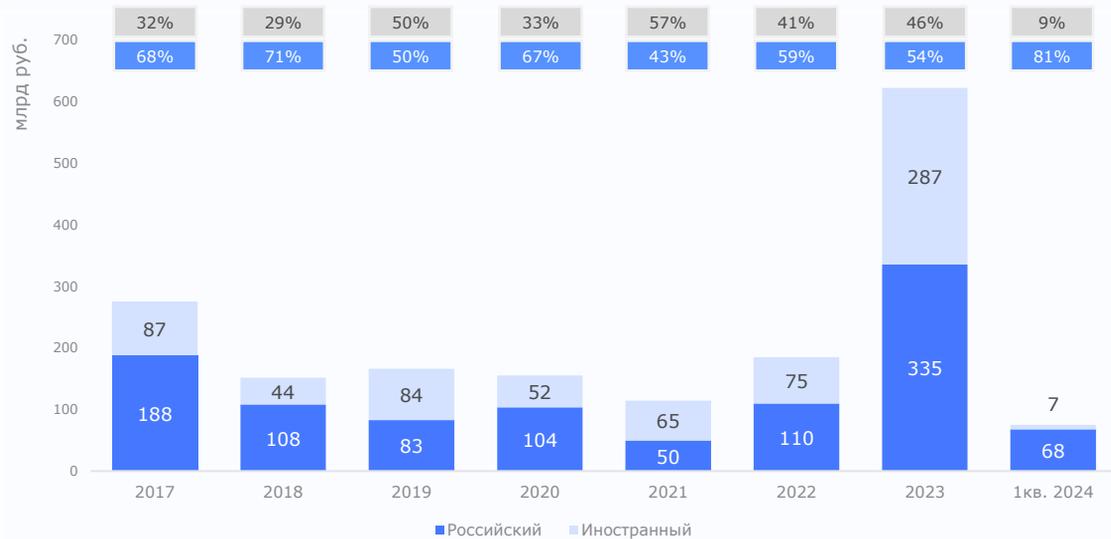
## Динамика объема инвестиций



Источник: Nikoliers, данные по итогам I квартала 2024 г.  
Объем инвестиций в отчете не включает транзакции с площадками для девелопмента и производств.

## Распределение объема инвестиций

Источник: Nikoliers



В I квартале 2024 г. снизилась доля сделок с участием иностранного капитала, составив 9% от всего объема реализованных активов. Показатель сформирован сделкой компании «Десна Девелопмент» (входит в структуру холдинга Rönésans, Турция) по реализации БЦ Renaissance Forum и гостиницы Crown Plaza в Санкт-Петербурге.

После массового выхода иностранных инвесторов из российских активов объем подобных сделок в будущих периодах будет растягиваться в виде шлейфа, поскольку у компаний, сделавших заявления об уходе с российского рынка, все еще сохраняются активы для потенциальной реализации.

### Ключевые сделки с участием иностранного капитала



**Гостиница Crown Hotel**  
9 085 м<sup>2</sup>

**БЦ «Renaissance Forum»**  
6 597 м<sup>2</sup>

**Санкт-Петербург**  
Лиговский пр-т, 61

### Ключевые сделки с участием российского капитала



**Центральный детский мир на Лубянке** 65 860 м<sup>2</sup>

**БЦ «STONE Белорусская»**  
34 500 м<sup>2</sup>

Актив выкуплен единым лотом институциональным инвестором.

**Москва**

### Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.

Источник: Nikoliers



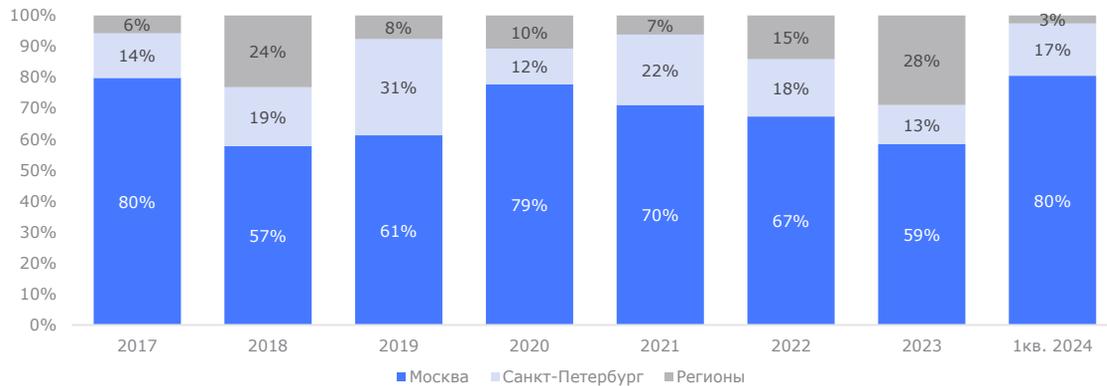
В географическом распределении сделок за I квартал 2024 г. наиболее существенно изменение доли Москвы, которая достигла уровня 80% против 70%, среднего показателя за предыдущие 10 лет.

