



ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

Россия
III квартал 2024 года



Внешний контекст



Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение

Темпы роста экономики остаются высокими

Однако дефицит кадров может стать ключевым барьером в долгосрочной перспективе

Внешний контекст



Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение

Предварительная оценка уровня роста ВВП по итогам 2024 года составила 3,9%, что на 0,3 п.п. превышает значение прошлого года.

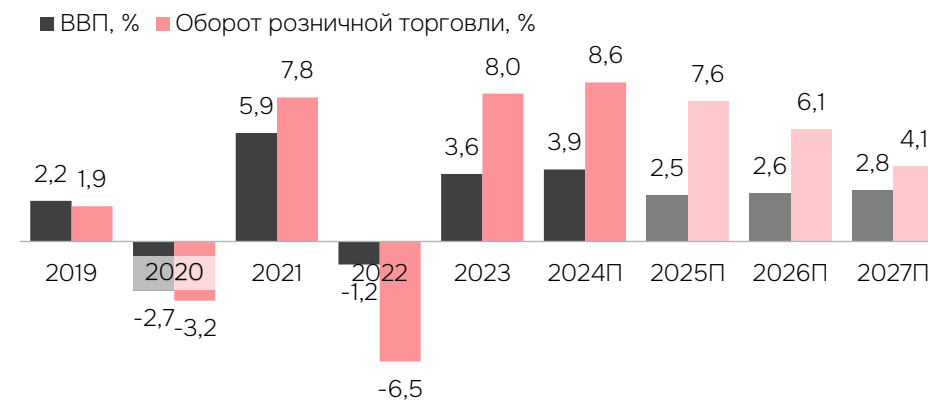
Основными драйверами роста остаются внутренний спрос и отрасли, ориентированные на импортозамещение. За 8 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,1% г/г, в первую очередь за счет роста объемов выпуска в машиностроении и металлургическом комплексе. Повышенные темпы роста продемонстрировал и потребительский сектор: оборот розничной торговли за 8 месяцев составил +8,0% г/г, оборот общественного питания +8,5% г/г, объем платных услуг населению +3,6% г/г.

Структурный дефицит кадров остается основным фактором, стимулирующим рост доходов населения и, как следствие, потребительскую активность. Увеличение реальной заработной платы за 8 месяцев 2024 года составило +9,2% г/г. В перспективе 2025-2026 гг. рост сохранится и составит 7,0% и 5,7% соответственно.

Для рынка коммерческой недвижимости обновленный прогноз Минэкономразвития будет означать **сохранение высоких темпов роста стоимости строительства в долгосрочной перспективе**: рост стоимости трудовых ресурсов, а также высокие показатели инфляции производителей способствуют сохранению тенденции.

При этом спрос во всех сегментах начинает постепенно замедляться после пиковых значений в 2023-2024 гг. на фоне стабилизации экономики. Потребительская активность и конкуренция за кадры останутся детерминантами, определяющими специфику происходящих трансформаций.

Динамика ВВП и оборота розничной торговли, % г/г



Динамика индекса потребительских цен и индекса цен производителей, % г/г



Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость



Инвестиции в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение



Ключевые показатели

Объем транзакций

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость



Рынок ЗПИФ

Приложение

Москва

381 млрд руб.
I-III кварталы
2024 г.

119 млрд руб.
III квартал 2024 г.

Санкт-Петербург

61 млрд руб.
I-III кварталы
2024 г.

14 млрд руб.
III квартал 2024 г.

Регионы РФ

53 млрд руб.
I-III кварталы
2024 г.

7 млрд руб.
III квартал 2024 г.

Россия

495 млрд руб.
I-III кварталы
2024 г.

140 млрд руб.
III квартал 2024 г.

