



ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

I квартал 2024 года



Внешний контекст



Восстановление экономики продолжается

Итоги I квартала 2024 года

Внешний контекст >

Инвестиции в недвижимость

Приложение

Рост экономической активности в I квартале 2024 года ускорился после некоторого торможения в ноябре – декабре прошлого года. Основными драйверами роста остаются внутренний спрос и объем государственного заказа при сдержанной динамике экспорта.

Несмотря на замедление розничного кредитования и увеличение сбережений населения в банках, потребительская активность оставалась высокой. Она опирается на продолжающийся рост располагаемых доходов и высокую потребительскую уверенность в условиях острой конкуренции за работников.

Ужесточение денежно-кредитной политики в полной мере еще не отразилось на динамике потребительского спроса. Индексы потребительских настроений в феврале вновь обновили исторические максимумы, ввиду чего проинфляционные риски остаются высокими. Как результат, Банк России сохраняет ключевую ставку на уровне 16%, в очередной раз повышая прогноз среднего уровня КС на 2024-2025 гг., что может говорить о том, что снижение ставки начнется позднее и будет более плавным, чем ожидалось.

Источник: ЦБ РФ, Росстат

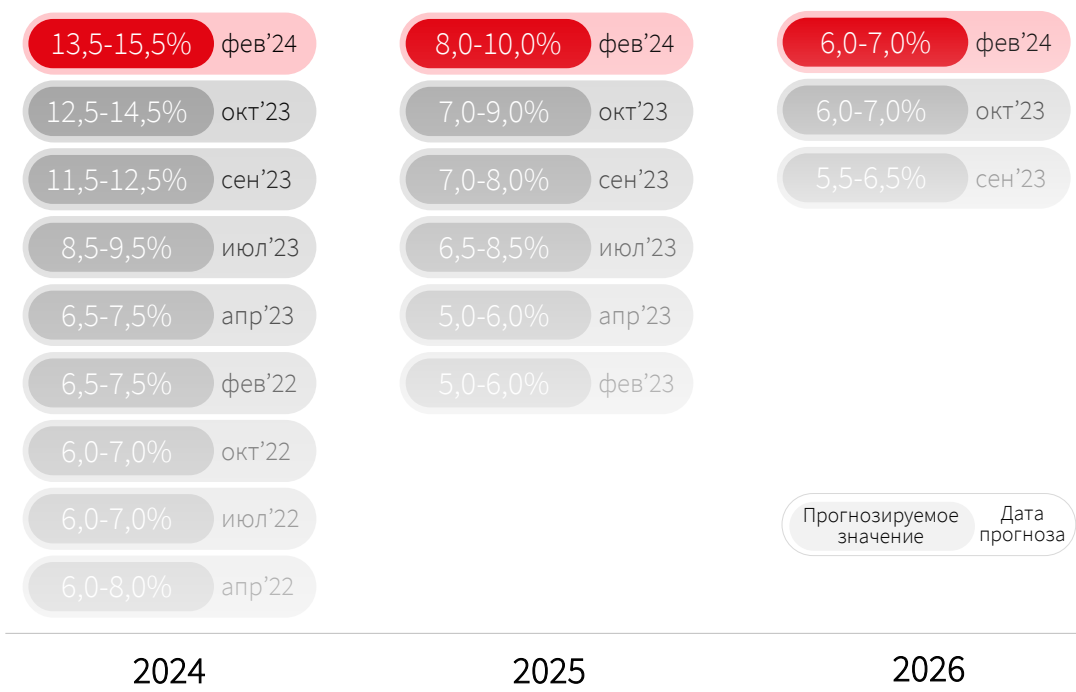
Банк России в очередной раз **повысил прогноз средней ключевой ставки** на 2024-2025 гг.



Снижение ставки начнется позднее и будет более плавным, чем ожидалось

Динамика пересмотра прогнозов ЦБ РФ по ключевой ставке

Индикатор прогнозируется в среднем за год, %



Внешний контекст

**Инвестиции в
недвижимость**



Ключевые
показатели

Интерес
инвесторов

Структура по
сегментам

Жилая
недвижимость

Офисная
недвижимость

Складская
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Торговая
недвижимость

Крупнейшие
сделки

Паевые фонды
России

Недвижимость в
ЗПИФ

Приложение

Инвестиции в недвижимость



Ключевые показатели

Итоги I квартала 2024 года

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Интерес инвесторов

Структура по сегментам

Жилая недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Гостиничная недвижимость

