

Инвестиции в недвижимость России

III квартал 2024



МАКРО-ЭКОНОМИКА

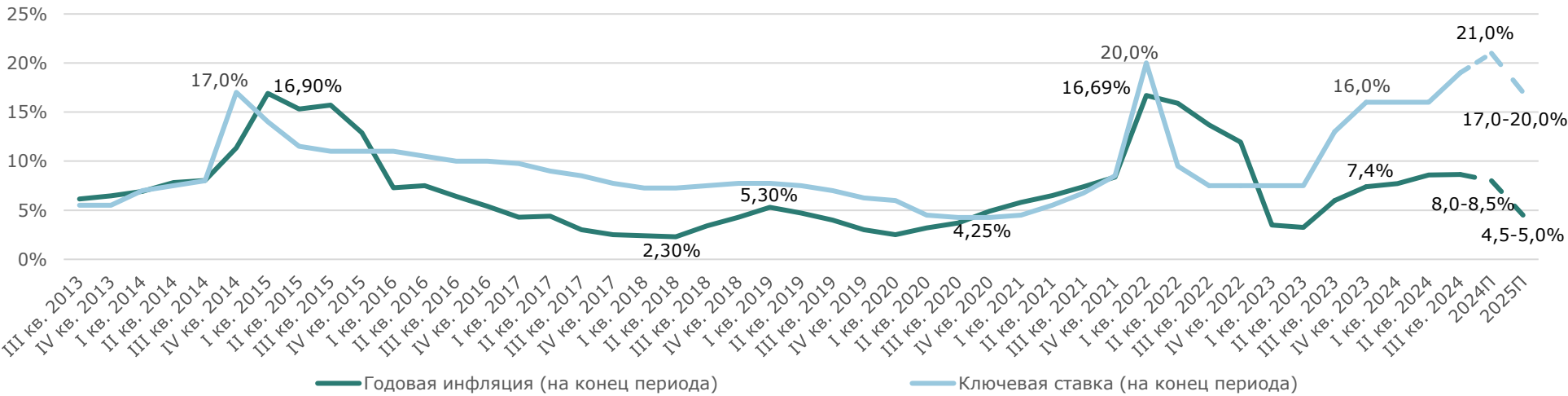
- Темпы расширения российской экономики замедляются: в августе рост ВВП составил 2,4% г/г после 3,4% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2024 года ВВП вырос на 4,2%, согласно оценке Минэкономразвития. Прогноз Минэкономразвития по росту ВВП в 2024 году составляет 3,9%, в 2025 году 2,5%.
- В сентябре 2024 года инфляция замедлилась до 8,6% г/г с 9,1% г/г в августе.
- Инфляция находится выше цели Банка России – 4%, в результате есть предпосылка для продолжения жесткой денежно-кредитной политики. В октябре ключевая ставка была повышена до 21%.

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

3,9% ▼

Рост ВВП в 2024

89,2_{руб.} ▲

Курс Доллара США**

8,6% ▼

ИПЦ сентябрь 2024

21% ▲

Ключевая ставка

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



«В экономике наблюдаются первые признаки охлаждения: экономическая активность перестала расти, население активно сберегает на депозитах, спрос работодателей на сотрудников сокращается. Но для отражения данных тенденций в инфляции требуется время – пока она остается высокой. Банк России повысил ключевую ставку до 21% в октябре и не исключает дальнейшего ее увеличения».



Антон Фуфачев
Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

Прогноз реального роста ВВП России

	2022	2023	2024П
Факт	-2,1%	3,6%	
Прогноз			3,2-3,9%
Министерство экономического развития			3,9%
Центр экономического прогнозирования Газпромбанка			3,9%
Макроэкономический опрос Банка России			3,7%
Всемирный банк			3,2%
Международный Валютный Фонд			3,2%

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

I-III кв. 2024 I-III кв. 2023

ИТОГИ



ОБЩИЙ ОБЪЕМ
ИНВЕСТИЦИЙ,
МЛРД РУБ.

612 ▲
+2%

600



ИНВЕСТИЦИИ В
КОММЕРЧЕСКУЮ
НЕДВИЖИМОСТЬ
МЛРД РУБ.

402 ▼
-19%

493



ИНВЕСТИЦИИ В
ПЛОЩАДКИ ПОД ЖИЛЬЁ,
МЛРД РУБ.

