

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».

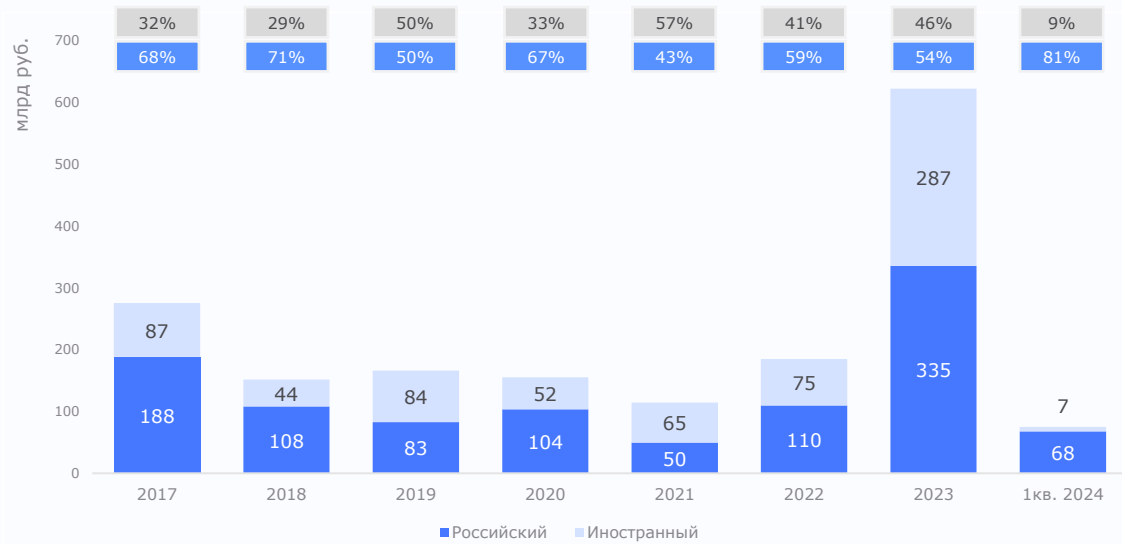
Динамика объема инвестиций



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

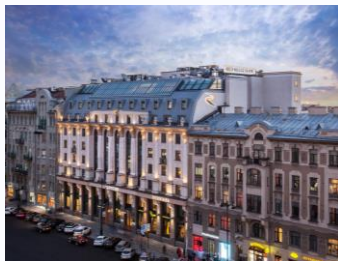
Источник: Nikoliers



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 м²

БЦ «Renaissance Forum»
6 597 м²

Санкт-Петербург
Лиговский пр-т, 61

Ключевые сделки с участием российского капитала



Центральный детский мир на Лубянке 65 860 м²

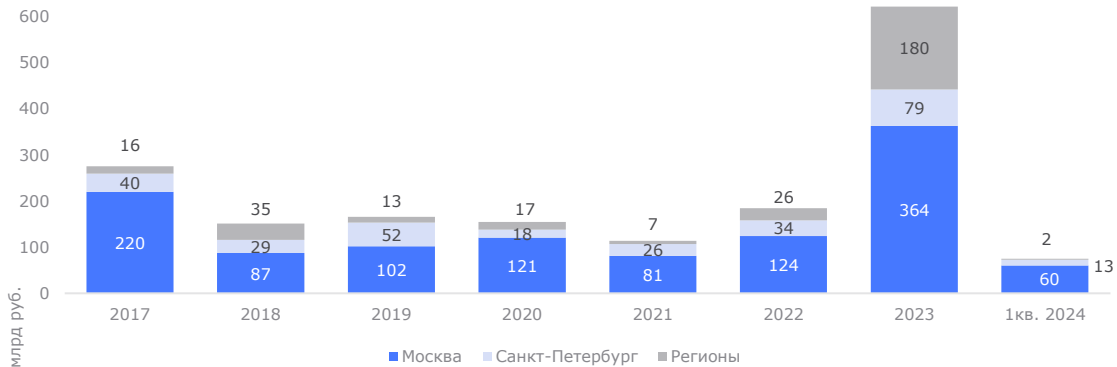
БЦ «STONE Белорусская»
34 500 м²

Актив выкуплен единым лотом институциональным инвестором.

Москва

Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.

Источник: Nikoliers



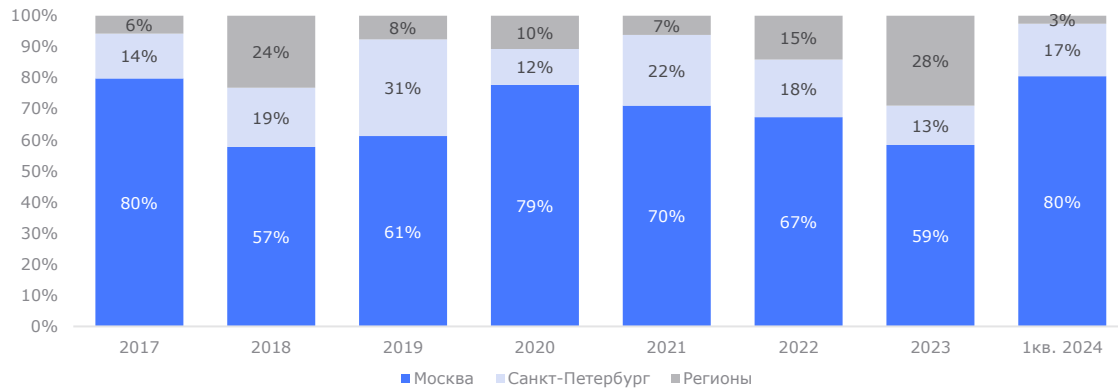
В географическом распределении сделок за I квартал 2024 г. наиболее существенно изменение доли Москвы, которая достигла уровня 80% против 70%, среднего показателя за предыдущие 10 лет.

