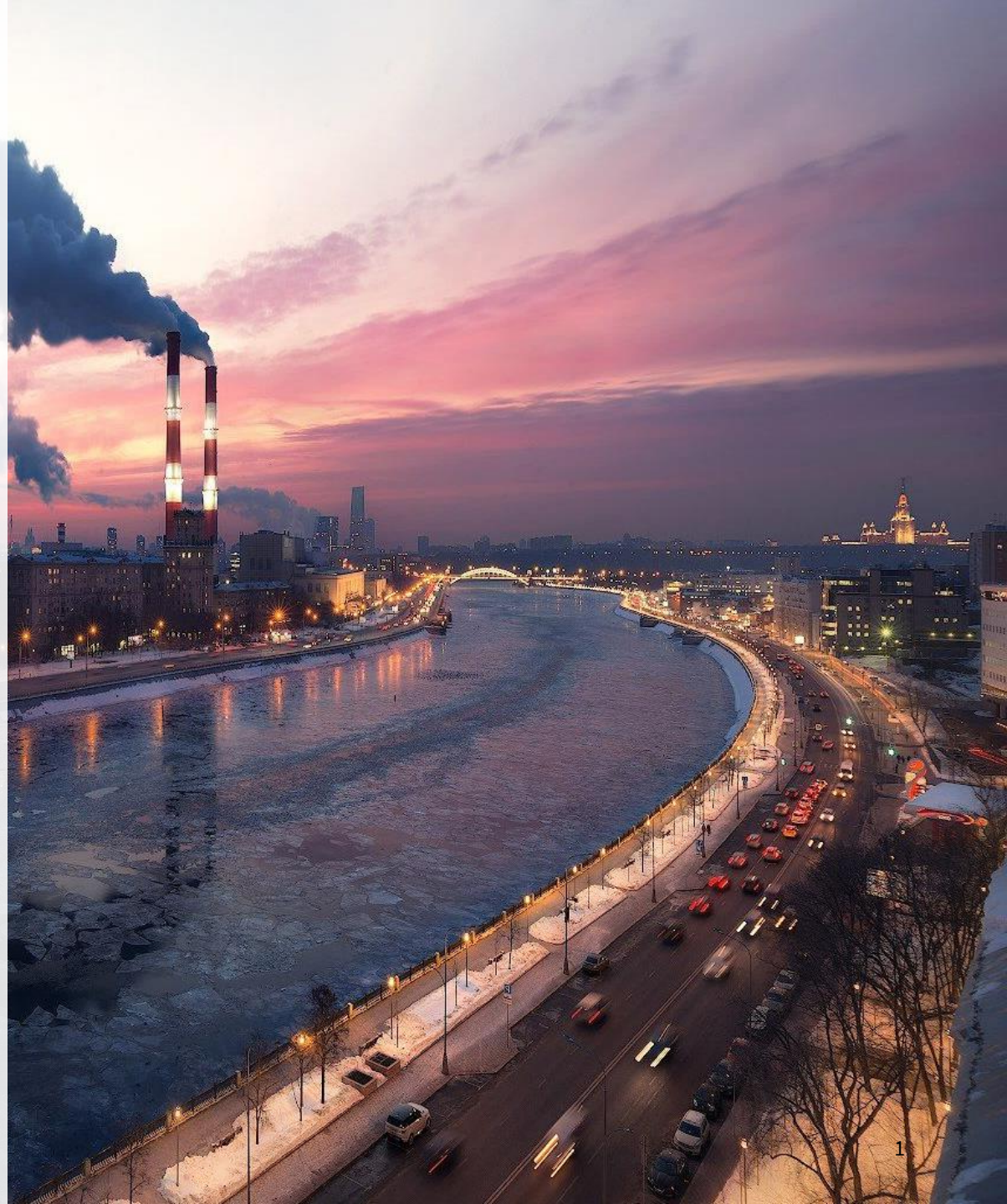




# ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

4 квартал 2022 года





Внешний контекст >

Неустойчивая  
стабилизация

Риски  
глобального  
кризиса

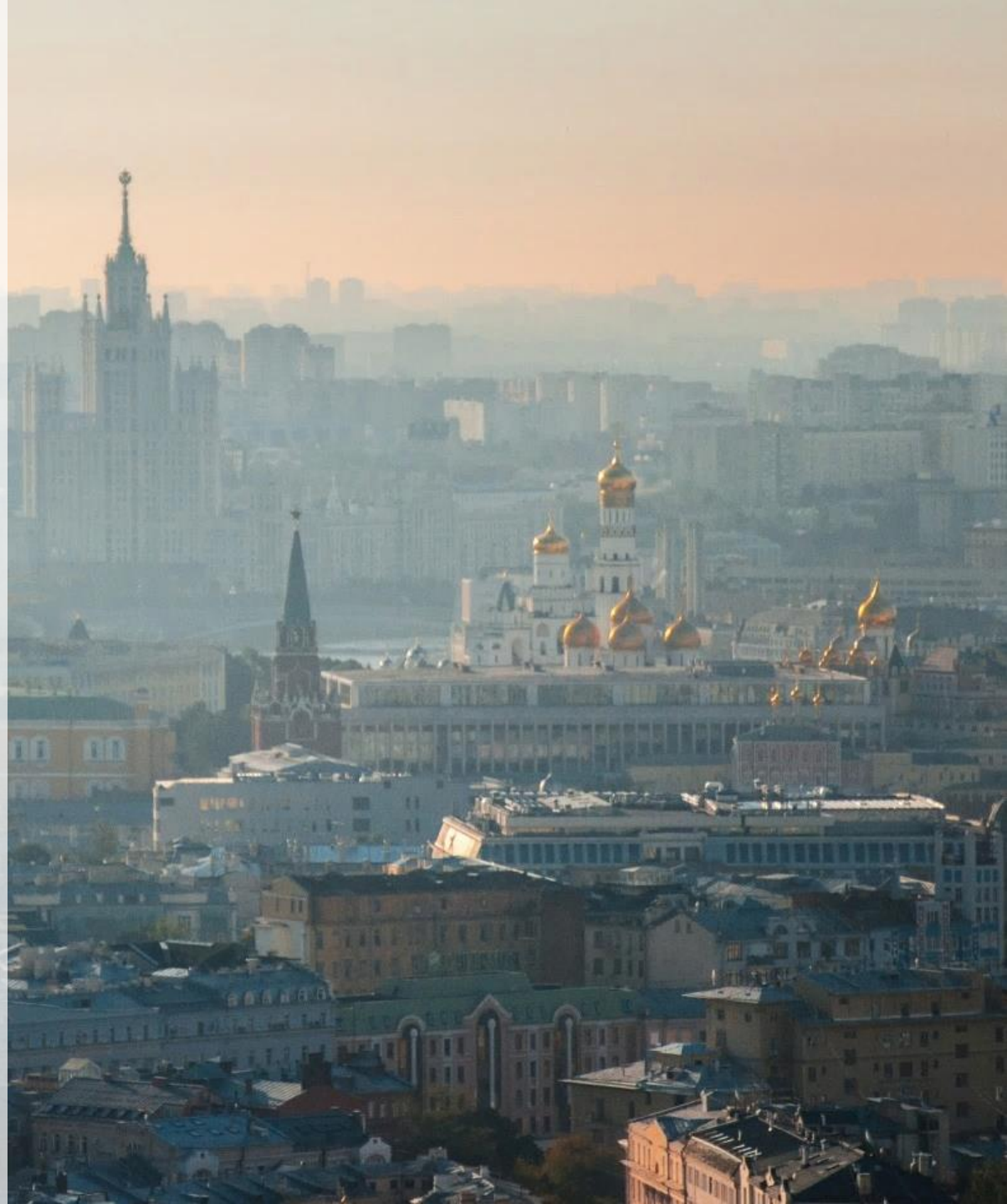
Коммерческая  
недвижимость:  
вызовы-2023

Инвестиции в  
недвижимость

Ключевые сделки  
и тренды

Приложение

# *Внешний контекст*



# НЕУСТОЙЧИВАЯ СТАБИЛИЗАЦИЯ ЭКОНОМИКИ

## Внешний контекст

### Неустойчивая стабилизация

Риски глобального кризиса

Коммерческая недвижимость: вызовы-2023

Инвестиции в недвижимость

Ключевые сделки и тренды

Приложение

2022 год показал, что российская экономика устояла перед многочисленными и значительными по масштабам шоками. По предварительным оценкам, ВВП по итогу года показал снижение на 2,9%. Избежать более глубокого падения позволили запас прочности отложенного спроса 2021 года, устойчивые рыночные механизмы, высокая степень институционализации экономики, своевременное и точное реагирование со стороны государственных регуляторов.

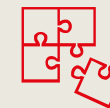
Однако структурные перестройки и дисбалансы экономики усиливаются, возрастает инфляционное давление ввиду роста дефицита бюджета. В 2023 год мы вошли с совершенно иной экономикой, трансформации которой еще далеки от завершения. На данном фоне мы ожидаем, что в феврале прогнозы ЦБ на 2023 год будут ухудшены, год потребует значительных ресурсов для сохранения и поддержки как потребителей, так и отдельных секторов экономики, что будет сдерживать восстановление показателей.