-22% г/г

-45% г/г

Ставки капитализации

Москва

 Офисная недвижимость
11,0 – 12,5 %

 Торговая недвижимость
11,75 – 13,0 %

 Складская недвижимость
11,25 – 12,5 %

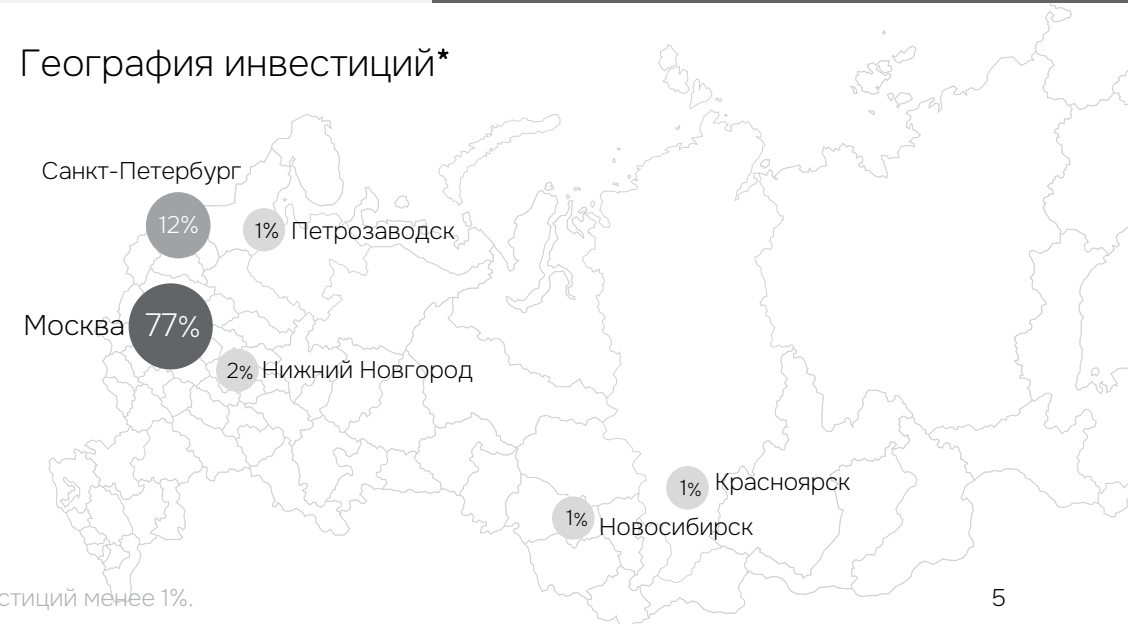
Санкт-Петербург

 Офисная недвижимость
11,5 – 13,0 %

 Торговая недвижимость
12,25 – 13,5 %

 Складская недвижимость
11,25 – 13,0 %

География инвестиций*



* На карте не отмечены города, в которых доля вложений от общего объема инвестиций менее 1%.

Эффект высокой базы

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам 9 месяцев 2024 года составил 495 млрд рублей, что уже сопоставимо с годовым результатом 2022 года. В сравнении с аналогичным показателем прошлого года текущий объем вложений продемонстрировал снижение на 22% ввиду эффекта высокой базы рекордного 2023 года, когда был реализован ряд крупных уникальных сделок (продажа портфеля 14 ТРЦ «Мега», ТРЦ «Метрополис», продажа портфеля 10 отелей Wenaas).

По итогам III квартала объем инвестиций достиг 140 млрд рублей, что значительно превышает показатели среди сопоставимых периодов за последние 10 лет. При этом 2/3 вложений сформированы тремя сделками: продажей строящегося бизнес-квартала Slava, продажей ЦОД «Медведково» и продажей земельного участка в Танковом проезде.

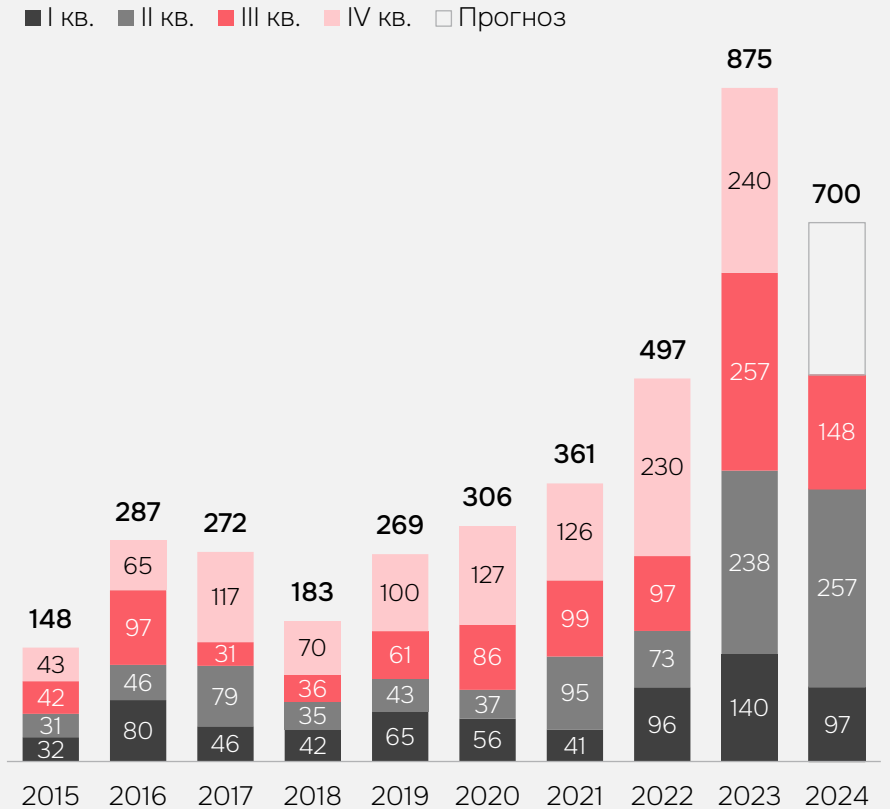
В настоящий момент рынок перешел в затяжной период жесткой денежно-кредитной политики. Инвесторы сохраняют интерес к качественным объектам, однако вопросы поиска альтернативного финансирования, структурирования капитала выходят на первый план, что увеличивает цикл текущих сделок во времени.

