



ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

Россия
IV квартал 2024 года



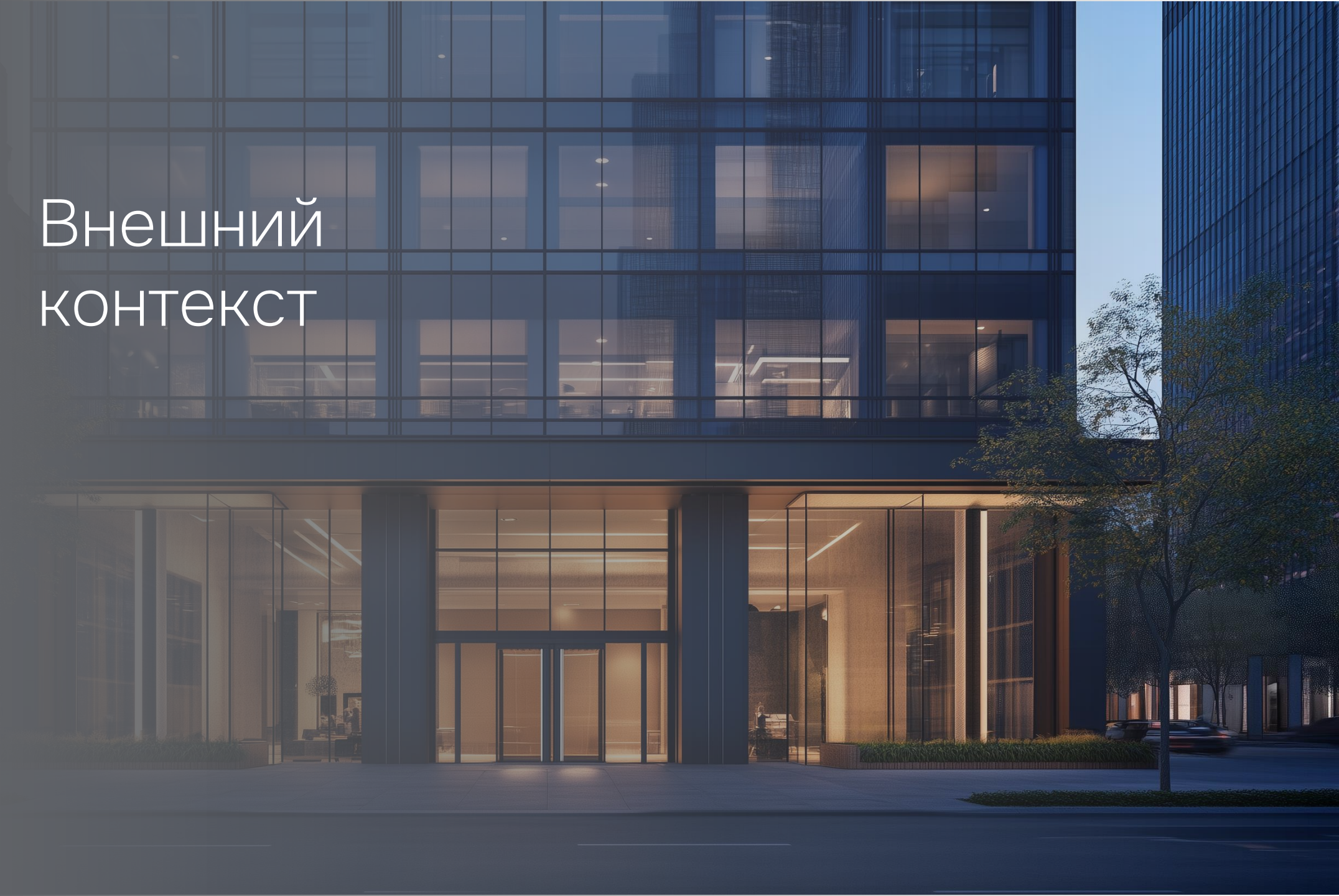
Внешний контекст >

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение

Внешний контекст



Макро: ключевые цифры

В сравнении с 2024 годом официальные прогнозы предполагают последовательное снижение всех основных макропоказателей на фоне стабильно низкого уровня безработицы. Однако замедление темпов экономического роста может способствовать уменьшению напряженности в вопросе потребности организаций в рабочей силе. Риски отклонения экономической динамики от прогнозируемой траектории в первую очередь будут зависеть от реализации сокращения бюджетного импульса, а также от геополитического фактора.

	2023	2024O	2025П	2026П	2027П
Инвестиции в недвижимость Темп роста ВВП % г/г	3,6	3,9	2,5	2,6	2,8
Рынок ЗПИФ Ключевая ставка в среднем по году, %	9,9	17,5	17,0-20,0	12,0-13,0	7,5-8,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	7,4	9,52	4,5	4,0	4,0
Индекс цен производителей % г/г	4,0	11,7	6,1	3,6	3,5
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	8,6	7,6	6,1	4,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения % г/г	5,8	7,1	6,1	4,6	3,4
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,6	2,6	2,6	2,6

Источник: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ.

Тенденции 2025

Способствуют **росту** экономики

Внешний контекст >

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение

- 1 **Внутренний спрос остается высоким** на фоне сохраняющейся активности в отдельных отраслях экономики, преимущественно связанных с госфинансированием
- 2 **Рост заработных плат продолжится** → в ноябре уровень безработицы в очередной раз преодолел исторический минимум, достигнув 2,3%
- 3 **Высокая потребительская активность продолжится** ввиду роста уровня доходов населения, а также социальных выплат
- 4 **Запуск новых национальных проектов** – определены новые приоритеты и направления госфинансирования
- 5 **Закрытые рынки международного капитала** продолжают поддерживать **тренд на репатриацию капитала**

Способствуют **замедлению** экономики

- 1 **Высокая стоимость заемного финансирования** будет сохраняться на протяжении года и ставит на паузу реализацию многих новых проектов
- 2 **Завершение бюджетного импульса**, постепенное сокращение масштабов стимула по мере укрепления трансформационных процессов
- 3 **Рост налоговой нагрузки**
- 4 **Сохранение высоких темпов роста цен:** как потребительских, так и цен производителей. Инфляция издержек
- 5 **Сокращение инвестпрограмм государственных компаний** – заметный эффект на бизнес подрядчиков в связанных отраслях
- 6 **Дефицит трудовых ресурсов** – долгосрочная проблема на фоне демографического вызова. Решения лежат в плоскости повышения производительности труда, гибкости кадровой политики, расширения «миграционного видения»
- 7 **Ограниченный доступ к инфраструктуре международных расчетов** будет сохраняться, оставляя расходы на их осуществление высокими
- 8 **Волатильность валютного курса** и его влияние на издержки
- 9 **Внешнеполитическое давление на экономику**, его последствия и ограничения