### Ключевые индикаторы

	2021	2022п	2023п	2024п	2025п
<b>ВВП</b> (%, г/г)	4,7	-2,9	-2,4	1,5	1,5
<b>ИПЦ</b> (%, дек. к дек. пред. года)	8,4	12,3	5,8	4,2	4,0
<b>Курс доллара</b> (в среднем за год, руб. за долл. США)	73,6	68,2	70,0	73,0	75,0
<b>Ключевая ставка</b> (%, в среднем за год)	5,7	10,6	7,3	6,6	6,0
<b>Уровень безработицы</b> (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	4,0	4,4	4,3	4,2

Источник: Макроэкономический опрос Банка России, декабрь 2022

**Дисбаланс экспорта и импорта:** в то время как импорт показывает замедление темпов снижения и стабилизацию во многом благодаря работе механизма «параллельного импорта», значительное давление на экспорт сохраняется. Масштабы последствий ограничений для топливно-энергетического экспорта станут очевидны в полной мере только к середине 2023, для остальных секторов экспорт также остается проблематичным в связи со сложностью поиска новых рынков сбыта. Так, по данным ФТС, количество грузовых автомобилей, пересекающих границу РФ на выезд, с февраля к ноябрю уменьшилось на 62%.



**Усиление инфляционного давления** в случае дальнейшего роста дефицита бюджета будет способствовать ужесточению денежно-кредитной политики, а также росту неценовых требований к заемщикам со стороны кредитных организаций, что, в свою очередь, скажется на деловой и потребительской активности. Наиболее комфортно будут чувствовать себя отрасли, поддерживаемые государством в части льготных программ кредитования, а также реализующие госзаказы.

