

III КВАРТАЛ 2019 ГОДА
**РЫНОК
ИНВЕСТИЦИЙ**
Россия



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Совокупный объем инвестиций I–III кварталов 2019 г. составил 123,8 млрд руб. – на 10% выше, чем годом ранее.

Сегмент площадок под девелопмент остается лидером по объему привлеченных средств, его доля составила 36%.

Наибольшая доля инвестиций пришлось на Москву – 81%, при этом увеличилась доля инвестиций в регионы России – до 10% по сравнению с 5% годом ранее.

Позиции девелоперов усилились: их доля в структуре инвестиций достигла 45%. Доля иностранных инвестиций продолжила снижение до 12% – на 8 п. п. меньше, чем годом ранее.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ



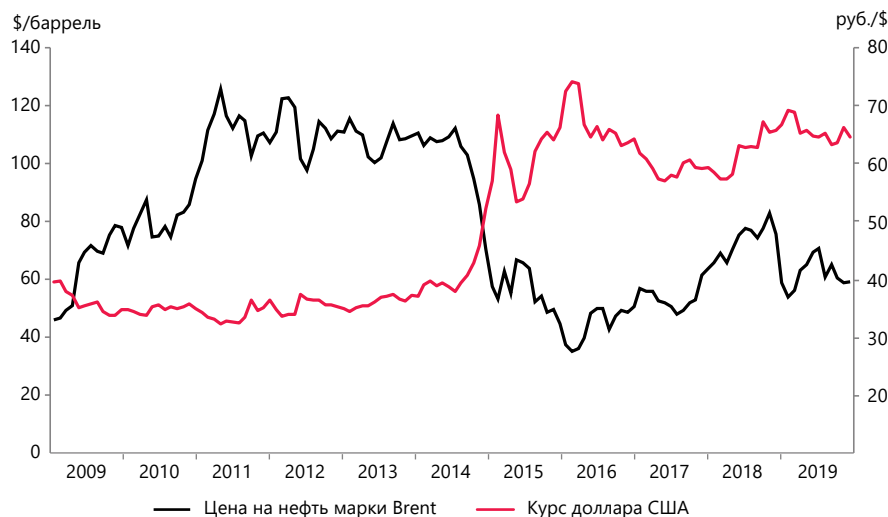
Игорь Роганович
директор департамента финансовых рынков и инвестиций компании Knight Frank

«По итогам трех кварталов 2019 года мы отмечаем значительный рост спроса на площадки под девелопмент на фоне снижения интереса к традиционным видам коммерческой недвижимости (офисы, торговые и промышленные объекты). Крупных сделок в этих сегментах не происходит в первую очередь из-за отсутствия приемлемого с точки зрения стоимости продукта. Инвесторы в такой ситуации ищут доходность в более рискованной зоне девелопмента. Считаем, что перспектива дальнейшего снижения ключевой ставки увеличит интерес к коммерческой недвижимости как классу инвестиционных активов и обеспечит необходимый рост доходности вследствие удешевления кредитов».

Поведение основных индикаторов российской экономики оказалось соответствующим данным ранее прогнозам, однако ожидания относительно части показателей становятся все менее оптимистичными. В сентябре наблюдалось существенное ускорение роста экономики – до 2%, при этом за период январь – сентябрь показатель оценивается на уровне 1,2%. Следует отметить, что такое резкое ускорение носит неустойчивый характер и подвержено ряду разовых факторов

