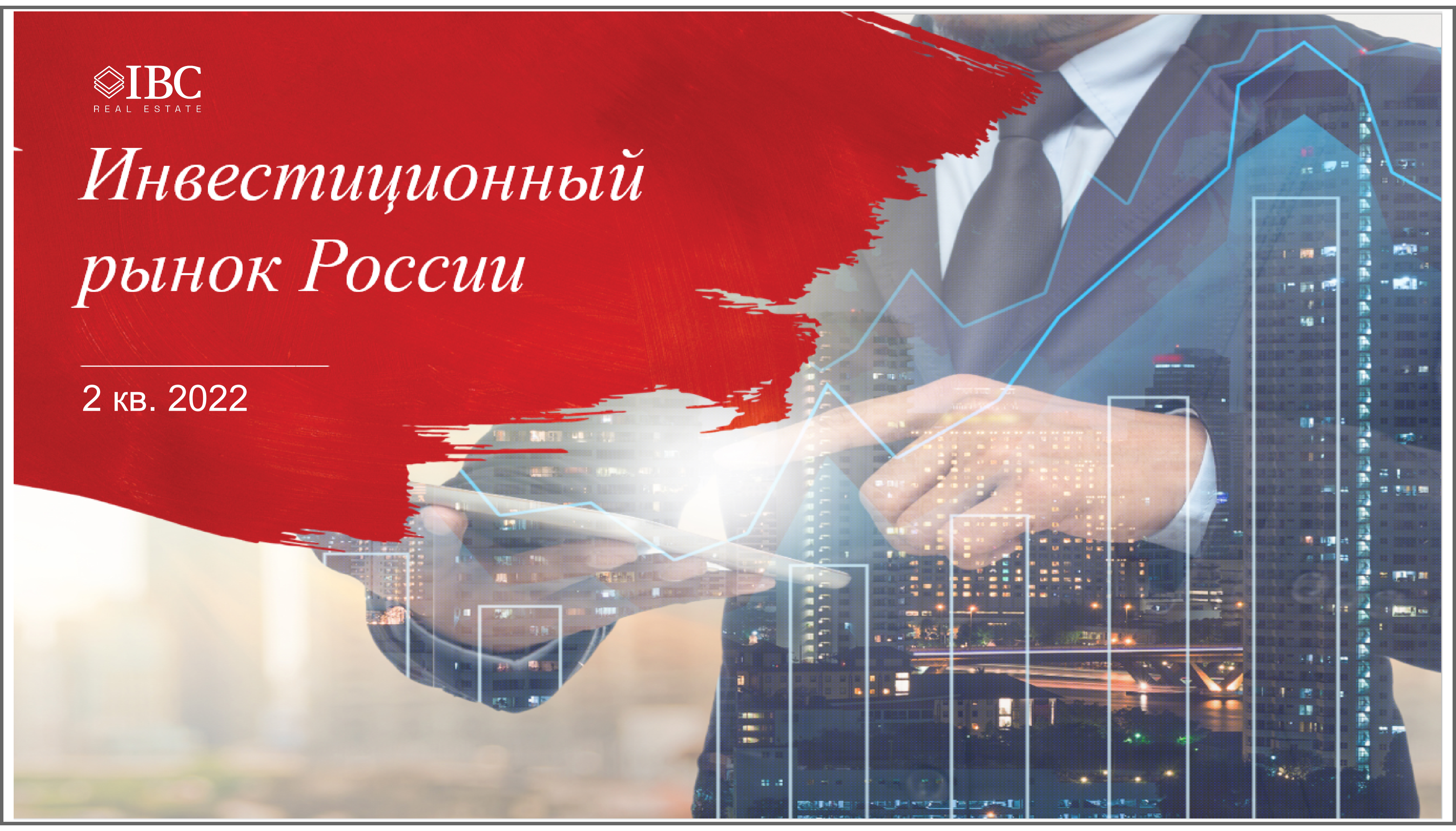




# *Инвестиционный рынок России*

2 кв. 2022





**Микаэл Казарян**  
Руководитель Департамента  
рынка капиталов и инвестиций  
Член Совета Директоров  
[Mikael.Kazaryan@ibcrealestate.ru](mailto:Mikael.Kazaryan@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 полугодии 2022 года объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил 206 млрд руб., что на 49% выше результата аналогичного периода предыдущего года (138 млрд руб.). Текущий показатель является максимальным значением для первого полугодия за 20-летнюю историю наблюдений. На двухзначные темпы роста повлияли результаты начала года, однако активность в апреле-июне 2022 года также была высокой и оказалась сопоставимой с аналогичным периодом 2021 года. Во 2-м квартале 2022 года объем инвестиционных сделок составил 100 млрд руб., что также является максимальным значением за последние 20 лет.

По структуре вложений сделки 2-го квартала распределились достаточно равномерно. Доля сегмента жилой недвижимости, традиционно первого по объему, сократилась по сравнению с предыдущим кварталом более чем в 2 раза, до 24%. Лидером по объему инвестиций в апреле-июне стал офисный сегмент, доля сделок с офисными площадями составила 29%, что в 3 раза больше показателя 1-го квартала 2022 года. Двухкратный рост активности в прошедшем квартале отмечен также в сегменте складской и производственной недвижимости, доля которого достигла 17% (против 10% по итогам первых трех месяцев 2022 года), стоит отметить, что большинство транзакции представляют собой продажу производственных объектов.

Во 2-м квартале 2022 года инвесторы стали активнее приобретать объекты недвижимости в регионах России. Доля региональных сделок в апреле-июне достигла 24%, что стало максимальным уровнем среди сопоставимых показателей с 2016 года.

Одним из факторов, способствующем росту инвестиций во 2-м полугодии 2022 года, является снижение стоимости заемного финансирования. ЦБ РФ за последний квартал четыре раза снижал ключевую ставку. На текущий момент она составляет 9,5%. К концу года ожидается дальнейшее снижение показателя ключевой ставки до 8%, и как следствие, рост объема привлечения кредитных средств и открытия новых возможностей для инвестирования. По нашим прогнозам, показатель по итогам года может превысить результат 2021 года (400 млрд руб.).

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

Ключевые тренды



**Екатерина Космарская**  
Заместитель руководителя  
Департамента исследований  
[Ekaterina.Kosmarskaya@ibcrealestate.ru](mailto:Ekaterina.Kosmarskaya@ibcrealestate.ru)

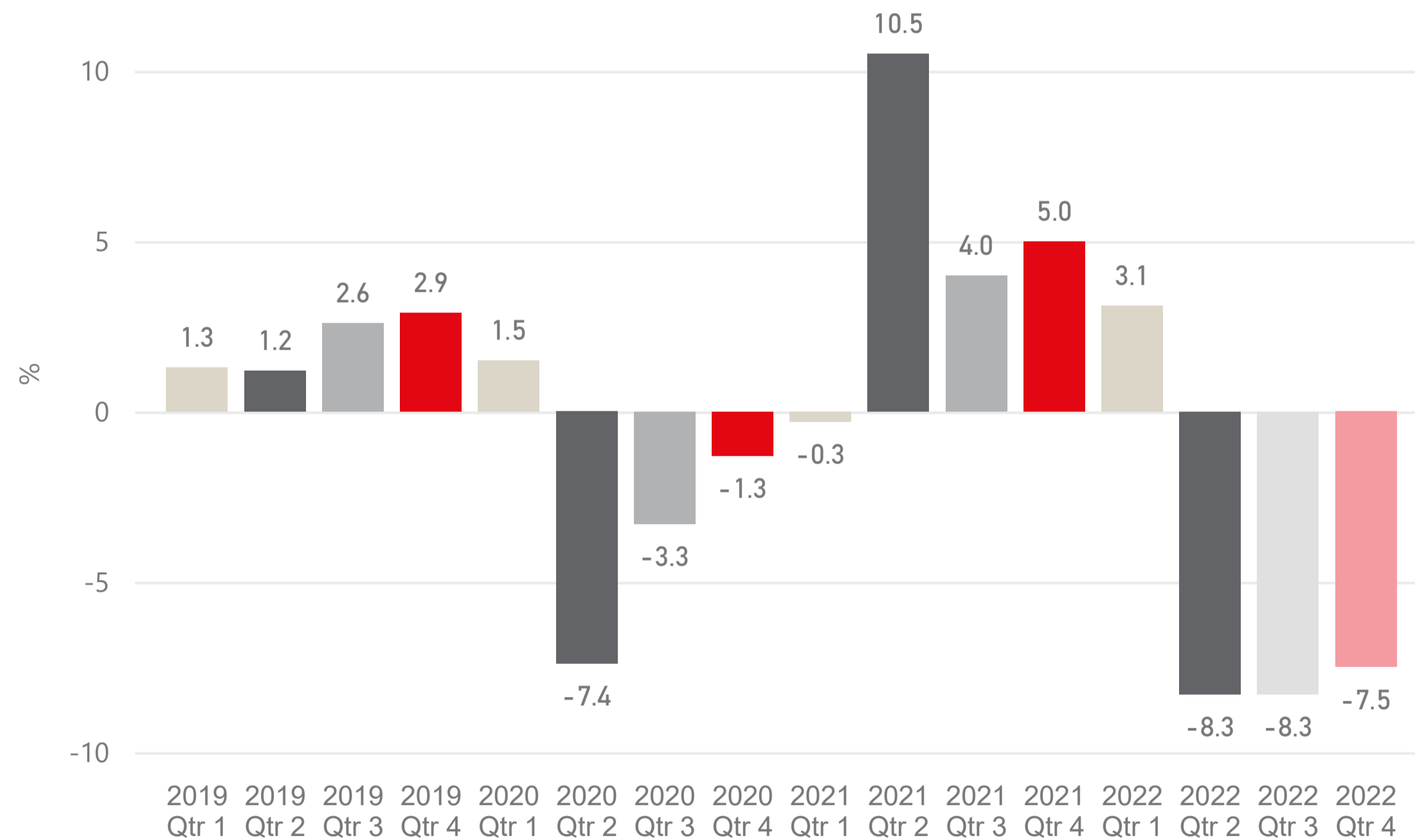
В 1-м квартале 2022 года еще наблюдался рост экономики, и по итогам марта ВВП составил 3,1%. Однако начиная со 2 квартала показатель реального ВВП значительно снизился. Во втором полугодии 2022 году ожидается сохранение отрицательной динамики. Рост экономики начнется только во второй половине 2023 года.

Год

Multiple selections



### 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 29.06.2022

Источник: Росстат, Минэкономразвития РФ, ВТБ Капитал

[Пред. страница](#)

[Основные показатели](#)

[К оглавлению](#)

[След. страница](#)

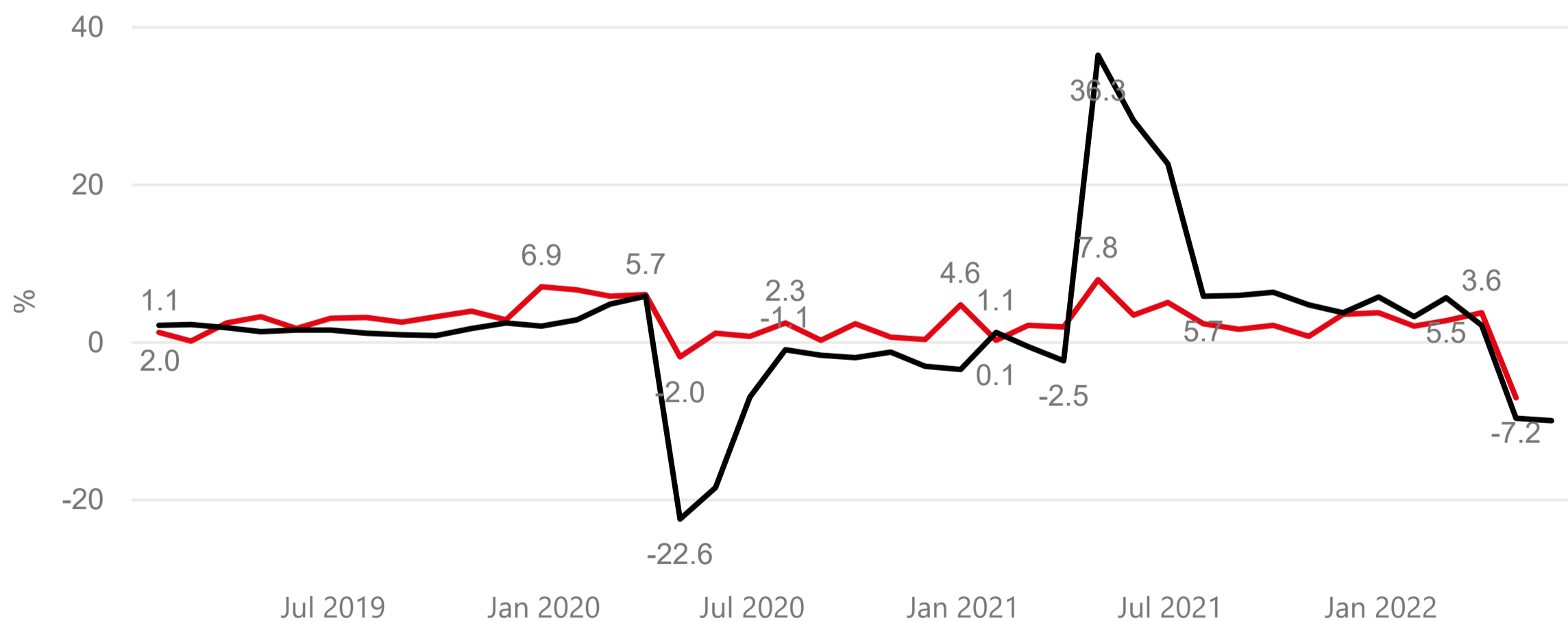
Динамика оборота розничной торговли напрямую зависит от введенных международных санкций, нарушения цепочек поставок, значительного снижения покупательской способности ввиду роста инфляции.

Предприятия по-прежнему испытывают значительные затруднения в производстве и логистике, несмотря на некоторую диверсификацию поставщиков готовой продукции, сырья и комплектующих, а также рынков сбыта. Потребительская активность сокращается в реальном выражении в условиях высокой склонности населения к сбережению и снижению реальных доходов.

Год

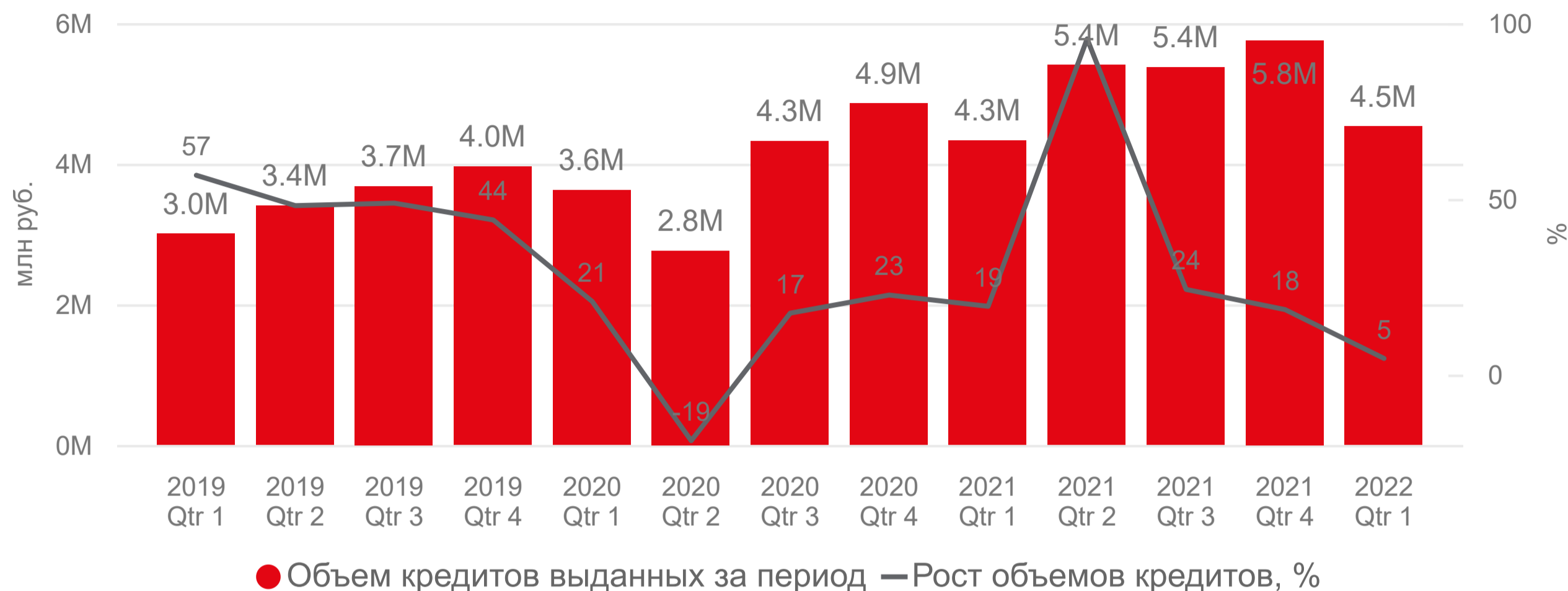
Multiple selec... ▾

Рост розничного товарооборота и заработной платы, г/г



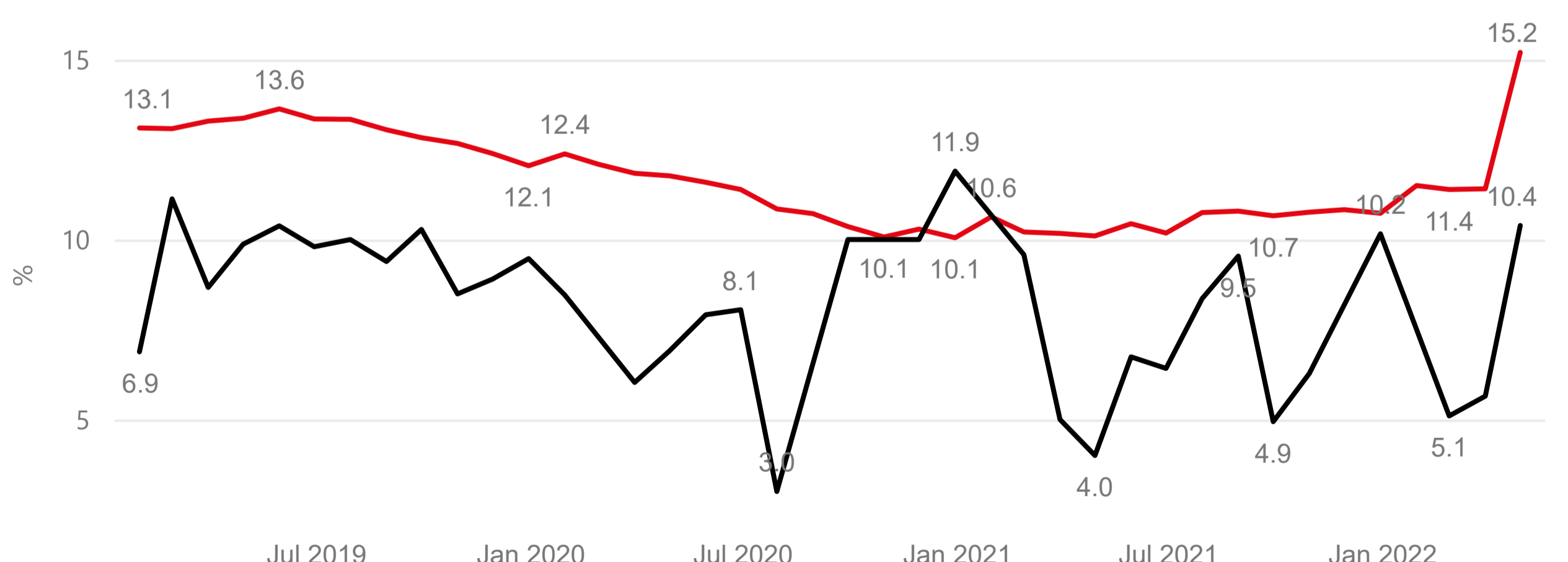
● Реальная заработная плата ● Розничный товарооборот

Объем кредитов, выданных физическим лицам



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

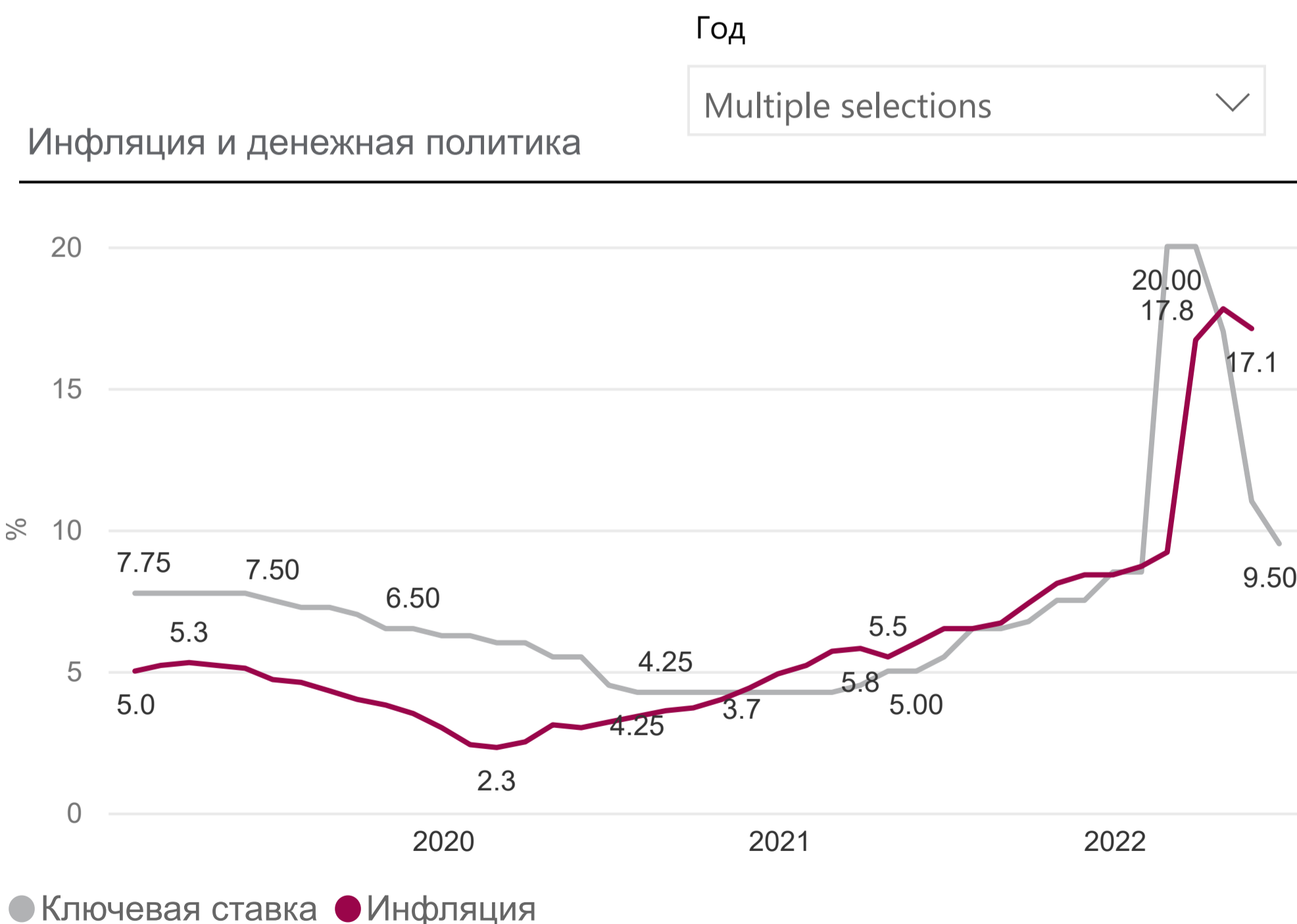
Средние ставки по кредитам, выданным физическим лицам



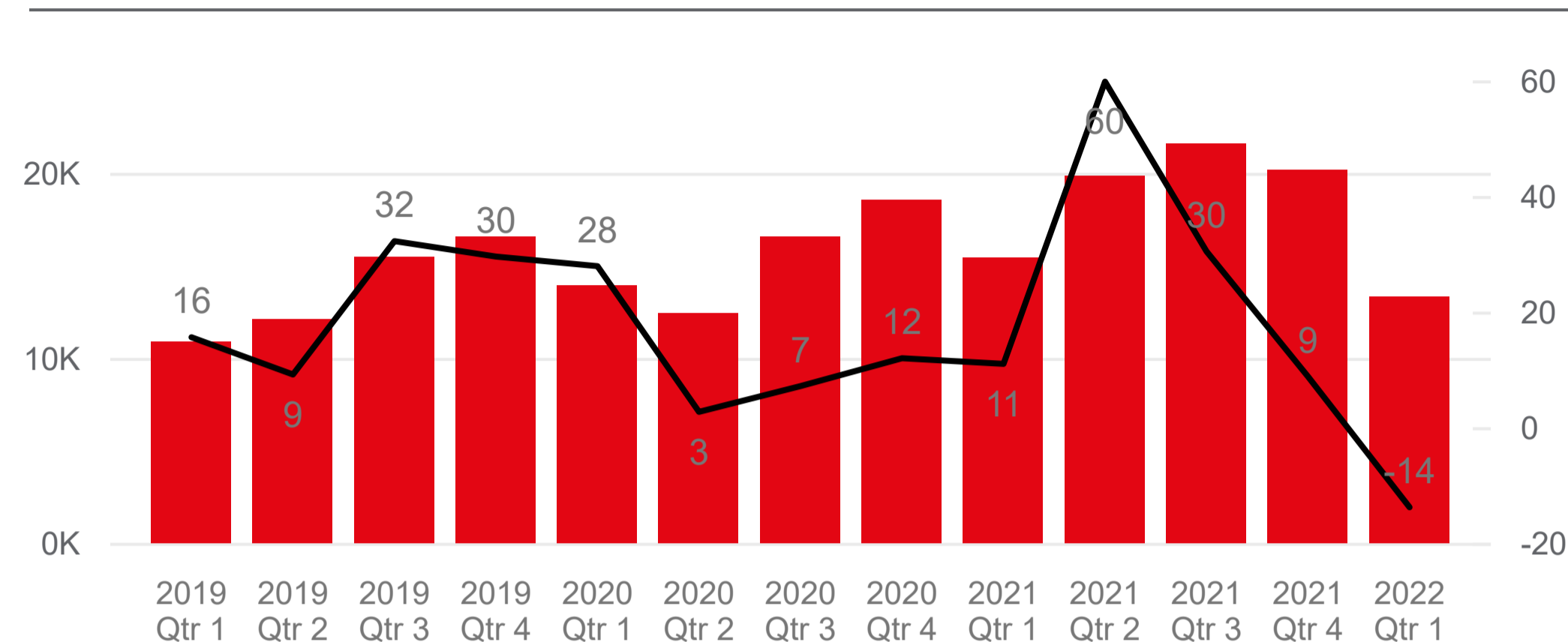
● Ср. ставки по кредитам в руб., >1 года, % ● Ср. ставки по кредитам в долл., >1 года, %

Внешние условия для российской экономики остаются сложными и значительно ограничивают экономическую деятельность. При этом замедление инфляции происходит быстрее, а снижение экономической активности - в меньшем масштабе, чем Банк России ожидал в апреле. Этому способствовали динамика обменного курса рубля и исчерпание эффектов ажиотажного потребительского спроса.

Во 2 квартале 2022 года ЦБ РФ четыре раза снижал ключевую ставку. На текущий момент она составляет 9,5%. К концу года ожидается дальнейшее снижение показателя ключевой ставки.

