

110.658

122.3354

108.365

99.3554

100.6

Итоги 2023 г.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Россия | Москва

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2021	2022	2023
Общий объем инвестиций*, \$ млн	1 666	2 858	7 171
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	116	185	611
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–10	10–11	9,5–10,5
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10,5–11,5
Складская недвижимость	11–12	11–13	10,5–12

Основные итоги

По итогам 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России (без учета производств и площадок под девелопмент) составил 611 млрд руб., что в 2,7 раза превышает среднегодовое значение за последние 10 лет. Кроме того, текущее значение является пиковым за всю историю наблюдений в рублевом эквиваленте.

Рекордный объем инвестиций во многом обусловлен выходом иностранных игроков из российских активов и появлением в продаже ранее не маркированных объектов институционального качества. По итогам 2023 г. около 42% вложений пришлось на объекты, которые принадлежали иностранным компаниям и инвестиционным фондам.

Основной объем инвестиционного капитала традиционно пришелся на Московский регион — 58%; в Санкт-Петербургской агломерации показатель оказался на уровне 13%.

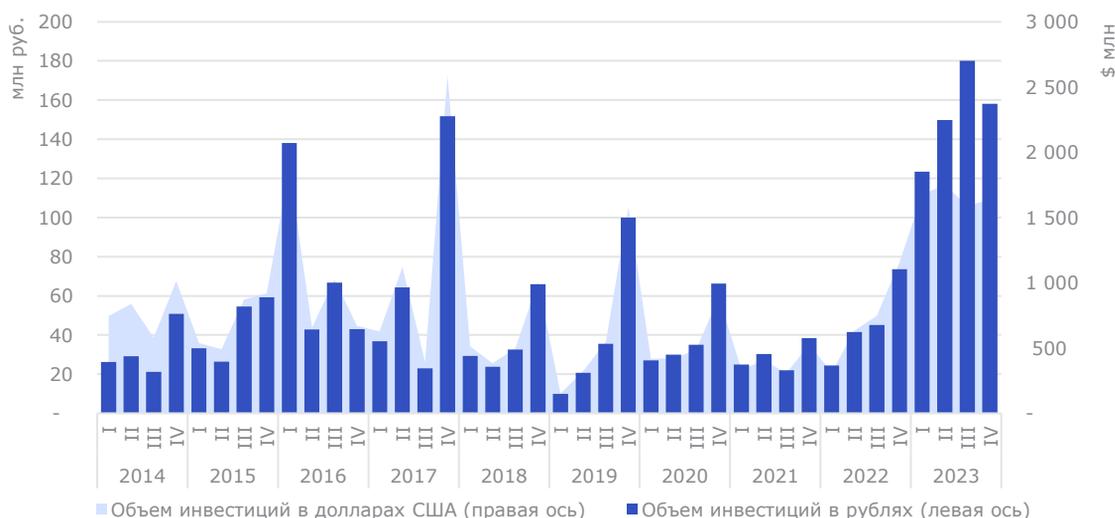
Качественные региональные объекты становятся все более привлекательными для бизнеса на фоне структурных изменений в экономике и текущей санкционной политики. Объем инвестиций в региональные рынки по итогам 2023 г. показал семикратный прирост до 180 млрд руб., или 29% от общего объема инвестиций, что было обусловлено преимущественно портфельными сделками в торговом и гостиничном сегментах.

Так, «Газпромбанк» стал владельцем торговых центров «МЕГА» шведской Ingka Centres, европейский фонд Atrium European Real Estate продал краснодарской «Ромекс Групп» торговые центры «Парк Хаус»; «АРМ» приобрела портфель из магазинов и РЦ сети Decathlon, Cosmos Hotel Group (АФК «Система») приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS и др.

График 1

Динамика объема инвестиций

Источник: Nikoliers



*Данные приведены на 15.12.2023.

