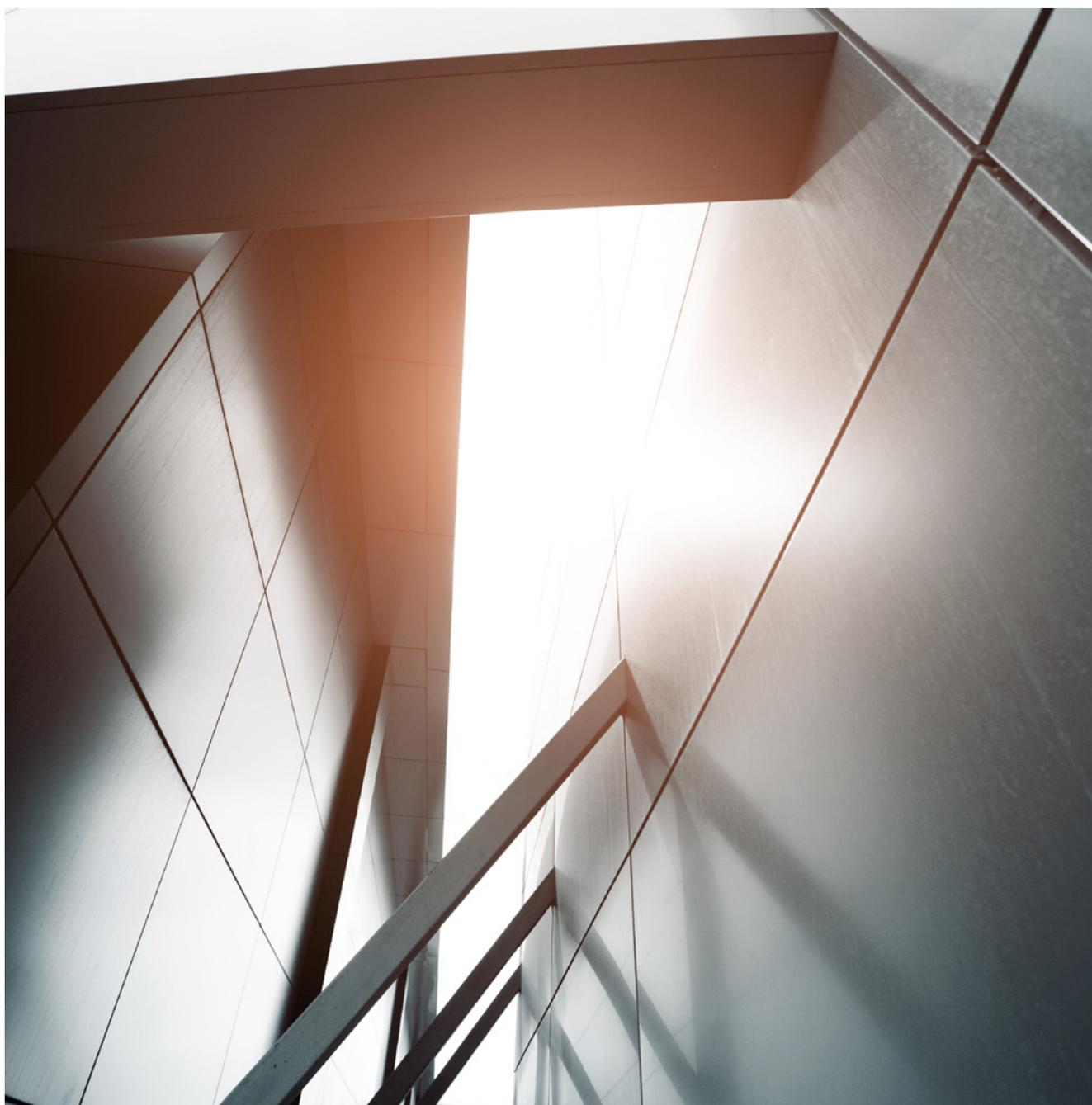


РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

I квартал 2023 г.





Алексей Новиков
управляющий партнер
NF Group

«Начало года на рынке инвестиций в недвижимость России оказалось весьма результативным: объемы вложений значительно превысили первоначальные ожидания. Учитывая положительную конъюнктуру рынка по отношению к инвестору, которая в первую очередь заключается в наличии качественных активов, предлагающихся с дисконтом, ожидается, что активность инвесторов до конца года будет высокой, а годового результата инвестирования превысит 300–350 млрд руб. В целом волна продаж активов иностранных компаний в этом году пойдет на спад, однако новые и качественные объекты все еще продолжают выходить на рынок».

Основные выводы

- > По итогам I кв. 2023 года совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ составил 138,8 млрд руб.
- > На готовые объекты коммерческой недвижимости пришлось 57% вложений.
- > Доля иностранного капитала составила 5,4% 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.

Несмотря на продолжающуюся геополитическую напряженность и сохранение

санкционного давления на экономику России, активность инвесторов вновь оказалась крайне высокой в I кв. 2023 года. Во-первых, продолжилась череда продаж активов иностранных компаний и фондов, уходящих из России. Во-вторых, сохранение ключевой ставки ЦБ на уровне 7,5% и снижение инфляции в I квартале 2023 года до уровня 4–5% позитивно сказались на ожиданиях инвесторов от развития экономической ситуации в 2023 году.

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



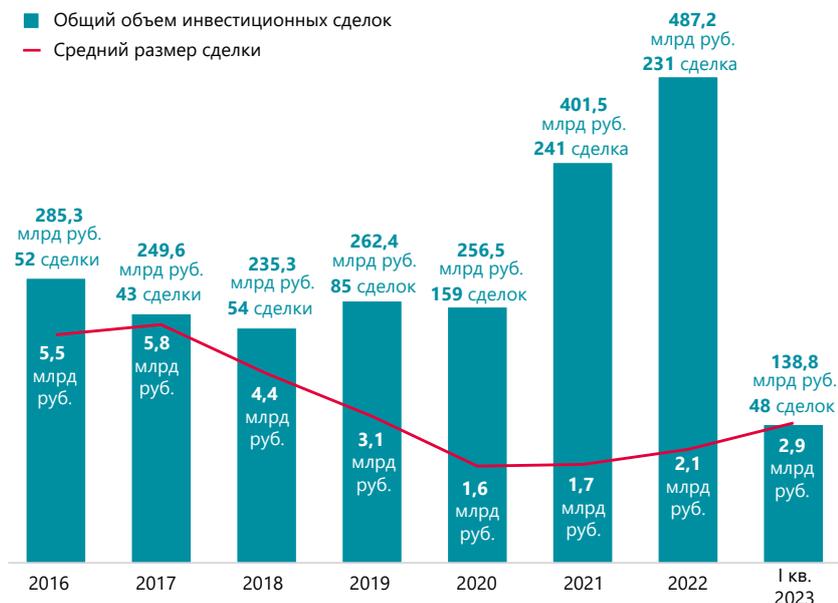
Источник: Центральный банк РФ, 2023

Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка



Источник: Центральный банк РФ, 2023

Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ

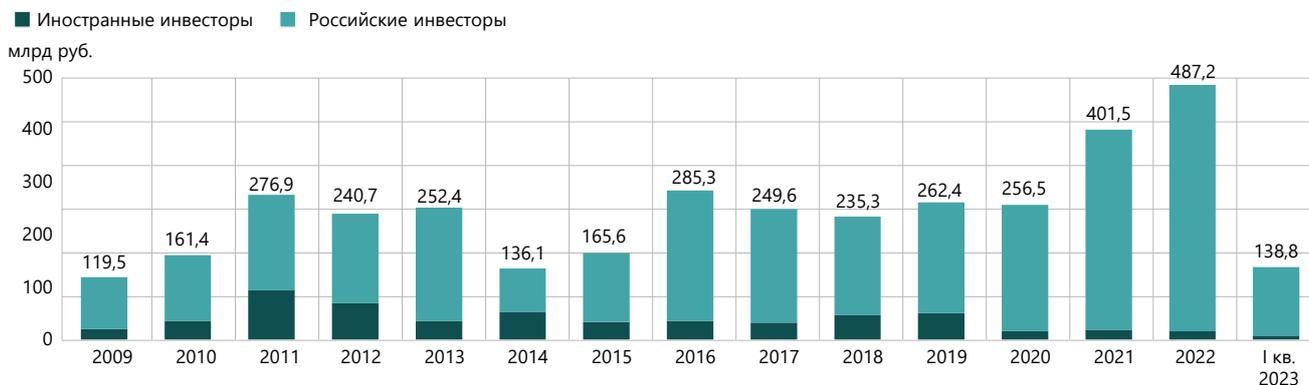


Источник: NF Group Research, 2023

Цена нефти марки Brent по итогам I кв. 2023 года продемонстрировала рост по отношению к уровню конца года на 3,4%, составив по итогам квартала \$84,93/баррель. Рубль в течение I кв. 2023 года ослабел по отношению к доллару, достигнув показателя по итогам квартала 77,32 руб./доллар США, таким образом курс российский валюты вырос за первые три месяца года на 10%.

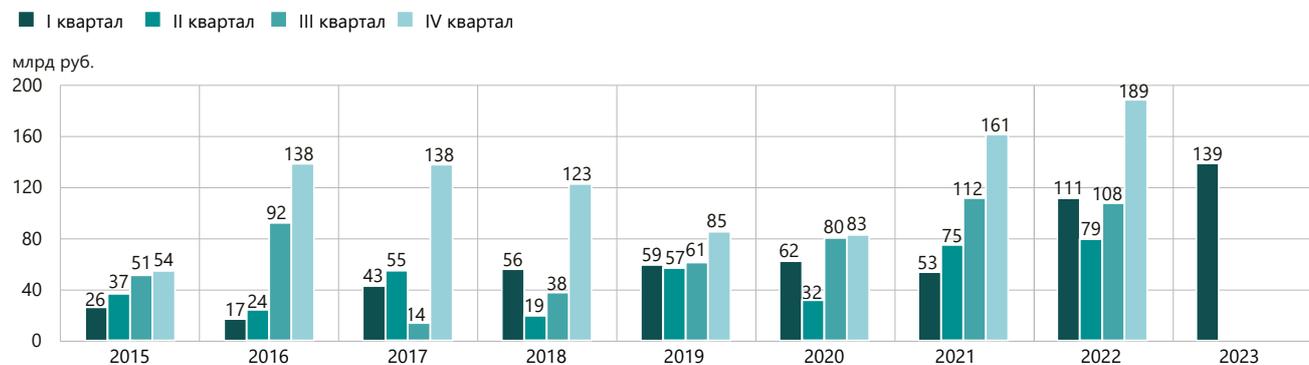
Совокупный объем инвестиций по итогам I кв. 2023 года оказался рекордным за историю наблюдений и превысил даже квартальный результат аналогичного периода прошлого года, когда также был зафиксирован рекорд. Совокупный объем вложений достиг 138,8 млрд руб., что на 25% больше, чем годом ранее.

Объем инвестиций в недвижимость



Источник: Центральный банк РФ, NF Group Research, 2023

Квартальная динамика объемов инвестиций



Источник: NF Group Research, 2023

В целом столь высокий квартальный результат инвестирования по-прежнему связан в первую очередь с желанием иностранных компаний и фондов реализовать свои активы на рынке как конечным пользователям, так и локальным профильным инвесторам. Дополнительно можно говорить об относительно позитивной динамике экономических показателей в III кв. 2022 – I кв. 2023 гг., что также было достигнуто благодаря мерам правительства по поддержанию деловой активности на рынке.

Доля иностранных инвесторов немного превысила показатель итогов 2022 года и составила 5,4%, однако по итогам года ожидается, что доля иностранного капитала останется в пределах 2–4%.

Если говорить о структуре инвестирования по типам недвижимости, стоит отметить снижение доли площадок под девелопмент: по итогам квартала показатель оказался на уровне 43% против 62% годом ранее и 45% за весь 2022 год. При этом стоит отметить, что активность девелоперов по покупке земельных участков остается высокой, однако спрос растет и на готовые объекты коммерческой недвижимости, в том числе ранее принадлежавшей иностранным компаниям и фондам.

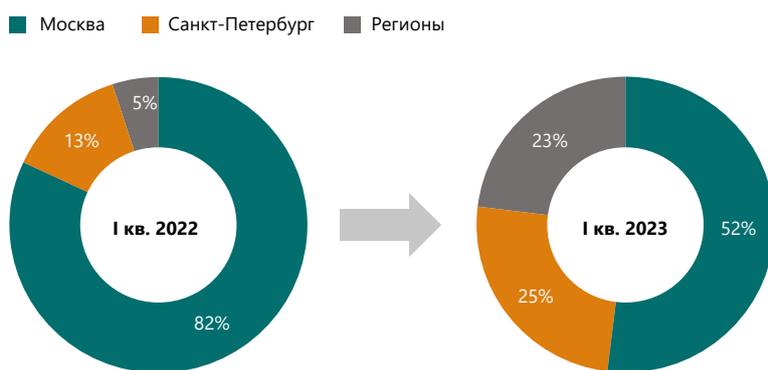
На готовые объекты коммерческой недвижимости по итогам I квартала 2023 года совокупно пришлось 57% от всех инвестиций против 38% в I квартале 2022 года.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: NF Group Research, 2023

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



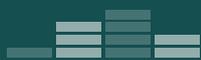
Источник: NF Group Research, 2023

Примеры крупнейших инвестиционных сделок, I кв. 2023 г.

Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Цена, руб.
Курорты Архыз	Гостиничная/Курортная	Архыз	Горные Вершины	24–25 млрд руб.
Сеть отелей компании Wenaas	Гостиничная/Курортная	Несколько	АФК «Система»	15–17 млрд руб.
ЗУ 5 га на Кутузовском проспекте	Площадки под девелопмент	Москва	Азалия / Киевская Площадь	12–13 млрд руб.
ЗУ и здания завода Кристалл в Лефортово	Площадки под девелопмент	Москва	Asterus	9–10 млрд руб.
БЦ Пулково Скай	Офисы	Санкт-Петербург	Фонд Balchug Capital	7–8 млрд руб.
СК PNK Park Медведково	Склады	Москва	УК «Современные Фонды Недвижимости»	5–6 млрд руб.
75% в ЛП Трилоджи парк Томилино	Склады	Москва	-	5,0–5,2 млрд руб.

Источник: NF Group Research, 2023

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



СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

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



ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

БЦ «Пулково Скай»
в Санкт-Петербурге –
5,0–6,0 млрд руб.



ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

ТЦ «Сфера» на Новом Арбате –
2,1–2,3 млрд руб.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов



Источник: NF Group Research, 2023

Лидером по объему вложений впервые за долгое время оказался сегмент гостиничной/курортной недвижимости, на который пришлось 29% инвестиций, или более 40 млрд руб. При этом стоит отметить, что столь крупный объем был сгенерирован всего двумя крупными сделками – покупкой компанией «Горные вершины» курортов «Архыз» (24–25 млрд руб.) и приобретением группой АФК «Система» сети отелей компании Wenaas Hotel Russia AG, расположенных в Санкт-Петербурге, Москве и других городах России (15–17 млрд руб.).

В тройке лидеров по объему привлеченных средств оказалась складская недвижимость с долей в 12% и общим объемом вложений на уровне 16,1 млрд руб., а также офисная недвижимость с долей в 11% и общим объемом инвестиций на уровне 14,6 млрд руб.

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I квартала 2023 года стала Москва с долей в 52%, что существенно ниже показателя прошлого года в 82%. Доля Санкт-Петербурга составила 25% против 13% годом ранее, а доля регионов выросла с 5% до 23%.

По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре спроса заняли инвестиционные компании / частные инвесторы, которые впервые за долгое время опередили девелоперов по объему вложений: их доля по итогам I квартала 2023 года составила 42% против 14% по результатам I квартала 2022 года. Доля девелоперов составила 40% против 71% годом ранее. Также 13% пришлось на конечных пользователей и еще 4% – на сделки с УК ЗПИФН.

Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



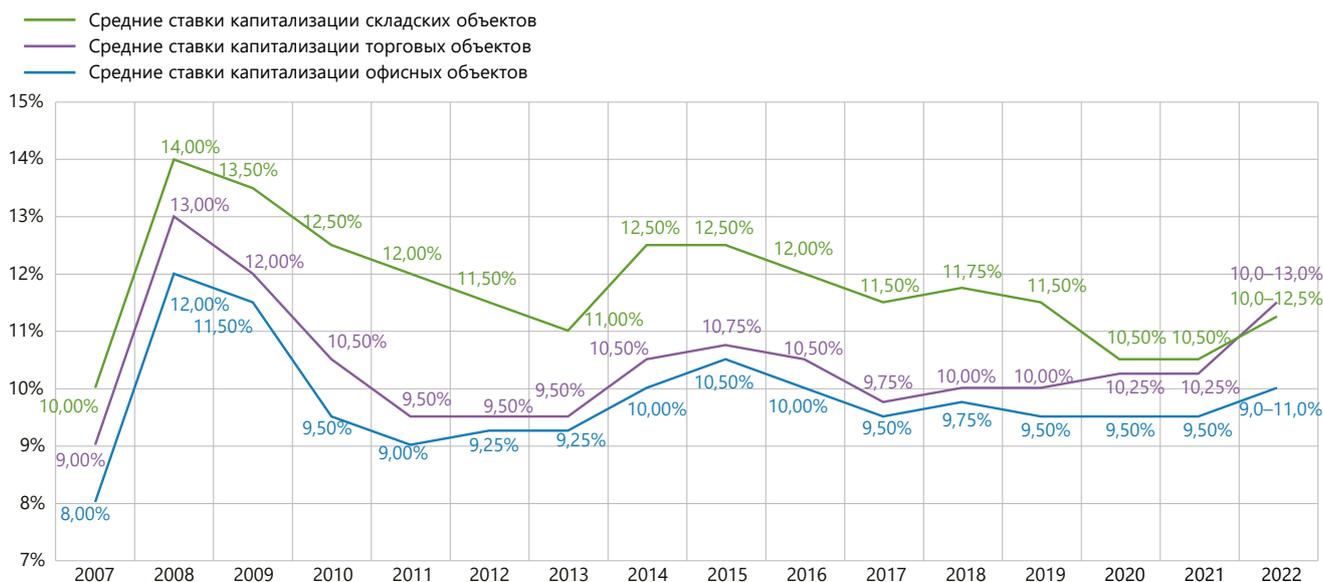
Источник: NF Group Research, 2023

По итогам 2022 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 стремлением к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в

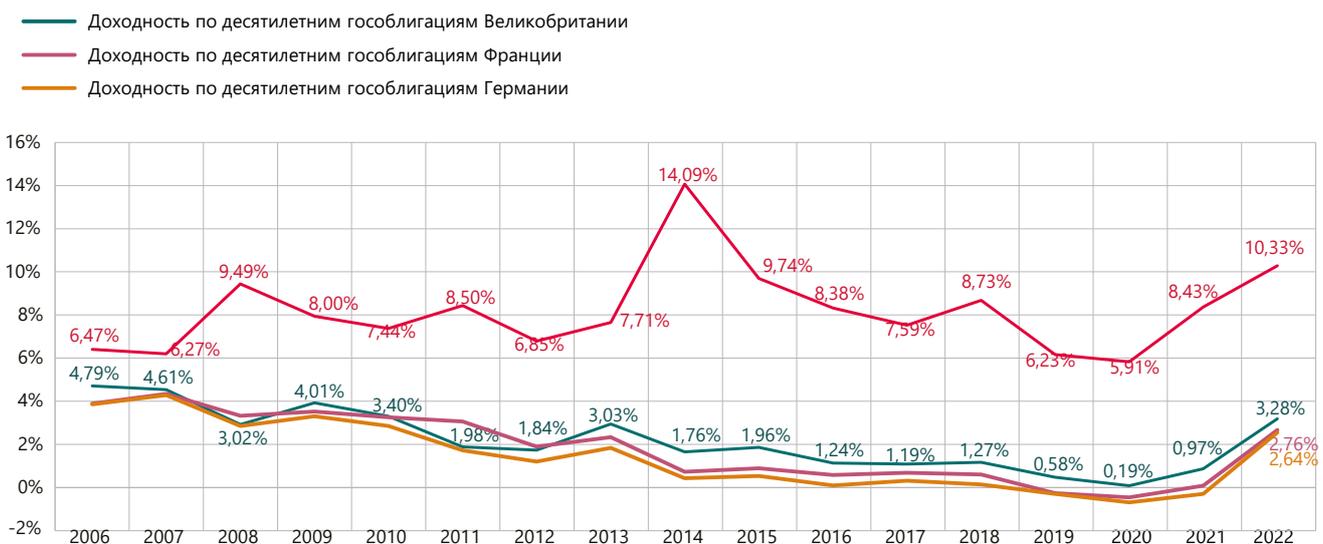
большую и меньшую стороны особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

