



ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

1 квартал 2023 года



Внешний контекст >

Инвестиции в
недвижимость

Ключевые сделки
и тренды

Приложение

Внешний контекст



НЕУСТОЙЧИВАЯ СТАБИЛИЗАЦИЯ ЭКОНОМИКИ

Внешний контекст >

Инвестиции в
недвижимость

Ключевые сделки
и тренды

Приложение

Экономическая активность в стране продолжает возрастать. Внешний спрос все больше замещается внутренним, не только за счет государственного сектора, но и за счет восстановления потребительской активности. Потребители отмечают улучшение ожиданий касательно экономической ситуации в стране и перспектив личного материального положения. С учетом накопленного потенциала переход от сберегательной модели поведения к потребительской может привести к опережению спроса на фоне восстановления предложения.

Бизнес адаптируется к новым условиям. Темпы роста кредитования корпоративного сектора остаются высокими. По данным ЦБ, многие компании смогли переориентироваться на аналоги санкционных товаров либо наладить параллельный импорт. Расширение предложения на рынке, преодоление торгово-логистических ограничений и рост объемов промышленного производства – ключевые направления государственной поддержки.

На фоне положительной динамики экономики в конце 2022 года и в первые месяцы 2023 года Минэкономразвития готовит пересмотр прогноза социально-экономического развития РФ в сторону улучшения: прогноз роста ВВП и инвестиций будет улучшен на 2023 год, в сторону повышения будет также пересмотрен уровень роста реальных доходов населения. Безработица ожидается на уровне 3-4%.

По итогам первых трех месяцев экономика пришла в состояние баланса между постепенно восстанавливающимся спросом и адаптирующимся предложением.

Показатели деловой активности, изменение в % к соотв. периоду предыдущего года

	2021	2022	Февраль 2023
ВВП	5,6	-2,1	-3,2
Сельское хозяйство	-0,4	10,2	2,7
Строительство	7,0	5,2	10,9
Розничная торговля	7,8	-6,7	-7,2
Оптовая торговля	5,9	-14,5	-13,4
Платные услуги населению	17,2	3,6	3,4
Обрабатывающие производства	7,4	-1,3	-1,7
Добыча полезных ископаемых	4,2	0,8	-3,1
ИПЦ	8,4	11,9	11,4
Реальная заработная плата	4,5	-1,0	0,6
Численность рабочей силы, млн чел.	75,3	74,9	75,5
Уровень безработицы (% к рабочей силе)	4,8	3,9	3,6

Ускоренная адаптация экономики обеспечит импульс для коммерческой недвижимости, однако его спецификой станет неравномерный и трансформирующийся спрос во всех сегментах

Внешний контекст

Инвестиции в
недвижимость



Ключевые
показатели

Рекорд объема
инвестиций

Драйверы роста
сегментов

Выход
иностранцев

Кто наращивал
портфели в 2022?

