

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

I полугодие 2023 г.





Алексей Новиков
управляющий партнер
NF Group

«Итог первого полугодия на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость РФ оказался рекордным за историю наблюдений – активность инвесторов остается крайне высокой, хоть и структура инвестирования изменилась в пользу торговой недвижимости. По итогам года мы ожидаем результат на уровне в 500-600 млрд руб. или более, в случае закрытия ряда крупных портфельных сделок».

Основные выводы

- > По итогам I пол. 2023 года совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ составил 342,5 млрд руб.
- > Лидер по объему привлеченных средств – торговая недвижимость с долей в 39%.
- > Доля иностранного капитала составила всего 0,6% от общего объема вложений.

После значительных конъюнктурных изменений, которые претерпела экономика России в 2022 году, основные экономические показатели говорят о стабильном восстановлении в 2023 году. Несмотря на сохранение напряженной геополитической ситуации и усиление санкционного режима, деловая активность на рынке крайне высока.

Ключевая ставка ЦБ на конец полугодия по-прежнему находится на уровне 7,5%. При этом, по сообщению статистических бюро, годовая инфляция по итогам полугодия составила не более 3,2–3,3%. Рост ВВП за первые шесть месяцев 2023 года, по сообщению Минэкономразвития, достиг уровня в 1,5% г/г.

