



# ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

---

2 квартал 2023 года



# *Внешний контекст*

# Ускоренная адаптация экономики

Восстановление до докризисного уровня ожидается уже в 2024 году

## Внешний контекст >

Инвестиции в  
недвижимость

Приложение

Российская экономика продолжает восстанавливаться опережающими темпами. С апреля 2023 года внутренний спрос начал расширяться за счет роста потребительской активности и госсектора. Совокупный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению за январь-май составил **+0,7%** к аналогичному периоду прошлого года, преимущественно ввиду повышенной активности последних месяцев. Так, майский индикатор превысил докризисный уровень 2021 года на **1,8%**.

На рынке труда сохраняется дефицит кадров: уровень безработицы обновил исторический минимум в **3,2%**. С начала года в номинальном выражении заработная плата выросла на **+11,4%** г/г, а в реальном выражении наблюдается рост на **+4,2%** г/г.

Потребители перешли к реализации накопленного потенциала, что в значительной степени поддерживает экономическую активность. Дальнейший рост спроса упирается в ограничения со стороны предложения: предприятия при значительном росте загрузки испытывают кадровый голод.

Восстановление деловой активности наблюдается практически во всех отраслях, драйверами являются обрабатывающая промышленность (электрооборудование, компьютеры, электроника, оптика и прочее), металлургия, химическая промышленность, машиностроение и строительство.

На фоне позитивной динамики восстановление экономики до докризисного уровня 2021 года ожидается уже в будущем году.

Минэкономразвития повысило  
прогноз ВВП России в 2023 году  
с -2,9% до **+1,2%**

Свои ожидания улучшил и Банк России,  
верхняя граница в прогнозе которого лежит  
на уровне 2%

В 2024-2026 гг. регуляторы закладывают  
темпы роста в 2,0%-2,8%






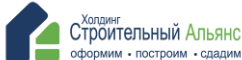




# ПМЭФ и рынок недвижимости

Ключевые соглашения, подписанные в рамках форума

Внешний контекст >

Инвестиции в недвижимость

Приложение

|  |   |
|--|---|
| <p>Три соглашения о новых девелоперских проектах в Тюмени, Ленинградской области и Башкирии</p>  | <p>Развитие территории "Кресты" в Санкт-Петербурге</p>                                 |
| <p>Строительство жилья и социальной инфраструктуры в Ленинградской области</p>                   | <p>Строительство РЦ для компании OZON в деревне Порошкино в Ленинградской области</p>  |
| <p>Строительство в Магадане и Южно-Сахалинске арендного жилья</p>                                | <p>Строительство Industrial City в Жуковском и Краснодаре</p>                          |
| <p>Строительство жилого квартала в Ростове-на-Дону</p>  <p><i>Нас рекомендуют друзьям!</i></p>  | <p>Создание контейнерно-логистического терминала</p>                                  |
| <p>Строительство торгового центра в Москве в районе Бирюлево Восточное</p>                     | <p>Строительство в Новосибирской области промышленно-логистического комплекса</p>    |

## ПМЭФ 2023

> 900 соглашений  
3 860 млрд рублей

Регионы-лидеры по количеству соглашений:

### Ленинградская область

> 30 соглашений  
> 900 млрд рублей

### Санкт-Петербург

> 50 соглашений  
> 414 млрд рублей

### Краснодарский край

> 24 соглашения  
> 331 млрд рублей

Внешний контекст

**Инвестиции в  
недвижимость** >

Ключевые  
показатели

Кризис – время  
возможностей

Торговая  
недвижимость

Гостиничная  
недвижимость

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Жилая  
недвижимость

Рынок ЗПИФ

Сделки  
IBC Real Estate

Приложение

# *Инвестиции в недвижимость*



# Ключевые показатели

Внешний контекст

## Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Кризис – время возможностей

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ЗПИФ

Сделки IBC Real Estate

Приложение

|                             | 2021 | 2022     | 1 полугодие 2023 года |
|-----------------------------|------|----------|-----------------------|
| Объем транзакций, млрд руб. | 363  | 497      | 360                   |
|                             |      | +37% г/г | +112% г/г             |
| Количество транзакций       | 188  | 180      | 95                    |
|                             |      | -4% г/г  | +7% г/г               |

## Ставки капитализации, 2 квартал 2023 года

|                 | Москва        | Санкт-Петербург |
|-----------------|---------------|-----------------|
| Офисы           | 10,0 – 11,5%  | 10,5 – 12,0%    |
| Торговые центры | 10,75 – 12,0% | 11,25 – 12,5%   |
| Склады          | 10,5 – 11,75% | 10,5 – 12,0%    |



«В настоящий момент наибольшую роль в развитии внутреннего инвестиционного рынка играет активная репатриация капиталов, вызванная ограничениями для отечественных инвесторов на зарубежных рынках. Недвижимость сохраняет статус не только защитного актива, но и открывает возможности для перспективного роста бизнеса. В фокусе инвесторов сейчас региональные торговые центры и бизнес-центры, земельные участки под жилье и коммерческую застройку, а также проекты реконцепции и редевелопмента»