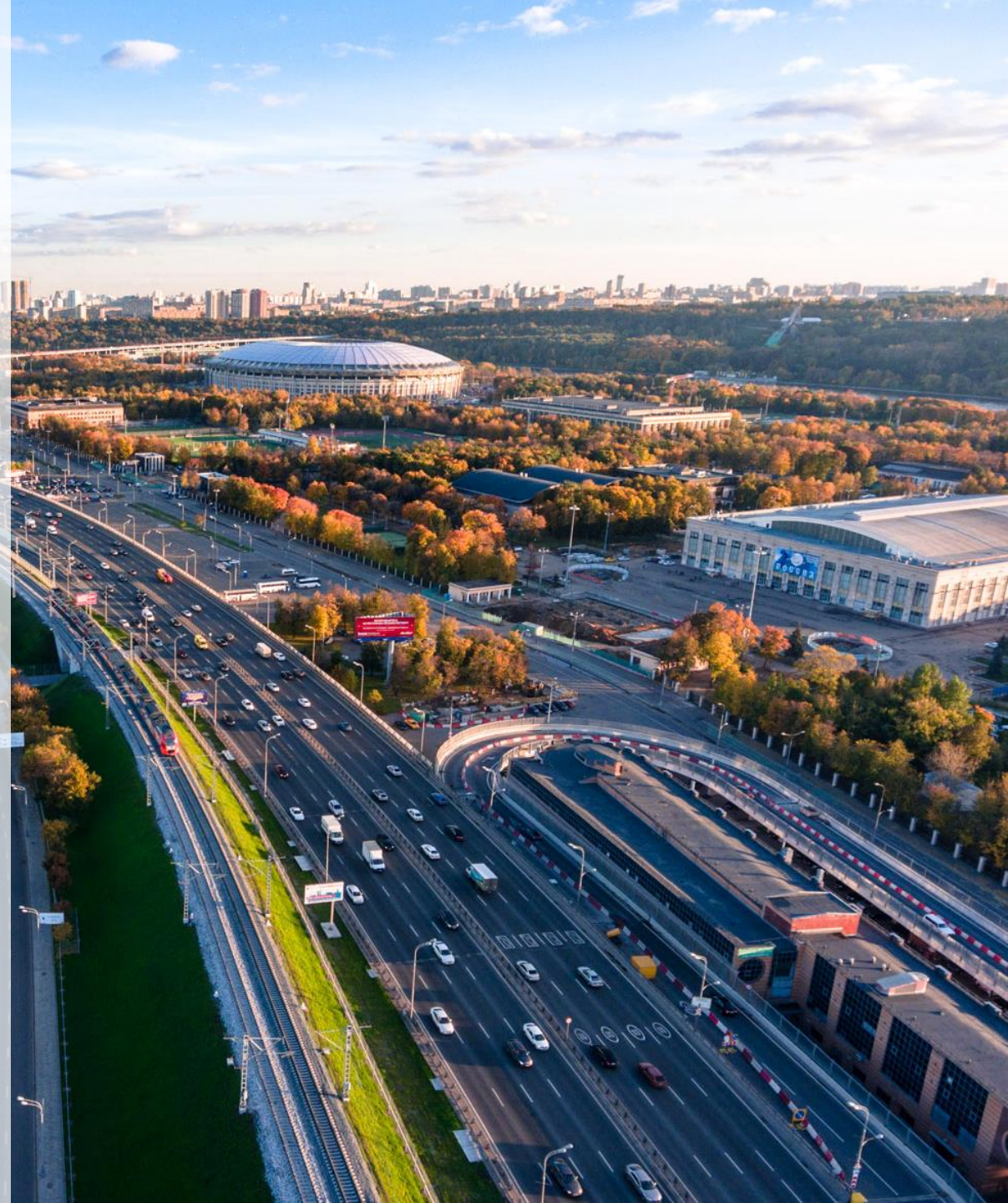
Продажи
производств

Инвестиции в
регионы

Ключевые сделки
и тренды

Приложение

Инвестиции в недвижимость



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Внешний контекст

Инвестиции в
недвижимость

Ключевые
показатели



Рекорд объема
инвестиций

Драйверы роста
сегментов

Выход
иностранцев

Продажи
производств

Инвестиции в
регионы

Ключевые сделки
и тренды

Приложение

	2021 год	2022 год	1 квартал 2023 года
Объем транзакций, млрд руб.	363	497	144
		+37% г/г	+50% г/г
Количество транзакций	188	180	38
		-4% г/г	-27% г/г
Ставки капитализации, 1 квартал 2023 года			
	Москва	Санкт-Петербург	
Офисы	10,0 – 11,5%	10,5 – 12,0%	
Торговые центры	10,75 – 12,0%	11,25 – 12,5%	
Склады	10,5 – 11,75%	10,5 – 12,0%	

