# ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ПАДАЮТ

**СОГЛАСНО ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ ДАННЫМ КОНСАЛТИНГОВОЙ КОМПАНИИ NF GROUP, ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2024 ГОДА СОСТАВИЛ БОЛЕЕ 315 МЛРД РУБЛЕЙ, ЧТО НА 8% МЕНЬШЕ ИТОГОВОГО ПОКАЗАТЕЛЯ ЗА АНАЛОГИЧНЫЙ ПЕРИОД ПРОШЛОГО ГОДА. ДОЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ В ТОРГОВУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ УПАЛА ДО 15%. ЭТО БОЛЕЕ ЧЕМ В ДВА РАЗА МЕНЬШЕ, ЧЕМ ЗА АНАЛОГИЧНЫЙ ПЕРИОД ПРОШЛОГО ГОДА.** КИРИЛЛ КОСОВ

В целом по итогам 2024 года общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России может составить от 500 до 700 млрд рублей, тогда как в 2023 году этот показатель достиг рекордных 902 млрд. Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость РФ в первом полугодии 2024 года составил 315,1 млрд рублей, что на 8% меньше аналогичного показателя 2023 года. В структуре инвестиций по типам недвижимости 52% всех вложений пришлось на объекты коммерческой недвижимости, находящиеся на разных стадиях строительства, тогда как оставшиеся 48% были направлены на площадки под девелопмент. Для сравнения, по итогам прошлого года распределение этих показателей составляло 71 и 29% соответственно. Динамика обусловлена ускорением темпов инвестирования в площадки под девелопмент, что стало ярко выраженным трендом 2024 года. Основной объем таких сделок совершается в Московском регионе, где активное участие принимают региональные игроки. Это способствует усилению конкуренции и развитию рынка.

В первом полугодии 2024 года 20% инвестиций пришлось на складскую недвижимость: вложения в этот сегмент достигли 63 млрд рублей, что в три раза превышает аналогичный показатель 2023 года (21 млрд). Прогнозируется, что к концу 2024 года объем инвестиций в этот сегмент составит рекордные 120–140 млрд рублей, превысив итоговый показатель предыдущего года (101 млрд).



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

**ДОЛЯ ВЛОЖЕНИЙ ИНВЕСТОРОВ В ОБЪЕКТЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СОСТАВИЛА 10% ОТ ОБЩЕРОССИЙСКИХ ПРОТИВ 20% ГОДОМ РАНЕЕ**

По словам Станислава Бибика, партнера NF Group, рост инвестиций в склады связан с несколькими факторами: «Во-первых, увеличение популярности частного инвестирования через ЗПИФ. Крупнейшие игроки расширяют свои фонды, приобретая новые объекты для реализации паев. Во-вторых, рост складского рынка, характеризующийся большим объемом сделок в формате BTS-аренды. Арендаторами таких объектов выступают крупные федеральные компании, преимущественно из сегмента e-commerce. Учитывая рекордную долю сделок в формате BTS, мы ожидаем, что все больше объектов будет продаваться инвесторам».

За шесть месяцев на инвестиции в офисную недвижимость пришлось 14% сделок против 15% годом ранее, в гостиничную — 0,5% против 11% годом ранее, когда лидирующим сегментом по объему инвестиций была торговая недвижимость (33% всех вложений). В первой половине 2024 года доля торговой недвижимости в структуре инвестиций сократилась до 15%. Это снижение объясняется тем, что большинство крупнейших сделок в этом сегменте были завершены в 2023 году, оставив меньший объем предложения для новых инвестиций в текущем году.

С точки зрения структуры собственников 92% инвестиций были направлены на активы российских компаний, тогда как доля инвестиций в активы иностранных владельцев и фондов составила лишь 8%. К концу года показатели могут вырасти до 90 и 10% соответственно. Для сравнения, в 2023 году 68% всех инвестиций пришлось на локальные активы, а 32% — на активы иностранных компаний.

Доля инвестиций в недвижимость Московского региона в первом полугодии 2024 года составила 81% против 69% по итогам аналогичного периода 2023 года. Доля вложений в объекты Санкт-Петербурга составила 10% против 20% годом ранее. На регионы пришлось 9% (в первые шесть месяцев 2023 года показатель достиг 11%).

Господин Бибик добавляет: «Несмотря на опасения, связанные с повышенной ключевой ставкой, инвестиционная активность в первом полугодии текущего года оказалась высокой. Мы ожидаем, что годовой объем вложений в коммерческую недвижимость составит 500–700 млрд рублей, что превысит показатели последних лет, кроме рекордного 2023 года, когда показатель был на уровне 902 млрд рублей». ■

# МОДНАЯ СТОРОНА

**ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2024 ГОДА БОЛЬШОЙ ПРОСПЕКТ ПЕТРОГРАДСКОЙ СТОРОНЫ СТАЛ АБСОЛЮТНЫМ ЛИДЕРОМ СРЕДИ ФЭШН-КОРИДОРОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА. 36% ПЛОЩАДЕЙ В ЛОКАЦИИ АРЕНДОВАНО МАГАЗИНАМИ ОДЕЖДЫ, ОБУВИ И АКСЕССУАРОВ. СТАРО-НЕВСКИЙ ПРОСПЕКТ, УТРАТИВШИЙ СТАТУС КЛАСТЕРА «ТЯЖЕЛОГО ЛЮКСА», УЖЕ К КОНЦУ ГОДА МОЖЕТ ВОССТАНОВИТЬ СВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЗА СЧЕТ АКТИВНОСТИ РОССИЙСКИХ РИТЕЙЛЕРОВ ПРЕМИАЛЬНОГО СЕГМЕНТА.** АЛЕКСАНДРА ТЕН

По наблюдениям аналитиков NF Group в Санкт-Петербурге, Петроградская сторона стала излюбленным местом петербургских модников относительно недавно — с конца 2022 года. До этого жители и туристы города, как правило, с опасением относились к небольшим малоизвестным брендам одежды и обуви. Уход международных ритейлеров стал стимулом развития новой ниши локальных дизайнеров, интересные концепции которых привлекли внимание состоятельной аудитории.

**ВЫСОКАЯ КОНЦЕНТРАЦИЯ** Большой проспект Петроградской стороны продемонстрировал свой потенциал в качестве важной фэшн-локации еще год назад, в первом полугодии 2023 года, обогнав традиционного лидера по доле магазинов одежды, обуви и аксессуаров — Старо-Невский проспект. Именно на Большом проспекте Петроградки фэшн-ритейлеры арендовали больше всего помещений в январе — июне этого года. Так, по данным Nikoliers, во втором квартале 2024 года здесь заработали магазины российских брендов Scandale Maniere, Estego, Latrika, Mart Store и Volchikhina & Beliaeva.

В связи с произошедшим фэшн-бумом по итогам первого полугодия 2024 года доля свободных площадей на Большом проспекте П. С. сократилась на 5 п. п., достигнув 3,9%, что является минимальным показателем за последние пять лет, делятся цифрами в NF Group в Санкт-Петербурге. «Концентрация фэшн-брендов на Большом проспекте и ограниченное предложение свободных помещений в этой локации способствуют развитию не только прилегающих улиц, но и торговых коридоров всего района в целом»,— отмечают аналитики компании.

Основные торговые коридоры центральных районов — главные улицы центральных районов, а также Московский проспект, с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком, вокруг которых сконцентрирована основная деловая активность: Невский проспект, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект.

Второстепенные торговые коридоры центральных районов — улицы в центральных районах, примыкающие к главным торговым магистралям города, с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком или расположенные в непосредственной близости к ним: улицы Большая Морская, Малая Морская, Большая Конюшенная, Рубинштейна, Маяковского, Восстания, Кирочная, Гороховая, Некрасова, Жуковского, Садовая, Большая Зеленина, Белинского, проспекты Средний В. О., Лиговский, Литейный, Кронверкский, Загородный Владимирский, Конюшенная площадь.

Пешеходные торговые коридоры — улицы в центральных районах города с пешеходным потоком: Тележный переулок, улицы Малая Садовая, 1-я Советская, Малая Конюшенная, 6–7-я линии В. О.

**СМЕНА ЛОКАЦИЙ** Второй год подряд Большой проспект П. С. активно развивается в части увеличения доли фэшн-операторов и удерживает первое место по привлекательности среди запросов клиентов, констатирует Анна Лапченко, директор департамента торговой недвижимости консалтинговой компании NF Group в Санкт-Петербурге. «Это объясняется протяженностью улицы, удобной конфигурацией помещений, большим количеством витринных торговых площадей, а также активным строительством жилья в Петроградском районе. Таким образом, Большой проспект становится одной из главных точек притяжения в городе и узнаваемой торговой локацией, на которую хотят выйти многие российские ритейлеры»,— заключает госпожа Лапченко.

**ЦЕНТРАЛЬНЫЕ РОТАЦИИ** Новые открытия в первой половине года происходили в основном за счет ротации арендаторов, заметили аналитики Nikoliers. Уровень ротации по итогам января — июня достиг 4,2%. Традиционно наиболее активно арендаторы сменяли друг друга на Невском проспекте, что связано с большим количеством мелких помещений, высокой конкуренцией и арендными ставками в топовой локации. В целом на Невском в настоящее время свободно 5,3%