Прогноз

650–700 млрд руб.

Высокая активность инвесторов наблюдается практически во всех сегментах недвижимости

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



* Объем сделок за период 2010-2020 гг. рассчитан по среднему курсу доллара на каждый квартал.

Структура инвестиций в недвижимость

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение

Жилая
недвижимость

177 млрд руб.
+17% г/г

56 сделок

Офисная
недвижимость

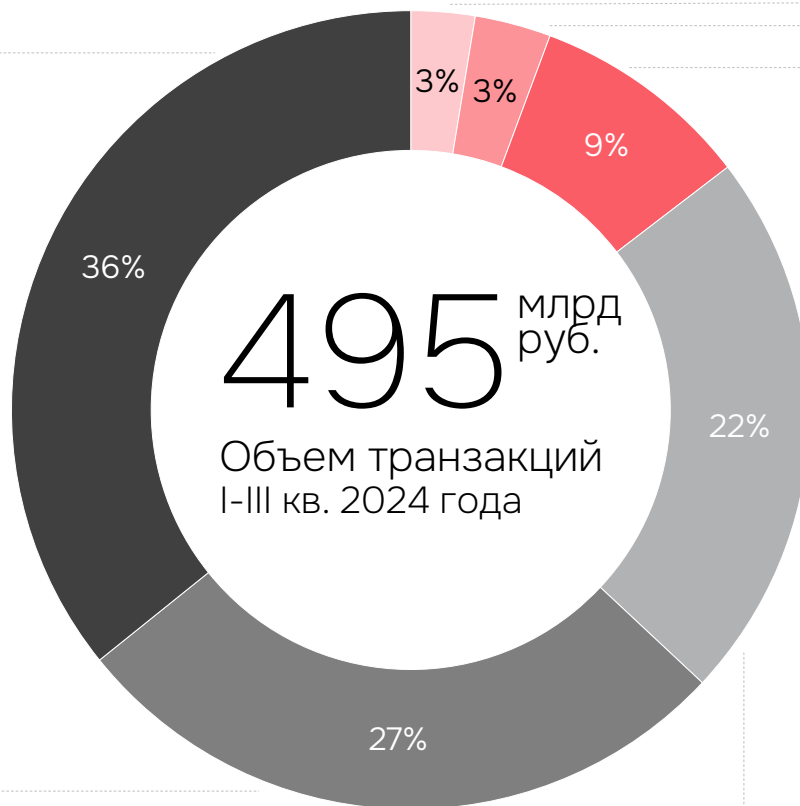
135 млрд руб.
+26% г/г

30 сделок

Складская
недвижимость

111 млрд руб.
+119% г/г

30 сделок



МФК

13 млрд руб.
+525% г/г

2 сделки

Гостиничная
недвижимость

15 млрд руб.
-65% г/г

8 сделок

Торговая
недвижимость

44 млрд руб.
-84% г/г

13 сделок

Жилая недвижимость

Ключевые тренды

Завершение программ льготной ипотеки вносит неопределенность на рынке и замедляет его развитие.

Сокращение объема классических инвестиционных сделок.

Экспансия региональных девелоперов на рынок Москвы.

Несмотря на сокращение программ льготного кредитования, сегмент **жилой недвижимости остается лидером в структуре инвестиций** по итогам III квартала – девелоперы продолжают активно покупать новые земельные участки. **Суммарный объем транзакций за 9 месяцев 2024 года достиг 177 млрд рублей**, что является максимальным результатом за сопоставимые периоды за последние 10 лет.

Помимо традиционного формата развития бизнеса, когда девелоперы приобретают новые площадки под застройку, **последние 3 года на рынке отмечаются крупные сделки M&A**. Так в 2022 году девелопер Sminex поглотил «Интеко», в 2023 году в состав портфеля «Самолет» вошли активы «МИЦ». До конца текущего года ожидается закрытие транзакции по покупке «Инграда» компанией Sminex, что внесет значительный вклад в итоговый показатель объема вложений.