Торговая недвижимость

Крупнейшие сделки

Паевые фонды России

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение



Москва

65 млрд руб. объем транзакций

24 Количество транзакций

Санкт-Петербург

17 млрд руб. объем транзакций

7 Количество транзакций

Регионы РФ

5 млрд руб. объем транзакций

3 Количество транзакций

Россия

87 млрд руб. объем транзакций

34 Количество транзакций

-37% г/г

Ставки капитализации

Офисная недвижимость
10,5 – 12,0 %

Торговая недвижимость
11,25 – 12,5 %

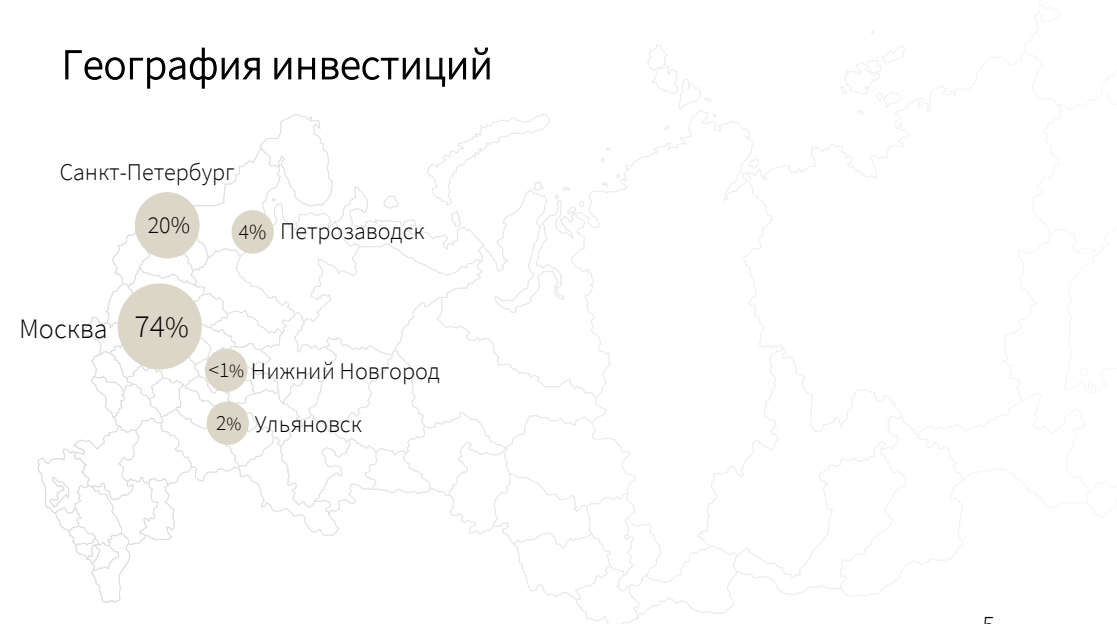
Складская недвижимость
11,0 – 12,25 %

Офисная недвижимость
11,0 – 12,5 %

Торговая недвижимость
11,75 – 13,0 %

Складская недвижимость
11,0 – 12,5 %

География инвестиций



Интерес инвесторов под давлением внешних факторов

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Интерес инвесторов

Структура по сегментам

Жилая недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Гостиничная недвижимость

Торговая недвижимость

Крупнейшие сделки

Паевые фонды России

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I квартала 2024 года составил 87 млрд рублей, что на 37% ниже результата за аналогичный период 2023 года и на 9% ниже показателя 2022 года.

Значительное сокращение вложений связано с несколькими факторами. В первую очередь, это **сохранение жесткой денежно-кредитной политики** с стороны ЦБ РФ. Данная тенденция является сдерживающей для большинства проектов. Вторым фактором снижения объема транзакций является **сокращение количества сделок по продаже иностранными инвесторами российских активов**. Если в 2022 и 2023 гг. на подобные транзакции пришлось 22% и 30% в общем объеме вложения соответственно, то в настоящий момент доля составляет только 5%.

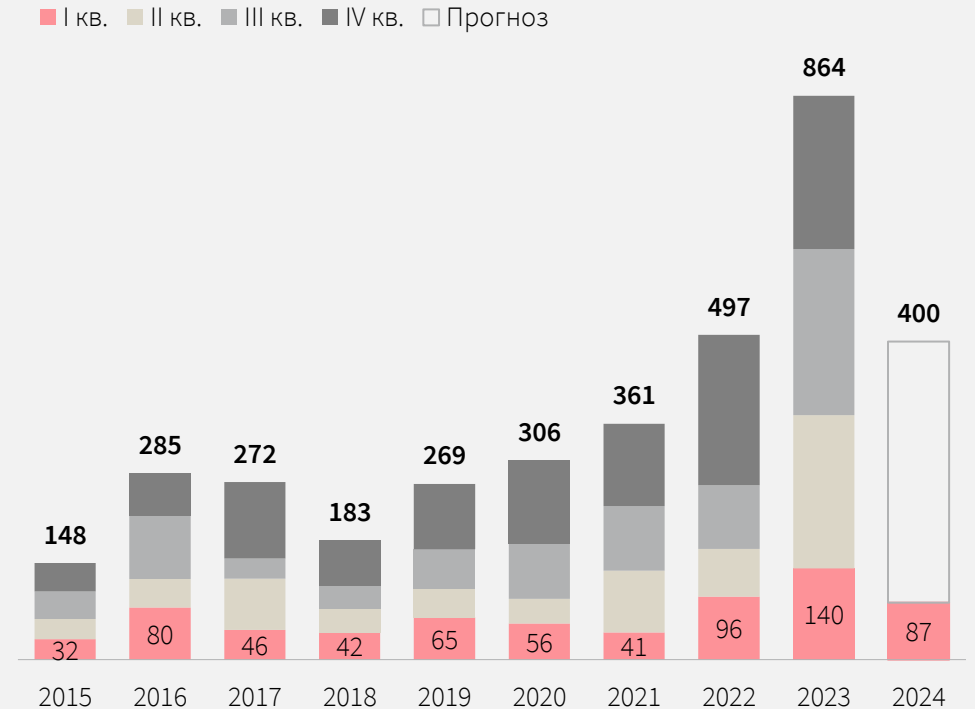
Несмотря на отрицательную динамику, стоит отметить, что **значение показателя за первые три месяца является максимальным в период с 2000 по 2021 гг.** Данный факт показывает, что интерес инвесторов к недвижимым активам по-прежнему остается высоким.

