

Объем инвестиций в недвижимость РФ составил **242 млрд руб.** в I–III кв. 2021 года, что на 39% выше г/г.

Инвестиции в площадки под девелопмент составили более **64%** от общего результата трех кварталов.



РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

III квартал 2021 г.

knightfrank.com/research





Алексей Новиков

директор департамента финансовых рынков и инвестиций компании Knight Frank

«Рекордно высокий результат по итогам третьего квартала нетипичен: как правило, в это время наступает сезонное затишье и по итогам июня – сентября фиксируются более умеренные результаты. Тем не менее в этом году в III квартале были закрыты сделки общим объемом, превышающим совокупный результат I и II кварталов. Стабильная позитивная динамика позволяет прогнозировать высокие годовые результаты, даже выше «допандемийных» периодов – на уровне 300 млрд руб. Помимо активного спроса девелоперов на площадки под девелопмент, рост также будут стимулировать инвестиции в складской сектор, который продолжает активно развиваться. Согласно нашему прогнозу, результаты 2021 года превзойдут итоги 2020 года, однако факторы новой потенциальной волны коронавируса и повышения ключевой ставки ЦБ РФ до 6,75% могут немного скорректировать позитивные ожидания результатов этого года».

Основные выводы

- ♦ Объем инвестиций в недвижимость РФ составил 242 млрд руб. в I–III кв. 2021 года, что на 39% выше г/г.
- ♦ Инвестиции в площадки под девелопмент составили более 64% от общего результата трех кварталов.
- ♦ Инвестиции в складские и в офисные объекты оказались на втором и третьем местах по доле вложенных средств.

В I–III кв. 2021 года большое влияние на рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России оказывала общая экономическая ситуация. В первом полугодии 2021 года ВВП вырос на 4,8% (оценка Росстата), при этом годовой рост экономики страны ожидается на уровне 4,3% по оценке Всемирного банка. Тем не менее ограничения, которые могут вступить в силу на фоне новой волны коронавируса, могут скорректировать динамику показателя.

С начала 2021 года рубль вырос относительно доллара на 1,5% и достиг значения 72,8 руб. за доллар на конец сентября 2021, по данным ЦБ РФ. В начале октября Минэкономразвития РФ представил основные параметры прогноза социально-экономическо-

го развития Российской Федерации, согласно которым среднегодовой курс российской валюты в 2021 г. прогнозируется на уровне 73,6 рублей за долл., в 2022 г. – 72,1 рублей за доллар. В среднесрочной перспективе курс рубля в рамках базового варианта ожидается на уровне 72–74 рубля за доллар США.

В третьем квартале ЦБ РФ дважды принял решение о повышении ключевой ставки в силу высокого темпа роста потребительских цен, вследствие чего показатель вырос с 5,5% до 6,75%. Индекс потребительских цен в сентябре 2021 года достиг 7,4% г/г. По мнению ЦБ, в конце 2021 года ИПЦ будет все еще выше 4%, а в 2022 году составит 4,0–4,5%.