Еще одним трендом остается **разворот девелоперского рынка в сторону проектов КРТ**. Правительство использует данный механизм застройки неэффективно используемых промышленных зон не только для развития города и улучшения его инфраструктуры, но и как точку приложения капитала девелоперов. При этом подобный опыт начинает активно развиваться не только в Московском регионе, но и в целом по стране.



ТПУ «Минская»
Москва



7,9 га



26,6

млрд руб.

ЗУ «Московский шелк»
Москва

5,6 га

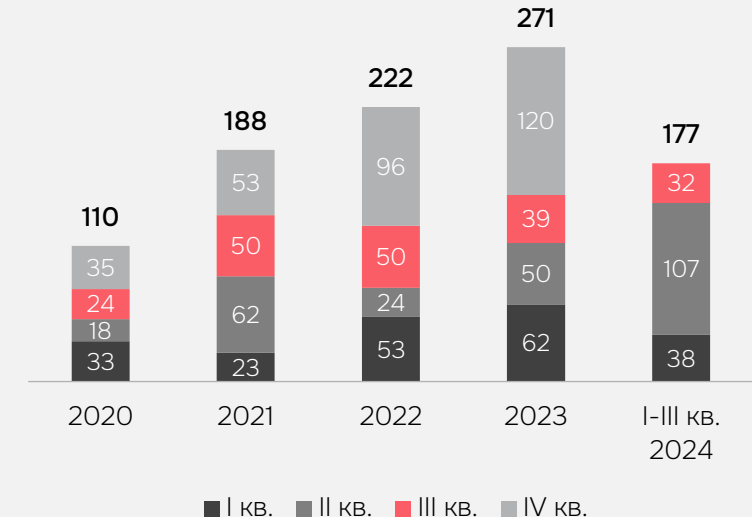
20-24 млрд руб.

ЗУ в 2-м Красногвардейском пр. 1,25 га
Москва

18,6

млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Офисная недвижимость

Ключевые тренды

Приобретение офисных объектов под собственные нужды.

Строительство бизнес-центров на продажу и реализация площадей в нарезку.

Инвестиции в сегмент офисной недвижимости по итогам июля-сентября 2024 года составили 63 млрд рублей, что является рекордом среди квартальных значений с 2016 года, а суммарный **объем транзакций с начала года – 135 млрд рублей** – стал максимальным за всю историю наблюдений.

Около 40% вложений обеспечены закрытием одной сделки – продажа строящихся корпусов в бизнес-квартале Slava Банку России. Данная сделка входит в топ-3 крупнейших продаж за всю историю офисного рынка. В последние 2 года подобных сделок становится все больше. Во-первых, это защита капитала и инвестиции в собственную инфраструктуру компаний, более 60% транзакций составили приобретения под собственные нужды. Во-вторых, это дефицит офисного арендного предложения, в настоящий момент лишь 14% площадей строятся для последующей аренды.

Продолжается рост покупок офисных объектов в нарезку розничными инвесторами с чеком до 500 млн рублей*. Тренд получил развитие ввиду изменения стратегии девелоперов к подходу к реализации новых зданий. За 9 месяцев 2024 года было продано 150 тыс. кв. м площадей в строящихся объектах (+45% г/г), а общий объем инвестиций составил 50 млрд рублей, что уже превышает годовой показатель 2023 года.

* Не учитывается в общем объеме инвестиционных вложений.



БЦ Slava
Москва



144 тыс.
кв. м



50-55 млрд
руб.

БЦ «Метрополис»
Москва

110 тыс.
кв. м

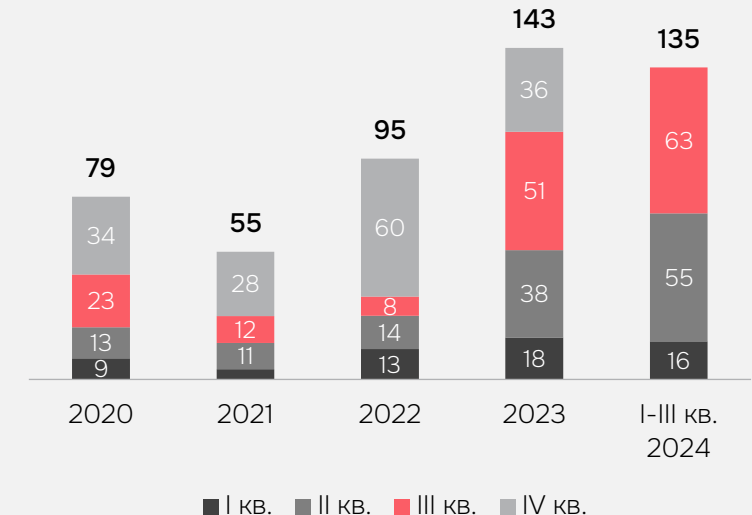
35-40 млрд
руб.