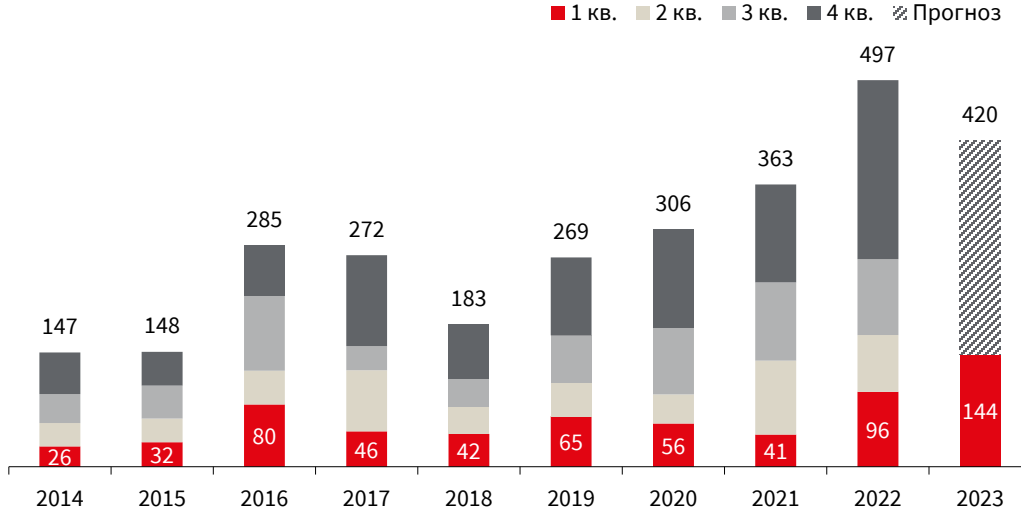


«РОК-Н-РОЛЛ» НА ИНВЕСТИЦИОННОМ РЫНКЕ

«Бум» на инвестиционном рынке продолжается после рекордного 2022 года. По итогам первых 3-х месяцев **объем транзакций вновь обновил исторический максимум и составил 144 млрд рублей, что в 1,5 раза превышает показатель за аналогичный период 2022 года.** Данный рост обусловлен высоким спросом со стороны жилых застройщиков (46%), продажей иностранными компаниями своих активов на территории РФ (23%), а также закрытием ряда крупнейших сделок по продажам курорта Архыз, портфеля 10 гостиниц Wenaas Group и БЦ Pulkovo Sky.

Инвесторы продолжают активно интересоваться «дистресс-активами», проектами с потенциалом увеличения стоимости в будущем, а также объектами, которые ранее никогда не маркетировались на рынке и стали доступны только ввиду изменения геополитической ситуации в 2022 году.

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



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

Прогнозы

В этом году мы ожидаем такой же высокий уровень инвестиционной активности, как и в прошлом. По предварительным оценкам, объем инвестиционных сделок в 2023 году может превысить 400-420 млрд р.

Тренд по выкупу активов «уходящих» иностранных компаний будет продолжаться на протяжении всего 2023 года. При этом, среди инвесторов мы видим новых игроков не только из России, но и из стран СНГ.

2024 год будет годом стабилизации, где ключевыми факторами, влияющими на принятие решений со стороны инвесторов, будут динамика ключевой ставки ЦБ, уровень инфляции и дальнейшее развитие геополитической ситуации.



МИКАЭЛ КАЗАРЯН
Член Совета директоров,
Руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



ДРАЙВЕРЫ РОСТА СЕГМЕНТОВ

Объем инвестиций в 1-м квартале 2023 года в сравнении с аналогичным периодом 2022 года вырос практически в каждом из сегментов, однако изменение показателей было обеспечено различными факторами. Поддержку высокой активности на инвестиционном рынке оказали продление льготных ипотечных программ в конце 2022 года, а также закрытие ряда крупнейших сделок в отельном и офисном сегментах в т.ч. с участием активов иностранных компаний.

