

ОБЗОР



I ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ Россия

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Совокупный объем инвестиций I квартала 2019 г. составил 78 млрд руб., на 4% выше, чем годом ранее.

Спрос инвесторов сместился в сторону сегмента земельных участков под девелопмент, доля которого в общем объеме инвестиций составила 31%.

Девелоперы стали основными инвесторами в недвижимость с долей в 36%.

Доля иностранных инвестиций снизилась на 21 п. п. по сравнению с I полугодием 2018 г. до 30%.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ



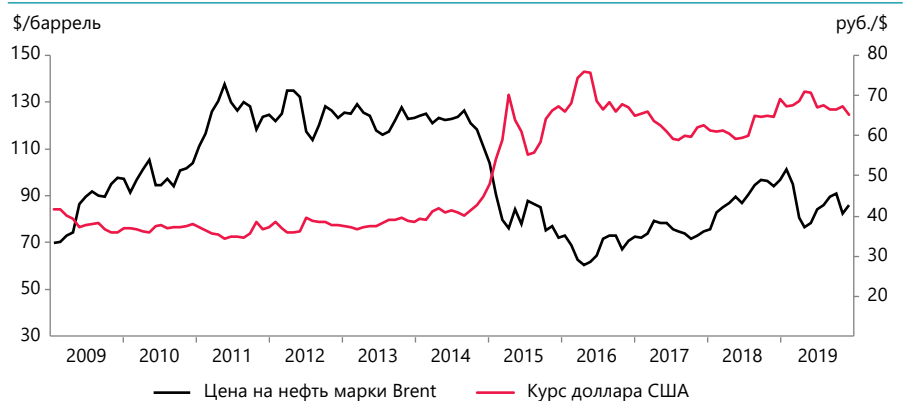
Игорь Роганович
директор департамента финансовых рынков и инвестиций компании Knight Frank

«Объемы инвестиций в недвижимость России остаются сдержанными, но демонстрируют стабильно положительную динамику. Установление баланса в основных сегментах рынка стимулирует активность инвесторов. Инвестиции, связанные с жилой недвижимостью, растут, несмотря на последние изменения в законодательстве о долевом строительстве, которые оказывают существенное влияние на модель реализации проектов. Текущая экономическая ситуация и ее прогнозное состояние в конце года в целом не оказывают негативного влияния на динамику инвестиций, при этом вызывает обеспокоенность рост оттока капитала, способный негативно повлиять на инвестиционный ресурс в секторе недвижимости».

Основные индикаторы экономики России по итогам I полугодия текущего года оказались ниже ожидаемых, не все из планируемых показателей удалось достичь. Рост экономики во II квартале составил 0,8%, а с начала текущего года – 0,7%. Официальный прогноз роста российского ВВП был снижен с 1,2–1,7% до 1–1,5%. Аналогичное изменение произошло и в оценках Всемирного Банка и рейтингового агентства Fitch, которые изменили ожидаемый годовой показатель с 1,4% до 1,2% и с 1,5% до 1,2% соответственно. По итогам первых шести месяцев 2019 г. инфляция в России составила 2,46% по отношению к декабрю 2018 г. и 4,66% в годовом выражении. В июне наблю-