Большую часть (61%, или 36,8 млрд руб.) от всех московских объемов сформировали две самые крупные сделки отчетного периода: ЦДМ на Лубянке и БЦ «STONE Белорусская».

В начале 2024 г. заметно снизилась доля инвестиций в региональные активы (2 млрд руб.), которые пользовались повышенным спросом с октября 2022 г. по декабрь 2023 г. Это вызвано вымыванием наиболее ликвидных лотов в период массового выхода иностранных компаний из российских активов.

### Долевое распределение сделок по географическому признаку, %

Источник: Nikoliers



### Ключевые сделки:



Здание под гостиницу 5\*,  
Марсово поле

25 000 м<sup>2</sup>



БЦ в Известковом  
переулке, 1

6 011 м<sup>2</sup>,  
под офис Lesta Games



Коммерческие помещения  
в комплексе Sky View

5 600 м<sup>2</sup>

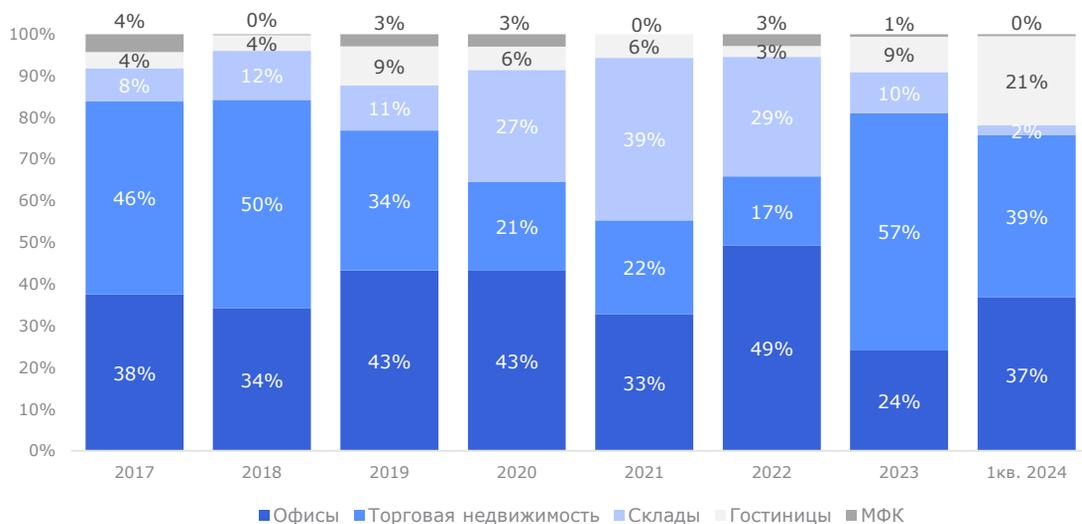


Hilton Garden Истра

14 200 м<sup>2</sup>

### Распределение сделок по типам недвижимости

Источник: Nikoliers



Гостиничный бизнес показал рост доли инвестиций относительно других направлений в I квартале 2024 г. до 21% при средневзвешенном значении в 7,7% за последние 10 лет. Так, в Санкт-Петербурге в гостиничном секторе планируется качественное пополнение за счет средств российских инвесторов: структура «Газпрома» приобрела проект реконструкции здания под люксовый отель на Марсовом поле. Первично вложенные инвестиции оцениваются в 5 млрд руб.