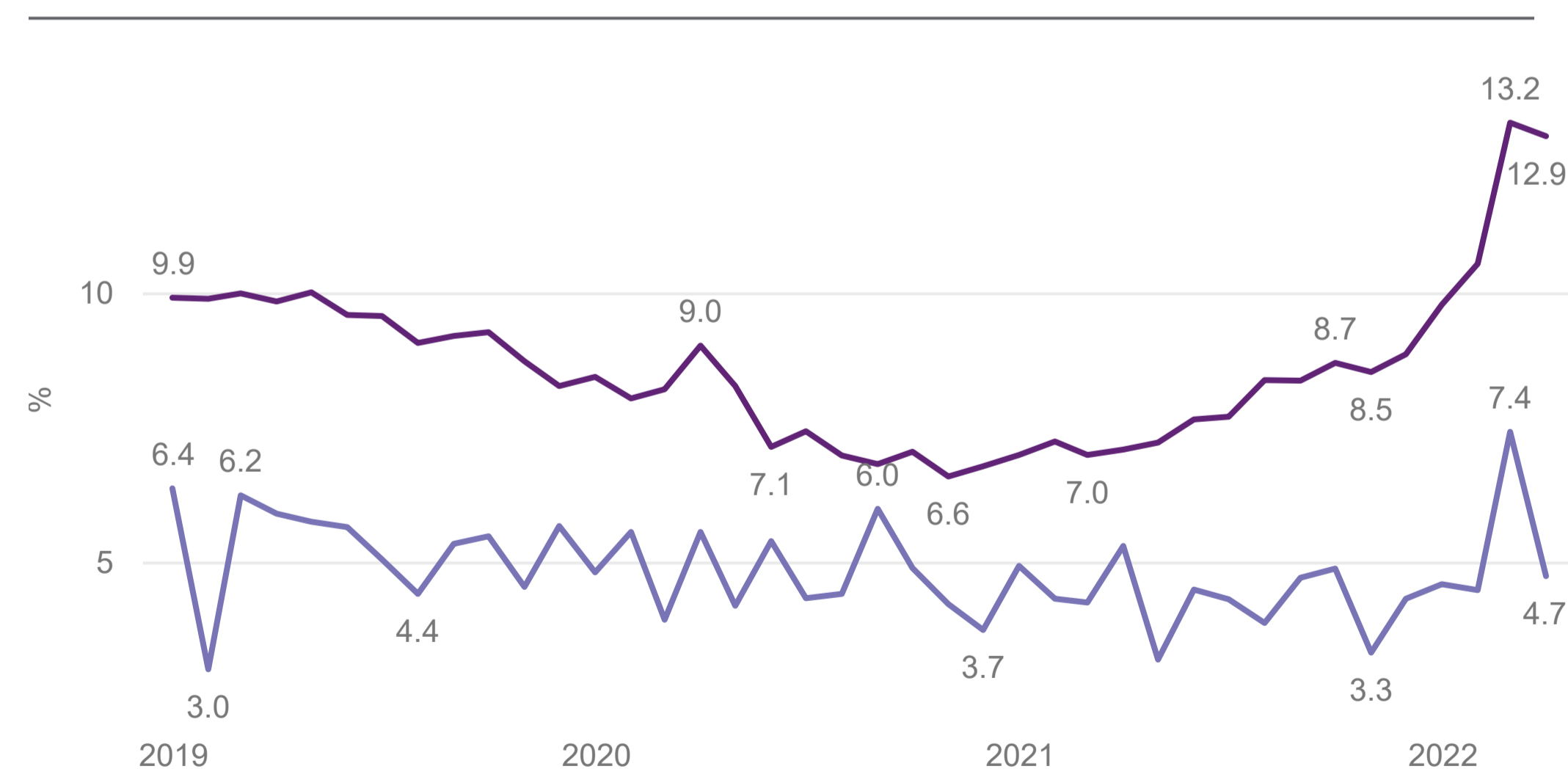


Объем выданных корпоративных кредитов



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

Средние ставки по корпоративным кредитам

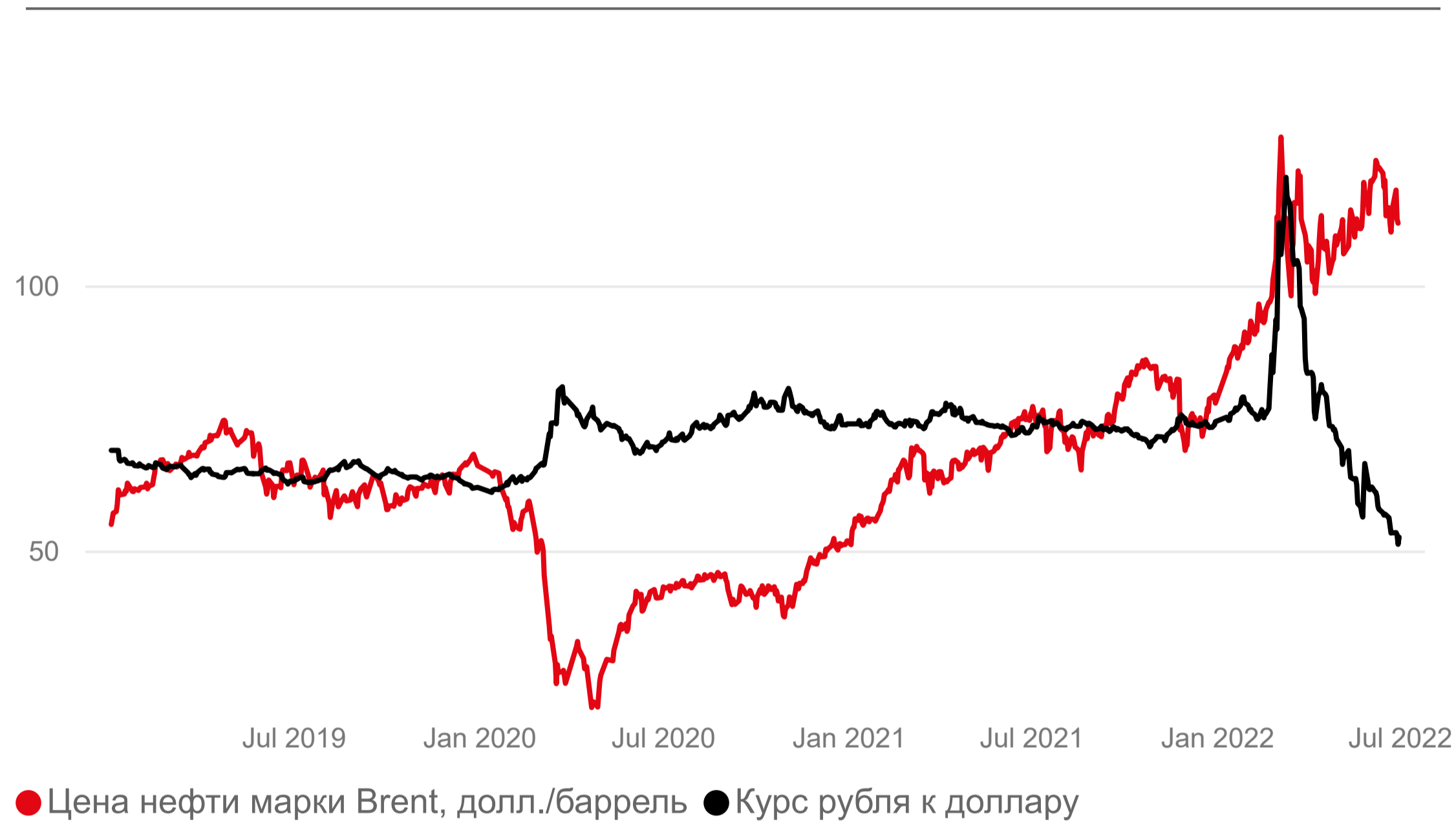


● Ср. ставки по корп. кредитам в долл., >1 года ● Ср. ставки по корп. кредитам в руб.

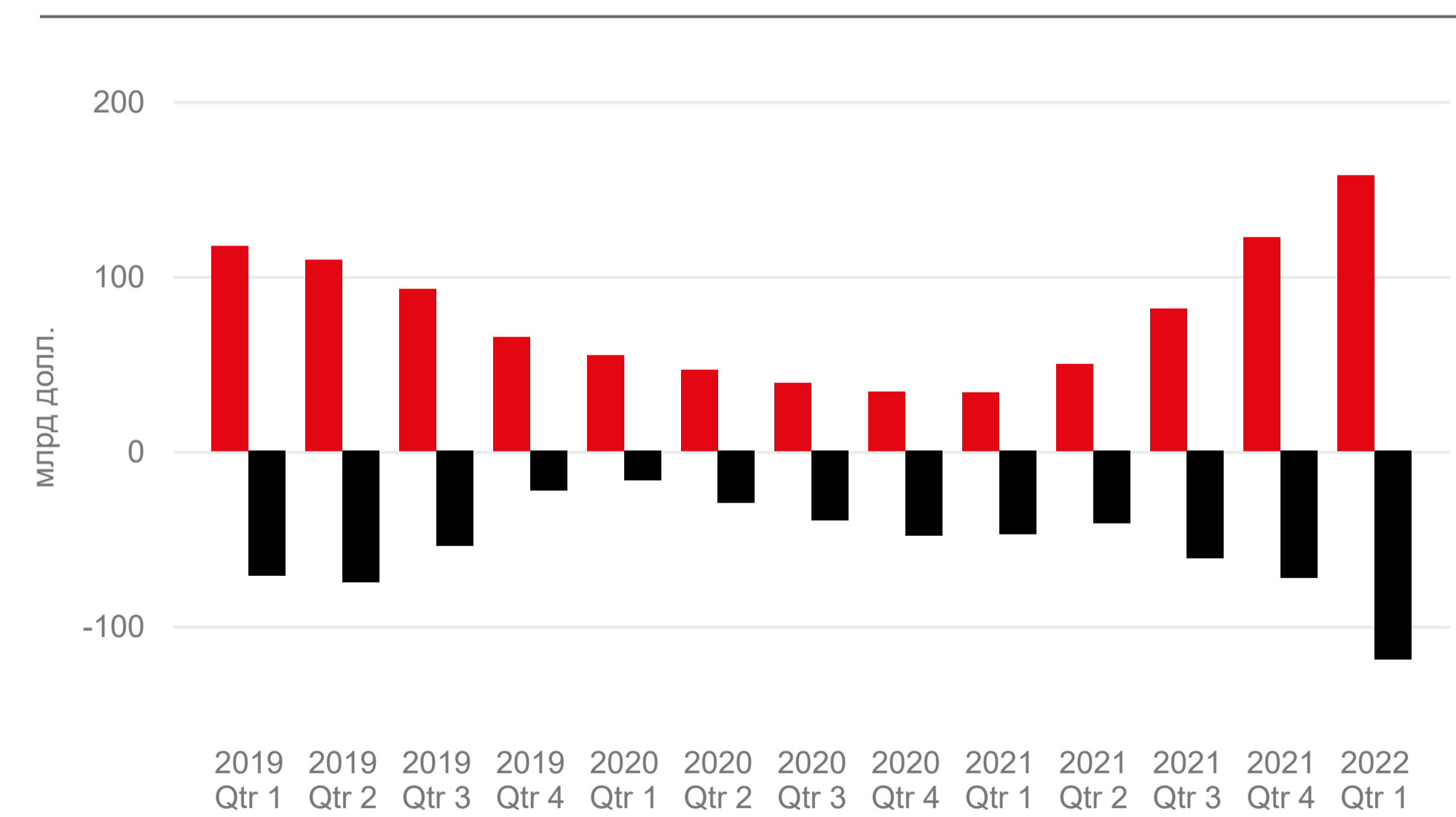
**15,8%**  
прогноз  
инфляции  
(ВТБ Капитал)

