

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

I полугодие 2024 г.





Станислав Биби́к
партнер NF Group

«Несмотря на высокий уровень ключевой ставки, а также вымывание с рынка активов уходящих иностранных компаний, активность на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России в I пол. 2024 г. оказалась высокой. Заключаются крупные сделки как с площадками под девелопмент, так и классическими объектами коммерческой недвижимости. Учитывая динамику показателей первого полугодия, можно говорить о возможности достижения годового объема инвестиций на уровне 500–700 млрд руб.»

Основные выводы

- > По итогам I пол. 2024 г. совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ составил 364,2 млрд руб.
- > Лидер по объему привлеченных средств – площадки под девелопмент с долей в 45%.
- > Объем иностранных инвестиций оказался на нулевом уровне.

В I пол. 2024 г. с целью сдерживания растущей инфляции Центральный Банк сохранял ключевую ставку на уровне начала года – 16%, а позже, в августе, повысил ее до 18%. Инфляция по итогам полугодия тем не менее ускорилась и оказалась на уровне 8,59%. При этом динамика основных экономических показателей в целом демонстрирует позитивную ситуацию в экономике.

Рост ВВП по итогам полугодия составил 4,6%, а индекс потребительской уверенности продолжил увеличиваться, достигнув показателя –6% на конец июня. Также наблюдался рост оборота розничной торговли.

Курс доллара на конец июня составил 85,7 руб./долл. США, что ниже показателя на начало года. Цена нефти марки Brent после снижения, длившегося до июня, к концу месяца продемонстрировала рост до \$86,60/баррель.

