

ОБЗОР



2018 ГОД  
РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ  
Россия

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России, а также в земельные участки под девелопмент по итогам 2018 г. составил 248,1 млрд рублей

Наиболее востребованным для инвесторов стал офисный сегмент, на долю которого пришлось 47% от общего объема инвестиционных сделок

Отмечается увеличение доли Санкт-Петербурга в региональной структуре инвестиций по сравнению с показателями 2017 г. (21% в 2018 г. против 12% в 2017 г.)

Доля иностранных инвестиций увеличилась на 11 п. п по сравнению с показателями 2017 г. – до уровня 24% от общего объема инвестиций в недвижимость России.



Игорь Роганович

директор департамента финансовых рынков и инвестиций компании Knight Frank

«В 2019 году мы считаем возможным консервативный (в пределах 10%) рост объема инвестиций в недвижимость России – до уровня 260–280 млрд рублей, обусловленный положительной динамикой спроса в офисном и индустриальном сегментах. Рост инвестиций в объекты офисного сегмента возможен благодаря устойчивому спросу со стороны компаний сегмента ТМТ и сферы производства. В сегменте складской и индустриальной недвижимости драйвером станет спрос со стороны компаний сферы торговли и производства. Помимо вышеперечисленных факторов, в 2019 г. вероятны сделки M&A между девелоперами жилья, а также приобретения гостиничных активов азиатскими инвесторами.

Интерес иностранных инвесторов к российскому рынку недвижимости, как и в предыдущем году, мы оцениваем как сдержанный. Считаем, что даже на фоне привлекательных рублевых доходностей перспективы спроса со стороны иностранных инвесторов будут преимущественно определяться общей экономической конъюнктурой, ситуацией с санкциями и курсом рубля».

## РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

В 2018 г. инвестиционная активность на российском рынке коммерческой недвижимости в значительной мере определялась геополитическими событиями на мировой арене. В частности, существенное влияние оказало санкционное давление со стороны Запада, на фоне чего произошло ослабление курса рубля по отношению к доллару на 24% с начала года. По оценкам Минэкономразвития, рост экономики России по итогам 2018 г. составил 2% ВВП, тогда как годом ранее рост составлял 1,5% ВВП. Слабый рост экономики в совокупности с волатильностью курса рубля, а также санкционными ограничениями со стороны Запада стали главными сдерживающими факто-

рами, отразившимися на инвестициях в недвижимость России. В 2018 г. годовая инфляция увеличилась на 0,82 п. п. по сравнению с результатами 2017 г. и достигла 3,40%. В течение года ключевая ставка 4 раза претерпевала изменения: сначала в феврале Центральным банком было принято решение снизить ключевую ставку с 7,75% до 7,50% годовых, затем в марте – до 7,25% годовых. В сентябре Центральный банк впервые с 2015 г. повысил ключевую ставку до 7,50%, а затем, в декабре, – до уровня 7,75% годовых. Таким образом, ключевая ставка вернулась к тому уровню, на котором она находилась в начале года. Международное рейтинговое агентство S&P Global Ratings (S&P) подтвердило

### Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



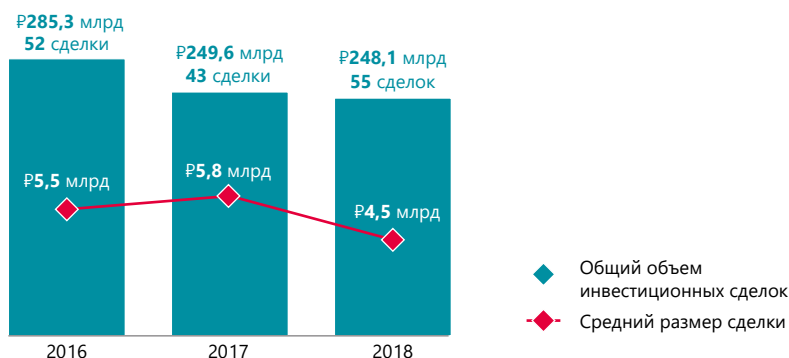
Источник: Knight Frank Research, Центральный банк РФ, 2019

