

Восстановление рынка инвестиций в недвижимость России на фоне роста экономики страны в 2021 году

▲ **395** млрд руб., +38%*

Общий объем инвестиций в недвижимость,
2021 год

▼ **179** млрд руб., -6%*

Объем инвестиций в сегменты
коммерческой недвижимости, 2021 год

▲ **215** млрд руб., +123%*

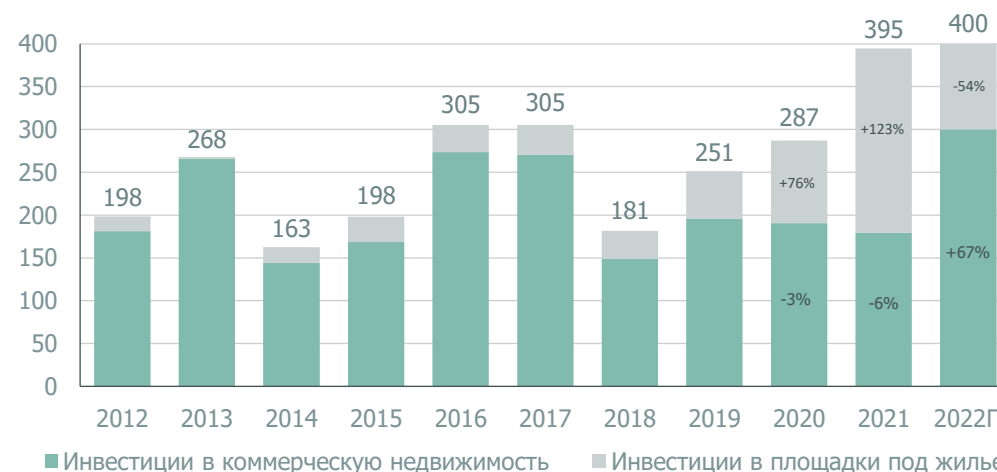
Объем инвестиций в участки под жилые
проекты, 2021 год

Офисы – 9%
Ритейл – 10%
Склады – 9,75%
Ставки капитализации,
IV кв. 2021 год**

* Изменения по сравнению с 2020 г. ** Изменения по сравнению с III кв. 2021

- Успешное восстановление экономики после неопределённости 2020 года (по оценке Банка России и Министерства экономического развития в 2021 году ВВП страны вырос до 4,5%) положительно сказалось на объеме инвестиций в недвижимость России, который в 2021 году составил 395 млрд руб., что на 29% выше предыдущего рекорда 2017 года и на 38% превышает итог 2020 года. Рекордный рост был спровоцирован вложениями в участки под строительство жилых проектов со стороны девелоперов.
- В 2022 году мы прогнозируем общий объем инвестиций на сопоставимом уровне как и в 2021 году: порядка 400 млрд руб., при этом ожидаем перераспределения в сторону коммерческой недвижимости и сокращения доли инвестиций в площадки под жилье.

ГРАФИК 1: Динамика объема инвестиций в недвижимость России, млрд руб.



Инвестиции по секторам недвижимости

В 2021 году рынок увидел рекордный объем инвестиций в площадки под жилье, который составил 215 млрд руб. или около 55% в общем объеме вложений (в годовом сопоставлении рост составил 123%). Что касается инвестиций в коммерческую недвижимость, то в числе лидеров оказались офисный и складской сегменты, доля которых достигла 41% и 34% соответственно (доля складского сегмента достигла максимальных значений в годовой структуре инвестиций в коммерческую недвижимость за всю историю рынка). Увеличению доли складов способствовал рост арендных ставок и активный спрос, а сокращение доли офисного сектора произошло в связи с ограниченным предложением качественных объектов на российском рынке. Неопределенность, связанная с продолжающейся пандемией коронавируса, значительно повлияла на сегмент торговой недвижимости: ее доля в общем объеме инвестиций 2021 года составила всего 5% по сравнению с 9% и 29% в 2020 и 2019 годах соответственно.

В соответствии с нашим прогнозом, в 2022 году вложения могут быть перераспределены следующим образом: жилой сегмент скорее всего сократится с порядка 55% до 25% от общего объема, а доля вложений в коммерческую недвижимость может вырасти с 45% до 75% за счет отложенного спроса и сильного офисного рынка, а также благодаря продолжению бума в складском сегменте.

Инвестиции по стадиям строительства

В 2021 году продолжилась тенденция на увеличение вложений в площадки под девелопмент и объекты, требующие капитальных вложений. Доля инвестиций в такую недвижимость выросла с 56% по итогам 2020 года до 69% в 2021 году (в 2019 году их доля составляла всего 32%). Большая половина объема была сформирована вложениями в участки под строительство жилой недвижимости, в то время как офисы и склады повлияли на эту тенденцию в меньшей степени.

ГРАФИК 2: Динамика распределения объема инвестиций по сегментам недвижимости

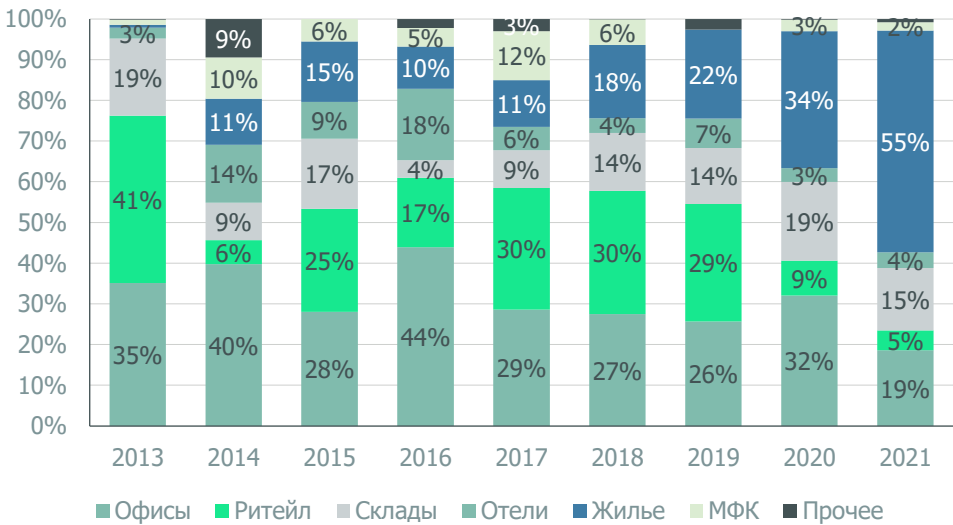
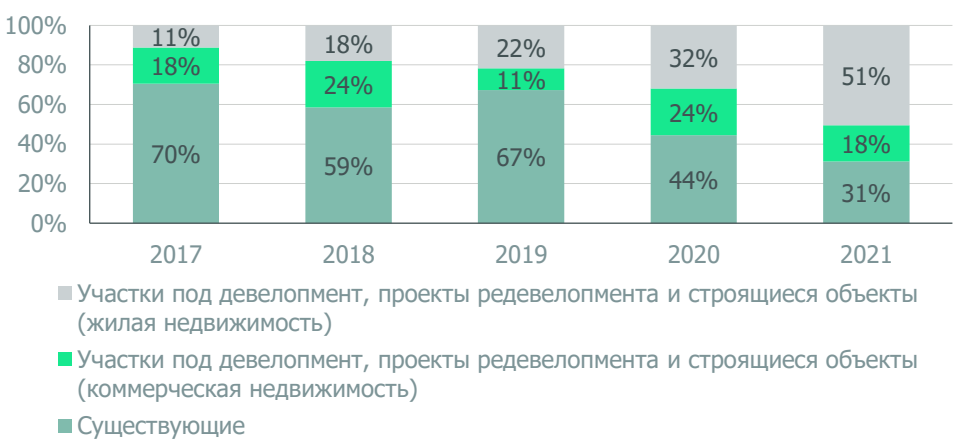


ГРАФИК 3: Динамика распределения объема инвестиций по стадиям строительства



География и источник инвестиций

Москва составила порядка 74% от общего объема вложений в 2021 году, сократив свою долю с 83% в 2020 году, в то время как доля Санкт-Петербурга выросла до 23%, увеличив свой вклад в общий объем инвестиций в 2,8 раз по сравнению с 2020 годом. Рекордный прирост объема инвестиций в Санкт-Петербурге был достигнут за счёт роста вложений в площадки под жилье, доля которых достигла 67%. На рынке продолжают доминировать российские инвесторы: их доля составила 97% от общего объема вложений в 2021 году. Вклад со стороны иностранных инвесторов от общего объема инвестиций сократился на 5 п.п. по сравнению с предыдущим периодом.

ТАБЛИЦА 1: Основные инвестиционные сделки на рынке коммерческой недвижимости 2021 году

Город	Объект	Общая площадь, кв. м	Сумма сделки, млрд руб.	Покупатель	Продавец
Москва	БЦ "Гоголевский, 11"	9 985	Конфиденциально	IML Invest	CBRE Hines Global REIT
Санкт-Петербург	БЦ "Технополис-Пулково"	43 135	3,5-4,5	Корпорация "Стерх"	Tehnopolis
Солнечногорск	Логистический комплекс «Север-4»	100 000	4-5	Professional Logistics Technologies	Ориентир
Домодедово	PNK Парк Домодедово	94 000	4-5	Сбер управление активами	PNK group
Санкт-Петербург	Складской комплекс Nordway	107 000	3,5-4,5	Central Properties	Sirin Development
Москва	Гостиница "Пекин"	25 890	4,8	ГК «Жемчужина»	Галс-Девелопмент

ГРАФИК 4: Динамика распределения объема инвестиций по регионам

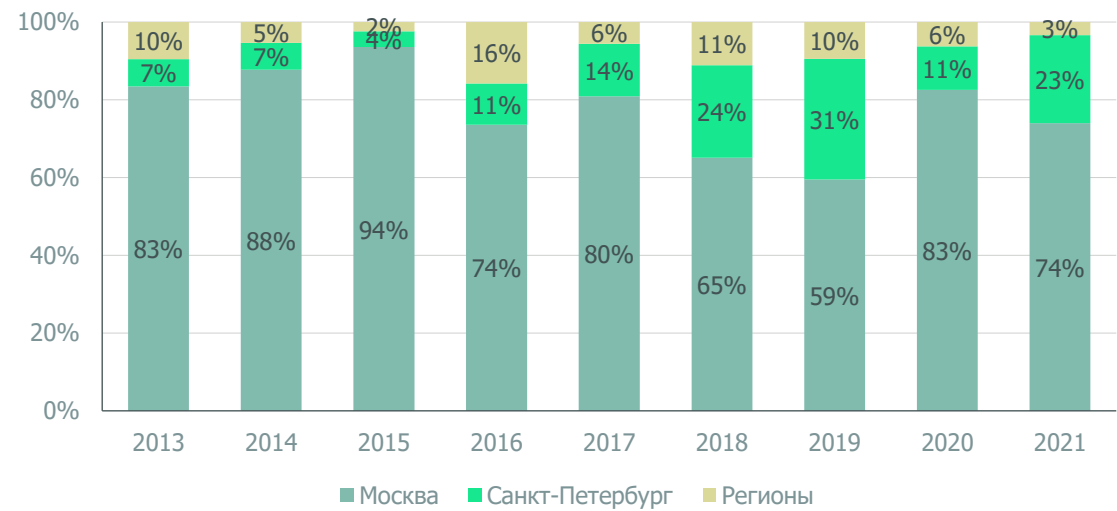
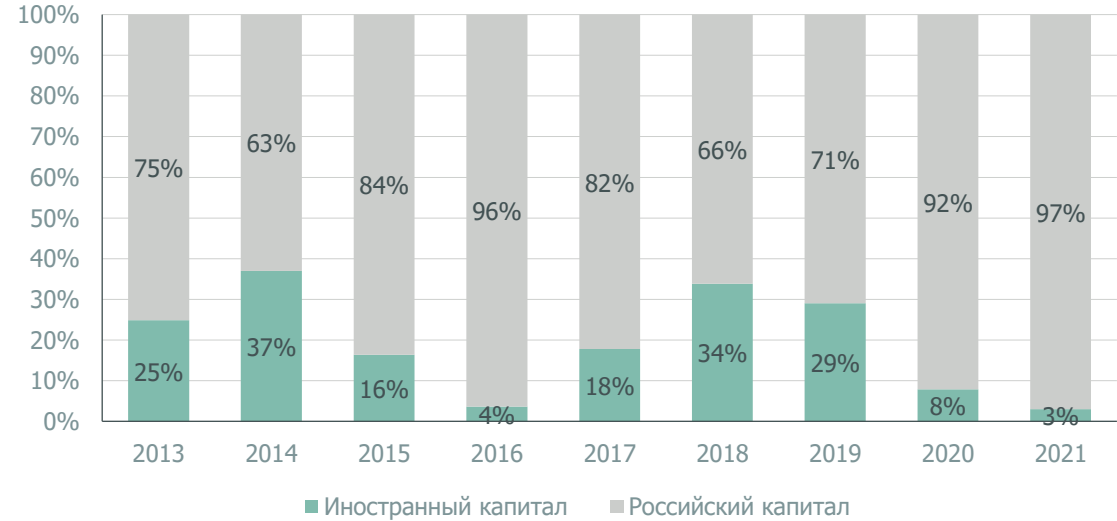


ГРАФИК 5: Динамика распределения объема инвестиций по источнику

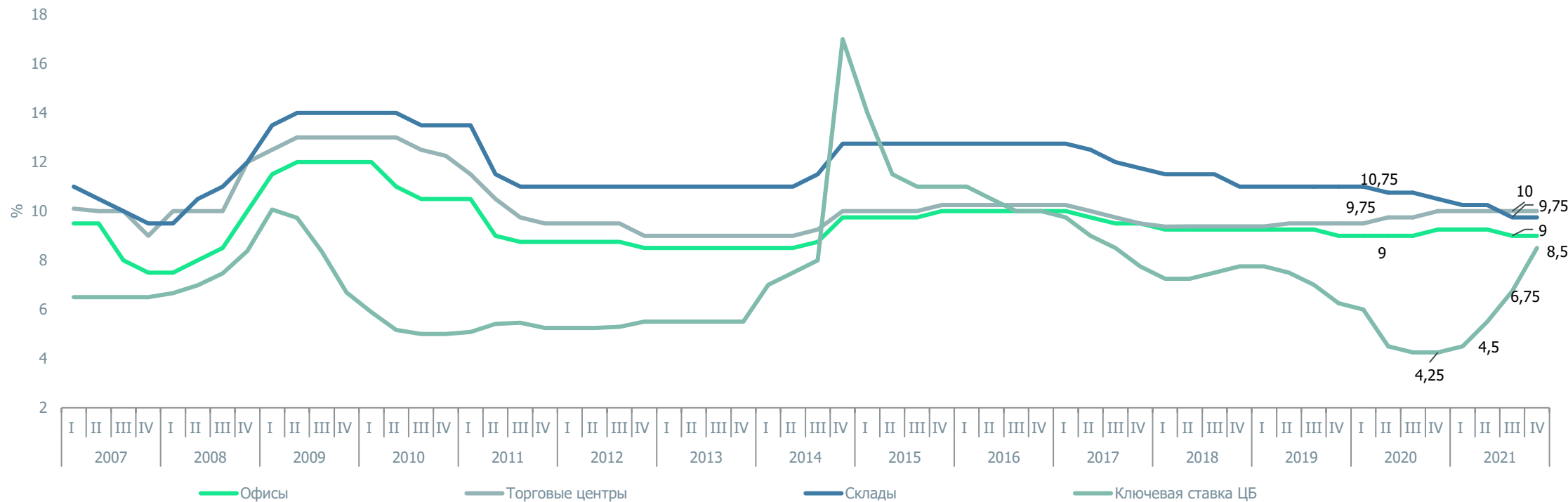


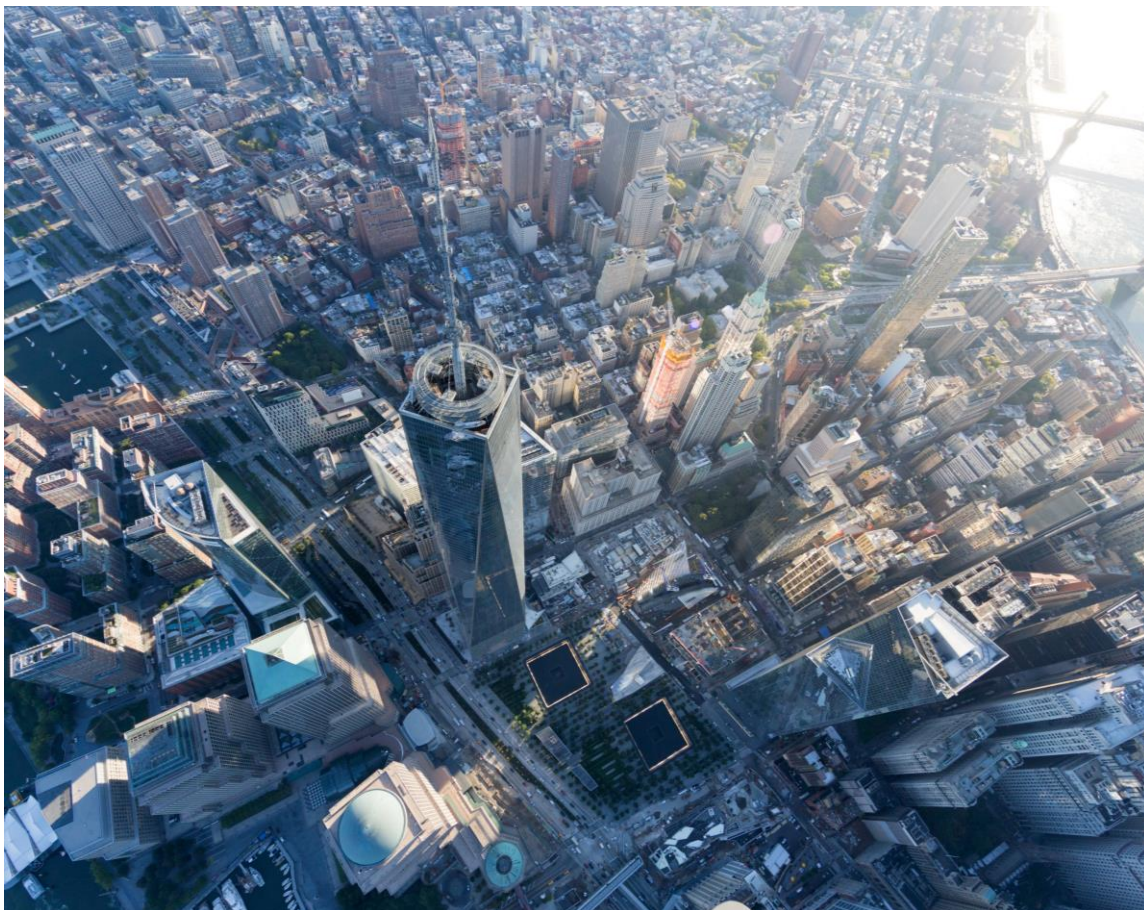
Ставки капитализации

Рост стоимости складских объектов, а также восстановление спроса в офисном секторе привели к тому, что в III квартале 2021 года ставка капитализации в данных сегментах снизилась с 10,25% до 9,75% и с 9,25% до 9,0% соответственно. Для складов данный показатель достиг рекордно низкого уровня за последние более чем 10 лет. Ставка капитализации для премиальных торговых центров сохранилась на уровне конца 2020 года и составила 10%. В IV квартале 2021 года ставки капитализации для данных сегментов сохранились на том же уровне.

Один из главных сдерживающих факторов экономики России – высокая инфляция: по данным Росстата рост потребительских цен в 2021 году составил 8,4%, что является максимумом с 2015 года. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики, в 2022 году инфляция снизится и будет находиться на уровне 4%, в связи с чем ожидается рост ключевой ставки как инструмента борьбы с ростом потребительских цен. На конец 2021 года, после декабрьского повышения на 1 п.п., она составляла 8,5%. Мы ожидаем, что в 2022 году уровень ставок капитализации может быть пересмотрен на повышение в зависимости от тренда ключевой ставки.

ГРАФИК 6: Динамика ключевой ставки ЦБ и ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости в Москве





Контакты

Ирина Ушакова

Старший директор,
Руководитель консалтинга и
рынков капитала CBRE
+7 495 258 3990
irina.ushakova@cbre.com

Василий Григорьев

Директор,
Отдел исследований рынка
+7 495 258 3990
vasiliy.grigoriev@cbre.com

Евгений Томилов

Аналитик,
Отдел исследований рынка
+7 495 258 3990
evgeniy.tomilov@cbre.com

© Все права защищены, 2022. Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CBRE, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CBRE не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный материал подготовлен исключительно для сведения клиентов и профессионального сообщества, все права на этот материал защищены, и ни одна из частей настоящего материала не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения CBRE.