**8%**  
прогноз по  
ключевой ставке  
(ВТБ Капитал)

### Динамика курса рубля и цен на нефть



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



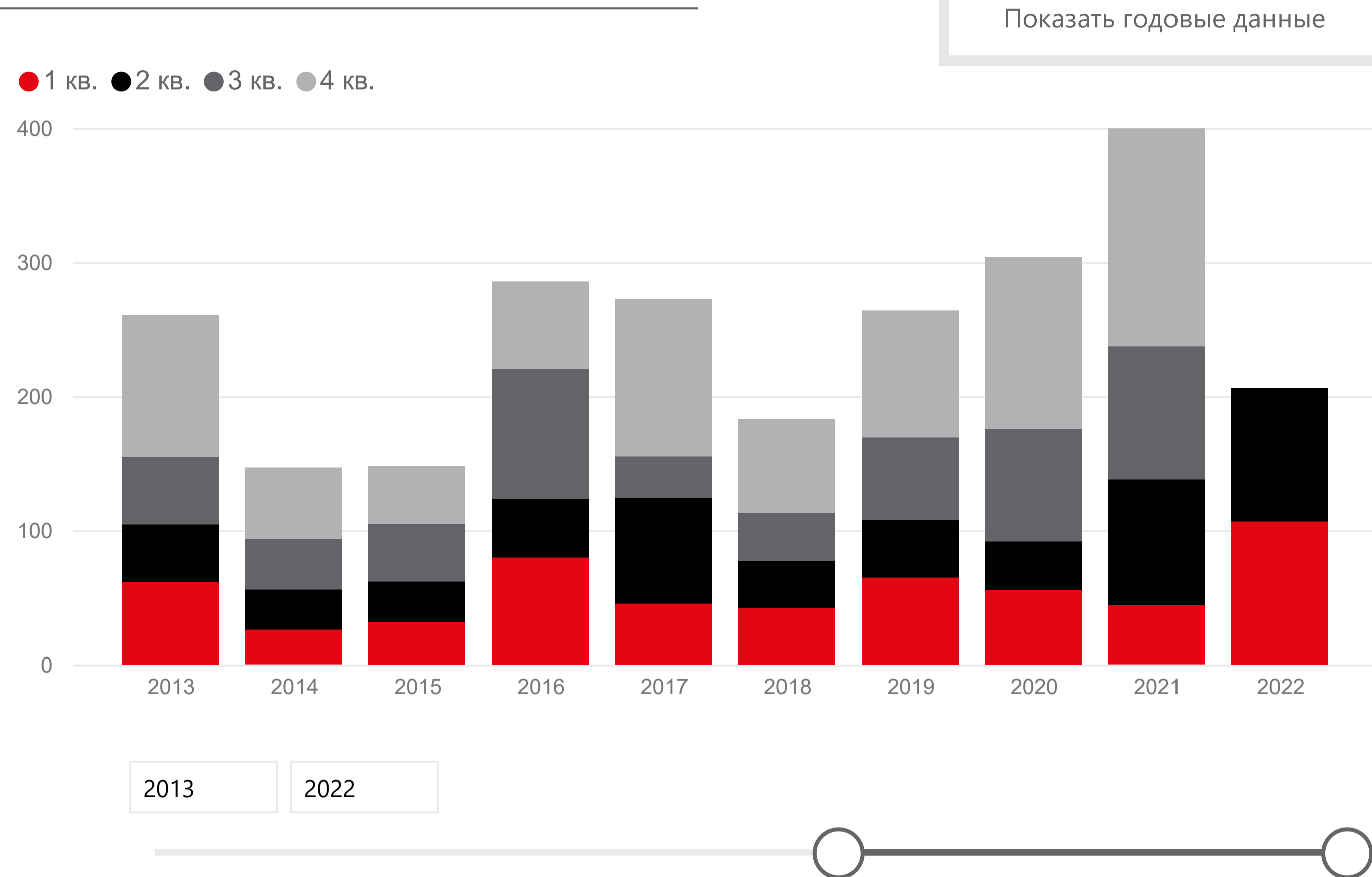
**63,9**  
курс рубля  
(ВТБ Капитал)

**100**  
цена нефти Brent  
(Всемирный Банк)

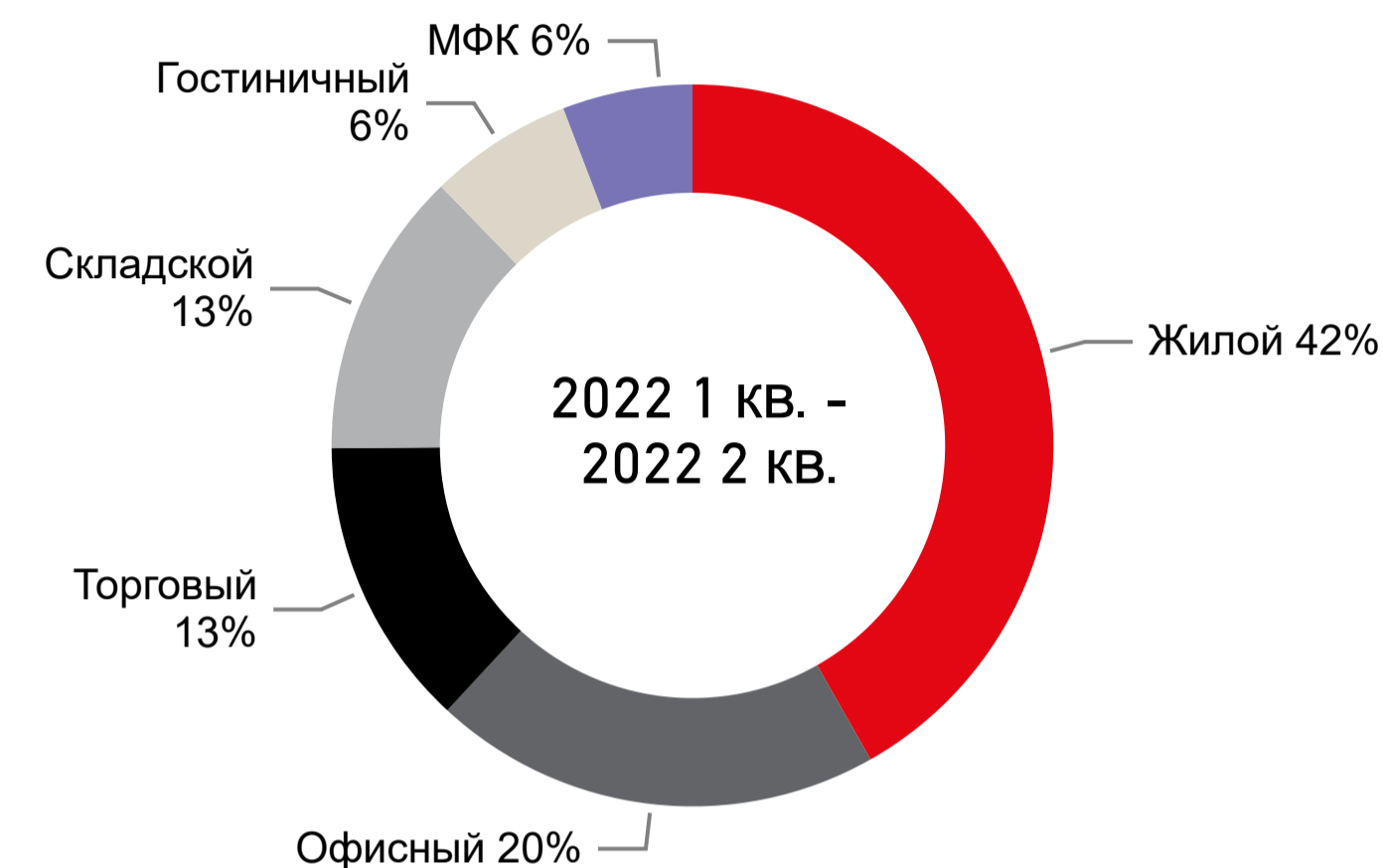
# Объем инвестиций в недвижимость

в России в 1-м полугодии 2022 года вырос в 1,5 раза г/г и составил 206 млрд рублей

Объем инвестиций в России, млрд руб.