Корпоративное кредитование

Внешний контекст >

Инвестиции
в недвижимость

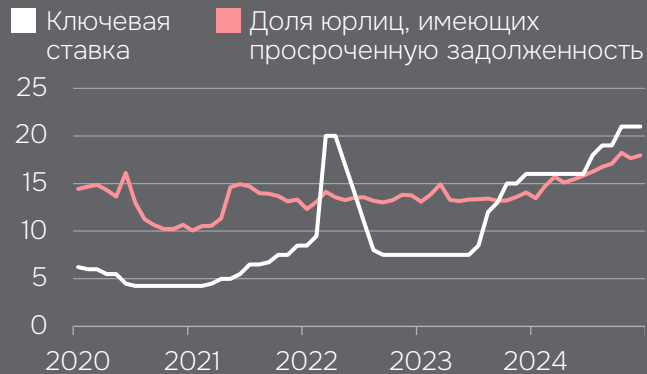
Рынок ЗПИФ

Приложение

В ноябре впервые с начала 2024 года темп корпоративного кредитования значительно замедлился, а доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность, выросла до 18,0% впервые за 5 лет

Сохранение высокой ключевой ставки, а также ужесточение макропруденциальной политики привели к увеличению премий, включаемых в кредитные ставки для конечных заемщиков, и, соответственно, к общему существенному росту кредитных ставок. По оценкам ЦБ РФ, разрыв между ключевой и кредитными ставками повысился в последние месяцы 2024 года в среднем с 2-3 до 5-6 п.п. Как результат, кредитование замедляется более существенно, чем предполагалось в октябрьском прогнозе Банка России, и прогнозы общего прироста кредитования по итогам 2025 года корректируются в меньшую сторону

Доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность и ключевая ставка, %



13,0%

Средняя доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность 2020-2022

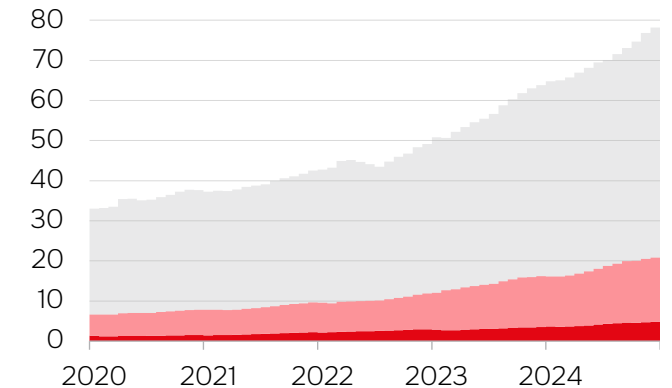
18,0%

Доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность Декабрь 2024

Объем выданных кредитов, трлн руб.



Совокупная задолженность по кредитам, трлн руб.



Коммерческая недвижимость

Темпы старта строительства новых проектов замедляются во всех сегментах на фоне продолжительного периода жесткой денежно-кредитной политики, однако импульс рекордных 2023-2024 гг. обеспечит высокие темпы ввода в эксплуатацию в перспективе 2025-2026. Спрос трансформируется: в офисном сегменте на фоне сокращения инвестпрограмм крупнейших гос. компаний спрос будет представлен преимущественно развивающимися холдингами, связанными с госфинансированием. В отраслях, завязанных на потребительскую активность, спрос продемонстрирует снижение на фоне замедления темпов роста потребительского рынка.

	Существующие площади, Россия, тыс. кв. м	Существующие площади, Москва, тыс. кв. м	Объем ввода 2024, Москва, тыс. кв. м	Прогноз ввода 2025, Москва, тыс. кв. м	Объем площадей на этапе строительства, Москва, тыс. кв. м		
Склады Классы А, В	58 409	31 505	1 802	2 200	5 391		Начало цикла замедления темпа роста ставок
Офисы Классы Prime, А, В+, В-	30 075	20 694	567	964	2 564		Начало цикла ускорения темпа роста ставок
Торговые Центры Качественные объекты	26 180	6 572	123	200	750		Ставки продолжают снижение
Гостиницы* Данные представлены в тыс. номеров	158,3	30,0	0,6	0,8	4,5		Начало цикла замедления темпа роста ставок

Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.

Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости

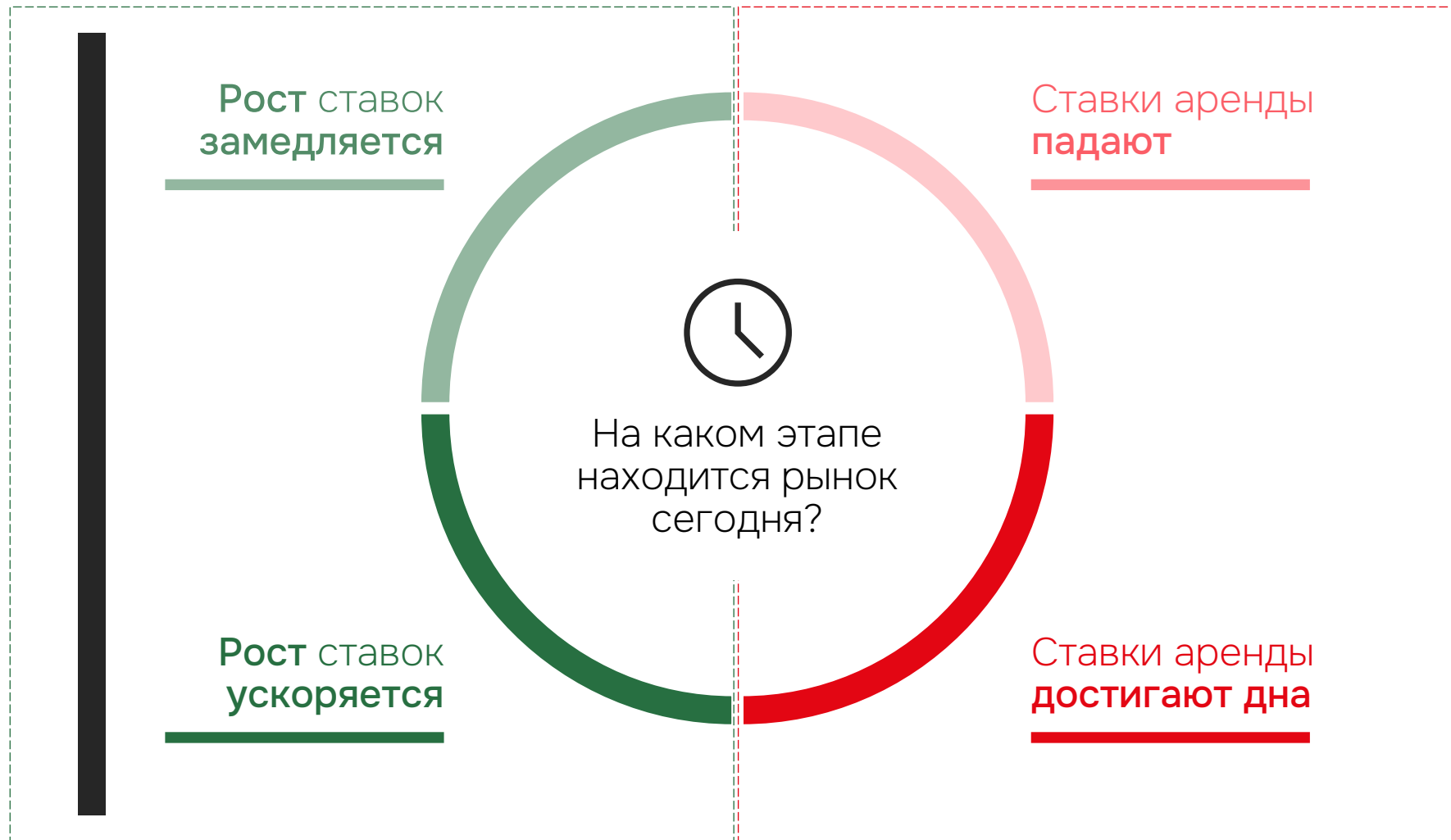
Внешний контекст >

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение

Рынок арендодателя



Рынок арендатора

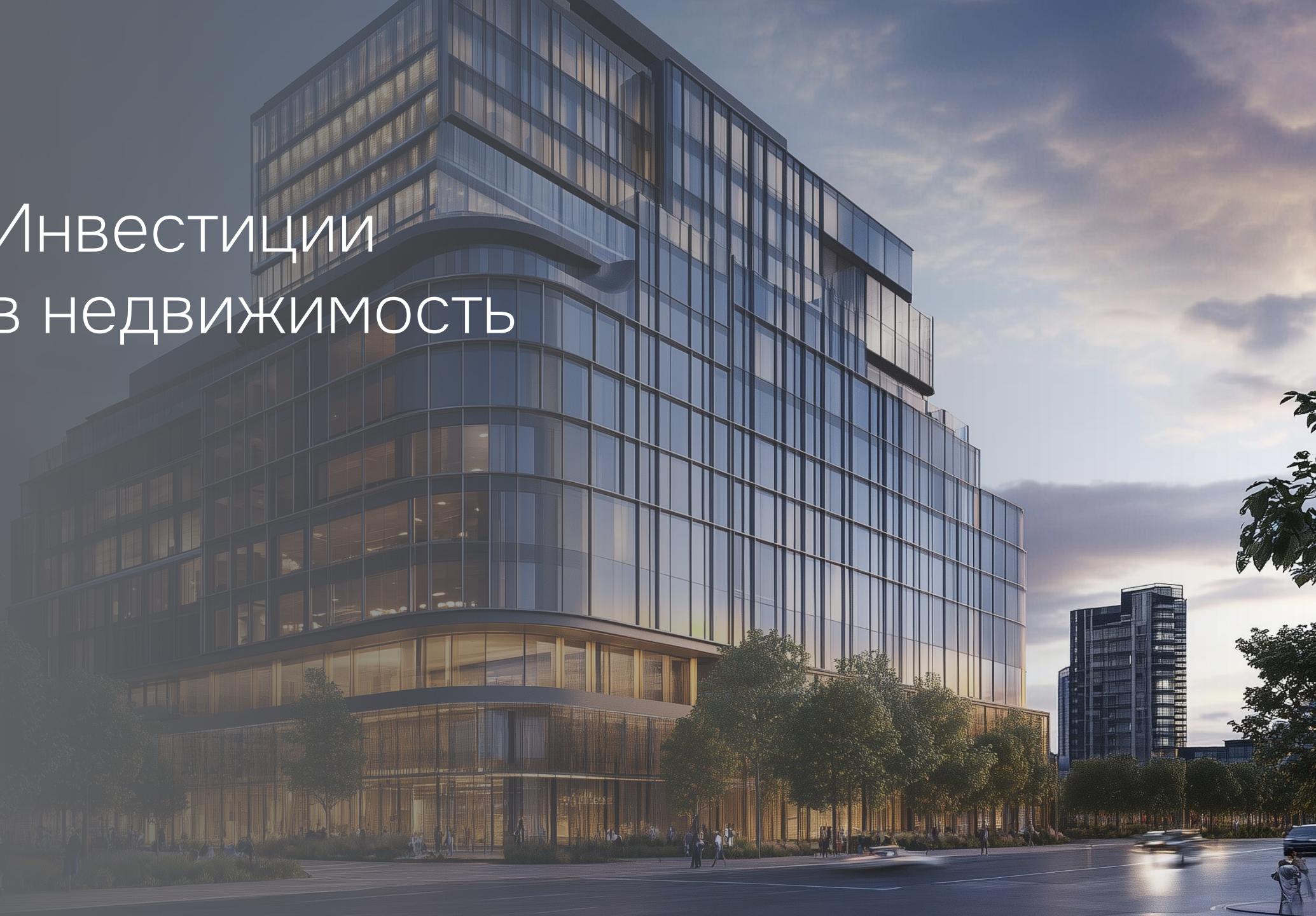
Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость >

Рынок ЗПИФ

Приложение

Инвестиции в недвижимость



Ключевые показатели

Объем транзакций

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение

Москва

891 млрд руб.
2024 г.

474 млрд руб.
IV квартал 2024 г.

Санкт-Петербург

172 млрд руб.
2024 г.

107 млрд руб.
IV квартал 2024 г.

Регионы РФ

86 млрд руб.
2024 г.

25 млрд руб.
IV квартал 2024 г.

Россия

1149 млрд руб.
2024 г.

+31% г/г

606 млрд руб.
IV квартал 2024 г.

+152% г/г

Ставки капитализации

Москва

Офисная недвижимость
11,0 – 12,5 %

Торговая недвижимость
11,75 – 13,0 %

Складская недвижимость
11,25 – 12,5 %

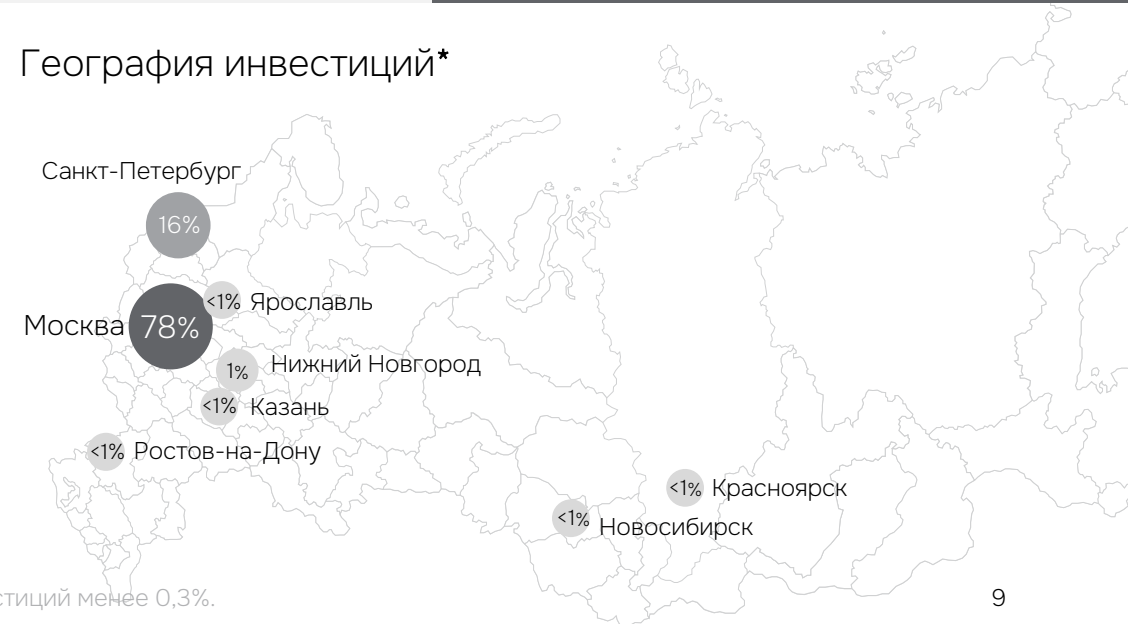
Санкт-Петербург

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 0,3%.