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



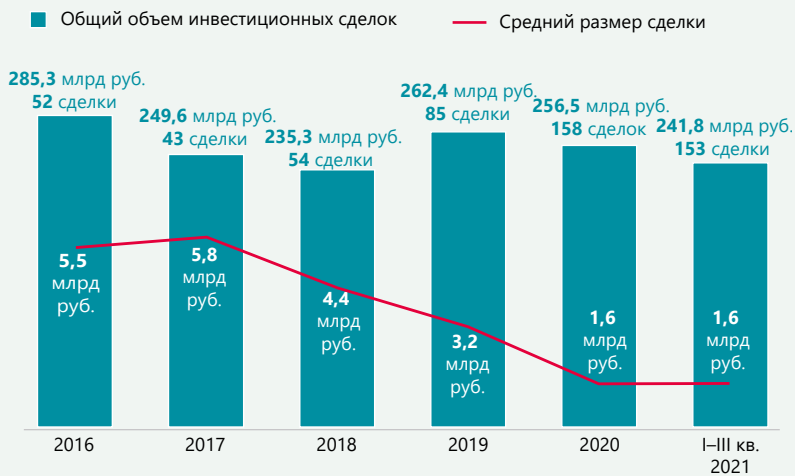
Источник: Центральный банк РФ, 2021

Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка



Источник: Центральный банк РФ, 2021

Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ



Источник: Knight Frank Research, 2021

В III квартале 2021 года кредитный рейтинг России, по мнению ключевых рейтинговых агентств, остался без изменений: S&P Global Ratings (S&P) – на уровне BBB- со стабильным прогнозом, Moody’s – Baa3 со стабильным прогнозом, Fitch – BВВ также со стабильным прогнозом.

В I–III кв. объем инвестиций достиг 241,8 млрд руб., что на 39% выше результата первых трех кварталов 2020 года. Наибольший квартальный объем был закрыт в период июль – сентябрь, когда вложения составили 115,1 млрд руб. – почти половина объема за три квартала. При этом объем вложений в активы в III квартале превысил прошлогодний показатель в 1,4 раза.

Квартальная динамика объемов инвестиций



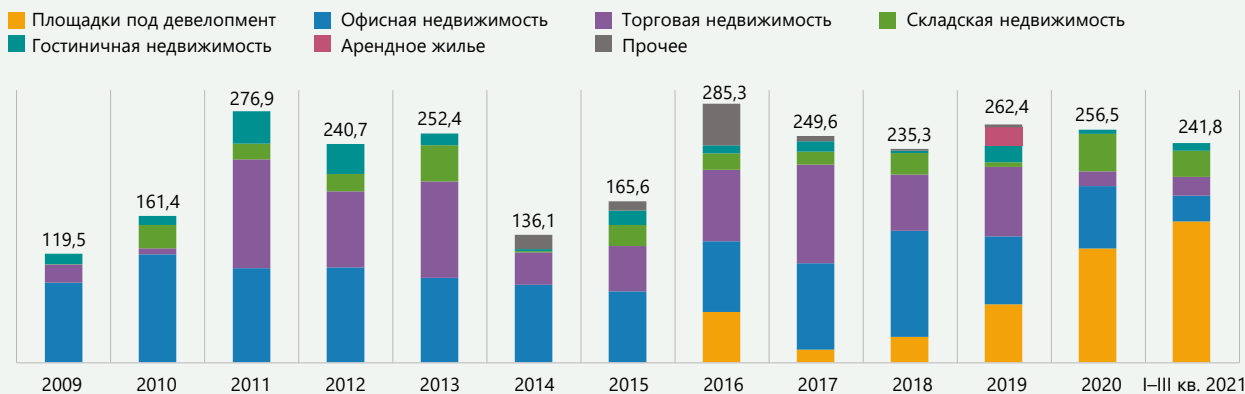
Источник: Knight Frank Research, 2021

Объем инвестиций в недвижимость / отток капитала



Источник: Центральный банк РФ, Knight Frank Research, 2021

Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



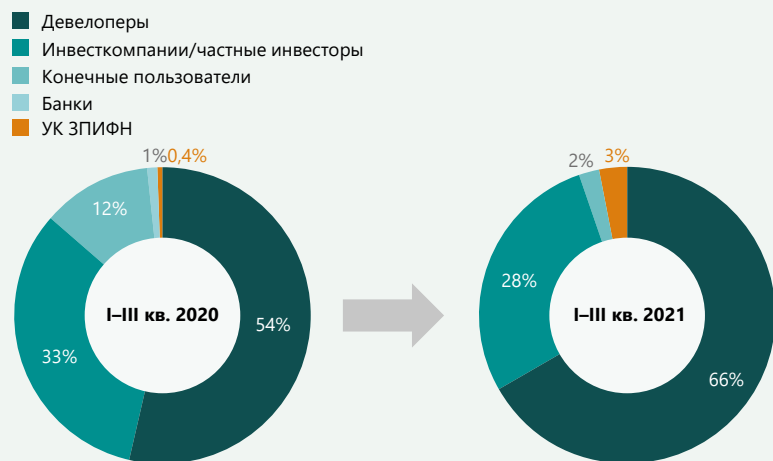
Источник: Knight Frank Research, 2021

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: Knight Frank Research, 2021