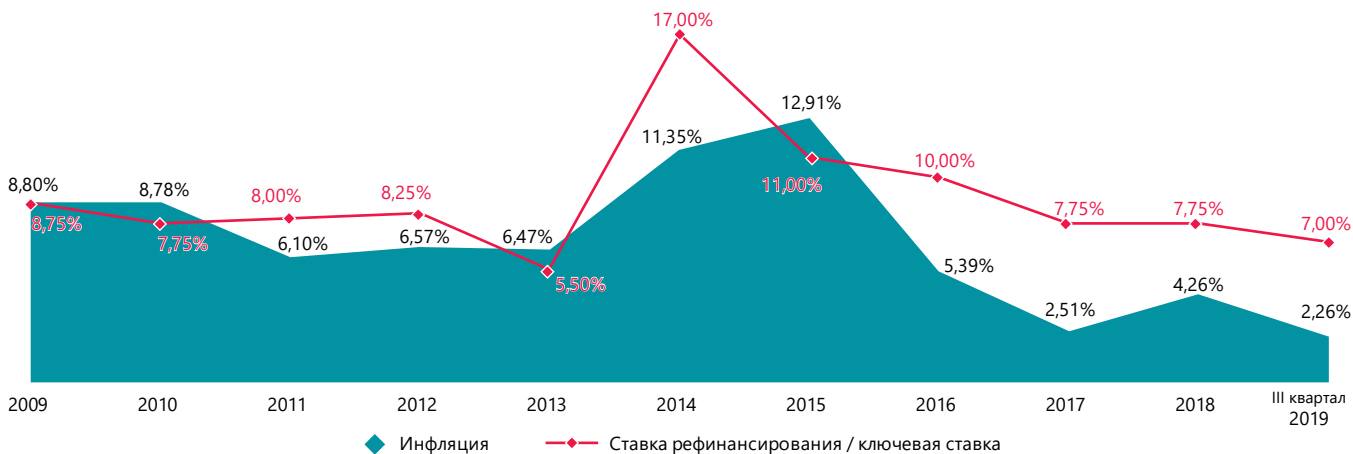
влияния. Всемирный банк скорректировал свой прогноз роста экономики России: еще ниже, чем заявлял ранее – до 1%. Показатель инфляции продолжил снижение: за январь – сентябрь рост цен составил 2,26%, в годовом выражении – 3,99%. В III квартале Министерство экономического развития изменило свои прогнозы относительно роста цен в 2019 году с 4,3% до 3,8%, в 2020 году – с 3,8% до 3%. Одновременно Центральный банк также представил новый прогнозируемый

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



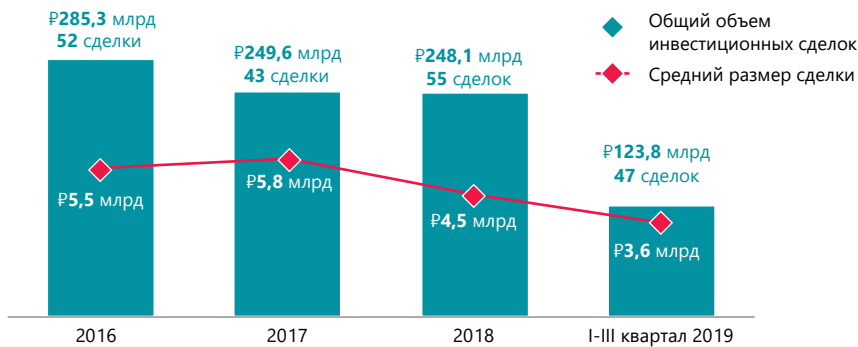
Источник: Knight Frank Research, Центральный банк РФ, 2019