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

График 2

Распределение объема сделок по источнику капитала продавца

Источник: Nikoliers



График 3

Географическое распределение объема сделок

Источник: Nikoliers

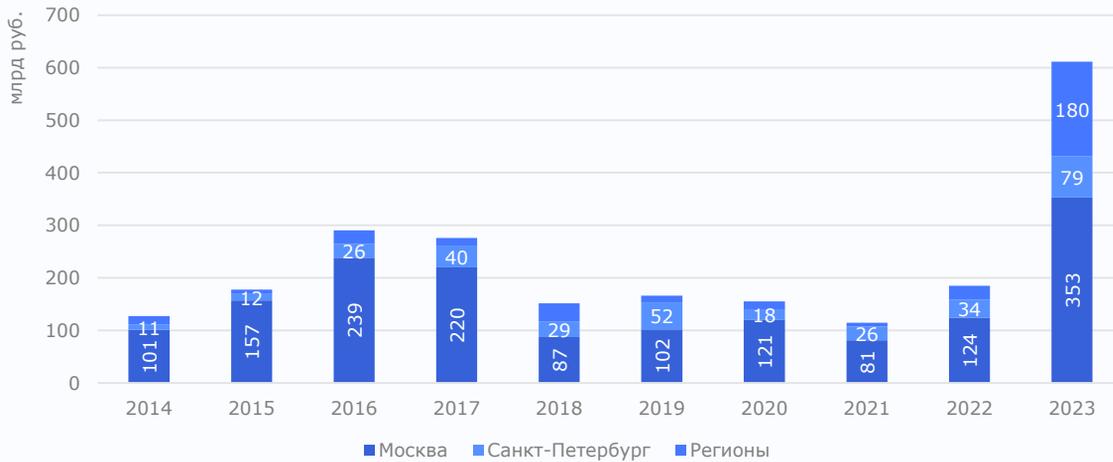


График 4

Динамика ставок капитализации в Москве, «прайм»

Источник: Nikoliers



Распределение инвестиций и ключевые сделки

Доминирующий объем сделок сформировали объекты торговой недвижимости (345 млрд руб., или 56%). Лидерство во многом обусловлено наибольшим проникновением в сегмент зарубежных игроков и, как следствие, высоким количеством «вынужденных» сделок, которые произошли в результате ухода иностранных компаний с российского рынка.

Офисные (24%, или 149 млрд руб.) и складские (10%, или 61 млрд руб.) качественные объекты привлекают внимание инвесторов, однако ограниченный пул предложений не позволяет в полной мере реализовать спрос со стороны потенциальных покупателей.

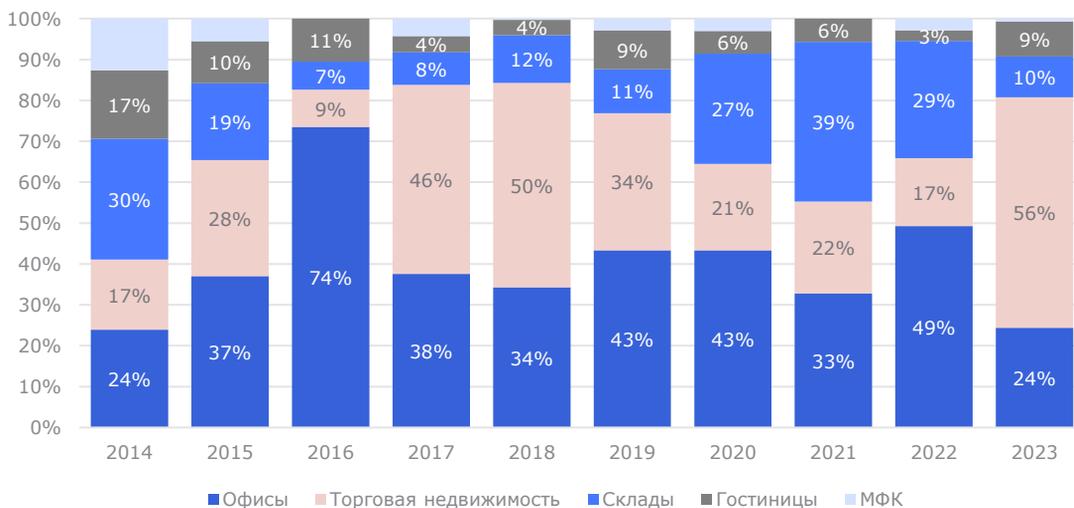
В 2023 г. более 48%, или 72 млрд руб., от объема инвестиций в офисном сегменте было сформировано покупкой активов конечными пользователями — динамично растущими компаниями, приобретающими объекты с целью использования под собственные нужды и возможной сдачи в аренду «излишка» площадей.

Среди них: корпус в составе БЦ iCity (Правительство Москвы), Башня А БЦ Skylight (VK), площади в «ОКО II» (РСХБ), БЦ Orbital («Нацпроектстрой»), БЦ «Химки Бизнес Парк» («КЛС-Химки»), корпус Ostankino Business Park («Астра»), а также офисный комплекс компании JetBrains в Санкт-Петербурге («Петрович»).

График 5

Распределение объема инвестиций по типам недвижимости, % от объема транзакций

Источник: Nikoliers



В структуре сделок с качественными складскими объектами продолжает укрепляться тренд на привлечение коллективных инвестиций. Текущая конъюнктура рынка сегмента (высокая активность арендаторов на фоне накопленного дефицита свободного качественного предложения и динамичного роста ставок) позволяет фондам предлагать интересные показатели доходности для вложений частных инвесторов (в т.ч. физических лиц).

Управляющие паевыми фондами компании продолжают искать объекты для инвестиций и наращивать портфели, преимущественно приобретая качественные спекулятивные комплексы со стабильным арендным доходом или объекты, реализованные девелоперами для федеральных розничных сетей и ключевых маркетплейсов, а также логистических компаний, обеспечивающих их деятельность.

Так, УК «Современные Фонды Недвижимости» приобрела РЦ «Вкусвилл» в составе «PNK парк Шушары 3»); УК PARUS Asset Management пополнила портфель объектом европейской компании Logicor, а также стала участником реализации нового распределительного центра для OZON девелопером «Ориентир» (проект сразу реализуется через ЗПИФ, и после ввода паи будут предложены частным инвесторам).

В гостиничном сегменте (9%, или 53 млрд руб.), на фоне смещения спроса с выездного туризма на внутренний, растет интерес инвесторов к гостиничной и курортной недвижимости: Cosmos Hotel Group приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS (10 отелей в четырех городах России), а также проект строительства отеля в Пскове; краснодарская компания «Горные вершины» стала победителем конкурса на покупку курорта «Архыз» в Карачаево-Черкесии для его дальнейшего развития.

Тенденции и прогнозы

Большая часть сделок в 2023 г. была совершена с активами, оказавшимися на рынке вынужденно, — для инвесторов из России и дружественных стран изменение геополитической ситуации стало возможностью пополнить свои портфели недвижимости качественными объектами.

Активными в 2023 г. были и профильные, и непрофильные российские инвесторы, а также конечные пользователи. В условиях текущей санкционной риторики и ограничений выхода крупного капитала за рубеж возрастает ценность недвижимости как защитного актива, сохраняющего и увеличивающего стоимость в долгосрочной перспективе.

В 2024 г. мы прогнозируем снижение объема инвестиций до уровня 250–300 млрд руб. Этому способствует сокращение активов институционального качества в продаже и исчерпание тренда на продажу активов уходящими иностранцами.

Ограничением для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость в 2024 г. также станет сохранение на высоком уровне стоимости заемного финансирования после повышения ключевой ставки ЦБ, что сдерживает возможности как для вложений в готовые проекты, так и для нового девелопмента, не предполагающего субсидированных ставок для финансирования.

Таблица 1

Ключевые сделки 2023 г.

Источник: Nikoliers

Объект	Регион	Площадь
Торговая недвижимость		
Портфель ТРЦ МЕГА (14 шт.)	Москва, Санкт-Петербург, регионы	2 300 000 кв. м
Портфель группы ТЭН (5 шт.)	Москва	450 000 кв. м
Портфель ТЦ Park House (7 шт.)	Москва, Санкт-Петербург, регионы	420 000 кв. м
ТРЦ «Саларис»	Москва	310 000 кв. м
ТРЦ «Columbus»	Москва	278 000 кв. м
ТРК «Армада»	Оренбург	263 000 кв. м
ТРЦ «Мегамолл»	Краснодар	252 000 кв. м
ТРЦ «Метрополис»	Москва	205 000 кв. м
Портфель ТРЦ «Сибирские городки» (13 шт.)	Регионы	173 000 кв. м
ТРЦ «Охта Молл»	Санкт-Петербург	140 000 кв. м
ТЦ «Радуга Парк»	Екатеринбург	130 000 кв. м
ТЦ «Аквамолл»	Ульяновск	120 000 кв. м
ТРЦ «Галактика»	Краснодар	94 000 кв. м
ТЦ «Невский центр»	Санкт-Петербург	91 000 кв. м
ТРЦ «М5 Молл»	Рязань	83 000 кв. м
ТЦ «Триумф Молл»	Саратов	58 000 кв. м
Складская недвижимость		
СК FM Logistic в Дмитрове	Московская область	120 000 кв. м
РЦ «Ориентир OZON» (строящийся)	Санкт-Петербург	117 000 кв. м
СК «Трилоджи Парк Томилино»	Москва	108 000 кв. м
Портфель объектов в составе «PNK Парк Валищево» и «PNK Парк Шушары»	Москва, Санкт-Петербург	65 000 кв. м
СК «Шоссейная»	Москва	35 000 кв. м
Офисная недвижимость		
Loft Ville	Москва	83 000 кв. м
«Метрополис»	Москва	80 000 кв. м
Pulkovo Sky	Санкт-Петербург	76 000 кв. м
iCity	Москва	47 000 кв. м
«Химки Бизнес-Парк»	Москва	42 000 кв. м
Офис JetBrains	Санкт-Петербург	30 000 кв. м
Skylight	Москва	30 000 кв. м
«Легион II»	Москва	28 000 кв. м
«ОКО II»	Москва	13 400 кв. м
«Пушной дом»	Санкт-Петербург	12 600 кв. м
«Бульварное кольцо»	Москва	8 200 кв. м
Гостиничная недвижимость		
Портфель Wenaas Hotel Russia	Москва, Санкт-Петербург, регионы	264 000 кв. м
SO/ St Petersburg	Санкт-Петербург	10 000 кв. м
Курорт «Архыз»	Карачаево-Черкесская республика	-

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

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

Алёна Жукова
Младший аналитик
+7 812 718 3618
Alyona.Zhukova@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