### МИКАЭЛ КАЗАРЯН

Член совета директоров,  
Руководитель департамента  
рынков капитала и инвестиций

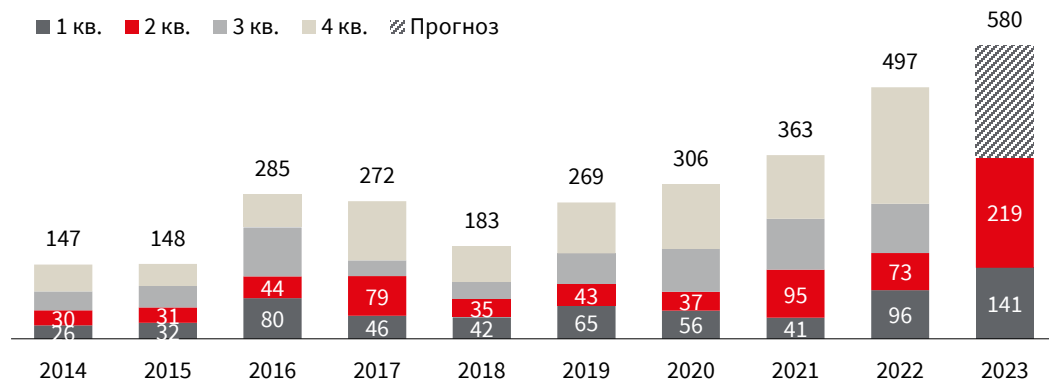


# Кризис – время возможностей

По итогам 1 полугодия 2023 года совокупный объем инвестиционных сделок с недвижимостью России составил **360 млрд руб.**, что более чем в 2 раза превышает результат за аналогичный период 2022 года. **60% объема** всех транзакций приходится на 2 квартал. Наблюдается рост как количества транзакций, так и размера «среднего чека» ввиду продажи знаковых объектов, которые были ранее недоступны на рынке.

Во второй половине 2023 года мы ожидаем сохранение высокой инвестиционной активности, а итоговый объем сделок составит более **580-600 млрд руб.** Ряд крупных уникальных объектов иностранных собственников находятся под переговорами на текущий момент, в случае реализации этих активов их вклад в общий объем инвестиций составит не менее 100 млрд руб. Закрытие сделок может прийти как на конец 2023 года, так и на начало следующего года, что в краткосрочной перспективе будет обеспечивать высокие объемы вложений. Однако в последствии активность на рынке стабилизируется, а ключевыми факторами, влияющими на принятие решений со стороны инвесторов, станут динамика ключевой ставки ЦБ, уровень инфляции и дальнейшее развитие геополитической ситуации.

**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.

Объем транзакций, связанный с **«выходом» иностранных инвесторов**, на текущий момент **превысил итоговое значение 2022 года** (108 млрд руб.) и составил **119 млрд рублей**

ТЦ и гостиницы – **лидеры по приросту вложений** среди сегментов коммерческой недвижимости. Объем сделок превышает годовой показатель прошлого года в 2,9 и 2,4 раза соответственно.

Структура по сегментам, 1 полугодие 2023



Внешний контекст

**Инвестиции в недвижимость**

Ключевые показатели

Кризис – время возможностей

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ЗПИФ

Сделки IBC Real Estate

Приложение

# Торговая недвижимость

## Максимальный объем инвестиций за 20+ лет

Рынок торговой недвижимости среди других сегментов наиболее пострадал за предыдущие 3 года: в первую очередь из-за пандемии коронавируса, а затем из-за ухода зарубежных ритейлеров из России. Именно на падающем рынке покупка активов является наиболее привлекательным вложением, что обеспечивает высокие объемы инвестиций в сегмент.

### Главный тренд - продажа уникальных активов

В 1 полугодии 2023 года **90% вложений** и половина транзакций в количественном выражении были заключены именно **с целью наращивания уже существующих портфелей**. Ярким примером стала **сделка по продаже ТРЦ Columbus**, которая занимает второе место по стоимости активов в 2023 году: объект перешел от компании «ПИК» к «ТПС Недвижимость». Для последнего покупка стала хорошей возможностью для расширения портфеля качественным объектом, который характеризуется высокой доходностью, удачным расположением и низкой вакантностью.

Помимо появления на рынке активов от российских собственников, **57%** от общего объема транзакций было сформировано **сделками по продаже иностранными компаниями** из недружественных стран из своих активов новым инвесторам. Знаковой сделкой для рынка недвижимости стала **реализация ТРЦ «Метрополис»** – одна из крупнейших транзакций на рынке продаж торговых центров, начиная с 2000 года. Это уже 3-я продажа данного актива с момента его постройки. Новым владельцем объекта стал фонд из Армении Balchug Capital, права собственности к которому перешли от американской компании Hines. Для армянского фонда текущая покупка является уже второй инвестицией в 2023 году в российские активы, а в перспективе компания планирует продолжать развитие своего портфеля.