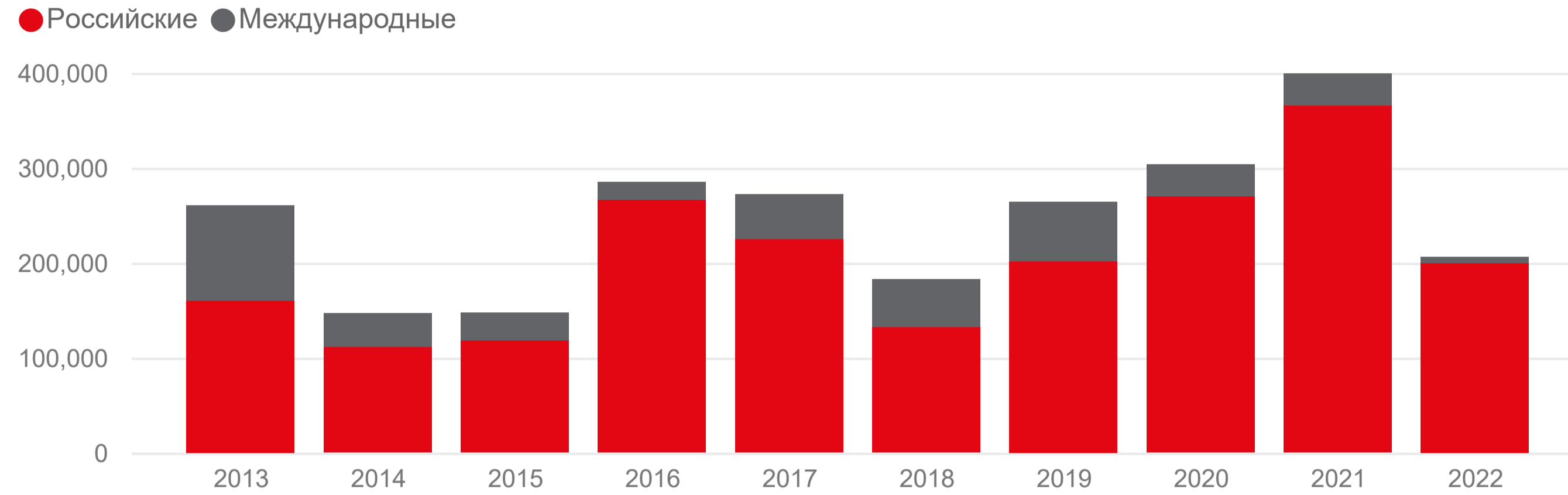
Распределение инвестиций по сегментам



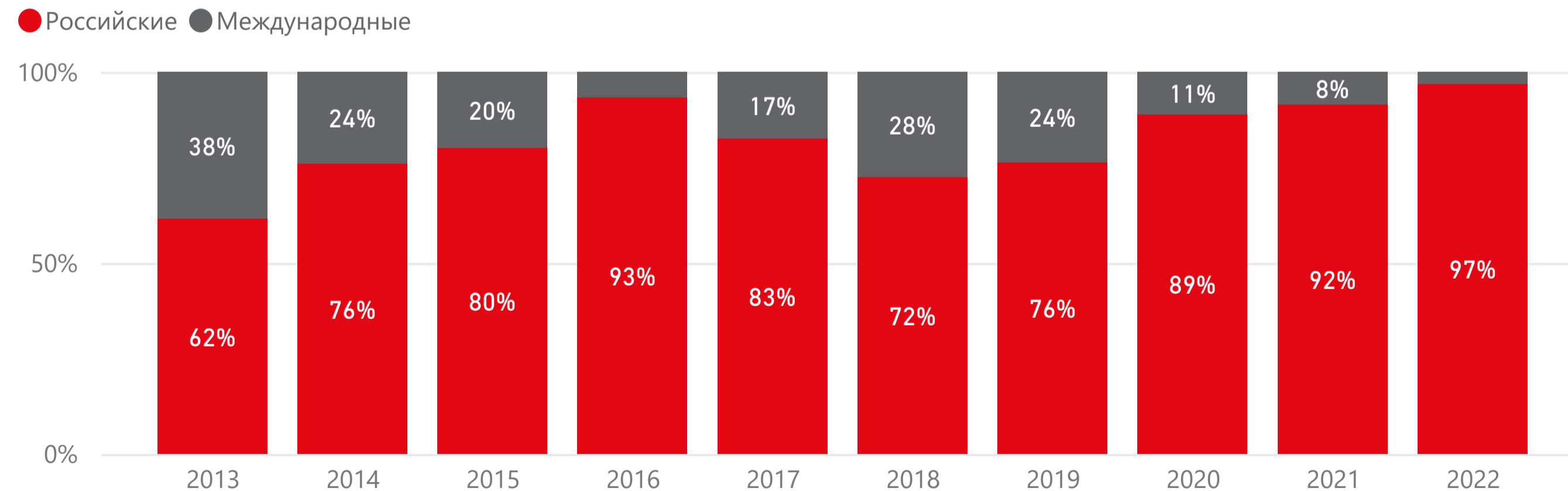
Ставки капитализации, 2022 2 кв.

	Москва	Санкт-Петербург
Офисы	9.25 - 10.75%	9.75 - 11.75%
Торговые центры	10.25 - 11.50%	10.75 - 12.50%
Склады	10.25 - 11.50%	10.50 - 12.00%

Объем инвестиций в России, млн руб.



Структура инвестиций по стране происхождения



2013 2022

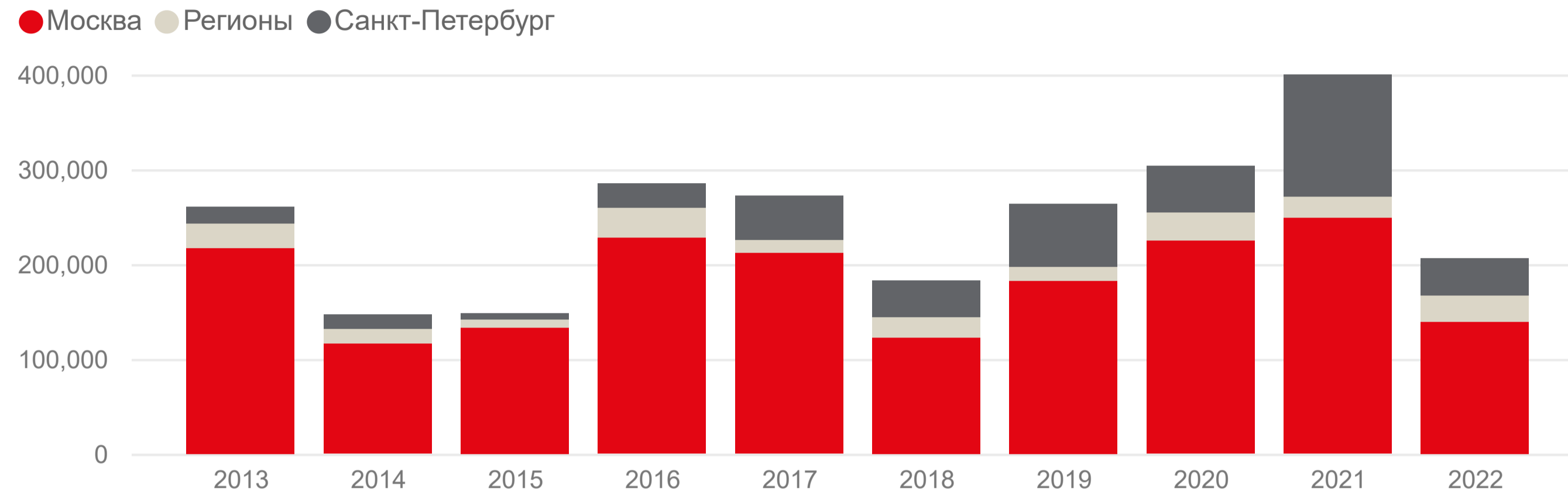


Гостиничный	МФК	Складской
Жилой	Офисный	Торговый



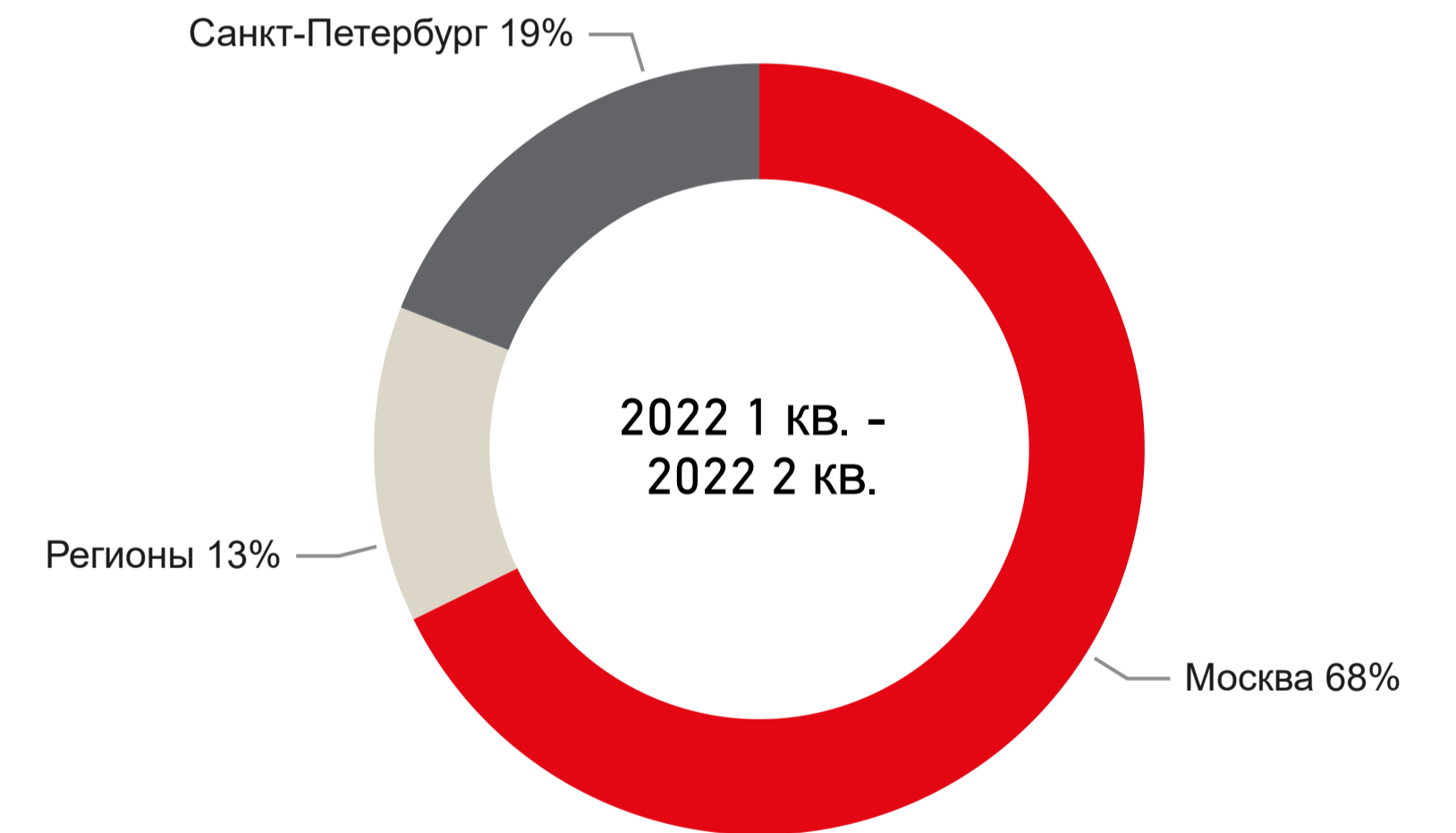
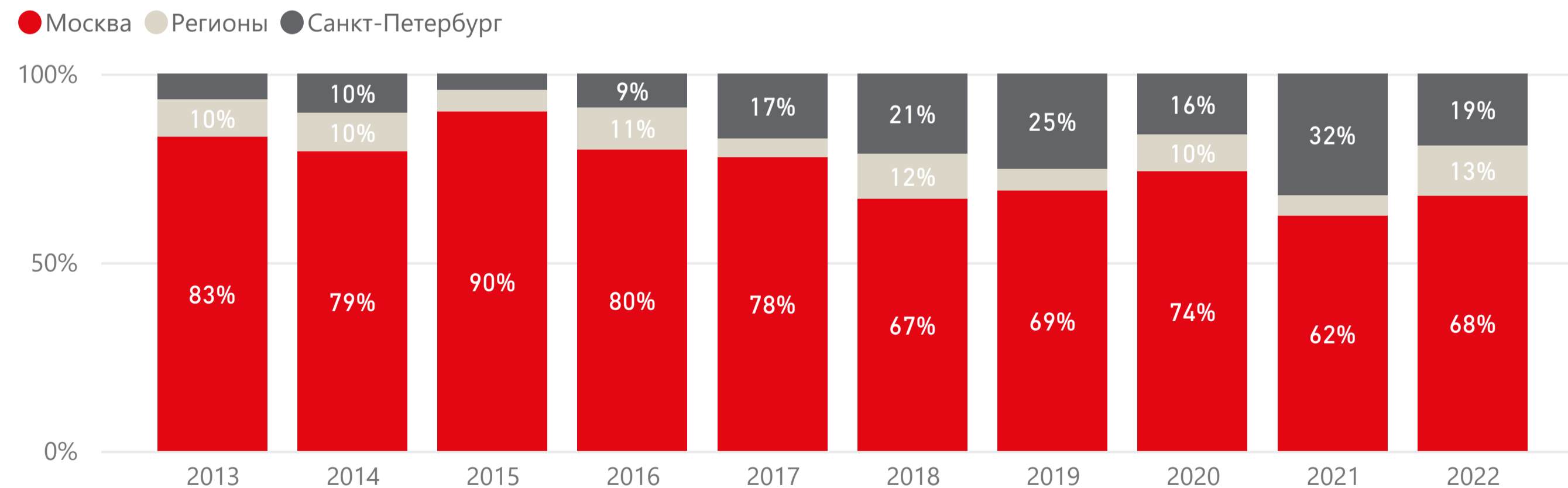