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Рекорд объема инвестиций

Драйверы роста сегментов >

Выход иностранцев

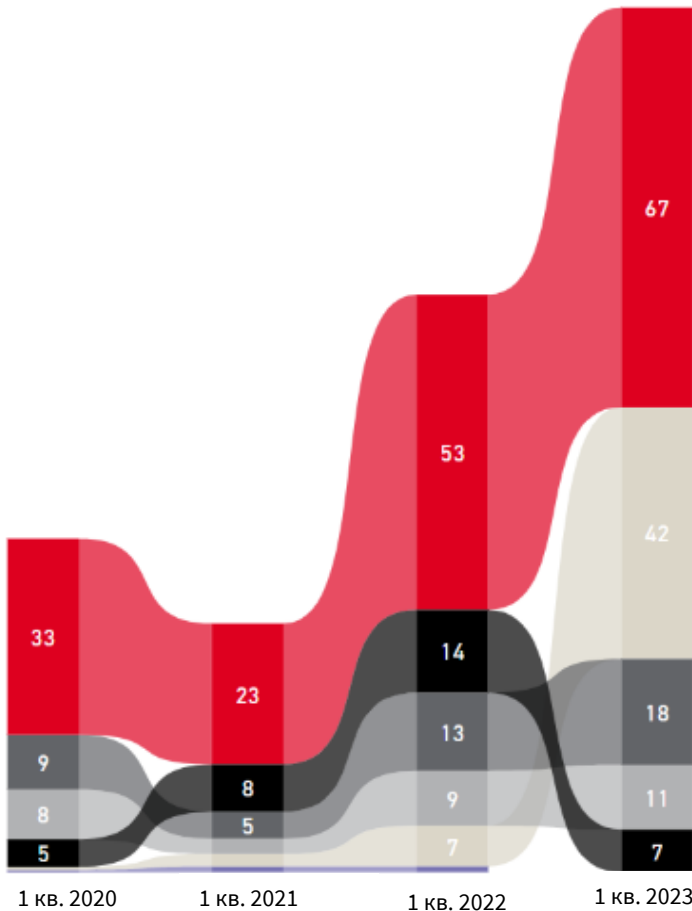
Продажи производств

Инвестиции в регионы

Ключевые сделки и тренды

Приложение

Динамика объема инвестиций по секторам, млрд рублей



Распределение инвестиций по секторам и продавцам

46% Жилая недвижимость

100% российские активы
0% активы иностранных собственников

29% Гостиничная недвижимость

62% российские активы
38% активы иностранных собственников

12% Офисная недвижимость

58% российские активы
42% активы иностранных собственников

8% Складская недвижимость

9% российские активы
91% активы иностранных собственников

5% Торговая недвижимость

100% российские активы
0% активы иностранных собственников

Темп прироста

Продление льготных ипотечных программ в конце 2022 года поддерживает высокий спрос со стороны жилых девелоперов. Определенную коррекцию внесут изменения ЦБ в части требований к выдаче льготных ипотек с 1 мая 2023, влекущие за собой замедление темпов ипотечного кредитования.

6-ти кратный рост в гостиничном сегменте был обеспечен закрытием 2-х крупных сделок: продажей активов сети отелей Wenaas и инвестиций в развитие курорта «Архыз». В среднесрочной перспективе мы ожидаем сохранение интереса к данному сегменту на фоне развития внутреннего туризма.

Текущий объем инвестиций в офисную недвижимость был обеспечен как выходом международных компаний из своих активов (продажа БЦ Pulkovo Sky), так и покупкой офисных зданий под собственные нужды российских игроков (покупка компанией ГК «Астра» корпуса в БЦ Ostankino Business Park).

Практически весь объем инвестиций 1-го квартала был обеспечен продажей складских активов иностранных компаний (PPF Real Estate и AP Moller-Maersk). До конца года мы ожидаем сохранение высоких объемов инвестиций в сегмент ввиду положительной динамики рынка и значительного улучшения его конъюнктуры.

Объем инвестиций в ритейл пока сопоставим с ковидными 2020-2021 г. Однако сделки, уже закрытые во 2 кв. 2023 г., окажут значительное влияние на изменение структуры.

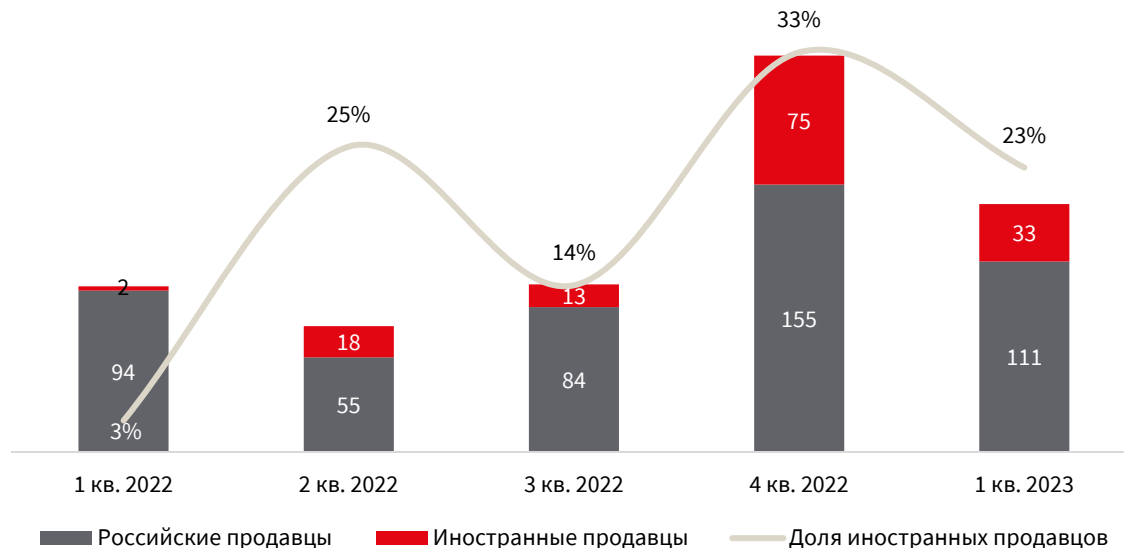
УХОДИМ, УХОДИМ, УХОДИМ...

В 2022 году около 22% инвестиций в недвижимость обеспечили сделки с иностранными компаниями. И в 2023 году данный показатель сохраняется на высоком уровне: доля таких сделок в 1-м квартале превысила 23%, однако «окно возможностей» для локальных инвесторов постепенно начинает закрываться: большая часть компаний либо уже продали собственные активы в России, либо находятся на продвинутых стадиях переговоров. Компании, сохраняющие статус временной приостановки, по большей части либо не владеют активами в РФ, либо имеют крупные производства, сложные с точки зрения реализации и поиска потенциального инвестора.

Общий объем транзакций по продаже объектов недвижимости от иностранных компаний за 3 месяца 2023 года составил 33 млрд руб., а с февраля 2022 года данное значение превысило уже 140 млрд руб. В большинстве случаев (около 80%) это были незапланированные (вынужденные) продажи.

Основными интересантами на покупку выступают российские компании, но есть и новые игроки из стран СНГ (Казахстана и Армении). В течение 2023 года тенденция по выходу зарубежных игроков будет продолжаться, однако к концу года данный тренд уже пойдет на спад в случае дальнейшего роста курса валюты и ужесточения санкционных ограничений.

Динамика объема инвестиционных сделок по продавцам



Новые требования о необходимости получения соответствующих разрешений Подкомиссии Правительственной комиссии усложнили процесс закрытия сделок.

Ограничения со стороны Правительственной комиссии*

- ✓ Наличие независимой оценки рыночной стоимости активов
- ✓ Продажа активов с дисконтом в размере не менее 50% от рыночной стоимости
- ✓ Добровольное направление в федеральный бюджет денежных средств в размере не менее 10% от фактической цены продажи
- ✓ Добровольное направление в федеральный бюджет денежных средств в размере не менее 10% от рыночной стоимости соответствующих активов, в случае, если продажа активов осуществляется с дисконтом более 90% от рыночной стоимости активов

*Выписка из протокола заседания подкомиссии Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации от 22 декабря 2022 года № 118/1
Выписка из протокола заседания подкомиссии Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации от 2 марта 2023 года № 143/4

ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ АКТИВОВ

Помимо традиционных сегментов коммерческой недвижимости, в 1-м квартале 2023 года продолжился тренд по продаже производственных активов на фоне ухода международных производителей с российского рынка. Многие бренды, занимающиеся производством и реализацией различной продукции, техники, транспорта, строительного оборудования и т.д., имеют в России заводы, что существенно осложняет быстрый выход ввиду комплексного характера бизнеса.

За первые три месяца объем подобных транзакций составил 38 млрд руб. (не учитываются в общем объеме сделок), что также является максимумом за всю историю наблюдений. Для сравнения в 2022 году годовой показатель составил 62 млрд руб.

Узнать подробнее об уходе международных брендов

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Рекорд объема инвестиций

Драйверы роста сегментов

Выход иностранцев

Продажи производств

Инвестиции в регионы

Ключевые сделки и тренды

Приложение

Иностранные компании, продавшие свои производственные активы в России и находящиеся в стадии закрытия



ИНВЕСТИЦИИ В РЕГИОНЫ

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Рекорд объема инвестиций

Драйверы роста сегментов

Выход иностранцев

Продажи производств

Инвестиции в регионы

Ключевые сделки и тренды

Приложение



С точки зрения регионального распределения объема инвестиционных сделок 2023 года 56% вложений пришлось на Московские объекты, а 12% – на Санкт-Петербург. При этом доля транзакций в остальных региональных городах достигла 32%, тогда как среднегодовое значение обычно не превышало 10-15%. Перевес со стороны регионов обеспечило закрытие 2-х крупнейших сделок: продажи в Карачаево-Черкессии курорта «Архыз» и портфельной сделки по продаже 10 отелей Wenaas в 4-х городах России.

Стоит также отметить, что 78% вложений в Московском регионе связаны с девелопментом и ре-девелопментом территорий. В северной столице на данный тип инвестиций приходится только 30% вложений, а 66% приходится на сделки в инвестиционных целях.

*** Портфельная сделка**
отели Wenaas Group

16 млрд руб.
Общий объем инвестиций

10 объектов:

- Санкт-Петербург – 6
- Москва – 2
- Екатеринбург – 1
- Мурманск – 1

Внешний контекст

Инвестиции в
недвижимость

Ключевые сделки
и тренды >

Приложение

Ключевые сделки и тренды



КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ 2023

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Внешний контекст

Инвестиции в
недвижимость

Ключевые сделки
и тренды

Приложение

Pulkovo Sky



Санкт-Петербург

Площадь: 76 тыс. кв. м
Цена продажи: 7 – 8 млрд руб.

Ostankino Business Park



Москва

Площадь: 22 тыс. кв. м
Цена продажи: 2,7 – 3 млрд руб.

Невысокие объемы нового строительства, а также реализация новых бизнес-центров через продажи небольшими блоками нивелируют рост доли свободных площадей.

В сегменте наблюдается стабильный спрос на аренду новых площадей, в т.ч. со стороны компаний с государственным участием. Сохранение высокого интереса к качественным офисным площадям со стороны государственных структур будет определяющим фактором в ближайшие 2-3 года.

Ставки аренды в большинстве объектов остаются на докризисном уровне. Однако в объектах с высокой долей свободных площадей собственники точно корректируют запрашиваемые ставки аренды.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Трилоджи Парк Томилино



Москва

Площадь: 108 тыс. кв. м
Цена продажи: 6,2 – 6,5 млрд руб.

Вэйлкорп



Санкт-Петербург

Площадь: 40 тыс. кв. м
Цена продажи: 1,7 – 1,8 млрд руб.

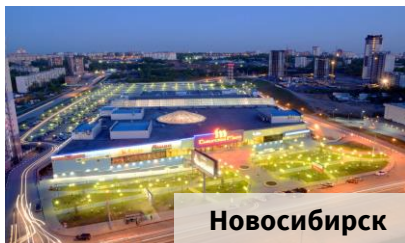
Итоги 1 квартала 2023 оказались значительно лучше ожидаемых. Доля вакантных площадей показала снижение, а ставки аренды умеренно растут. До конца года вектор динамики индикаторов сохранится. Практически все спекулятивные объекты, введенные в эксплуатацию с начала года, вышли на рынок уже заполненными. Будущее спекулятивное предложение постепенно становится дефицитным. Уже половина объектов, ввод которых запланирован на ближайшие 2 года, нашли своих арендаторов.

В ближайшее время ожидается рост количества сделок формата BTS, что станет почвой для высоких объемов инвестиций в ближайшие годы ввиду их высокой привлекательности с точки зрения длительности договоров аренды и «возраста» зданий.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ 2023

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Сибирский Молл



Новосибирск

Площадь: 65 тыс. кв. м
Цена продажи: 3,7 млрд руб.

Сфера



Москва

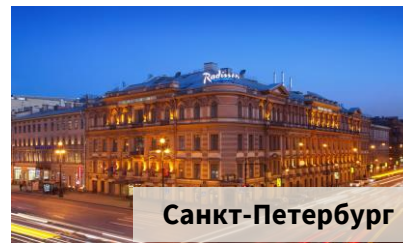
Площадь: 11 тыс. кв. м
Цена продажи: 2,2 млрд руб.

Ввиду текущей конъюнктуры рынка реализация многих новых проектов как в регионах, так и в Москве переносится на более поздние сроки.

Замедленные темпы ввода можно объяснить сложностями, возникающими в процессе поиска арендаторов. Международные бренды продолжают покидать российский рынок, постепенно появляются ритейлеры, ранее не представленные в России (Swed House – Белоруссия; MAAG, Vilet, Ecrú, DUB – Ливан; Enza Home, EFOR, Perspective, Ipekyol, Twist, Club, NetWork, Madame Coco – Турция; Li-Ning, Anta Sports – Китай), однако масштабы адаптации российских ритейлеров и ритейлеров из дружественных стран недостаточны с точки зрения полного замещения ушедших иностранцев.

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

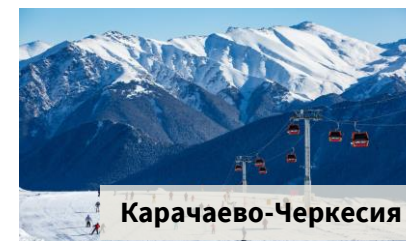
10 отелей Wenaas Group



Санкт-Петербург

Площадь: 265 тыс. кв. м
Цена продажи: 15 – 17 млрд руб.

Курорт Архыз



Карачаево-Черкесия

Площадь: 20 тыс. га
Цена продажи: 24,2 млрд руб.

Инвесторы стали интересоваться регионами России, куда сейчас рассматривают поездки граждане в связи с ограничениями зарубежного туризма.

Начинает развиваться разноплановый туризм, а направления, которые еще несколько лет назад считались нестандартными, становятся востребованными в новых реалиях. В южных регионах России активно строятся всепогодные горнолыжные комплексы. В городах Золотого кольца, а также Москвы и Санкт-Петербурга, увеличивается спрос на проведение исторических реконструкций и различных фестивалей. В регионах Алтая, Байкала, Камчатки спросом пользуются туры на активный отдых.

Внешний контекст

Инвестиции в
недвижимость

**Ключевые сделки
и тренды**

Приложение



Приложение

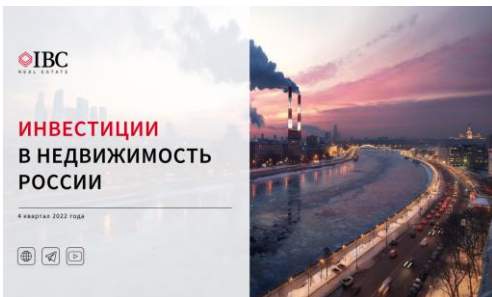
ИЗДАННЫЕ РАНЕЕ ОТЧЕТЫ

Внешний контекст

Инвестиции в
недвижимость

Ключевые сделки
и тренды

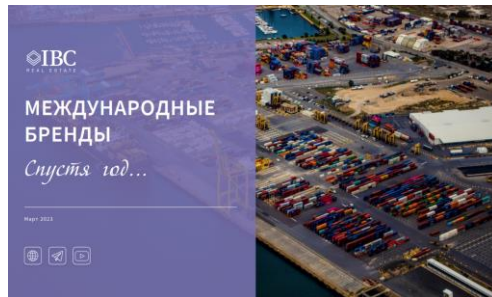
Приложение



**Инвестиции в
недвижимость
4 квартал 2022**



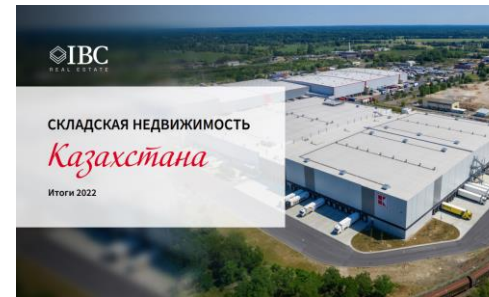
**Инвестиции в
недвижимость
3 квартал 2022**



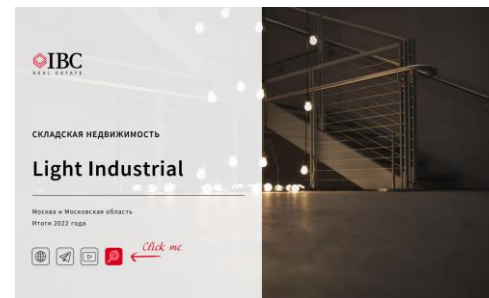
**Международные бренды
Март 2023**



**Развитие метро и
офисная недвижимость
Апрель 2023**



**Складская недвижимость
Казахстана
Итоги 2022**



**Light Industrial
Итоги 2022**



*Совершенство
в деталях*



МИКАЭЛ КАЗАРЯН

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Москва

БЦ Вивальди Плаза,
115114, Москва, ул.
Летниковская, д. 2, стр. 1

Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург

БЦ Технополис, 196158,
Санкт-Петербург,
Пулковское ш., 40, корп. 4

St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru