

The Colliers logo is positioned in the top right corner. It consists of the word "Colliers" in a white serif font, set against a dark blue rounded rectangular background. Below the text is a horizontal bar with a yellow-to-red gradient. The background of the entire page is a blurred, blue-toned image of a city skyline at night, with lights from buildings and a data visualization in the lower-left corner.

Colliers

Accelerating success.

Россия | Москва

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Итоги 2021 г.

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Colliers

	2019	2020	2021
Общий объем инвестиций, \$ млн	2 597	2 211	1 590
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–10	9–9,5	9–10
Торговая недвижимость	9–10	9–9,5	9–10
Складская недвижимость	11,5–12,5	11–12	11–12

Основные итоги

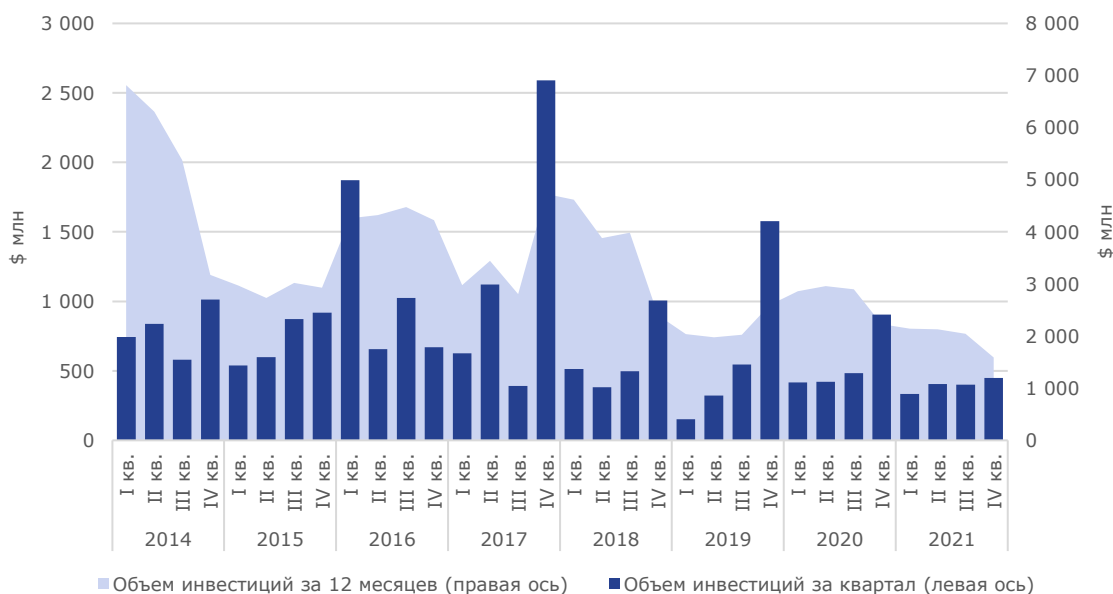
Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам 2021 г. продемонстрировал снижение активности. Это иллюстрирует итоговый объем транзакций на уровне \$1,59 млрд, что на 28% меньше результатов 2020 г. В целом стоит отметить достаточно «ровный» с точки зрения сезонности год – IV квартал традиционно сформировал наибольший объем инвестиций, однако не стал «прорывным».

Основная активность на рынке инвестиций в 2021 г. в целом наблюдалась в сегменте площадей под жилищный девелопмент, в то время как рынок коммерческой недвижимости оставался под влиянием ковидных ограничений. Кроме того, серьезным фактором, препятствующим росту числа и объема транзакций, стала растущая стоимость заемного финансирования на фоне роста ключевой ставки. Как итог, инвесторы, использующие кредитное плечо в сделках, заняли выжидательную позицию.

За октябрь-декабрь объем инвестиций достиг \$449 млн. Основной объем инвестиций за год был традиционно сформирован российским капиталом – 94% инвестиций пришлось на российские компании. Распределение капитала по регионам второй год подряд носит более диверсифицированный характер – как и в 2020 г. на Московский регион приходится 70% от общего объема транзакций. В 2021 г. Санкт-Петербург привлек 23,1% от объема инвестиций.