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



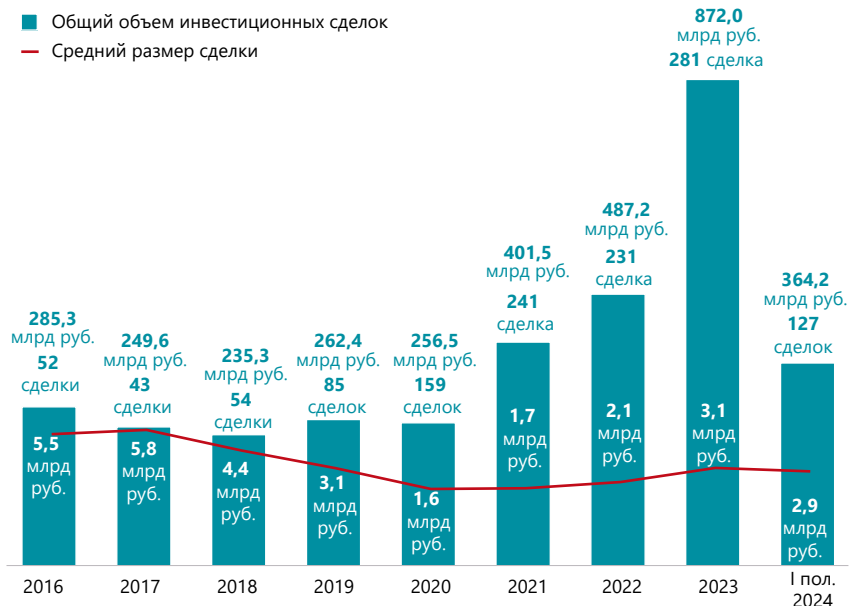
Источник: Центральный банк РФ, 2024

Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка



Источник: Центральный банк РФ, 2024

Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ

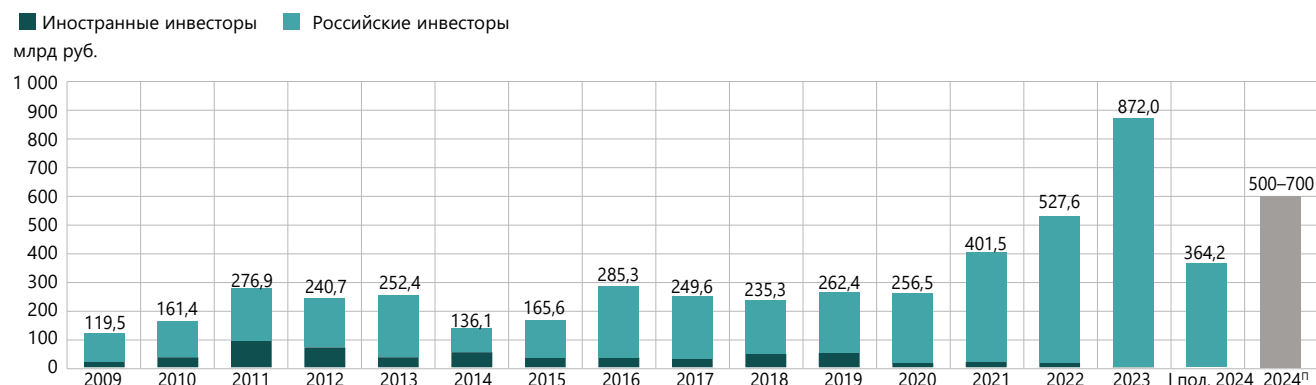


Источник: NF Group Research, 2024

В целом в I пол. 2024 г. активность инвесторов, несмотря на высокую ключевую ставку, сохранялась на достаточно высоком уровне. Объем инвестиций составил 364,2 млрд руб., увеличившись на 4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

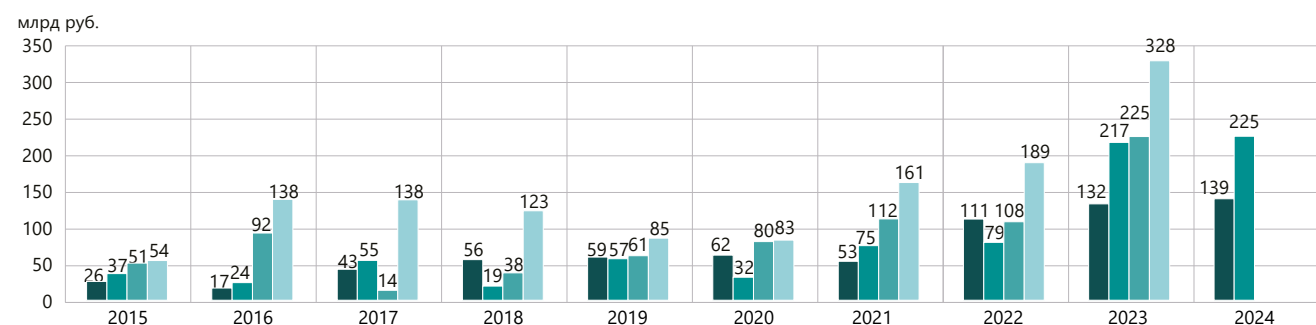
По итогам первого полугодия сделок с иностранным капиталом зафиксировано не было, что продолжает тренд 2023 г., когда доля иностранных инвестиций не превысила 0,3%. В целом в следующие несколько лет ожидается сохранение подобной динамики: иностранные компании и фонды все еще настороженно относятся к выходу на российские рынки. По мере спада геополитической напряженности ожидается значительное увеличение доли иностранного капитала в общем объеме инвестиций в недвижимость РФ.