Прогноз

400-450 млрд руб.

Смягчение денежно-кредитной политики, ожидаемое во второй половине года, положительно скажется на настроениях инвесторов. По нашим прогнозам, годовой объем инвестиций в целом по России составит 400-450 млрд рублей

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



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

Структура инвестиций в недвижимость

Итоги I квартала 2024 года

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Интерес инвесторов

Структура по сегментам

Жилая недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Гостиничная недвижимость

Торговая недвижимость

Крупнейшие сделки

Паевые фонды России

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Фокус на встроенные помещения в Москве и ТЦ в регионах

Торговая недвижимость

8 млрд руб.
Объем транзакций

Наращивание сетевыми операторами портфелей

Гостиничная недвижимость

9 млрд руб.
Объем транзакций

Приобретение активов для включения в ЗПИФ

Складская недвижимость

16 млрд руб.
Объем транзакций

Жилая недвижимость

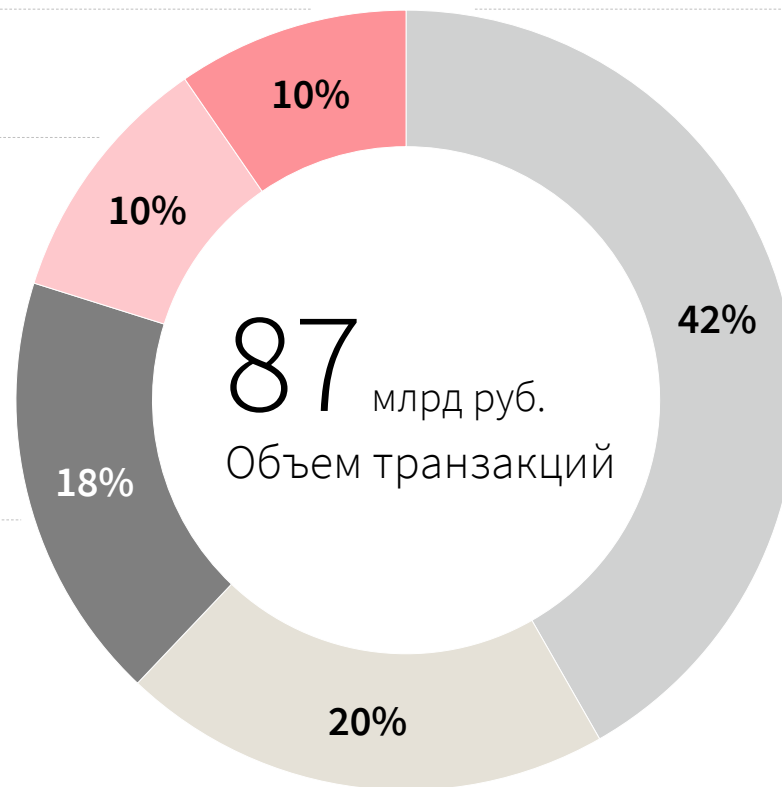
36 млрд руб.
Объем транзакций

Наращивание портфелей. Покупка участков на аукционах

Офисная недвижимость

18 млрд руб.
Объем транзакций

Продолжение тренда покупки офисных площадей под собственные нужды



Жилая недвижимость

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Интерес инвесторов

Структура по сегментам

Жилая недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Гостиничная недвижимость

Торговая недвижимость

Крупнейшие сделки

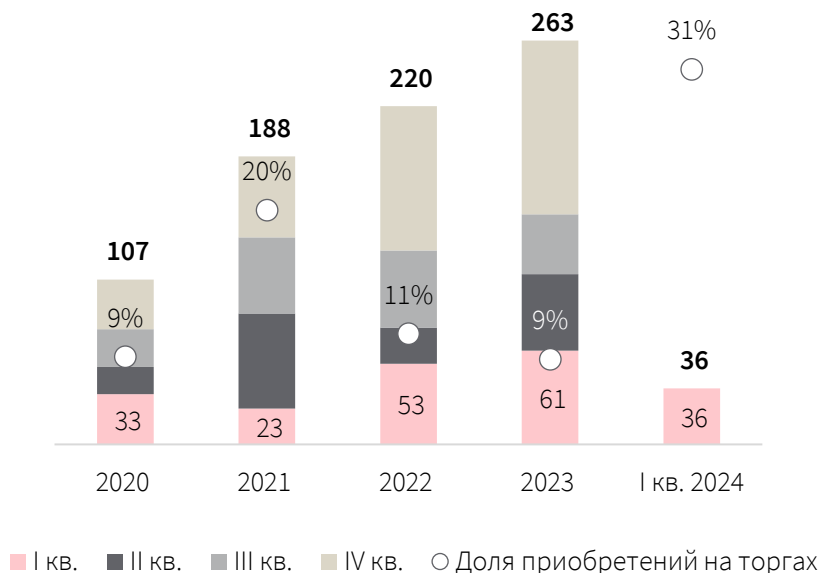
Паевые фонды России

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

ЗУ «Московский шелк» Москва	5,6 га	20-24 млрд руб.
ЗУ в АДЦ «Коммунарка» Москва	6,6 га	3,5 млрд руб.
Территория МЗЭМА Москва	15,8 га	2,7 млрд руб.


Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Сегмент жилой недвижимости по итогам I квартала 2024 года вновь **занял лидирующую позицию в структуре вложений** – 42% от общего объема транзакций. В абсолютных значениях **инвестиции составили 36,5 млрд руб.** 60% в общем объеме пришлось приобретение застройщиком Sminex территории офисного комплекса «Московский Шелк» с целью дальнейшего редевелопмента. Сделка вошла в топ-5 крупнейших (в денежном эквиваленте) на рынке жилого девелопмента.

Практически треть (31%) от совокупного квартального показателя пришлась на приобретение земельных участков на торгах. В среднесрочной перспективе на рынке жилого девелопмента будет наблюдаться тенденция **постепенного сокращения классических инвестиционных сделок** и **увеличение количества сделок** по продаже земельных активов **посредством механизма КРТ** как в Москве, так и в других регионах страны.

В целом в 2024 **не ожидается значительного снижения объема вложений.** Однако высокий уровень ключевой ставки и ужесточение условий ипотечного кредитования будут оказывать сдерживающий эффект на инвестиционную активность девелоперов.



Ключевые тренды

- Сокращение классических инвестиционных сделок
- Рост запросов на земельные активы со стороны региональных игроков
- Ужесточение условий льготной ипотеки и неопределенность в перспективе

Офисная недвижимость

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Интерес инвесторов

Структура по сегментам

Жилая недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Гостиничная недвижимость

Торговая недвижимость

Крупнейшие сделки

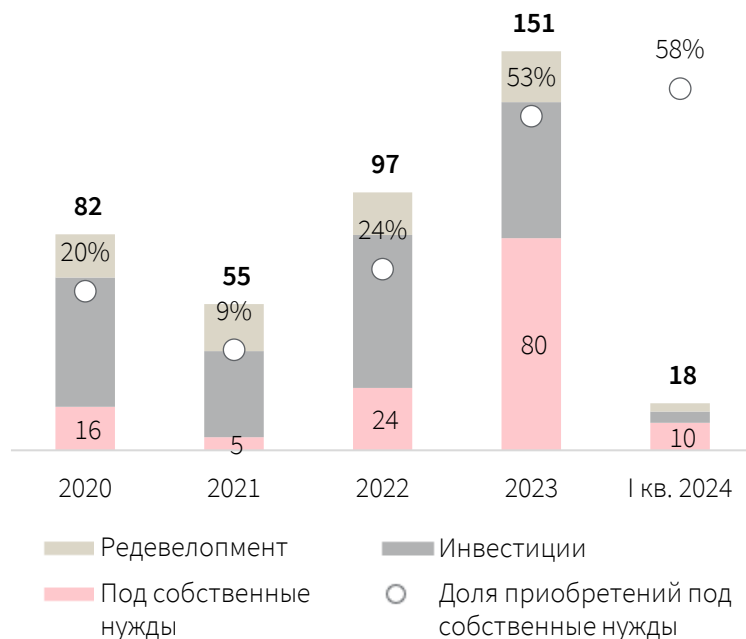
Паевые фонды России

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

	БЦ Space Санкт-Петербург	36,3 тыс. кв. м		Конфиденциально
	БЦ Renaissance Forum Санкт-Петербург	17,5 тыс. кв. м	2,7-2,9 млрд руб.	
	Штаб-квартира «Интеко» Москва	9,2 тыс. кв. м	2,2-2,8 млрд руб.	

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Сегмент офисной недвижимости в структуре инвестиций вернулся к показателям 2020-2022 гг., когда на его долю приходилось 20-25% вложений. **Совокупный объем вложений по итогам I квартала 2024 года составил 17,8 млрд руб.**, что сопоставимо с показателем I квартала 2023 года.

Тенденция по покупке офисных зданий под собственные нужды продолжилась и в 2024 году. **По итогам января-марта доля подобных сделок достигла 58%** (в 2023 году показатель составил 53%.) При этом, если в прошлом году основной объем приходился на компании с государственным финансированием, то в 2024 году практически все сделки были заключены с негосударственным сектором.

Необходимо отметить **еще один тренд – покупка офисных площадей частными инвесторами**. Он получил развитие ввиду изменения стратегии девелоперов к подходу реализации новых офисных зданий - продажа, преимущественно блоками и этажами. В 2023 году был зафиксирован рекордный показатель – 33 млрд руб.* – за 5 лет объем вложений увеличился более, чем в 10 раз. В 2024 году ожидается сохранение активности и интереса к данному виду вложений.



Ключевые тренды

- Покупка объектов под собственные нужды
- Активность со стороны коммерческих компаний
- Большинство новых офисных зданий строятся на продажу в нарезку

* Не учитывается в общем объеме инвестиционных вложений.

Складская недвижимость

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Интерес инвесторов

Структура по сегментам

Жилая недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Гостиничная недвижимость

Торговая недвижимость

Крупнейшие сделки

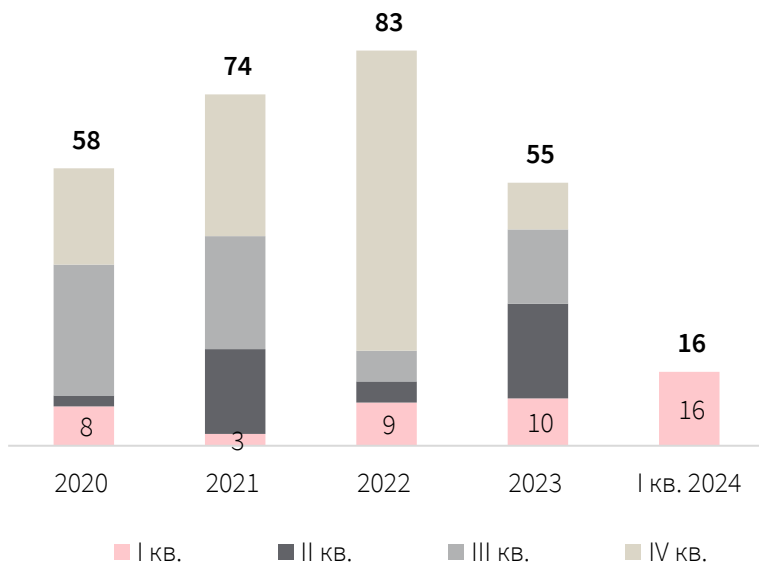
Паевые фонды России

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

	PNK Парк МКАД-М4 Москва	128 тыс. кв. м	14-16 млрд руб.
	ПСК компании «Метрострой» Санкт-Петербург	12,5 тыс. кв. м	0,52 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Несмотря на то, что в складском сегменте по итогам первых 3-х месяцев 2024 года было закрыто только 2 сделки, **совокупный объем вложений составил 15,5 млрд руб.**, что в 1,5 раза превышает сопоставимое значение 2023 года и является максимальным среди показателей января-марта.

Более 95% в объеме инвестиций составляет продажа объекта PNK Парк МКАД-М4.

Данная транзакция является одной из крупнейших не только в I квартале, но и в целом в складском сегменте за всю историю наблюдений. Объект был приобретен компанией «Современные Фонды Недвижимости» в состав ЗПИФ. Тенденция получила активное развитие еще 2020 году, а совокупно за 5 лет подобные транзакции составили более 70 млрд руб. Также стоит сказать, что в начале 2024 года УК «Альфа-Капитал» запустила новый продукт: первый фонд, который включает в себя объект формата Light Industrial.

Итоговое годовое значение может стать рекордно высоким. На складском рынке появляются новые инвестиционные продукты: в 2024 году ожидается завершение строительства около 1 млн кв. м BTS-объектов. Также в стадии переговоров находится ряд крупных сделок как с иностранными, так и с российскими владельцами.



Ключевые тренды

- Приобретение объектов в состав активов ЗПИФ
- Рост стоимости строительства и ставок аренды
- Ввод крупных BTS-объектов – новый качественный инвестиционных продукт

Гостиничная недвижимость

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Интерес инвесторов

Структура по сегментам

Жилая недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Гостиничная недвижимость

Торговая недвижимость

Крупнейшие сделки

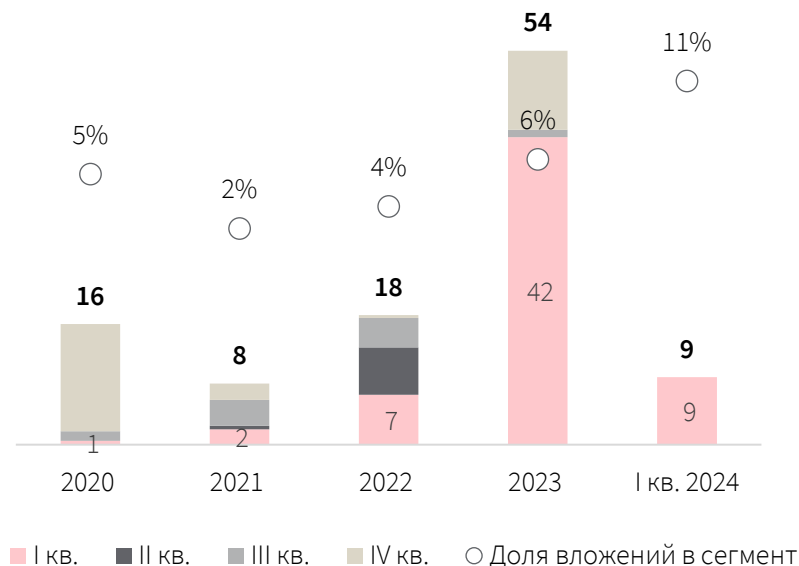
Паевые фонды России

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

	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.
	Аэропорт Москва	299 номеров	1,7	млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