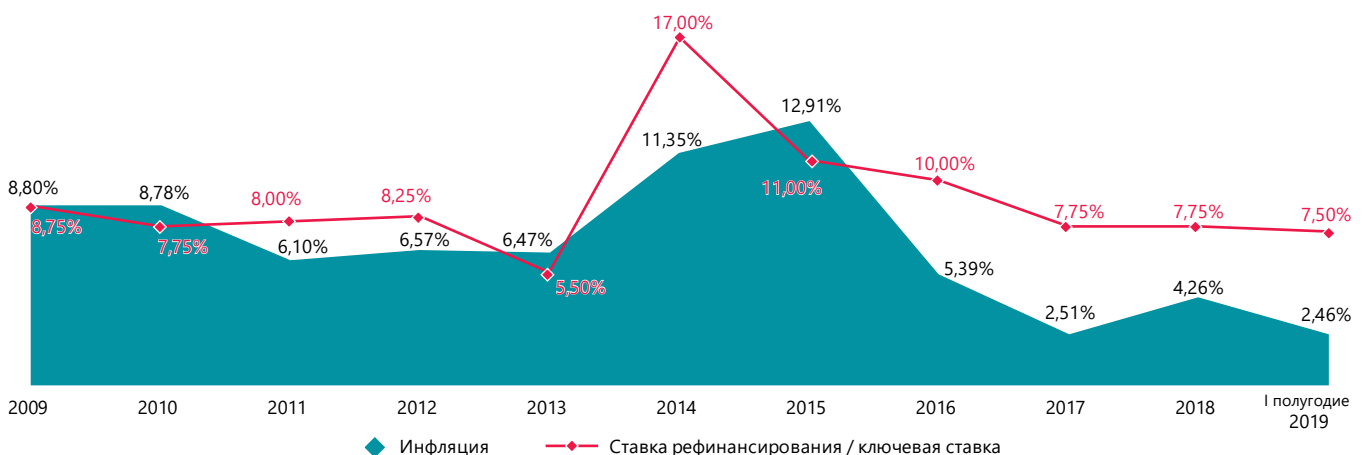
дилось замедление темпов роста цен, ЦБ снизил прогноз годовой инфляции с 4,7–5,2% до 4,2–4,7%. Минэкономразвития ожидает показатель на уровне 4,3%, а при оптимистичном сценарии в 2019 г. инфляция может опуститься ниже 4%. В июне Центральный Банк принял решение о дальнейшем снижении ключевой ставки, понизив ее до 7,5% (также в июле произошло снижение до 7,25%). Долгосрочный суверенный кредитный рейтинг России по оценкам агентств S&P Global Ratings (S&P) остался неизменным на инвестиционном уровне «BBB-» со стабильным прогнозом. Moody's также оставил неизменной свою оценку инвестиционного рейтинга России –

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



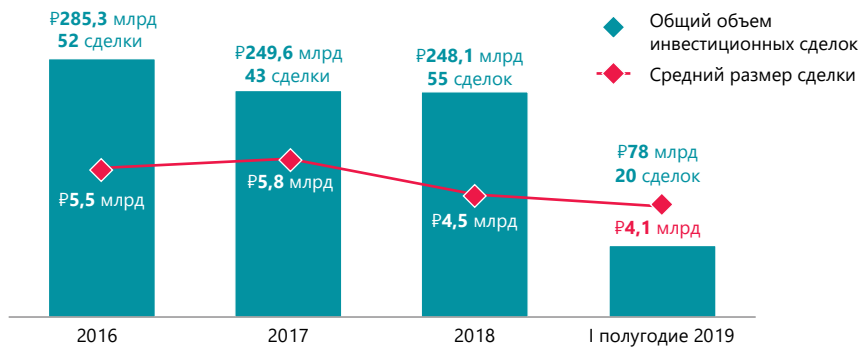
Источник: Knight Frank Research, Центральный банк РФ, 2019