Новый исторический рекорд вложений

Пятый год подряд годовой показатель инвестиций в недвижимость России устанавливает новый рекорд. Так **совокупный объем вложений по итогам 2024 года превзошел отметку в 1 трлн руб. и превысил максимум 2023 года. Итоговое значение достигло 1 149 млрд руб.**, что на четверть выше результата предыдущего года.

Половина вложений (53%) пришлось на транзакции, закрытые в IV квартале. В октябре-декабре 2024 года был завершен ряд крупных сделок: компания «РЖД» приобрела офисные башни Moscow Towers, «Альфа-Банк» стала владельцем БЦ «Домников», Sezar Group приобрела два участка (№4 и 20) в Москва-Сити, а также портфель ГК «Инград» перешел девелоперу Sminex.

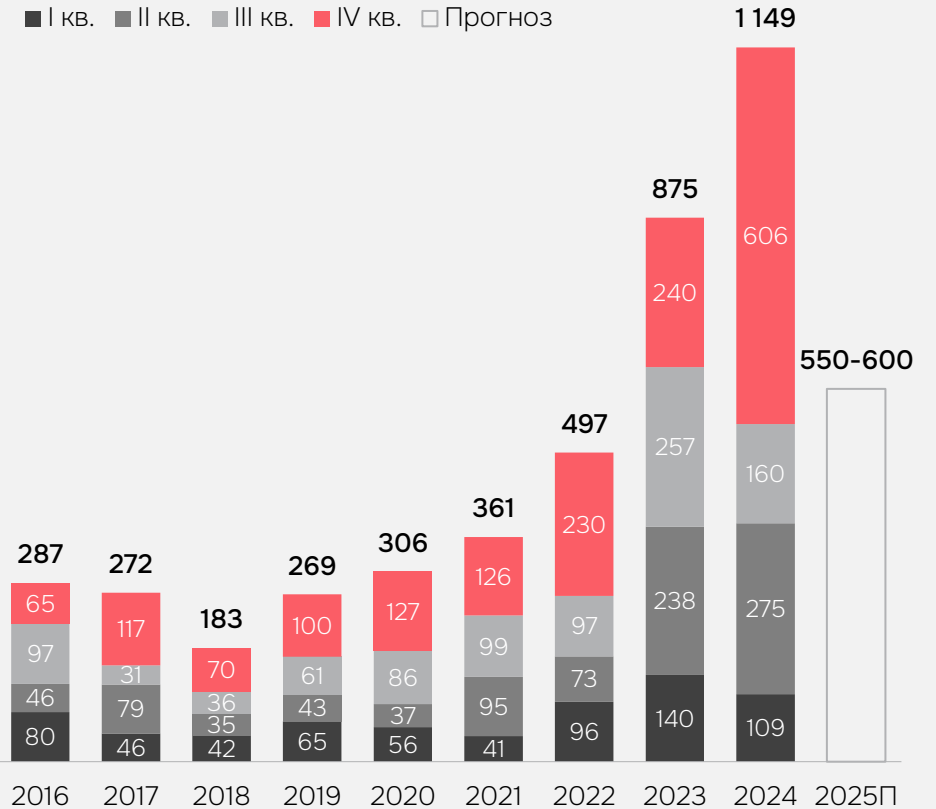
Более трети транзакций в 2024 году составили приобретения под собственные нужды компаний, **к классическим инвестиционным сделкам покупатели подходят с большей осторожностью.** Прошедший год стал периодом федеральных дотаций и большого профицита бюджета, однако уже сейчас большинство государственных структур сокращает свои инвестпрограммы. В 2025 году определяющими факторами для инвесторов останутся: уровень ключевой ставки ЦБ, растущая неопределенность бизнес-среды и сохраняющаяся геополитическая напряженность.

Прогноз на 2025 год

550–600 млрд руб.

Сохранение жесткой денежно-кредитной политики останется сдерживающим фактором для большинства инвестпроектов

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

Офисная
недвижимость

397 млрд руб. **+177% г/г**

49 сделок

Жилая
недвижимость

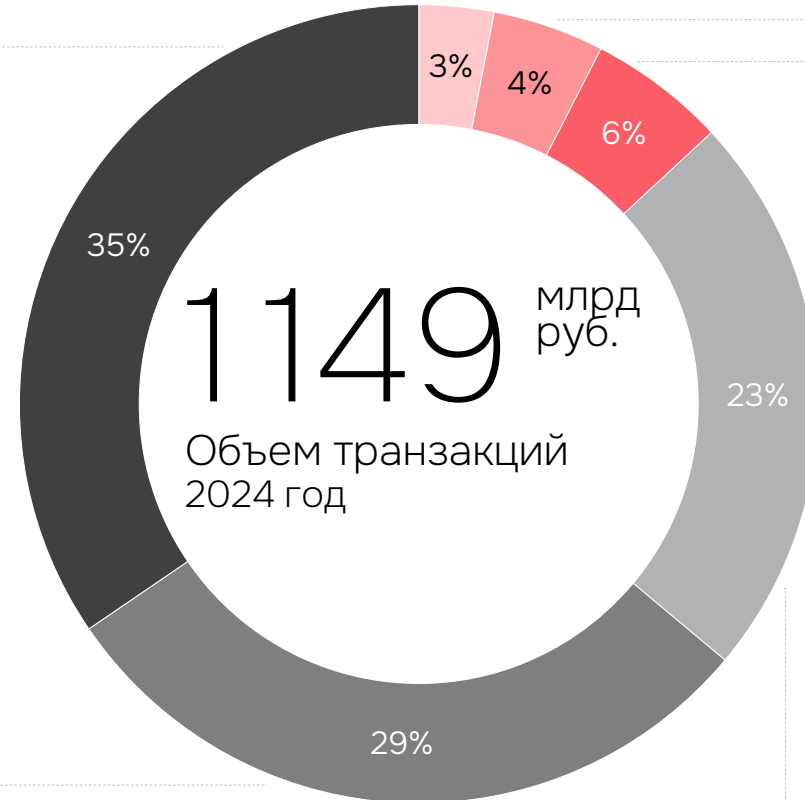
338 млрд руб. **+25% г/г**

85 сделок

Складская
недвижимость

264 млрд руб. **+302% г/г**

81 сделка



Гостиничная
недвижимость

35 млрд руб. **-35% г/г**

10 сделок

МФК

51 млрд руб.

6 сделок

Торговая
недвижимость

64 млрд руб. **-81% г/г**

23 сделки

Офисная недвижимость

Ключевые тенденции 2024 года

- Приобретение офисных объектов под собственные нужды
- Высокая активность со стороны государственных структур
- Строительство бизнес-центров на продажу и реализация площадей в нарезку

Офисный сегмент недвижимости по итогам 2024 года стал лидером в структуре инвестиций. Общий объем вложений стал максимальным за всю историю наблюдений и достиг 397 млрд руб., что в 2,8 раза превышает прошлогодний результат.

Новый максимум объема вложений обеспечен, в первую очередь, закрытием крупнейшей за всю историю рынка недвижимости сделки (49% от годового результата) – компания «РЖД» приобрела офисные башни Moscow Towers в Москва-сити под размещение штаб-квартиры.

