



ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

IV квартал 2023 года



Внешний контекст



На пути к стабилизации

В конце 2023 года стали заметны первые признаки охлаждения спроса и замедления роста экономической активности на фоне ужесточения денежно-кредитной политики

Внешний контекст >

Инвестиции в
недвижимость

Приложение

ВВП в 2023 году, по предварительной оценке Минэкономразвития, составит 3,5%. Показатель значительно превзошел прогнозы, еще в сентябре годовой индикатор ожидался на уровне 2,8%.

На рост физического объема ВВП повлияло увеличение внутреннего конечного спроса. Так, структура основных компонентов ВВП, по предварительным данным, сместилась в сторону расходов на конечное потребление – с 65,8% до 68,7%, доля чистого экспорта сократилась с 10,2% до 5,3%.

В конце года стали заметны первые признаки охлаждения спроса и замедления роста экономической активности. При этом ожидания бизнеса на ближайший год остаются оптимистичными, а потребительские настроения сохраняются на высоком уровне. Высокими держатся и темпы роста цен на товары и услуги.

Вместе с тем жесткая денежно-кредитная политика Банка России постепенно дает свои результаты. В ближайшие месяцы мы будем наблюдать постепенное торможение деловой и потребительской активности, а ожидаемое сокращение бюджетного импульса поддержит тренд.

Для коммерческой недвижимости год будет характеризоваться значительным потенциалом спроса, находящегося под внешним давлением, а также ограниченными объемами нового девелопмента во всех сегментах.

Источник: ЦБ РФ, Минэкономразвития

Основные параметры прогноза на 2024 год

2,3%

Темп роста ВВП, г/г

4,5%

ИПЦ, % к декабрю

12,5-14,5%

Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых

3,6%

Оборот розничной торговли, г/г

3,1%

Уровень безработицы, % к рабочей силе

2,7%

Реальные располагаемые денежные доходы населения, г/г

Внешний контекст

**Инвестиции в
недвижимость**

Ключевые
показатели

Исторический
максимум

География
инвестиций

«Уходящие»
иностранцы

Структура по
сегментам

Торговая
недвижимость

Офисная
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Складская
недвижимость

Жилая
недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в
ЗПИФ

Приложение

Сделки
IBC Real Estate

Инвестиции в недвижимость



Ключевые показатели

Внешний контекст

Инвестиции в
недвижимость
Ключевые
показатели



Исторический
максимум

География
инвестиций

«Уходящие»
иностранцы

Структура по
сегментам

Торговая
недвижимость

Офисная
недвижимость

Гостиничная
недвижимость

Складская
недвижимость

Жилая
недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в
ЗПИФ

Приложение

Сделки
IBC Real Estate

2023

833 +67% г/г
млрд руб.

Объем транзакций*

188 +6% г/г

Количество транзакций

IV кв. 2023

206 -10% г/г
млрд руб.

Объем транзакций*

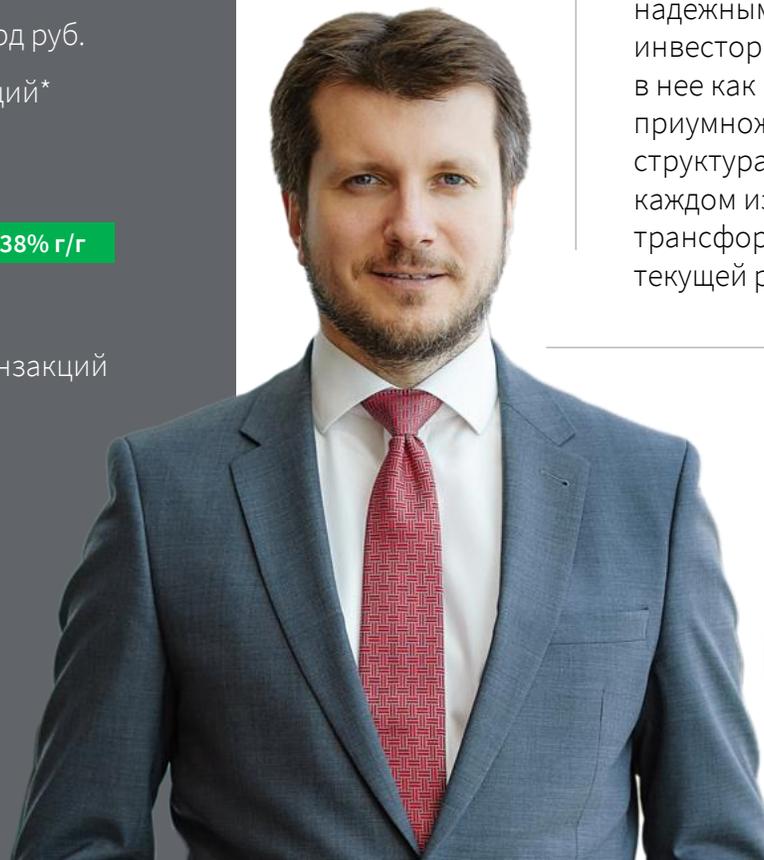
54 +38% г/г

Количество транзакций

** 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.*

2023 год с точки зрения инвестиционной активности на рынке недвижимости стал уникальным. Рекордные объемы вложений были зафиксированы как в целом по России, так и в регионах.

Недвижимость по-прежнему является надежным «защитным» активом, а инвесторы рассматривают вложения в нее как инструмент сохранения и приумножения капитала. При этом структура и специфика транзакций в каждом из сегментов активно трансформируются в соответствии с текущей рыночной ситуацией.



Микаэл Казарян

Член совета директоров,
Руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



Исторический максимум объема вложений

По итогам 2023 года совокупный объем инвестиций в недвижимые активы в России достиг 833 млрд руб., что более чем в 1,5 раза превышает аналогичный показатель 2022 года и является максимальным значением за всю историю наблюдений. Треть от общего объема вложений сформировали четыре крупнейшие транзакции: продажа портфеля 14 ТРЦ «МЕГА», портфеля земельных участков компании «МИЦ», ТРЦ «Метрополис» и ТРЦ Columbus.

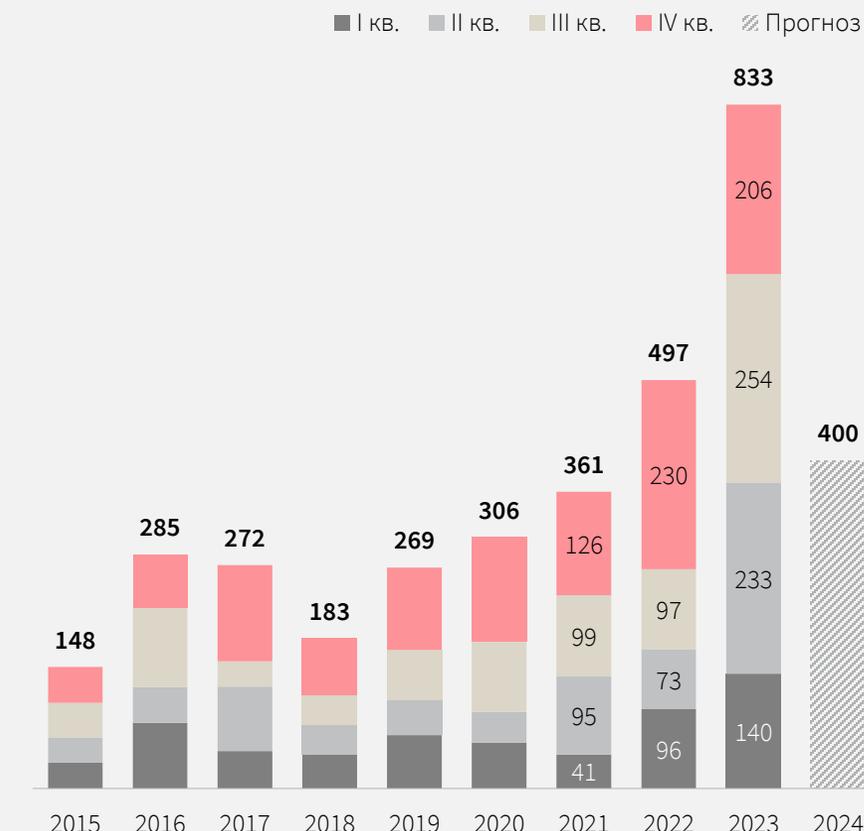
Несмотря на рекордный годовой прирост инвестиций (67% г/г), динамика сделок в IV квартале была достаточно сдержанной. Совокупный объем транзакций в октябре-декабре составил 206 млрд руб., что на 10% ниже показателя за аналогичный период 2022 года. Важно также отметить, что впервые за 7 лет показатель инвестиций IV квартала оказался меньше значения в III квартале. Подобная ситуация является отражением ужесточения денежно-кредитной политики РФ – во втором полугодии Банк России 5 раз поднимал ключевую ставку. Как следствие, завершение ряда транзакций было перенесено на более поздний период.

Прогноз: В 2024 году в связи с высоким уровнем ключевой ставки в первой половине года, темпы роста вложений в недвижимость продолжают снижаться. Годовой объем инвестиций составит 400-450 млрд руб., что будет сопоставимо с высокими уровнями 2021-2022 годов.

Ставки капитализации, IV квартал 2023 года

	Москва	Санкт-Петербург
Офисы	10,5 – 12,0%	11,0 – 12,5%
Торговые центры	11,25 – 12,5%	11,75 – 13,0%
Склады	11,0 – 12,25%	11,0 – 12,5%

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.

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум

География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Сделки IBC Real Estate

География инвестиций

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум



География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Сделки
IBC Real Estate

Москва

538 млрд руб.

Объем транзакций

125

Количество транзакций*

Санкт-Петербург

140 млрд руб.

Объем транзакций

43

Количество транзакций

Другие регионы

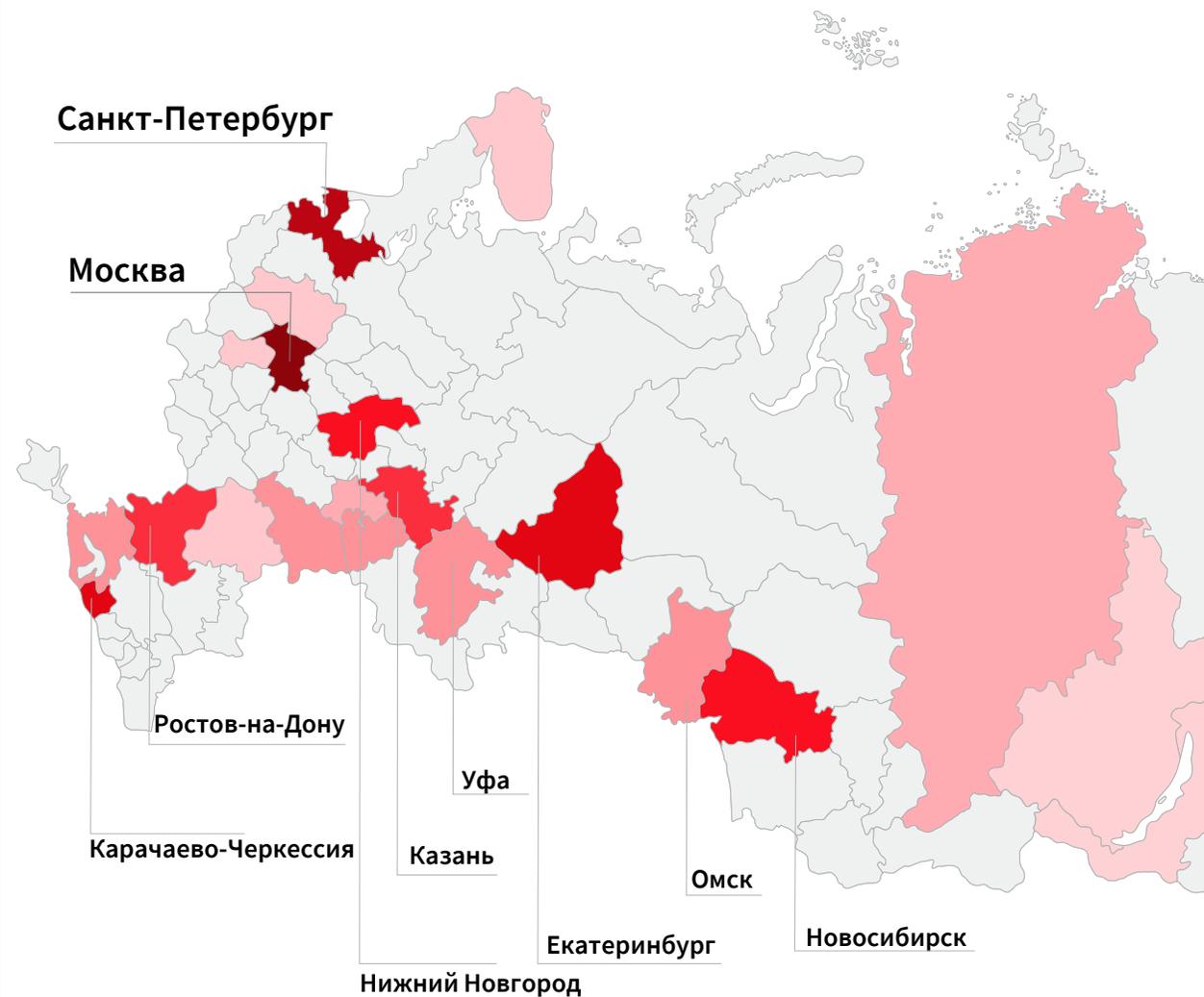
155 млрд руб.

Объем транзакций

26

Количество транзакций

* Портфельные сделки учитываются в каждом регионе присутствия проданных объектов



На карте отмечены топ-10 городов по объему инвестиционных вложений в недвижимость в 2023 году. Цветовая палитра регионов отражает величину показателя инвестиционной активности.

«Уходящие» иностранные инвесторы

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум

География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Сделки IBC Real Estate

Активный рост продаж объектов недвижимости, которыми ранее владели иностранные собственники, начался еще в 2022 году, после изменения геополитической ситуации. **В 2023 году 254 млрд руб. или 30% от общего объема вложений** было сформировано сделками по продаже иностранными собственниками российских активов.

Для инвесторов из России и дружественных стран изменение геополитической ситуации дало уникальную возможность пополнить свои портфели качественными институциональными объектами. Интерес покупателей наблюдался во всех сегментах коммерческой недвижимости, однако безоговорочным **лидером стала торговая недвижимость, на которую пришлось 81% вложений от общего объема**. Важно отметить, практически 2/3 инвестиций было сформировано портфельными сделками.

Крупнейшие сделки по продаже иностранными собственниками российских активов, 2023 год



Портфель 14 ТРЦ «МЕГА»
2,3 млн кв. м / конфиденциально
Москва, Санкт-Петербург, Регионы



ТРЦ «Метрополис»
205 тыс. кв. м / 55-60 млрд руб.
Москва



ТЦ «Невский Центр»
91 тыс. кв. м / 10-12 млрд руб.
Санкт-Петербург



Портфель 10 отелей Wenaas
4 078 номеров / 15-17 млрд руб.
Москва, Санкт-Петербург, Регионы



Портфель 7 ТРЦ «Парк Хаус»
16 га / 12-14 млрд руб.
Москва, Санкт-Петербург, Регионы



БЦ Pulkovo Sky
76 тыс. кв. м / конфиденциально
Санкт-Петербург

Компании, продавшие свои активы в 2023 году

INGKA CENTRES

Hines

Wenaas

ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE

PPF Real Estate

BONAVA

SIEMENS

EKE

OTTO

gato

MAERSK

Рекордные значения во всех сегментах

Практически во всех сегментах в 2023 году наблюдался рост инвестиционной активности

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум

География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Сделки IBC Real Estate

Складская недвижимость

53 млрд руб. -36% г/г

Объем транзакций

Гостиничная недвижимость

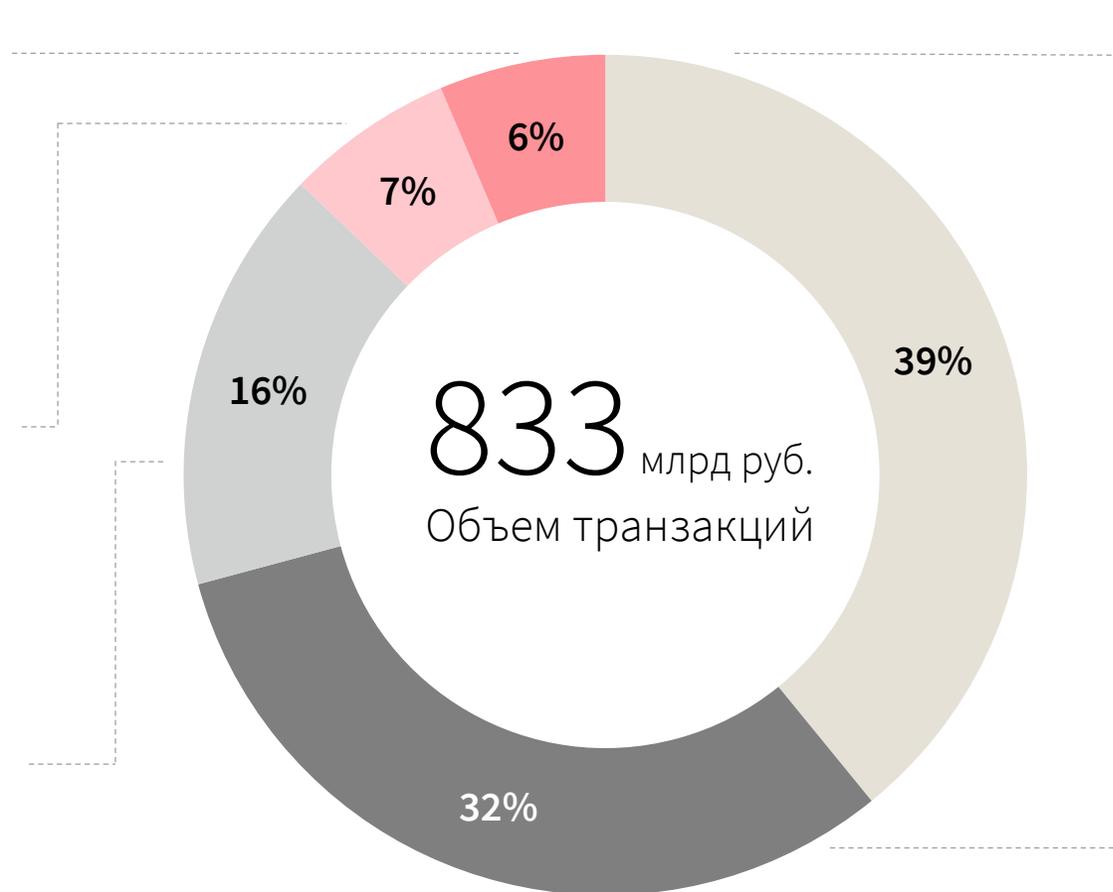
54 млрд руб. +203% г/г

Объем транзакций

Офисная недвижимость

136 млрд руб. +39% г/г

Объем транзакций



Торговая недвижимость

325 млрд руб. +598% г/г

Объем транзакций

Жилая недвижимость

263 млрд руб. +19% г/г

Объем транзакций

Торговая недвижимость

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум

География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Сделки IBC Real Estate

Ключевые сделки 2023 года



Портфель 14 ТРЦ «МЕГА»
Москва, Санкт-Петербург, Регионы



2,3 млн кв. м



конфиденциально

ТРЦ «Метрополис»
Москва

205 тыс. кв. м

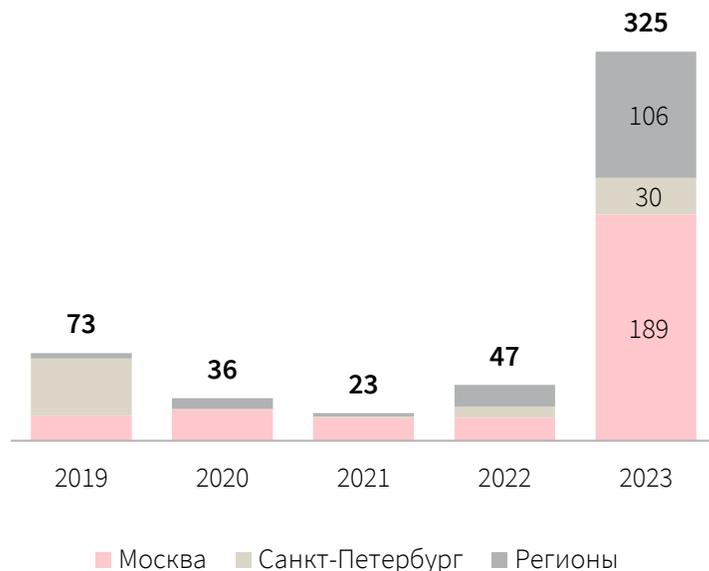
55-60 млрд руб.

ТРЦ Columbus
Москва

136 тыс. кв. м

45-47 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок



Вложения в торговый сегмент в 2023 году стали максимальными за всю историю наблюдений, а также показали **максимальный прирост инвестиций** среди других сегментов (в 7 раз по сравнению с предыдущим годом). В первую очередь это обусловлено закрытием ряда крупнейших и беспрецедентных транзакций, в том числе по выходу иностранных собственников из российских активов: 14 ТРЦ «МЕГА» в 11 городах России, ТРЦ «Метрополис», ТРЦ Columbus и ТРЦ «Саларис» в г. Москве – на которые приходится около 80% от совокупного объема вложений в данный сегмент.

В 2023 году продолжила развитие тенденция 2022 года по **покупке региональных объектов**. Так 33% вложений пришлось на подобные объекты, а в количественном выражении каждый 2-й реализуемый объект был расположен в региональных городах. В IV квартале были проданы ТРЦ «Жар-Птица» в Нижнем Новгороде, ТЦ «Алатырь» в Екатеринбурге, ТРЦ «Торговый Квартал» в Калуге. Инвесторы рассматривают для себя торговые объекты ввиду высокой доходности, однако с учетом ограниченного предложения в столице, фокус внимания переориентируется на региональные города.

Ключевые тренды

Объем инвестиций в сегмент вырос в 7 раз

Выход иностранных собственников из российских активов

Продажа трофейных и знаковых для рынка объектов

Интерес инвесторов к региональным торговым центрам

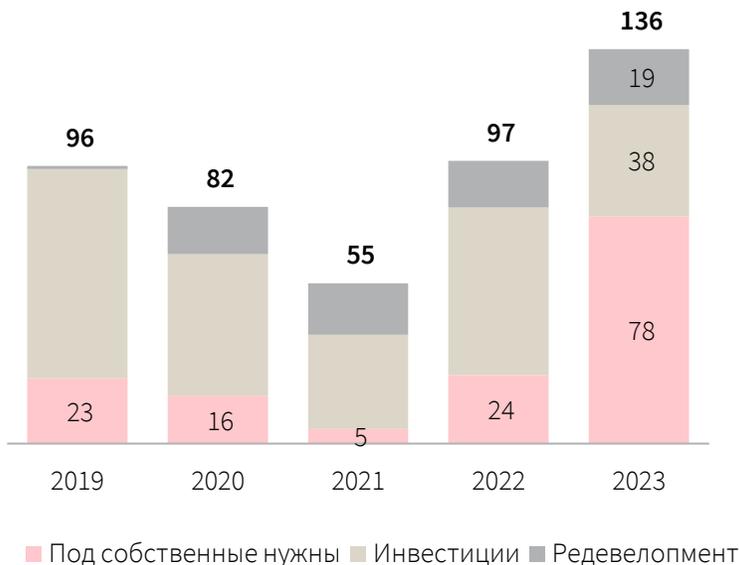


Офисная недвижимость

Ключевые сделки 2023 года

БЦ iCity (башня Time) Москва	47 тыс. кв. м	22-25 млрд руб.
БЦ SkyLight (башня А) Москва	30 тыс. кв. м	12-15 млрд руб.
БЦ Pulkovo Sky Санкт-Петербург	76 тыс. кв. м	конфиденциально

Динамика объема инвестиционных сделок



Наиболее **ярко-выраженным трендом** в офисном сегменте в 2023 году **стала покупка зданий под собственные нужды. Доля подобных сделок выросла** по сравнению с прошлым годом **с 24% до 58%**, а в абсолютных значениях составила 78 млрд руб., что более чем в 3 раза превышает аналогичное значение 2022 года. При этом **83% вложений покупок офисов «под себя» приходится на компании с гос. участием**, либо самого госаппарата.

Офисная недвижимость является понятным и интересным активом для широкого круга инвесторов. Для институциональных инвесторов, которые обладают собственными средствами, в текущей геополитической ситуации и условиях ограничений по выходу крупного капитала за рубеж, ценность недвижимости как защитного актива существенно возрастает.

Интересной **особенностью IV квартала** стала **реализация офисных зданий посредством продажи на торгах**. Доля подобных сделок за последние 3 месяца достигла 68% или 19 млрд руб. Объекты приобретались как в качестве инвестиционных активов, так и в целях редевелопмента.

Ключевые тренды

Покупка объектов под собственные нужды

Высокая активность госкомпаний

Большинство новых офисных зданий строятся на продажу в нарезку



Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум

География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

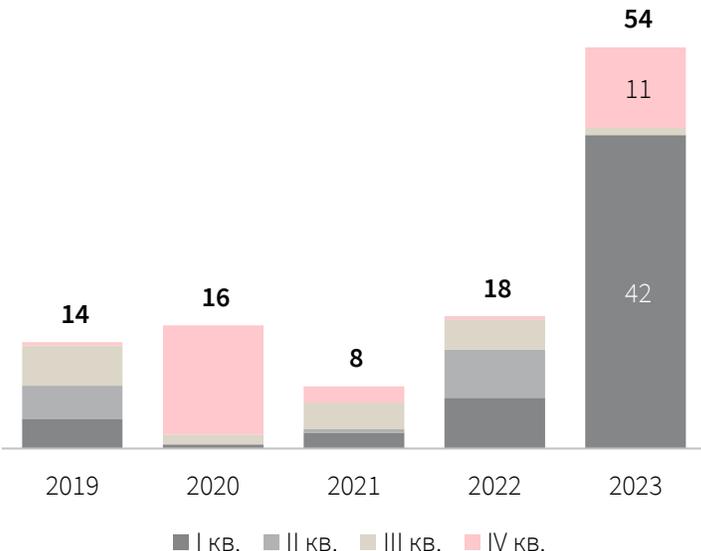
Сделки IBC Real Estate

Гостиничная недвижимость

Ключевые сделки 2023 года

Курорт Архыз Карачаево-Черкесия	20 га	24,3 млрд руб.	
Портфель 10 отелей Wenaas Москва, Санкт-Петербург, Регионы	4 078 номеров	15-17 млрд руб.	
Отель «Звездный» Сочи	142 номера	4,5 млрд руб.	

Динамика объема инвестиционных сделок



Несмотря на то что доля гостиничного сегмента в общем объеме инвестиционных сделок составила менее 10%, в абсолютных значениях **показатель 2023 года стал максимальным за всю историю наблюдений** и сопоставим с совокупным показателем за последние 4 года. Основной объем вложений (78%) пришелся на I квартал, однако **в IV квартале было закрыто 5 сделок**. Были реализованы: отель «Звездный» в Сочи, отель So в Санкт-Петербурге, гостиница «Юность» в Москве, а также 2 объекта под реновацию в Московской области.

Активное **развитие внутреннего туризма открывает значительные перспективы для потенциальных инвесторов**, т.к. во многих регионах России существует острый дефицит качественного номерного фонда. **Однако стоит учитывать ряд аспектов, с которыми придется столкнуться будущим собственникам**. Во-первых, это необходимость качественного и комплексного управления гостиничными проектами. Во-вторых, при строительстве новых объектов или реконструкции морально устаревшего советского фонда инвесторам стоит учитывать рост стоимости строительства и стоимости заемного финансирования.

Ключевые тренды

Выход иностранных собственников из российских активов

Дефицит качественного номерного фонда в ряде регионов

Развитие туристической инфраструктуры России и разноформатного туризма



Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум

География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Сделки IBC Real Estate

Складская недвижимость

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум

География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ

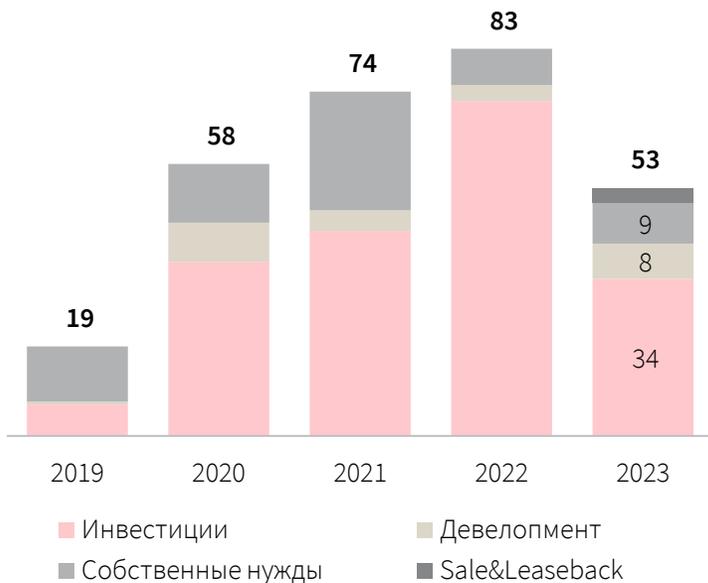
Приложение

Сделки IBC Real Estate

Ключевые сделки 2023 года

Сделка	Тыс. кв. м	млрд руб.
СК «Ориентир Ozon» Санкт-Петербург	105	7,5
СК «Трилоджи Парк Томилино» Москва	108	6,5-6,2
СК «ДДТ Саларьево» Москва	78	4,5-4,8

Динамика объема инвестиционных сделок



После трехлетнего периода, когда складской сегмент являлся одним из лидеров на инвестиционном рынке, **в 2023 году объем вложений в индустриальную недвижимость по итогам года стал наименьшим среди других секторов.** Такое изменение обусловлено несколькими факторами. **Ключевой причиной является низкая доходность в сегменте.** В 2023 году в складской сектор недвижимости столкнулся с перманентным ростом стоимости строительства в привязке к росту ставок аренды. Как следствие, в течение цикла закрытия сделки продавцы готовы к повышению стоимости актива, что отрицательно сказалось на ряде транзакций.

Еще одной причиной стал дефицит ликвидного предложения. Для большинства инвесторов наиболее привлекательными складскими объектами являются новые проекты, построенные в формате BTS. Однако в 2022 году подобных сделок заключалось крайне мало. 2023 год напротив был более «плодотворным» с точки зрения подписания сделок по строительству объектов под конкретного заказчика. В связи с этим, в 2024 году ожидается повышенный инвестиционный спрос на складскую недвижимость.

Ключевые тренды

Рост стоимости строительства и ставок аренды

Дефицит качественного инвестиционного предложения

Покупка участков под строительство складских объектов

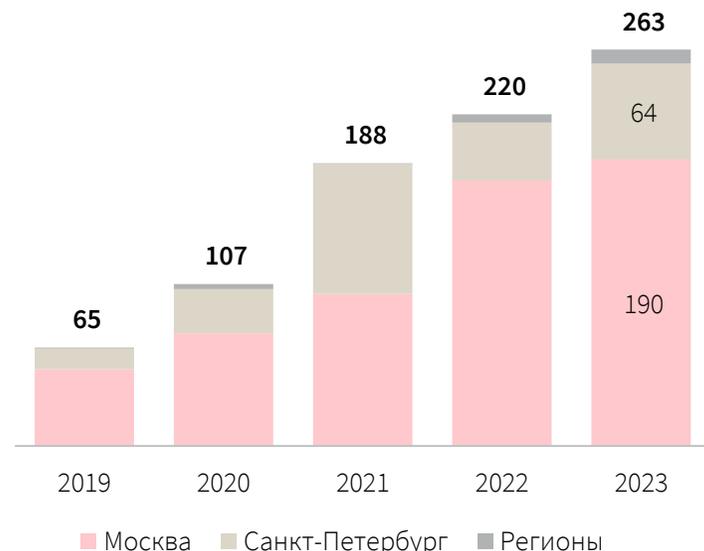


Жилая недвижимость

Ключевые сделки 2023 года

ЗУ компании «МИЦ» Москва	110 га	46,5 млрд руб.
Территория рынка Эмерал Москва	21,3 га	15-17 млрд руб.
ЗУ на Кутузовском пр-те Москва	5 га	12-15 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок



Тенденция снижения темпов вложений застройщиков в земельные активы, которая наблюдалась в первой половине года 2023 года, скорректировалась. **Объем инвестиций в октябре-декабре достиг 113 млрд руб., что составило 43% от годового показателя.** При этом **40% объема транзакций в IV квартале пришлось на приобретение девелоперской группой «Самолет» земельного портфеля компании «МИЦ».** Данная сделка стала крупнейшей на рынке по сумме денежных средств за всю ее историю.

В 2023 году крупные **жилые девелоперы активно наращивали свои портфели.** Также наблюдалась **экспансия региональных застройщиков на рынок столицы.** С учетом того, что маржинальность проектов в Москве значительно выше, а возможность возведения объектов в ключевом регионе страны повышает узнаваемость девелопера, данная стратегия является перспективной инвестицией для компании.

Высокий уровень ключевой ставки и ужесточение условий ипотечного кредитования будет оказывать сдерживающий эффект на инвестиционную активность девелоперов. Вместе с тем **значительного снижения объема вложений в 2024 году не ожидается.**

Ключевые тренды

Консолидация земельных активов крупными девелоперами

Выход региональных застройщиков на рынок столицы

Ужесточение условий льготной ипотеки и увеличение первоначального взноса



Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум

География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Сделки IBC Real Estate

Альтернативные инвестиции

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум

География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Сделки IBC Real Estate

По данным ЦБ РФ, на начало декабря 2023 года **значение денежного агрегата М2 составил 92,6 трлн руб.**, а годовой темп его прироста составил 20,4%. Такой существенный прирост главным образом был обеспечен увеличением средств на других (срочных) депозитах населения, годовой темп прироста которых в ноябре продолжил возрастать и по оценкам составил 26%. **Общий объем депозитов населения по оценкам ЦБ РФ составил 44 трлн руб.**

Важно: Помимо банковских депозитов, популярным финансовым инструментом является покупка паев в ПИФ. Основным преимуществом последних является повышенная доходность на фоне диверсификации рисков за счет профессионального управления и контроля со стороны Банка России. Также это возможность инвестирования в широкий круг финансовых активов, в т.ч. в объекты недвижимости.

На конец октября 2023 года **общая стоимость чистых активов ПИФ** (для неквалифицированных и квалифицированных инвесторов) **в РФ составляет 10 352 млрд руб.**, что на 35% превосходит значение конца 2022 года. **Зарегистрировано 2 477 фондов, из которых 82% приходится на ЗПИФ.**

С начала 2023 года было сформировано 5 новых ЗПИФ недвижимости: «Южные метры», «Самолет. Коммерческий капитал», «Самолет. Жилой капитал» и «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ», «Современный 8» и еще 4 находятся на стадии формирования на текущий момент. Все ЗПИФ недвижимости доступны неквалифицированным инвесторам.

Помимо вышеназванных фондов, недвижимые активы могут быть включены в состав комбинированных ЗПИФ. Основным отличием является возможность включения в имущество фондов объектов, купленных с привлечением кредитного плеча. **За прошедший года было сформировано 488 комбинированных ЗПИФ, что практически в 2 раза превышает показатель 2022 года.**

ТОП-15 фондов ЗПИФ недвижимости по СЧА*

Название фонда	Управляющая компания	СЧА, млн руб.	Прирост СЧА с конца 2022г.
ДОМ.РФ	ДОМ.РФ Управление активами	90 057	10%
Современный Арендный бизнес 7	Современные Фонды Недвижимости	90 011	62%
АК БАРС - Горизонт	АК БАРС КАПИТАЛ	25 567	-8%
Казанский земельный инвестиционный фонд	Капитал-Траст-Инвест	21 281	8%
Михайловский - Рентный	Михайловский	12 710	2%
РВМ Мегapolis	РВМ Капитал	12 319	3%
Фонд Реконструкция и Развитие	Деловой Дом Калита	10 288	-2%
РД	Сбережения плюс	7 311	4%
РД 2	Сбережения плюс	7 279	381%
Современный Арендный бизнес	Современные Фонды Недвижимости	7 107	17%
Казанский гастроном	ЭнергоИнвестКапитал	5 460	7%
Сельскохозяйственный	Резерв Эссет Менеджмент	5 409	-19%
Ай Пи Ти - Недвижимость	Деловой Дом Калита	5 369	2%
Казанский рентный инвестиционный фонд	Капитал-Траст-Инвест	4 560	5%
Михайловский - Рентный II	Михайловский	4 249	1%

Источник: ЦБ РФ, IBC Real Estate

*Рейтинг составлен по ЗПИФ недвижимости и рентным ЗПИФ для неквалифицированных инвесторов. Рейтинг не учитывает ЗПИФ для квалифицированных инвесторов, т.к. данные СЧА не разглашаются

Рынок недвижимости в ЗПИФ

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели

Исторический максимум

География инвестиций

«Уходящие» иностранцы

Структура по сегментам

Торговая недвижимость

Офисная недвижимость

Гостиничная недвижимость

Складская недвижимость

Жилая недвижимость

Рынок ПИФ

Недвижимость в ЗПИФ >

Приложение

Сделки IBC Real Estate

Фонды для **неквалифицированных** инвесторов

395 **+40 млрд руб.**
млрд руб.

СЧА ЗПИФ недвижимости (+ рентные)

106 **-5 шт.**

Количество ЗПИФ недвижимости (+ рентные)

Фонды для **квалифицированных** инвесторов

52,4 **-24 млрд руб.**

СЧА ЗПИФ недвижимости (+ рентные)

45 **-20 шт.**

Количество ЗПИФ недвижимости (+ рентные)

8442 **-2 300 млрд руб.**

СЧА ЗПИФ комбинированных

1767 **+336 шт.**

Количество ЗПИФ комбинированных

Источник: ЦБ РФ, IBC Real Estate
Ключевые показатели указаны на 31.10.2023.
Сравнение всех показателей указано с данными на 31.12.2023.

Управляющие компании, развивающие ЗПИФ недвижимости, демонстрируют повышенную активность. Несмотря на то, что доля сделок купли-продажи объектов в составе ЗПИФ в общем объеме инвестиционных транзакций не превышает 10%, за последние 5 лет всё большее количество инвесторов передают свои активы под управление в закрытые паевые инвестиционные фонды.

В 2023 году совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ, приобретенных в состав активов ЗПИФ достиг 43 млрд руб., что является максимальным значением по сравнению с годовыми показателями за всю историю наблюдений. Инвесторами было закрыто 14 сделок, а **совокупная площадь объектов недвижимости составила более 550 тыс. кв. м.**

Структура вложений по типам недвижимости, млрд руб.



Ключевые УК по наращиванию активов в 2023 году



Внешний контекст

Инвестиции в
недвижимость

Приложение



Сделки
IBC Real Estate

Изданные ранее
отчеты

Приложение

Сделки компании IBC Real Estate в 2023 году

Внешний контекст

Инвестиции в
недвижимость

Приложение

Сделки
IBC Real Estate

Изданные ранее
отчеты



25%

от общего объема
инвестиционных сделок
2023 года было закрыто
с участием команды IBC Real Estate на
стороне Продавцов или Покупателей

Торговая недвижимость



14 ТРЦ МЕГА
Площадь: 2,3 млн кв. м
Крупнейшая
портфельная сделка
за всю историю
рынка
коммерческой
недвижимости
России

Офисная недвижимость



БЦ Pulkovo Sky
Площадь: 76 тыс. кв. м
Сделка по продаже второго по
величине офисного здания класса А
в Санкт-Петербурге

Торговая недвижимость



ТРЦ Метрополис
Площадь: 205 тыс. кв. м
Крупнейшая сделка по продаже
ТРЦ на рынке торговой
недвижимости Москвы

Гостиничная недвижимость



10 отелей Wenaas
Площадь: 4 тыс. номеров
Крупнейшая сделка за всю историю
гостиничного рынка по продаже
активов Wenaas в 6 городах России

Изданные ранее отчеты

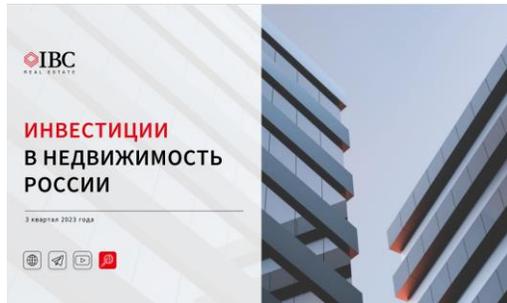
Внешний контекст

Инвестиции в
недвижимость

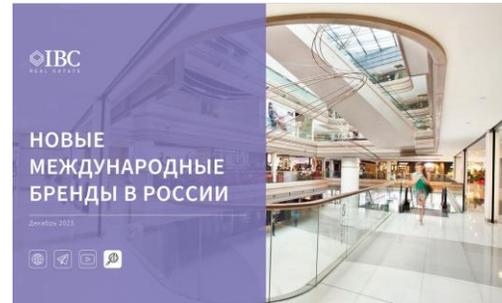
Приложение

Сделки
IBC Real Estate

Изданные ранее
отчеты



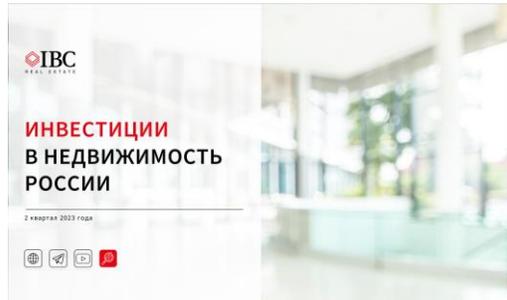
Инвестиции в недвижимость
3 квартал 2023



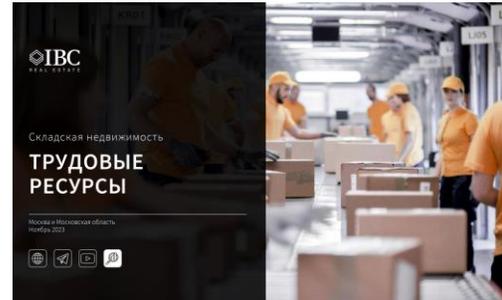
Новые международные бренды в
России
Декабрь 2023



Рынок низкотемпературных
складов Московского региона
Октябрь 2023



Инвестиции в недвижимость
2 квартал 2023



Трудовые ресурсы. Складская
недвижимость
Ноябрь 2023



Рынок Light Industrial
Ноябрь 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