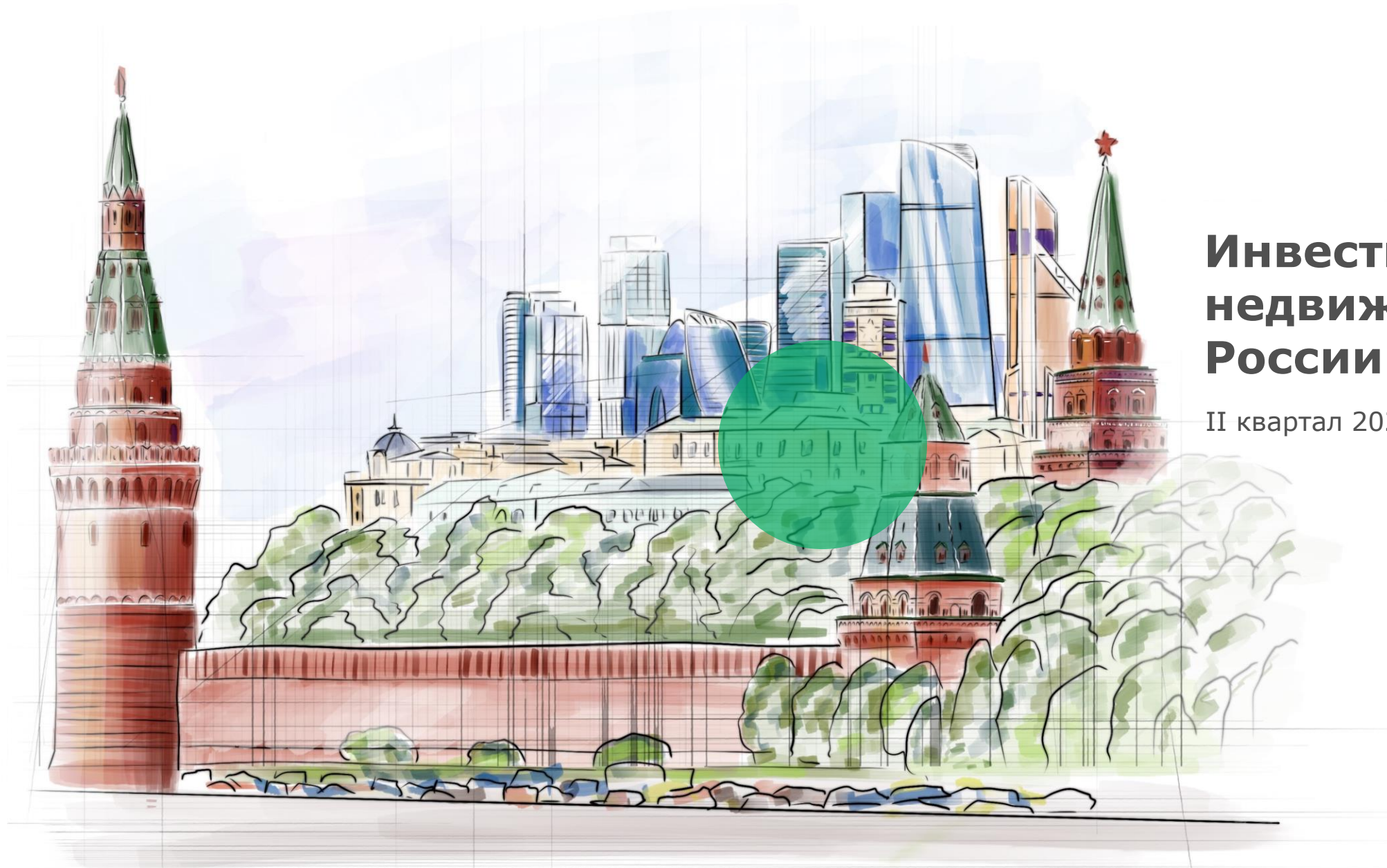




Инвестиции в недвижимость России

II квартал 2024



МАКРО-
ЭКОНОМИКА

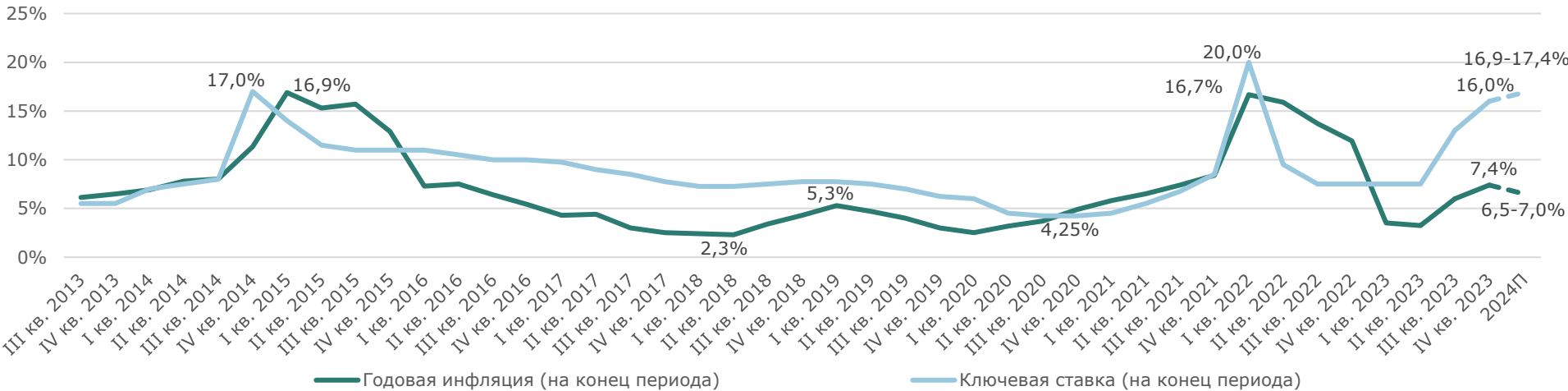
- В первой половине текущего года экономика России продолжила расти: за первые 5 месяцев 2024 года ВВП вырос на 5% г/г, согласно оценке Минэкономразвития. Прогноз Минэкономразвития по росту ВВП в 2024 году составляет 2,8%. Согласно различным официальным источникам, рост экономики России в 2024 году может составить от 2,8% до 3,2%.
- В июне 2024 года инфляция ускорилась до 8,6% по сравнению с 7,4% в декабре 2023 года.
- Ускорение инфляции создает предпосылку для ужесточения денежно-кредитной политики и повышения ключевой ставки. В июле 2024 года ключевая ставка была повышена до 18%.
- Жесткая денежно-кредитная политика будет сохраняться до стабилизации инфляции вблизи цели в 4,0%.

Динамика реального роста ВВП России



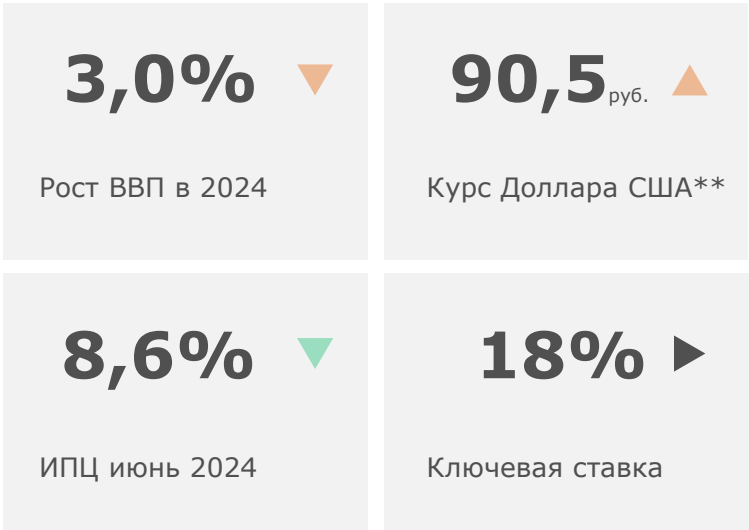
Источник: Росстат (факт), Министерство экономического развития (прогноз)

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Росстат, Банк России

МАКРО-
ЭКОНОМИКА



*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2024 года
**Средний курс за квартал

Прогноз реального роста ВВП России

	2022	2023О	2024П
Факт	-2,1%	3,6%	
Прогноз			2,8-3,2%
Министерство экономического развития			2,8%
Центр экономического прогнозирования Газпромбанка			3,0%
Макроэкономический опрос Банка России			3,2%
Всемирный банк			2,9%
Международный Валютный Фонд			3,2%

Источник: Министерство экономического развития, Банк России, Газпромбанк, Международный Валютный Фонд, Всемирный банк



«Рост трудовых доходов населения, расширение производства в «специальных» отраслях промышленности и льготные программы кредитования препятствуют быстрому охлаждению экономики. Поскольку экономическая активность растет быстрее ожиданий, а инфляция вновь ускорилась, Банк России повысил ключевую ставку до 18%».