БЦ «Стратос»
Москва

82 тыс.
кв. м

10-12 млрд
руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Складская недвижимость

Ключевые тренды

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость



Рынок ЗПИФ

Приложение

Высокий спрос на складские объекты обусловлен уникальной ситуацией на рынке.

Приобретение объектов в состав активов ЗПИФ.

Интерес инвесторов к альтернативным форматам складской недвижимости – Light Industrial, дата-центры.

Объем инвестиций в складской сегмент по итогам 9 месяцев 2024 года достиг 111 млрд рублей, что уже превышает итоговый результат 2023 года на 68%. Рост вложений обусловлен уникальной ситуацией для инвесторов. Стремительный рост ставок аренды в совокупности с умеренным темпом увеличения себестоимости строительства позволяет инвесторам покупать объекты с потенциалом роста доходности ввиду переподписания арендаторов.

На складском рынке **продолжает развитие тренд по приобретению объектов в состав ЗПИФ**. Совокупно в I-III квартале было куплено более 1 млн кв. м складов, из которых 61% или 683 тыс. кв. м составляют подобные транзакции. В III квартале свой портфель активов пополнила компания Альфа-Капитал двумя складскими комплексами: Industrial City Коледино и Аквион Внуково.

Еще одной тенденцией прошедшего квартала стала **покупка центров обработки данных**. В настоящее время подобные объекты приобретаются компаниями под размещение собственных серверных. В июле-сентябре компания «Ростелеком» приобрела ЦОД «Медведково», что стало крупнейшей транзакцией этого года, а также компания VK купила бывший цех ТЭЦ под создание дата-центра.



ЦОД «Медведково»
Москва



24,8 тыс. кв. м



21,9 млрд руб.

OZON Обухово
Санкт-Петербург

151 тыс. кв. м

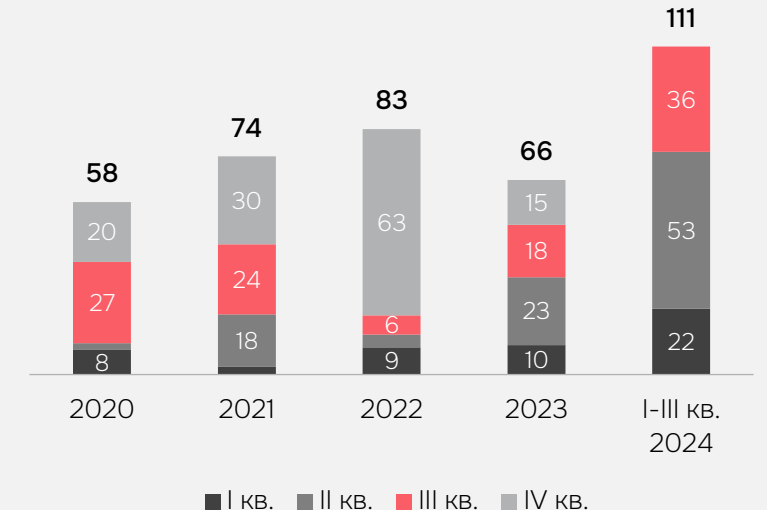
12-12,5 млрд руб.

PNK Парк МКАД-М4
Москва

128 тыс. кв. м

12-12,5 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Торговая недвижимость

Ключевые тренды

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость



Рынок ЗПИФ

Приложение

Сокращение вложений по сравнению с высоким уровнем прошлого года, однако, сопоставимо с объемом 2022 года.

Продажа активов из портфелей коммерческих банков, а также иностранных собственников.

Высокая активность среди региональных объектов.

За 9 месяцев 2024 года объем инвестиций в торговую недвижимость составил 44 млрд рублей, что более чем в 6 раз ниже результата за аналогичный период 2023 года. Сокращение вложений, в первую очередь, связано с эффектом высокой базы. В динамике предыдущих лет текущий индикатор превысил годовые объемы инвестиций, а с учетом закрытия ряда сделок до конца года совокупно по итогам 2024 мы увидим дальнейший рост значения.

Основными трендами остаются **продажа активов иностранными собственниками, либо продажа непрофильных активов банков**. В III квартале были проданы два торговых центра – «Л-153» в Москве и «Сити Молл» в Новокузнецке, и оба в рамках процедуры банкротства.

Еще один тренд – это **покупка региональных объектов**. В условиях высокой ключевой ставки большинство игроков рассматривают приобретение объектов с доходностью 14-15%. Ввиду дефицита ликвидного предложения в столице фокус инвесторов меняется. По итогам 9 месяцев более 70% проданных площадей расположены за пределами столицы.