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов



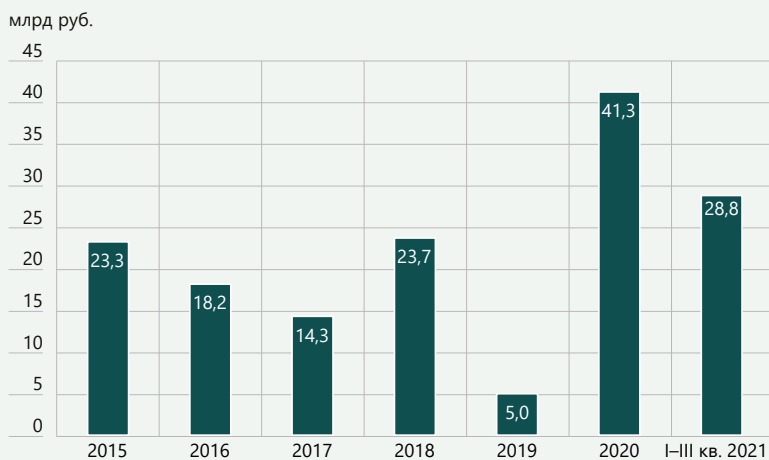
Источник: Knight Frank Research, 2021

Такой результат на рынке коммерческой недвижимости говорит о позитивном ожидании инвесторов от текущей доходности инструментов на рынке. Потенциально высокая активность игроков ожидается до конца года, в котором объем инвестированных средств может оказаться даже выше, чем было зафиксировано в 2011, 2016 и 2019 годах, – на уровне около 300 млрд руб. При этом стоит заметить, что структура инвестирования с этих периодов заметно скорректировалась в сторону лидерства сегмента площадок под девелопмент.

С точки зрения доли инвестированных средств лидером в I–III кв. 2021 года снова стали площадки под девелопмент – 64% общего объема инвестиций против 46% годом ранее. С начала года наблюдается примерно равное распределение инвестиций в этот сегмент: за первые девять месяцев 2021 года 45% всех купленных земельных участков были реализованы в Санкт-Петербурге и 55% – в Москве. В I–III кв. 2020 распределение между Санкт-Петербургом и Москвой составляло 21% и 75% соответственно. Девелоперы продолжают приобретать площадки в силу возросшего спроса на жилье в Санкт-Петербурге – можно ожидать дальнейшего роста инвестиций в данный сегмент. При этом постепенное вымывание доступных и ликвидных площадок на рынке Москвы, а также усиление конкуренции со стороны крупнейших игроков рынка и дальше будут вести к децентрализации спроса на такие активы.

