

**56,0** млрд руб.  
совокупный объем  
инвестиций за  
I квартал 2020 года

**68%** привлеченных  
инвестиций  
в сегменте площадок  
под девелопмент

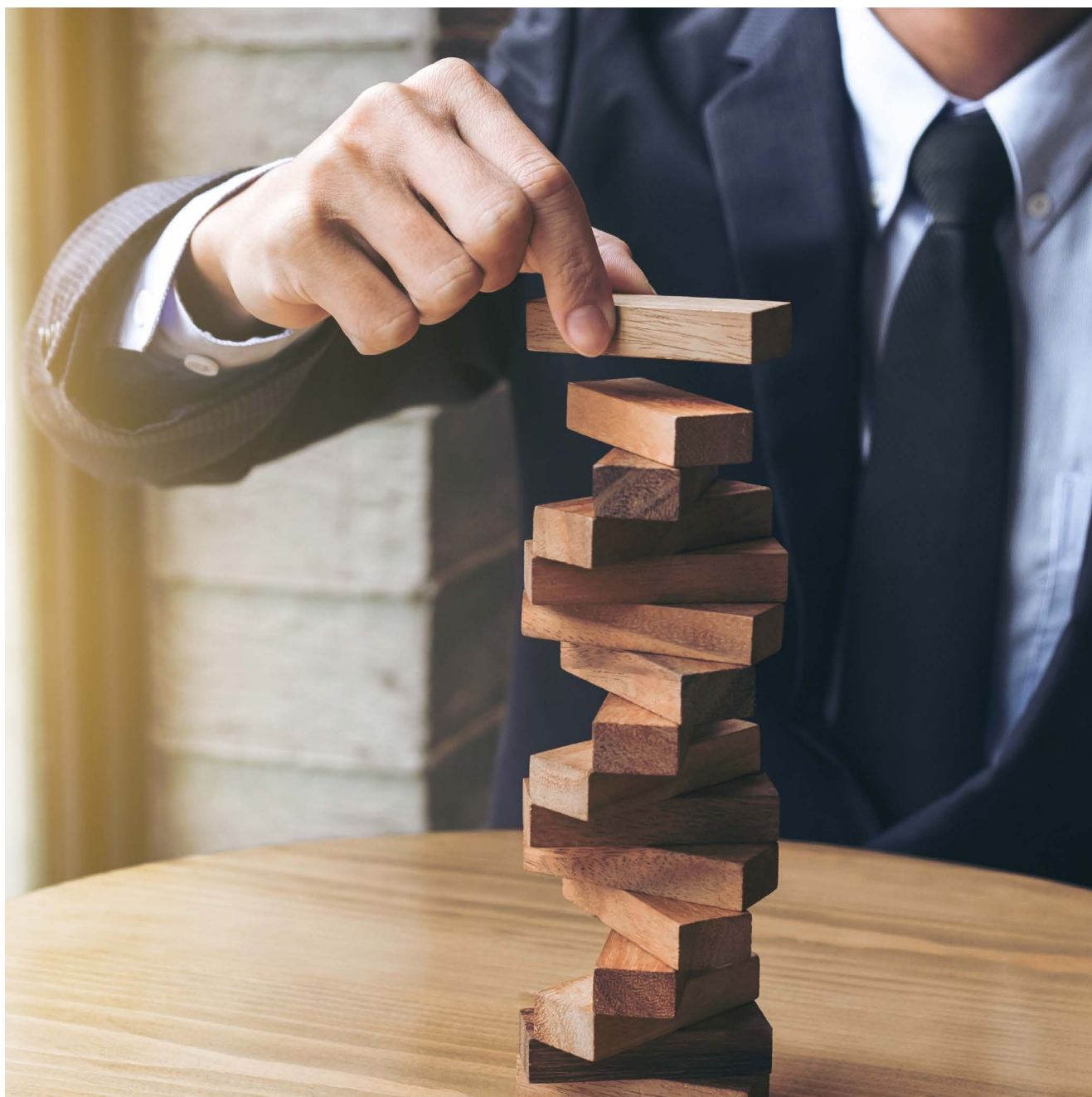
**88%** доля Москвы  
в общем объеме  
инвестиций



# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

I квартал 2020 г.

[knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)





**Алексей Новиков**  
директор департамента  
финансовых рынков  
и инвестиций компании  
Knight Frank

«Влияние текущей экономической и социальной ситуации в России, несомненно, скажется на всех сегментах недвижимости, однако значимых структурных изменений рынка не ожидается. Рынок недвижимости был лучше подготовлен к кризису, особенно после 2014 года. Более того, любой кризис для сильных игроков рынка может открыть уникальные возможности, зачастую недоступные на менее волатильном рынке. Мы ожидаем снижения активности инвесторов – на уровне 25-30% по сравнению с прошлым годом. Существенную роль в стабилизации инвестиционной активности будет играть политика ЦБ в отношении ключевой ставки, а также политика правительства в отношении расходования средств из бюджета и Фонда национального благосостояния».

## Основные выводы

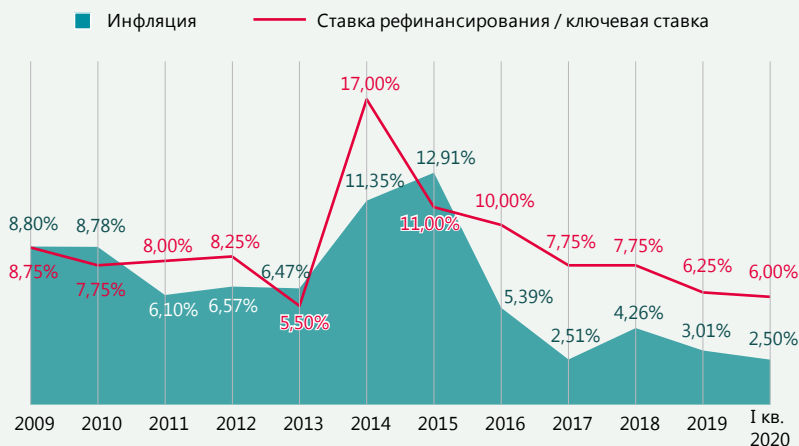
- ♦ По итогам I квартала 2020 года совокупный объем инвестиций составил 56,0 млрд руб. – на 6% меньше, чем годом ранее.
- ♦ Наибольший объем привлеченных инвестиций наблюдался в сегменте площадок под девелопмент – 68%.
- ♦ Доля Москвы в общем объеме инвестиций составила 88% – на 13 п. п. больше, чем в I квартале прошлого года.

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



Источник: Knight Frank Research, 2020

### Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка

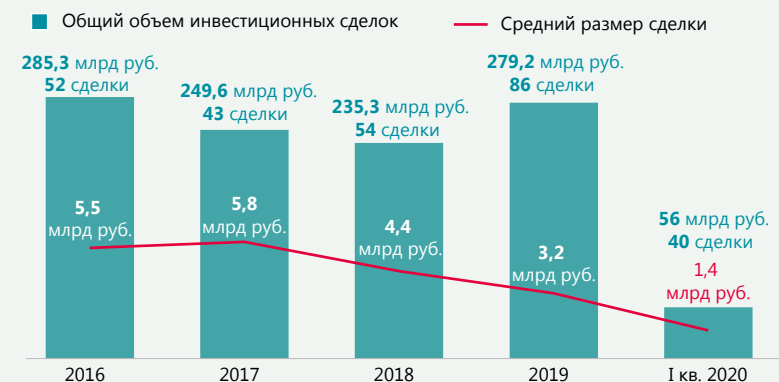


Источник: Knight Frank Research, 2020

В I квартале 2020 года экономика России пережила сразу два шока, последствия которых до сих пор не являются понятными игрокам рынка, который полностью погрузился в состояние неопределённости. Во-первых, решение России о выходе из сделки с ОПЕК добавило волатильности курсов валют из-за рухнувшей цены на нефть: при курсе на начало года на уровне 61,9 руб./долл. США, на конец марта стоимость доллара достигала 77–79 руб. Несмотря на новые апрельские договоренности по сделке, столь сильные флюктуации валют еще долго будут негативно влиять на активность игроков рынка инвестиций, многие из которых отложили свои планы по приобретению/прода-

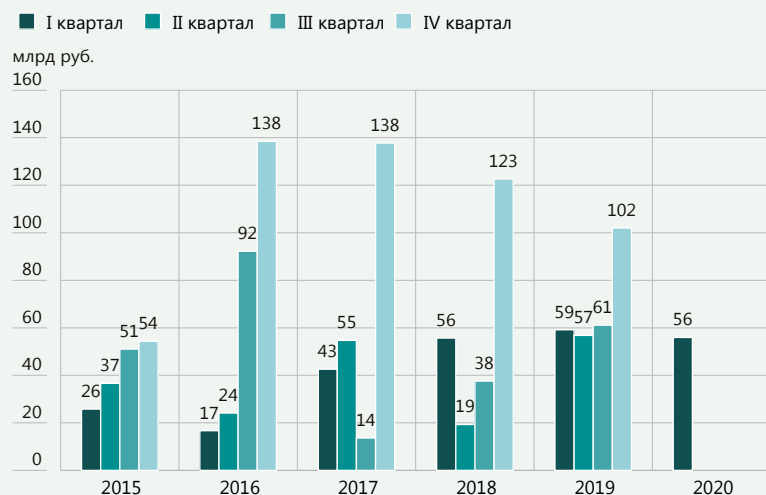
же объектов недвижимости. Во-вторых, пандемия коронавируса серьезно сказалась на социальном и экономическом состоянии страны, затронув, помимо наиболее пострадавших отраслей бизнеса, все сегменты недвижимости. Точных прогнозов относительно развития дальнейшего состояния экономики в столь глубокой атмосфере неопределенности государство пока официально не давало, однако уже очевидно, что в следующие несколько месяцев нас ждет замедление экономической активности, на фоне которого ВВП в 2020 году может оказаться в отрицательной зоне. На текущий момент основными задачами правительства РФ являются замедление распространения коронави

### Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ



Источник: Knight Frank Research, 2020

### Квартальная динамика объемов инвестиций



Источник: Knight Frank Research, 2020

руса и ликвидация последствий этого распространения. В случае, если ситуацию удастся взять под контроль и восстановить деятельность предприятий до середины II квартала, возможно быстрое восстановление экономической активности. В ином случае последствия могут быть еще более ощутимыми и серьезными, чем на текущий момент. В начале февраля ЦБ скорректировал ключевую ставку в сторону уменьшения на 25 б. п. (до 6,00%) с целью стабилизации инвестиционной активности в этом году, а в апреле регулятор принял решение о снижении сразу на 50 б. п., до уровня 5,5% - последний раз на таком уровне ставка была в 2014 году. Ситуация с банковским финансированием на текущий момент остается в целом благоприятной, решения ЦБ относительно ключевой ставки поддержат сохранение климата. На конец II квартала 2020 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 – «Ваа3» со стабильным прогнозом, Fitch – «BBB» также со стабильным прогнозом.

За первые три месяца года объем инвестиций в недвижимость России снизился на 6%, достигнув уровня 56,0 млрд руб. В 2019 году прогнозировался рост объема инвестиций по итогам текущего года, однако учитывая последние события в экономической и социальных сферах, многие инвесторы отложили приобретение интересующих их объектов. Неопределенность на рынке сохранится во II квартале, что существенно замедлит темпы инвестирования в апреле

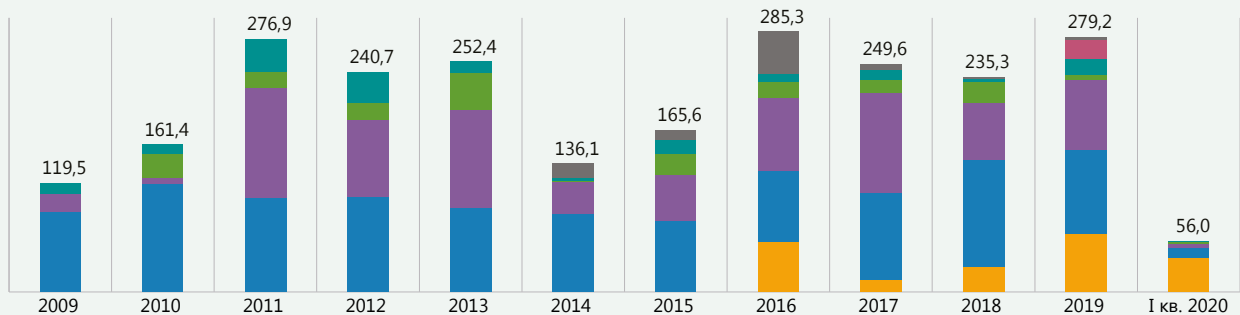
### Объем инвестиций в недвижимость / отток капитала



Источник: Knight Frank Research, 2020

### Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам

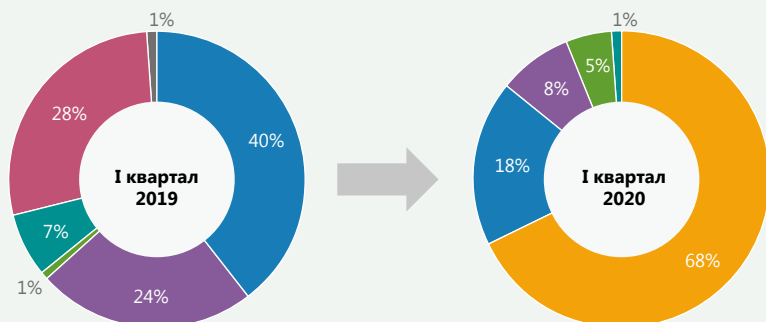
■ Площадки под девелопмент    ■ Офисная недвижимость    ■ Торговая недвижимость    ■ Складская недвижимость  
■ Гостиничная недвижимость    ■ Арендное жилье    ■ Прочее



Источник: Knight Frank Research, 2020

### Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам

■ Площадки под девелопмент    ■ Офисная недвижимость    ■ Торговая недвижимость    ■ Складская недвижимость  
■ Гостиничная недвижимость    ■ Арендное жилье    ■ Прочее



Источник: Knight Frank Research, 2020

### Динамика объемов инвестиционных сделок по сегментам (по сравнению с I кв. 2019 г.)

Индустриальная и складская недвижимость	<b>x10,6</b>
Офисная недвижимость	<b>-57%</b>
Торговая недвижимость	<b>-69%</b>
Гостиничная недвижимость	<b>-82%</b>

Источник: Knight Frank Research, 2020

– июне. В свою очередь по мере нормализации ситуации ожидается быстрое оживление игроков рынка. Вероятнее всего, в III–IV кварталах рынок ожидает резкий рост объемов инвестированных средств в том числе за счет отложенного спроса.

На фоне неопределенности экономики и рынка недвижимости интерес инвесторов к готовым объектам снизился, а лидирующим сегментом по итогам I квартала 2020 года стали площадки под девелопмент с долей в 68%. Сохранение активности в этом сегменте было обусловлено в первую очередь улучшением ситуации с доступностью финансирования со стороны банков. Крупнейшей сделкой сегмента была покупка Capital

Group участков на Кольской улице и Кронштадтском бульваре (5,5–6,5 млрд руб.). Офисная недвижимость была вторым по объему привлеченных средств сегментом – 18% от общего объема. Крупнейшей сделкой была покупка компанией «АльфаСтрахование» офисных площадей и машиномест в рамках проекта «Парк Легенд» (5,3–5,5 млрд руб.). Третьим сегментом по объему в I квартале 2020 года стала торговая недвижимость с долей в 8%. Крупнейшая сделка в сегменте – покупка инвестиционной компанией Accent Capital торгового центра «Сокольники» (2,6–2,8 млрд руб.). Можно отметить, что сегмент логистики в реалиях кризиса показал себя как один из наиболее стойких и надежных в качестве актива. В свою очередь как торговая,

так и офисная недвижимость почувствуют на себе влияние кризисных явлений в гораздо большей степени.

По сравнению с I кварталом 2019 года структура спроса со стороны инвесторов по регионам России претерпела изменения: доля Москвы увеличилась с 75% до 88% по итогам I квартала текущего года. Значимых и крупных сделок в Санкт-Петербурге зафиксировано не было, а доля региона в общем объеме сократилась с 23% до 7%. По итогам 2019 года доля Санкт-Петербурга была выше, чем в 2017–2018 гг., и составляла 26%. Столь высокий показатель был обусловлен крупными сделками на рынке Санкт-Петербурга: в прошлом году здесь произошло крупнейшее за год приобретение

в сегменте торговой недвижимости – покупка ТЦ «Галерея». В текущем году информации о планировании крупных сделок в Санкт-Петербурге нет, а значит, доля региона в общем объеме по итогам текущего года может сохраниться на уровне I квартала с небольшим превышением.

В I квартале 2020 года девелоперы инвестировали наибольший объем средств, их доля в структуре по профилю инвестора достигла 72%. Активность этого сегмента является высокой с середины 2019 года, по итогам которого доля девелоперов составляла 30%, уступая по объему только инвесткомпаниям. В связи с текущей макроэкономической ситуацией в России спрос девелоперов замедлится в следующие 1–2 квартала, а учитывая, что ключевые игроки активно

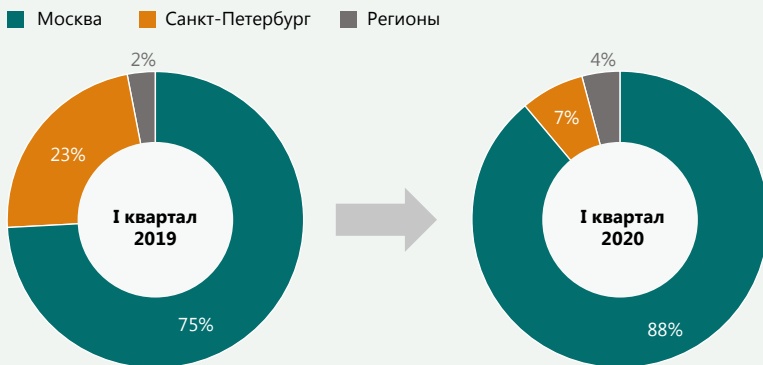
приобретали участки в последний год, уже аккумулировав высокий объем пригодных для строительства площадок, до конца года и в 2021 году возможно снижение инвестиций со стороны девелоперов. Существенно увеличилась доля сделок с конечными пользователями площадей: при уровне 4% в I квартале 2019 года текущий показатель увеличился на 11 п. п. – до 15% в общем объеме инвестированных средств. Инвестиционные компании также были активными инвесторами, их доля составила 12%. Активность банков и государства была минимальной, на них пришлось совокупно менее 1%.

В I квартале РФ вышла из нефтяной сделки с ОПЕК, что моментально повлияло на сырьевые рынки и курс валют. Иностранные инвесторы на фоне расту-

щей неопределенности отложили принятие решения о покупке объемов в РФ – их доля в структуре инвестиций составила всего 4% против 28% в I квартале 2019 года. Ожидается, что в текущем году инвестиции со стороны иностранных инвесторов окажутся минимальными: помимо валютных рисков президент РФ предложил ввести 15%-й налог на доходы, получателями которых являются иностранные лица или компании, что существенно снизит доходность инвестиций в недвижимость РФ для этой группы инвесторов.

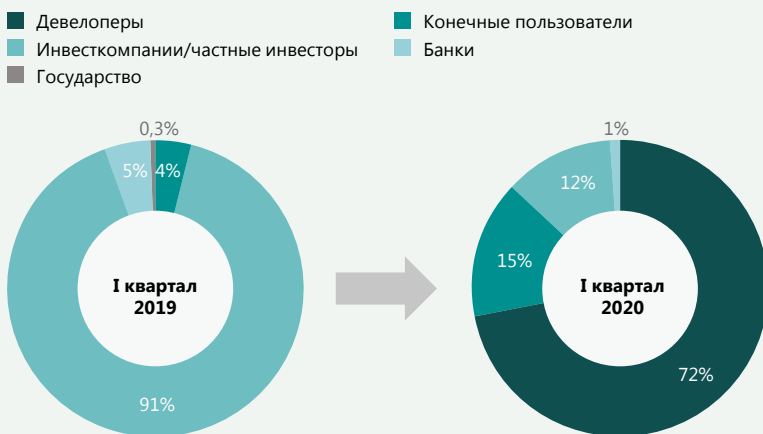
По итогам I квартала 2020 года доходность традиционных сегментов коммерческой недвижимости составляет 9,0–10,0% для премиальных объектов офисной недвижимости, 9,5–10,5% для торговой недвижимости и 10,75–11,75% для складской недвижимости.

**Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам**



Источник: Knight Frank Research, 2020

**Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов**



Источник: Knight Frank Research, 2020

**КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В I КВАРТАЛЕ 2020 г.:**

**ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ**

«АльфаСтрахование» в строящемся бизнес-центре «Парк Легенд» – **5,3–5,5 млрд руб.**

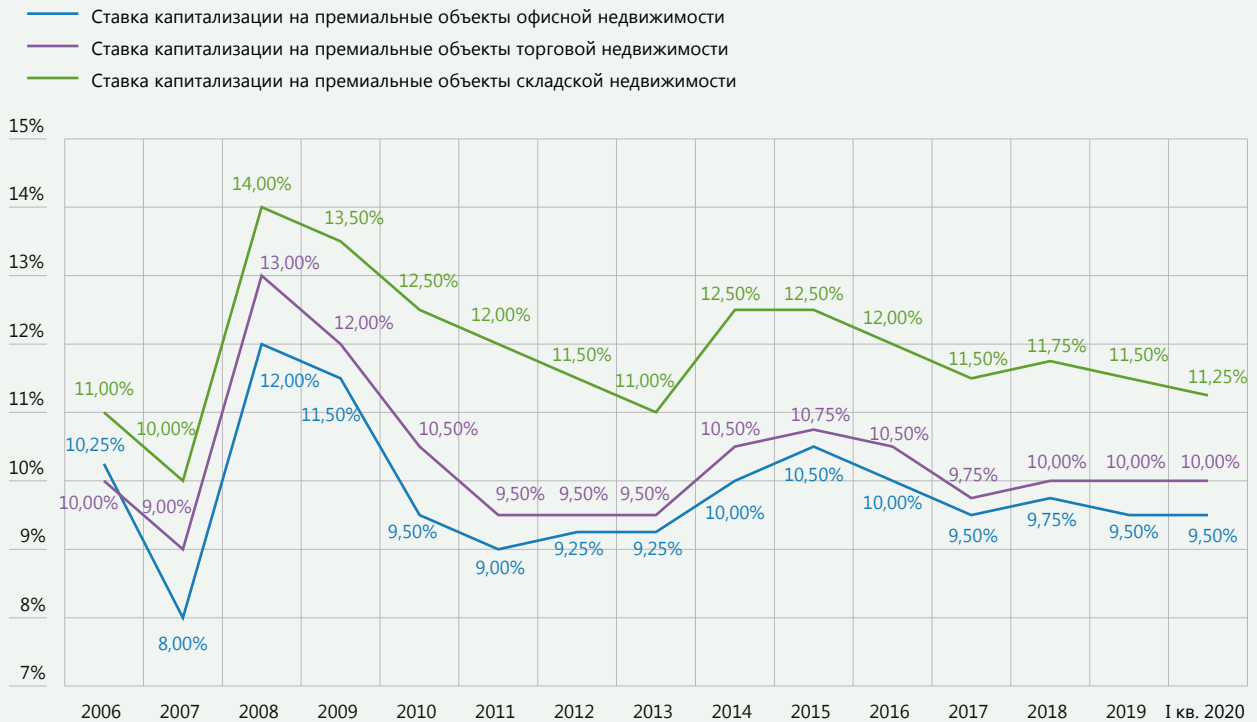
**ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ**

Accent Capital и ТЦ «Сокольники» – **2,6–2,8 млрд руб.**

**СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ**

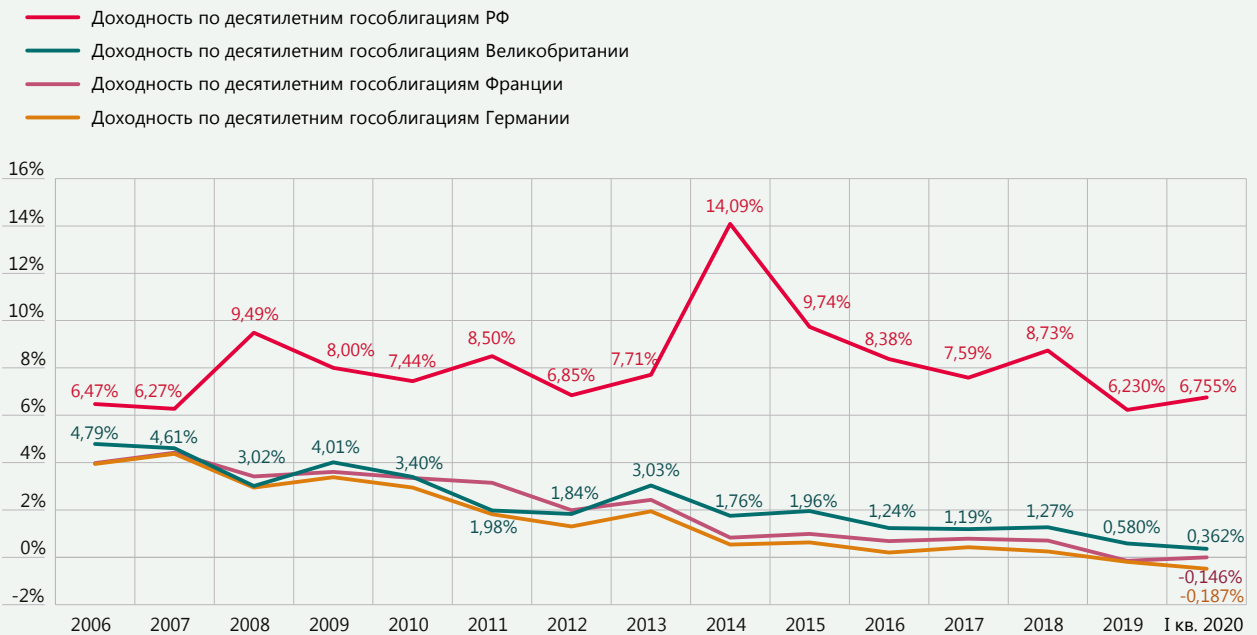
НЛТ и СК «Промстрой» в Краснодаре – **0,7–0,8 млрд руб.**

### Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Источник: Knight Frank Research, 2020

### Доходность по десятилетним облигациям

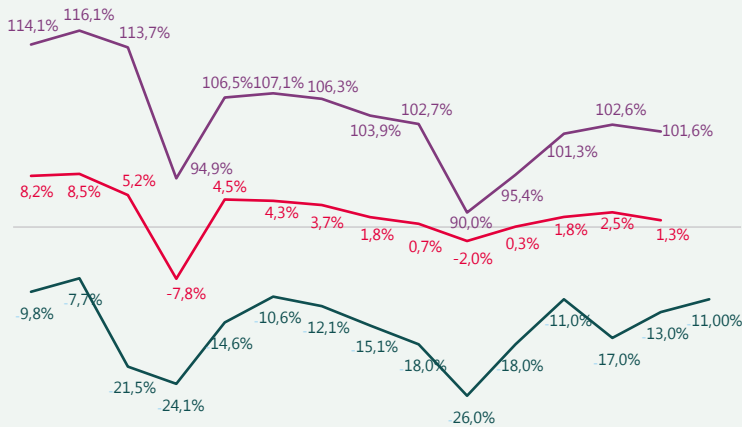


Данные графики демонстрируют динамику доходностей по десятилетним гособлигациям Великобритании, Франции, Германии, выраженных в национальной валюте, а также динамику ставок капитализации на премиальные объекты офисного, торгового и складского сегментов, выраженную, в сложившейся рыночной конъюнктуре,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

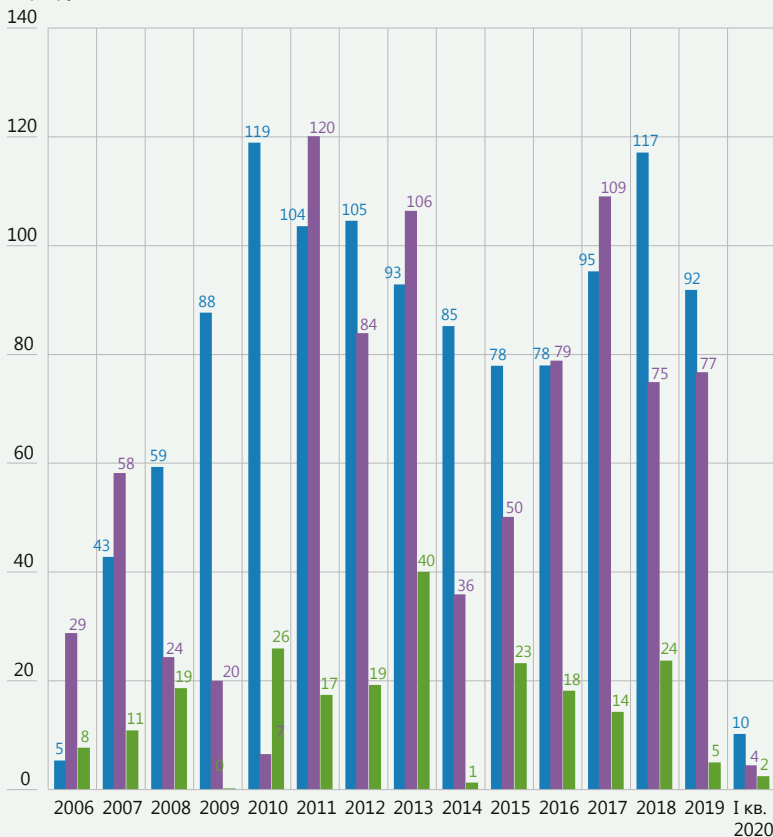
Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2020

**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.



Источник: Knight Frank Research, Министерство экономического развития РФ, 2020

**ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

10,3 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,1 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,0–10,0%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

**ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

4,5 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,5 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–10,5%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

**СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

2,5 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

0,4 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

10,75–11,75%

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*



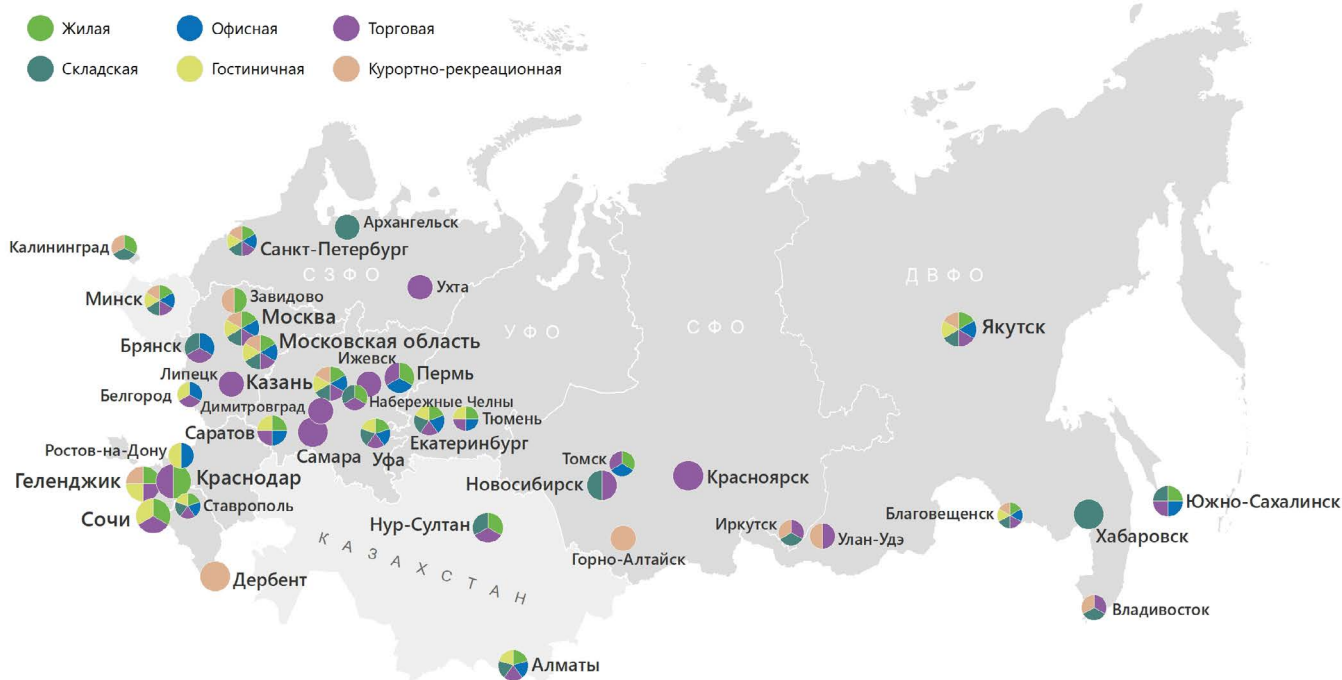
**Виктория Петрова**  
*Victoria.Petrova@ru.knightfrank.com*



# 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



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

## УСЛУГИ

- ♦ 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



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](mailto:OShirokova@kf.expert)



© Knight Frank LLP 2020 – 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.