Объем инвестиций в недвижимость РФ в I кв. 2022 достиг рекордно высокого показателя: ***101,8 млрд руб.*** *против 51,9 млрд руб. годом ранее.*

Инвестиции в площадки под девелопмент составили более ***62%*** *от общего годового результата.*

Knight Frank

knightfrank.com/research

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

I квартал 2022 г.

Алексей Новиков
директор департамента финансовых рынков и инвестиций компании Knight Frank

«Текущие события в России и мире оказывают существенное влияние на мировую экономику и, соответственно, экономику России, в том числе в сфере коммерческой недвижимости. Факторы, связанные с неопределенностью рынков, снижением доступности заемного финансирования, отсутствием иностранных инвестиций, сейчас являются для инвесторов основными при формировании инвестиционной стратегии в краткосрочном и долгосрочном периодах. Дальнейшая динамика инвестиций будет зависеть от действий Центробанка в отношении ключевой ставки и, соответственно, стоимости заемного финансирования, а также мер поддержки Правительством экономики и отрасли строительства, в частности. Дополнительно стоит обратить внимание на доходность облигаций федерального займа, которая в настоящий момент продолжает находиться на достаточно высоких уровнях, особенно на коротком участке кривой. Снижение безрисковой ставки доходности увеличит привлекательность инвестиций в недвижимость».

Сергей Кузичев
директор по инвестициям и управлению активами Knight Frank Russia

«Стоит отметить, что инвестиционные стратегии, направленные на вложения в зарубежные акции и иные иностранные активы, а также в акции российских компаний, в силу сложившихся обстоятельств стали менее привлекательными для ряда инвесторов, что может стать драйвером увеличения объема инвестиций в коммерческую недвижимость. При этом в 2022 году ожидается замедление темпов инвестирования в площадки под девелопмент, а количество безденежных сделок, вероятнее всего, возрастет».

Основные выводы

- Объем инвестиций в недвижимость РФ в I кв. 2022 достиг рекордно высокого показателя: 101,8 млрд руб. против 51,9 млрд руб. годом ранее.
- Инвестиции в площадки под девелопмент составили более 62% от общего годового результата.
- Инвестиции в торговые и офисные объекты оказались на втором и третьем местах по доле вложенных средств.

В I кв. 2022 года влияние на рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России оказывала полная геополитическая и экономическая неопределенность с конца февраля. Согласно прогнозу Moody's, падение ВВП в 2022 году составит 7% в силу последствий санкционного давления после роста в 4,7% в 2021 году.

В конце марта, после значительной волатильности в течение месяца, курс рубля был на отметке 84,08 руб. за доллар против 75,13 руб. за доллар на начало года, по данным ЦБ РФ. В феврале из-за высоких рисков финансовой стабильности ЦБ РФ повысил ключевую ставку с 9,5% до 20%, выше, чем при кризисе 2014 года – 17%.

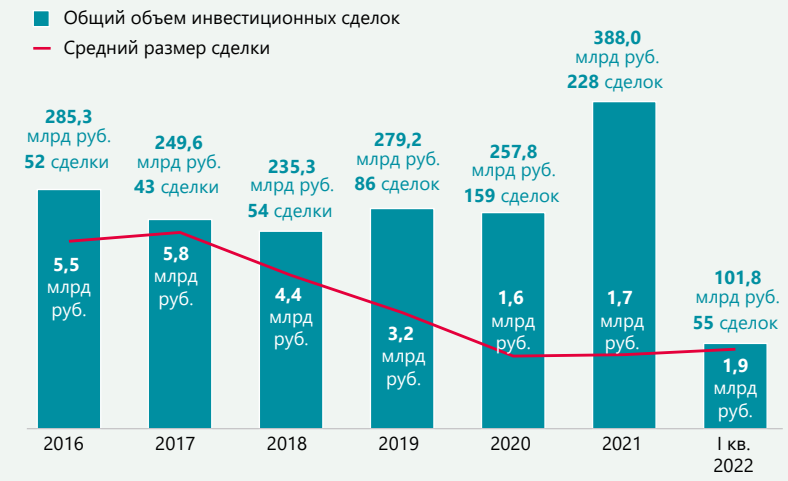
Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США

Источник: Центральный банк РФ, 2022

Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка

Источник: Центральный банк РФ, 2022

Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ



Источник: Knight Frank Research, 2022

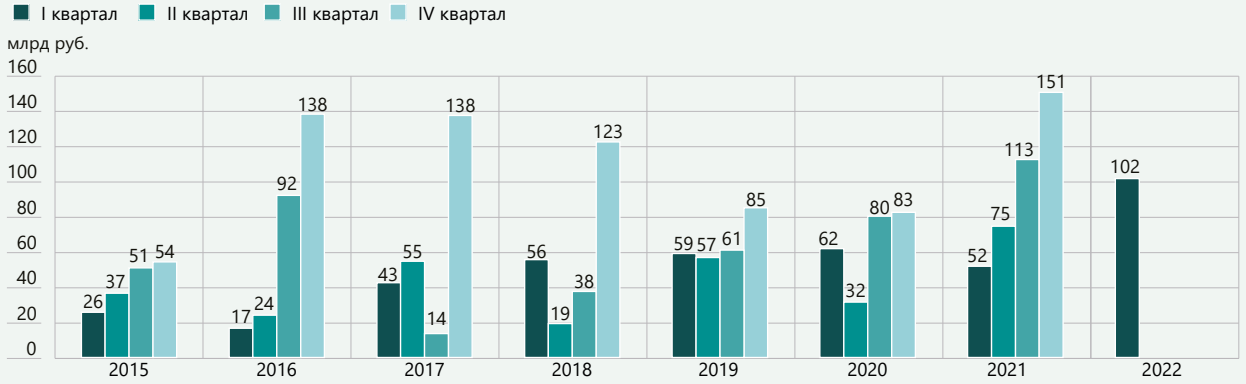
Таким образом, для профильных игроков рынка существенно выросла стоимость заемного финансирования, что дополнительно будет влиять на снижение объемов инвестиций в 2022 году. Индекс потребительских цен в марте 2022 года достиг показателя 16,7% г/г. По результатам опроса Банка России в декабре 2022 года ИПЦ будет составлять 20% г/г с дальнейшим снижением до 8,0% г/г в 2023 и 4,8% г/г в 2024.

Общий объем вложений в коммерческую недвижимость России оказался рекордно высоким и составил 101,8 млрд руб. против 51,9 млрд руб. годом ранее.

Объем инвестиций в недвижимость / отток капитала

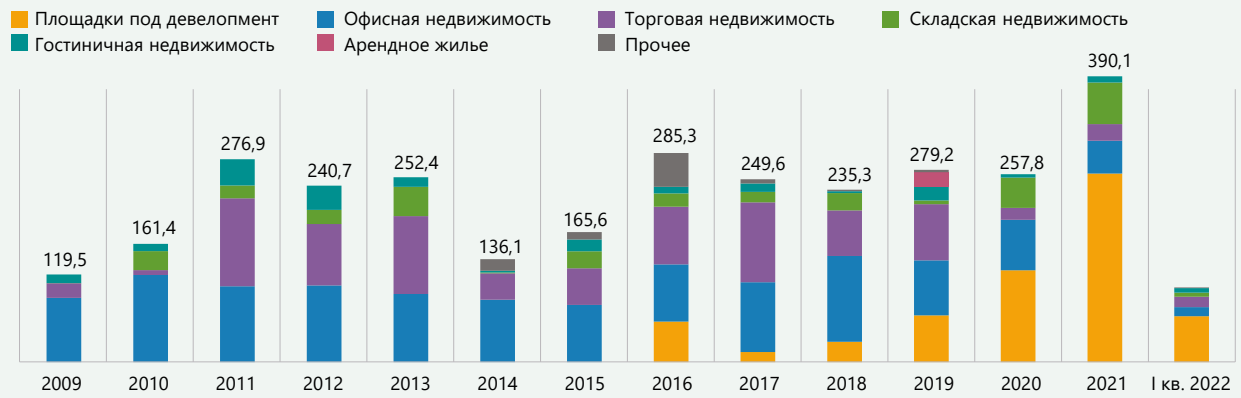
Источник: Центральный банк РФ, Knight Frank Research, 2022

Квартальная динамика объемов инвестиций



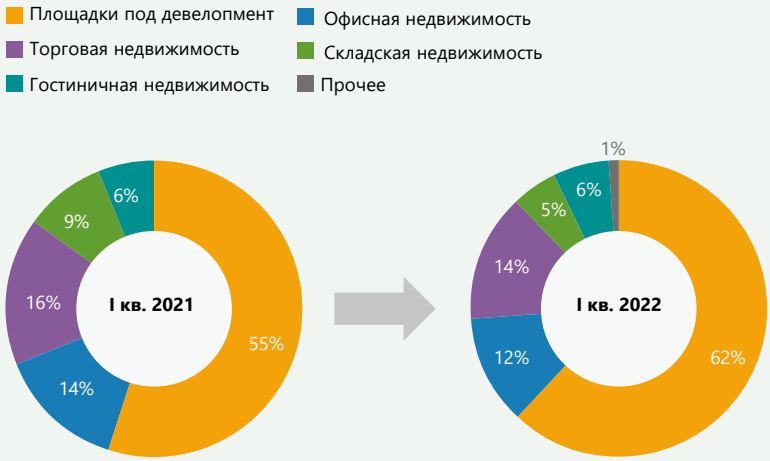
Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



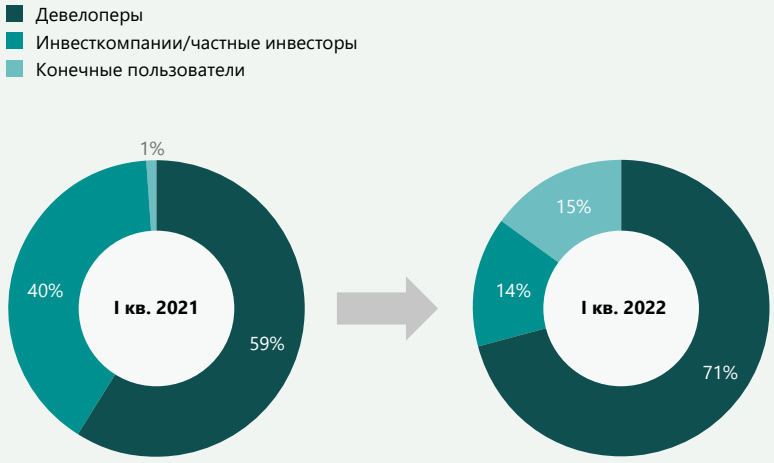
Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов



Источник: Knight Frank Research, 2022

При этом первые три месяца 2022 года для инвестиций были неоднородными: если в первой половине периода инвестиционная активность была высокой, в том числе за счет закрытия сделок, которые начались еще в прошлом году, то во второй половине активность профильных инвесторов резко снизилась из-за текущей геополитической и экономической ситуации, а также из-за усиления санкционного режима в отношении России и юридических лиц, расположенных здесь. Уход международных компаний и брендов с российского рынка уже повлиял и будет влиять до момента изменения ситуации, в том числе и на рынок коммерческой недвижимости. Инвесторы в ситуации неопределенности могут отложить сделки или вовсе отказаться от тех, которые были запланированы до февраля 2022 года.

За первые три месяца 2022 года доля иностранного капитала в объеме достигла одного из самых низких значений за период наблюдений – 1,8% от общего объема. Тем не менее российские инвесторы смогли закрыть сделки, суммарный объем которых практически достигает объема первого полугодия 2020-го и «докризисного» 2018 года.

После всех кризисов XXI века – финансового кризиса 2008 года, «Крымского кризиса» в 2014 году, санкционных последствий в 2015–2016 годах – в России отмечалось снижение доли участия иностранного капитала, которое затем возрастало (за исключением пандемии 2020 года).

В следующие несколько лет ожидается соответствующе низкий показатель иностранных инвестиций или даже его отсутствие: текущие изменения в экономических отношениях России с другими странами создадут барьеры для традиционных групп иностранных инвесторов из Европы и США. Тем не менее в будущем ожидается рост активности со стороны иностранных инвесторов, представленных компаниями из стран Азии, при этом в 2022 году рынок России и для них будет слишком рискованным для вложений.

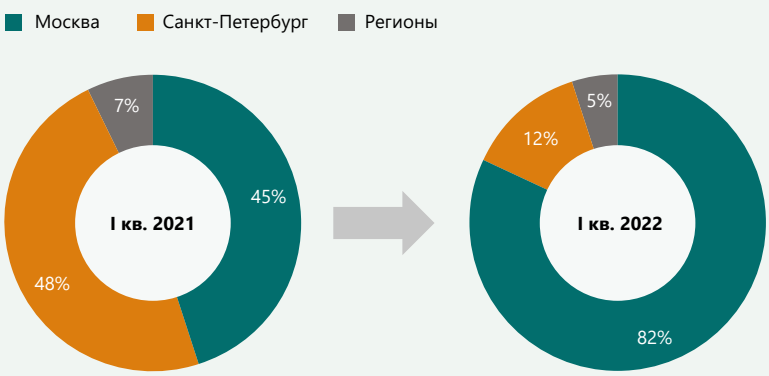
Несмотря на ожидаемое в 2022 году снижение инвестиционной активности, результат I квартала оказался рекордно высоким за историю наблюдений. При этом 62% инвестированных средств пришлись не на готовые объекты, а на площадки под девелопмент. По сравнению с I кварталом прошлого года объем инвестированных средств увеличился с 28,5 млрд руб. до 62,6 млрд руб. Крупнейшей сделкой в сегменте является приобретение девелопером Vesper участка по адресу Шаболовка ул., 31 площадью 4 га с находящимися там строениями, где в будущем планируется строительство жилого комплекса. Второй по объему сделкой в сегменте является приобретение Tekta Group бывшей территории бизнес-центра «Кожевники», где также планируется строительство жилого комплекса.

По отношению к I кварталу 2021 года увеличились объемы инвестиций и в классические сегменты коммерческой недвижимости. Так, объем инвестиций в офисную недвижимость увеличился на 78%, в торговую недвижимость – на 66%, рост инвестиций в объекты складской недвижимости составил 22%. По итогам I квартала 2022 года доли этих сегментов в общем объеме инвестиций составили 12%, 14% и 5% соответственно. Крупнейшей сделкой в офисном сегменте является приобретение компанией «Россети Ленэнерго» 80% площадей бизнес-центра «Балтийский деловой центр», расположенного в Санкт-Петербурге (3,9–4,0 млрд руб.). В сегменте торговой недвижимости крупнейшей сделкой оказалась покупка группой «Ташир» торгового центра «Шелковый путь» в Москве (9–11 млрд руб.).

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I квартала 2022 года оказалась Москва, чья доля выросла с 45% до 82%. Доля Санкт-Петербурга составила 13% против 48% годом ранее, а доля регионов увеличилась с 5% до 7%.

В структуре инвестиций по профилю инвестора абсолютное лидерство сохранилось за девелоперами, чья доля в общем объеме вложений составила 71% против 59% годом ранее. На инвестиционные компании и частных инвесторов пришлось 14% вложенных средств, еще 15% от общего объема вложений было инвестировано конечными пользователями. На фоне неопределенности рынка ожидается, что до конца года девелоперы продолжат удерживать лидерство в структуре инвестирования с целью пополнения своего земельного фонда. Инвестиционная активность государства, банков и УК ЗПИФН в I квартале не была зафиксирована.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



Источник: Knight Frank Research, 2022

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В I КВ. 2022 Г.:

СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

ЛК на территории «PNK парк Домодедово 1» – **3,5–4 млрд руб.**

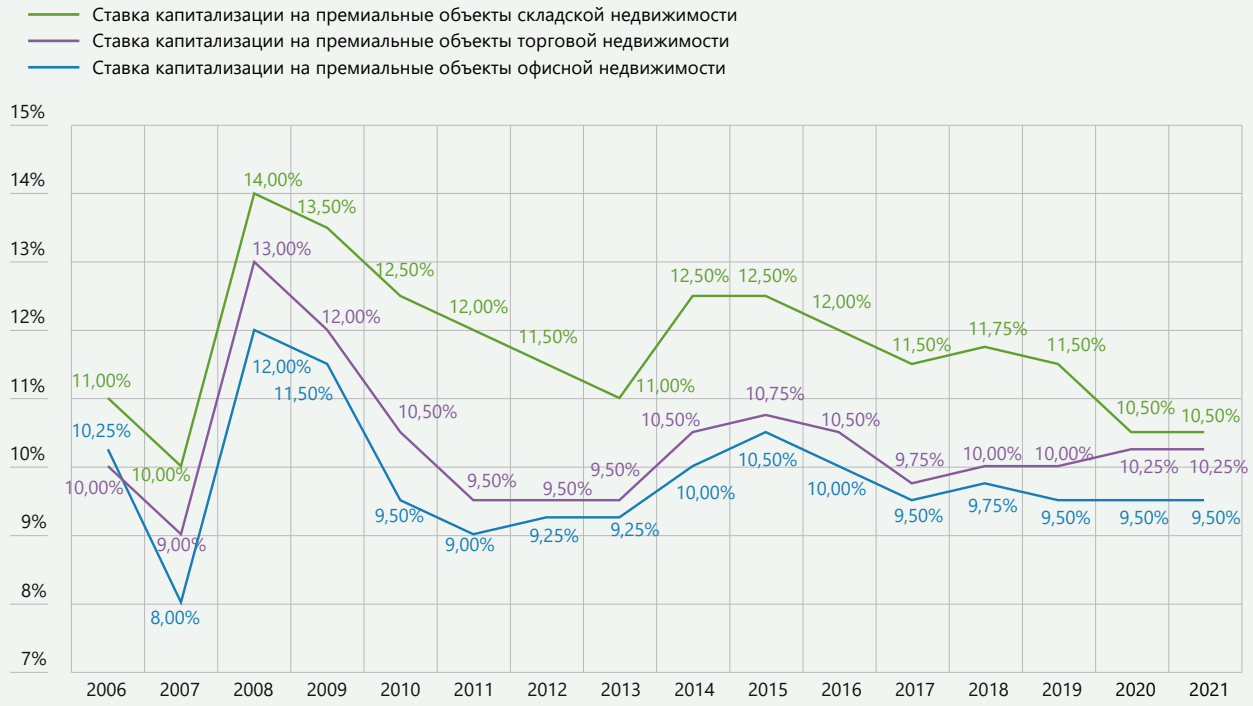
ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

Балтийский деловой центр – **3,9–4,1 млрд руб.**

ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

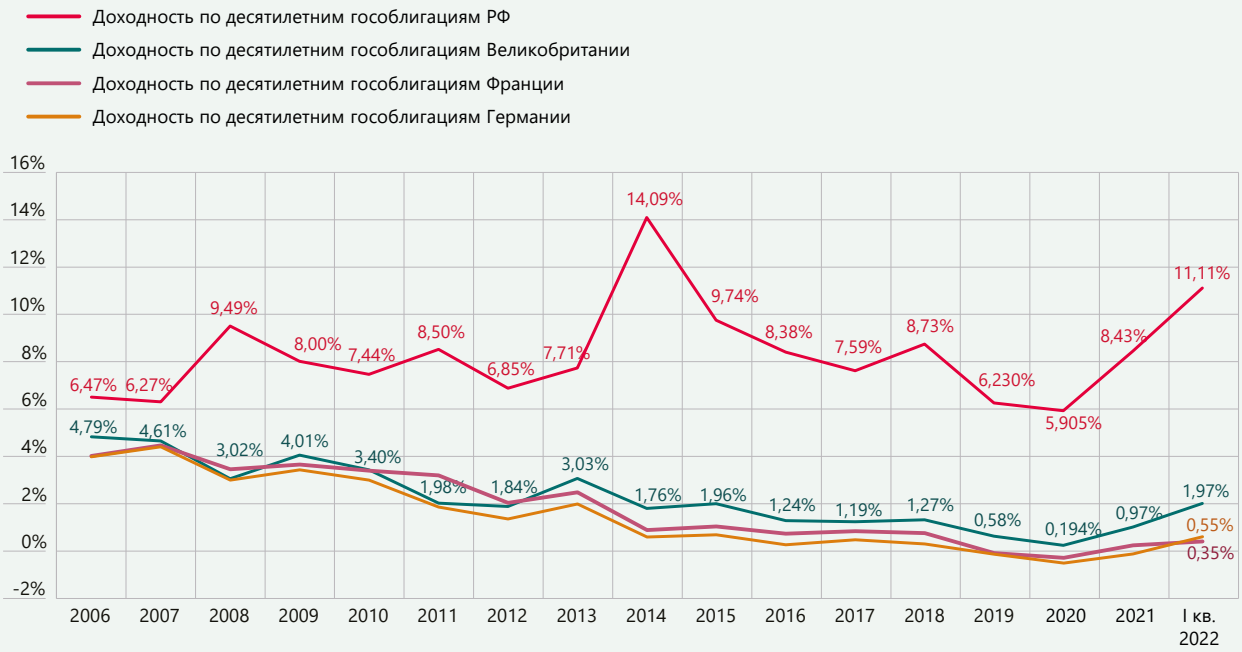
ТЦ «Шелковый путь» – **9–11 млрд руб.**

Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Источник: Knight Frank Research, 2022

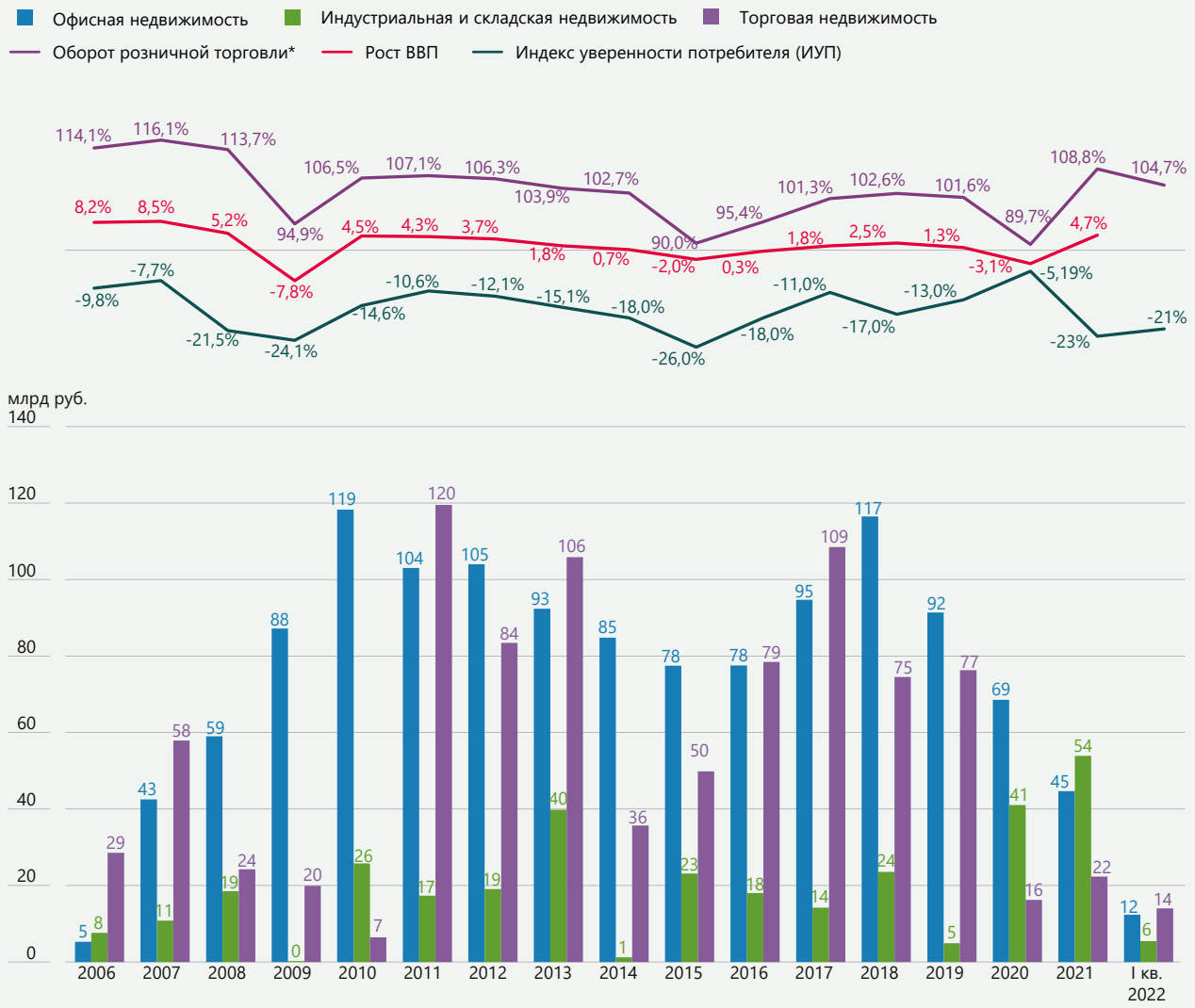
Доходность по десятилетним облигациям



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, 2022

Динамика макропоказателей и объемов инвестиций в коммерческую недвижимость



Источник: Knight Frank Research, Министерство экономического развития РФ, 2022

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

12,5 млрд руб.
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,1 млрд руб.
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,0–10,0%
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ*

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

14,1 млрд руб.
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

3,5 млрд руб.
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–11,0%
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ*

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

5,5 млрд руб.
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,85 млрд руб.
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

10,0–11,0%
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ*

*Ставки капитализации актуальны на конец 2021 года

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

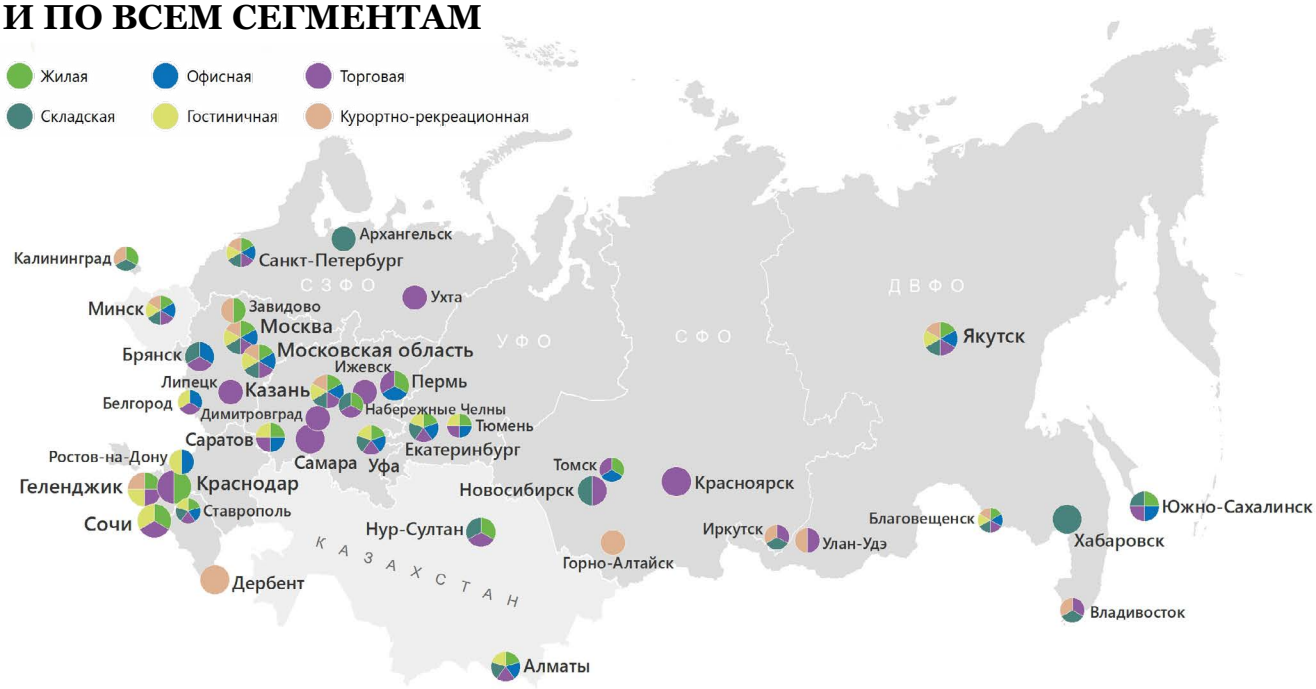
Сергей Кузичев
Sergey.Kuzichev@ru.knightfrank.com

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
Региональный директор, Россия и СНГ
OShirokova@kf.expert

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Ольга Решетнякова
Директор, Россия и СНГ
OR@kf.expert

© Knight Frank LLP 2022 – 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.