

АПРЕЛЬ 2022

Влияние макроэкономических тенденций на инвестиции в недвижимость России

Итоги I квартала 2022 года

Основные тенденции: макроэкономические факторы

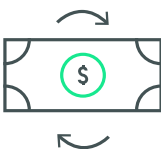


**Падение экономики
России в 2022 году**

Влияние санкций и
ограничений со стороны
западных стран

**Динамика реального ВВП¹,
% к предыдущему году**

	2021	2022П
Россия	4,7	-10,3



**Высокая волатильность
валютных курсов**

Начало спецоперации
спровоцировало ажиотаж
на валютном рынке

**Курс USD/RUB²,
средний за период**

	Март 2021	Март 2022
	74,4	103,5

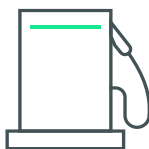


Ужесточение ДКП России

Мера поддержки
финансовой стабильности и
борьбы с инфляцией

Ключевая ставка ЦБ², %, на конец периода

	IV кв. 2021	I кв. 2022
	8,5	20,0



Рост цен на энергоресурсы

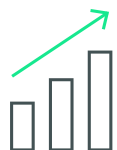
Результат введения
ограничений на импорт
энергоносителей из России

**Средняя цена на нефть
марки Urals³, USD/баррель**

	Март 2021	Март 2022
	64,2	94,0

Источники: ¹ Oxford Economics, ² Банк России, ³ Investing.com

Основные тенденции: инвестиции в недвижимость России



Сильное начало 2022 года

104 млрд руб.

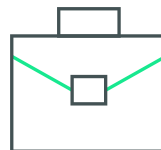
+49% к I кварталу 2021 года

Общий объём инвестиций
в недвижимость России,
I квартал 2022 года



**Жилой сегмент – основной
драйвер объема инвестиций**

51% от общего объёма
инвестиций в недвижимость
России в I квартале 2022 года



**Рост вложений в коммерческую
недвижимость**

51 млрд руб.

x2,5 к I кварталу 2021 года

Объём инвестиций в
коммерческую недвижимость
России, I квартал 2022 года



**Снижение объема инвестиций
в 2022 году**

240-300 млрд руб.

-38%/-22% к 2021 году

Прогноз общего объёма
инвестиций в недвижимость
России в 2022 году

1

Обзор основных макроэкономических показателей России



Падение ВВП России и новые риски для мировой экономики

Высокая инфляция в США и странах Западной Европы по-прежнему является основным риском для мировой экономики, а спецоперация на территории Украины вместе с последующими санкциями, вспышки коронавируса в КНР и высокие цены на энергоресурсы станут дополнительными сдерживающими факторами роста в 2022 году. Так, по данным Oxford Economics, прогноз роста мирового ВВП в этом году снизился до 3,4% (напомним, что по данным на конец прошлого года ожидалось увеличение на 4,5%).

Что касается российской экономики, то высокая инфляция, последующее снижение потребительского спроса, жесткая денежно-кредитная политика, а также разрыв деловых отношений с западом и санкции окажут негативное влияние на прогноз ближайших лет. В соответствии с ожиданиями экспертов, в 2022 году падение ВВП России может составить от 8,5% до 11,2%. Отметим, что в связи с продолжением спецоперации на территории Украины, данные прогнозы также обладают высоким уровнем неопределенности.

ГРАФИК 1: Динамика реального роста ВВП

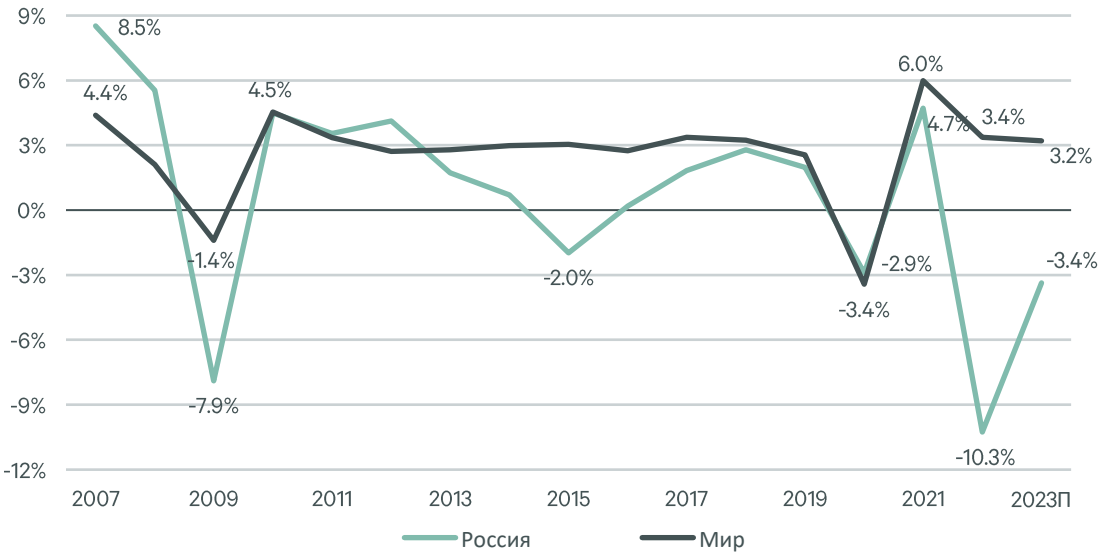


ТАБЛИЦА 1: Прогноз реального роста ВВП России, %

	2021	2022П	2023П
МВФ	4,7	-8,5	-2,3
Банк России	4,7	-9,2	0,0
Oxford Economics	4,7	-10,3	-3,4
Всемирный банк	4,7	-11,2	0,6

Источники: Oxford Economics, Международный Валютный Фонд, Банк России, Всемирный банк

Высокая инфляция и ужесточение денежно-кредитной политики

По данным Росстата, в марте текущего года инфляция достигла 16,7%. Такой всплеск потребительских цен в первую очередь был вызван волатильностью обменного курса валют: начало спецоперации спровоцировало ажиотаж на рынке, в результате чего по состоянию на 11 марта 2022 года официальный курс Банка России достиг пика в 120,4 руб. за долл. США, увеличившись на 60% по сравнению с началом года, однако к 31 марта он снизился на 30% до 84,1 руб. за долл. США (как следствие снижения импорта и введения валютных ограничений со стороны Центробанка).

На стремительный рост цен Банк России отреагировал ужесточением денежно-кредитной политики: 28 февраля на экстренном заседании регулятор повысил значение ключевой ставки с 9,5% до исторического максимума в 20%. Данное значение показателя сохранялось до конца квартала, но уже 8 апреля было объявлено о снижении ставки на 3 п.п. до 17%. Центробанк допускает возможность дальнейшего снижения ключевой ставки, отмечая, что решения будут зависеть от динамики инфляции и возможных рисков для финансовых рынков страны.

ГРАФИК 2: Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России

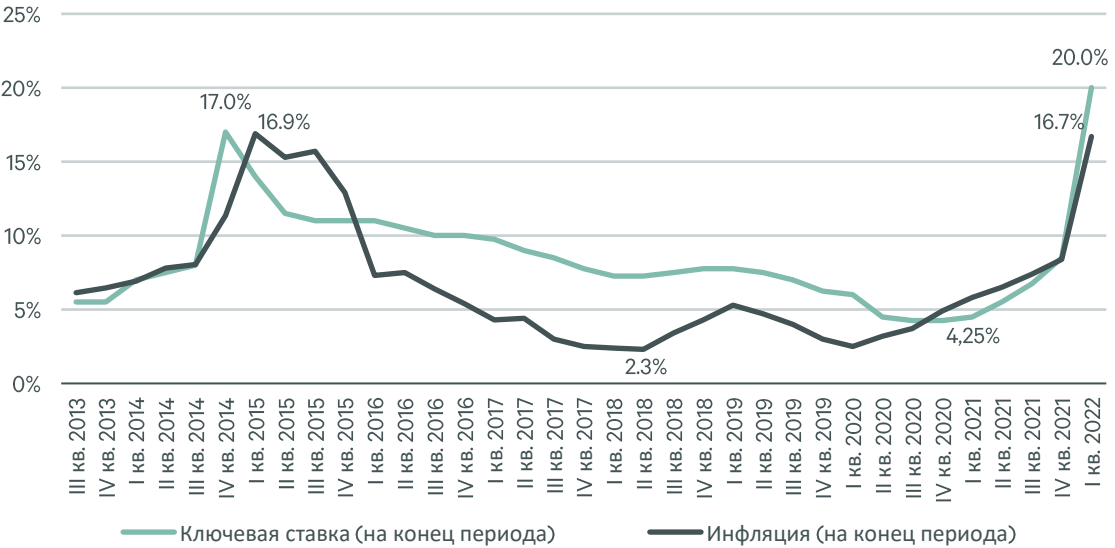


ТАБЛИЦА 2: Макроэкономический опрос Банка России, %, апрель 2022 года

	2020	2021	2022П	2023П	2024П
Инфляция, декабрь к декабрю	4,9	8,4	22,0	7,6	5,0
Ключевая ставка, в среднем за год	5,1	5,8	14,5	10,4	7,5
Фактическая ключевая ставка, на конец года	4,25	8,5	17 (с 8.04.2022)	-	-

Источники: Федеральная служба государственной статистики, Банк России

Рост цен на энергоресурсы

Существующие и планируемые ограничения на импорт российских энергоносителей вместе с недостатком альтернативных источников поставок привели к тому, что в начале марта цена на нефть марки Urals достигла максимума с конца 2014 года и составила 111 долл. США за баррель (+45% с начала года), а средняя цена на природный газ в Европе в 1 квартале 2022 года обновила исторический рекорд и достигла 1 192 долл. США за тыс. куб. м (в годовом сопоставлении цены выросли более чем в 5 раз). По оценке Bloomberg, поступления от экспорта нефти и газа в пользу России могут вырасти почти на треть по сравнению с прошлым годом (с 244 до 321 млрд долл. США).

Отток капитала из России

В 1 кв. 2022 года чистый отток капитала составил 64,2 млрд долл. США, увеличившись более чем в 3 раза в годовом сопоставлении. За первые три месяца текущего года чистый отток капитала частного сектора достиг максимального квартального значения с 2014 года (в 4 кв. 2014 года показатель поднялся до 75,8 млрд долл. США).

ГРАФИК 3: Динамика цены на нефть марки Urals



ГРАФИК 4: Динамика цены на газ в Европе

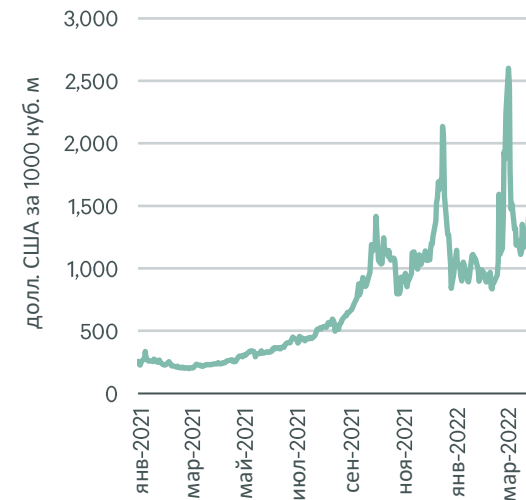


ГРАФИК 5: Динамика обменного курса ЦБ РФ

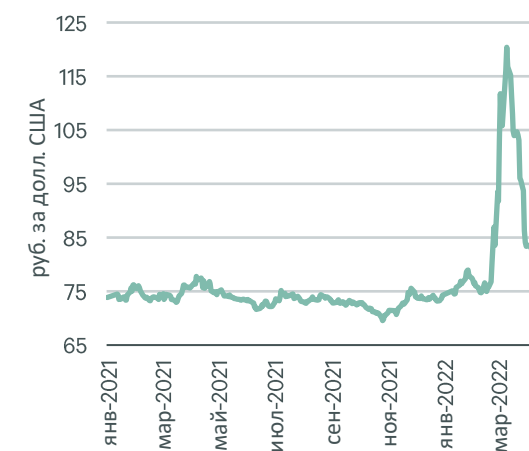
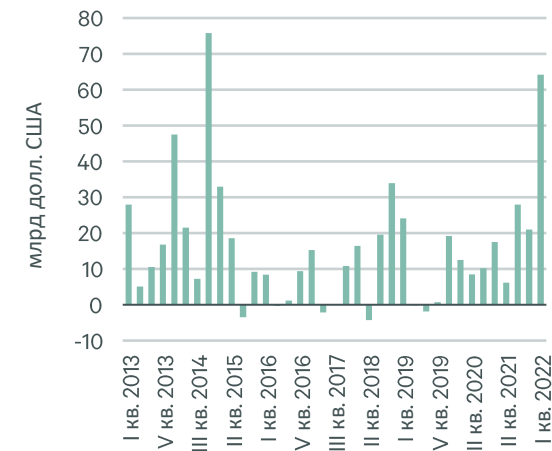


ГРАФИК 6: Отток капитала из России



Источники: Банк России, Investing.com, Yahoo! Finance

2

Инвестиции в недвижимость России



Общий объем инвестиций в недвижимость

По результатам 1 квартала 2022 года общий объем инвестиций в недвижимость России составил 104 млрд руб., увеличившись на 49% в годовом сопоставлении. Данный результат стал сильным началом года: до этого подобный объем в первом квартале наблюдался лишь в 2016 году, тогда он достиг 138 млрд руб. Как и в прошлом году, основной драйвер объема инвестиций – приобретение площадок под жилье, на долю которых пришлось 51% от общего объема за квартал.

Инвестиции в коммерческую недвижимость

Вследствие закрытия перенесенных с прошлого года сделок, за первые 3 месяца 2022 года инвестиции в коммерческую недвижимость достигли 51 млрд руб., увеличившись практически в 2,5 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По результатам квартала лидером стал офисный сегмент (51% от объема инвестиций в коммерческую недвижимость за период), а второй по популярности в 2020-2021 годах складской сектор просел до 16% от объема (по сравнению с 29% и 36% в 2020 и 2021 годах соответственно), уступив место торговой недвижимости (22% от вложений, однако весомый вклад в такой результат внесла крупная сделка продажи объекта формата «рынок»). Также снижение доли складов связано с тем, что основные транзакции в данном сегменте были совершены в прошлом году, а работа над многими текущими сделками поставлена на паузу в связи с общей неопределенностью, кроме того отметим дефицит качественного продукта на российском рынке.

ГРАФИК 7: Динамика объема инвестиций в недвижимость России

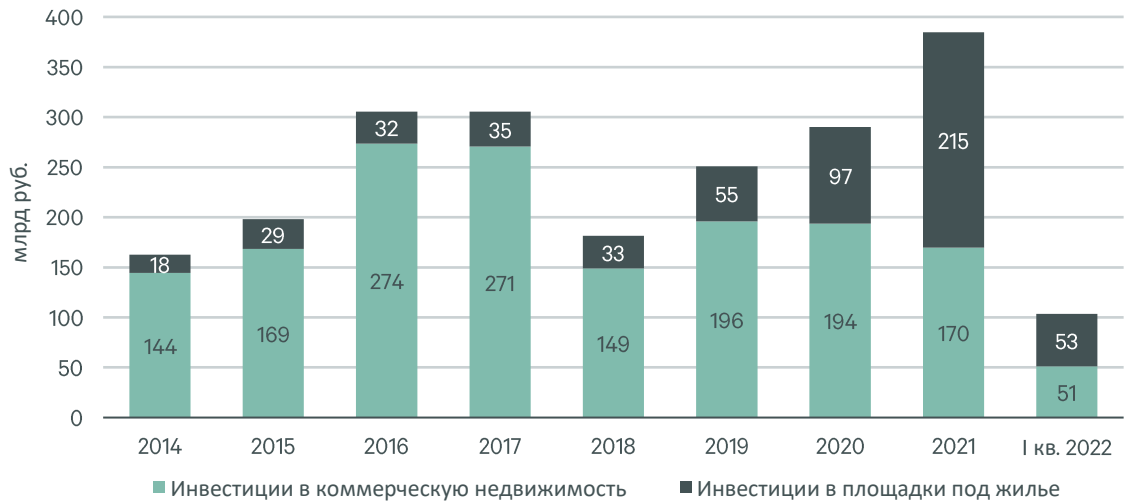
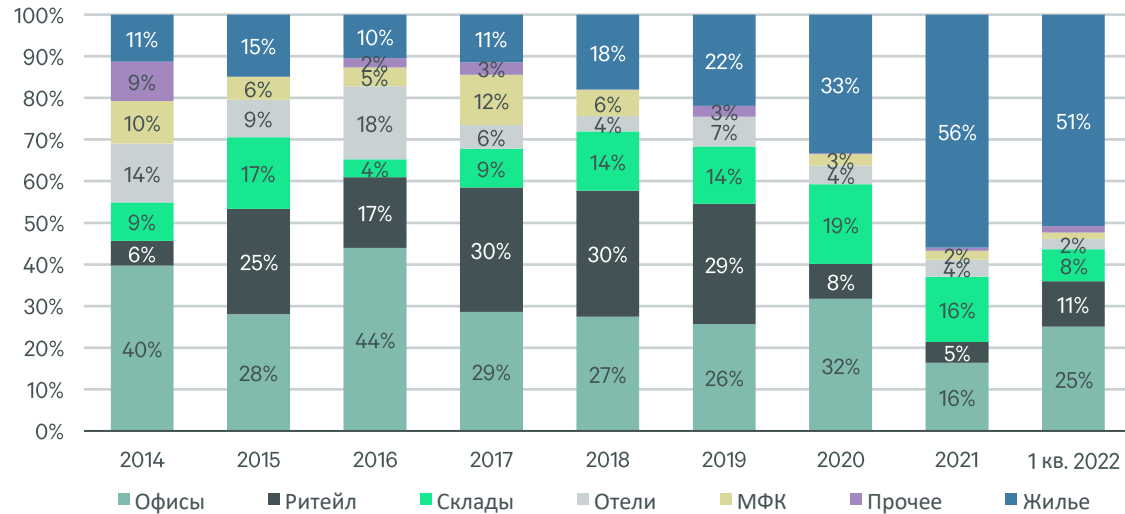


ГРАФИК 8: Динамика распределения общего объема инвестиций по сегментам



Приобретение коммерческой недвижимости под собственные нужды

В 1 квартале 2022 года вложения в коммерческую недвижимость под собственные нужды достигли 16 млрд руб., увеличившись более чем в 3 раза по сравнению с соответствующим периодом прошлого года и на 86% превысив данные первых трех месяцев 2020 года. В частности, в марте текущего года приобретения для таких целей достигли суммы в 5 млрд руб., что на 39% и 98% выше результата марта 2020 и 2021 годов соответственно. Несмотря на ситуацию общей неопределенности, сделки по приобретению коммерческой недвижимости под собственные нужды были закрыты.

Инвестиции по стадиям строительства

В течение первых трёх месяцев 2022 года мы продолжили наблюдать тенденцию высокой доли вложений в площадки под девелопмент и объекты, требующие капитальных вложений. Доля инвестиций в такую недвижимость составила 63% от итога 1 квартала 2022 года. 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 9: Динамика приобретения объектов коммерческой недвижимости под собственные нужды

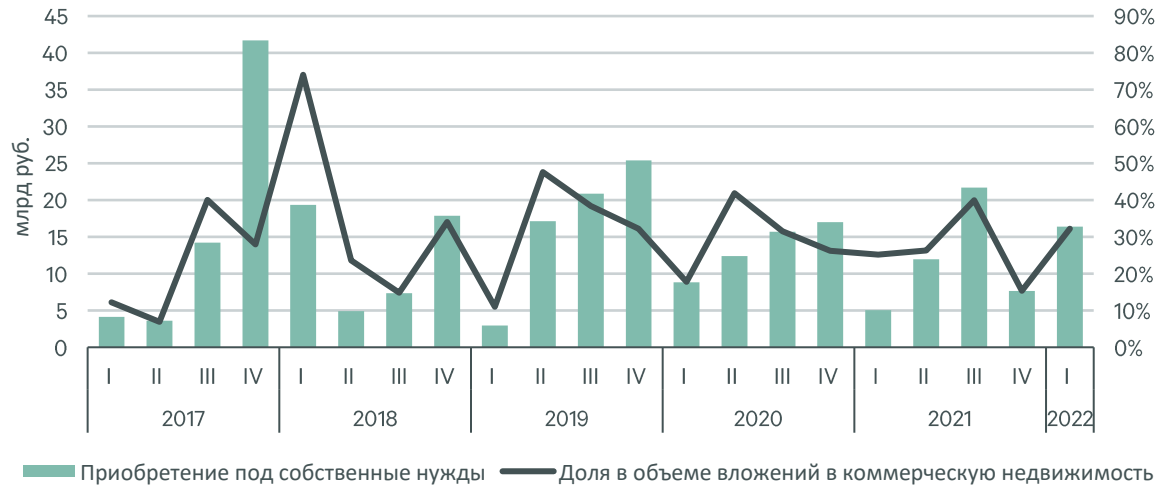


ГРАФИК 10: Динамика распределения общего объема инвестиций по стадии строительства



Прогноз на 2022 год

На ожидаемый объем инвестиций в российскую недвижимость в 2022 году в первую очередь будет влиять развитие ряда рисков, создающих неопределенность для инвесторов на рынке. В связи с этим мы предполагаем разные варианты развития событий: при эскалации международной напряженности и росте неопределенности общий объем инвестиций в недвижимость России может достигнуть 240 млрд руб. (-38% к 2021 году и -16% к 2020), а возможное снижение рисков может способствовать вложению до 300 млрд руб. в 2022 году (-22% по сравнению с 2021 годом). Отметим, что при негативном сценарии падение вложений в коммерческую недвижимость может составить около 40% относительно прошлого года, а снижение инвестиций в жилую недвижимость предположительно составит от 26% до 35% (по итогам года в данный сектор могут вложить от 140 до 160 млрд руб.) с учетом субсидирования и поддержки жилого сегмента со стороны правительства вместе со снижением уровня неопределенности.

Ставки капитализации

Стоит отметить, что в данный период неопределенности капитал сфокусирован на дистресс-возможностях, которые предполагают от 300 б.п. прироста на фоне предыдущих значений ставок капитализации. Комментировать ставки капитализации предполагаем в следующем периоде после закрытия ряда инвестиционных сделок в рамках текущей волатильности.

ГРАФИК 11: Прогноз объема инвестиций в недвижимость России в 2022 году ("+" 2022 – позитивный прогноз, "-" 2022 – негативный прогноз)

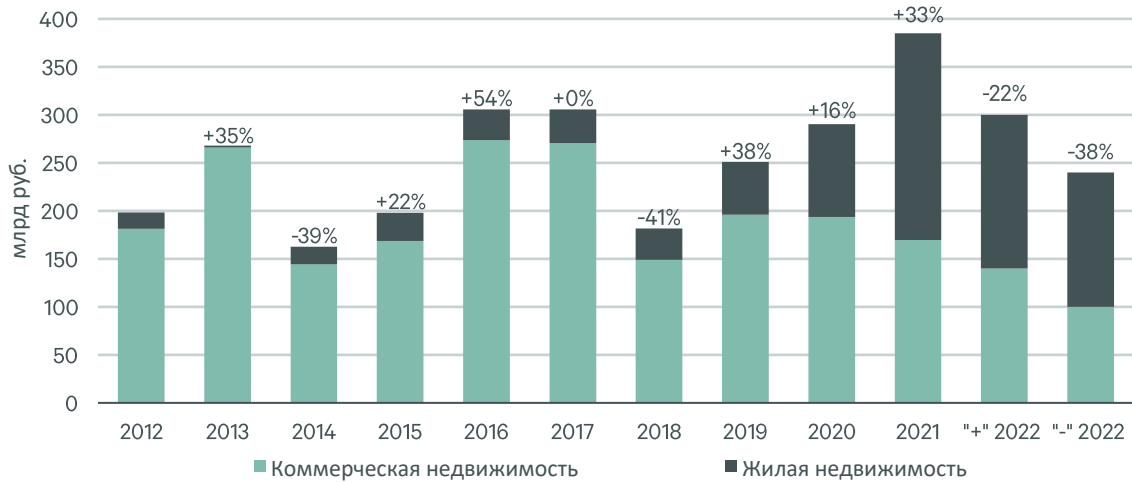
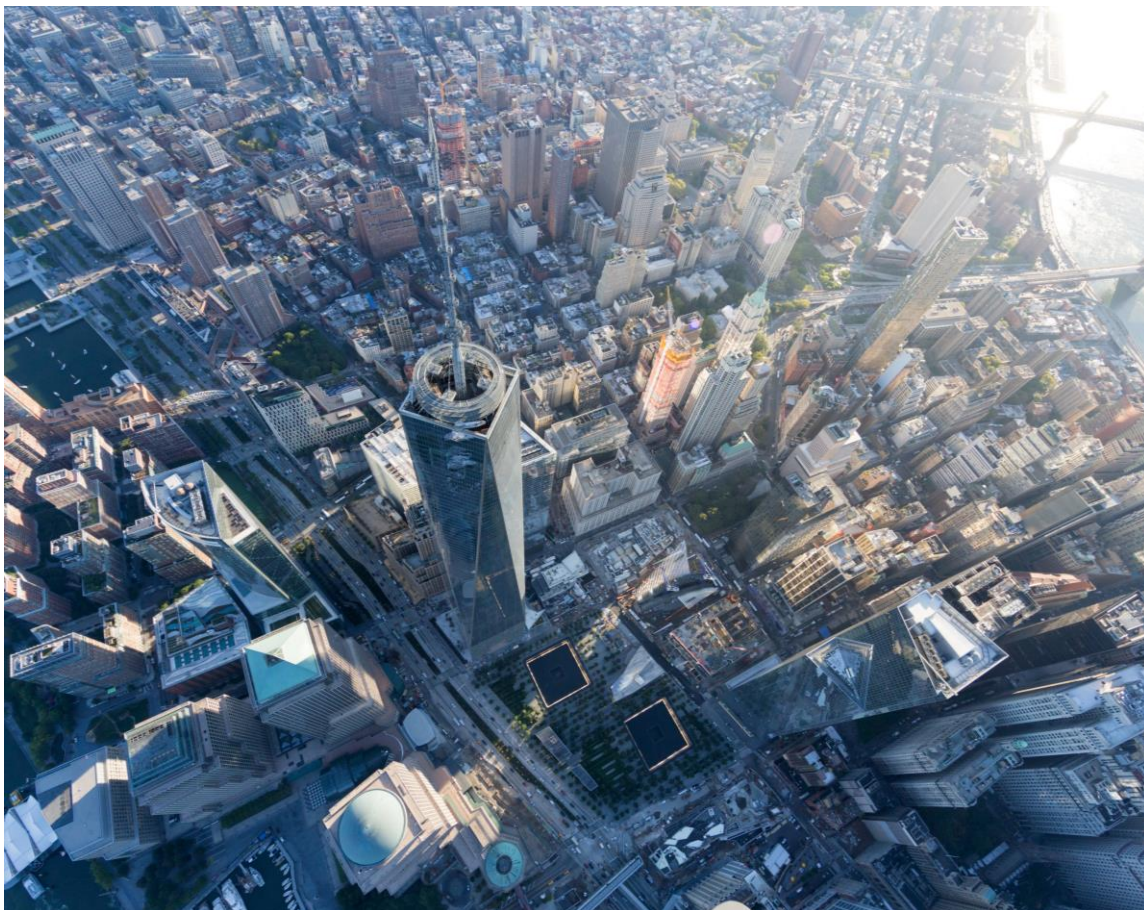


ТАБЛИЦА 3: Прогноз объема инвестиций в недвижимость России в 2022 году, млрд руб.

	1 кв. 2022 (факт)	2 кв. 2022 (прогноз)	2 пол. 2022 (прогноз)	2022 (прогноз)
Коммерческая недвижимость	51	20	30-70	100-140
Жилая недвижимость	53	40	50-70	140-160
Всего	104	60	80-140	240-300



Контакты

Ирина Ушакова

Старший директор,
Руководитель консалтинга и
рынков капитала CORE.XP
+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 CORE.XP, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CORE.XP 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 CORE.XP.