Объем инвестиций в недвижимость и доля иностранного капитала



Источник: Центральный банк РФ, NF Group Research, 2023

Квартальная динамика объемов инвестиций



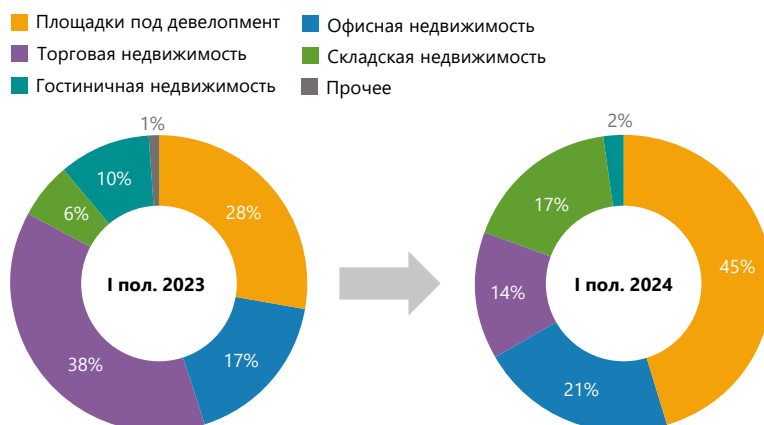
Источник: NF Group Research, 2024

В I пол. 2024 г. наблюдалось снижение объемов инвестирования в классические сегменты и рост объемов сделок с площадками под девелопмент – если годом ранее на классические сегменты пришлось 72% инвестиций, то по итогам I пол. 2024 г. – всего 55%.

Лидером по объему привлеченных средств в I пол. 2024 г. стал сегмент площадок под девелопмент – на него пришлось 45% общего объема инвестиций. Объем вложений вырос на 71%, чему способствовала высокая активность девелоперов на рынке. Также сохраняется тренд выхода на московский рынок региональных девелоперов, которые с целью занять позиции на рынке готовы приобретать площадки по цене, значительно превышающей исходную. Крупнейшей сделкой за период стало приобретение компанией BMS Development проекта ТПУ «Минская» на юго-западе Москвы – стоимость сделки составила 26–27 млрд руб. Также среди крупнейших сделок – приобретение площадки в районе «Камушки» вблизи ММДЦ «Москва-Сити» компанией «Страна Девелопмент» (18–19 млрд руб.) и покупка девелопером Sminex бизнес-центра «Московский Шелк» под строительство жилья (15–17 млрд руб.).

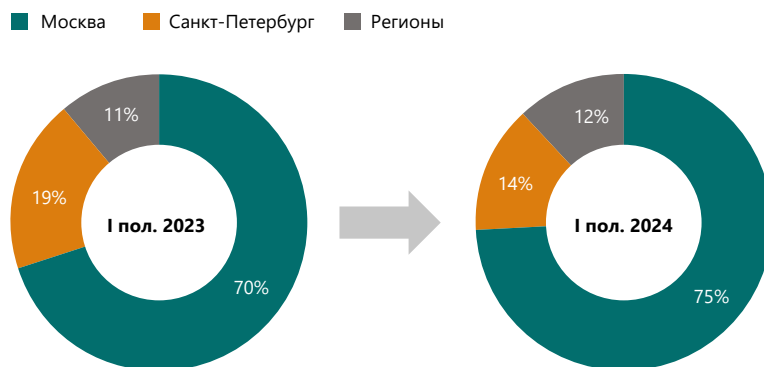
Второй по объему сегмент – офисная недвижимость, который, вероятно, станет одним из лидирующих по итогам года.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: NF Group Research, 2024

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



Источник: NF Group Research, 2024

Примеры крупнейших инвестиционных сделок, I кв. 2024 г.

Год	Квартал	Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Цена, руб.
2024	2	БЦ «Метрополис»	Офисная	Москва	Конфиденциально	29–31 млрд
2024	2	ТПУ «Минская»	Площадки под девелопмент	Москва	BMS Development	26–27 млрд
2024	1	ЗУ 23 га на территории МРЗ	Площадки под девелопмент	Москва	«Стройкапитал»	19–19,5 млрд
2024	2	ЗУ «Камушки»	Площадки под девелопмент	Москва	«Страна девелопмент»	18–19 млрд
2024	2	ЦДМ на Лубянке	Торговая	Москва	Год Нисанов и Зарах Илиев	17–18 млрд
2024	1	БЦ «Московский Шелк»	Площадки под девелопмент	Москва	Sminex	15,5–16,5 млрд
2024	1	Stone Белорусская	Офисная	Москва	Частный инвестор	15–16 млрд
2024	2	PNK Парк Домодедово 2	Складская	Москва	Структуры Сбера	10–11 млрд
2024	2	БЦ «Стратос»	Офисная	Москва	Правительство Москвы	9–11 млрд
2024	2	МБМ Ozon	Складская	Нижний Новгород	Central Properties	9–10 млрд

Источник: NF Group Research, 2024

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ
НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ
В I ПОЛ. 2024 Г.:



СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

«PNK Парк Домодедово 2» –
10–11 млрд руб.



ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

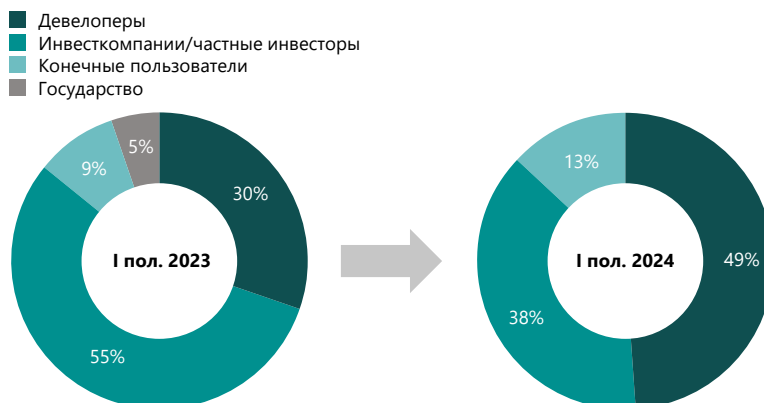
«БЦ Метрополис» –
29–31 млрд руб.



ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

«ЦДМ на Лубянке» –
17–18 млрд руб.

Структура инвестиций по типам инвесторов



Источник: NF Group Research, 2024

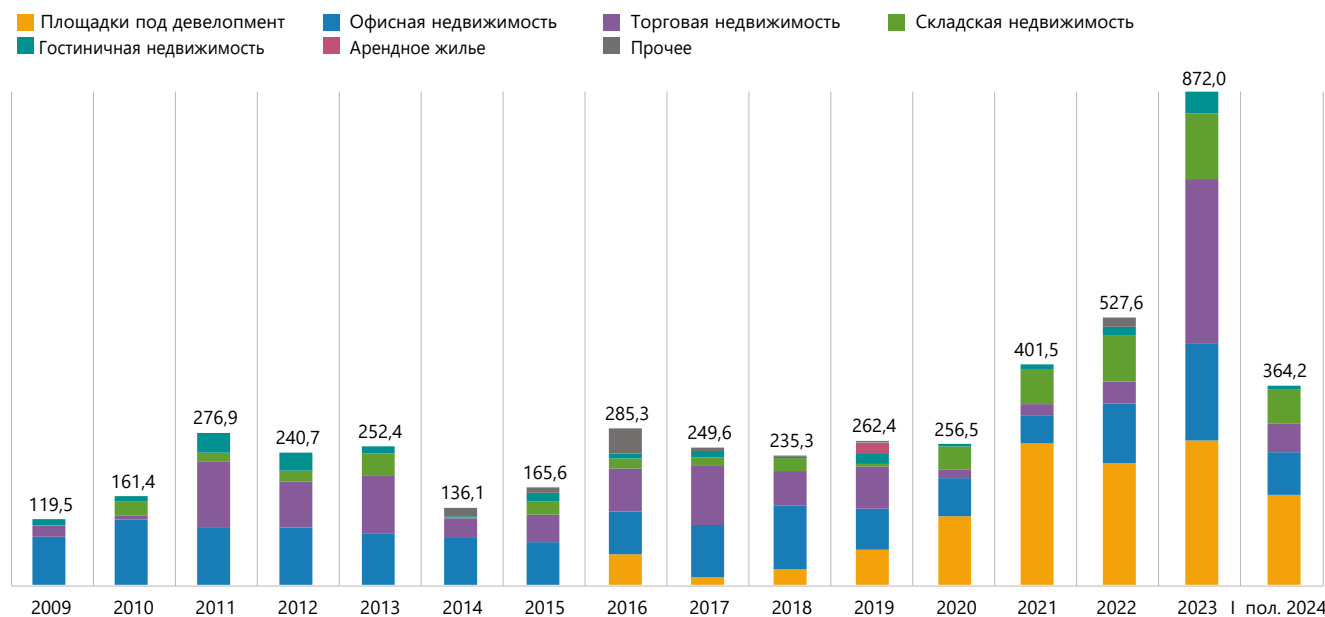
Общий объем вложений составил 77,8 млрд руб. Крупнейшие сделки в сегменте – покупка БЦ «Метрополис» (29–31 млрд руб.), покупка инвестором строящегося бизнес-центра «Stone Белорусская» (15–16 млрд руб.), а также приобретение правительством Москвы бизнес-центра «Стратос» вблизи кластера Сколково.

На третьем месте расположилась складская и индустриальная недвижимость, доля которой значительно выросла по сравнению с прошлым годом. Общий

объем инвестиций достиг показателя 63,2 млрд руб. Крупнейшая сделка – покупка структурой Сбера логистического комплекса «PNK Парк Домодедово 2».

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I пол. 2024 г. стала Москва с долей 75%, что выше показателя прошлого года – 70%. Доля Санкт-Петербурга составила 14% против 19% в прошлом году, а доля регионов выросла с 11 до 12%.

Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: NF Group Research, 2024

По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре спроса заняли девелоперы: их доля составила 49% против 30% годом ранее. Доля инвесткомпаний и частных инвесторов составила 38% против 55% годом ранее. На конечных пользователей пришлось 13% против 9% в прошлом году.

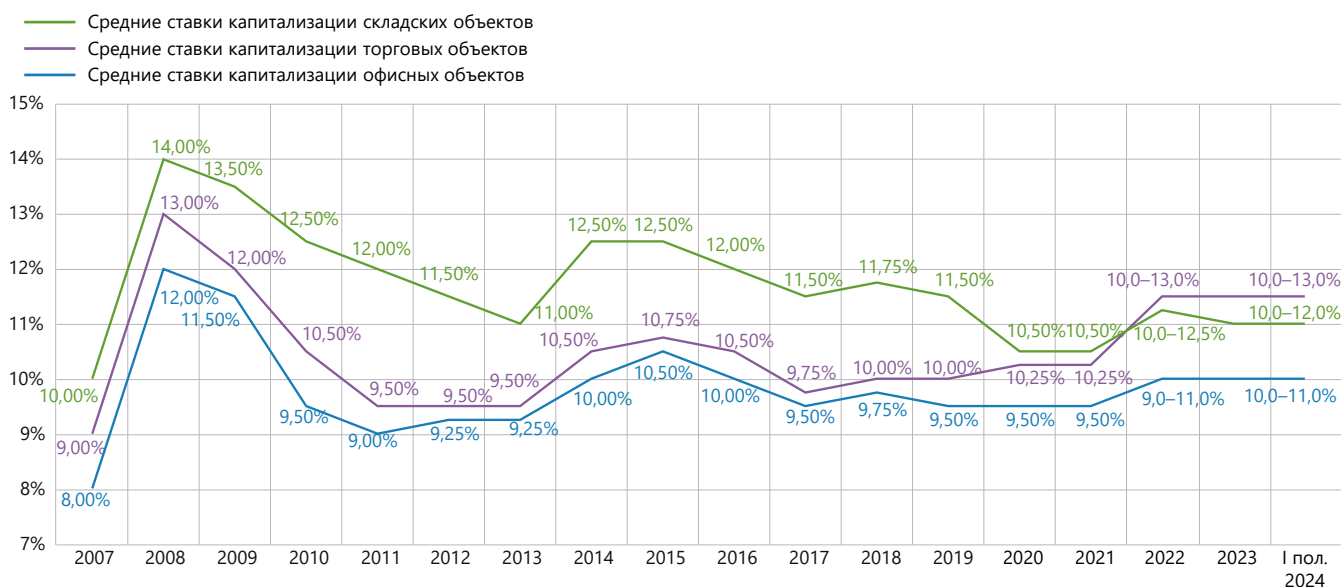
По итогам I кв. 2024 г. средние ставки капитализации объектов Московского

