

Вложения в участки под жилье – основной драйвер рынка инвестиций



Объем инвестиций в недвижимость (руб.) в 1П 2021 году ▲+50%*

188 млрд



Объем инвестиций в сегменты коммерческой недвижимости (руб.) в 1П 2021 году ▼-9%*

69 млрд



Средний размер сделки с объектами коммерческой недвижимости в 1П 2021 году ▼ в 2,4 раза*

0,9 млрд



Ставки капитализации

Офисы – 9,25% ▶**

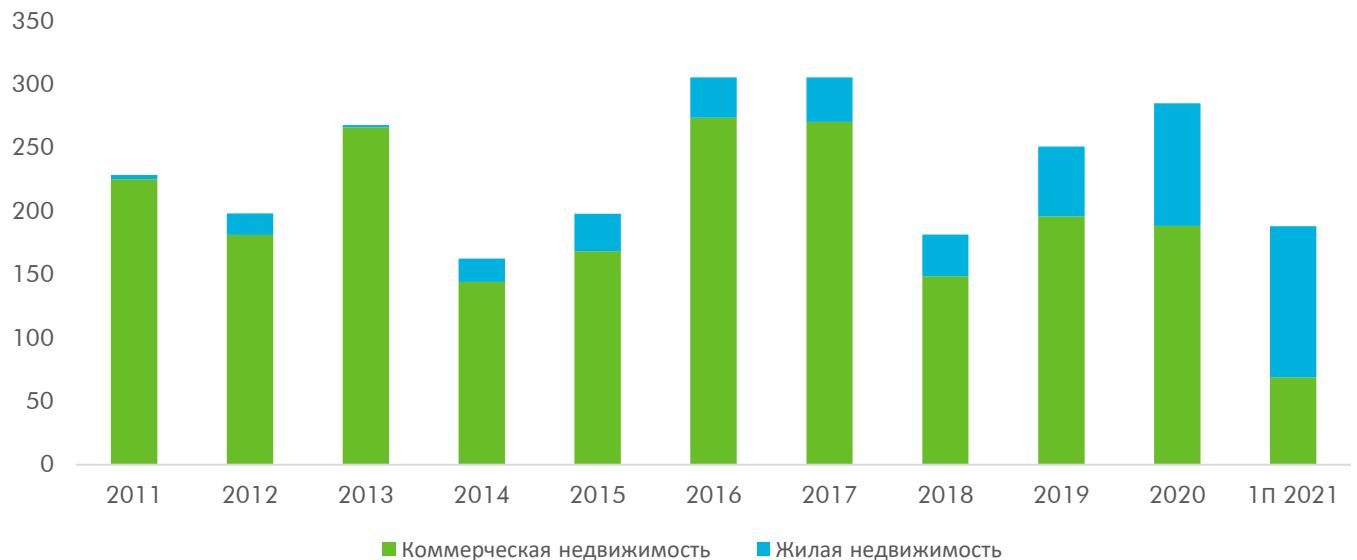
Ритейл – 10% ▶**

Склады – 10,25% ▼-25 б.п.**

Объем инвестиций в недвижимость России по итогам 1 полугодия 2021 года увеличился на 50% и составил 188 млрд руб. против 125 млрд руб. в январе-июне 2020 года. Рост по сравнению со значением в 1 полугодии 2019 года (94 млрд руб.) еще более существенный – в 2 раза. По итогам II квартала 2021 года объем инвестиций составил 117 млрд руб., что является максимальным квартальным значением за 3,5 года с конца 2017 года и в 2 раза превосходит показатель в аналогичном периоде прошлого года.

Сегмент жилой недвижимости является основным драйвером высокого уровня объема инвестиций и второй квартал подряд бьет рекорд. По итогам 1 полугодия 2021 года в участки под жилое строительство было вложено 119 млрд руб., что является максимальным значением за всю историю рынка и на 23% превосходит показатель за весь 2020 год. На жилой сегмент пришлось 67% объема инвестиций (62% объема всех инвестиций в Москве и 70% объема инвестиций в Петербурге).

График 1: Динамика объемов инвестиций в недвижимость России, млрд руб.



* Изменение по сравнению с 1П 2020 г.
 ** Изменение по сравнению с IV кв. 2020 г.

На контрасте объем вложений в сегменты коммерческой недвижимости по итогам 1 полугодия составил 69 млрд руб., что на 9% уступает значению за аналогичный период 2020 года (76 млрд руб.).

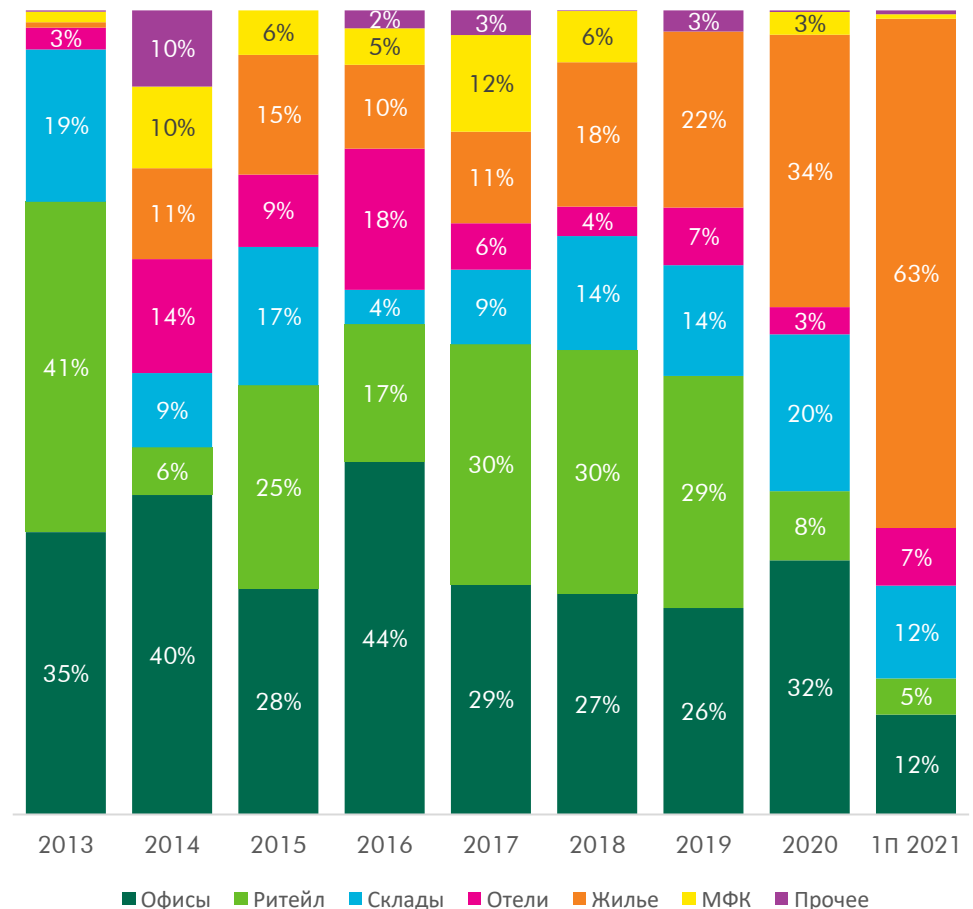
Больше всего вложений было направлено в офисную и складскую недвижимость, доля которых составила по 12% каждая от общего объема инвестиций. Активность инвесторов в данных сегментах ограничивает сохраняющийся дефицит доступного к приобретению качественного продукта. В объекты офисной недвижимости было инвестировано 23 млрд руб., что на 55% уступает объему вложений в 1 полугодии 2020 года. В складскую недвижимость за первые шесть месяцев 2021 года было инвестировано в 2 раза больше, чем в аналогичном периоде прошлого года – 22 млрд руб. против 11 млрд руб.

Доля торговой недвижимости составила всего 5% от общего объема инвестиций по итогам 1 полугодия 2021 года, вложения в этот сегмент сохраняются на низком уровне. Хотя мы наблюдаем возврат интереса к данному сегменту со стороны инвесторов.

В гостиничную недвижимость в 1 полугодии 2021 года было направлено 13 млрд руб. Сделки по приобретению объектов этого сегмента заключались в Москве, Санкт-Петербурге и Сочи.

Примечательно, что количество сделок увеличилось как в сегментах коммерческой недвижимости более чем в 2 раза (80 сделок за 1 полугодие 2021 года против 37 сделок за аналогичный период 2020 года), так и в сегменте жилой недвижимости на 61% (45 сделок против 28 сделок за шесть месяцев в 2021 и 2020 годах соответственно). При этом, средний объем сделки с участками под жилое строительство вырос на 50% с 1,8 млрд руб. до 2,6 млрд руб. (а по итогам II квартала 2021 года этот показатель достиг 3,3 млрд руб.), тогда как средний размер сделки с объектами коммерческой недвижимости, напротив, снизился в 2,4 раза до 0,9 млрд руб.

График 2: Динамика распределения объема инвестиций по сегментам недвижимости



Доля иностранных инвестиций составила 4% от всех вложений за первые шесть месяцев 2021 года против 4% в аналогичном периоде прошлого года и 7% за весь 2020 год. Этот показатель продолжает оставаться на низком уровне. В структуре инвестиций в недвижимость России доминируют российские компании.

Доля рынка Москвы по итогам 1 полугодия 2021 года составила 58% объема инвестиций, тогда как в 1 полугодии 2020 года доля столицы была на уровне 88%, а по итогам 2020 года – 82%. Рынок Санкт-Петербурга показывает высокую активность. Его доля в общем объеме вложений по итогам первых шести месяцев этого года составила 39% против 11% в 2020 году и по итогам 1 полугодия 2020 года. На региональных рынках активность сохраняется на низком уровне, на них пришлось 3% инвестиций

График 3: Динамика распределения объема инвестиций по источнику капитала

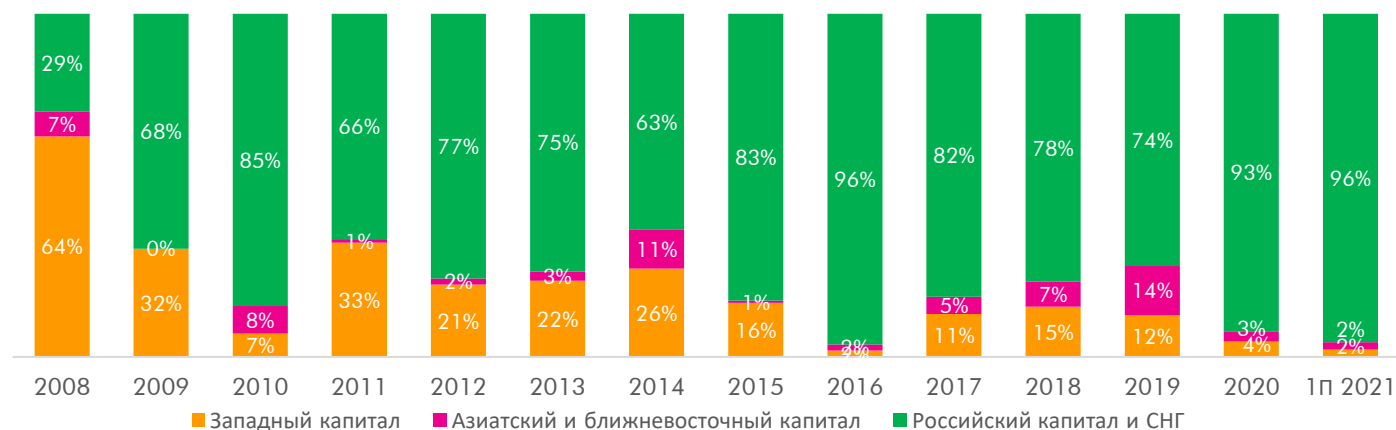
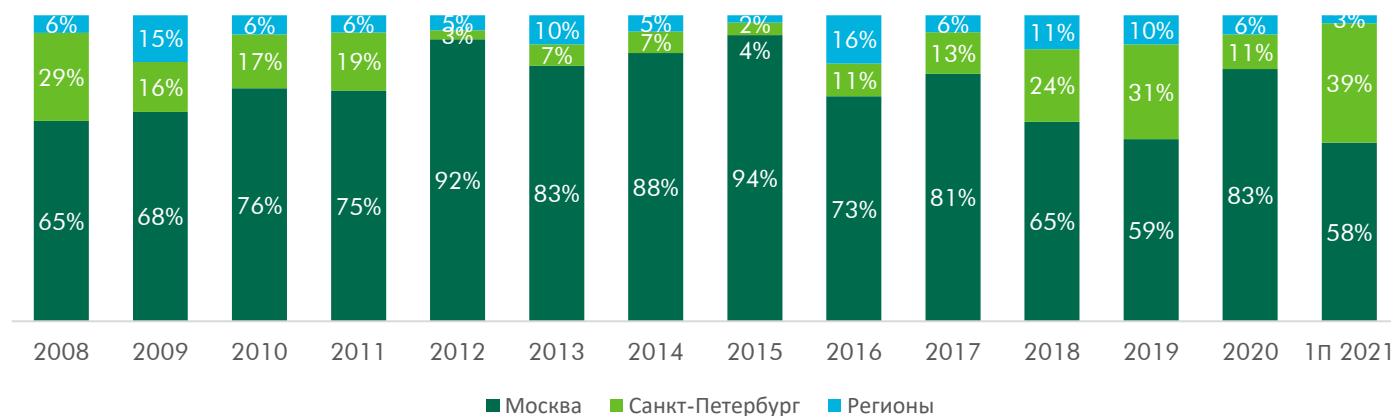


График 4: Динамика распределения объема инвестиций по регионам

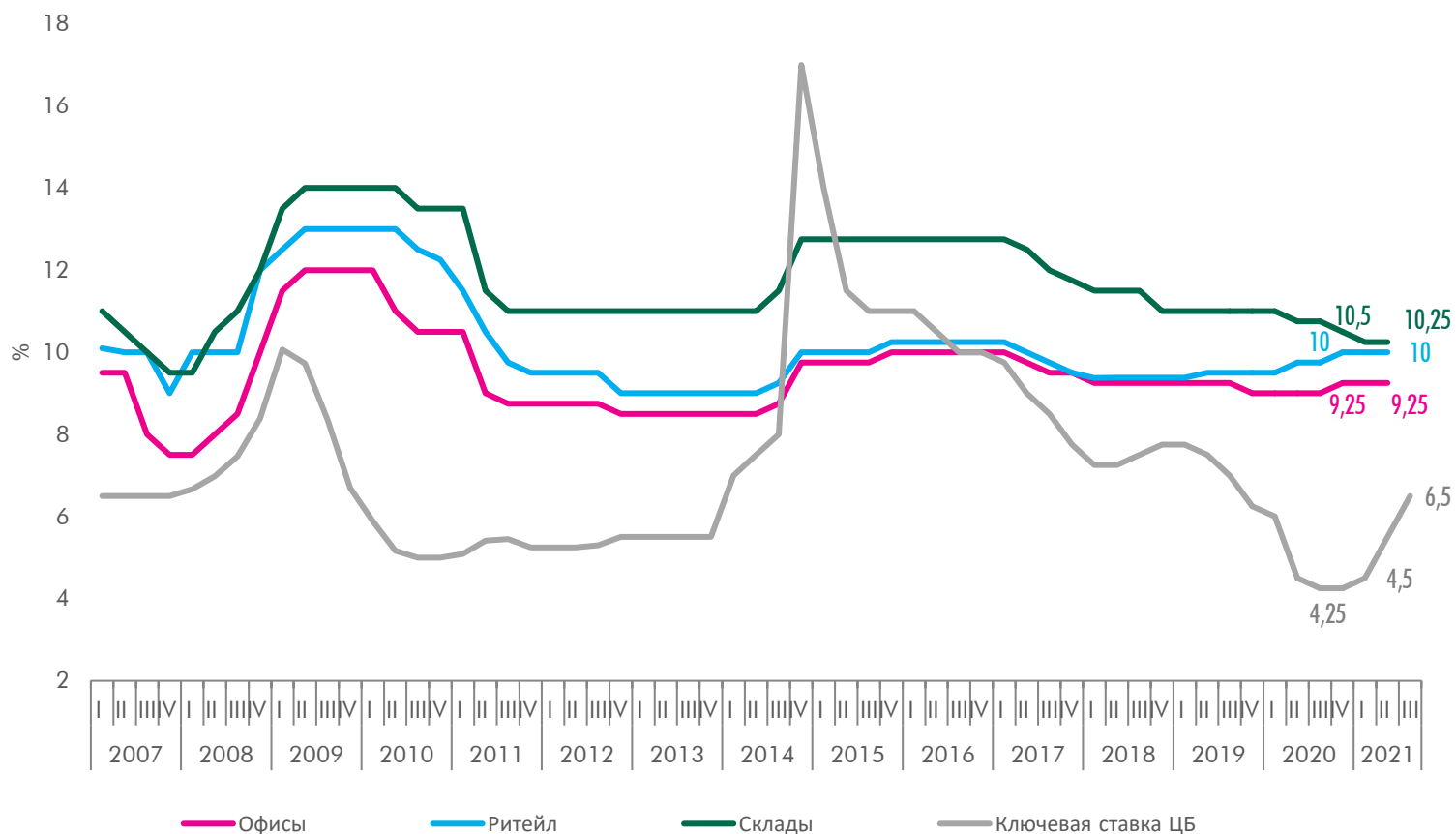


По итогам 1 полугодия 2021 года в складском сегменте ставка капитализации снизилась на 25 б.п. до 10,25%, тем самым обновив рекордно низкий уровень за последние более чем 10 лет. В других сегментах коммерческой недвижимости ставки капитализации сохранились на уровне конца 2020 года. Ставка капитализации для премиальных торговых центров составляет 10%, а для премиальных офисных объектов – 9,25%.

ПРОГНОЗ

Исходя из текущей динамики, объем инвестиций в недвижимость России по итогам 2021 года может превзойти предыдущие пиковые значения 2016 и 2017 годов, когда годовые вложения достигали порядка 300 млрд руб. Во второй половине 2021 года мы ожидаем более сдержанных объемов вложений со стороны жилых девелоперов и большей конверсии сделок с объектами коммерческой недвижимости.

График 5: Динамика ключевой ставки ЦБ и ставок капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости в Москве



КОНТАКТЫ**Ирина Ушакова**

Старший директор, Руководитель отдела рынков капитала и инвестиций,
Консалтинг и управление транзакциями
Коммерческая и жилая недвижимость
+7 495 258 3990
irina.ushakova@cbre.com

Клавдия Чистова

Директор,
Руководитель направления
бизнес-аналитики
+7 495 258 3990
Claudia.Chistova@cbre.com

Маргарита Кабалкина

Заместитель директора,
Отдел исследований рынка
+7 495 258 3990
margarita.kabalkina@cbre.com

ОФИС CBRE**Москва, Россия**

Россия, 123100, Москва
1-й Красногвардейский пр-д,
д. 21, стр. 1, БЦ ОКО, 29 этаж
ММДЦ Москва-сити

**ЧТОБЫ УЗНАТЬ БОЛЬШЕ ОБ ИССЛЕДОВАНИЯХ CBRE
ИЛИ ПОЛУЧИТЬ ДОСТУП К ДРУГИМ ОТЧЕТАМ,
ПОЖАЛУЙСТА, ПОСЕТИТЕ
GLOBAL RESEARCH GATEWAY
WWW.CBRE.COM/RESEARCHGATEWAY.**

Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CBRE, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CBRE 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 CBRE.