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



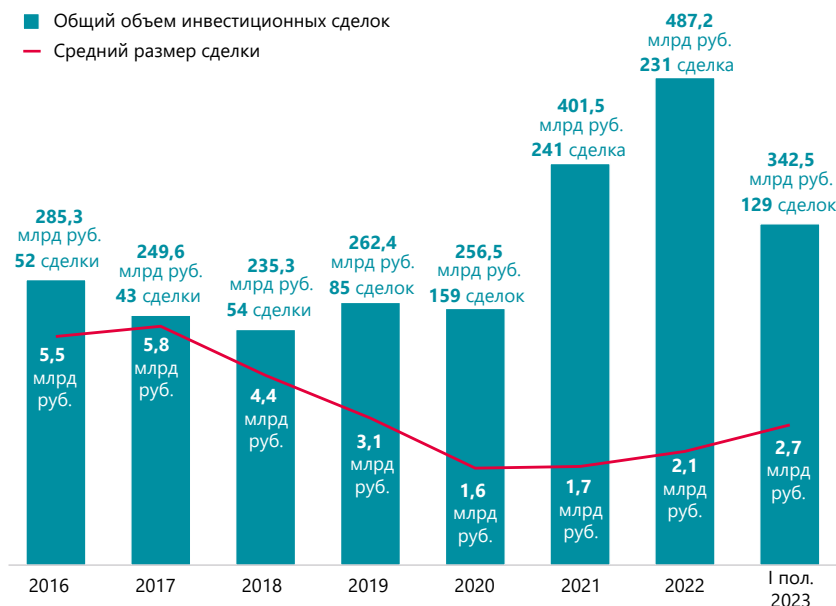
Источник: Центральный банк РФ, 2023

Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка



Источник: Центральный банк РФ, 2023

Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ



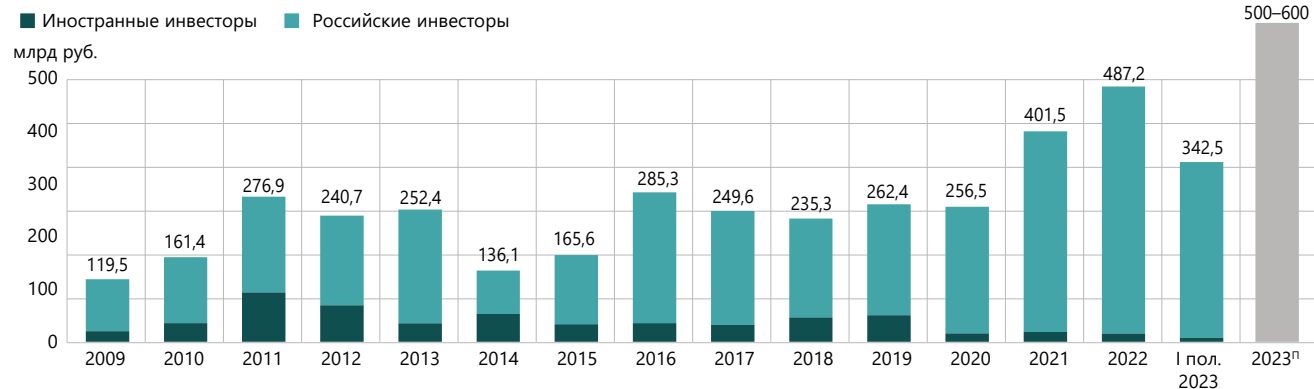
Источник: NF Group Research, 2023

Тем не менее стоит отметить ослабление рубля, особенно наблюдавшееся в июле, а также дальнейшее снижение цены нефти марки Brent, которая с начала года подешевела на 8–9%. Официальный курс доллара ЦБ на 1 июля 2023 года составил более 87 рублей при уровне 70 рублей на 1 января.

Совокупный объем инвестиций по итогам I пол. 2023 года вновь оказался рекордным, превысив результат аналогичного периода прошлого года на 79%. Объем вложений в январе – июне превысил 342,5 млрд руб.

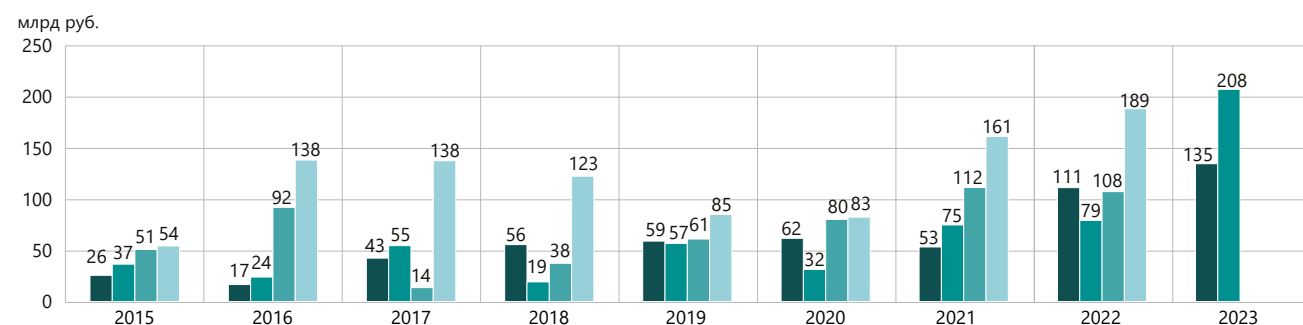
Локальные инвесторы демонстрировали крайне высокую активность, приобретая активы различных сегментов. Одним из ключевых факторов такого поведения остается желание уходящих с рынка иностранных компаний и фондов реализовать свои российские активы: около 30–40% в общем объеме инвестиций пришлось именно на иностранных продавцов.

Объем инвестиций в недвижимость



Источник: Центральный банк РФ, NF Group Research, 2023

Квартальная динамика объемов инвестиций



Источник: NF Group Research, 2023

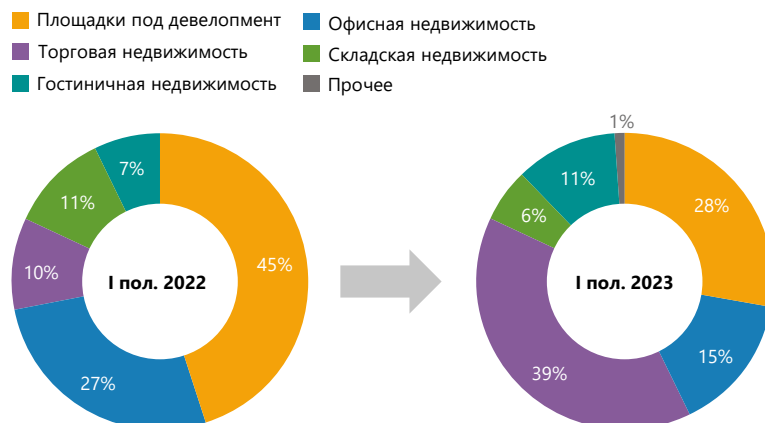
Дополнительно можно заявить об успешной работе правительства по сохранению деловой и инвестиционной активности на рынке благодаря стабилизации экономической ситуации и сохранению ключевой ставки.

Доля иностранных инвесторов находится на рекордно низком уровне – всего 0,6% от общего объема вложений.