В I квартале 2024 года **доля вложений в гостиничную недвижимость** в общем объеме инвестиций **достигла 11%**, что стало рекордным значением с с 2015 года. **Объем транзакций за январь-март составил 9,2 млрд руб.**, что в 10-летней перспективе также **является одним из наиболее высоких среди сопоставимых периодов**. За первые три месяца 2024 года было продано 4 объекта, 2 из которых были приобретены российскими гостиничными операторами с целью расширения портфеля. **Рост интереса инвесторов к гостиничным объектам связан в первую очередь с ростом внутреннего туризма.**

Минэкономразвития РФ к 2030 году планирует в 2 раза увеличить долю туризма в объеме ВВП – до 4,5%. В этой связи **государство создает условия и реализует различные меры поддержки для стимулирования развития отрасли**. Ключевым аспектом является увеличение предложения качественного номерного фонда. Основной драйвер стимулирования строительства – указанное Постановление Правительства РФ №141, согласно которому государство предоставляет возможность девелоперам получать льготное кредитование по ставке 7-8% годовых.



Ключевые тренды

- Активный рост внутреннего туризма и гостиничной отрасли
- Наращивание сетевыми гостиничными операторами портфелей
- Интерес застройщиков к государственным льготным программам

Торговая недвижимость

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Интерес инвесторов

Структура по сегментам

Жилая недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Гостиничная недвижимость

Торговая недвижимость

Крупнейшие сделки

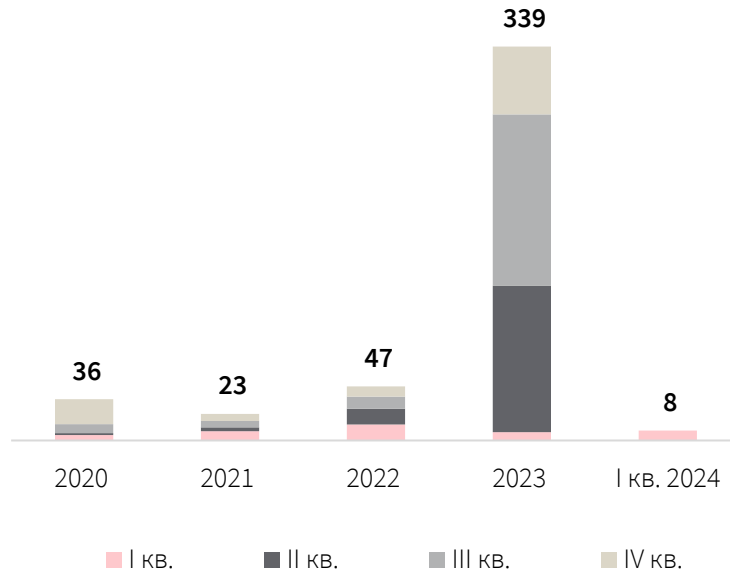
Паевые фонды России

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

	Коммерческие помещения в SKY View Москва	3,5 тыс. кв. м	2,6 млрд руб.
	ТЦ «Самолет» Ульяновск	18,2 тыс. кв. м	1,5 млрд руб.
	Торговые помещения «Лента» Москва	5,0 тыс. кв. м	0,4 млрд руб.

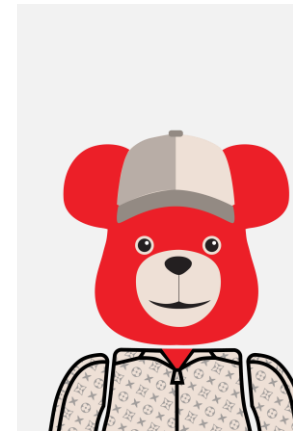
Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



После рекордного объема инвестиций, зафиксированного в 2023 году, **объем вложений в торговом сегменте** вернулся к среднестатистическим значениям и по итогам первых трех месяцев 2024 года **составил 8,4 млрд руб.** Среди сделок, закрытых в I квартале 49% вложений пришлось на объекты, приобретенные в состав активов ЗПИФ.

В структуре сделок торговый сегмент вновь занимает наименьшую долю. **Низкий показатель инвестиционной активности** в большей **степени связан с сезонным фактором**: в I квартале закрываются либо вынужденные транзакции, либо сделки, которые не успели состояться в предыдущем году.

Мы ожидаем, что ряд знаковых проектов рынок увидит во второй половине 2024 года. Во-первых, это будет продажа активов иностранных инвесторов – несколько сделок находится на высокой стадии завершения переговоров. Однако преобладание данной тенденции в структуре инвестиций не ожидается. Во-вторых, реализация большинства крупных активов традиционно приходится на III – IV кварталы.



