

Объем инвестиций в недвижимость РФ составил **242 млрд руб.** в I–III кв. 2021 года, что на 39% выше г/г.

Инвестиции в площадки под девелопмент составили более **64%** от общего результата трех кварталов.



# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

III квартал 2021 г.

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





**Алексей Новиков**

директор департамента финансовых рынков и инвестиций компании Knight Frank

«Рекордно высокий результат по итогам третьего квартала нетипичен: как правило, в это время наступает сезонное затишье и по итогам июня – сентября фиксируются более умеренные результаты. Тем не менее в этом году в III квартале были закрыты сделки общим объемом, превышающим совокупный результат I и II кварталов. Стабильная позитивная динамика позволяет прогнозировать высокие годовые результаты, даже выше «допандемийных» периодов – на уровне 300 млрд руб. Помимо активного спроса девелоперов на площадки под девелопмент, рост также будут стимулировать инвестиции в складской сектор, который продолжает активно развиваться. Согласно нашему прогнозу, результаты 2021 года превзойдут итоги 2020 года, однако факторы новой потенциальной волны коронавируса и повышения ключевой ставки ЦБ РФ до 6,75% могут немного скорректировать позитивные ожидания результатов этого года».

## Основные выводы

- ♦ Объем инвестиций в недвижимость РФ составил 242 млрд руб. в I–III кв. 2021 года, что на 39% выше г/г.
- ♦ Инвестиции в площадки под девелопмент составили более 64% от общего результата трех кварталов.
- ♦ Инвестиции в складские и в офисные объекты оказались на втором и третьем местах по доле вложенных средств.

В I–III кв. 2021 года большое влияние на рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России оказывала общая экономическая ситуация. В первом полугодии 2021 года ВВП вырос на 4,8% (оценка Росстата), при этом годовой рост экономики страны ожидается на уровне 4,3% по оценке Всемирного банка. Тем не менее ограничения, которые могут вступить в силу на фоне новой волны коронавируса, могут скорректировать динамику показателя.

С начала 2021 года рубль вырос относительно доллара на 1,5% и достиг значения 72,8 руб. за доллар на конец сентября 2021, по данным ЦБ РФ. В начале октября Минэкономразвития РФ представил основные параметры прогноза социально-экономическо-

го развития Российской Федерации, согласно которым среднегодовой курс российской валюты в 2021 г. прогнозируется на уровне 73,6 рублей за долл., в 2022 г. – 72,1 рублей за доллар. В среднесрочной перспективе курс рубля в рамках базового варианта ожидается на уровне 72–74 рубля за доллар США.

В третьем квартале ЦБ РФ дважды принял решение о повышении ключевой ставки в силу высокого темпа роста потребительских цен, вследствие чего показатель вырос с 5,5% до 6,75%. Индекс потребительских цен в сентябре 2021 года достиг 7,4% г/г. По мнению ЦБ, в конце 2021 года ИПЦ будет все еще выше 4%, а в 2022 году составит 4,0–4,5%.

**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

В III квартале 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 – BVB также со стабильным прогнозом.

В I–III кв. объем инвестиций достиг 241,8 млрд руб., что на 39% выше результата первых трех кварталов 2020 года. Наибольший квартальный объем был закрыт в период июль – сентябрь, когда вложения составили 115,1 млрд руб. – почти половина объема за три квартала. При этом объем вложений в активы в III квартале превысил прошлогодний показатель в 1,4 раза.

