IBC
REAL ESTATE

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия
3 квартал 2022

НОВЫЕ ТОЧКИ РОСТА

“ Текущая ситуация уникальна. Несмотря на сложное внешнее давление многие инвесторы продолжают искать для себя новые возможности и точки роста. Мы видим, что бизнес достаточно быстро адаптируется и показывает высокую активность. За свою современную историю рынок недвижимости в РФ уже несколько раз успешно преодолевал ряд кризисных периодов, что позволяет с большой уверенностью ожидать, что сложившаяся ситуация подтолкнет российские компании по новому трансформироваться, оптимизировать цепочки поставок и организацию бизнеса в целом.

Микаэл Казарян
Член Совета директоров,
Руководитель департамента рынков капитала и инвестиций

КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

	2021 год	1-3 квартал 2022 года	3 квартал 2022 года
Объем транзакций, млрд руб.	400	338	132
		+42% г/г	+33% г/г
Количество транзакций	189	148	52
		+21% г/г	-9% г/г

Ставки капитализации, 3 кв. 2022 год

	Москва	Санкт-Петербург
Офисы	9,25 – 10,75%	9,75 – 11,75%
Торговые центры	10,25 – 11,5%	10,75 – 12,5%
Склады	10,25 – 11,5%	10,5 – 12%

МАКРО-КОНТЕКСТ

В сентябре Минэкономразвития опубликовал ключевые параметры обновленного прогноза социально-экономического развития РФ, в основе которого лежит сценарий ускоренной адаптации. С июля-августа текущего года деловая и потребительская активность начали восстанавливаться. Адаптация к новым экономическим условиям шла мягче и быстрее, чем регуляторы ожидали в мае. В рамках нового прогноза пик кризиса предполагается в 4 квартале 2022 года, а первые признаки восстановления мы увидим уже в начале 2023 года.

При этом макроэкономический фон продолжает оставаться нестабильным, усиление геополитической напряженности в сентябре вносит свои коррективы: горизонт планирования для отечественного бизнеса остается коротким. Последние события выступят катализатором выхода международных компаний из российских активов.

В ближайшие месяцы рынку коммерческой недвижимости придется столкнуться с очередной «заморозкой» бизнес-активности, менее масштабной, чем в марте-мае. Высока вероятность того, что все вышеперечисленные факторы приведут к переносу сроков многих текущих проектов.

IBC REAL ESTATE

Прогноз Минэкономразвития от сентября 2022
Базовый сценарий

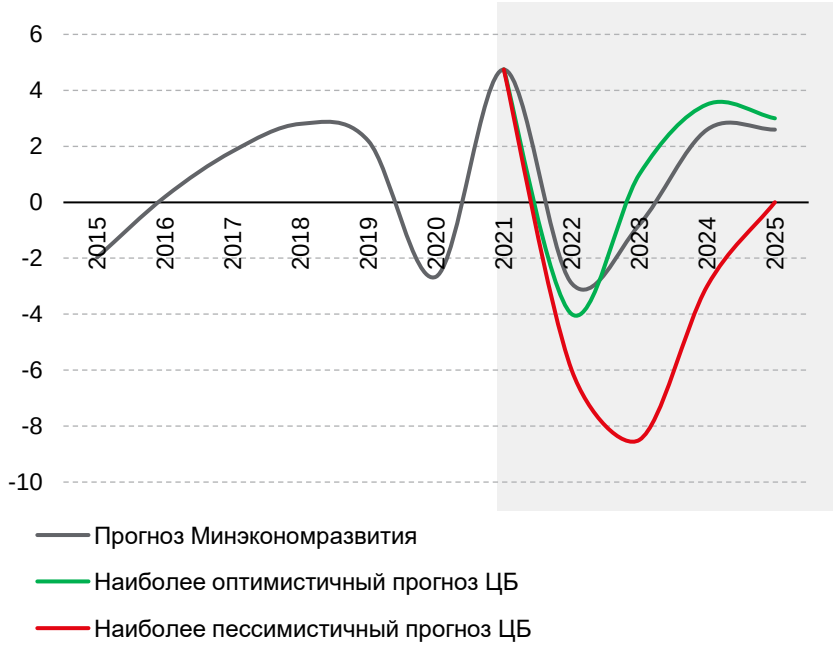
	2021	2022п	2023п	2024п	2025п
ВВП (%, г/г)	4,7	-2,9	-0,8	2,6	2,6
ИПЦ (%, дек. к дек. пред. года)	8,4	12,4	5,5	4,0	4,0
Курс доллара (в среднем за год, руб. за долл. США)	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2
Оборот розничной торговли (%, г/г)	7,8	-6,1	2,7	3,7	3,1
Инвестиции в основной капитал (%, г/г)	7,7	-2,0	-1,0	3,9	3,7
Экспорт товаров в реальном выражении (%, г/г)	1,7	-8,7	-1,7	2,5	2,4
Импорт товаров в реальном выражении (%, г/г)	16,9	-15,4	9,5	4,1	3,0
Ключевая ставка* (%, в среднем за год)	5,7	10,5-10,8**	6,5 - 8,5	6,0 - 7,0	5,0 - 6,0

** Прогноз по ключевой ставке представлен на основе базового прогноза ЦБ РФ от 27 сентября 2022 г.*
*** С учетом того, что с 1 января по 24 июля 2022 года средняя ключевая ставка равна 12,9%, с 25 июля до конца 2022 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 7,4-8,0%*

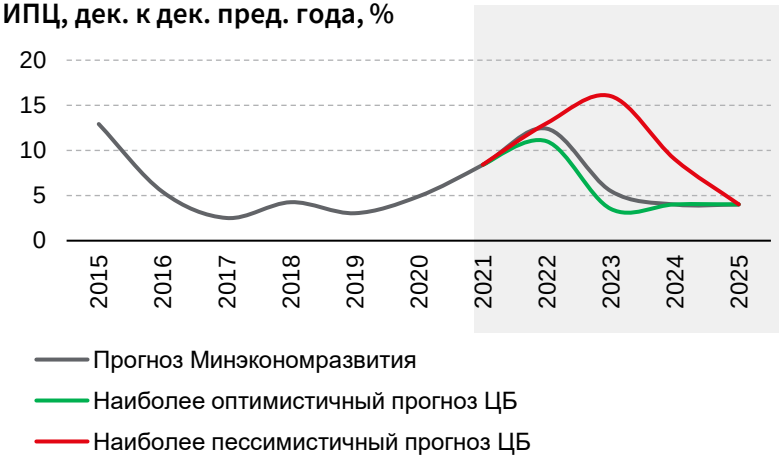
МАКРО-КОНТЕКСТ: СЕНТЯБРЬСКИЕ СЦЕНАРИИ

Сентябрь оказался богат на макроэкономические прогнозы. В начале месяца Bloomberg опубликовал сценарные варианты прогноза Минэкономразвития, 20 сентября министерство официально опубликовало базовый прогноз на 2023-2025 гг. В последние дни месяца ЦБ РФ опубликовал документ «Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов», в рамках которого содержится три сценария развития экономики РФ.

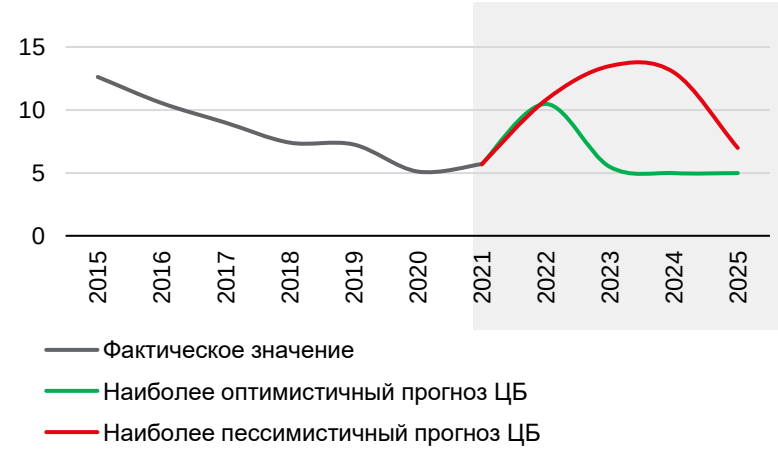
ВВП, г/г, %



ИПЦ, дек. к дек. пред. года, %



Ключевая ставка, в среднем за год, %



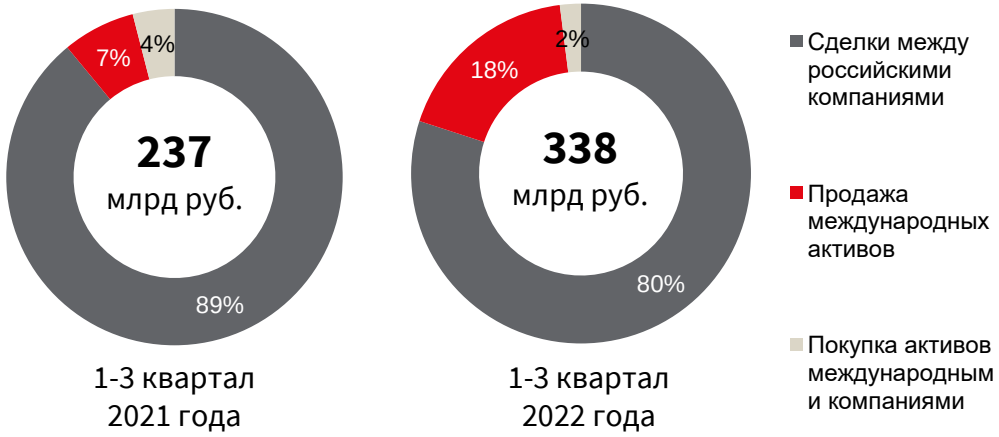
РЕКОРДНЫЙ ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Общий объем инвестиционных сделок по итогу трех кварталов 2022 года обновил исторический максимум. Индикатор составил 338 млрд рублей, что на 42% выше аналогичного периода прошлого года.

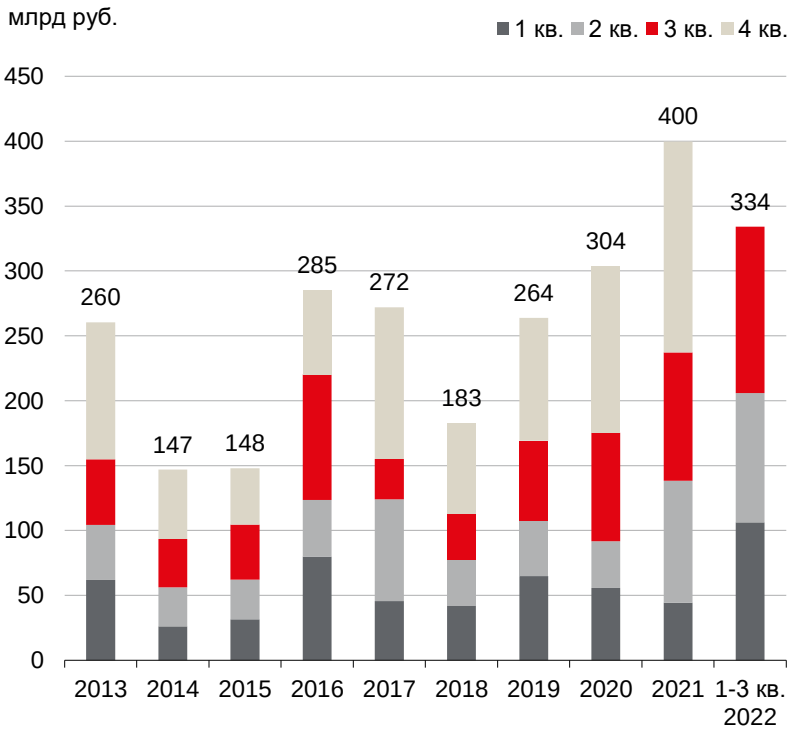
Значительному **росту объема транзакций способствовал выход иностранного капитала из российских активов**, доля подобных сделок достигла 18% или 62 млрд руб. в абсолютных значениях, что более чем в 3,5 раза превышает показатель аналогичного периода 2021 года. Ожидаемо, пик "исхода" пришелся на 3 квартал.

В ближайший год высокий объем инвестиций сохранится, однако их структура будет трансформироваться.

Структура инвестиционных сделок по стране происхождения



Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.*



** Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков без проекта, СП и прямую продажу жилья конечным пользователям. Объем сделок за период 2010-2020 годов рассчитан по среднему курсу доллара на каждый квартал.*

ТРАНСФОРМАЦИЯ СТРУКТУРЫ ИНВЕСТИЦИЙ

С февраля 2022 года **структура спроса показывает высокую волатильность**. Несмотря на снижение деловой активности в апреле-июне со стороны жилых застройщиков, уже в 3-м квартале мы снова наблюдали их доминирование на рынке. Это связано с расширением действующих льготных программ ипотеки. Инвесторы вновь начали проявлять большой интерес к площадкам под застройку жилых проектов, и по итогам 3-го квартала 2022 года доля в объеме транзакций возросла до 38%, против 24% в предыдущем квартале.

Еще одним лидером уже третий год остается сегмент складской и производственной недвижимости. С начала года объем вложений в данный сегмент составил 64 млрд руб., что на 46% превосходит результат аналогичного периода 2021 года. Это является рекордным показателем за всю историю рынка наблюдений с 2001 года. Стоит отметить, что в первую очередь такому высокому показателю способствовал выход иностранных инвесторов, которые продавали свои активы. Производственные объекты – новый тренд на фоне повестки импортозамещения. В период с января по октябрь объем подобных транзакций вырос в 2,5 раза по сравнению с предыдущим годом и составил 26 млрд руб.

Мы ожидаем, что **жилая недвижимость останется одним из лидеров** в структуре спроса. Стимулирование ипотечного кредитования - один из ключевых приоритетов для регуляторов в текущих условиях, что продолжит обеспечивать стабильный рост притока инвестиций в этот сегмент. В то время как **в коммерческой недвижимости пиковые объемы инвестиций мы будем наблюдать до тех пор, пока продолжится переток активов от международных инвесторов к локальным**, после чего **рынок перейдет в стадию постепенной стабилизации**.

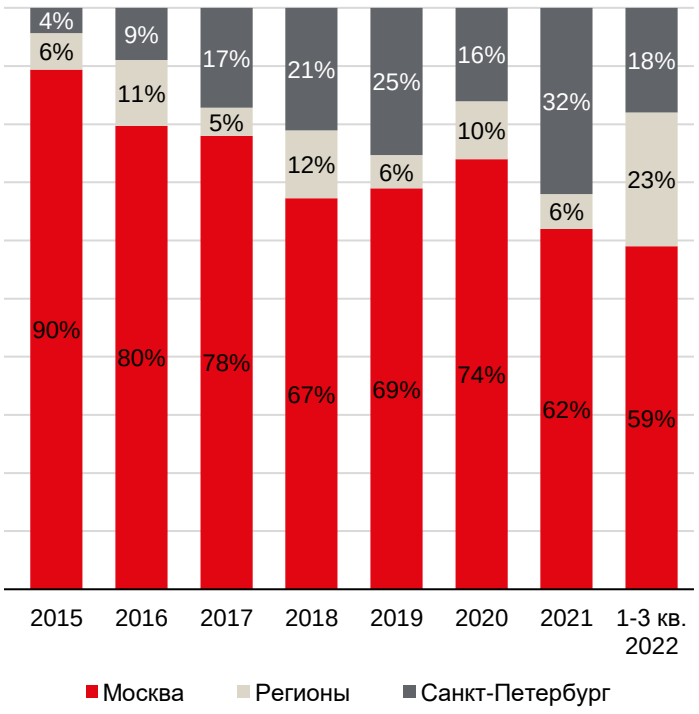
Структура инвестиционных сделок по сегментам недвижимости, 2022 год

РЕГИОНАЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ

“ Структура инвестиций по регионам меняется на фоне структурной трансформации экономики. Мы сталкиваемся с тем, что для одних регионов открываются новые возможности и значительная поддержка со стороны регуляторов в рамках реализации приоритетных направлений развития. При этом ряд субъектов столкнулся со сложностями: в первую очередь, это касается Северо-Западного федерального округа, который оказался практически полностью отрезан от новых рынков сбыта.

Екатерина Космарская
Заместитель руководителя
департамента исследований и аналитики

Структура инвестиционных сделок по региону



ОФИСНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

Структурные изменения в экономике и бизнесе повлияли на рынок офисной недвижимости. Сегодня мы наблюдаем **снижение** всех индикаторов рынка, а **восстановление** придется на конец 2023 - начало 2024 гг.

Сжатие бизнеса и начавшийся исход международных компаний будут определять **рост доли свободных площадей**.

Новый уровень неопределенности **отодвинет по срокам** или полностью отменит некоторые из текущих сделок.

Арендаторы **ожидают снижения ставок**, однако собственники пока не готовы к корректировке.

IBC REAL ESTATE

КЛЮЧЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ С НАЧАЛА 2022 ГОДА

Бизнес-парк «Арма»

Площадь: 80 тыс. кв. м
Цена продажи: 15 – 17 млрд руб.
Цена за кв. м: 200 тыс. руб.

Бизнес-центр Trinity Place

Площадь: 39,5 тыс. кв. м
Цена продажи: 4 – 4,5 млрд руб.
Цена за кв. м: 110 тыс. руб.

Бизнес-центр «Кантемировский»

Площадь: 50 тыс. кв. м
Цена продажи: 4,8 – 5,2 млрд руб.
Цена за кв. м: 100 тыс. руб.

Бизнес-центр «Электро»

Площадь: 19,4 тыс. кв. м
Цена продажи: 3 – 3,5 млрд руб.
Цена за кв. м: 170 тыс. руб.

СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

Складская недвижимость исторически представляет собой один из **наиболее устойчивых сегментов**: как правило, в экономические кризисы волатильность индикаторов была на минимальных уровнях.

Текущая внешняя неопределенность и сохраняющиеся сбои в цепочках поставок – ключевые импульсы, поддерживающие сегмент. Данные факторы вынуждают арендаторов удерживать складские запасы и не отказываться от площадей. **Рынок складской недвижимости чувствует себя комфортно** и показывает минимальную коррекцию.

IBC REAL ESTATE

КЛЮЧЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ С НАЧАЛА 2022 ГОДА

Производство листового стекла Guardian Glass

Цена продажи: 15 млрд руб.

PNK парк Домодедово 1

Площадь: 68 тыс. кв. м
Цена продажи: 3,5 – 4 млрд руб.
Цена за кв. м: 55 тыс. руб.

Производство одноразовой посуды Huhtamaki

Цена продажи: 151 млн евро

Складской комплекс «Кожухово»

Площадь: 47,1 тыс. кв. м
Цена продажи: 2 – 2,5 млрд руб.
Цена за кв. м: 50 тыс. руб.

ТОРГОВАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

Торговая недвижимость находится **в зоне высокого риска**.

Сегодня **с проблемами сталкиваются все участники рынка**: платёжеспособность потребителей снижается, ритейлеры вынуждены перестраивать логистику и адаптировать бизнес-модели под новые условия.

Торговые центры сталкиваются с беспрецедентным явлением: **исход международных брендов** совокупно со снижением товарооборота отечественных компаний.

IBC REAL ESTATE

КЛЮЧЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ С НАЧАЛА 2022 ГОДА

ТЦ «Шелковый путь»

Площадь: 247 тыс. кв. м
Цена продажи: 8 – 12 млрд руб.
Цена за кв. м: 32 тыс. руб.

ТЦ «Июнь»

Площадь: 45 тыс. кв. м
Цена продажи: 3 – 3,5 млрд руб.
Цена за кв. м: 55 тыс. руб.

ТРК «Армада» в Оренбурге

Площадь: 260 тыс. кв. м
Цена продажи: 7 – 9 млрд руб.
Цена за кв. м: 30 тыс. руб.

ТЦ «Ярмарка» в Астрахани

Площадь: 77 тыс. кв. м
Цена продажи: 4 – 5 млрд руб.
Цена за кв. м: 58 тыс. руб.

ГОСТИНИЧНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

В условиях новой экономической реальности **новый стимул к развитию получил внутренний туризм**.

Минэкономразвития совместно с Ростуризмом подготовил модель развития отрасли до 2030 года. В соответствии с этой моделью доковидные показатели будут превышены к 2025 году, а **к 2030 году турпоток по России должен вырасти вдвое.**

IBC REAL ESTATE

КЛЮЧЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ С НАЧАЛА 2022 ГОДА

Туристическая база «Серебряный бор»

Площадь: 2 га + 3,2 тыс. кв. м
Цена продажи: 3 млрд руб.
Цена за га: 1,5 тыс. руб.

Проект гостиницы на наб. реки Фонтанки, 23

Площадь: 3,7 тыс. кв. м
Цена продажи: 1,8 – 2,2 млрд руб.
Цена за кв. м: 540 тыс. руб.

Отель «Марко Поло»

Площадь: 6,1 тыс. кв. м
Цена продажи: 2,7 млрд руб.
Цена за кв. м: 450 тыс. руб.

Санаторий «Белые Ночи»

Площадь: 10 га
Цена продажи: 1,5 – 2 млрд руб.
Цена за га: 0,2 тыс. руб.

IBC
REAL ESTATE

Свяжитесь с нами

МИКАЭЛ КАЗАРЯН
Член Совета директоров,
Руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций

ЕКАТЕРИНА НОГАЙ
Руководитель департамента
исследований и аналитики

ЕКАТЕРИНА КОСМАРСКАЯ
Заместитель руководителя
департамента исследований и
аналитики

IBC
REAL ESTATE