



ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

IV квартал 2023 года



Внешний контекст



На пути к стабилизации

В конце 2023 года стали заметны первые признаки охлаждения спроса и замедления роста экономической активности на фоне ужесточения денежно-кредитной политики

Внешний контекст

Инвестиции в
недвижимость

Приложение

ВВП в 2023 году, по предварительной оценке Минэкономразвития, составит 3,5%. Показатель значительно превзошел прогнозы, еще в сентябре годовой индикатор ожидался на уровне 2,8%.

На рост физического объема ВВП повлияло увеличение внутреннего конечного спроса. Так, структура основных компонентов ВВП, по предварительным данным, сместилась в сторону расходов на конечное потребление – с 65,8% до 68,7%, доля чистого экспорта сократилась с 10,2% до 5,3%.

В конце года стали заметны первые признаки охлаждения спроса и замедления роста экономической активности. При этом ожидания бизнеса на ближайший год остаются оптимистичными, а потребительские настроения сохраняются на высоком уровне. Высокими держатся и темпы роста цен на товары и услуги.

Вместе с тем жесткая денежно-кредитная политика Банка России постепенно дает свои результаты. В ближайшие месяцы мы будем наблюдать постепенное торможение деловой и потребительской активности, а ожидаемое сокращение бюджетного импульса поддержит тренд.

Для коммерческой недвижимости год будет характеризоваться значительным потенциалом спроса, находящегося под внешним давлением, а также ограниченными объемами нового девелопмента во всех сегментах.

Источник: ЦБ РФ, Минэкономразвития

Основные параметры прогноза на 2024 год

2,3%

Темп роста ВВП, г/г

4,5%

ИПЦ, % к декабрю

12,5-14,5%

Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых

3,6%

Оборот розничной торговли, г/г

3,1%

Уровень безработицы, % к рабочей силе

2,7%

Реальные располагаемые денежные доходы населения, г/г

Внешний контекст

**Инвестиции в
недвижимость**

Ключевые
показатели

Исторический
максимум

География
инвестиций

«Уходящие»
иностранцы

Структура по
сегментам

Торговая
недвижимость

Офисная
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Складская
недвижимость

Жилая
недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в
ЗПИФ

Приложение

Сделки
IBC Real Estate



Инвестиции в недвижимость



Ключевые показатели

Внешний контекст

Инвестиции в
недвижимость

Ключевые
показатели

Исторический
максимум

География
инвестиций

«Уходящие»
иностранцы

Структура по
сегментам

Торговая
недвижимость

Офисная
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Складская
недвижимость

Жилая
недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в
ЗПИФ

Приложение

Сделки
IBC Real Estate

2023

833 +67% г/г

млрд руб.

Объем транзакций*

188 +6% г/г

Количество транзакций

IV кв. 2023

206 -10% г/г

млрд руб.

Объем транзакций*

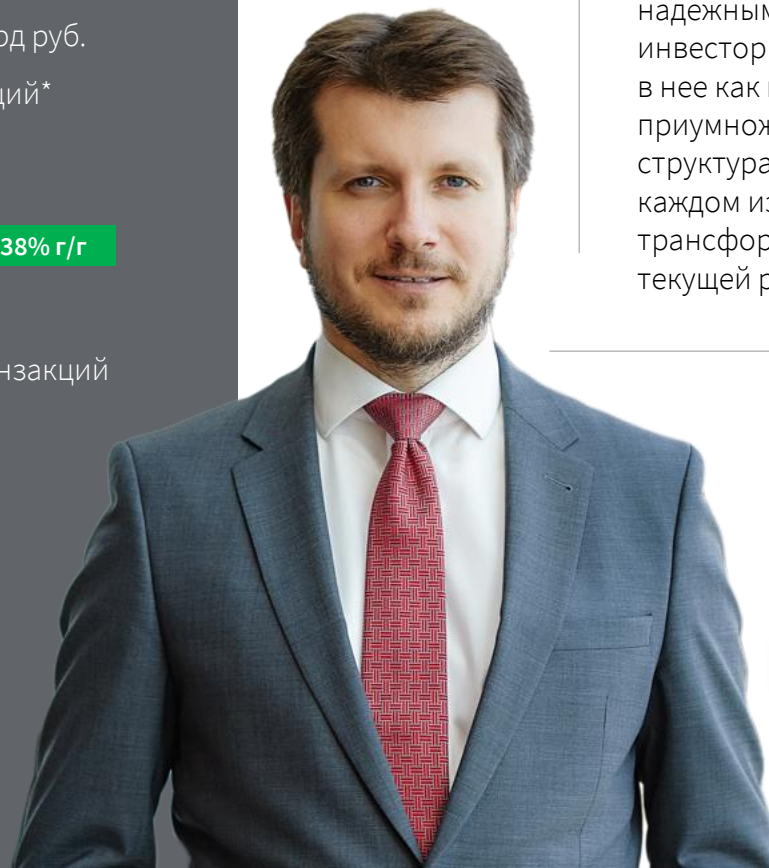
54 +38% г/г

Количество транзакций

* Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков без проекта, продажу совместных предприятий и прямую продажу жилья конечным пользователям. Объем сделок за период 2010-2020 годов рассчитан по среднему курсу доллара на каждый квартал.

2023 год с точки зрения инвестиционной активности на рынке недвижимости стал уникальным. Рекордные объемы вложений были зафиксированы как в целом по России, так и в регионах.

Недвижимость по-прежнему является надежным «защитным» активом, а инвесторы рассматривают вложения в нее как инструмент сохранения и приумножения капитала. При этом структура и специфика транзакций в каждом из сегментов активно трансформируются в соответствии с текущей рыночной ситуацией.



