

Инвестиции в недвижимость России

IV квартал 2024



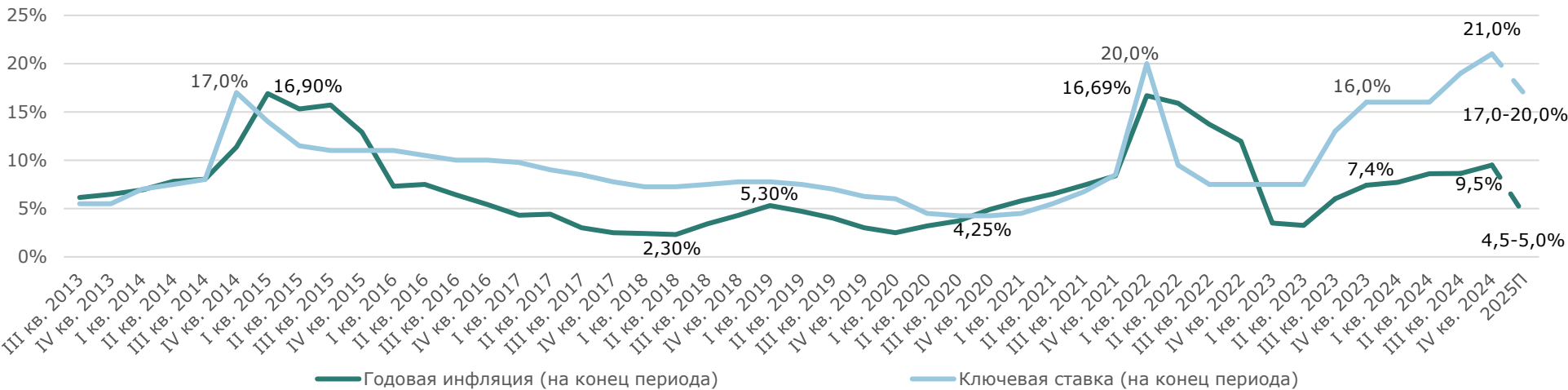
МАКРО-
ЭКОНОМИКА

- Темпы расширения российской экономики в 2024 году могут составить 3,9%. Прогноз Минэкономразвития по росту ВВП в 2025 году составляет 2,5%. Высокие процентные ставки будут сдерживать кредитование и рост экономики.
- В 2024 году инфляция ускорилась до 9,5% г/г с 7,4% г/г годом ранее. Во втором полугодии 2025 года ожидается замедление инфляции на фоне снижения темпов экономического роста.
- 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% и сохранена на этом уровне в декабре 2024 года.

Динамика реального роста ВВП России



Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



МАКРО-
ЭКОНОМИКА



*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025 года
**Средний курс за 4 квартал 2024 года

Прогноз реального роста ВВП России

	2023	2024П	2025П
Факт	3,6%		
Прогноз		3,4-3,9%	0,2%-2,5%
Министерство экономического развития		3,9%	2,5%
Центр экономического прогнозирования Газпромбанка		3,9%	0,2%
Макроэкономический опрос Банка России		3,8%	1,5%
Всемирный банк		3,4%	1,6%
Международный Валютный Фонд		3,8%	1,4%

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



«В очередной раз усилились внешние финансовые и торговые ограничения недружественных стран на экономику РФ. Как следствие ослабление курса рубля препятствует снижению инфляции. Банк России занимает выжидательную позицию: кредитная активность охлаждается - ключевой ставки в 21% достаточно, но ее снижение в 2025 г. не предусмотрено».

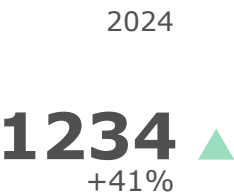


Антон Фуфачев
Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

ИТОГИ



ОБЩИЙ ОБЪЕМ
ИНВЕСТИЦИЙ,
МЛРД РУБ.



«В 2024 году общий объем инвестиций в недвижимость России установил исторический рекорд и составил 1,2 трлн руб., превысив на 41% результат предыдущего года. В секторе коммерческой недвижимости прирост сформирован за счет конечных пользователей, которые проинвестировали более чем в 2,7 раза больше относительно 2023 года, преимущественно в офисный сегмент.»



ИНВЕСТИЦИИ В
КОММЕРЧЕСКУЮ
НЕДВИЖИМОСТЬ
МЛРД РУБ.



