

Colliers

Accelerating success.

Россия | Москва

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

III квартал 2021 г.

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Colliers

	I–III кв. 2019	I–III кв. 2020	I–III кв. 2021
Общий объем инвестиций, \$ млн	1 023	1 399	1 115
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–10	9–9,5	9–9,5
Торговая недвижимость	9–10	9–9,5	9–10
Складская недвижимость	11,5–12,5	11–12	10,5–11,5

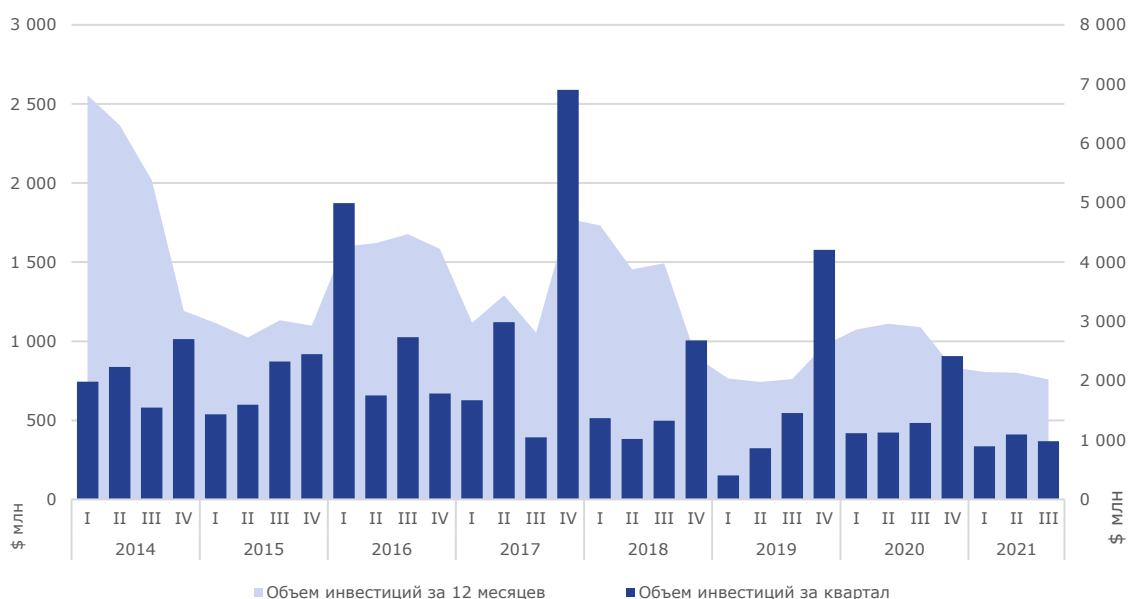
Основные итоги

Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость остается стабильным, демонстрируя среднюю активность. По итогам III квартала 2021 г. объем транзакций с начала года составил \$1 115 млн, что на 20% меньше результатов прошлого года. За июль – сентябрь 2021 г. объем инвестиций достиг \$369 млн, что на 10% меньше, чем кварталом ранее. Объем инвестиций за последние 12 календарных месяцев сохраняется на уровне \$2 млрд.

В целом уровень активности на рынке в цифрах остается на среднем уровне на протяжении последних четырех лет, хотя приоритеты инвесторов меняются. Так, в 2021 г. сохраняется интерес к складскому сегменту рынка. По итогам трех кварталов 2021 г. доля инвестиций в склады составила 29% (годом ранее – 27%). Офисный сегмент остается привлекательным для инвесторов, однако в этом году существенный объем сделок проходит в Санкт-Петербурге: так, по итогам I–III кварталов 2021 г. на Санкт-Петербург пришлось 51% от объема транзакций по покупке существующих офисных зданий. Основной объем инвестиций приходится на российский капитал — число сделок с привлечением иностранных инвесторов остается единичным. Среди иностранных игроков наиболее активными остаются компании, уже давно представленные на рынке, например, ближневосточные фонды, выходящие на рынок вместе с РФПИ.

График 1
Динамика объема инвестиций

Источник: Colliers



Макроэкономическая ситуация

На фоне стабилизации экономики во II квартале и позитивных показателей роста ВВП большинство финансовых институтов скорректировали прогнозы по ВВП России на 2021-2022 гг. Так, Oxford Economics повысил ожидаемый прогноз роста ВВП с 3,3% в июле 2021 г. до 4,5%; Минэкономразвития также повысило прогноз роста ВВП РФ с 3,8% до 4,2%. В то же время ситуация с развитием «четвертой волны» пандемии пока остается потенциальным триггером, который может оказать негативное влияние на результаты конца года.

В течение III квартала ЦБ провел раунд повышений ключевой ставки — с 5,5% на конец июня до 6,75% на начало октября. До конца года, по прогнозам ЦБ, возможен дальнейший рост ключевой ставки, однако, учитывая задачу таргетирования инфляции в 2022-2023 гг., корректировки на повышение в следующем году маловероятны. Мы ожидаем рост ставок капитализации вслед за ростом ключевой ставки и ростом стоимости заемного финансирования для реализации новых проектов.

График 2
Динамика ВВП и прогнозы 2021-2022

Источник: Росстат, МЭР, Oxford Economics

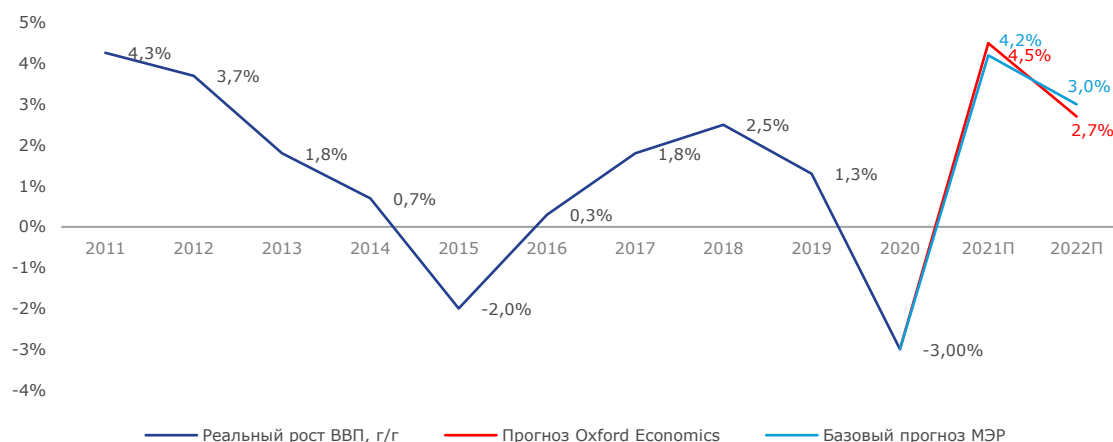


График 3
Динамика стоимости ОФЗ РФ и ставок капитализации «прайм» в офисном сегменте Москвы

Источник: Colliers, ЦБ РФ

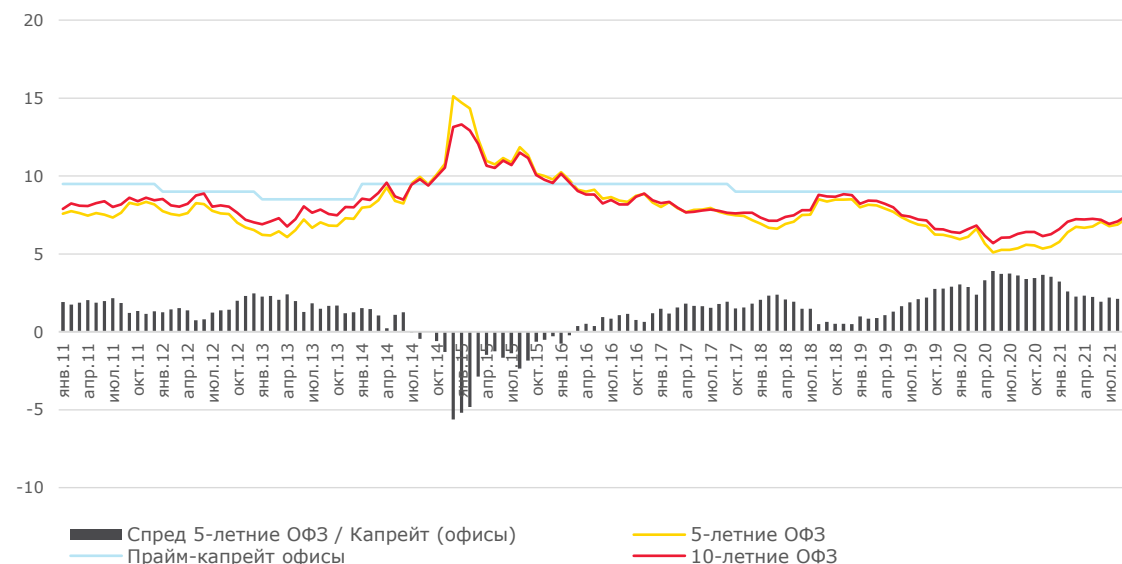


График 4
Динамика ставок капитализации «прайм», офисная недвижимость. Международное сравнение

Источник: Colliers

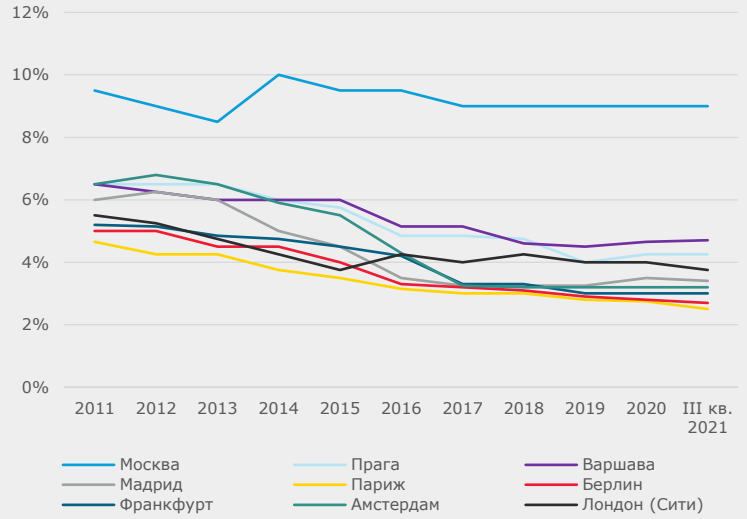


График 5
Распределение объема инвестиций по типам недвижимости, % от объема транзакций

Источник: Colliers

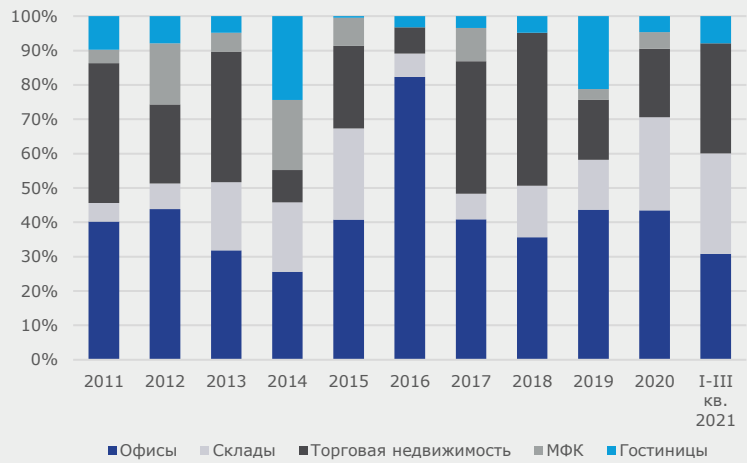
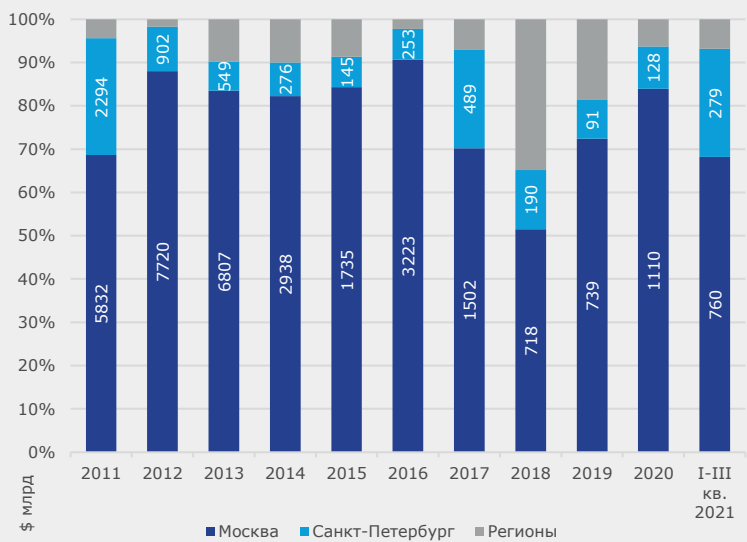


График 6
Географическое распределение объема сделок

Источник: Colliers



Распределение инвестиций

По итогам января – сентября 2021 г. на складской сегмент пришлось 29% от всего объема транзакций, или \$326 млн. Среди крупных сделок можно отметить продажу складского комплекса Nordway в Санкт-Петербурге и покупку складского комплекса «Север-4» в Московском регионе компанией PLT («Профессиональные логистические технологии»). На фоне низкого объема доступных к аренде спекулятивных площадей на складском рынке, продолжают активно закрываться сделки по строительству складских объектов по схеме built-to-suit в долгосрочную аренду — подобные активы в дальнейшем могут стать привлекательным инвестиционным продуктом для институциональных инвесторов.

В офисном сегменте по итогам III квартала наблюдалась повышенная активность и рост числа и объема сделок. По итогам первых девяти месяцев объем сделок по покупке офисных зданий составил \$343 млн, из которых \$184 млн было закрыто за последние три месяца (июнь – сентябрь). Наиболее крупные сделки включают покупку БЦ «Новосуцевский» компанией Apollox Group и приобретение крупного бизнес-центра в Санкт-Петербурге под собственное использование.

Торговый сегмент сформировал \$357 млн, или 32% инвестиций. Помимо выкупов долей премиальных объектов и их консолидации, характерной для начала года, лето стало периодом приобретения крупных непремииальных активов. Дальнейшее развитие торговых объектов будет определяться целями инвесторов — не исключено, что какие-то из них в будущем будут закрыты, однако часть объектов планируется реновировать и перезапустить как более качественные торговые центры.

Российский капитал по итогам трех кварталов 2021 г. сформировал 97% объема инвестиций. Для сравнения, годом ранее доля иностранного капитала по итогам года составила 14%. Текущее снижение иностранной активности обусловлено не только базовыми российскими реалиями, в частности политическими рисками и угрозой возможных санкций. В текущих условиях более значимым фактором становится эпидемиологическая неопределенность, не позволяющая оценить перспективы изменения доходности того или иного актива, — в такой ситуации разница между ожиданиями покупателей и продавцов качественных объектов недвижимости становится достаточно высокой.

С географической точки зрения за анализируемый период наблюдалась более высокая инвестиционная активность на рынке Санкт-Петербурга. Как результат, доля инвестиций, пришедшая на Московский регион по итогам января – сентября 2021 г., составила 68% (по итогам 2020 г. – 79%).

Таблица 2
Ключевые инвестиционные сделки I–III кв. 2021 г.

Источник: Colliers

Город	Сегмент	Название	Продавец	Покупатель
Москва	Гостиничный	Гостиница «Пекин»	ПАО «Галс-Девелопмент»	Гостиничный комплекс «Жемчужина»
Санкт-Петербург	Офисный	Techropolis Pulkovo	Techropolis Oyj	Корпорация «Стерх»
Москва	Офисный	БЦ «Новосуцевский»	«Синтез»	Apollox Group
Санкт-Петербург	Складской	Nordway	Sirin Development	Central Properties
Москва	Торговый	Универмаг «Цветной»	ВЭБ	Vonum Capital
Москва	Складской	«Ориентир Север-4»	ГК «Ориентир»	«Профессиональные логистические технологии»
Москва	Торговый	ТЦ «Охотный ряд» (доля — 10%)	Сбербанк	Александр Занадворов
Санкт-Петербург	Офисный	Особняки, Миллионная ул., 5-6	ООО «Виктория»	ХК «Империя» (УК «Сенатор»)



Тенденции и прогнозы

В то время как на рынке наблюдается активная динамика в части реализации земельных участков и проектов девелопмента (например, проекты built-to-suit под продажу), рынок классических инвестиций в коммерческую недвижимость демонстрирует стабильно невысокую активность, оставаясь в пределах \$2 млрд. С учетом того, что пока объем закрытых транзакций по итогам трех кварталов находится на уровне \$1,1 млрд, не исключено, что по итогам года объем сделок останется ниже привычной планки.

Повышенная активность наблюдается в Санкт-Петербурге как в абсолютном, так и в относительном выражении — объем сделок за три квартала составил 25% от общего объема транзакций, или \$279 млн.

Склады стали основным бенефициаром прошлого года, и сейчас этот сегмент продолжает оставаться одним из самых привлекательных для инвесторов. Ряд факторов способствуют этому: активное развитие онлайн-ритейла, который в настоящий момент является основным драйвером спроса на склады, дефицит качественных площадей, в результате чего у девелоперов нет проблем с заполняемостью проекта и заключением долгосрочных договоров, а также стабильный рост ставок аренды.

Некоторая неопределенность на рынке остается на фоне пандемии. С одной стороны, игроки рынка в какой-то степени освоились в новой реальности, с другой стороны, «качели» ограничительных мер в офисном и торговом сегментах лимитируют потенциал этих сегментов для инвестиций.

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.