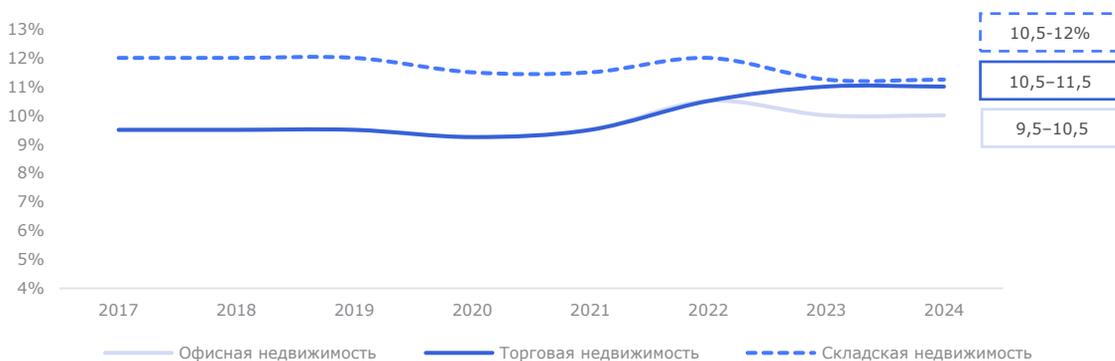
Несмотря на существенный вклад в структуру инвестиций этого сегмента, доминирующий объем сделок сформировали объекты торговой (39%, или 29,1 млрд руб.) и офисной недвижимости (37%, или 27,5 млрд руб.), в том числе 7,7 млрд руб. (25%) были вложены под размещение собственных сотрудников компании.

В I квартале 2024 г. покупки помещений под собственные нужды совершили «ЛУКОЙЛ» (БЦ «Голубая жемчужина»), Lesta Games (БЦ в Известковом переулке), «Полипласт» (особняк на Садово-Спасской) и Fix Price (БЦ у м. «Проспект Мира»).

В секторе складской недвижимости отмечается снижение объема сделок, что может быть вызвано несовпадением ожиданий продавцов и покупателей и угасанием постпандемийного пика спроса на склады при все еще растущей арендной ставке. Склады дают высокую норму доходности своим владельцам, поэтому желающих расстаться с данным видом активов мало.

### Динамика ставок капитализации в Москве, «прайм»

Источник: Nikoliers





## Тенденции и прогнозы

Начало 2024 г. примечательно снижением объема инвестиционных вложений по всем категориям недвижимости. Основные причины данной тенденции — рекордное количество сделок, совершенных в 2023 г., и **вымывание к 2024 г. наиболее привлекательных предложений**.

Традиционно на рынке капитала в I квартале заключается наименьшее количество операций с сезонным приростом к концу года. При сохранении обозначенного тренда **общий прогнозируемый объем инвестиций за 2024 г. ожидается на уровне 300–350 млрд руб.**

Несмотря на обилие операций по выходу с российского рынка иностранных игроков в 2023 г., в настоящее время **сохраняются компании, в чей портфель все еще входят российские активы. Заключение сделок по выводу капитала** из таких активов осложняется процессом согласования операции с правовой комиссией и необходимостью

уплачивать «добровольный взнос» в федеральный бюджет, но **пока еще остается возможным**.

Сохранение ЦБ РФ ключевой ставки в рамках концепции сдерживания инфляции привело к **минимальному количеству инвестиционных сделок в I квартале с использованием заемных средств**. При смягчении денежно-кредитной политики к концу 2024 г. структура источников капитала может скорректироваться.

В экспозиции складского сектора наблюдается дефицит объектов инвестиционного качества, выставленных на продажу. В связи с ростом арендных ставок и исторически минимальным уровнем вакансии предполагается **сохранение небольшого объема сделок с объектами складской недвижимости** в течение ближайшего времени или заключение договоров с премией к рыночной стоимости.

