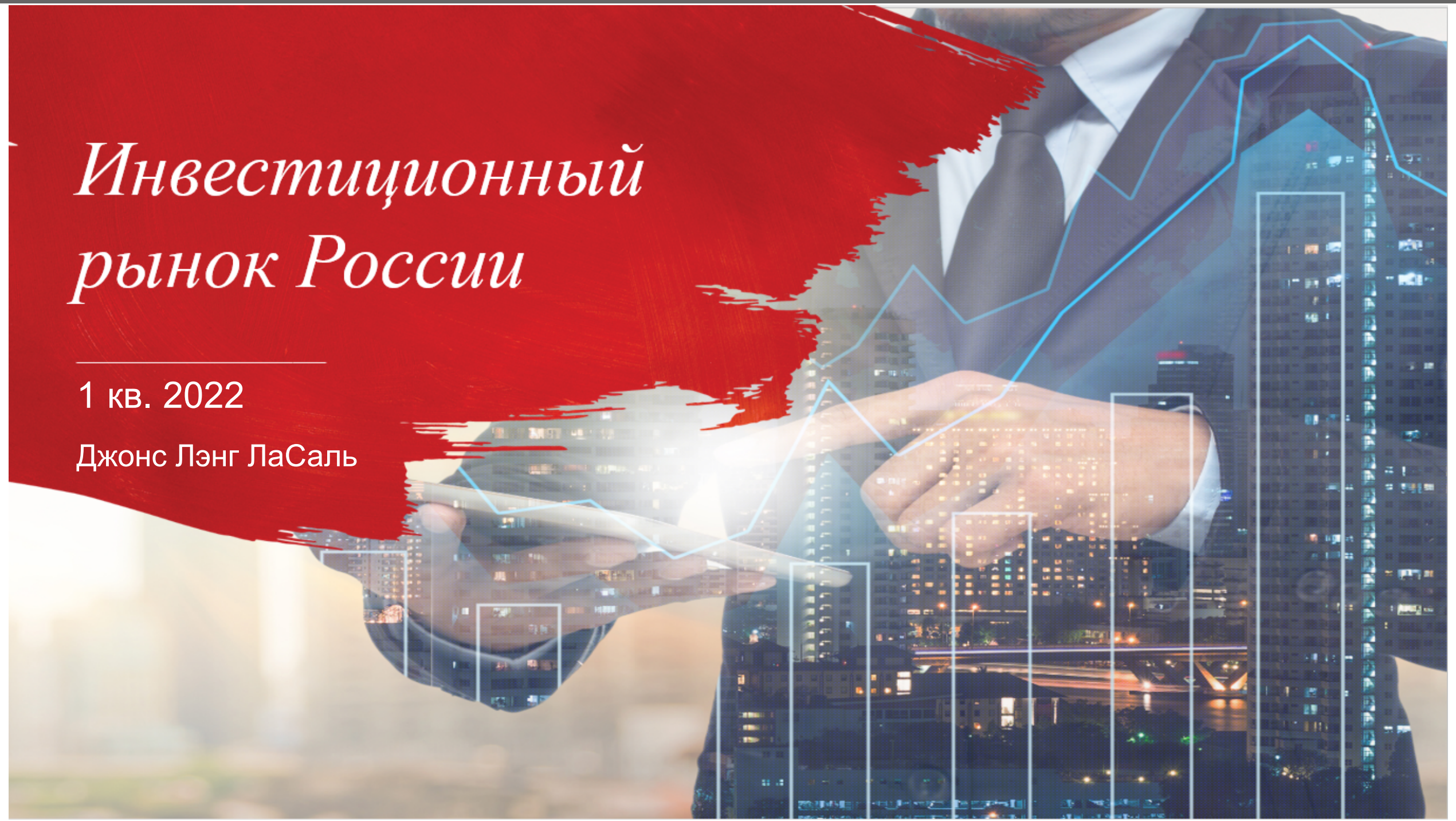


Инвестиционный рынок России

1 кв. 2022

Джонс Лэнг ЛаСаль



Обзор рынка инвестиций в недвижимость, 1 кв. 2022

[English version](#)



Микаэл Казарян

Руководитель группы по инвестициям

Mikael.Kazaryan@ibcrealestate.ru



Екатерина Космарская

Старший аналитик

Ekaterina.Kosmarskaya@ibcrealestate.ru

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 2022 года объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил 105 млрд руб., что в 2,4 раза выше результата аналогичного периода предыдущего года (44 млрд руб.). Текущий показатель в рублях является максимальным значением для первых кварталов за 20-летнюю историю наблюдений.

На сектор коммерческой недвижимости пришлось 42,8 млрд руб. инвестиций в 1-м квартале 2022 года, что вдвое выше значения прошлогодних января-марта. В частности, высокий интерес инвесторов сохранялся к складским объектам. Несмотря на то, что доля закрытых сделок в этом сегменте за первые три месяца 2022 года составила только 9%, в абсолютном выражении объем инвестиций составил 9,5 млрд руб., что является максимальным значением за аналогичные периоды последних восьми лет.

Более половины от общего объема инвестиций (59%) сформировали сделки с площадками под жилые проекты. В январе-марте 2022 года общий объем транзакций в этом сегменте достиг 62,6 млрд руб., что более чем в 3 раза выше значения того же периода прошлого года и является максимумом среди аналогичных показателей. При этом если в 2021 году основным драйвером роста в этом сегменте выступал в Санкт-Петербурге, то сейчас основная активность наблюдается в столице.

Доля Петербурга в общем объеме инвестиций на рынке недвижимости снизилась до 19% по сравнению с 32% по итогам 2021 года, в то время как Москвы увеличилась до 77% с 62% в 2021 году.

Рост объема инвестиций в начале 2022 года стал продолжением высокой динамики сектора в прошлом году. Однако уже с конца февраля ситуация кардинально изменилась, Банк России поднял ключевую ставку до максимального уровня – 20%. Большинство игроков приостановили принятие инвестиционных решений до момента стабилизации ситуации. В связи с этим, по нашим прогнозам, инвестиционная активность на российском рынке недвижимости будет сдержанной в ближайшей перспективе, и результат нынешнего года окажется ниже показателей 2020-2021 годов.

Основные показатели экономики

Потребительский сектор

Банковский сектор

Внешний сектор

Объем инвестиций

Структура по источнику капитала

Структура по регионам

Структура по цели

Офисный рынок

Ритейл рынок

Складской рынок

Региональный рынок

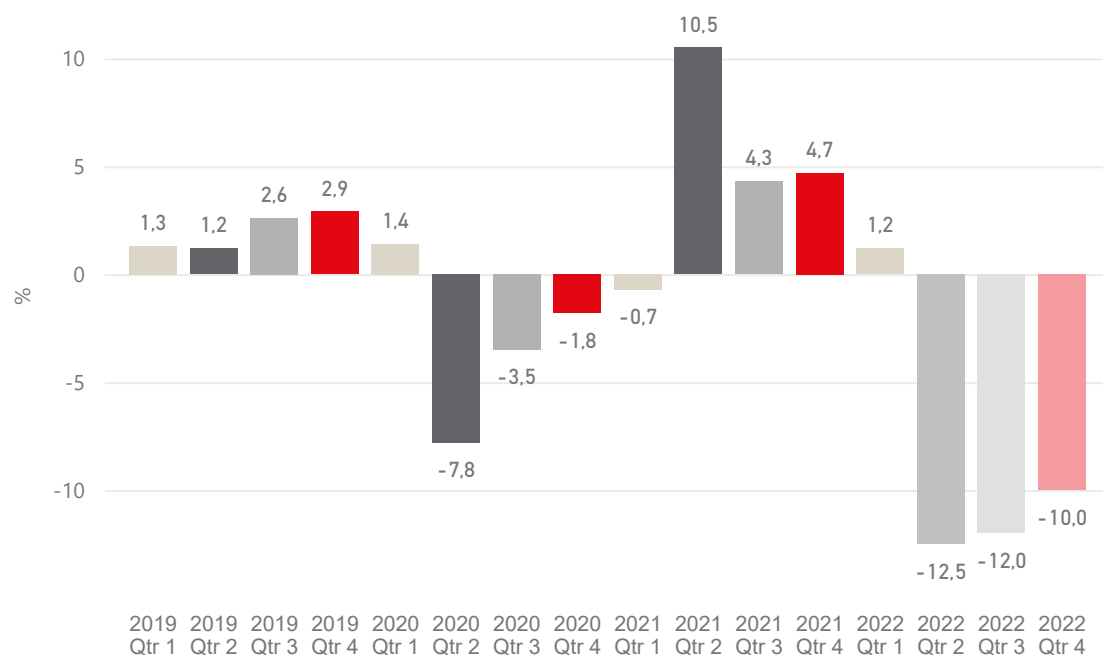
Структура сделок

Команда Джонс Лэнг ЛаСаль

Начиная со 2 квартала 2021 года в России наблюдается рост экономики. По итогам 2021 года рост ВВП составил 4,7%. В 2022 году ожидается снижение реального ВВП. Причиной тому служат международные санкции в отношении страны, а также разрыв связей с западными компаниями. Темпы роста экономики начнутся только в середине 2023 году.