региона в классических сегментах коммерческой недвижимости таковы: офисная недвижимость – 10–11%, складская недвижимость – 10–12%, торговая недвижимость – 10–13%.

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в

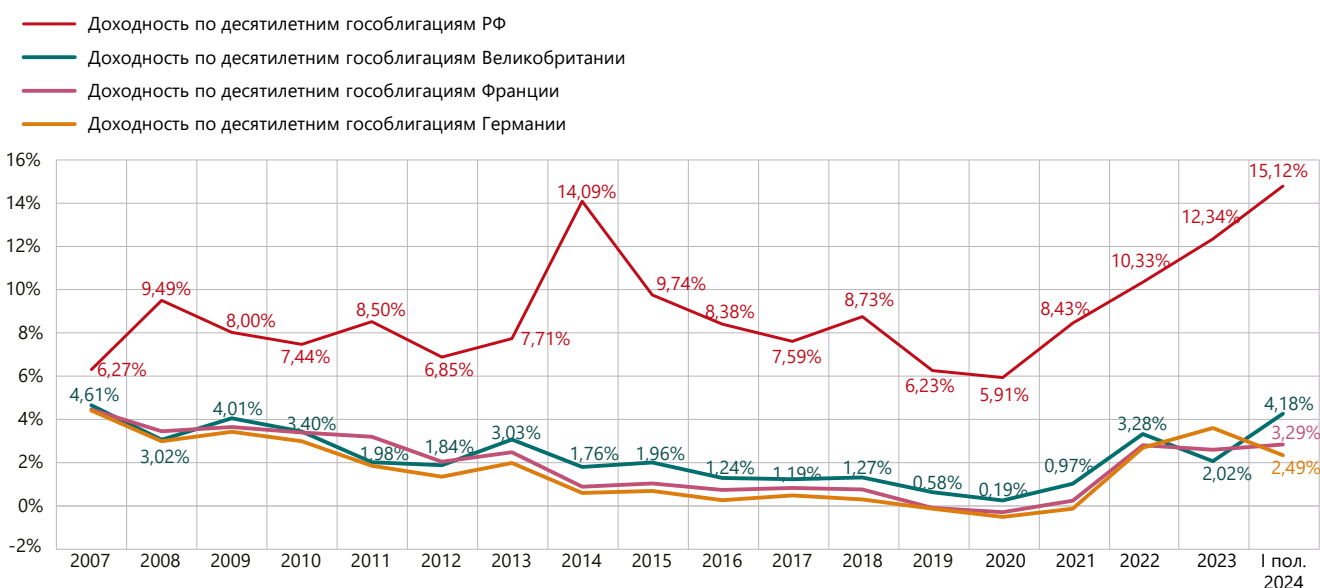
рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости в Московском регионе