# Услуги Nikoliers



Офисная  
недвижимость



Складская  
недвижимость



Торговая  
недвижимость



Жилая  
недвижимость



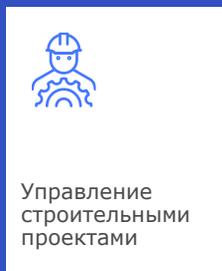
Гостиничная  
недвижимость



Земельные  
участки



Управление  
недвижимостью



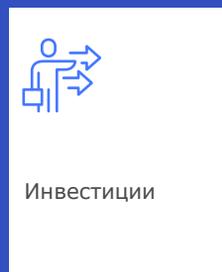
Управление  
строительными  
проектами



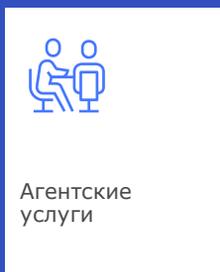
Стратегический  
консалтинг



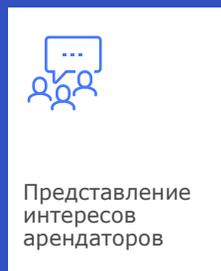
Оценка  
недвижимости  
и бизнеса



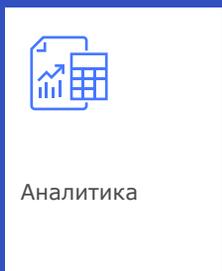
Инвестиции



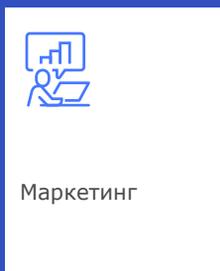
Агентские  
услуги



Представление  
интересов  
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

# Команда Nikoliers

**Николай Казанский** FRICS, CCIM  
Управляющий партнер  
[nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru](mailto:nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru)

**Владимир Сергунин** к.э.н., PhD, MSF  
Партнер  
[vladimir.sergunin@nikoliers.ru](mailto:vladimir.sergunin@nikoliers.ru)

**Анна Никандрова**  
Партнер  
[anna.nikandrova@nikoliers.ru](mailto:anna.nikandrova@nikoliers.ru)

**Игорь Темнышев**  
Партнер  
[igor.temnyshev@nikoliers.ru](mailto:igor.temnyshev@nikoliers.ru)

**Дмитрий Романов**  
Партнер | Региональный директор  
Департамент оценки  
[dmitry.romanov@nikoliers.ru](mailto:dmitry.romanov@nikoliers.ru)

**Андрей Косарев**  
Партнер, ОАЭ  
[andrey.kosarev@nikoliers.com](mailto:andrey.kosarev@nikoliers.com)

**Ольга Бакулина** MCIM  
Руководитель блока поддержки бизнеса  
Департамент маркетинга, PR и аналитики  
[olga.bakulina@nikoliers.ru](mailto:olga.bakulina@nikoliers.ru)

**Ирина Песоцкая**  
Главный операционный директор  
[irina.pesotskaya@nikoliers.ru](mailto:irina.pesotskaya@nikoliers.ru)

**Екатерина Аридова**  
Генеральный директор | Санкт-Петербург  
[ekaterina.aridova@nikoliers.ru](mailto:ekaterina.aridova@nikoliers.ru)

**Виктор Афанасенко**  
Региональный директор  
Департамент складской и индустриальной  
недвижимости, земли  
[victor.afanasenko@nikoliers.ru](mailto:victor.afanasenko@nikoliers.ru)

**Кирилл Голышев**  
Региональный директор  
Департамент жилой недвижимости  
и девелопмента земли  
[kirill.golyshev@nikoliers.ru](mailto:kirill.golyshev@nikoliers.ru)

**Татьяна Дивина**  
Региональный директор  
Департамент исследований  
[tatiana.divina@nikoliers.ru](mailto:tatiana.divina@nikoliers.ru)

**Владислав Николаев**  
Региональный директор  
Департамент стратегического консалтинга  
[vladislav.nikolaev@nikoliers.ru](mailto:vladislav.nikolaev@nikoliers.ru)

**Денис Платов**  
Директор департамента рынков капитала  
[denis.platov@nikoliers.ru](mailto:denis.platov@nikoliers.ru)

**Ирина Царькова**  
Директор департамента торговой недвижимости  
[irina.tsarkova@nikoliers.ru](mailto:irina.tsarkova@nikoliers.ru)

**Людмила Герлиц**  
Директор департамента аналитики  
[Ludmila.Gerlits@nikoliers.ru](mailto:Ludmila.Gerlits@nikoliers.ru)

**Виктория Горячева**  
Заместитель руководителя  
Департамент офисной недвижимости  
[victoriya.goryacheva@nikoliers.ru](mailto:victoriya.goryacheva@nikoliers.ru)

## Контакты

### Рынки капитала

**Денис Платов**  
Директор  
+7 495 258 5151  
Denis.Platov@nikoliers.ru

### Блок поддержки бизнеса

**Ольга Бакулина, MCIM**  
Руководитель  
+7 495 258 5151  
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

### Исследования

**Татьяна Дивина**  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

**Людмила Герлиц**  
Директор  
+7 495 258 5151  
Ludmila.Gerlits@nikoliers.ru

Copyright © 2024 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

123112 Москва  
Пресненская набережная, д. 10  
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52  
этаж  
Тел. +7 495 258 51 51  
www.nikoliers.ru