Ввиду выхода на рынок крупного объема высоколиквидных активов основное увеличение инвестиций произошло именно в сегменте приобретения готовых объектов коммерческой недвижимости. На такие объекты коммерческой недвижимости по итогам I полугодия 2023 года совокупно пришлось 72% от всех инвестиций против 55% в I полугодии 2022 года.

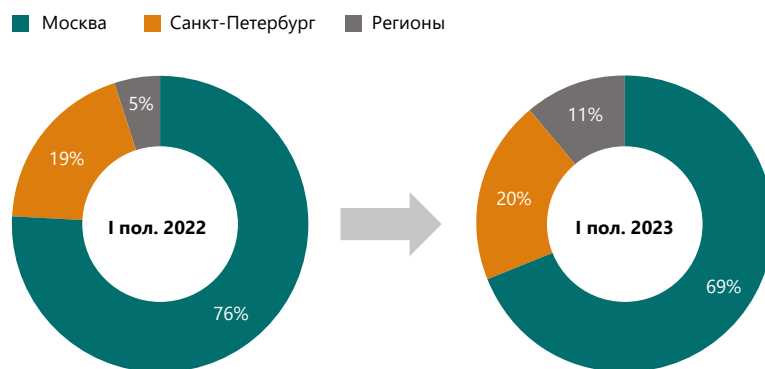
Лидером по объему вложений оказался сегмент торговой недвижимости, на который пришлось 39% инвестиций, или более 132,9 млрд руб., что также является рекордным полугодовым объемом для сегмента. Среди крупнейших сделок в сегменте торговой недвижимости – ТЦ «Метрополис» (52,5 млрд руб.), ТЦ Columbus (42,5 млрд руб.), а также ТЦ «Невский Центр», стоимость приобретения которого оценивается на уровне 10 млрд руб.

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, I кв. 2023 г.

Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Цена, руб.
ТЦ Метрополис	Торговая	Москва	Balchug Capital	52-53 млрд
ТЦ Columbus	Торговая	Москва	ТПС Недвижимость	42-43 млрд
Курорты Архыз	Гостиничная/Курортная	Архыз	Горные Вершины	24-25 млрд руб.
ЗУ 5 га на Кутузовском проспекте	Площадки под девелопмент	Москва	Азалия / Киевская Площадь	12-13 млрд руб.
БЦ SkyLight	Офисная	Москва	Mail.ru	11,5-12,5 млрд
ТЦ Невский Центр	Торговая	Санкт-Петербург	Тринфико	9,0-11,0 млрд
ЗУ и здания завода Кристалл в Лефортово	Площадки под девелопмент	Москва	Asterus	9-10 млрд руб.
БЦ Легион II	Офисы	Москва	Инсайт ГК	6,5-7,5 млрд
БЦ Пулково Скай	Офисы	Санкт-Петербург	Фонд Balchug Capital	7-8 млрд руб.
СК PNK Park Медведково	Склады	Москва	УК «Современные	5-6 млрд руб.

Источник: NF Group Research, 2023

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В I ПОЛ. 2023 Г.:



СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

СК площадью около 70 тыс. м²
в «PNK Park Медведково» –
5,0–6,0 млрд руб.



ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

БЦ SkyLight в Москве –
11,0–13,0 млрд руб.

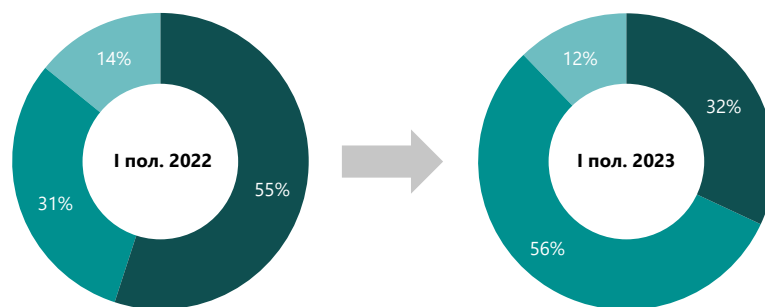


ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

ТЦ «Метрополис» –
52,0–53,0 млрд руб.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов

- Девелоперы
- Инвесткомпании/частные инвесторы
- Конечные пользователи



Источник: NF Group Research, 2023

В тройке лидеров по объему привлеченных средств оказалась офисная недвижимость с долей в 15% и общим объемом вложений на уровне 52,8 млрд руб., а также гостиничная недвижимость с долей в 11% и общим объемом инвестиций на уровне 36,4 млрд руб.