Динамика инфляции и ключевой ставки



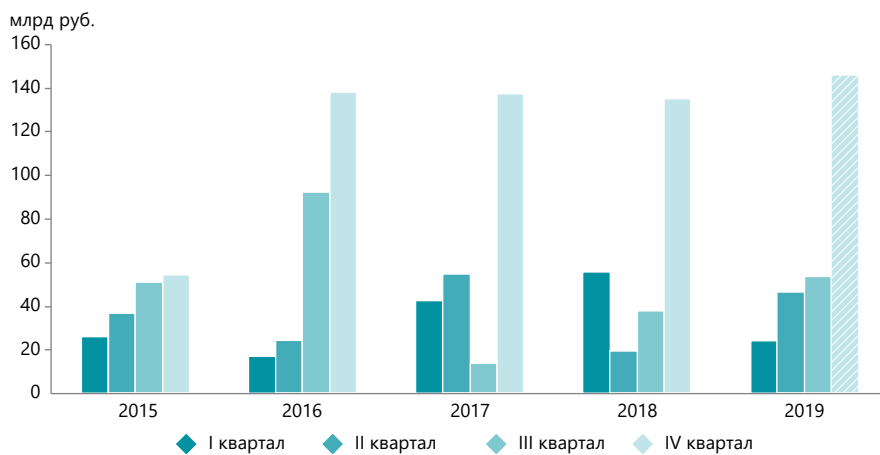
Источник: Центральный банк РФ, 2019

Общие показатели



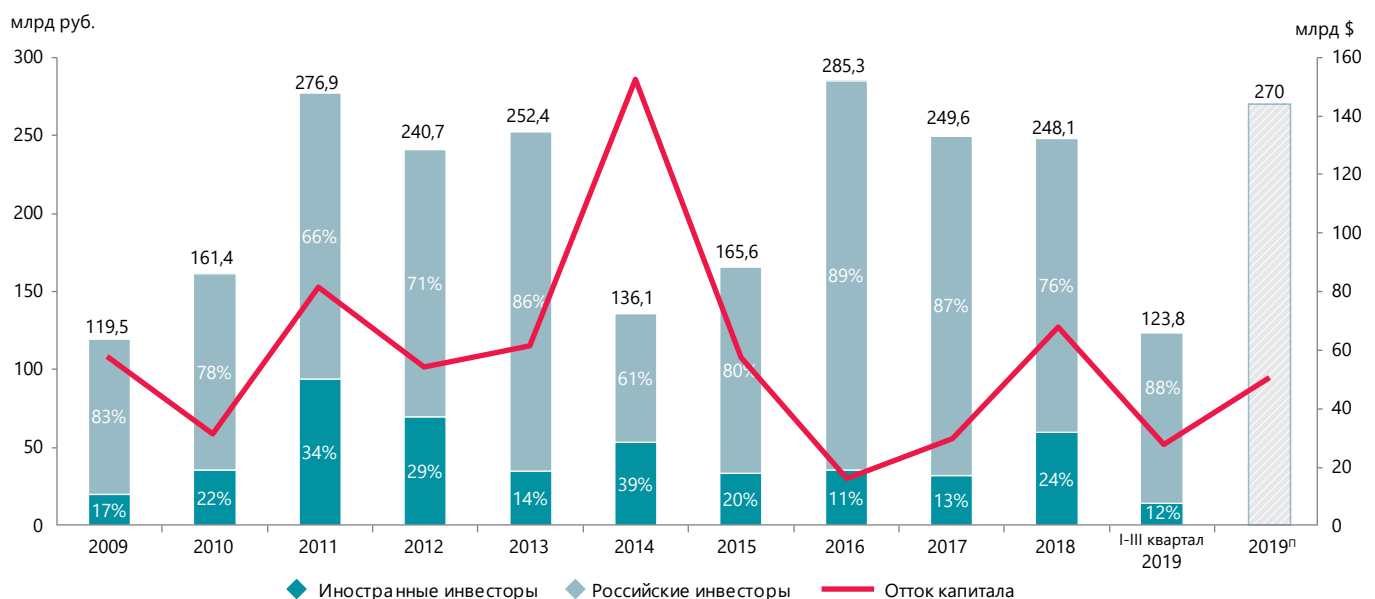
Источник: Knight Frank Research, 2019

Квартальная динамика объемов инвестиций



Источник: Knight Frank Research, 2019

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость / отток капитала



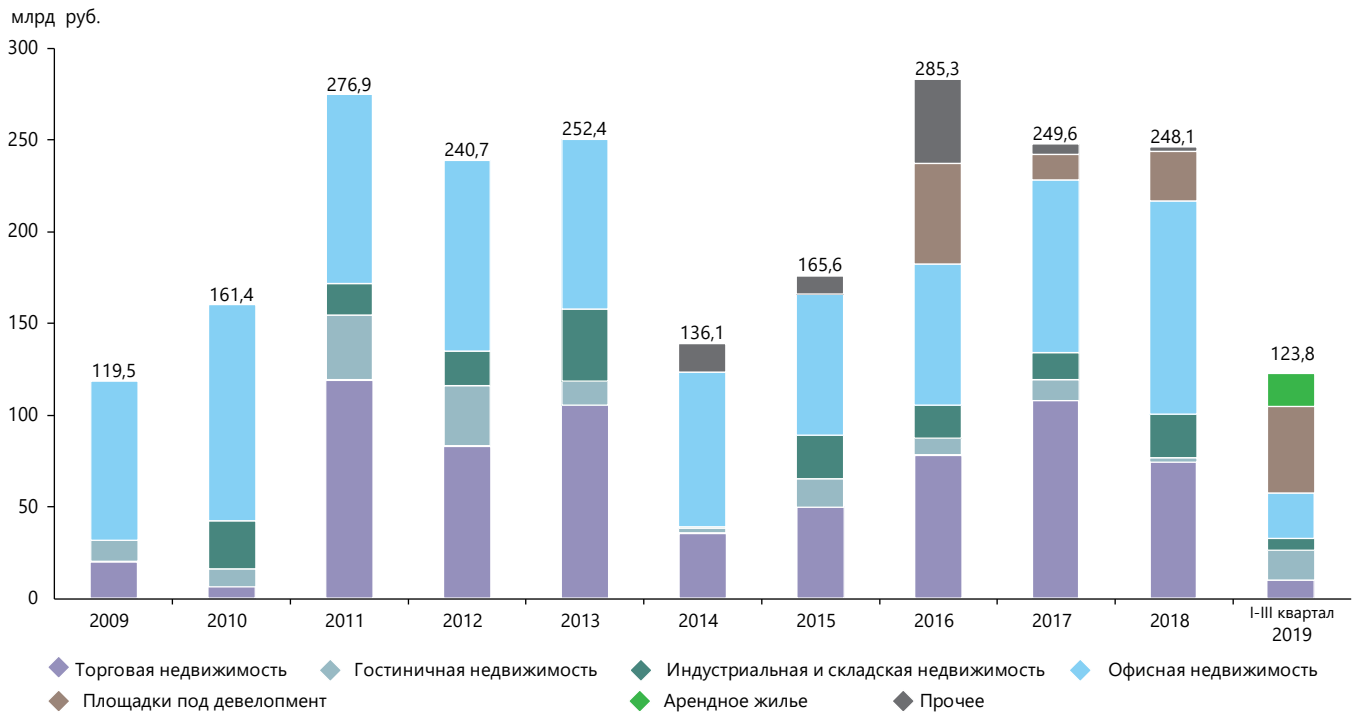
Источник: Knight Frank Research, 2019

уровень инфляции – 4–4,5% в 2019 году и 4% на 2020 год. Вместе с этим в сентябре ЦБ принял решение об еще одном раунде снижения ключевой ставки, которая традиционно потеряла 25 б. п. и закрепилась на уровне 7,00%. Основным драйвером принятия такого решения – желание продолжить смягчение денежно-кредитных условий. Мнение агентства S&P Global Ratings (S&P) не изменилось с последнего пересмотра долгосрочного суверенного кредитного рейтинга России, который на текущий момент остался на уровне BBB- со стабильным прогнозом. Кредитный рейтинг России, по мнению агентства Moody's, также не претерпел изменений – уровень Baa3 со стабильным прогнозом. Кредитный рейтинг России, по мнению Fitch, находится на уровне BBB также со стабильным прогнозом. Центральный банк уточнил данные по оценке чистого оттока капитала, который за январь – август составил \$26,1 млрд, на 27% больше, чем годом ранее. Ожидания ЦБ относительно совокупного годового показателя оттока капитала – \$40 млрд.

По итогам первых трех кварталов 2019 года объем инвестиций в недвижимость России достиг 123,8 млрд руб., таким образом, рост показателя по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 10%. Наблюдается дальнейшее снижение среднего размера сделки, который составил в I–III кварталах 2019 года 3,6 млрд руб.

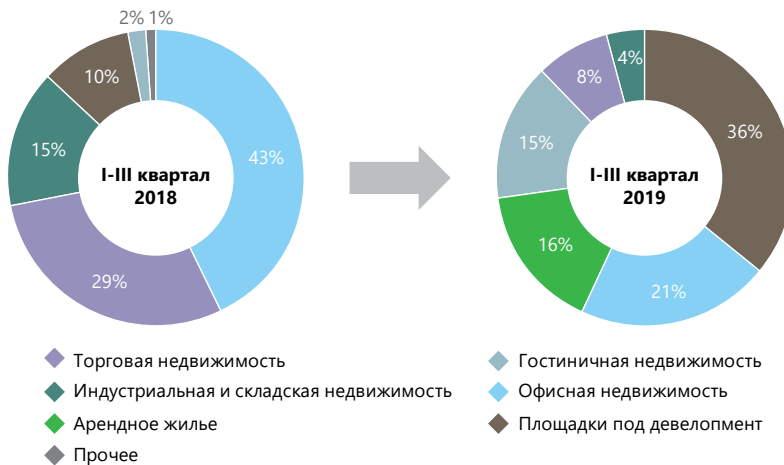
РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

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

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

Площадки под девелопмент	x9,2
Складская недвижимость	x4,4
Офисная недвижимость	-38%
Торговая недвижимость	-63%
Гостиничная недвижимость	-67%

Источник: Knight Frank Research, 2019

Традиционно ожидается существенный вклад IV квартала в совокупный годовой показатель инвестиций в недвижимость, который до конца 2019 года может достичь уровня 260–280 млрд руб.

В течение I–III кварталов 2019 года наибольший объем инвестиций пришелся на сегмент площадок под девелопмент, его доля составила в структуре спроса 36%

против 10% годом ранее. Крупнейшей сделкой в этом сегменте в III квартале 2019 года стала покупка девелопером «Инград» участков под строительство ИФК «Лираль» вблизи метро Войковская. Доля офисного составила по итогам трех кварталов 21%, в III квартале были закрыты две крупные сделки – покупка «Райффайзенбанком» BTS-проекта в рамках делового кластера «Наратино i-Land» и покупка O1 Properties

здания Центрального телеграфа в Москве. Выросла доля инвестиций в гостиничную недвижимость: если в прошлом году на нее пришлось лишь 2% инвестиций, то сейчас показатель достиг доли в 15%. Доля торговой и индустриальной недвижимости по итогам трех кварталов составила 8% и 4% соответственно. Учитывая анонсированные до конца года сделки, ожидается увеличение доли торговой

недвижимости в общем объеме спроса. 16% в структуре инвестиций по сегментам занимают инвестиции в арендное жилье. Среди таких сделок в III квартале можно выделить приобретение банком ВТБ площадей в ЖК Headliner.

Относительно первых трех кварталов прошлого года заметно увеличилась доля инвестиций в Москву и регионы России: увеличение на 23 п. п. – до 81% и на 5 п. п. – до 10% соответственно. Доля инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга снизилась более чем в четыре раза и составила 9%, при этом по итогам 2019 года ожида-

ется увеличение доли города в структуре инвестированных средств.

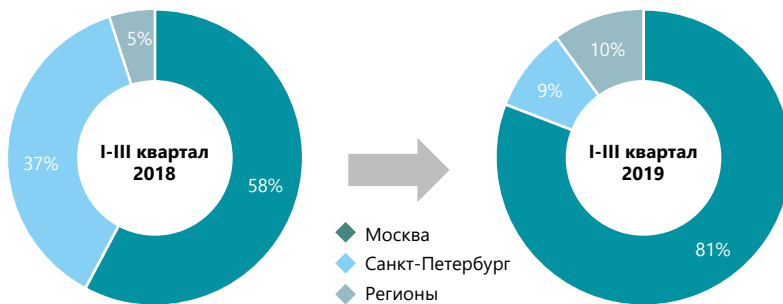
Доля девелоперов в структуре инвестиций продолжила увеличиваться, достигнув 45% по итогам I–III кварталов 2019 года. На втором месте расположились инвесткомпании, чья доля составила 24% против 12% годом ранее. Тройку лидеров замыкают банки, чья доля также выросла, на 4 п. п. в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

Активность иностранных инвесторов в I–III кварталах 2019 года замедлилась,

их доля в структуре инвестиции в российскую недвижимость снизилась до 12% – на 8 п. п. меньше, чем годом ранее. Тем не менее по итогам года возможно ее сохранение на уровне прошлого года (20–25%).

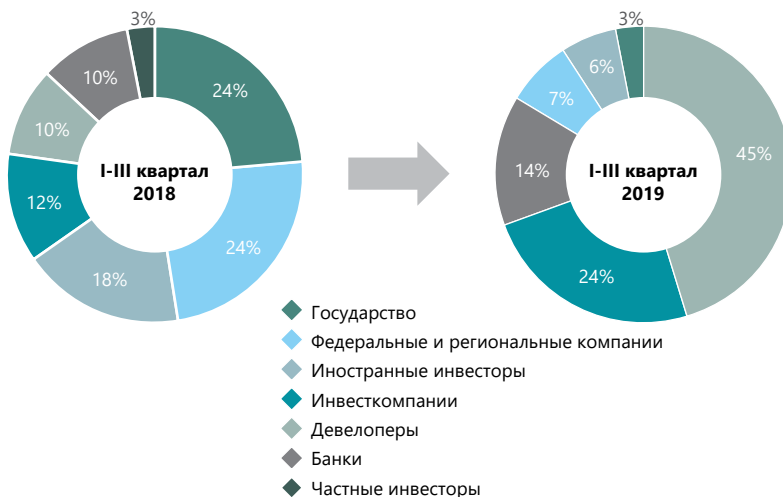
Ставки капитализации за I–III кварталы 2019 года не претерпели изменений. Диапазон ставок капитализации на первоклассные активы составляет в офисном сегменте 9,50–10,00%, в торговой недвижимости – 9,75–10,25%, в складской и индустриальной недвижимости диапазон составляет 11,50–12,00%.

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 III КВАРТАЛЕ 2019 Г.:

ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

BTS-проект «Райффайзенбанка» в Нагатино i-Land – **5,8–6,2 млрд руб.**

ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

Покупка Central Properties торговых центров «Макси» в Сыктывкаре и Петрозаводске – **4–5 млрд руб.**

СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

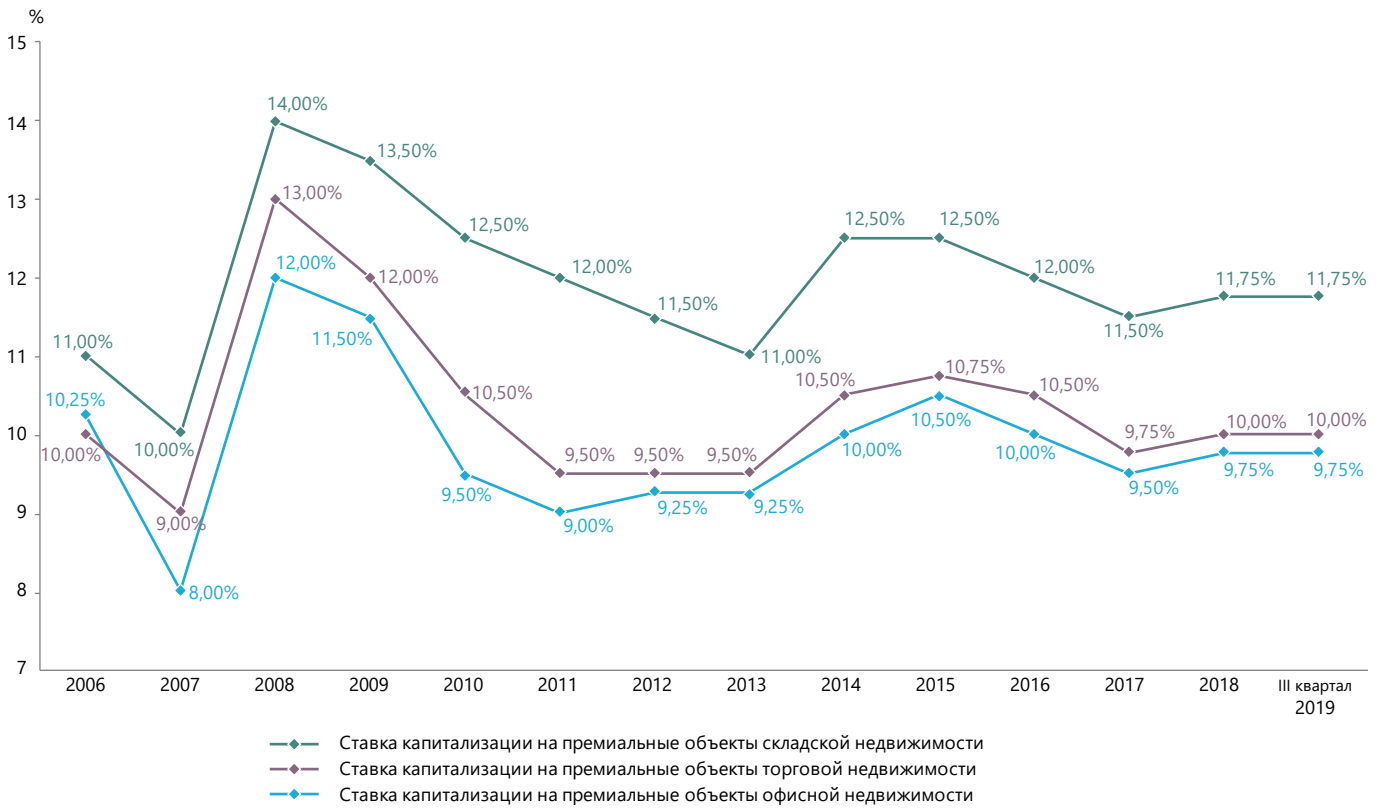
Приобретение инвесткомпанией Accent Capital площадей в ПНК «Парк Валищево», сумма сделки – **2,5–2,8 млрд.**

ПЛОЩАДКИ ПОД ДЕВЕЛОПМЕНТ

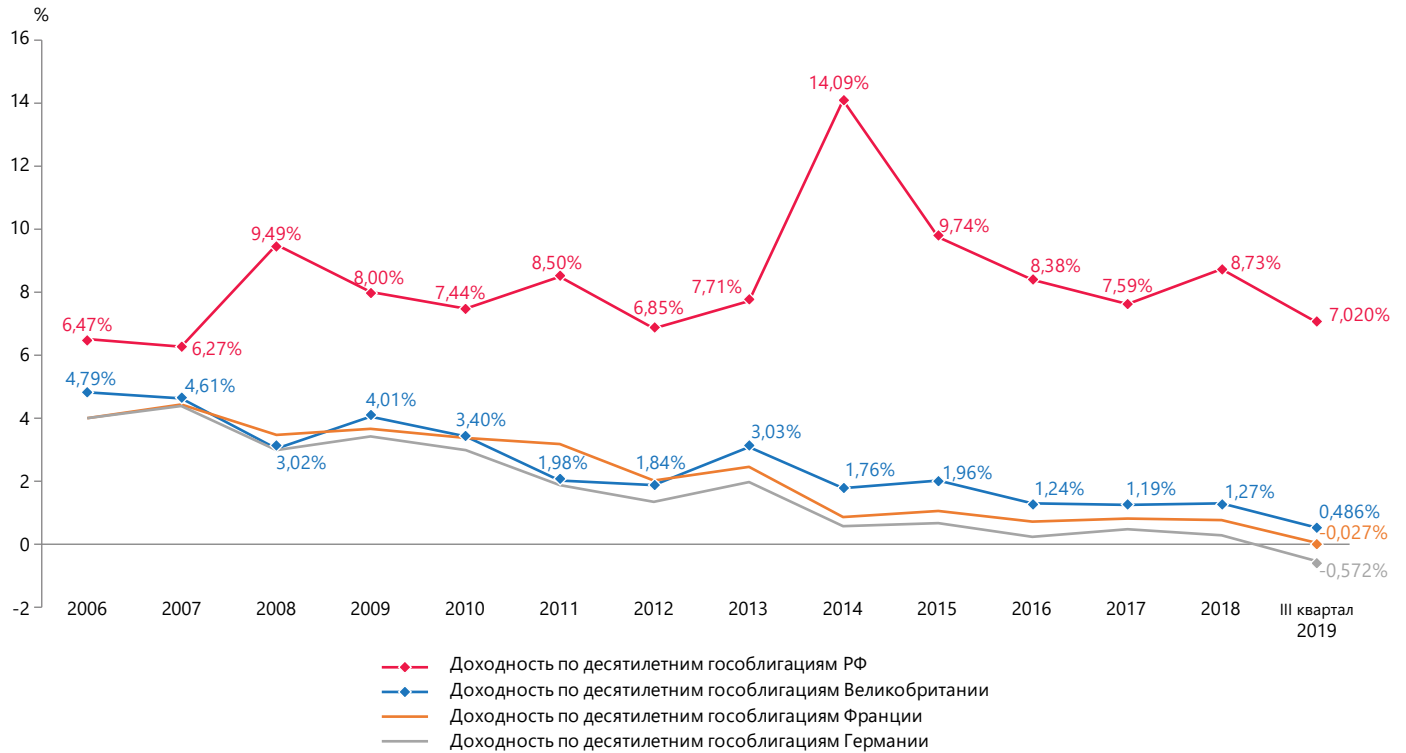
Покупка девелопером «Инград» участков компании «Лираль» за **8–10 млрд руб.**

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

₽25,7 млрд ▼

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

₽2,0 млрд ▼

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–10,0% ▶

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

₽10,3 млрд ▼

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

₽1,7 млрд ▼

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,75–10,25% ▶

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

₽4,7 млрд ▼

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

₽1,6 млрд ▲

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

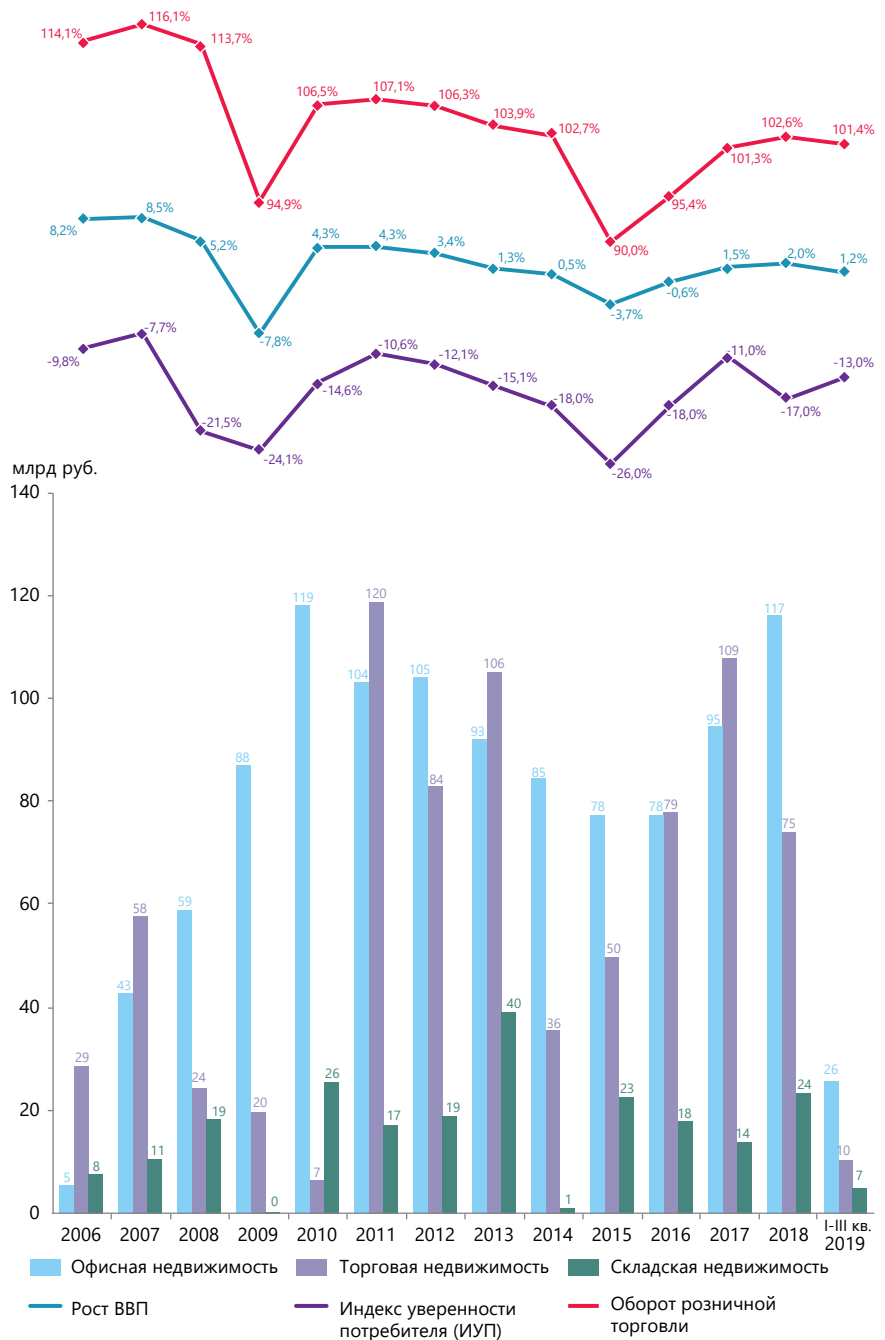
11,5–12,0% ▶

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