Антон Фуфачев
Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

ИТОГИ

	I пол. 2024	I пол. 2023
 ОБЩИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ, МЛРД РУБ.	386 +17%	330
 ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МЛРД РУБ.	248 -10%	276
 ИНВЕСТИЦИИ В ПЛОЩАДКИ ПОД ЖИЛЬЁ, МЛРД РУБ.	137 +154%	54
 ОБЩИЙ ОБЪЕМ ПРОДАЖ РОССИЙСКИМИ СОБСТВЕННИКАМИ (БЕЗ УЧЕТА ИНОСТРАННЫХ ПРОДАВЦОВ), МЛРД РУБ.	335 +52%	221

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

	I кв. 2024	II кв. 2024
Офисы	10,00-11,00%	10,50-11,50%
Торговые центры	11,00-12,00%	11,50-12,50%
Склады	10,00-11,00%	11,00-12,00%

Источник: CORE.XP Аналитика



«В 1 полугодии 2024 года наблюдался заметный рост инвестиций в складском сегменте в 2,6 раза г/г в основном за счет вложений в проекты на стадии девелопмента, а также в офисном сегменте в 1,6 раза. С учетом повышения ключевой ставки в июле мы пересмотрели ставки капитализации для коммерческой недвижимости на повышение от 50 до 100 б.п. в зависимости от сектора недвижимости.»

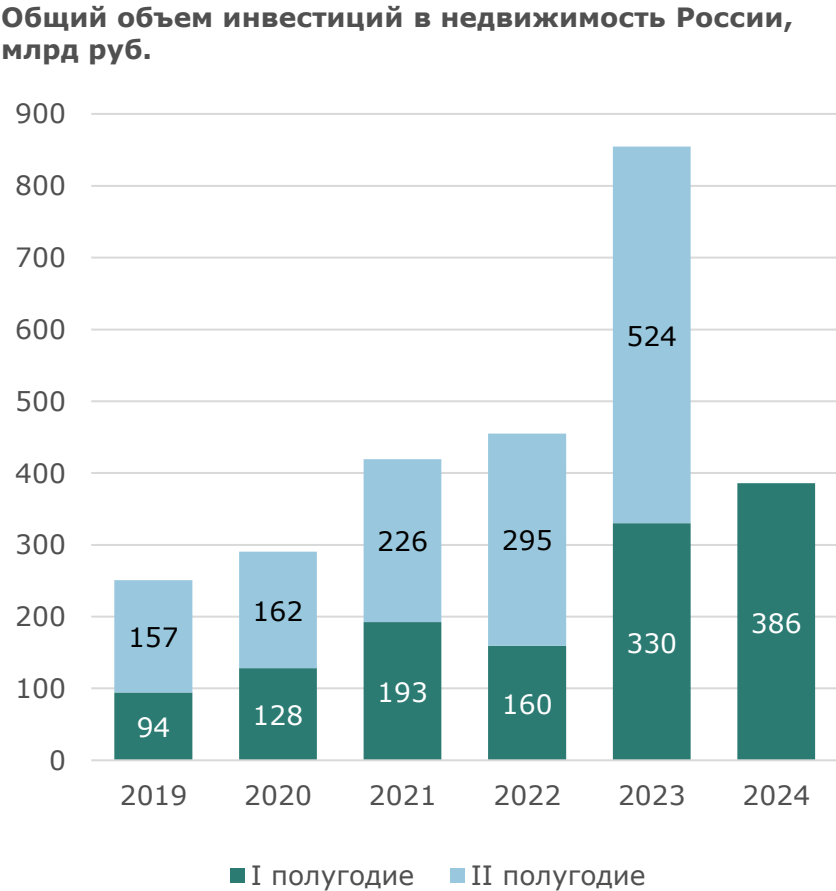
Ирина Ушакова
Старший директор,
руководитель отдела
инвестиций и рынков
капитала CORE.XP