Ключевые тренды

Стабилизация инвестиционной активности

Закрытие крупных проектов предполагается в конце года

Ожидается завершение ряда сделок по выходу иностранных инвесторов

Крупнейшие сделки

Топ-10 крупнейших инвестиционных сделок в I квартале 2024 года

Консультант сделки – IBC Real Estate



БЦ Space
36,3 млн кв. м / конфиденциально
Санкт-Петербург



Отель на Марсовом Поле
24,7 тыс. кв. м / 4-5 млрд руб.
Санкт-Петербург



ЗУ «Московский шелк»
5,6 га / 20-24 млрд руб.
Москва



СК РНК Парк МКАД-М4
128 тыс. кв. м / 14-16 млрд руб.
Москва



ЗУ в АДЦ «Коммунарка»
6,6 га / 3,5 млрд руб.
Москва



БЦ Renaissance Forum
17,5 тыс. кв. м / 2,7-2,9 млрд руб.
Санкт-Петербург



Территория МЗЭМА
15,8 га / 2,7 млрд руб.
Москва



Коммерческие помещения в SKY View
5,6 тыс. кв. м / 2,5-2,7 млрд руб.
Москва



Hilton Garden Inn Moscow New Riga
14,2 тыс. кв. м / 2,2-2,7 млрд руб.
Москва



Штаб-квартира «Интеко»
9,2 тыс. кв. м / 2,2-2,8 млрд руб.
Москва

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Интерес инвесторов

Структура по сегментам

Жилая недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Гостиничная недвижимость

Торговая недвижимость

Крупнейшие сделки

Паевые фонды России

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение



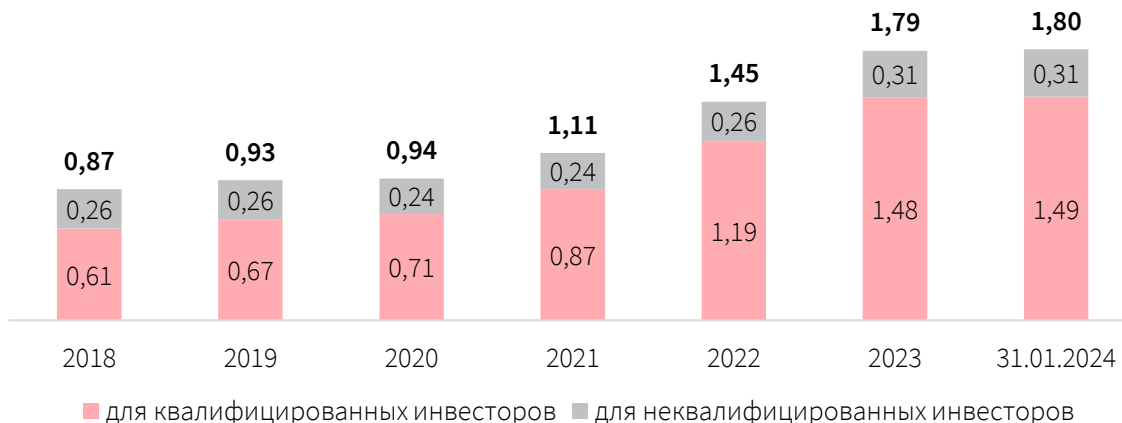
Паевые фонды в России

По данным Банка России в 2023 году был **зафиксирован абсолютный рекорд прироста стоимости активов в паевых инвестиционных фондах (ПИФ)** за весь период наблюдений – 62% или 5,4 трлн рублей в абсолютных значениях. В январе 2024 года тенденция продолжилась, а суммарный показатель стоимости чистых активов (СЧА) ПИФ достиг 12,6 трлн руб.

Доля недвижимого имущества в составе фондов, по данным ЦБ РФ, на 31.01.2024 **составила 14% или 1,8 трлн руб.** СЧА недвижимости второй год показывает стабильный прирост (+23% в 2023 г.), что говорит о сохраняющемся интересе со стороны инвесторов.

Основной объем недвижимых активов традиционно остается **сконцентрирован в фондах для квалифицированных инвесторов** – 83% против 17% для неквалифицированных инвесторов (для сравнения, в 2018 г. распределение составляло 70%/30%). При этом в 2023 году приток средств в фонды для неквалифицированных инвесторов оказался максимальным за всю историю наблюдений (более 50 млрд руб.), что говорит о росте популярности данного типа сбережения денежных средств среди населения.

Динамика прироста стоимости недвижимости в составе ЗПИФ, трлн руб.



Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Интерес инвесторов

Структура по сегментам

Жилая недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Гостиничная недвижимость

Торговая недвижимость

Крупнейшие сделки

Паевые фонды России



Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Денежный агрегат M2

99,4 трлн руб. 1,1 %

Объем денежного агрегата, на 1 марта 2024 г.

Прирост показателя к 1 января 2024 г.

Сохраняющиеся высокие темпы корпоративного кредитования поддерживают прирост денежного предложения

Источник: Банк России

Депозиты населения

48,4 трлн руб. 1,9 %

Объем денежного агрегата, на 1 марта 2024 г.

Прирост показателя к 1 января 2024 г.

Продолжился переток средств домашних хозяйств на срочные рублевые депозиты в условиях сохранения привлекательности сбережений на банковских вкладах при высоких процентных ставках

Источник: Банк России

Рынок недвижимости в ЗПИФ

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Интерес инвесторов

Структура по сегментам

Жилая недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Гостиничная недвижимость

Торговая недвижимость

Крупнейшие сделки

Паевые фонды России

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Фонды для **неквалифицированных** инвесторов

423 +13,5 млрд руб.
млрд руб.

СЧА ЗПИФ недвижимости (+ рентные)

162 -3 шт.

Количество ЗПИФ недвижимости(+ рентные)

Фонды для **квалифицированных** инвесторов

48 -0,35 млрд руб.
млрд руб.

СЧА ЗПИФ недвижимости

41 -1 шт.

Количество ЗПИФ недвижимости

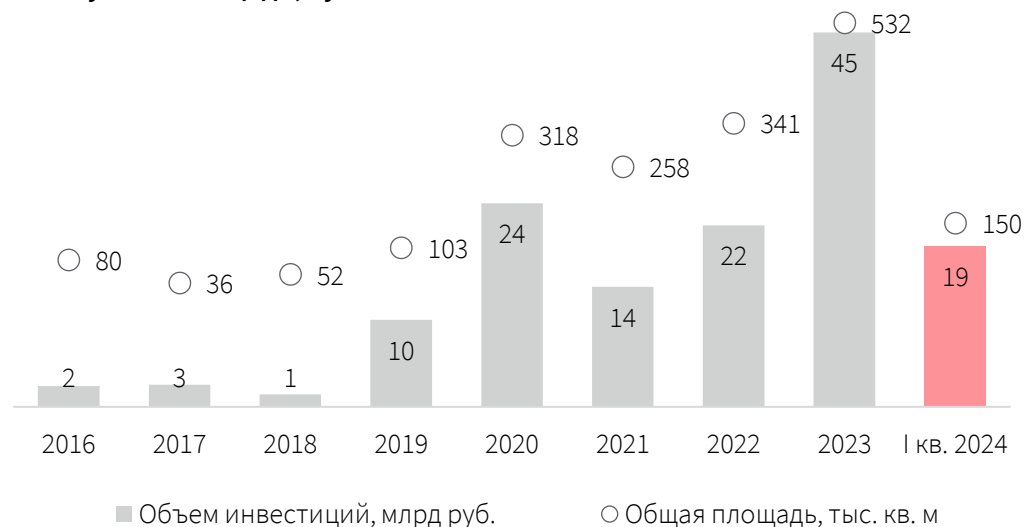
10 433 +140 млрд руб.
млрд руб.

СЧА комбинированных ЗПИФ

1 907 +13 шт.

Количество комбинированных ЗПИФ

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



В 2023 году на **рынке недвижимости России** был отмечен высокий интерес инвесторов **к покупке активов в состав ЗПИФ**, в начале 2024 года развитие тенденции продолжилось. По итогам I квартала совокупный объем подобных сделок составил **19 млрд руб.**, что сопоставимо с годовыми значениями 2020-2022 гг. УК «Современные фонды недвижимости» расширила портфель складским комплексом РНК Парк МКАД-М4, УК Aktivo выкупил ТЦ «Самолет» и структура, связанная с компанией «Ключ», приобрела коммерческие площади в апарт-комплексе Sky View.

Текущий объем вложений является весомым для трехмесячного отчетного периода. Доля сделок с активами, приобретенными в состав ЗПИФ, **достигла 22%** в общем объеме транзакций при среднестатистических значениях в 5-8%. Мы ожидаем, что на протяжении года управляющие компании, развивающие ЗПИФ недвижимости, продолжат демонстрировать повышенную активность, а объем транзакций может превысить рекордное значение 2023 года.



Приложение

Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

Инвестиции в
недвижимость

Приложение

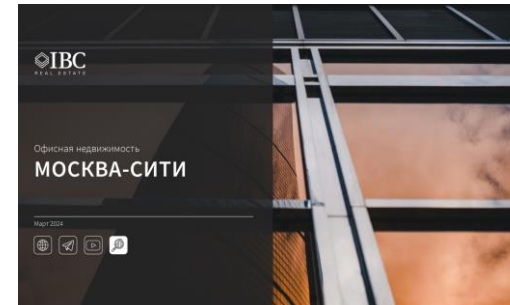
Изданные ранее
отчеты



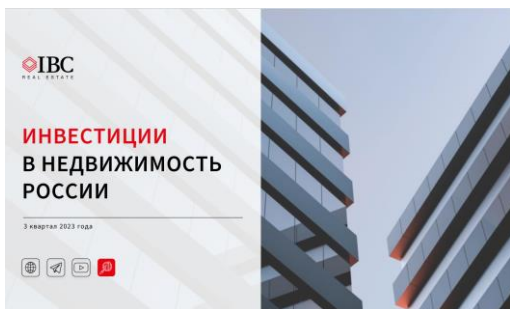
Инвестиции в недвижимость
IV квартал 2023



Инвестиции в Light Industrial
Март 2024



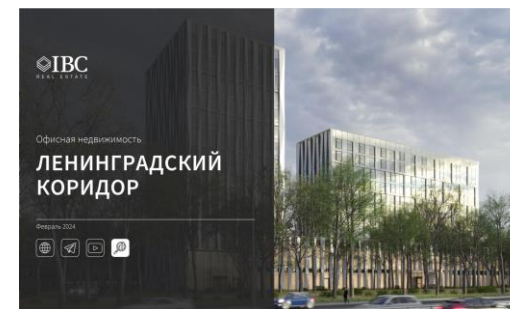
**Москва-Сити.
Офисная недвижимость**
Март 2024



Инвестиции в недвижимость
III квартал 2023



**Стоимость строительства.
Складская недвижимость**
IV квартал 2023



**Ленинградский коридор.
Офисная недвижимость**
Февраль 2024



Совершенство
в деталях



МИКАЭЛ КАЗАРЯН

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



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