



Инвестиционный рынок России

2 кв. 2021

0.95

9.16

26

1.41%

18.92

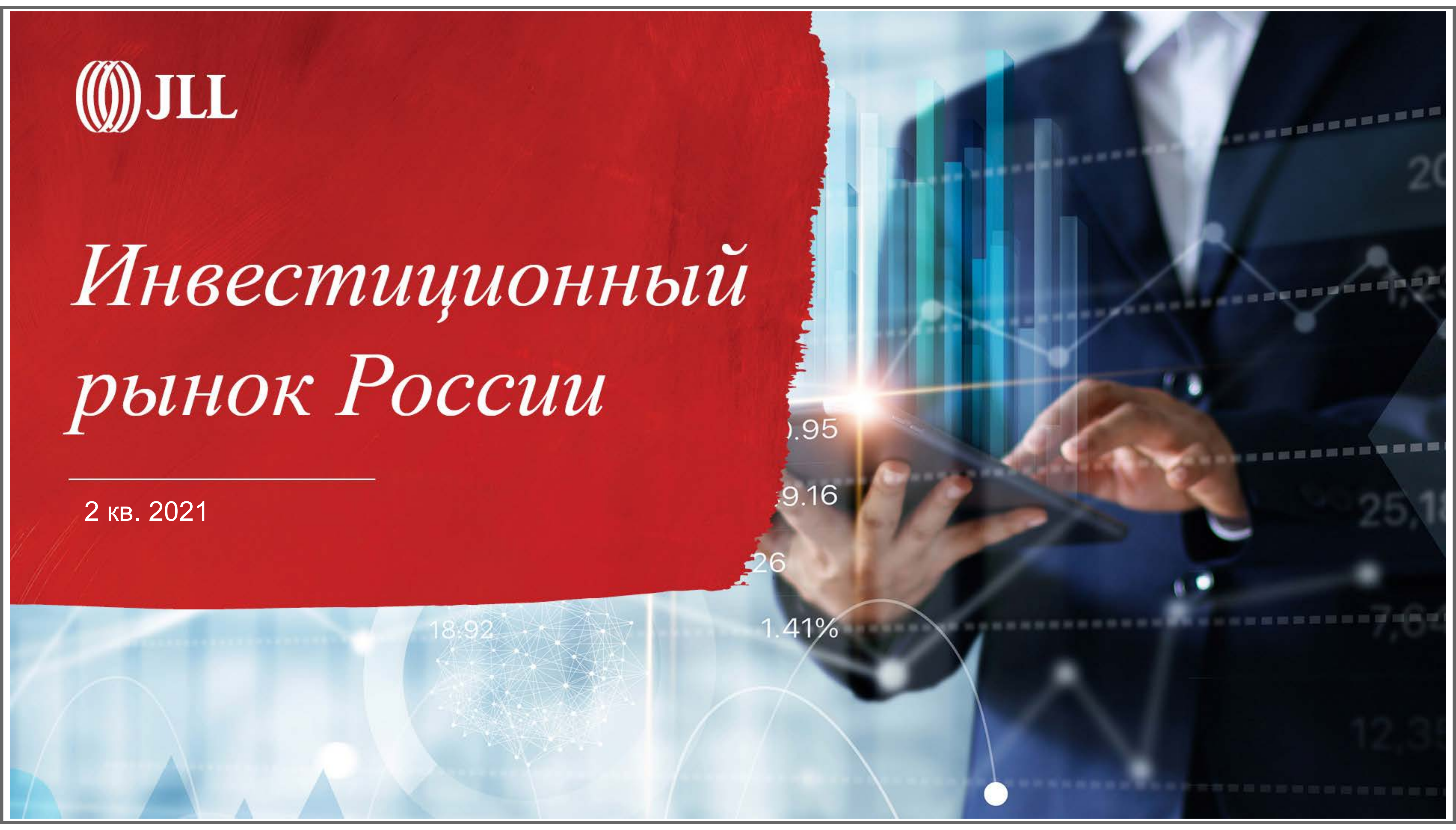
25.1

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.

Во 2-м квартале 2021 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 1,22 млрд долл., что в 2,4 раза выше результата за аналогичный период предыдущего года (500 млн долл.). На трехзначные темпы роста повлиял эффект низкой базы, однако активность в апреле-июне 2021 года стала максимальной за последние 4 года. В результате по итогам 1-го полугодия объем инвестиционных сделок составил 1,84 млрд долл, что на 38% выше аналогичного значения 2020 года и является максимумом с 2017 года, когда по итогам первых 6-ти месяцев было закрыто сделок на 2,1 млрд долл.

По нашим прогнозам, объем инвестиционных сделок по итогам 2021 года будет на уровне 4,5-5,0 млрд долл.

В 1-м полугодии 2021 года сохранялся устойчивый интерес инвесторов к площадкам под застройку жилых проектов – доля инвестиций в сектор жилой недвижимости составила большую часть транзакций этого периода (63%). На втором месте находится сектор складской недвижимости, доля которого достигла 14%.

Доля Северной столицы в инвестициях в недвижимость в России по-прежнему остается высокой, по итогам первых 6-ти месяцев 2021 года составив 46%.

Глобальный тренд сокращения активности международных инвестиций также наблюдается и в России. Все сделки 1-го полугодия 2021 года в России совершены с использованием российского капитала. Однако интерес иностранных инвесторов сохраняется, мы ожидаем закрытия нескольких сделок во 2-м полугодии.

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



Екатерина Космарская
Старший аналитик отдела исследований JLL, Россия
Ekaterina.Kosmarskaya@eu.jll.com

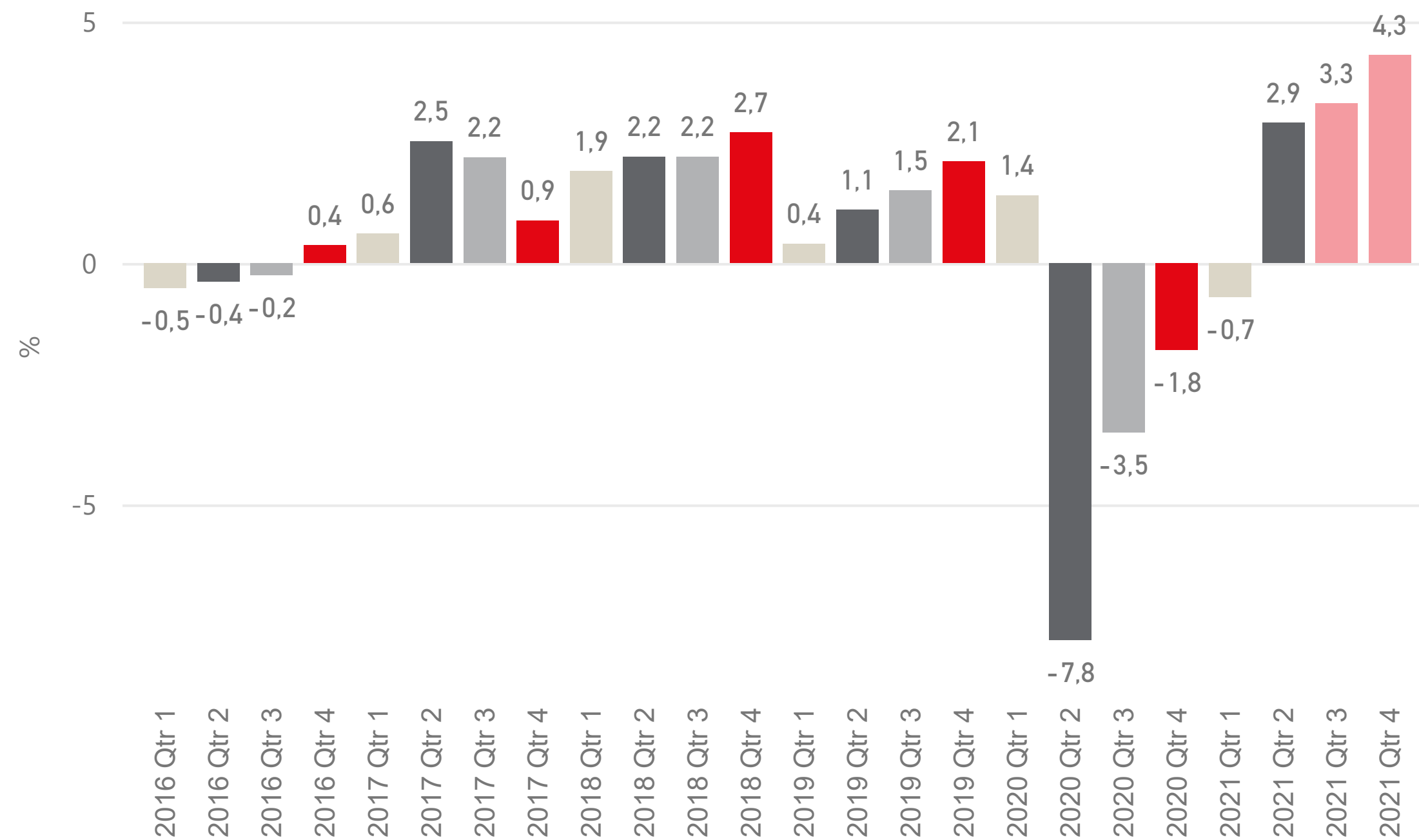
Восстановление экономической активности зависит от масштабов трат в условиях заболеваемости

В 2020 году ВВП России сократился на 2,9%. 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



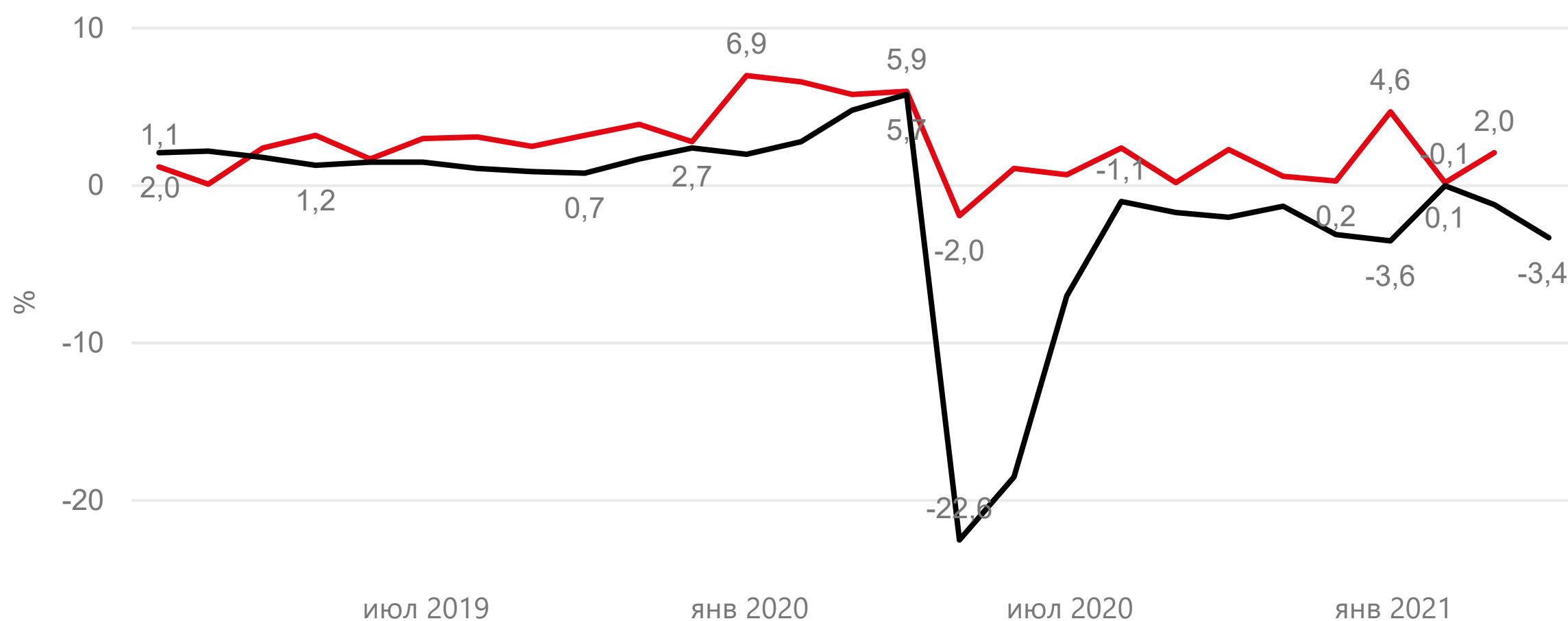
*Из-за нестабильной макроэкономической ситуации, прогноз роста ВВП регулярно пересматривается. Дата обновления 12.07.2021

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 будет связано в том числе и с новым фактором масштабной вакцинации населения и сопутствующими ограничениями. Так, введение QR-кодов в Москве окажет существенное влияние на ресторанный бизнес.

Год
Множествен...

Рост розничного товарооборота и заработной платы, г/г



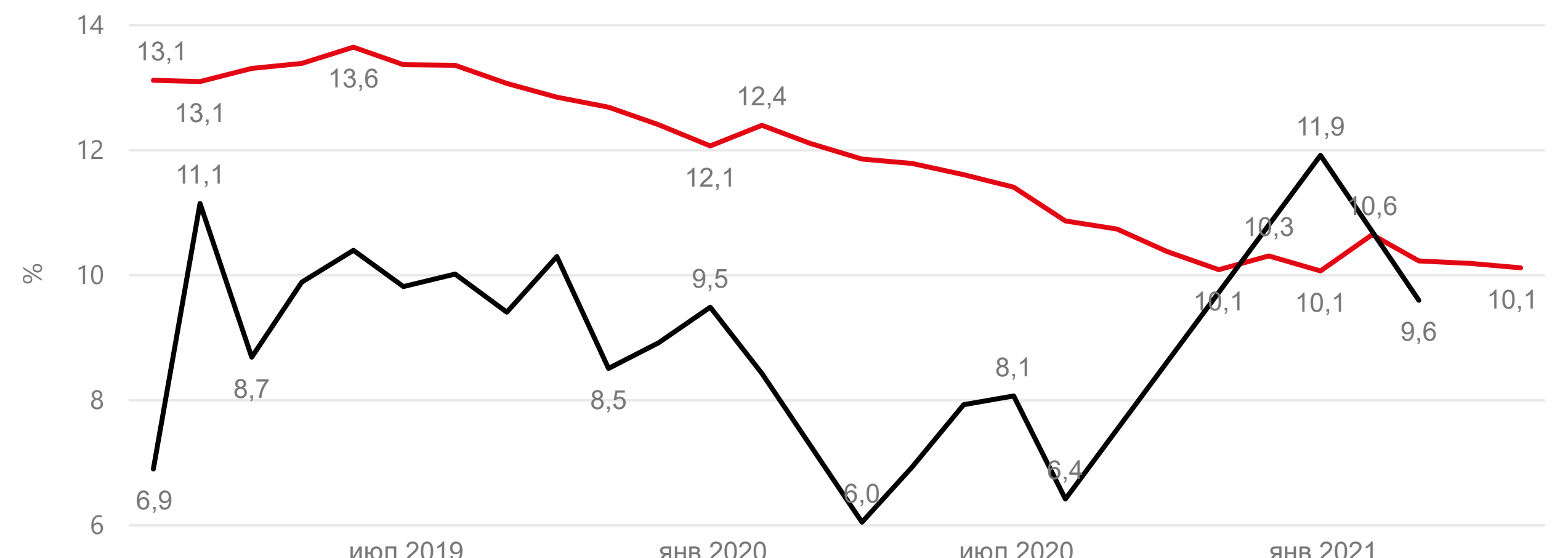
● Реальная заработная плата ● Розничный товарооборот

Объем кредитов, выданных физическим лицам



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

Средние ставки по кредитам, выданным физическим лицам



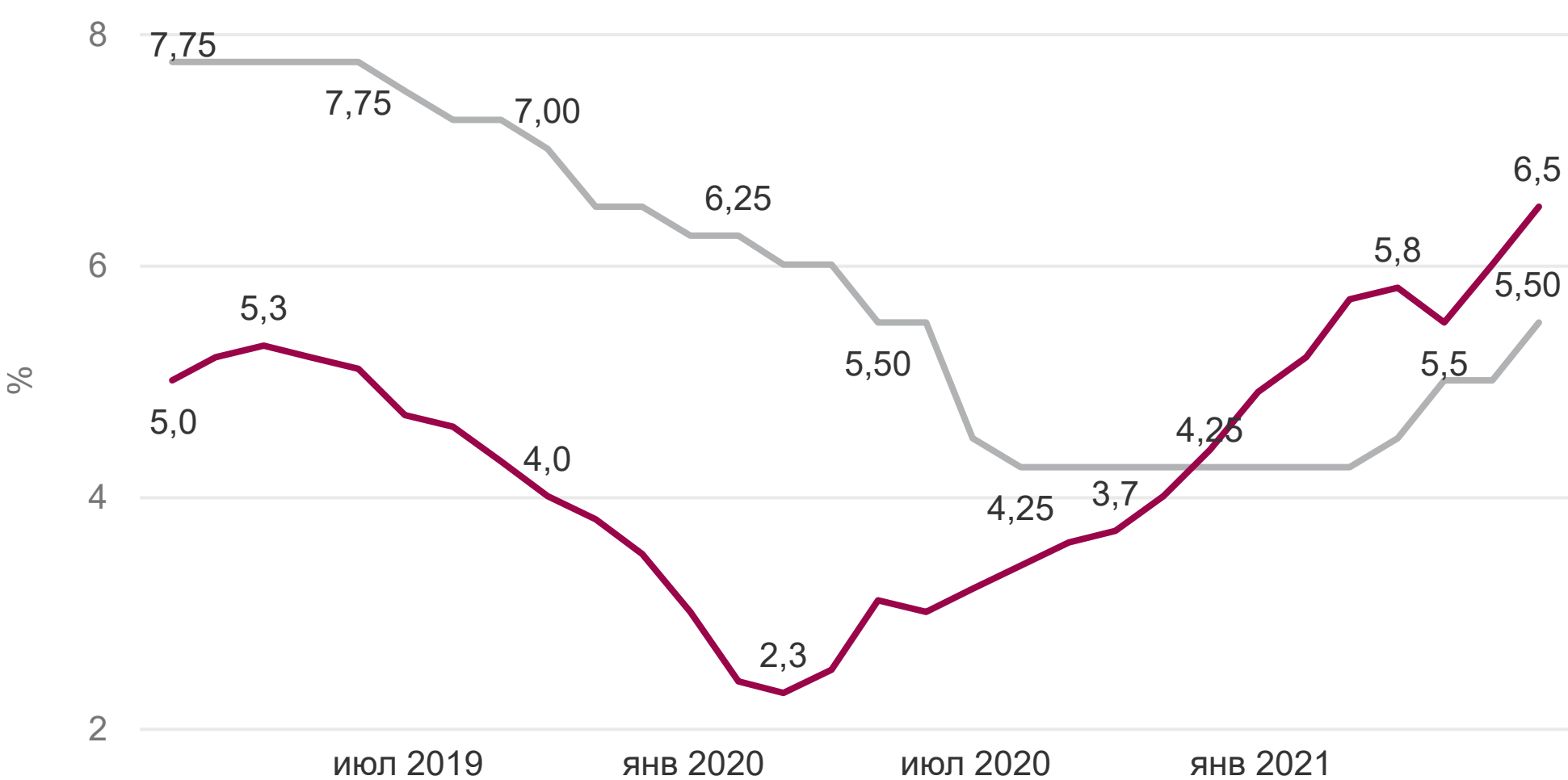
● Ср. ставки по кредитам в руб., >1 года, % ● Ср. ставки по кредитам в долл., >1 года, %

На фоне растущей инфляции, которая существенно превышает целевой ориентир, во 2-м квартале ЦБ РФ дважды поднимал ключевую ставку. На настоящий момент она составляет 5,5%.

