

Объем инвестиций в
недвижимость РФ в I пол. 2022
составил **185,3 млрд руб.**, на **46%**
больше, чем годом ранее

Инвестиции в площадки
под девелопмент составили
более **45%** от общего годового
результата



РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

I полугодие 2022 г.

knightfrank.com/research





Алексей Новиков
управляющий партнер
Knight Frank Russia

«Текущая ситуация в мировой экономике и экономике России, а также усугубляющаяся геополитическая неопределенность ставят инвесторов в положение, при котором целесообразность инвестирования в российские активы может оказаться под сомнением. Тем не менее, устойчивость, которую продемонстрировала экономика в виде политики правительства и применяемых им инструментов сдерживания инфляции и падения деловой активности, наравне с возвратом ключевой ставки до уровня начала года позволили поддержать активность инвесторов, которая уже практически полностью формируется только локальными игроками. Последствия текущих событий для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России все еще остаются неясны, однако, мы ожидаем, что до конца года активность инвесторов будет сохраняться и годовой результат инвестирования будет как минимум сопоставим с предыдущими периодами».



Сергей Кузичев
директор по инвестициям и управлению активами Knight Frank Russia

«Сохранение привлекательного курса рубля к мировым валютам может стать стимулирующим фактором для некоторых собственников недвижимости сократить инвестиционный горизонт и продать принадлежащие им объекты, а ожидаемое снижение стоимости денег на фоне ниспадающей траектории ключевой ставки станет побуждающим фактором для инвесторов, учитывающих результаты инвестирования в национальную валюту, приобретать стабилизированные объекты коммерческой недвижимости».

Основные выводы

- ♦ Объем инвестиций в недвижимость РФ в I пол. 2022 составил 185,3 млрд руб., на 46% больше, чем годом ранее.
- ♦ Инвестиции в площадки под девелопмент составили более 45% от общего годового результата.
- ♦ Существенно вырос объем вложений в офисную недвижимость – 49,2 млрд руб. против 16,3 млрд руб. годом ранее.

Во II кв. 2022 года экономика России испытывала стресс на фоне введения новых санкций и усиления геополитической неопределенности, тем не менее правительство применяло различные инструменты, которые бы сдерживали падение деловой активности и других экономических показателей.

Так, на фоне переоценки последствий санкционного режима для экономики в краткосрочной перспективе, Центральный банк начиная с апреля поступательно снижал уровень ключевой ставки, доводя его до показателя, практически идентичного на конец 2021 года – 9,5%.

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



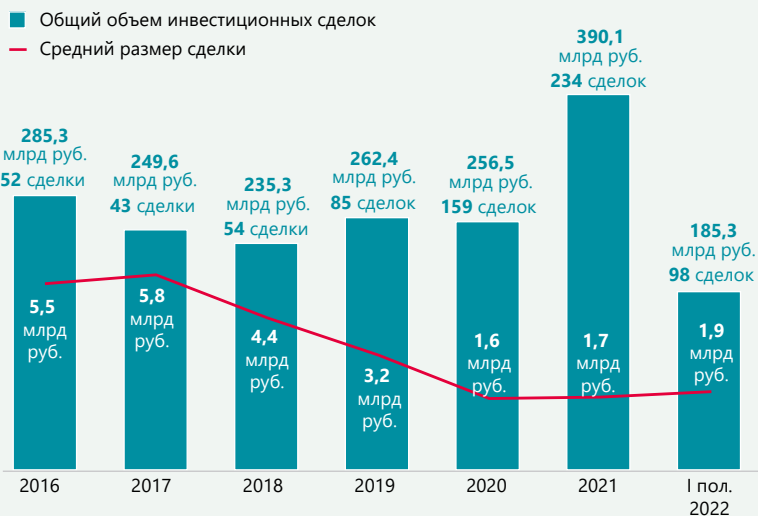
Источник: Центральный банк РФ, 2022

Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка



Источник: Центральный банк РФ, 2022

Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ



Источник: Knight Frank Research, 2022

При этом по итогам II кв. инфляция оценивается на уровне 16,19% по информации Минэкономразвития. Согласно базовому сценарию прогноза социально-экономического развития 2023-2025 Минэкономразвития России, рост ВВП в 2022 году составит -7,8%, в 2023 году -0,7%, а ИПЦ на конец года достигнет 17% в 2022 году и 6,1% в 2023.

После волатильности курса начала года, по итогам июня курс рубля, по данным ЦБ РФ, составлял 51,16 руб. за доллар против 75,13 руб. за доллар на начало года.

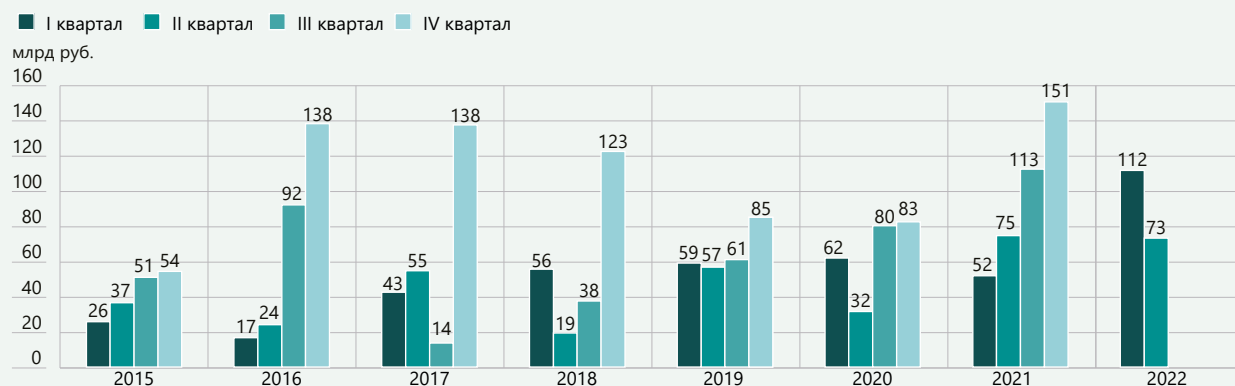
Общий объем вложений в коммерческую недвижимость России, на фоне рекордного результата I кв. 2022, вновь оказался крайне высоким и составил 185,3 млрд руб. против 126,7 млрд руб. годом ранее.

Объем инвестиций в недвижимость / отток капитала



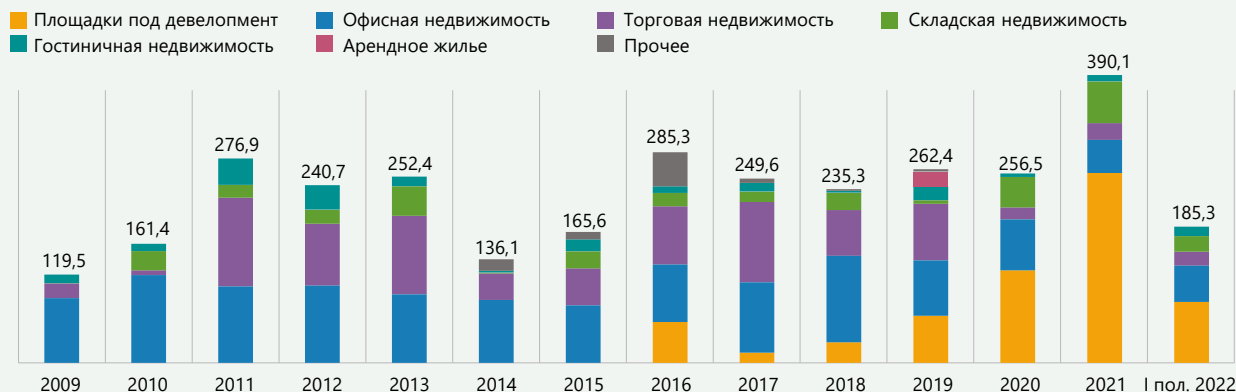
Источник: Центральный банк РФ, Knight Frank Research, 2022

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

На фоне изменений в экономике России и введения соответствующих поддерживающих мер со стороны правительства, а также достаточно резкого снижения Центральным банком ключевой ставки, активность инвесторов на рынке коммерческой недвижимости России не снизилась существенно, что позволило достичь высокого текущего объема инвестиций. Сыграли два основных фактора: во-первых, в предложении на рынке появились активы, в том числе иностранных компаний, которые ранее не были доступны для покупки, но могли быть интересны локальным инвесторам. Во-вторых, снижение ключевой ставки до уровня начала года позволило сделать заемное финансирование для компаний вновь доступным.

Как и прогнозировалось ранее, источником столь высокого объема вложенных средств стали локальные инвесторы — доля иностранного капитала по результатам полугодия не превысила 1,5%. 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).

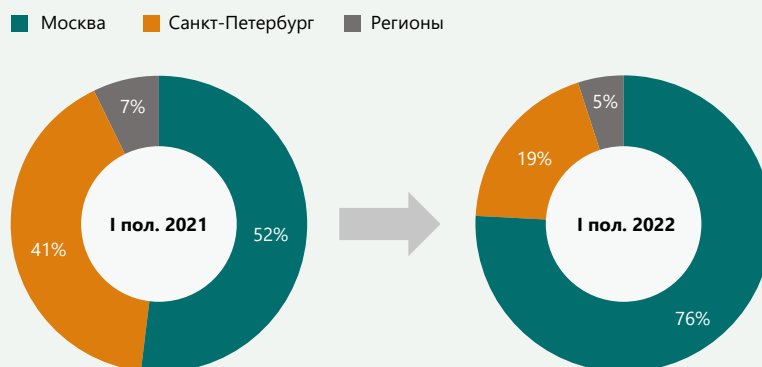
В следующие несколько лет ожидается соответствующе низкий показатель доли иностранных инвестиций или даже их отсутствие: текущие изменения в экономических отношениях России с другими странами создадут барьеры для традиционных групп иностранных инвесторов из Европы и США.

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. Результат II кв. 2022 года на рынке инвестиций в недвижимость России также продемонстрировал рекорд – объем вложений превысил показатели, зафиксированные во II кв. в 2015–2020 годах, уступив таким образом только аналогичному периоду прошлого года.

Порядка 45% инвестиций пришлось на площадки под девелопмент: всего в I пол. 2022 года было инвестировано 82,5 млрд руб. Несмотря на снижение доли в общем объеме с 56% до текущих 45% в абсолютном выражении объем инвестиций вырос – в прошлом году было вложено 71,3 млрд руб. Крупнейшей сделкой в сегменте остается приобретение девелопером Vesper участка по адресу Шаболовка ул., 31 площадью 4 га с находящимися там строениями, где в будущем планируется строительство жилого комплекса. Вторым по объему сделкой в сегменте является приобретение Tekta Group бывшей территории бизнес-центра «Кожевники», где также планируется строительство жилого комплекса.

Отдельно стоит отметить, что по итогам I пол. 2022 года было зафиксирован рост объемов инвестиций во все классические типы коммерческой недвижимости – в офисы было вложено втрое больше средств чем годом ранее, объем инвестиций в торговую недвижимость вырос на 51%, в складскую – на 7%, в гостиничную – на 74%.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



Источник: Knight Frank Research, 2022

Доля офисной недвижимости составила по итогам полугодия 27%, совокупный объем вложений – 49,2 млрд руб. Крупнейшей сделкой в сегменте является продажа бизнес-центра «Арма» - 15-17,5 млрд руб. Также был зафиксирован ряд крупных сделок с конечными пользователями в Санкт-Петербурге. Доля торговой недвижимости составила 10%, что соответствует доле прошлого года. Общий объем вложений – 19,0 млрд руб. Крупнейшая сделка в сегменте торговой недвижимости – приобретение группой «Ташир» торгового центра «Шелковый Путь» - около 9–11 млрд руб. На сегмент складской недвижимости пришлось 11% вложений при общем объеме около 21,2 млрд руб.

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I полугодия 2022 года оказалась Москва, чья доля выросла с 52% до 76%.

Доля Санкт-Петербурга составила 19% против 41% годом ранее, а доля регионов снизилась с 7% до 5%.

В структуре инвестиций по профилю инвестора абсолютное лидерство сохранилось за девелоперами, чья доля в общем объеме вложений осталась на уровне прошлого года – 55% против 56% в I пол. 2021 года. На втором месте расположились инвестиционные компании и частные инвесторы, на которых пришлось 30% вложенных средств против 37% годом ранее. Существенно выросла активность конечных пользователей – если в I пол. 2021 года они составляли всего 2% в общем объеме инвестиций, то сейчас показатель составил 14%. В основном такое увеличение произошло за счет сделок с офисами и складами конечных пользователей в Москве и Санкт-Петербурге.

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



СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

133 000 кв. м в логпарке
«Ориентир Юг» –
6,0–8,0 млрд руб.



ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

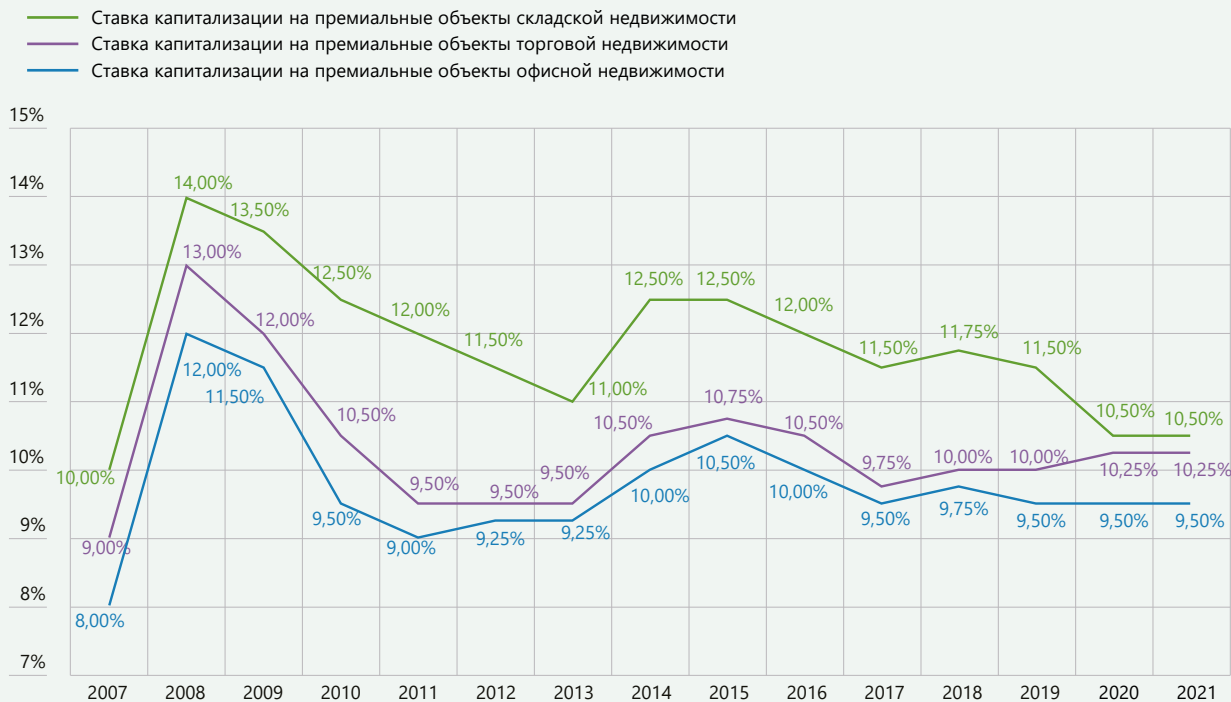
Офисно-торговый центр «Арма» –
15,0–17,5 млрд руб.



ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

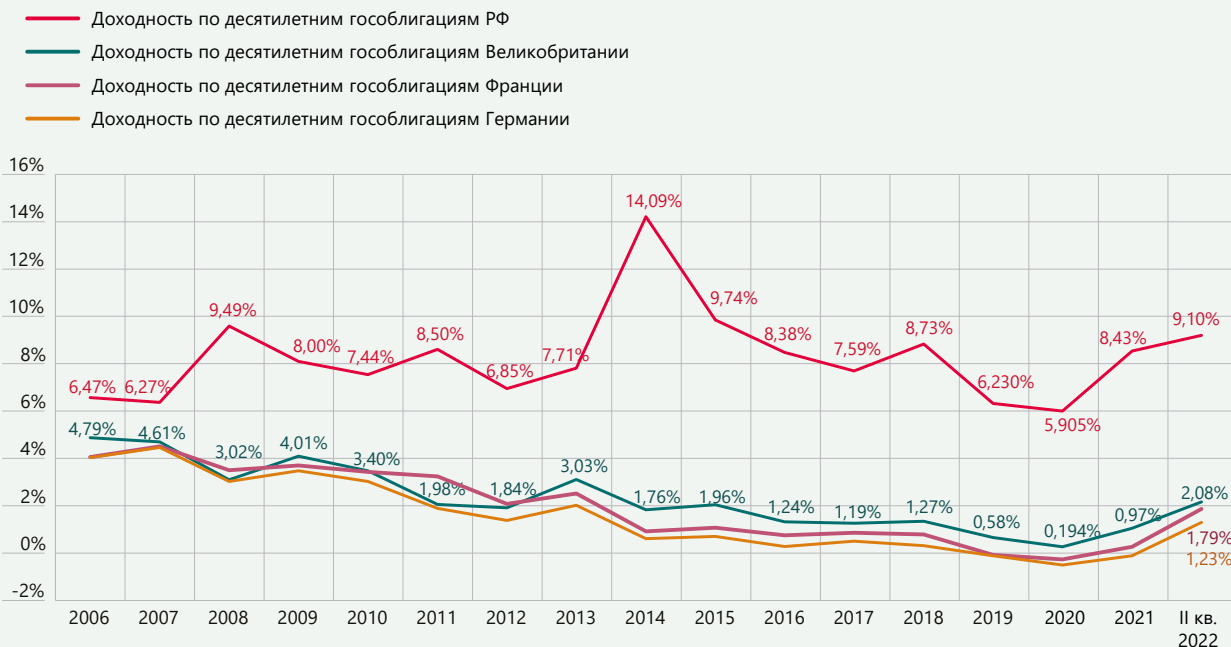
ТЦ «Шелковый путь» –
9–11 млрд руб.

Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Источник: Knight Frank Research, 2022

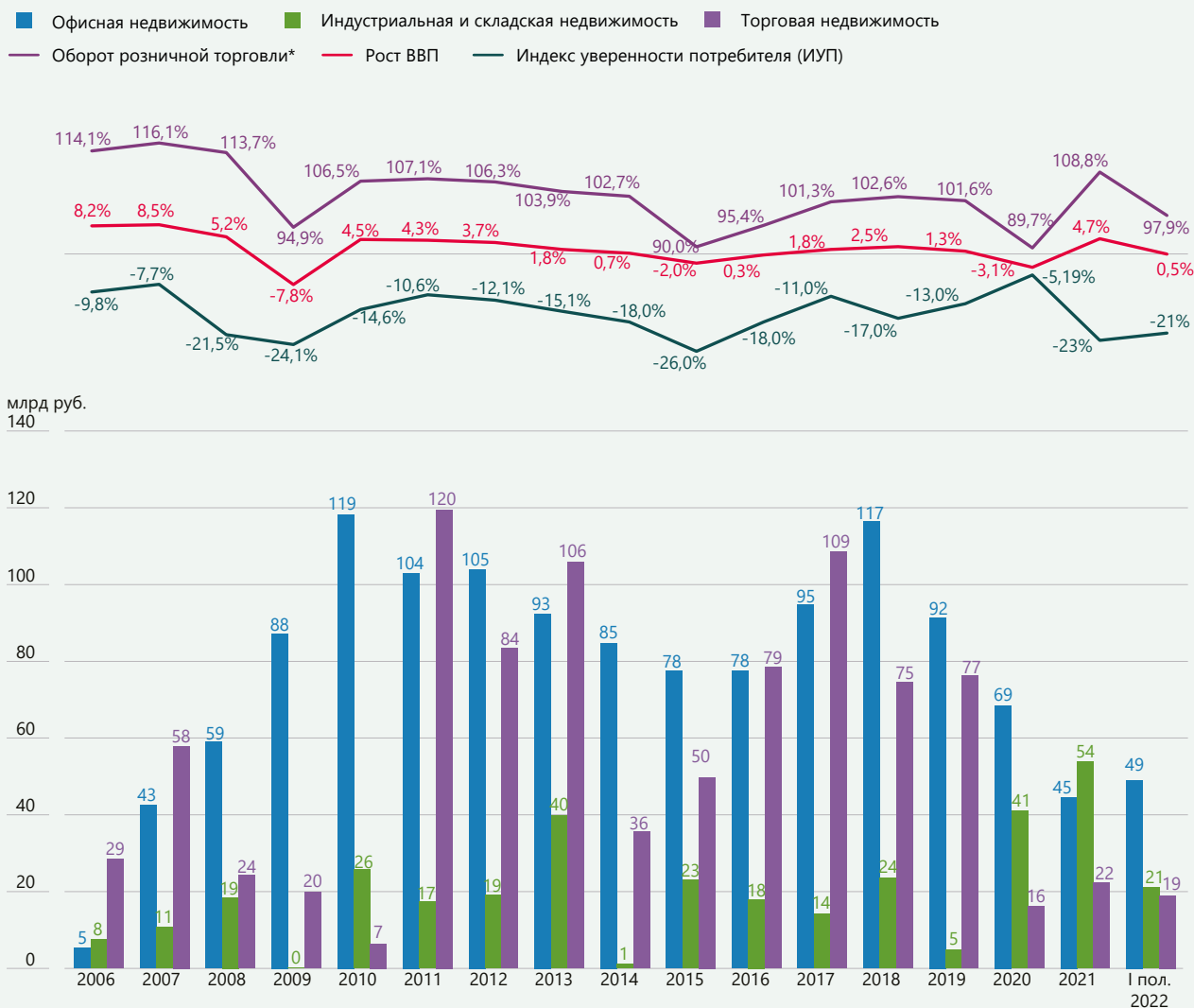
Доходность по десятилетним облигациям



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

49,2 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

1,96 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,0–10,0%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ*

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

19,0 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

2,71 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–11,0%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ*

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

21,2 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

2,35 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

10,0–11,0%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ*

* Показатель по итогам 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
русской 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



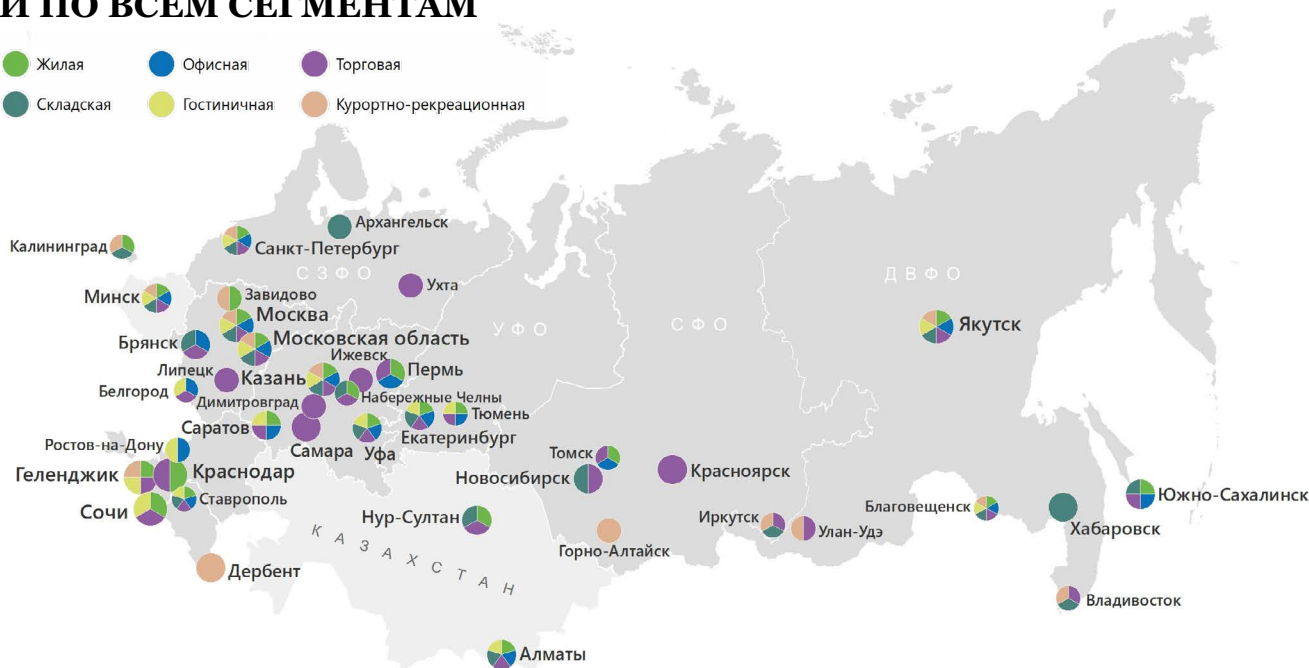
Виктория Петрова
Victoria.Petrova@ru.knightfrank.com

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



Чтобы 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.