Микаэл Казарян

Член совета директоров,
Руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



Исторический максимум объема вложений

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум



География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Сделки IBC Real Estate

По итогам 2023 года совокупный объем инвестиций в недвижимые активы в России достиг 833 млрд руб., что более чем в 1,5 раза превышает аналогичный показатель 2022 года и является максимальным значением за всю историю наблюдений. Треть от общего объема вложений сформировали четыре крупнейшие транзакции: продажа портфеля 14 ТРЦ «МЕГА», портфеля земельных участков компании «МИЦ», ТРЦ «Метрополис» и ТРЦ Columbus.

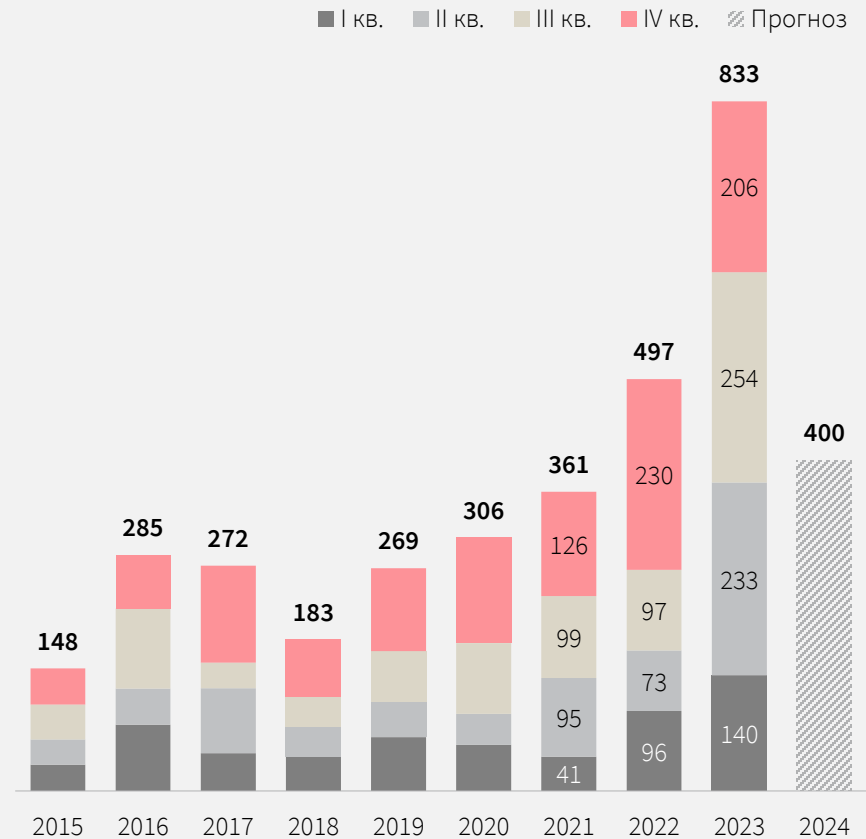
Несмотря на рекордный годовой прирост инвестиций (67% г/г), динамика сделок в IV квартале была достаточно сдержанной. Совокупный объем транзакций в октябре-декабре составил 206 млрд руб., что на 10% ниже показателя за аналогичный период 2022 года. Важно также отметить, что впервые за 7 лет показатель инвестиций IV квартала оказался меньше значения в III квартале. Подобная ситуация является отражением ужесточения денежно-кредитной политики РФ – во втором полугодии Банк России 5 раз поднимал ключевую ставку. Как следствие, завершение ряда транзакций было перенесено на более поздний период.

Прогноз: В 2024 году в связи с высоким уровнем ключевой ставки в первой половине года, темпы роста вложений в недвижимость продолжают снижаться. Годовой объем инвестиций составит 400-450 млрд руб., что будет сопоставимо с высокими уровнями 2021-2022 годов.

Ставки капитализации, IV квартал 2023 года

	Москва	Санкт-Петербург
Офисы	10,5 – 12,0%	11,0 – 12,5%
Торговые центры	11,25 – 12,5%	11,75 – 13,0%
Склады	11,0 – 12,25%	11,0 – 12,5%

Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.*



* Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков без проекта, продажу совместных предприятий и прямую продажу жилья конечным пользователям. Объем сделок за период 2010-2020 годов рассчитан по среднему курсу доллара на каждый квартал.

География инвестиций

Внешний контекст

Инвестиции в
недвижимость

Ключевые
показатели

Исторический
максимум

География
инвестиций

«Уходящие»
иностранцы

Структура по
сегментам

Торговая
недвижимость

Офисная
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Складская
недвижимость

Жилая
недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в
ЗПИФ

Приложение

Сделки
IBC Real Estate

Москва

538 млрд руб.

Объем транзакций

125

Количество транзакций*

Санкт-Петербург

140 млрд руб.