# РИСКИ ГЛОБАЛЬНОГО КРИЗИСА

Состояние мировой экономики ухудшилось. Инфляционное давление в мире остается на повышенном уровне, и в большинстве стран инфляция продолжает ускоряться. Давление в цепочках поставок хотя и стабильно снижается уже несколько месяцев, однако все еще остается высоким. В крупных странах экономический рост замедляется быстрее ожиданий, риски глобальной рецессии в 2023 году выросли.

## Что это значит для России?

Ослабление рубля на фоне снижения цен на энергоносители.

Падение экспортных доходов ввиду глобального замедления промышленности и, как следствие, спроса на энергоресурсы.

Упрощение «параллельного импорта». Из-за снижения спроса на глобальных рынках и общего ухудшения экономической обстановки «промежуточные страны» для поддержания собственных экономик смогут быть более гибкими в вопросах транзита импортных товаров в Россию.

Ослабление антироссийских настроений за рубежом на фоне роста социально-экономической напряженности в этих странах.

Прогнозы Всемирного Банка по ВВП от января 2023 года, %, г/г

	2020	2021	2022п	2023п	2024п
	-2,8	5,9	1,9	0,5	1,6
	-6,1	5,3	3,3	0,0	1,6
	2,2	8,1	2,7	4,3	5,0
	-4,3	2,2	1,2	1,0	0,7
	1,9	11,4	4,7	2,7	4,0
	-4,3	5,6	4,2	2,8	2,6
	-7,2	5,7	10,8	4,1	4,8
	-0,9	2,6	-6,2	-2,3	2,5
	-6,8	10,4	10,0	4,0	5,0
	-2,5	4,1	3,0	3,5	4,0
	1,9	7,4	5,7	4,9	5,1
	-2,7	4,8	-3,5	-3,3	1,6

Источник: World Bank "Global Economic Prospects"

### Внешний контекст

Неустойчивая стабилизация

Риски глобального кризиса

Коммерческая недвижимость: вызовы-2023

Инвестиции в недвижимость

Ключевые сделки и тренды

Приложение

# КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ВЫЗОВЫ-2023

В 2023 году в процессе структурной перестройки экономики может проявиться накопленный эффект проблем, которые имели второстепенное значение в момент первичной адаптации в 2022. В частности, завершится ряд ранее заключенных контрактов, поддерживающих бизнес-активность компаний. Кроме того, более остро может возникнуть необходимость ремонта импортного оборудования, качественные комплектующие к которому производит лишь ограниченное число поставщиков. Мы также ожидаем проявления эффектов санкций, которые были приняты в середине 2022 г., но срок вступления которых был отложен до конца 2022 – начала 2023 года.

## Внешний контекст

Неустойчивая стабилизация

Риски глобального кризиса

Коммерческая недвижимость: вызовы-2023

Инвестиции в недвижимость

Ключевые сделки и тренды

Приложение

### Рост стоимости трудовых ресурсов



С января по октябрь 2022 г. численность населения РФ сократилась на 0,5 млн человек и составила 145 млн человек. Даже самый негативный пост-пандемийный демографический прогноз предполагал, что показатель будет на 1 млн человек выше. В первые с 1990 года в стране наблюдался отрицательный миграционный прирост. Данные факторы создают значительное давление на рынок труда. Как результат, мы можем увидеть не только исторически низкие уровни безработицы в следующем году, но и рост зарплат, существенно опережающий увеличение производительности труда.

### Деловая активность неравномерна и остается под давлением



Различные сектора экономики показывают разную скорость адаптации к сложившимся условиям, ситуация также неравномерна по регионам. 2023 год будет характеризоваться сохраняющимся давлением на бизнес, высокими рисками ухудшения условий кредитования, а также продолжающимися трудностями в части поиска новых рынков сбыта ввиду замедления экономик других стран. Подобная ситуация будет в значительной степени сдерживать спрос на коммерческую недвижимость: бизнес находится в поиске возможностей для оптимизации, однако готовность к принятию решений ввиду сохраняющейся неопределенности минимальная.

### Рост стоимости эксплуатации и оборудования



В то время как потребительский импорт восстанавливается, импорт товаров B2B, различного оборудования и запчастей все еще в значительной степени затруднен. Наиболее технически сложные товары попадают в категорию продуктов двойного назначения, в связи с чем их ввоз практически невозможен. Постепенный износ оборудования и инженерных систем будут требовать значительных затрат и усилий для их обслуживания.

### Потребительская активность остается сдержанной, однако получает ряд импульсов



Улучшение ситуации на рынке труда будет способствовать росту расходов населения, однако потребители ввиду высокой внешней неопределенности все еще осторожно будут подходить к тратам. Определенный импульс в поддержание потребительской активности внесут выплаты мобилизованным гражданам. В контексте небольших и экономически пассивных регионов их влияние будет ощутимо.



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

Кто наращивал портфели в 2022?

Продажи производств

Инвестиции в регионы

Ключевые сделки и тренды

Приложение

	2021 год	2022 год	4 квартал 2022 года
<b>Объем транзакций, млрд руб.</b>	363	494	227
		+36% г/г	+80% г/г
<b>Количество транзакций</b>	188	179	41
		-5% г/г	-35% г/г
<b>Ставки капитализации, 4 кв. 2022 год</b>			
	<b>Москва</b>	<b>Санкт-Петербург</b>	
<b>Офисы</b>	10,0 – 11,5%	10,5 – 12,0%	
<b>Торговые центры</b>	10,75 – 12,0%	11,25 – 12,5%	
<b>Склады</b>	10,5 – 11,75%	10,5 – 12,0%	



