

110.658

122.3354

108.365

99.3554

100.6

III квартал 2023 г.

# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Россия | Москва

**Таблица 1**

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	I-III кв. 2021	I-III кв. 2022	I-III кв. 2023
Общий объем инвестиций*, \$ млн	1 050	1 697	5 465
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	77	111	452
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–9,5	10–11	10–11
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10–11
Складская недвижимость	10,5–11,5	11–13	11–13

## Основные итоги

По итогам девяти месяцев 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 452 млрд. руб., или \$ 465 млн (без учета производств и площадок под девелопмент), что в 2,5 раза превышает годовые результаты за 2022 г. и в 4 раза — за 2021 г. Кроме того, текущее значение является пиковым за всю историю наблюдений в рублевом эквиваленте.

Объем транзакций сохраняется на высоком уровне благодаря эффекту отложенного спроса и появлению в продаже ряда объектов, которые ранее не маркетировались на рынке. Как и в предыдущем периоде, в III квартале 2023 г. был зафиксирован ряд крупных сделок, связанных с продажей активов, в том числе — портфелей компаний, сокращающих свое присутствие на рынке или уходящих из России.

Например, Группа «Газпромбанк» стала владельцем сети торговых центров «МЕГА» в России, выкупив их у шведской Ingka Centres, российская компания «АРМ» приобрела портфель из магазинов и распределительного центра сети Decathlon, федеральный ритейлер X5 Group — сеть «Виктория Балтия» с магазинами и распределительными центрами в Калининграде, а «Проспект групп» — активы финского строительного концерна SRV Group.

В 2023 г. интересом у инвесторов пользовались как активы институционального качества — действующие бизнес-центры, торговые центры с успешной концепцией и складские объекты с надежными арендаторами, — так и объекты, приобретаемые для собственных нужд. Также интерес покупателей вызывают стрессовые активы с большим потенциальным апсайдом, в том числе — залоговые объекты недвижимости, реализуемые на торгах.

**График 1**

Динамика объема инвестиций

Источник: Nikoliers



■ Объем инвестиций в долларах США (правая ось) ■ Объем инвестиций в рублях (левая ось)

\*Объем инвестиций в данном отчете не включает транзакции с производствами и площадками для девелопмента.

**График 2**

Распределение объема сделок по источнику капитала продавца

Источник: Nikoliers



**График 3**

Географическое распределение объема сделок

Источник: Nikoliers



**График 4**

Динамика ставок капитализации в Москве, «прайм»

Источник: Nikoliers



## Распределение инвестиций и ключевые сделки

Основной объем инвестиций был сформирован торговым сегментом недвижимости — на него пришлось 60%, или 269 млрд руб. (\$3 171 млн). Лидерство торгового сегмента во многом обусловлено высоким количеством «вынужденных» сделок, которые произошли в результате ухода иностранных игроков с российского рынка. Далее идет офисный сегмент, который занял 21%, или 93 млрд руб. (\$1 133 млн). Гостиничный и складской сегменты заняли практически равные доли в структуре сделок — 9% или 42 млрд руб. (\$552 млн) и 10% или 43 млрд руб. (\$566 млн) соответственно.

В текущей конъюнктуре для инвесторов особенно привлекательна складская недвижимость, доходность в объектах которой остается на высоком уровне. Ключевой сделкой в сегменте за III квартал стало приобретение структурой «Элма Групп» городского складского комплекса «Шоссейная» на юго-востоке Москвы.