Объем транзакций

43

Количество транзакций

Другие регионы

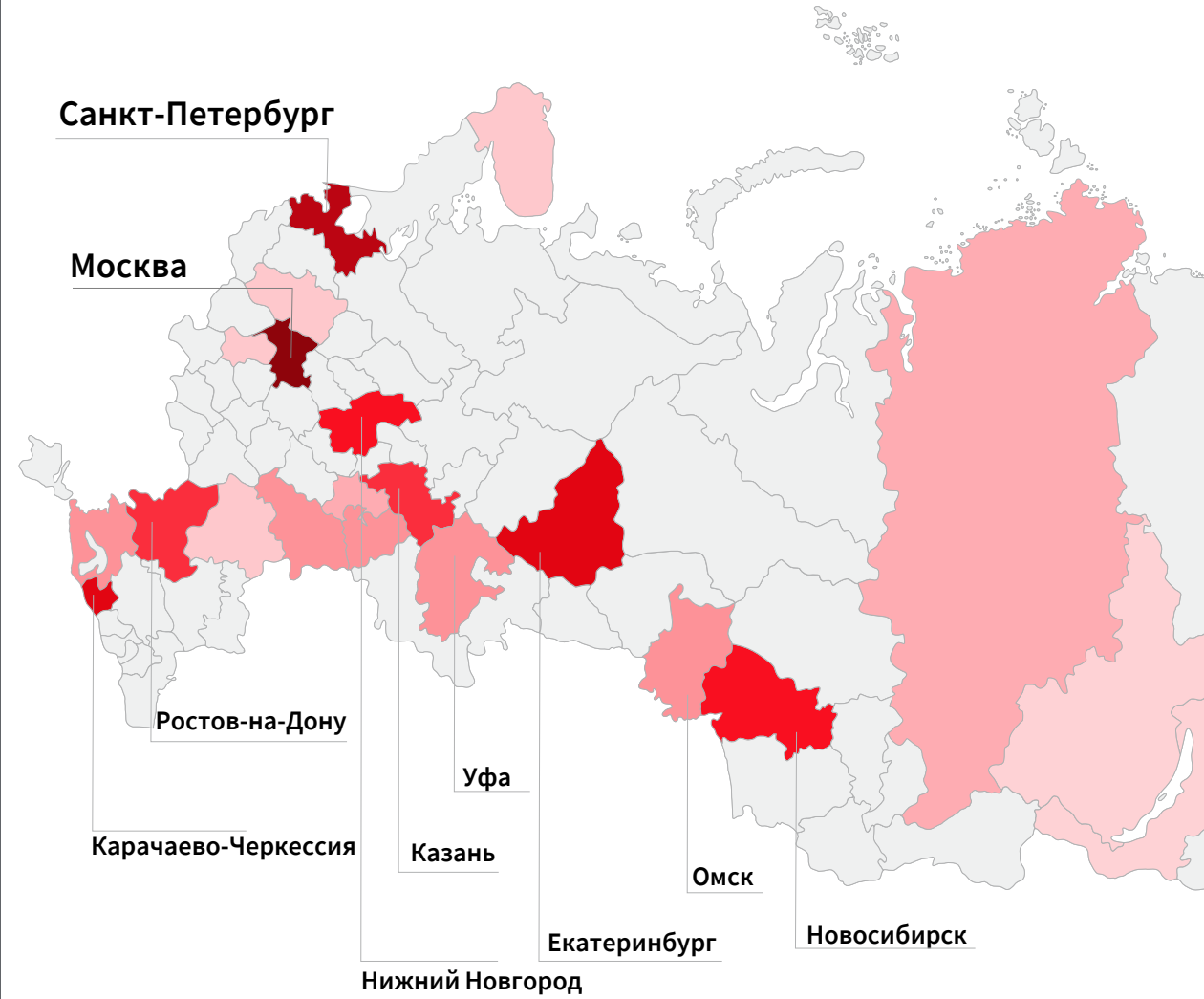
155 млрд руб.

Объем транзакций

26

Количество транзакций

* Портфельные сделки учитываются в каждом регионе присутствия проданных объектов



На карте отмечены топ-10 городов по объему инвестиционных вложений в недвижимость в 2023 году. Цветовая палитра регионов отражает величину показателя инвестиционной активности.

«Уходящие» иностранные инвесторы

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум

География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Сделки IBC Real Estate

Активный рост продаж объектов недвижимости, которыми ранее владели иностранные собственники, начался еще в 2022 году, после изменения геополитической ситуации. **В 2023 году 254 млрд руб. или 30% от общего объема вложений было сформировано сделками по продаже иностранными собственниками российских активов.**

Для инвесторов из России и дружественных стран изменение геополитической ситуации дало уникальную возможность пополнить свои портфели качественными институциональными объектами. Интерес покупателей наблюдался во всех сегментах коммерческой недвижимости, однако безоговорочным **лидером стала торговая недвижимость, на которую пришлось 81% вложений от общего объема.** Важно отметить, практически 2/3 инвестиций было сформировано портфельными сделками.

Крупнейшие сделки по продаже иностранными собственниками российских активов, 2023 год



Портфель 14 ТРЦ «МЕГА»
2,3 млн кв. м / конфиденциально
Москва, Санкт-Петербург, Регионы



ТРЦ «Метрополис»
205 тыс. кв. м / 55-60 млрд руб.
Москва



ТЦ «Невский Центр»
91 тыс. кв. м / 10-12 млрд руб.
Санкт-Петербург



Портфель 10 отелей Wenaas
4 078 номеров / 15-17 млрд руб.
Москва, Санкт-Петербург, Регионы



Портфель 7 ТРЦ «Парк Хаус»
16 га / 12-14 млрд руб.
Москва, Санкт-Петербург, Регионы



БЦ Pulkovo Sky
76 тыс. кв. м / конфиденциально
Санкт-Петербург

Компании,
продавшие свои
активы в 2023 году

INGKA
CENTRES

Hines

Wenaas

ATRIUM
EUROPEAN REAL ESTATE

PPF Real Estate

BONAVA

SIEMENS

EKE

OTTO

gato

MAERSK

Рекордные значения во всех сегментах

Практически во всех сегментах в 2023 году наблюдался рост инвестиционной активности

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум

География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Сделки
IBC Real Estate

Складская недвижимость

53 млрд руб.

