

CBRE: инвестиции в недвижимость превысили предыдущий рекорд

CBRE представляет обзор рынка инвестиций в недвижимость РФ: за 9 месяцев 2021 года вложения достигли 281 млрд руб. – это максимальный показатель в современной истории.

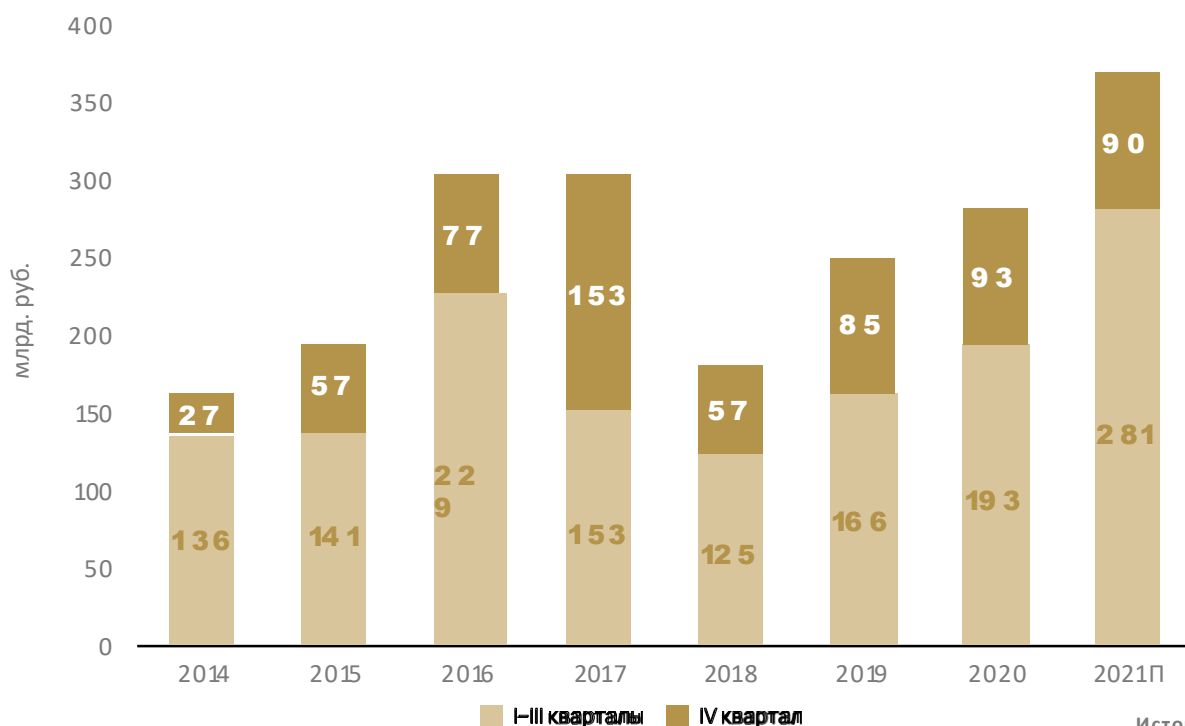
Основные макроэкономические показатели России

Прогнозы по восстановлению ВВП России по итогам 2021 года продолжают улучшаться, ряд ведущих международных институтов ожидает темп роста ВВП в диапазоне 4–4,5%. При этом корректируются прогнозы на 2022 год, динамика ВВП составит 2,5–3,5%. Согласно текущим прогнозам, ВВП восстановится до уровня 2019 года уже в этом году.

С начала 2021 года Центробанк увеличивал ключевую ставку в 6 раз, с 4,25% в начале года до 7,5% в октябре. Основной фокус политики ЦБ – сокращение инфляции через ужесточение ДКП. При сохранении высоких инфляционных ожиданий в начале 2022 года не исключено, что ключевая ставка может достигнуть 8,5%.

Во второй половине 2021 года российский рубль преимущественно укреплялся, в конце октября курс рубля по отношению к доллару США опускался ниже 70 руб. Средняя цена на нефть с января по сентябрь увеличилась с 54,55 долл. США/баррель до 74,6 долл. США/баррель, достигнув уровня до пандемии уже в феврале. Относительно спокойный геополитический фон и высокие цены на сырьевых рынках оказывают существенную поддержку как рублю и российскому фондовому рынку России, так и сектору коммерческой недвижимости.

Динамика объемов инвестиций в недвижимость России



Источник: CBRE Research



Инвестиции в недвижимость России

За 9 месяцев 2021 года вложения в недвижимость России достигли 281 млрд руб. Это максимальный показатель за всю историю современного рынка России. В 2020 году объем инвестиций за аналогичный период составил 193 млрд

руб., в 2019 году – 166 млрд руб., что на 31 и 41% меньше текущего результата. Объем инвестиций в недвижимость России по итогам III квартала 2021 года составил 93 млрд руб., что на 28% выше аналогичного показателя за 2020 год.

Сегмент жилой недвижимости продолжает оставаться основным драйвером рынка

1

CBRE сдали в аренду 10,5 тыс. кв. м в комплексе «ВТБ Арена Парк»

- **Сделка:** сдача в аренду офисной недвижимости
- **Стороны сделки:** «ВТБ Арена»/INEX Multispace
- **Сумма сделки:** не разглашается
- **Условия сделки:** не разглашаются

CBRE продали 3,5 тыс. кв. м в iCity

- **Сделки:** продажа офисной недвижимости
- **Стороны сделок:** MR Group/различные покупатели
- **Сумма сделок:** не разглашается
- **Условия сделок:** не разглашаются

2

3

CBRE сдали в аренду 270 тыс. кв. м в проекте «PNK Парк Пушкино 2»

- **Сделка:** сдача в аренду складской недвижимости
- **Стороны сделки:** PNK Group/OZON
- **Сумма сделки:** не разглашается
- **Условия сделки:** не разглашаются

CBRE сдали в аренду 4766 кв. м в ТЦ «Павелецкая Плаза»

- **Сделка:** сдача в аренду торговой недвижимости
- **Стороны сделки:** H&M Group (бренды H&M, H&M Home, COS, Arket, & Other Stories, Weekday)
- **Сумма сделки:** не разглашается
- **Условия сделки:** не разглашаются

4

5

CBRE сдали в аренду 4183 кв. м в ТЦ «Спектр»

- **Сделка:** сдача в аренду торговой недвижимости
- **Стороны сделки:** SPAR
- **Сумма сделки:** не разглашается
- **Условия сделки:** не разглашаются

инвестиций, при этом его объем сокращается. В III квартале вложения в участки под жилое строительство составили 42,6 млрд руб. (46% от общего объема инвестиций) против 70,3 млрд руб. (67%) во II квартале 2021 года. Несмотря на сокращение темпов инвестиций в жилье, вложения сохраняются на исторически высоких уровнях. Результат за 2021 год станет максимальным за всю историю рынка.

Объем вложений в сегменты коммерческой недвижимости по итогам III квартала составил 50,7 млрд руб., что сопоставимо со значением за III квартал 2020 года (49,8 млрд руб.). За 9 месяцев было инвестировано 119,5 млрд руб., на 5% ниже результатов аналогичного периода 2020 года.

Из коммерческих секторов недвижимости максимальный объем вложений был направлен в складской сегмент, его доля достигла 29% от общего объема инвестиций (26,7 млрд руб.). Результат за 9 месяцев (48,5 млрд руб.) также превышает аналогичные показатели предыдущих лет в складском сегменте. Интерес инвесторов к данному типу недвижимости продолжает усиливаться.

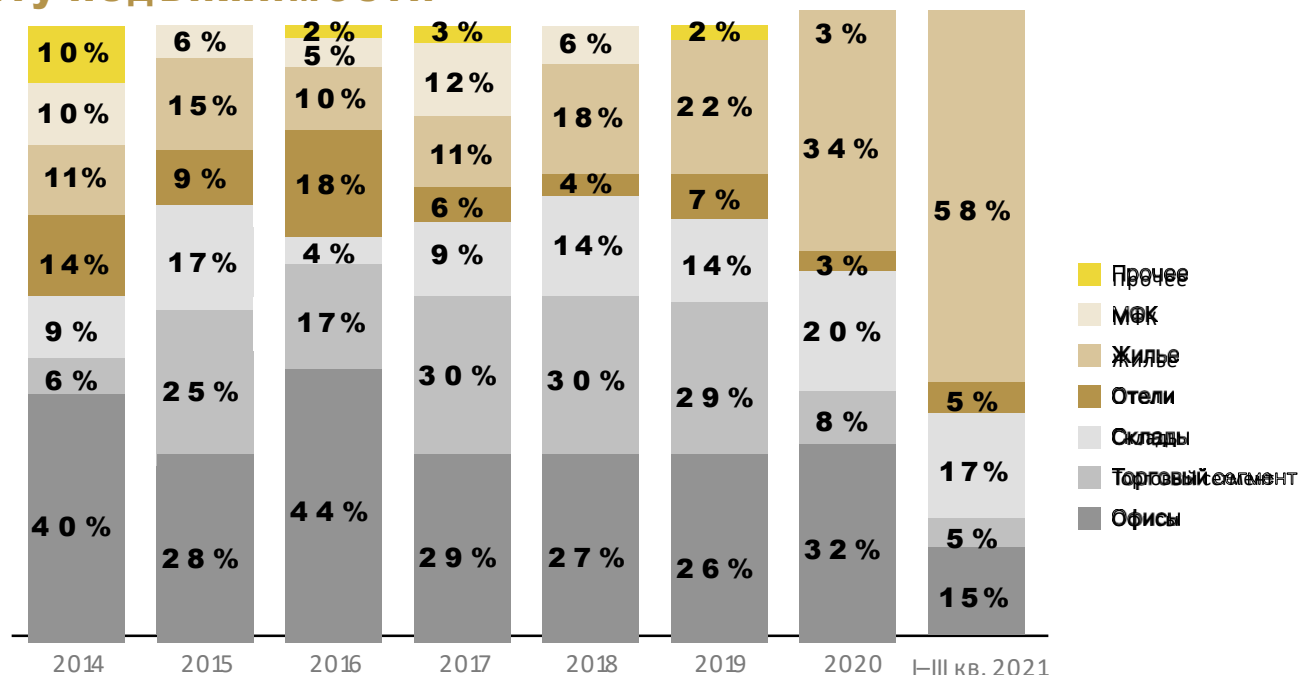
Инвестиции в офисную недвижимость составили 18,5 млрд руб., или 20% от общего объема инвестиций. Активность инвесторов в офисном сегменте ограничивает сохраняющийся дефицит доступного к приобретению качественного продукта.

В структуре инвестиций в недвижимость России доминирующую долю сохраняют российские компании, 97% по итогам 9 месяцев, в 2019 и 2020 годах – 72% и 92% соответственно. Объем иностранных инвестиций находится на низком уровне, 3%, аналогичный показатель был зафиксирован в 2016 году.

В III квартале 2021 года доля рынка Москвы составила 88%, за 9 месяцев – 68%. Активность на рынке Санкт-Петербурга сократилась в III квартале, объем инвестиций уменьшился до 6% против 44 и 36% в I и II кварталах.

Ставка капитализации в офисах вернулась к уровню начала 2020 года, 9%, а в складах продолжилось движение к историческим минимумам, 9,75%. Ставки капитализации для премиальных торговых центров сохранились на уровне 10%.

Динамика распределения объема инвестиций по сегменту недвижимости



Источник: CBRE Research