Рост стоимости заемного финансирования продолжится в краткосрочном периоде. Тем не менее, если ключевая ставка удержится в пределах 6-6,5%, влияние на инвестиционную активность в секторе недвижимости будет не очень значительным.

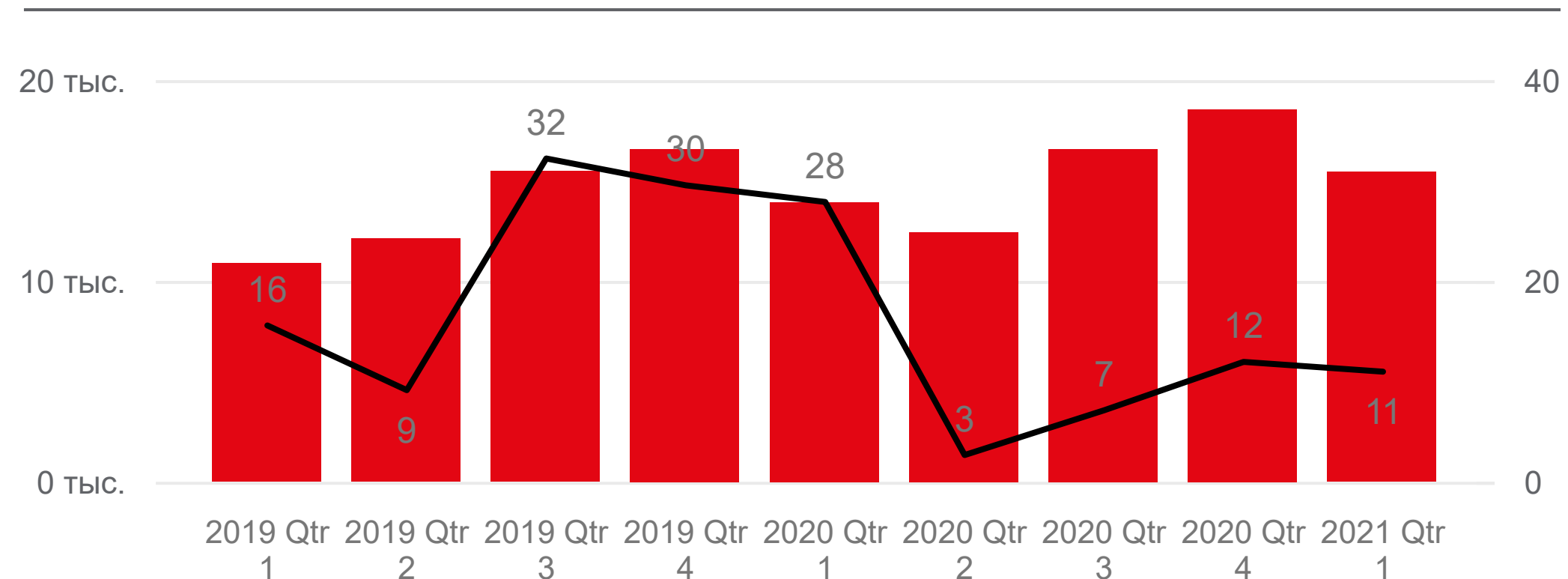


Инфляция и денежная политика



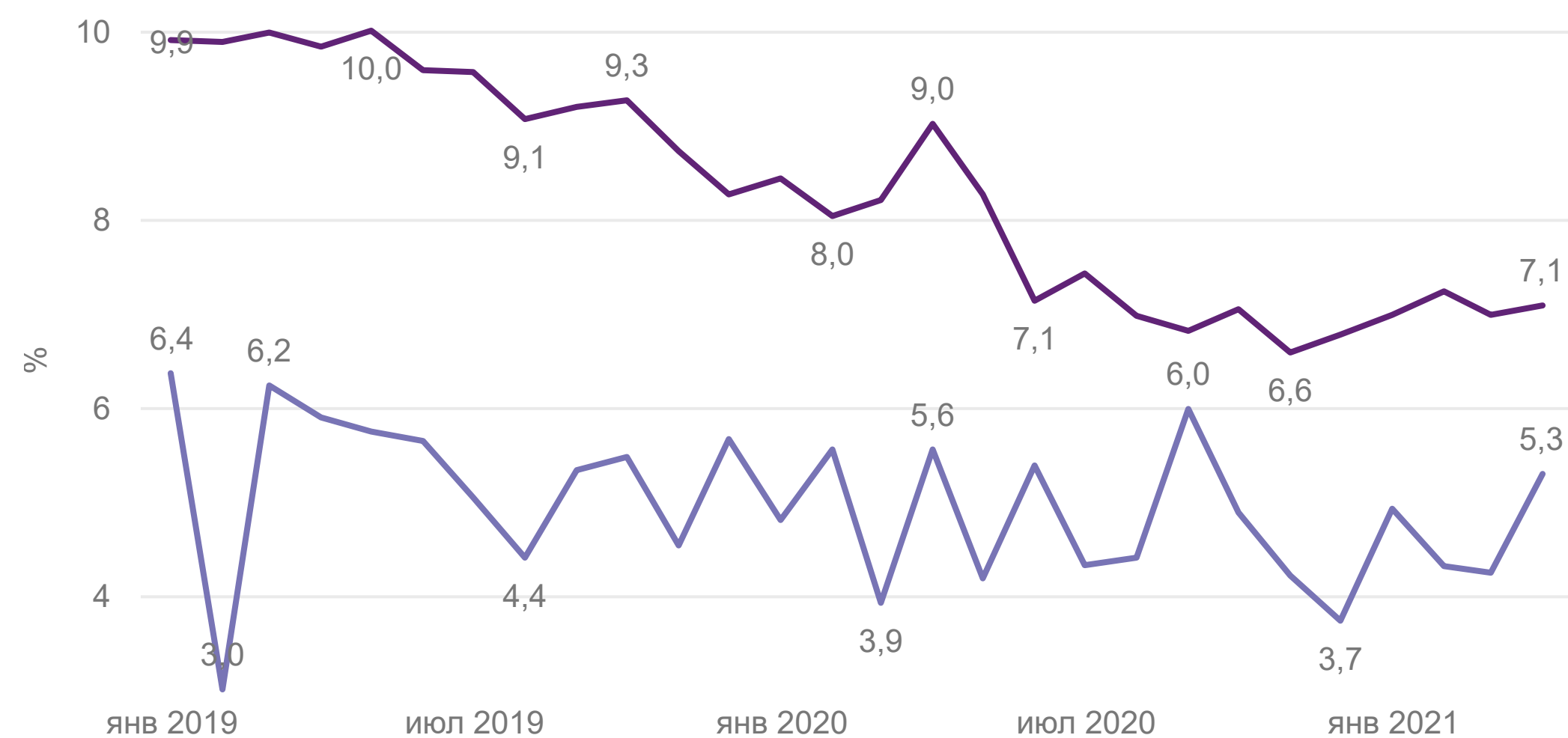
● Ключевая ставка ● Инфляция

Объем выданных корпоративных кредитов



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

Средние ставки по корпоративным кредитам



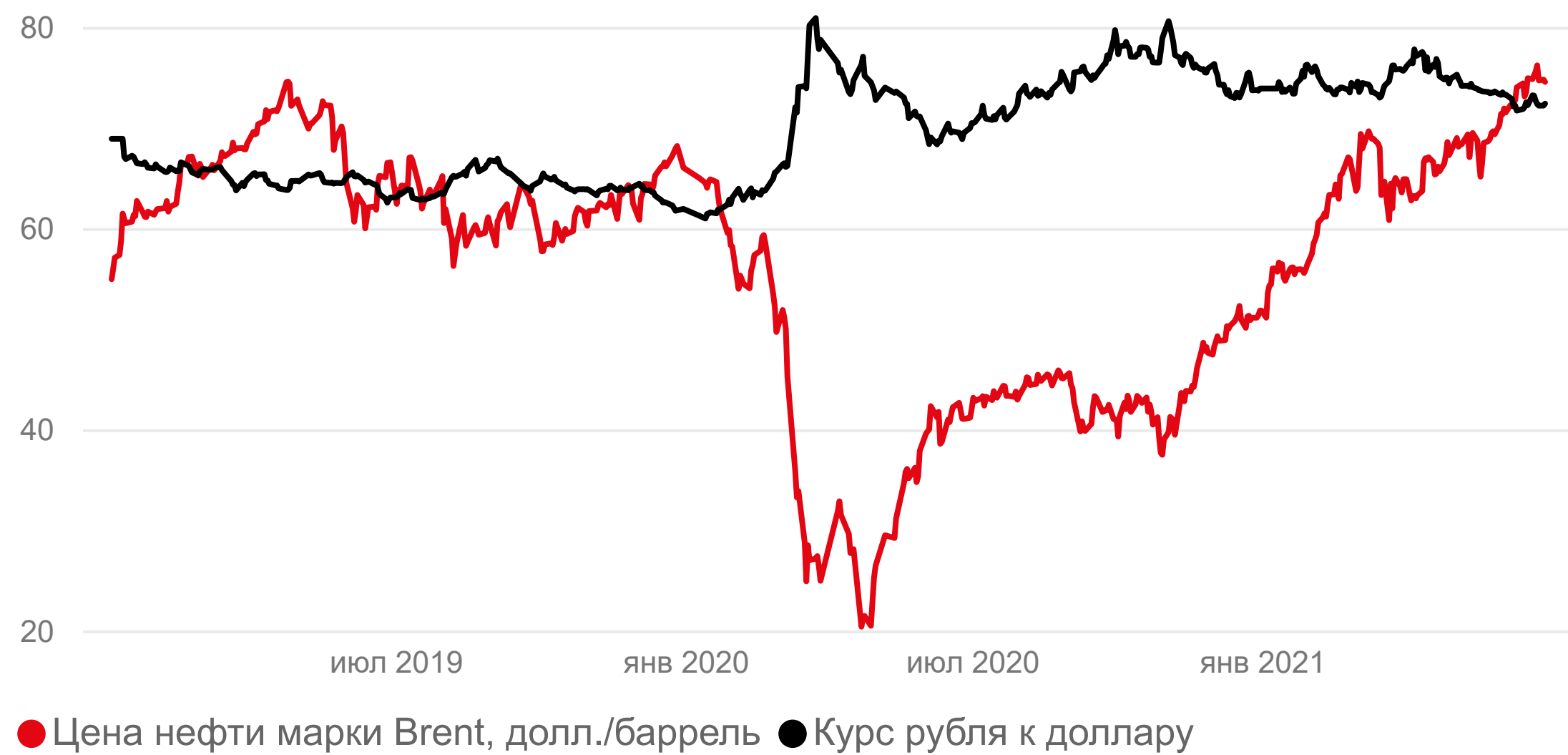
● Ср. ставки по корп. кредитам в долл., >1 года ● Ср. ставки по корп. кредитам в руб.

6-7% прогноз инфляции (2021)

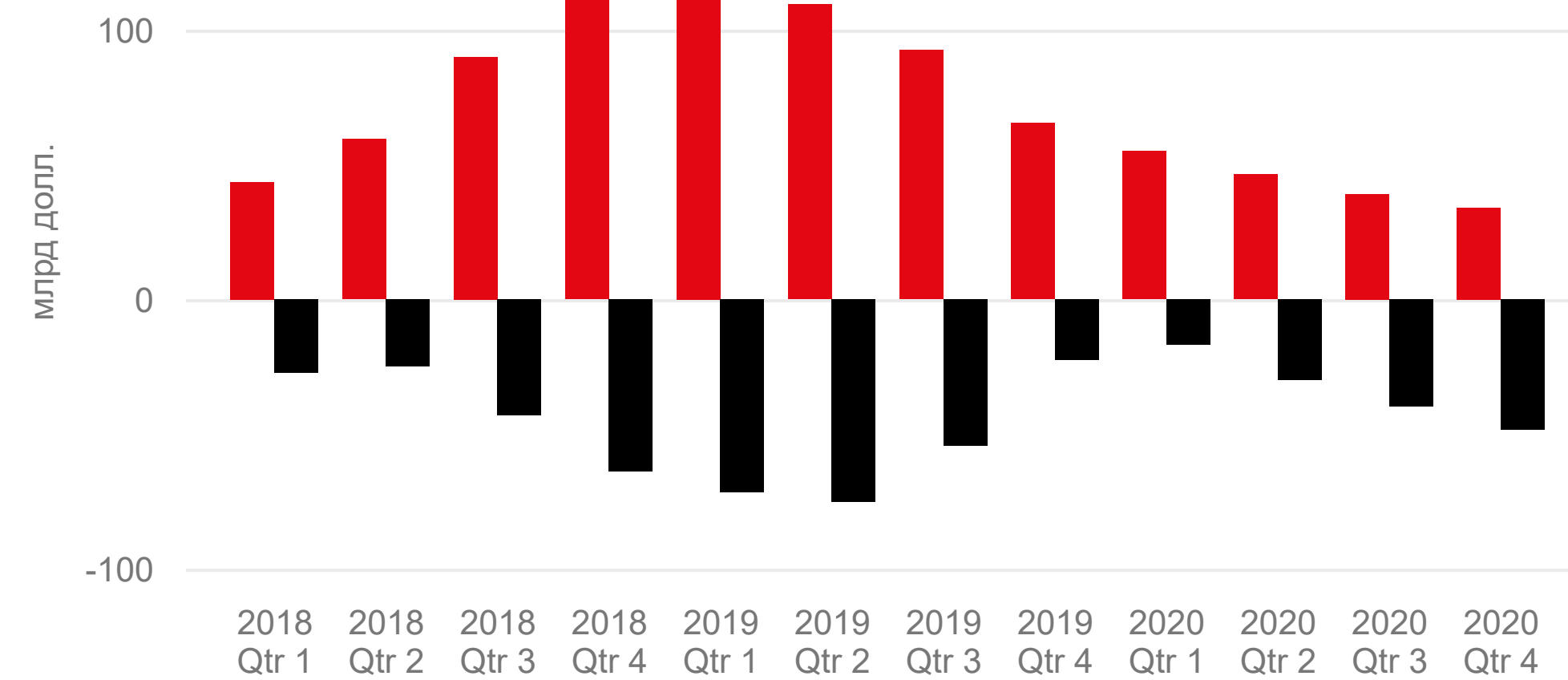
6,0-6,5% прогноз по ключевой ставке (конец 2021)

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

73,9
курс рубля
(Oxford
Economics)

70,3
цена нефти Brent
(Oxford
Economics)

