

Падение объемов инвестиций в недвижимость РФ составило **24% г/г**

**66%** объем инвестиций в сегменте площадок под девелопмент

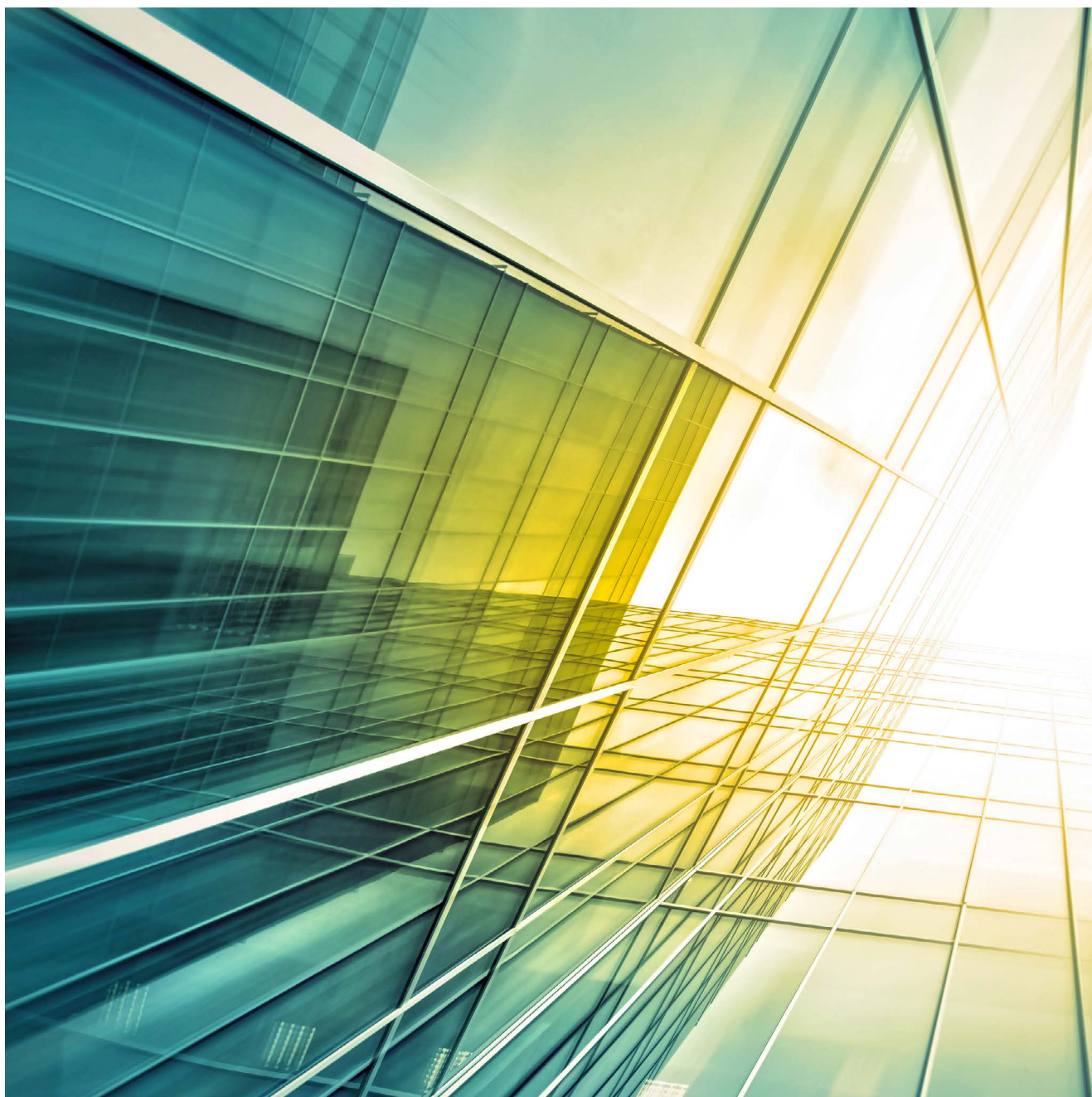
Доля иностранных инвесторов **4%**



# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

I полугодие 2020 г.

