



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ

Forbes  
RUSSIA

24 ноября 2023

Москва, St. Regis Никольская

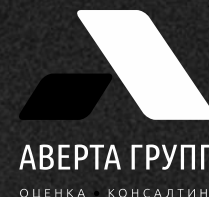
# ГОРОД. ЧЕЛОВЕК. БУДУЩЕЕ

## Рынок M&A в строительной отрасли в России: итоги и тренды



Алексей Шаров

Управляющий партнер  
Консалтинговой компании  
«АВЕРТА ГРУПП»



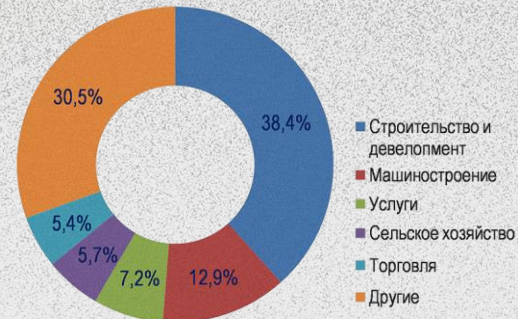
АВЕРТА ГРУПП®  
ОЦЕНКА · КОНСАЛТИНГ

# Основные показатели строительной отрасли 2023

По сумме сделок



По числу сделок



Сумма сделок в январе-августе 2023 года  
**148 сделок на \$3,46 млрд**

Средняя стоимость сделки  
**\$22,9 млн**

Доля в общем объеме рынка

**10,2% (январь-июнь)**  
**20,2% (июль-август)**

# Основные показатели строительной отрасли 2023 года (период январь-август)

## Земельный рынок остается одним из самых активных в сделках по слиянию и поглощению

Нестабильная экономическая ситуация в России стимулирует вкладывать инвесторов в недвижимость как в относительно безопасный, стабильный и долгосрочный актив

## Продолжается уход иностранных компаний с российского рынка

Объем внутренних сделок с участием иностранного продавца за период январь-август 2023 года составлял 10,2 % по сумме от общего числа сделок в отрасли. Здесь можно отметить продажи офисных и складских объектов EKE и Vicus (Финляндия), Siemens и Otto (Германия), PPF Group (Чехия), Maersk (Дания), Logikor (Китай), Ingka Centres (Швеция), FM Logistic (Франция)

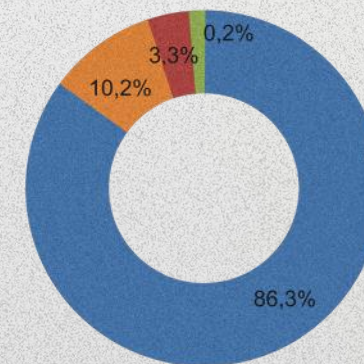
## Российские инвесторы мало вкладываются в отрасль за рубежом

Объем подобных инвестиций за период январь-август 2023 года составлял 0,2% от общей суммы сделок в отрасли, в то время как объем внутренних сделок достиг 86,3%

## Иностранные инвесторы не очень активно вкладываются в отрасль

Подобные сделки по сумме составляют 3,3 % от общей суммы сделок.

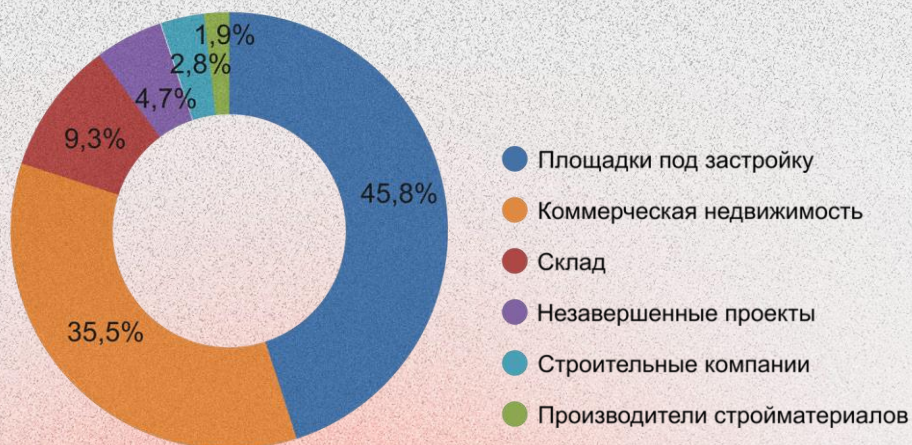
## Категории сделок в январе-августе 2023 года по сумме



- Внутренние
- Внутренние (иностраный продавец)
- Сделки иностранных продавцов с российскими активами
- Сделки российских инвесторов за рубежом

# Основные выводы по итогам 2023 года (период январь-август)

## Структура сделок в январе-июне 2023 года (по числу транзакций), %



## По числу транзакций

В первом полугодии по числу транзакций в лидерах были сделки, связанные с площадками под застройку (45,8 %), на втором месте – коммерческая недвижимость (35,5 %), на третьем – склады (9,3 %).

## Сократилась себестоимость строительства

Бизнес сменил поставщиков, построил новые логистические связи, снизив стоимость доставки материалов. За счет этого девелоперы смогли снизить свои затраты на 5-20 % относительно пиковых значений прошлого года (они примерно вернулись на уровень 2021 года).

## Увеличилось число сделок в связи с банкротством или разорением

Поскольку это наиболее выгодный способ пополнения портфеля компании.

## Описание некоторых M&A-сделок по банкротству

ОБЪЕКТ	ДАТА	ПОКУПАТЕЛЬ	ПРОДАВЕЦ	\$ МЛН.	МУЛЬТИПЛИКАТОРЫ	ЦЕЛЬ
Бывшее здание АО «ЦНИИ ЭИСУ» на Малой Бронной (Доходный дом Романова, г. Москва). Объект архитектурного наследия.	июнь 2023	ООО «Лидэстейт» (Андрей Маталыга, R4S Group).	продано в рамках банкротства.	14,6	181,4 тыс. руб. за 1 кв. м общей площади.	Точная цель неизвестна. Предполагается: создание премиального апарт-комплекса. Будущие затраты: 1,5-2,5 млрд руб., Возможная выручка примерно 9 млрд руб.
Бизнес-центр на Синопской набережной, 60-62 (г. Санкт-Петербург).	июнь 2023	ООО «Олимп» (Евгений Васильев).	продано в рамках банкротства ООО «Диабаз».	6,8	79,3 тыс. руб. за 1 кв. м общей площади.	Точная цель неизвестна. Предполагается: сохранение бизнес-центра (более вероятно) или . гостиница/апартаменты (менее вероятно).
Здание бывших Кожевнических бань (г. Москва).	июнь 2023	концерн «Крост» (Алексей Добашин).	продано в рамках банкротства ООО «Сити Стайл».	4,7	812 млн руб. за 1 га участка под редевелопмент (с учетом стоимости здания).	Точная цель неизвестна. Предполагается: внедрение в проект общественно-жилого комплекса общей площадью 120 тыс. кв. м на Шлюзовой набережной, которая параллельна Кожевнической улице.
Имущество ЗАО «СНМТ «Спецмашмонтаж» (Земельный участок в проезде Черепановых, г. Москва).	июнь 2023	Алексей Белобородов	продано в рамках банкротства.	1,1	-	Участок под застройку. Точная цель неизвестна. Предполагается: покупатель действовал в интересах ГК ПИК.
Активы ГК «Унисто Петросталь» (строительный комбинат «Муринский» и гостиница Michur Inn, г. Санкт-Петербург).	июль 2023	ООО «Звезда» (Артем Бегун).	банкротство	4,9	-	Точная цель неизвестна. По оценкам экспертов, эта площадка позволяет возвести там 50-80 тыс. кв. м жилья.
Здания АО «Завод имени М. И. Калинина» (г. Санкт-Петербург)6	июль 2023	Игорь Орлов	Продано в рамках банкротства	3,5	200 млн руб. за 1 га под редевелопмент (с учетом стоимости зданий)	Точная цель неизвестна. Предполагается: 1) жилая застройка и/или апартаменты; 2) покупка площадки завода имени Калинина может быть связана с интересами пермского девелопера «ПМД» или гостиничной сети Amaks, один из бенефициаров которых — предприниматель Валерий Гараев. Однако ни ПМД, ни господин Гараев не подтвердили эту информацию.
Имущество недостроенного завода «Ладесол-Тамбов» (Тамбовская область).	июль 2023	ООО «Центр-Профи».	продано в рамках банкротства ООО «Ладесол-Тамбов».	2,8	-	Точная цель неизвестна
Нестроенный ЖК «Серебряный каскад» в Выборге (Ленинградская область). Готовность: 45 %.	Авг 2023	Олег Жовтоножко	продано в рамках банкротства ООО «Гринвич».	3,1	-	Достройка объекта недвижимости.

## **Тренд: Офисная недвижимость становится более привлекательной для инвестиций**

Ожидания относительно привлечения азиатских компаний на российский рынок, поскольку для их представительства необходимы площади. Это можно считать относительно долгой инвестицией, поскольку расширение присутствия таких компаний можно ожидать в течение следующих 5 лет.

Улучшение условий различных правительственных ведомств и IT-компаний: они начинают занимать более привлекательные объекты недвижимости, сосредоточенные в одном месте в целях улучшения синергетического эффекта между ведомствами.

Концу 2023 ввод офисов класса «А» составит порядка 250 тыс. кв. м., а при сохранении высокого уровня деловой активности ожидается, что к 2024 году уровень вакантных офисных помещений составит 11-11,5% в классе «А» (в первом полугодии этот показатель был 13,2 %).

## **Тренд: Рост спроса на складские помещения**

В середине 2023 года было введено ~ 540 тыс. кв. м качественных складских площадей, а больше половины из них (~ 75 % от общего объема) пришлись на спекулятивные объекты). При этом, на момент ввода почти все склады были законтрактованы.

Наибольший спрос наблюдался на региональных складских рынках (общий объем сделок составил 627 тыс. кв. м., по данным консалтинговой компании NF Group). Вероятнее всего, это связано с расширением присутствия крупных онлайн-ритейлеров и компаний в регионах. Предполагается, что эта тенденция продолжится и в следующем году даже с учетом роста цен, хотя, возможно, и в меньших масштабах.

**Цены на складские помещения в России в первом полугодии выросли в среднем на 67% до 6,5 млн руб. за лот, говорится в исследовании «Авито Недвижимости»**

## **Тренд:**

# **Снижение интереса к жилой недвижимости невысокого класса**

**Отмена льготной ипотеки на новостройки с 1 января 2024 года, вероятнее всего, вызовет снижение активности строительной отрасли в создании доступного жилья. Как следствие, это повлияет на динамику М&А-сделок в этой категории. Но эта тенденция заметна уже на данном этапе.**

ПАО «Группа компаний ПИК» продало 100% АО «НПП Резерв» (участки на ул. Котляковской, г. Москва) MR Group (Виктор Лабузко и Роман Тимохин). Оценочная стоимость сделки составила \$35,7 млн, мультипликаторы – 375-438 млн руб. за 1 га под застройку (оценочно) июль 2023 года.

Процесс отказа от акций компании был постепенным:

В 2017 г. – ВТБ имеет 7,57 % акций ГК ПИК. Где стоимость одной акции – 380 руб.

В 2019 г. – ВТБ имеет 23,7 % акций ГК ПИК.

В 2021 г. – у ВТБ 18,75 % акций ГК ПИК.

В 2022 г. – у ВТБ 12,37 % акций ГК ПИК.

В сентябре 2023 г. – у ВТБ 0 % акций ГК ПИК. Где стоимость одной акции – 828 руб.

На фактор снижения привлекательности недвижимости эконом-класса влияет и увеличение ключевой ставки, меры, необходимой для сдерживания инфляции.

## Прогнозируемые тренды 2024 года

- Интерес к инвестированию в сегментах строительства и девелопмента сохранится, в преференции будут объекты с малой рискованностью.
- Отсутствие роста сделок с участием иностранных инвесторов. Даже при условии, что многие азиатские и восточные компании заинтересованы в расширении своего присутствия в России.
- Сделки российских инвесторов с иностранными строительными объектами также, вероятнее всего, не покажут стремительного роста из-за валютных рисков.
- Если страны, через которые проходит параллельный импорт (ОАЭ, Турция и Казахстан), окажутся под большим давлением и изменят свою таможенную политику, следует ожидать нового скачка цен из-за увеличения себестоимости строительства.
- В условиях нестабильной экономической ситуации многие предприниматели столкнутся с банкротством, а предприятия – с разорением. Как следствие, сделки по банкротству, вероятнее всего, сохраняют свои позиции.



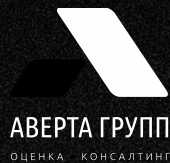
## Алексей Шаров

 Alexey Sharov

 sharov@avertagroup.ru



Аналитика, отраслевые обзоры, разъяснение нормативов,  
практические кейсы и только интересные новости  
в телеграмм-канале АВЕРТА ГРУПП



<http://www.avertagroup.ru/>