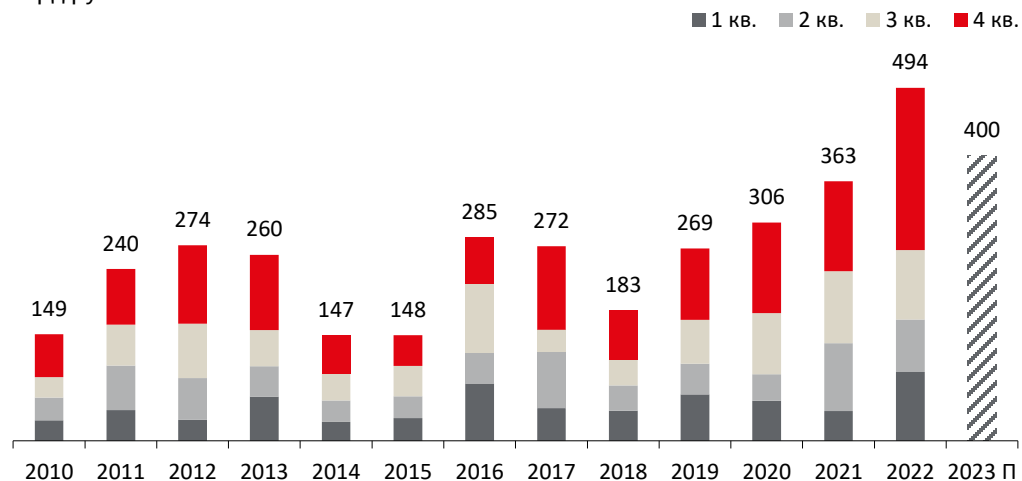


# 2022: ИСТОРИЧЕСКИЙ МАКСИМУМ ОБЪЕМА ИНВЕСТИЦИЙ

Общий объем инвестиционных сделок в коммерческую недвижимость России по итогам 2022 года обновил исторический максимум. **Индикатор составил 494 млрд рублей, что на 36% выше аналогичного периода прошлого года.** Уход международных компаний, меры государственной поддержки отдельных отраслей экономики и период высокой экономической турбулентности создали для инвесторов **период возможностей:** локальные игроки приобретали высококачественные активы зачастую с существенным дисконтом. Доходность подобных проектов значительно превышала уровень ключевой ставки ЦБ (в ряде случаев в 1,5-2 раза).

Ожидаемо период наибольшей активности пришелся на конец года, в 4-м квартале закрылась практически половина (46%) от общего объема транзакций – 227 млрд рублей. Размер показателя связан с завершением уникальных и крупнейших сделок: продажа портфеля компании «Интеко», бизнес-парка Comcity, складского комплекса «Южные Врата»

**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 2023 ситуация не будет сильно отличаться от текущей рыночной конъюнктуры. Продолжится тренд по выкупу активов «уходящих» иностранных компаний, импортозамещению и активному вовлечению локальных игроков, а также компаний из «дружественных» стран. В перспективе 2-3 лет особо привлекательными для инвесторов станут новые форматы недвижимости на фоне развития внутреннего туризма и активной гос.поддержки отечественных производителей.»

Учитывая нестабильный макроэкономический фон, мы ожидаем в 2023 году сокращение вложений со стороны инвесторов на 15-20%. По нашим прогнозам, в следующем году объем инвестиционных сделок составит 400-420 млрд руб.»



