

I полугодие 2022 г.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Россия | Москва

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2020	П1 2021	П1 2022
Общий объем инвестиций, \$ млн	839,5	779	925
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9-10	9-9,5	10-11
Торговая недвижимость	9-10	9-10	10-11
Складская недвижимость	11,5-12,5	10,5-11,5	11-13

Основные итоги

По итогам I полугодия 2022 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 64,3 млрд рублей (\$925 млн), что на 16% превышает показатели I полугодия 2021 г., когда в российскую недвижимость было вложено 55,3 млрд рублей (\$779 млн).

На протяжении второго квартала 2022 г. по мере стабилизации ситуации на рынке, ЦБ вел политику смягчения кредитно-денежной политики. Как результат, резко увеличенная в марте до 20% ключевая ставка снизилась к концу июня до уровня начала года – 9,5%.

Ситуация неопределенности на рынке пока сохраняется, как следствие, прогнозирование денежного потока по существующим активам осложняется. Одной из ключевых тенденций, наблюдаемых на рынке – продажа активов иностранных собственников. Только за первое

полугодие объем транзакций с объектами коммерческой недвижимости, проданными иностранными собственниками, в два раза превысил показатели за весь 2021 год.

Около 50% от общего объема инвестиций пришлось на офисную недвижимость. Востребованность офисных активов объясняется их устойчивостью к кризисным ситуациям с точки зрения потенциальной просадки по арендному потоку, а также инвестиционной ликвидности. При этом 2/3 офисных инвестиций пришлось на Санкт-Петербург – эту тенденцию мы наблюдаем уже второй год подряд, что связано с меньшим разрывом в ожиданиях продавцов и покупателей, в результате чего они быстрее договариваются о заключении сделки.

График 1
Динамика объема инвестиций

Источник: Nikoliers

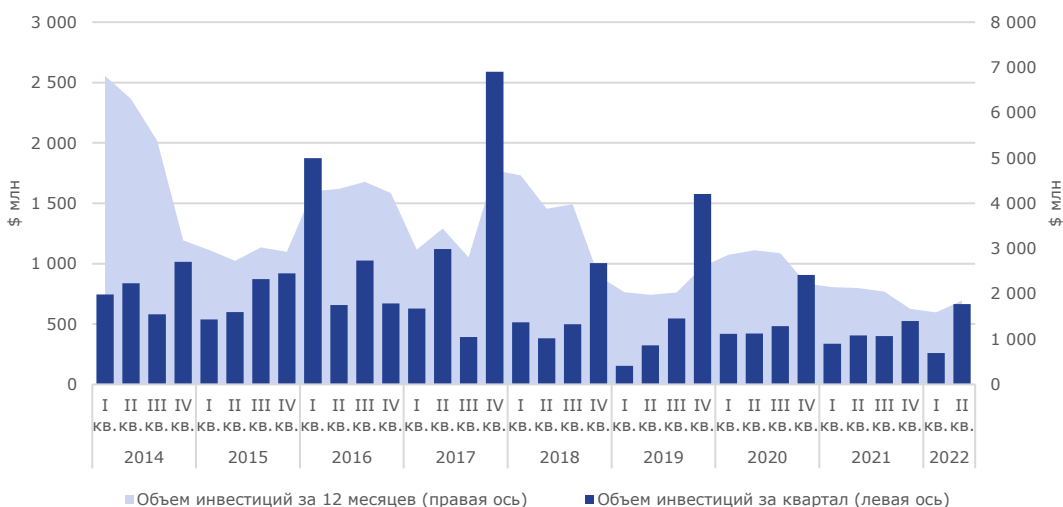


График 2
Стоимость кредитования нефинансовых организаций,
ключевая ставка и инфляция в РФ