### Динамика инфляции и ключевой ставки



\* значения приведены на конец года.  
Источник: Центральный банк РФ, 2019

## Общие показатели



Источник: Knight Frank Research, 2019

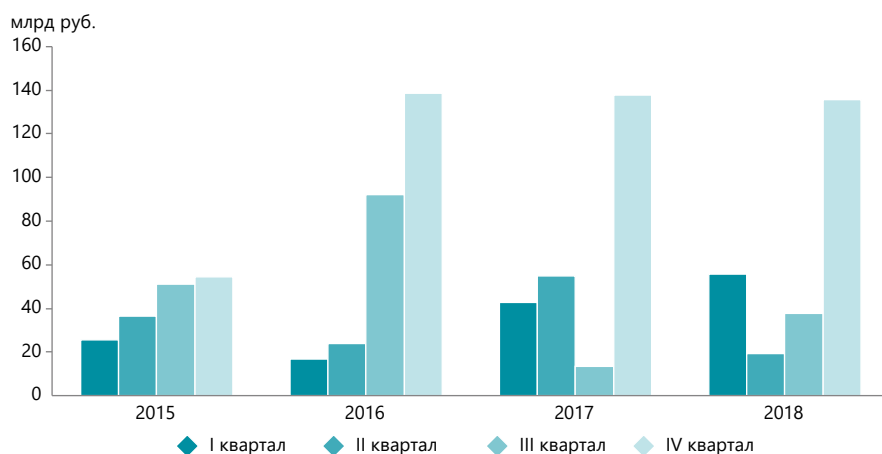
долгосрчный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте на инвестиционном уровне «BBB-» со стабильным прогнозом. Moody's повысило суверенный рейтинг России до «инвестиционного» со стабильным прогнозом, другое рейтинговое агентство Fitch оставило без изменений свою оценку, которая была дана в августе – «BBB-» с позитивным прогнозом. Таким образом, по оценкам рейтинговых агентств, долгосрчный кредитный рейтинг России в иностранной валюте находится на последней ступени инвестиционного уровня.

По оценкам Центрального банка РФ, в 2018 г. чистый отток капитала превысил прогнозируемые ранее значения и достиг \$67,5 млрд, что является крупнейшим значением с 2014 г.

По итогам 2018 г. общий объем инвестиций в недвижимость России составил 248,1 млрд рублей, что сопоставимо с результатами предыдущего года. Несмотря на скромные показатели по итогам I-III кварталов, это стало возможным благодаря высокой инвестиционной активности в IV квартале, по итогам которого общий объем инвестиций увеличился на 135,5 млрд рублей.

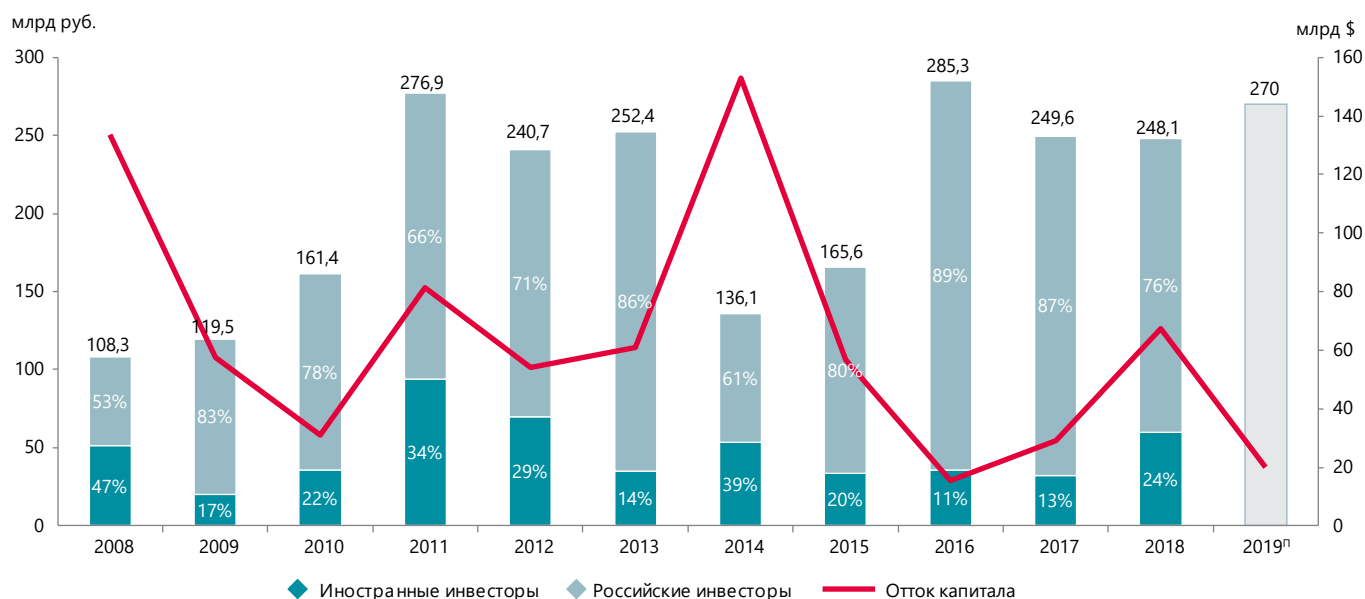
За последние 4 года вклад IV квартала в общий объем инвестиций в недвижимость России стал все более значительным: в 2018 г. доля IV квартала составила 55% от общего объема инвестиций в недвижимость России за год.

## Квартальная динамика объемов инвестиций



Источник: Knight Frank Research, 2019

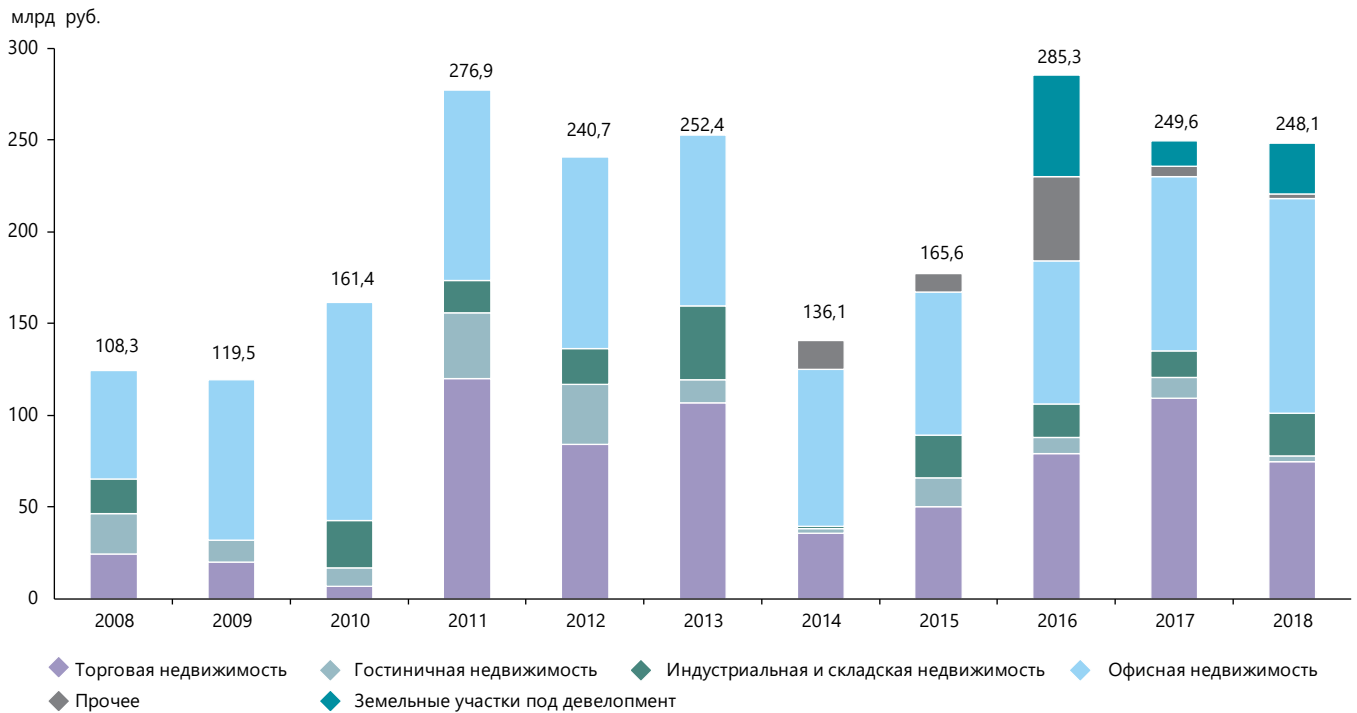
## Объем инвестиций в коммерческую недвижимость / отток капитала



Источник: Knight Frank Research, 2019

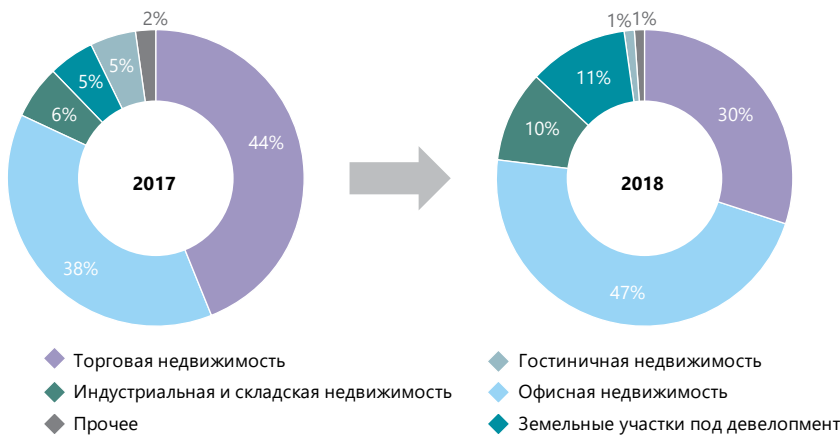
# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

## 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

В структуре сделок первое место занимает офисный сегмент, аккумулировавший по итогам 2018 г. 117,1 млрд рублей, или 47% от общего объема инвестиций в недвижимость России. Прирост инвестиций в офисном сегменте по сравнению с результатами 2017 г. составил 23%. Ключевой вклад в лидерство офисного сегмента внесла сделка по покупке Сбербанком офисного комплекса в составе Mirax Plaza и «Суворов Плаза», стоимость которого оценивается в 50 млрд рублей. На втором месте по объему привлеченных инвестиций нахо-

дится торговый сегмент с результатом 74,9 млрд рублей или 30% от общего объема инвестиций. По сравнению с показателями 2017 г. объем инвестиционных сделок в торговом сегменте сократился на 31%. На третьем месте – сегмент земельных участков под девелопмент, доля которого по итогам 2018 г. составила 11% от общего объема инвестиций. Объем инвестиций в данном сегменте увеличился на 102% по сравнению с показателями предыдущего года, что является максимальным приростом среди всех сегментов

## Динамика объемов инвестиционных сделок по сегментам (по сравнению с 2017 г.)

Земельные участки под девелопмент	<b>+102%</b>
Складская недвижимость	<b>+66%</b>
Офисная недвижимость	<b>+23%</b>
Торговая недвижимость	<b>-31%</b>
Гостиничная недвижимость	<b>-78%</b>

Источник: Knight Frank Research, 2019

недвижимости. Сегмент складской и индустриальной недвижимости в 2018 г. привлек 23,7 млрд рублей инвестиций, или 10% от общего объема инвестиций. Прирост объема инвестиций в данном сегменте составил 66%. Оставшиеся 2% инвестиций распределены между гостиничным и прочими сегментами недвижимости.

По итогам 2018 г. в региональном разрезе лидирует Московский регион, привлекающий 74% от общего объема инвестиций. Доля Санкт-Петербурга составляет 21%.

Оставшиеся 5% приходятся на Волгоград, Воронежскую область, Калугу, Мурманск, Нижний Новгород и Новосибирск. В годовой динамике доля столичных инвестиций сократилась с 85% до 74%, тогда как доля Санкт-Петербурга, напротив, выросла с 12% до 21%.

За год произошел ряд изменений и в портрете инвестора. Если по итогам 2017 года профильные инвесткомпании лидировали в структуре инвесторов с долей 32%, то в 2018 году лидерами стали банки с долей 33%. Это объясняется рядом крупных сделок в офисном сегменте с участием таких банков как Сбербанк, «Открытие», ВЭБ. Стоит также отметить снижение активности частных инвесторов: их доля по сравнению с результатами 2017 года снизилась на 16 п. п. – до уровня 2% от общего объема инвестиций.

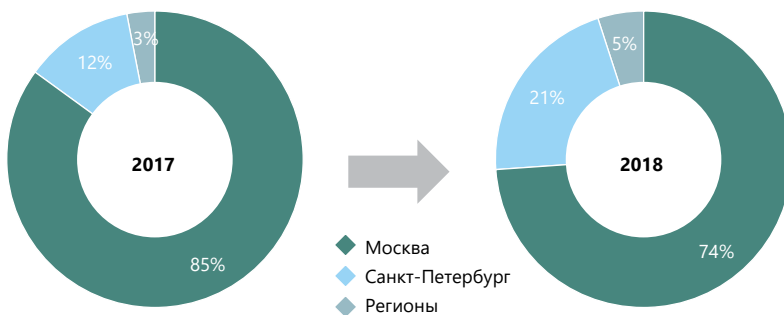
На российском рынке коммерческой недвижимости преобладают российские инвесторы. Максимальная доля иностранных инвестиций была зафиксирована в 2008 г., когда этот показатель достиг 47% от общего объема инвестиций в недвижимость России. В 2018 году на российском рынке недвижимости были представлены иностранные инвесторы из следующих стран – Киргизии, Чехии, Франции, Великобритании, Германии, ОАЭ, Финляндии, США.

По сравнению с результатами 2017 г. доля иностранных инвестиций в общем объеме инвестиционных сделок с недвижимостью России увеличилась на 11 п. п. и составила 24%. Несмотря на то, что недвижимость России демонстрирует более высокую доходность, чем объекты недвижимости в Европе, она остается рискованным вариантом инвестирования для иностранных

инвесторов. В первую очередь это объясняется волатильностью курса рубля, а также отсутствием положительных сигналов в части санкционных ограничений. Интерес иностранных инвесторов к российским активам можно охарактеризовать как сдержанный.

По итогам 2018 г. ставки капитализации находятся в следующих диапазонах: 9,50–10,00% в офисном сегменте, 9,75–10,25% в торговом сегменте, 11,50–12,00% в сегменте складской и индустриальной недвижимости. По прогнозам Центрального Банка РФ, в 2019 г. ожидается рост инфляции до уровня 5–5,5%, что может стать драйвером незначительного роста ставок капитализации.

#### 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 2018 Г.

##### ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

Покупка Сбербанком офисного комплекса в составе Mirax Plaza и «Суворов Плаза» (300 тыс. м<sup>2</sup>), стоимость которого оценивается в **50 млрд** рублей

##### ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

Покупка компанией KLS Eurasia Venture Fund торгового центра «Ривьера» (298 тыс. м<sup>2</sup>) за **20 млрд** рублей

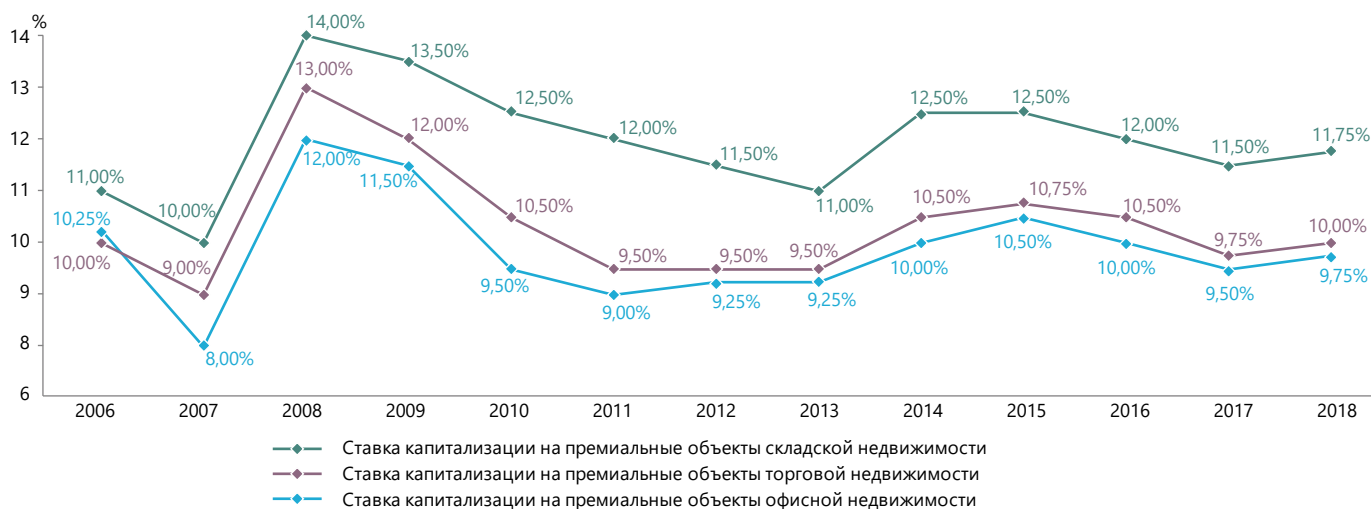
##### СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

Покупка Почтой России склада в индустриальном парке «Внуково Логистик» (50 тыс. м<sup>2</sup>) за **3,2 млрд** рублей

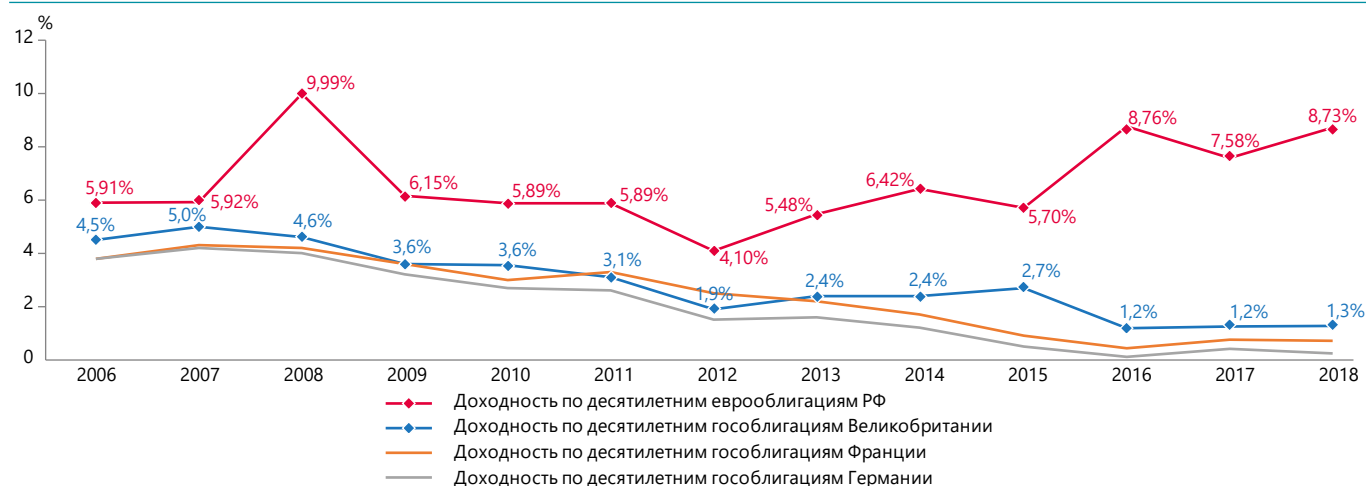
##### ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ДЕВЕЛОПМЕНТ

Покупка компанией Яндекс территории гостиницы «Корстон» (4 га) за **\$145 млн.**

## 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

## Ключевые сделки с участием иностранных инвесторов

Компания	Страна	Объект	Площадь, м <sup>2</sup>
KLS Eurasia Venture Fund	Киргизия	ТЦ «Ривьера»	298 000
PPF Real Estate	Чехия	ТЦ «Невский Центр»	103 000
Leroy Merlin	Франция	Магазины «К-Раута»	78 000
Raven Property Group	Великобритания	Индустриальный парк «Север», Волжский индустриальный парк	58 838, 180 000
Globus	Германия	«Логопром Медведково»	49 500
Mubadala Investment Company	ОАЭ	Склад «Верный»	43 000
Правительство Финляндии	Финляндия	«Дом Финляндии»	4 500
Hines	США	Доля в БЦ «Ducat Place II»	14 300

Источник: Knight Frank Research, 2019

### ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

₽117,1 млрд ▲

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

₽5,9 млрд ▲

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–10,0% ▲

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

### ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

₽74,9 млрд ▼

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

₽7,5 млрд ▼

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,75–10,25% ▲

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

### СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

₽23,7 млрд ▲

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

₽2,4 млрд ▲

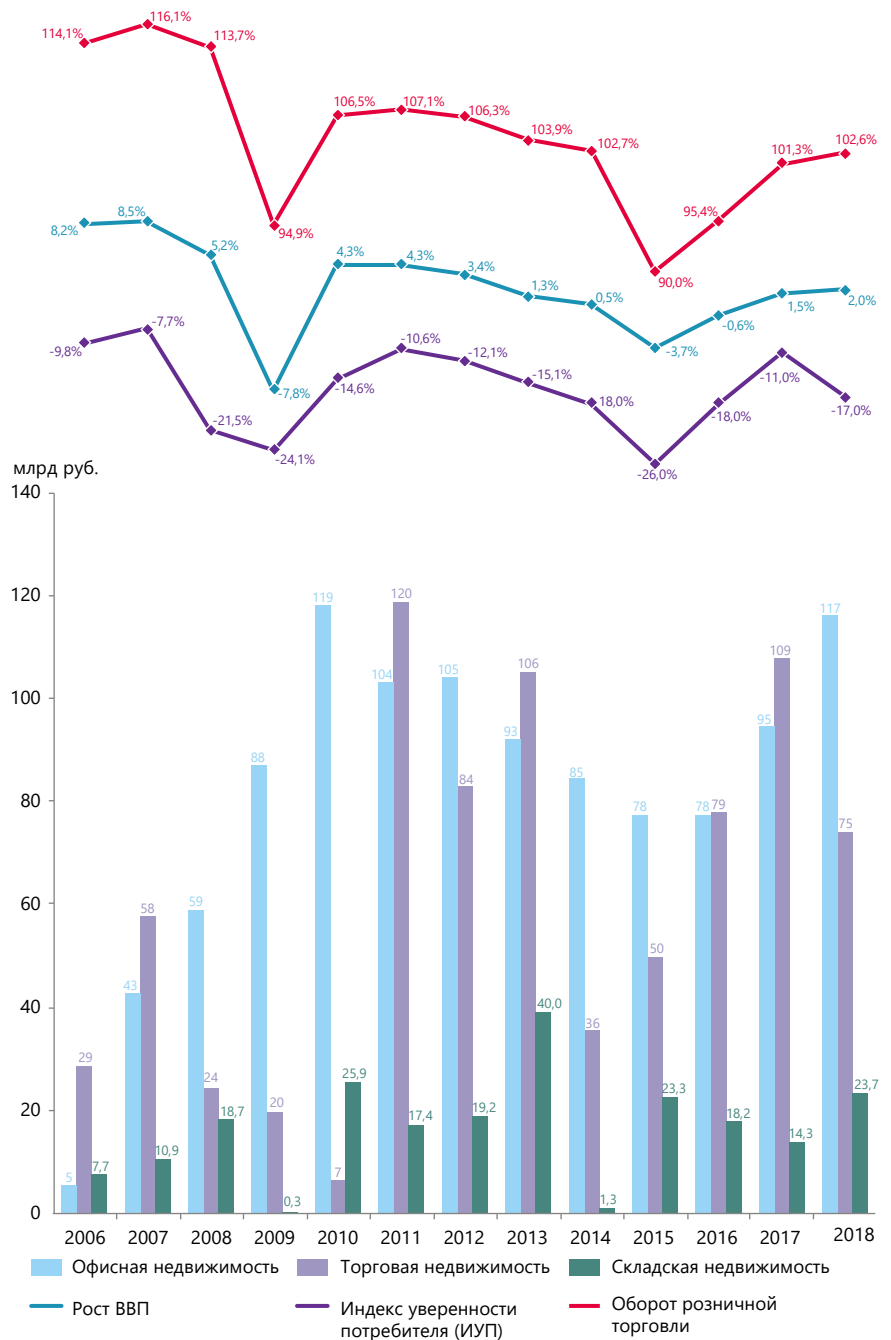
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11,0–12,0% ▲

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Изменение по сравнению с показателями  
2017 г.

### 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](mailto:olga.shirokova@ru.knightfrank.com)

### ФИНАНСОВЫЕ РЫНКИ И ИНВЕСТИЦИИ

**Игорь Роганович**

Директор

[igor.roganovich@ru.knightfrank.com](mailto:igor.roganovich@ru.knightfrank.com)

+7 (495) 981 0000