В прошедшем году более 80% транзакций составили приобретения под собственные нужды компаний, покупателями выступили «Банк России», «Альфа-Банк», «Петрович», «Интер-РАО». Для сравнения, еще 2 года назад на подобные сделки приходилось лишь четверть инвестиций. К классическим инвестиционным проектам покупатели напротив относятся с большой осторожностью, а из-за высокой стоимости банковского финансирования – все чаще рассматривают приобретения на собственный капитал.

В 2024 году новый максимум установлен и в сегменте покупок офисных объектов в нарезку с чеком до 500 млн рублей*. За год было реализовано 236 тыс. кв. м в строящихся зданиях, что на 53% выше значения в 2023 году, а общий объем инвестиций составил около 80 млрд руб.

*Не учитывается в общем объеме инвестиционных вложений.



БЦ Moscow Towers
Москва



БЦ Slava
Москва



БЦ «Метрополис»
Москва

350 тыс. кв. м

193 млрд руб.

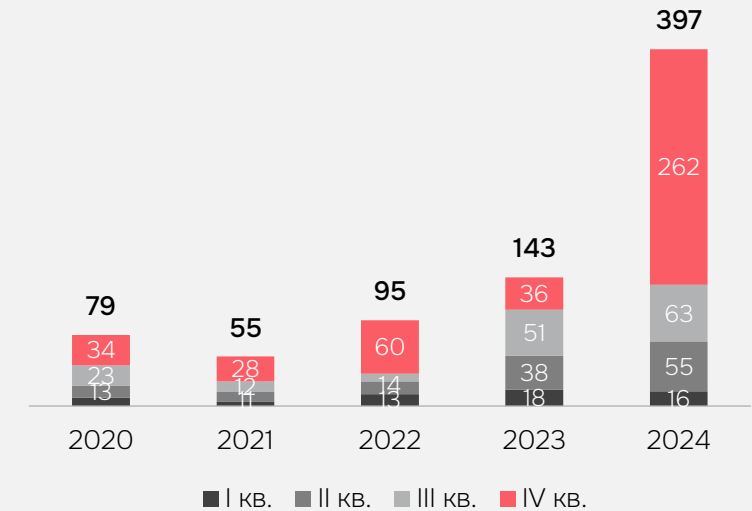
144 тыс. кв. м

50-55 млрд руб.

110 тыс. кв. м

35-40 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Жилая недвижимость

Ключевые тенденции 2024 года

- Оптимизация девелоперами земельного банка на фоне роста ставок по кредитам и высокой стоимости финансирования
- Развитие рынка за счет программ КРТ и МПТ
- Экспансия региональных девелоперов на рынок Москвы

Несмотря на завершение программ льготного кредитования, объем вложений в **сегмент жилой недвижимости продолжает ежегодный рост. По итогам 2024 года объем вложений составил 338 млрд руб.**, что на 25% выше значения показателя предыдущего года, а количество крупных транзакций (более 10 млрд руб.), увеличилось в 2 раза г/г. В IV квартале традиционно был закрыт наибольший объем сделок – 49% от годового значения.

Наиболее активно свои портфели в прошедшем года пополняли компании: Sminex, «Брусника», BMS Development Group, Dogma, «Страна Девелопмент», Setl Group. Высокая активность наблюдалась со стороны региональных застройщиков и компаний, находящихся в активной фазе развития. **На фоне роста ставок по кредитам и высокой стоимости финансирования, девелоперы начали оптимизировать земельный банк.** Крупные застройщики все чаще привлекают соинвесторов на крупные знаковые проекты в Москве и Санкт-Петербурге, либо продают проекты с уже согласованными ТЭПами. Данный тренд будет доминировать на рынке и в 2025 году.

В 2025 также продолжится развитие рынка за счет программ КРТ и МПТ. Правительство реализует данные механизмы для развития неэффективно используемых промышленных зон города и его децентрализации за счет строительства новых качественных инфраструктурных объектов, что является точкой приложения капитала девелоперов.



Портфель участков и проектов ГК «Инград»
Москва



15,6 га



35-40 млрд руб.

ТПУ «Минская»
Москва

7,9 га

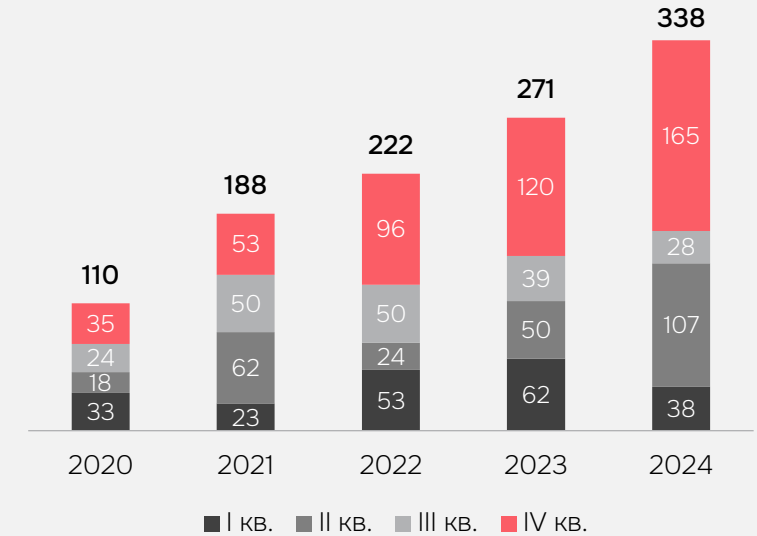
26,6 млрд руб.

Участок на ул. Лебедянская
Москва

27,3 га

25-30 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Складская недвижимость

Ключевые тенденции 2024 года

- Складской сегмент является привлекательным защитным инструментом альтернативных инвестиций
- Приобретение объектов в состав активов ЗПИФ
- Интерес инвесторов к развивающимся форматам складской недвижимости – Light Industrial, дата-центры

Объем инвестиций в складскую недвижимость в 2024 году достиг **264 млрд руб.**, что в 4 раза превысило результат 2023 года и стало максимальным за всю историю наблюдений. Кратный прирост показателя отмечен как среди инвестиционных сделок (+280% г/г), так и приобретений под собственные нужды (+770% г/г).

Для инвесторов складской сегмент выступает привлекательным защитным инструментом альтернативных вложений. Так, постоянный рост стоимости актива, высокий спрос и увеличение арендного потока ввиду ежегодной индексации ставок аренды позволяют получать стабильный доход.

В 2024 году продолжил развитие **тренд по приобретению объектов в состав ЗПИФ**. На подобные транзакции пришлось **43% от всех вложений**, а совокупно было куплено 1,5 млн кв. м (+236% г/г). Свой портфель активов дополнили компании «Современные фонды недвижимости», Central Properties, «Альфа-Капитал» и «Сбережения Плюс».

Активное развитие онлайн-торговли, изменение цепочек поставок, выход на рынок новых брендов уже второй год подряд формируют повышенный спрос на складские площади. И в связи с растущими ставками аренды (+44% г/г), **товаропроводящие компании рассматривают для себя вложения в собственную инфраструктуру и отдают предпочтение покупке объектов.**



ЦОД «Медведково»
Москва



25,4 тыс. кв. м



21,9 млрд руб.

НК Парк МКАД-М4
Москва

129 тыс. кв. м

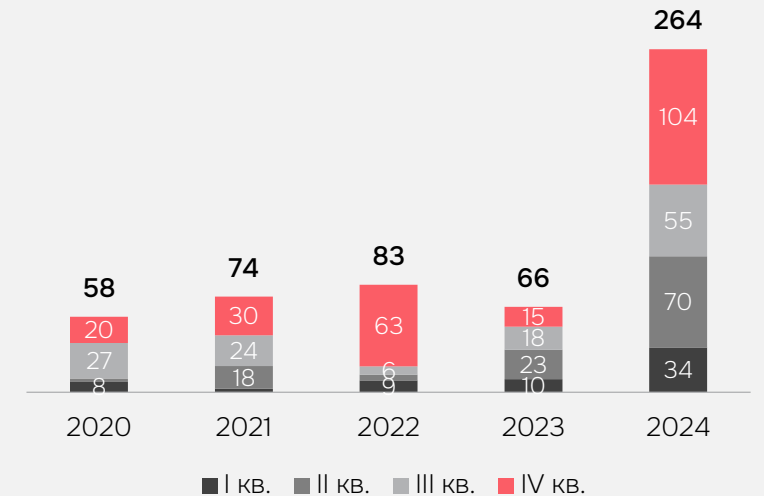
14-15 млрд руб.

OZON Обухово
Москва

151 тыс. кв. м

12-12,5 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Торговая недвижимость

Ключевые тенденции 2024 года

- Годовой результат вложений превосходит среднерыночные показатели за предыдущие 10 лет (за исключением 2023 года)
- Продажа активов из портфелей иностранных собственников
- Региональные объекты доминируют в структуре сделок

Годовой объем вложений в торговую недвижимость составил 64 млрд руб., что более чем в 5 раз ниже результата 2023 года. Снижение показателя обусловлено высокой базой. При этом значение **на 20% выше среднего результата за предыдущие 10 лет.**

Треть инвестиций в 2024 году обеспечены сделками по продаже активов иностранными собственниками – было закрыто 4 транзакции. Из локальных проектов вышли компании: Ceetrus, Selgros, Mirland Development и SRV, для большинства из них проданные здания являлись последними активами в России. Стоит отметить, что переговоры о реализации практически всех активов были начаты еще в 2023 году, однако завершение было достигнуто только в IV квартале 2024. Учитывая длительность транзакционных процессов, закрытие ряда новых сделок мы ожидаем уже в 2025 году.

Региональные объекты продолжают доминировать в структуре сделок. Ввиду дефицита ликвидного предложения в столице фокус инвесторов меняется. Так по итогам 2024 года, на такие транзакции пришлось 60% вложений – для сравнения, в предыдущем году, когда был реализован портфель из 14 ТРЦ «МЕГА», расположенных в 11 городах России, показатель составлял 44%.



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.

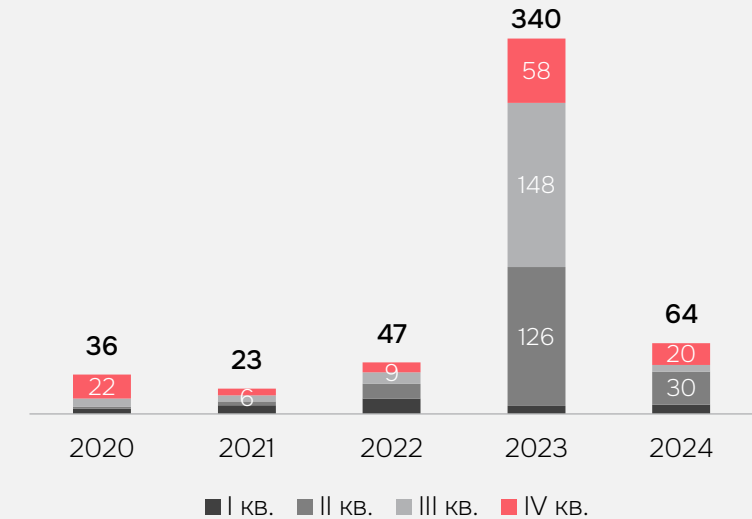
21 рынок компании «Синдика»

Москва, регионы

248 тыс. кв. м

6-6,5 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Гостиничная недвижимость

Ключевые тенденции 2024 года

- Колоссальный рост вложений в девелопмент новых объектов
- Среди готовых объектов фокус инвесторов направлен на гостиницы в Подмоскowie и регионах РФ
- Туризм и гостеприимство – один из ключевых национальных проектов, который обеспечит значительный приток бюджетных средств в сегмент

Сегмент гостиничной недвижимости в 2024 году продемонстрировал отрицательную динамику объема инвестиций по сравнению предыдущим рекордным годом. Причина снижения, как и в торговом сегменте – эффект высокой базы и рекордно высокий объем вложений в 2023 году ввиду закрытия уникальных сделок с иностранными продавцами. **Сумма транзакций составила 35 млрд руб.**, что является максимумом среди предыдущих значений за последние годы (до 2023 года).

В IV квартале 2024 года была закрыта одна из крупнейших за всю историю рынка сделок по продаже отеля Four Seasons Lion Palace St. Petersburg 5*, на которую пришлось около половины годового объема вложений. Помимо вышеназванного проекта **фокус инвесторов с прошедшем году был сконцентрирован на региональных объектах и гостиницах в Московской области.**

Со стороны государства продолжается активная поддержка отрасли, которая способствует колоссальному росту вложений в девелопмент. В декабре 2024 года стартовал 4-й этап отбора проектов в рамках программы льготного кредитования по Постановлению Правительства РФ №141. Так, с 2021 года совокупно законтрактовано 239 проектов на 51,3 тыс. номеров, а объем выданных кредитов составил 789 млрд руб.



Four Seasons
Lion Palace 5*
Санкт-Петербург



183 номера



16-20 млрд руб.

Проект гостиницы на
Марсовом Поле
Санкт-Петербург

169 номеров

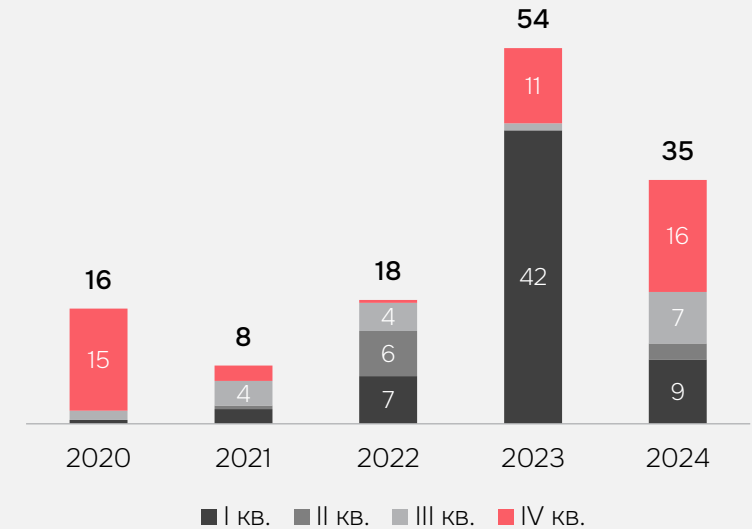
4-5 млрд руб.

Империял Парк
Отель&SPA 5*
Москва

139 номеров

3,6 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Исход иностранных инвесторов замедляется

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость



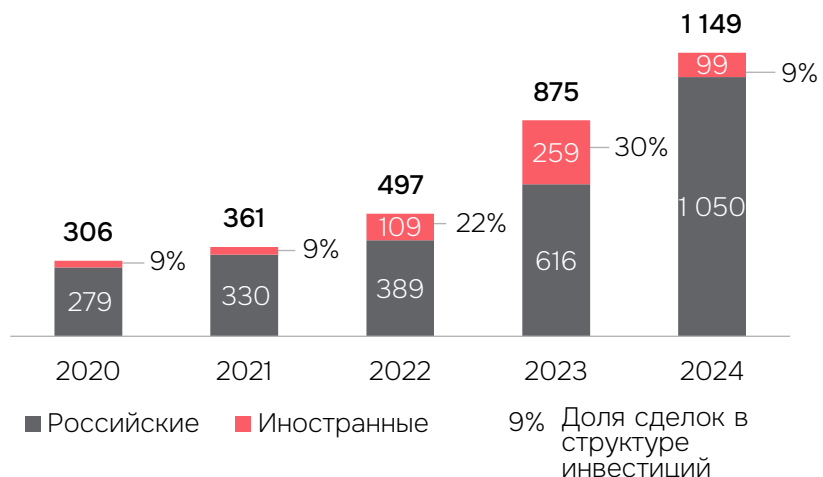
Рынок ЗПИФ

Приложение

Рост продаж объектов недвижимости, которыми ранее владели иностранные собственники, начался в 2022 году, ввиду изменения геополитической ситуации. В настоящее время на рынке остаются единичные компании, которые продолжают вести бизнес в России, большинство игроков приняли решение о выходе из локальных объектов.

В 2024 году было заключено 18 сделок с объектами от иностранных собственников, совокупным объемом 99 млрд руб. Продавцами объектов выступили: PPF Group, Ceetrus, Ingka Group, Warimpex, JetBrains, Selgros, SRV, Raven Property Group. В структуре инвестиций подобные сделки составили 9%. Для сравнения, в 2023 году значение достигало 30%, в 2022 году – 22%. Закрытие ряда сделок ожидается и в 2025 году, однако явление уже не будет носить массовый характер.

Динамика объема инвестиций по стране продавца, млрд руб.



Крупнейшие сделки по продаже иностранными собственниками российских активов в 2024 году



БЦ «Метрополис»

110 тыс. кв. м / 35-40 млрд руб.
Москва
Кама Капитал



3 ТЦ «Акварель», ТЦ «Тройка», прикассовые зоны «Ашан»

150 тыс. кв. м / 10-12 млрд руб.
Москва, регионы
Кама Капитал



МФК «Аэропорт-сити»

100 тыс. кв. м / 7-8,5 млрд руб.
Санкт-Петербург
Совинком Инвест



БЦ Space

72,6 тыс. кв. м / Конфиденциально
Санкт-Петербург
Петрович
Консультант сделки – IBC Real Estate

Крупнейшие сделки

Топ-10 крупнейших инвестиционных сделок в 2024 году

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость



Рынок ЗПИФ

Приложение



Портфель ЗУ ГК «Инград»
15,6 тыс. га / 35-40 млрд руб.
Москва
Sminex



ЗУ на ул. Лебедянская
27,3 га / 25-30 млрд руб.
Москва
Брусника



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



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



БЦ Moscow Towers
350 тыс. кв. м / 193 млрд руб.
Москва
РЖД



БЦ «Домников»
127 тыс. кв. м / 27-30 млрд руб.
Москва
Альфа-Банк



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



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



ЗУ №4 и №20 «Москва-Сити»
0,3 га и 0,4 га / 25-30 млрд руб.
Москва
Sezar Group



ЗУ на ул. Стройкомбината и Амурская ул.
10 га и 5,6 га / 20-24 млрд руб.
Москва
Мангазея

Рынок коллективных инвестиций

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ



Приложение

Возрастающий уровень доходов и накоплений стимулирует население и организации к поиску альтернативных инструментов сбережений. Одним из таких инструментов является рынок коллективных инвестиций, в частности, ЗПИФ.

Согласно данным Банка России, на конец октября 2024 года **совокупная стоимость активов в составе ЗПИФ достигла 17,0 трлн руб.,** увеличившись с начала года на 4,3 трлн руб. (+34,4%).

Недвижимость продолжает оставаться надежным защитным активом, обеспечивающим сохранение капитала даже в условиях экономической неопределенности. Именно поэтому ЗПИФ недвижимости остаются одним из самых привлекательных и востребованных инструментов для инвестиций на рынке коллективных вложений.

По данным ЦБ РФ, на 31.10.2024 **стоимость недвижимости в составе активов ЗПИФ составила 2,1 трлн руб.,** увеличившись с начала года на 0,3 трлн руб. (+19,1%). Рост стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости и увеличение числа пайщиков подтверждают устойчивую популярность данного инструмента среди частных и институциональных инвесторов.

Денежный агрегат М2

Источник: Банк России.
Данные от 01.12.2024 г.

111,0 трлн
руб.

Объем денежного агрегата

12,8 %

Прирост показателя
с начала года

Кредитование является
ключевым драйвером
роста денежной массы



Депозиты населения

Источник: Банк России.
Данные от 01.12.2024 г.

52,8 трлн
руб.

Денежные средства
населения на переводных
и срочных депозитах

21,6 %

Прирост показателя
с начала года

Вклады – основной
инструмент
сбережений населения

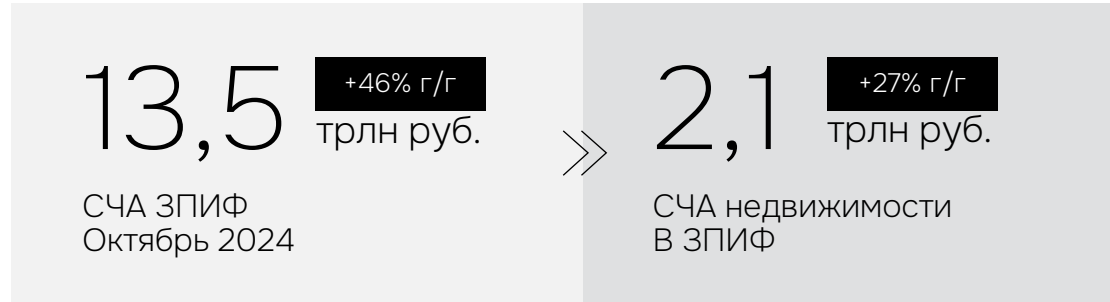
Рыночные и кэптивные ЗПИФ недвижимости

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение



Динамика СЧА ЗПИФ недвижимости по доступности паев для инвестора, млрд руб.



Узнать больше о недвижимости в ЗПИФ
России в новом отчете



Сегмент ЗПИФ недвижимости в последние годы демонстрирует устойчивый рост СЧА на уровне 15-30% в год.

Доминирующую часть рынка продолжают занимать кэптивные ЗПИФ, на долю которых приходится 78% общего объема СЧА по состоянию на 31.10.2024. Подобные фонды являются основным инструментом для структурирования корпоративных активов.

В то же время рыночные ЗПИФ становятся все более популярными среди частных инвесторов благодаря низкому порогу входа. На конец октября 2024 года совокупная СЧА рыночных* фондов достигла 478 млрд руб., увеличившись на треть с начала года. Основные причины прироста показателя – приобретение новых активов управляющими компаниями, рост стоимости объектов, уже находящихся в фондах и снижение кредитного плеча по отдельным объектам.

В 2024 году УК сохраняли высокую активность по приобретению новых объектов даже на фоне высокой ключевой ставки, в ожидании ее снижения и возвращения инвесторов с депозитов к альтернативным инструментам. В 2025 году продолжится дальнейший приток средств в рыночные ЗПИФ за счет завершения крупных сделок и создания новых фондов с уже приобретенными УК объектами.

Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ.
Данные от 31.10.2024 г.

*СЧА рыночных ЗПИФ недвижимости указана по действующим фондам на 31.10.2024, исключая фонды на стадии прекращения и не учитывая земельные участки и вспомогательные объекты. Рыночные ЗПИФ недвижимости включают в свой состав более 20 пайщиков и открыты для свободного приобретения.

Недвижимость в ЗПИФ

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

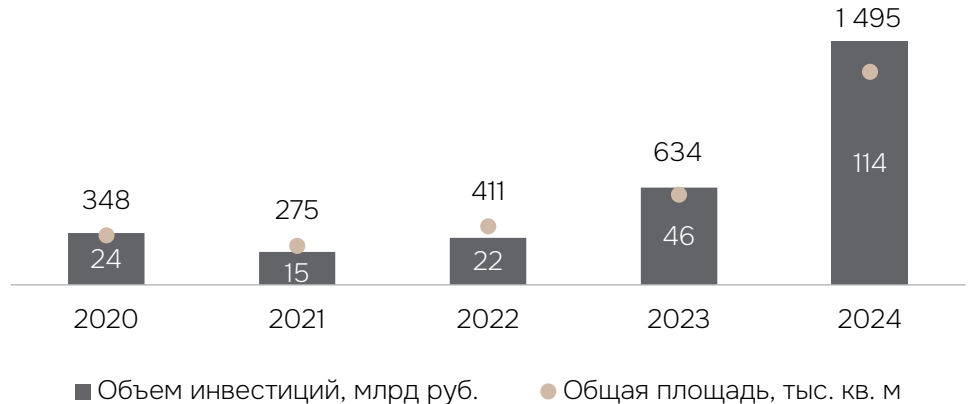


Приложение

Рост интереса к ЗПИФ недвижимости стимулирует управляющие компании активно расширять свои портфели за счет приобретения новых объектов. **В 2024 году УК суммарно приобрели 24 объект коммерческой недвижимости общей площадью около 1,5 млн кв. м, а совокупный объем вложений достиг 114 млрд руб.** Этот результат в 2,5 раза превышает показатели 2023 года как по объему вложенных инвестиций, так и по приобретенным площадям. Наиболее активными покупателями недвижимость стали такие компании, как «Современные фонды недвижимости», Central Properties и «Альфа-Капитал».

Складская недвижимость остается лидером среди приобретаемых активов. В 2024 году УК было приобретено 19 новых объектов. Такой выбор объясняется устойчивым спросом и высокими темпами роста арендной доходности в складском сегменте.

Динамика инвестиций в недвижимость в составе активов ЗПИФ и совокупной площади купленных объектов, млрд руб. и тыс. кв. м



Крупнейшие сделки по покупке объектов в состав ЗПИФ в 2024 году



NK Парк МКАД-М4

129 тыс. кв. м / 14-15 млрд руб.

Москва

Современные фонды недвижимости



OZON Обухово

151 тыс. кв. м / 12-12,5 млрд руб.

Москва

Современные фонды недвижимости



OZON Нижний Новгород

149 тыс. кв. м / 10-11 млрд руб.

Нижний Новгород

Central Properties



OZON Колпино

104 тыс. кв. м / 7,5-8 млрд руб.

Санкт-Петербург

Современные фонды недвижимости

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

Приложение



Приложение

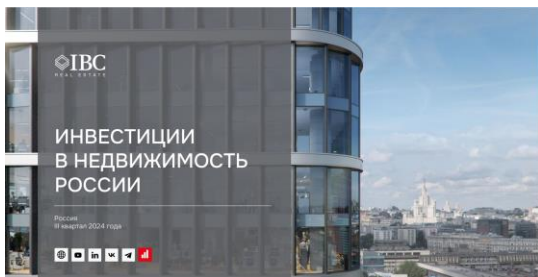
Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

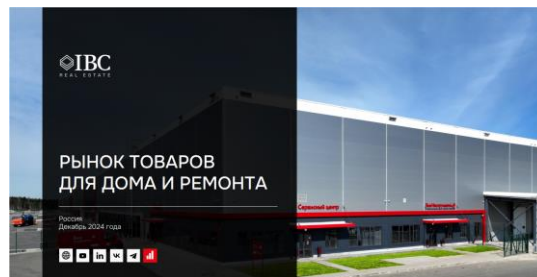
Инвестиции
в недвижимость

Рынок ЗПИФ

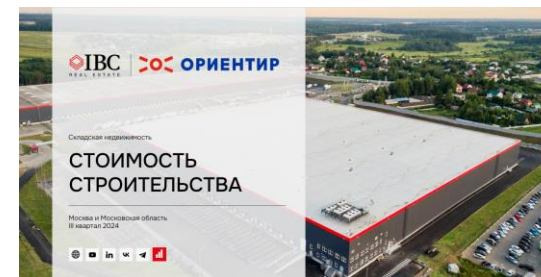
Приложение



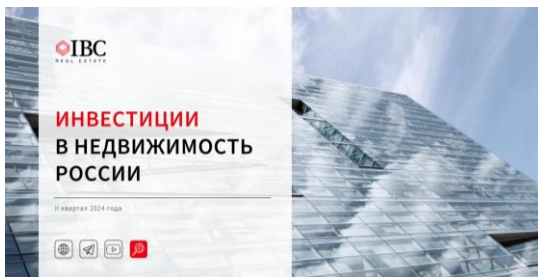
Инвестиции в недвижимость
III квартал 2024



Рынок товаров для дома и ремонта
Декабрь 2024



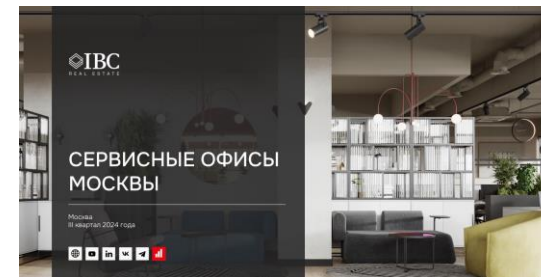
Стоимость строительства. Москва и МО
III квартал 2024



Инвестиции в недвижимость
II квартал 2024



Будущее торговой недвижимости России
Октябрь 2024



Сервисные офисы Москвы
III квартал 2024

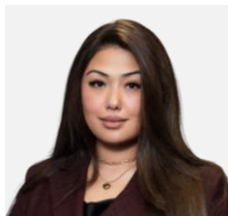


*Совершенство
в деталях*



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