Год
Множественный выбор

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 01.04.2022

Источник: Росстат, Минэкономразвития РФ, ВТБ Капитал

[Пред. страница](#)

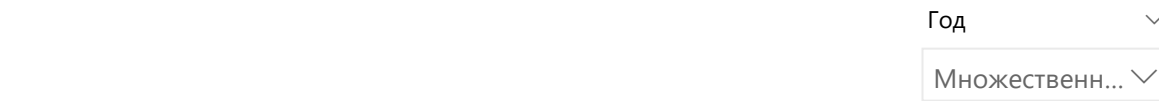
[Основные показатели](#)

[К оглавлению](#)

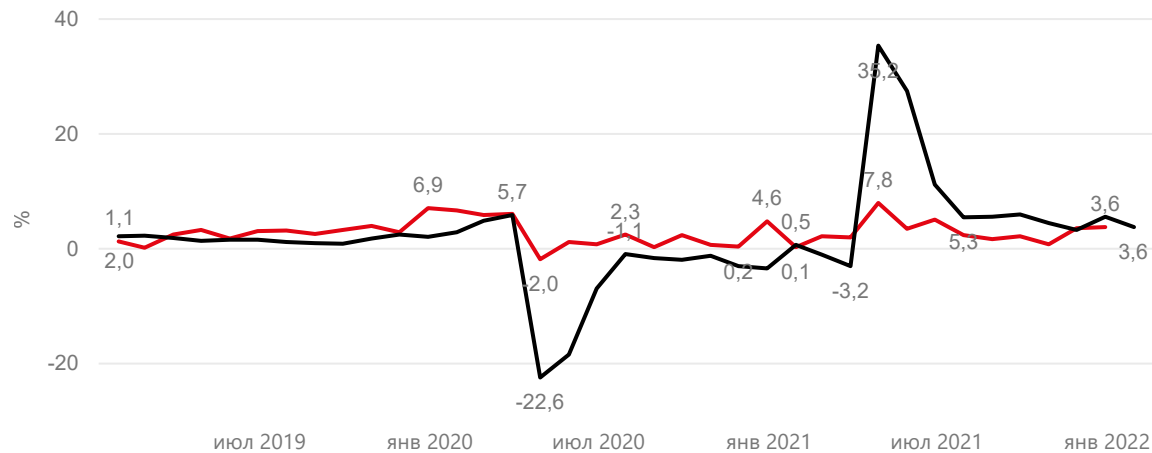
[След. страница](#)

Потребительский сектор

Динамика оборота розничной торговли напрямую зависит от введенных международных санкций, нарушения цепочек поставок и значительного снижения покупательской способности, ввиду роста инфляции.

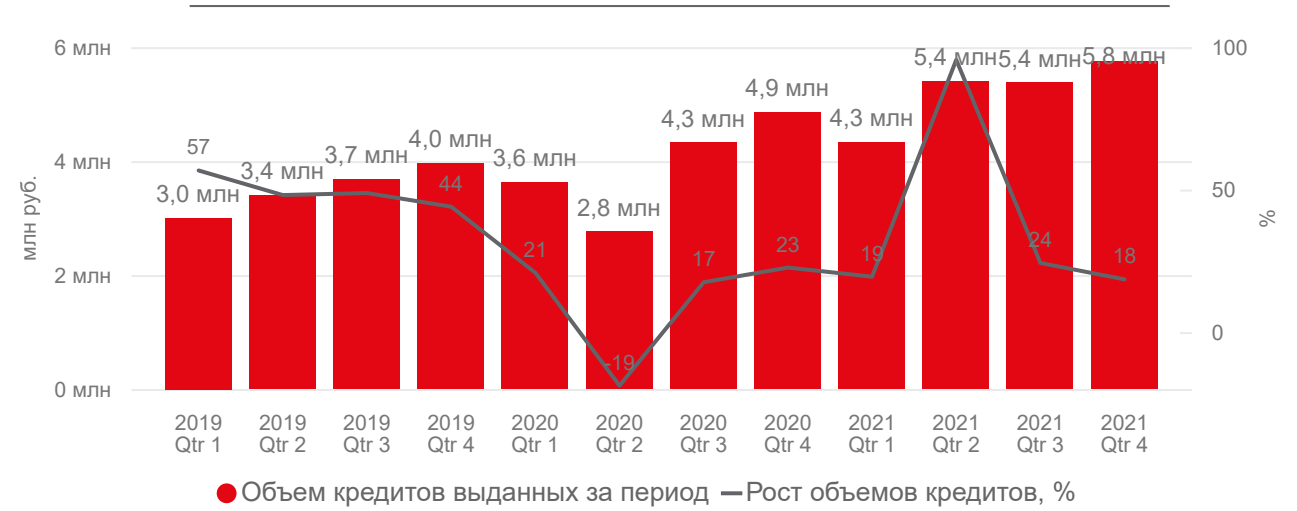


Рост розничного товарооборота и заработной платы, г/г

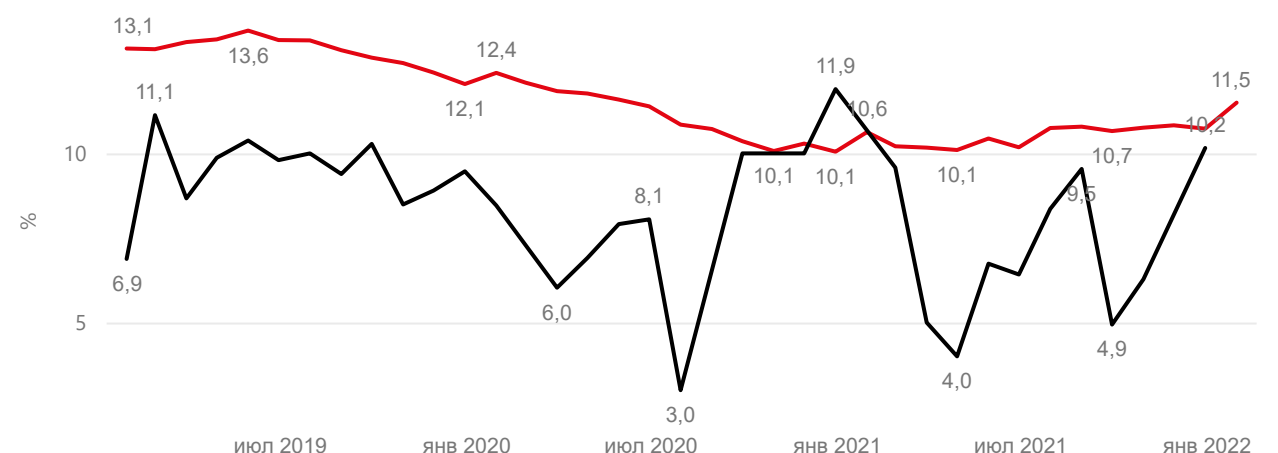


● Реальная заработная плата ● Розничный товарооборот

Объем кредитов, выданных физическим лицам



Средние ставки по кредитам, выданным физическим лицам



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

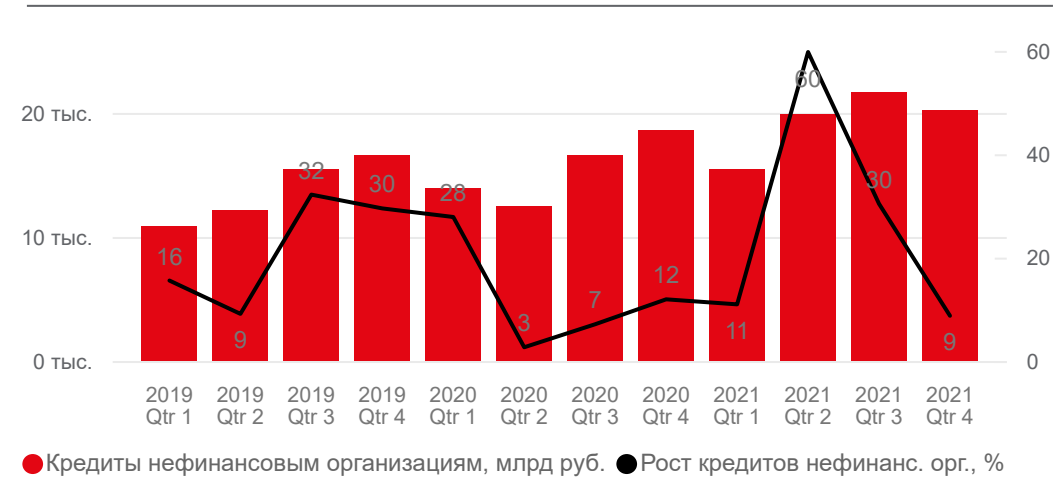
Прогноз на конец 2022

На фоне резкого изменения экономической ситуации в феврале 2022 года инфляция достигла 9,2%. До конца года ожидается, что показатель достигнет двузначных значений.

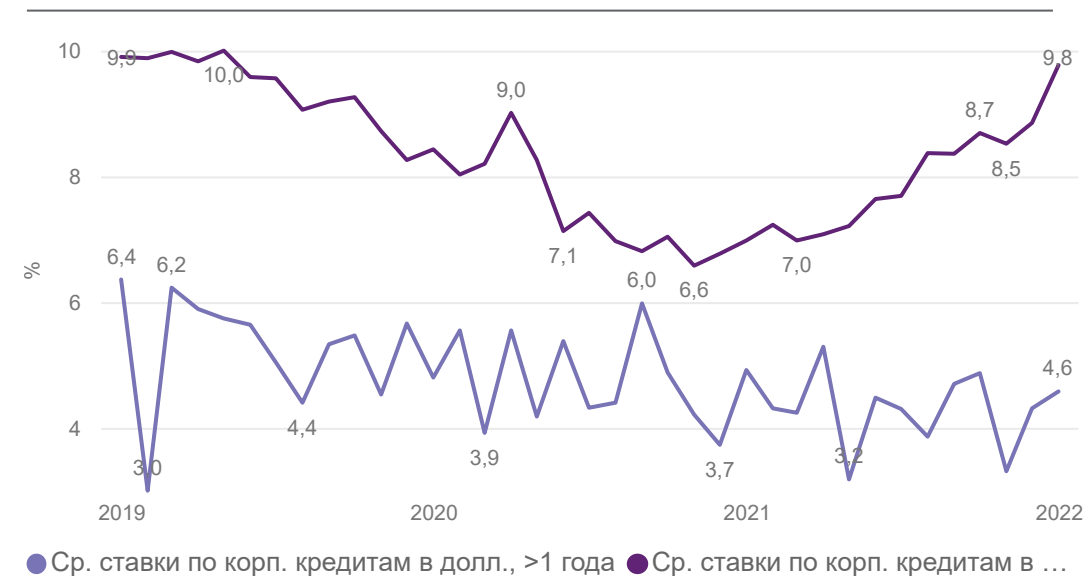
В феврале 2022 года Центральный Банк РФ перешел к ужесточению монетарной политики и дважды поднимал ключевую ставку, которая на конец месяца достигла максимального уровня – 20%.



Объем выданных корпоративных кредитов



Средние ставки по корпоративным кредитам

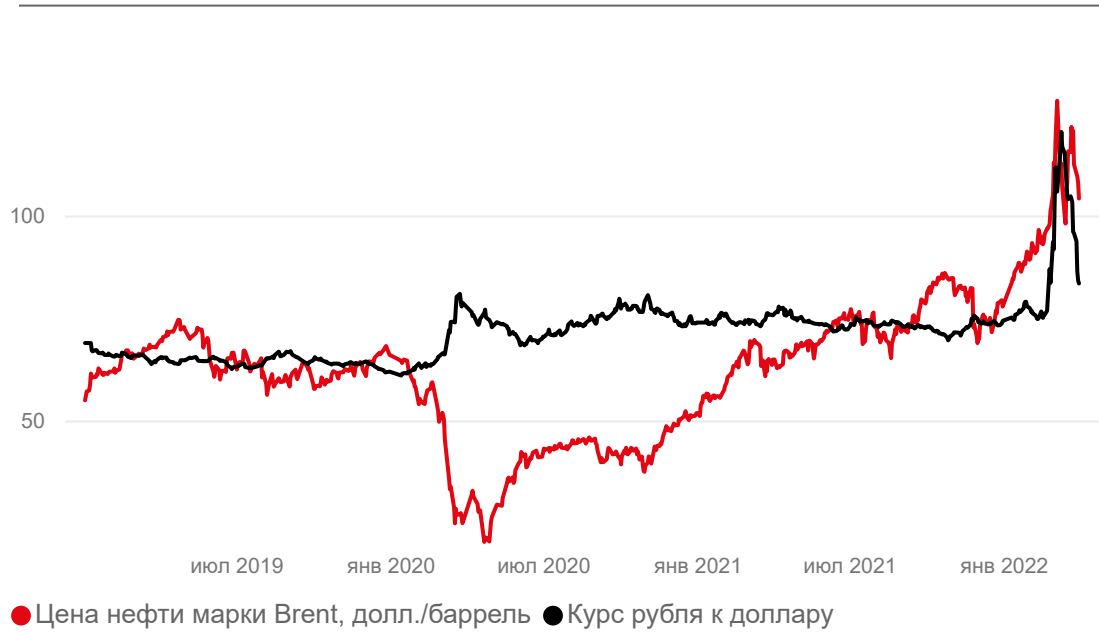


26%
прогноз инфляции
(ВТБ Капитал)

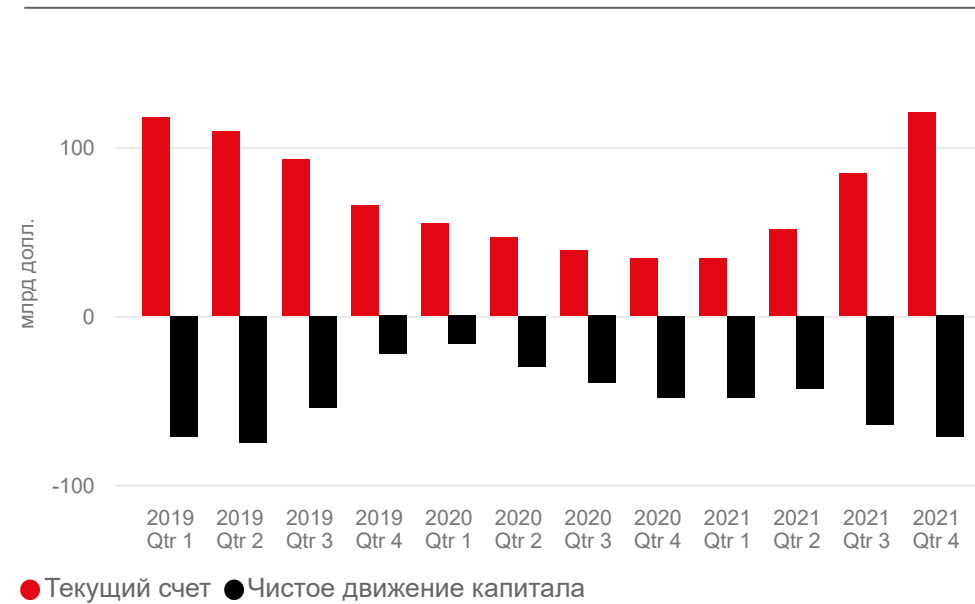
16%
прогноз по ключевой ставке
(ВТБ Капитал)

Прогноз на конец 2022

Динамика курса рубля и цен на нефть



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



98,1
курс рубля
(ВТБ Капитал)

125
цена нефти Brent
(Goldman Sachs)

Объем инвестиций в недвижимость

в России в 1-м квартале 2022 года вырос в 2,4 раза г/г и составил 105 млрд рублей

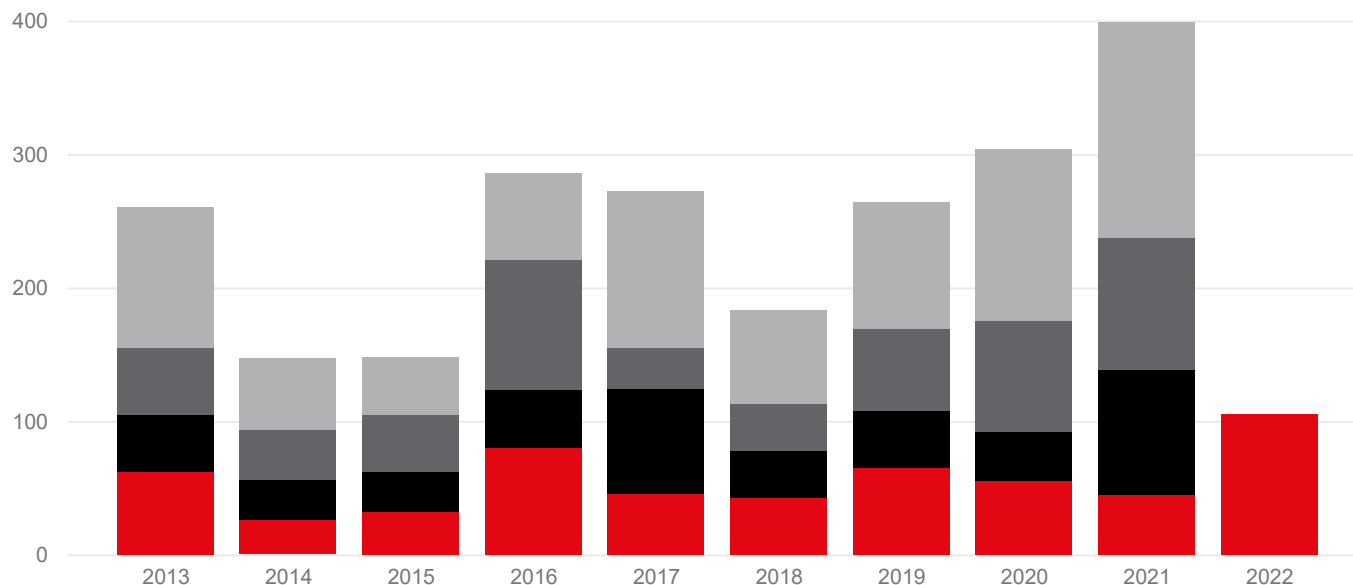
Обзор рынка инвестиций в недвижимость, 1 кв. 2022

Джонс Лэнг ЛаСаль

Объем инвестиций в России, млрд руб.

Показать годовые данные

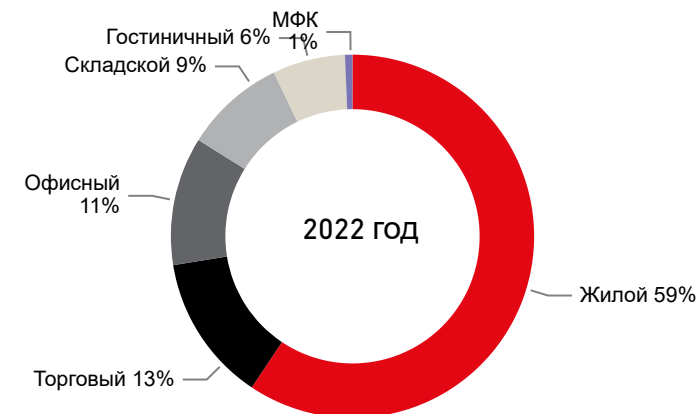
● 1 кв. ● 2 кв. ● 3 кв. ● 4 кв.



2013

2022

Распределение инвестиций по сегментам



Ставки капитализации, 2021 4 кв.

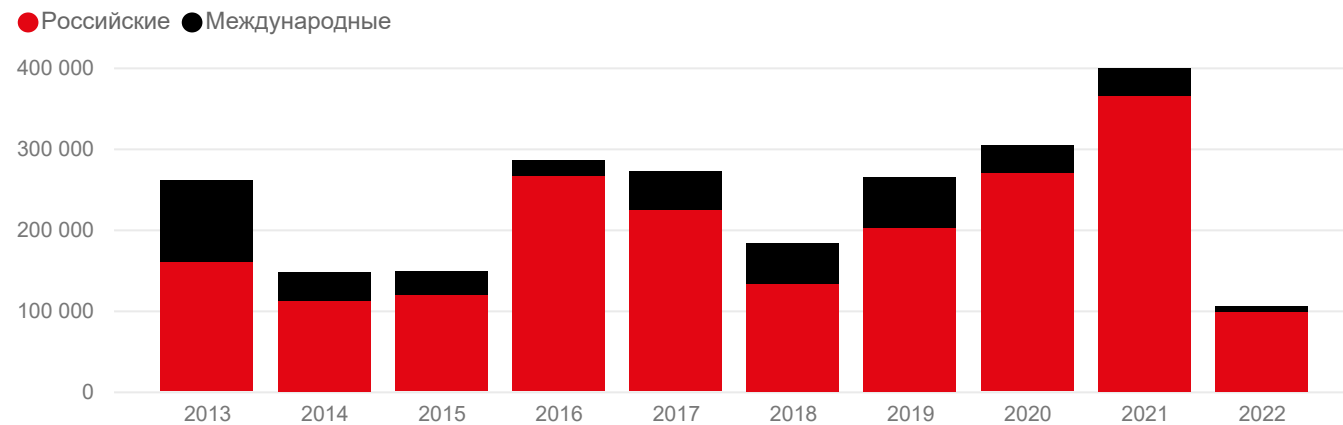
	Москва	Санкт-Петербург
Офисы	9.00 - 10.50%	9.50 - 11.50%
Торговые центры	9.75 - 11.00%	10.25 - 12.00%
Склады	10.00 - 11.25%	10.25 - 11.75%

Структура инвестиций по источнику капитала

Обзор рынка инвестиций в недвижимость, 1 кв. 2022

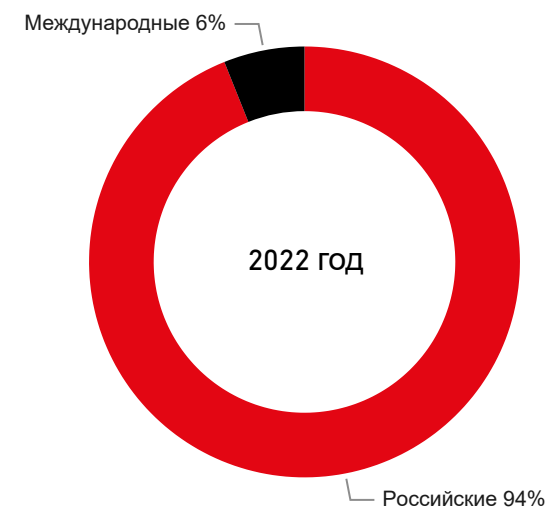
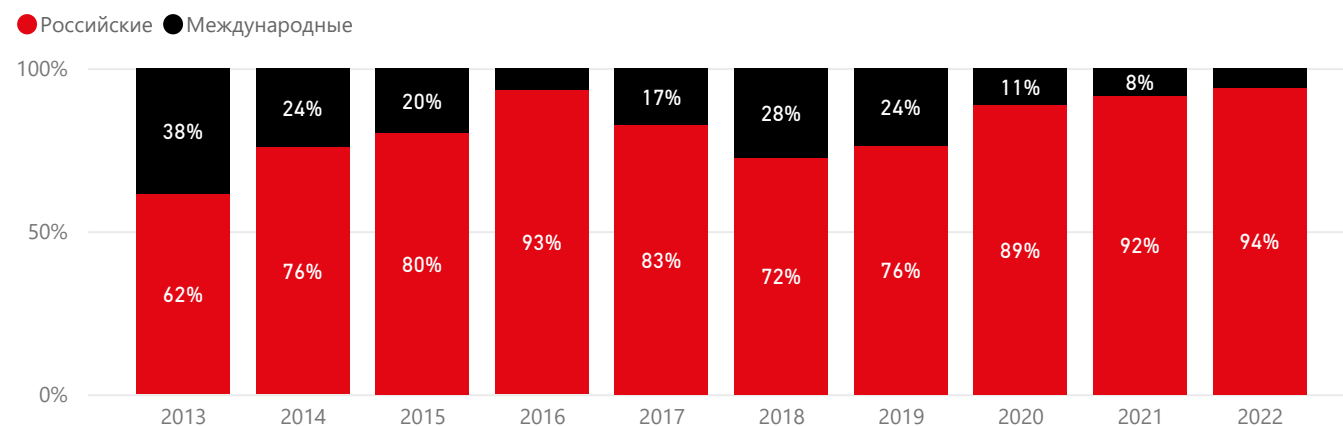
Джонс Лэнг ЛаСаль

Объем инвестиций в России, млн руб.



Гостиничный	МФК	Складской
Жилой	Офисный	Торговый

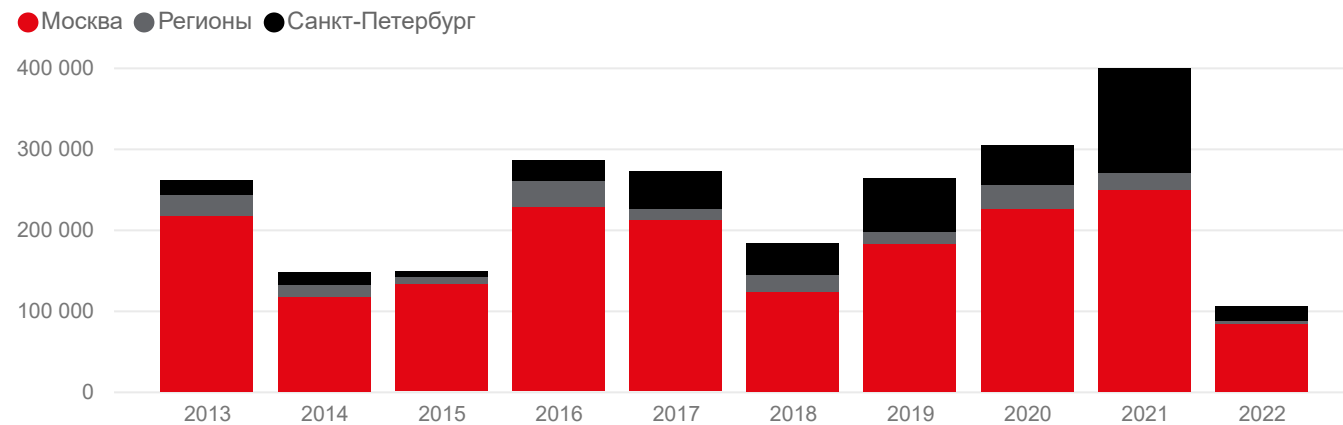
Структура инвестиций по стране происхождения



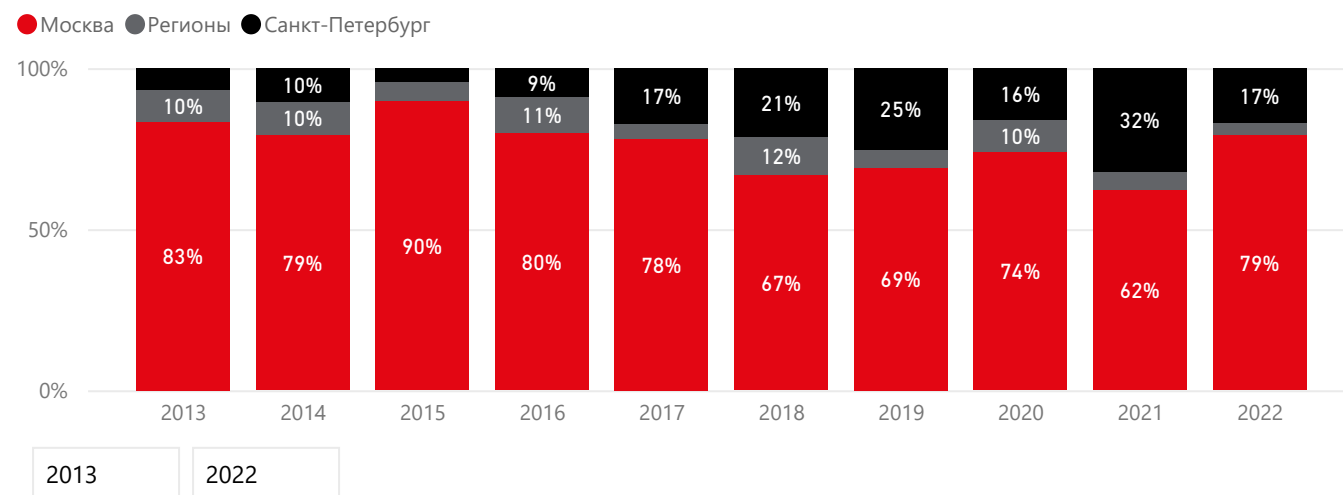
2013 2022

Структура инвестиций по регионам

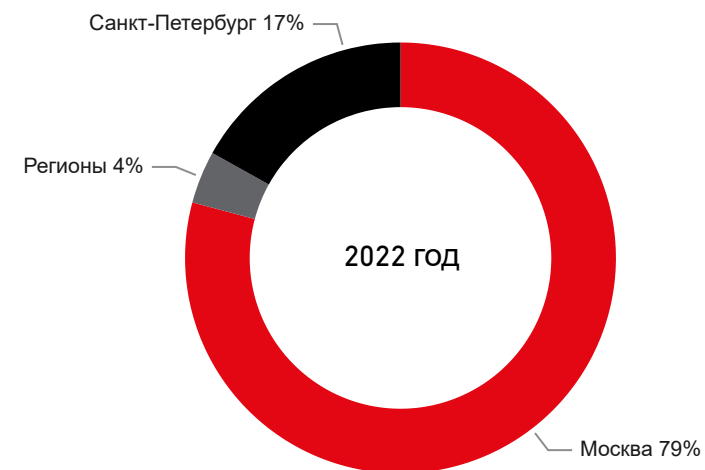
Объем инвестиций в России, млн руб.



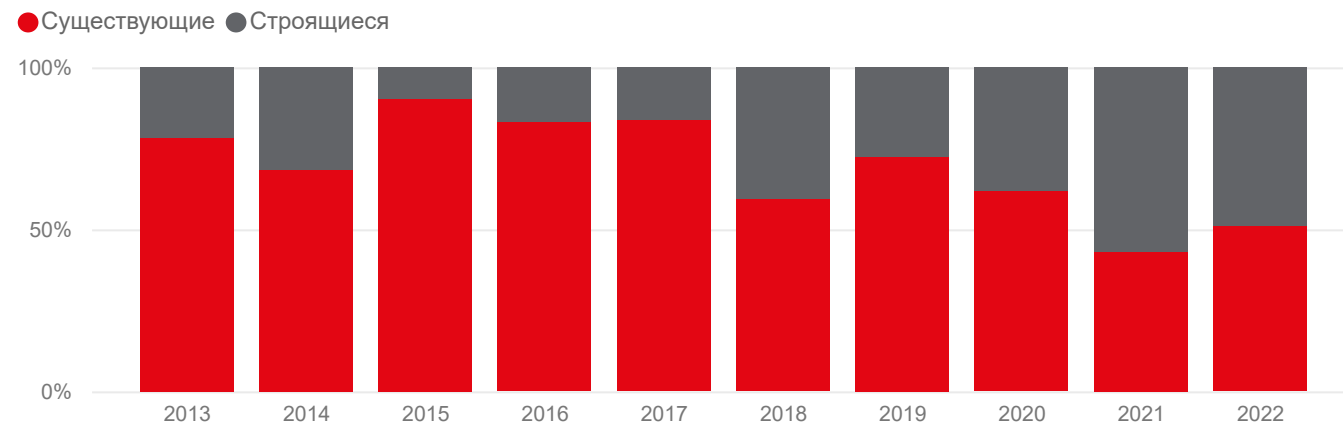
Структура инвестиций по регионам



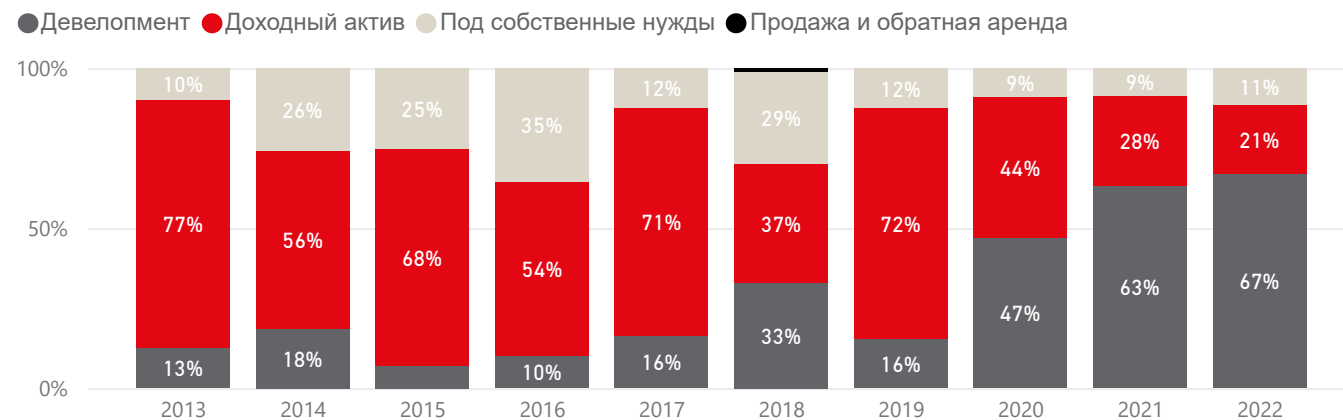
Гостиничный	МФК	Складской
Жилой	Офисный	Торговый



Структура инвестиций по статусу объектов

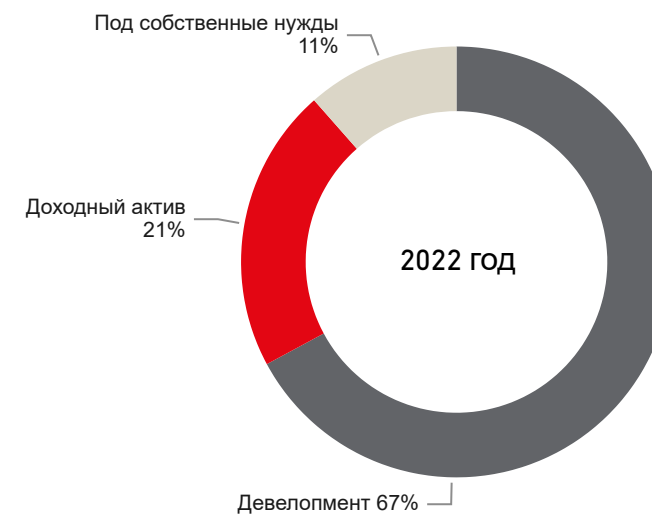


Структура инвестиций по цели инвестирования

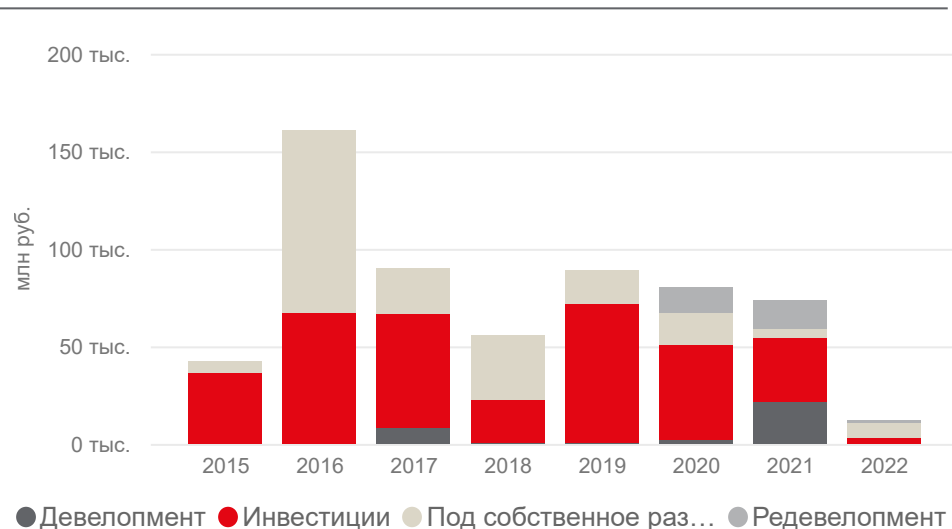


2013 2022

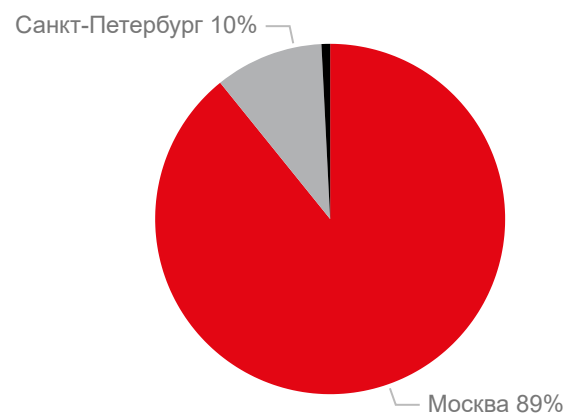
Гостиничный	МФК	Складской
Жилой	Офисный	Торговый



Инвестиции в офисную недвижимость по назначению



Инвестиции в офисную недвижимость по городам, 2015 1 кв. - 2022 1 кв.

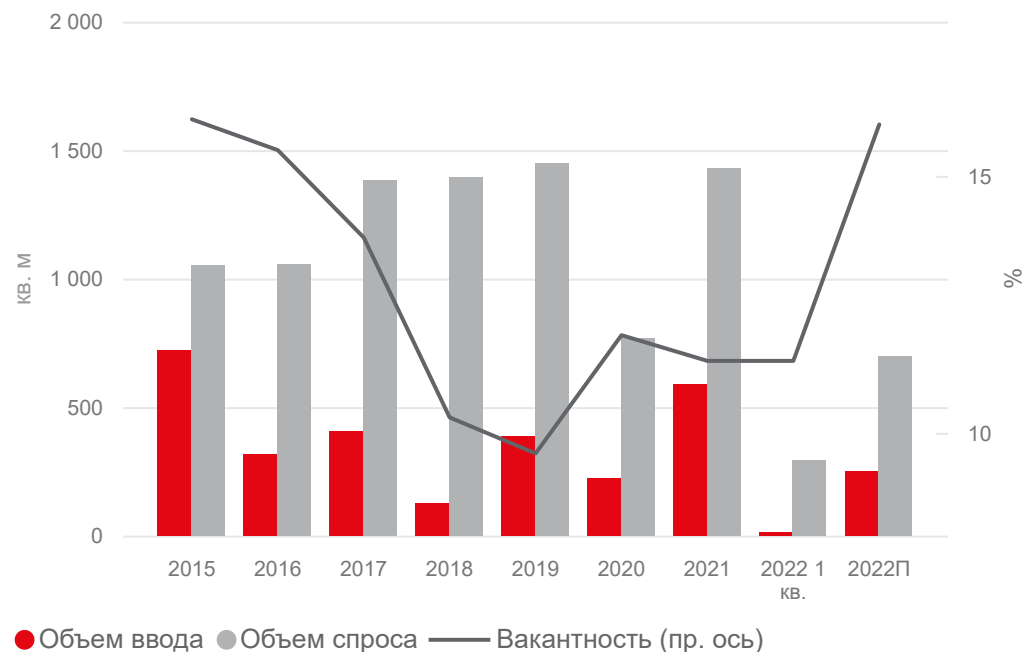


Баланс офисного рынка в Москве

Ввод офисных объектов в столице по итогам 1-го квартала 2022 года стал минимальным для сопоставимых периодов за 15-летнюю историю наблюдений и составил лишь 13 тыс. кв. м.

Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных в 1-м квартале 2022 года на московском рынке, вырос на 5% год к году и составил 294 тыс. кв. м.

Учитывая низкий объем ввода в 1-м квартале 2022 года и сохранявшийся спрос, доля свободных площадей к концу марта осталась на уровне конца 2021 года – 11,4%.

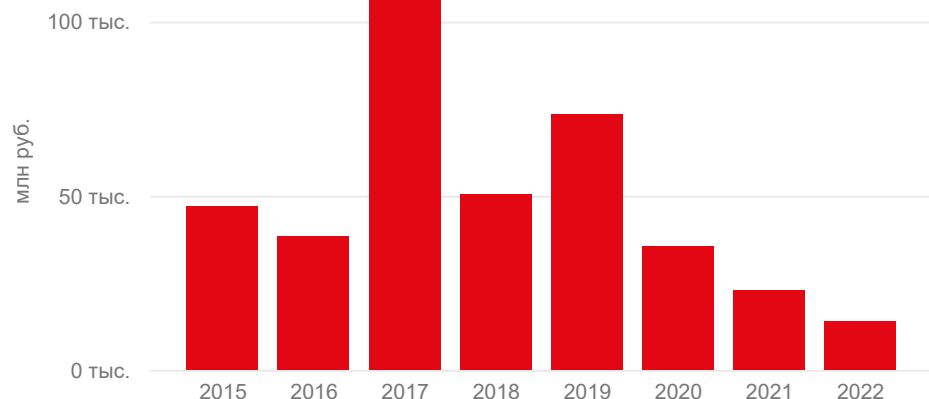


13 тыс. кв. м
объем
завершенного
строительства
(1 кв. 2022)

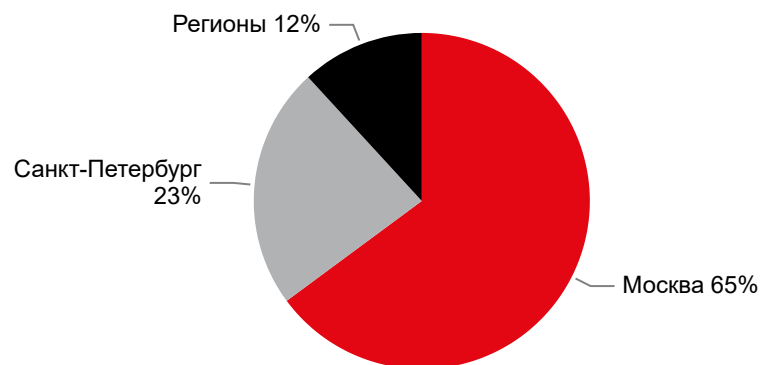
294 тыс. кв. м
объем сделок
(1 кв. 2022)

11,4%
вакантность
(1 кв. 2022)

Инвестиции в торговую недвижимость



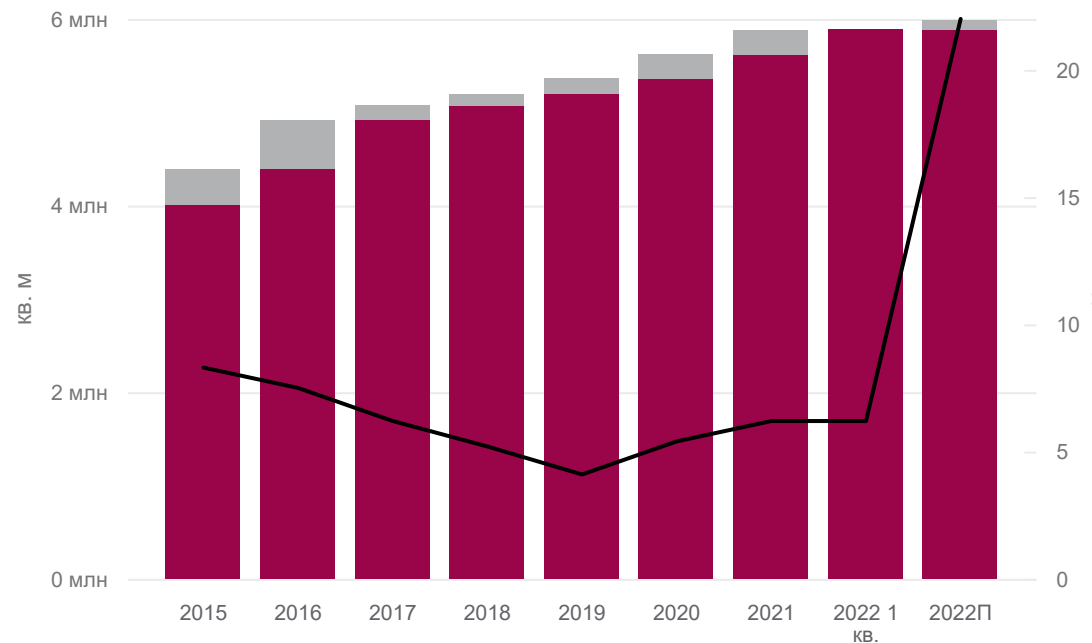
Инвестиции в торговую недвижимость по городам, 2015 1 кв. - 2022 1 кв.



Баланс рынка торговой недвижимости в Москве

В 1 кв. 2022 года на московском рынке не было введено ни одного торгового центра. До конца года ожидается ввод около 100 тыс. кв. м новых торговых площадей.

В 2022 году будет наблюдаться значительный рост доли вакантных площадей за счет высвобождения площадей вследствие ухода многих международных ретейлеров.

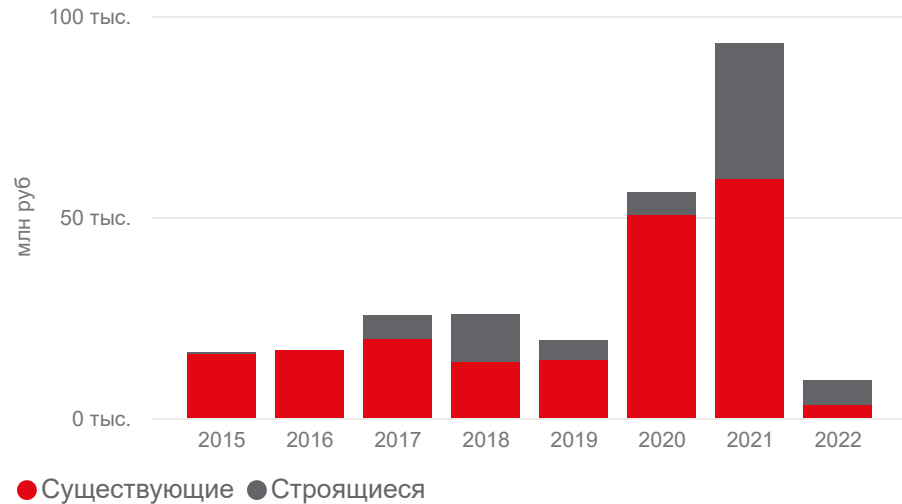


● Объем площадей на конец пред. пери... ● Объем ввода — Вакантность (пр. ось)

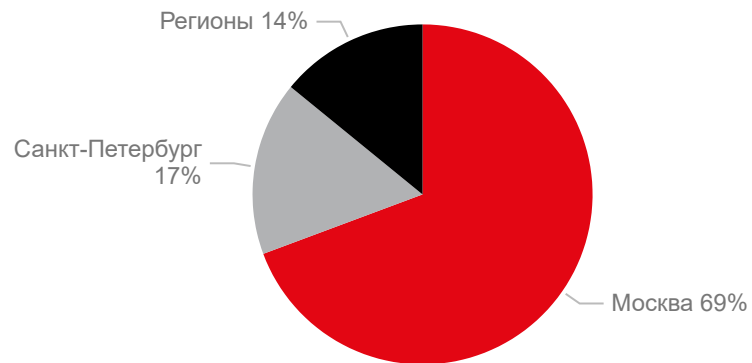
265 тыс. кв. м
объем
завершенного
строительства
(2021)

6,2%
вакантность
(4 кв. 2021)

Инвестиции в склады по статусу объекта



Инвестиции в складскую недвижимость по городам, 2015 2 кв. - 2022 1 кв.

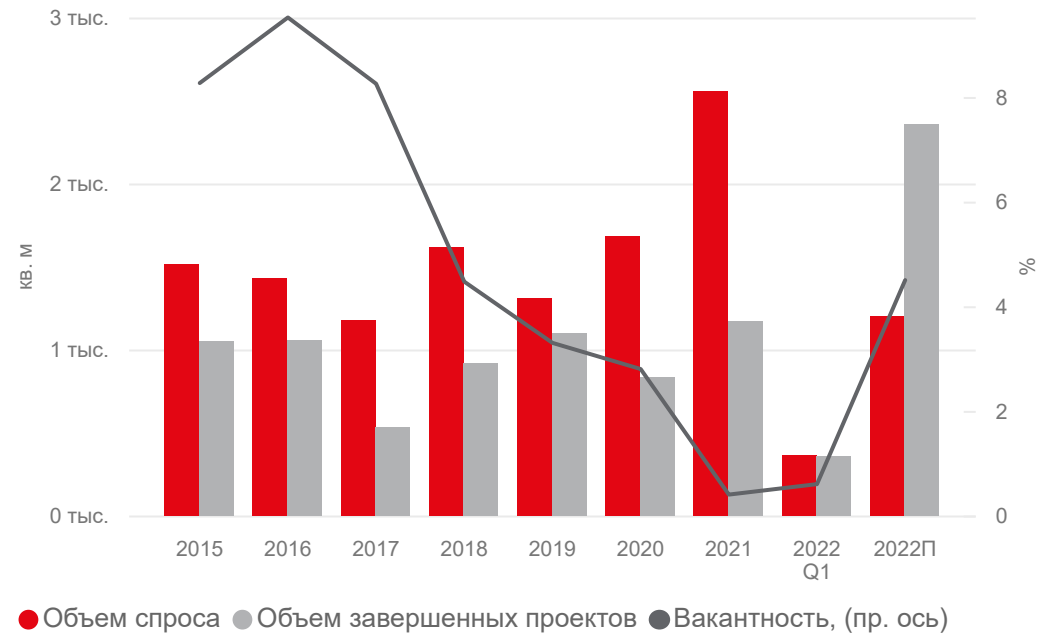


Баланс складского рынка Московского региона

В 1 кв. 2022 года объем ввода складов составил 356 тыс. кв. м.

По итогам 1 кв. 2022 года доля свободных площадей выросла на 0,2 п.п. и составила 0,6%.

Общий объем купленных и арендованных площадей в 1 кв. 2022 года составил 362 тыс. кв. м.

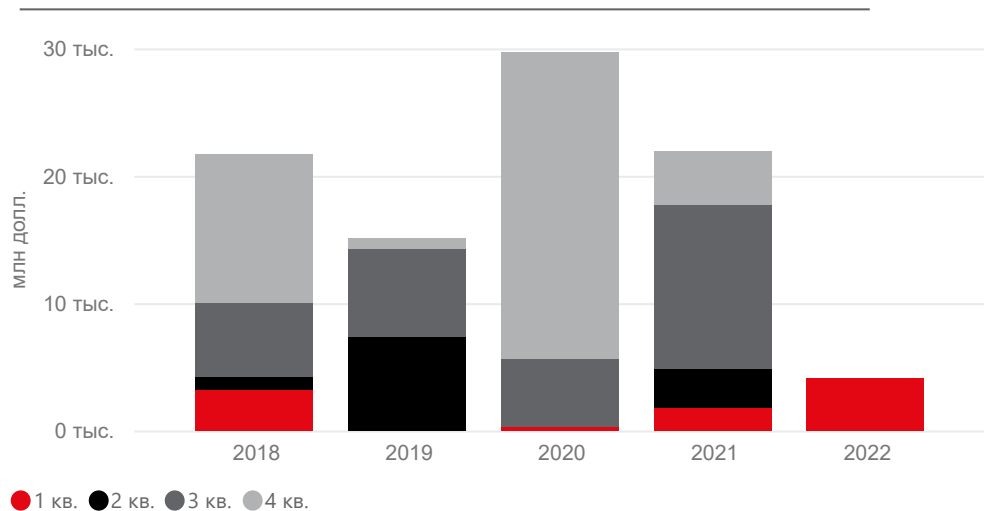


356 тыс. кв. м
объем
завершенных
проектов
(1 кв. 2022)

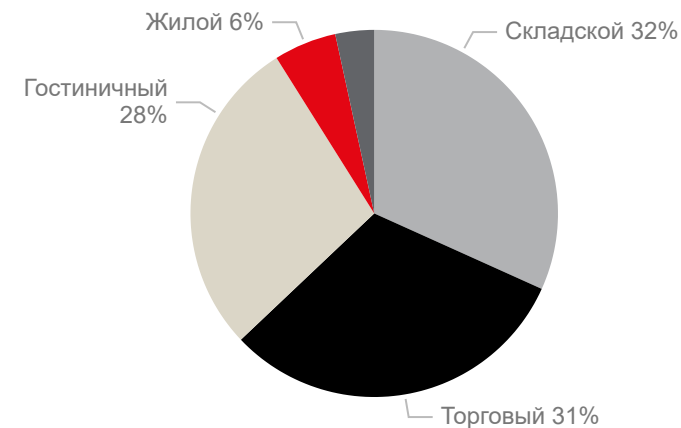
362 тыс. кв. м
объем сделок
(1 кв. 2022)

0,6%
вакантность
(1 кв. 2022)

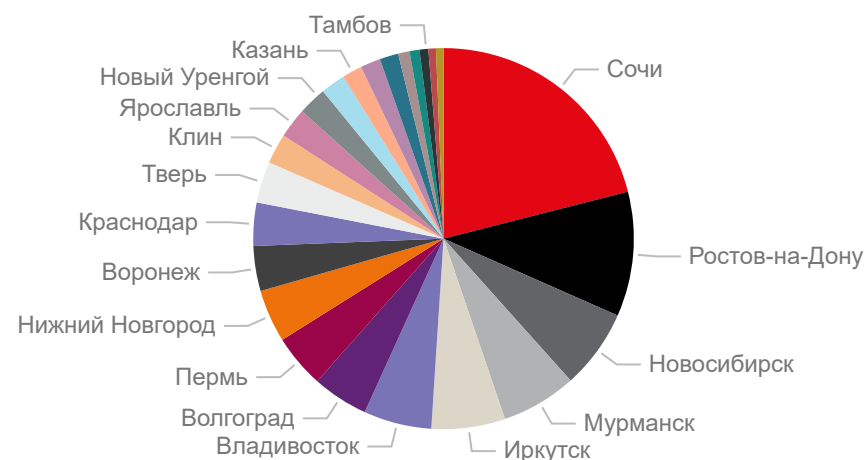
Объем инвестиций в регионах России (кроме Москвы и Санкт-Петербурга)



Инвестиции по секторам



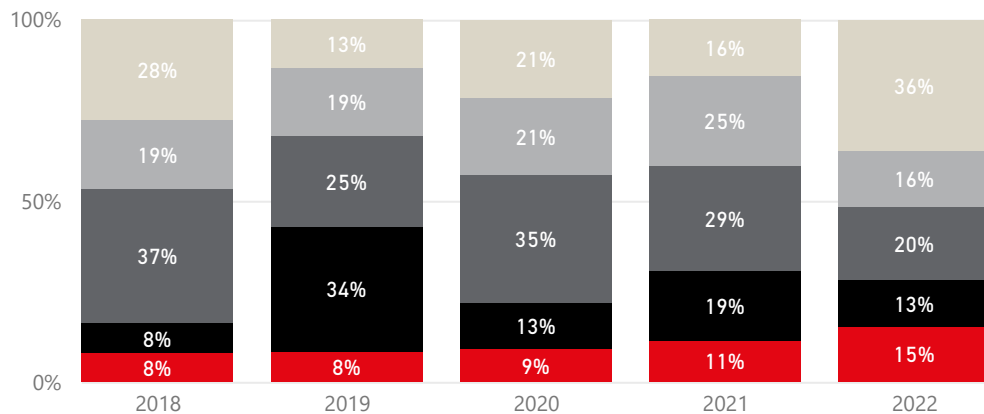
Инвестиции по городам



Инвестиции по происхождению инвесторов

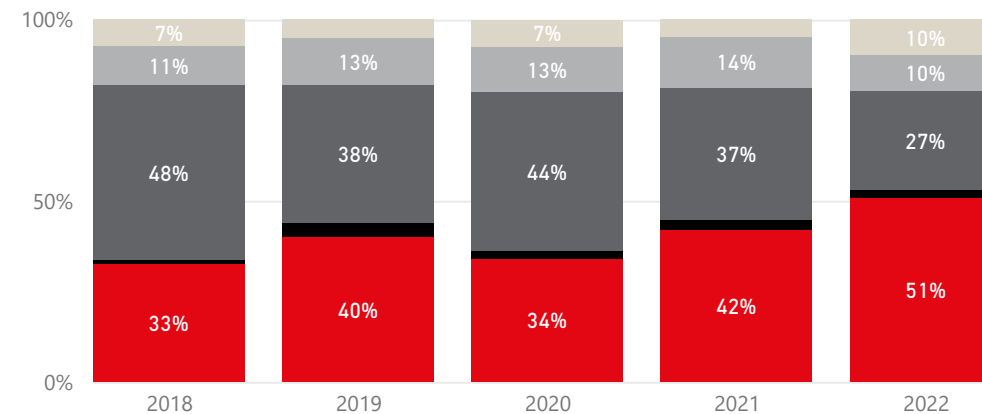


Доли инвестиций по размеру сделок (объем)*



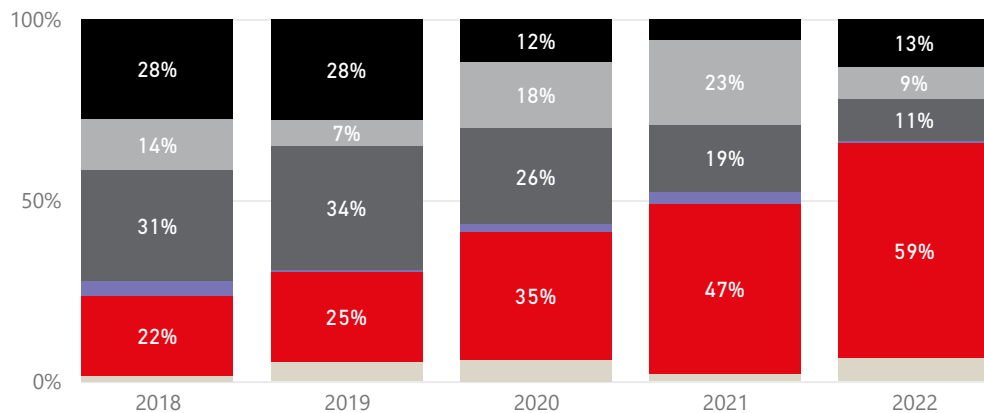
● <1000 ● >10000 ● 1001-3000 ● 3001-5000 ● 5001-10000

Доли инвестиций по размеру сделок (количество сделок)**



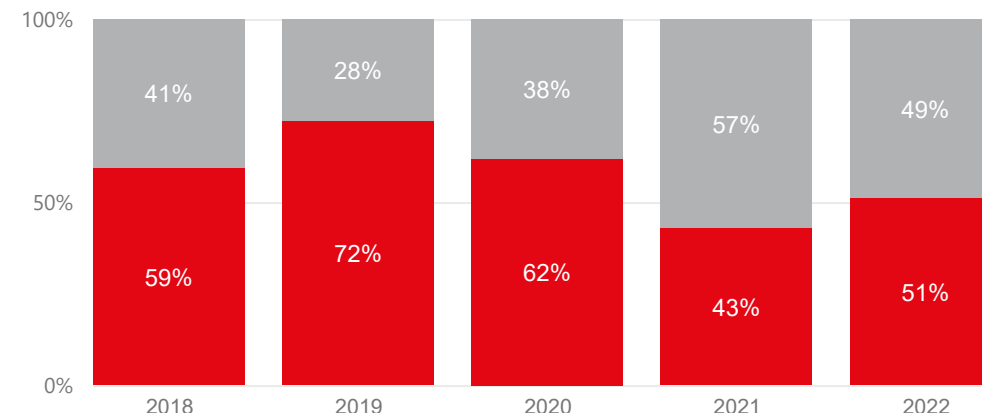
● <1000 ● >10000 ● 1001-3000 ● 3001-5000 ● 5001-10000

Инвестиции в недвижимость по сегментам



● Гостиничный ● Жилой ● МФК ● Офисный ● Складской ● Торговый

Инвестиции в недвижимость по статусу объекта



● Существующие ● Строящиеся

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

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