Forbes МАРТ 2024 | РЕЙТИНГ РАНТЬЕ / ТОП-30 РУССКОГО ИНТЕРНЕТА
№3 (231)
www.forbes.ru

Forbes

#231 [МАРТ 2024]

Рекомендованная розничная цена — 370 руб.

© Медиалогия

Forbes № — 231 МАРТ 2024

МНЕНИЕ

САЯН ЦЫРЕНОВ
Директор, руководитель практики M&A и развития бизнеса в недвижимости «Технологии доверия»

Передел рынка: какими видятся новые лица российских рантье

Прошедший 2023 год стал самым успешным для российского инвестиционного рынка недвижимости — более 800 млрд рублей, по нашим оценкам. Так много недвижимости в России не покупали еще никогда за всю историю современного рынка. Безусловно, львиную долю сделок обеспечили иностранные инвесторы, которые наиболее активно выходили из активов именно в 2023 году, но и российские игроки активно продавали недвижимость. Поэтому, на мой взгляд, не будет преувеличением назвать ушедший 2023-й годом передела рынка. Ярчайшей иллюстрацией стала продажа портфеля ТРЦ «Мега» компанией Ingka Centres группе Газпромбанка, которая сразу присвоила покупателю звание одного из крупнейший рантье. Так завершилось почти 25-летнее присутствие в России IKEA — крупнейшего иностранного инвестора, создавшего портфель более чем из 2,3 млн кв. м качественной недвижимости. Покупателю еще предстоят значительные инвестиции и активный менеджмент многочисленных торговых центров, что позволит сохранить рабочие места, повысить продажи арендаторов и увеличить капитализацию актива. Иностранцы продавали преимущественно торговые центры — около 40% от общего объема сделок, но были крупные сделки со складами, офисами и гостиницами. Заметным игроком на рынке стал Balchug Capital, который смог приобрести БЦ Pulkovo Sky в Санкт-Петербурге и первую фазу ТРЦ «Метрополис» в Москве. Портфели недвижимости пополнили АФК «Система», удвоившая номерной фонд своей гостиничной сети Cosmos Hotel Group, компания «Рамо-М», которая приобрела сеть торговых центров «ПаркХаус», а также Central Properties, купившая ряд складских и торговых активов. Оглядываясь назад, можно констатировать, что иностранные инвесторы за прошлые годы создали качественные

© Медиалогия

Фото Алексея Майшева / РИА Новости, из архива пресс-службы

ЗАМЕТНА ТЕНДЕНЦИЯ ПОКУПКИ ОФИСОВ ПОД СОБСТВЕННЫЕ НУЖДЫ. В ИХ ЧИСЛЕ ПОКУПКА БЦ SKYLIGHT (НА ФОТО) КОМПАНИЕЙ VK И ПОКУПКА БАШНИ В ICITY ПРАВИТЕЛЬСТВОМ МОСКВЫ

и сбалансированные портфели, покупка этих активов по привлекательной цене позволит многим российским рантье увеличить доходность бизнеса.

Из российских участников рынка можно выделить Mall Management Group, которая в 2023 году продала два крупных и успешных торговых центра — Columbus и «Саларис», что позволит акционерам компании сосредоточиться на других направлениях бизнеса. Эти сделки демонстрируют нам другую тенденцию, когда высококачественные активы с потенциалом роста доходности могут быть проданы без дисконта на открытом рынке даже в текущих условиях дорогого финансирования. Мы прогнозируем дальнейший интерес к качественным торговым активам с долговым финансированием, привлеченным два года назад и ранее, так как это позволит получить привлекательную доходность, особенно с учетом роста ставок аренды в условиях растущей инфляции.

Рынок складской недвижимости продолжает оставаться тихой гаванью для инвесторов. Тут ставки аренды снова агрессивно растут, обеспечивая рост доходности складских рантье: к концу года ставки аренды класса А уже приближались к 9000 рублей, хотя еще два-три года назад привычными были ставки на уровне 5500–6000 рублей за 1 кв. м.

На этом рынке традиционно активны консервативные инвесторы и в первую очередь «Современные фонды недвижимости», «Парус Управление активами» и «Сбережения плюс» — управляющие компании, инвестирующие посредством инструмента ЗПИФ и развивающие рынок коллективных инвестиций, который становится еще более важным для российского инвестиционного рынка в реалиях ухода консервативных иностранных инвесторов.

Офисному рынку многие прочили просадку ставок и рост вакантных площадей. По прошествии года можно сказать, что активность российских арендаторов, привлеченных качеством площадей, освобождаемых иностранцами, привела к тому, что большая часть этих площадей была постепенно поглощена и вакансия осталась на приемлемых уровнях 11–12% в классе А, а ставки аренды были стабильны. Это хорошая новость для офисных рантье. Если такая тенденция сохранится, то можно ждать роста ставок аренды уже через год или два.

Гораздо более примечательна тенденция покупки офисов под собственные нужды. Такие сделки стали самыми заметными на рынке — покупка башни в iCity Правительством Москвы, покупка БЦ Skylight компанией VK и множество более мелких сделок совокупно составили более 50% от общего объема поглощения на московском офисном рынке. Эта тенденция усилится и в 2024 году, так как вакансия продолжает снижаться, а ряд девелоперов полностью перешли в формат продаж бизнес-центров блоками или зданиями целиком.

Этот год обещает быть гораздо менее удачным по многим факторам. Иностранные игроки почти все ушли, стоимость заемных денег запредельно высока, а операционные расходы и капитальные затраты значительно выросли. И тем не менее недвижимость остается одним из лучших защитных активов для всех участников рынка, и она это прекрасно продемонстрировала даже в самые турбулентные годы.

© Медиалогия