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



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



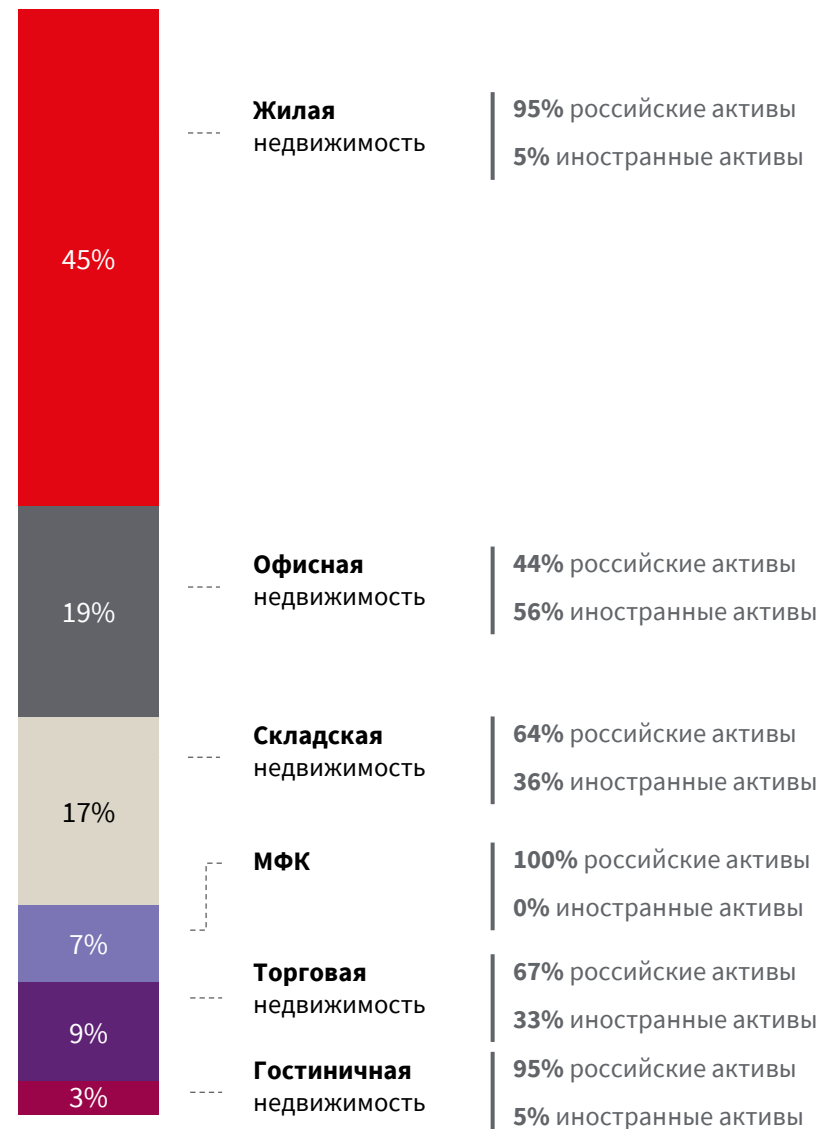
# РАЗЛИЧНЫЕ ДРАЙВЕРЫ РОСТА СЕГМЕНТОВ

Несмотря на специфику 2022 года, структура инвестиций с точки зрения сегментов претерпела минимальную трансформацию: жилой недвижимости удалось сохранить лидерство третий год подряд, в 2022 на нее пришлось 45% от общего объема транзакций. В коммерческой недвижимости лидерство перешло к сегменту офисов (19%), на втором месте лидер прошлого года – сегмент складской недвижимости (17%). Объемы инвестиций в сравнении с 2021 выросли в каждом из сегментов, однако обеспечены они были различными факторами.

Объем инвестиций, млрд рублей

	2021	2022	Темп прироста	
<b>Жилая</b> недвижимость	188	220	▲ 17%	Продление льготных ипотечных программ в конце 2022 поддержит высокий спрос со стороны жилых девелоперов и в 2023
<b>Офисная</b> недвижимость	57	94	▲ 66%	Выход международных компаний из своих активов обеспечил значительный прирост: 8 сделок с продавцами-иностранцами составили 54% всего объема инвестиций в сегмент
<b>Складская</b> недвижимость	74	82	▲ 12%	Наиболее стабильный и сбалансированный сегмент несмотря на закрытие крупных сделок по выходу иностранцев, 64% инвестиций – с локальными игроками
<b>МФК</b>	14	33	▲ 141%	Рекордный объем вложений в сегмент за всю историю наблюдений, 55% которого составляет сделка по покупке «Лукойлом» МФК «Открытие Банк Арена»
<b>Торговая</b> недвижимость	23	47	▲ 103%	Объем инвестиций в ритейл превышает значения 2020-2021 гг., однако все еще далек от доковидных показателей. 33% транзакций пришлось на покидающие Россию компании.
<b>Гостиничная</b> недвижимость	8	18	▲ 112%	Высокий темп прироста во многом обеспечил эффект низкой базы 2021, текущие объемы инвестиций соответствуют 2020 г. В среднесрочной перспективе мы ожидаем сохранение объемов инвестиций в сегмент на текущем уровне на фоне роста внутреннего туризма

Распределение инвестиций по секторам и продавцам



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

# КАК ВЫГЛЯДИТ ВЫХОД ИНОСТРАНЦЕВ?

Структура объема инвестиций\* в коммерческую недвижимость России, 2022 г.

## Продавцы

4 млрд рублей / 1 транз.



1%

8 млрд рублей / 2 транз.



2%

11 млрд рублей / 2 транз.



2%

13 млрд рублей / 1 транз.



3%

15 млрд рублей / 6 транз.



3%

52 млрд рублей / 6 транз.



11%

386 млрд рублей / 157 транз.



78%

## Покупатели



1%



1%

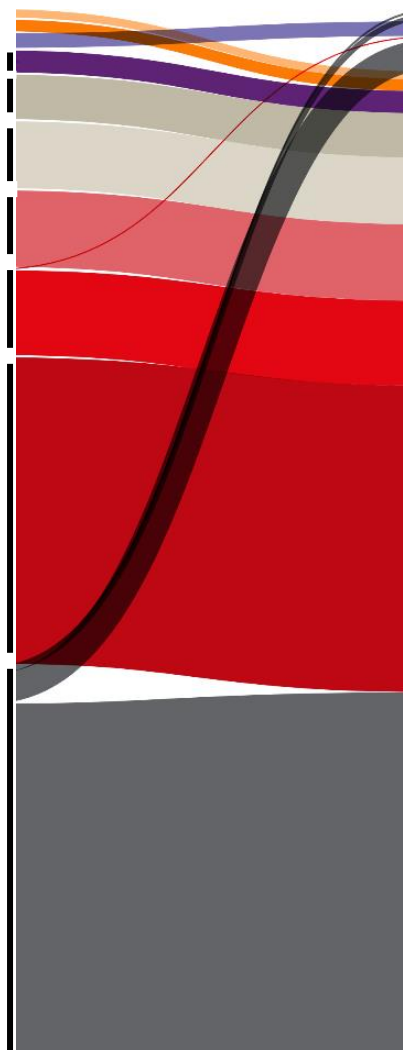
3 млрд рублей / 2 транз.

5 млрд рублей / 1 транз.

98%



484 млрд рублей / 174 транз.



В 2022 году 22% объема всех транзакций составили сделки по выходу международных компаний из своих активов в РФ, в то время как в предыдущем году данный показатель был менее 10%.

*Интервью с  
Микаэлом  
Казаряном*

Подробнее о специфике выхода иностранных инвесторов из российских активов.



\* Визуальная часть доли РФ на графике уменьшена ввиду значительной диспропорции и перевеса.