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 м²



БЦ в Известковом
переулке, 1

6 011 м²,
под офис Lesta Games



Коммерческие помещения
в комплексе Sky View

5 600 м²

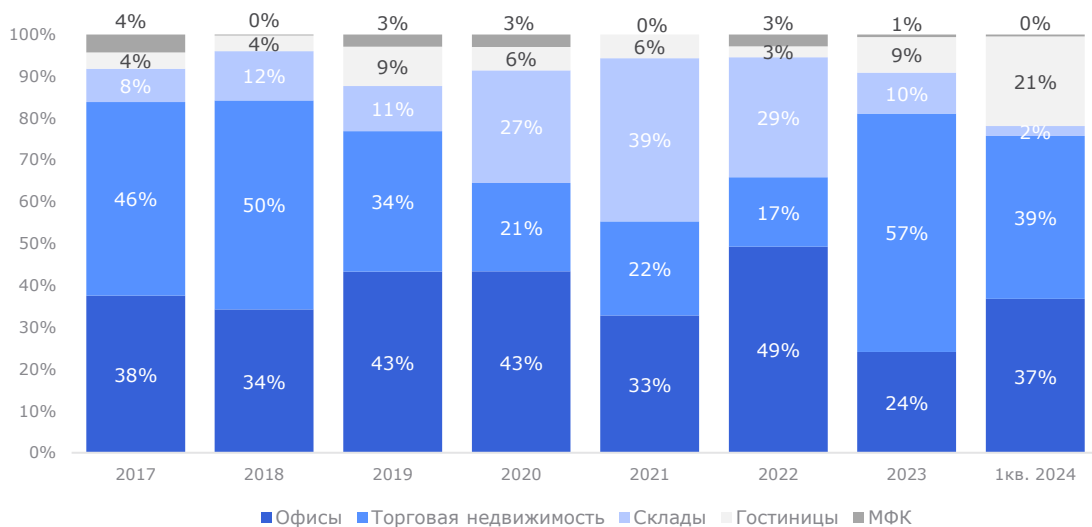


Hilton Garden Истра

14 200 м²

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



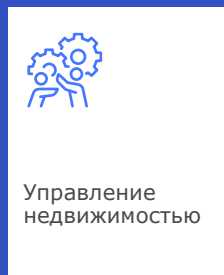
Жилая
недвижимость



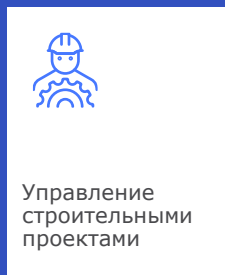
Гостиничная
недвижимость



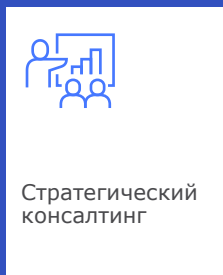
Земельные
участки



Управление
недвижимостью



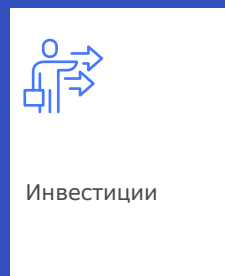
Управление
строительными
проектами



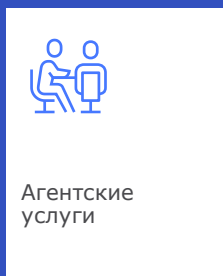
Стратегический
консалтинг



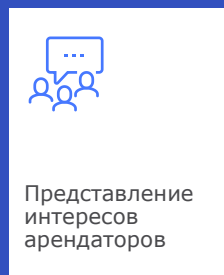
Оценка
недвижимости
и бизнеса



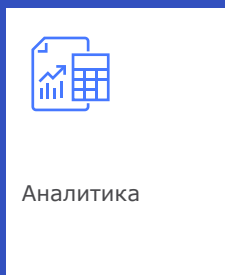
Инвестиции



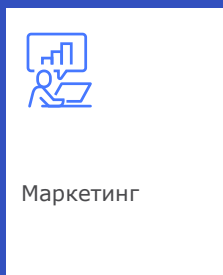
Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов
Партнер | Региональный директор
Департамент оценки
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

Ирина Песоцкая
Главный операционный директор
irina.pesotskaya@nikoliers.ru

Екатерина Аридова
Генеральный директор | Санкт-Петербург
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanassenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований
tatiana.divina@nikoliers.ru

Владислав Николаев
Региональный директор
Департамент стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор департамента аналитики
Ludmila.Gerlits@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
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