Объем инвестиций в России, млн руб.



Гостиничный	МФК	Складской
Жилой	Офисный	Торговый

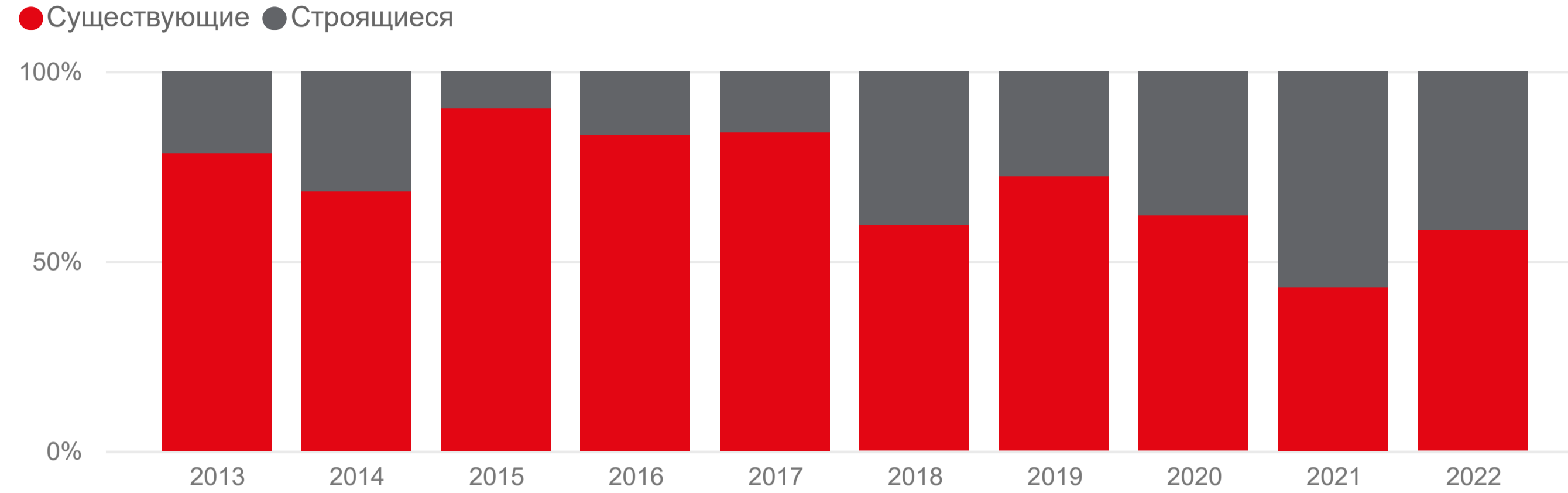
Структура инвестиций по регионам



2013 2022

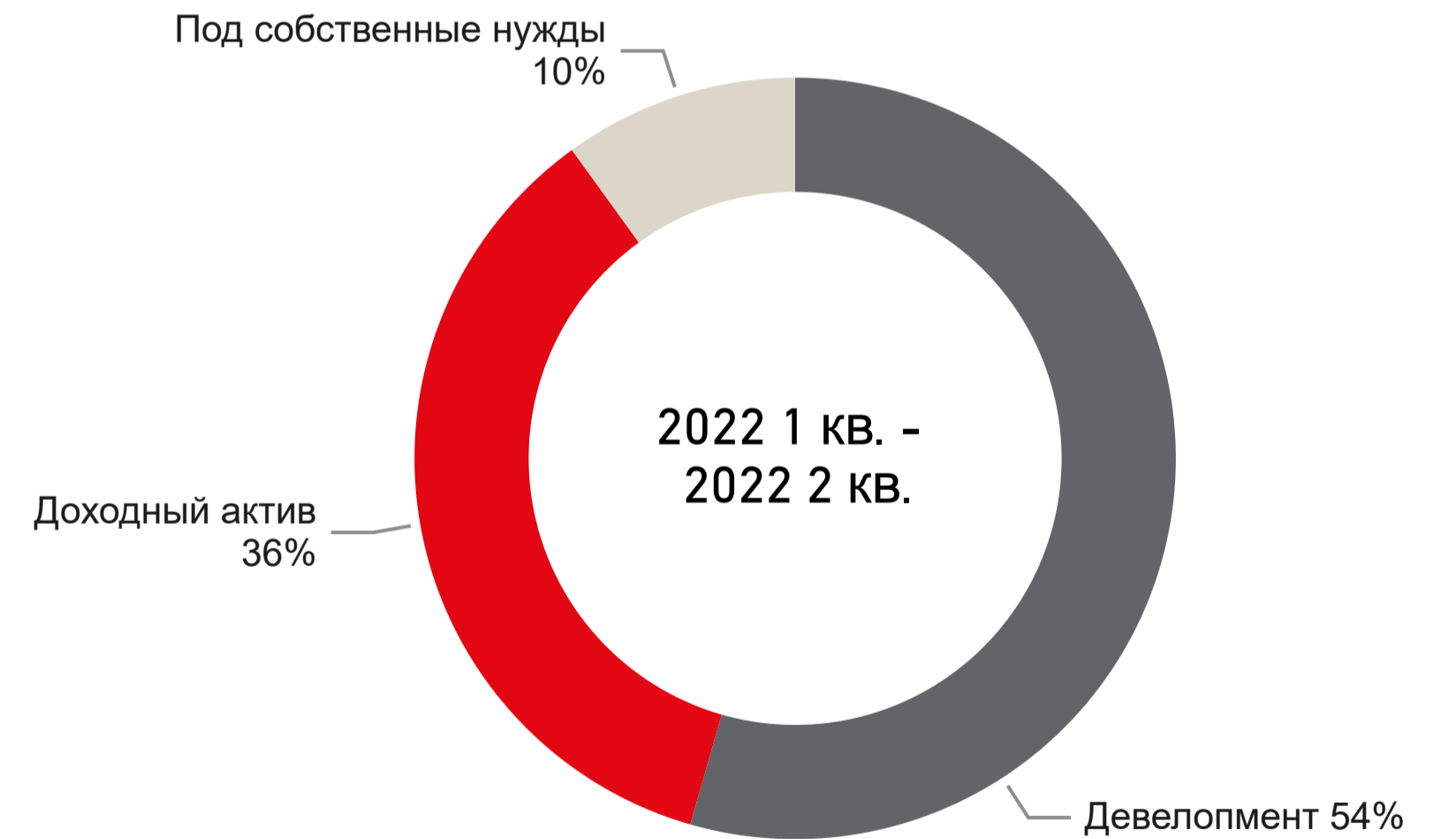


## Структура инвестиций по статусу объектов



Гостиничный	МФК	Складской
Жилой	Офисный	Торговый

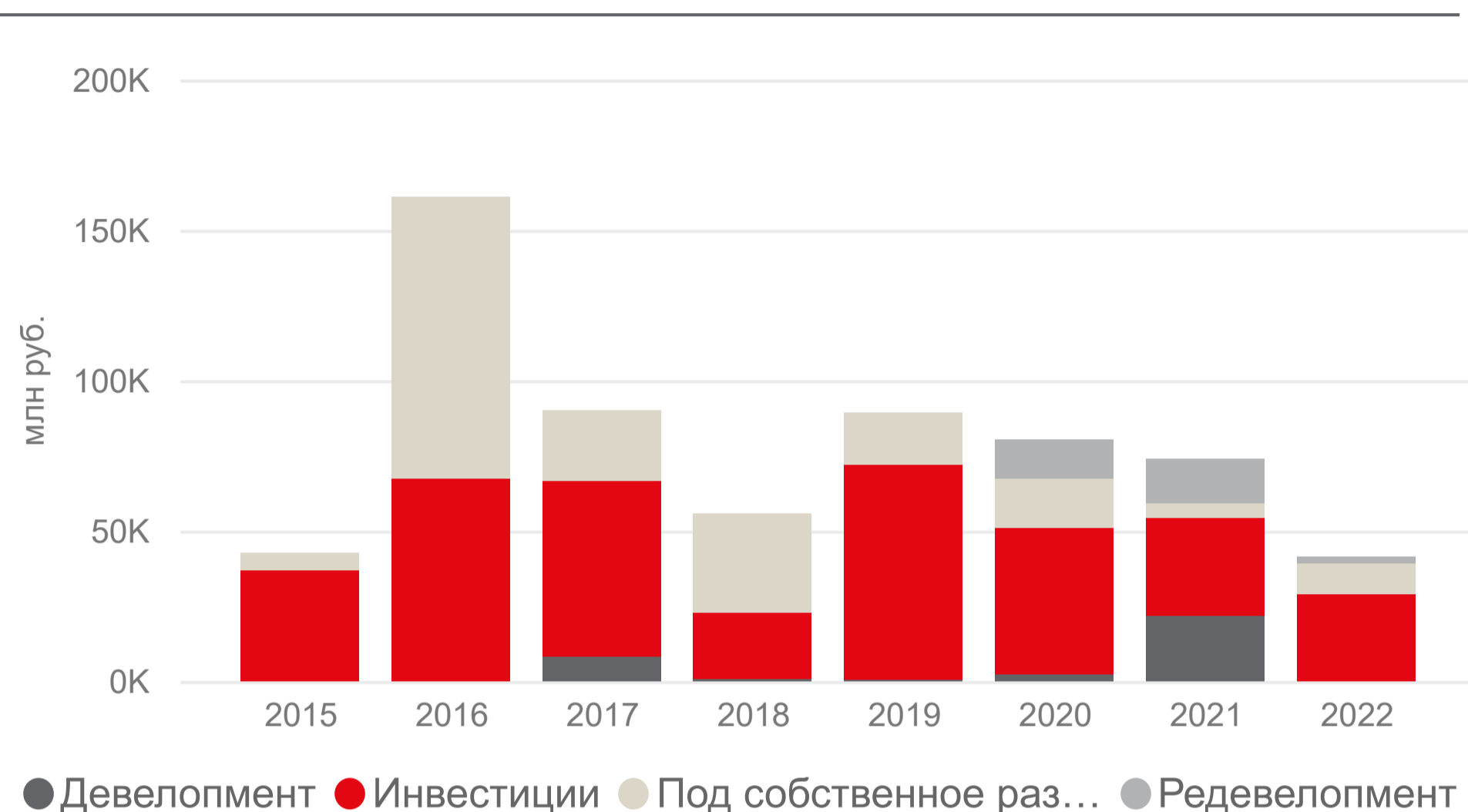
## Структура инвестиций по цели инвестирования



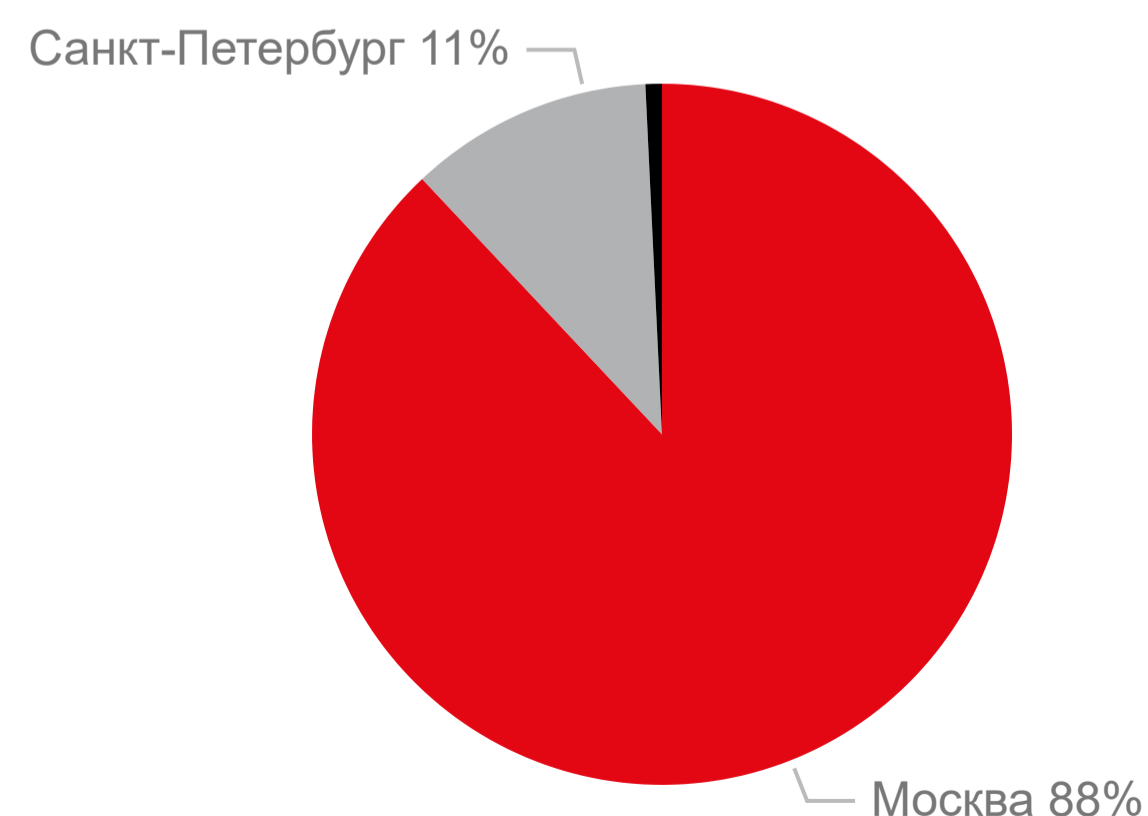
2013

2022