### Каждая 2-я сделка заключена с целью расширения портфеля

Еще одним примером стала продажа портфеля ТЦ Park House (семь объектов в различных городах РФ) иностранной компанией Atrium European Real Estate российской «Рамо-М». Фонд еще с 2017 года намеревался выйти из локальных активов, поэтому **изменение геополитической обстановки послужило катализатором для принятия окончательного решения**. Новый собственник специализируется на девелопменте и управлении коммерческой недвижимостью, поэтому для него приобретение стало возможностью расширить собственный портфель торговых активов. Во второй половине 2023 года ожидается также закрытие ряда подобных сделок, однако уже в 2024 году показатели инвестиционной активности в торговом сегменте могут снизиться.

в 4,9 раз больше, г/г

# 133 млрд руб.

Общий объем инвестиций в торговую недвижимость с начала 2023 года

# 10 сделок

С начала 2023 года

# 37 %

Доля сегмента в объеме инвестиций

Внешний контекст

**Инвестиции в недвижимость**

Ключевые показатели

Кризис – время возможностей

**Торговая недвижимость**

Гостиничная недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ЗПИФ

Сделки IBC Real Estate

Приложение



# Торговая недвижимость

## Ключевые сделки и тренды

Внешний контекст

**Инвестиции в недвижимость**

Ключевые показатели

Кризис – время возможностей

**Торговая недвижимость**

Гостиничная недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ЗПИФ

Сделки IBC Real Estate

Приложение

### Что происходит в сегменте?

**Сроки ввода** объектов **продолжают корректироваться** ввиду сложностей, вызванных поиском арендаторов на новые площади

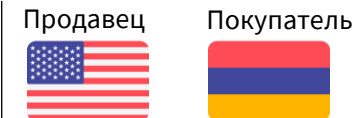
**Появление** новых локальных и международных **брендов** в стабилизированных ТЦ с лояльной целевой аудиторией

Высокая динамика открытий и ограниченное новое строительство **способствуют удержанию роста вакантности**

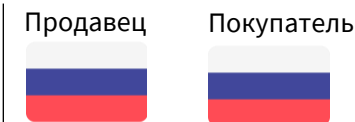
### Тренды

Новое строительство будет сосредоточено **в сегменте районных и окружных объектов**, которые занимают наиболее стабильную нишу

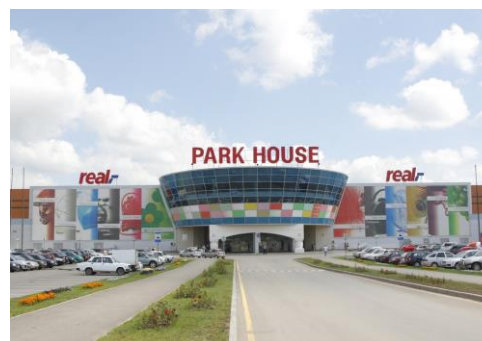
Инвестиционная активность 2023 года является рекордной ввиду выхода иностранных инвесторов из российских активов. В среднесрочной перспективе **объем вложений стабилизируется** на уровне 2018-2021 гг. (около 50 млрд руб. в год)



Объект: **ТРЦ Метрополис**  
 Расположение: **Москва**  
 Площадь: **205 тыс. кв. м**  
 Цена продажи: **55 - 60 млрд руб.**



Объект: **ТРЦ Columbus**  
 Расположение: **Москва**  
 Площадь: **136 тыс. кв. м**  
 Цена продажи: **45 - 47 млрд руб.**



Объект: **Семь ТЦ Park House**  
 Расположение: **Москва, Санкт-Петербург, Тольятти, Волгоград, Казань, Екатеринбург**  
 Площадь: **65 тыс. кв. м**  
 Цена продажи: **3,3 млрд руб.**

# Гостиничная недвижимость

## Во втором квартале не было закрыто ни одной сделки

Результат 1 полугодия 2023 года является абсолютным максимум за всю историю наблюдений, при этом во 2 квартале не было закрыто ни одной сделки. Со стороны инвесторов интерес к данному сегменту недвижимости сохраняется, однако особо крупных сделок, сопоставимых с рекордными транзакциями первого квартала, до конца года не ожидается. Это связано с достаточно ограниченной базой качественного предложения на российском рынке: наиболее интересные объекты от иностранных операторов уже реализованы, а активы, которыми владеют российские компании, чаще всего требуют больших вложений в реновацию, сопоставимых со строительством нового объекта.