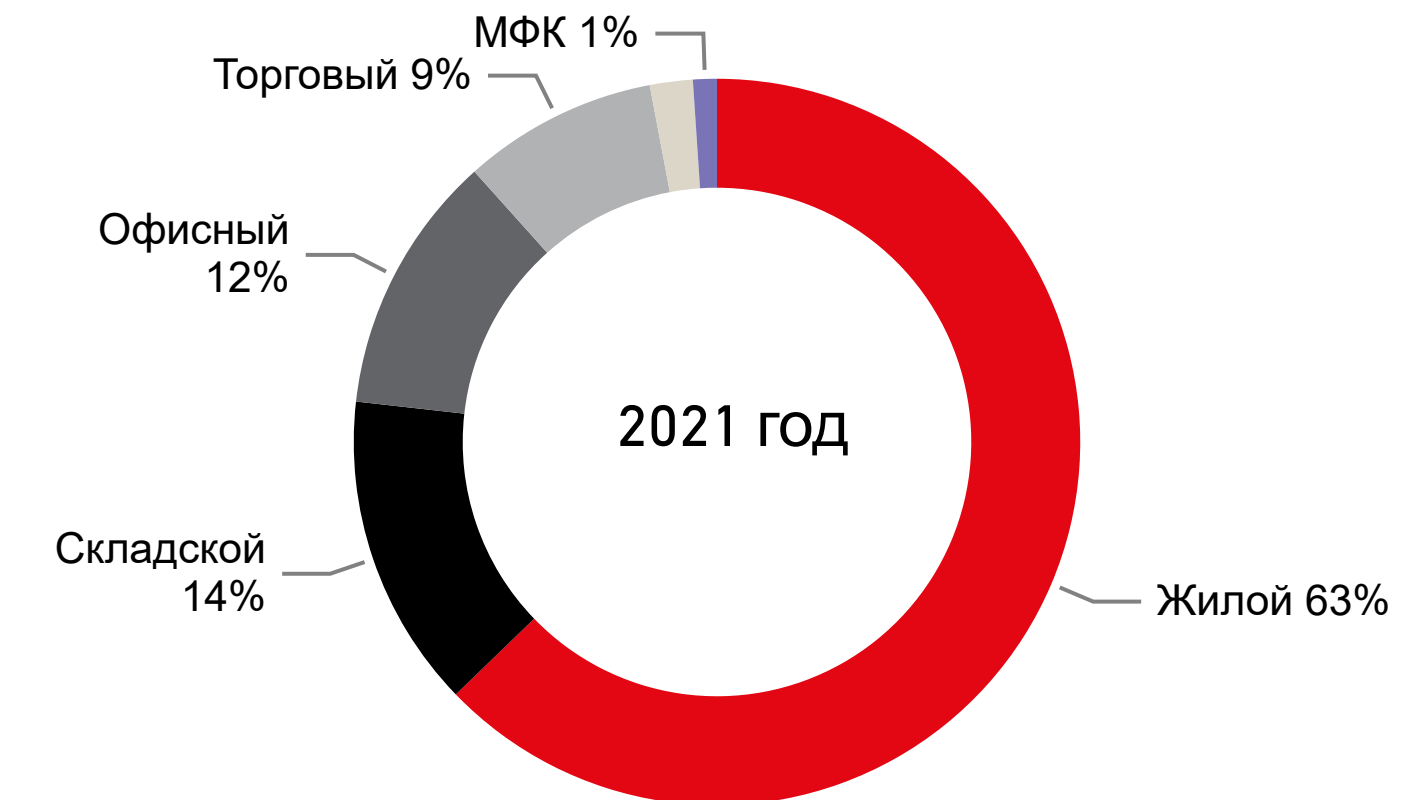
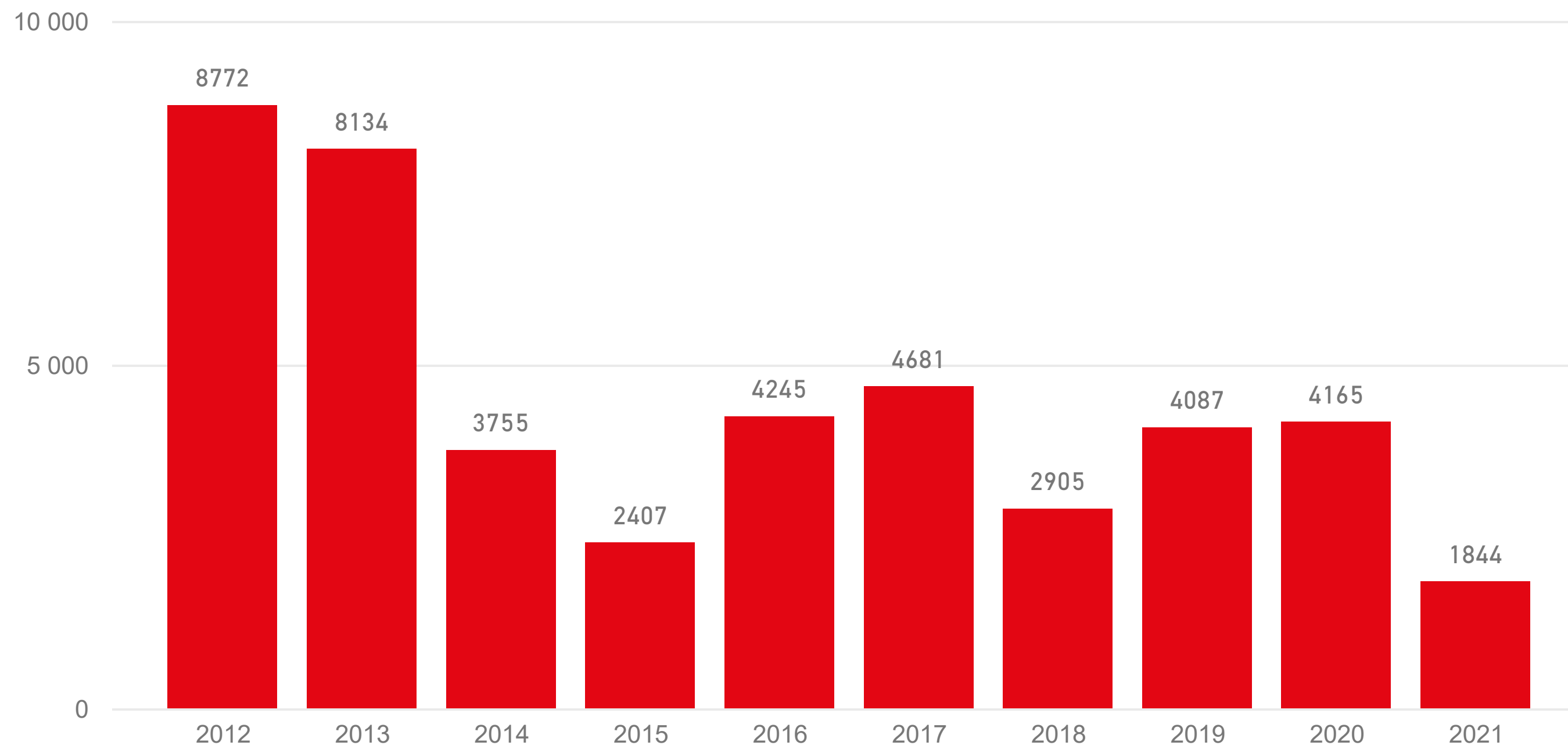
Объем инвестиций в не движимость

в России в 1-м полугодии 2021 года вырос на 38% г/г и составил 1,84 млрд долларов

Распределение инвестиций по сегментам

Объем инвестиций в России, млн долл.

Показать квартальные данные



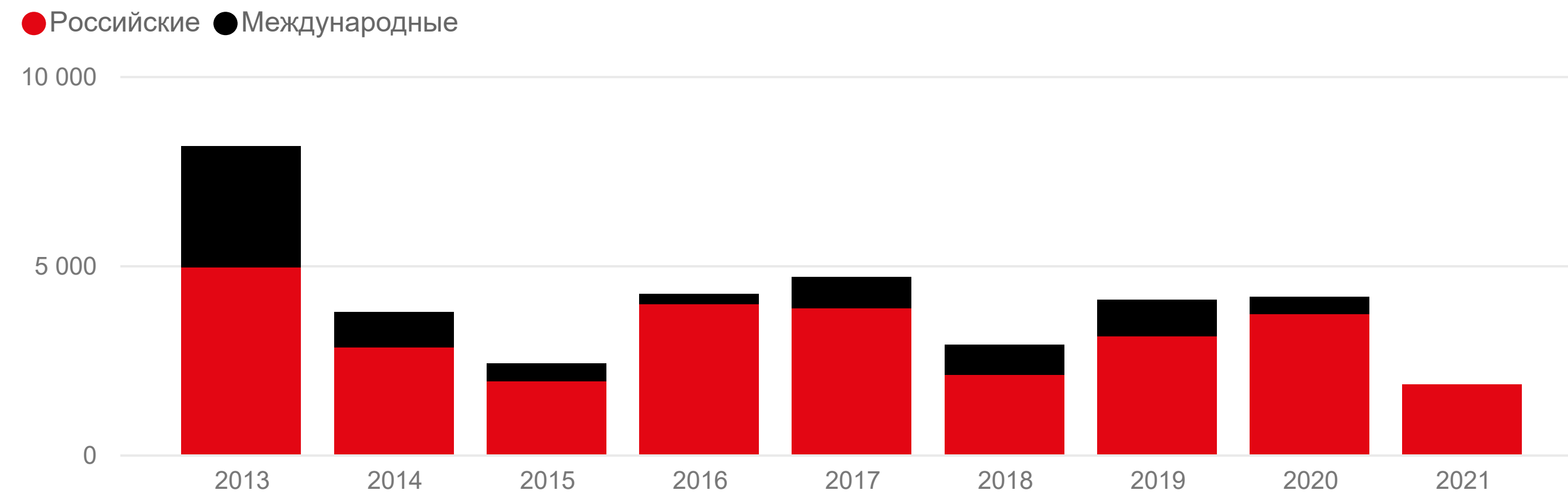
Ставки капитализации, 2021 2 кв.

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

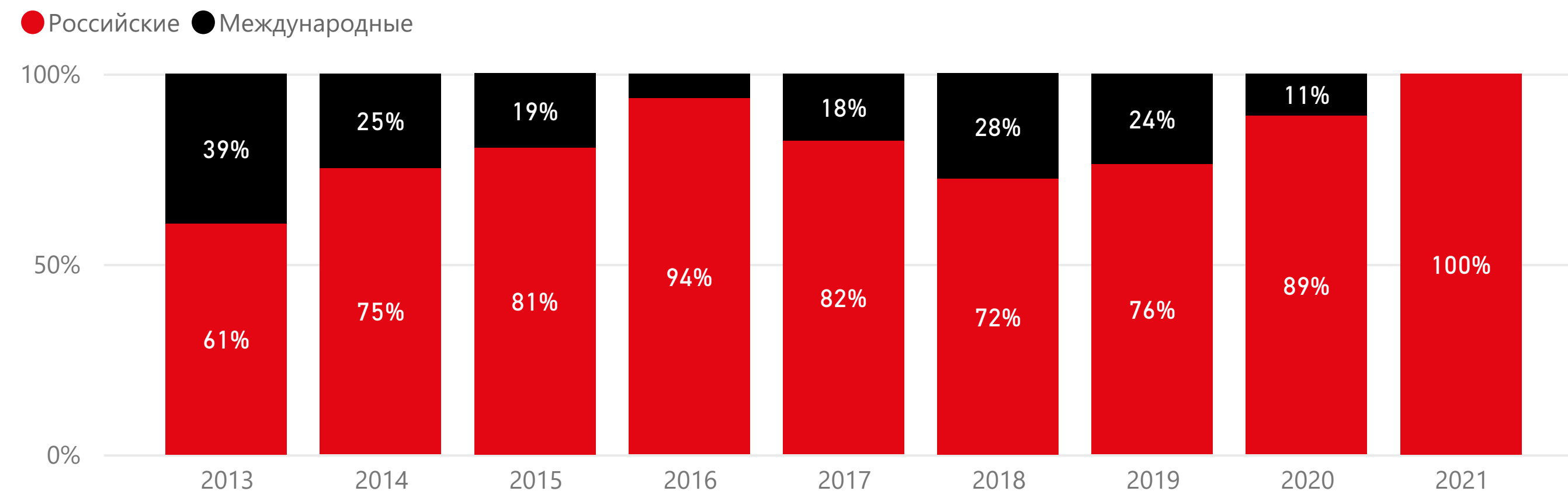
2012 2021



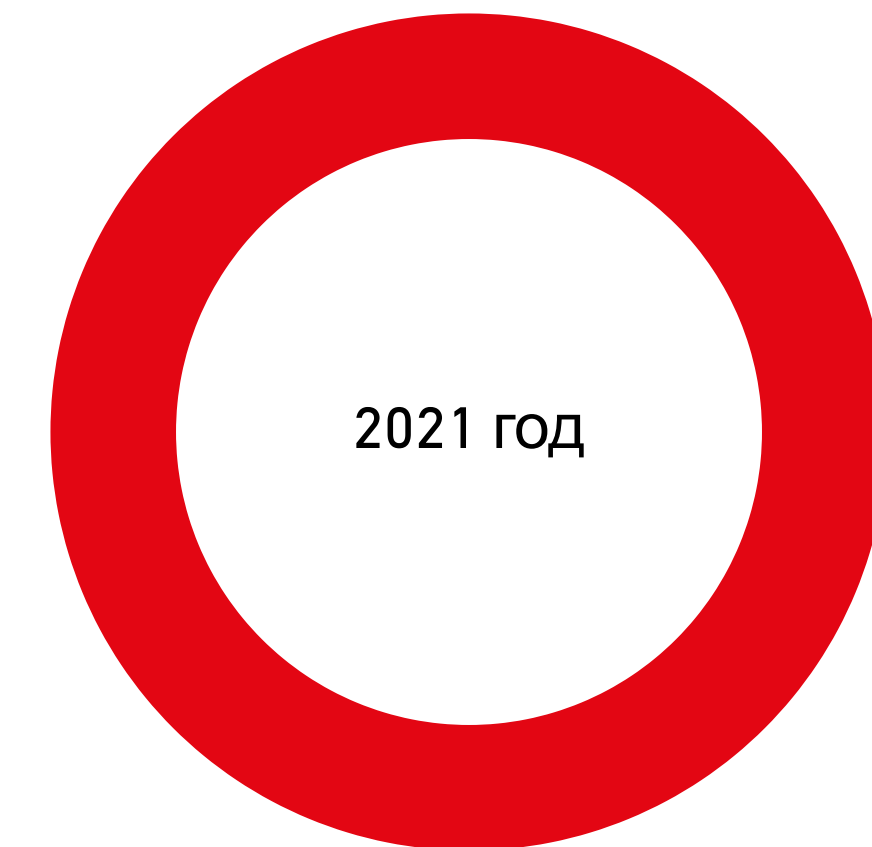
Объем инвестиций в России, млн долл.



Структура инвестиций по стране происхождения



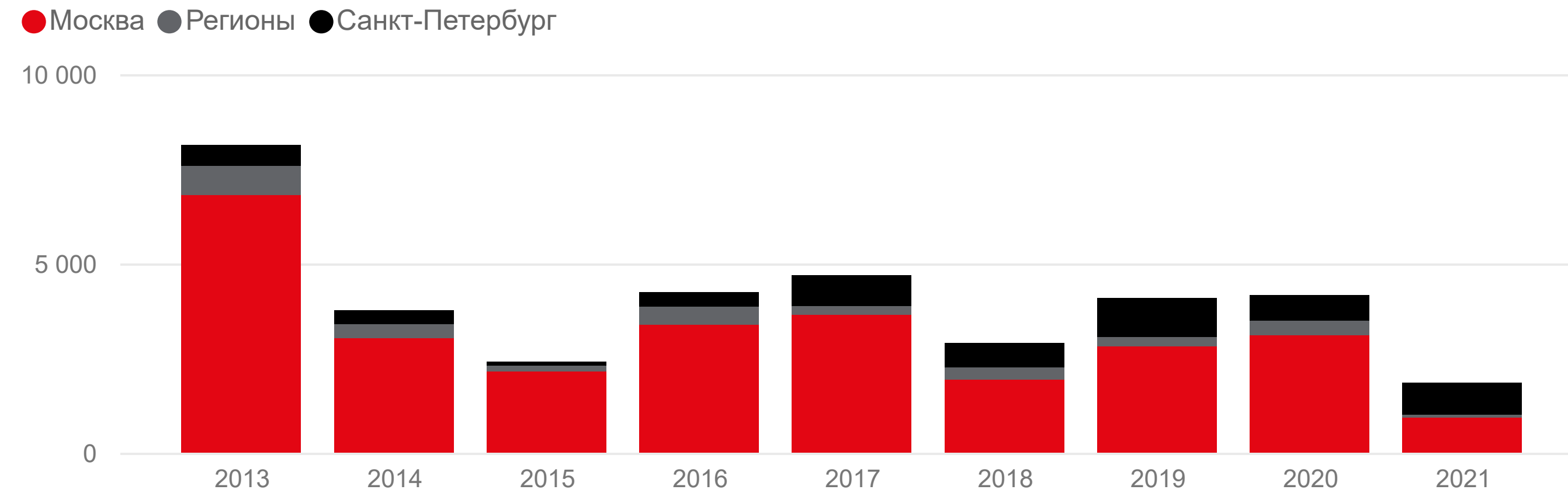
2013 2021



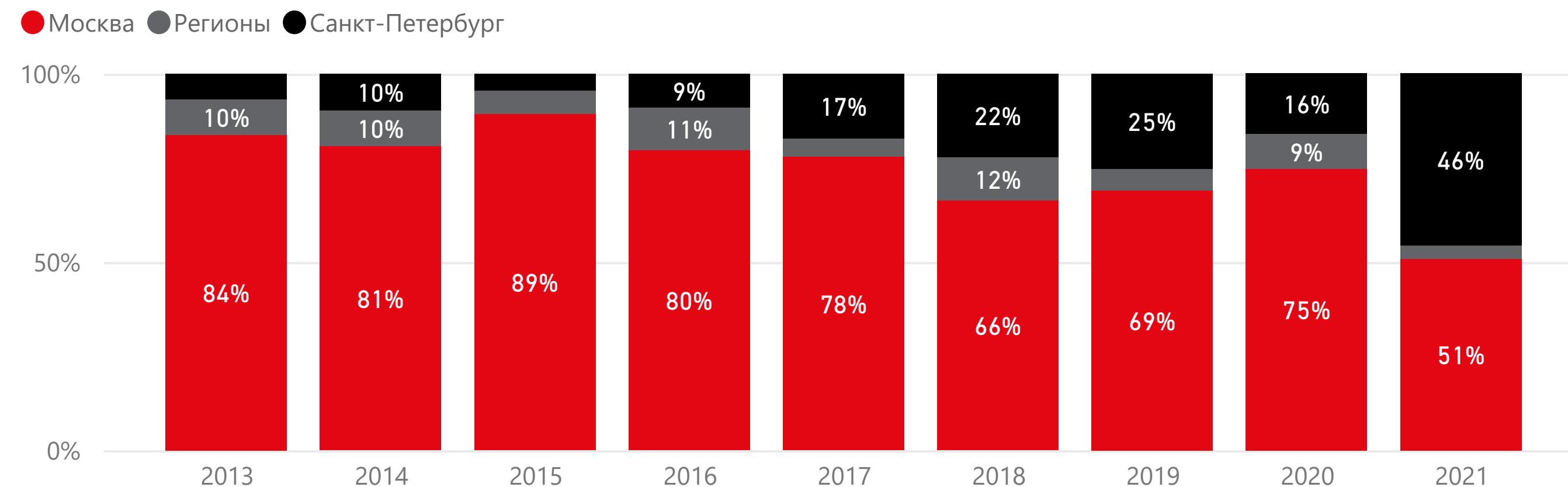
Российские 100%



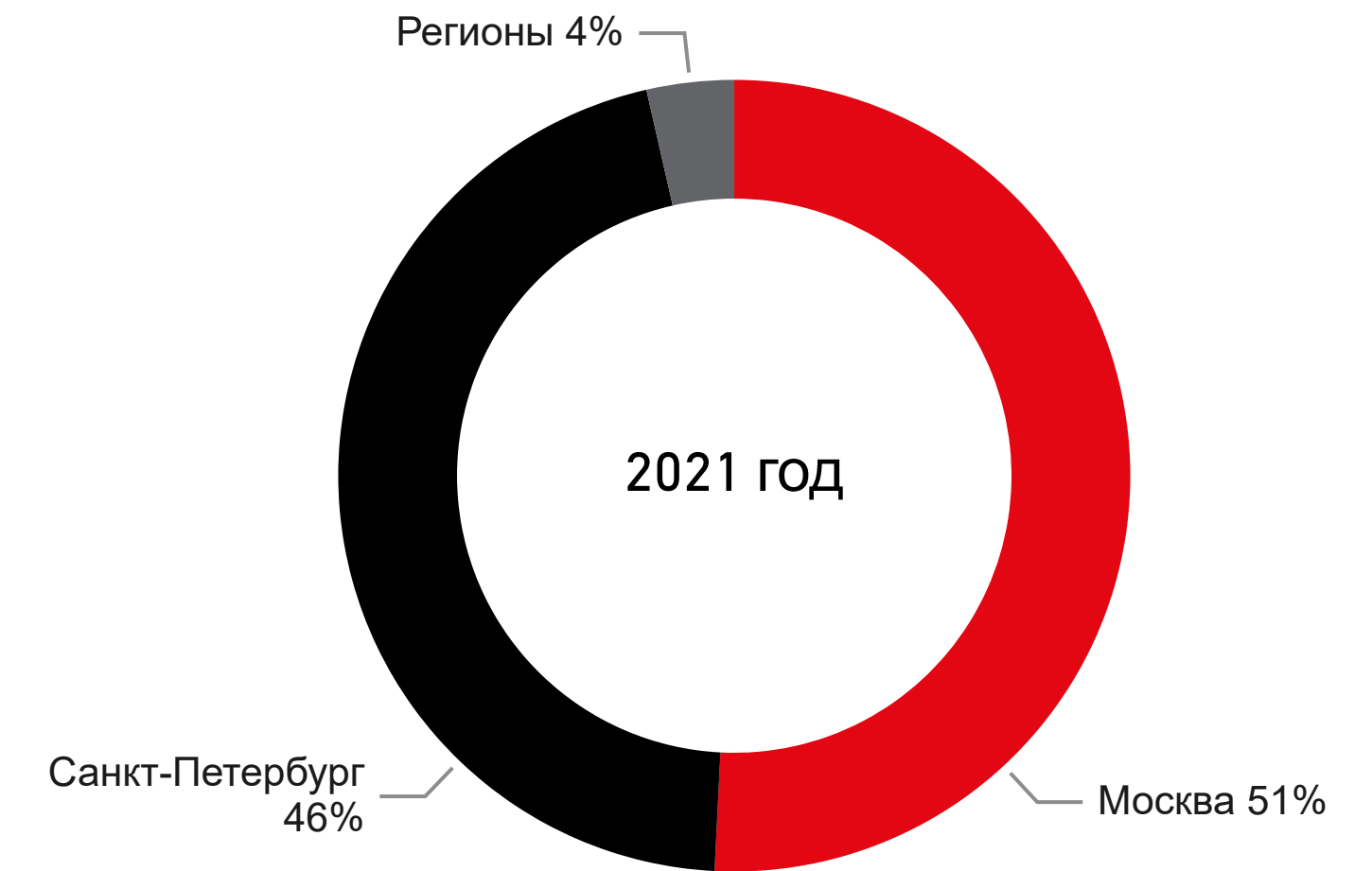
Объем инвестиций в России, млн долл.



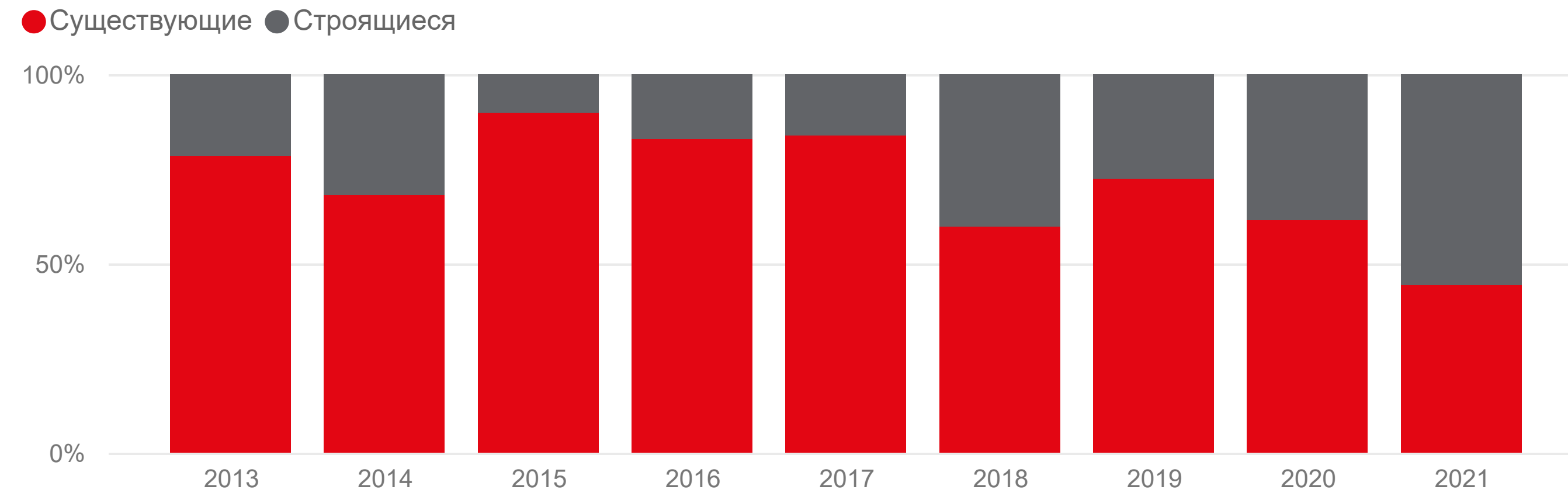
Структура инвестиций по регионам



2013 2021



Структура инвестиций по статусу объектов



Структура инвестиций по цели инвестирования

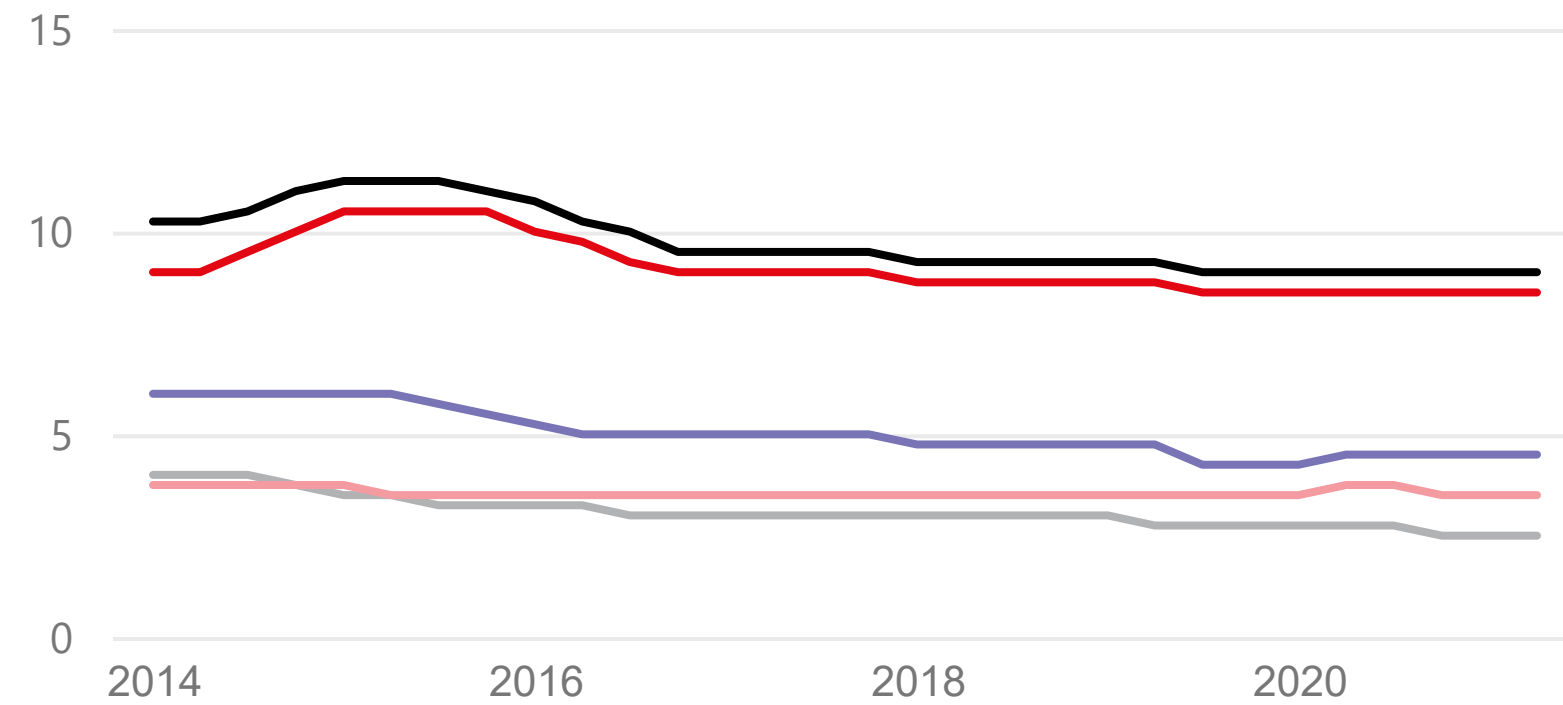


2013 2021



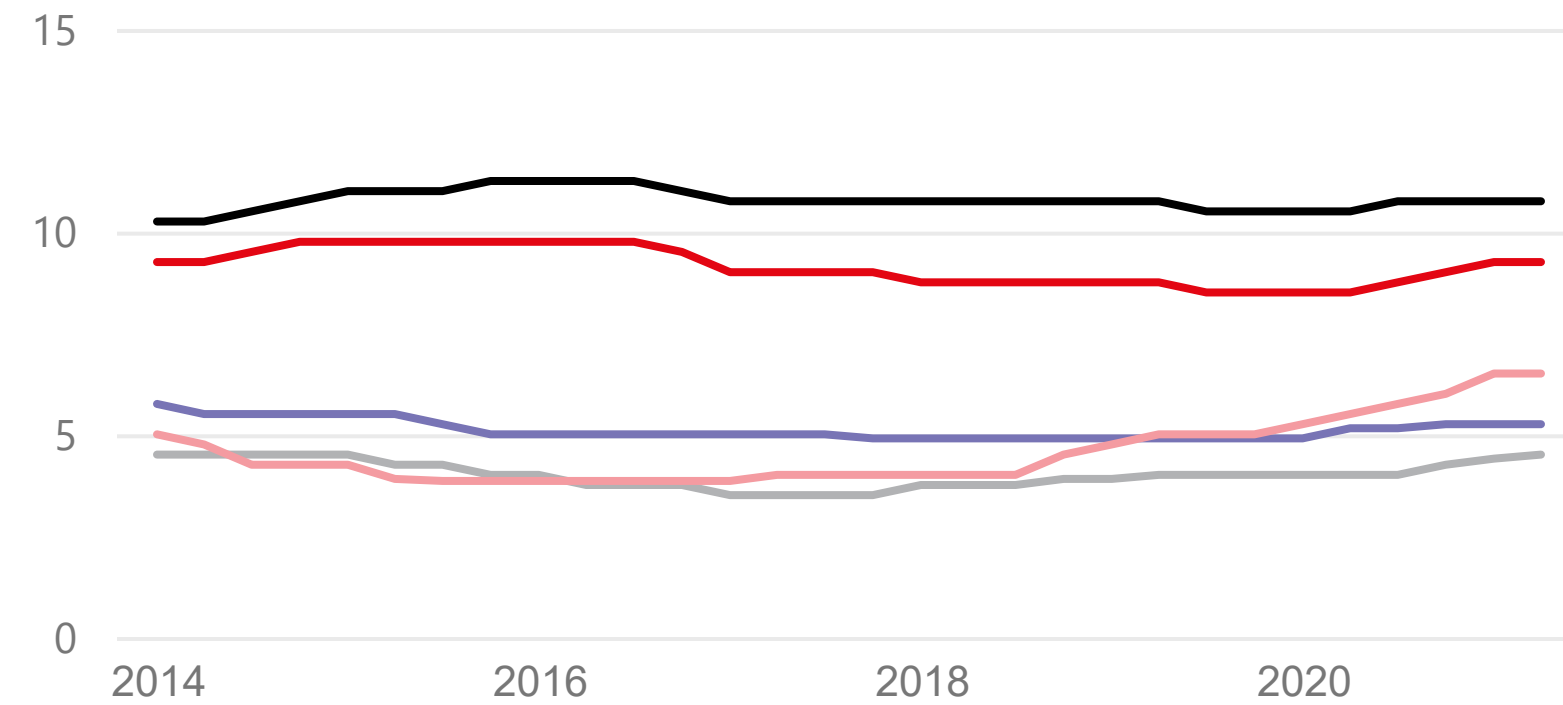
Офисы

Минимальные ставки капитализации, %



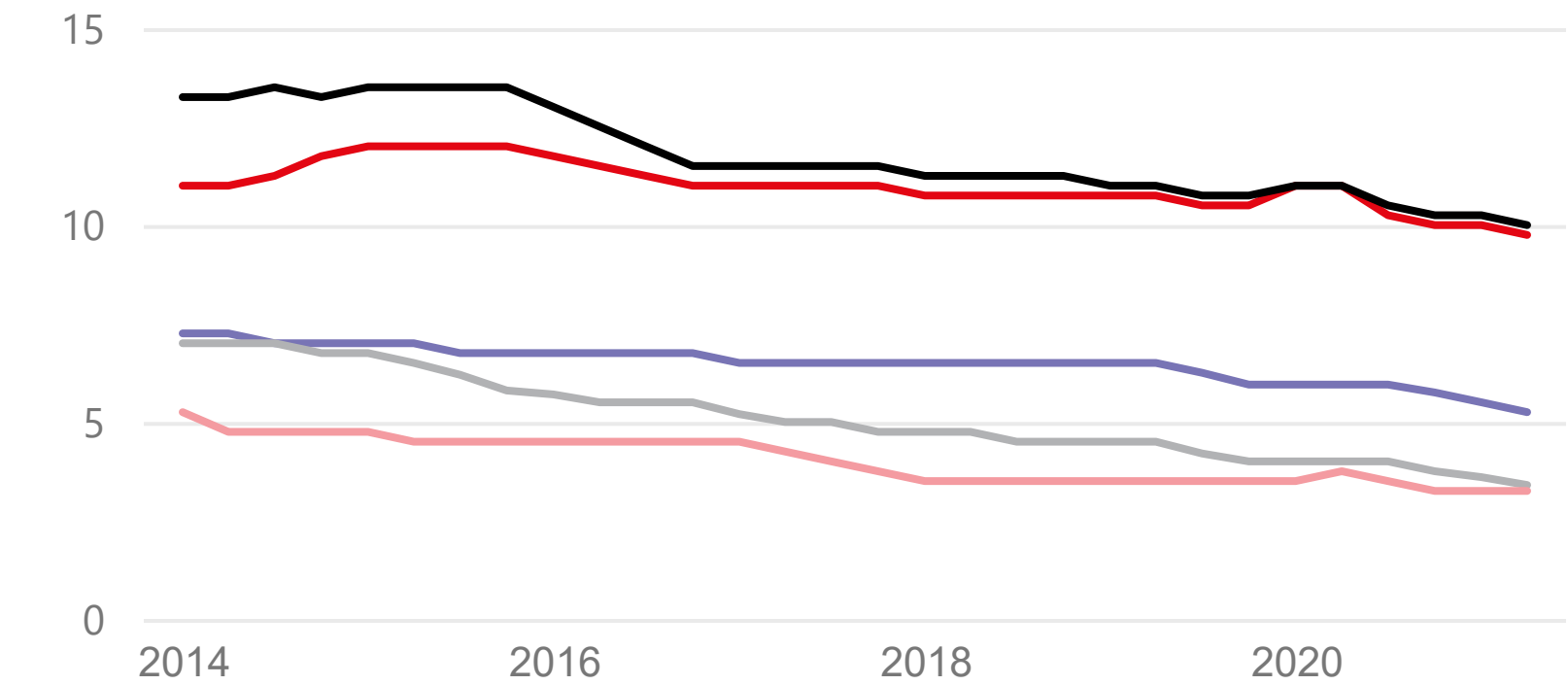
● Варшава ● Лондон ● Москва ● Париж ● Петербург

Торговые цент ры



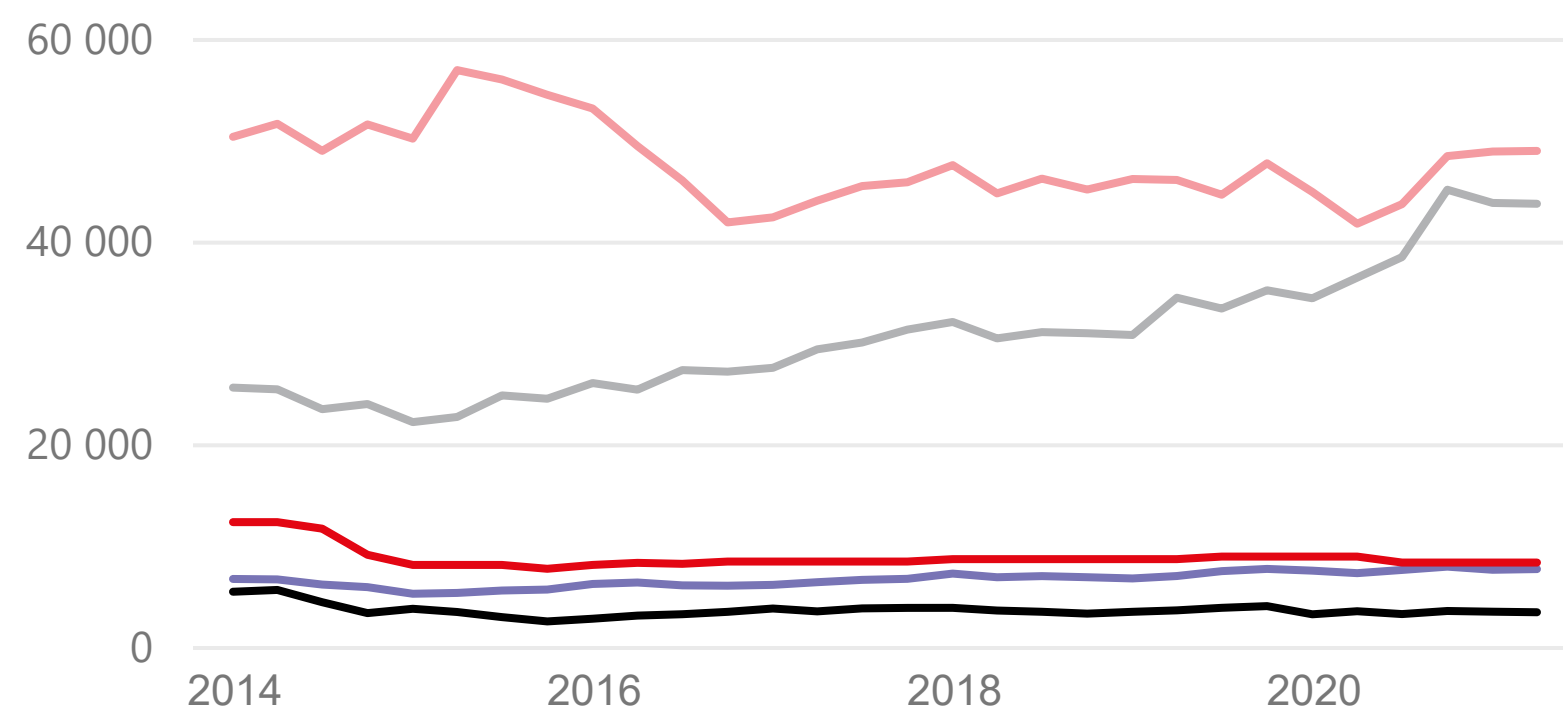
● Варшава ● Лондон ● Москва ● Париж ● Петербург

Склады

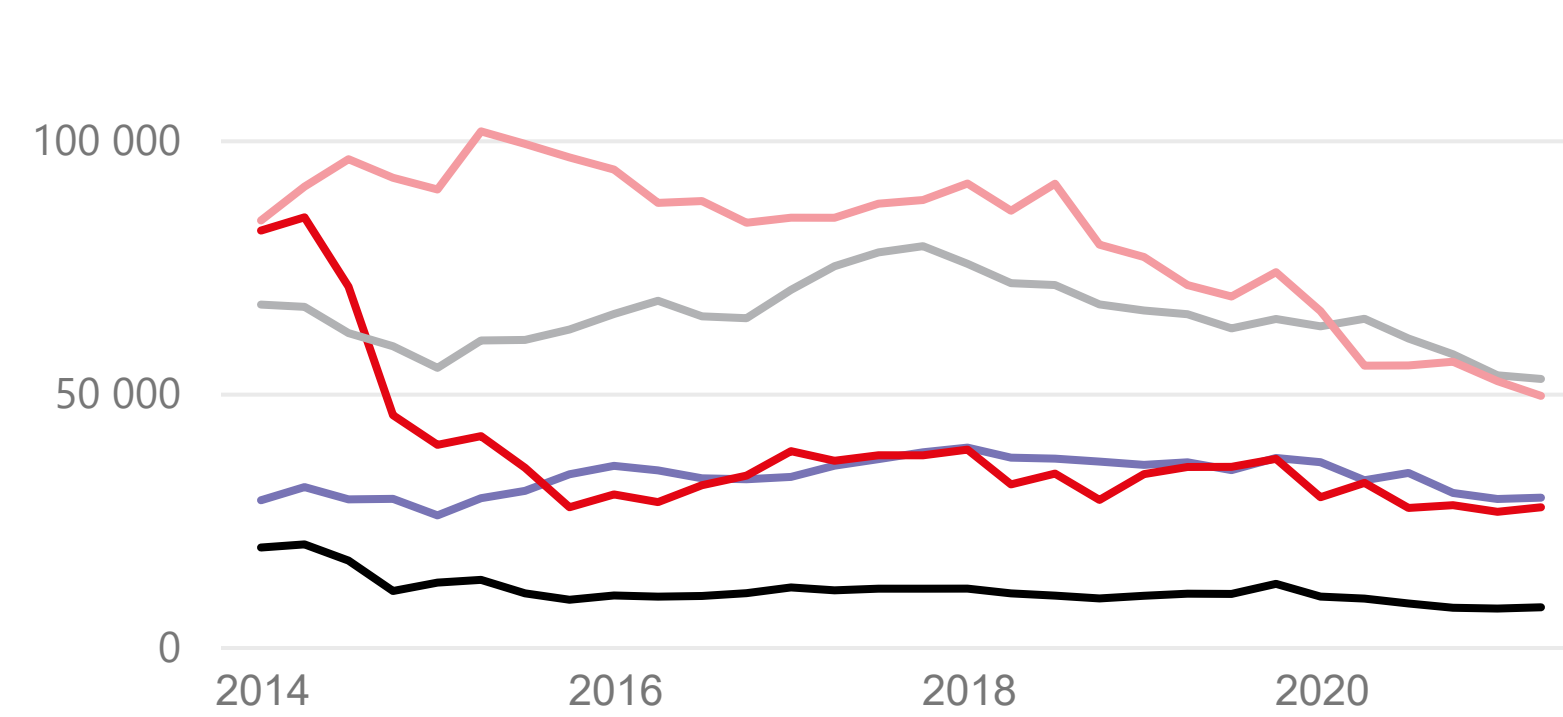


● Варшава ● Лондон ● Москва ● Париж ● Петербург

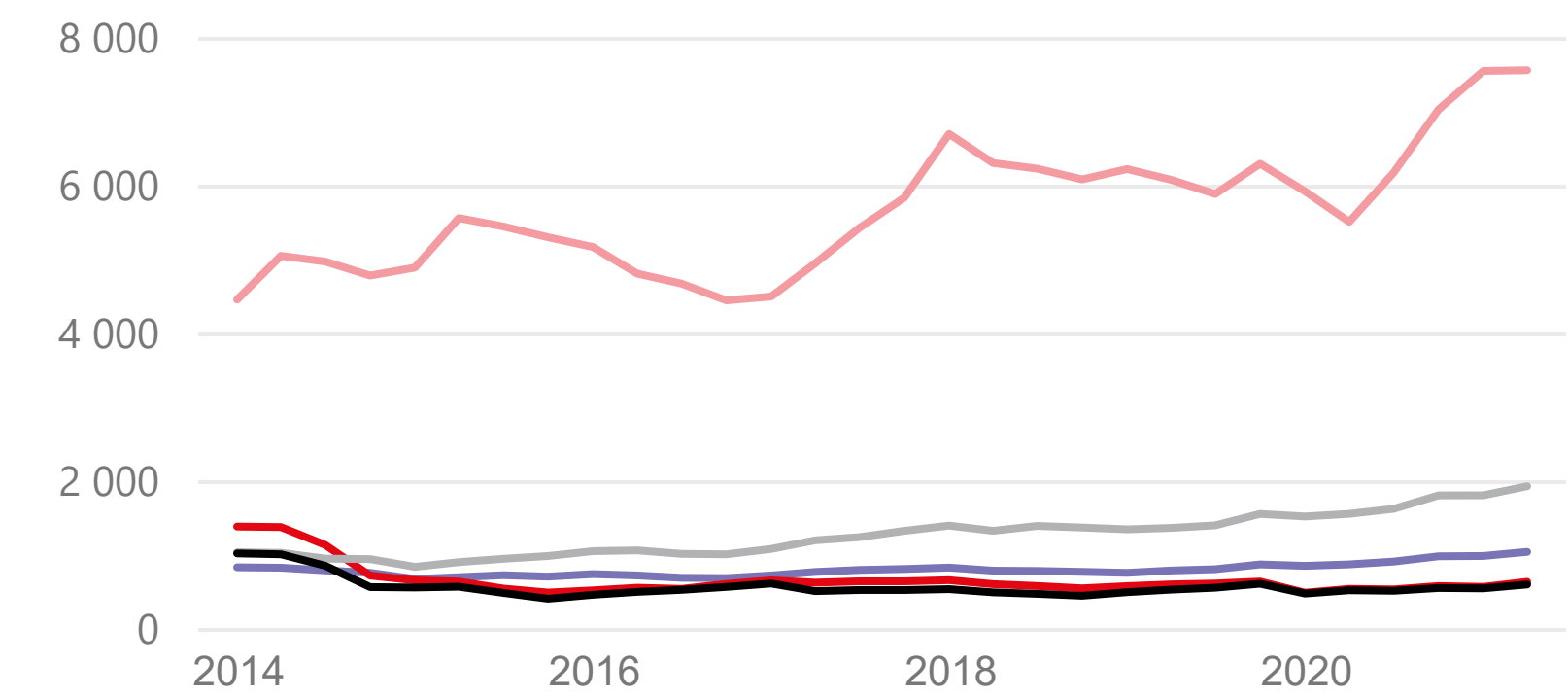
Стоимость недвижимости, долл./кв м



● Варшава ● Лондон ● Москва ● Париж ● Петербург



● Варшава ● Лондон ● Москва ● Париж ● Петербург

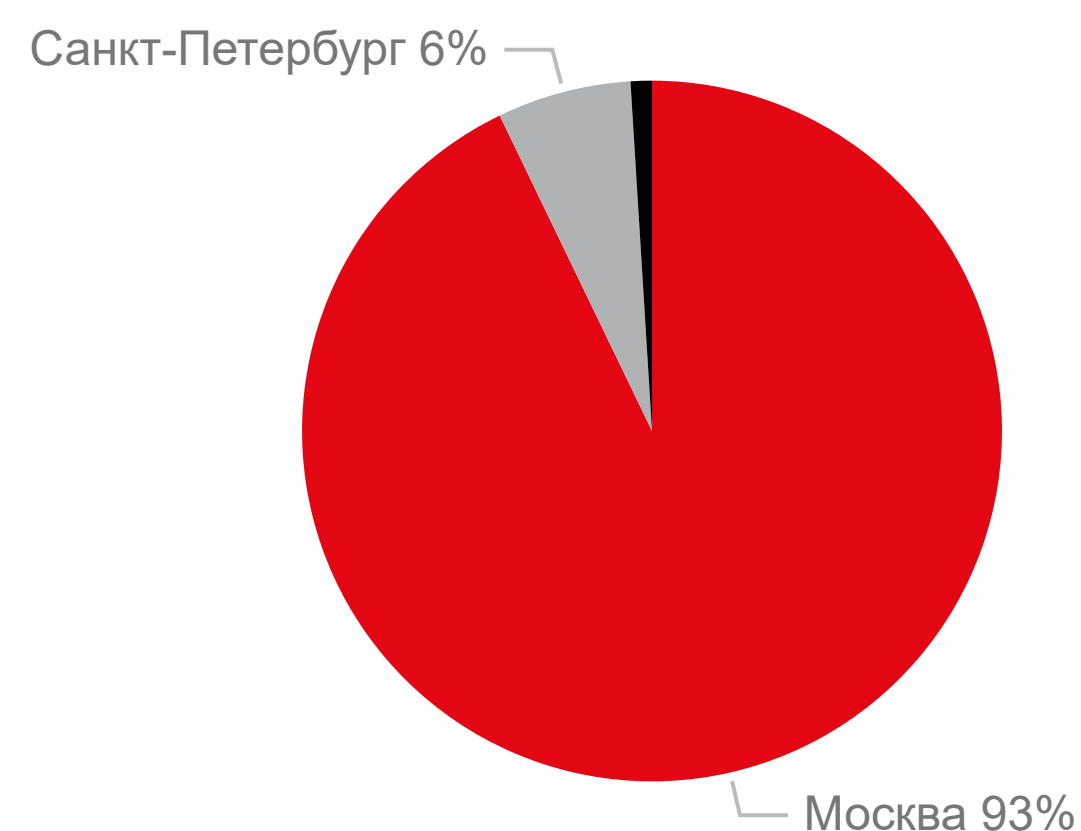


● Варшава ● Лондон ● Москва ● Париж ● Петербург

Инвестиции в офисную недвижимость по назначению



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

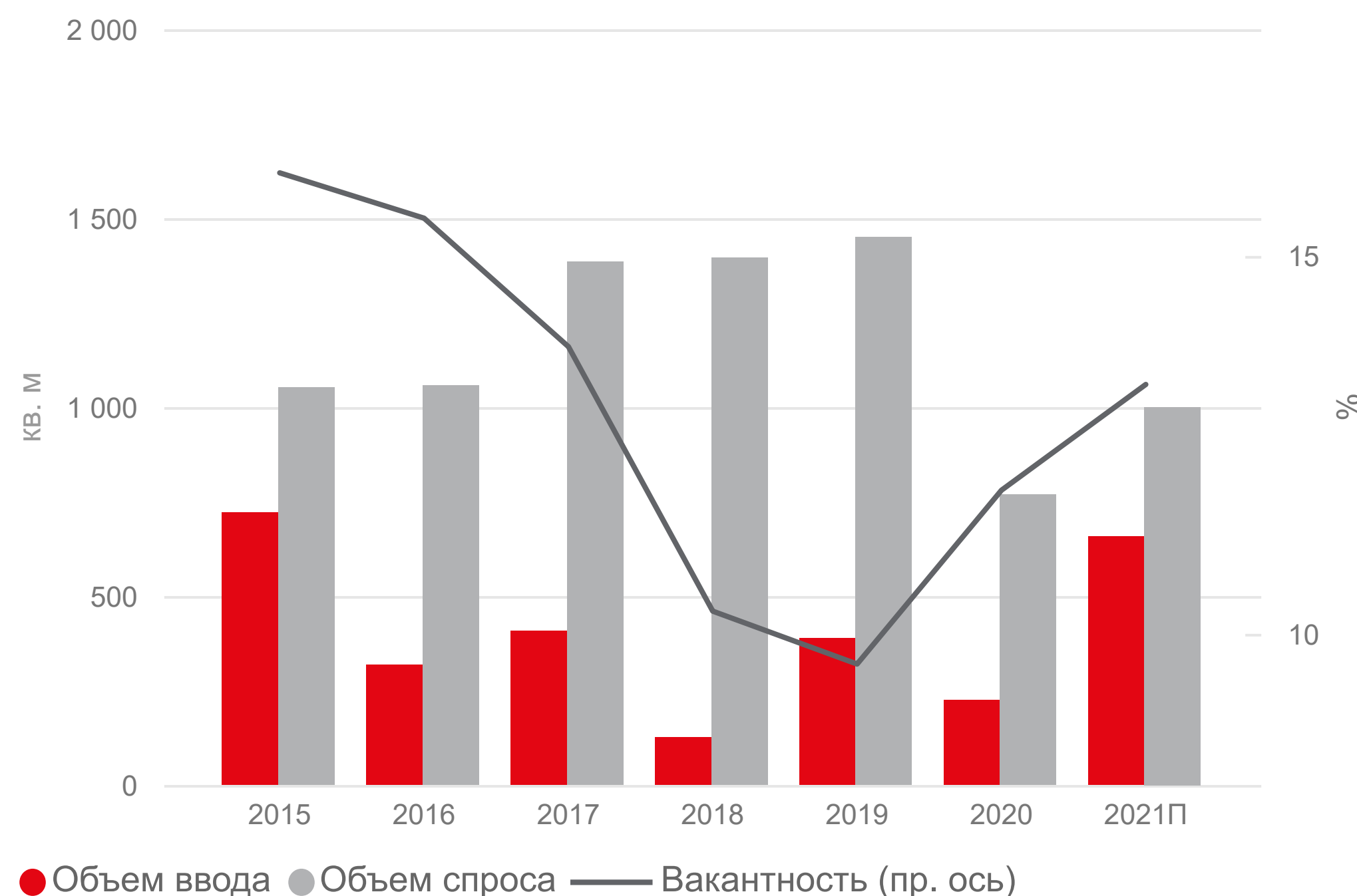


Баланс офисного рынка в Москве

По итогам 1 пол. 2021 года было введено в эксплуатацию 446 тыс. кв. м новых офисов. 85% нового предложения было введено под клиента.

Доля свободных площадей на офисном рынке Москвы во 2 кв. 2021 года выросла на 0,3 п.п. и составила 12,8%.

Объем сделок, заключенных в 1 пол. 2021 году на офисном рынке Москвы, составил 664 тыс. кв. м, что на 36% выше показателя прошлого года за аналогичный период.

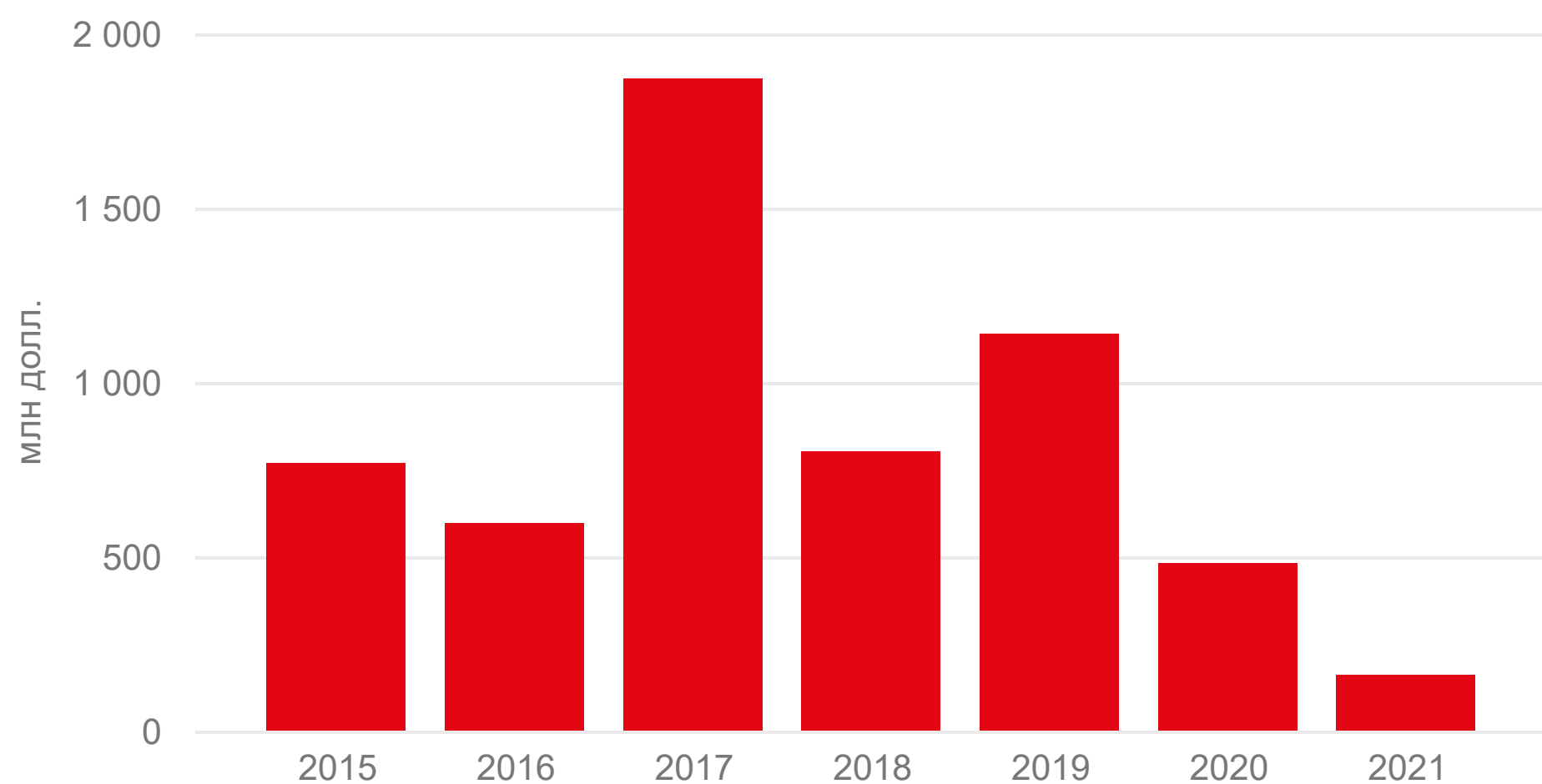


446 тыс. кв. м
объем
завершенного
строительства
(1 пол. 2021)

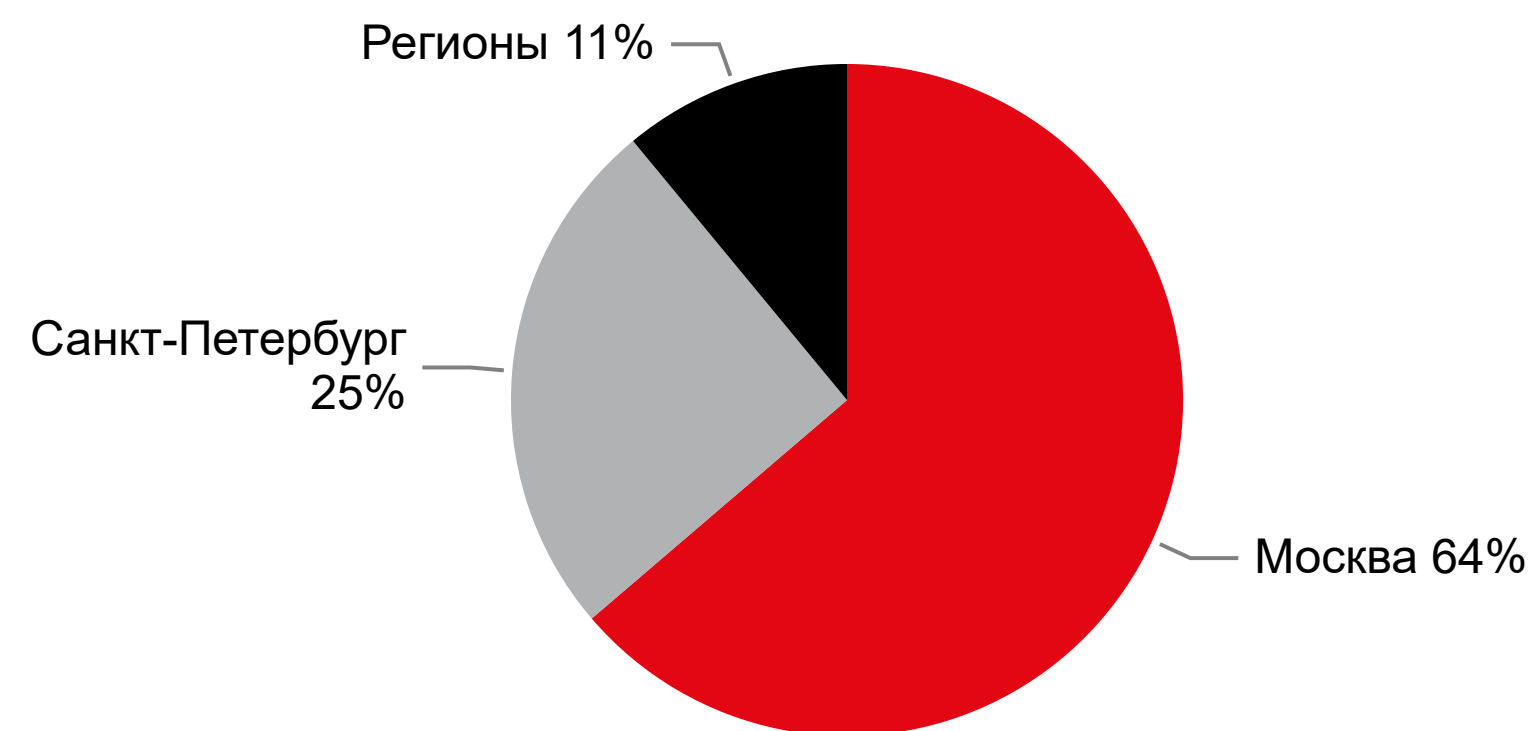
664 тыс. кв. м
объем сделок
(1 пол. 2021)

12,8%
вакантность
(2 кв. 2021)

Инвестиции в торговую недвижимость



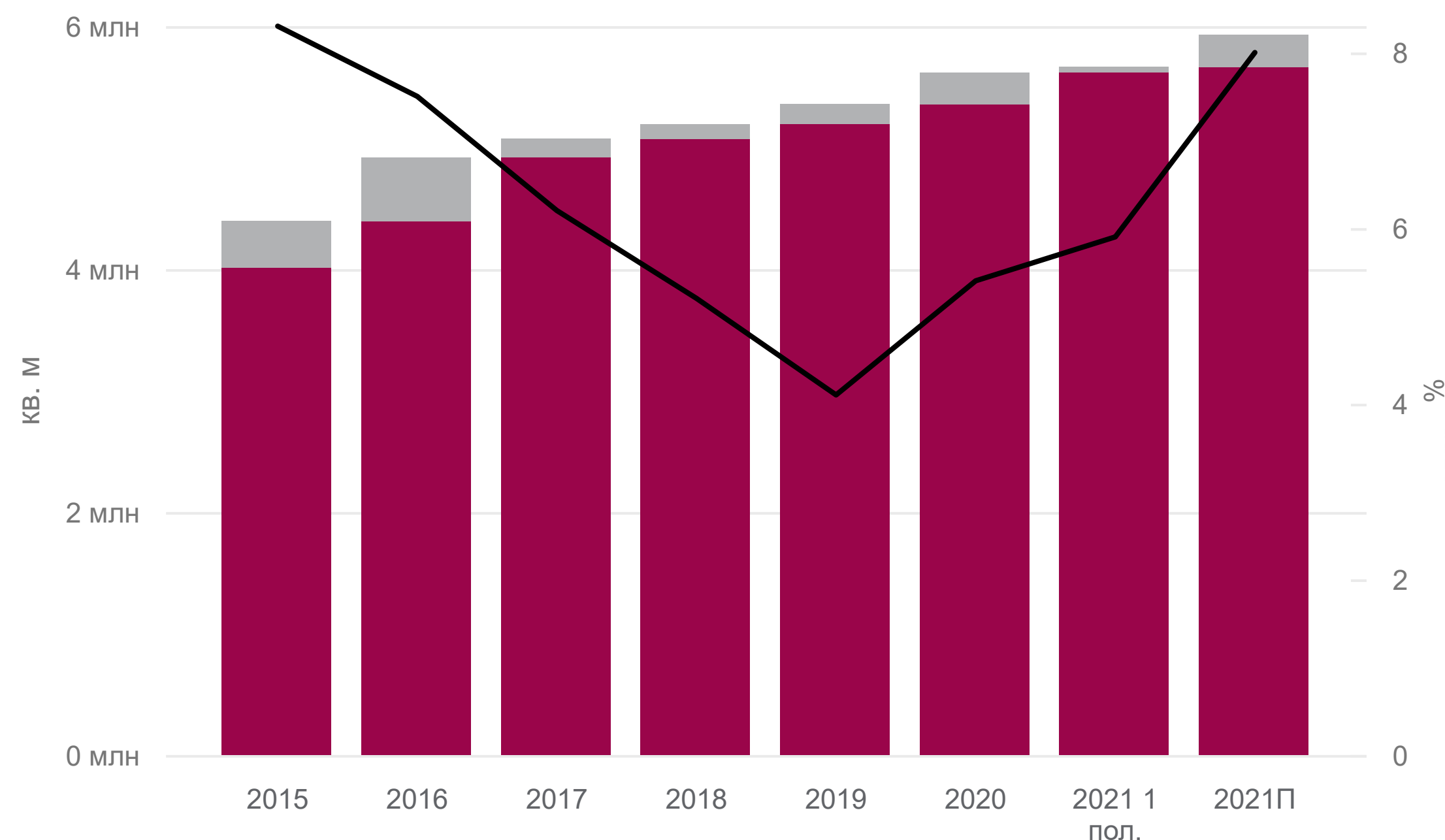
Инвестиции в торговую недвижимость по городам, 2015 1 кв. - 2021 2 кв.



Баланс рынка торговой недвижимости в Москве

В 1 пол. 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 264 тыс. кв. м.

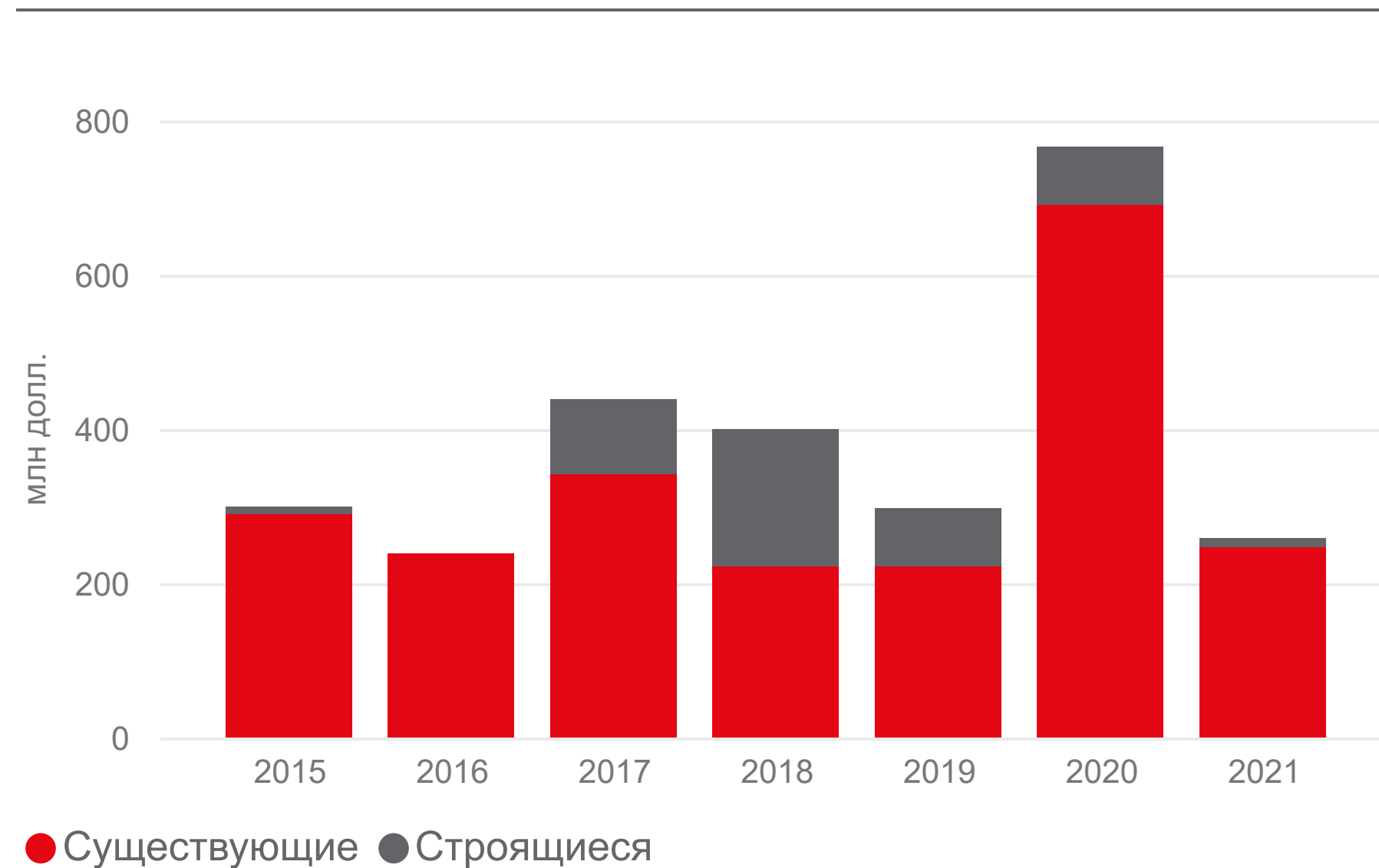


● Объем площадей на конец пред. пери... ● Объем ввода — Вакантность (пр. ось)

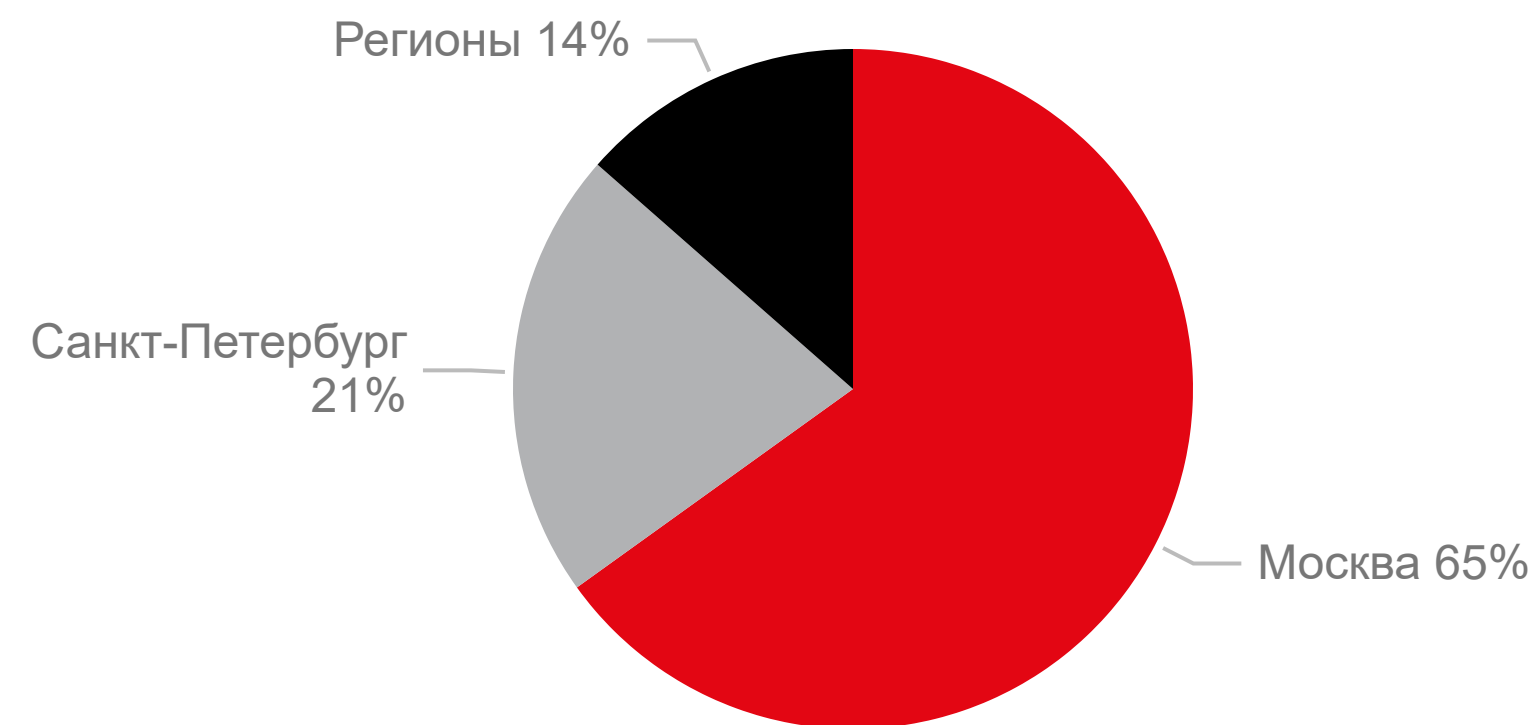
43,5 тыс. кв. м
объем
завершенного
строительства
(1 пол. 2021)

5,9%
вакантность
(2 кв. 2021)

Инвестиции в склады по статусу объекта



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

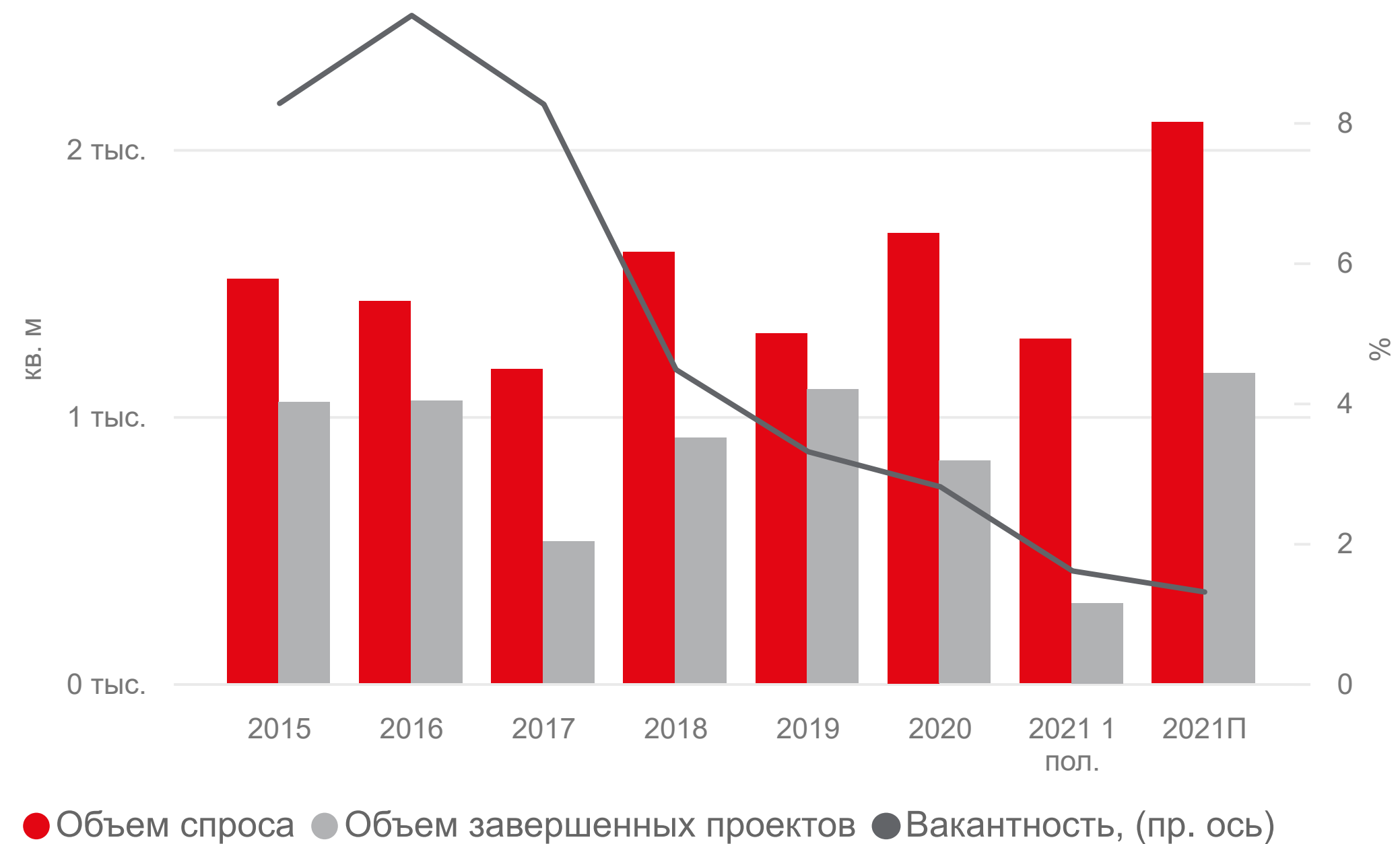


Баланс складского рынка Московского региона

В 1 пол. 2021 года объем ввода складов составил 300 тыс. кв. м, что на 13% ниже показателя 1 пол. 2020 года.

По итогам 2 кв. 2021 года доля свободных площадей снизилась на 0,6 п.п. и составила 1,6%

Общий объем купленных и арендованных площадей в 1 пол. 2021 года составил 1 289 тыс. кв. м, что 2,5 раза выше показателя за аналогичный период прошлого года.

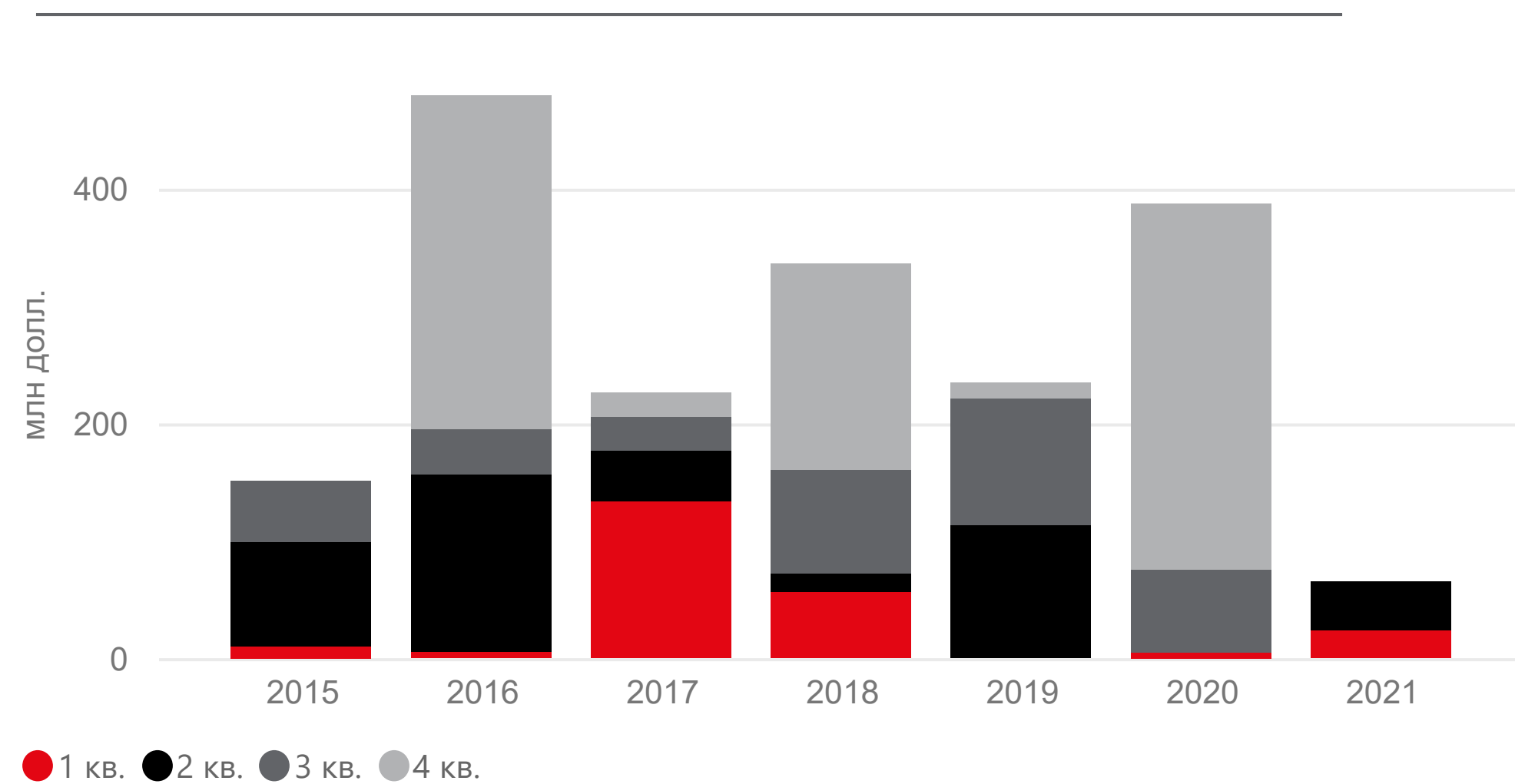


300 тыс. кв. м
объем
завершенных
проектов
(1 пол. 2021)

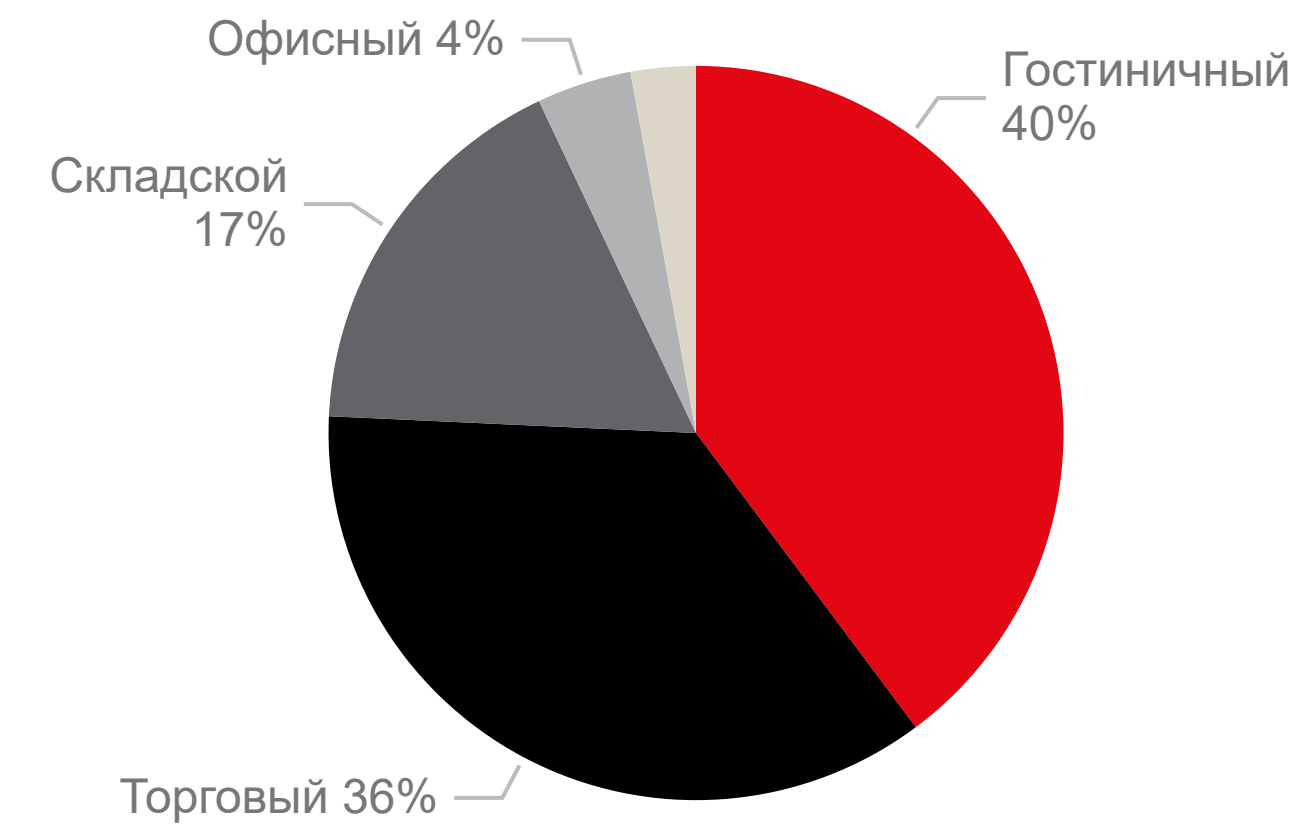
1 289 тыс. кв. м
объем сделок
(1 пол. 2021)

1,6%
вакантност ь
(2 кв. 2021)

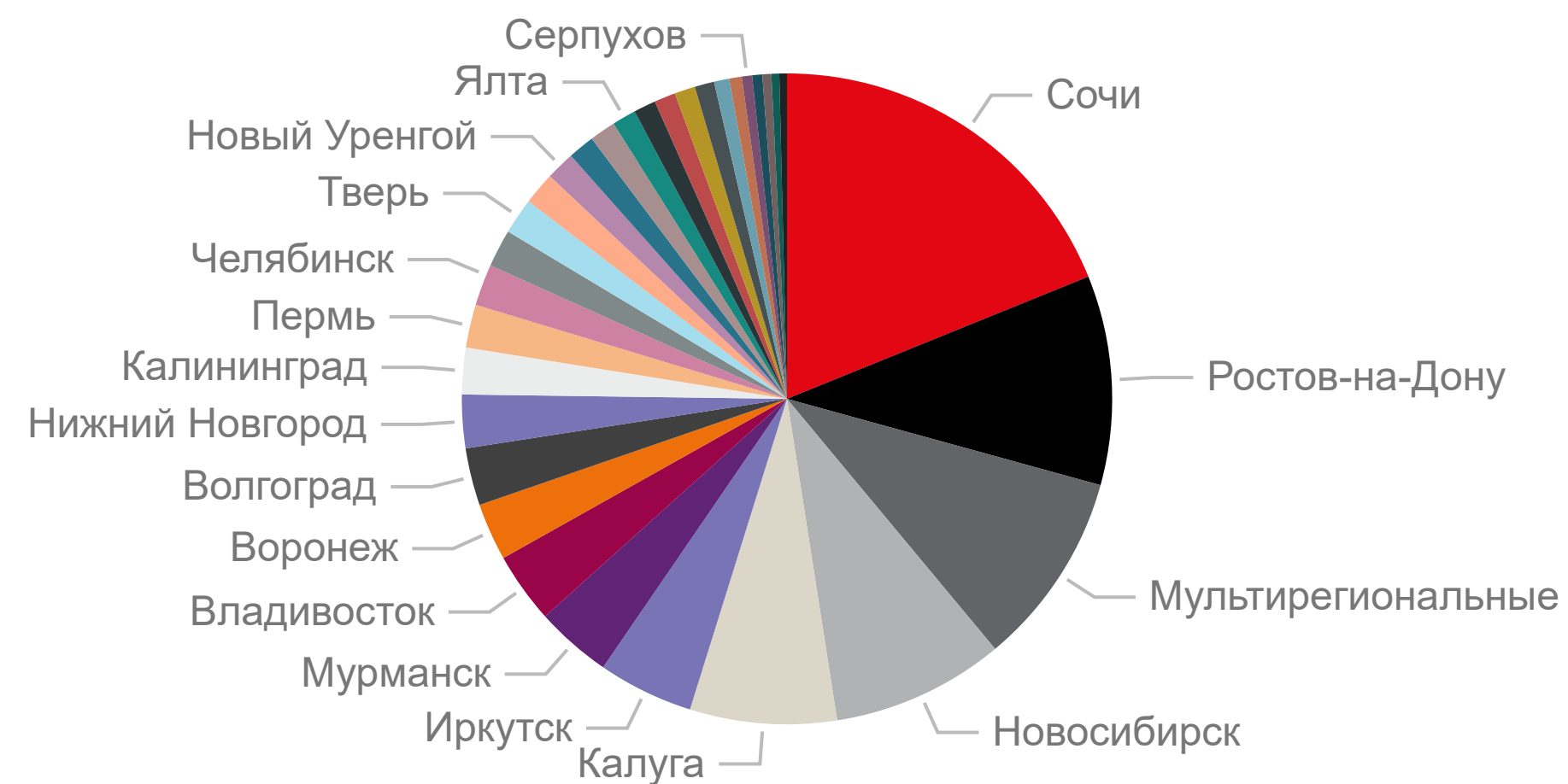
Объем инвестиций в регионах России (кроме Москвы и Санкт-Петербурга)



Инвестиции по секторам



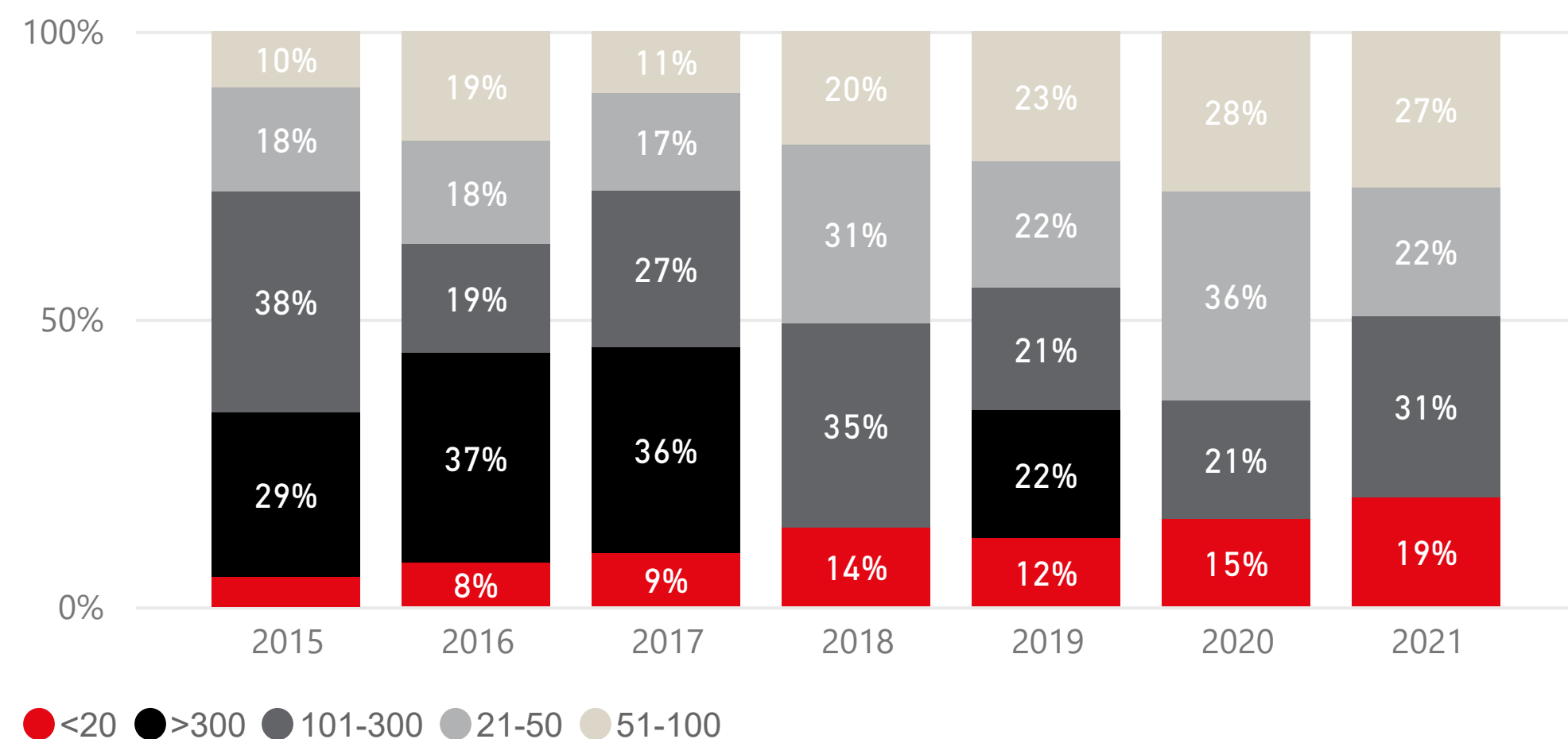
Инвестиции по городам



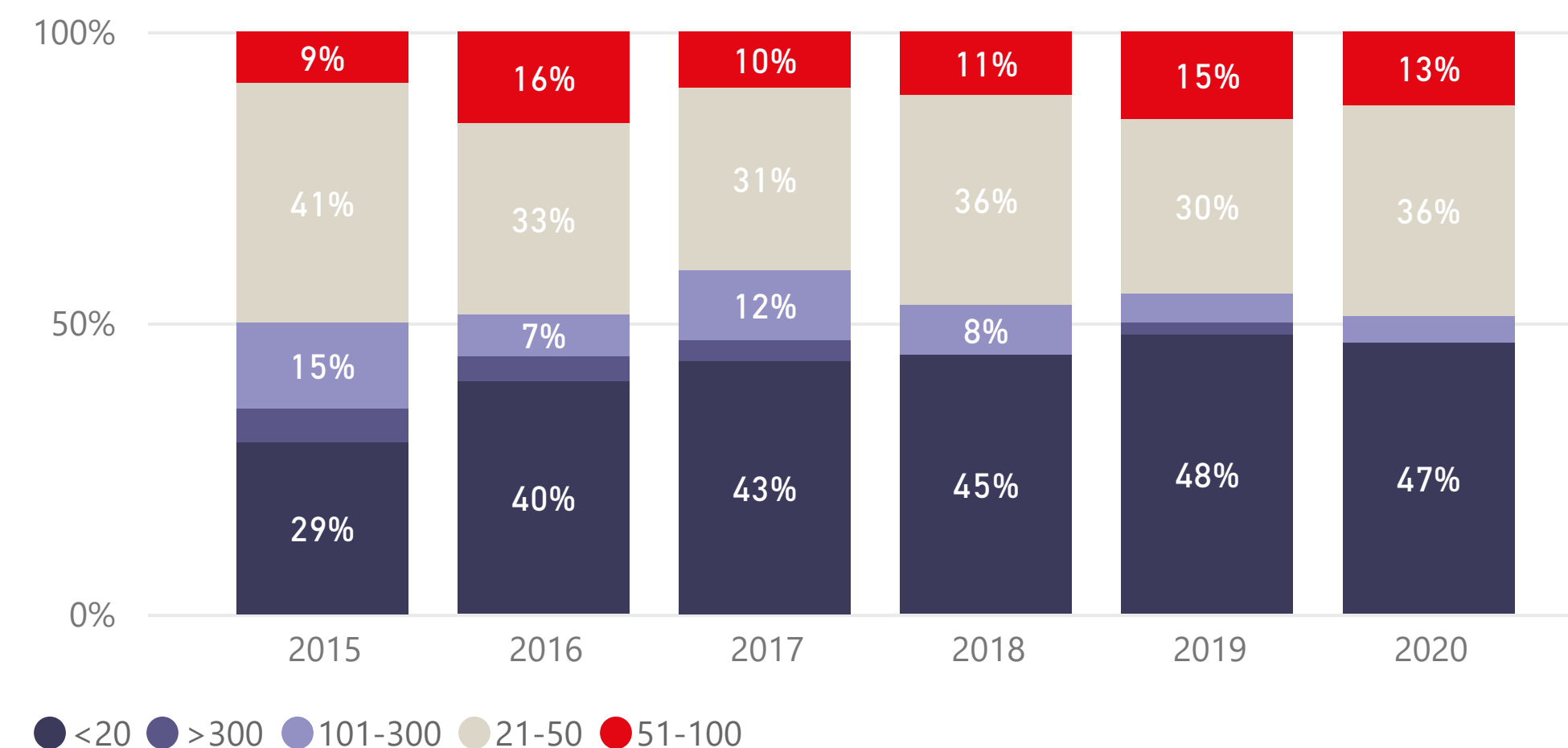
Инвестиции по происхождению инвесторов



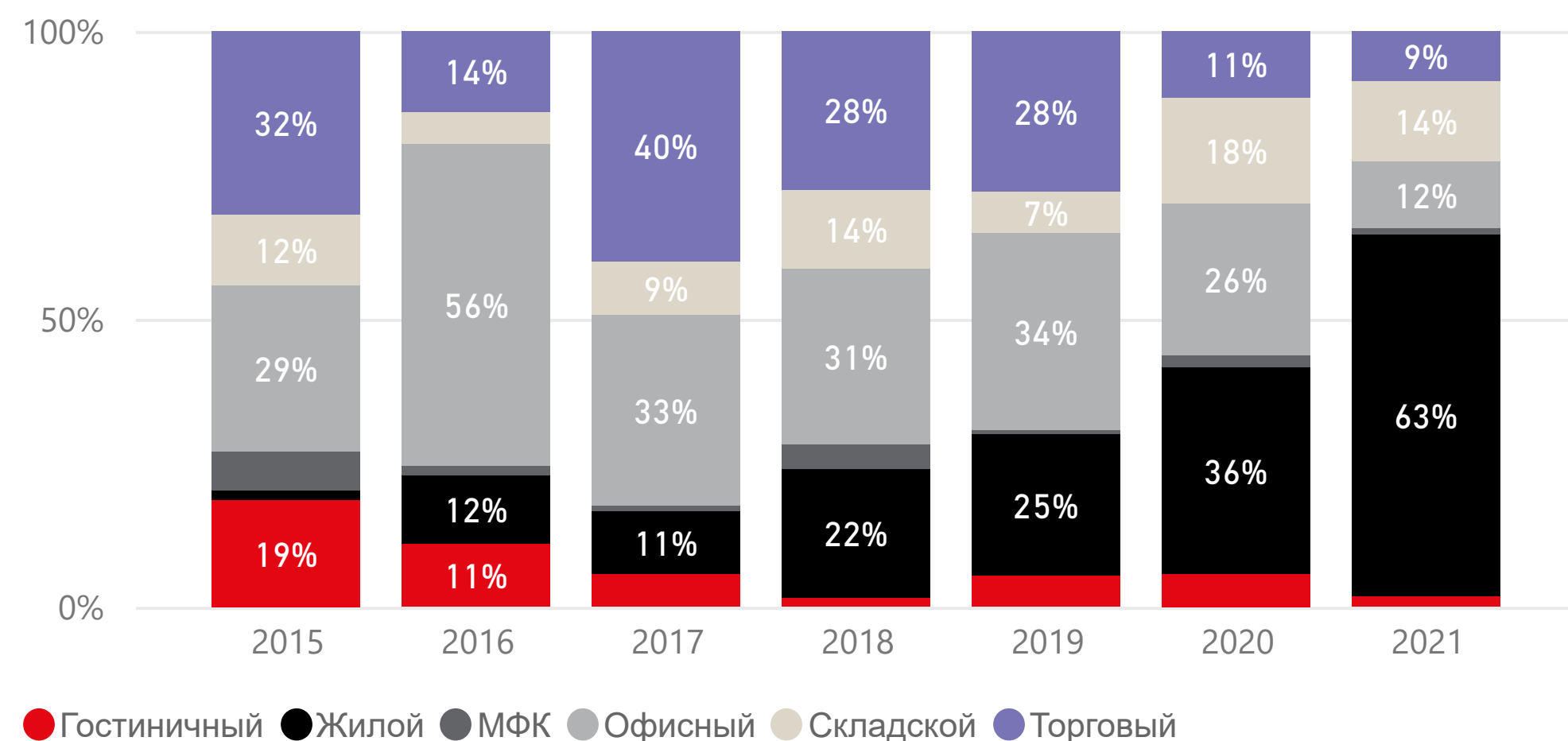
Доли инвестиций по размеру сделок (объем)*



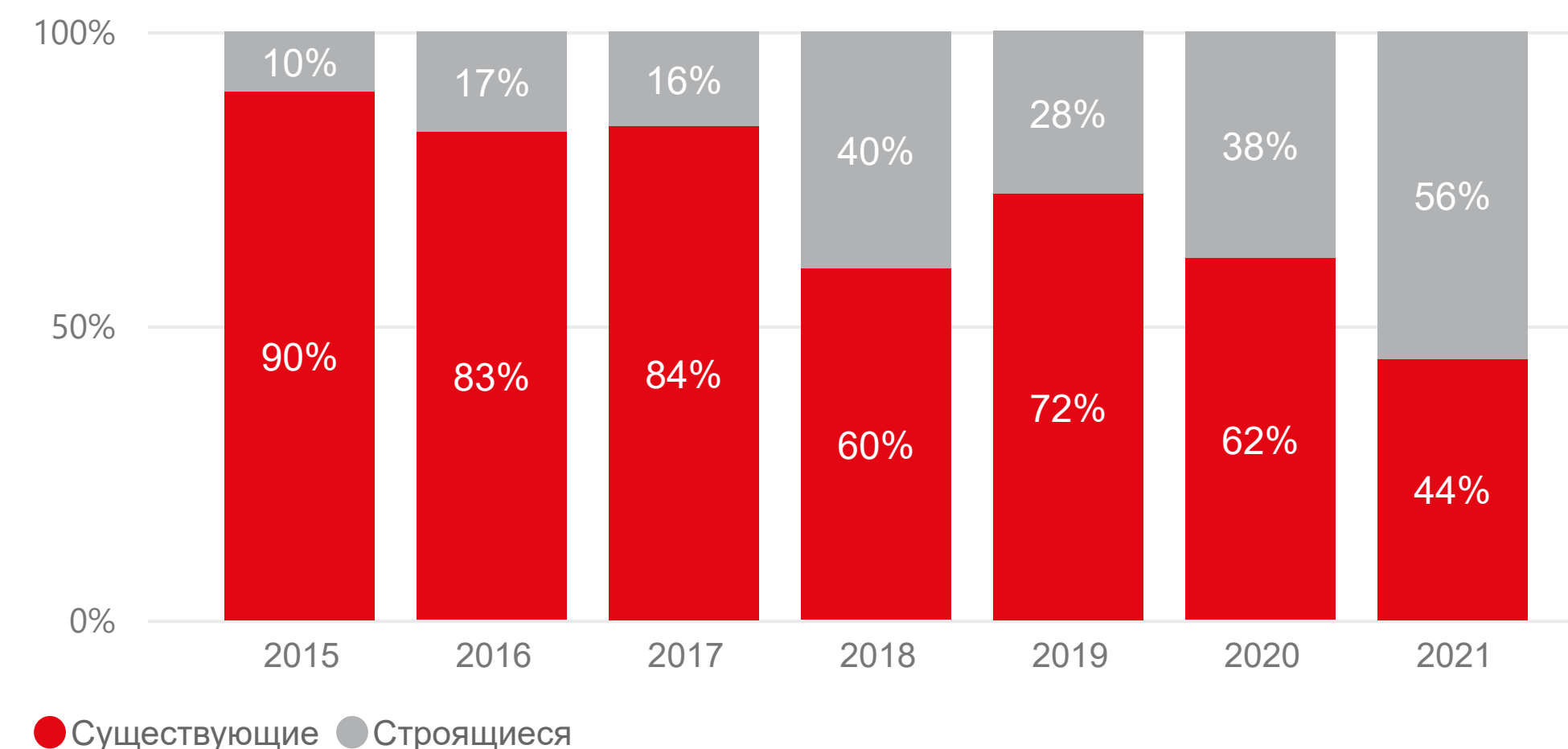
Доли инвестиций по размеру сделок (количество сделок)**



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.