



Инвестиционный рынок России

3 кв. 2021

0.95

9.16

26

1.41%

18.92

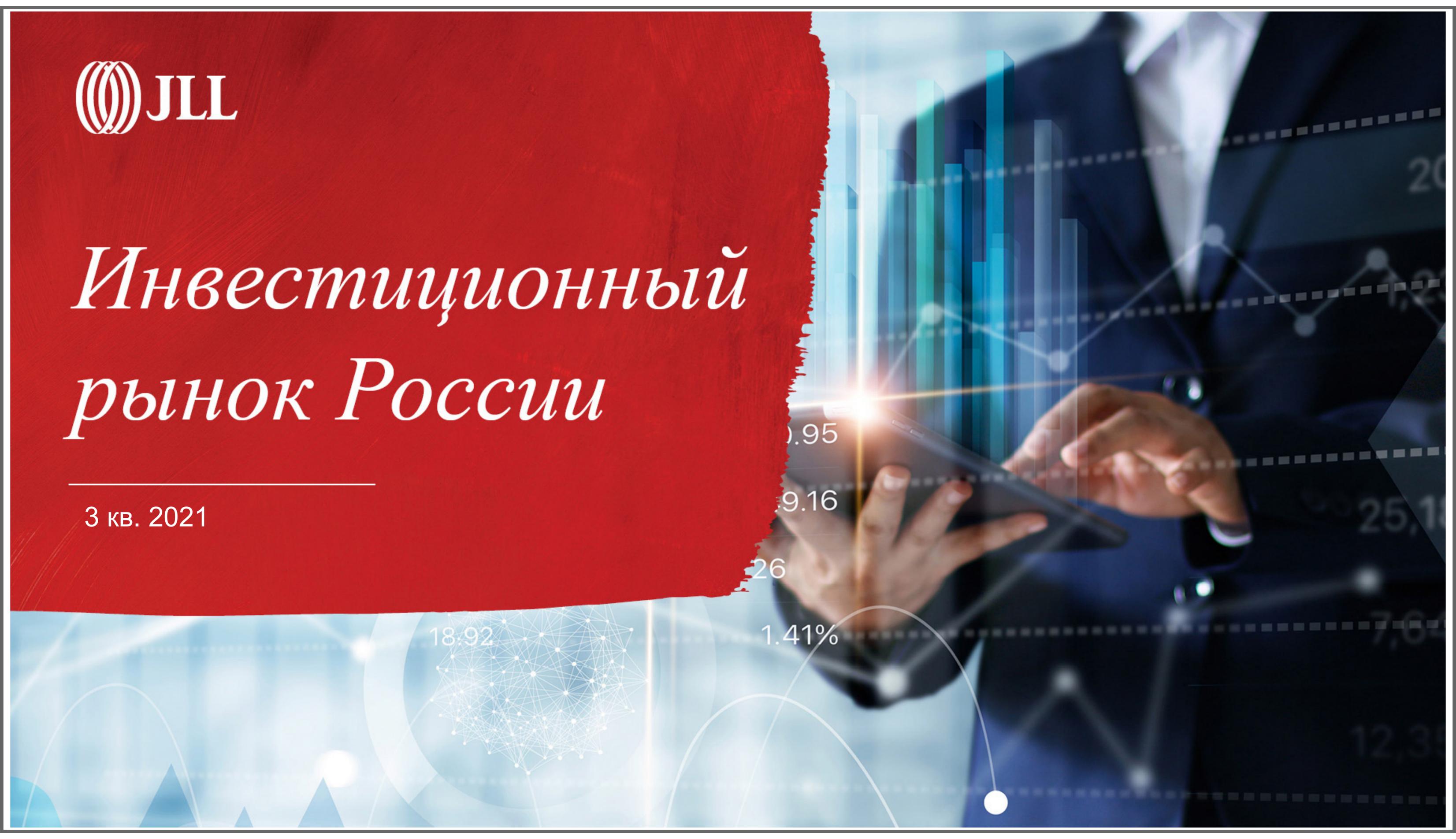
25.1

7.6

12.3

20

1.2





Владислав Фадеев

Руководитель отдела исследований
JLL, Россия

Vladislav.Fadeev@eu.jll.com

Уважаемые коллеги!

Мы рады представить вам обзор российского рынка инвестиций в недвижимость. На следующих страницах вы сможете найти основные показатели и тренды этого сегмента рынка недвижимости.

Объем инвестиционных сделок в складском сегменте за девять месяцев 2021 года составил 550 млн долл., что на 13% превосходит результат аналогичного периода 2020 года (486 млн долл.). Это является рекордным показателем с 2013 года. По прогнозам JLL, до конца декабря объем инвестиционных сделок в складском сегменте увеличится еще на 450-500 млн долл. и составит более 1 млрд долл., что станет максимальным годовым показателем с 2013 года.

Благодаря складскому сегменту и рекордным значениям приобретения участков под жилой девелопмент (на него пришлось 58% от совокупного объема инвестиций в недвижимость), общий объем инвестиционных сделок в недвижимость России обновил пятилетний максимум. По оценке JLL, с начала года было закрыто сделок на 3,1 млрд долл., что на 27% превышает прошлогодний показатель (2,5 млрд долл.).

По оценкам Банка России, к середине 2021 года российская экономика достигла допандемийного уровня и возвращается на траекторию сбалансированного роста. Однако сохраняется риск повышенной инфляции в долгосрочном периоде. На этом фоне ЦБ РФ в течение 3-го квартала дважды повышал ключевую ставку, и она в результате достигла 6,75%. В октябре 2021 года ключевая ставка достигла отметки 7,5%. При этом до конца года дальнейший рост также не исключен.

Эта ситуация напрямую влияет и на ожидаемую доходность от инвестиционных сделок в коммерческой недвижимости. На протяжении всего периода пандемии мы наблюдали снижение ставок капитализации в сегменте складской недвижимости, что было вызвано высоким спросом на склады и низкой стоимостью заемного финансирования. Однако впервые с конца 2014 года в 3-м квартале мы наблюдали рост ставок капитализации на 0,25 п.п. во всех сегментах недвижимости. На данный момент ориентиром для рынка, по нашим оценкам, являются ставки капитализации в Москве в диапазонах 10-11,25% для складов, 8,75-10,25% для офисов, 9,5-10,75% для торговых центров; в Санкт-Петербурге – 10,25-11,75% для складов, 9,25-11,25% для офисов, 10-11,75% для торговых центров.

Полную версию отчета в интерактивной форме вы сможете найти по [ссылке](#).

Основные показатели экономики

Потребительский сектор

Банковский сектор

Внешний сектор

Объем инвестиций

Структура по источнику капитала

Структура по регионам

Структура по цели

Сравнение с Европой

Офисный рынок

Ритейл рынок

Складской рынок

Региональный рынок

Структура сделок



Екатерина Космарская

Старший аналитик отдела
исследований JLL, Россия

Ekaterina.Kosmarskaya@eu.jll.com

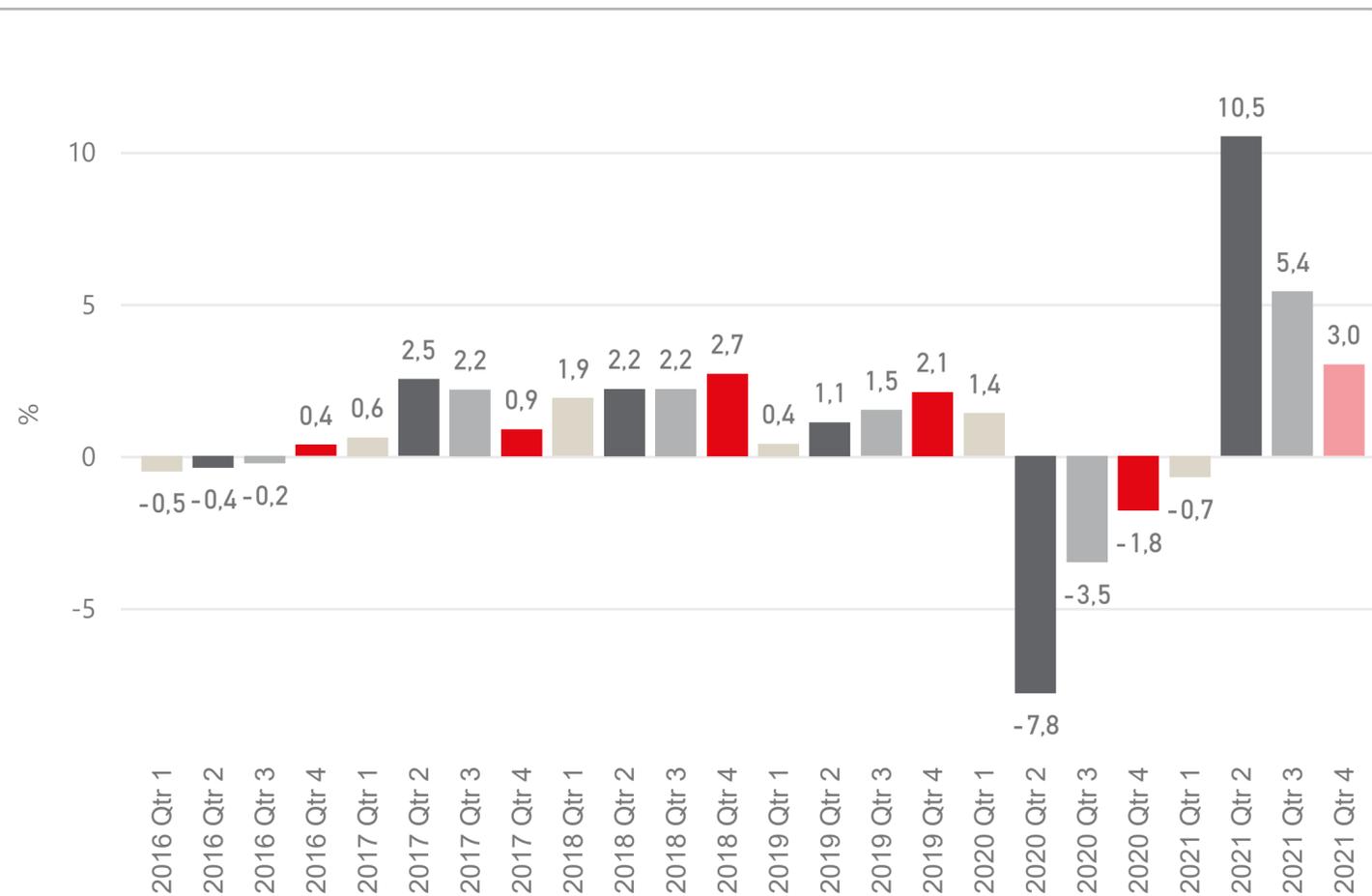
Восстановление экономической активности зависит от масштабов третьей волны заболеваемости

В 2020 году ВВП России сократился на 2,9%. В 2021 году наблюдается восстановительный рост, за исключением 1-го квартала. Так, во 2-м квартале рост ВВП по предварительным оценкам составил 10,5%, а во 2-м полугодии прогнозируется на уровне 4%.

Год

Все

Рост реального ВВП, год к году



Индикаторы российского реального сектора, рост год к году



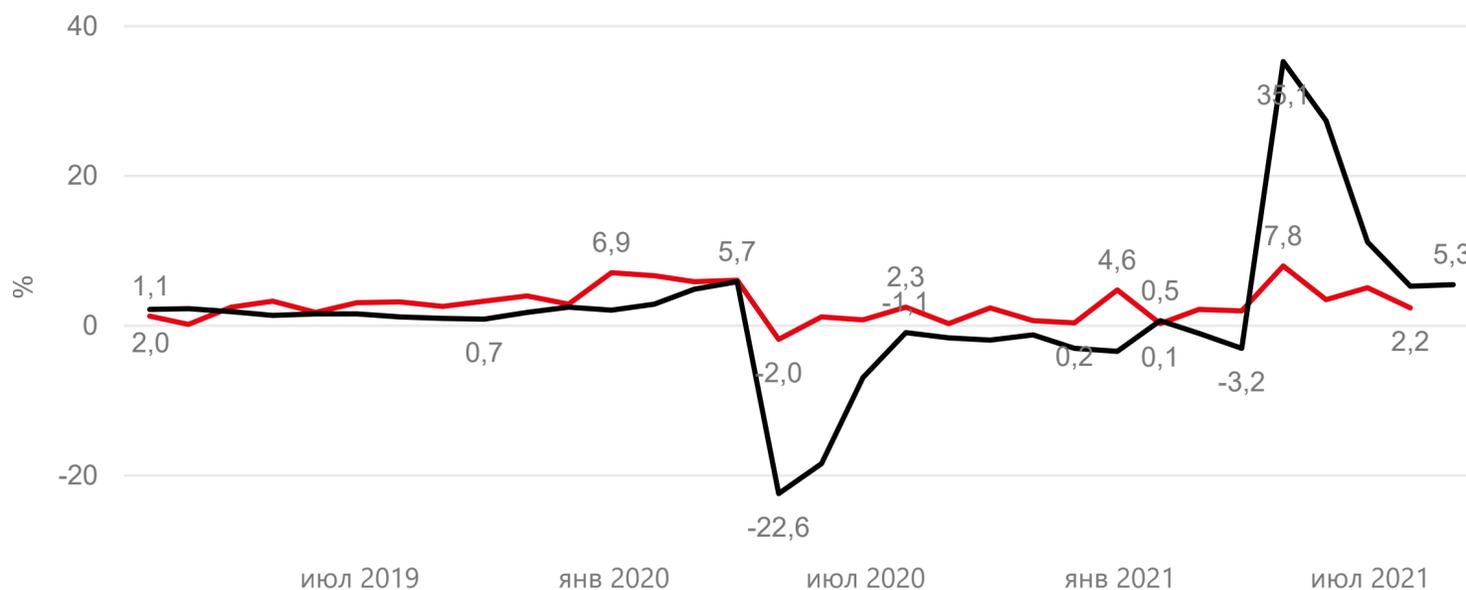
*Из-за нестабильной макроэкономической ситуации, прогноз роста ВВП регулярно пересматривается. Дата обновления 26.10.2021

С апреля 2020 года наблюдается сокращение розничных продаж. Падение оборота розничной торговли связано с влиянием пандемии. Введение ограничений и уменьшение реальных доходов населения привело к снижению покупательского спроса.

Вторая волна пандемии также привела к падению товарооборота, хотя и намного менее значительному. Влияние третьей волны на фоне низких показателей 2020 года незаметно, однако сохраняется определенный риск, связанный с 4 волной заболеваемости и возможным введением очередных ограничений.

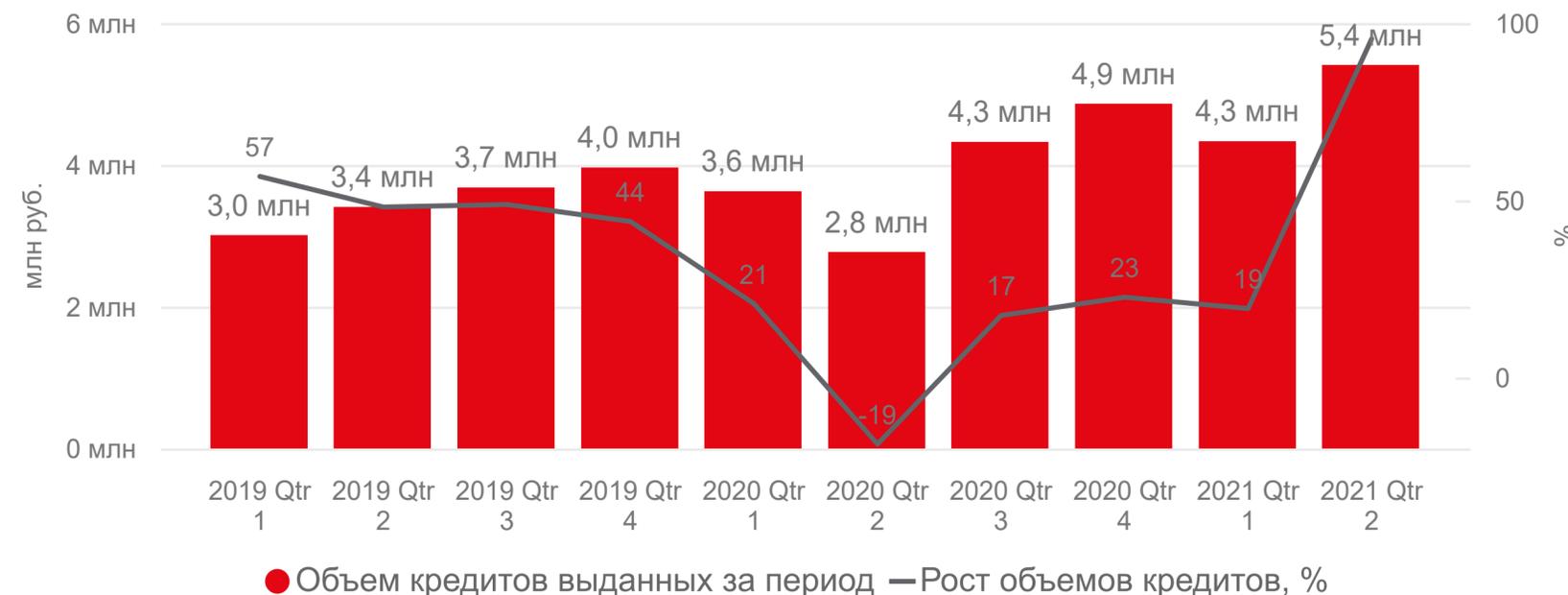
Год
Множествен...

Рост розничного товарооборота и заработной платы, г/г



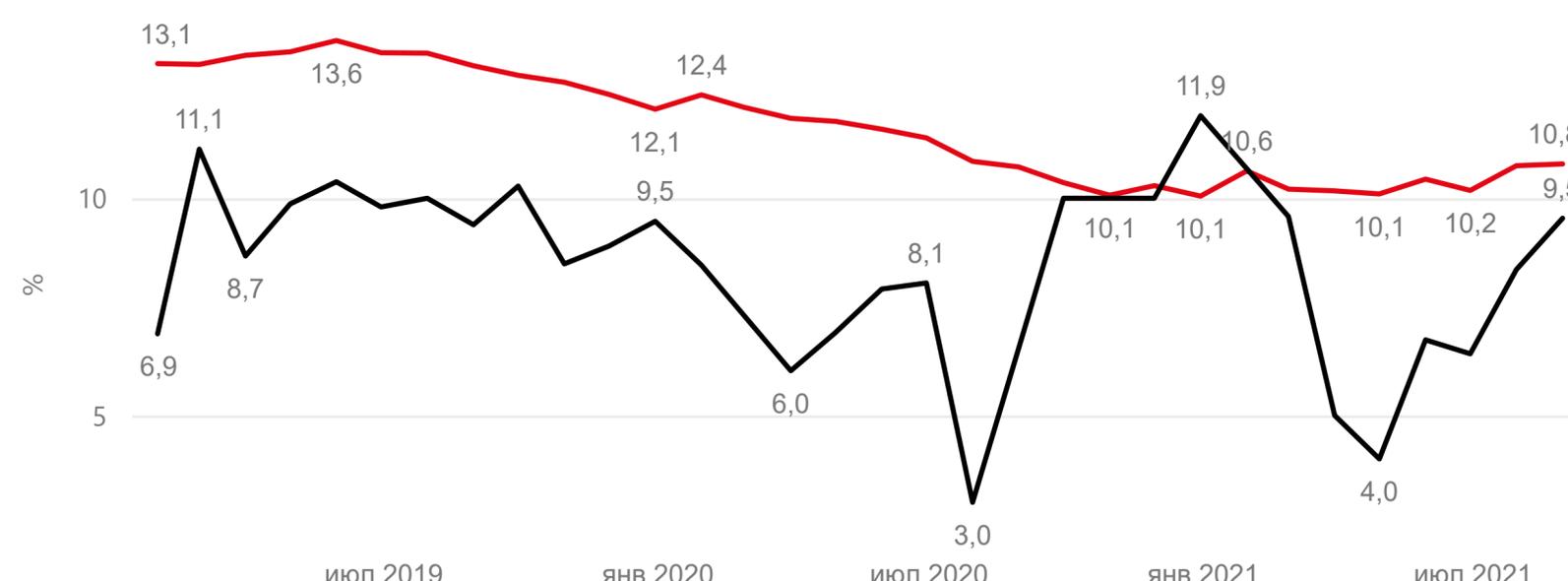
● Реальная заработная плата ● Розничный товарооборот

Объем кредитов, выданных физическим лицам



● Объем кредитов выданных за период — Рост объемов кредитов, %

Средние ставки по кредитам, выданным физическим лицам



● Ср. ставки по кредитам в руб., >1 года, % ● Ср. ставки по кредитам в долл., >1 года, %

На фоне растущей инфляции, которая в течение всего 2021 года превышает целевой ориентир в 4%, Центральный Банк России перешел к ужесточению монетарной политики и несколько раз поднимал ключевую ставку, которая на конец октября 2021 года достигла 7,5%.

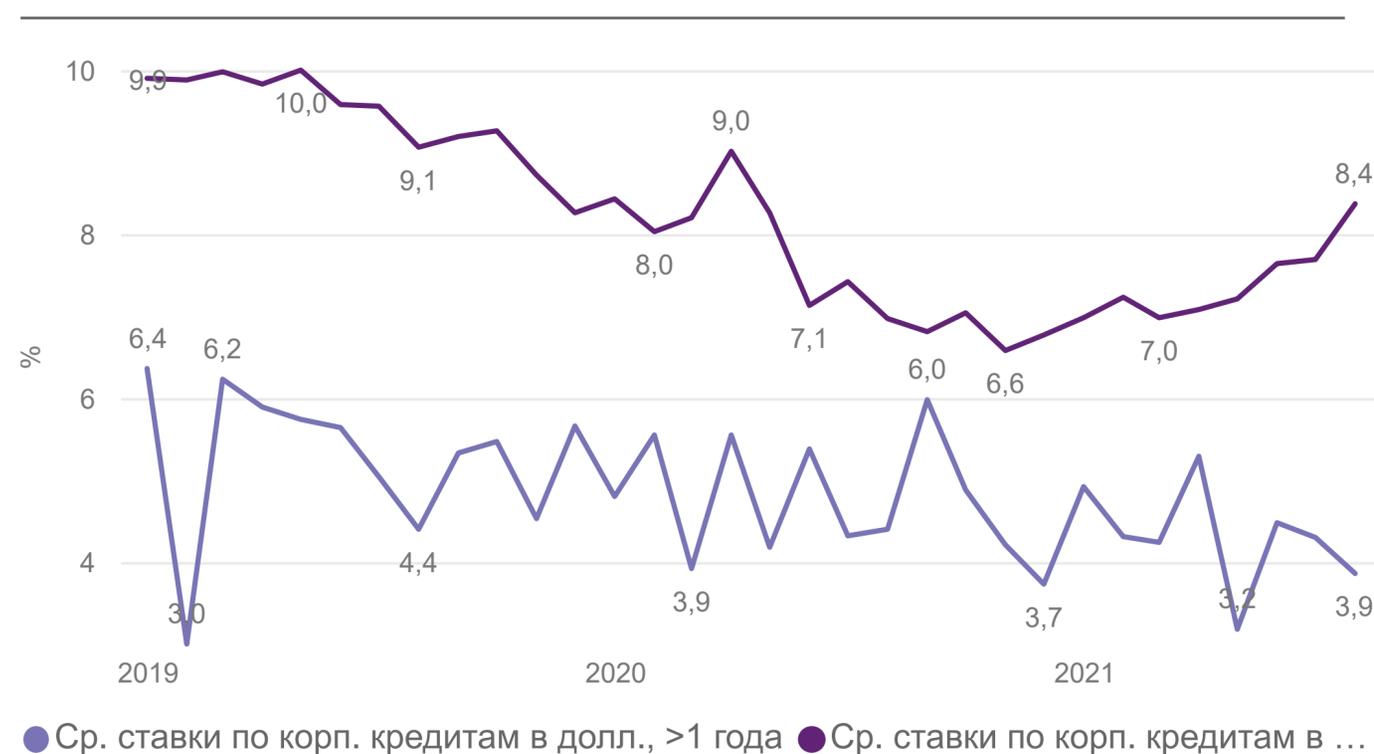
Рост стоимости заемного финансирования продолжится в краткосрочном периоде, по прогнозам ЦБ РФ в 2022 году ключевая ставка составит в среднем за год 7,3-8,3%. Однако по мере приближения к 2023 году ожидается ее снижение, и в 2023-2024 годах она составит 5,5-6,5% в среднем за год.



Объем выданных корпоративных кредитов



Средние ставки по корпоративным кредитам

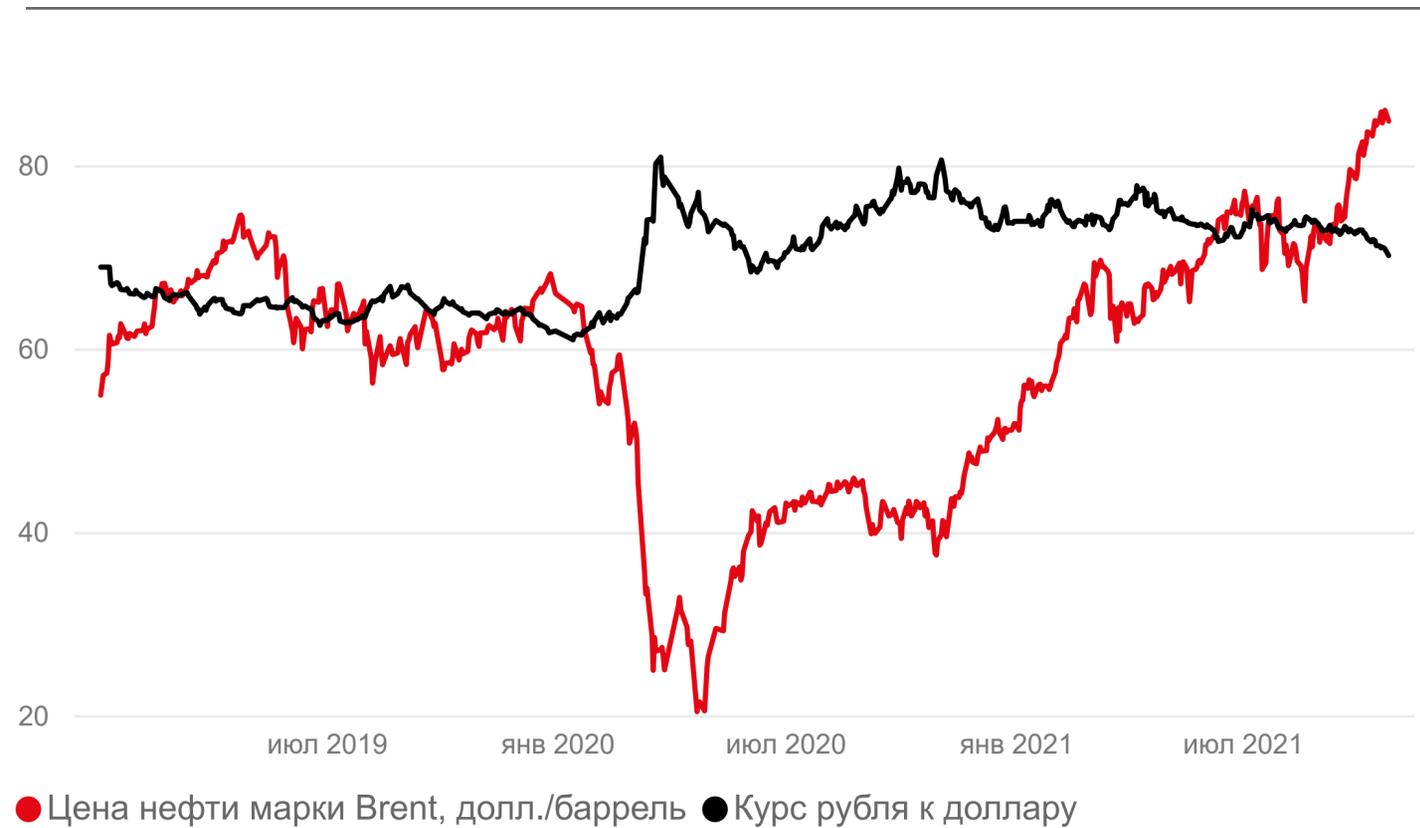


7,5-8%
прогноз
инфляции
(2021)

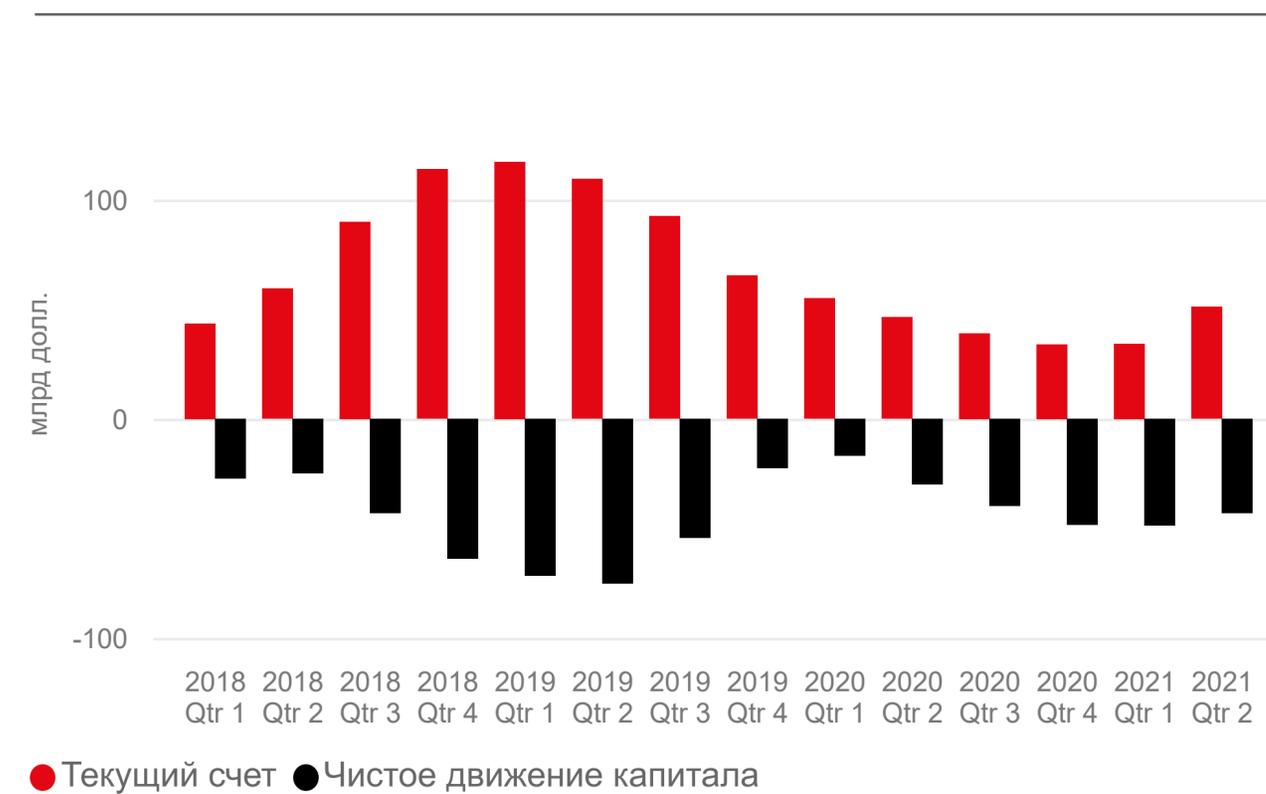
7,5-8%
прогноз по
ключевой ставке
(конец 2021)

Прогноз на конец 2021

Динамика курса рубля и цен на нефть



Платежный баланс, млрд долл., скользящее среднее за 12 месяцев



70,8
курс рубля
(Oxford
Economics)

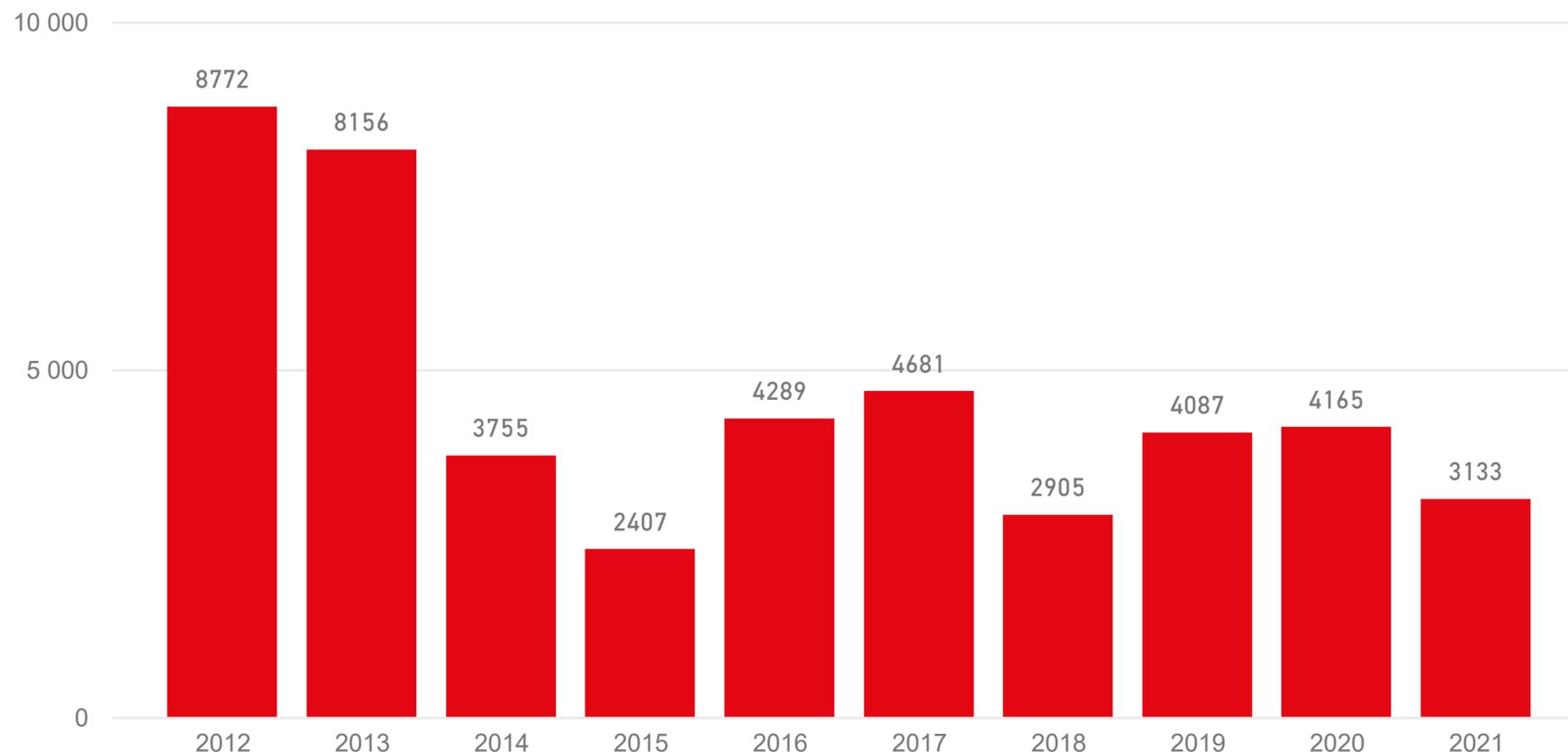
78,9
цена нефти Brent
(Oxford
Economics)

Объем инвестиций в недвижимость

в России в 1-3 кварталах 2021 года вырос на 27% г/г и составил 3,1 млрд долларов

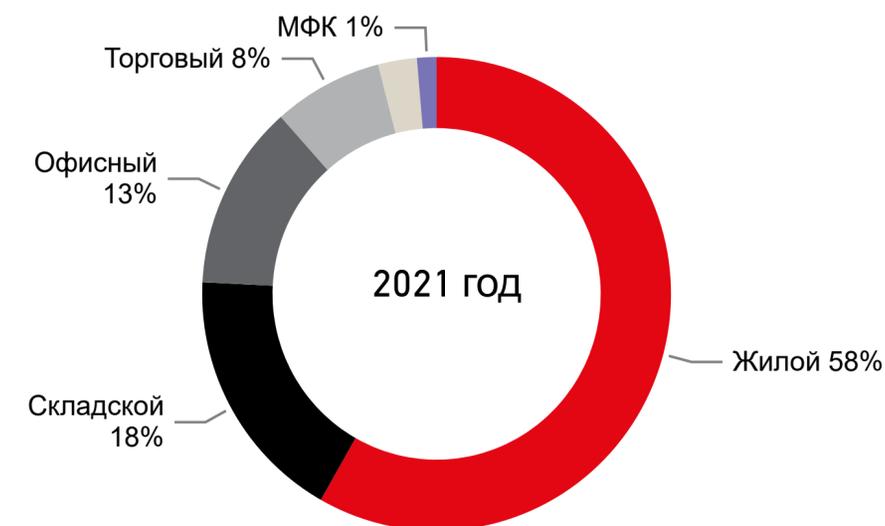
Объем инвестиций в России, млн долл.

Показать квартальные данные



2012 2021

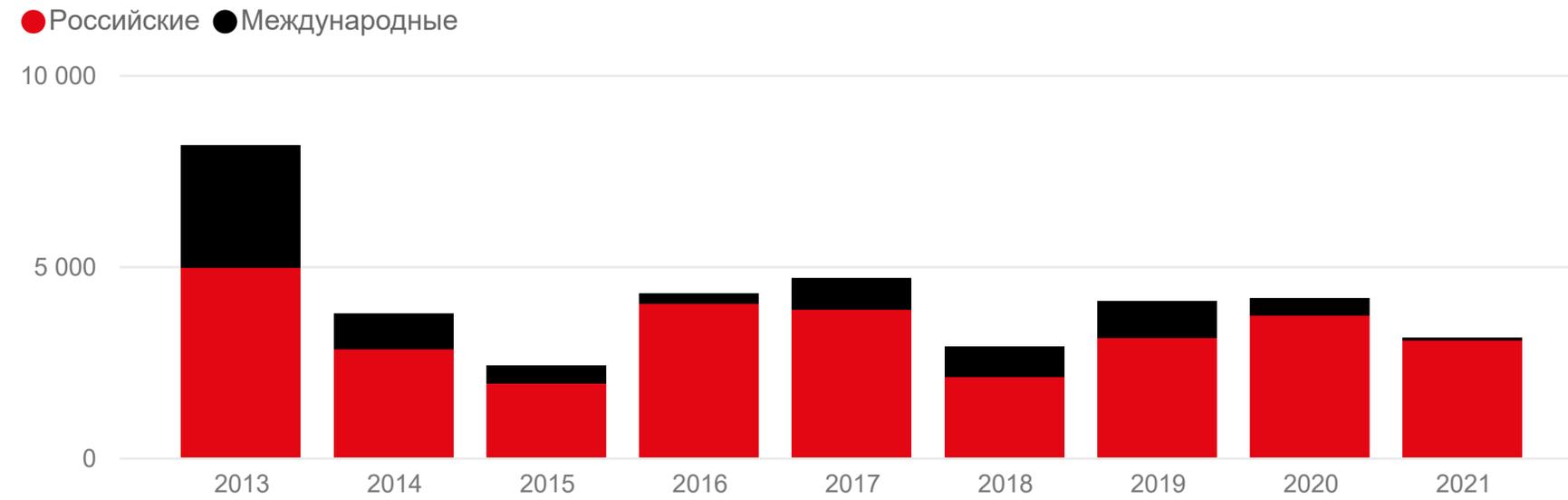
Распределение инвестиций по сегментам



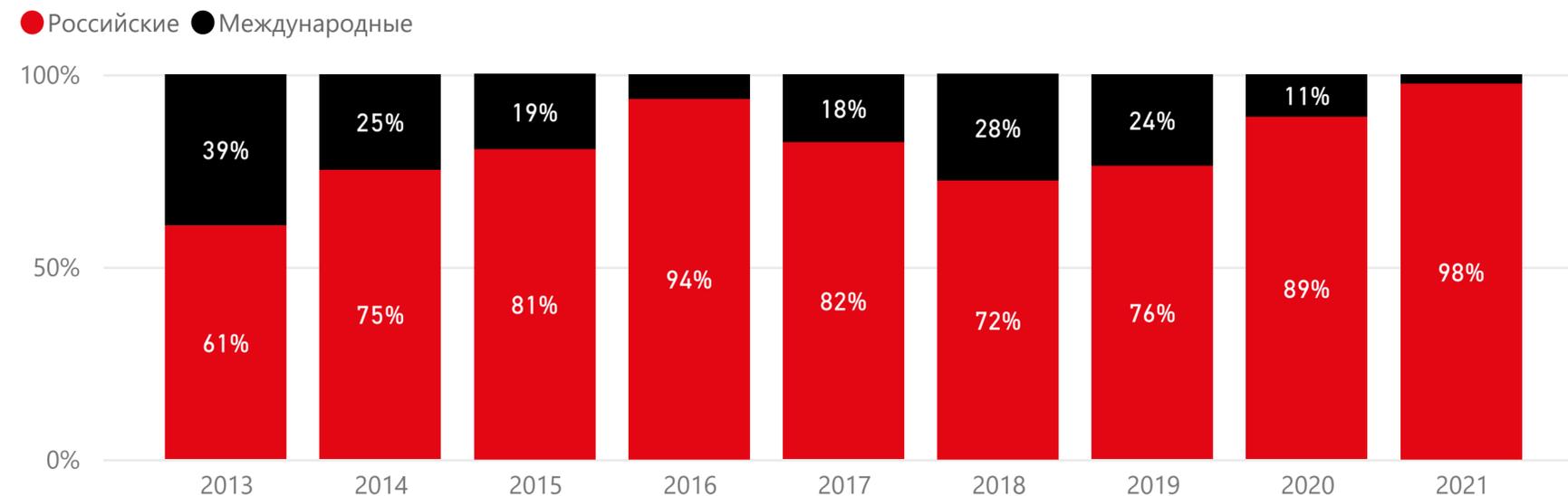
Ставки капитализации, 2021 3 кв.

	Москва	Санкт-Петербург
Офисы	8.75 - 10.25%	9.25 - 11.25%
Торговые центры	9.50 - 10.75%	10.00 - 11.75%
Склады	10.00 - 11.25%	10.25 - 11.75%

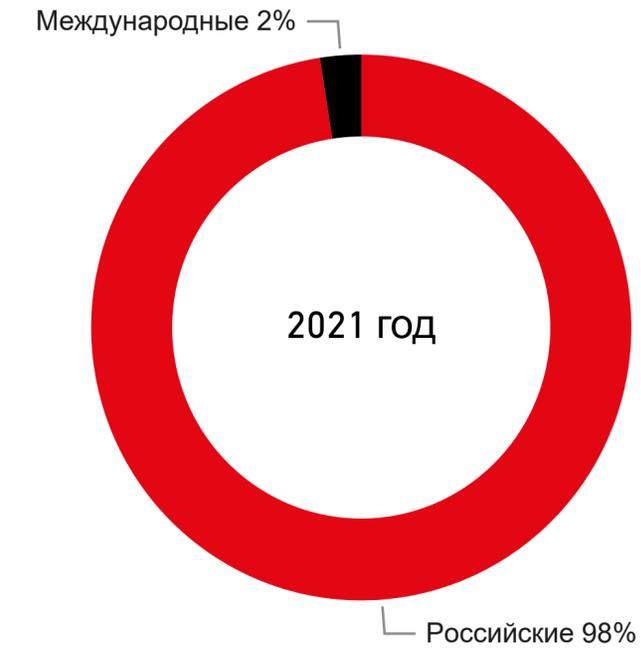
Объем инвестиций в России, млн долл.



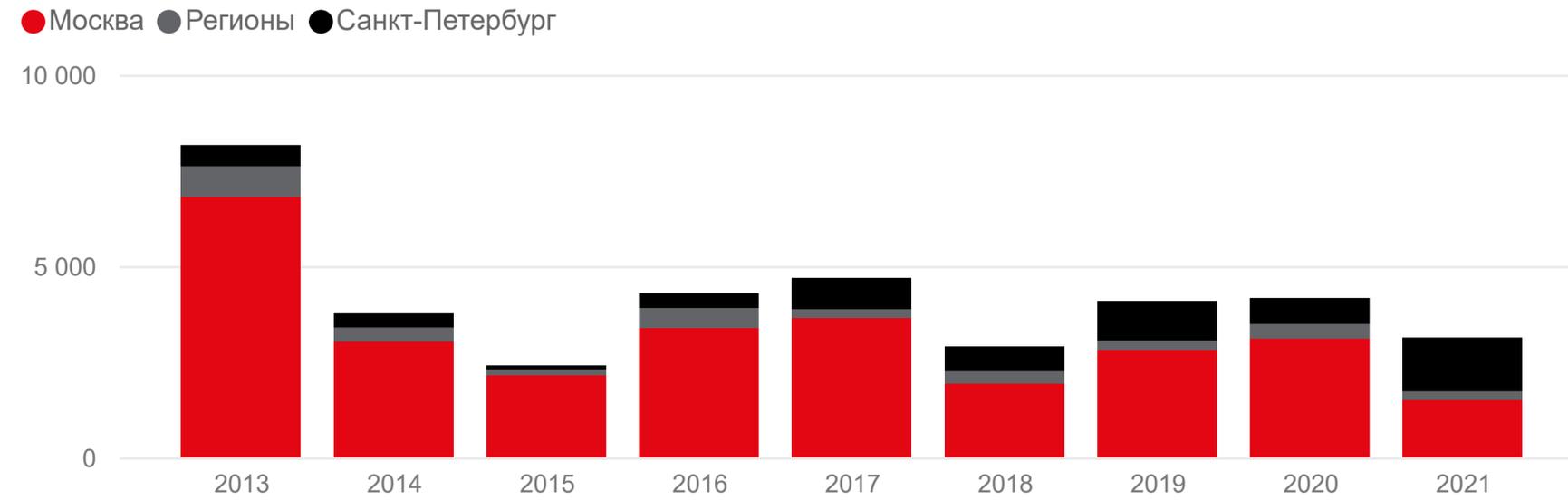
Структура инвестиций по стране происхождения



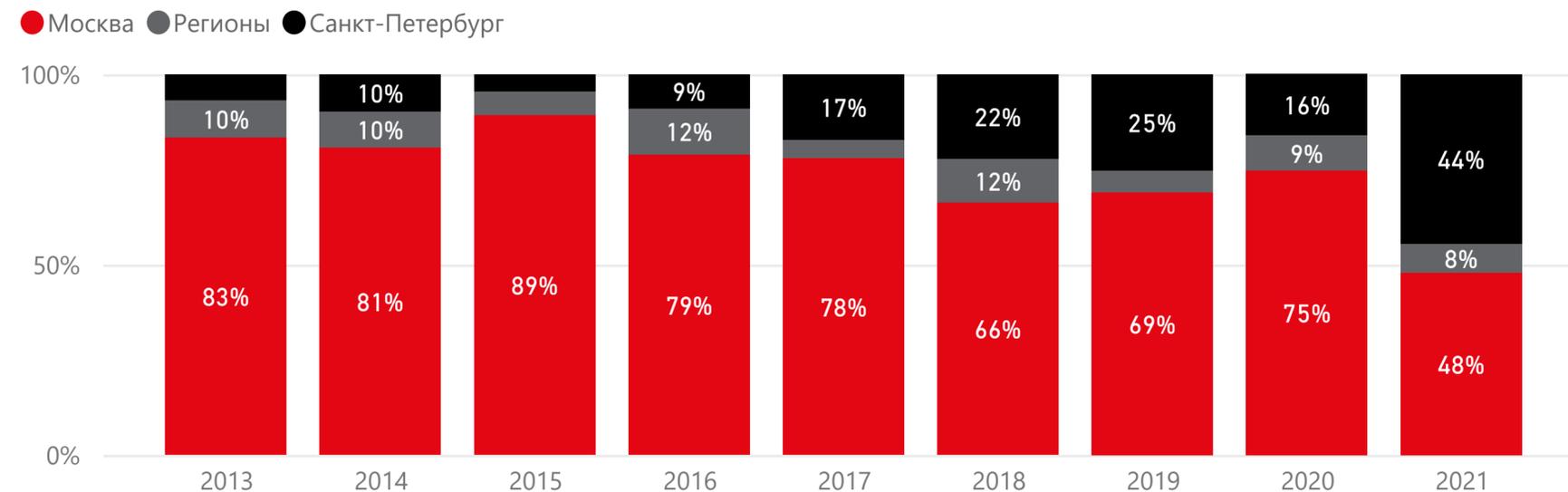
2013 2021



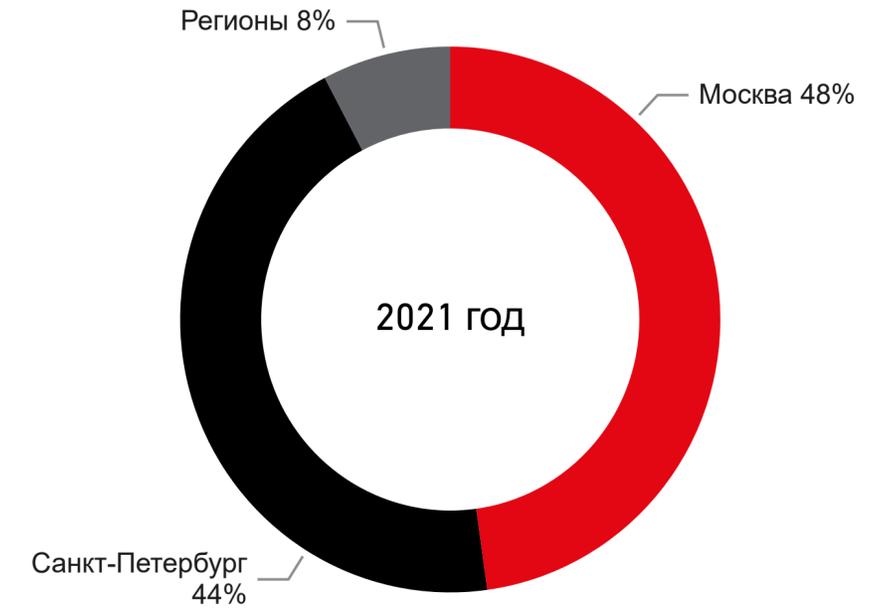
Объем инвестиций в России, млн долл.



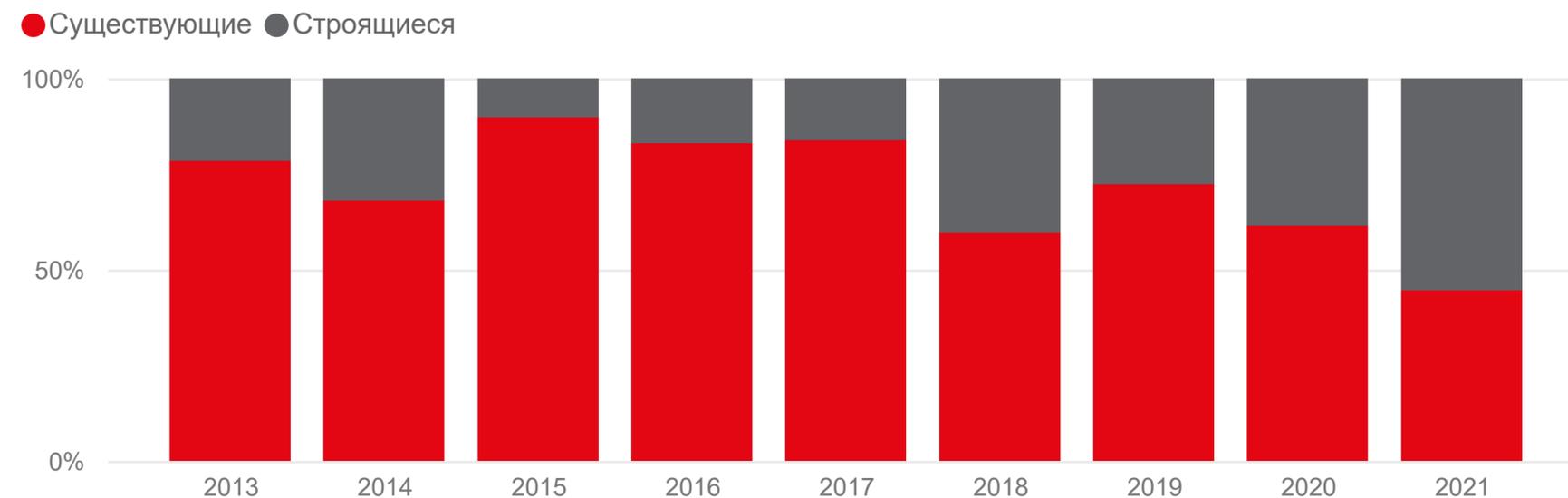
Структура инвестиций по регионам



2013 2021



Структура инвестиций по статусу объектов



Структура инвестиций по цели инвестирования

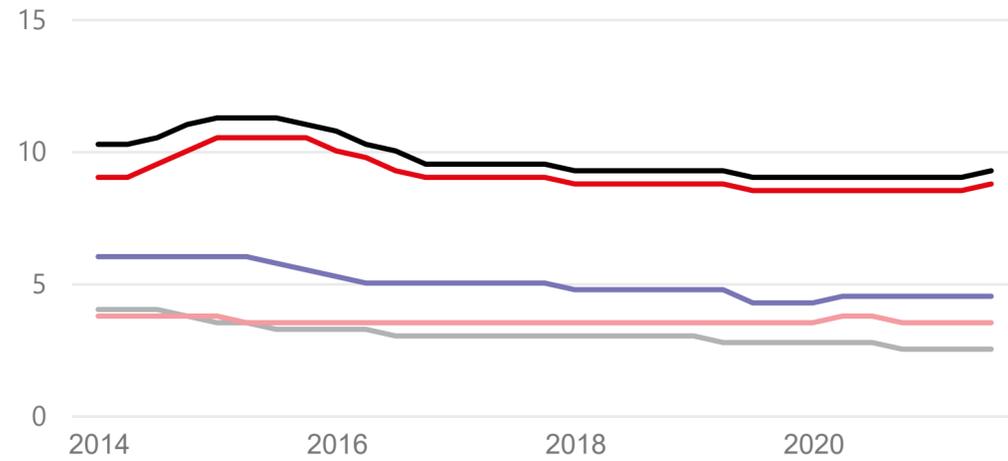


2013 2021



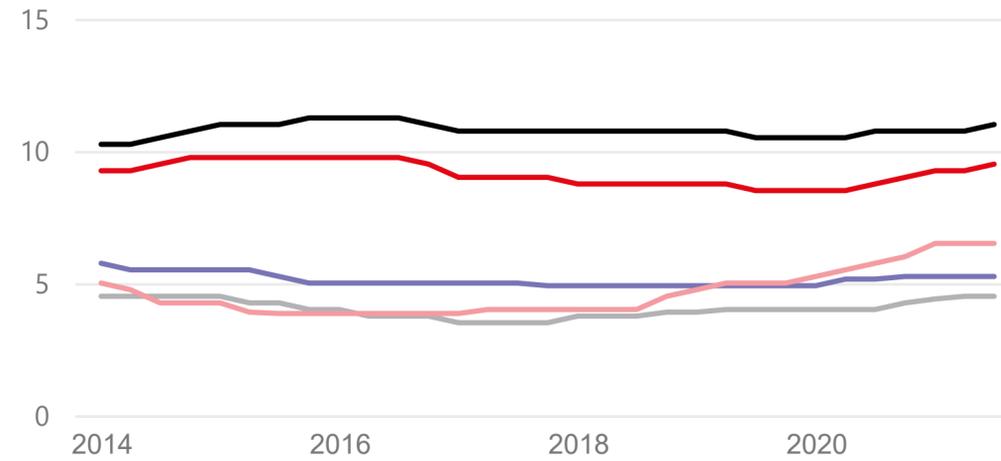
Офисы

Минимальные ставки капитализации, %



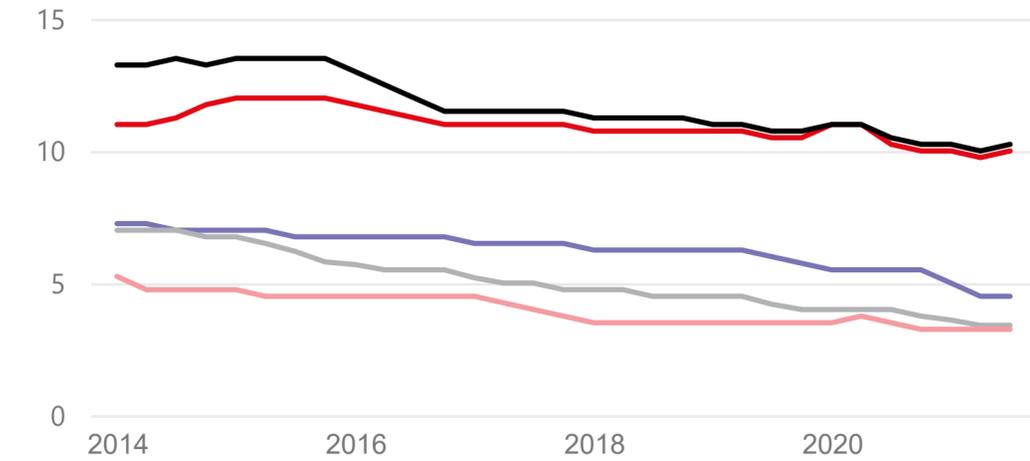
● Варшава ● Лондон ● Москва ● Париж ● Петербург

Торговые центры



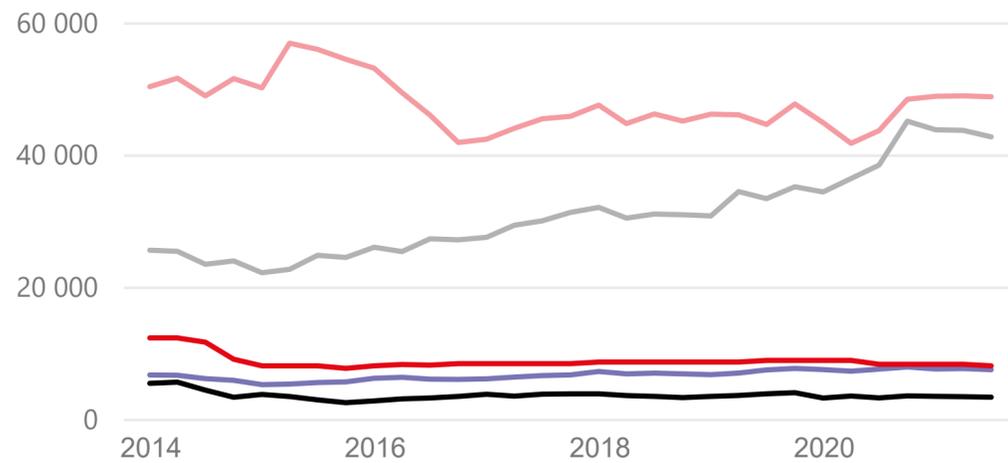
● Варшава ● Лондон ● Москва ● Париж ● Петербург

Склады

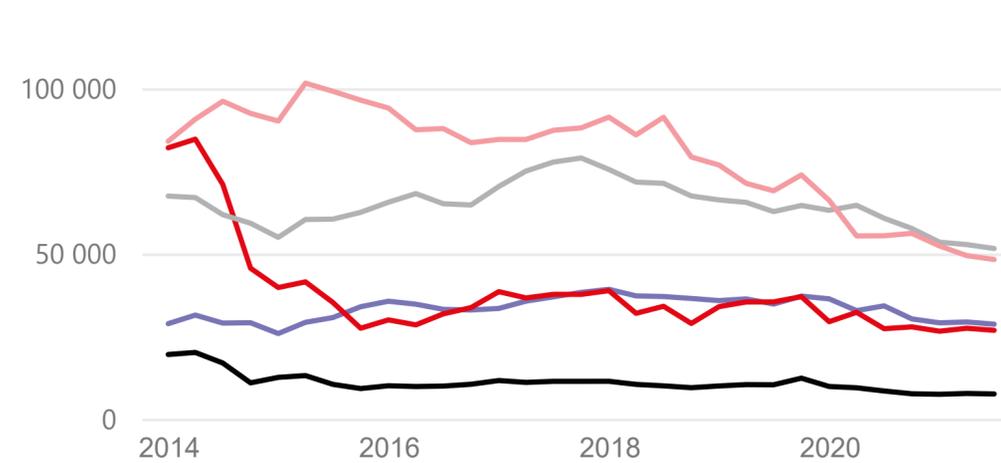


● Варшава ● Лондон ● Москва ● Париж ● Петербург

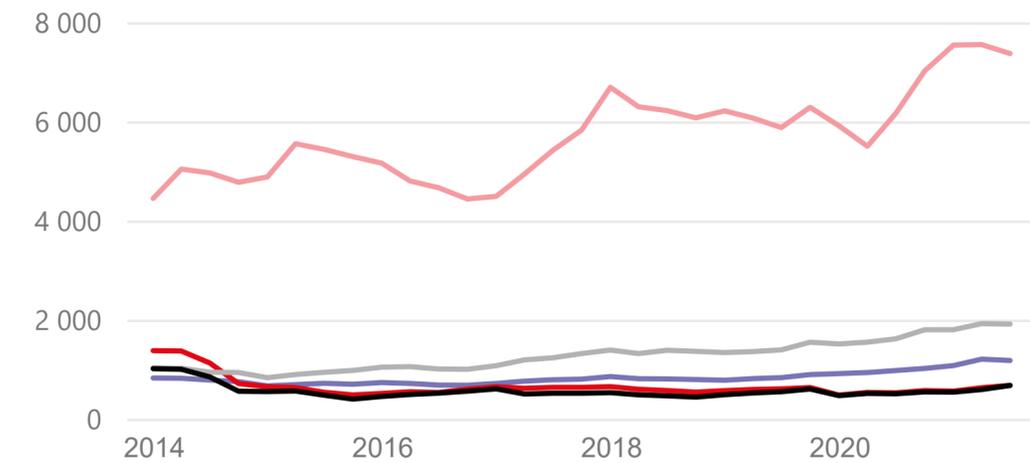
Стоимость недвижимости, долл./кв м



● Варшава ● Лондон ● Москва ● Париж ● Петербург



● Варшава ● Лондон ● Москва ● Париж ● Петербург

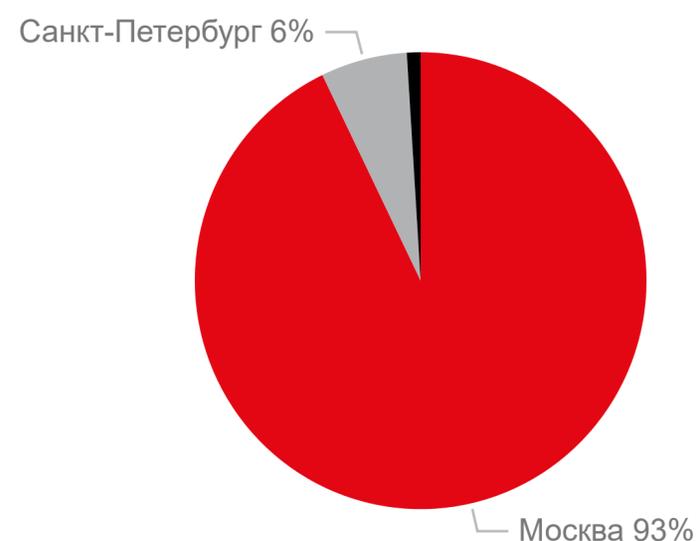


● Варшава ● Лондон ● Москва ● Париж ● Петербург

Инвестиции в офисную недвижимость по назначению



Инвестиции в офисную недвижимость по городам, 2015 1 кв. - 2021 3 кв.



Баланс офисного рынка в Москве

По итогам 3 кв. 2021 года было введено 51 тыс. кв. м новых офисов. Объем нового предложения по итогам года составит 642 тыс. кв. м, что в более чем в 2,5 раза превзойдет показатель 2020 года.

Доля вакантных площадей в 3 кв. 2021 года снизилась на 1 п.п. и составила 11,8%.

Объем сделок, заключенных в 1-3 кв. 2021 году, составил 996 тыс. кв. м, что на 61% выше, чем в 2020 года и является максимальным значением среди сопоставимых периодов с 2013 года.

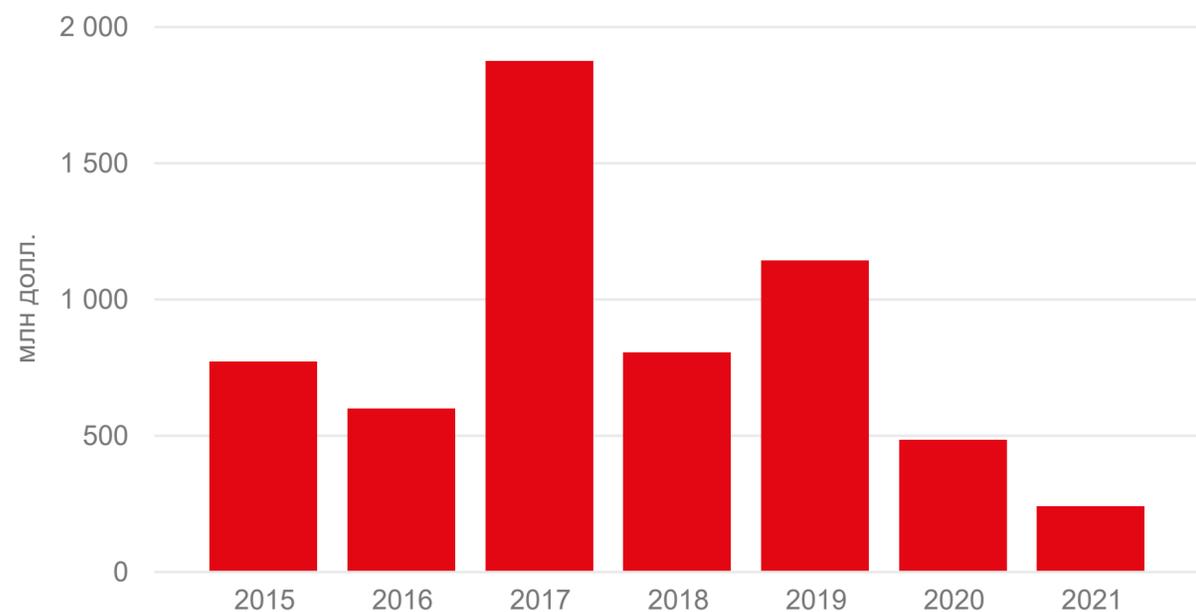


498 тыс. кв. м
объем
завершенного
строительства
(1-3 кв. 2021)

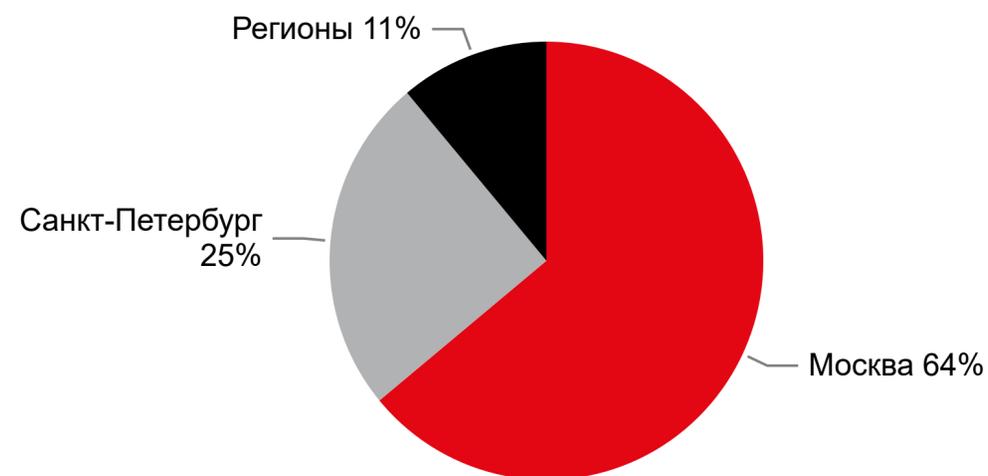
996 тыс. кв. м
объем сделок
(1-3 кв. 2021)

11,8%
вакантность
(3 кв. 2021)

Инвестиции в торговую недвижимость



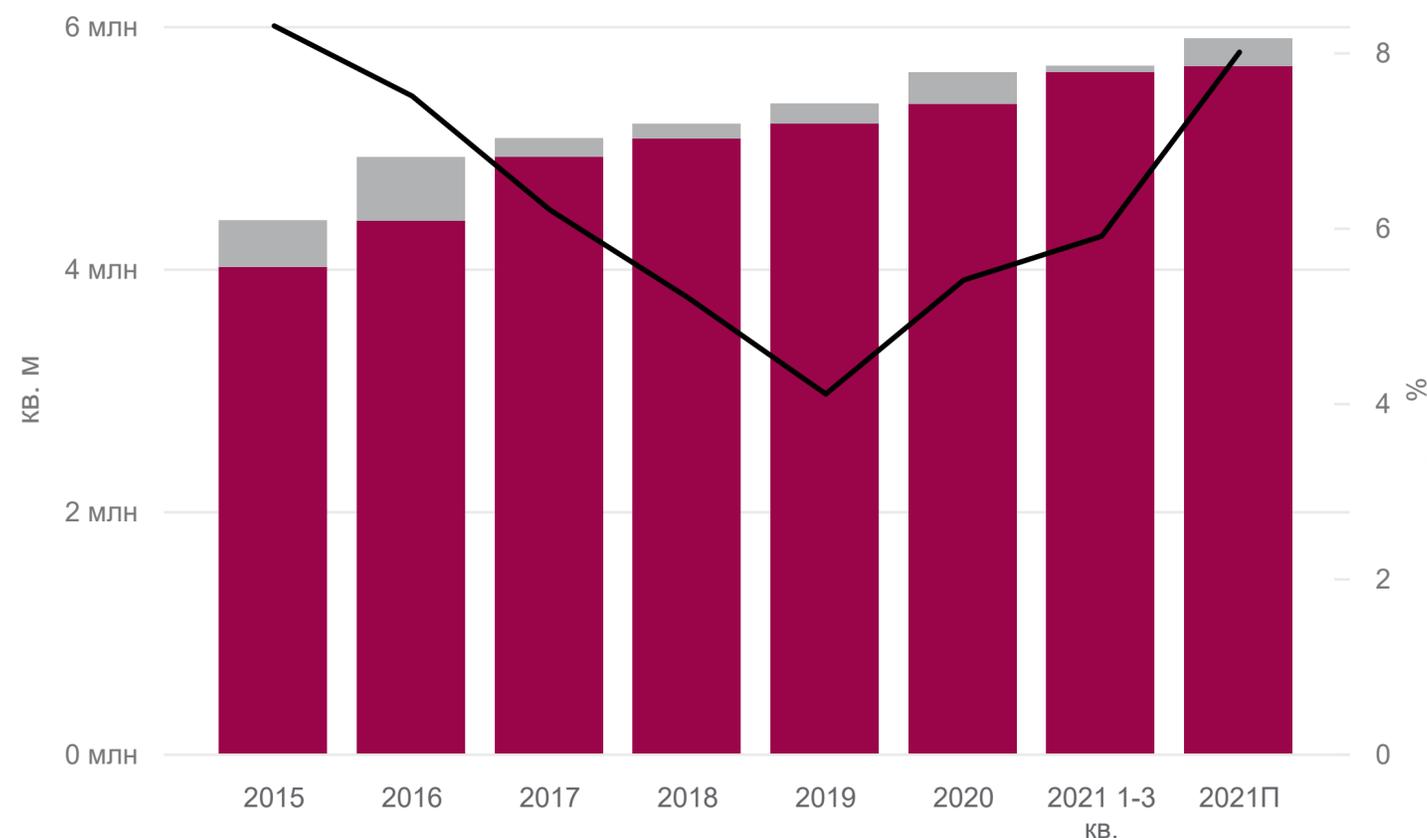
Инвестиции в торговую недвижимость по городам, 2015 1 кв. - 2021 3 кв.



Баланс рынка торговой недвижимости в Москве

В 1-3 кв. 2021 года были введены в эксплуатацию два торговых центра: «Гравитация» (GLA 18,5 тыс. кв. м) и «Прайм Плаза» (GLA 25 тыс. кв. м)

До конца года ожидается ввод еще 230 тыс. кв. м.

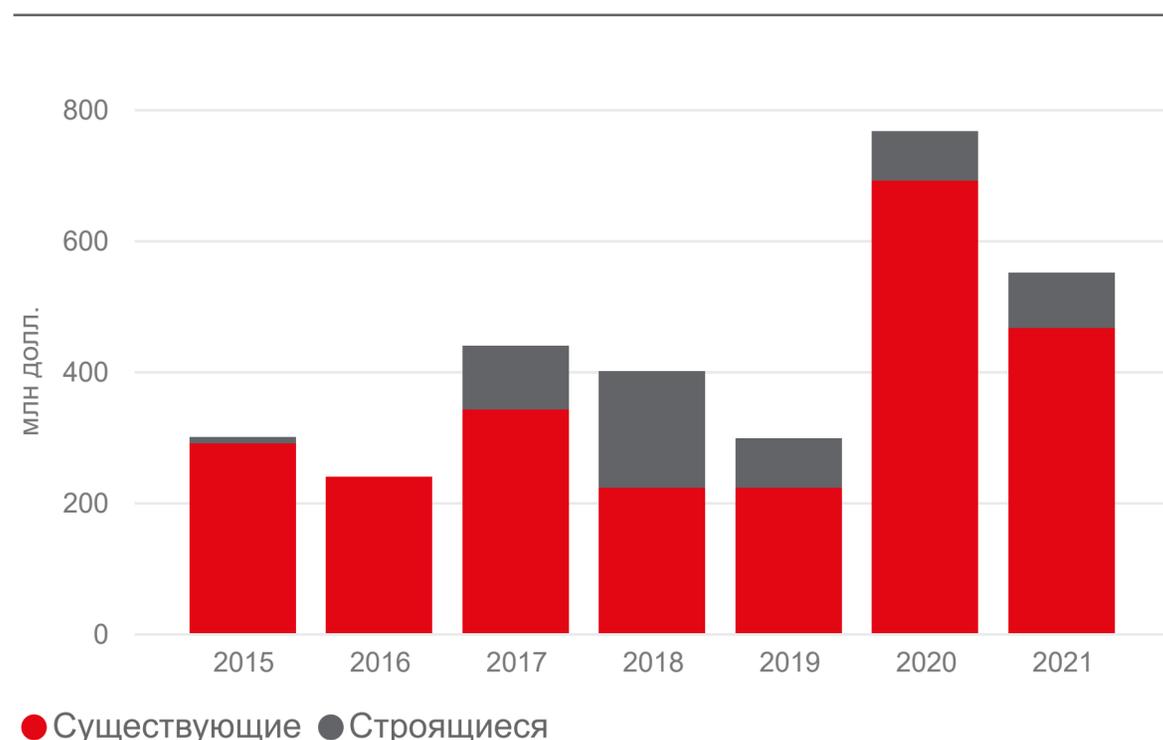


● Объем площадей на конец пред. пери... ● Объем ввода — Вакантность (пр. ось)

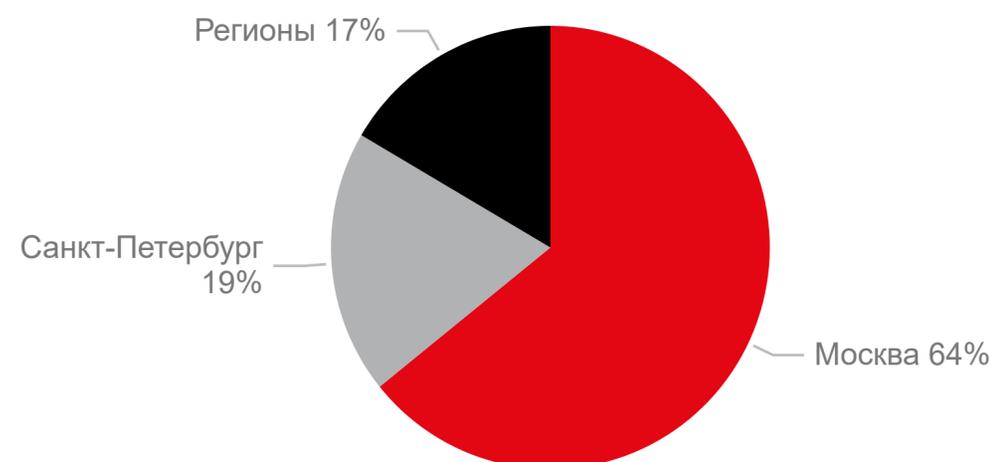
49,5 тыс. кв. м
объем
завершенного
строительства
(1-3 кв. 2021)

5,9%
вакантность
(3 кв. 2021)

Инвестиции в склады по статусу объекта



Инвестиции в складскую недвижимость по городам, 2015 2 кв. - 2021 3 кв.



Баланс складского рынка Московского региона

В 1-3 кв. 2021 года объем ввода складов составил 889 тыс. кв. м, превысив на 7% годовой показатель 2020 года.

По итогам 3 кв. 2021 года доля свободных площадей снизилась на 1,1 п.п. и составила 0,5%

Общий объем купленных и арендованных площадей в 1-3 кв. 2021 года составил 2 102 тыс. кв. м, что на 21% превышает годовой показатель 2020 года и является максимальным значением за всю историю наблюдений.

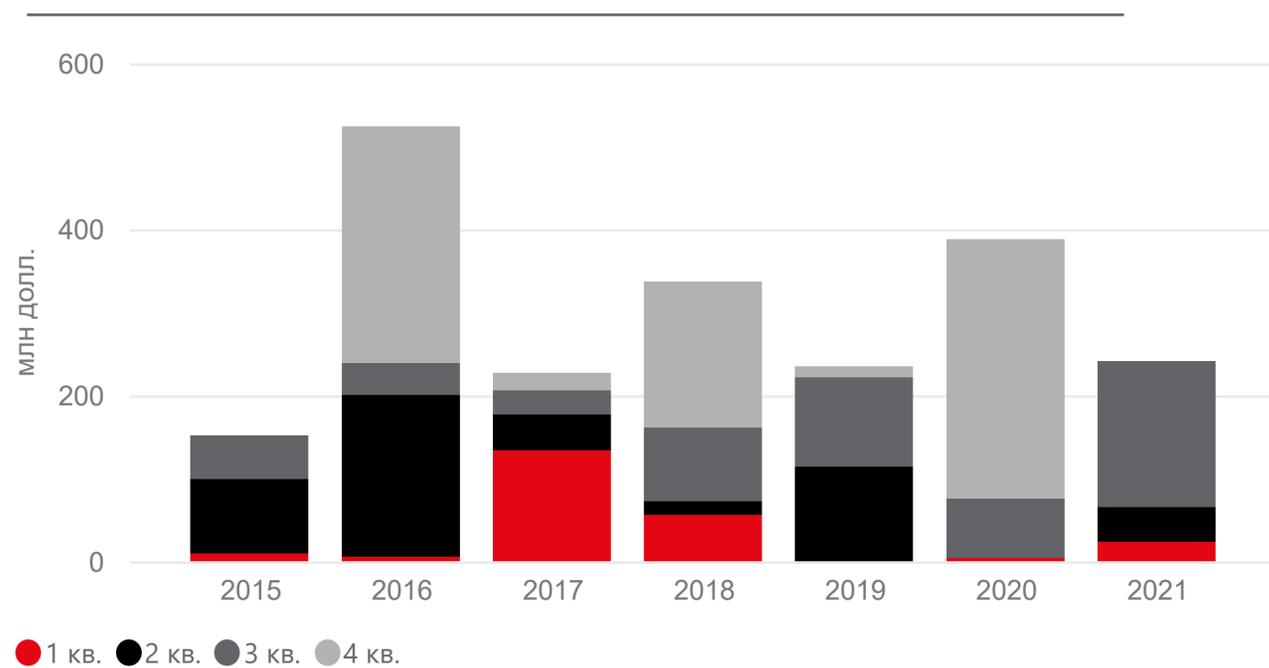


889 ТЫС. КВ. М
объем
завершенных
проектов
(1-3 кв. 2021)

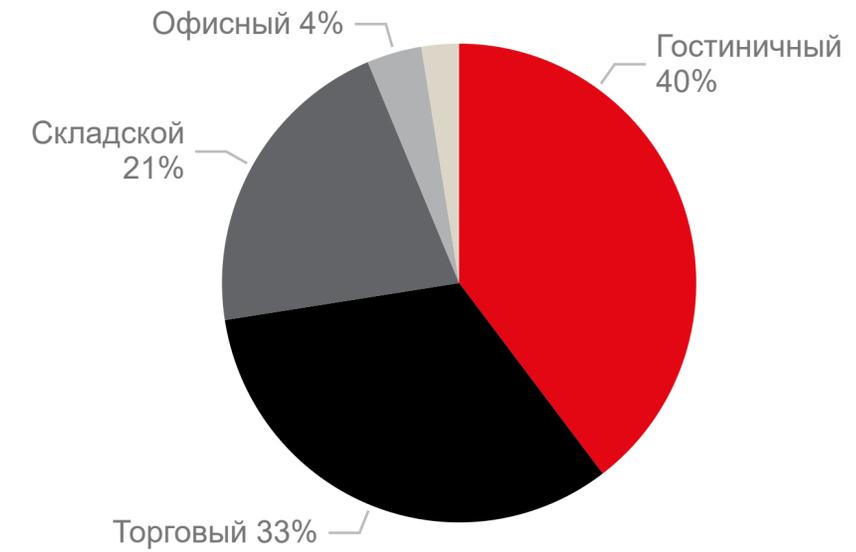
2 102 ТЫС. КВ. М
объем сделок
(1-3 кв. 2021)

0,5%
вакантность
(3 кв. 2021)

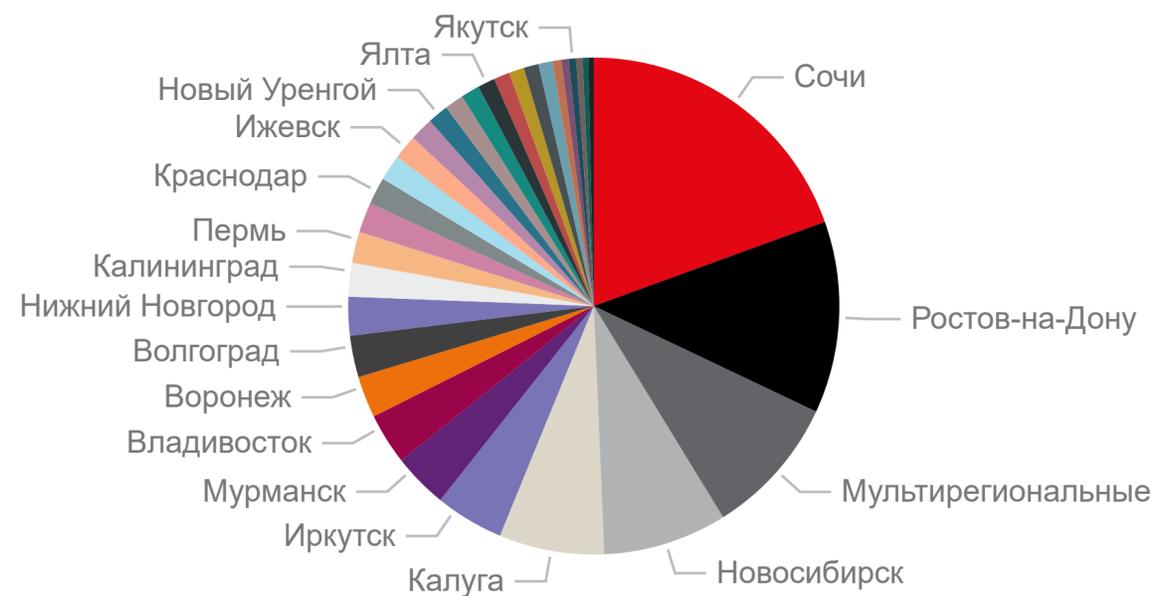
Объем инвестиций в регионах России (кроме Москвы и Санкт-Петербурга)



Инвестиции по секторам



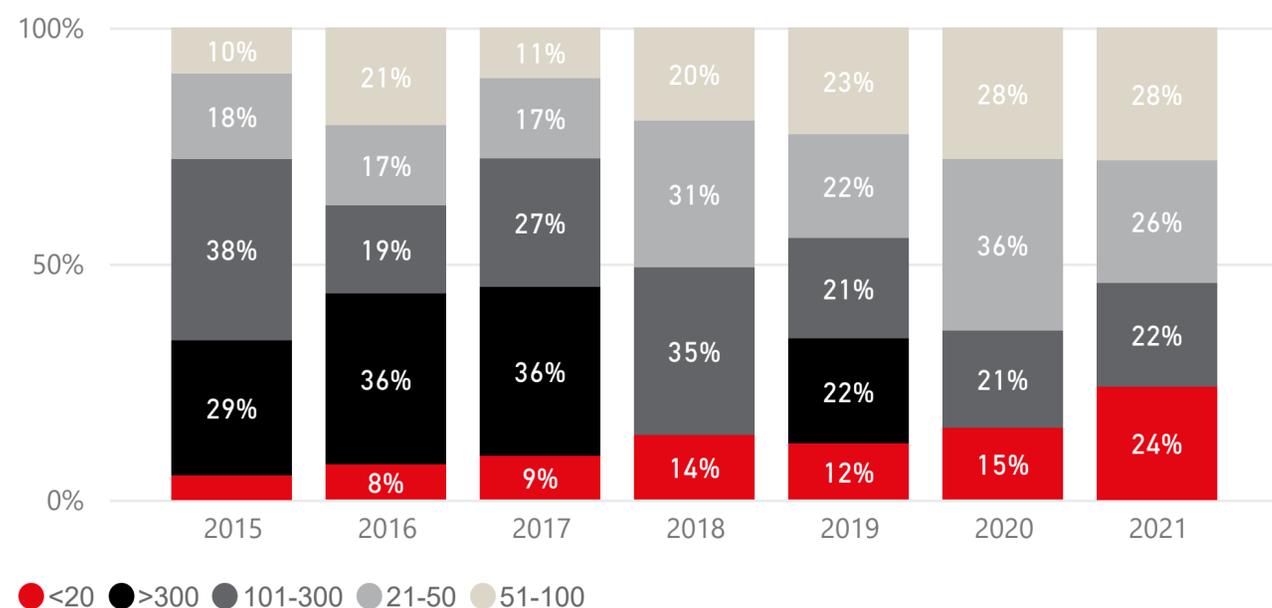
Инвестиции по городам



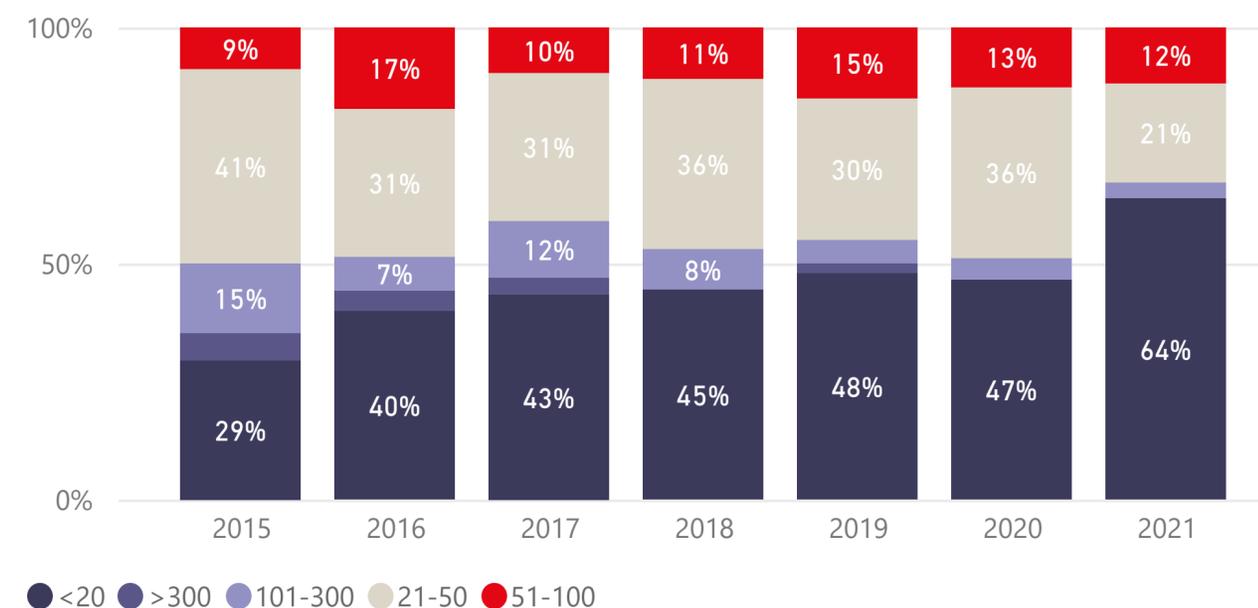
Инвестиции по происхождению инвесторов



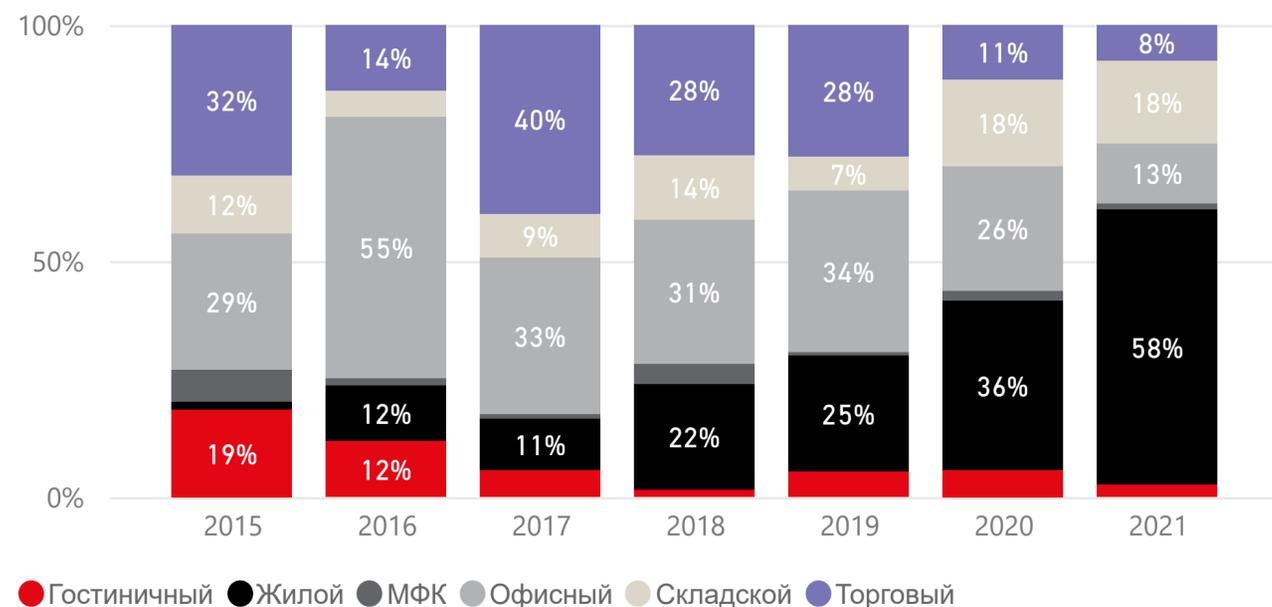
Доли инвестиций по размеру сделок (объем)*



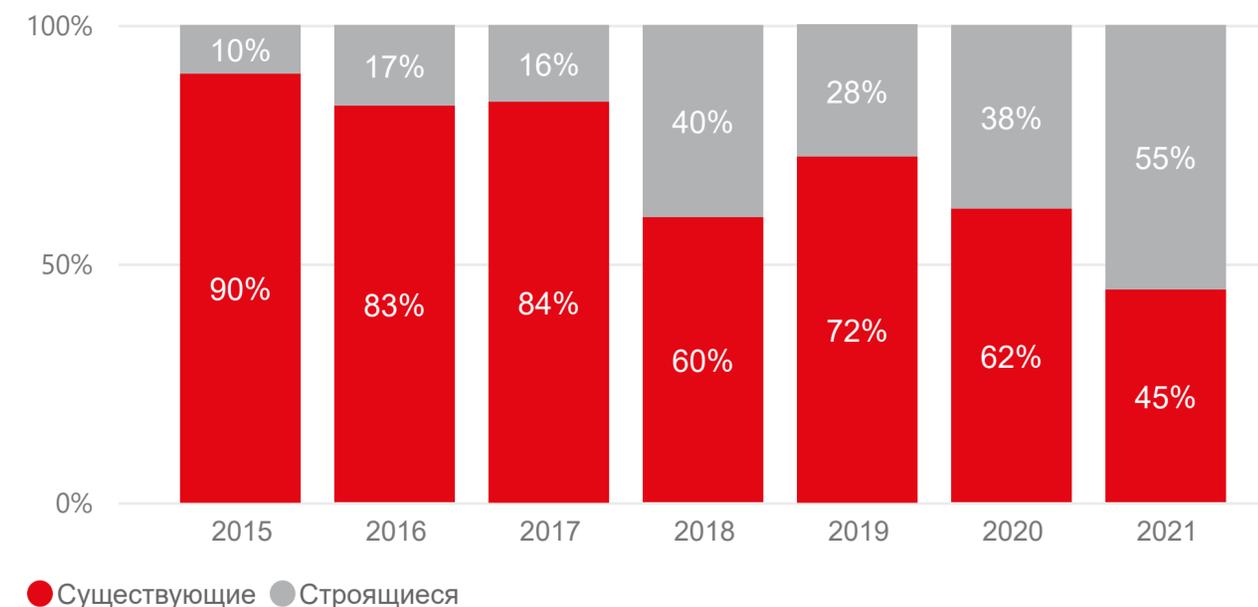
Доли инвестиций по размеру сделок (количество сделок)**



Инвестиции в недвижимость по сегментам



Инвестиции в недвижимость по статусу объекта



* Отношение объемов инвестиций по размеру сделок к общему объему инвестиций.

** Отношение количества сделок по их размеру к общему количеству сделок.