## Передел рынка и возможности для операторов

В сегменте наблюдается тенденция к консолидации и укрупнению уже существующих портфелей. Ярким примером является **переход прав собственности на 10 отелей в четырех городах России** из портфеля норвежской компании Wenaas Group к компании АФК «Система». Это позволило последней **увеличить портфель практически в два раза**. Учитывая тот факт, что портфель отелей был продан уходящим иностранным собственником, компания получила качественные активы по привлекательной цене.

**В результате**  
данной сделки  
АФК «Система» в 2  
раза увеличила  
свой портфель

Российские отельные операторы получили уникальную возможность для наращивания портфеля: на текущий момент большая часть объектов, находящаяся под управлением международных компаний, перешла под управление местных команд. И если в ритейле исход международных брендов практически завершен: большая часть брендов распродали стоки, были проданы новым собственникам, определились с новыми названиями или полностью покинули рынок, то в отельном сегменте «исход» далек от завершения.

## Новые форматы

Разноформатный туризм в ближайшие годы будет развиваться ввиду значительных инвестиций со стороны государства и повышенного спроса со стороны населения. Так, Правительство приняло постановление, в рамках которого в 2023 году направит более 5 млрд руб. на программу льготного кредитования инвестиционных проектов по созданию туристической инфраструктуры. Из мер поддержки также сохраняется нулевая ставка НДС для новых объектов. Однако под управлением сетей будут появляться лишь единичные объекты институционального качества.

в 3,2 раза больше, г/г

# 42 млрд руб.

Общий объем инвестиций  
в гостиничную  
недвижимость с начала  
2023 года

# 3 сделки

С начала 2023 года

# 12 %

Доля сегмента в объеме  
инвестиций

Внешний контекст

**Инвестиции в  
недвижимость**

Ключевые  
показатели

Кризис – время  
возможностей

Торговая  
недвижимость

**Гостиничная  
недвижимость** >

Офисная  
недвижимость

Складская  
недвижимость

Жилая  
недвижимость

Рынок ЗПИФ

Сделки  
IBC Real Estate

Приложение

# Гостиничная недвижимость

## Ключевые сделки и тренды

Внешний контекст

### Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Кризис – время возможностей

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ЗПИФ

Сделки IBC Real Estate

Приложение

### Что происходит в сегменте?

Отели **9 международных операторов** (Belmond, BWH, CPI Hotels, Four Seasons, Hyatt, IHG, Marriott, Sokos, Wyndham) перешли в локальное управление

Высокий интерес инвесторов к **российским регионам**

**Развитие разнопланового туризма** (горнолыжные курорты, глэмпинги и санатории)

### Тренды

**Государственная поддержка** туристической отрасли. **Более 700 млрд рублей** государство выделит на развитие туристической отрасли в ближайшие три года, часть этих средств будет направлена на создание качественного предложения и инфраструктуры

Развитие внутреннего туризма станет драйвером **усиления инвестиционной активности в регионах РФ**

Наращивание российскими гостиничными операторами портфеля за счет покупки и **реновации старого фонда**



Продавец



Покупатель



Объект: **Курорт Архыз**  
 Расположение: **Карачаево-Черкесия**  
 Площадь: **20 га**  
 Цена продажи: **24,2 млрд руб.**



Продавец



Покупатель



Объект: **10 отелей Wenaas**  
 Расположение: **Санкт-Петербург, Москва, Екатеринбург, Мурманск**  
 Площадь: **4 тыс. номеров**  
 Цена продажи: **15 - 17 млрд руб.**



Продавец



Покупатель



Объект: **Санаторий Белые Ночи**  
 Расположение: **Санкт-Петербург**  
 Площадь: **136 номеров**  
 Цена продажи: **1,8 млрд руб.**

# Офисная недвижимость

## Инвестиции в человеческий капитал

Тройку лидеров структуре транзакций замыкает офисный сегмент недвижимости. Текущий объем вложений является максимальным с 2016 года, когда была закрыта крупнейшая за всю историю сегмента сделка – продажа башни «Эволюция».

### 55% вложений в офисные помещения под собственные нужды

В 2023 году в сегменте инвестиций в офисные объекты наблюдается продолжение тенденций прошлого года. Наиболее ярко-выраженным трендом стала **покупка зданий под собственные нужды**. Доля подобных сделок выросла по сравнению с прошлым годом **с 27% до 55%**, а в абсолютных значениях составила 23 млрд руб., что сопоставимо с годовым результатом 2022 года. Основной объем пришелся на покупку компанией VK башни в бизнес-центре Skylight, в которой она выступала арендатором более 10 лет. Сделка стала крупнейшей в сегменте офисной недвижимости в 2023 году. Компании рассматривают для себя приобретение собственного офиса с целью защиты капитала. В перспективе 2-3 лет тенденция сохранится.

Также наблюдается повышенный спрос и на приобретение зданий и земельных участков **для образовательных целей**. Примерами служит покупка образовательного комплекса Brookes School Moscow Игорем Рыбаковым и площадки под строительство Московским финансово-юридический университетом. Сегмент как частного, так и государственного образования является перспективным направлением для инвестиций, не только с точки зрения окупаемости вложений финансов, но и развития человеческого капитала.

