

Объем инвестиций
в недвижимость РФ
составил
127 млрд руб.

Инвестиции в площадки
под девелопмент составили
более половины – 56%
общего объема



РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

I полугодие 2021 г.

knightfrank.com/research





Алексей Новиков

директор департамента финансовых рынков и инвестиций компании Knight Frank

«Позитивная динамика показателей рынка инвестиций в недвижимость РФ в I пол. 2021 года позволяет прогнозировать высокие годовые результаты практически на уровне допандемийных. Структура спроса в аспекте как сегментов, так и портрета инвестора меняется. Помимо очевидного лидерства площадок под девелопмент, особо заметна популяризация инвестирования в складские объекты, которые стали привлекательными даже среди крупных инвестиционных фондов, ранее предпочитавших офисные или торговые активы. На рынке появляются новые игроки, например фонды, управляющие средствами физических лиц и открывающие для них возможности инвестирования в крупные недвижимые активы. Несмотря на оживление рынка, результаты полугодия могут оказаться более сдержанными из-за нескольких факторов. Во-первых, это повышение ключевой ставки ЦБ РФ до 5,5%, из-за чего можно ожидать роста стоимости заемного финансирования. Во-вторых, – пересмотр условий льготного кредитования МСП по программе «ключевая ставка ЦБ РФ + 2,75 п. п.»: теперь предельный объем кредитов для микро- и малых предприятий будет снижен с 2 млрд рублей до 200 млн и 500 млн рублей соответственно, а срок кредитов на пополнение оборотных средств будет сокращен с 3 лет до 1 года. В целом результаты текущего года ожидаются на уровне не ниже показателей последнего десятилетия, около 250–270 млрд руб.».

Основные выводы

- Объем инвестиций в недвижимость РФ составил 127 млрд руб. в 1-м пол. 2021 года – на 36% выше г/г.
- Инвестиции в площадки под девелопмент составили более половины общего объема – 56% от общего результата полугодия.
- Инвестиции в складские и логистические объекты оказались на втором месте по доле вложенных средств.

В I пол. 2021 года большое влияние на рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России оказывала общая экономическая ситуация. Несмотря на падение ВВП в I кв. 2021 года на уровне 0,7% по отношению к аналогичному периоду 2020 года (оценка Росстата), годовой рост экономики страны ожидается на уровне 3,2% по оценке Всемирного банка. Тем не менее ограничения, которые вступили в силу в начале лета 2021 года, могут скорректировать динамику показателя.

С начала 2021 года рубль вырос относительно доллара на 2,0% и достиг значения 72,4 руб. за доллар на конец июня 2021, по данным ЦБ РФ. В апреле Минэкономразвития РФ представил основные параметры прогноза социально-экономического развития

Российской Федерации, согласно которому среднегодовой курс российской валюты в 2021 г. прогнозируется на уровне 73,3 рублей за долл., в 2022 г. – 71,8 рублей за долл. В среднесрочной перспективе курс рубля в рамках базового варианта ожидается на уровне 72–74 рублей за доллар США.

Во втором квартале ЦБ РФ дважды принял решение о повышении ключевой ставки в силу высокого темпа роста потребительских цен, вследствие чего показатель вырос с 4,5% до 5,5%. Индекс потребительских цен в мае 2021 года достиг 6,02% г/г – пикового значения с октября 2016 года. По мнению Регулятора, в конце 2021 года ИПЦ будет все еще выше 4% с возвращением к целевому показателю в первой половине 2022 года.

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

На конец II квартала 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 – BBB также со стабильным прогнозом.

В I пол. объем инвестиций достиг 127,3 млрд руб., что на 36% выше результата первых шести месяцев 2020 года. Восстановление активности было особенно заметно во II квартале, когда объем вложений в активы превысил прошлогодний показатель более чем в 2 раза.

Квартальная динамика объемов инвестиций



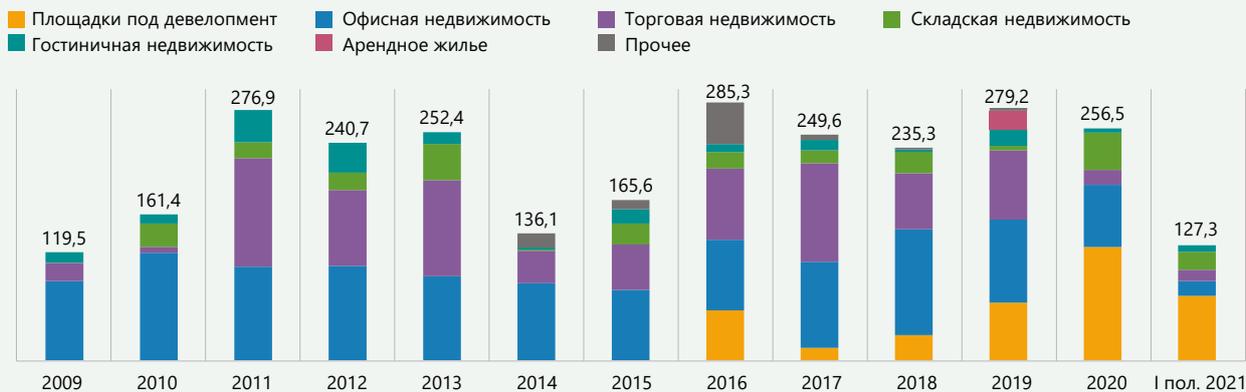
Источник: Knight Frank Research, 2021

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

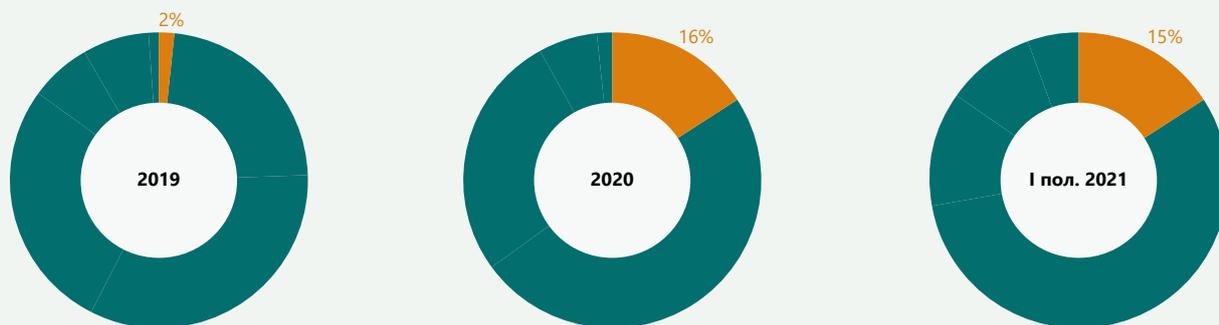


Источник: Knight Frank Research, 2021

Восстановление инвестиционной активности на рынке коммерческой недвижимости говорит о позитивном ожидании инвесторов от текущей доходности инструментов на рынке. Это позволяет говорить о потенциально высокой активности инвесторов до конца года, который по объему инвестированных средств может оказаться столь же высоким, как было зафиксировано в 2011, 2016 и 2019 годах, – на уровне около 260 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 пол. 2021 года снова стали площадки под девелопмент – 56% общего объема инвестиций против 62% годом ранее. С начала года наблюдается изменение географии инвестиций в этот сегмент: за первые шесть месяцев 2021 года 53% всех купленных земельных участков были реализованы в Санкт-Петербурге и 47% – в Москве. В I пол. 2020 распределение между Санкт-Петербургом и Москвой составляло 14% и 86% 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.

Динамика доли инвестиций в складские активы

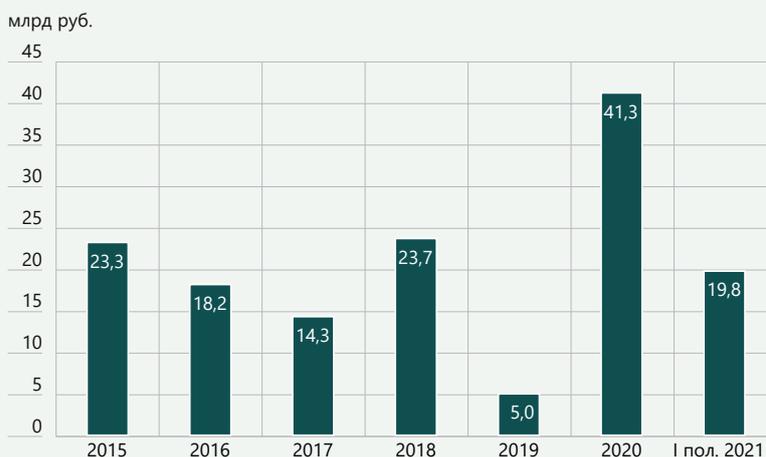


Источник: Knight Frank Research, 2021

Новые постпандемийные реалии рынка привели к заметному росту интереса инвесторов к складской и логистической недвижимости, которая до сих пор находится на подъеме. В первой половине 2021 года инвестиции в склады в абсолютном выражении выросли более чем в 2 раза за год. В период с 2015 по 2019 год средняя доля вложений в складские активы составляла 5–7%, в то время как в 2020 году показатель составил уже 16%, а по итогам первого полугодия 2021 года достиг значения 15%. Стоит отметить, что сделки в сегменте проходят с участием крупных инвестиционных фондов, которые ранее с настороженностью относились к складскому сегменту рынка: крупнейшие сделки во втором квартале были закрыты структурами «Сбер Управление Активами», «ВТБ Инфраструктурный Холдинг». Благодаря растущему спросу, доля инвестиций в логистические объекты ожидается на уровне не менее 15–20% от общего годового объема инвестиций.

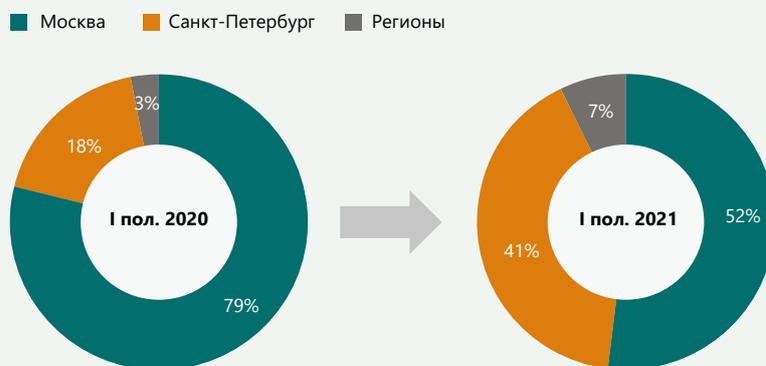
С учетом высокого объема инвестирования в площадки под девелопмент в Санкт-Петербурге доля Северной столицы в общем объеме инвестиций достигла 41% против 18% годом ранее. Данный результат может скорректироваться до уровня около 20–25% по итогам года. Также стоит отметить возросшую с 3% до 7% долю инвестиций в региональные рынки (объекты вне Москвы и Санкт-Петербурга), при этом основная доля вложений пришлось на региональные складские активы (87% от общего объема инвестиций в регионы России в I пол. 2021 года).

Динамика инвестиций в складские активы



Источник: Knight Frank Research, 2021

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



Источник: Knight Frank Research, 2021

Таким образом, складской сегмент сместил торговый и гостиничный сектора, которые традиционно являлись лидерами по объему привлеченных в регионах инвестиций.

Несмотря на снижение доли в общем объеме инвестиций за год, девелоперы продолжают удерживать лидерство среди прочих типов инвесторов с долей в 56% по итогам I пол. 2021 года. Рынок жилой недвижимости остается высоколиквидным: сохраняются и высокий спрос, и достаточно высокой уровень цен. Это стимулирует крупных игроков рынка к планированию новых проектов, для реализации которых необходим обширный земельный фонд. Если в прошлом году значительная доля девелоперов была обусловлена ростом спроса на земельные участки в Москве, то сейчас основным генератором является рынок Санкт-Петербурга. В 2020 году на рынке Санкт-Петербурга был зафиксирован дефицит предложения первичной жилой недвижимости, поэтому застройщики активизировались в аспекте приобретения площадок под девелопмент, что привело к серьезному росту объемов инвестиций в данный продукт и росту доли города в общем объеме вложений.

Отдельно стоит отметить возросшую долю в структуре спроса инвестиционных компаний и частных инвесторов, которая увеличилась с 19% до 37%. Причиной такого изменения стало снижение уровня неопределенности в отдельных сегментах, что позволило инвесторам быстрее принять решение о приобретении и перестать придерживаться «выжидательного подхода», что было характерно для 2020 года.

Также наблюдается сохранение тенденции к росту доли 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 5%, тогда как в I пол. 2020 г. сделок с участием подобных

игроков на рынке не было зафиксировано.

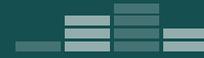
В соответствии с тенденцией прошлого года доля иностранных инвесторов в I пол. 2021 года оказалось на рекордно низком уровне – 2% против 6,9% годом ранее. Сделок с их участием практически не было: единственной сделкой с участием иностранного капитала была покупка компанией PLT логистического парка «Север-4». На снижение заинтересованности зарубежных игроков в российском рынке все еще влияют ограничения вследствие пандемии коронавируса и волатильность национальной валюты. 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 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 250–270 млрд руб.

Во втором квартале нижняя граница диапазона ставок капитализации на премиальные складские активы снизилась с 10,0% до 9,75%, в связи с чем средний показатель достиг минимального с 2007 года значения. В офисном и торговом сегментах изменений во II квартале 2021 года не зафиксировано. На текущий момент ставки капитализации находятся в диапазоне 9,0–10,0% для премиальных офисных активов, а для премиальных торговых объектов держится на уровне 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.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В I ПОЛУГОДИИ 2021 Г.:



СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

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



ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

Корпорация «Стерх»
и «Технополис Пулковое» –
4–5 млрд руб.



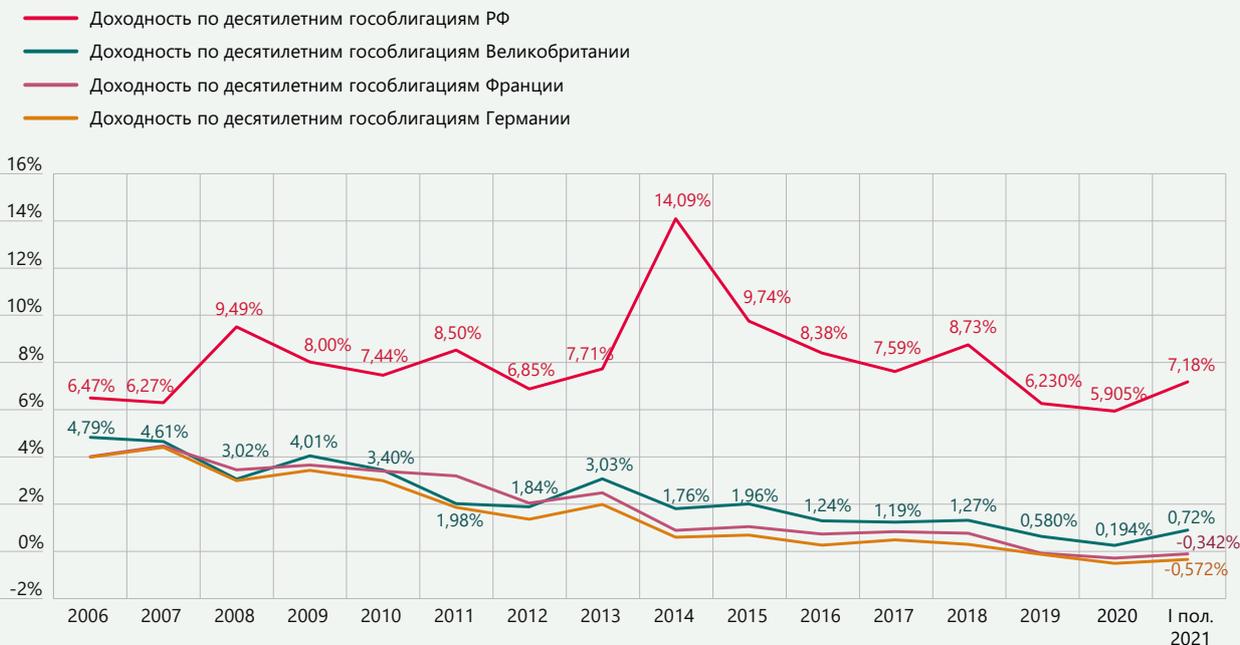
ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

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

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.

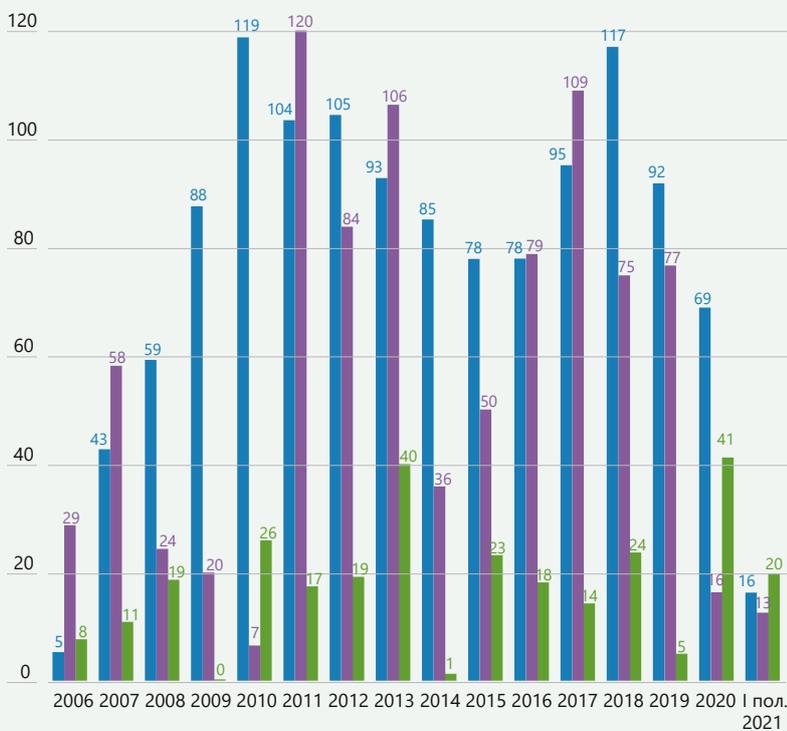
Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2021

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 кв. 2021 года г/г.
Значение Оборота розничной торговли: январь – май 2021 к январю – маю 2020, г/г.
Источник: Knight Frank Research, Министерство экономического развития РФ, 2021

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

16,3 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,1 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,0–10,0%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

12,6 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,4 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–11,0%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

19,8 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,7 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



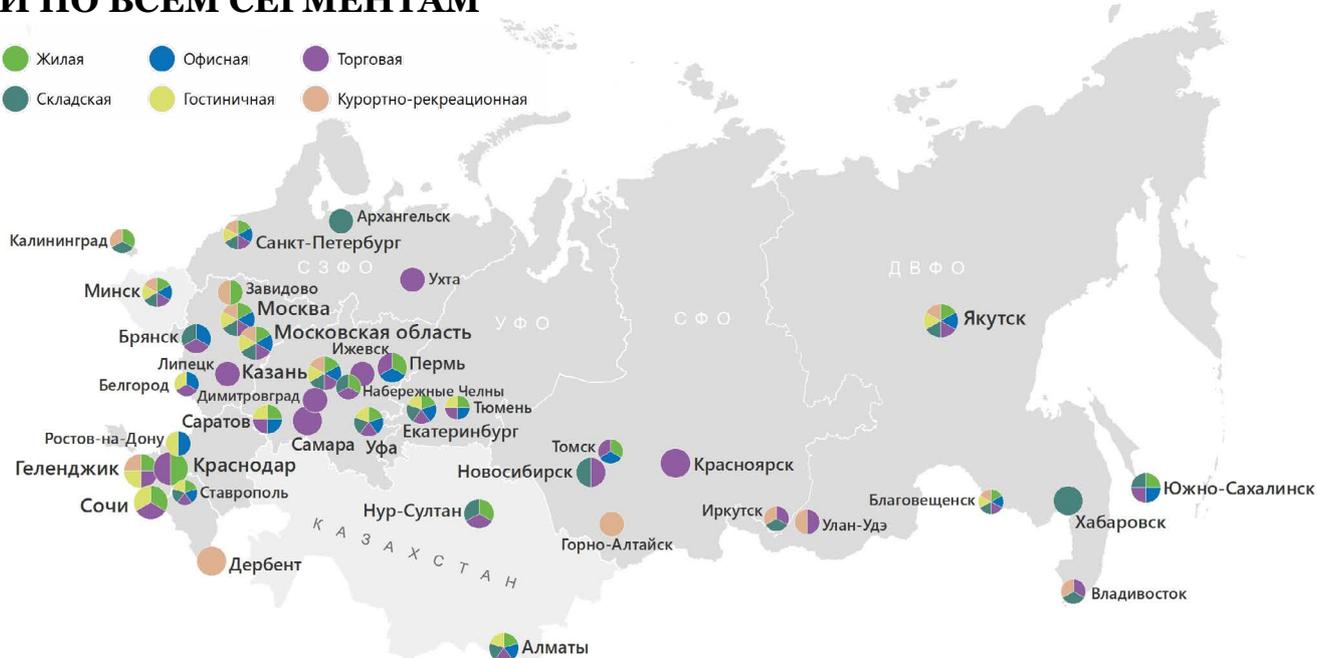
Виктория Петрова
Victoria.Petrova@ru.knightfrank.com

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.