### Квартальная динамика объемов инвестиций



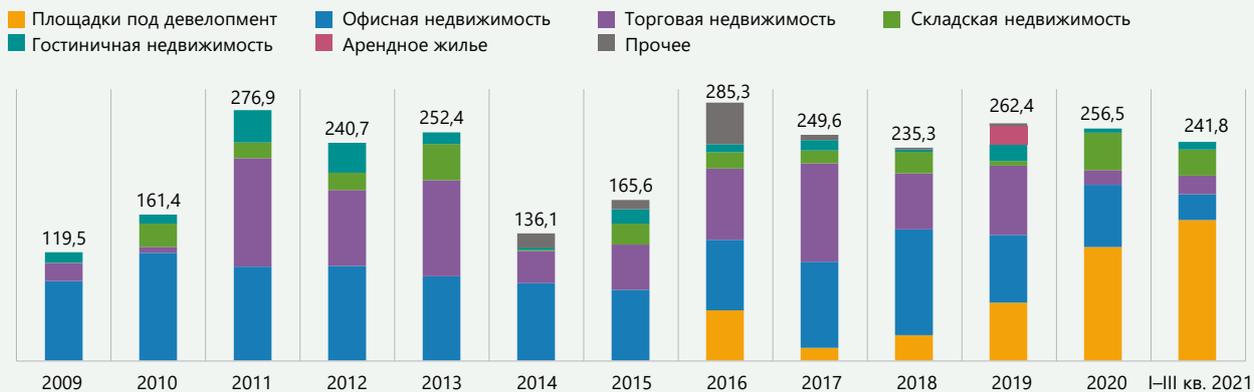
Источник: Knight Frank Research, 2021

### 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



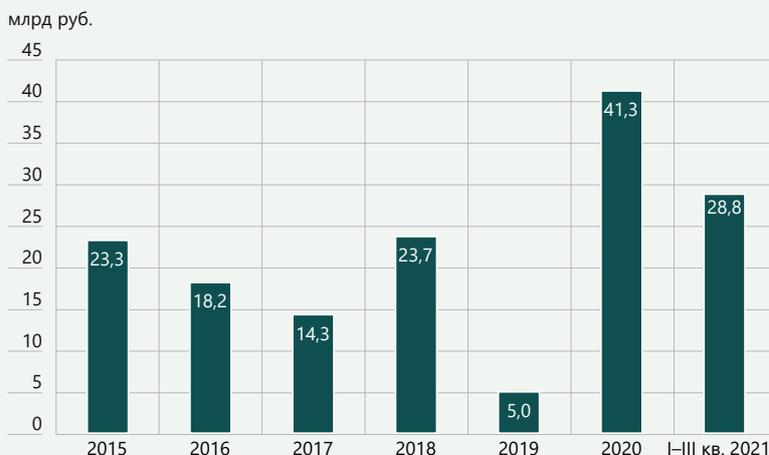
Источник: Knight Frank Research, 2021

Такой результат на рынке коммерческой недвижимости говорит о позитивном ожидании инвесторов от текущей доходности инструментов на рынке. Потенциально высокая активность игроков ожидается до конца года, в котором объем инвестированных средств может оказаться даже выше, чем было зафиксировано в 2011, 2016 и 2019 годах, – на уровне около 300 млрд руб. При этом стоит заметить, что структура инвестирования с этих периодов заметно скорректировалась в сторону лидерства сегмента площадки под девелопмент.

С точки зрения доли инвестированных средств лидером в I–III кв. 2021 года снова стали площадки под девелопмент – 64% общего объема инвестиций против 46% годом ранее. С начала года наблюдается примерно равное распределение инвестиций в этот сегмент: за первые девять месяцев 2021 года 45% всех купленных земельных участков были реализованы в Санкт-Петербурге и 55% – в Москве. В I–III кв. 2020 распределение между Санкт-Петербургом и Москвой составляло 21% и 75% 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.

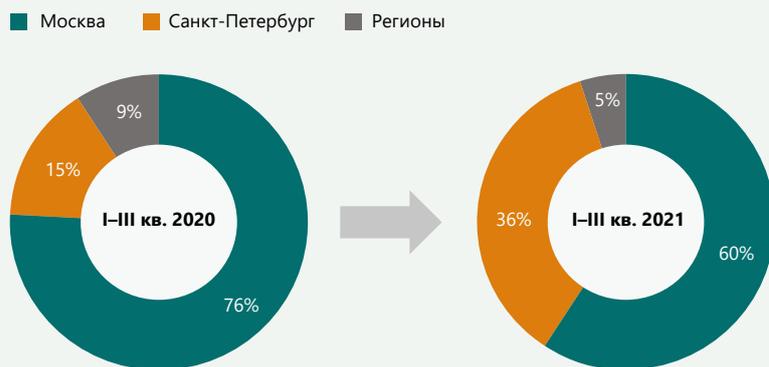
Новые постпандемийные реалии рынка привели к заметному росту интереса инвесторов к складской и логистической недвижимости, которая до сих пор находится на подъеме. Стоит отметить, что сделки в сегменте проходят с участием крупных инвестиционных фондов, которые ранее с остороженностью относились к складскому сегменту рынка: с прошлого года крупнейшие сделки были закрыты структурами «Сбер Управление Активами», «ВТБ Инфраструктурный Холдинг», УК «Альфа-Капитал». Благодаря растущему спросу, доля инвестиций в логистические объекты по итогу 2021 года ожидается на уровне не менее 15–20% от общего годового объема инвестиций. С учетом высокого объема вложений в площадки под девелопмент в Санкт-Петербурге доля Северной столицы в общем объеме инвестиций достигла 36% против 15% годом ранее. Данный результат может скорректироваться до уровня около 20–25% по итогам года. Также стоит отметить снизившуюся с 9% до 5% долю инвестиций в региональные рынки (объекты вне Москвы и Санкт-Петербурга), при этом лидером по доле вложений стали региональные складские и логистические активы (50% от общего объема инвестиций во все сегменты в объекты вне Москвы и Санкт-Петербурга в I–III кв. 2021 года). Таким образом, складской сегмент сместил торговый и гостиничный сектора, которые традиционно являлись лидерами по объему привлеченных в регионах инвестиций.

### Динамика инвестиций в складские активы



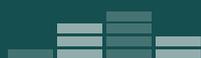
Источник: Knight Frank Research, 2021

### Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



Источник: Knight Frank Research, 2021

### КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В I–III КВ. 2021 Г.:



#### СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

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



#### ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

Apollox Group  
и БЦ «Новосущевский» –  
5,5–6,0 млрд руб.



#### ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

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

Девелоперы продолжают удерживать лидерство среди прочих типов инвесторов: доля их вложений возросла за год на 12 п. п. – до в 66% по итогам

I–III кв. 2021 года. Рынок жилой недвижимости остается высоколиквидным: сохраняются и существенный спрос, и достаточно высокий уровень цен. Для целей расширения земельного фонда и последующей реализации новых проектов игроки рынка продолжают приобретать площадки под девелопмент, причем не только в Москве, но и в Санкт-Петербурге.

Несмотря на снижение в структуре вложений по типам инвесторов доли инвестиционных компаний и частных инвесторов с 33% до 28%, результат все равно остался на высоком уровне, что произошло благодаря снижению уровня неопределенности в отдельных сегментах и, как следствие, более быстрому принятию инвесторами решения о приобретении объектов.

Также растет доля 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 3,4%, тогда как в I–III кв. 2020 г. Доля вложений составила 0,4%.

В соответствии с тенденцией прошлого года доля иностранных инвесторов в I–III кв. 2021 года оказалась на рекордно низком уровне – 2,2% против 9,0% годом ранее. Сделок с их участием практически не было: среди сделок с участием иностранного капитала можно отметить покупку компанией PLT логистического парка «Север-4» во II квартале 2021 года. На снижение спроса со стороны зарубежных игроков в российском рынке все еще влияют общая неопределенность и ограничения вследствие пандемии коронавируса. 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 5–10% от общего объема инвестиций.

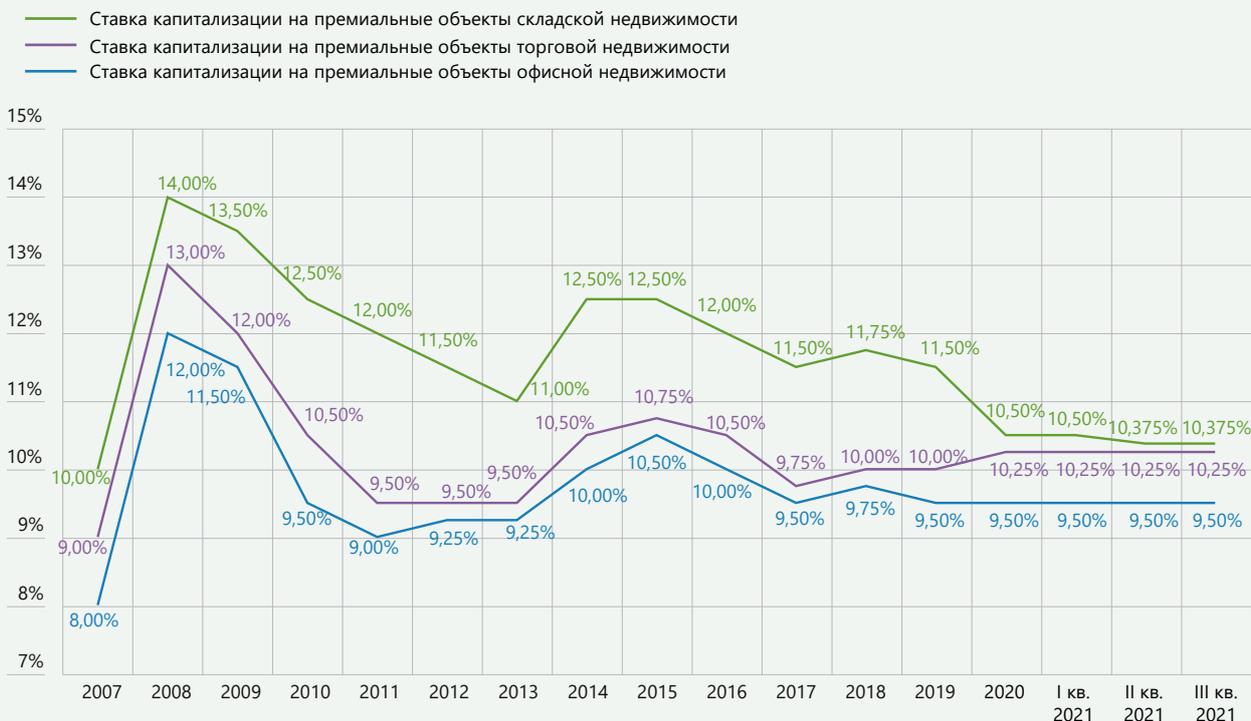
Мы ожидаем, что в 2021 году общая инвестиционная активность будет достаточно высокой. В зависимости от темпов восстановления экономики годовой показатель прогнозируется на уровне 280–300 млрд руб.

В третьем квартале диапазоны ставок капитализации на премиальные активы не изменились: актуальные показатели для складских активов находятся на уровне 9,75–11,0%, для премиальных офисных активов: 9–10%, для торговых объектов: 9,5–11,0%.

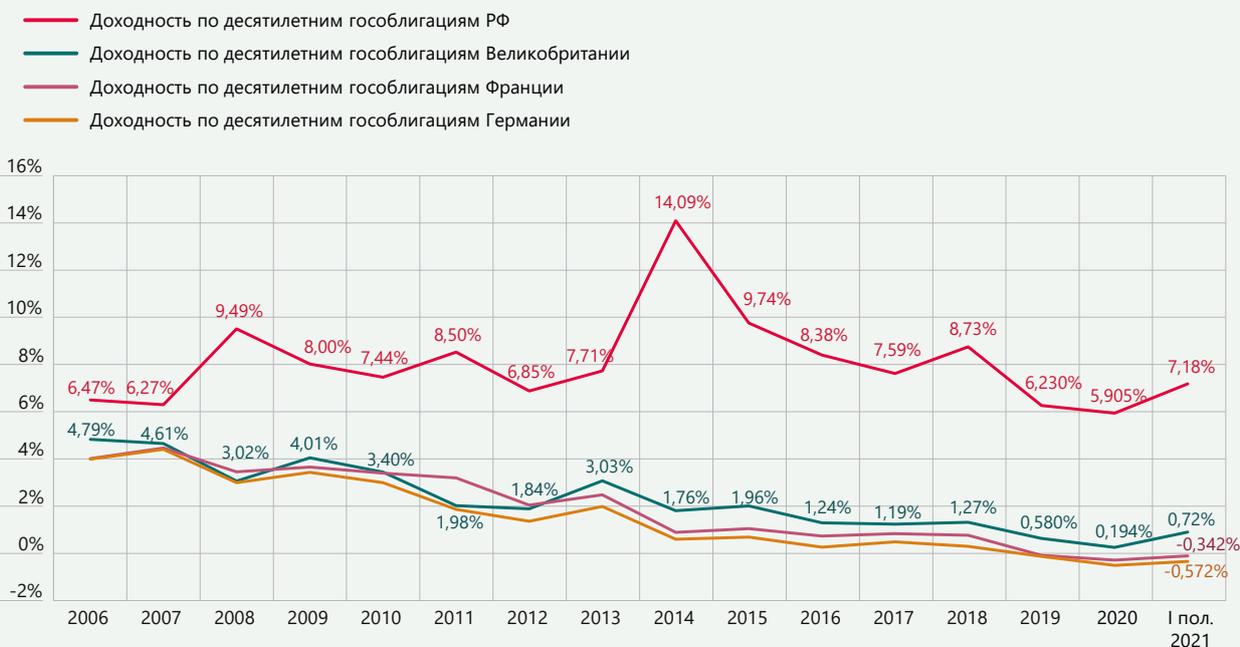
Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является отражением стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно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



### 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.

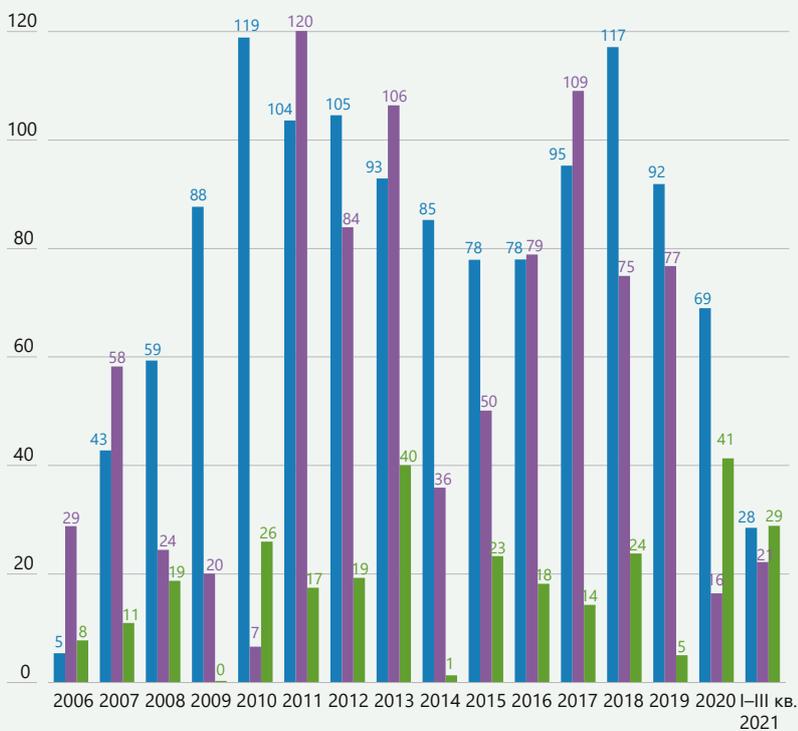
Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2021

**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 пол. 2021 года г/г.  
Значение Оборота розничной торговли: январь – август 2021 к январю – августу 2020, г/г.  
Источник: Knight Frank Research, Министерство экономического развития РФ, 2021

**ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

28,5 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,02 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,0–10,0%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

**ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

20,6 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,3 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–11,0%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

**СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

28,8 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,4 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*



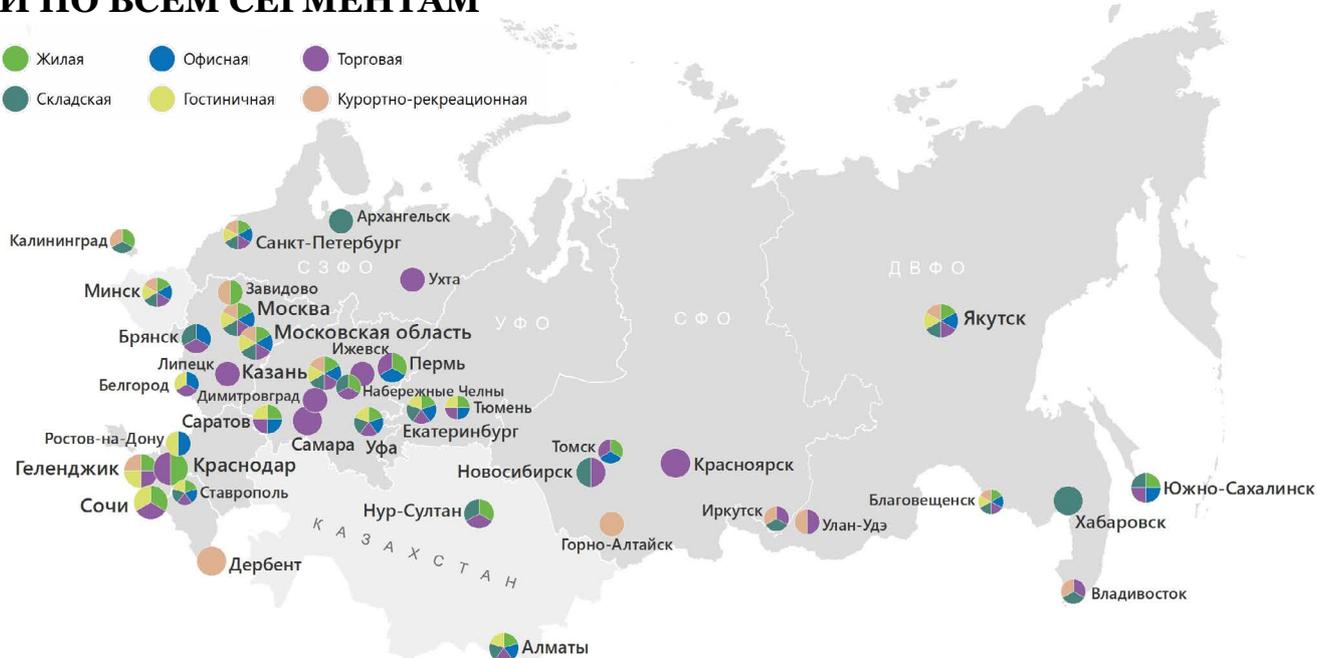
**Виктория Петрова**  
*Victoria.Petrova@ru.knightfrank.com*

# 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.