### Уход иностранных собственников идет на спад

Иностранные собственники все еще продолжают **выходить из локальных активов**, а в связи с усложнением процедуры продажи, завершение части транзакций было перенесено на начало 2023 года. В период с января по июль было закрыто 2 таких сделки: продажа БЦ Pulkovo Sky финскими компаниями EKE и Vicus армянскому фонду Balchug Capital (для последней компании данное приобретение стало первым российским активом в портфеле) и продажа немецким концерном Siemens инвестиционной группе «Инсайт» БЦ «Легион II». В 1 полугодии **доля уходящих иностранцев составила 31%** от общего объема транзакций, для сравнения по итогам 2022 года показатель составлял 39%. В ближайшей перспективе мы будем наблюдать спад данного тренда, т.к. большинство собственников уже приняли для себя окончательное решение.

в 1,6 раз больше, г/г

# 45 млрд руб.

Общий объем инвестиций в офисную недвижимость с начала 2023 года

# 16 сделок

С начала 2023 года

# 13 %

Доля сегмента в объеме инвестиций

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Кризис – время возможностей

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ЗПИФ

Сделки IBC Real Estate

Приложение

# Офисная недвижимость

## Ключевые сделки и тренды

Внешний контекст

### Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Кризис – время возможностей

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Офисная недвижимость >

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ЗПИФ

Сделки IBC Real Estate

Приложение

### Что происходит в сегменте?

Большинство новых зданий **строятся на продажу в нарезку**

Доля свободных площадей **начала снижаться** в первую очередь в связи с вымыванием недорогого предложения

**Стабильный спрос** и активный интерес со стороны **компаний с государственным участием**

**Номинальный рост ставок аренды**, связанный с повышенным спросом на недорогие помещения

### Тренды

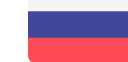
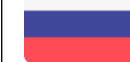
Ввиду сохраняющейся экономической неопределенности большинство анонсируемых проектов будут построены **в формате BTS**, что ограничит выход на рынок качественного инвестиционного продукта

Крупные российские холдинги в целях сохранения капитала **продолжат выкуп зданий целиком под собственные нужды**

Строительство объектов **на продажу блоками** продолжит стимулировать спрос со стороны частных инвесторов



Продавец Покупатель



Объект: **Skylight**  
 Расположение: **Москва**  
 Площадь: **30 тыс. кв. м**  
 Цена продажи: **12 - 15 млрд руб.**



Продавец Покупатель



Объект: **Pulkovo Sky**  
 Расположение: **Санкт-Петербург**  
 Площадь: **76 тыс. кв. м**  
 Цена продажи: **7 - 8 млрд руб.**



Продавец Покупатель



Объект: **Легион II**  
 Расположение: **Москва**  
 Площадь: **28 тыс. кв. м**  
 Цена продажи: **5 - 7 млрд руб.**

# Складская недвижимость

## На пути к рекордному спросу

Складской сегмент к середине 2023 года подошел с наименьшей долей объема транзакций ввиду дефицита новых инвестиционно-привлекательных зданий формата BTS в высокой степени готовности после «затишья» 2022 года. Интерес инвесторов сохраняется, однако его активную реализацию мы увидим в конце 2023 – 2025 гг.: на рынке остаются иностранные собственники со значительными портфелями складских площадей, а также формируется пул объектов BTS ввиду дефицита площадей и устойчивого повышенного спроса на рынке.

## Иностранцы все еще уходят

В текущем году продолжился **выкуп российскими игроками объектов**, которыми ранее владели иностранные компании, **44% инвестиционных вложений** были сделаны с этой целью. Крупнейшей сделкой 1 полугодия 2023 года стала реализация компанией PPF Real Estate своего последнего актива в России – «Трилоджи Парк Томилино», покупателями стали локальные совладельцы этого объекта. Вышли из локальных активов также онлайн-ритейлер Otto, новым собственником стал оператор Multicold; девелопер Logicor, объект продан компании Central Properties; логистическая компания A.P. Moeller-Maersk, активы куплены под собственные нужды торговой компанией Ароса.

## BTS сделки набирают оборот

В 1 полугодии 2023 года на складском рынке России было заключено **более 1 млн кв. м** сделок в формате BTS-аренды, что на 41% больше, чем за весь 2022 год. Крупнейшими генераторами спроса остаются онлайн-операторы с незакрытыми потребностями в новых складских площадях: **Ozon** в Ватутинках (135 тыс. кв. м), в PNK Парке Колпино (120 тыс. кв. м) и в PST Development Порошкино (118 тыс. кв. м), а также **ВсеИнструменты.ру** в PNK Парке Чашниково (110 тыс. кв. м). При этом спрос на складские объекты «под заказ» реализован не окончательно, и до конца года мы увидим дополнительный рост таких сделок. Стоит отметить, что **средний срок реализации проектов формата BTS составляет около 1 года. Как следствие, уже в 2024 году рынок пополнится** новыми качественными складскими объектами, интересными для инвестиционной продажи.

в 2 раза больше, г/г

# 27 млрд руб.

Общий объем инвестиций в складскую недвижимость с начала 2023 года

# 14 сделок

С начала 2023 года

# 7 %

Доля сегмента в объеме инвестиций

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Кризис – время возможностей

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ЗПИФ

Сделки IBC Real Estate

Приложение

# Складская недвижимость

## Ключевые сделки и тренды

Внешний контекст

### Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Кризис – время возможностей

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ЗПИФ

Сделки IBC Real Estate

Приложение

### Что происходит в сегменте?

Активность рынка и **вымывание вакансий** ведут к **повышению ставок** аренды до исторических максимумов

На рынке сформирован устойчивый спрос на **аренду готовых блоков**

Отсутствие крупных вакантных блоков в существующих и строящихся объектах, а также стабилизация стоимости строительства способствуют **росту количества BTS проектов**

### Тренды

Портфельные собственники продолжают **наращивать свои активы**

**Строительство** новых объектов в формате **BTS** с долгосрочными договорами аренды станет для инвесторов наиболее **привлекательным вложением** в среднесрочной перспективе. Однако значительное **влияние на стоимость активов** будет оказывать **стоимость строительства** новых объектов

**Дальнейшее развитие ЗПИФ** складской недвижимости позволит частным инвесторам выйти на рынок даже с небольшим капиталом



Продавец



Покупатель



Объект: **Трилоджи Парк Томилино**  
 Расположение: **Москва**  
 Площадь: **108 тыс. кв. м**  
 Цена продажи: **6,2 - 6,5 млрд руб.**



Продавец



Покупатель



Объект: **KazanExpress**  
 Расположение: **Казань**  
 Площадь: **1 корп.: 30 тыс. кв. м + мезонин 104 тыс. кв. м**  
 Цена продажи: **3,1 - 3,6 млрд руб.**



Продавец



Покупатель



Объект: **PNK Парк Валищево**  
**PNK Парк Шушары**  
 Расположение: **Москва, Санкт-Петербург**  
 Площадь: **65 тыс. кв. м**  
 Цена продажи: **3,3 млрд руб.**

# Жилая недвижимость

## Защитный актив

### Региональные девелоперы выходят на рынок столицы

С начала 2023 год **дewelоперы**, специализирующиеся на строительстве жилой недвижимости, **продолжили наращивать земельные банки**, несмотря на снижение объемов ипотечного кредитования населения в начале года, а также введение ряда ограничений ЦБ. Наибольший объем вложений был отмечен у компании «Самолет» (приобретено 2 участка общей площадью 26,3 га, объем инвестиций – 16,6 млрд руб.); «Киевская площадь» (приобретено 2 участка общей площадью 5,5 га, объем инвестиций – 14,7 млрд руб.); «Аквилон» (приобретено 3 участка общей площадью 8,8 га, объем инвестиций – 7 млрд руб.).

Помимо застройщиков, специализирующихся на девелопменте в Московском регионе, на рынок столицы выходят крупные региональные строительные компании. С учетом того, что маржинальность проектов в Москве значительно выше, а также возможность возведения объектов в ключевом регионе страны повышает узнаваемость девелопера, данная стратегия является перспективной инвестицией. В 1 полугодии краснодарский девелопер Dogma пополнил портфель своих активов участком в Реутове 17,8 га, компания «Выбор» (г. Воронеж) купила 20,3 га в Новой Москве, а застройщик «Новая жизнь» (г. Ульяновск) приобрела 84,8 га в Одинцове и 4,3 га на Каширском ш. в Москве.

### Объемы вложений в земельные участки северной столицы напротив снижаются

Транзакции с земельными участками Санкт-Петербурга в 2020-2022 гг. являлись лидерами в структуре вложений, что было связано с ростом спроса и цен на жилье и апартаменты в северной столице. Однако по итогам 1 полугодия 2023 года отмечено **снижение объема вложений** – 14 млрд руб. против 45 млрд руб. в 1 полугодии 2021 года и 21 млрд руб. в 1-м полугодии 2022 года. В 2023 году мы прогнозируем дальнейшее замедление активности девелоперов по пополнению земельных банков в связи ростом цен на землю в Санкт-Петербурге, а также удорожанием проектного финансирования. Сдерживающим фактором также будет является минимальный объем ликвидного предложения с подготовленной разрешительной документацией.

+ 48%, г/г

# 111 млрд руб.

Общий объем инвестиций в жилую недвижимость с начала 2023 года

# 34 сделки

С начала 2023 года

# 31 %

Доля сегмента в объеме инвестиций

Внешний контекст

**Инвестиции в недвижимость**

Ключевые показатели

Кризис – время возможностей

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

**Жилая недвижимость**

Рынок ЗПИФ

Сделки IBC Real Estate

Приложение



# Жилая недвижимость

## Ключевые сделки и тренды

Внешний контекст

### Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Кризис – время возможностей

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ЗПИФ

Сделки IBC Real Estate

Приложение

### Что происходит в сегменте?

**Наращивание** крупными девелоперами **своих портфелей**, в т.ч. путем поглощения более мелких компаний

Выход на рынок столицы **региональных девелоперов**

**Активное привлечение партнерских компаний** (как строительных, так и банков) для строительства крупномасштабных жилых проектов.

### Тренды

В условиях сохраняющейся геополитической напряженности **жилая недвижимость выступает наиболее привлекательным защитным активом**. Введенные ЦБ РФ ограничения **не сказались на замедлении темпов ипотечного кредитования** ввиду реализации накопленного потенциала потребителей

Развитие программы КРТ будет способствовать **строительству новых жилых кварталов**, обеспеченных всей необходимой инфраструктурой



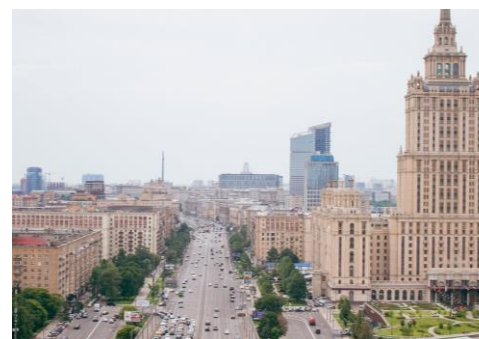
Продавец



Покупатель



Объект: **Территория рынка Эмерал**  
 Расположение: **Москва**  
 Площадь: **21,3 га**  
 Цена продажи: **15 - 17 млрд руб.**



Продавец



Покупатель



Объект: **ЗУ на Кутузовском пр-те**  
 Расположение: **Москва**  
 Площадь: **5 га**  
 Цена продажи: **12 - 15 млрд руб.**



Продавец



Покупатель



Объект: **ЗУ на ул. Сергея Макеева**  
 Расположение: **Москва**  
 Площадь: **6 га**  
 Цена продажи: **11 -13 млрд руб.**

# Альтернативные инструменты инвестиций

## Что происходит на рынке ЗПИФ недвижимости

### Внешний контекст

#### Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Кризис – время возможностей

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ЗПИФ

Сделки IBC Real Estate

Приложение

## Рынок ПИФ

8,857 трлн руб.

СЧА ПИФ в России по состоянию на 31 мая 2023

7,369 трлн руб. (+13%)

для квалифицированных инвесторов

1,488 трлн руб. (+11%)

для неквалифицированных инвесторов

176 ПИФ

Зарегистрировано за январь-май 2023

1 650 ПИФ (+5,6%)

для квалифицированных инвесторов

585 ПИФ (-2,5%)

для неквалифицированных инвесторов

Источник: ЦБ РФ

Закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости (ЗПИФН) являются одним из ключевых драйверов роста рынка коллективных инвестиций. В условиях турбулентности экономики инвестиционные фонды недвижимости становятся защитным активом для розничных инвесторов, что обуславливает повышенный интерес со стороны различных участников рынка. Качественные объекты позволяют получать стабильный арендный доход, рост которого поддерживается ежегодной индексацией аренды.

По данным на конец июня 2023 года на рынке ЗПИФ недвижимости было открыто 139 фондов. Общая сумма стоимости чистых активов (СЧА) составила 280 млрд руб., что выше значения на конец 2022 года на 4,4%. Лидерами по объему привлеченных средств в 1 полугодии 2023 года стали УК «Современные Фонды Недвижимости» (+18,8 млрд руб.), УК «Сбережения Плюс» (3,9 млрд руб.), и УК «Велес Траст» (+1,5 млрд руб.).

За первые 6 месяцев 2023 года было закрыто 7 ЗПИФ недвижимости, в то время как открылся только один – ЗПИФ «Южные Метры» УК «Альфа-Капитал». Стратегия фонда предполагает инвестирование средств пайщиков в квартиры в жилом комплексе «Флора» в г. Сочи с последующей продажей после ввода в эксплуатацию. Фонд доступен неквалифицированным инвесторам. Стоит отметить, что при заявленном сроке формирования фонда в 6 месяцев, необходимые средства были собраны менее чем за 3 недели. В настоящий момент на этапе формирования находятся еще пять ЗПИФ недвижимости, все из которых доступны неквалифицированным инвесторам. Для сравнения за весь 2022 год было сформировано только три фонда.

### Фонды, находящиеся в стадии формирования

| Управляющая компания | Фонд                                     | Объекты недвижимости   | Минимальный взнос, тыс. руб. |
|----------------------|--|--|------------------------------|
|                      | Самолет.                                 | Жилая и коммерческая недвижимость из проектов группы «Самолет» | 100                          |
|                      | Жилой капитал                            |  | 100                          |
|                      | Самолет.                                 |  | 100                          |
|                      | Жилой капитал 2                          | ТЦ «Зеленый берег»   | 100                          |
|                      | Самолет.                                 |  | 100                          |
|                      | Коммерческий капитал                     | ЖК SOUL  | 100                          |
|                      | Активно девятнадцать                     |  | 100                          |
|                      | Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости II |  | 100                          |

# IBC Real Estate – Лидеры во всех сегментах

Внешний контекст

## Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Кризис – время возможностей

Торговая недвижимость

Гостиничная недвижимость

Офисная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ЗПИФ

Сделки IBC Real Estate



Приложение

## Торговая недвижимость



**Метрополис**  
Крупнейшая сделка в сегменте в 2023 г.

Крупнейшая сделка по продаже ТРЦ на рынке торговой недвижимости России

## Гостиничная недвижимость



**10 отелей Wenaas**  
Вторая по размеру сделка в сегменте в 2023 г.

Крупнейшая сделка за всю историю гостиничного рынка по продаже активов Wenaas в 6 городах России

## Офисная недвижимость



**Pulkovo Sky**  
Вторая по размеру сделка в сегменте в 2023 г.

Сделка по продаже второго по величине офисного здания класса А в Санкт-Петербурге

## Складская недвижимость



**KazanExpress**  
Вторая по размеру сделка в сегменте в 2023 г.

Первая в Татарстане сделка по продаже и обратной аренде

Сделки компании IBC Real Estate в 2023 г.

22%

от общего объема инвестиционных сделок в 1 полугодии 2023 г.

4 сделки

количество закрытых сделок командой в 1 полугодии 2023 г.

Внешний контекст

Инвестиции в  
недвижимость

Приложение



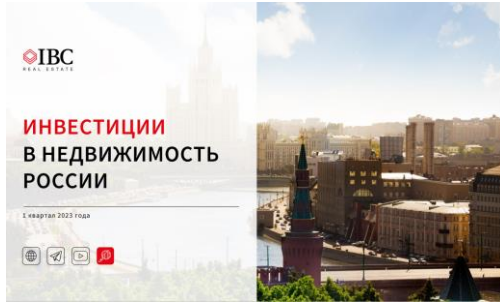
# *Приложение*

# ИЗДАНИЕ РАНЕЕ ОТЧЕТЫ

Внешний контекст

Инвестиции в  
недвижимость

Приложение



**Инвестиции в  
недвижимость  
1 квартал 2023**



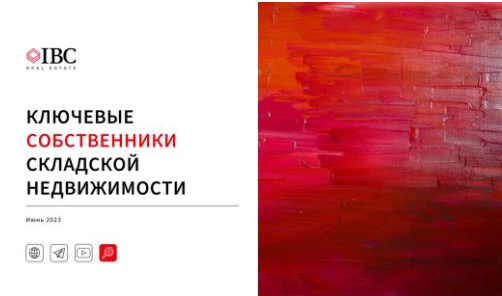
**Инвестиции в  
недвижимость  
4 квартал 2022**



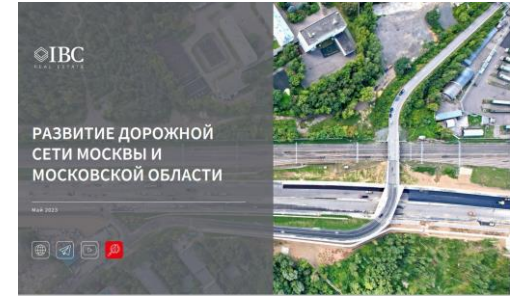
**Стоимость строительства  
складских объектов  
Июль 2023**



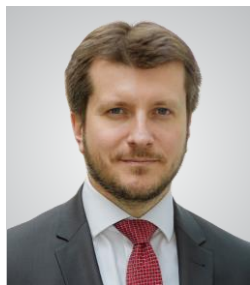
**Рынок Light Industrial  
Июнь 2023**



**Ключевые собственники  
складской недвижимости  
Июнь 2023**

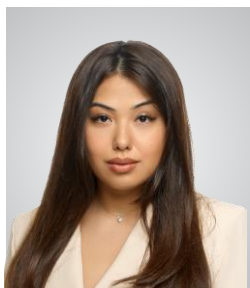


**Дорожная сеть Московского региона:  
ключевые векторы развития  
Май 2023**



**МИКАЭЛ КАЗАРЯН**

Член совета директоров,  
руководитель департамента  
рынков капитала и инвестиций



**ЕКАТЕРИНА НОГАЙ**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



# Спасибо



## Россия

Москва,  
ул. Валовая, д. 26  
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург,  
ул. Итальянская, д. 17  
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

## Казахстан

Алматы,  
SmArt.Point, ул. Байзакова, д. 280  
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz