

Объем инвестиций  
в недвижимость РФ  
составил  
**258 млрд руб.**

Инвестиции  
в складские активы  
выросли до  
**41,3 млрд руб.**

Доля иностранных  
инвесторов  
снизилась до **6%**



# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

2020 г.

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





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

«Последний значимый кризис на рынке инвестиций, наблюдавшийся в 2014 году, привел к снижению совокупного годового объема, номинированного в рублях, на 46%. Отсутствие столь сильного падения в текущий кризис обусловлено активным интересом девелоперов к площадкам под строительство в первую очередь жилых проектов. Игроки рынка активно наращивают портфель площадок под будущий жилой девелопмент, показывающий большую устойчивость к кризисным явлениям, чем основные отрасли коммерческой недвижимости. Активность инвестирования в стабилизированные активы можно оценить как осторожную. Большинство профильных игроков предпочли отложить приобретения готовых объектов недвижимости, за исключением стабилизированных складских активов».

## Основные выводы

- ♦ Объем инвестиций в недвижимость РФ составил 258 млрд руб. в 2020 году, на 8% ниже г/г.
- ♦ Инвестиции в складские активы выросли до 41,3 млрд руб., что больше годовых результатов за всю историю.
- ♦ Доля иностранных инвесторов снизилась до 6% против 18% в 2019 году.

В 2020 году большое влияние на рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России оказывала общая экономическая неопределенность. Прогнозы по годовому спаду экономики доходили до 9%. Частичное снятие ограничений и постепенное восстановление производственной и деловой активности во второй половине года скорректировали прогноз падения реального ВВП до уровня 4%, по данным ЦБ РФ. Тем не менее ограничения 2020 года оказались достаточно серьезными для социально-экономической сферы и все сегменты недвижимости до сих пор испытывают их влияние.

За период 2020 года стоимость доллара выросла практически на 12 рублей – до отметки 73,9 руб. за доллар (на 31 декабря 2020 года, по данным ЦБ РФ) в связи с нестабильной геополитической ситуацией, а также общей эпидемиологической обстановкой. В конце 2020 и начале 2021 года курс национальной валюты немного укрепился. В октябре Минэкономразвития РФ представил среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года, согласно базовому сценарию которого в конце 2021 года курс должен стабилизироваться до 72,4 руб. за доллар.

### 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

Также в 2021 году, согласно прогнозу, должно начаться экономическое восстановление, и при отсутствии дополнительных негативных факторов рост реального ВВП, по прогнозу МВФ, ожидается на уровне 3,0%. Экономике в целом на текущий момент поддерживает низкая ключевая ставка: в июле Центральный банк РФ принял решение в третий раз в этом году снизить ее – до уровня 4,25%, но при этом не стал снижать ставку дальше ввиду усиления проинфляционных факторов. Индекс потребительских цен в декабре, по данным Росстата, составил 4,91% по сравнению с декабрем 2019 года – выше ожиданий регулятора.

### Квартальная динамика объемов инвестиций



Источник: Knight Frank Research, 2021

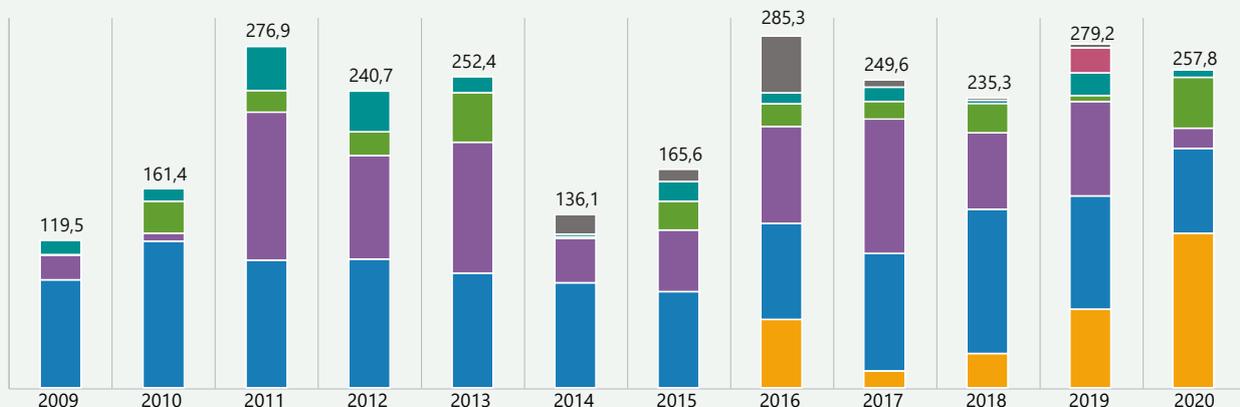
### Объем инвестиций в недвижимость / отток капитала



Источник: Центральный банк РФ, Knight Frank Research, 2021

### Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам

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



Источник: Knight Frank Research, 2021

### 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, 2021

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

Индустриальная и складская недвижимость	+100%>
Офисная недвижимость	-25%
Торговая недвижимость	-79%
Гостиничная недвижимость	-67%

Источник: Knight Frank Research, 2021

По мнению ЦБ РФ, в 2021 году показатель немного снизится (до 3,5–4,0%) и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем. Схожие цифры дает Минэкономразвития – 3,7% в 2021.

На конец IV 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 – Baa3 со стабильным прогнозом, Fitch – BVB также со стабильным прогнозом.

Несмотря на негативные ожидания игроков рынка в начале пандемии, объем инвестиций в коммерческую недвижимость РФ достиг 257,8 млрд руб., что всего на 8% ниже прошлогоднего показателя. С учетом изменения валютного курса показатель общего объема инвестиций в недвижимость России в 2020 году, выраженный в долларах США, снизился на 18% г/г, что лучше аналогичного показателя в среднем по Европе, где, по предварительным данным, падение составило

27%, Азиатско-Тихоокеанскому региону (-21%), а также США, где падение составило 37%.

Одним из важных итогов года стал максимальный объем инвестиций в складской сегмент за всю историю: в логистические и складские активы было вложено более 41 млрд руб. Глобальная заинтересованность инвесторов в складских объектах практически всех крупнейших рынков мира возросла в период пандемии и последующих ограничений.

Логистические и складские объекты стали неотъемлемой частью развития рынка e-commerce.

Отдельно стоит отметить возрастающую на рынке активность инвестиционных фондов, привлекающих средства физических лиц для приобретения объектов коммерческой недвижимости. Доля сделок, закрытых в 2020 году с такими российскими фондами, как Сбербанк Управление Активами, УК «Альфа-Капитал», «ВТБ Капитал – Рентный доход», составила порядка 8% совокупного инвестиционного объема, и мы ожидаем дальнейшего усиления позиций таких игроков на рынке инвестиций.

Был отмечен возросший интерес инвестиционных фондов к диверсификации своего портфеля за счет приобретения современных складских комплексов с качественными арендаторами, генерирующими стабильный арендный доход. Так, крупнейшей сделкой 2020 года в складском сегменте стало приобретение фондом «Сбербанк – арендный бизнес 3» индустриального парка «PNK Парк Вешки» – сумма сделки достигла 9–10 млрд руб. Стоит отметить, что фонд управляет средствами розничных инвесторов, для которых безопасность инвестиций является одним из важнейших критериев выбора объекта для инвестирования. В текущем рынке такими активами оказались складские и логистические комплексы. Примером похожей покупки также можно назвать сделку с участием Knight Frank по покупке фондом «ВТБ Капитал – Рентный Доход», который также ориентирован на розничных инвесторов, двух объектов PNK – «PNK Парк Валищево» и «PNK Парк Толмачево». Активность крупных профильных игроков также остается высокой: можно отметить приобретение компанией PLT логистического парка Север-1 за 7–8 млрд руб.

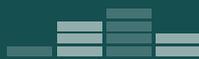
По абсолютному значению инвестированных средств первое место заняли площадки под девелопмент: на них пришлось 49% общего объема 2020 года против 23% годом ранее. Рост доли инвестиций в этот сектор обусловлен несколькими факторами. Во-первых, снизилась активность сделок с готовыми объектами по причине повышенной неопределенности относительно традиционных объектов коммерческой недвижимости. Во-вторых,



столь значимый рост поддержали факторы дешевой ипотеки и снижения ставок по депозитам, что подтолкнуло розничных покупателей и инвесторов к приобретению жилой недвижимости. Роль основного драйвера рынка постепенно переходит розничным инвесторам, которые взамен банковских депозитов выводят средства на фондовый рынок и в недвижимость. Их интерес сфокусирован в основном на жилье, что поддерживает высокие темпы и цены продаж и стимулирует активное формирование земельного банка со стороны девелоперов.

Лидером роста доли инвестированных средств стал складской сегмент: его доля в общем объеме увеличилась в восемь раз по сравнению с 2019 годом из-за возросшей заинтересованности инвесторов, в том числе и крупных российских инвестиционных фондов. В абсолютном выражении вложения в складской сектор также увеличились более чем в восемь раз (в 2019 году показатель был порядка 5 млрд руб.). Мы ожидаем сохранения интереса инвесторов к складским и логистическим активам и в 2021 году с долей инвестиций в данный сектор на уровне до 15–20%.

## КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В 2020 Г.:



### СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

«Сбербанк – арендный бизнес 3» и складской комплекс «PNK Парк Вешки» – **9–10 млрд руб.**



### ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

бизнес-центр Skylight – **13–14 млрд руб.**



### ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

Максидом и сеть магазинов Castorama – **7–8 млрд руб.**

Доля офисного сегмента в общей структуре 2020 года снизилась с 33% до 27% г/г. Относительно высокий показатель доли вложений сегмент сохранил благодаря крупным сделкам, закрытым в III и IV кварталах – покупке башни А в БЦ Skylight и БЦ Diamond Hall.

Существенное снижение доли инвестиций отмечено в торговой и гостиничной отраслях: показатель снизился до с 27% до 6% и с 7% до 2% соответственно. Такое падение объясняется отсутствием возможности прозрачно прогнозировать дальнейшее развитие данных сегментов, что делает их приобретение высокорискованным. В 2021 году инвесторы, вероятно, продолжат с осторожностью заключать сделки с данными активами.

Мы ожидаем, что в 2021 году общая инвестиционная активность будет достаточно высокой. В зависимости от темпов восстановления экономики годовой показатель прогнозируется на уровне порядка 270–290 млрд руб., на 5–15% больше, чем в 2020 году.

Значительных изменений в географическом распределении инвестиций в 2020 году не наблюдалось. Доля Москвы выросла на 6 п.п. – до 72%, а Санкт-Петербурга, напротив, снизилась до 22%. Доля инвестиций в регионы России снизилась на 1 п.п. – до 6%.

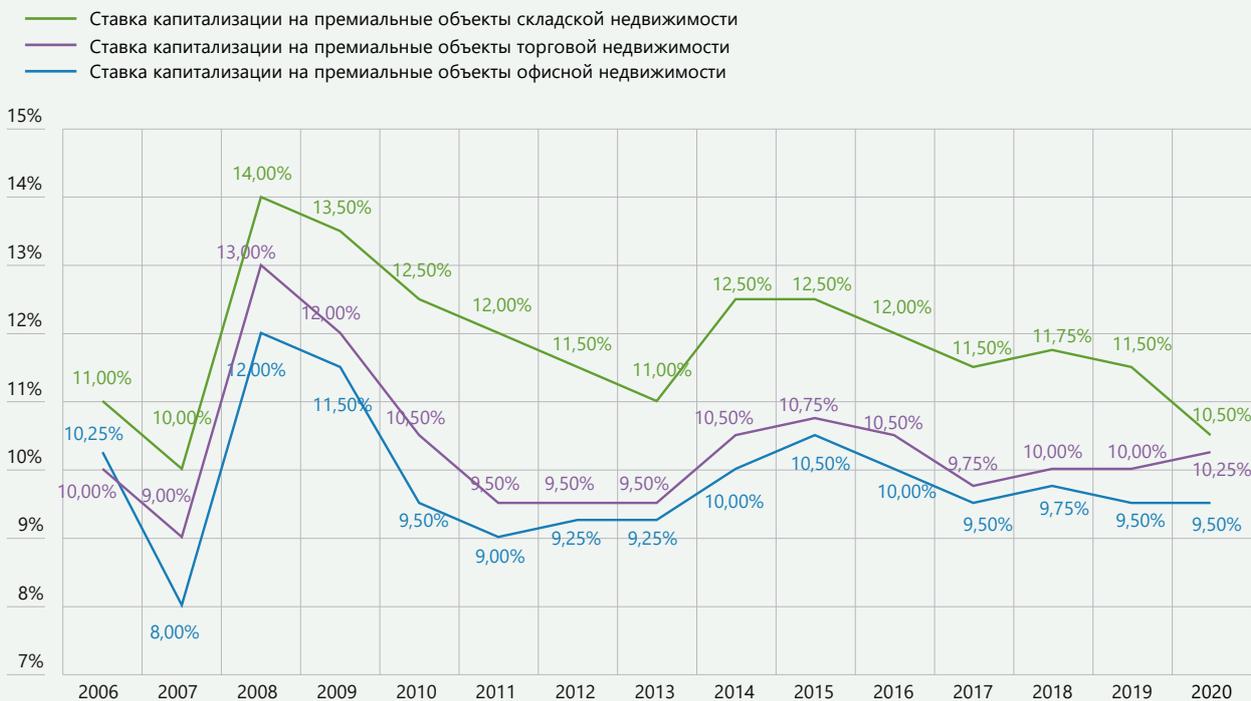
Наибольшая доля средств, инвестированных в площадки под строительство недвижимых объектов, обуславливает лидерство девелоперов в структуре по профилю инвестора: 52% против 30% годом ранее. На инвестиционные компании пришлось 36%, что на 16 п.п. меньше, чем в 2019 году. Профильные инвесторы в недвижимость пока что заняли выжидательную позицию, наблюдая за изменениями рынка. Существенно снизилась доля банков – с 7% до 1%, а государство на рынке инвестиций в недвижимость в данном периоде 2020 года вообще не проявляло никакой активности. Тем не менее выросла активность конечных пользователей: их доля в общем

инвестиционном объеме за год увеличилась на 7 п.п. – до 11%. Особую роль в этом сыграли покупатели офисных и складских объектов. Доля иностранных инвесторов стала минимальной с 2008 года, снизившись на 12 п.п. г/г до рекордно низких 6% против традиционных 15–25%. Факторами такого снижения являлись пандемия коронавируса, рекордное падение цен на нефть в первой половине года, а также анонсированный к введению 15%-й налог на доходы иностранных компаний, выводимые за границу. Мы ожидаем, что в 2021 году и в следующие несколько лет показатель не будет превышать 10% от общего объема инвестиций.

На фоне существенного снижения стоимости заемного финансирования в 2019–2020 гг. ставки капитализации различных сегментов вели себя по-разному. Для складов, которые продемонстрировали устойчивость к негативным эффектам из-за пандемии, ставки капитализации снизились на 1 п.п. и сейчас находятся в диапазоне 10,0–11,0% для премиальных складских активов Москвы и Московского региона. Офисный сегмент в период пандемии чувствовал себя менее уверенно, чем складской, однако было закрыто несколько крупных сделок, в результате чего ставки капитализации на офисные объекты не изменились и диапазон для премиальных объектов остался на уровне 9–10%. Для торговых объектов верхняя граница увеличилась на 0,5 п.п. в 2020 году, актуальный диапазон составляет 9,5–11,0%.

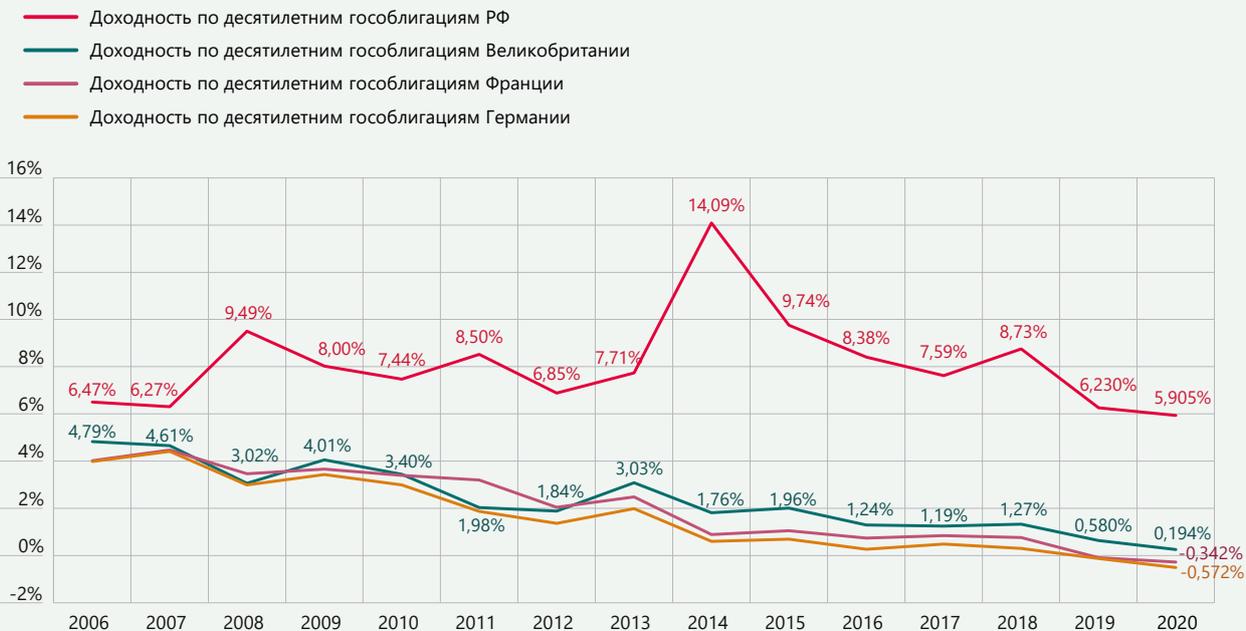
Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является стремлением к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

### Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Источник: Knight Frank Research, 2021

### 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.

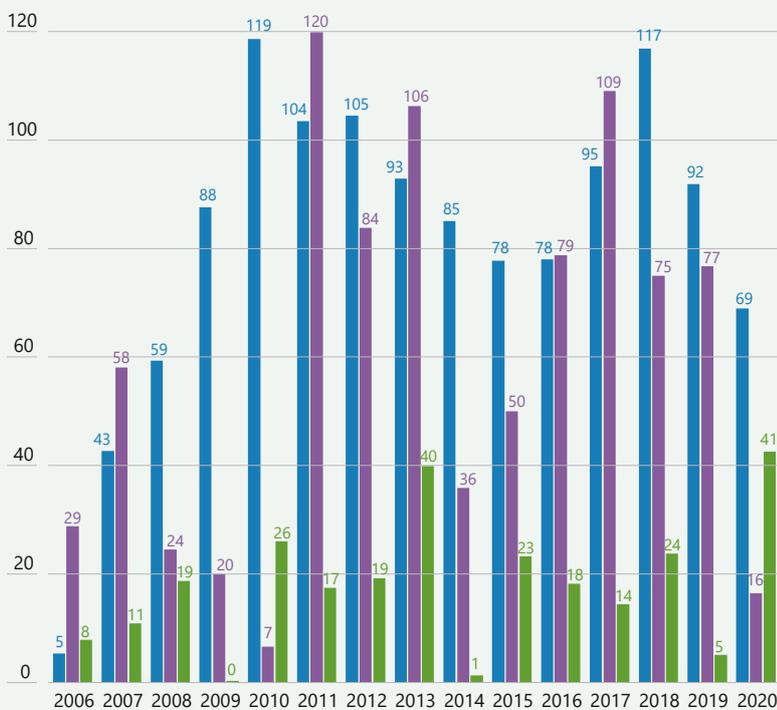
Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2021

**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 указаны предварительный показатель. Значение ИУП – III кв. 2020  
Источник: Knight Frank Research, Министерство экономического развития РФ, 2021

**ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

69 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,6 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,0–10,0%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

**ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

16,4 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,8 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–11,0%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

**СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

41 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,7 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

10,00–11,00%

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*

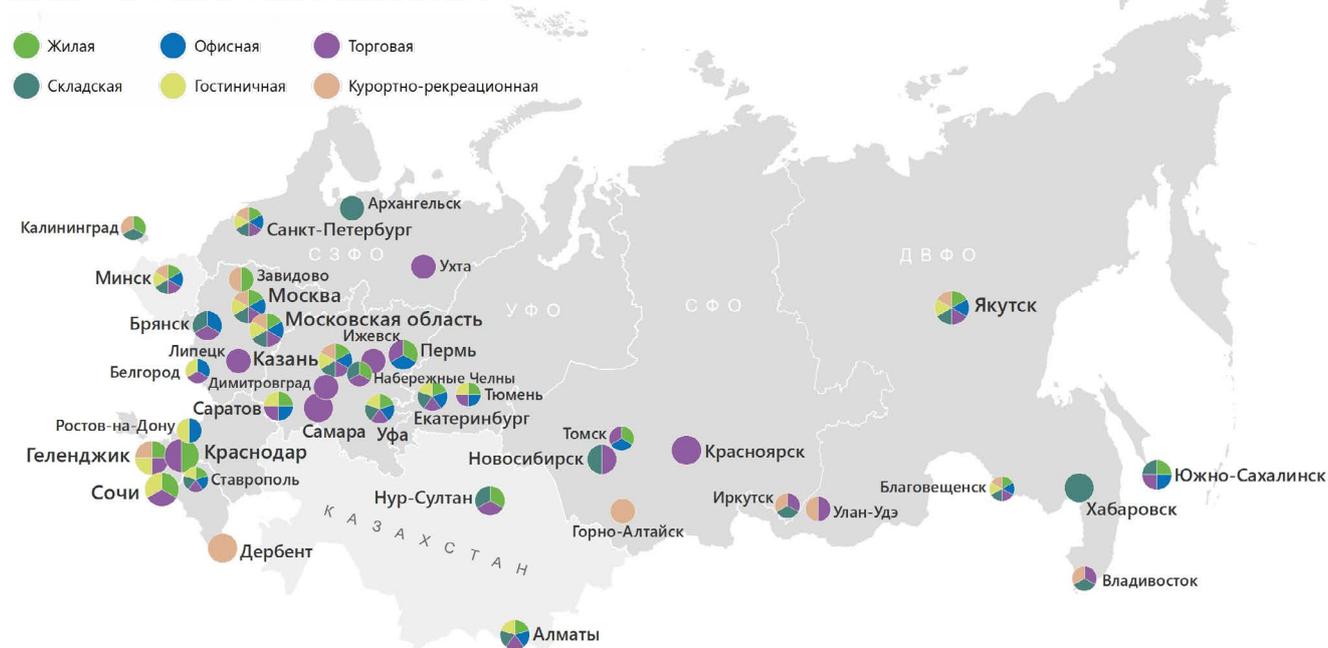


**Виктория Петрова**  
*Victoria.Petrova@ru.knightfrank.com*

# 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



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](mailto:OShirokova@kf.expert)

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**Ольга Решетникова**

Директор  
[Olga.Reshetnyakova@ru.knightfrank.com](mailto:Olga.Reshetnyakova@ru.knightfrank.com)



© 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.