ДИНАМИКА

Инвестиционная активность увеличилась

- В I полугодии 2024 года общий объем инвестиций в недвижимость России составил 386 млрд руб., увеличившись на 17% относительно аналогичного периода 2023 года.
- Рост обусловлен наращиваем вложений в площадки под жилье, которые увеличились в 2,5 раза, до 137 млрд руб. Заметные вложения в площадки под жилье осуществляют девелоперы, которые рассматривают возможность выхода на IPO и пополняют земельный банк для будущего расширения бизнеса. Отметим и активность региональных девелоперов, которые приобретают площадки под жилье в столице.
- Вложения в коммерческую недвижимость по итогам I полугодия 2024 года снизились на 10% г/г, до 248 млрд руб. Сокращение вложений в коммерческую недвижимость происходит в условиях повышения ключевой ставки, что увеличивает привлекательность финансовых инструментов с фиксированной доходностью, таким образом, часть инвесторов могут занимать выжидательную позицию.
- Считаем, что повышение ключевой ставки будет иметь отрицательный эффект на инвестиционные сделки до начала цикла по ее снижению. При этом сохраняется сильный рынок сделок купли-продажи конечных пользователей, особенно в офисном сегменте, что может поддержать восходящий тренд общего объема вложений в недвижимость до конца года.

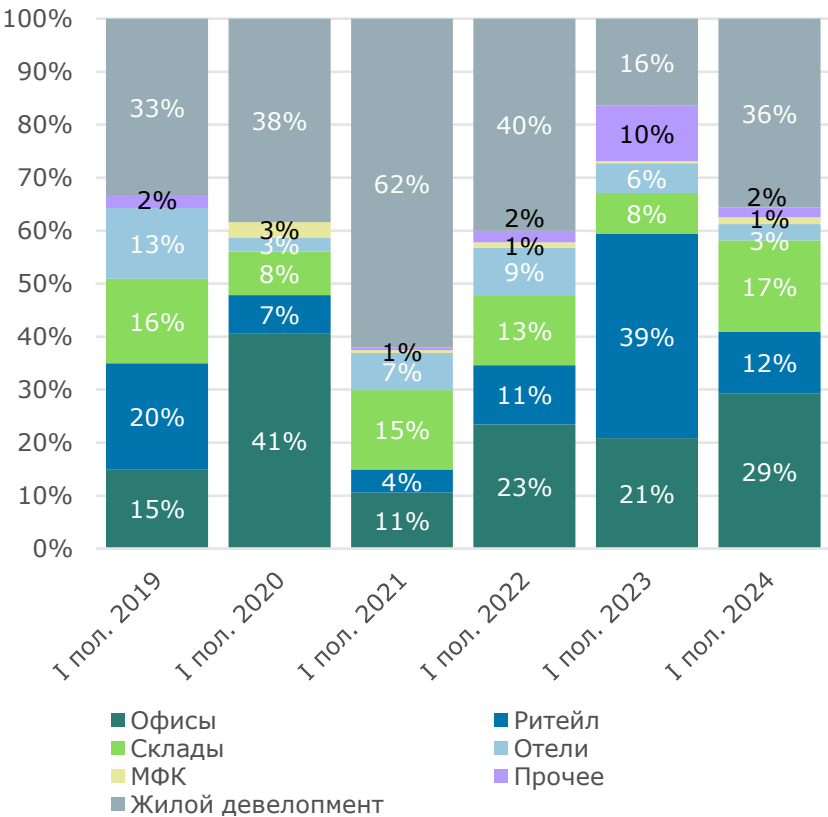


Фокус на складскую недвижимость

СТРУКТУРА

- В 1 полугодии 2024 года доля инвестиций в коммерческую недвижимость снизилась на 19 п.п. г/г, до 64% в общем объеме инвестиций в недвижимость.
- Наибольшее снижение было в ритейле (-64% г/г) и в гостиницах (-35% г/г). В офисном сегменте, напротив, наблюдалась положительная динамика (+64% г/г) на фоне растущего спроса на офисы в условиях расширения экономики. В складском сегменте также была положительная динамика (+160% г/г). Таким образом, в условиях продолжения расширения сектора интернет-торговли и дефицита складских площадей интерес инвесторов к этому виду недвижимости сохраняется.
- В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость без учета площадок под жилье лидирующие позиции у сегмента офисов с долей 45% (+20 п.п. г/г), далее следуют склады и ритейл с долями 27% (+17 п.п. г/г) и 18% (-28% п.п. г/г) соответственно. Доля гостиниц составила 5% (-2 п.п. г/г).
- Доля иностранных продавцов в общем объеме инвестиций в недвижимость составила 13% (-20 п.п. г/г). Таким образом, практически вся активность была сформирована благодаря российским продавцам (87%).
- В I полугодии 2024 года доля регионов в общем объеме инвестиций снизилась на 10 п.п., до 10%. Основная активность происходит на наиболее привлекательном для инвесторов столичном рынке.

Динамика распределения общего объема инвестиций по сегментам



Источник: CORE.XP Аналитика

ТРЕНДЫ 2024



Рост ставок
капитализации



Завершение
процесса ухода
зарубежных
игроков
с российского
рынка



Сохранение
интереса
российских
корпораций к
приобретению
недвижимости
под собственные
нужды



Продолжение
активности
жилых
девелоперов
на рынке
коммерческой
недвижимости

ИНВЕСТИЦИИ И РЫНКИ КАПИТАЛА



Ирина Ушакова
Старший директор, руководитель
отдела инвестиций и рынков
капитала

ИССЛЕДОВАНИЯ



Василий Григорьев
Директор отдела
исследований рынка



Владимир Лящук
Заместитель директора
отдела исследований рынка



CORE.XP — лидер в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимости в России и СНГ.

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 25 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

Год основания

350

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

**Управляющая компания года
Facility Management**

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020

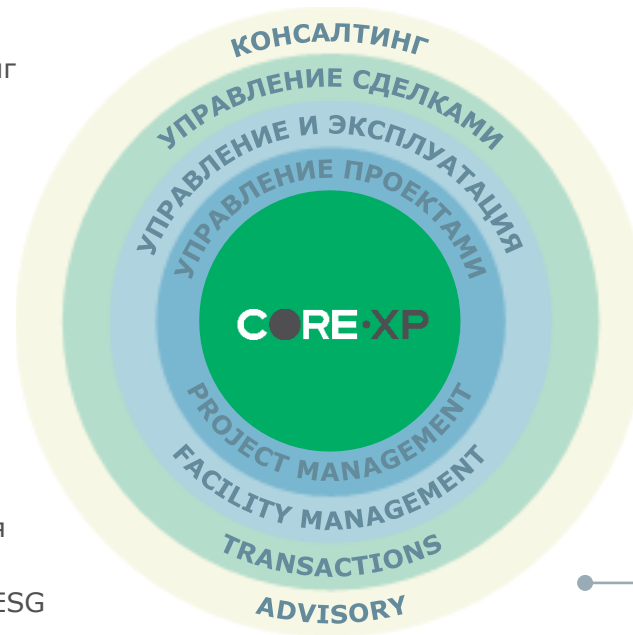


Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами



Секторы

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

Клиенты

- Арендаторы
- Собственники
- Инвесторы
- Владельцы
- Банки

География

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ

Мы обладаем уникальной международной и локальной экспертизой и технологиями, накопленными за 25 лет работы в CBRE, также продолжаем иметь доступ к лучшим международным практикам.

Мы компания полного цикла, предоставляем услуги по всем секторам недвижимости и всему спектру задач инвесторов, девелоперов, собственников и корпораций на всех этапах жизненного цикла проекта.

Наша интегрированная платформа сервисов и услуг дает нам уникальную экспертизу для реализации сложных и комплексных проектов в системе «одного окна».

Мы имеем уникальные данные, исследования и аналитику позволяющие определять тренды и возможности, находить оптимальные решения по максимизации доходности недвижимости. Мы развиваем зеленые технологии и стандарты устойчивого развития ESG, являемся партнером и консультантом системы оценки и сертификации зданий "Клевер" (CLEVER).