Ceetrus (ТЦ «Тройка»,
3 ТЦ «Акварель» и
прикассовые зоны Ашан)

Москва, регионы



150 тыс.
кв. м



10-12 млрд
руб.

Центральный детский
магазин

Москва

74 тыс.
кв. м

9-10 млрд
руб.

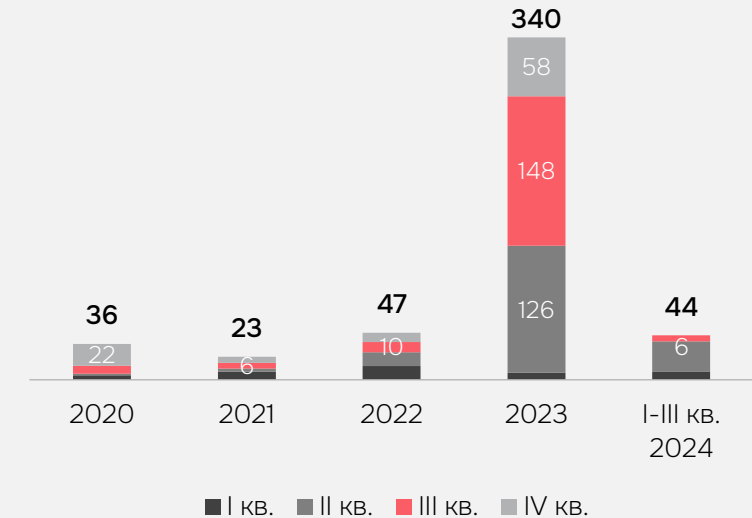
21 рынок компании
«Синдика»

Москва, регионы

248 тыс.
кв. м

6-6,5 млрд
руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Гостиничная недвижимость

Ключевые тренды

Основной фокус инвесторов – девелопмент новых объектов.
Минимальный объем сделок с готовыми активами.

Государство создает условия и реализует различные меры поддержки для стимулирования отрасли и развития туристических кластеров страны.

Сегмент гостиничной недвижимости по итогам 9 месяцев 2024 года показал отрицательную динамику объема инвестиций по сравнению со значениями прошлого года. **Сумма транзакций составила 15 млрд рублей**, что практически в 3 раза ниже аналогичного результата в 2023 году. Причина снижения – эффект высокой базы и рекордно высокий объем вложений в 2023 году ввиду закрытия уникальных сделок с иностранными продавцами (продажа 10 отелей Wenaas). В III квартале 2024 года было реализовано два региональных актива – А-отель Амурский залив во Владивостоке и Ibis Казань.

Спецификой сегмента является то, что текущий показатель отражает спрос инвесторов на стабилизированные активы. При этом **активная государственная поддержка отрасли способствует колоссальному росту вложений в девелопмент новых объектов**. Так, с начала года в рамках крупнейшей программы льготного кредитования по Постановлению Правительства РФ №141 совокупно было законтрактовано 162 проекта на 31,5 тыс. номеров, объем выданных кредитов составил 509 млрд рублей.



Проект гостиницы на
Марсовом Поле
Санкт-Петербург



169 номеров



4-5 млрд руб.

Hilton Garden Inn Moscow
New Riga
Москва

164 номера

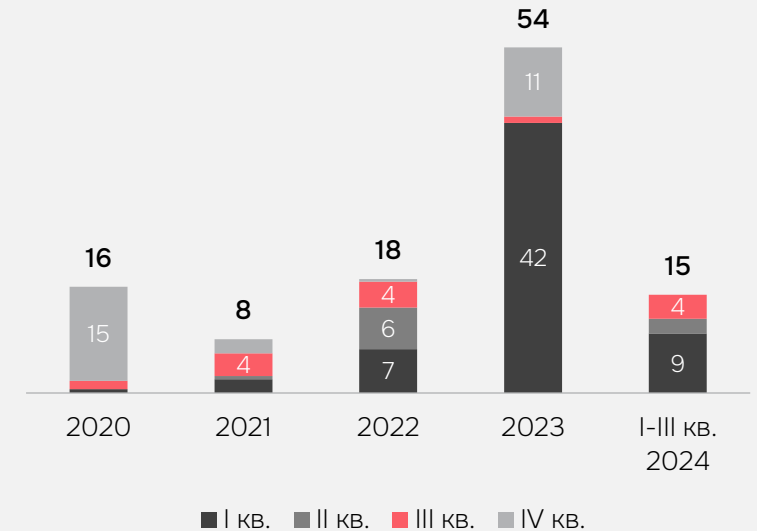
2-3 млрд руб.