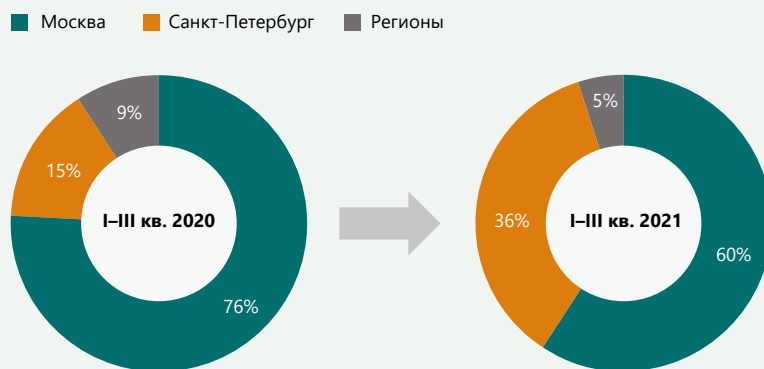
Новые постпандемийные реалии рынка привели к заметному росту интереса инвесторов к складской и логистической недвижимости, которая до сих пор находится на подъеме. Стоит отметить, что сделки в сегменте проходят с участием крупных инвестиционных фондов, которые ранее с остороженностью относились к складскому сегменту рынка: с прошлого года крупнейшие сделки были закрыты структурами «Сбер Управление Активами», «ВТБ Инфраструктурный Холдинг», УК «Альфа-Капитал». Благодаря растущему спросу, доля инвестиций в логистические объекты по итогу 2021 года ожидается на уровне не менее 15–20% от общего годового объема инвестиций. С учетом высокого объема вложений в площадки под девелопмент в Санкт-Петербурге доля Северной столицы в общем объеме инвестиций достигла 36% против 15% годом ранее. Данный результат может скорректироваться до уровня около 20–25% по итогам года. Также стоит отметить снизившуюся с 9% до 5% долю инвестиций в региональные рынки (объекты вне Москвы и Санкт-Петербурга), при этом лидером по доле вложений стали региональные складские и логистические активы (50% от общего объема инвестиций во все сегменты в объекты вне Москвы и Санкт-Петербурга в I–III кв. 2021 года). Таким образом, складской сегмент сместил торговый и гостиничный сектора, которые традиционно являлись лидерами по объему привлеченных в регионах инвестиций.

Динамика инвестиций в складские активы



Источник: Knight Frank Research, 2021

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



Источник: Knight Frank Research, 2021

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В I–III КВ. 2021 Г.:



СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

PLT и ЛК «Север-4» –
4,9–5,1 млрд руб.



ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

Apollox Group
и БЦ «Новосущевский» –
5,5–6,0 млрд руб.



ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

Михаил Арустамов и ТЦ «Гименей»
и «Якиманка, 26» –
6,3–6,5 млрд руб.

Девелоперы продолжают удерживать лидерство среди прочих типов инвесторов: доля их вложений возросла за год на 12 п. п. – до в 66% по итогам

I–III кв. 2021 года. Рынок жилой недвижимости остается высоколиквидным: сохраняются и существенный спрос, и достаточно высокий уровень цен. Для целей расширения земельного фонда и последующей реализации новых проектов игроки рынка продолжают приобретать площадки под девелопмент, причем не только в Москве, но и в Санкт-Петербурге.

Несмотря на снижение в структуре вложений по типам инвесторов доли инвестиционных компаний и частных инвесторов с 33% до 28%, результат все равно остался на высоком уровне, что произошло благодаря снижению уровня неопределенности в отдельных сегментах и, как следствие, более быстрому принятию инвесторами решения о приобретении объектов.

Также растет доля инвестиций со стороны Управляющих компаний закрытых паевых инвестиционных фондов

недвижимости (УК ЗПИФН), таких как «Сбер Управление Активами», «ВТБ Капитал Управление инвестициями», УК «Альфа-Капитал» или АКТИВО. С начала года доля вложений в объекты со стороны УК достигла 3,4%, тогда как в I–III кв. 2020 г. Доля вложений составила 0,4%.

В соответствии с тенденцией прошлого года доля иностранных инвесторов в I–III кв. 2021 года оказалась на рекордно низком уровне – 2,2% против 9,0% годом ранее. Сделок с их участием практически не было: среди сделок с участием иностранного капитала можно отметить покупку компанией PLT логистического парка «Север-4» во II квартале 2021 года. На снижение спроса со стороны зарубежных игроков в российском рынке все еще влияют общая неопределенность и ограничения вследствие пандемии коронавируса. Ожидается, что в 2021 году и в следующие несколько лет основную активность на российском рынке инвестиций в недвижимость будут формировать локальные игроки, а доля вложений зарубежных

инвесторов не будет превышать 5–10% от общего объема инвестиций.

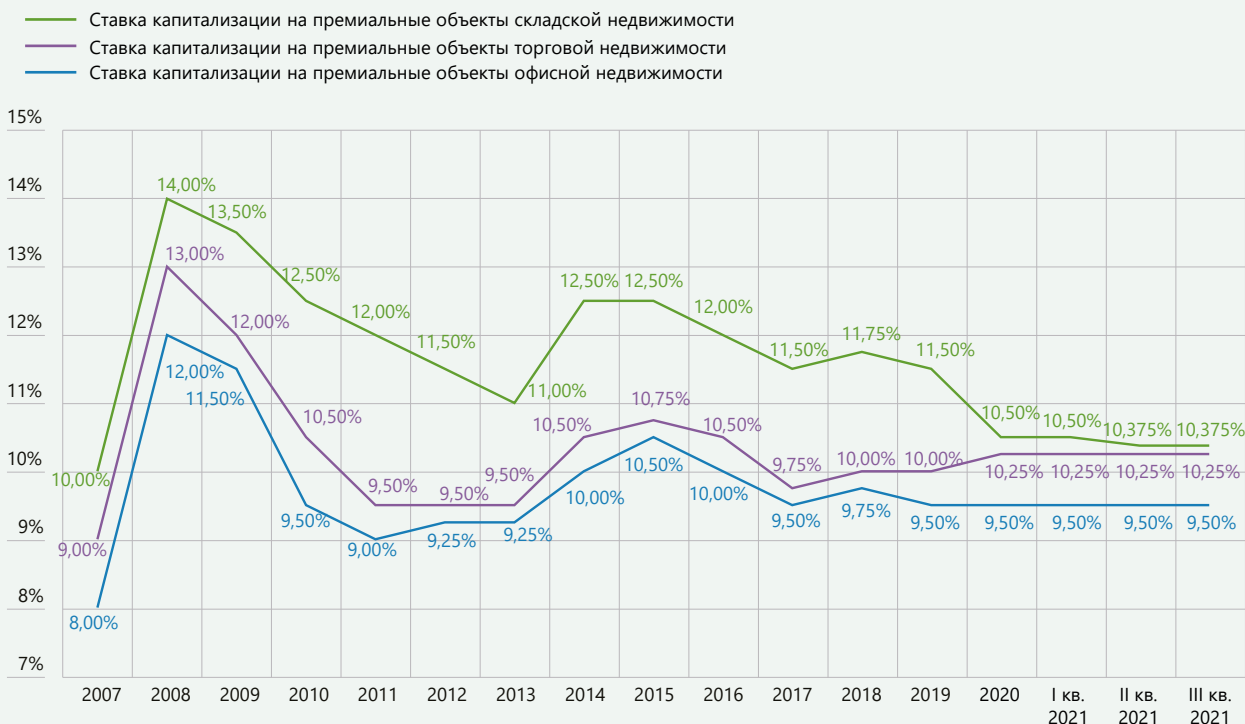
Мы ожидаем, что в 2021 году общая инвестиционная активность будет достаточно высокой. В зависимости от темпов восстановления экономики годовой показатель прогнозируется на уровне 280–300 млрд руб.

В третьем квартале диапазоны ставок капитализации на премиальные активы не изменились: актуальные показатели для складских активов находятся на уровне 9,75–11,0%, для премиальных офисных активов: 9–10%, для торговых объектов: 9,5–11,0%.

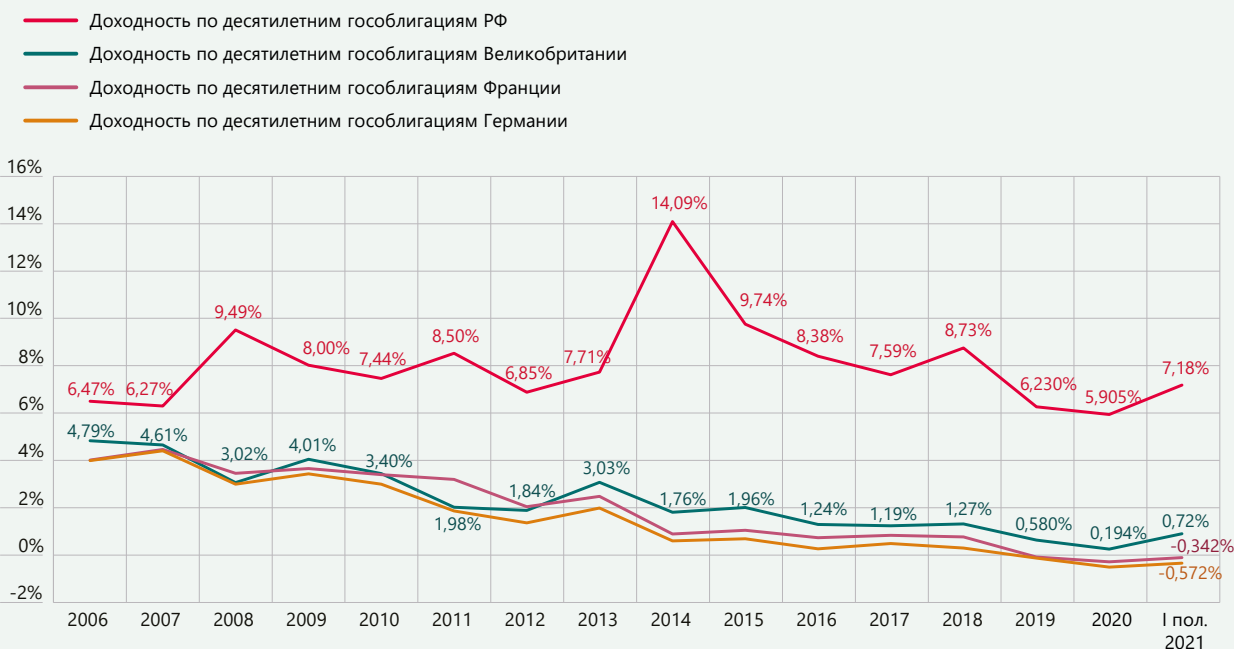
Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является отражением стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.



Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Доходность по десятилетним облигациям

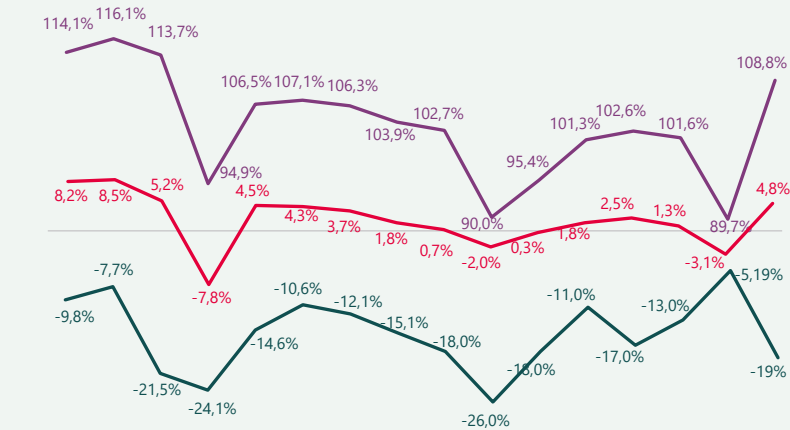


Данные графики демонстрируют динамику доходностей по десятилетним гособлигациям Великобритании, Франции, Германии, выраженных в национальной валюте, а также динамику ставок капитализации на премиальные объекты офисного, торгового и складского сегментов, выраженную, в сложившейся рыночной конъюнктуре, в рублях.

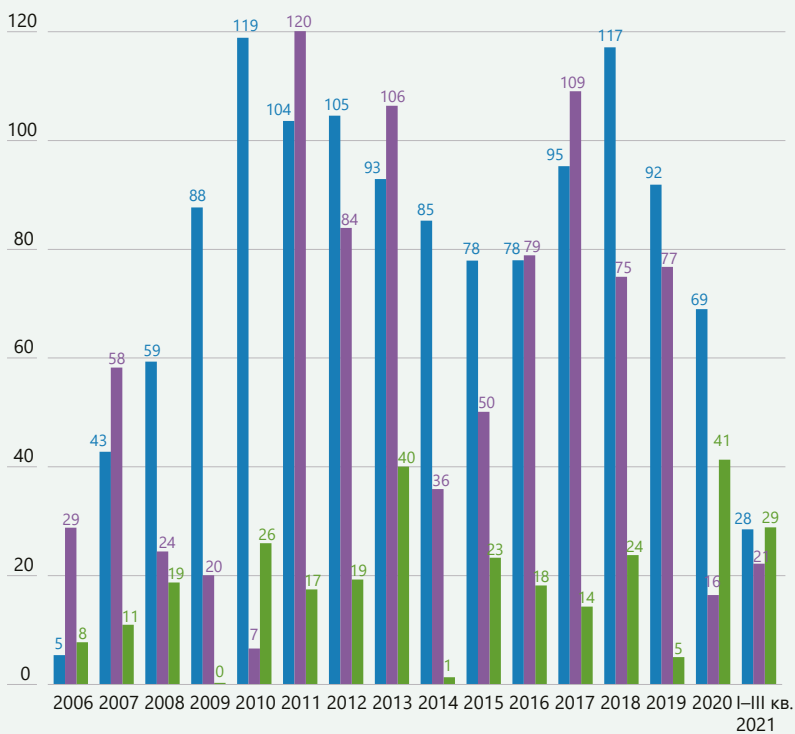
Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2021

Динамика макропоказателей и объемов инвестиций в коммерческую недвижимость

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Оборот розничной торговли
- Рост ВВП*
- Индекс уверенности потребителя (ИУП)



млрд руб.
140



* По росту ВВП указан показатель I пол. 2021 года г/г.
Значение Оборота розничной торговли: январь – август 2021 к январю – августу 2020, г/г.
Источник: Knight Frank Research, Министерство экономического развития РФ, 2021

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

28,5 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,02 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,0–10,0%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

20,6 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,3 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–11,0%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

28,8 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,4 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,75–11,00%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ДЕПАРТАМЕНТ ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ И ИНВЕСТИЦИИ

Команда
департамента
финансовых рынков
и инвестиций Knight Frank
консультировала **ПЕРВУЮ**
российскую институциональную
ФОРВАРДНУЮ СДЕЛКУ
в сфере коммерческой
недвижимости

**US\$ 3
МЛРД**

объем инвестиционных сделок
российской команды
Департамента финансовых рынков
и инвестиций Knight Frank
за последние
три года

Knight Frank предлагает полный спектр инвестиционного консультирования и корпоративных финансовых услуг в России и СНГ

Специалисты в офисах России работают в тесном сотрудничестве с инвестиционными департаментами Knight Frank по всему миру, предлагая инвесторам полный спектр консультационных услуг, независимо от их местоположения

Мы можем предложить нашим клиентам стратегический консалтинг на локальном и глобальном уровне, позволяя получить максимальную прибыль от инвестиций, минимизируя риски

УСЛУГИ

- ♦ Инвестиционные продажи и приобретение **отдельных объектов недвижимости**
- ♦ Инвестиционные продажи и приобретение **портфелей недвижимости**
- ♦ **Инвестиционный консалтинг** во всех сегментах рынка
- ♦ Инвестиции в **акционерный капитал**
- ♦ **Мезонинное финансирование**
- ♦ **Рефинансирование**
- ♦ **Привлечение кредитования** для осуществления сделок

КОНТАКТЫ



Алексей Новиков
Alexey.Novikov@ru.knightfrank.com



Ирина Артемова
Irina.Artemova@ru.knightfrank.com



Сергей Кузичев
Sergey.Kuzichev@ru.knightfrank.com



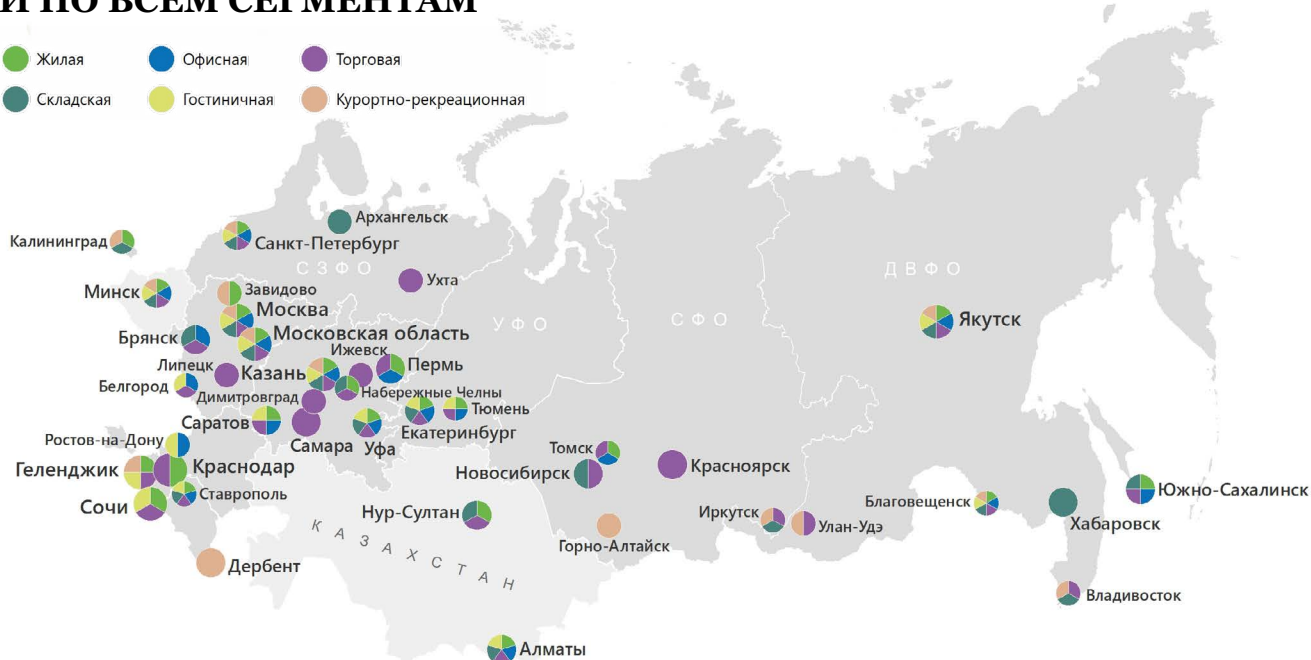
Виктория Петрова
Victoria.Petrova@ru.knightfrank.com

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания Knight Frank, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

- Жилая
- Офисная
- Торговая
- Складская
- Гостиничная
- Курортно-рекреационная



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- ♦ Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- ♦ Концепция/реконцепция Проекта
- ♦ Аудит, оптимизация существующего Проекта
- ♦ Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- ♦ Бизнес-план Проекта
- ♦ Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- ♦ Сопровождение разработки архитектурной концепции/рабочей документации
- ♦ Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- ♦ Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- ♦ Коммерческая и жилая недвижимость
- ♦ Федеральные и Международные стандарты оценки
- ♦ Оценка для принятия управленческого решения
- ♦ Оценка для привлечения заемного финансирования
- ♦ Оценка для сделки купли-продажи
- ♦ Оценка для составления финансовой отчетности



Узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12
kf@kf.expert

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ
OShirokova@kf.expert

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор, Россия и СНГ
OR@kf.expert



© Knight Frank LLP 2021 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.