Источник: Nikoliers, ЦБ РФ

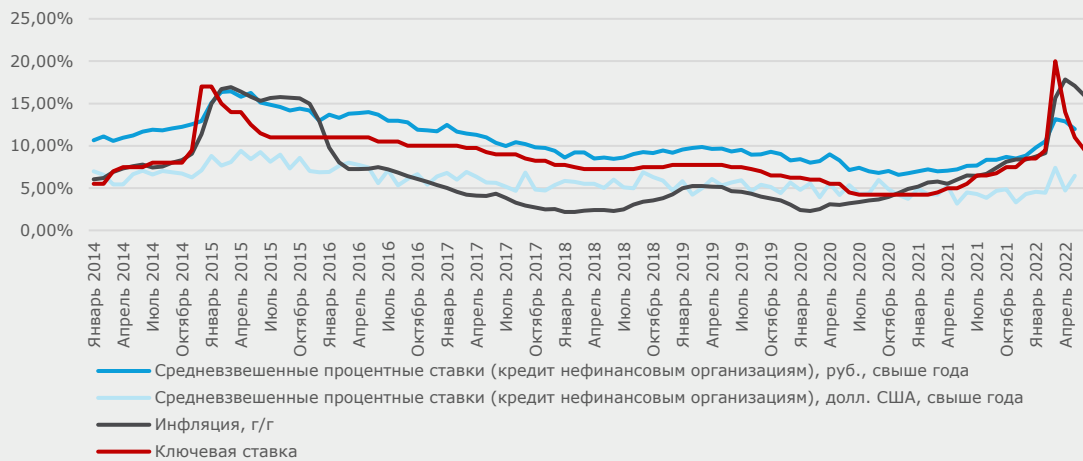


График 7
Распределение инвестиций по источнику капитала

Источник: Nikoliers

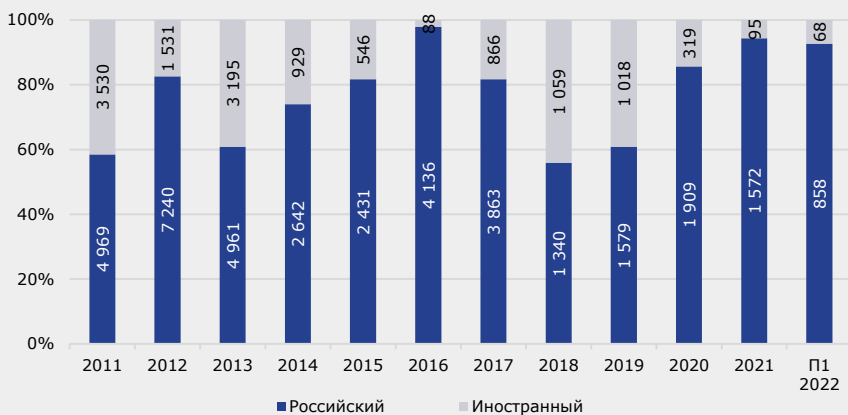
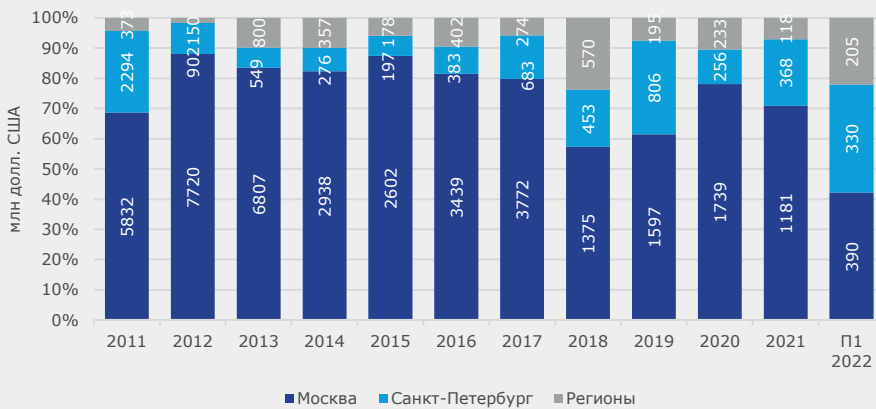


График 4
Географическое распределение
объема сделок,
% от объема транзакций

Источник: Nikoliers



Распределение инвестиций

По итогам I полугодия 2022 г. основной объем инвестиций был сформирован офисным сегментом недвижимости – на него пришлось 50% инвестиций или \$465 млн. Наиболее интересные сделки представляют собой продажу объектов, принадлежащих иностранным собственникам. Речь идет о бизнес-центрах Etmia I и Etmia II в Москве (продавец – SRV Group) и бизнес-центры «Электро» и «Тринити» в Санкт-Петербурге, принадлежавшие фонду GHP Group.

В I полугодии 2022 г. доля иностранцев среди продавцов недвижимости уже увеличилась в два раза по сравнению со всем 2021 годом (21% в I полугодии 2022 г. против 11,5% в 2021 г.). По нашим оценкам, в настоящий момент в собственности иностранных компаний находится порядка 15% GBA в сегменте ритейла в России, и около 10% в складском и офисном сегментах в России. Учитывая, что тренд на продажу иностранцами своих активов продолжится до конца года, доля иностранных продавцов увеличится.

На втором месте по востребованности находится торговая недвижимость – на этот сегмент пришлось 28% от объема транзакций. Стоит отметить, что переговоры по официально закрытым сделкам начинались еще в 2021 году,

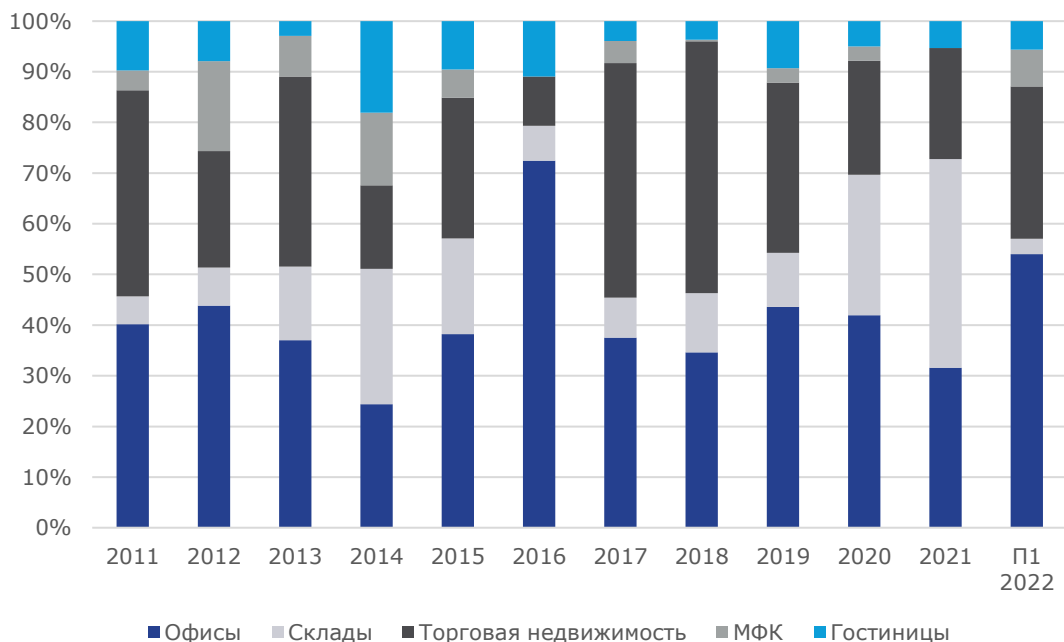
поэтому пока говорить о тенденции стабильного роста интереса к ритейл-сегменту рано. Складской сегмент, который в течение двух лет стабильно лидировал по объему привлеченных средств, в I полугодии сформировал не более 5% от общего объема. Это связано с тем, что несмотря на сохранение текущего уровня вакантности на минимальном уровне, до конца года ожидается выход на рынок достаточного количества свободных площадей как в субаренду, так и от тех компаний, у которых в конце года заканчивается договор аренды.

По итогам первого полугодия 2022 г. доля иностранного капитала в объеме закрытых сделок составляет 7%. Для сравнения, по итогам 2021 года показатель составлял 6%, а вот по итогам 2020 – 14%.

С географической точки зрения в I полугодии 2022 г. доля инвестиций, пришедшая на Московский регион, составила 42% (по итогам 2021 г. – 78%). На Санкт-Петербург по итогам первого полугодия пришлось 36% инвестиций. Учитывая текущий интерес инвесторов к Санкт-Петербургу, мы ожидаем сохранения подобного распределения инвестиций и во второй половине 2022 г.

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

Источник: Nikoliers



Тенденции и прогнозы

Большая часть от объема инвестиций в I полугодии 2022 г., а именно 64%, пришлось на второй квартал. Это объясняется тем, что после шокового состояния марта, текущая ситуация, наоборот, простимулировала собственников быстрее выходить на сделки. Текущие транзакции связаны как с желанием в состоянии неопределенности приобрести качественный актив по привлекательной цене, так и с уходом части иностранных компаний с российского рынка, в результате чего на рынок вышли активы институционального качества, нашедшие своего покупателя.

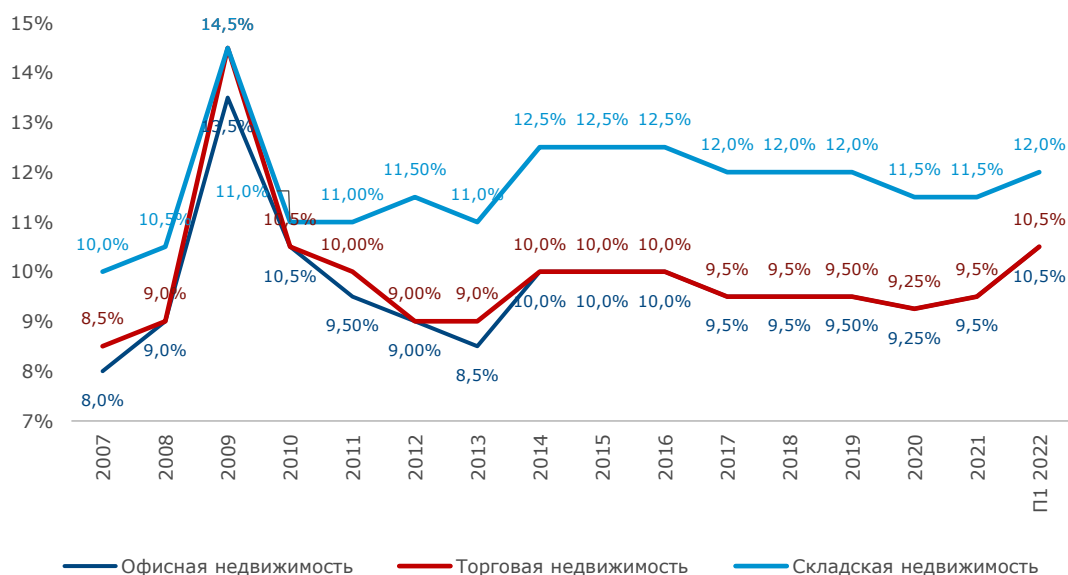
Кроме того, низкая предсказуемость поведения банковского сектора и фондового рынка резко понизили привлекательность этих инструментов сохранения капитала. Основной движущей силой рынка в новых условиях становятся непрофильные инвесторы, ранее не ассоциирующиеся с рынком недвижимости. Кроме того, серьезным игроком рынка остается банковский сектор, который формирует портфель залоговых активов в управлении.

Многие иностранные компании, которые приняли решение об уходе с российского рынка, вынуждены продавать свои активы, в результате чего мы наблюдаем рост доли иностранных продавцов в структуре сделок. Учитывая, что этот процесс по-прежнему находится в активной фазе, до конца года количество сделок по продаже российских активов иностранцами будет расти. Сдерживающим фактором при таких сделках выступает разброс в ожиданиях инвесторов и продавцов – инвесторы рассчитывают приобрести объекты с дисконтом до 30%, тогда как продавцы ориентируются на предсанкционный уровень цен.

Дополнительными драйверами роста инвестиций в доходную коммерческую недвижимость во второй половине 2022 г. может стать сдвиг интереса инвесторов к сохранению капитала в недвижимости, в противовес другим финансовым инструментам.

График 6
Динамика ставок капитализации «прайм»

Источник: Nikoliers



Контакты

Рынки Капитала

Станислав Бибик
Партнер
+7 495 258 5151
Stanislav.Bibik@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор
+7 495 258 5151
Denis.Platov@nikoliers.ru

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MSIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Copyright © 2022 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



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