

Объем инвестиций в
недвижимость РФ в I–III кв. 2022
составил **248,6 млрд руб.** – на
4% больше, чем годом ранее

Лидирующий сегмент в
структуре инвестирования –
площадки под девелопмент с
долей в **45%**



РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

III квартал 2022 г.





Алексей Новиков
управляющий партнер
Knight Frank Russia & CIS

«Высокие показатели рынка инвестиций в недвижимость в 2022 году, учитывая новые реалии, основываются в большей степени на двух основных драйверах. Во-первых, это приобретение девелоперами площадок под строительство: даже в текущей ситуации неопределенности и высоких рисков компании продолжают наращивать свой земельный фонд для будущих проектов. Во-вторых, это сделки с готовыми объектами, которые либо переходят в доверительное управление с целью избежания санкций в отношении предыдущего собственника, либо реализуются иностранными фондами, которые уходят с рынка, локальным инвесторам. Несомненно, мы будем видеть активность и в последнем квартале 2022 года, однако ожидается, что в силу текущего состояния экономики и социальной сферы, а также настроения инвесторов объемы инвестирования в следующие несколько периодов могут снизиться».

Основные выводы

- ♦ Объем инвестиций в недвижимость РФ в I–III кв. 2022 составил 248,6 млрд руб. – на 4% больше, чем годом ранее.
- ♦ Лидирующий сегмент в структуре инвестирования – площадки под девелопмент с долей в 45%.
- ♦ Существенно вырос объем вложений в офисную недвижимость – 70,8 млрд руб. против 28,5 млрд руб. годом ранее.

В течение II и III кварталов 2022 года экономика России испытывала значительное давление, вызванное введением санкционного режима и усложняющейся геополитической ситуацией. Отдельно стоит отметить ухудшение деловой среды в сентябре, когда была введена частич-

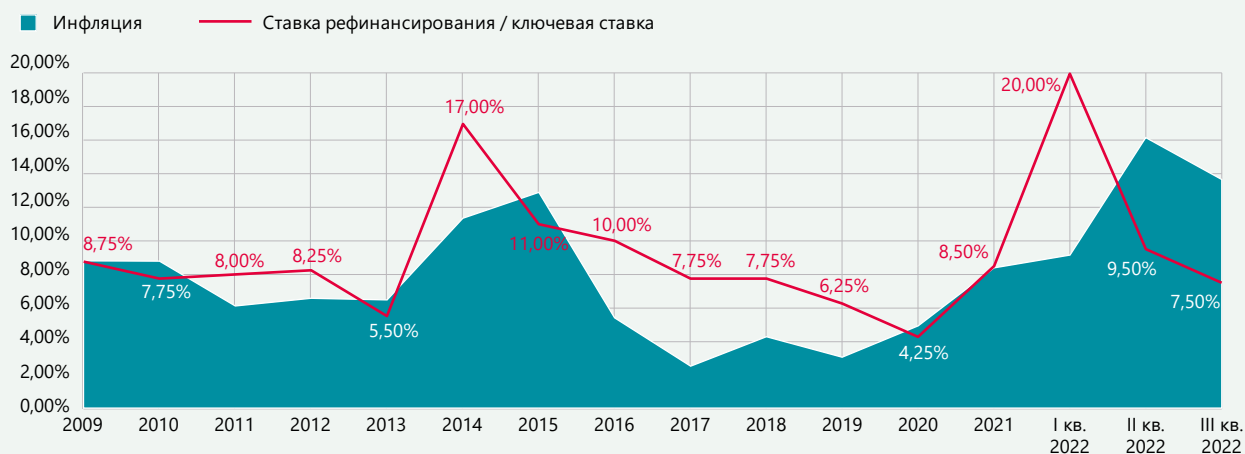
ная мобилизация. Поддерживаемая во II квартале снижением ключевой ставки и прочими мерами деловая активность замедлилась, однако результат инвестирования оказался сопоставим с показателем прошлого года.

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



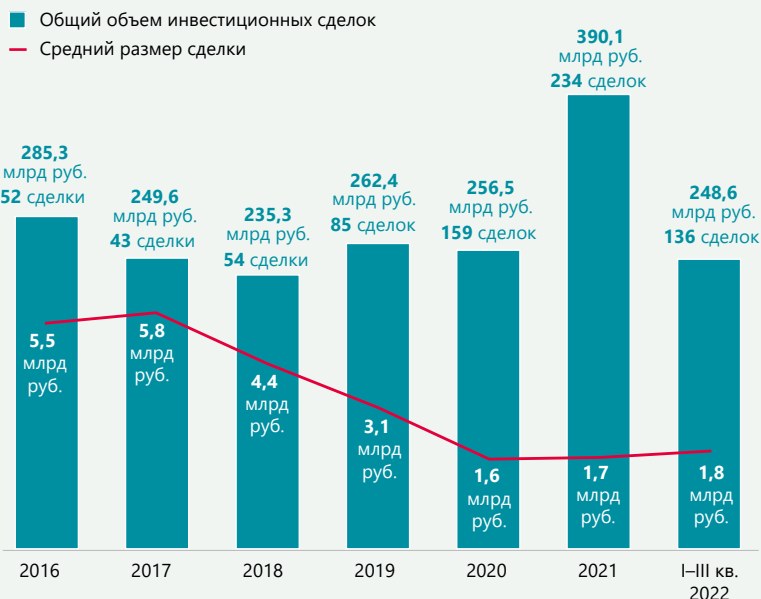
Источник: Центральный банк РФ, 2022

Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка



Источник: Центральный банк РФ, 2022

Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ

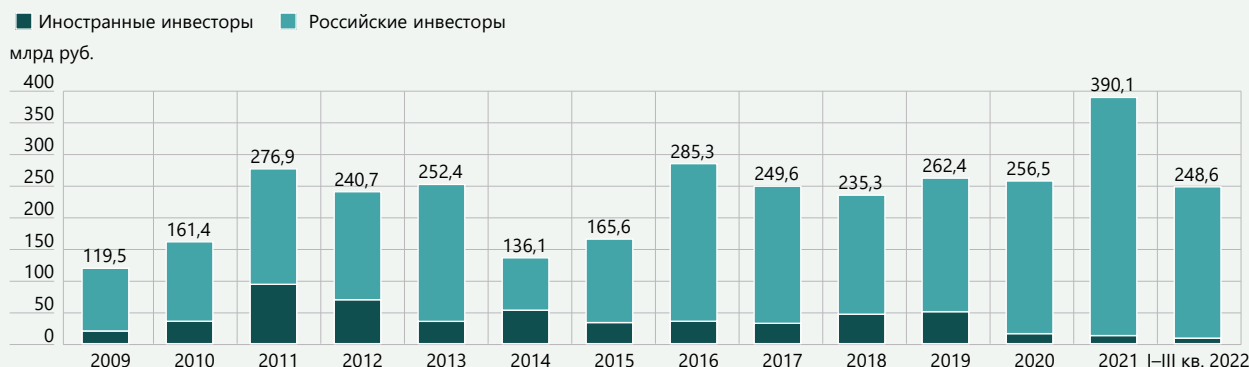


Источник: Knight Frank Research, 2022

Центральный банк продолжил снижение ключевой ставки, которая по итогам III квартала оказалась на уровне 7,5%. На этом фоне годовая инфляция замедлилась до 13,68% по итогам сентября против 16,19% по итогам полугодия. По ожиданиям Банка России, годовая инфляция составит 11–13%, а в 2023 году замедлится до 5–7%. Также был пересмотрен прогноз Минэкономразвития относительно сокращения ВВП: если ранее заявлялось о падении показателя на 4,2% по итогам года, то текущий прогноз составляет 2,9%.

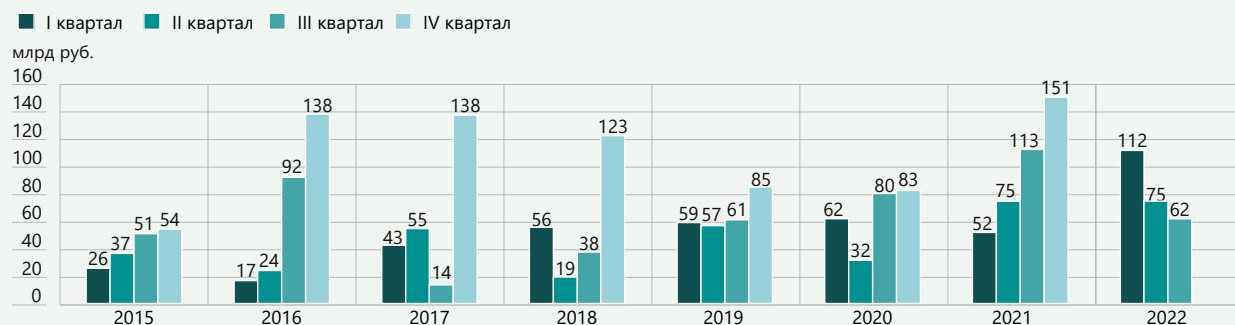
Цена нефти марки Brent в течение III квартала демонстрировала снижение: если на конец июня стоимость составляла 111,63 доллара США, то по итогам III квартала снизилась до 88,86 долларов США за баррель. Курс доллара США после достижения минимального за последнее время значения в июне по итогам сентября достиг показателя в 59,6 руб.

Объем инвестиций в недвижимость



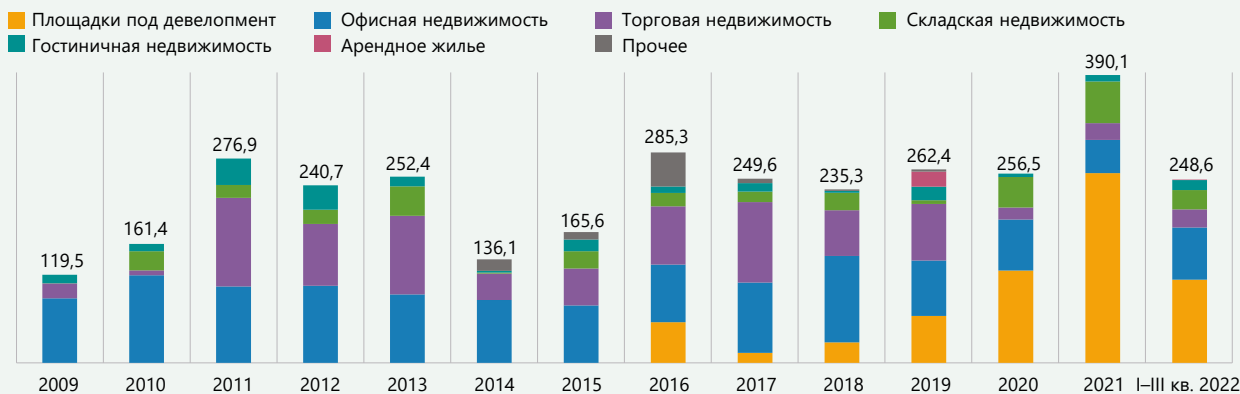
Источник: Центральный банк РФ, Knight Frank Research, 2022

Квартальная динамика объемов инвестиций



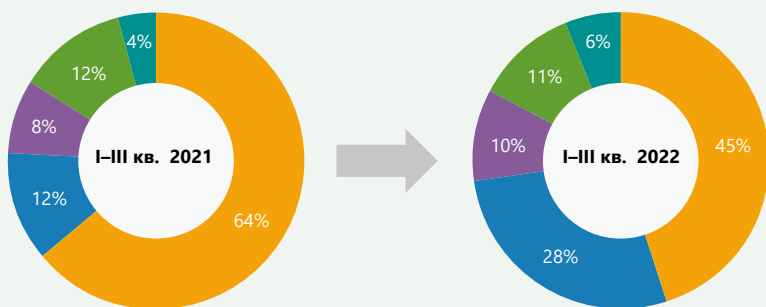
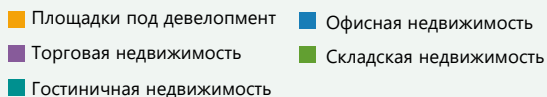
Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



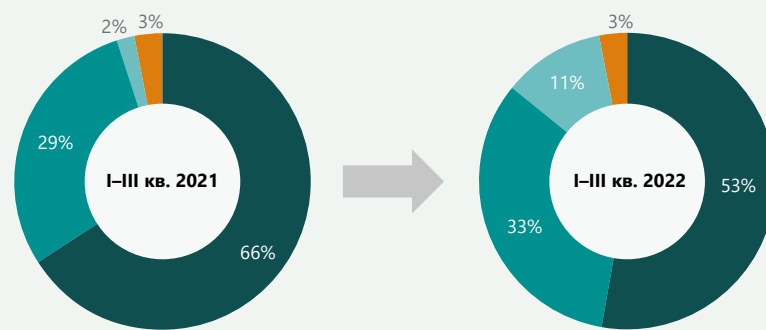
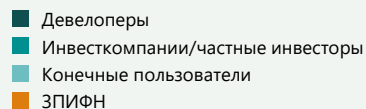
Источник: Knight Frank Research, 2022

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

Несмотря на замедление инвестиционной активности в III кв. 2022 года, результат января – сентября составил 248,6 млрд руб., увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4%.

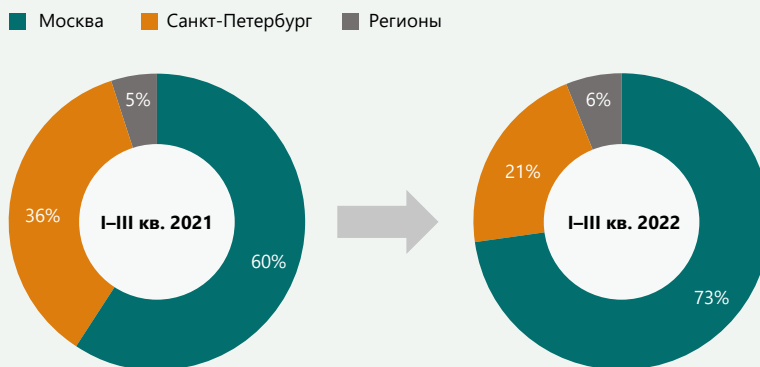
Общее замедление деловой активности, сохраняющаяся неопределенность основных рынков коммерческой недвижимости, текущая геополитическая ситуация – факторы, которые должны были замедлить инвестиционную активность в 2022 году. Однако выход на рынок предложения, собственниками которого являлись иностранные компании и инвестиционные фонды, а также снижение Центральным банком ключевой ставки сделали возможным сохранить высокую инвестиционную активность, формируемую локальными компаниями. Возможность приобретения стресс-активов по сниженной цене сделала такие объекты привлекательными для локальных инвесторов. При этом основные иностранные игроки рынка и компании, покидающие рынок, уже по большей части избавились от своих активов, что позволяет прогнозировать еще большее замедление темпов инвестирования в IV квартале 2022 года.

В структуре инвестирования доля иностранного капитала остается на минимальном уровне и ожидается, что тенденция сохранится в следующие несколько лет. По итогам I–III кварталов доля иностранных инвесторов не превысила 3,6% от общего объема вложений.

Наибольшая доля вложений пришлась на площадки под девелопмент – доля сегмента в структуре инвестирования в I–III кварталах 2022 года составила 45%. При этом относительно прошлого года абсолютная величина вложений снизилась на 27%, если в январе – сентябре 2022 года объем инвестиций составил 112,7 млрд руб., то годом ранее показатель составлял 155,3 млрд руб. Значимый вклад в такой результат привнесли региональные девелоперы, которые активно осваивают рынки Москвы и Санкт-Петербурга. 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. Второй по объему сделкой в сегменте является приобретение Tekta Group бывшей территории бизнес-центра «Кожевники», где также планируется строительство жилого комплекса.

Второе место с долей в 28% заняла офисная недвижимость, которая также оказалась лидером по росту объемов инвестиций. Объем вложений вырос в 1,5 раза по сравнению с прошлым годом и составил 70,8 млрд руб. Крупнейшей сделкой в сегменте является продажа бизнес-центра «Арма» (15–17,5 млрд руб.). Также в III квартале был продан бизнес-центр «Воздвиженка», который ранее принадлежал китайской Fosun (13–15 млрд руб.). Более того, был зафиксирован ряд крупных сделок с конечными пользователями в Санкт-Петербурге.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



Источник: Knight Frank Research, 2022

Третье место и 11% вложенных средств пришлось на сегмент складской недвижимости, в который было инвестировано более 26 млрд руб. Крупнейшей сделкой в сегменте является покупка VS Real Estate четырех блоков в логпарке «Ориентир Юг» (6–8 млрд руб.).

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I–III кварталов 2022 года оказалась Москва, чья доля выросла с 60% до 73%. Доля Санкт-Петербурга составила 21% против 36% годом ранее, а доля регионов выросла с 5% до 6%.

В структуре инвестиций по профилю инвестора абсолютное лидерство сохранилось за девелоперами, чья доля при этом снизилась по сравнению

с прошлым годом: 53% против 66% в I–III кв. 2021 года. На втором месте расположились инвестиционные компании и частные инвесторы, на которых пришлось 33% вложенных средств против 29% годом ранее. Существенно выросла активность конечных пользователей: если в I–III кв. 2021 года они составляли всего 2% в общем объеме инвестиций, то сейчас показатель составил 11%. 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–III КВ. 2022 Г.:



СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

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



ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

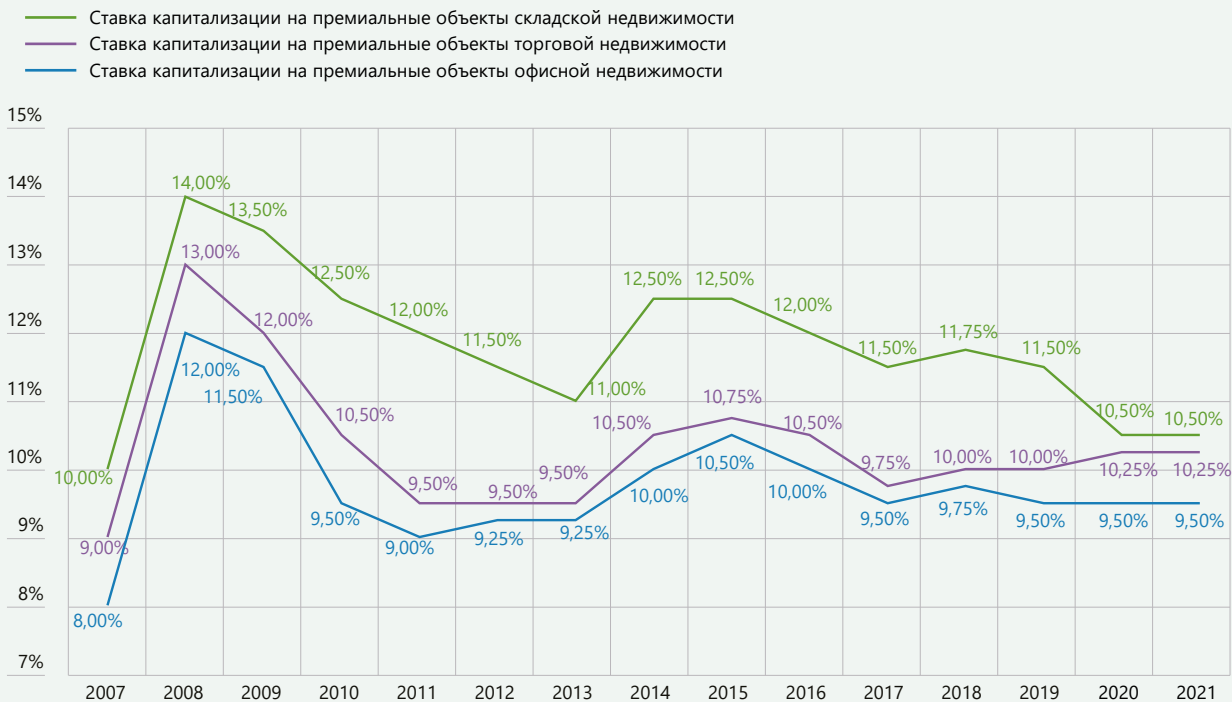
Офисно-торговый центр «Арма» – 15,0–17,5 млрд руб.



ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

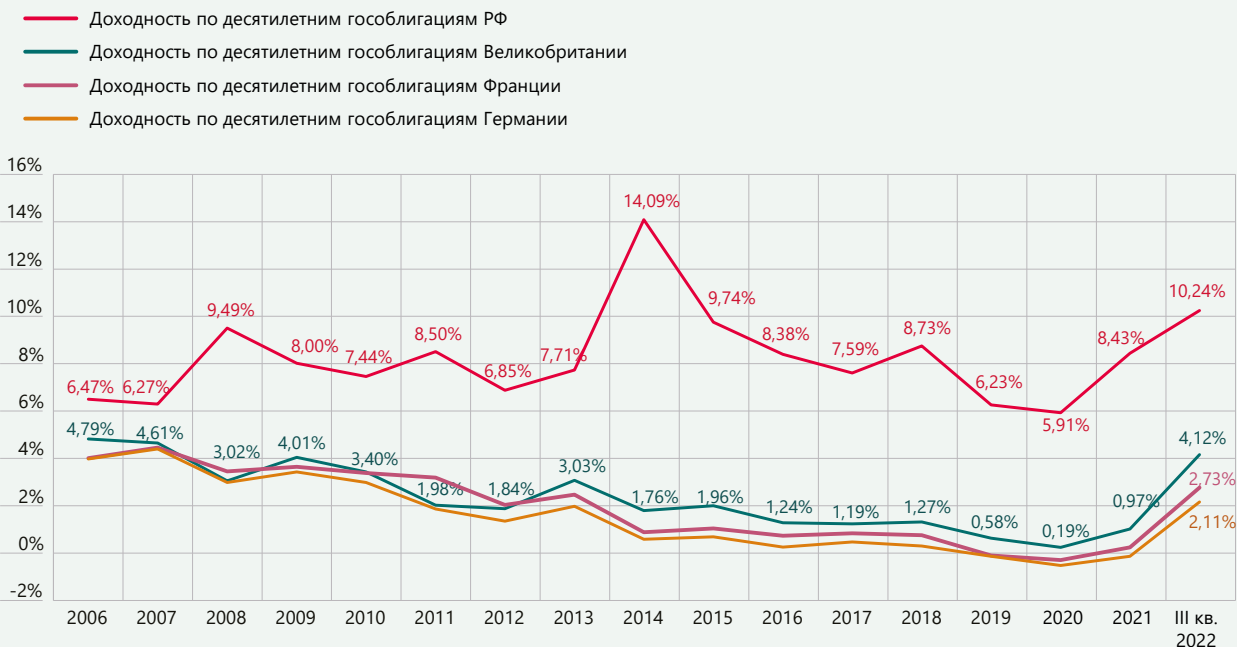
ТЦ «Шелковый путь» – 9–11 млрд руб.

Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Источник: Knight Frank Research, 2022

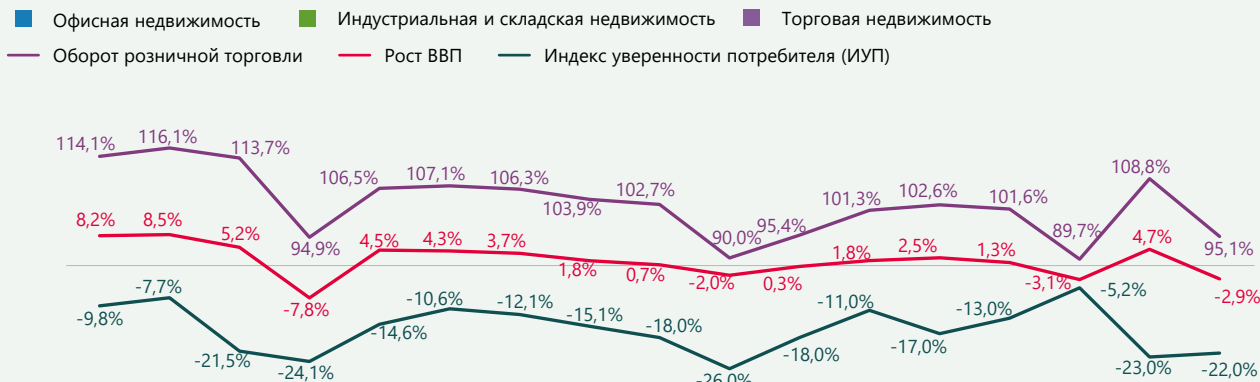
Доходность по десятилетним облигациям



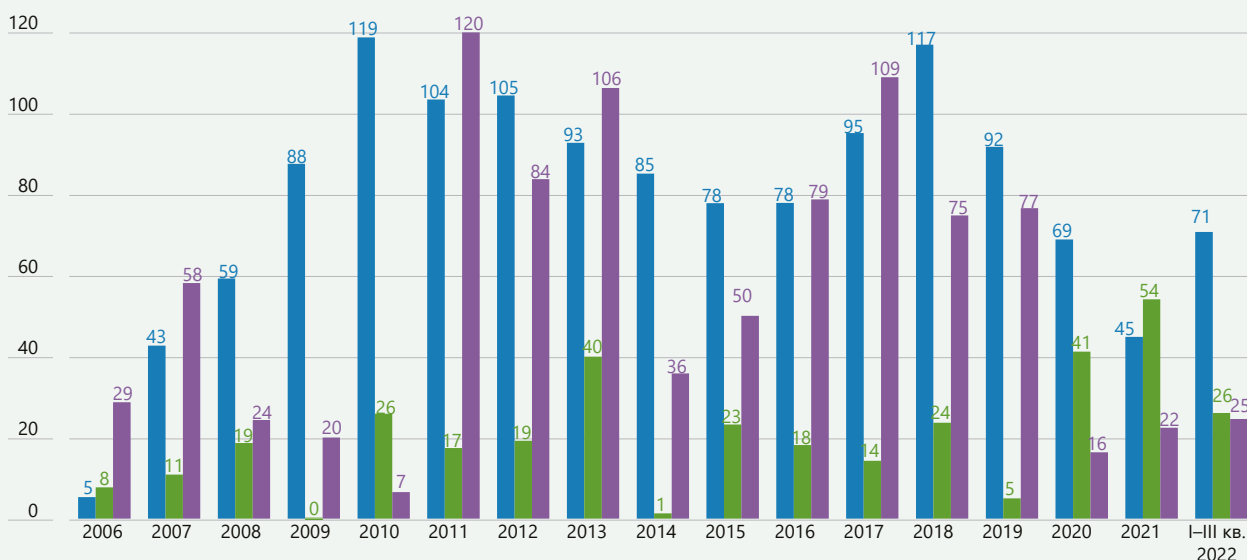
Данные графики демонстрируют динамику доходностей по десятилетним гособлигациям Великобритании, Франции, Германии, выраженных в национальной валюте, а также динамику ставок капитализации на премиальные объекты офисного, торгового и складского сегментов, выраженную, в сложившейся рыночной конъюнктуре,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

Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2022

Динамика макропоказателей и объемов инвестиций в коммерческую недвижимость



млрд руб.
140



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

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

70,8 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

2,15 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,0–10,0%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ*

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

24,6 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

2,73 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–11,0%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ*

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

26,1 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

2,37 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
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



Сергей Кузичев
Sergey.Kuzichev@ru.knightfrank.com

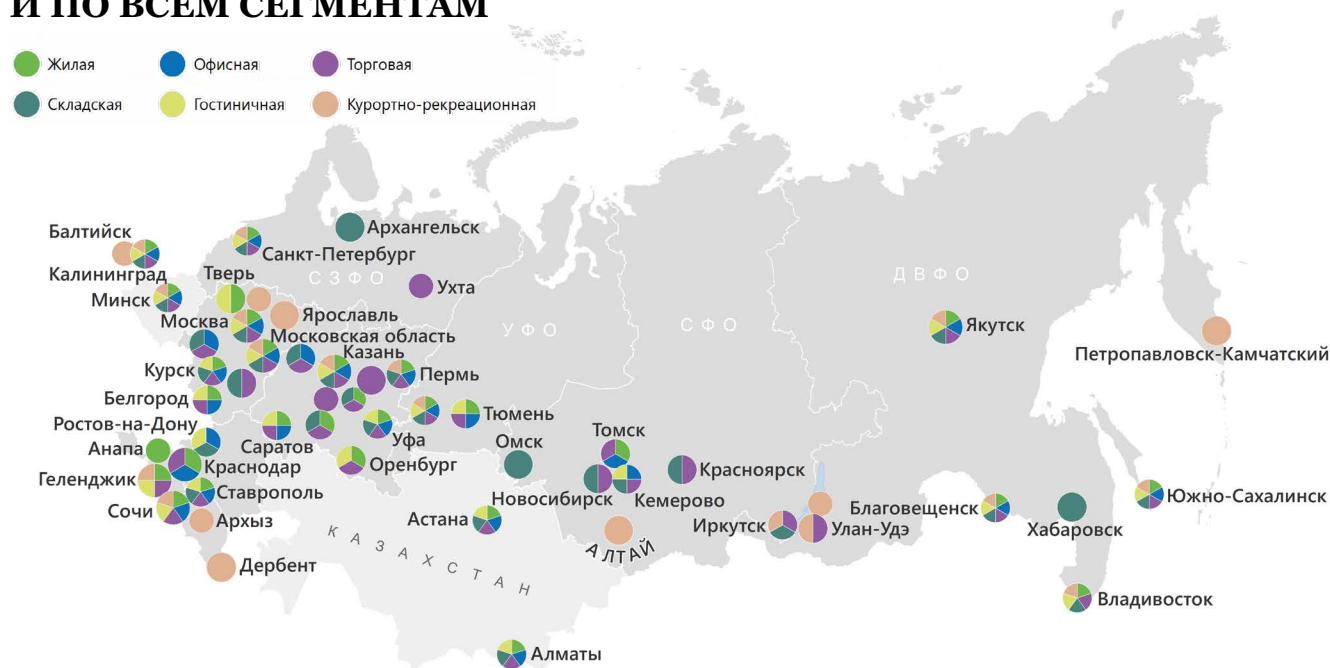


Виктория Петрова
Victoria.Petrova@ru.knightfrank.com

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



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.