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



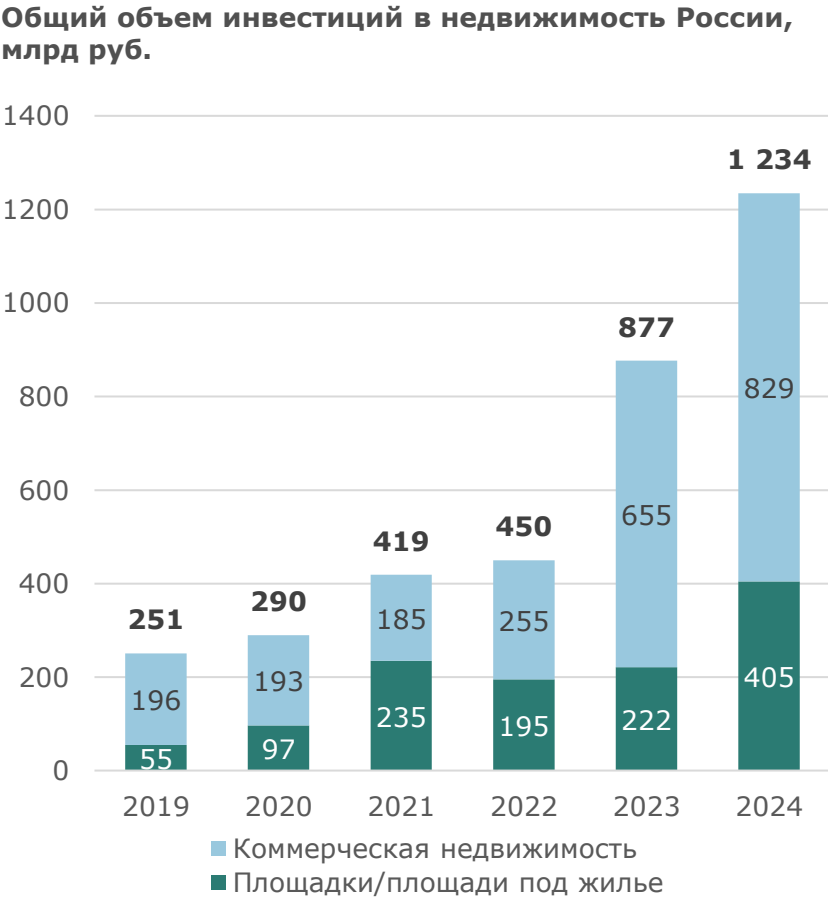
ИНВЕСТИЦИИ В
ПЛОЩАДКИ ПОД ЖИЛЬЁ,
МЛРД РУБ.



ДИНАМИКА

Рекордный объем инвестиций

- В 2024 году общий объем инвестиций в недвижимость России составил 1,2 трлн руб., увеличившись на 41% относительно 2023 года.
- Инвестиции в площадки под жилье все еще демонстрировали положительную динамику, особенно в первом полугодии, и увеличились на 83%, до 405 млрд руб., в основном за счет нескольких крупных сделок.
- Инвестиции в коммерческую недвижимость выросли на 27%, до 829 млрд руб. При этом прирост сформирован за счет конечных пользователей, которые проинвестировали более чем в 2,7 раза больше относительно 2023 года, в то время как инвесторы, приобретая коммерческую недвижимость под инвестиционные цели, приобрели порядка на 11% меньше, чем в 2023 году. Снижение в инвестиционном сегменте происходит на фоне высоких процентных ставок в экономике, когда инструменты с фиксированной доходностью, такие как депозиты, фонды денежного рынка, краткосрочные облигации выглядят привлекательно для размещения денежных средств.
- Повышение ключевой ставки будет оказывать отрицательный эффект на инвестиционные сделки до начала цикла по ее снижению.



Рост инвестиций в офисы

СТРУКТУРА

- Инвестиции в офисный сегмент в 2024 года продемонстрировали сильную положительную динамику (рост в 3,1 раза 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 (+70% г/г), чему способствует продолжение роста сектора интернет-торговли.
- Снижение среди секторов недвижимости наблюдалось в ритейле (-69% г/г), в гостиницах (-16% г/г) из-за высокой базы предыдущего года.
- Доля иностранных продавцов в общем объеме инвестиций в недвижимость составила всего 8% (-18 п.п. г/г). Таким образом, практически вся активность была сформирована благодаря российским продавцам (92%).
- В 2024 года доля регионов в общем объеме инвестиций снизилась на 18 п.п., до 19%. Основная активность происходит на наиболее привлекательном для инвесторов столичном рынке.

Москва

Санкт-Петербург

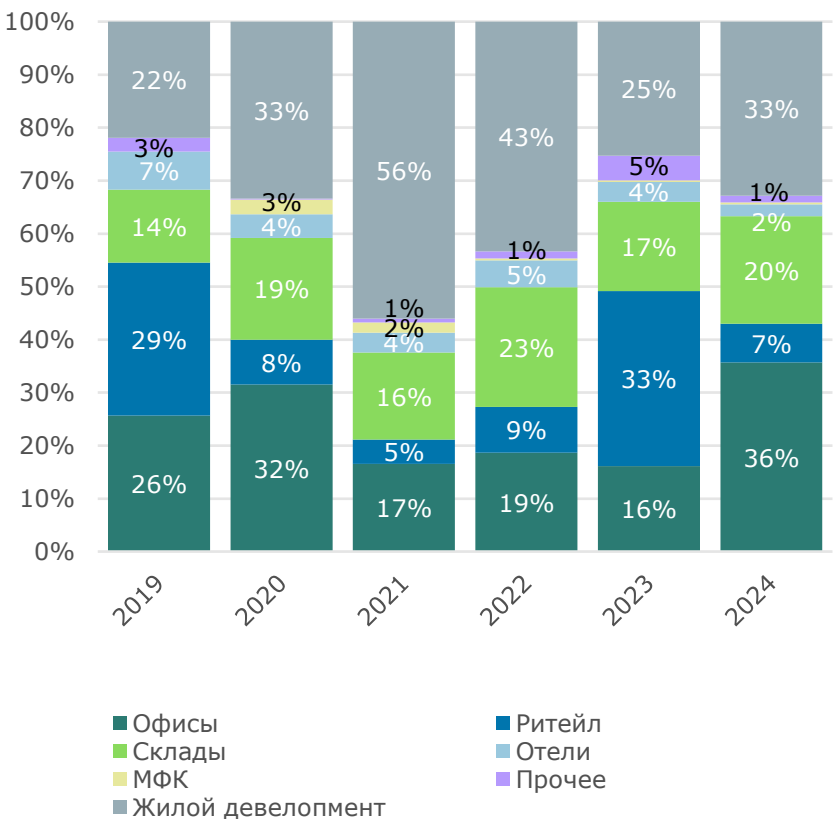
Регионы

81% +18 п.п.*

11% -6 п.п.*

8% -12 п.п.*

Динамика распределения общего объема инвестиций по сегментам



*Изменение по сравнению с 2024 годом

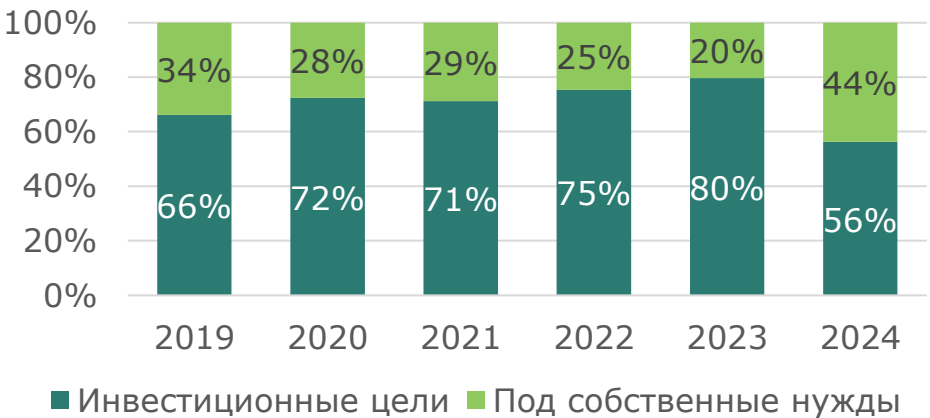
Источник: CORE.XP Аналитика

СТРУКТУРА

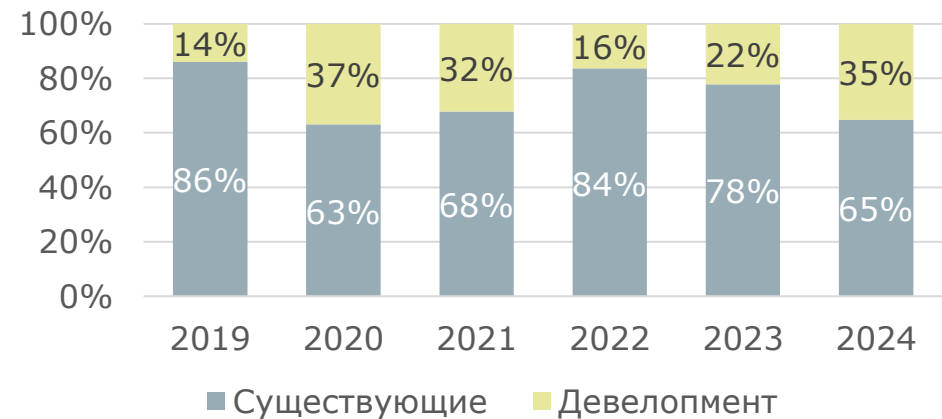
Вложения в коммерческую недвижимость увеличились за счет конечных пользователей

- Доля вложений в коммерческую недвижимость конечными пользователями увеличилась до 44% (+24 п.п. относительно 2023 года).
- 40% объема инвестиций в коммерческую недвижимость пришлось на компании с гос. участием.
- Вложения на стадии девелопмента составили 35% от инвестиций в коммерческую недвижимость (+13 п.п. относительно 2023 года).

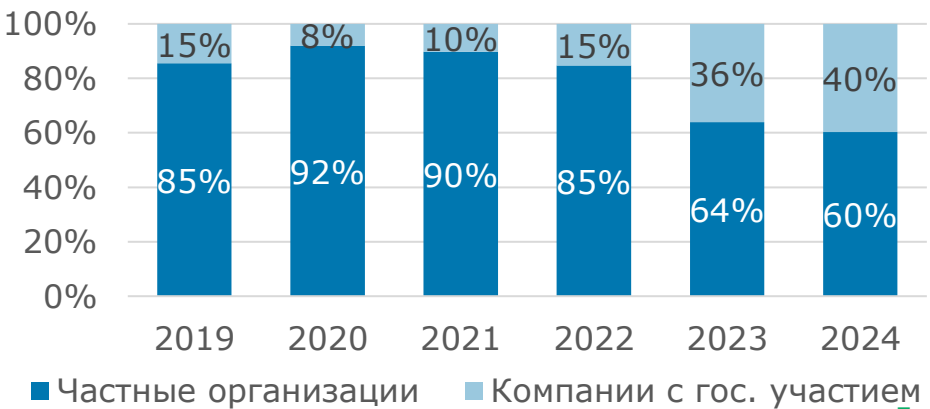
По целям (% от объема вложений)



По стадии готовности (% от объема вложений)



По типам покупателей (% от объема вложений)



Тренды 2024



Рост ставок
капитализации



Интерес
российских
корпораций к
приобретению
недвижимости
под собственные
нужды



Активность
жилых
девелоперов
на рынке
коммерческой
недвижимости



Замедление
активности
жилых
девелоперов на
рынке жилья



Завершение
процесса ухода
зарубежных
игроков
с российского
рынка

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

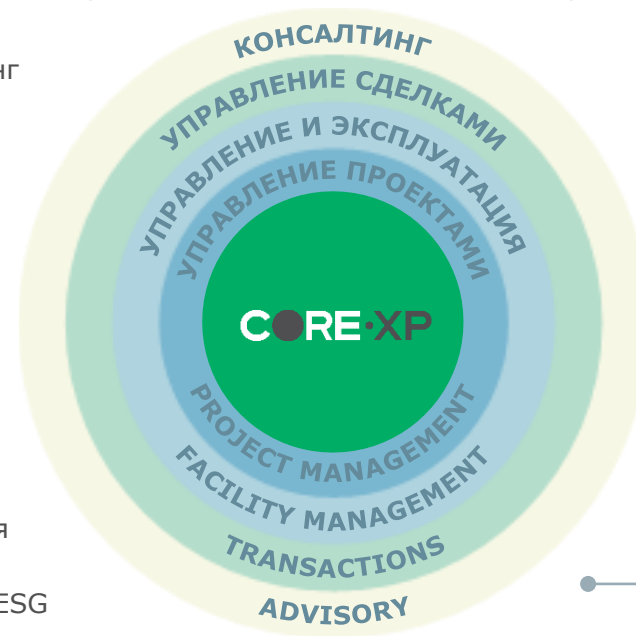


Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

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).