Динамика инфляции и ключевой ставки



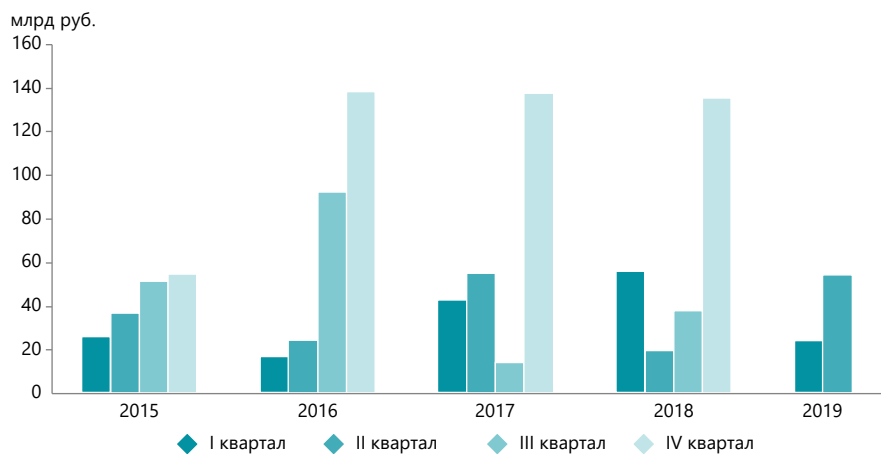
Источник: Центральный банк РФ, 2019

Общие показатели



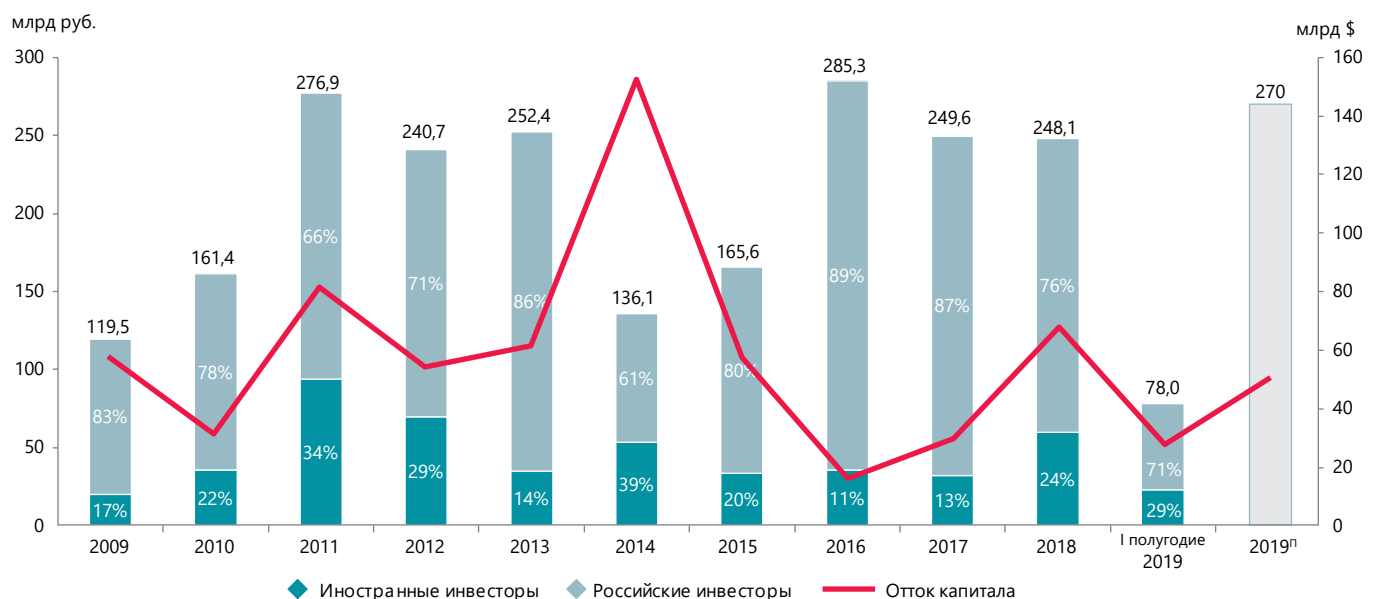
Источник: Knight Frank Research, 2019

Квартальная динамика объемов инвестиций



Источник: Knight Frank Research, 2019

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость / отток капитала



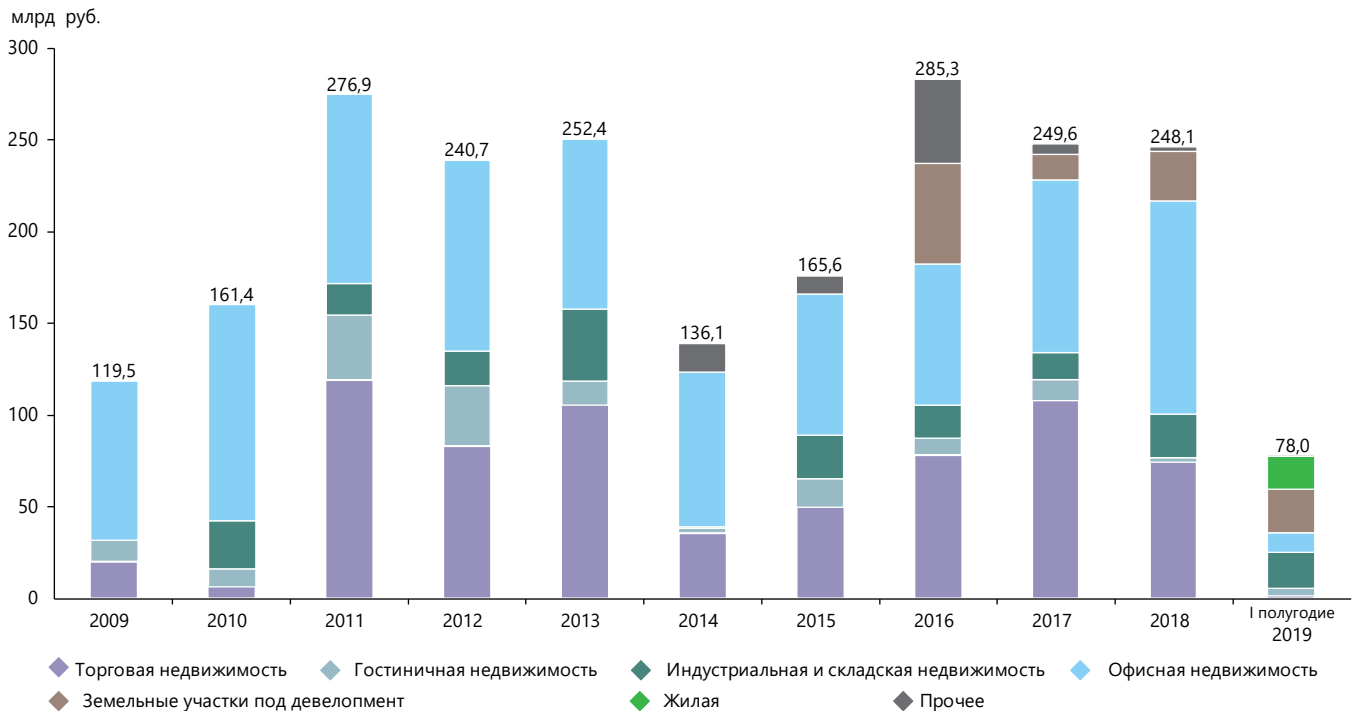
Источник: Knight Frank Research, 2019

на уровне «Ваа3» со стабильным прогнозом. В свою очередь по итогам полугодия агентство Fitch пересмотрело свою позицию, изменив кредитный рейтинг России с «BBB-» до «BBB», а прогноз рейтинга на стабильный. Среди факторов, повлиявших на такое изменение - улучшение макроэкономической стабильности в России, уменьшение зависимости экономики от цен на нефть и повышение устойчивости к внешним шокам. Отток капитала, как и в прошлом году, значительно превысил прогнозируемые Центральным Банком уровни: уже в I полугодии 2019 г. показатель составил около \$27 млрд, что больше ожидаемого ЦБ годового уровня в \$20 млрд. С учетом данного факта, ожидания ЦБ относительного годового объема вывоза капитала скорректировались до \$50 млрд, при этом фактическое значение показателя по итогам года может превысить указанный прогноз, что скажется на основных секторах экономики.

Совокупный показатель инвестиций в недвижимость России в I пол. 2019 года составил 78 млрд руб., на 4% выше, чем за аналогичный период годом ранее. Несмотря на такое несущественное повышение, до конца года мы ожидаем ряд крупных, в том числе портфельных сделок, что станет основным фактором увеличения годового объема инвестиций в недвижимость.

Как и в предыдущие три года, ожидается что основная доля годового объема инвестиций в недвижимость России

Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по сегментам



Источник: Knight Frank Research, 2019

придется на вторую половину года. Учитывая прогнозируемый объем инвестиций на уровне 260-280 млрд руб., во второй половине года нас ждет ряд крупных сделок на общую сумму около 200 млрд руб.

Структура спроса со стороны инвесторов в первой половине 2019 года претерпела существенные изменения: офисный сегмент потерял лидерство, а наибольшая доля инвестиций пришлось на земельные

участки под девелопмент. Совокупный объем инвестированных в сегмент земельных участков средств составил почти 24 млрд руб., а доля в общем объеме инвестиций I полугодия – 31%. Объем инвестиций в этот сегмент уже приблизился к прошлогоднему годовому результату (28 млрд руб.) Среди наиболее значимых сделок, повлиявших на лидерство этого сектора, стало приобретение группой «Эталон» прав на реализацию проекта в рамках комплексного освоения

Динамика объемов инвестиционных сделок по сегментам (по сравнению с 1 полугодием 2018 г.)

Земельные участки под девелопмент	+699%
Складская недвижимость	+181%
Офисная недвижимость	+94%
Торговая недвижимость	-68%
Гостиничная недвижимость	-89%

Источник: Knight Frank Research, 2019

территории Завода имени Лихачева. Индустриальная и складская недвижимость вышла на второе место по объему инвестированных средств, тем не менее только за счет одной крупной сделки в этом сегменте – продажи завода «General Motors» в Санкт-Петербурге инвесторам из Белоруссии. Доля этого сектора составила 25% против 5% в I полугодии 2018 г. Тройку лидеров замыкает относительно новый сегмент для инвестиций – инвестиции в жилые проекты

для дальнейшей реализации и сдачи в аренду. Несомненно, схожие транзакции совершались и ранее, однако на текущий момент можно констатировать факт их закрепления в качестве инвестиционных инструментов. Так, «Альфа-Групп» приобрел строящийся жилой комплекс «Prime Park» на Ленинградском проспекте, а «ДОМ.РФ» площади в ЖК «Сердце Столицы» и «Level Амурская» для дальнейшего формирования своего портфеля арендного жилья. На офисы за период пришлось 14% инвестиций (снижение на 18 п.п. г/г), на гостиничную недвижимость – 5% (увеличение на 3 п.п. г/г), а на торговую – 2% (снижение на 53 п.п. г/г).

Географическая сегментация инвестиций в недвижимость в целом соответствует структуре, зафиксированной по итогам I полугодия 2018 г. В недвижимость

Москвы было инвестировано 73%, на 5 п. п. больше, чем годом ранее. В Санкт-Петербурге доля составила 26%, на 4 п. п. меньше. Лишь 1% инвестиций пришелся на крупные региональные центры, среди которых оказались Воронеж и Нижний Новгород. По итогам года ожидается сохранение такого распределения спроса.

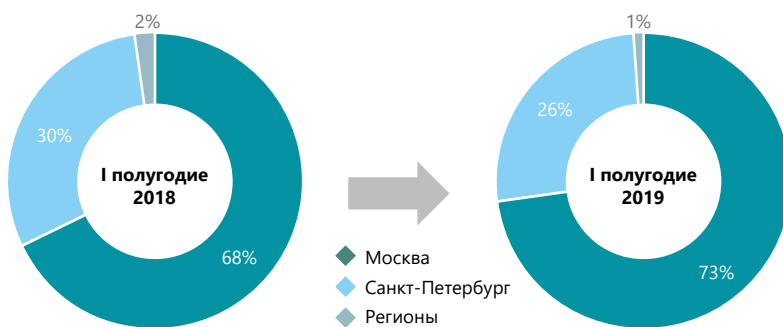
Учитывая существенный рост сделок с земельными участками под девелопмент, наиболее активными инвесторами стали девелоперы, на которые пришлось 36% объема инвестированных средств. Как и в 2018 г. в целом, в I полугодии иностранные инвесторы сохранили второе место и практически идентичную долю в 25%. Инвесткомпании заняли третье место с долей 21%.

В I полугодии 2019 г. доля российских инвесторов в структуре общего объема

инвестиций составила 70% против 49% по итогам I полугодия 2018 г. Несмотря на снижение доли иностранных инвесторов, по итогам года ожидается сохранение структуры I полугодия текущего года, таким образом их доля по итогам года останется на уровне около 30%, что в целом соответствует картине 2018 г. Иностранные инвесторы представлены в I полугодии всего двумя странами – Беларуссией и Мальтой.

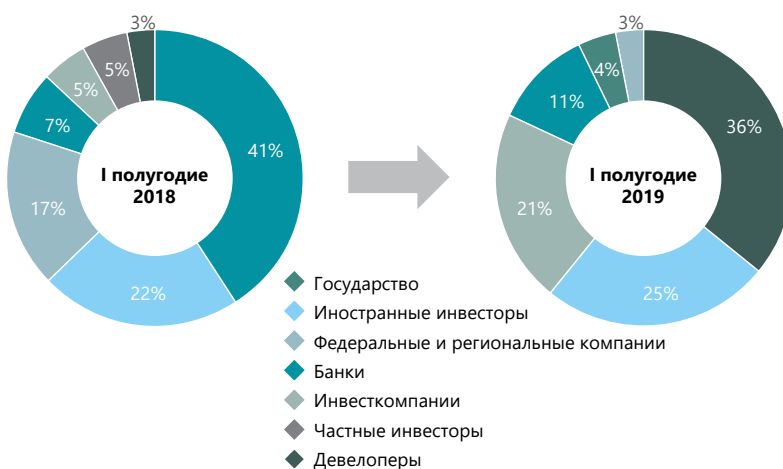
Ставки капитализации за последние шесть месяцев не претерпели изменений. По итогам I полугодия 2019 г. диапазон ставок капитализации на первоклассные активы составляет в офисном сегменте 9,50–10,00%, в торговой недвижимости – 9,75–10,25%, в складской и индустриальной недвижимости диапазон составляет 11,50–12,00%.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов



Источник: Knight Frank Research, 2019

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В I ПОЛУГОДИИ 2019 Г.:

ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

Покупка Газпромбанком корпуса в бизнес-центре «Акварин III» за **4,45 млрд руб.**

ТОРГОВОЙ СЕГМЕНТ

Покупка «Детским Миром» площадей в ТЦ «Валдай» (3,6 тыс. кв. м).
Сумма сделки – **1 млрд руб.**

СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

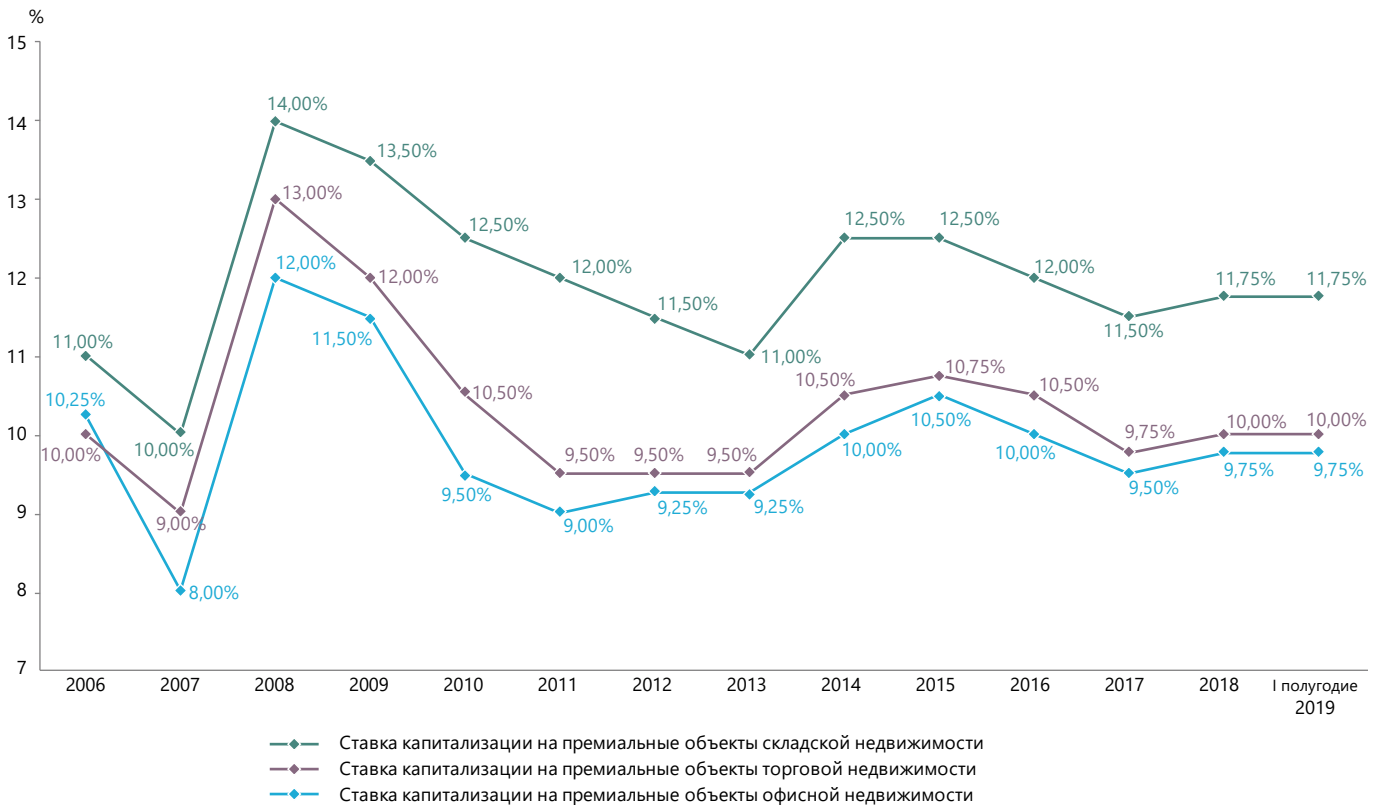
Продажа завода General Motors в Шушарах, сумма сделки **около \$300 млн.**

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ДЕВЕЛОПМЕНТ

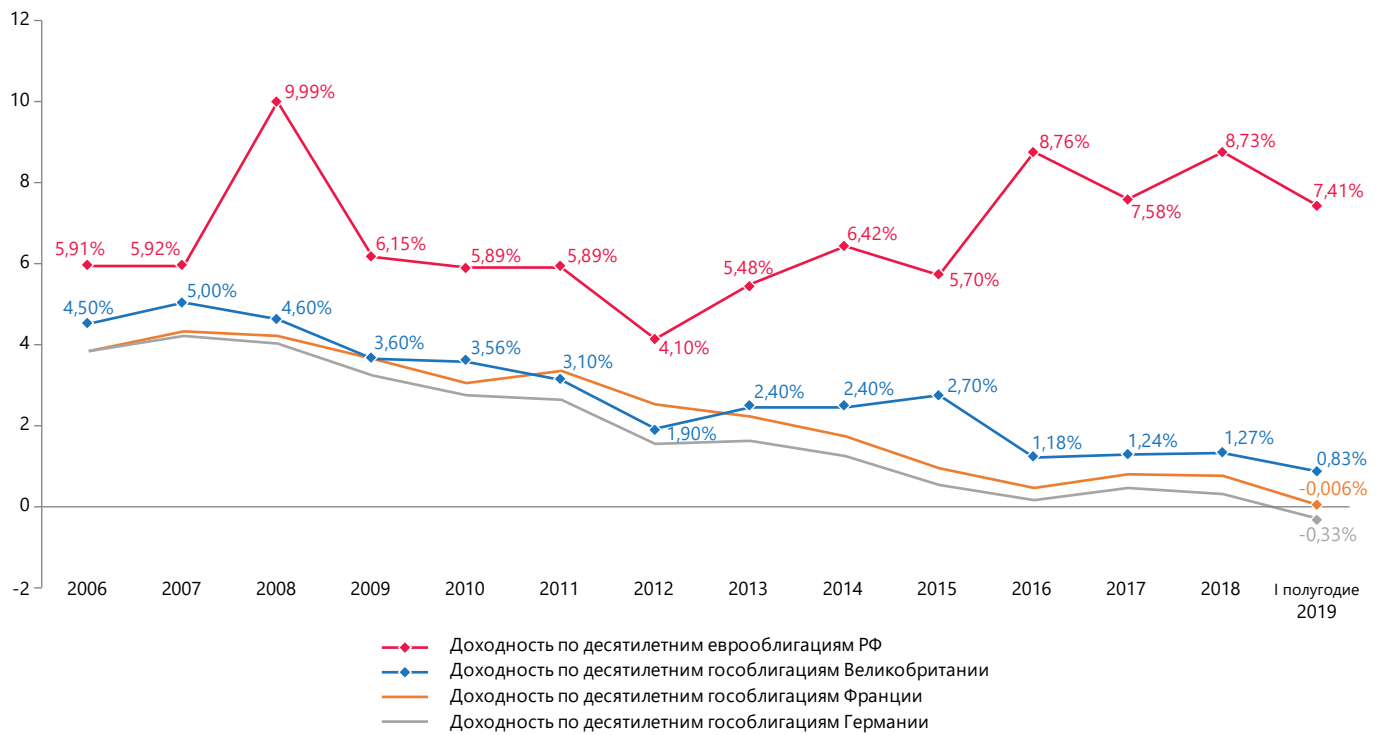
Приобретение группой «Эталон» доли в проекте «Зил», **17–18 млрд руб.**

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Доходность по десятилетним гособлигациям



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, 2019

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

₽10,8 млрд ▼

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

₽1,8 млрд ▼

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–10,0% ▶

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

₽1,5 млрд ▼

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

₽0,8 млрд ▼

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,75–10,25% ▶

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

₽19,7 млрд ▲

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

₽9,8 млрд ▲

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

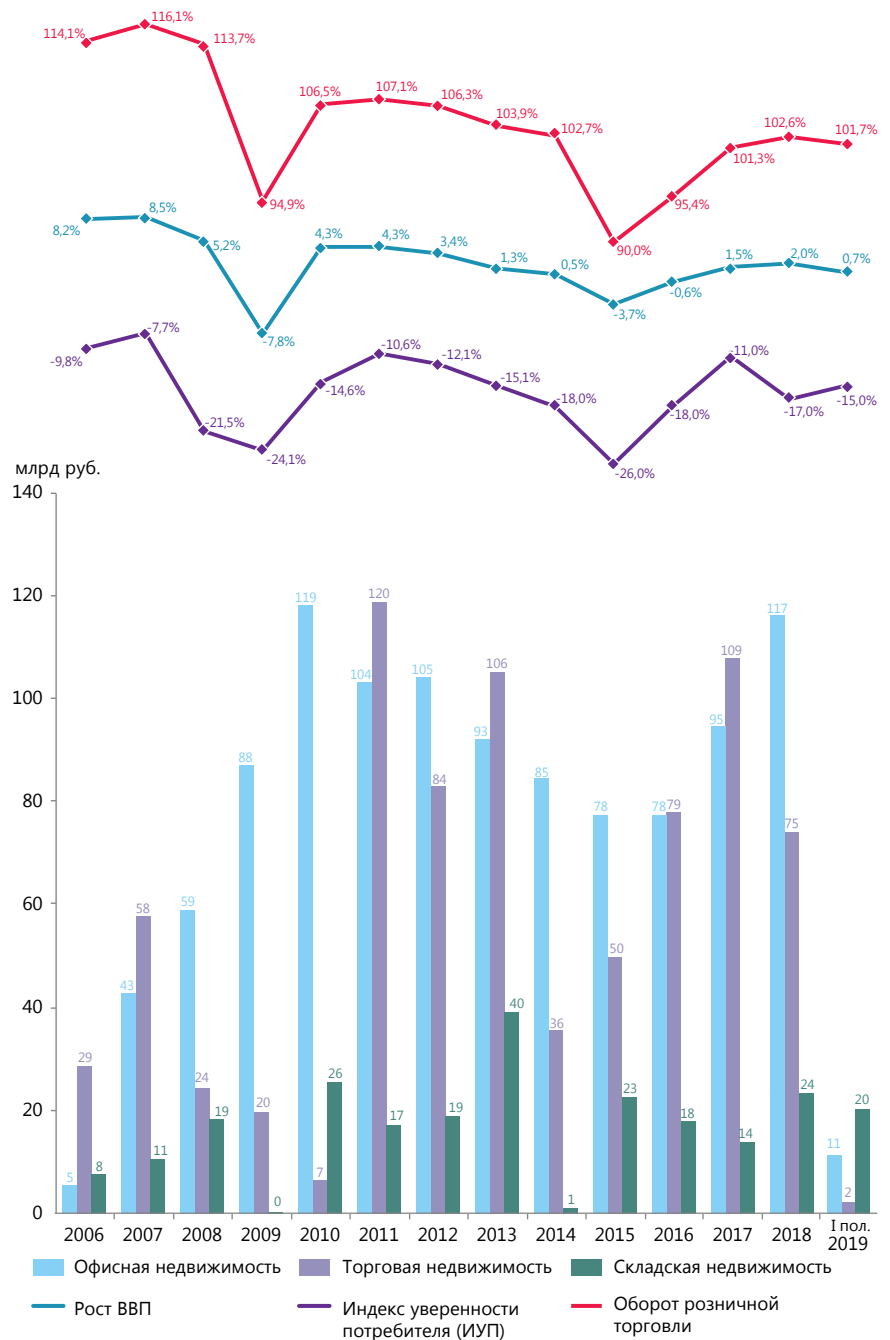
11,5–12,0% ▶

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Изменение по сравнению с показателями I полугодия 2018 г

▲ – увеличение, ▼ – снижение.

Динамика роста ВВП и объемов инвестиций в объекты недвижимости



Источник: Knight Frank Research, Министерство экономического развития РФ, 2019

© Knight Frank LLP 2019 – 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.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова
Директор, Россия и СНГ
olga.shirokova@ru.knightfrank.com

ФИНАНСОВЫЕ РЫНКИ И ИНВЕСТИЦИИ

Игорь Роганович
Директор
igor.roganovich@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000