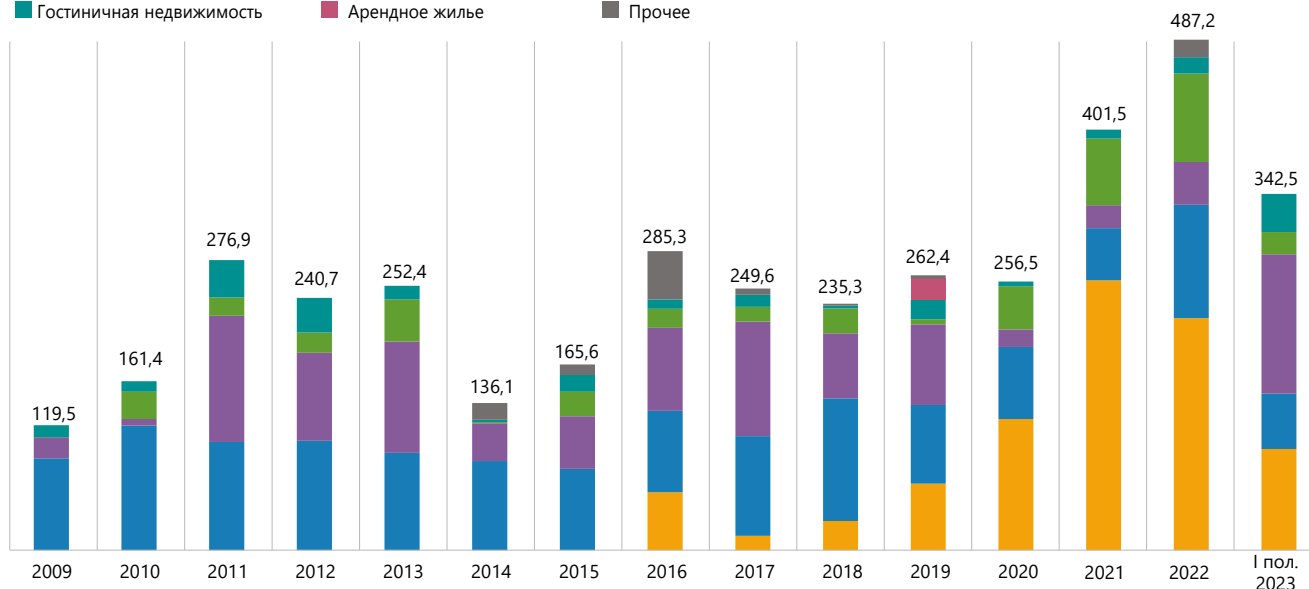
В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I полугодия 2023 года стала Москва с долей в 69%, что ниже показателя прошлого года в 76%. Доля Санкт-

Петербурга составила 20% против 19% годом ранее, а доля регионов выросла с 5% до 11%.

По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре спроса заняли инвестиционные компании / частные инвесторы: их доля по итогам I полугодия 2023 года составила 56% против 31% по результатам I полугодия 2022 года. Доля девелоперов составила 32% против 55% годом ранее. Также 12% пришлось на конечных пользователей.

Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам

- Площадки под девелопмент
- Офисная недвижимость
- Торговая недвижимость
- Складская недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Арендное жилье
- Прочее