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

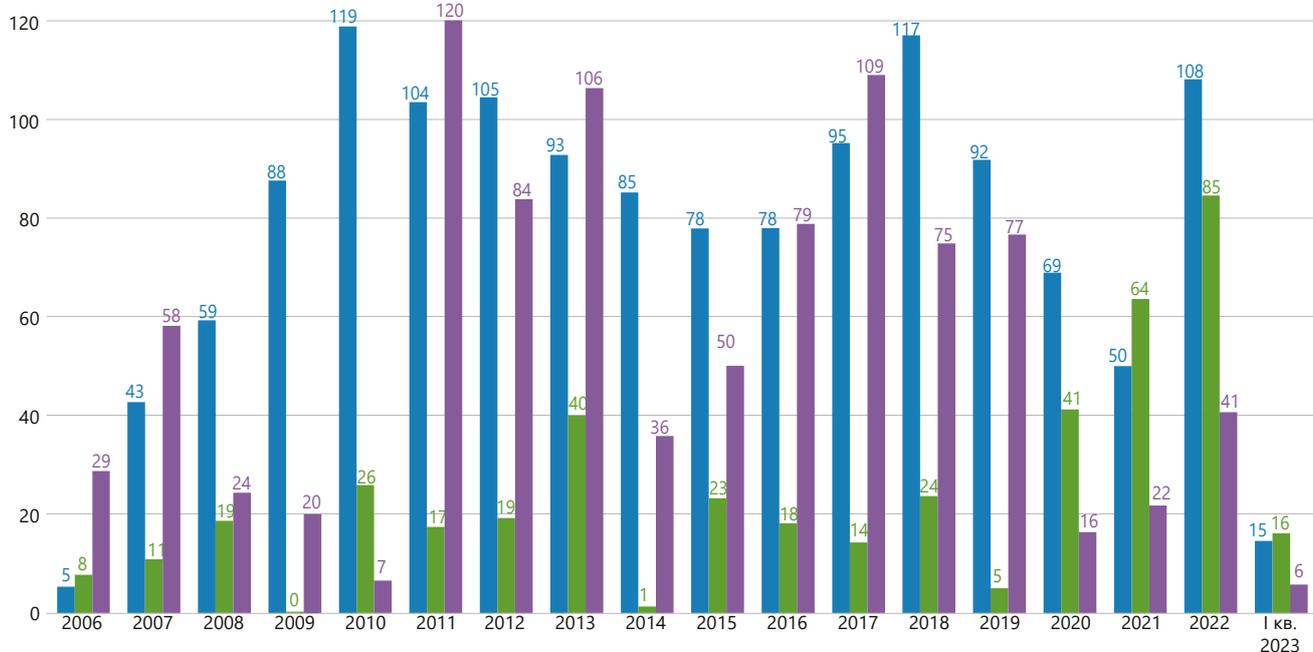
Динамика макропоказателей и объемов инвестиций в коммерческую недвижимость

■ Офисная недвижимость
 ■ Индустриальная и складская недвижимость
 ■ Торговая недвижимость
— Оборот розничной торговли
 — Рост ВВП
 — Индекс уверенности потребителя (ИУП)



млрд руб.

140



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

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

14,6 млрд руб.
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

2,91 млрд руб.
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,0–11,0%
СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

5,8 млрд руб.
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,4 млрд руб.
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

10,0–13,0%
СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

16,1 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



Сергей Кузичев
Sk@nfgroup.ru



Виктория Петрова
Vpetrova@nfgroup.ru