Источник: NF Group Research, 2024

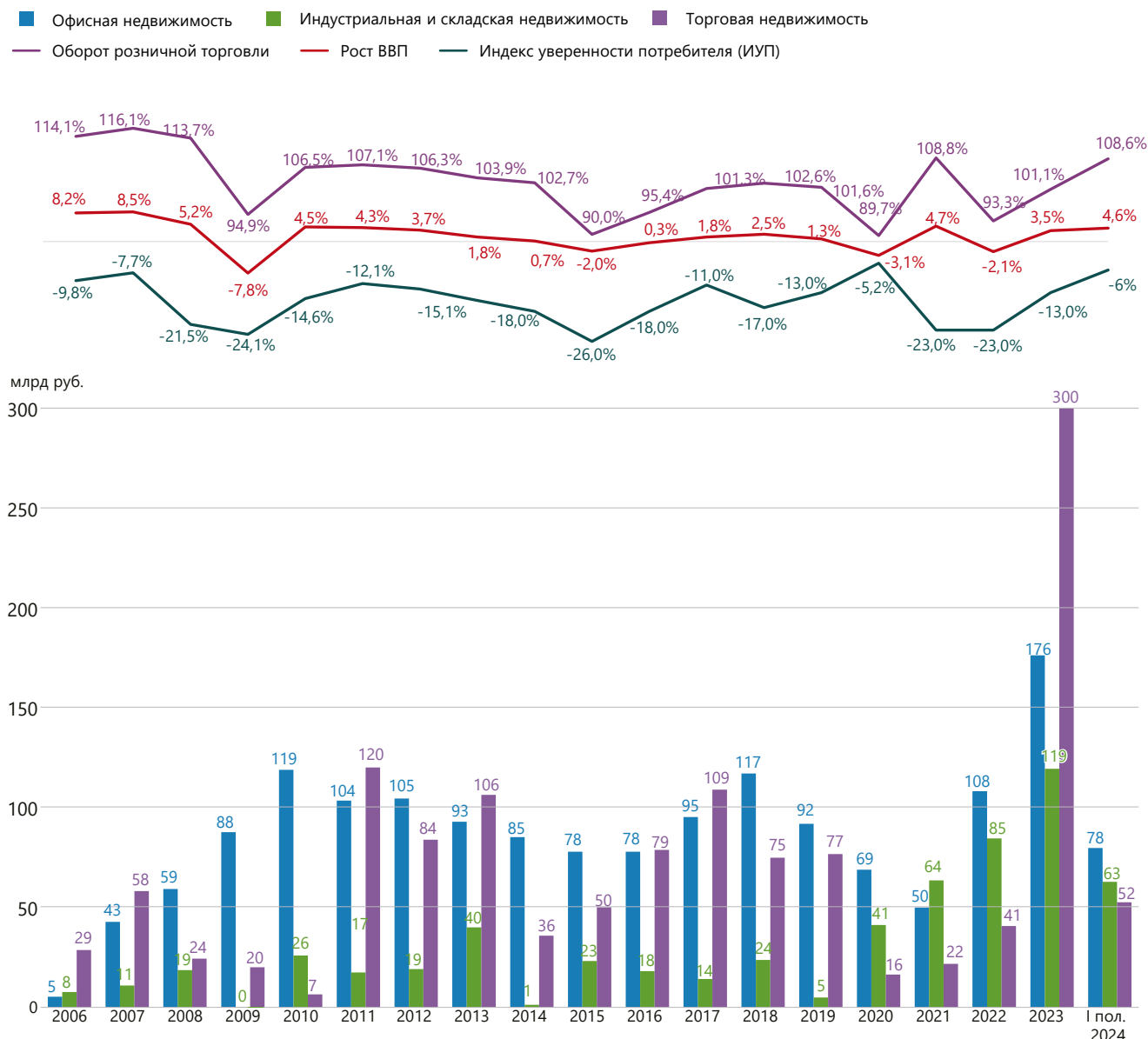
Доходность по десятилетним облигациям



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 рублях.

Источник: NF Group Research, Investing.com, 2024

Динамика макропоказателей и объемов инвестиций в коммерческую недвижимость



Источник: NF Group Research, Министерство экономического развития РФ, 2024

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

77,9 млрд руб.
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

4,6 млрд руб.
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

10,0–11,0%
СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

51,9 млрд руб.
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

5,2 млрд руб.
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

10,0–13,0%
СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

63,1 млрд руб.
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

3,2 млрд руб.
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

10,0–12,0%
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 2024 – 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 компаний 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.