



Россия | Москва

# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

I кв. 2023 г.

**Таблица 1**

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	I кв. 2021	I кв. 2022	I кв. 2023
<b>Общий объем инвестиций, \$ млн</b>	335,3	344	1 348
<b>Ставки капитализации в Москве, «прайм», %</b>			
Офисная недвижимость	9–9,5	н/д	10–11
Торговая недвижимость	9–9,5	н/д	10–11
Складская недвижимость	11–12	н/д	11–13

## Основные итоги

События 2022 г. привели к парадоксальному увеличению инвестиционной активности, которая также сохраняется в начале 2023 г. По итогам I квартала объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$1 348 млн (без учета производств и площадок под девелопмент), что почти в четыре раза больше показателя за аналогичный период 2022 г., когда объем транзакций достиг \$344 млн. Уровень ключевой ставки в течение I квартала был сохранен ЦБ на отметке 7,5%.

Введенные антироссийские санкции вынуждают иностранных собственников избавляться от российских активов, несмотря на требования о прохождении специальной правительственной комиссии, условия которой предусматривают продажу актива с крупным дисконтом от стоимости в случае необходимости получить оплату по факту сделки, а также уплату обязательного взноса в федеральный бюджет, установленного постановлением Минфина России.

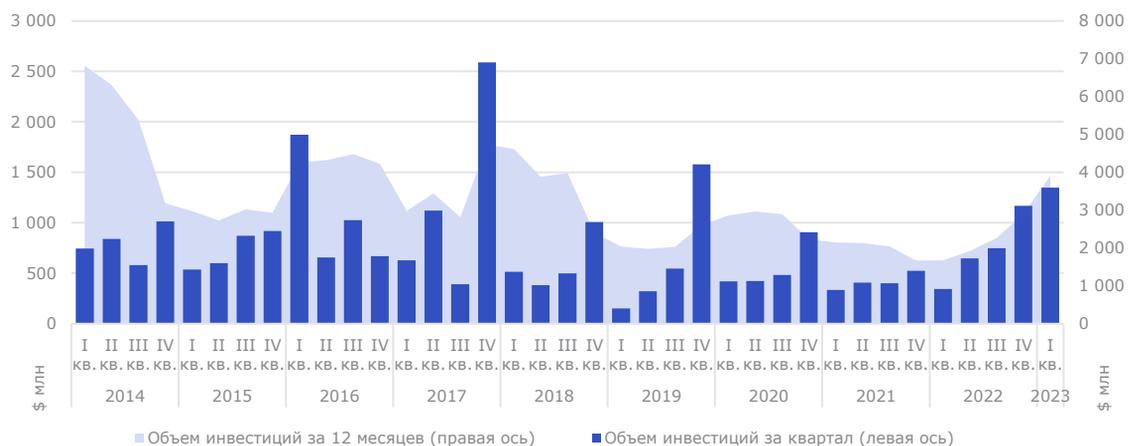
Объем продаж иностранными собственниками своих активов за I квартал 2023 г. достиг показателя в \$1 137 млн, что почти сопоставимо с объемом транзакций, совершенных иностранными держателями в 2022 г. По итогам I квартала 2023 г. доля иностранных продавцов в общем объеме реализованных транзакций составила около 84%.

Стоит заметить, что около 55% объема в I квартале 2023 г. сформировала ключевая сделка по продаже ТЦ «Метрополис». Продавцами комплекса выступили держатели актива — фонды недвижимости Hines CalPERS Russia Long-Term Hold Venture (HCR) и Morgan Stanley. Мы ожидаем, что инвестиционная активность сохранится в течение 2023 г., однако количество сделок может начать сокращаться уже в 2024 г. после окончания процедур выхода из активов такими крупными собственниками, как Ingka Group и др.

**График 1**

Динамика объема инвестиций

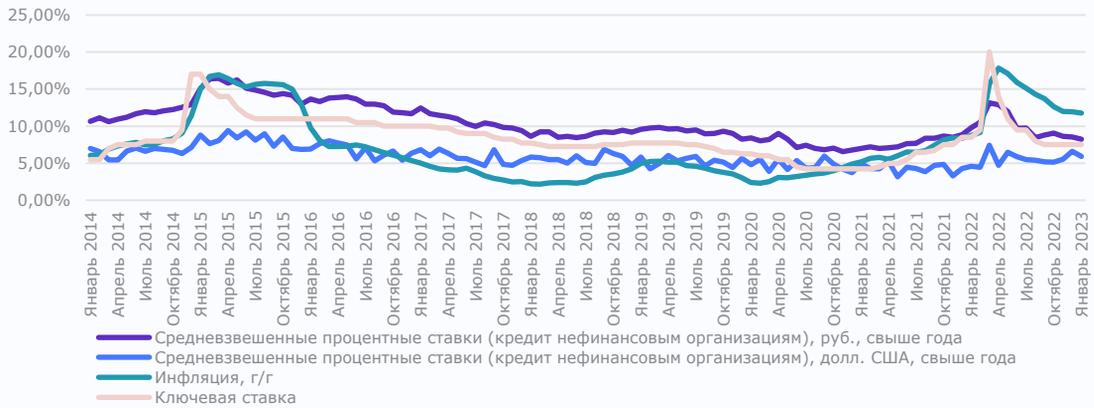
Источник: Nikoliers



**График 2**

Стоимость кредитования нефинансовых организаций, ключевая ставка и инфляция в РФ

Источник: Nikoliers, ЦБ РФ\*



**График 3**

Распределение объема сделок по источнику капитала продавца

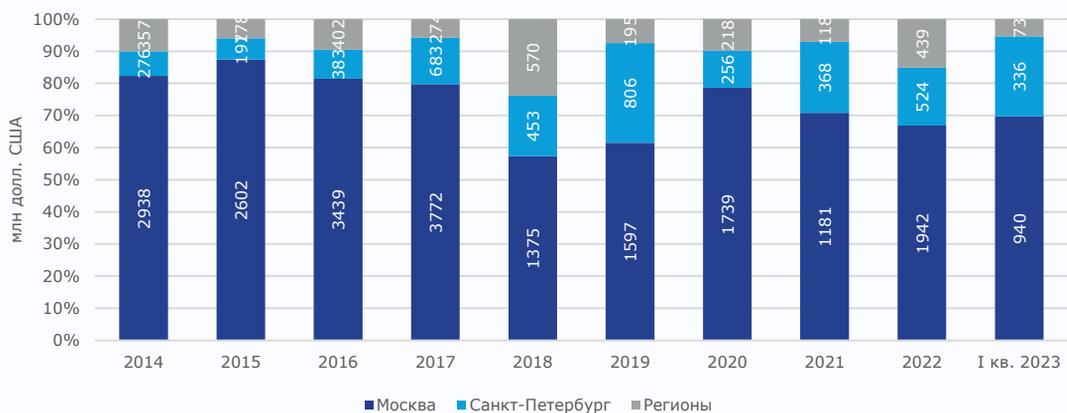
Источник: Nikoliers



**График 4**

Географическое распределение объема сделок, % от объема транзакций

Источник: Nikoliers



## Распределение инвестиций

По итогам I квартала 2023 г. основной объем инвестиций был сформирован торговым сегментом недвижимости — на него пришлось почти 61,4% инвестиций, или \$828,3 млн. Ключевой сделкой в торговом сегменте стала продажа ТЦ «Метрополис». Инвестиционная активность в торговом сегменте в последние три года была ограниченной. Настроения инвесторов сдерживали последствия COVID-19, а также события 2022 г., когда часть площадей в ТЦ оставались закрытыми, увеличивая риск высокого уровня вакансии. Ввиду высокой закредитованности торговых объектов, а также санкционного давления на иностранный бизнес предложение пополнилось рядом качественных торговых объектов. На продажу был выставлен торговый комплекс «Зеленопарк» (120 тыс. кв. м) в г. Зеленоград, а чешская PPF Real Estate ведет переговоры о продаже торгового комплекса «Невский центр» (91 тыс. кв. м) в Санкт-Петербурге.

На долю гостиничного сегмента пришлось 17,6%, или \$238 млн. Знаковой сделкой в этом сегменте стало приобретение у норвежской Wenaas Hotel Russia AS портфеля, состоящего из 10 отелей в четырех городах России. Выступившая покупателем Cosmos Hotel Group, входящая в группу АФК «Система», увеличила таким образом свой номерной фонд на 4 078 номеров площадью 264,1 тыс. кв. м.

Доля сегмента офисной недвижимости составила 11,4%, или \$154 млн. Среди знаковых сделок можно отметить приобретение в Санкт-Петербурге бизнес-центра Pulkovo Sky около аэропорта Пулково армянским фондом недвижимости Valchug Capital, а также покупку ГК «Астра» здания в деловом квартале Ostankino Business Park у девелопера «Пионер».

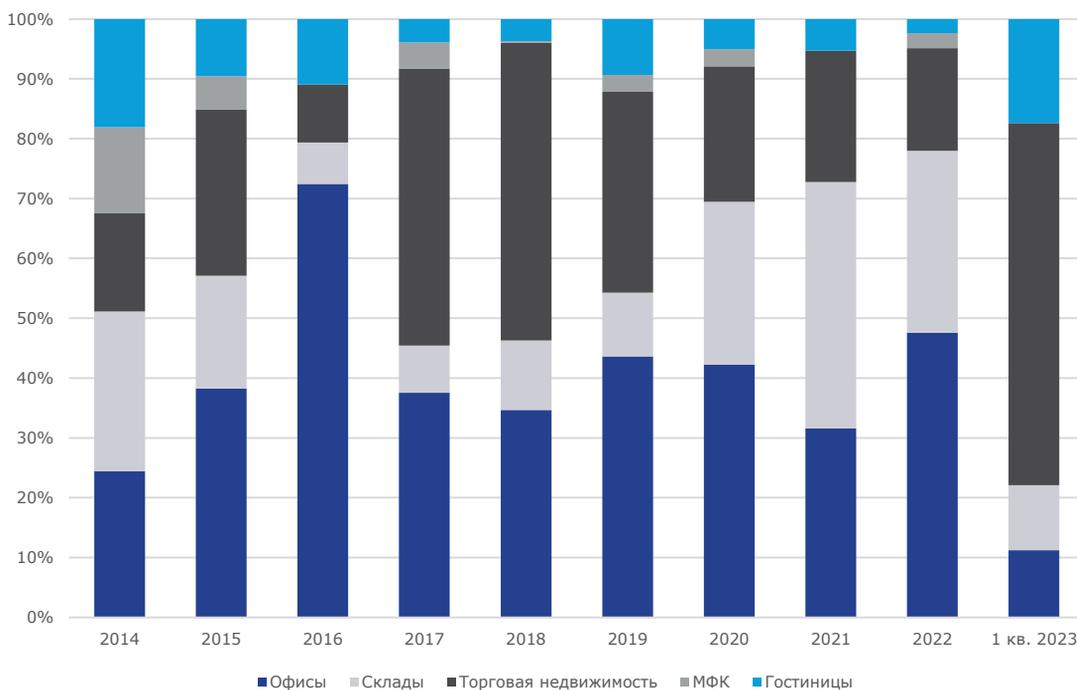
Складской сегмент в начале года продемонстрировал средний уровень активности с точки зрения закрытия сделок — доля инвестиций составила 9,5%, или \$128 млн. В то же время мы ожидаем реализации ряда активов фонда ЗПИФ «ПНК-Рентал», ликвидируемого головной компанией PNK Group в первом полугодии 2023 г.

С географической точки зрения принципиальных изменений в I квартале 2023 г. не произошло — доля инвестиций Московского региона составила 70% (по итогам 2022 г. — 67%). На Санкт-Петербург по итогам первых трех месяцев пришлось 25% инвестиций (по итогам 2022 г. — 18%), а региональный рынок аккумулировал 5% инвестиций (по итогам 2022 г. — 15%).

### График 5

Распределение объема инвестиций по типам недвижимости, % от объема транзакций

Источник: Nikoliers



## Тенденции и прогнозы

Общая стоимость реализованных активов иностранными инвесторами в период 2022 и начала 2023 гг. составила около \$2 600 млн. После рекордных показателей I квартала 2023 г. мы ожидаем, что рынок инвестиций в коммерческую недвижимость может демонстрировать рост на протяжении всего года, сопровождаемый увеличением количества сделок на фоне желания западных компаний выйти из своих российских активов.

Сохранится интерес покупателей из России к приобретению качественных активов, предлагаемых иностранными держателями с существенным дисконтом, однако число таких сделок к концу года может показать тенденцию к количественному сокращению ввиду ограниченного предложения таких активов.

С начала года заметен активный интерес российских инвесторов к перспективным активам торгового и гостиничного сегментов с целью дальнейшего пополнения инвестиционного портфеля, при этом отдающих приоритет тем объектам недвижимости, в которых максимально сформирован стабильный денежный поток.

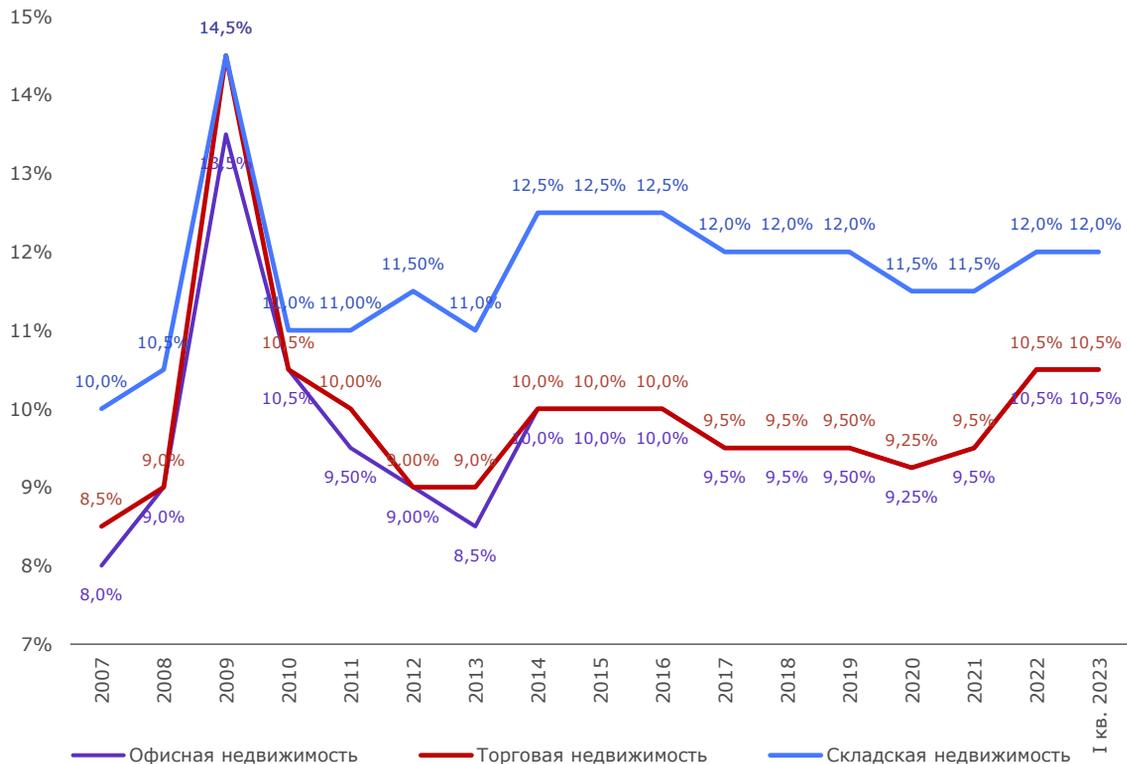
В условиях восстановления экономических показателей возможное смягчение кредитно-денежной политики ЦБ и снижение ключевой ставки может привести к снижению стоимости заемного финансирования, что, в свою очередь, будет способствовать поддержке инвестиционной активности на российском рынке и реализации новых девелоперских проектов.

Основной объем инвестиционного капитала традиционно будет сконцентрирован в Московском регионе с прогнозным значением около 70% от общего объема инвестиций. Доля зарубежных инвесторов остается практически нулевой, не считая сделки купли-продажи привлекательных проектов инвесторами из стран ближнего зарубежья и СНГ. В перспективе нескольких лет доминирующими на инвестиционном рынке останутся российские покупатели. По нашим оценкам, объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2023 г. может оказаться в диапазоне \$3–3,5 млрд.

### График 6

Динамика ставок капитализации «прайм»

Источник: Nikoliers



## Контакты

### Рынки капитала

**Денис Платов**  
Директор  
+7 495 258 5151  
[Denis.Platov@nikoliers.ru](mailto:Denis.Platov@nikoliers.ru)

### Исследования

**Вероника Лежнева**  
Директор  
+7 495 258 5151  
[Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru](mailto:Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru)

### Маркетинг & PR

**Ольга Бакулина, MCIM**  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
[Olga.Bakulina@nikoliers.ru](mailto:Olga.Bakulina@nikoliers.ru)

Copyright © 2023 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](http://www.nikoliers.ru)