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





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

«Падение объемов рынка инвестиций в недвижимость является предсказуемым. Даже несмотря на возможность реализации отложенного спроса, падение годового показателя по-прежнему ожидается на уровне 25–30%. Рынок еще не оправился от последствий введенных в России ограничительных мер, а о полноценном восстановлении можно будет говорить не раньше 2021 года. Отношение инвесторов к отдельным типам недвижимости поменяется: даже крупные игроки будут искать новые каналы вложения средств. Тем не менее люди только начинают возвращаться к относительно привычному образу жизни, поэтому в полной мере оценить последствия рынок сможет только к концу года».

## Основные выводы

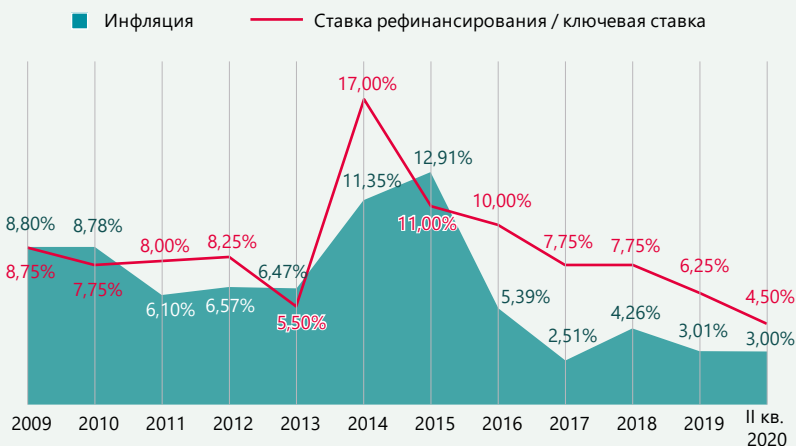
- ♦ Падение объемов инвестиций в недвижимость РФ составило 24% г/г.
- ♦ Доля иностранных инвесторов достигла минимальных значений – 4% против 23% в I полугодии 2019 года.
- ♦ Наибольший объем привлеченных инвестиций наблюдался в сегменте площадок под девелопмент – 66%.

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



Источник: Центральный банк РФ, 2020

### Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка

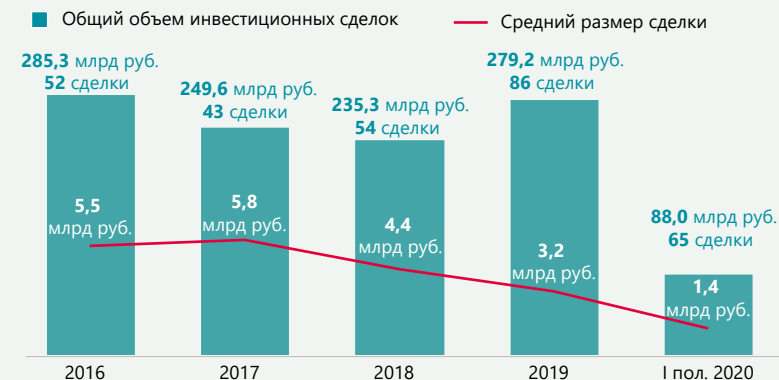


Источник: Центральный банк РФ, 2020

Во II квартале 2020 года на фоне постепенного снятия ограничительных мер наблюдалось частичное восстановление производственной и деловой активности. В I квартале на фоне решения России о выходе из сделки с ОПЕК и обвала цены на нефть стоимость доллара выросла до 77–79 руб. К концу июня курс откатился к отметке 70–71 руб. за доллар, однако сокращение с 1 мая 2020 года добычи нефти в рамках нового соглашения ОПЕК+ сдерживает восстановление экономики. Пандемия коронавируса и ограничительные меры, принятые для борьбы с ней, серьезно сказались на социальном и экономическом состоянии страны, затронув, помимо наи-

более пострадавших отраслей бизнеса, все сегменты недвижимости. Нового прогноза развития экономики России на 2020 и 2021–2023 гг. государство до сих пор официально не давало. В конце июня Минэкономразвития представило кабмину третью версию своих прогнозов: два предыдущих варианта были отвергнуты и отправлены на доработку. Известно, что в Министерстве финансов не согласились с прогнозом Минэкономразвития, согласно которому реальный ВВП в 2020 году упадет на 4,8%. Финансовое ведомство ожидает более высоких темпов восстановления экономики. В июне ЦБ вновь скорректировал ключевую ставку в сторону уменьшения на 100 б. п. (до 4,5%).

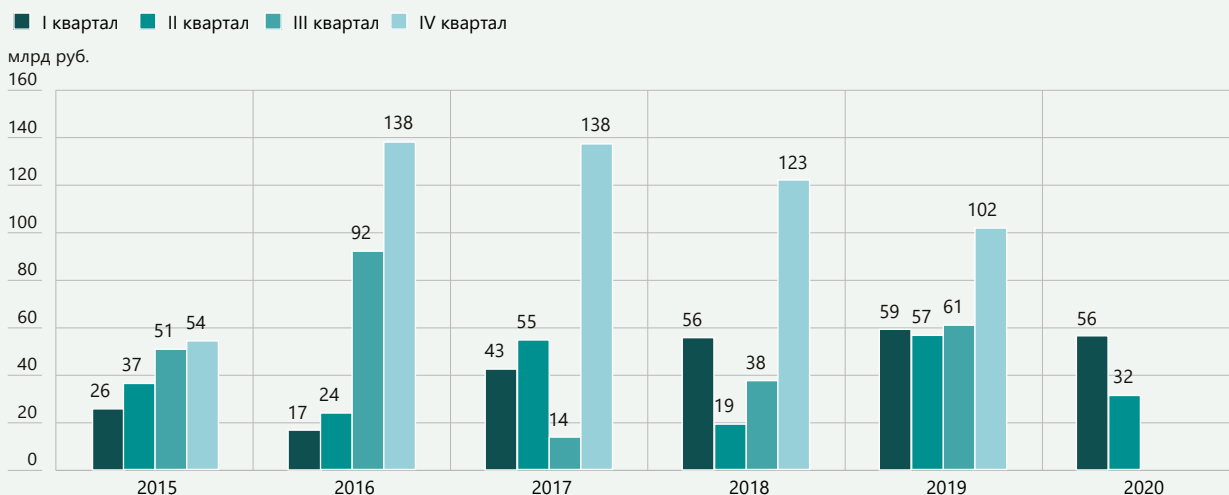
**Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ**



Источник: Knight Frank Research, 2020

Дезинфляционные факторы действовали сильнее, чем ожидалось ранее, в связи с большей длительностью ограничительных мер в России и в мире. Принятое решение по ключевой ставке направлено на удержание инфляции на уровне 4%. 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 – Baa3 со стабильным прогнозом, Fitch – BBB также со стабильным прогнозом.

**Квартальная динамика объемов инвестиций**



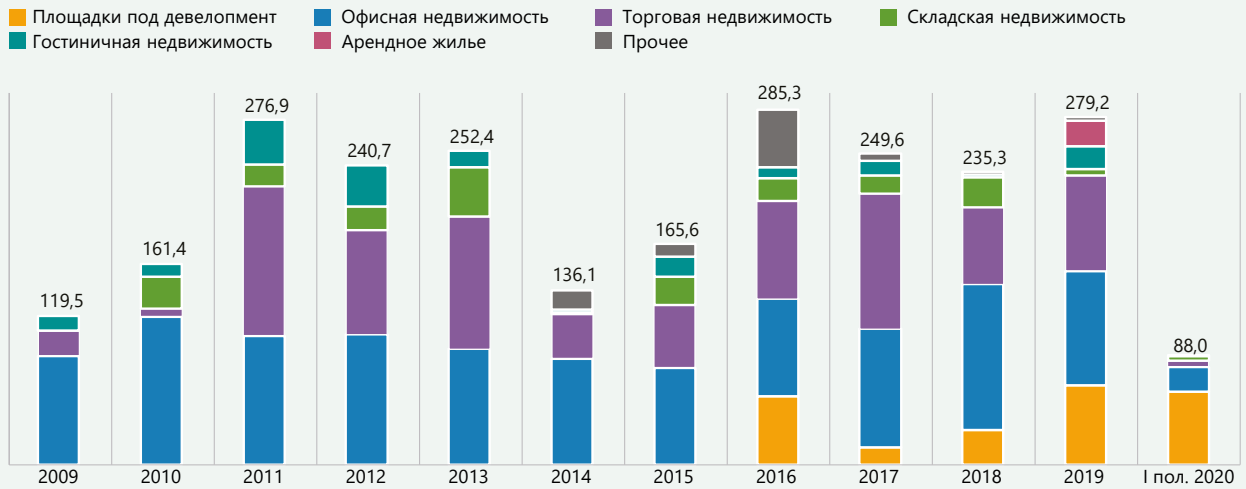
Источник: Knight Frank Research, 2020

**Объем инвестиций в недвижимость / отток капитала**



Источник: Knight Frank Research, 2020

### Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: Knight Frank Research, 2020

### Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: Knight Frank Research, 2020

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

Индустриальная и складская недвижимость	+100%>
Офисная недвижимость	-46%
Торговая недвижимость	-67%
Гостиничная недвижимость	-95%

Источник: Knight Frank Research, 2020

Объем инвестиций в I полугодии 2020 года ожидаемо снизился на фоне ситуации с пандемией коронавируса и последовавшего шока экономики и социальной сферы. Совокупный полугодовой объем составил 88,0 млрд руб., снижение на 24% г/г. Несмотря на ожидаемое оживление рынка в конце года, совокупный результат будет ниже, чем в 2019 году. Все сегменты недвижимости претерпевают трансформацию в той или иной степени. Текущая ситуация показала, насколько каждый из сегментов устойчив и адаптивен к изменениям на

рынке, а значит вектор интереса инвесторов может сдвинуться уже в этом году, что может изменить структуру и правила на рынке инвестиций в недвижимость России, в том числе из-за появления новых инвестиционных инструментов.

Аналогично динамике объемов инвестирования в первом квартале года наибольший объем привлеченных средств в первые шесть месяцев 2020 года пришелся на площадки под девелопмент, в большинстве – под строительство мно-

гофункциональных объектов с преобладающей жилой составляющей, в том числе арендным жильем. Этот сегмент рынка привлек 66% инвестированных средств при доле в 25% годом ранее. При этом падение интереса к готовым объектам наблюдается во всех сегментах. Доля офисов составила 23% против 32% г/г., торговой – 6% против 12% годом ранее. Выросла доля складской недвижимости – до 4% по итогам полугодия, однако это объясняется отсутствием активности в этом сегменте рынка в I пол. 2019 – текущий объем средств, инвестирован-

ных в складскую недвижимость, остается невысоким. Ожидается рост доли складов в общем объеме инвестиций в следующие несколько лет: сегмент показал себя как устойчивый и надежный для инвесторов в отличие от офисов и в особенности торговли, которые оказались более подвержены кризисным явлениям.

Значительных изменений в географическом распределении инвестиций в I полугодии 2020 года не наблюдалось. Доля Москвы выросла на 8 п. п. – до 83%, а Санкт-Петербурга, напротив, уменьшилась до 13%. Доля инвестиций в регионы России осталась без изменений – на уровне 4%.

Наибольшая доля средств, инвестированных в площадки под строительство

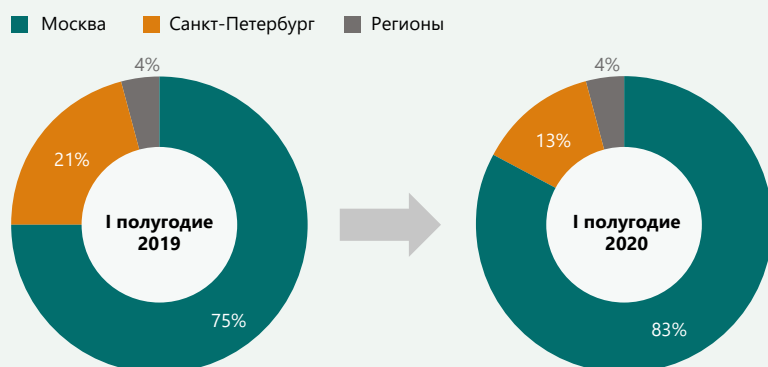
недвижимых объектов, обуславливает лидерство девелоперов в структуре спроса по профилю инвестора – 75% против 25% годом ранее. На инвестиционные компании пришлось 13%, что существенно меньше результата I полугодия 2019 года. Профильные инвесторы в недвижимость, наблюдая за изменениями на рынке, решили отложить завершение ранее планируемых сделок. Вероятно, в конце года именно эта группа покупателей будет формировать отложенный спрос. Существенно снизилась доля банков – с 9% до 1%, а государство на рынке инвестиций в недвижимость вовсе не проявляло никакой активности.

На фоне глобальной пандемии коронавируса и волатильности рубля в последние

несколько месяцев, а также планируемого введения 15%-го налога на доходы иностранных лиц и компаний активность иностранных инвесторов в первые шесть месяцев года оказалась минимальной фактически за всю историю наблюдений – всего 4% против 23% в I пол. 2019 года. Показатель может увеличиться по итогам года, однако ожидается, что в 2020 году доля иностранных инвесторов даже с учетом отложенного спроса будет минимальной.

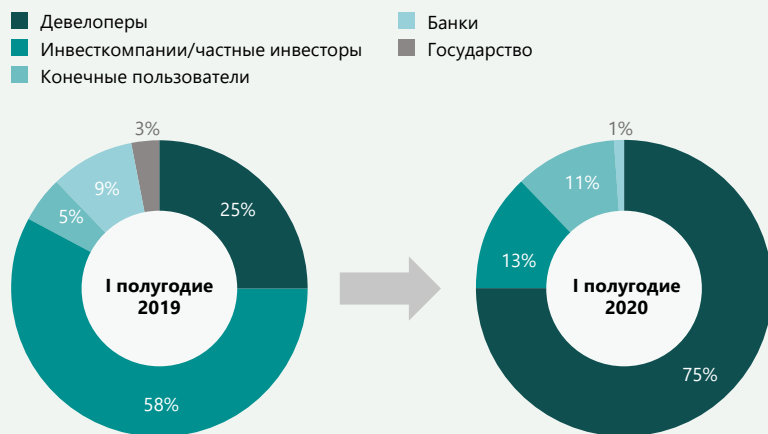
По итогам I квартала 2020 года доходность традиционных сегментов коммерческой недвижимости составляет 9,0–10,0% для премиальных объектов офисной недвижимости, 9,5–10,5% для торговой недвижимости и 10,75–11,75% для складской недвижимости.