-36% г/г

Объем транзакций

Гостиничная недвижимость

54 млрд руб.

+203% г/г

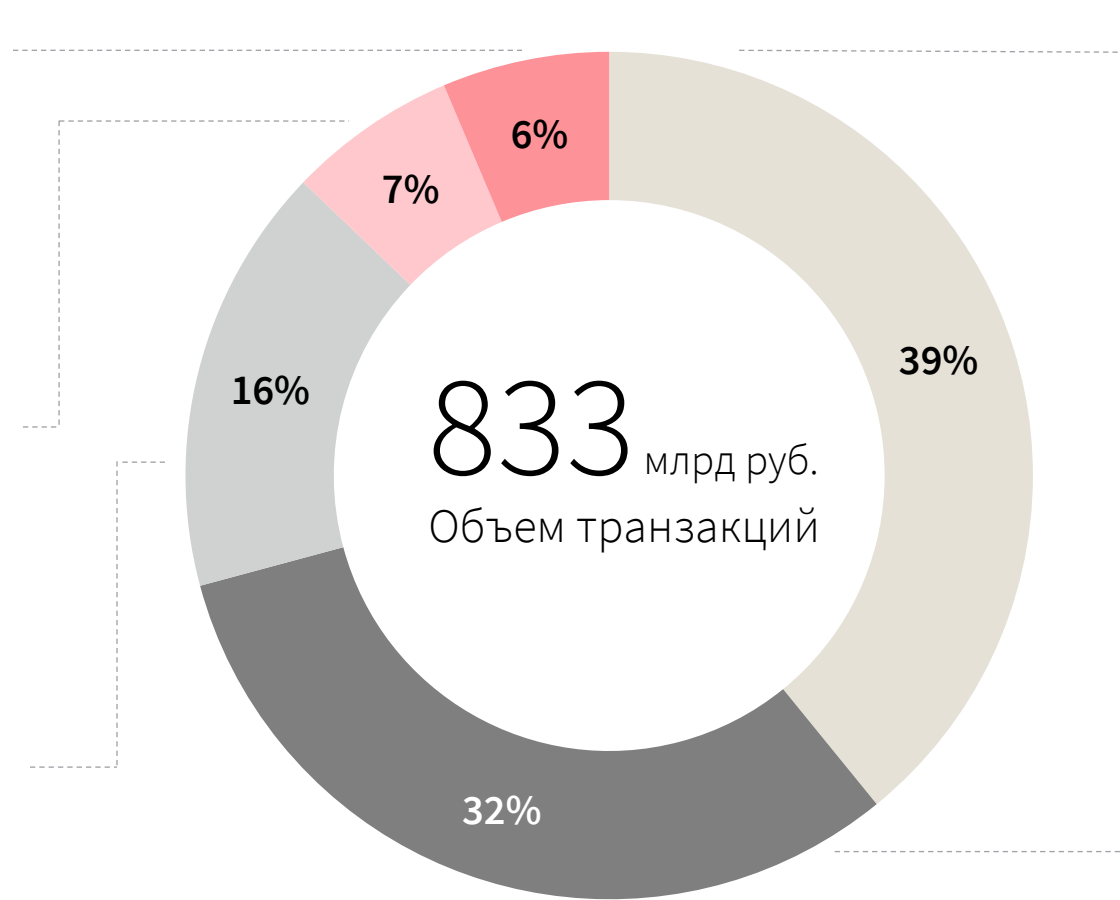
Объем транзакций

Офисная недвижимость

136 млрд руб.

+39% г/г

Объем транзакций



Торговая недвижимость

325 млрд руб.

+598% г/г

Объем транзакций

Жилая недвижимость

263 млрд руб.

+19% г/г

Объем транзакций

Торговая недвижимость

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум

География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ

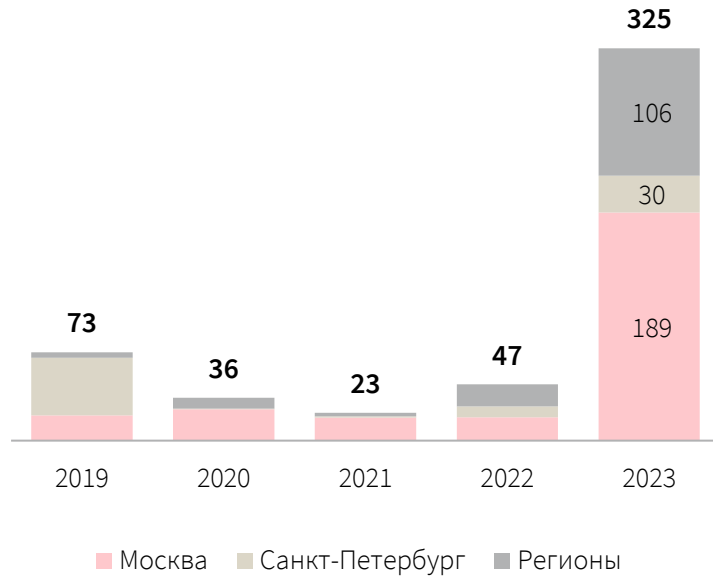
Приложение

Сделки IBC Real Estate

Ключевые сделки 2023 года

		
Портфель 14 ТРЦ «МЕГА» Москва, Санкт-Петербург, Регионы	2,3 млн кв. м	конфиденциально
ТРЦ «Метрополис» Москва	205 тыс. кв. м	55-60 млрд руб.
ТРЦ Columbus Москва	136 тыс. кв. м	45-47 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок



Вложения в торговый сегмент в 2023 году стали **максимальными** за всю историю наблюдений, а также показали **максимальный прирост инвестиций** среди других сегментов (в 7 раз по сравнению с предыдущим годом). В первую очередь это обусловлено закрытием ряда крупнейших и беспрецедентных транзакций, в том числе по выходу иностранных собственников из российских активов: 14 ТРЦ «МЕГА» в 11 городах России, ТРЦ «Метрополис», ТРЦ Columbus и ТРЦ «Саларис» в г. Москве – на которые приходится около 80% от совокупного объема вложений в данный сегмент.

