

110.658

122.3354

108.365

99.3554

100.6

I полугодие 2023 г.

Рынок инвестиций

ИНВЕСТИЦИИ

Россия | Москва

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2021	П1 2022	П1 2023
Общий объем инвестиций*, \$ млн	779	925	3 149
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	55	66	242
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–9,5	10-11	10–11
Торговая недвижимость	9-10	10-11	10–11
Складская недвижимость	10,5–11,5	11-13	11–13

Основные итоги

По итогам I полугодия 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$3 149 млн, или 242 млрд руб. (без учета производств и площадок под девелопмент), что превышает объем транзакций за весь 2022 год и является пиковым значением за последние пять лет. Уровень ключевой ставки ЦБ в течение I полугодия 2023 г. сохранялся на уровне 7,5%. Во всех сегментах коммерческой недвижимости сохраняется интерес покупателей к приобретению активов, собственниками которых являются зарубежные компании, объявившие об уходе с российского рынка. Объем транзакций с участием иностранных игроков в качестве продавцов недвижимости за I полугодие 2023 г. составил более половины от объема транзакций и достиг показателя в \$1 604 млн, или 122 млрд руб., превысив объем, реализованный по итогам всего 2022 года.

Заметен активный интерес как профильных, так и непрофильных российских инвесторов к активам институционального качества с целью дальнейшего пополнения инвестиционного портфеля, при этом отдающих приоритет объектам недвижимости, в которых сформирован максимально стабильный денежный поток.

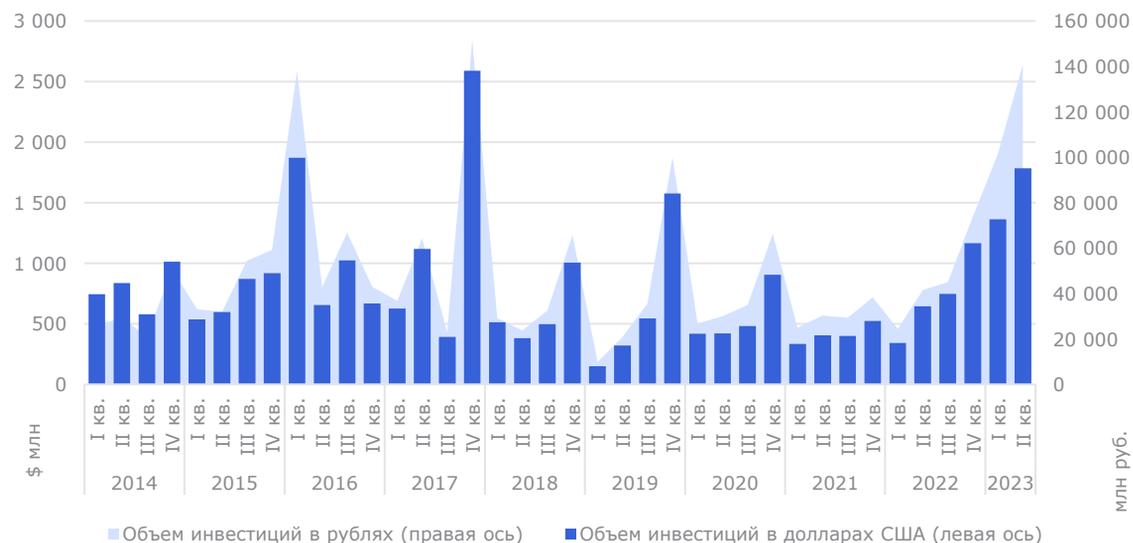
В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость лидером стал торговый сегмент, сформировавший более 57% от объема транзакций; офисный и складской сегменты привлекли 20% и 15% от объема вложений соответственно; доля гостиничной недвижимости составила 7%.

Географическое распределение инвестиций не изменилось в сравнении с итогами 2022 г.: Московский регион привлек доминирующий объем — 69%, Санкт-Петербургская агломерация — 17%, регионы — 14%.

График 1

Динамика объема инвестиций

Источник: Nikoliers



*Объем инвестиций в данном отчете не включает транзакции с производствами и площадками для девелопмента.

График 2

Стоимость кредитования нефинансовых организаций (свыше года), ключевая ставка и инфляция

Источник: Nikoliers, ЦБ РФ*



График 3

Распределение объема сделок по источнику капитала продавца

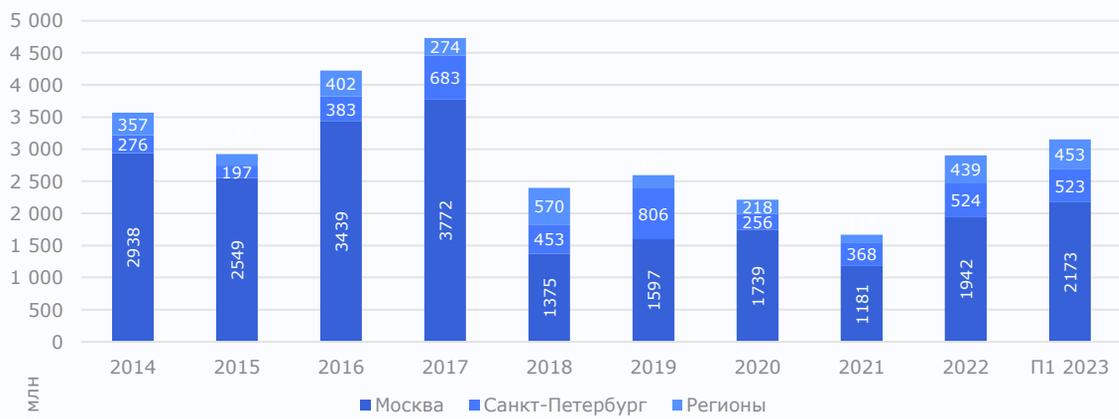
Источник: Nikoliers



График 4

Географическое распределение объема сделок, % от объема транзакций

Источник: Nikoliers



Распределение инвестиций и ключевые сделки

По итогам I полугодия 2023 г. основной объем инвестиций был сформирован торговым сегментом недвижимости — на него пришлось более 57%, или \$1 808 млн (140 млрд руб.):

- европейский фонд Atrium European Real Estate продал краснодарской «Ромекс Group» семь торговых центров «Парк Хаус» в пяти городах;
- в Москве были реализованы «Метрополис» американских Hines и Morgan Stanley и Columbus компании Mall Management Group;
- в Петербурге чешская PPF Real Estate продала «Невский центр»;
- в Екатеринбурге калужский производитель Grand Line приобрел «Радуга Парк»;
- в Краснодаре кубанский застройщик Ava Group купил «СБС Мегамолл».

Новые собственники приобретают активы как с целью их развития с его текущим назначением, так и для реновации. Так, в Краснодаре сеть аптек «Апрель» приобрела ТЦ «Карнавал», чтобы реформатировать здание под офисы.

Доля сегмента офисной недвижимости составила 20%, или \$624 млн (49 млрд руб.):

- в Санкт-Петербурге армянский фонд недвижимости Balchug Capital купил у финских компаний EKE и Vicus БЦ Pulkovo Sky;
- в Москве частный инвестор купил у Alcon Group БЦ в составе МФК Alcon III;
- Siemens продали БЦ «Легион II» компании «Инсайт».

При этом качественные офисные здания находятся также в фокусе интереса со стороны конечных пользователей:

- IT-группа «Астра» приобрела здание в квартале Ostankino Business Park в Москве;
- VK купила башню А в составе Skylight в Москве, а также ЗАО «Зингер» у «Альфа-Банка» с целью получения права аренды всего Дома Зингера, где находится головной офис компании в Санкт-Петербурге.

График 5

Распределение объема инвестиций по типам недвижимости, % от объема транзакций

Источник: Nikoliers



Интересом у инвесторов пользуется складской сегмент — 15%, или \$481 млн (35 млрд руб.):

- производитель и дистрибьютор автозапчастей купил склад в комплексе «Внуково 2» в Москве;
- Central Properties купил у европейской компании Logisor склад в Санкт-Петербурге;
- UD GROUP приобрела склад KAZANEXPRESS в Республике Татарстан;
- ЗПИФ «ПНК-Рентал» продал свои объекты УК «Современные Фонды Недвижимости» (ЗПИФ «Современный Арендный бизнес 7»).

Помимо классических складских объектов, на фоне ухода международных компаний с российского рынка, в 2023 г. сохранился также тренд по продаже производственных активов*.

На долю гостиничного сегмента пришлось около 7%, или \$233 млн (18 млрд руб.):

- Cosmos Hotel Group (АФК «Система») приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS, включающий 10 отелей на более чем 4 000 номеров в четырех городах России.

Повышенным спросом со стороны инвесторов и девелоперов пользуются рекреационные проекты* — с ростом потенциала внутреннего туризма появляется все больше запросов на реконструкцию старых санаторных построек и баз отдыха, развитие курортов. Так, краснодарская компания «Горные вершины» стала победителем конкурса на покупку курорта «Архыз» в Карачаево-Черкесии для его дальнейшего развития.

*Объем инвестиций в данном отчете не включает транзакции с производствами и площадками для девелопмента.

Тенденции и прогнозы

Уход иностранных компаний из России, фокус на импортозамещение и активное вовлечение локальных игроков, в том числе компаний из дружественных стран, позволили российским инвесторам приобретать объекты институционального качества и расширять свои портфели недвижимости. Прежде всего это действующие бизнес-центры, торговые центры с успешной концепцией и складские объекты с надежными арендаторами.

Мы ожидаем, что рынок инвестиций в коммерческую недвижимость будет демонстрировать рост на протяжении всего 2023 года. Однако горизонт возможностей быстро сужается: многие компании уже продали свои активы в России или находятся

на высокой стадии переговоров. В то же время длительность прохождения Правительственной комиссии и согласование приобретения активов и бизнесов крупными игроками со стороны ФАС могут привести к растягиванию процесса заключения сделок, фактическое завершение которых придется на 2024 г.

Основной объем инвестиционного капитала традиционно будет сконцентрирован в Московском регионе. В перспективе нескольких лет доминирующими на инвестиционном рынке останутся российские покупатели. Среди зарубежных инвесторов есть единичные сделки купли-продажи привлекательных проектов инвесторами из стран ближнего зарубежья и СНГ.

График 6

Динамика ставок капитализации «прайм»

Источник: Nikoliers



Растет количество стрессовых активов и дестабилизированных объектов в экспозиции, особенно на региональных рынках.

Однако пока мы не наблюдаем роста сделок, пропорционального увеличению предложения. Важными игроками рынка остаются банки и государственные структуры, на балансе которых присутствуют непрофильные активы. Многие из них экспонируются на рынке уже более двух лет и с учетом текущей ситуации продаются с существенным дисконтом, порой меньше их рыночной стоимости, с целью повышения скорости реализации.

У многих компаний в текущей ситуации появляются проблемы с денежным потоком, что неизбежно влияет на исполнение обязательств, увеличивая количество стрессовых активов на балансе залогодержателей. Объекты с выгодным местоположением, предлагаемые с дисконтом, могут иметь потенциал для реконструкции, что позволяет ускорить сроки реализации проектов и может быть выгоднее для девелоперов в условиях ограниченного числа свободных площадок под строительство в черте города, а также возросшей себестоимости капитального строительства.

Продолжает укрепляться тренд на «упаковку» объектов в ЗПИФ.

С одной стороны, это позволяет структурировать собственность в формате закрытого фонда, позволяющего собственникам сохранять анонимность, в том числе при смене состава инвесторов.

С другой — частные инвесторы все больше интересуются вложениями в ЗПИФ недвижимости, которые имеют сформированные портфели из качественных проектов девелопмента или объектов с доходом от арендных платежей, что позволяет собственникам привлекать менее дорогое по сравнению с банковским финансирование.

В текущей конъюнктуре для частных инвесторов особенно привлекательна складская недвижимость, доходность в объектах которой остается на высоком уровне. ЗПИФ приобретают активы, реализованные девелоперами для федеральных розничных сетей и ключевых маркетплейсов, а также логистов, обеспечивающих их деятельность.

Контакты

Рынки капитала

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

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Алина Базаева
Руководитель департамента
исследований, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Alina.Bazaeva@nikoliers.ru

Маркетинг и PR

Ольга Бакулина, MSIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Анна Сабинина
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Anna.Sabinina@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