График 1
Динамика объема инвестиций

Источник: Colliers



Макроэкономическая ситуация

В течение 2021 г. в рамках задачи контроля инфляции и ужесточения денежно-кредитной политики ЦБ повысил ключевую ставку в два раза – с 4,25% в начале года до 8,5% в декабре 2021 г. ЦБ не исключил, что при необходимости ставка может быть повышена на ближайших заседаниях Банка России в начале 2022 года. Несмотря на эти прогнозы, ЦБ рассчитывает выйти по итогам 2022 года на показатели инфляции 4-4,5%.

Оценки роста ВВП по итогам 2021 г. остаются на уровне 4+%, и на уровне около 3% в 2022 г., хотя как Oxford Economics, так и Минэкономразвития с осторожностью рассматривают данные прогнозы на фоне распространения нового штамма вируса, а также сохранения возможности ухудшения геополитической ситуации в следующем году. Согласно прогнозам Всемирного Банка, в 2022 и 2023 гг. темпы роста российской экономики замедлятся до 2,4% и 1,8%, при этом самым чувствительным фактором остается распространение коронавируса.

График 2
Динамика ВВП и прогнозы 2021-2023
Источник: Росстат, МЭР, Oxford Economics

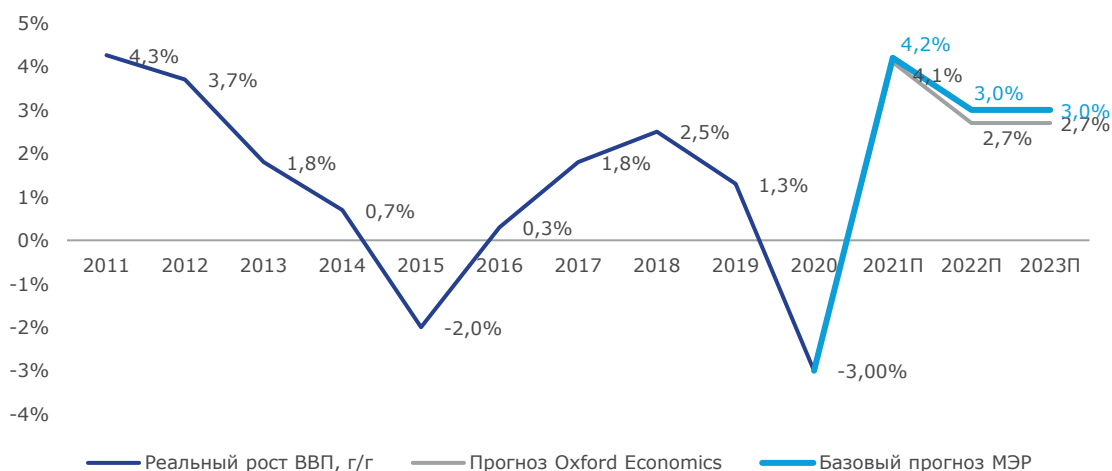
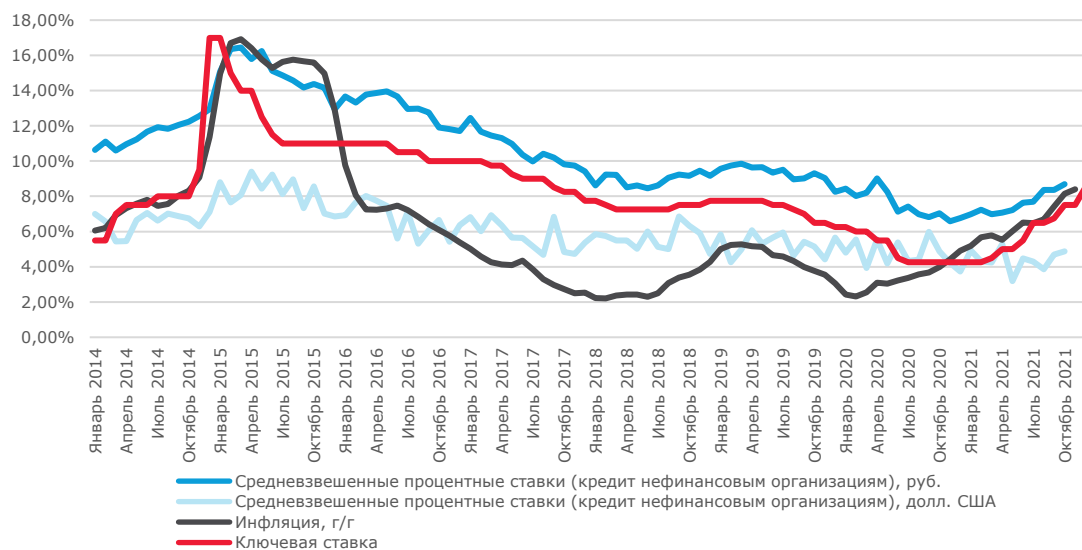


График 3
Стоимость кредитования нефинансовых организаций, ключевая ставка и инфляция в РФ
Источник: Colliers, ЦБ РФ*



Данные ЦБ по кредитованию – октябрь 2021

График 4
Динамика ставок капитализации «прайм», офисная недвижимость. Международное сравнение

Источник: Colliers

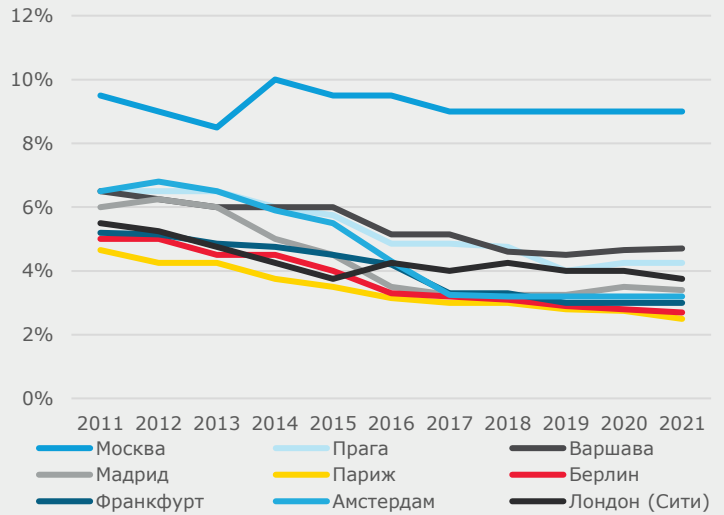


График 5
Распределение объема инвестиций по типам недвижимости, % от объема транзакций

Источник: Colliers

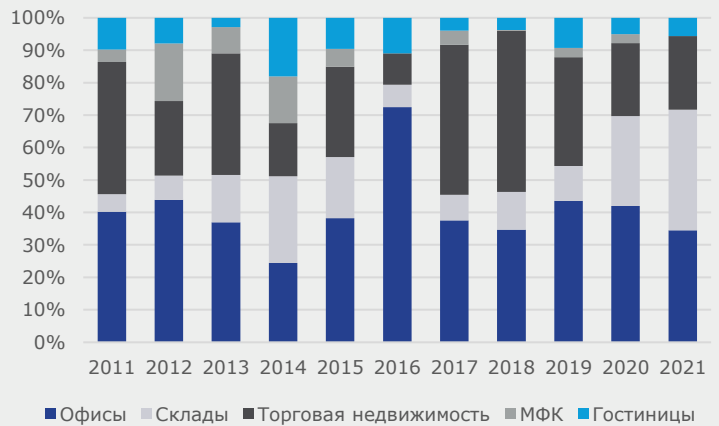
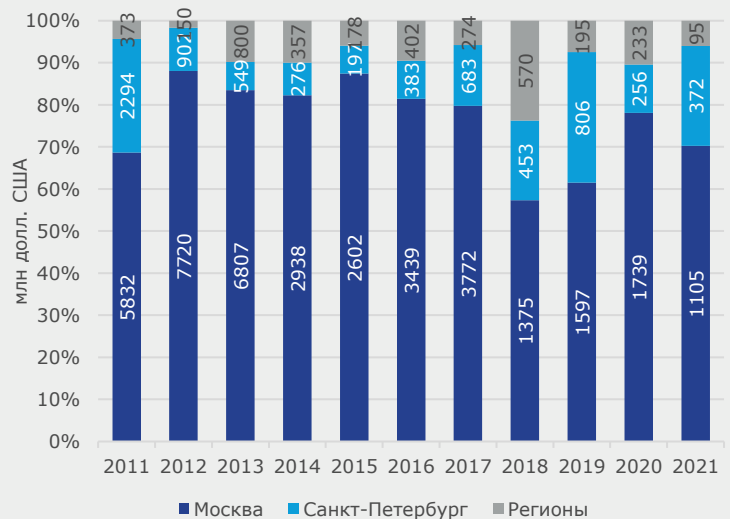


График 6
Географическое распределение объема сделок

Источник: Colliers



Распределение инвестиций

По итогам 2021 г. инвестиции в склады составили 39% от всего объема транзакций, или \$614 млн. Складской сегмент остается привлекательным для институциональных и частных инвесторов. Сохраняют свою активность в части приобретения складских объектов и управляющие компании ЗПИФов. Резкое изменение ставок аренды, наблюдавшееся в течение года, может немного охладить интерес к активам на фоне их переоценки. Тем не менее, мы ожидаем, что и в 2022 году сегмент будет привлекать внимание.

Что касается офисного рынка, то наблюдавшееся на протяжении всего года замедление переговоров по крупным московским активам, привело к тому, что впервые доля Санкт-Петербурга в объеме транзакций с офисными зданиями составила 45% или \$237 млн. Это не самое высокое абсолютное значение объема рынка для Санкт-Петербурга, однако самая высокая доля офисных сделок. Суммарный объем инвестиций в офисный сегмент по итогам 2021 г. составил \$522 млн.

Рынок торговой недвижимости второй год подряд обновляет минимумы по общему объему транзакций. По итогам 2021 г. объем сделок с торговыми объектами достиг \$366 млн. Несмотря на столь низкие показатели, стоит отметить, что ряд сделок с качественными активами находится на финальных стадиях переговоров, так что мы ожидаем в следующем году разворота тренда - объемы товарооборотов по наиболее качественным торговым центрам уже превысили показатели 2019 г., что делает их всё более привлекательными для крупных инвесторов.

Российский капитал по итогам 2021 г. сформировал 94% объема инвестиций (годом ранее – 86%). Иностранная активность остается невысокой на рынке, что обусловлено не только текущей геополитической ситуацией, но и эпидемиологической неопределенностью, не позволяющей оценить перспективы изменения доходности того или иного актива. Доля московского региона в географии сделок сохранилась на прошлогоднем уровне – 70%, однако в отличие от прошлого года, активность в регионах оставалась низкой (7% против 10% в 2020 г.). Как результат, доля инвестиций, пришедшая на Санкт-Петербург в 2021 г., составила 23,1% (по итогам 2020 г. – 11,5%).

График 7
Распределение инвестиций по источнику капитала

Источник: Colliers

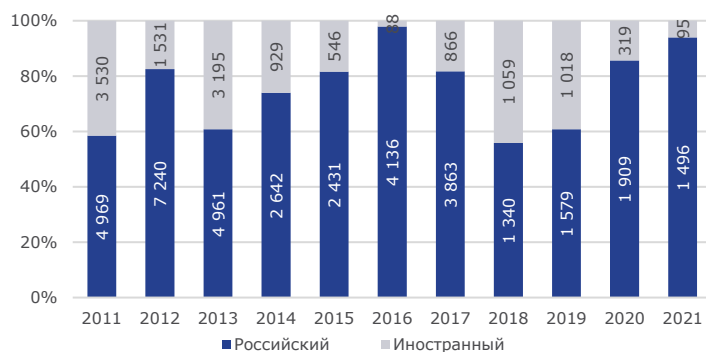


Таблица 2
Ключевые инвестиционные сделки 2021 г.

Источник: Colliers

Город	Сегмент	Название	Продавец	Покупатель
Москва	Складской	Портфель складских объектов (Крекшино, Одинцово, Химки)	Itella Logistics	Tablogix
Москва	Складской	Портфель PNK Group («Жуковский», «Белый Раст»)	PNK Group	«НТК»
Москва	Гостиничный	Гостиница «Пекин»	ПАО «Галс-Девелопмент»	Гостиничный комплекс «Жемчужина»
Санкт-Петербург	Офисный	Technopolis Pulkovo	Technopolis Ouj	Корпорация «Стерх»
Москва	Офисный	БЦ «Новосущевский»	«Синтез»	Apollax Group
Санкт-Петербург	Складской	Nordway	Sirin Development	Central Properties
Москва	Торговый	Универмаг «Цветной»	ВЭБ	Bonum Capital
Москва	Офисный	БЦ «Гоголевский»	Hines	IML Invest
Москва	Складской	«Ориентир Север-4»	ГК «Ориентир»	«Профессиональные логистические технологии»



Тенденции и прогнозы

Рынок классических инвестиций по итогам 2021 г. сформировал менее \$1,6 млрд, что стало наименьшим объемом за последние десять лет. В то время как на рынке наблюдались рекордные темпы приобретения земельных участков и проектов редевелопмента для строительства жилья и апарт-отелей, рынок инвестиций в существующие коммерческие объекты продемонстрировал невысокую активность.

Стремительный рост ключевой ставки, наблюдавшийся в течение года и пока зафиксированный на отметке 8,5% по итогам последнего декабрьского заседания ЦБ, привел к тому, что на рынке радикально снизилась активность инвесторов, использующих банковское кредитное плечо в сделках купли-продажи. Собственники качественных активов не готовы поднимать ставки капитализации и выходить на сделки, а текущие заявленные капрейты остаются привлекательными только для компаний, которые приобретают объекты на собственные средства, либо покупают активы с действующими кредитами, выданными ранее на более привлекательных условиях.

Основными игроками на рынке остаются окологосударственные структуры, в первую очередь ЗПИФы под управлением ключевых банков, например «Сбер» и «ВТБ», а также региональные покупатели. Определенную растущую долю формируют нетипичные участники рынка, использующие для приобретений коммерческой недвижимости только собственные средства, что позволяет им рассматривать объекты в более широком диапазоне ставок капитализации. Качественные активы, купленные на собственные средства, могут быть легко закредитованы при улучшении условий на рынке заемного финансирования, что увеличит доходность на собственный капитал инвестора и высвободит ликвидность для будущих покупок.

На рынке также сохраняется некоторая неопределенность на фоне пандемии. С одной стороны, игроки в какой-то степени адаптировались к новой реальности, с другой – непредсказуемость ограничительных мер в офисном, торговом и гостиничном сегментах лимитируют возможности для качественного прогнозирования и принятия инвестиционных решений. Тем не менее, финализация ряда крупных сделок к концу 2021 года показала, что интерес к активам институционального качества сохраняется, несмотря на то, что средний срок проведения сделки существенно вырос.

Мы ожидаем, что 2022 год также продемонстрирует средний уровень активности и высокая стоимость заемного финансирования продолжит выступать ключевым сдерживающим фактором. Тем не менее, в отсутствие внешних шоков, мы ждем смены риторики ЦБ в сторону смягчения ДКП во II кв. 2022 г. вместе с переломом инфляционного тренда и последующего возобновления инвестиционной активности. Начало нового цикла снижения ключевой ставки в нейтральный диапазон стимулирует инвестиционный спрос со стороны профессиональных игроков. Кроме того, на рынке сохранится активность давно присутствующих участников, обладающих сформированным портфелем активов и стабильным денежным потоком, достаточным для финансирования новых приобретений.

Контакты

Рынки капитала

Станислав Бибик
Партнер
+7 495 258 5151
Stanislav.Bibik@colliers.com

Денис Платов
Директор
+7 495 258 5151
Denis.Platov@colliers.com

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@colliers.com

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MCIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@colliers.com

Copyright © 2021 Colliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

Россия, 123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.colliers.ru



Accelerating success.