В 2023 году продолжила развитие тенденция 2022 года по **покупке региональных объектов**. Так 33% вложений пришлось на подобные объекты, а в количественном выражении каждый 2-й реализуемый объект был расположен в региональных городах. В IV квартале были проданы ТРЦ «Жар-Птица» в Нижнем Новгороде, ТЦ «Алатырь» в Екатеринбурге, ТРЦ «Торговый Квартал» в Калуге. Инвесторы рассматривают для себя торговые объекты ввиду высокой доходности, однако с учетом ограниченного предложения в столице, фокус внимания переориентируется на региональные города.

Ключевые тренды

Объем инвестиций в сегмент вырос в 7 раз

Выход иностранных собственников из российских активов

Продажа трофейных и знаковых для рынка объектов

Интерес инвесторов к региональным торговым центрам

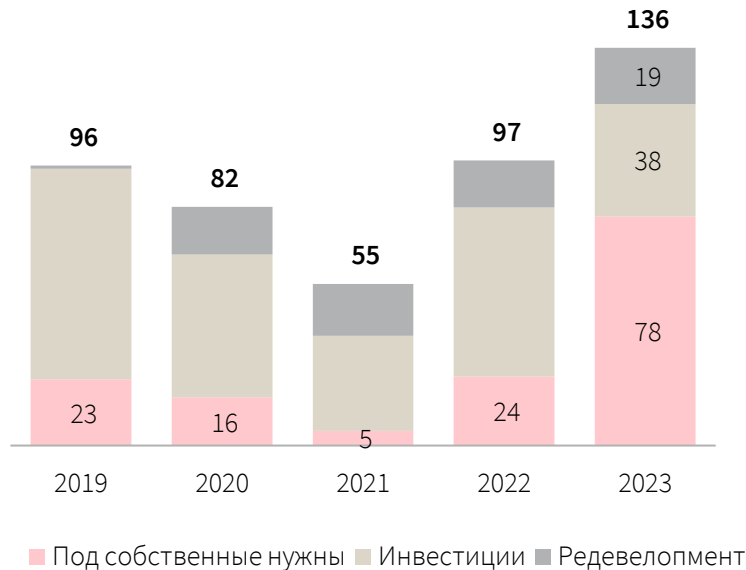


Офисная недвижимость

Ключевые сделки 2023 года

		
БЦ iCity (башня Time) Москва	47 тыс. кв. м	22-25 млрд руб.
БЦ SkyLight (башня А) Москва	30 тыс. кв. м	12-15 млрд руб.
БЦ Pulkovo Sky Санкт-Петербург	76 тыс. кв. м	конфиденциально

Динамика объема инвестиционных сделок



Наиболее **ярко-выраженным трендом** в офисном сегменте в 2023 году **стала покупка зданий под собственные нужды. Доля подобных сделок выросла** по сравнению с прошлым годом **с 24% до 58%**, а в абсолютных значениях составила 78 млрд руб., что более чем в 3 раза превышает аналогичное значение 2022 года. При этом **83% вложений покупок офисов «под себя» приходится на компании с гос. участием**, либо самого госаппарата.

Офисная недвижимость является понятным и интересным активом для широкого круга инвесторов. Для институциональных инвесторов, которые обладают собственными средствами, в текущей геополитической ситуации и условиях ограничений по выходу крупного капитала за рубеж, ценность недвижимости как защитного актива существенно возрастает.

Интересной **особенностью IV квартала** стала **реализация офисных зданий посредством продажи на торгах**. Доля подобных сделок за последние 3 месяца достигла 68% или 19 млрд руб. Объекты приобретались как в качестве инвестиционных активов, так и в целях редевелопмента.

Ключевые тренды

Покупка объектов под собственные нужды

Высокая активность госкомпаний

Большинство новых офисных зданий строятся на продажу в нарезку



Гостиничная недвижимость

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум

География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ

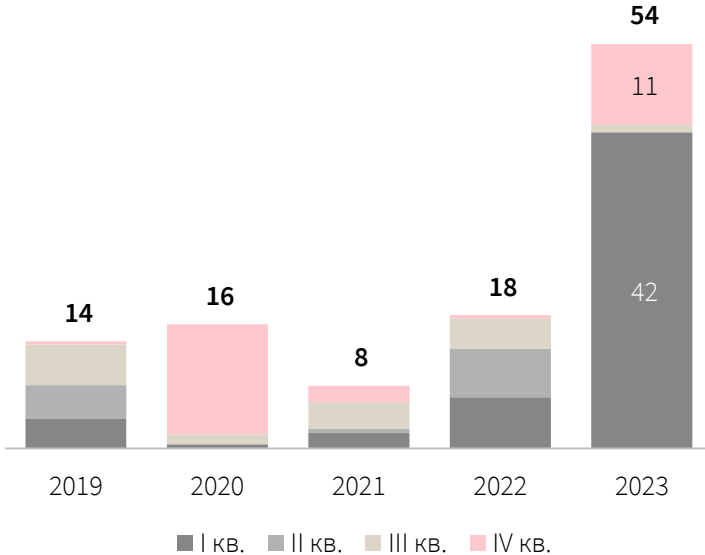
Приложение

Сделки IBC Real Estate

Ключевые сделки 2023 года

		
Курорт Архыз Карачаево-Черкесия	20 га	24,3 млрд руб.
Портфель 10 отелей Wenaas Москва, Санкт-Петербург, Регионы	4 078 номеров	15-17 млрд руб.
Отель «Звездный» Сочи	142 номера	4,5 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок



Несмотря на то что доля гостиничного сегмента в общем объеме инвестиционных сделок составила менее 10%, в абсолютных значениях **показатель 2023 года стал максимальным за всю историю наблюдений** и сопоставим с совокупным показателем за последние 4 года. Основной объем вложений (78%) пришелся на I квартал, однако **в IV квартале было закрыто 5 сделок**. Были реализованы: отель «Звездный» в Сочи, отель So в Санкт-Петербурге, гостиница «Юность» в Москве, а также 2 объекта под реновацию в Московской области.

Активное **развитие внутреннего туризма открывает значительные перспективы для потенциальных инвесторов**, т.к. во многих регионах России существует острый дефицит качественного номерного фонда. **Однако стоит учитывать ряд аспектов, с которыми придется столкнуться будущим собственникам**. Во-первых, это необходимость качественного и комплексного управления гостиничными проектами. Во-вторых, при строительстве новых объектов или реконструкции морально устаревшего советского фонда инвесторам стоит учитывать рост стоимости строительства и стоимости заемного финансирования.

Ключевые тренды

Выход иностранных собственников из российских активов

Дефицит качественного номерного фонда в ряде регионов

Развитие туристической инфраструктуры России и разноформатного туризма



Складская недвижимость

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум

География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ

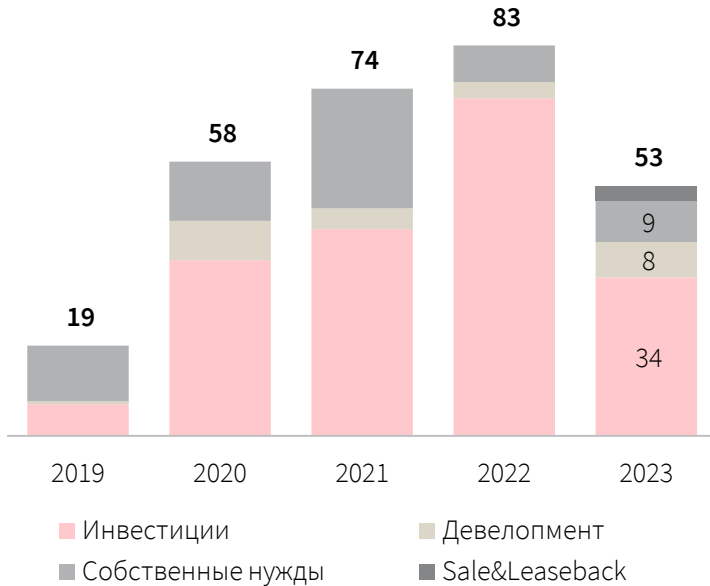
Приложение

Сделки IBC Real Estate

Ключевые сделки 2023 года

		
СК «Ориентир Ozon» Санкт-Петербург	105 тыс. кв. м	7,5 млрд руб.
СК «Трилоджи Парк Томилино» Москва	108 тыс. кв. м	6,5-6,2 млрд руб.
СК «ДДТ Саларьево» Москва	78 тыс. кв. м	4,5-4,8 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок



После трехлетнего периода, когда складской сегмент являлся одним из лидеров на инвестиционном рынке, **в 2023 году объем вложений в индустриальную недвижимость по итогам года стал наименьшим среди других секторов.** Такое изменение обусловлено несколькими факторами. **Ключевой причиной является низкая доходность в сегменте.** В 2023 году в складской сектор недвижимости столкнулся с перманентным ростом стоимости строительства в привязке к росту ставок аренды. Как следствие, в течение цикла закрытия сделки продавцы готовы к повышению стоимости актива, что отрицательно сказалось на ряде транзакций.

Еще одной причиной стал дефицит ликвидного предложения. Для большинства инвесторов наиболее привлекательными складскими объектами являются новые проекты, построенные в формате BTS. Однако в 2022 году подобных сделок заключалось крайне мало. 2023 год напротив был более «плодотворным» с точки зрения подписания сделок по строительству объектов под конкретного заказчика. В связи с этим, в 2024 году ожидается повышенный инвестиционный спрос на складскую недвижимость.

Ключевые тренды

Рост стоимости строительства и ставок аренды

Дефицит качественного инвестиционного предложения

Покупка участков под строительство складских объектов



Жилая недвижимость

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум

География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ

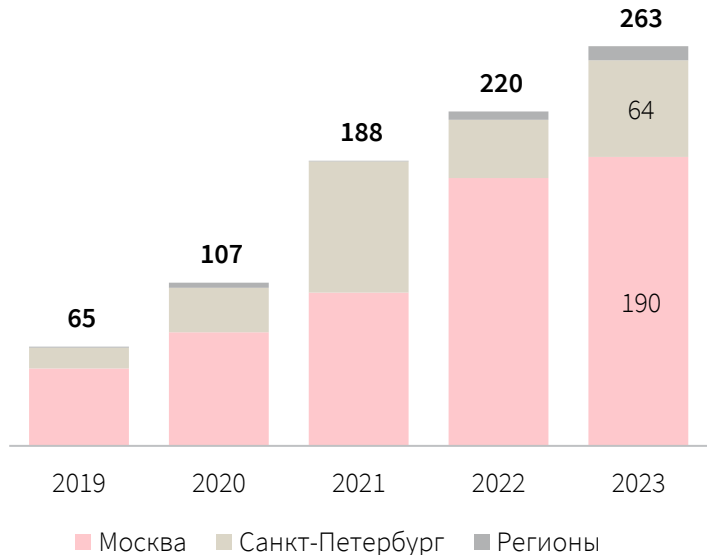
Приложение

Сделки IBC Real Estate

Ключевые сделки 2023 года

		
ЗУ компании «МИЦ» Москва	110 га	46,5 млрд руб.
Территория рынка Эмерал Москва	21,3 га	15-17 млрд руб.
ЗУ на Кутузовском пр-те Москва	5 га	12-15 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок



Тенденция снижения темпов вложений застройщиков в земельные активы, которая наблюдалась в первой половине года 2023 года, скорректировалась. **Объем инвестиций в октябре-декабре достиг 113 млрд руб., что составило 43% от годового показателя.** При этом **40% объема транзакций в IV квартале пришлось на приобретение девелоперской группой «Самолет» земельного портфеля компании «МИЦ».** Данная сделка стала крупнейшей на рынке по сумме денежных средств за всю ее историю.

В 2023 году крупные **жилые девелоперы активно наращивали свои портфели.** Также наблюдалась **экспансия региональных застройщиков на рынок столицы.** С учетом того, что маржинальность проектов в Москве значительно выше, а возможность возведения объектов в ключевом регионе страны повышает узнаваемость девелопера, данная стратегия является перспективной инвестицией для компании.

Высокий уровень ключевой ставки и ужесточение условий ипотечного кредитования будет оказывать сдерживающий эффект на инвестиционную активность девелоперов. Вместе с тем **значительного снижения объема вложений в 2024 году не ожидается.**

Ключевые тренды

Консолидация земельных активов крупными девелоперами

Выход региональных застройщиков на рынок столицы

Ужесточение условий льготной ипотеки и увеличение первоначального взноса



Альтернативные инвестиции

По данным ЦБ РФ, на начало декабря 2023 года **значение денежного агрегата М2 составил 92,6 трлн руб.**, а годовой темп его прироста составил 20,4%. Такой существенный прирост главным образом был обеспечен увеличением средств на других (срочных) депозитах населения, годовой темп прироста которых в ноябре продолжил возрастать и по оценкам составил 26%. **Общий объем депозитов населения по оценкам ЦБ РФ составил 44 трлн руб.**

Важно: Помимо банковских депозитов, популярным финансовым инструментом является покупка паев в ПИФ. Основным преимуществом последних является повышенная доходность на фоне диверсификации рисков за счет профессионального управления и контроля со стороны Банка России. Также это возможность инвестирования в широкий круг финансовых активов, в т.ч. в объекты недвижимости.

На конец октября 2023 года **общая стоимость чистых активов ПИФ** (для неквалифицированных и квалифицированных инвесторов) **в РФ составляет 10 352 млрд руб.**, что на 35% превосходит значение конца 2022 года. **Зарегистрировано 2 477 фондов, из которых 82% приходится на ЗПИФ.**

С начала 2023 года было сформировано 5 новых ЗПИФ недвижимости: «Южные метры», «Самолет. Коммерческий капитал», «Самолет. Жилой капитал» и «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ», «Современный 8» и еще 4 находятся на стадии формирования на текущий момент. Все ЗПИФ недвижимости доступны неквалифицированным инвесторам.

Помимо вышеназванных фондов, недвижимые активы могут быть включены в состав комбинированных ЗПИФ. Основным отличием является возможность включения в имущество фондов объектов, купленных с привлечением кредитного плеча. **За прошедший года было сформировано 488 комбинированных ЗПИФ, что практически в 2 раза превышает показатель 2022 года.**

ТОП-15 фондов ЗПИФ недвижимости по СЧА*

Название фонда	Управляющая компания	СЧА, млн руб.	Прирост СЧА с конца 2022г.
ДОМ.РФ	ДОМ.РФ Управление активами	90 057	10%
Современный Арендный бизнес 7	Современные Фонды Недвижимости	90 011	62%
АК БАРС - Горизонт	АК БАРС КАПИТАЛ	25 567	-8%
Казанский земельный инвестиционный фонд	Капитал-Траст-Инвест	21 281	8%
Михайловский - Рентный	Михайловский	12 710	2%
РВМ Мегаполис	РВМ Капитал	12 319	3%
Фонд Реконструкция и Развитие	Деловой Дом Калита	10 288	-2%
РД	Сбережения плюс	7 311	4%
РД 2	Сбережения плюс	7 279	381%
Современный Арендный бизнес	Современные Фонды Недвижимости	7 107	17%
Казанский гастроном	ЭнергоИнвестКапитал	5 460	7%
Сельскохозяйственный	Резерв Эссет Менеджмент	5 409	-19%
Ай Пи Ти - Недвижимость	Деловой Дом Калита	5 369	2%
Казанский рентный инвестиционный фонд	Капитал-Траст-Инвест	4 560	5%
Михайловский - Рентный II	Михайловский	4 249	1%

Источник: ЦБ РФ, IBC Real Estate
 *Рейтинг составлен по ЗПИФ недвижимости и рентным ЗПИФ для неквалифицированных инвесторов. Рейтинг не учитывает ЗПИФ для квалифицированных инвесторов, т.к. данные СЧА не разглашаются

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум

География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Сделки IBC Real Estate

Рынок недвижимости в ЗПИФ

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум

География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Сделки
IBC Real Estate

Фонды для неквалифицированных инвесторов

395 млрд руб. **+40 млрд руб.**

СЧА ЗПИФ недвижимости (+ рентные)

106 **-5 шт.**

Количество ЗПИФ недвижимости (+ рентные)

Фонды для квалифицированных инвесторов

52,4 млрд руб. **-24 млрд руб.**

СЧА ЗПИФ недвижимости (+ рентные)

45 **-20 шт.**

Количество ЗПИФ недвижимости (+ рентные)

8442 млрд руб. **-2 300 млрд руб.**

СЧА ЗПИФ комбинированных

1767 **+336 шт.**

Количество ЗПИФ комбинированных

Источник: ЦБ РФ, IBC Real Estate
Ключевые показатели указаны на 31.10.2023.
Сравнение всех показателей указано с данными на 31.12.2023.

Управляющие компании, развивающие ЗПИФ недвижимости, демонстрируют повышенную активность. Несмотря на то, что доля сделок купли-продажи объектов в составе ЗПИФ в общем объеме инвестиционных транзакций не превышает 10%, за последние 5 лет всё большее количество инвесторов передают свои активы под управление в закрытые паевые инвестиционные фонды.

В 2023 году совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ, приобретенных в состав активов ЗПИФ достиг 43 млрд руб., что является максимальным значением по сравнению с годовыми показателями за всю историю наблюдений. Инвесторами было закрыто 14 сделок, а **совокупная площадь объектов недвижимости составила более 550 тыс. кв. м.**

Структура вложений по типам недвижимости, млрд руб.



Ключевые УК по наращиванию активов в 2023 году



Внешний контекст

Инвестиции в
недвижимость

Приложение



Сделки
IBC Real Estate

Изданные ранее
отчеты

Приложение

Сделки компании **IBC Real Estate** в 2023 году

Внешний контекст

Инвестиции в
недвижимость

Приложение

Сделки
IBC Real Estate

Изданные ранее
отчеты



25%

от общего объема
инвестиционных сделок
2023 года было закрыто
с участием команды **IBC Real Estate** на
стороне Продавцов или Покупателей

Торговая недвижимость



14 ТРЦ МЕГА
Площадь: 2,3 млн кв. м
Крупнейшая
портфельная сделка
за всю историю
рынка
коммерческой
недвижимости
России

Офисная недвижимость



БЦ Pulkovo Sky
Площадь: 76 тыс. кв. м
Сделка по продаже второго по
величине офисного здания класса А
в Санкт-Петербурге

Торговая недвижимость



ТРЦ Метрополис
Площадь: 205 тыс. кв. м
Крупнейшая сделка по продаже
ТРЦ на рынке торговой
недвижимости Москвы

Гостиничная недвижимость



10 отелей Wenaas
Площадь: 4 тыс. номеров
Крупнейшая сделка за всю историю
гостиничного рынка по продаже
активов Wenaas в 6 городах России

Изданные ранее отчеты

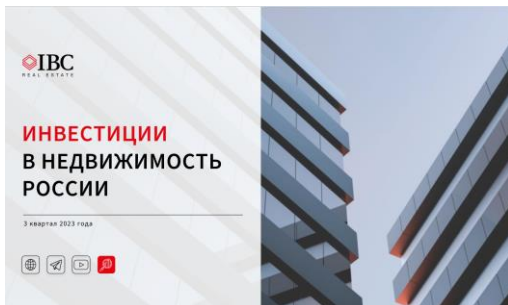
Внешний контекст

Инвестиции в
недвижимость

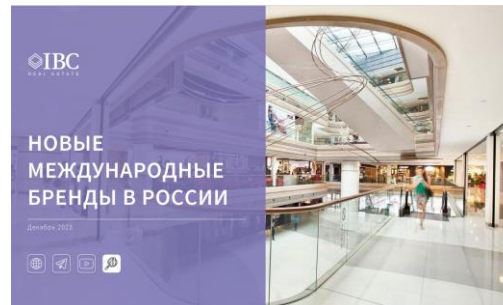
Приложение

Сделки
IBC Real Estate

Изданные ранее
отчеты



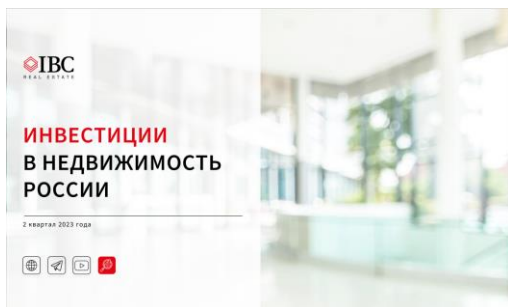
Инвестиции в недвижимость
3 квартал 2023



Новые международные бренды в
России
Декабрь 2023



Рынок низкотемпературных
складов Московского региона
Октябрь 2023



Инвестиции в недвижимость
2 квартал 2023



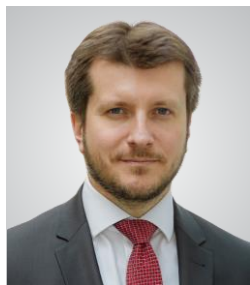
Трудовые ресурсы. Складская
недвижимость
Ноябрь 2023



Рынок Light Industrial
Ноябрь 2023

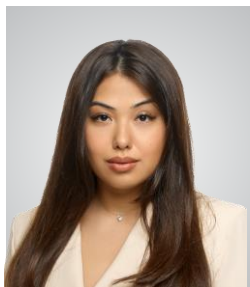


*Совершенство
в деталях*



МИКАЭЛ КАЗАРЯН

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Россия

Москва,
ул. Валовая, д. 26
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург,
ул. Итальянская, д. 17
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы,
SmArt.Point, ул. Байзакова, д. 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz