



# *Инвестиционный рынок России*

1 кв. 2021

0.95

9.16

26

1.41%

18.92

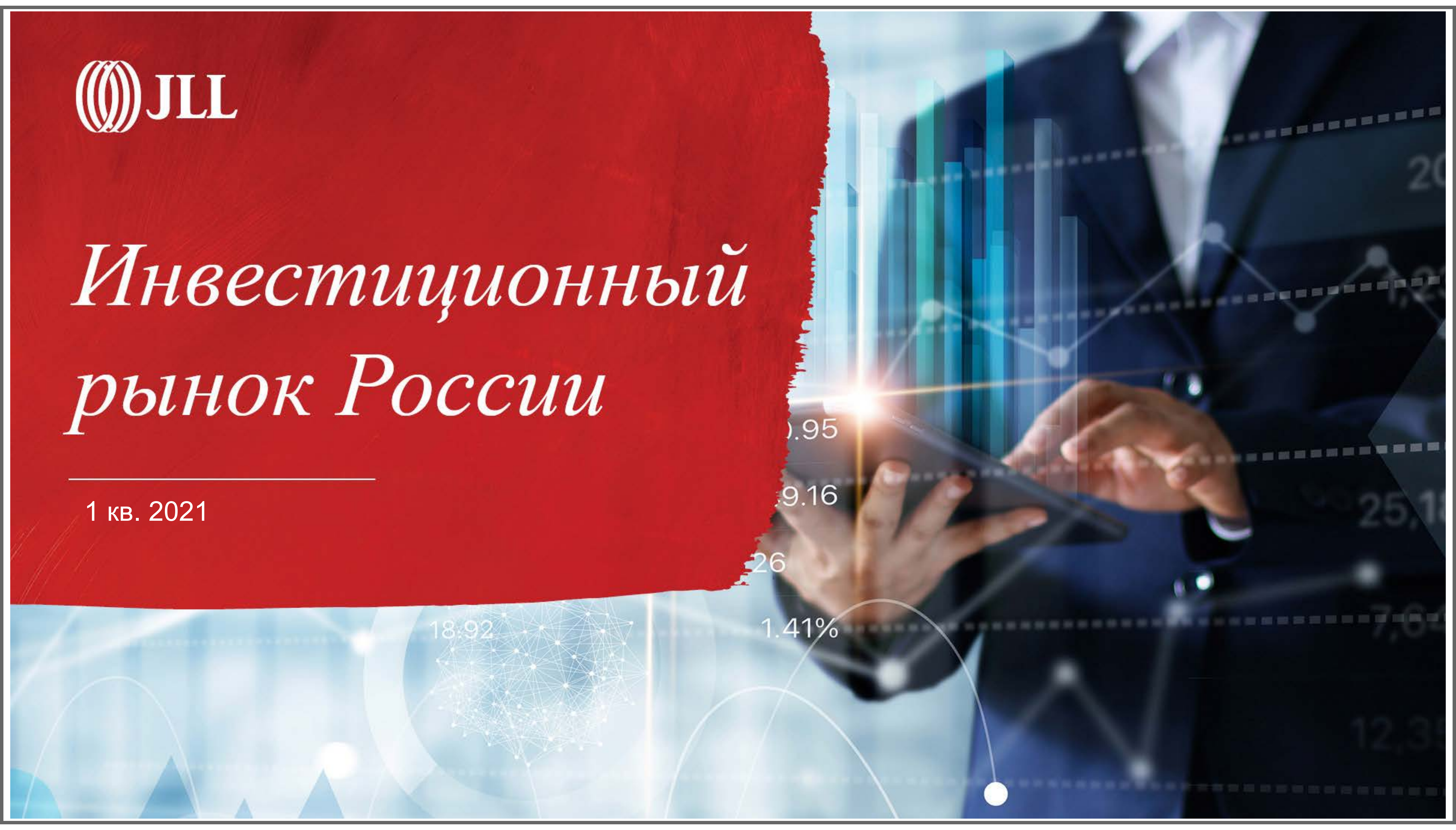
25.1

7.6

12.3

20

1.2





**Владислав Фадеев**  
Руководитель отдела исследований JLL, Россия  
[Vladislav.Fadeev@eu.jll.com](mailto:Vladislav.Fadeev@eu.jll.com)



**Екатерина Космарская**  
Старший аналитик отдела исследований JLL, Россия  
[Ekaterina.Kosmarskaya@eu.jll.com](mailto:Ekaterina.Kosmarskaya@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.

В 1-м квартале 2021 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 613 млн долл., что на 27% ниже результата за аналогичный период предыдущего года (835 млн долл.). Несмотря на небольшое снижение январе-марте, компания JLL сохраняет прогноз объема инвестиционных сделок в 2021 году на уровне 4,5-5,0 млрд долл.

В 1-м квартале 2021 года сохранялся устойчивый интерес инвесторов к площадкам под застройку жилых проектов – доля инвестиций в сектор жилой недвижимости составила большую часть транзакций этого периода (52%). При этом наиболее высокая активность наблюдалась в Санкт-Петербурге, где объем инвестиционных сделок в сегменте жилой недвижимости вырос более чем в 3 раза по сравнению с 2020 годом.

На втором месте находится сектор торговой недвижимости, доля которого достигла 19% по сравнению с 11% по итогам 2020 года. В течение текущего года доля сегмента торговой недвижимости будет снижаться по сравнению со значением 1-го квартала за счет опережающего роста других сегментов, однако, и в целом мы видим рост спроса на покупку качественных торговых центров.

По-прежнему очень высокий интерес наблюдается и к складским объектам несмотря на то, что закрытых сделок в этом сегменте в январе-марте было меньше (12% от общего объема).

Ориентиром для рынка аналитики JLL считают ставки капитализации в диапазонах 10-11,5% для складов, 8,5 – 10% для офисов, 9,25-10,5% для торговых центров; в Санкт-Петербурге – 10,25-11,75% для складов, 9-11% для офисов, 9,75-11,5% 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

## Экономику России ждет рецессия

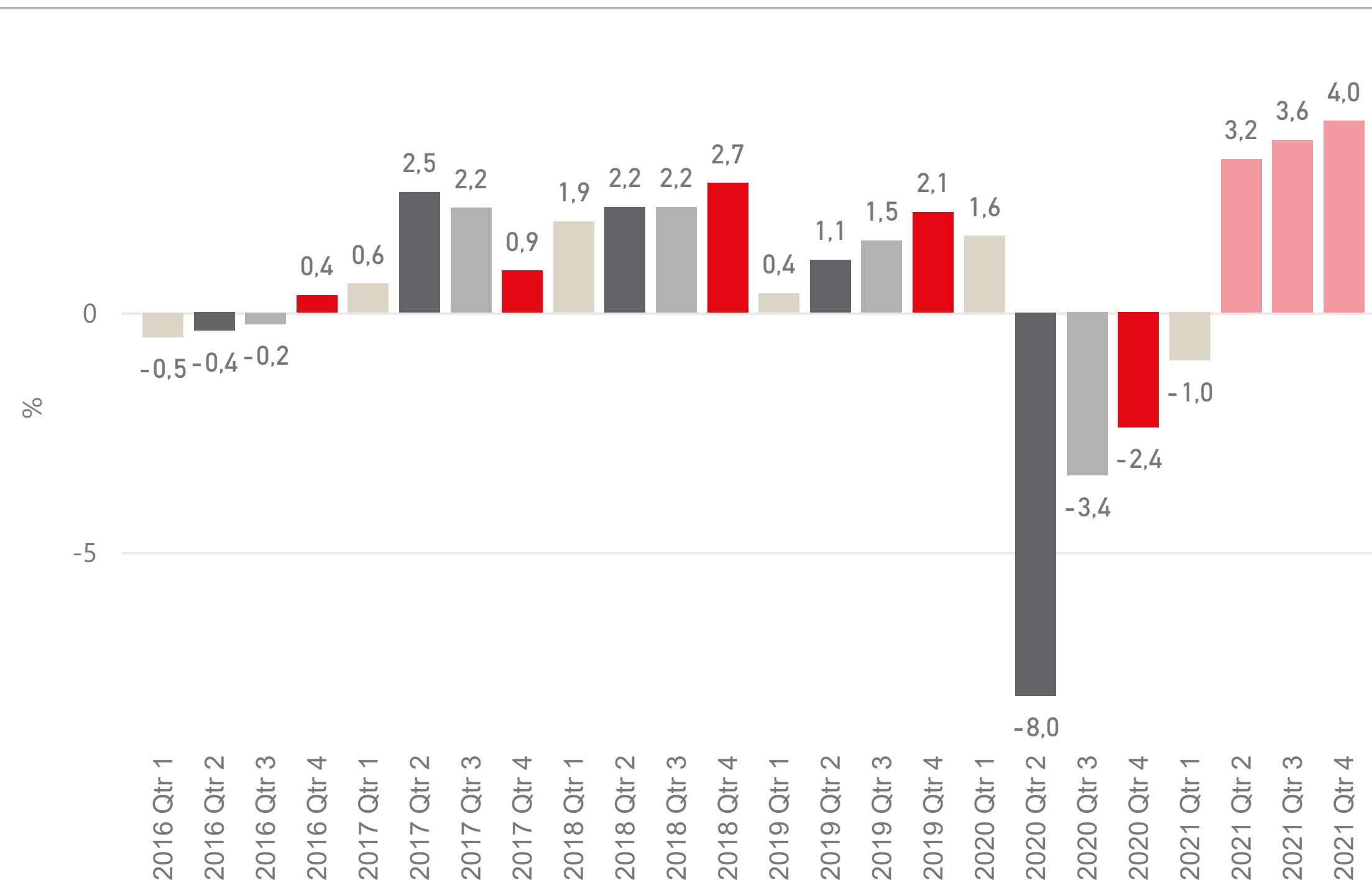
В 2020 году ВВП России сократился на 3,1%. В 2021 году ожидается восстановительный рост, за исключением 1-го квартала.

Год

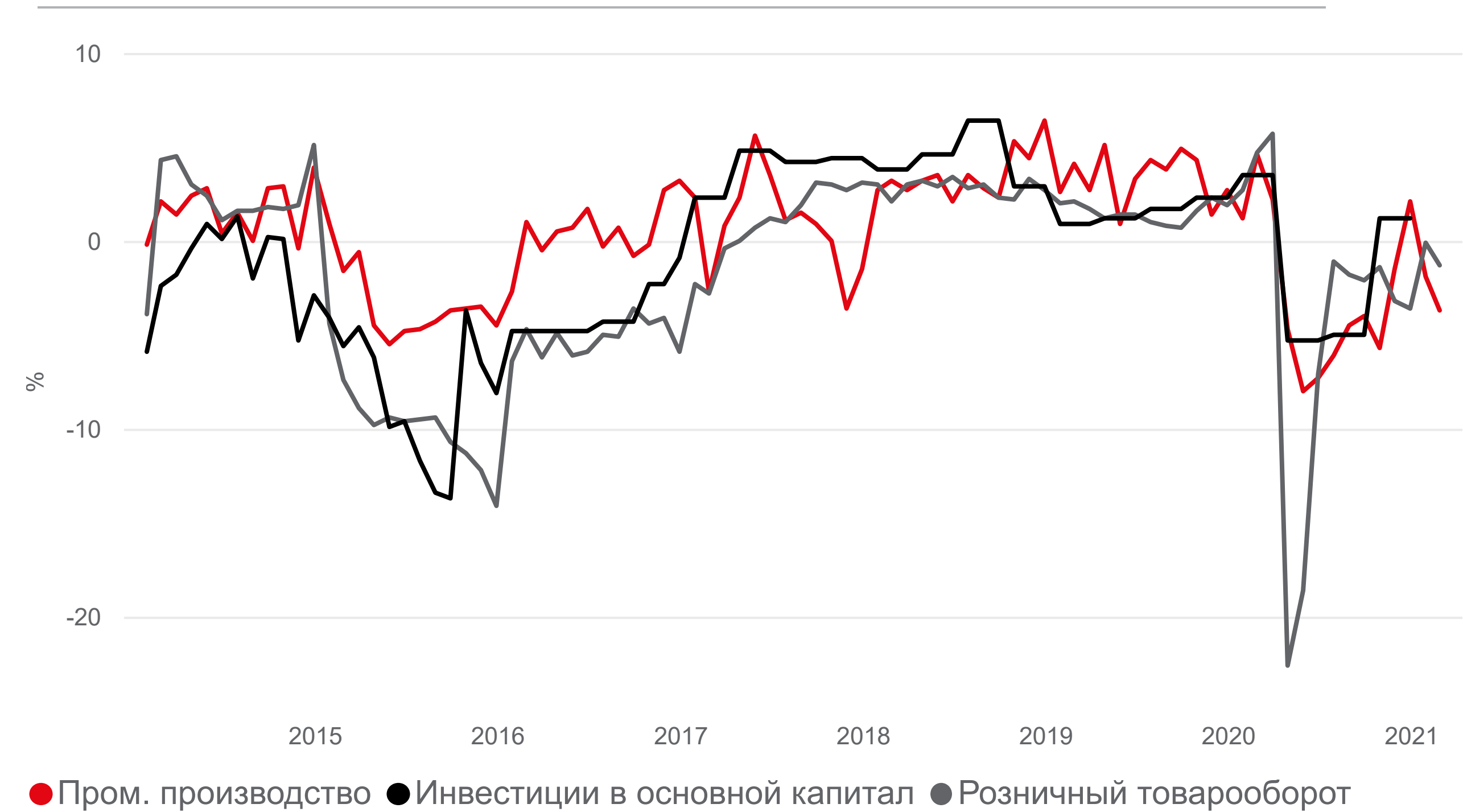
Все



Рост реального ВВП, год к году



Индикаторы российского реального сектора, рост год к году



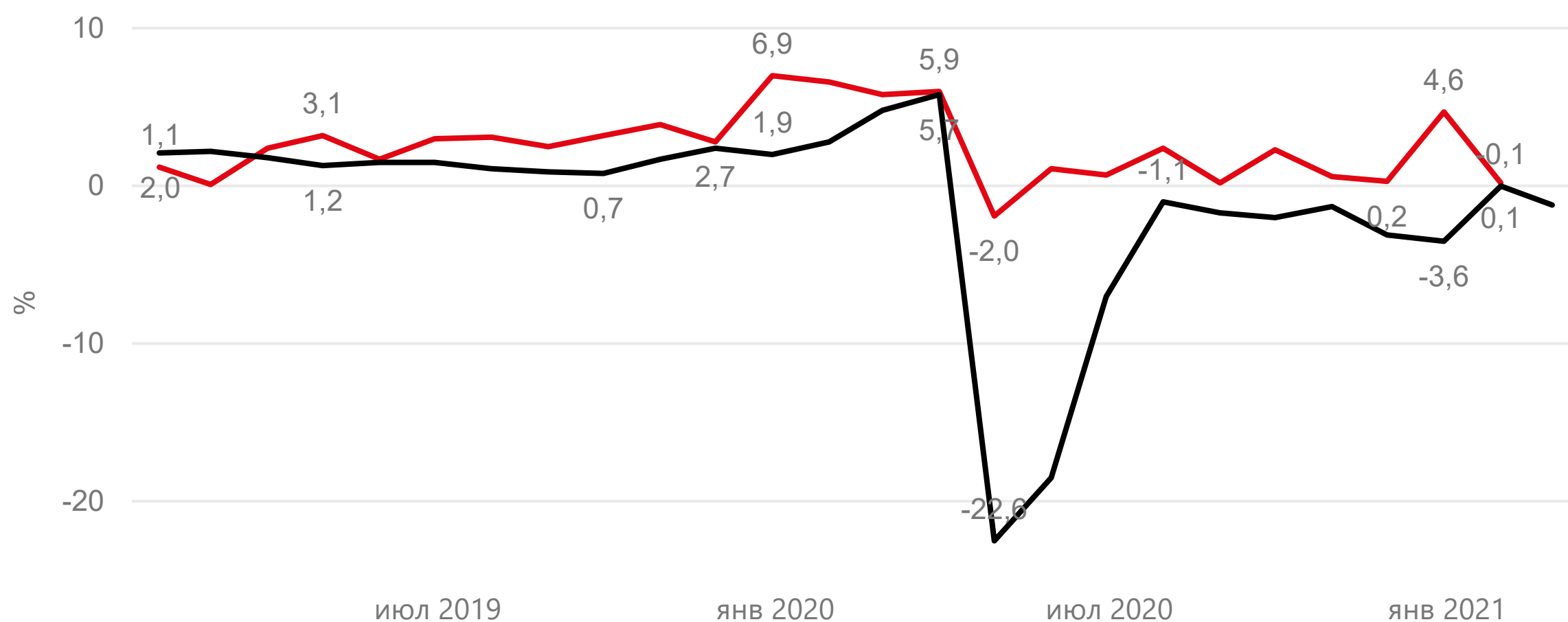
\*Из-за нестабильной макроэкономической ситуации, прогноз роста ВВП регулярно пересматривается. Дата обновления 05.04.2021

С апреля 2020 года наблюдается сокращение розничных продаж. Падение оборота розничной торговли связано с влиянием коронавируса. Введение ограничений из-за пандемии привело к снижению покупательского спроса.

Вторая волна пандемии также привела к падению товарооборота, хотя и намного менее значительному.

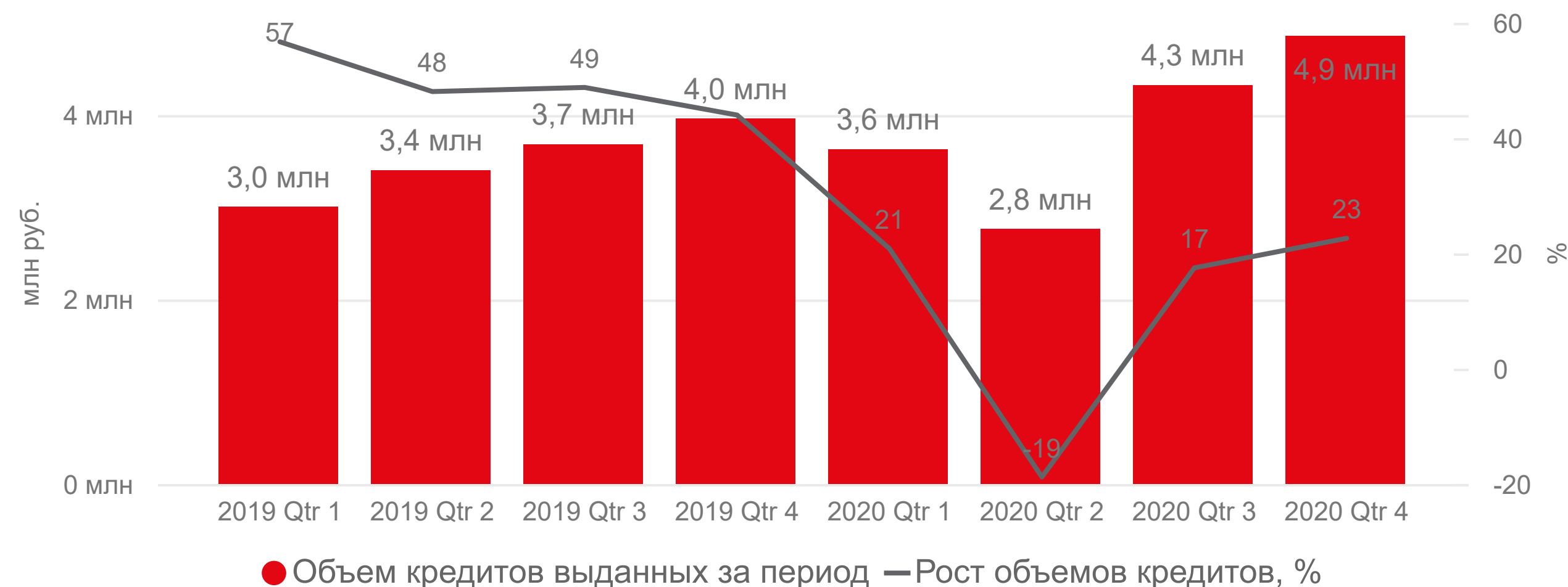
Год  
Множествен...

Рост розничного товарооборота и заработной платы, г/г



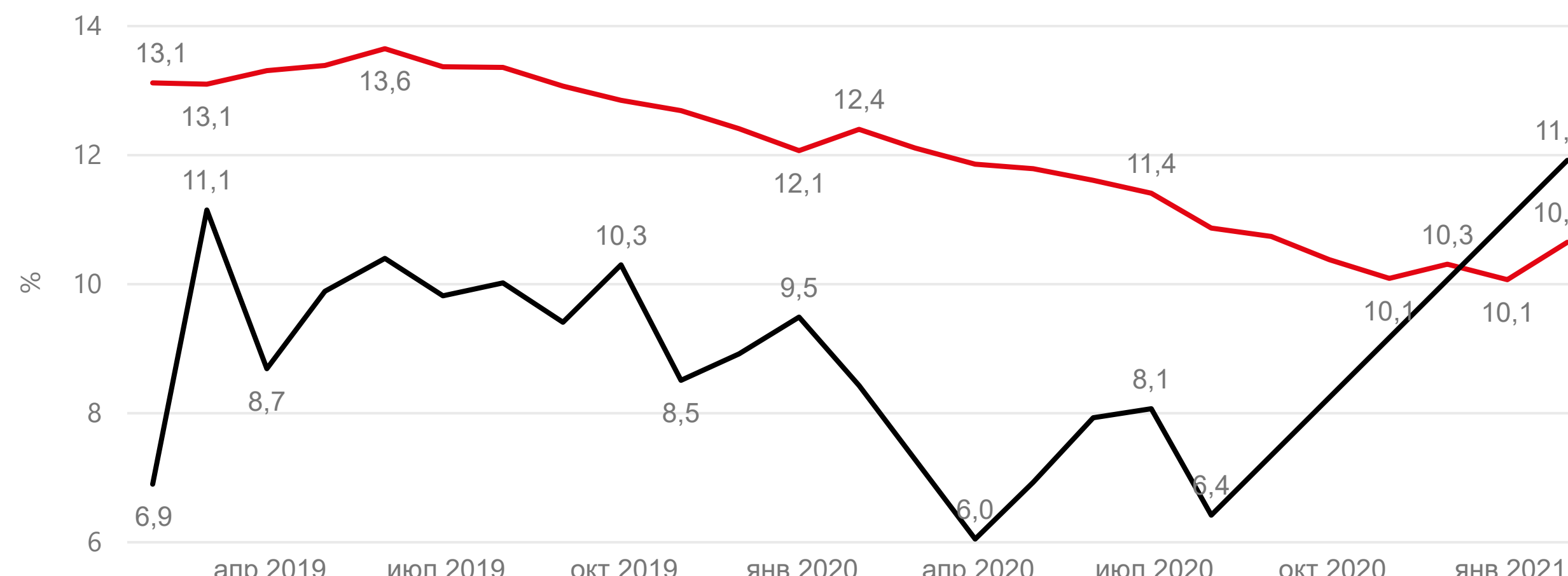
● Реальная заработная плата ● Розничный товарооборот

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, %

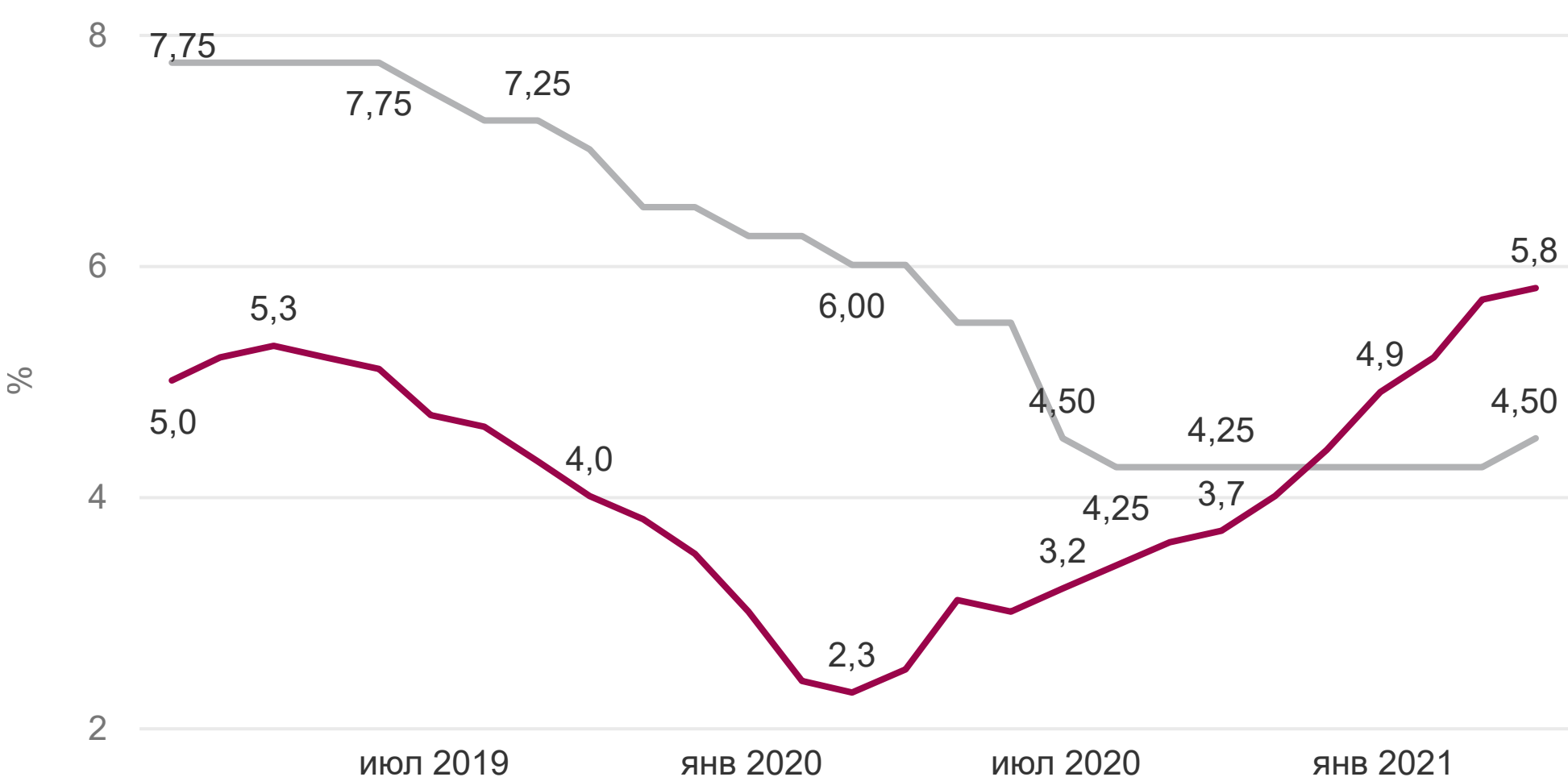
В апреле-июле 2020 года Банк России снижал ключевую ставку, с целью оживления экономической активности на фоне пандемии.

В марте 2021 года ЦБ РФ поднял ключевую ставку с 4,25% до 4,5%. Несмотря на это, стоимость заемных средств все еще остается на низком уровне. Поданный регулятором сигнал рынку направлен на сдерживание инфляции и оказывает минимальное влияние на инвестиционную активность в секторе недвижимости.

Год

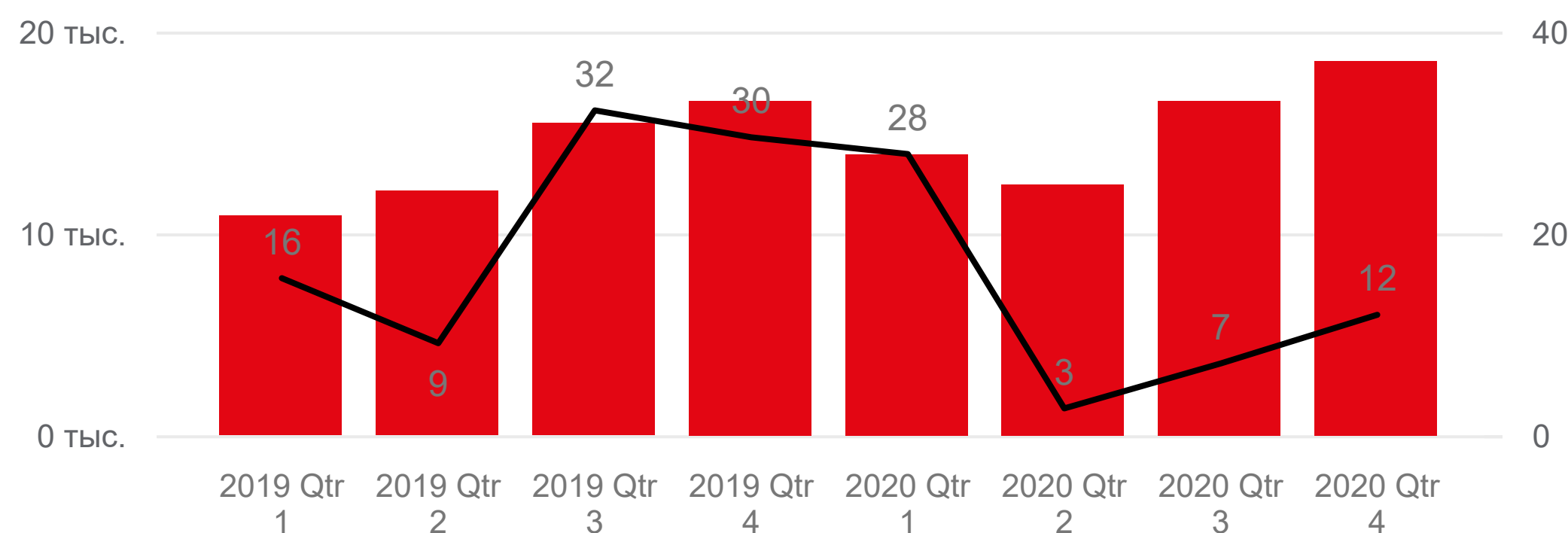
Множественный выбор

## Инфляция и денежная политика



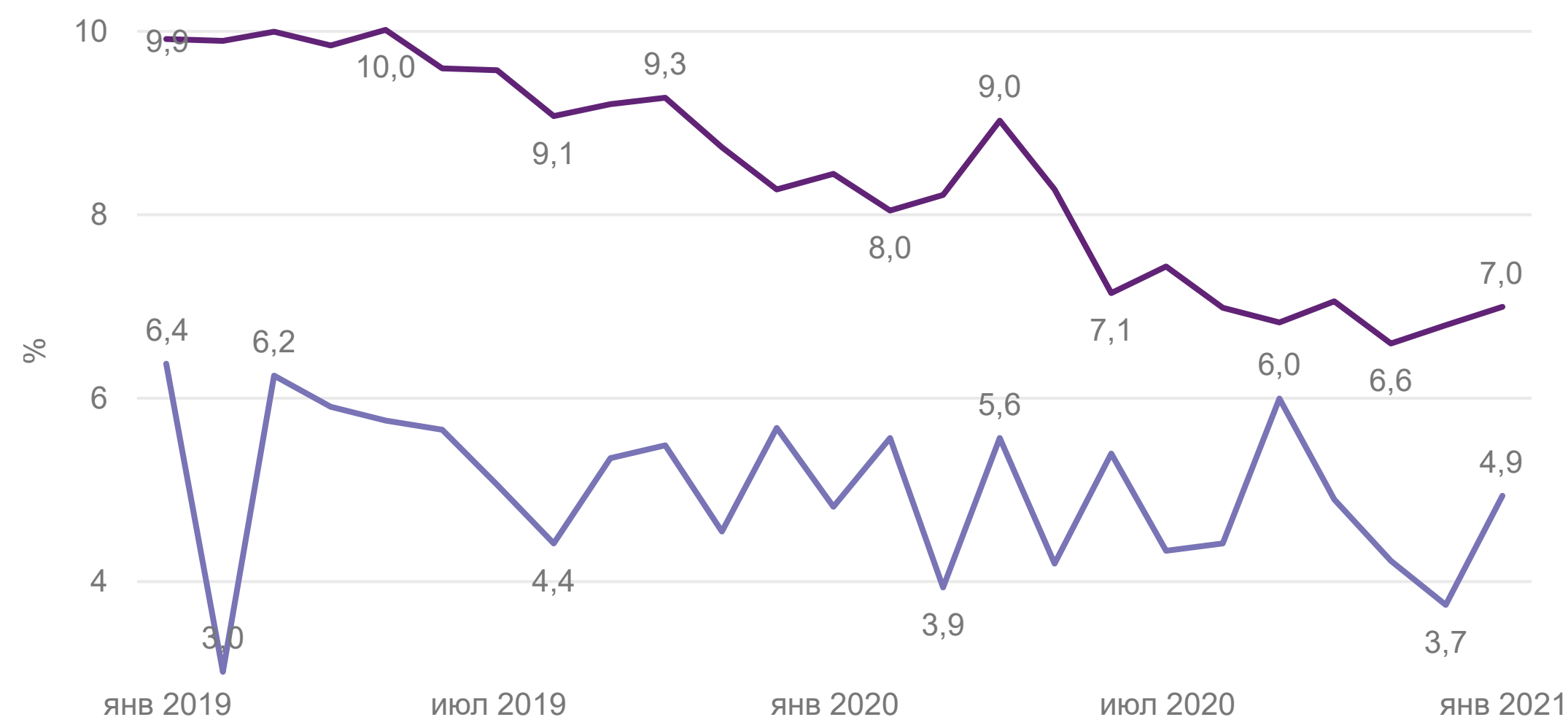
● Ключевая ставка ● Инфляция

## Объем выданных корпоративных кредитов



● Кредиты нефинансовым организациям, млрд руб. ● Рост кредитов нефинанс. орг., %

## Средние ставки по корпоративным кредитам



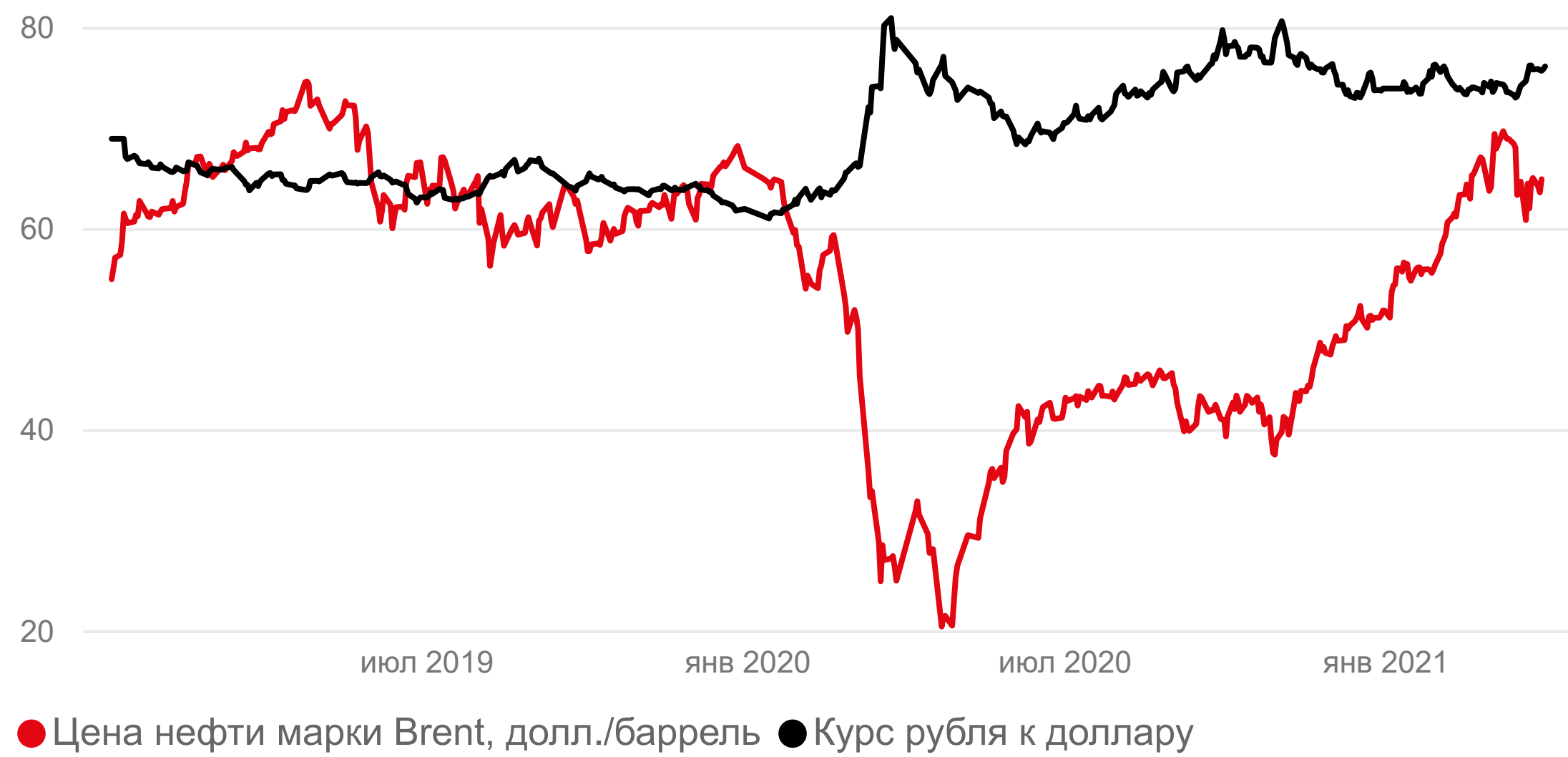
● Ср. ставки по корп. кредитам в долл., >1 года ● Ср. ставки по корп. кредитам в руб.

4,0-5,0%  
прогноз  
инфляции  
(2021)

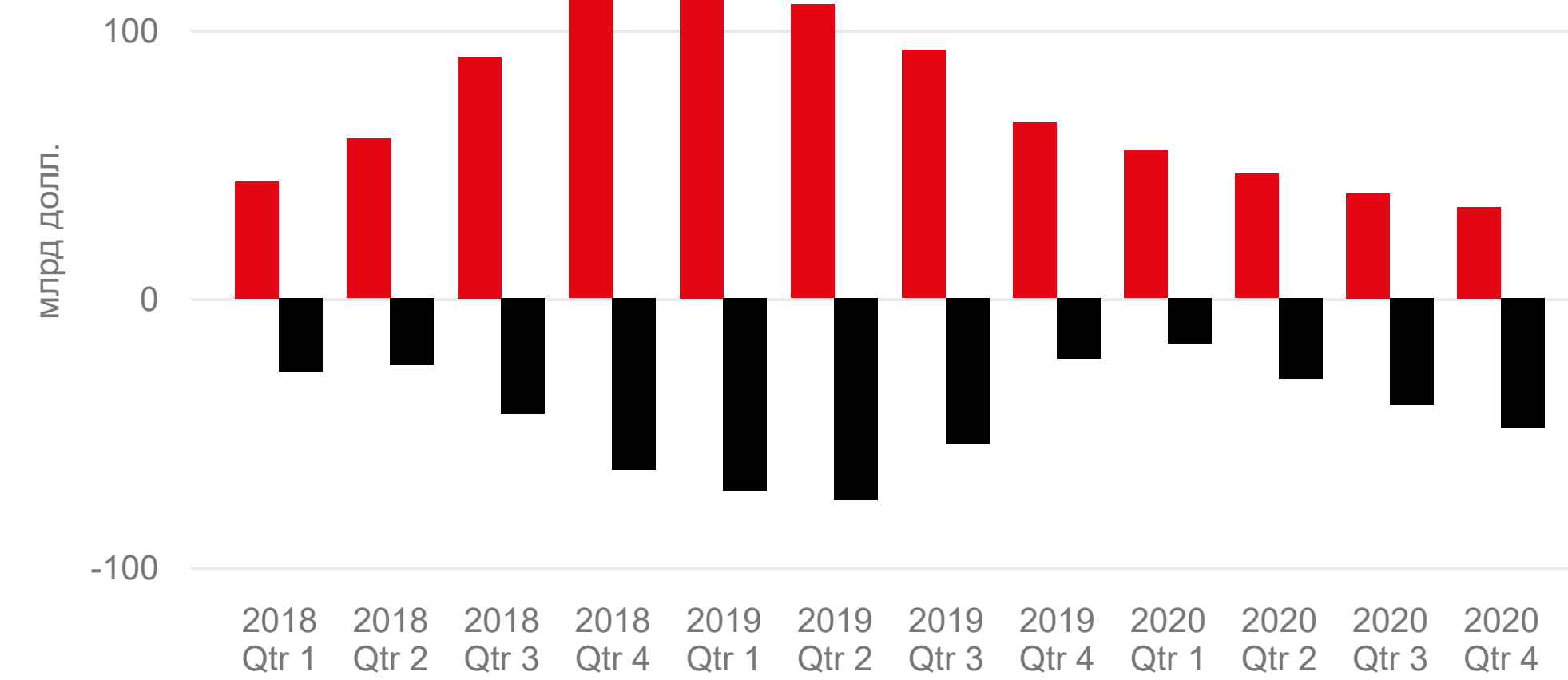
4,5-5,0%  
прогноз по  
ключевой ставке  
(конец 2021)

Прогноз на конец 2021

Динамика курса рубля и цен на нефть



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



● Текущий счет ● Чистое движение капитала

73,4  
курс рубля  
(Oxford  
Economics)

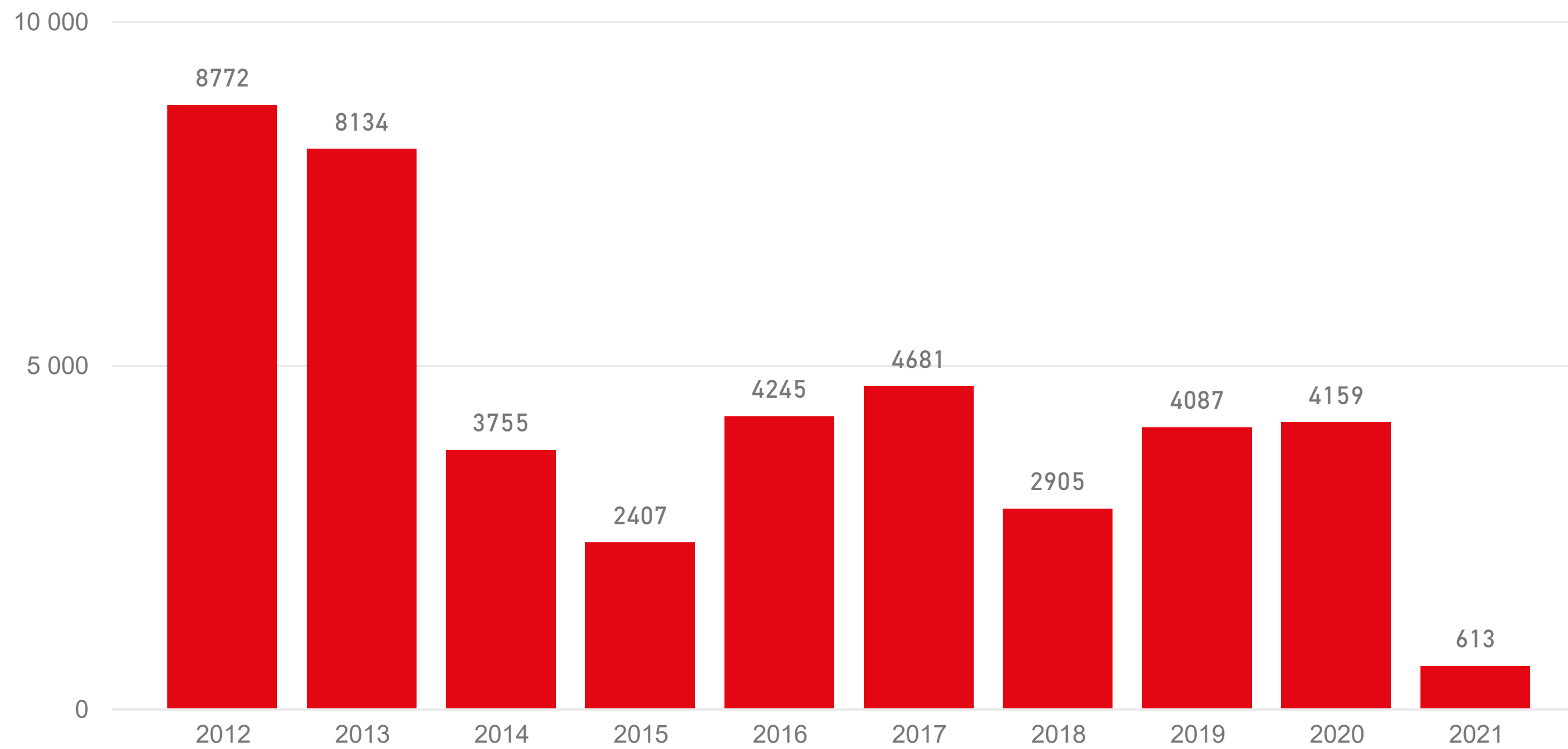
60,6  
цена нефти Brent  
(Oxford  
Economics)

# Объем инвестиций в не движимость

в России в 1-м квартале 2021 года снизился на 27% г/г и составил 613 млн долларов

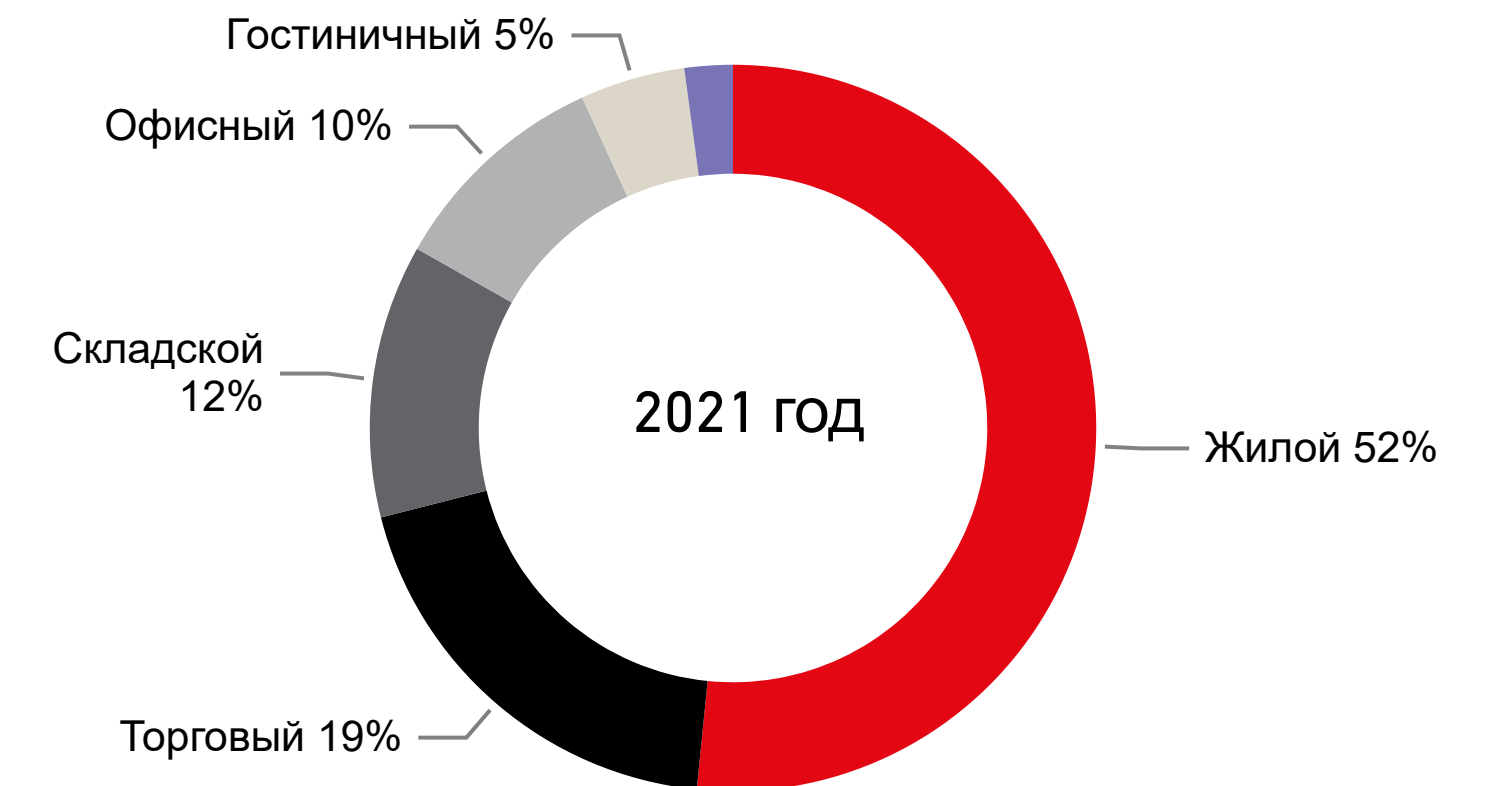
Объем инвестиций в России, млн долл.

Показать квартальные данные



2012 2021

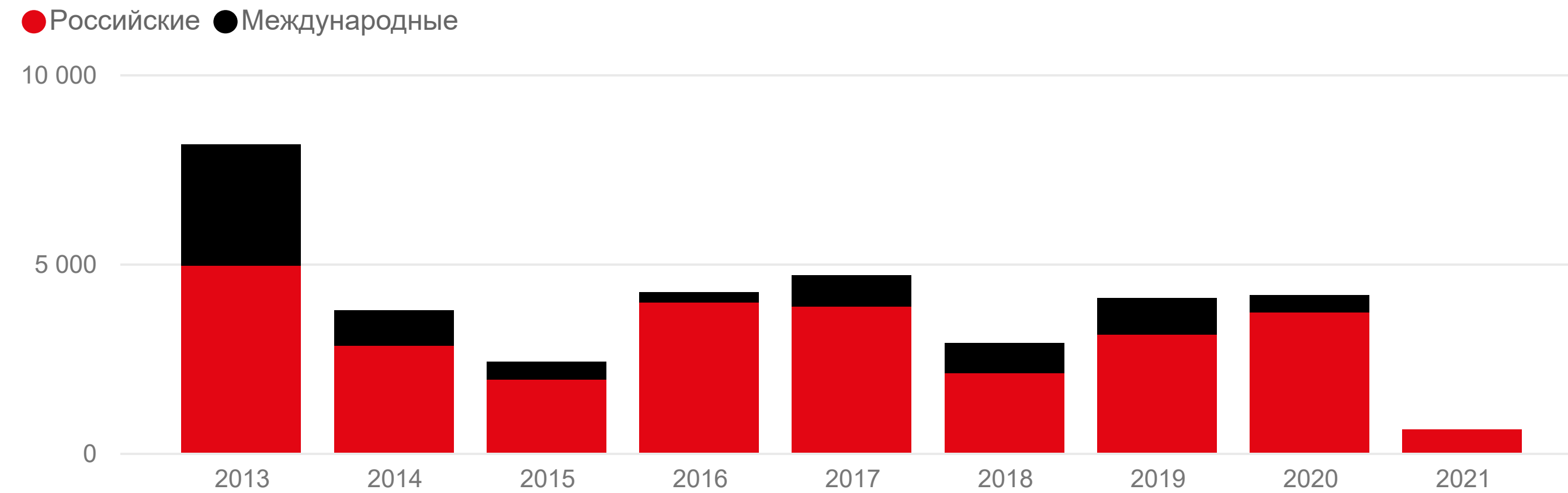
Распределение инвестиций по сегментам



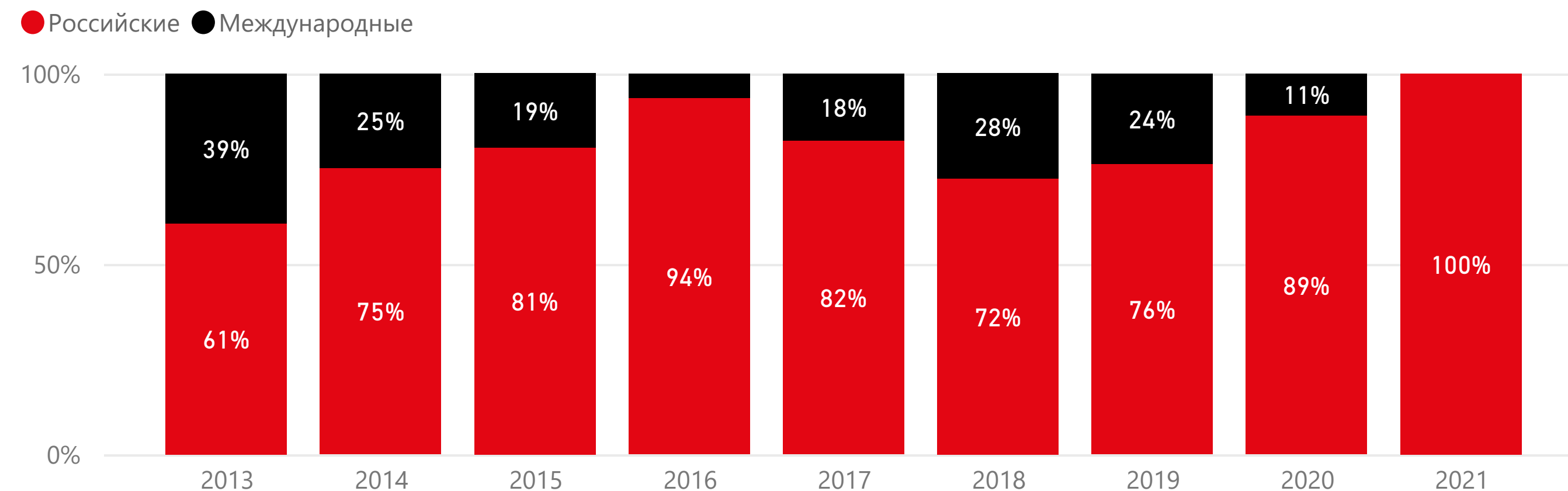
Ставки капитализации, 2021 1 кв.

	Москва	Санкт-Петербург
Офисы	8.50 - 10.00%	9.00 - 11.00%
Торговые центры	9.25 - 10.50%	9.75 - 11.50%
Склады	10.00 - 11.50%	10.25 - 11.75%

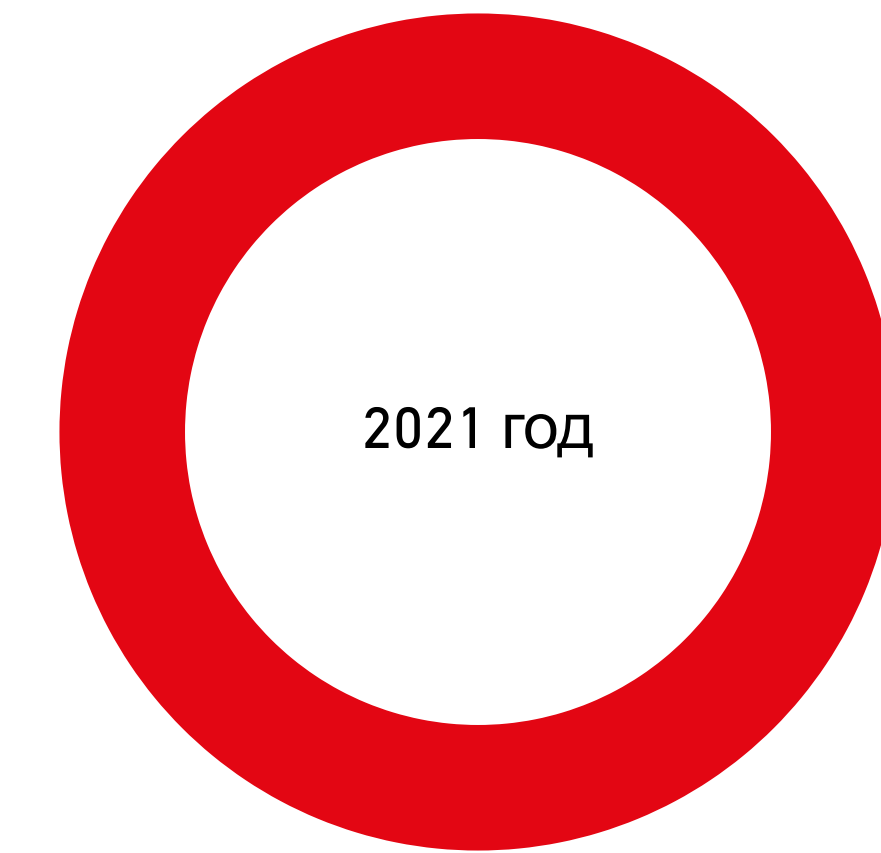
Объем инвестиций в России, млн долл.



Структура инвестиций по стране происхождения



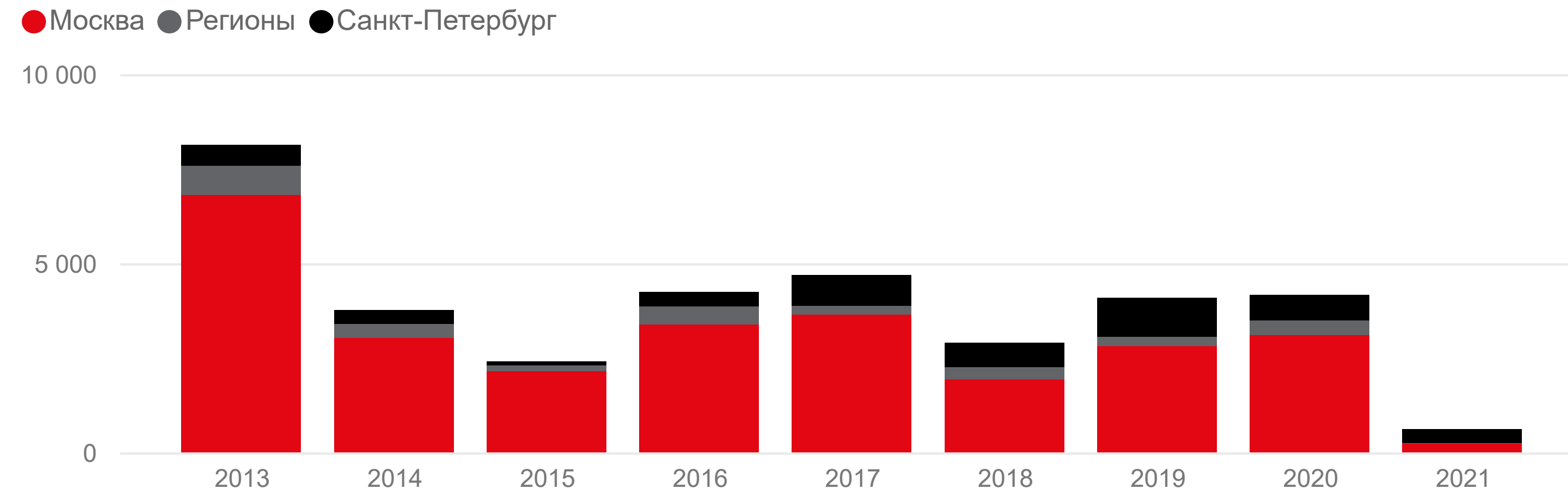
2013 2021



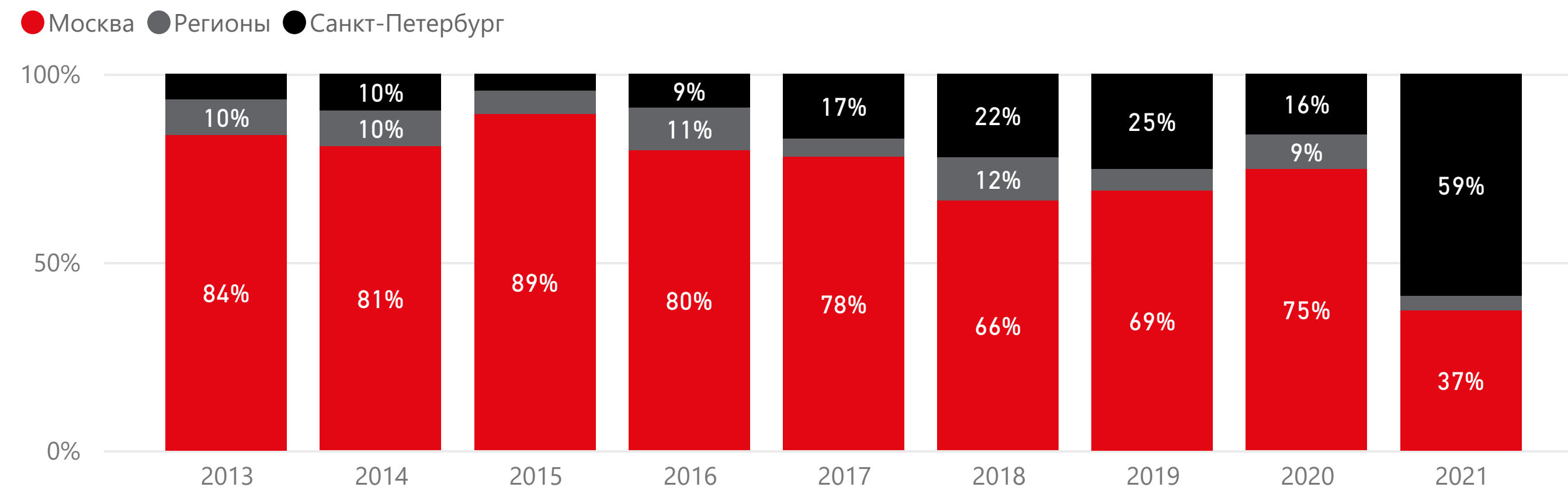
Российские 100%



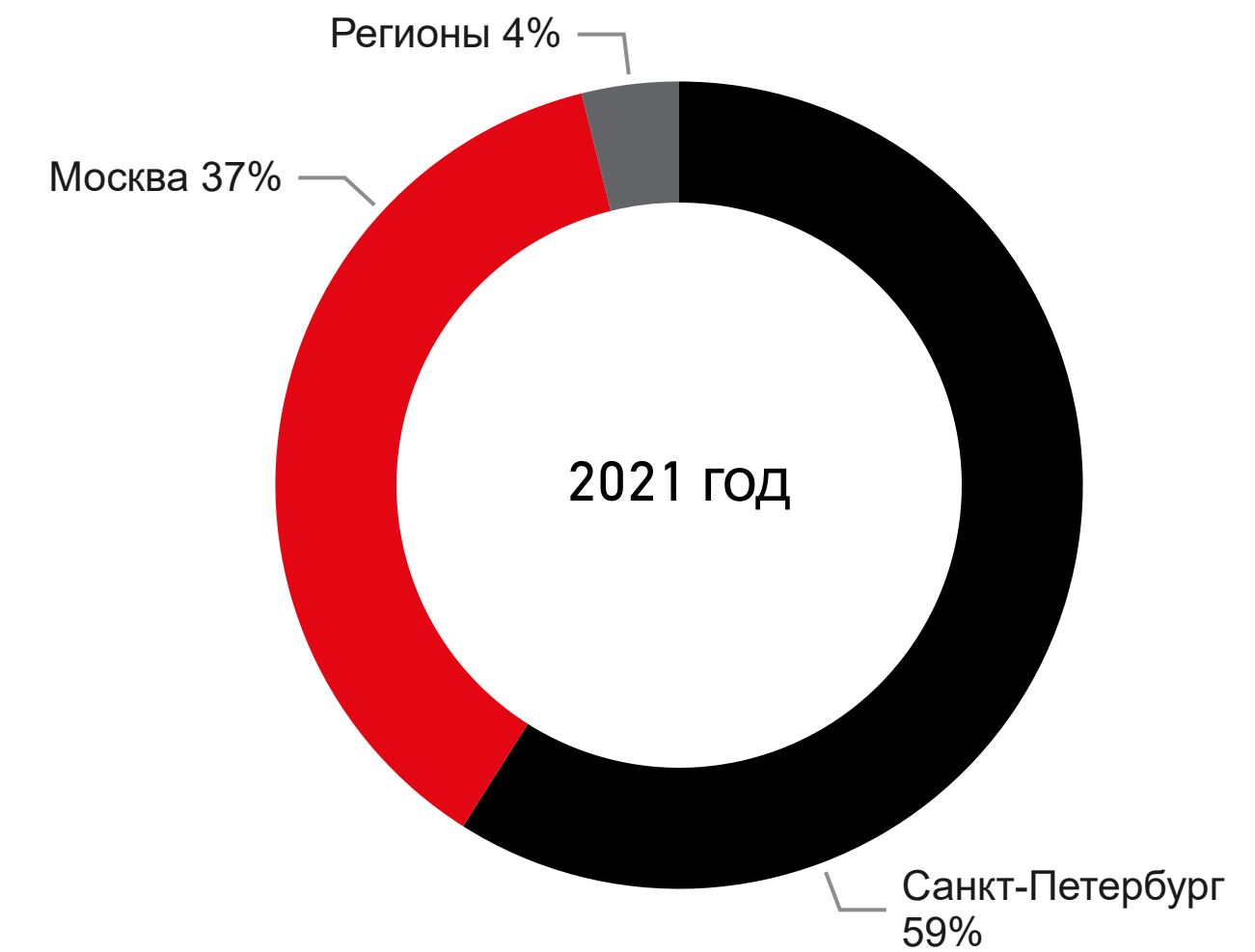
Объем инвестиций в России, млн долл.



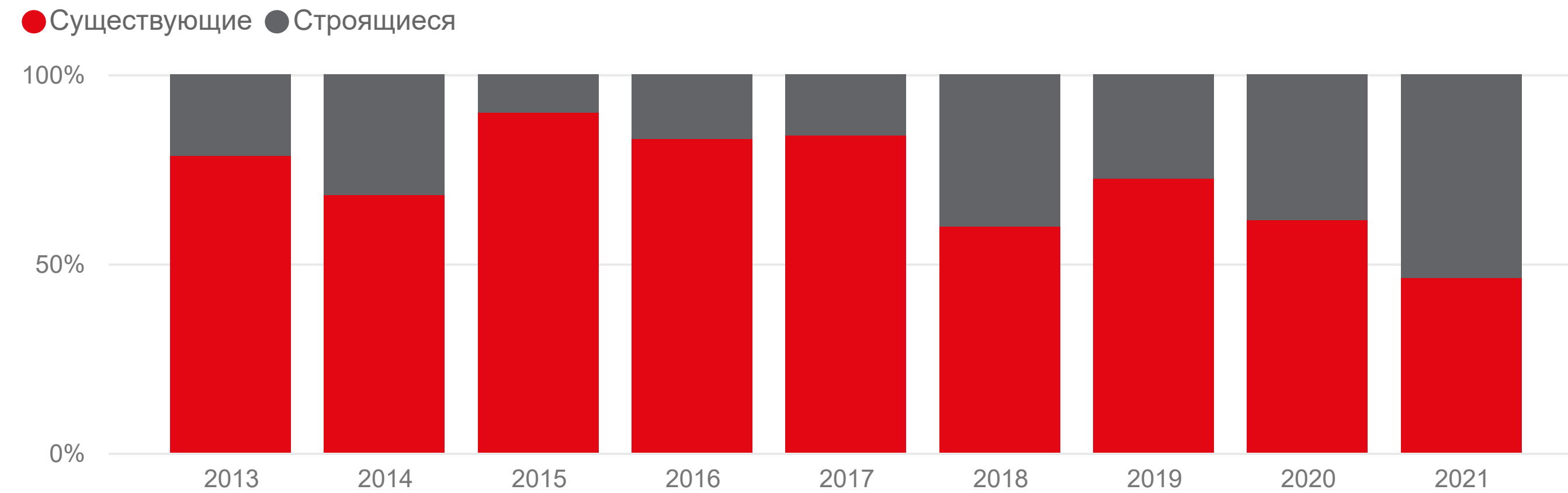
Структура инвестиций по регионам



2013 2021



## Структура инвестиций по статусу объектов



## Структура инвестиций по цели инвестирования

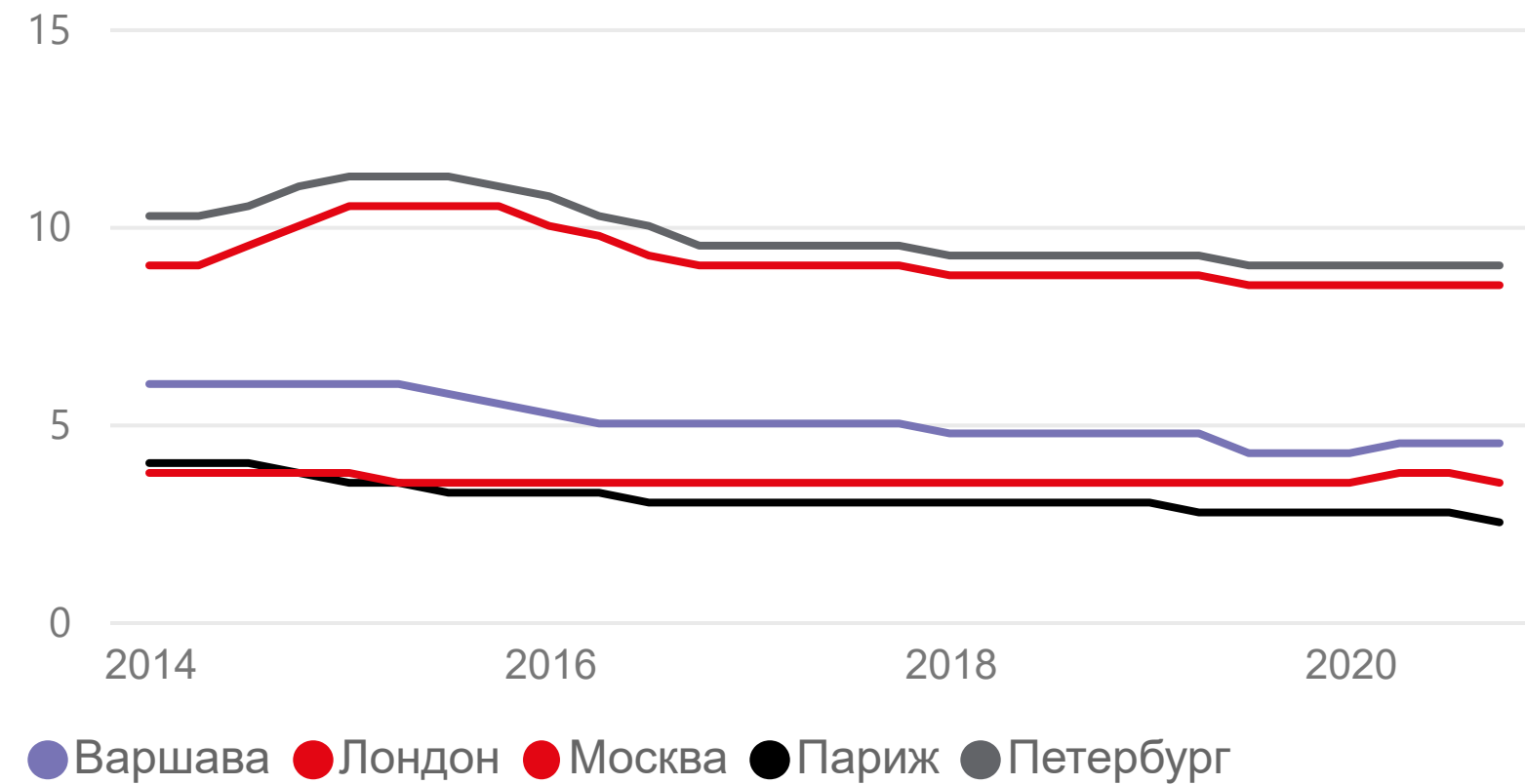


2013 2021

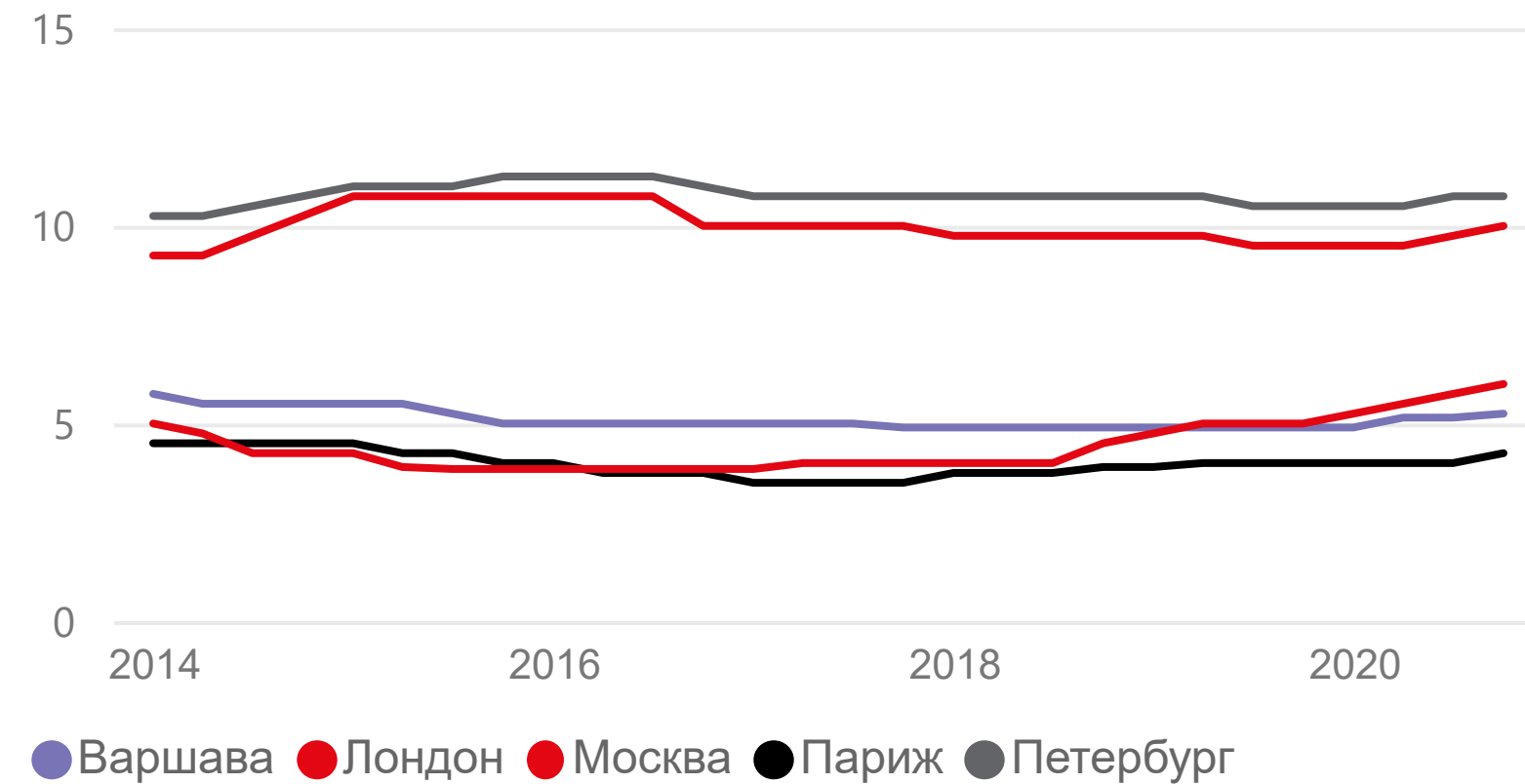


## Офисы

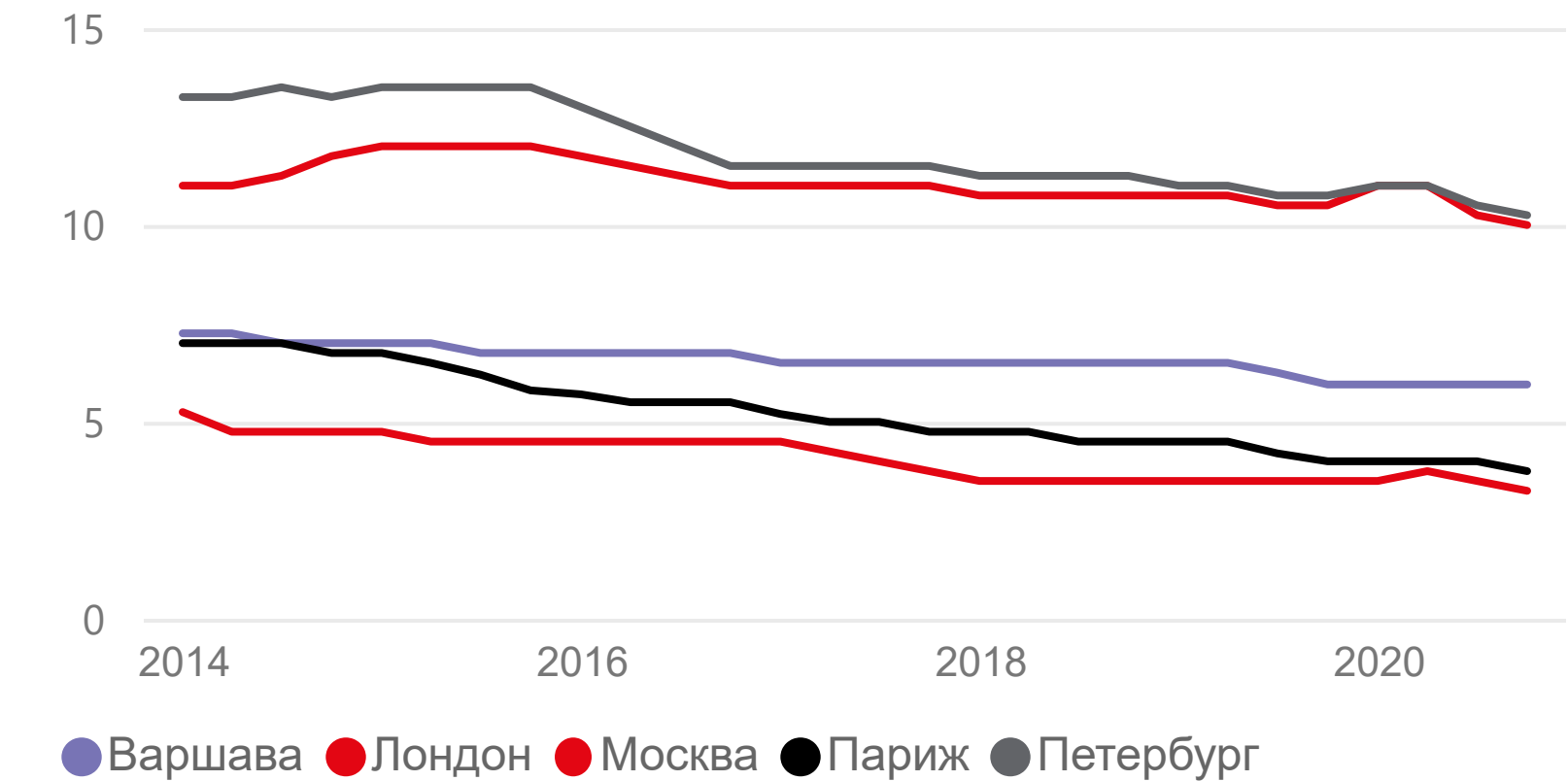
Минимальные ставки капитализации, %



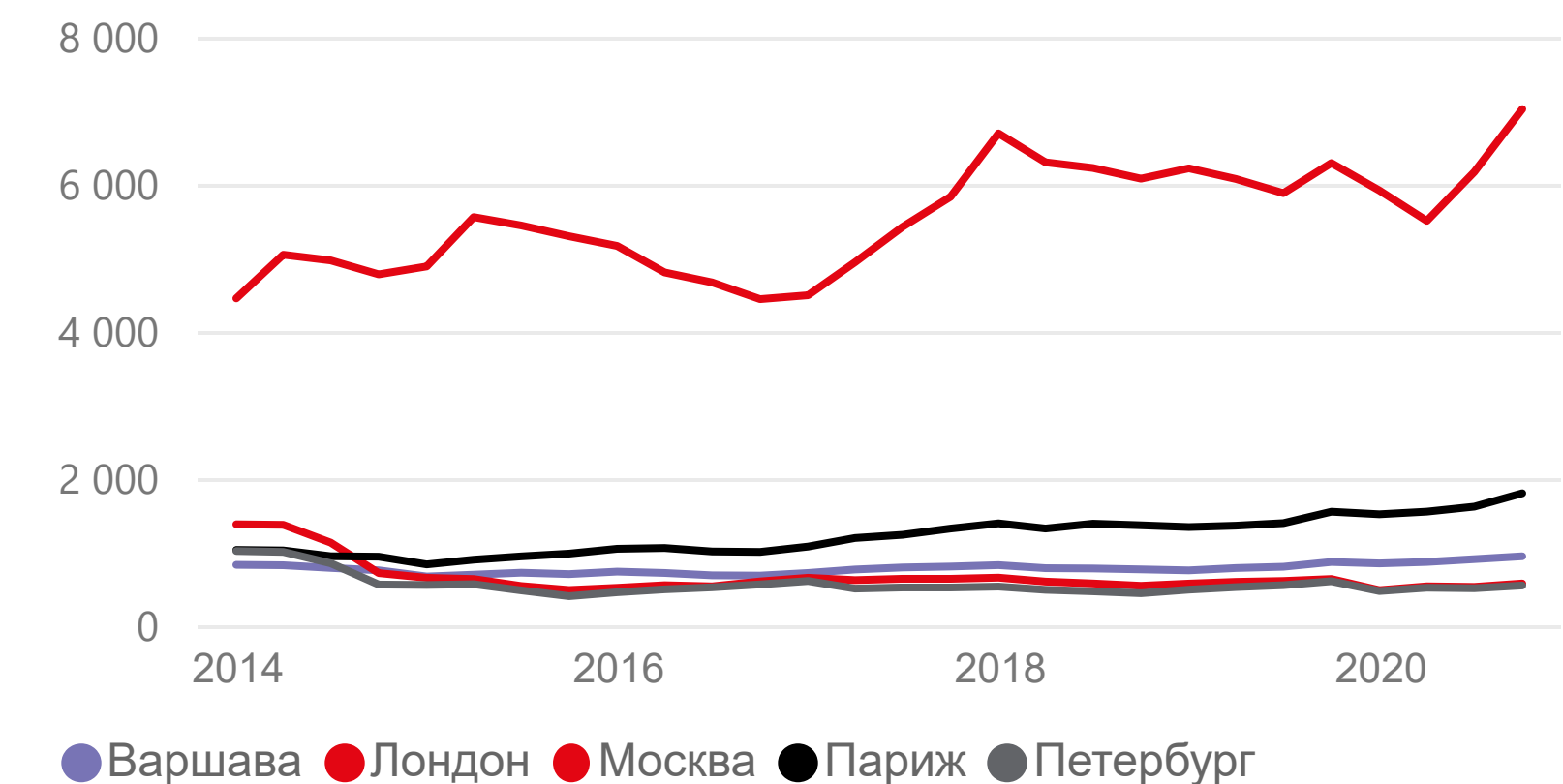
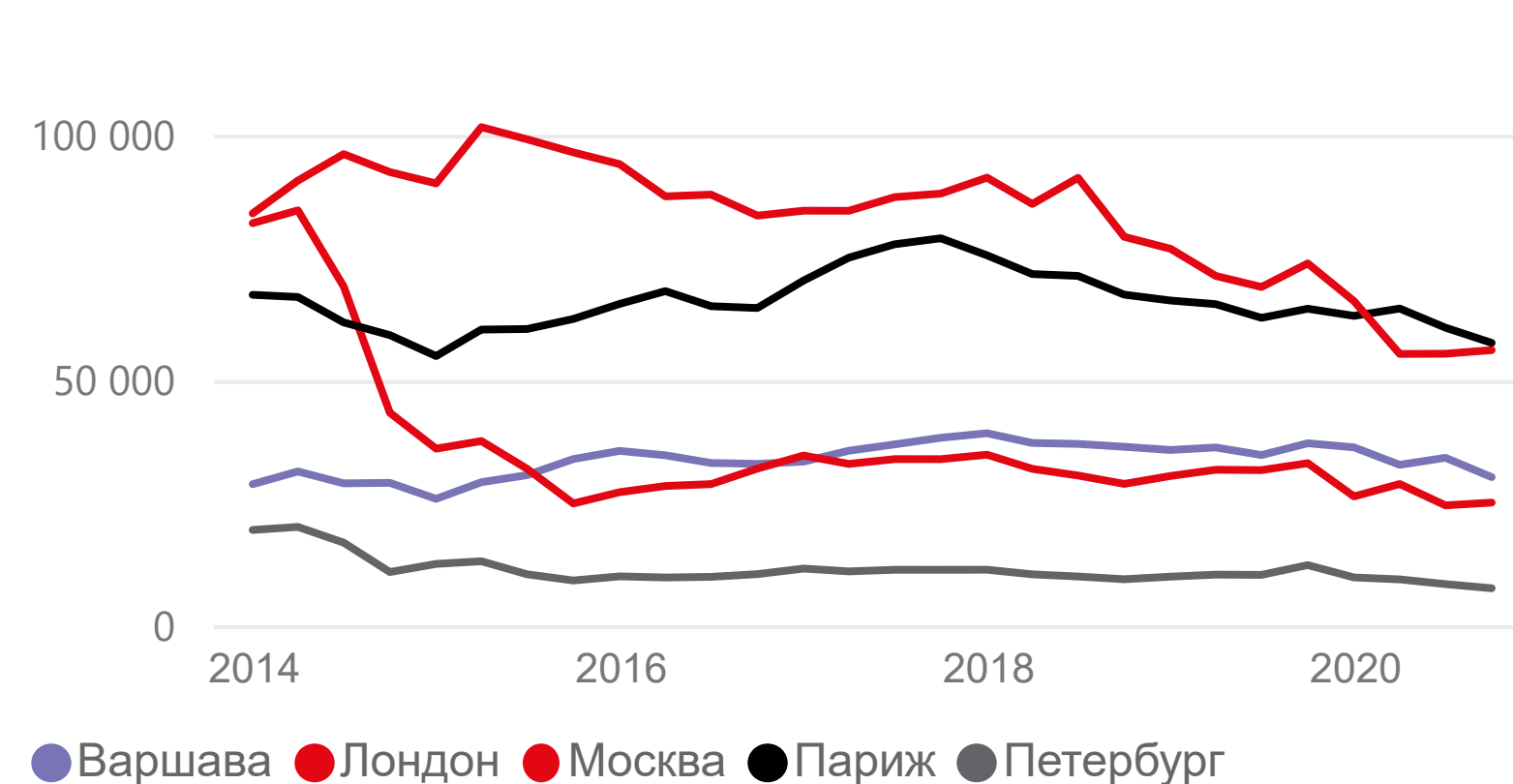
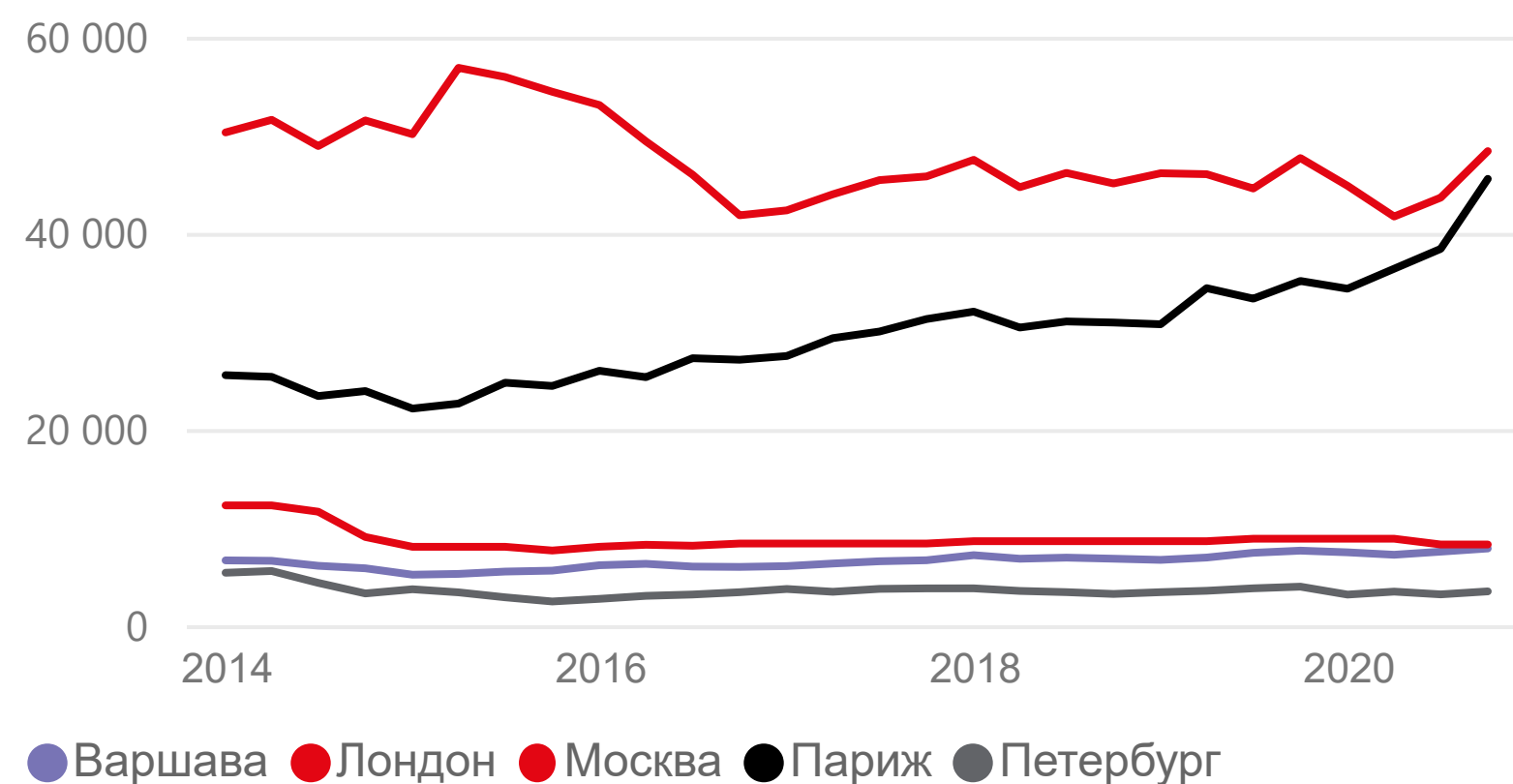
## Торговые цент ры



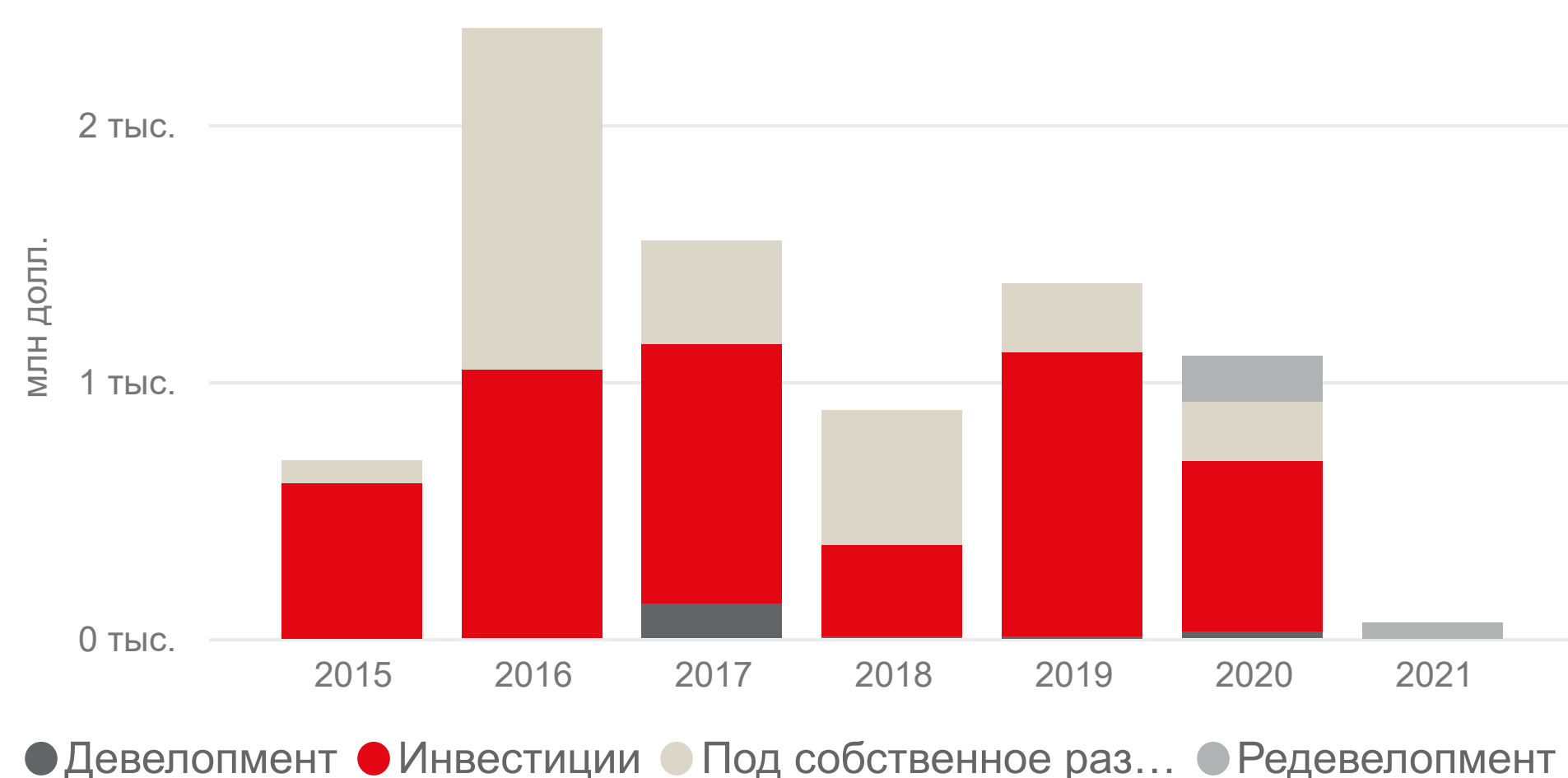
## Склады



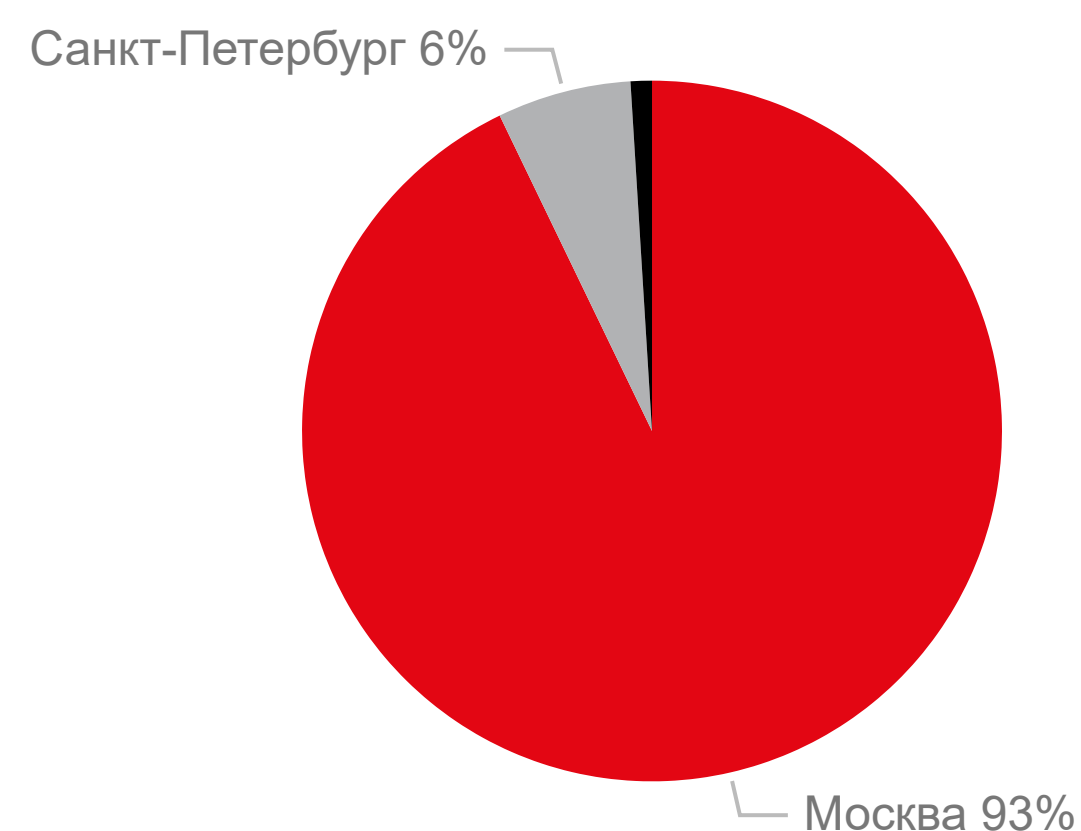
Стоимость недвижимости, долл./кв м



## Инвестиции в офисную недвижимость по назначению



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

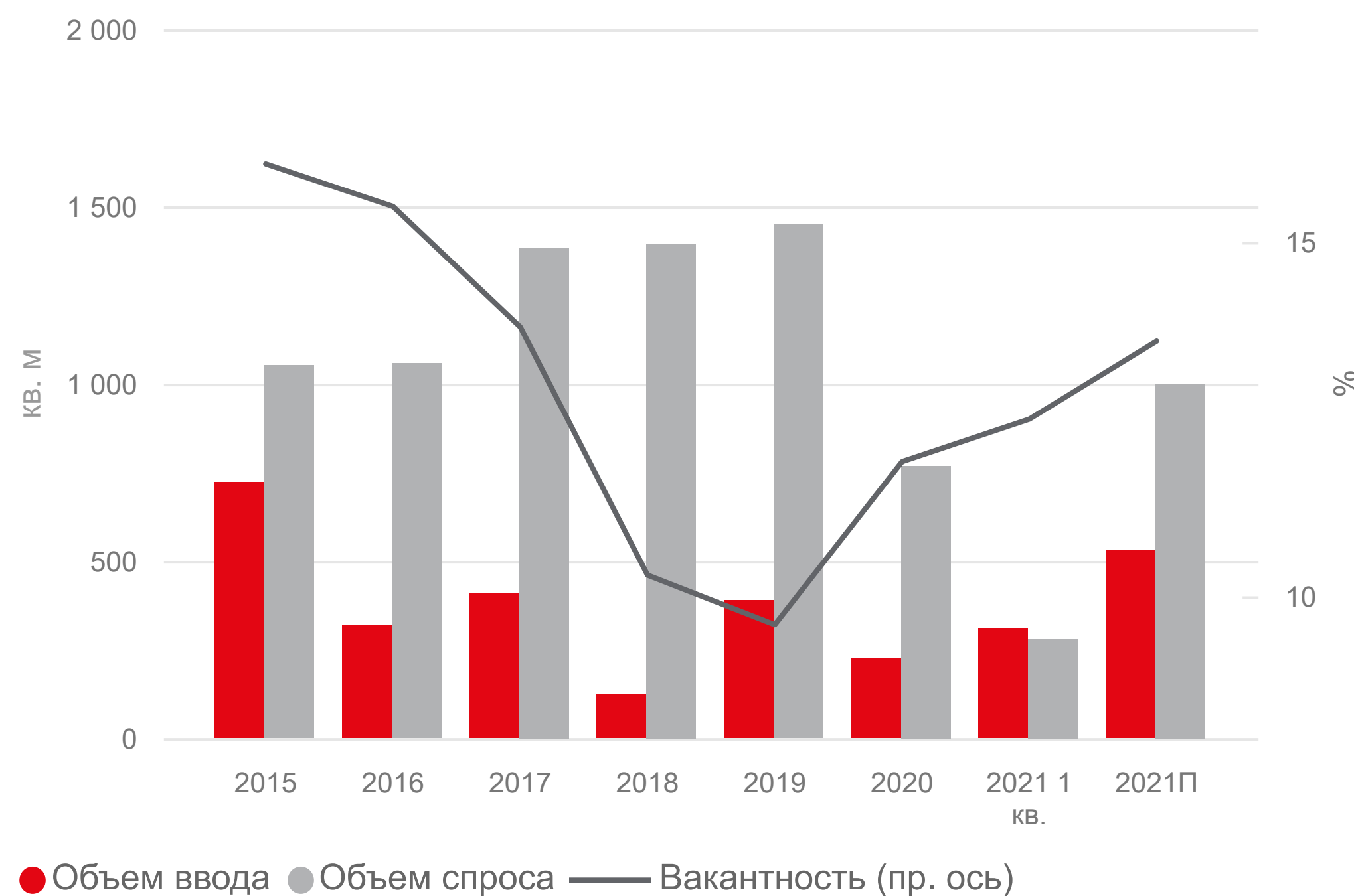


## Баланс офисного рынка в Москве

По итогам 1 кв. 2021 года было введено в эксплуатацию 309 тыс. кв. м новых офисов. 82% нового предложения было введено под клиента.

Доля свободных площадей на офисном рынке Москвы за первые 3 месяца 2021 года выросла на 0,6 п.п. и составила 12,5%.

Объем сделок, заключенных в 1 кв. 2021 году на офисном рынке Москвы, составил 279 тыс. кв. м, что на 37% выше показателя прошлого года за аналогичный период.

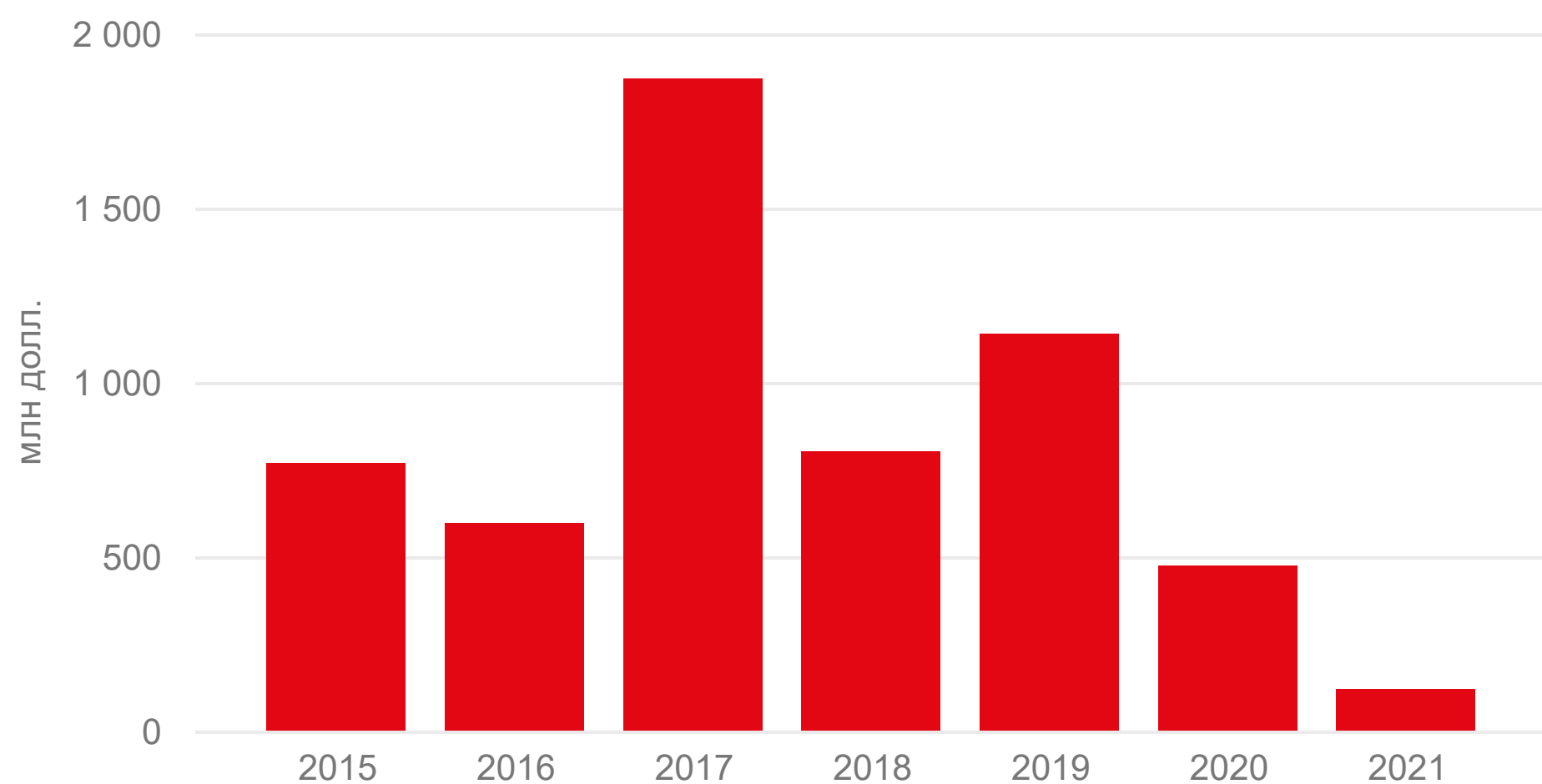


**309 тыс. кв. м**  
объем  
завершенного  
строительства  
(1 кв. 2021)

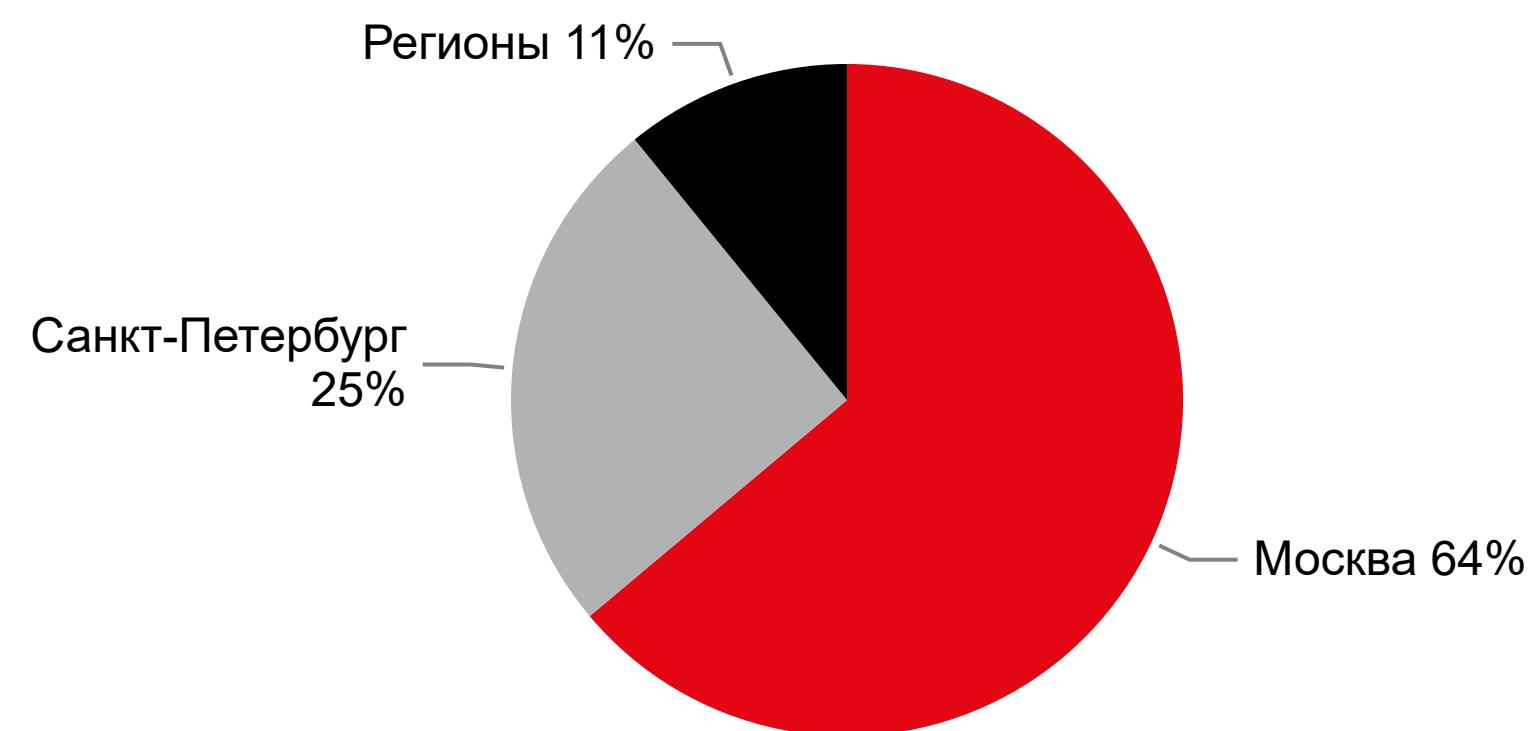
**279 тыс. кв. м**  
объем сделок  
(1 кв. 2021)

**12,5%**  
вакантность  
(1 кв. 2021)

## Инвестиции в торговую недвижимость



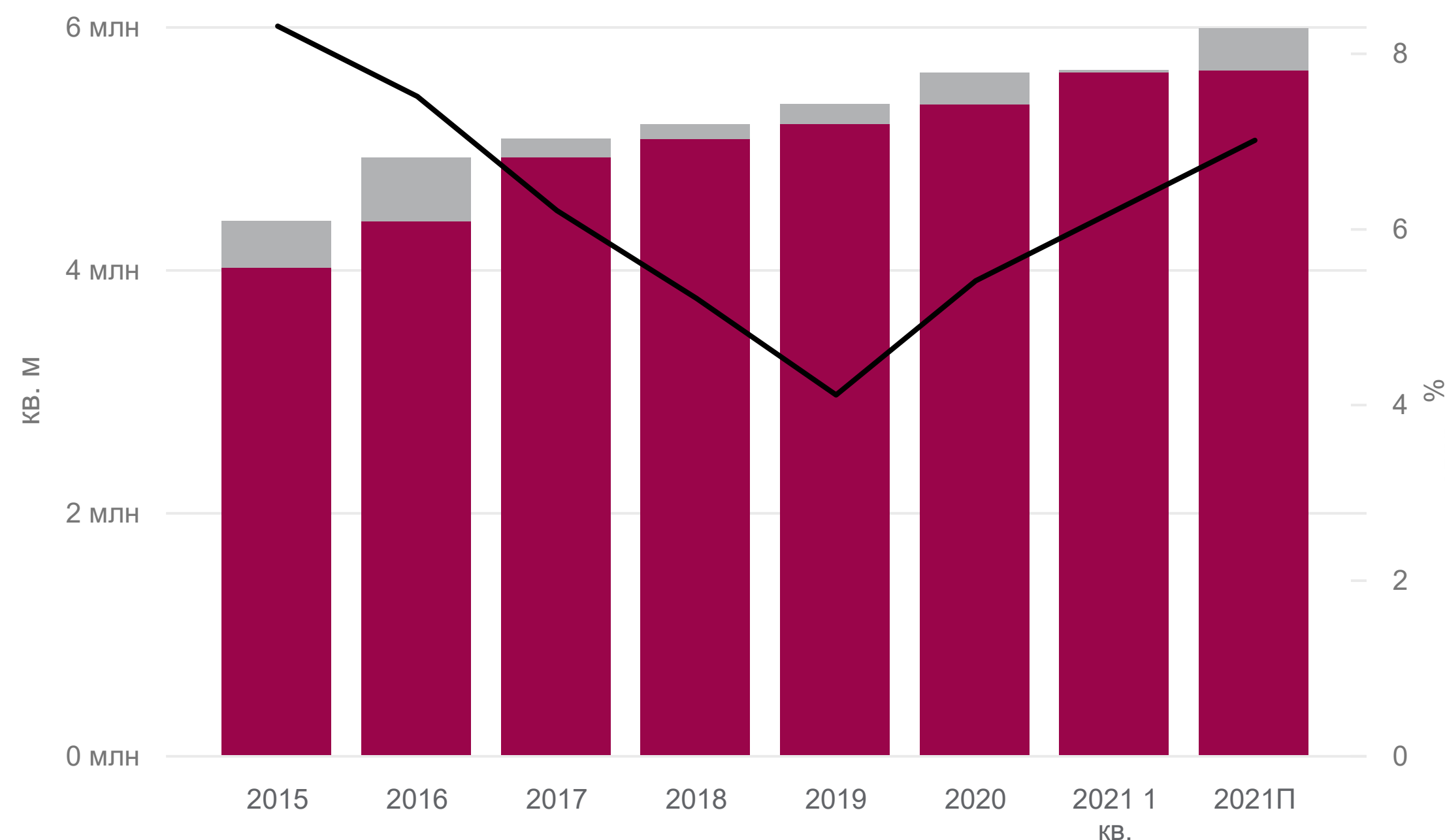
## Инвестиции в торговую недвижимость по городам, 2015 1 кв. - 2021 1 кв.



## Баланс рынка торговой недвижимости в Москве

В 1 кв. 2021 года был введен только один объект - торговый центр «Гравитация» (GLA 18,5 тыс. кв. м).

До конца года ожидается ввод еще 347 тыс. кв. м.

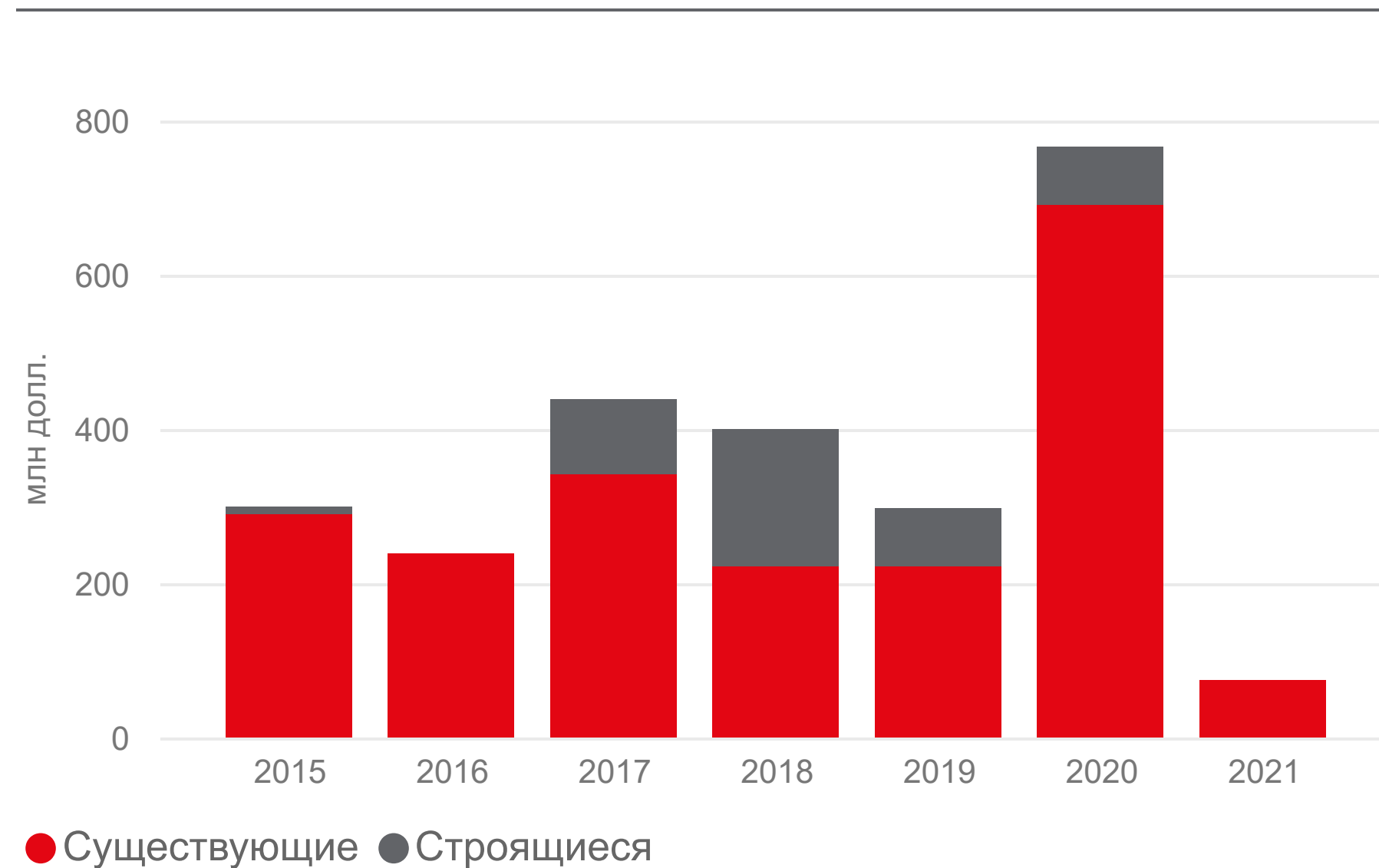


● Объем площадей на конец пред. пери... ● Объем ввода — Вакантность (пр. ось)

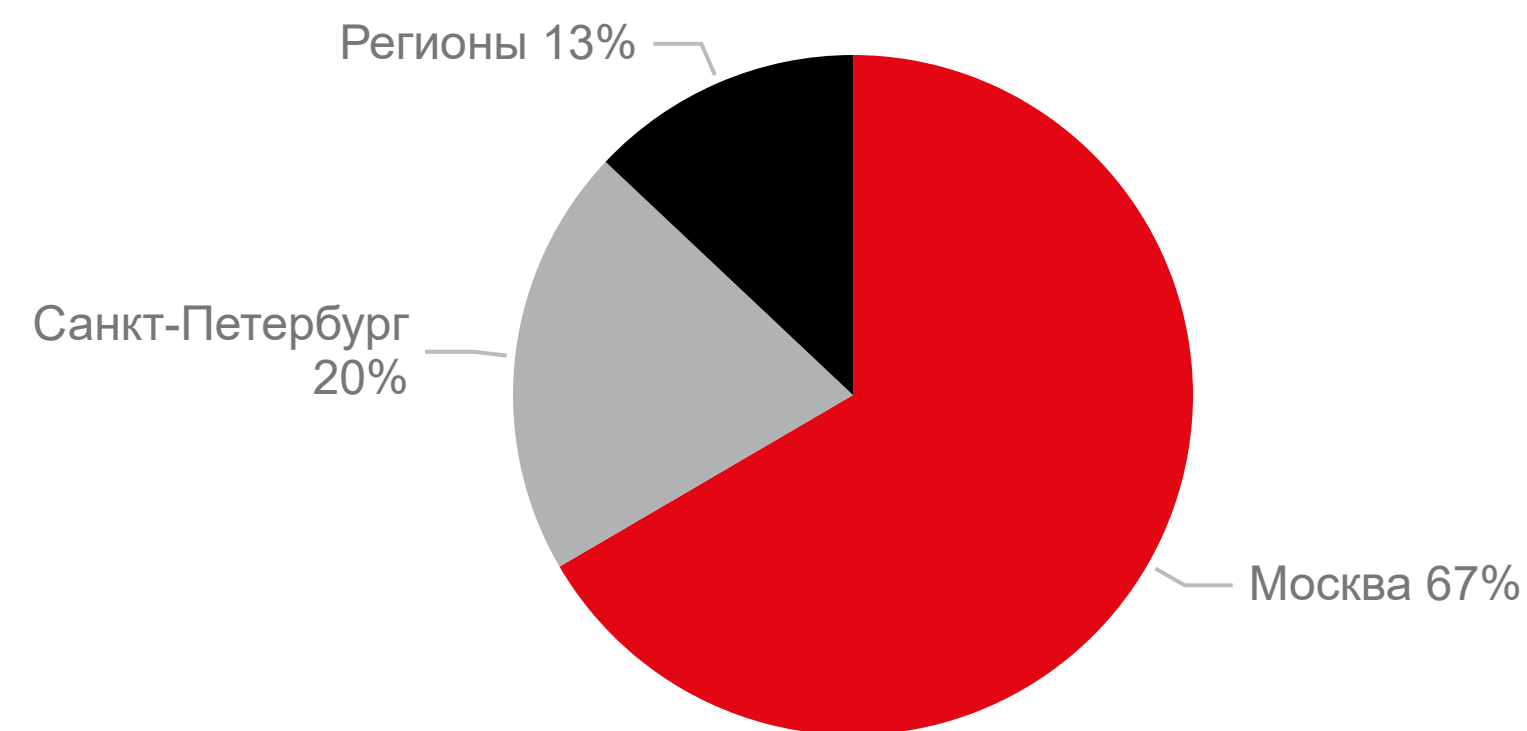
**18,5 тыс. кв. м**  
объем  
завершенного  
строительства  
(1 кв. 2021)

**5,4%**  
вакантность  
(2020)

## Инвестиции в склады по статусу объекта



## Инвестиции в складскую недвижимость по городам, 2015 2 кв. - 2021 1 кв.

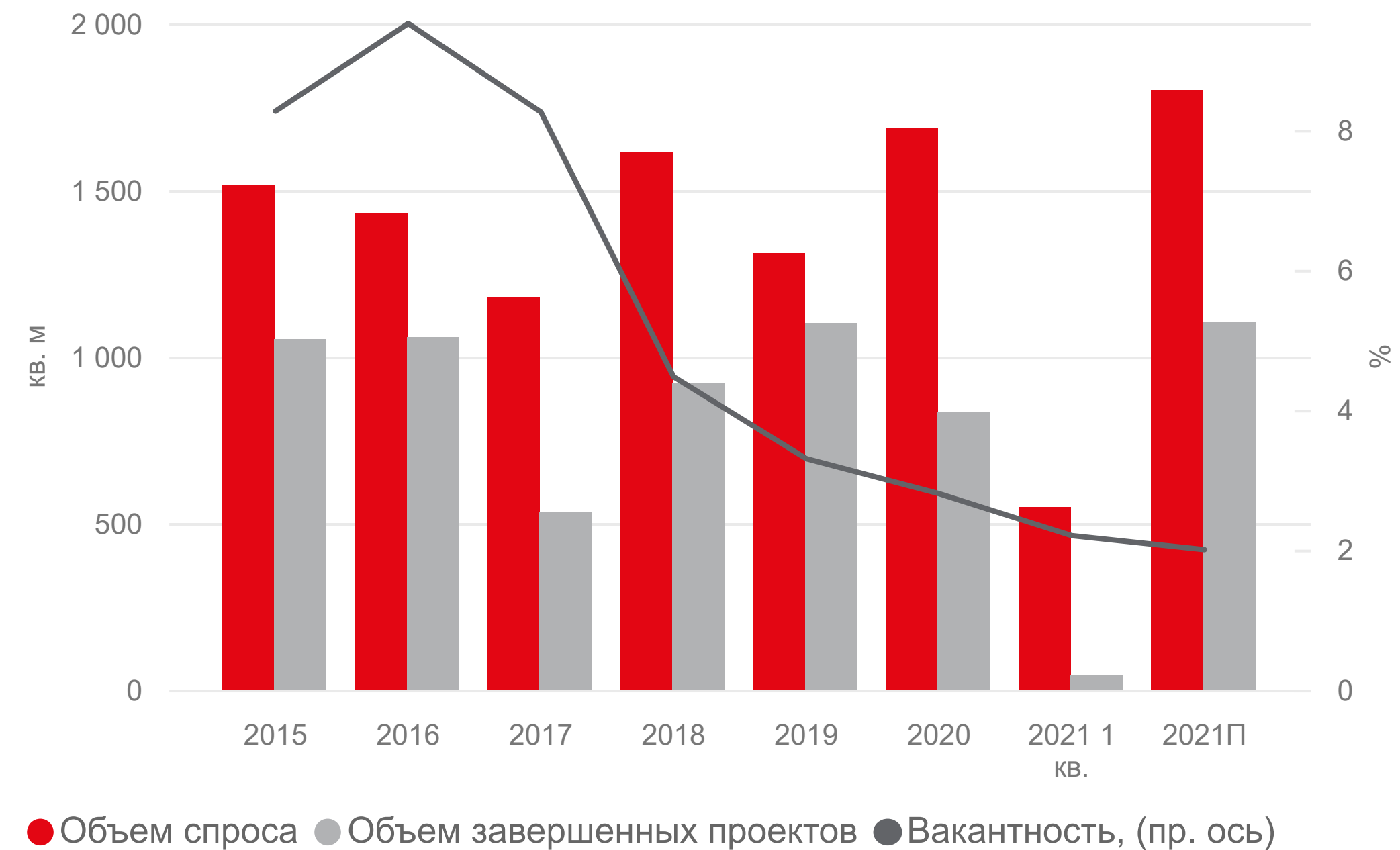


## Баланс складского рынка Московского региона

В 1 кв. 2021 года объем ввода складов составил 41 тыс. кв. м, что на 76% меньше показателя 1 кв. 2020 года.

По итогам года доля свободных площадей снизилась на 0,6 п.п, и составила 2,2%

Общий объем купленных и арендованных площадей в 1 кв. 2021 году составил 548 тыс. кв. м, что 3,5 раза выше показателя за аналогичный период прошлого года.

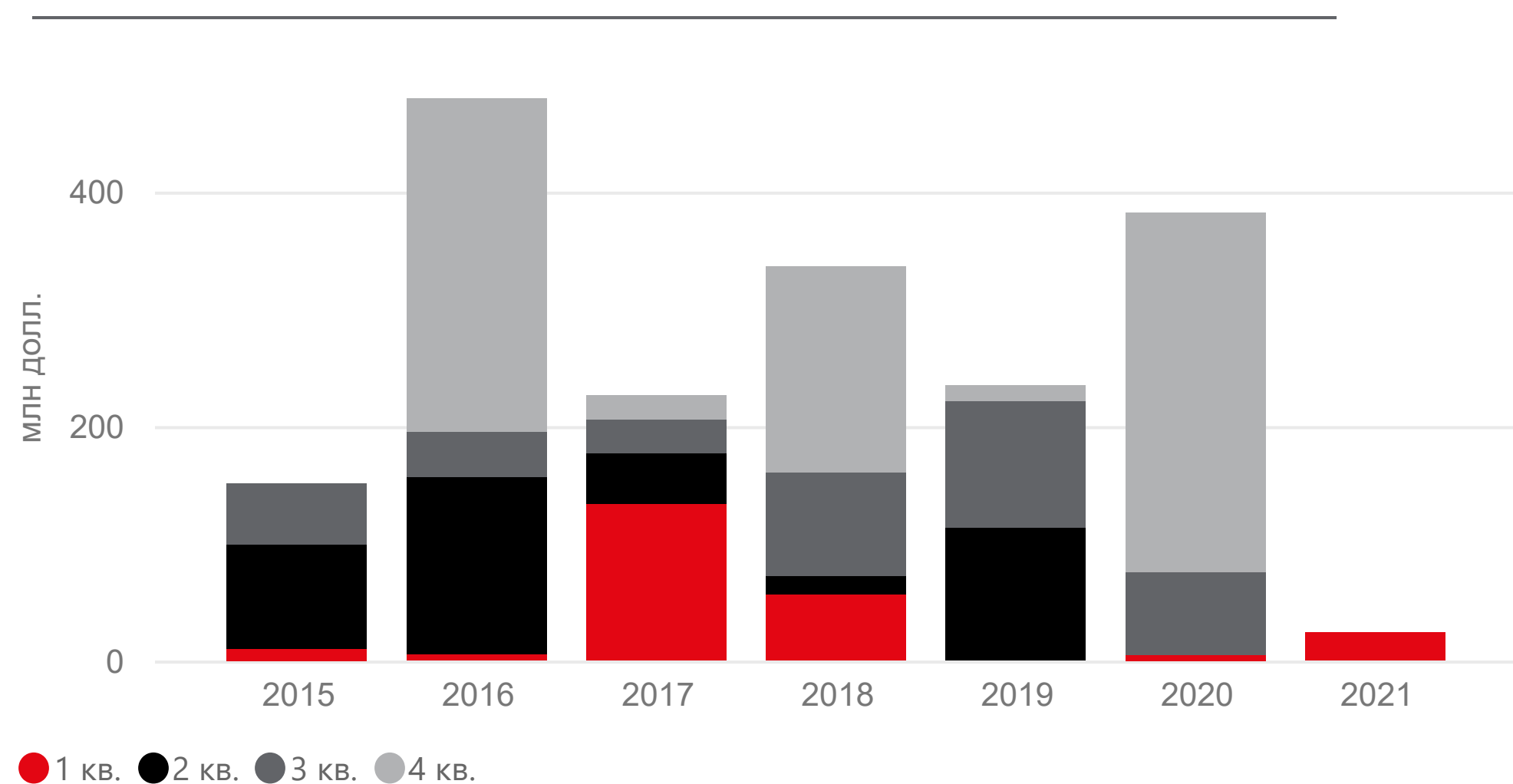


**41 тыс. кв. м**  
объем  
завершенных  
проектов  
(1 кв. 2021)

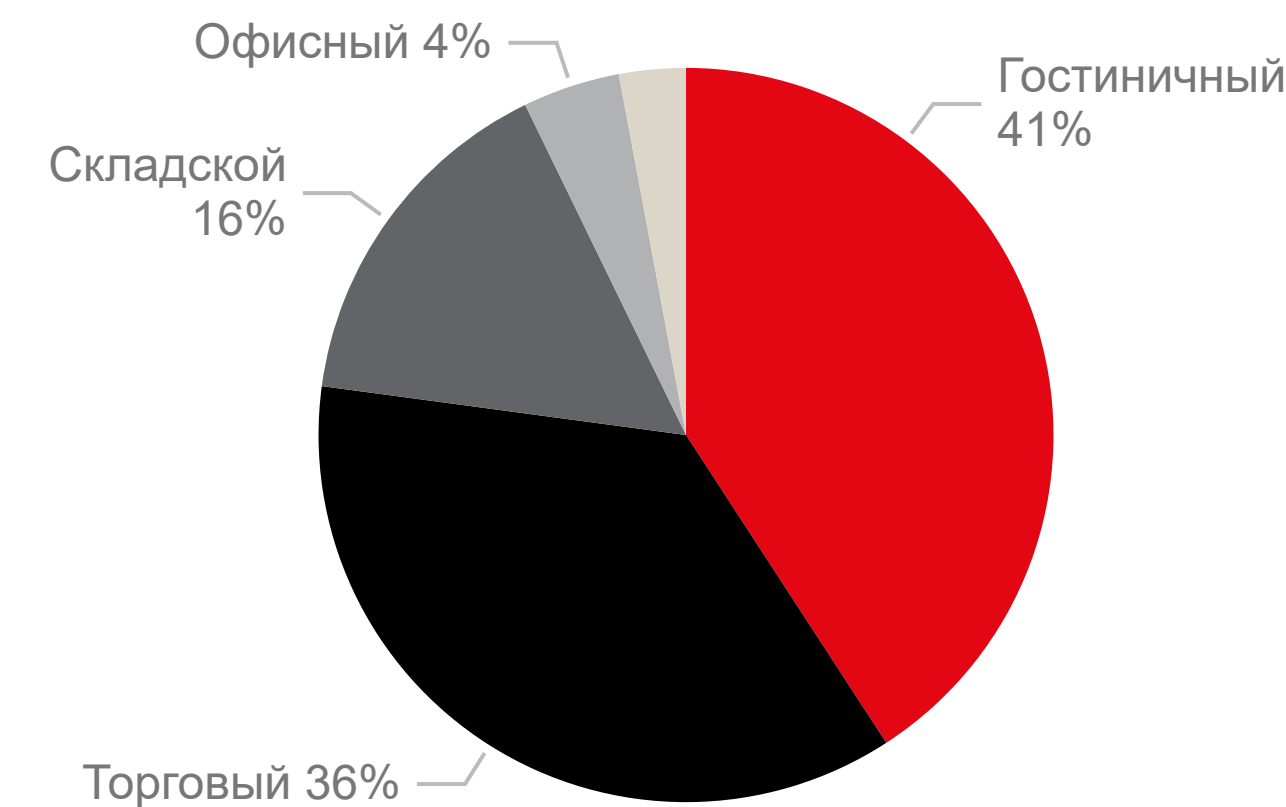
**548 тыс. кв. м**  
объем сделок  
(1 кв. 2021)

**2,2%**  
вакантност ь  
(1 кв. 2021)

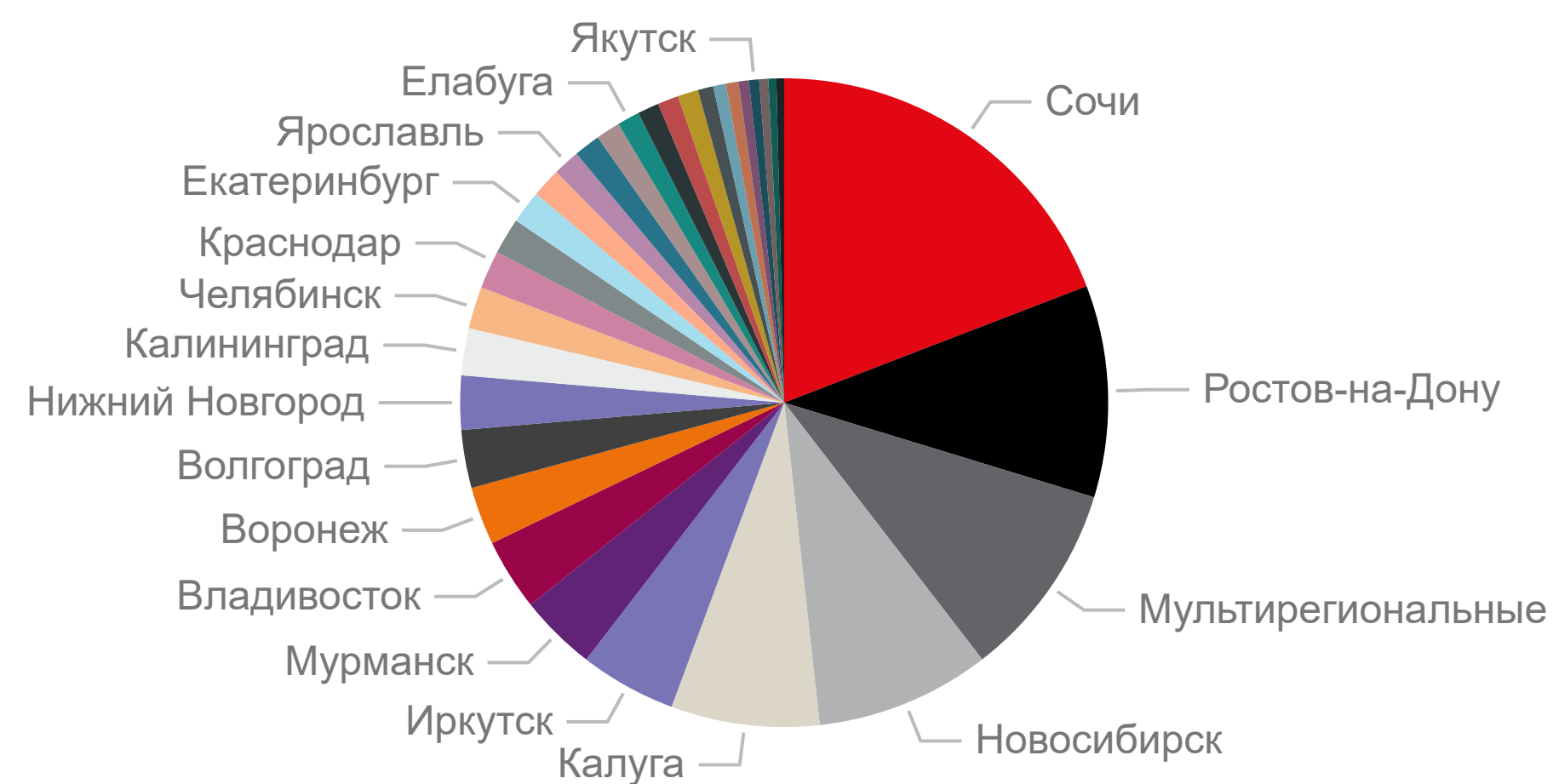
Объем инвестиций в регионах России (кроме Москвы и Санкт-Петербурга)



Инвестиции по секторам



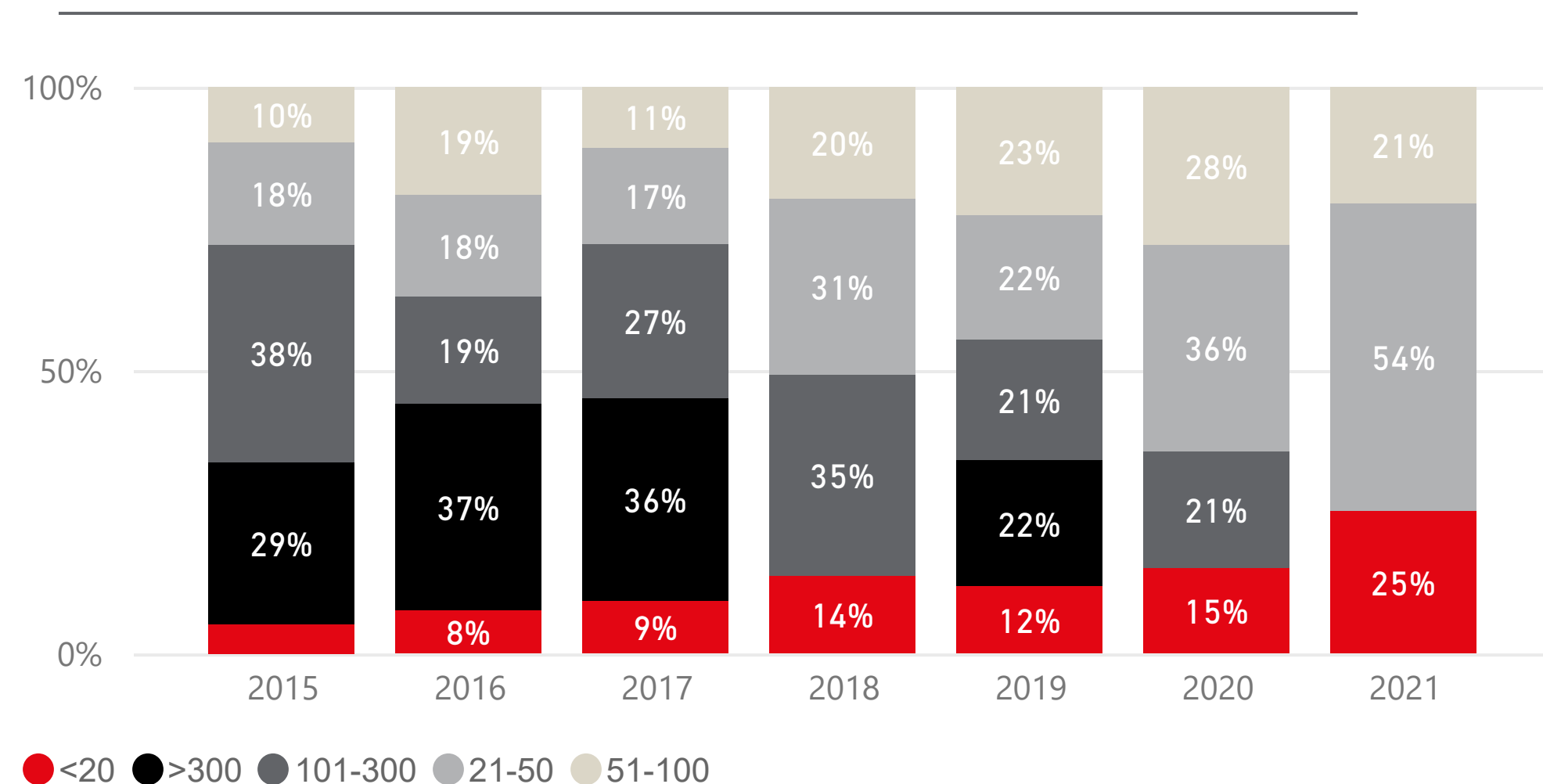
Инвестиции по городам



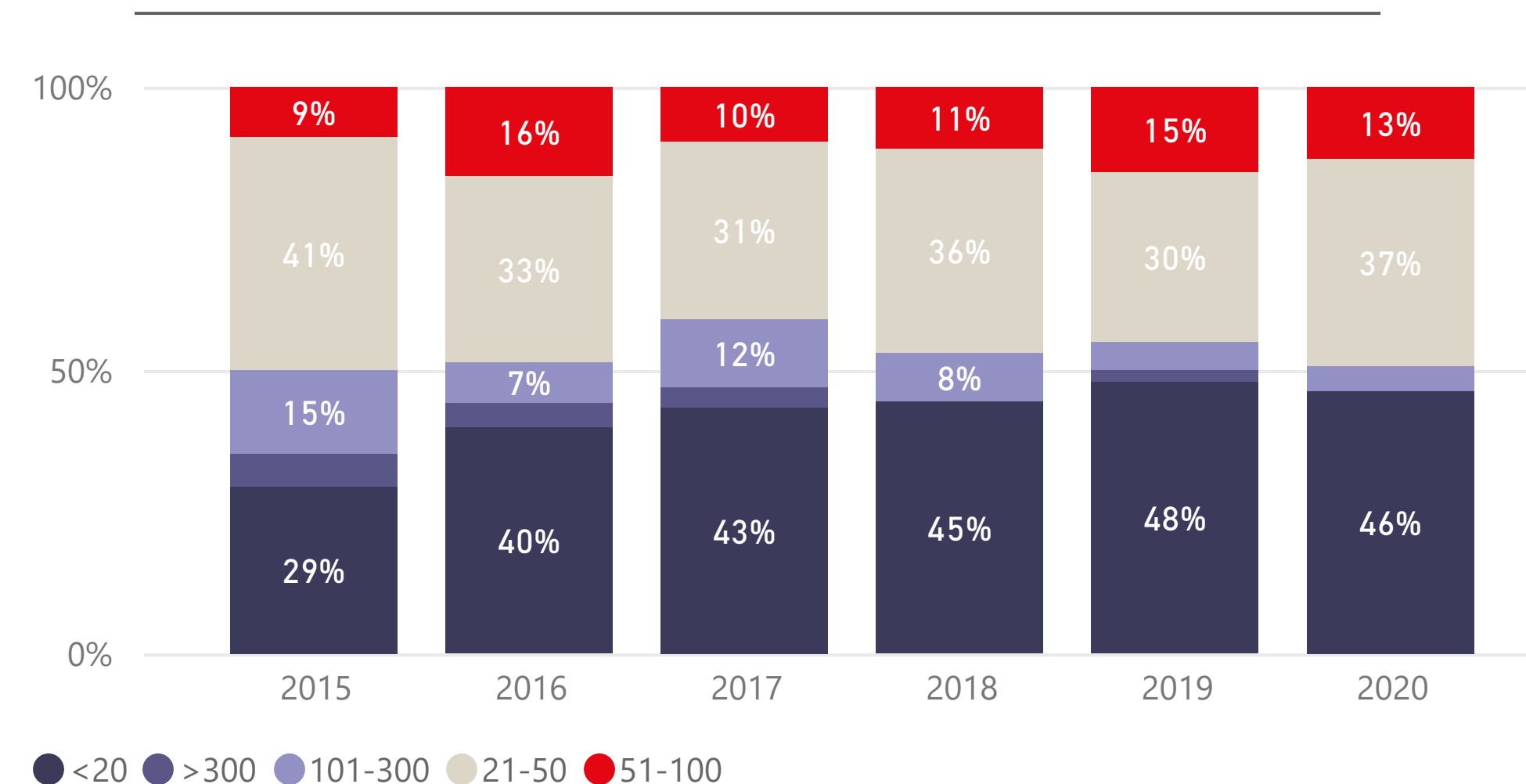
Инвестиции по происхождению инвесторов



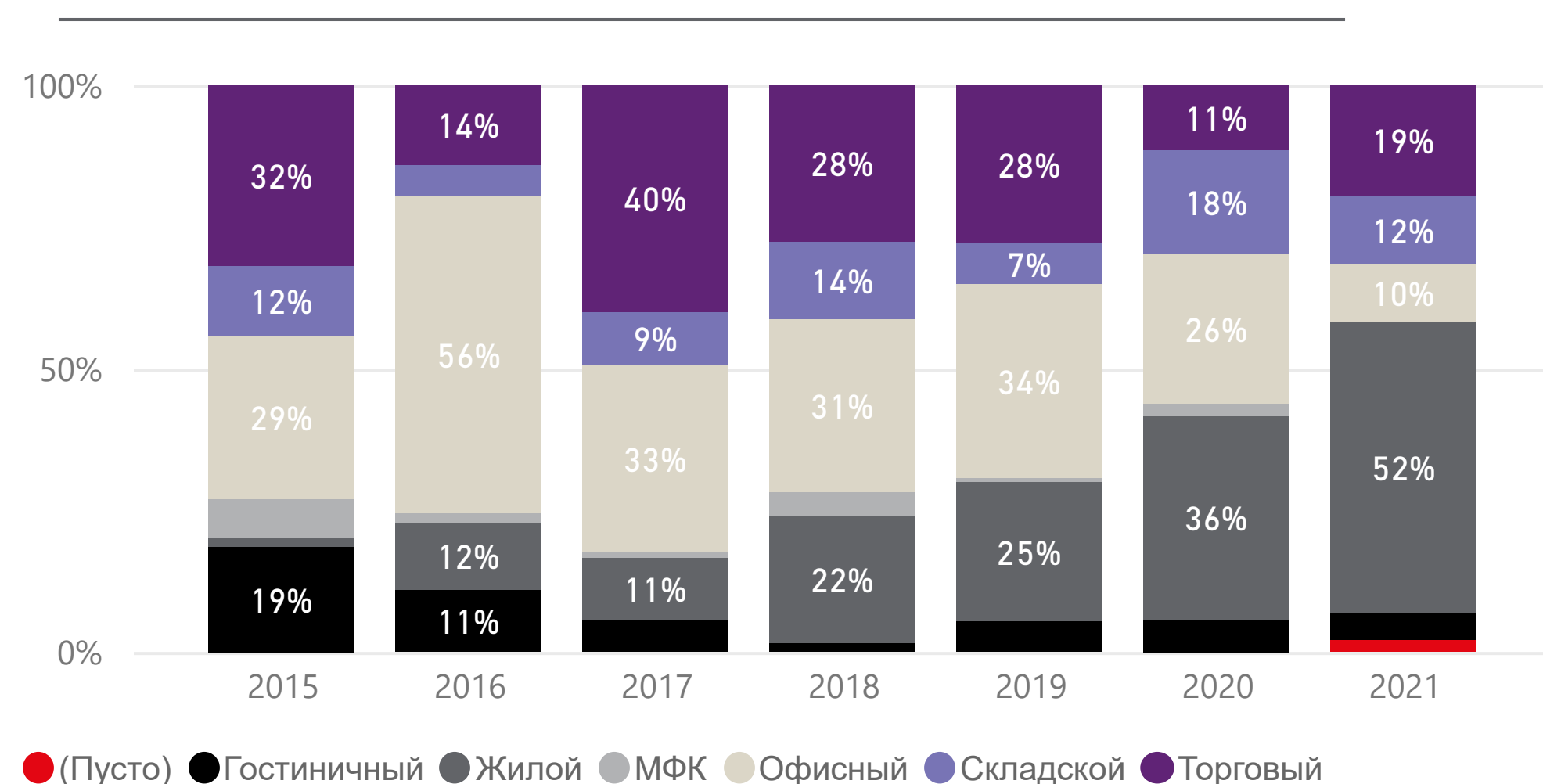
Доли инвестиций по размеру сделок (объем)\*



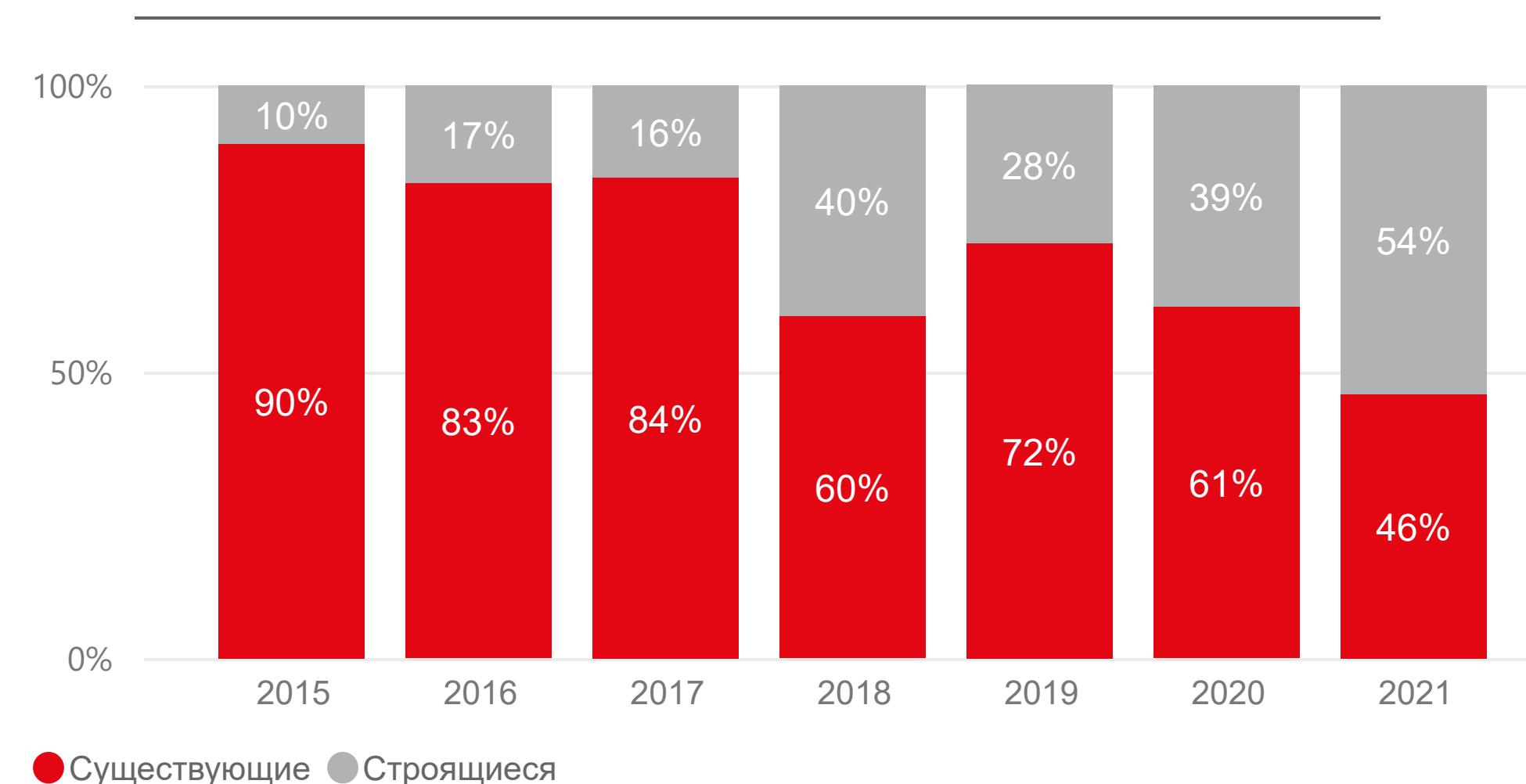
Доли инвестиций по размеру сделок (количество сделок)\*\*



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.