А-отель Амурский залив
Владивосток

200 номеров

2-2,5 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Крупнейшие сделки

Топ-10 крупнейших инвестиционных сделок в I-III кварталах 2024 года

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость



Рынок ЗПИФ

Приложение



ТПУ «Минская»
7,9 га / 26,6 млрд руб.
Москва



ЗУ «Московский шелк»
5,8 га / 20-24 млрд руб.
Москва



БЦ Slava
144 тыс. кв. м / 50-55 млрд руб.
Москва



БЦ «Метрополис»
110 тыс. кв. м / 35-40 млрд руб.
Москва



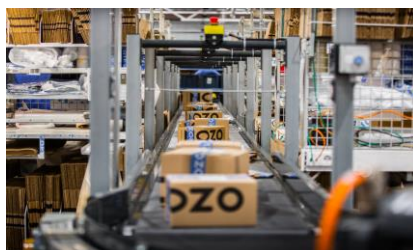
ЦОД «Медведково»
24,8 тыс. кв. м / 21,9 млрд руб.
Москва



ЗУ 2-й Красногвардейский пр-д
1,25 га / 18,6 млрд руб.
Москва



ЗУ Танковый пр-д
8 га / 14-15 млрд руб.
Москва



СК Ozon Обухово
150 тыс. кв. м / 12-12,5 млрд руб.
Санкт-Петербург



СК РНК Парк МКАД-М4
128 тыс. кв. м / 12-12,5 млрд руб.
Москва



**ТЦ «Тройка», 3 ТЦ «Акварель»
прикассовые зоны Ашан**
150 тыс. кв. м / 10-12 млрд руб.
Москва, регионы

Закрытые паевые инвестиционные фонды в России

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ



Приложение

Несмотря на высокие ставки по депозитам, рынок доверительного управления и коллективных инвестиций все еще сохраняет привлекательность для широкой аудитории.

По данным Банка России, на конец сентября 2024 года **стоимость активов в составе ЗПИФ составила 15,7 трлн рублей**, увеличившись с начала года практически на четверть (+3,1 трлн рублей).

В числе популярных направлений для вложений на рынке коллективных инвестиций остаются ЗПИФ недвижимости. Согласно данным ЦБ РФ, на 31.07.2024 **стоимость недвижимости в составе активов ЗПИФ составила 2 трлн рублей**. При этом темп роста стоимости недвижимости в фондах для неквалифицированных инвесторов, более чем в два раза превышает прирост стоимости активов в фондах для квалифицированных инвесторов (23% против 10%, в сравнении к концу 2023 года).

В условиях устойчивого спроса на ЗПИФ недвижимости продолжается создание новых фондов. С января по сентябрь 2024 года было **сформировано шесть новых ЗПИФ**, паи которых доступны для неквалифицированных инвесторов. В стадии формирования находятся еще пять фондов, Три из которых формируются такими крупными УК как УК «Современные фонды недвижимости» и УК «Альфа-Капитал».

Денежный агрегат М2

Источник: Банк России

106,2 трлн руб.

Объем денежного агрегата

8,0 %

Прирост показателя с начала года

Определяющий вклад в динамику денежного предложения продолжает вносить кредитование

Депозиты населения

50,3 трлн руб.

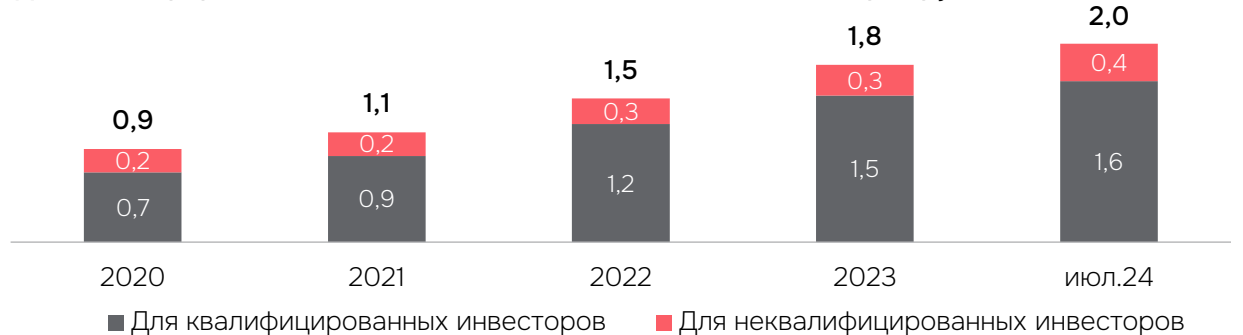
Денежные средства населения на переводных и срочных депозитах

15,7%

Прирост показателя с начала года

Депозиты остаются основным инструментом сбережений для населения

Динамика прироста стоимости недвижимости в составе ЗПИФ, трлн руб.



Рынок недвижимости в ЗПИФ

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ



Приложение

Фонды для **неквалифицированных** инвесторов

478 +68 млрд руб.
млрд руб.

СЧА ЗПИФ недвижимости (+рентные)

155 -10 шт.

Количество ЗПИФ недвижимости (+рентные)

Фонды для **квалифицированных** инвесторов

48 -0,5 млрд руб.
млрд руб.

СЧА ЗПИФ недвижимости

36 -6 шт.

Количество ЗПИФ недвижимости

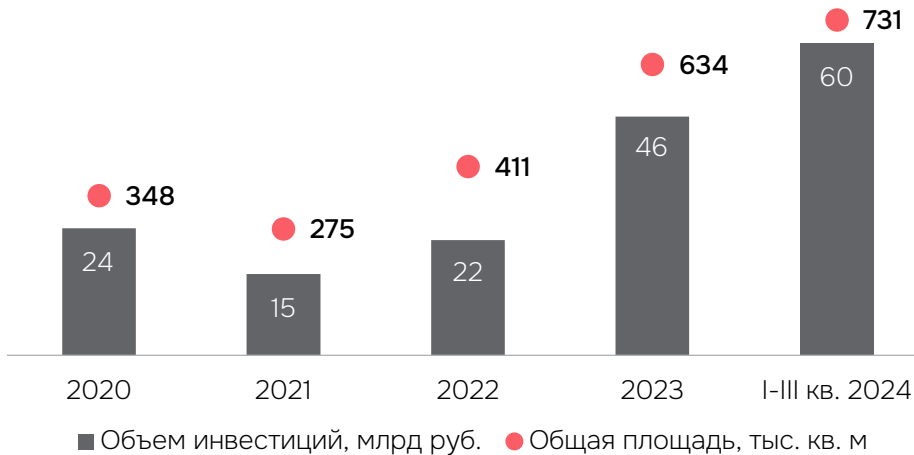
12 541 +2,3 трлн руб.
млрд руб.

СЧА комбинированных ЗПИФ

2 151 +257 шт.

Количество комбинированных ЗПИФ

Динамика инвестиций в недвижимость в составе активов ЗПИФ
и совокупной площади купленных объектов



Сохраняется высокий интерес инвесторов к приобретению активов в состав ЗПИФ. По итогам первых девяти месяцев 2024 года было **заключено 14 сделок** на общую сумму **60 млрд рублей**, что практически на треть превышает итоговые показатели 2023 года (+31%).

С января по сентябрь текущего года **лидерство** по объему инвестиций в недвижимость в составе активов ЗПИФ пятый год подряд **продолжает занимать складская недвижимость** с долей 86% (51 млрд рублей). Высокий результат был обеспечен УК «Современные фонды недвижимости», компанией Central Properties, которая в дальнейшем разместит объекты в фондах под управлением Parus Asset Management и УК «Альфа-Капитал». Второе место в структуре инвестиций заняли офисная и торговая недвижимость, доля которых составила по 7%. На жилую недвижимость пришелся 1%, обеспеченный одной сделкой.

Источник: ЦБ РФ, IBC Real Estate

Ключевые показатели по фондам ЗПИФ указаны на 31.07.2024. Сравнение всех показателей указано с данными на 31.12.2023.

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение



Приложение

Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение



Инвестиции в недвижимость
II квартал 2024



Трудовые ресурсы. Складская недвижимость
Август 2024



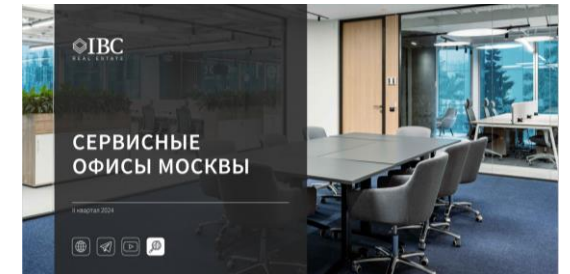
Вакантность в торговых центрах Москвы
Июль 2024



Инвестиции в недвижимость
I квартал 2024



Рынок низкотемпературных складов Москвы
Август 2024



Сервисные офисы Москвы
II квартал 2024

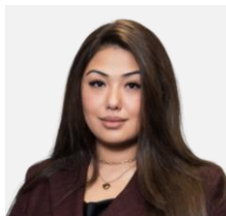


*Совершенство
в деталях*



Микаэл Казарян

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Екатерина Космарская

Аналитик департамента
рынков капитала и инвестиций

Спасибо



Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz