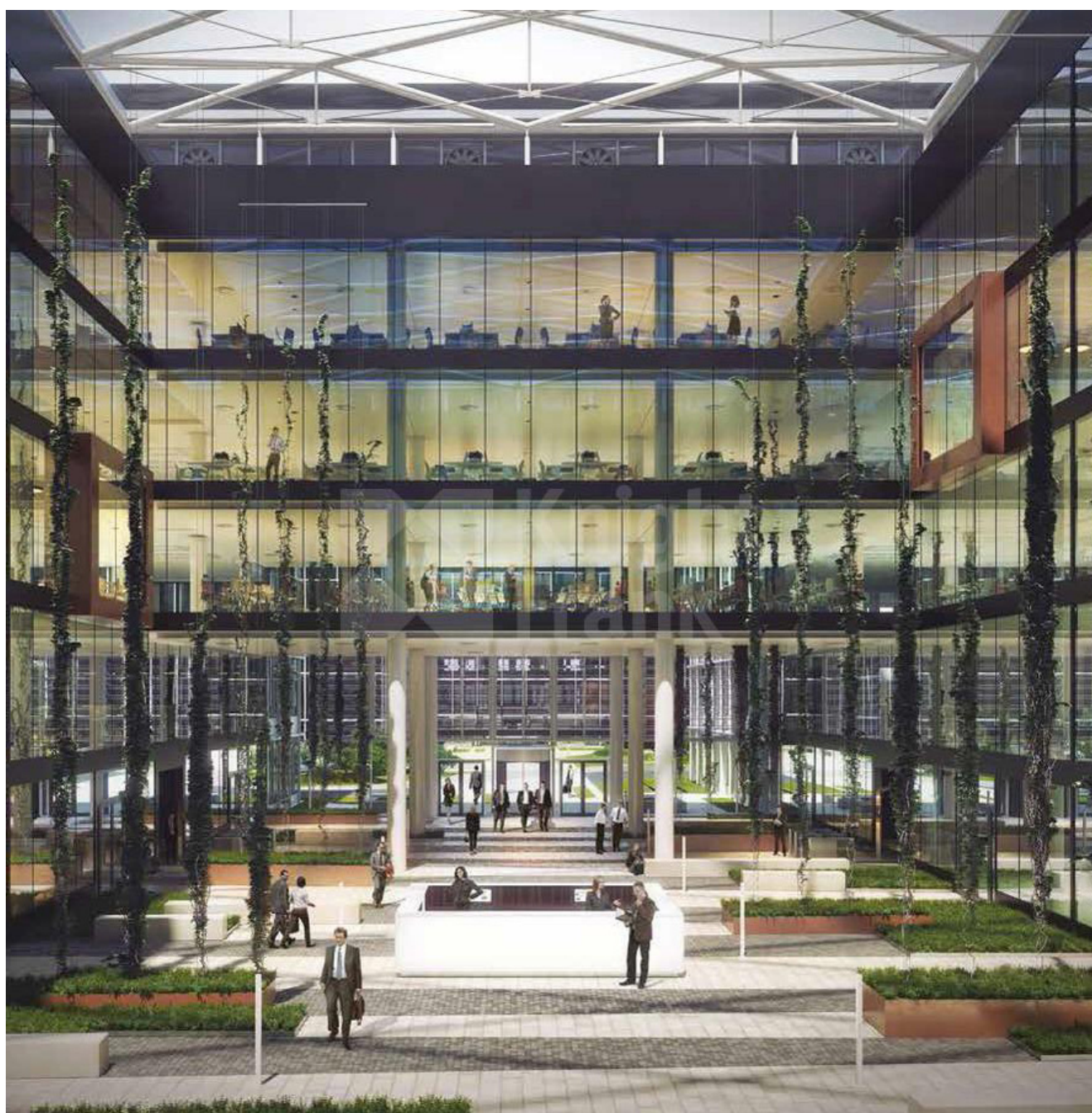


РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

2022 г.





Алексей Новиков
управляющий партнер
NF Group

«2022 год на рынке инвестиций в недвижимость России был связан с большим количеством различных вызовов для профильных игроков рынка. Высокая степень неопределенности, возможность санкционного давления на компании, резкие изменения в экономике и стоимости заемного финансирования – все эти факторы влияли на поведение инвесторов в прошедшем году. Тем не менее какими бы мрачными ни казались перспективы, результат по объему вложений оказался рекордным при минимальной доле иностранного капитала. Российские инвесторы становятся владельцами абсолютного большинства премиальных объектов в различных сегментах, и, вероятно, такая тенденция продолжится, пока уходящие компании не реализуют все свои активы. В 2023 году столь активного поведения инвесторов не ожидается: наиболее ликвидные объекты уже сменили собственников, и мы ожидаем постепенного возвращения объемов инвестирования до уровня 2016–2020 гг., то есть до 300 млрд руб. ежегодно».

Основные выводы

- > Объем инвестиций в недвижимость РФ в 2022 году достиг рекордных 487,2 млрд руб., на 21% больше 2021 года.
- > Лидирующий сегмент в структуре инвестирования – площадки под девелопмент с долей в 45%.
- > Доля иностранного капитала осталась на минимальном уровне и составила 3,3% от общего объема вложений.

В течение практически всего 2022 года экономика России испытывала значительное давление, вызванное введением санкционного режима и сложной геополитической ситуацией. Деловая активность особенно снижалась в конце февраля и в сентябре на фоне начала специальной военной операции на Украине и объявления частичной мобилизации в РФ.

Тем не менее меры, введенные Правительством, в том числе последовательное снижение ключевой ставки, поддерживали уровень экономической активности. Центральный банк РФ несколько раз снижал ключевую ставку после ее повышения в конце зимы до 20%, и по итогам года показатель оказался на уровне 7,5%. Инфляция в декабре 2022 года составила 11,9% г/г.

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



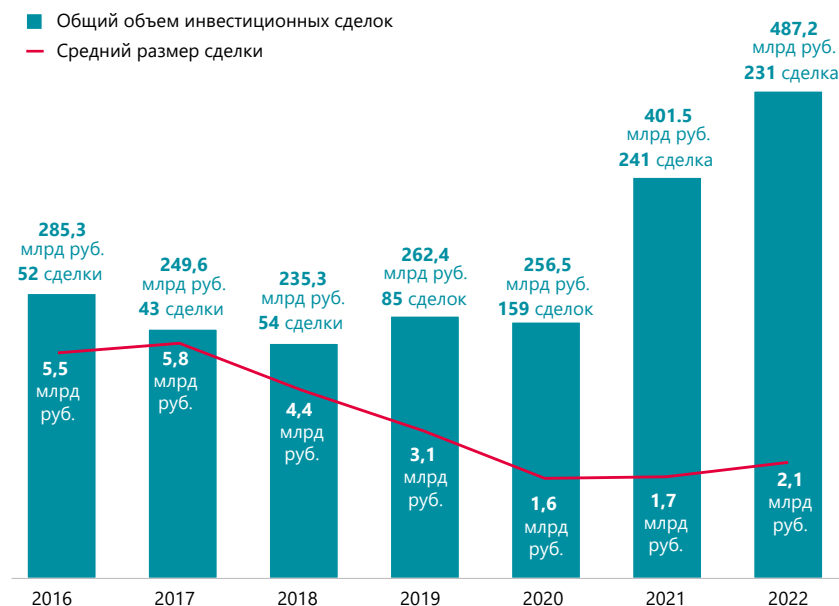
Источник: Центральный банк РФ, 2023

Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка



Источник: Центральный банк РФ, 2023

Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ



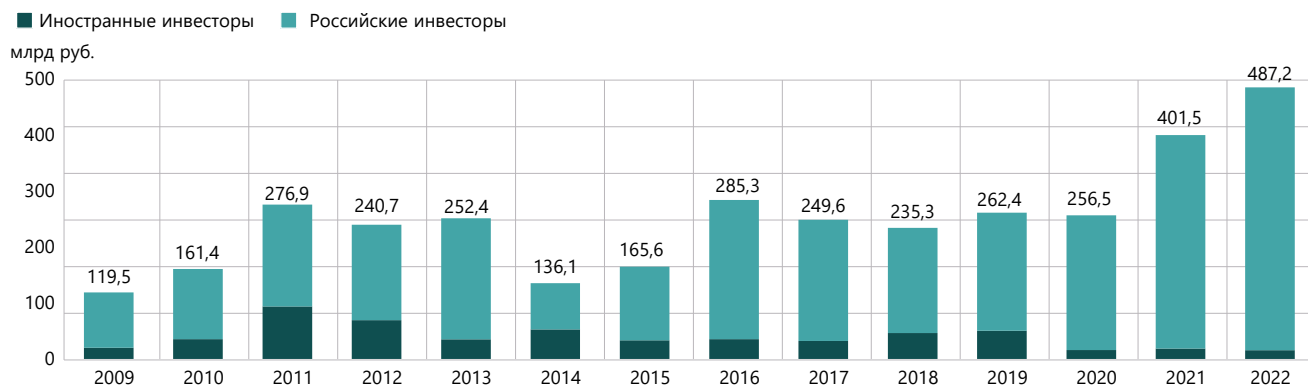
Источник: NF Group Research, 2023

Регулятор оценивает инфляционное давление как умеренное. По ожиданиям Банка России, годовая инфляция в 2023 году замедлится до 5–7% и вернется к целевому значению 4% в 2024 году.

По предварительным данным Минэкономразвития РФ, фактическое сокращение ВВП в 2022 году составляет 2,9%, несмотря на то, что в начале года прогнозы падения экономики были в диапазоне 5–20%. При этом в 2023 году рост ВВП составит, по разным оценкам, от – 4% до + 0,3%.

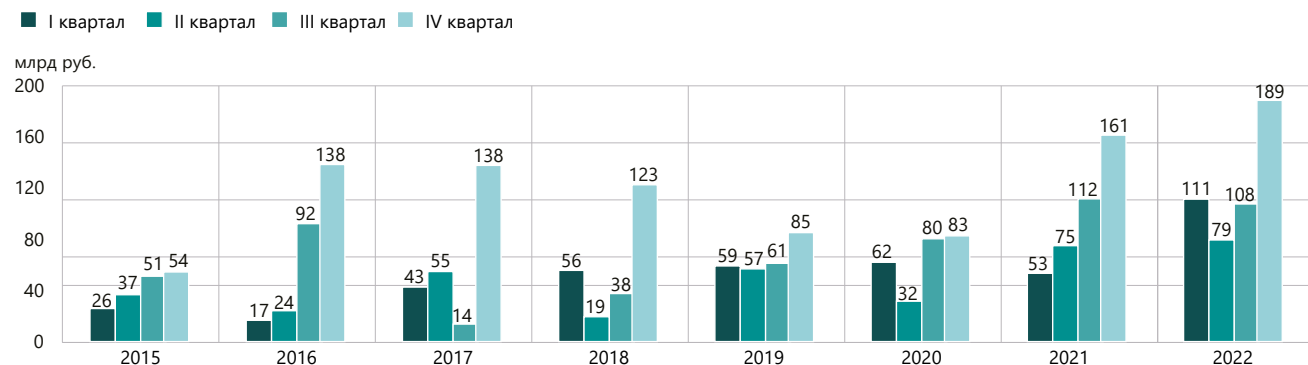
Цена нефти марки Brent в течение года демонстрировала волатильность, тем не менее за 12 месяцев цена выросла на 6% и на конец года составила 86,88 долларов США за баррель. Курс доллара США по итогам года установился на уровне 70,52 руб., рубль за период январь – декабрь 2022 укрепился к доллару на 5%.

Объем инвестиций в недвижимость



Источник: Центральный банк РФ, NF Group Research, 2023

Квартальная динамика объемов инвестиций

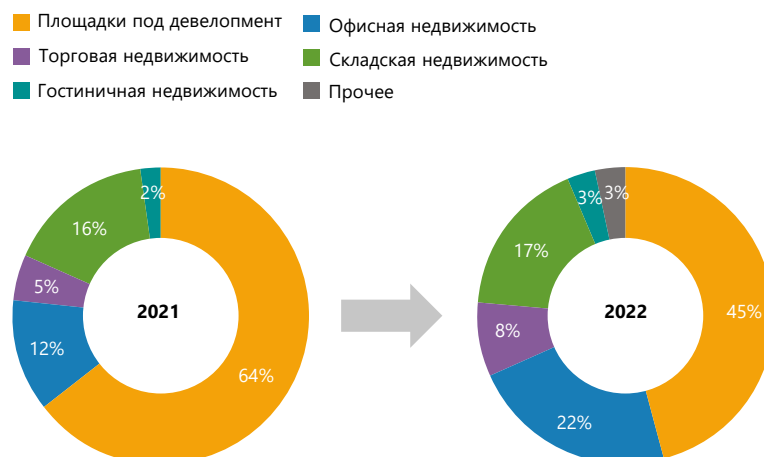


Источник: NF Group Research, 2023

Результат инвестиционной активности в 2022 году оказался рекордно высоким, вложения в активы РФ достигли показателя 487,2 млрд руб., увеличившись по сравнению с прошлым годом на 21%.

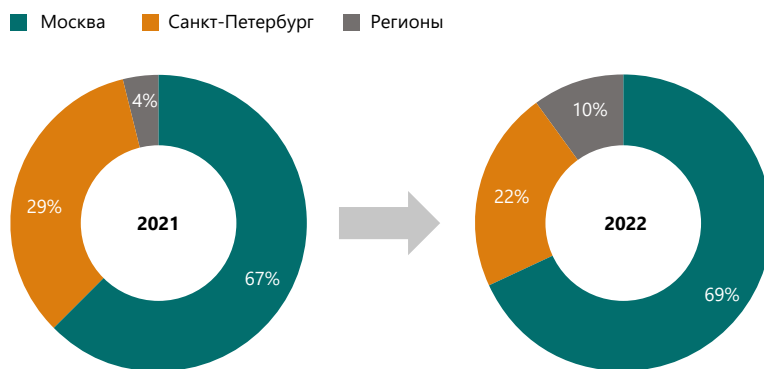
На рекордный показатель инвестиционной активности в 2022 году повлияли несколько факторов. После февраля иностранные компании, владеющие крупным объемом активов в РФ, постепенно принимали решение об уходе с локального рынка и дальнейшей продаже своих активов. Во-первых, появление в предложении качественных, а иногда и трофейных активов, которые ранее были недоступны для покупки, мотивировало многих локальных инвесторов аккумулировать данные активы. Во-вторых, состояние рынков отдельных сегментов коммерческой недвижимости по итогам 2022 года оказалось существенно лучше, чем прогнозировали в феврале – марте: несмотря на период неопределенности со стороны арендаторов и покупателей, строительная активность осталась на достаточно высоком уровне, а ставки и цены не продемонстрировали снижения. В-третьих, меры правительства по поддержанию относительно высокого уровня деловой активности принесли свои результаты.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: NF Group Research, 2023

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



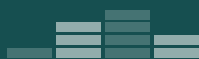
Источник: NF Group Research, 2023

Примеры крупнейших инвестиционных сделок, 2022 г.

Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Цена, руб.
БЦ Comcity	Офисы	Москва	н/д	25–27 млрд руб.
СК Южные врата	Склады	Москва	Венталл-Девелопмент	18–19 млрд руб.
Офисно-торговый кластер Арма	Офисы	Москва	ООО «Ю-Крафт»	15–17,5 млрд руб.
Футбольный стадион Открытие Банк Арена	Прочее	Москва	Лукойл	15–17 млрд руб.
БЦ Воздвиженка Центр	Офисы	Москва	Фонд коллективных инвестиций	13–15 млрд руб.
БЦ Шаболовка 31 и з/у	Площадки под девелопмент	Москва	Vesper	13–14 млрд руб.
ЛК FM Logistic	Склады	МО	Central Properties	8–9 млрд руб.

Источник: NF Group Research, 2023

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В 2022 Г.



СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

395 000 м²
в ИП «РНК парк Пушкино 2» и
складском комплексе
в Чапаевске –
21,0–25,0 млрд руб.



ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

бизнес-парк Comcity –
25,0–27,0 млрд руб.

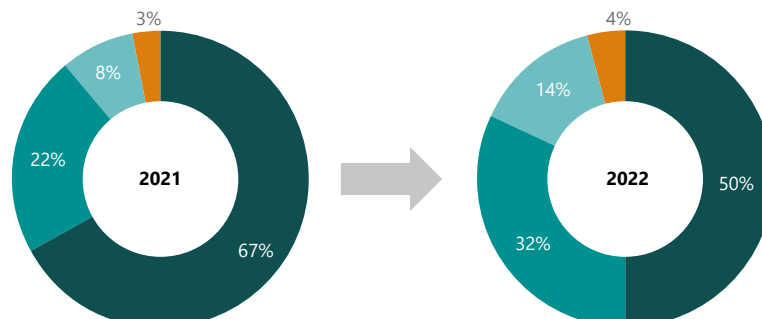


ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

ТЦ «Шелковый путь» –
9,0–11,0 млрд руб.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов

- Девелоперы
- Инвесткомпании/частные инвесторы
- Конечные пользователи
- ЗПИФН



Источник: NF Group Research, 2023

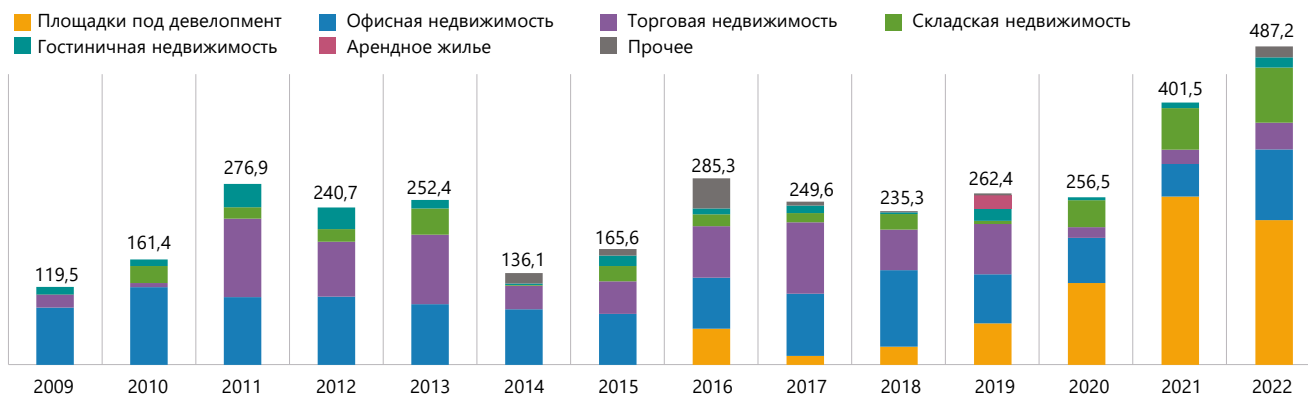
За период октябрь – декабрь 2022 года череда продаж бизнесов компаний, уходящих с рынка России, продолжилась. Если в I–III кварталах 2022 года продавали российские активы таких компаний, как Fazer, Valio, Paulig, Pizza Hut, Sponda и PPF Real Estate, то в конце 2022 года свои активы реализовали SvetoCopy, Mercedes-Benz и другие компании. Стоит отметить, что зачастую объекты продавали локальному менеджменту либо ключевым партнерам компаний.

В структуре инвестирования доля иностранного капитала остается на минимальном уровне, и ожидается, что тенденция сохранится в следующие несколько лет. По итогам 2022 года доля иностранных инвесторов не превысила 3,3% от общего объема вложений.

Доля площадок под девелопмент в общем объеме инвестиций составила 45% против 64% годом ранее. Помимо московских застройщиков, которые продолжают генерировать обширный земельный фонд, значительный вклад в общий достигнутый объем привнесли региональные девелоперы, которые активно приобретали площадки в Москве и Санкт-Петербурге.

Значительно выросла доля инвестиций в готовые объекты коммерческой недвижимости: если в 2021 году на них пришлось 36% инвестированных средств, а прочие были вложены в площадки под девелопмент, то по итогам 2022 года этот показатель увеличился до 55%.

Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: NF Group Research, 2023

Среди классических сегментов коммерческой недвижимости наибольший объем вложений пришелся на офисную недвижимость – доля сегмента в общем объеме вложений выросла с 12% в 2021 году до текущих 22%. При этом в абсолютном выражении объем вложений в данный тип недвижимости вырос вдвое – с 50,0 млрд руб. до 108 млрд руб. Второе место – складская и индустриальная недвижимость. Несмотря на небольшой рост доли (с 16% годом ранее до 17%), общий объем вложений в сег-

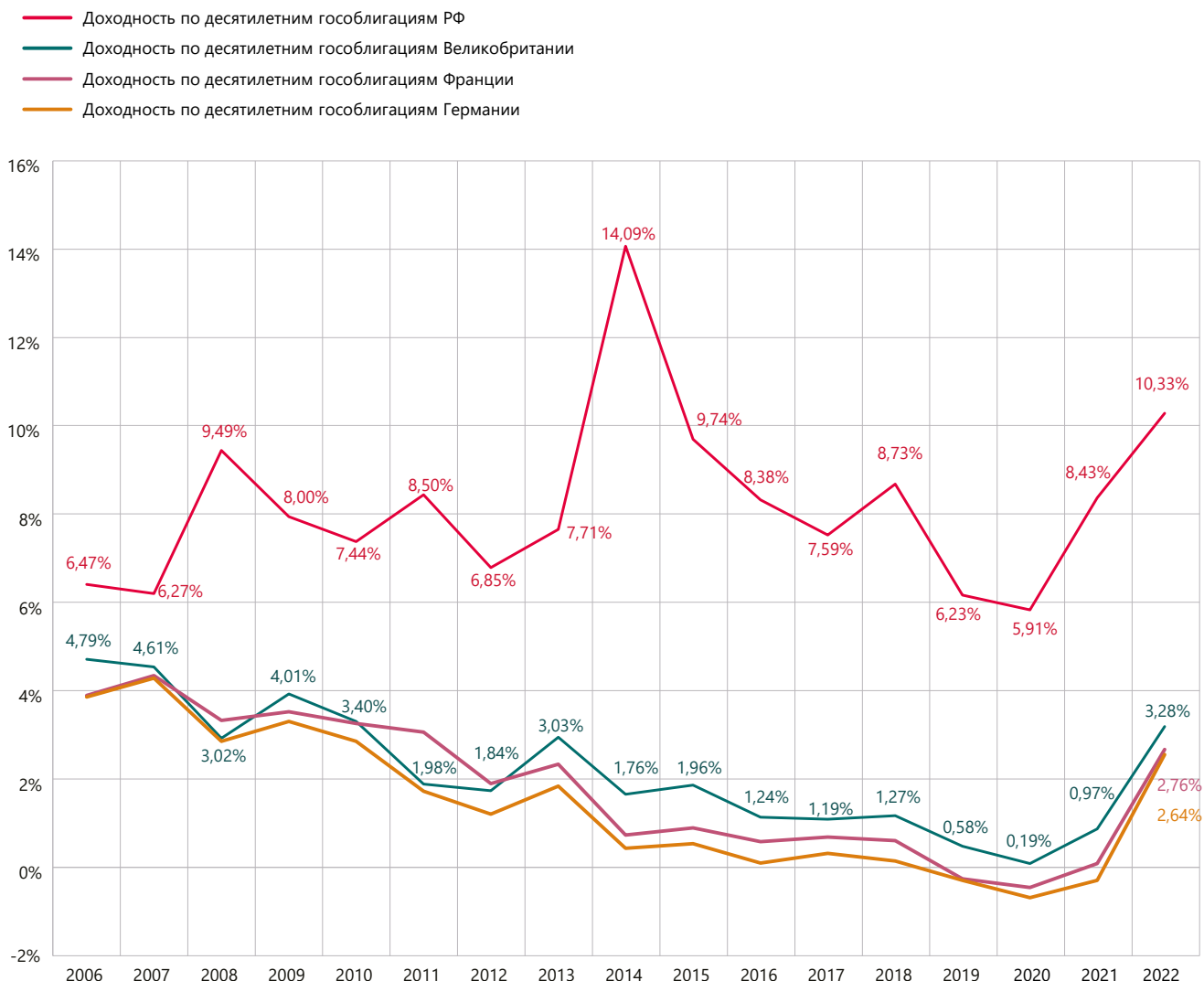
мент увеличился на 33% за год – до 84,6 млрд руб. На торговую недвижимость пришлось 8% в общем объеме вложений, или 40,7 млрд руб.

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам 2022 года оказалась Москва: ее доля выросла с 67% до 69%. Доля Санкт-Петербурга составила 22% против 29% годом ранее, а доля регионов выросла с 4% до 10%.

По профилю инвестора лидером в структуре спроса были девелоперы: их доля

по итогам 2022 года составила 50% против 67% годом ранее. Также высокой остается доля инвестиционных компаний и частных инвесторов, на них пришлось 32% объема инвестиций. Стоит отметить существенно возросшую активность конечных пользователей, доля которых выросла с 8% годом ранее до 14% по итогам 2022 года. В основном в рамках таких сделок приобретались офисные и складские объекты под собственное размещение компаний. Доля транзакций ЗПИФ (в том числе ЗПИФ недвижимости) составила 4% против 3% годом ранее.

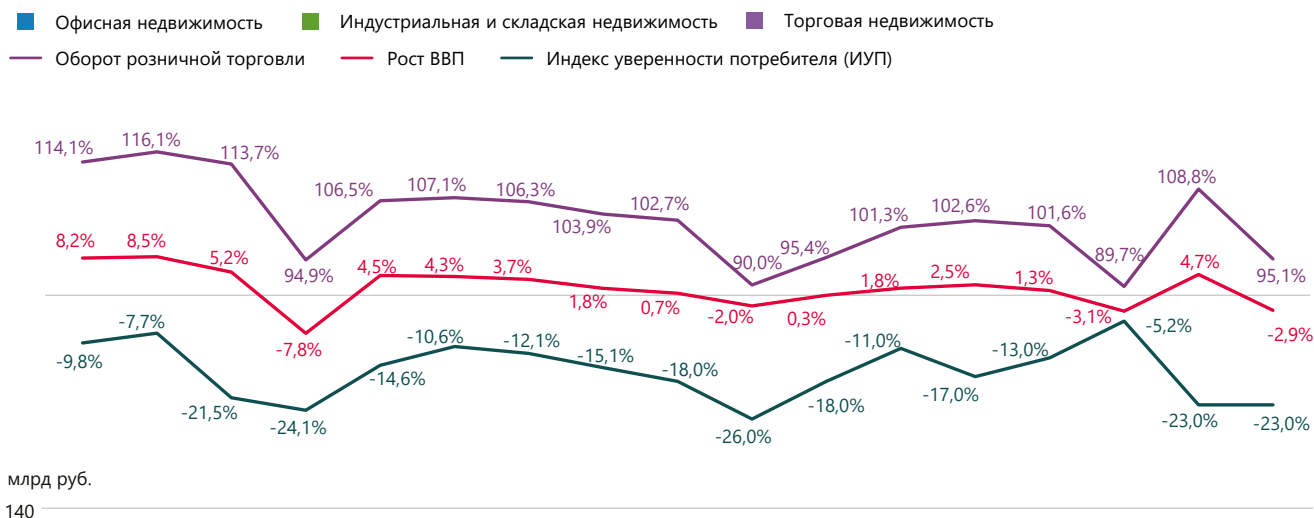
Доходность по десятилетним облигациям



Данные графики демонстрируют динамику доходностей по десятилетним гособлигациям Великобритании, Франции, Германии, выраженных в национальной валюте, а также динамику ставок капитализации на премиальные объекты офисного, торгового и складского сегментов, выраженную, в сложившейся рыночной конъюнктуре, в рублях.

Источник: NF Group Research, Investing.com, 2023

Динамика макропоказателей и объемов инвестиций в коммерческую недвижимость



*Оборот розничной торговли указан на период I-III кв. 2022 года

Источник: NF Group Research, Министерство экономического развития РФ, 2023

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

108,2 млрд руб.
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

2,58 млрд руб.
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

40,7 млрд руб.
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

2,9 млрд руб.
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

84,6 млрд руб.
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

3,33 млрд руб.
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

ДЕПАРТАМЕНТ ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ И ИНВЕСТИЦИИ

Команда
департамента
финансовых рынков
и инвестиций NF Group
консультировала **ПЕРВУЮ**
российскую институциональную
ФОРВАРДНУЮ СДЕЛКУ
в сфере коммерческой
недвижимости

**US\$ 3
МЛРД**
объем инвестиционных сделок
российской команды
Департамента финансовых рынков
и инвестиций NF Group
за последние
три года

NF Group предлагает полный спектр инвестиционного консультирования и корпоративных финансовых услуг в России и СНГ

Специалисты в офисах России работают в тесном сотрудничестве с инвестиционными департаментами NF Group по всему миру, предлагая инвесторам полный спектр консультационных услуг, независимо от их местоположения

Мы можем предложить нашим клиентам стратегический консалтинг на локальном и глобальном уровне, позволяя получить максимальную прибыль от инвестиций, минимизируя риски

УСЛУГИ

- ♦ Инвестиционные продажи и приобретение **отдельных объектов недвижимости**
- ♦ Инвестиционные продажи и приобретение **портфелей недвижимости**
- ♦ **Инвестиционный консалтинг** во всех сегментах рынка
- ♦ Инвестиции в **акционерный капитал**
- ♦ **Мезонинное финансирование**
- ♦ **Рефинансирование**
- ♦ **Привлечение кредитования** для осуществления сделок

КОНТАКТЫ



Алексей Новиков
An@nfgroup.ru



Сергей Кузичев
Sk@nfgroup.ru



Виктория Петрова
Vpetrova@nfgroup.ru

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- > Концепция/реконцепция Проекта
- > Аудит, оптимизация существующего Проекта
- > Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- > Бизнес-план Проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и Международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, Региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru



© NF Group 2023 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.