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



# КТО НАРАЩИВАЛ ПОРТФЕЛИ В 2022 ГОДУ?

Для многих участников рынка 2022 год стал плодотворным и позволил нарастить свои портфели или дебютировать на рынке коммерческой недвижимости.

## Ключевые покупатели 2022 года

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

38 млрд руб. / 1 транз.

28,3 млрд руб. / 5 транз.

25 млрд руб. / 4 транз.

19,7 млрд руб. / 4 транз.

18 млрд руб. / 1 транз.

15,9 млрд руб. / 3 транз.

15,8 млрд руб. / 2 транз.

13,5 млрд руб. / 1 транз.

13 млрд руб. / 1 транз.

10,1 млрд руб. / 5 транз.

# СПЕЦИФИКА 2022: ПРОДАЖИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ АКТИВОВ

Помимо традиционных сегментов коммерческой недвижимости, одним из трендов прошлого года стали активные вложения в сегмент производственной недвижимости на фоне ухода международных производителей с российского рынка и повестки импортозамещения.

С начала года объем вложений в данный сегмент составил 83 млрд руб. (не учитываются в общем объеме сделок), что является абсолютным максимумом за всю историю наблюдений. Для сравнения в 2019 и 2020 году были закрыты лишь единичные сделки в данном сегменте, а сумма вложений составляла 4 и 4,5 млрд руб. соответственно.

## Иностранные компании, продавшие производственные активы в России



Gallina Blanca



Mercedes-Benz



TEKNOS

Ситуация, сложившаяся в прошедшем году, является абсолютно беспрецедентной. Современные качественные предприятия, которые были созданы крупнейшими иностранными компаниями совместно с локальными представителями, оказались на рынке, и их стало можно приобрести, что очень трудно было представить на стабильном рынке.

Сохранение долгосрочной эффективности и объемов выпуска продукции предприятий после продажи локальному бизнесу остается под вопросом, поскольку эксплуатация иностранного оборудования и технического наполнения объектов недвижимости значительно затрудняется ввиду множественных ограничений и запретов на ввоз санкционных товаров. Однако в краткосрочной перспективе работа данных компаний поддержит экономику и будет способствовать сохранению рабочих мест.



**ЕКАТЕРИНА КОСМАРСКАЯ**  
Заместитель руководителя  
департамента исследований и  
аналитики



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 РЕГИОНЫ

С точки зрения регионального распределения объема инвестиционных сделок в 2022 году показатели вернулись к историческому соотношению: 76% пришлось на долю Москвы, 16% - на северную столицу, доля региональных инвестиций составила 8%. При этом среди региональных городов наблюдалась наибольшая доля инвестиций по выходу международных компаний – 33%, что обусловлено в первую очередь переходом объектов торговой недвижимости и участков под жилой девелопмент от иностранных инвесторов к локальным компаниям: продажа компанией PPF ТЦ М5 Молл в Рязани и ТЦ Ярмарка в Астрахани, продажа портфеля жилых объектов компанией YIT компании Эталон.

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



Внешний контекст

Инвестиции в  
недвижимость

**Ключевые сделки  
и тренды** >

Офисная  
недвижимость

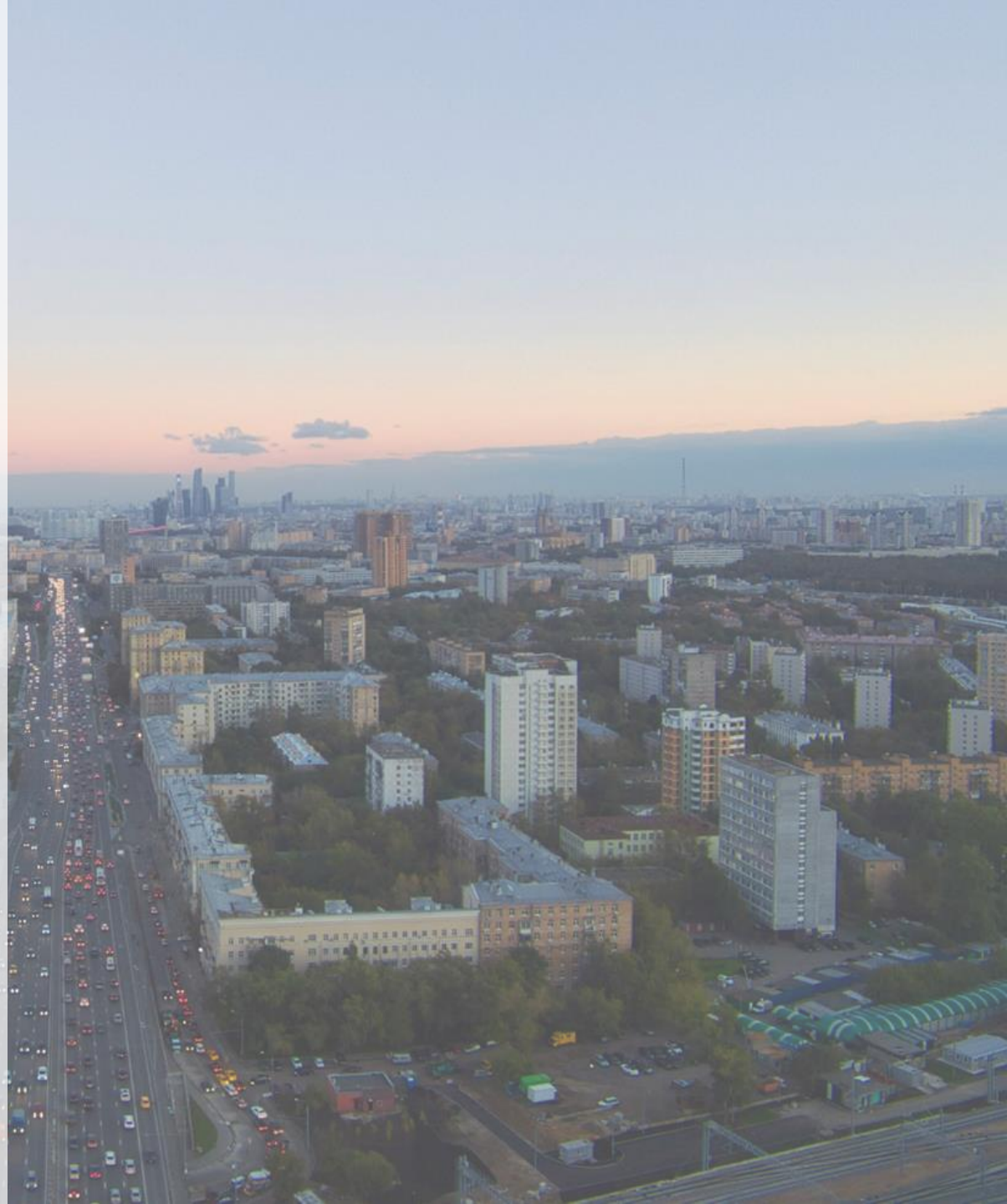
Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Приложение

# *Ключевые сделки и тренды*





# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## КЛЮЧЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ 2022 ГОДА

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

**Ключевые сделки и тренды**

Офисная недвижимость



Складская недвижимость

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Приложение

### Comcity



Москва

Площадь: 278 тыс. кв. м  
Цена продажи: 25 – 27 млрд руб.  
Цена за кв. м: 95 тыс. руб.

### Военторг



Москва

Площадь: 66 тыс. кв. м  
Цена продажи: 12 – 14 млрд руб.  
Цена за кв. м: 195 тыс. руб.

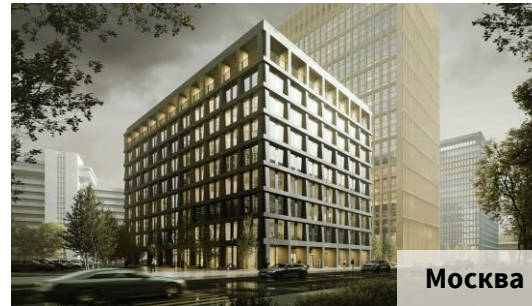
### Кантемировский



Санкт-Петербург

Площадь: 50 тыс. кв. м  
Цена продажи: 4,8 – 5,2 млрд руб.  
Цена за кв. м: 100 тыс. руб.

### Stone Towers A в Москве



Москва

Площадь: 14 тыс. кв. м  
Цена продажи: 4,5 – 5 млрд руб.  
Цена за кв. м: 340 тыс. руб.



Структурные изменения в экономике и бизнесе повлияли на рынок офисной недвижимости. Сегодня мы наблюдаем **снижение** всех индикаторов рынка, а **восстановление** придется на конец 2023 - начало 2024 гг.

Сжатие бизнеса и начавшийся исход международных компаний будут определять **рост доли свободных площадей**.

Новый уровень неопределенности **отодвинет по срокам** или полностью отменит некоторые из текущих сделок.

Арендаторы **ожидают снижения ставок**, однако собственники пока не готовы к корректировке.

# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## КЛЮЧЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ 2022 ГОДА

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

**Ключевые сделки и тренды**

Офисная недвижимость

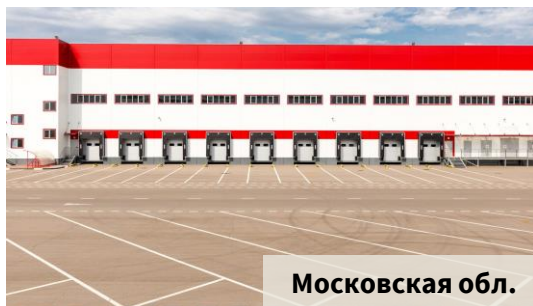
Складская недвижимость

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Приложение

### Южные Врата



Московская обл.

Площадь: 460 тыс. кв. м  
Цена продажи: 18 – 20 млрд руб.  
Цена за кв. м: 40 тыс. руб.

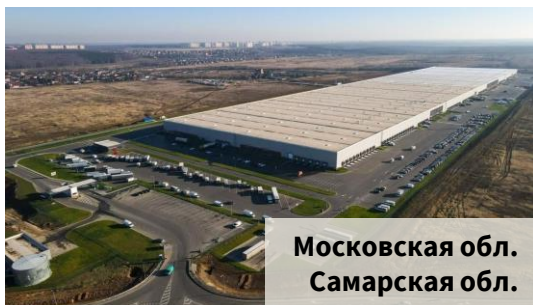
### 2 логотарка FM Logistic



Московская обл.

Площадь: 261 тыс. кв. м  
Цена продажи: 10 – 11 млрд руб.  
Цена за кв. м: 40 тыс. руб.

### 4 логотарка PNK



Московская обл.  
Самарская обл.

Площадь: 538 тыс. кв. м  
Цена продажи: 25 – 27 млрд руб.  
Цена за кв. м: 48 тыс. руб.

### Калева Парк



Москва

Площадь: 76 тыс. кв. м  
Цена продажи: 5 – 5,5 млрд руб.  
Цена за кв. м: 67 тыс. руб.



Складская недвижимость последние несколько лет представляет собой один из **наиболее устойчивых сегментов**: как правило, в экономические кризисы волатильность индикаторов была на минимальных уровнях.

Текущая внешняя неопределенность и сохраняющиеся сбои в цепочках поставок – ключевые импульсы, поддерживающие сегмент. Данные факторы вынуждают арендаторов удерживать складские запасы и не отказываться от площадей. **Рынок складской недвижимости чувствует себя комфортно** и показывает минимальную коррекцию.

## КЛЮЧЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ 2022 ГОДА

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

**Ключевые сделки и тренды**

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Торговая недвижимость >

Гостиничная недвижимость

Приложение

### Шелковый путь



Москва

Площадь: 247 тыс. кв. м  
Цена продажи: 8 – 12 млрд руб.  
Цена за кв. м: 32 тыс. руб.

### Охта Молл



Санкт-Петербург

Площадь: 140 тыс. кв. м  
Цена продажи: 6,5 – 7 млрд руб.  
Цена за кв. м: 48 тыс. руб.

### Армада



Оренбург

Площадь: 260 тыс. кв. м  
Цена продажи: 7 – 9 млрд руб.  
Цена за кв. м: 30 тыс. руб.

### Ярмарка



Астрахань

Площадь: 77 тыс. кв. м  
Цена продажи: 4 – 5 млрд руб.  
Цена за кв. м: 58 тыс. руб.



Торговая недвижимость находится **в зоне высокого риска**.

Сегодня **с проблемами сталкиваются все участники рынка**: платёжеспособность потребителей снижается, ритейлеры вынуждены перестраивать логистику и адаптировать бизнес-модели под новые условия.

Торговые центры сталкиваются с беспрецедентным явлением: **исход международных брендов** совокупно со снижением товарооборота отечественных компаний. Замещение арендаторов остается проблематичным.



# ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## КЛЮЧЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ 2022 ГОДА

Внешний контекст

Инвестиции в  
недвижимость

**Ключевые сделки  
и тренды**

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость



Приложение

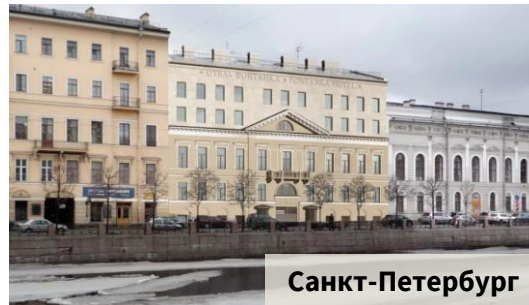
### Туристическая база «Серебряный бор»



Москва

Площадь: 2 га + 3,2 тыс. кв. м  
Цена продажи: 3 млрд руб.  
Цена за га: 1,5 тыс. руб.

### Проект гостиницы на наб. реки Фонтанки, 23



Санкт-Петербург

Площадь: 3,7 тыс. кв. м  
Цена продажи: 1,8 – 2,2 млрд руб.  
Цена за кв. м: 540 тыс. руб.

### Отель «Марко Поло»



Москва

Площадь: 6,1 тыс. кв. м  
Цена продажи: 2,7 млрд руб.  
Цена за кв. м: 450 тыс. руб.

### Санаторий «Белые Ночи»



Сочи

Площадь: 10 га  
Цена продажи: 1,5 – 2 млрд руб.  
Цена за га: 0,2 тыс. руб.



В условиях новой экономической реальности **новый стимул к развитию получил внутренний туризм.**

Минэкономразвития совместно с Ростуризмом подготовил модель развития отрасли до 2030 года. В соответствии с этой моделью доковидные показатели будут превышены к 2025 году, а **к 2030 году турпоток по России должен вырасти вдвое.**

Внешний контекст

Инвестиции в  
недвижимость

Ключевые сделки  
и тренды

**Приложение** >

# *Приложение*

# ИЗДАНИЕ РАНЕЕ ОТЧЕТЫ

Внешний контекст

Инвестиции в  
недвижимость

Ключевые сделки  
и тренды

Приложение



**Инвестиции в  
недвижимость  
3 квартал 2022**



**Инвестиции в  
недвижимость  
2 квартал 2022**



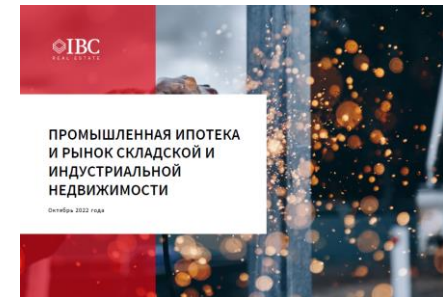
**Складская недвижимость  
Казахстана  
4 квартал 2022**



**Рынок складской недвижимости и  
стоимость строительства  
4 квартал 2022**



**Гибкие офисные пространства  
3 квартал 2022**



**Промышленная ипотека  
3 квартал 2022**





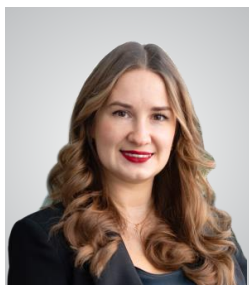
**МИКАЭЛ КАЗАРЯН**

Член Совета директоров,  
Руководитель департамента  
рынков капитала и инвестиций



**ЕКАТЕРИНА НОГАЙ**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



**ЕКАТЕРИНА КОСМАРСКАЯ**

Заместитель руководителя  
департамента исследований и  
аналитики



# Спасибо



## Москва

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

[Moscow.Russia@ibcrealestate.ru](mailto:Moscow.Russia@ibcrealestate.ru)

## Санкт-Петербург

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

[St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru](mailto:St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru)