



III квартал 2024 г.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Россия | Москва | Санкт-Петербург

500–550
млрд руб.

Прогнозный объем инвестиций на 2024 г.

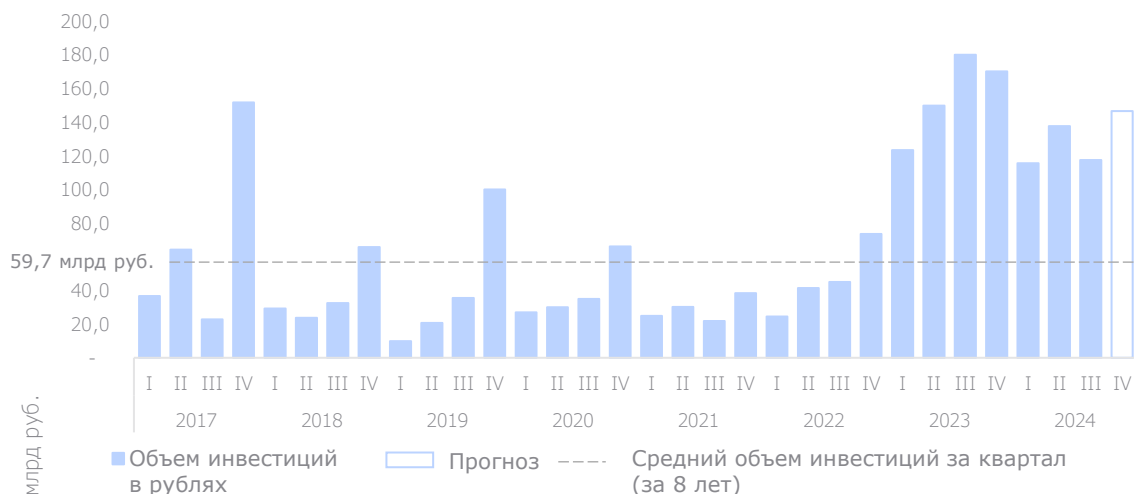
Основные индикаторы рынка

	2021	2022	2023	I-III кв. 2024	2024 прогноз
Общий объем инвестиций, млрд руб.	115,7	184,8	623,3	370,6	500-550
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	9–10	10–11	9,5–10,5	10–11	10–11
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–12	11–13	10,5–12	11–12,5	11–12,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	9–10	10–11	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–12	11–13	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5

Основные тезисы

- Прогнозные объемы сделок в IV квартале 2024 г. могут превысить сумму сделок в III квартале 2024 г. (117,4 млрд руб.) и составить 140–160 млрд руб., что приблизит текущий год к рекордам 2023 г. Согласно статистическому наблюдению за последние 16 лет, объемы сделок в IV квартале, как правило, превышают суммы инвестиций III квартала (такая динамика отмечена в 13 из 16 лет наблюдения).
- Инвестиции в склады в абсолютном выражении достигли исторического максимума и составили 116 млрд руб. Объем сделок со складской недвижимостью всего за девять месяцев 2024 г. превысил сумму вложений в этот сегмент за весь 2023 год, показав прирост практически в два раза (+91%).
- По тенденциям, отмеченным с начала года, мы видим завершение процесса выхода иностранных игроков с российского рынка. Доля таких сделок продолжит снижаться в структуре инвестиционных сделок.

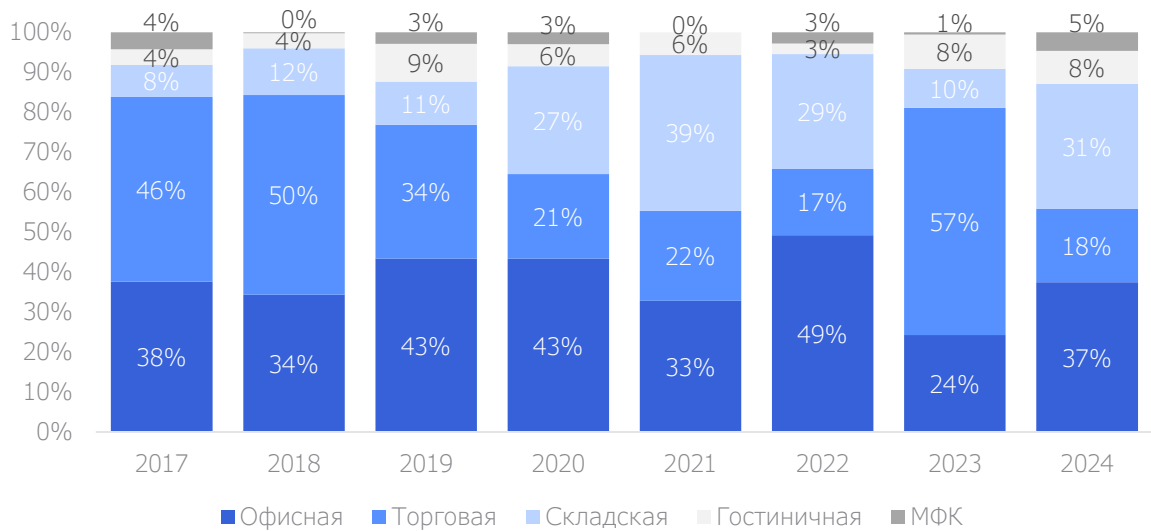
Сумма инвестиций в недвижимость по кварталам



Источник: Nikoliers, данные по итогам III квартала 2024 г.

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

Распределение инвестиций по сегментам недвижимости



Сделки в сегменте складской недвижимости по итогам 9 месяцев 2024 г. уже показали рекордные значения за всю историю наблюдения

В долевого соотношении структуры сделок офисный сектор превалирует над другими сегментами (37%).

Тем временем общий объем инвестиций в складской сегмент всего за девять месяцев 2024 г. почти в два раза превысил рекордные значения вложений за весь 2023 год. В абсолютном выражении инвестиции января-сентября 2024 г. составили 116 млрд руб. против 60,8 млрд руб. за весь 2023 год.

За последние 10 лет сделки стоимостью более 1 млрд руб. в складском сегменте составляли в среднем 3 шт. за квартал. В III квартале 2024 г. зафиксировано рекордное количество таких сделок — 14 шт.

Крупнейшей сделкой III квартала стала покупка дата-центра «Медведково» у фонда индустриальной недвижимости «Рентал ПРО».

ЦОДы — востребованные активы, но объем сделок ограничивается специфическими техническими требованиями к площадкам под размещение

Сделки с ЦОДами в III кв. 2024 г.

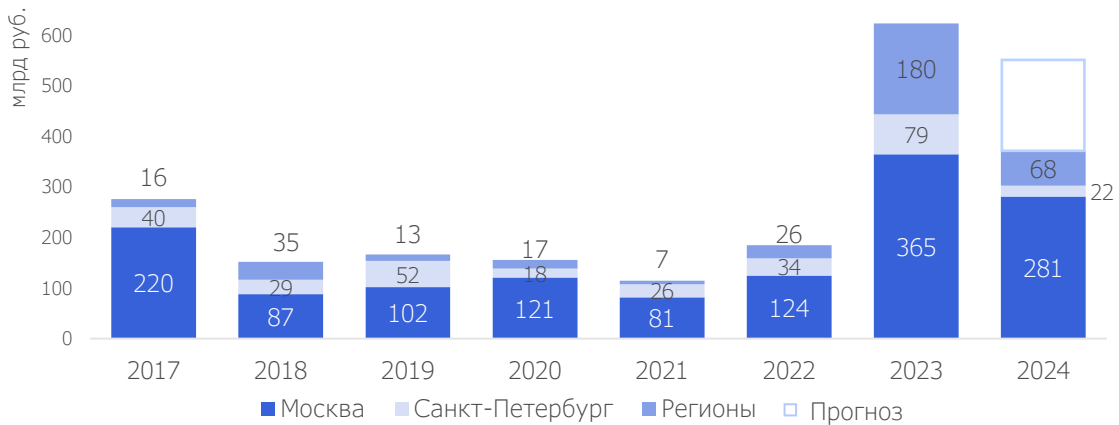


Дата-центр «Медведково», Москва
(ГВА 24 тыс. кв. м)



Бывший турбинный цех ТЭЦ-14 под ЦОД,
Санкт-Петербург (ГВА ~29 тыс. кв. м)

Распределение сделок по географическому признаку



- Объем инвестиций в Московском регионе за три квартала 2024 г. показал прирост к объему сделок за аналогичный период 2023 г. на 11,1% (280,9 млрд руб. в 2024 г. к 252,8 за январь-сентябрь 2023 г.)
- Инвестиции в регионы России и Санкт-Петербург снизились год к году на 51% и 65% соответственно.
- В III квартале 2024 г. лидерами среди региональных сделок стали Кемеровская Новосибирская, Ростовская, Тверская области и Республика Татарстан. Из них только Республика Татарстан входит в топ-5 регионов по размеру инвестиций с начала 2024 г. (также в этот рейтинг вошли Нижегородская, Ивановская области, Красноярский и Приморский края).

Крупные сделки двух столиц



БЦ «Слава», Москва
(ГВА 143,9 тыс. кв. м)



БЦ «Сабировский», Санкт-Петербург
(ГВА 19 тыс. кв. м)

Крупные региональные сделки

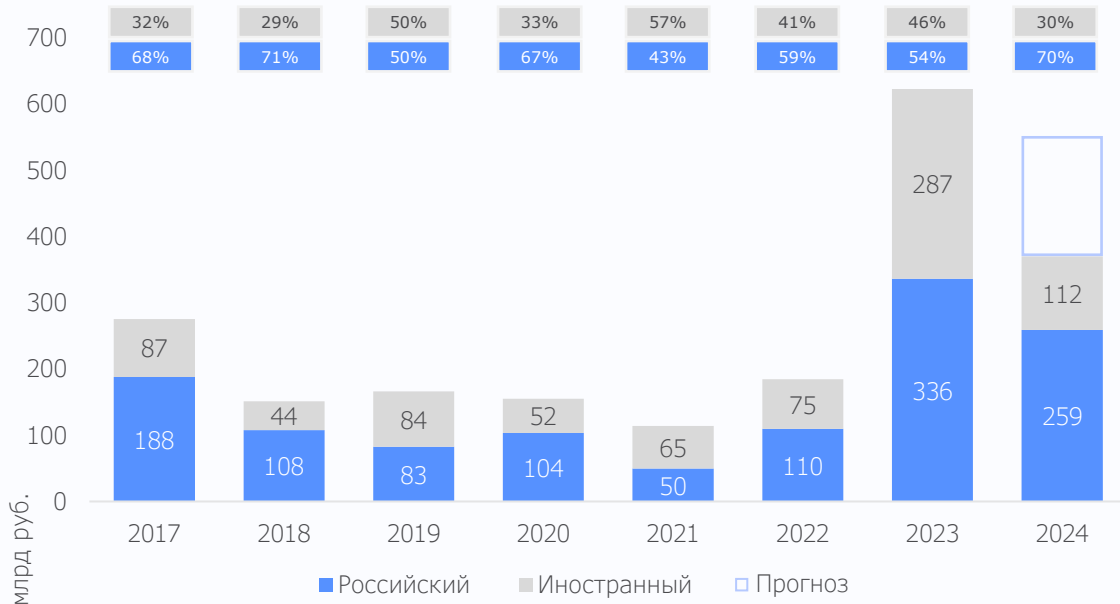


ТЦ «Сити молл», Новокузнецк
(ГВА 83,6 тыс. кв. м)



Гостиница Ibis, Казань
(ГВА 5,9 тыс. кв. м)

Инвестиции по источнику капитала продавца

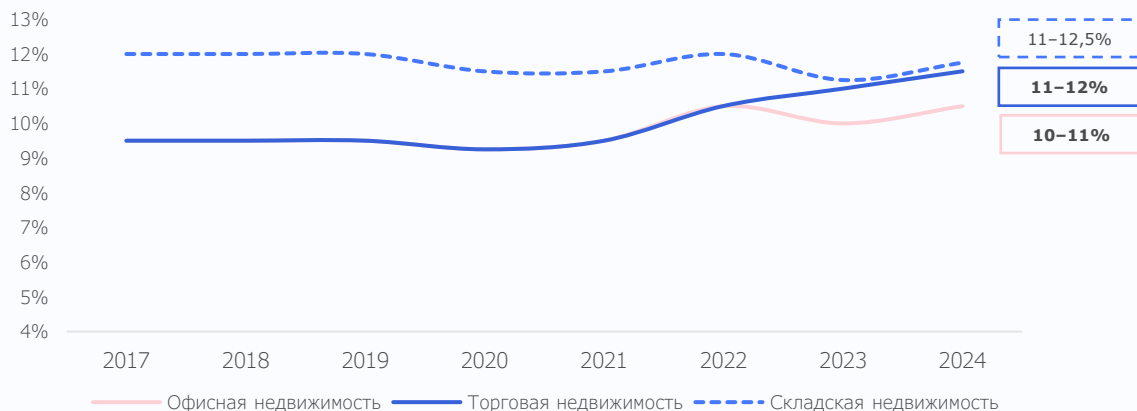


Объем сделок по выходу иностранных компаний из российских активов снижается

Всего одна сделка по реализации активов иностранных компаний была заключена в III квартале 2024 г. и составила 0,9% от всех инвестиций за квартал. Накопительно по итогам января-сентября 2024 г. доля сделок с участием иностранных продавцов составила 30%. Для сравнения: в прошлом году такие сделки занимали почти половину объема — 46%.

Ставки капитализации на «прайм»-объекты в Москве прогнозно останутся без изменений до конца 2024 г.

Динамика ставок капитализации в Москве на «прайм»-объекты



Тенденции и прогнозы



2024 год покажет новый рекорд инвестиций в складскую недвижимость

За девять месяцев 2024 г. инвестиции в складской сегмент составили 116 млрд руб., что является историческим максимумом за всю историю рынка капиталов. Причиной данного резкого увеличения показателя является активизация ЗПИФов и околобанковских структур, которые помимо готовых объектов стали приобретать и строящиеся комплексы, уже законтрактованные на долгосрочный период. При этом интерес наблюдается не только к классическим биг-бокс-форматам, но и к LI.



Структура сделок меняется

За девять месяцев 2024 г., по подсчетам Nikoliers, заключено 10 инвестиционных сделок стоимостью более 10 млрд руб., большинство закрыты в I полугодии. Для сравнения, в рекордном 2023 г. таких сделок было 16, в то время как в предыдущие годы в среднем показатель колебался на уровне 3 штук за год.

Количество сделок стоимостью от 1 до 10 млрд руб. растет. В среднем ежегодно проводится 35 таких сделок, за девять месяцев 2024 г. уже заключено как минимум 54 контракта.

Можно ожидать дальнейшего снижения количества крупных сделок, что в краткосрочной перспективе приведет к возврату среднегодовых значений по объемам инвестиций к уровню до 2023 г.



В 2024 г. кратно выросло количество сделок стоимостью менее 1 млрд руб.

За девять месяцев 2024 г. мы также видим увеличение количества сделок стоимостью менее 1 млрд руб. по всем сегментам (в среднем за год показатель составляет 28 шт., в 2024 г. — уже 70 шт.), наибольший прирост — в офисном секторе. В рамках трансформации структуры инвестиций средний чек сделок будет в дальнейшем консолидироваться в районе 2,5–3 млрд рублей после роста до 5,9 млрд рублей в 2023 г.



Растет количество «несостоявшихся торгов»

В III квартале 2024 г. увеличилось количество «несостоявшихся торгов», в том числе по крупным активам. Сам по себе показатель не отразился на сумме сделок, но может быть сигналом уменьшения ликвидных активов в экспозиции аукционных площадок, завышенной первоначальной стоимости активов или несоответствия потенциальных инвесторов критериям отбора, что может стать дополнительным фактором «нормализации» уровня инвестиционной активности.

Мы видим высокую инвестиционную активность на протяжении первых девяти месяцев 2024 г. по всем типам сделок, в том числе за счет непрофильных инвесторов. По нашим оценкам, интерес к покупке инвестиционных активов с целью защиты капитала сохранится до конца года и прогнозный объем сделок составит 500–550 млрд руб. за весь 2024 г. без учета земельных участков и производственных площадок. Также следует отметить изменение структуры сделок с уменьшением среднего чека сделки ввиду высокой стоимости долгового финансирования.

Денис Платов

Руководитель департамента
Рынки капитала



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



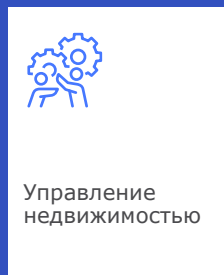
Жилая
недвижимость



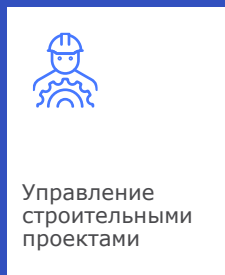
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



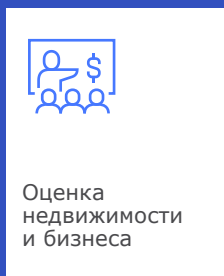
Управление
недвижимостью



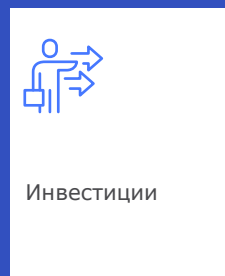
Управление
строительными
проектами



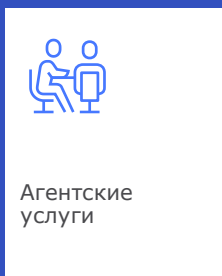
Стратегический
консалтинг



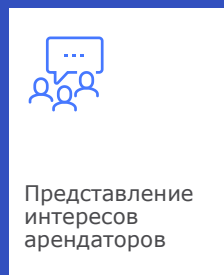
Оценка
недвижимости
и бизнеса



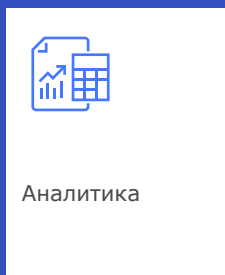
Инвестиции



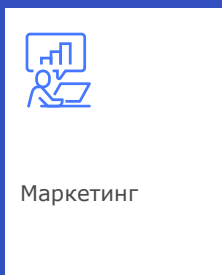
Агентские
услуги



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.temnyshv@nikoliers.ru

Дмитрий Романов MRICS
Партнер | Руководитель блока профессиональных
услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

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

Екатерина Аридова
Управляющий директор
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

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

Денис Платов
Руководитель департамента рынка капитала
denis.platov@nikoliers.ru

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

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
ludmila.gerlits@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Контакты

Рынки капитала

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

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MSIM
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