### 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 ПОЛУГОДИИ 2020 г.:

#### ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

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

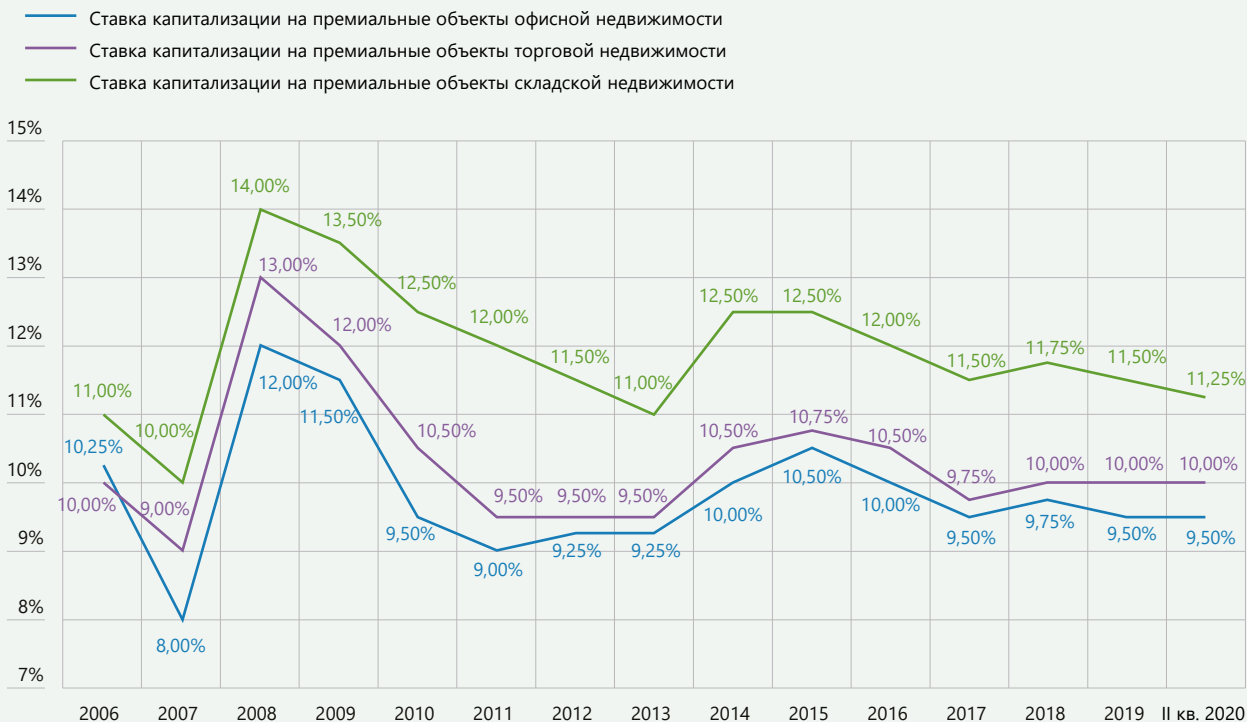
#### ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

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

#### СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

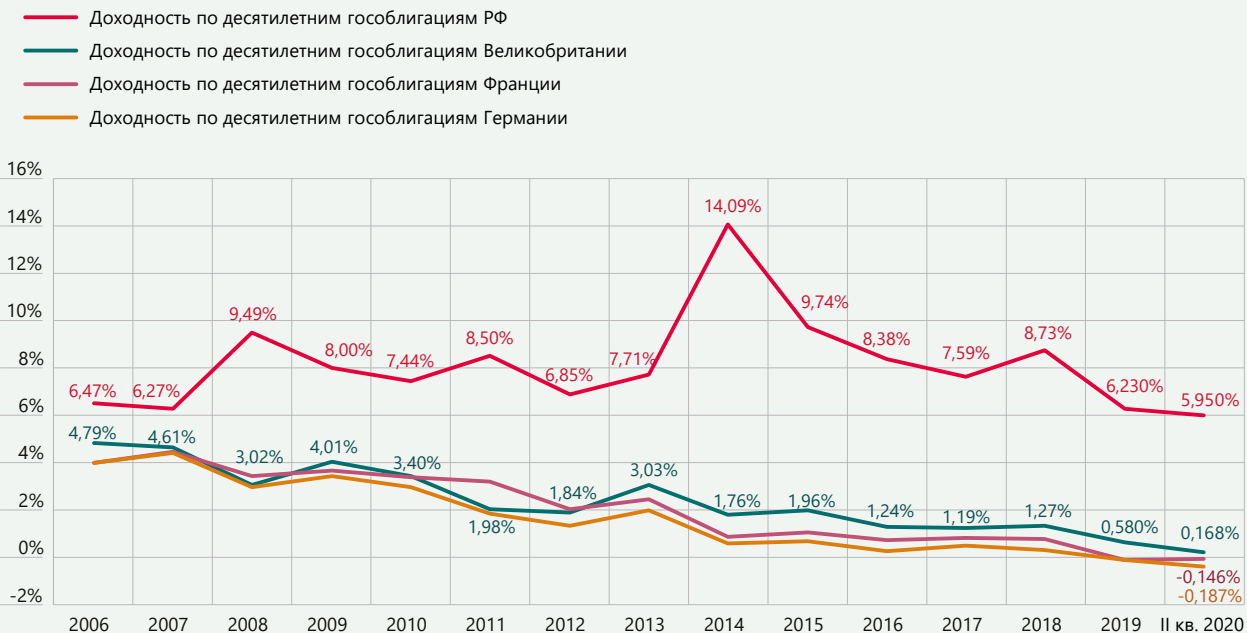
«Спектр» в складском комплексе в Подольске – 0,9–0,95 млрд руб.

**Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам**



Источник: Knight Frank Research, 2020

**Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам**

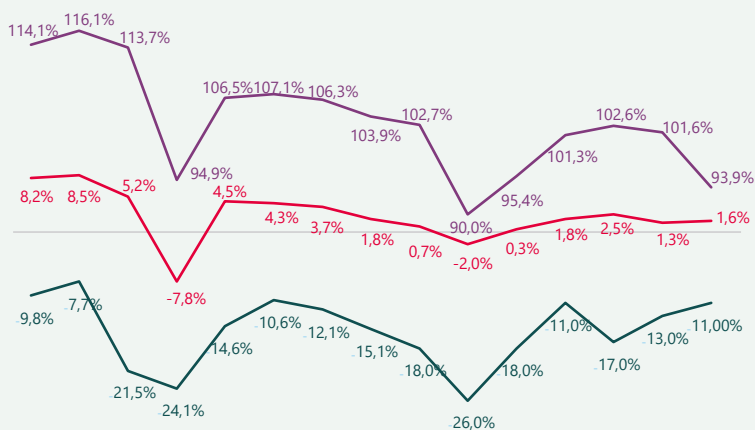


Данные графики демонстрируют динамику доходностей по десятилетним гособлигациям Великобритании, Франции, Германии, выраженных в национальной валюте, а также динамику ставок капитализации на премиальные объекты офисного, торгового и складского сегментов, выраженную, в сложившейся рыночной конъюнктуре,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

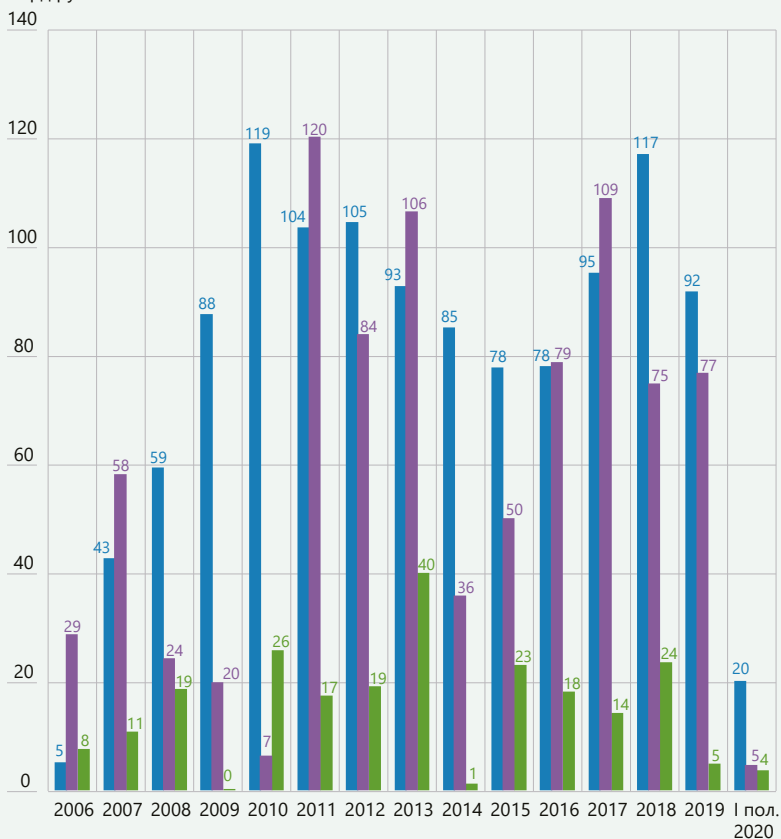
Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2020

**Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам**

- 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**

20,2 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,2 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,0–10,0%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

**ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

4,8 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,2 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–10,5%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

**СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

3,9 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

0,5 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 Артемов**  
*Irina.Artemova@ru.knightfrank.com*



**Сергей Кузичев**  
*Sergey.Kuzichev@ru.knightfrank.com*



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

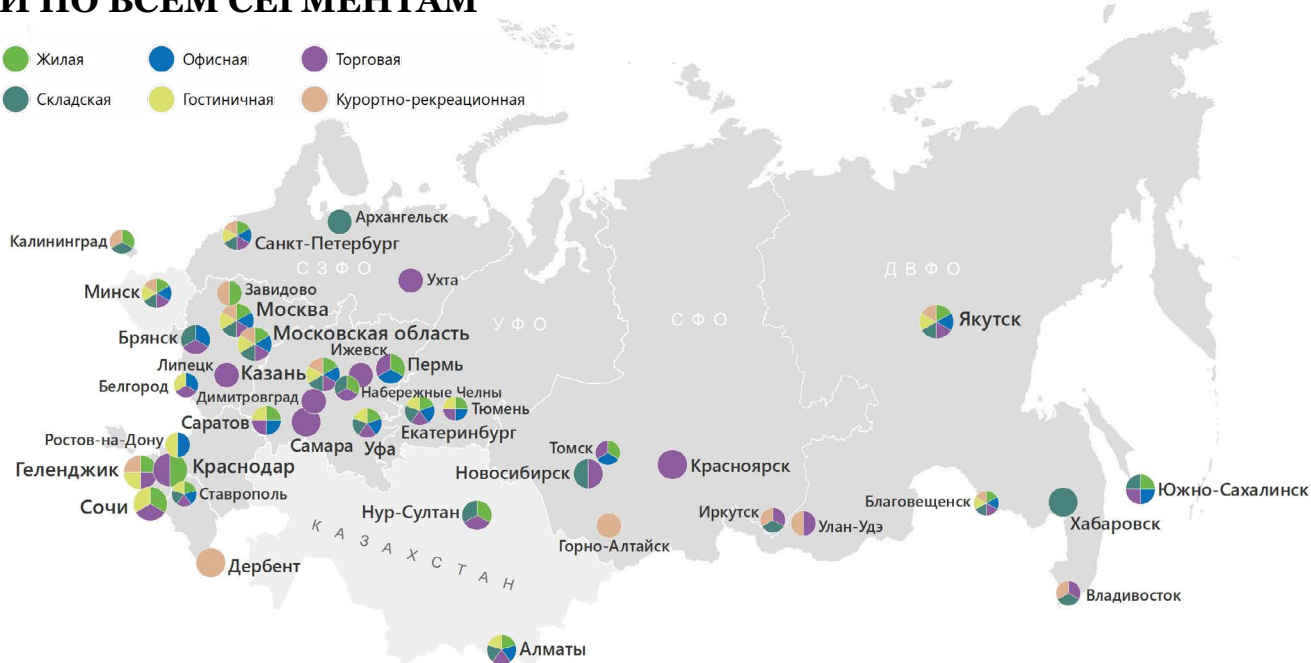


# ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

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



© 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.