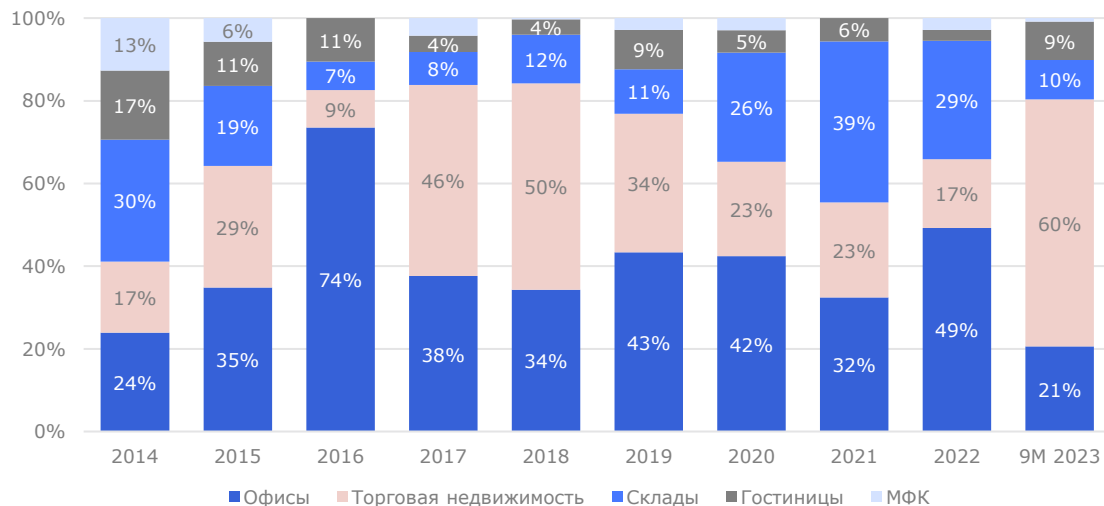
В офисном сегменте практически все объекты были приобретены с целью последующего использования под собственные нужды. Среди них: один из двух корпусов iCity (правительство Москвы), площади в «ОКО II» («Россельхозбанк»), БЦ Orbital («Нацпроектстрой»), а также «Химки Бизнес Парк» («КЛС-Химки»).

В гостиничном сегменте в связи с уходом иностранных инвесторов и развитием внутреннего туризма растет интерес локальных инвесторов к региональным рынкам: в начале года Cosmos Hotel Group приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS, включающий 10 отелей в четырех городах России, а в III квартале стала владельцем проекта строительства отеля 3\* в Пскове.

### График 5

Распределение объема инвестиций по типам недвижимости, % от объема транзакций

Источник: Nikoliers



Продолжает укрепляться рост доли рентных фондов в структуре локальных инвесторов. ЗПИФН приобретают складские активы с долгосрочными договорами аренды, а также качественные торговые объекты, имеющие стабильный арендный поток.

В III квартале 2023 г. Central Properties были приобретены склад FM Logistic в Дмитрове и ТРЦ «Триумф Молл» в Саратове с целью формирования ЗПИФН УК PARUS Asset Management.

Растет количество стрессовых активов и дестабилизированных объектов в экспозиции, особенно на региональных рынках. Многие из них экспонируются на рынке уже более двух

лет и продаются с существенным дисконтом, порой меньше их рыночной стоимости. Пока мы не наблюдаем роста сделок, пропорционально увеличению предложения, однако объекты с выгодным местоположением, предлагаемые с дисконтом, могут иметь потенциал для реконструкции, что особенно актуально в условиях возросшей себестоимости капитального строительства.

В III квартале 2023 г. были реализованы на торгах в Москве: БЦ «Карьер» (частный инвестор), офисный центр на Вознесенском проспекте («Первый»), ТЦ «Премьера» («Ситиград») и ТЦ «Аквилон» (частный инвестор, Московская обл.); в Иркутске — «Jam Молл» («Сервисмолл»).

## Тенденции и прогнозы

Рекорды на рынке инвестиций 2023 г. во многом обусловлены выходом иностранных инвесторов из российских активов. По итогам года мы ожидаем, что объем инвестиций составит порядка 500 млрд рублей. В среднесрочной перспективе объем транзакций начнет стабилизироваться — многие компании уже продали свои активы в России или находятся на высокой стадии переговоров.

Главным ограничением для рынка инвестиций в недвижимость в IV квартале 2023 г. может стать рост и сохранение на высоком уровне процентных ставок финансирования после повышения ключевой ставки ЦБ. Она ограничивает возможности как для вложений в готовые проекты, так и для нового девелопмента, не предполагающего субсидированных ставок для финансирования.

В перспективе нескольких лет доминирующими на инвестиционном рынке останутся российские покупатели. Среди зарубежных инвесторов есть единичные сделки купли-продажи привлекательных проектов игроками из стран ближнего зарубежья и СНГ.

Основной объем инвестиционного капитала традиционно сконцентрирован в Московском регионе — 57%; в Санкт-Петербургской агломерации — 14%, в регионах — 29%.

Высокий интерес инвесторов к российским регионам особенно прослеживается в складском и гостиничном сегментах.

С учетом планов расширения деятельности компаний из сферы электронной коммерции и розничной торговли в ближайшей перспективе в регионах ожидается дальнейшее увеличение объемов нового складского строительства.

Развитие внутреннего туризма также становится драйвером усиления инвестиционной активности в регионах. Государственная поддержка туристической отрасли, направленная на создание качественного предложения и инфраструктуры, позволит российскими гостиничными операторами наращивать портфели за счет покупки и реновации старого фонда, а также инвестирования в создание курортов.

**Таблица 1**

Ключевые реализованные объекты с начала 2023 г.

Источник: Nikoliers

Объект	Регион	Площадь
<b>Торговая недвижимость</b>		
ТРЦ МЕГА (14 шт.)	Москва, Санкт-Петербург, регионы	2 300 000 кв. м
ТЦ Park House (7 шт.)	Москва, Санкт-Петербург, регионы	420 000 кв. м
ТРЦ Метрополис	Москва	205 000 кв. м
ТРЦ Columbus	Москва	136 000 кв. м
ТЦ Аквामолл	Москва	120 000 кв. м
ТЦ Невский центр	Санкт-Петербург	91 000 кв. м
ТЦ Триумф Молл	Саратов	58 000 кв. м
<b>Складская недвижимость</b>		
СК FM Logistic в Дмитрове	Московская область	120 000 кв. м
Триджи Парк Томино	Москва	108 000 кв. м
PNK Парк Валищево, PNK Парк Шушары	Москва, Санкт-Петербург	65 000 кв. м
СК Шоссейная	Москва	35 000 кв. м
KazanExpress	Казань	30 000 кв. м
<b>Офисная недвижимость</b>		
Pulkovo Sky	Санкт-Петербург	76 000 кв. м
iCity	Москва	47 000 кв. м
Химки Бизнес-Парк	Москва	42 000 кв. м
Skylight	Москва	30 000 кв. м
Легион II	Москва	28 000 кв. м
ОКО II	Москва	13 400 кв. м
Пушной дом	Санкт-Петербург	12 600 кв. м
<b>Гостиничная недвижимость</b>		
Портфель Wenaas Hotel Russia	Москва, Санкт-Петербург, регионы	264 000 кв. м
Курорт Архыз	Карачаево-Черкесская республика	-

## Контакты

### Рынки капитала

**Денис Платов**  
Директор  
+7 495 258 5151  
[Denis.Platov@nikoliers.ru](mailto:Denis.Platov@nikoliers.ru)

### Блок поддержки бизнеса

**Ольга Бакулина, MCIM**  
Руководитель  
+7 495 258 5151  
[Olga.Bakulina@nikoliers.ru](mailto:Olga.Bakulina@nikoliers.ru)

### Исследования

**Вероника Лежнева**  
Директор  
+7 495 258 5151  
[Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru](mailto:Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru)

**Алина Базаева**  
Руководитель департамента  
исследований, Санкт-Петербург  
+7 812 718 3618  
[Alina.Bazaeva@nikoliers.ru](mailto:Alina.Bazaeva@nikoliers.ru)

Copyright © 2023 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

123112 Москва  
Пресненская набережная, д. 10  
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52  
этаж  
Тел. +7 495 258 51 51  
[www.nikoliers.ru](http://www.nikoliers.ru)