211 ▲
+97%

107

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

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

Источник: CORE.XP Аналитика



«Инвестиции в коммерческую недвижимость за первые 9 месяцев 2024 года снизились на 19% г/г. Снижение происходит в условиях высоких процентных ставок в экономике, когда инструменты с фиксированной доходностью, такие как депозиты, фонды денежного рынка, облигации выглядят привлекательно для краткосрочного размещения денежных средств. Наряду с этим, высокие кредитные ставки также сдерживают инвестиционную активность с привлечением заемного капитала.»

Ирина Ушакова

Старший директор,
руководитель инвестиций,
рынков капитала и
аналитики CORE.XP

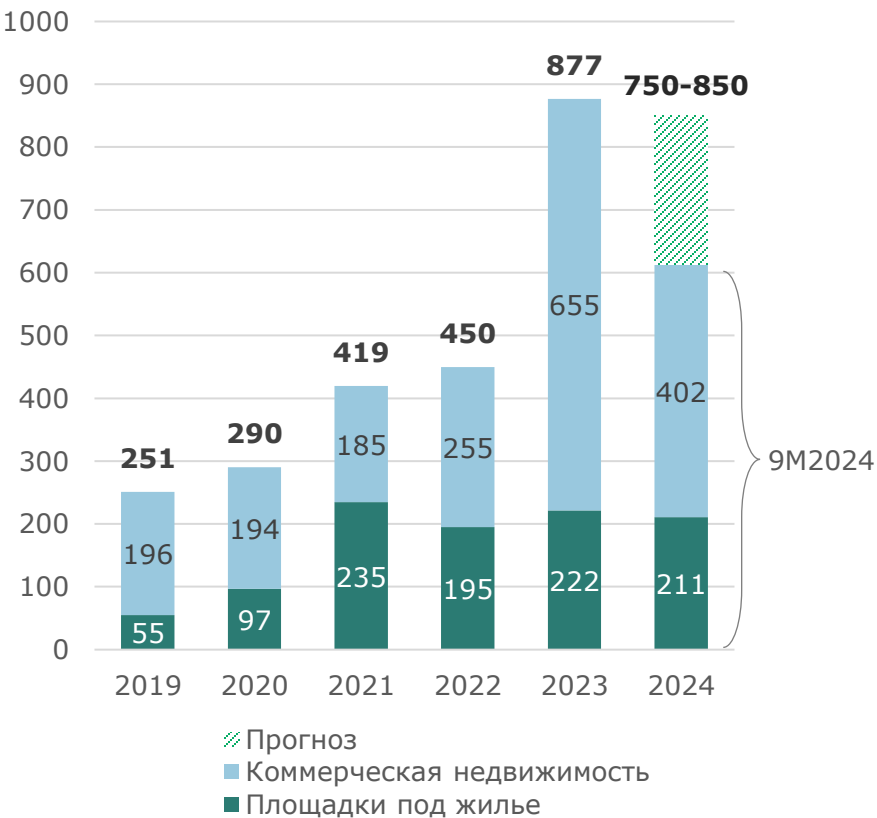


ДИНАМИКА

Инвестиционная активность замедлилась

- В I-III квартале 2024 года общий объем инвестиций в недвижимость России составил 612 млрд руб., увеличившись на 2% относительно аналогичного периода 2023 года.
- Инвестиции в площадки под жилье все еще демонстрировали положительную динамику, особенно в первом полугодии, и увеличились в 2 раза, до 211 млрд руб., в основном за счет нескольких крупных сделок.
- Инвестиции в коммерческую недвижимость снизились на 19%, до 402 млрд руб. На динамику повлиял эффект высокой базы предыдущего сопоставимого периода из-за крупных сделок в торговом сегменте. Отметим, что снижение в коммерческую недвижимость происходит в условиях высоких процентных ставок в экономике, когда инструменты с фиксированной доходностью, такие как депозиты, фонды денежного рынка, краткосрочные облигации выглядят привлекательно для размещения денежных средств. Высокие кредитные ставки также сдерживают инвестиционную активность с привлечением заемного капитала.
- Повышение ключевой ставки будет оказывать отрицательный эффект на инвестиционные сделки до начала цикла по ее снижению.

Общий объем инвестиций в недвижимость России, млрд руб.



Инвестиции в офисную и складскую недвижимость увеличиваются

СТРУКТУРА

- Инвестиции в офисный сегмент в I-III квартале 2024 года продемонстрировали сильную положительную динамику (+70% г/г) на фоне растущего спроса на офисы со стороны компаний, которые расширяют операции в условиях растущей экономики. В складском сегменте также был заметный рост (+72% г/г), чему способствует продолжение роста сектора интернет-торговли.
- Наибольшее снижение среди секторов недвижимости было в ритейле (-80% г/г), в гостиницах (-21% г/г) из-за высокой базы предыдущего года.
- Доля иностранных продавцов в общем объеме инвестиций в недвижимость составила всего 8% (-28 п.п. г/г). Таким образом, практически вся активность была сформирована благодаря российским продавцам (92%).
- В I-III квартале 2024 года доля регионов в общем объеме инвестиций снизилась на 22 п.п., до 20%. Основная активность происходит на наиболее привлекательном для инвесторов столичном рынке.

Москва

Санкт-Петербург

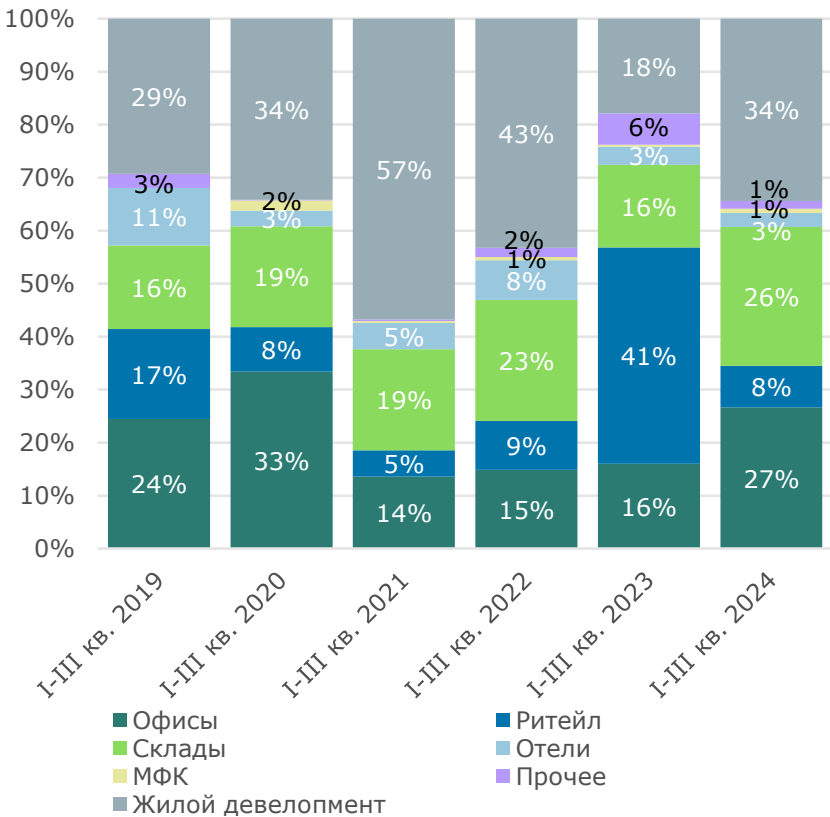
Регионы

80% +22 п.п.*

10% -7 п.п.*

10% -15 п.п.*

Динамика распределения общего объема инвестиций по сегментам



*Изменение по сравнению с 9М2023

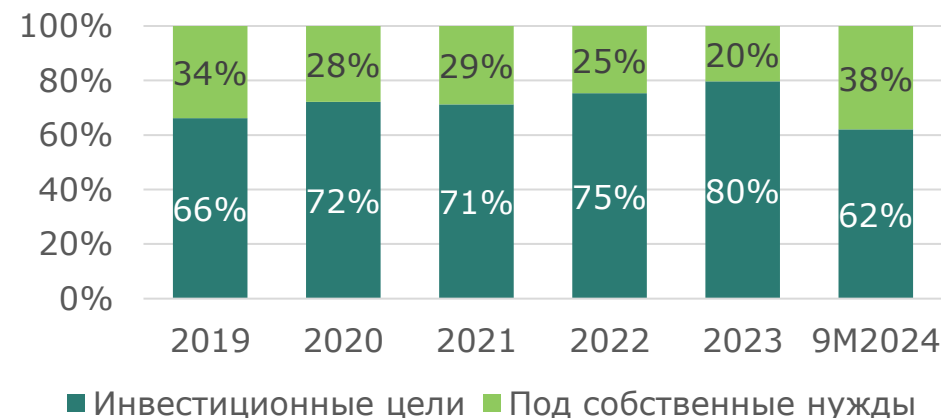
Источник: CORE.XP Аналитика

СТРУКТУРА

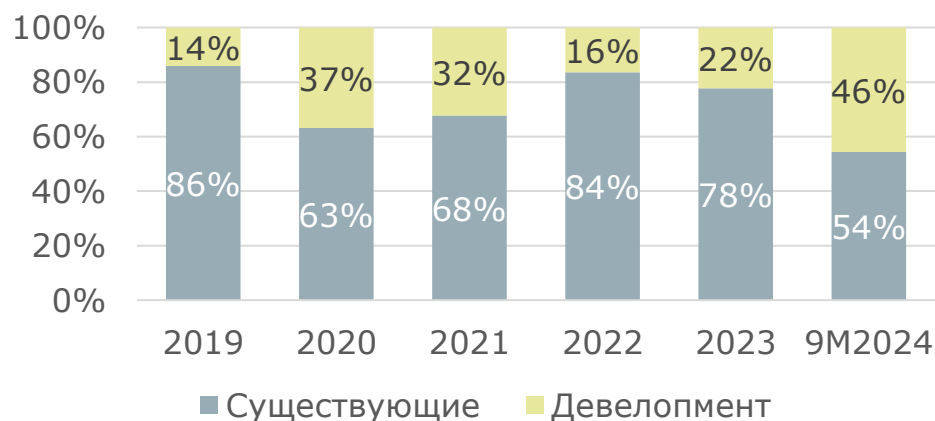
Вложения в недвижимость на стадии девелопмента растут

- Доля вложений в коммерческую недвижимость конечными пользователями увеличилась до 38% (+18 п.п. относительно всего 2023 года).
- 1/3 объема инвестиций в коммерческую недвижимость пришлось на компании с гос. участием.
- Вложения на стадии девелопмента составили 46% от инвестиций в коммерческую недвижимость (+23 п.п. относительно всего 2023 года).

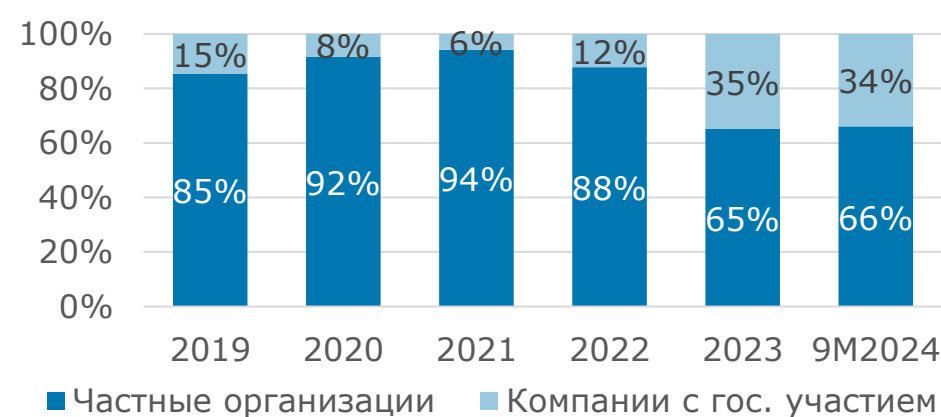
По целям (% от объема вложений)



По стадии готовности (% от объема вложений)



По типам покупателей (% от объема вложений)



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



Замедление
активности
жилых
девелоперов на
рынке жилья

ИНВЕСТИЦИИ И РЫНКИ КАПИТАЛА



Ирина Ушакова
Старший директор, руководитель
инвестиций, рынков капитала и
аналитики

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

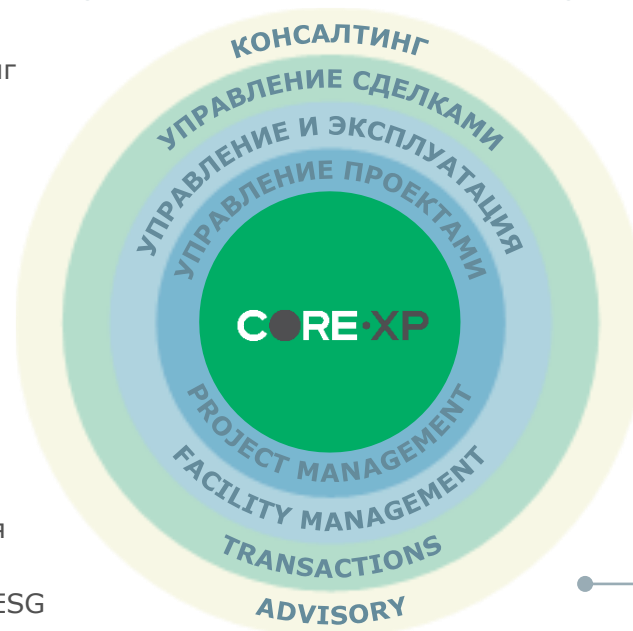


Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

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).