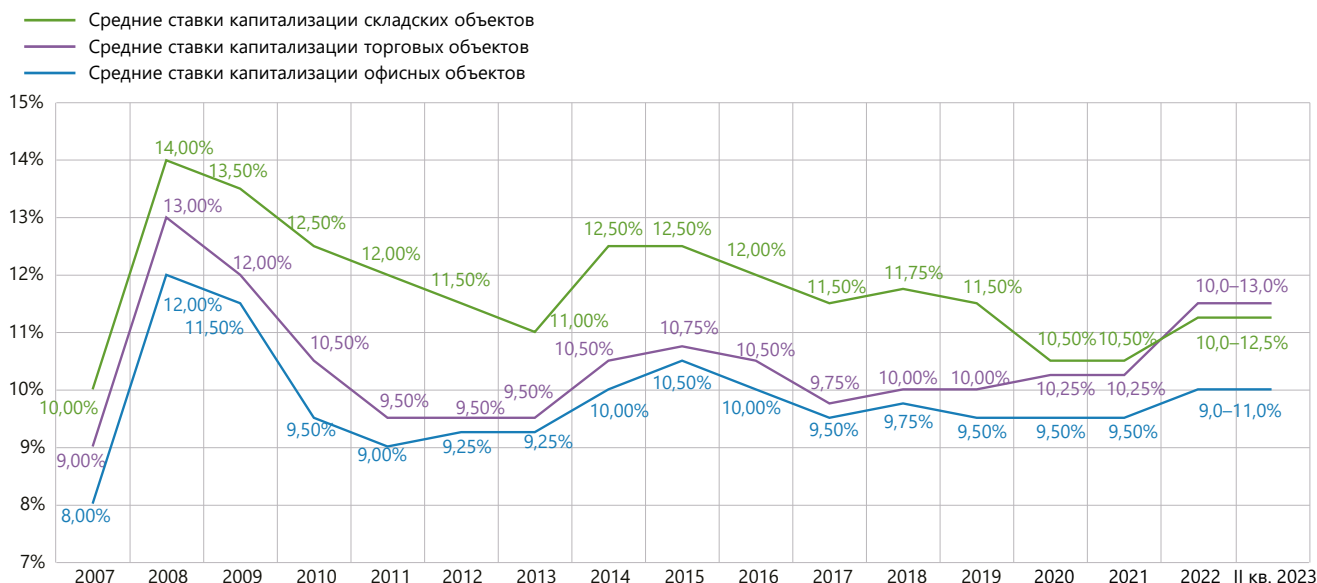
Источник: NF Group Research, 2023

По итогам II кв. 2023 года средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости таковы: офисная недвижимость – 9,0–11,0%, складская недвижимость – 10,0–12,5%, торговая недвижимость – 10,0–13,0%.

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сто-

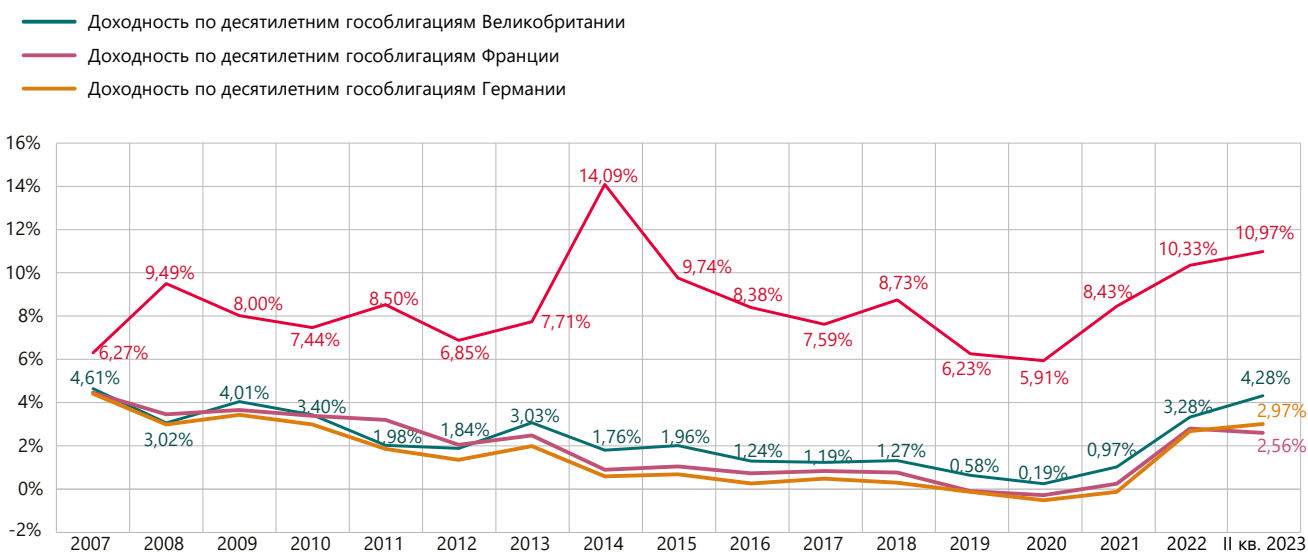
роны особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости Московского региона



Источник: NF Group Research, 2023

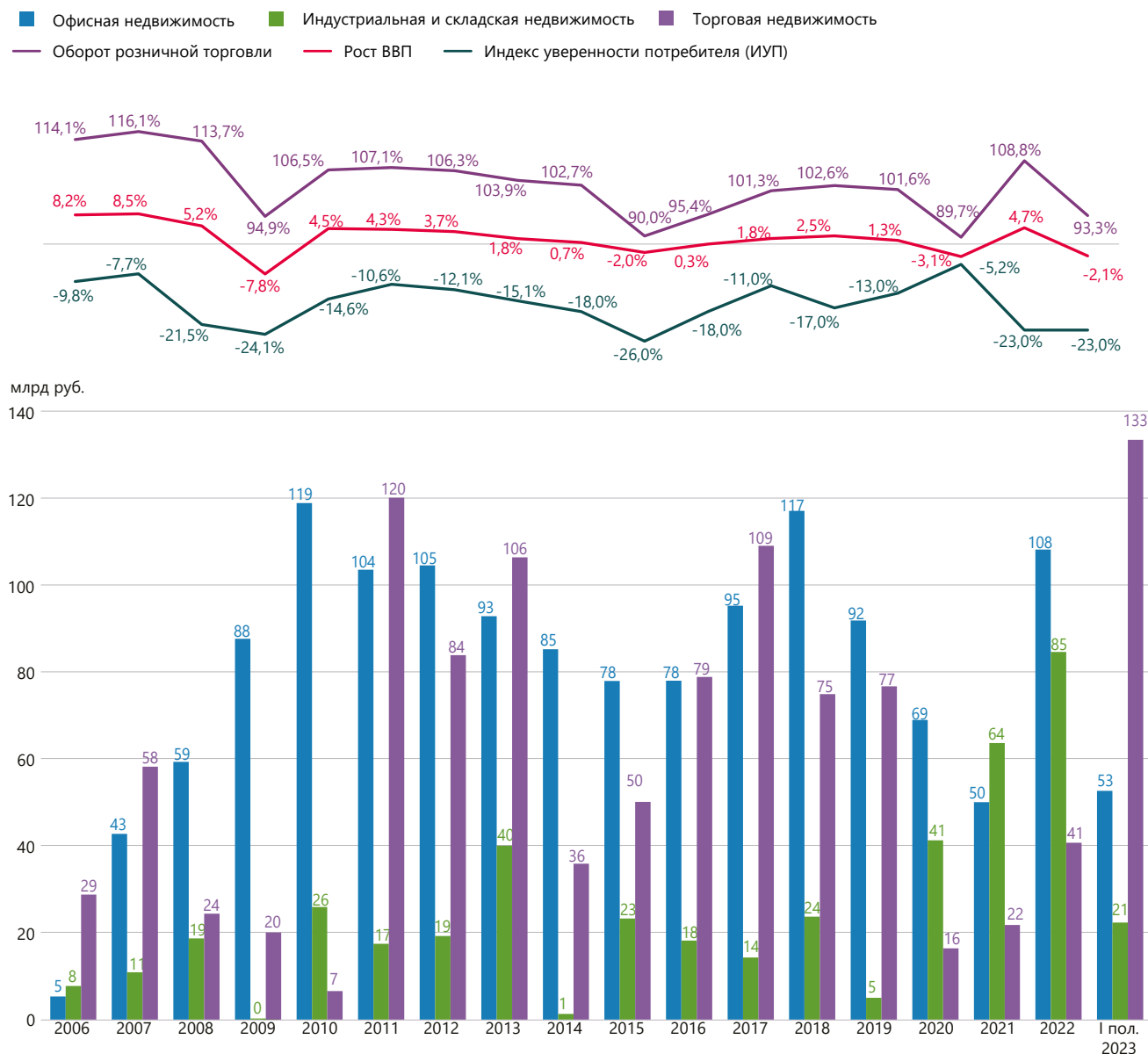
Доходность по десятилетним облигациям



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



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

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

52,8 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

2,64 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,0–11,0%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

132,9 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

13,3 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

10,0–13,0%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

21,1 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,8 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

10,0–12,5%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

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



Станислав Бибик
SB@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.