## Инвестиции в офисную недвижимость по назначению



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

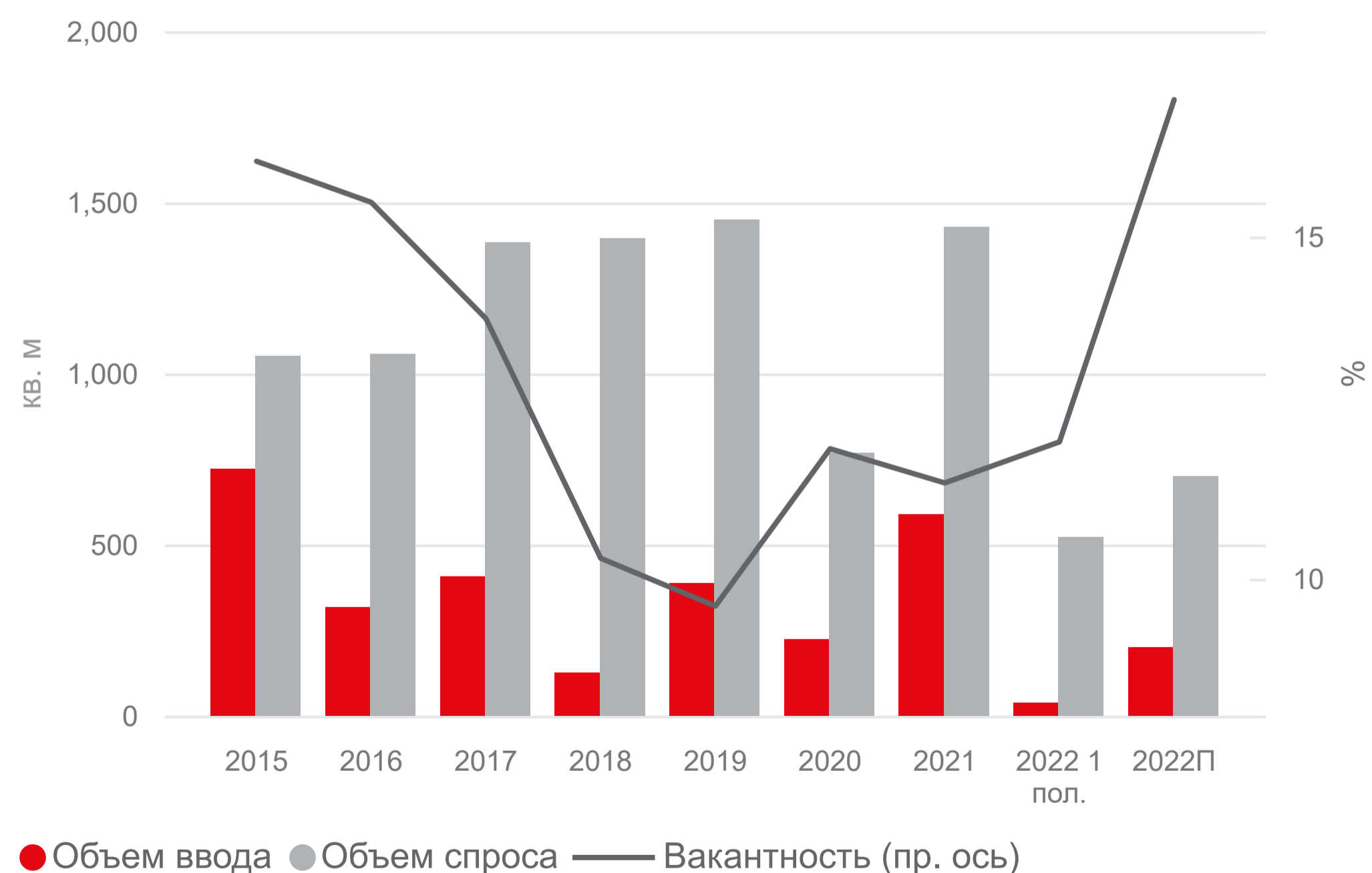


## Баланс офисного рынка в Москве

Общий прирост офисных площадей с начала года составил 37,6 тыс. кв. м, что является минимальным значением с 2017 года за полугодие.

Объем сделок, заключенных в 1 пол. 2022 года, составил 522 тыс. кв. м, снизившись на 19% г/г.

По итогам 2 кв. 2022 года доля свободных площадей выросла до 12% (+0,6 п.п.), что стало максимальным показателем со 2 кв. 2021 года.

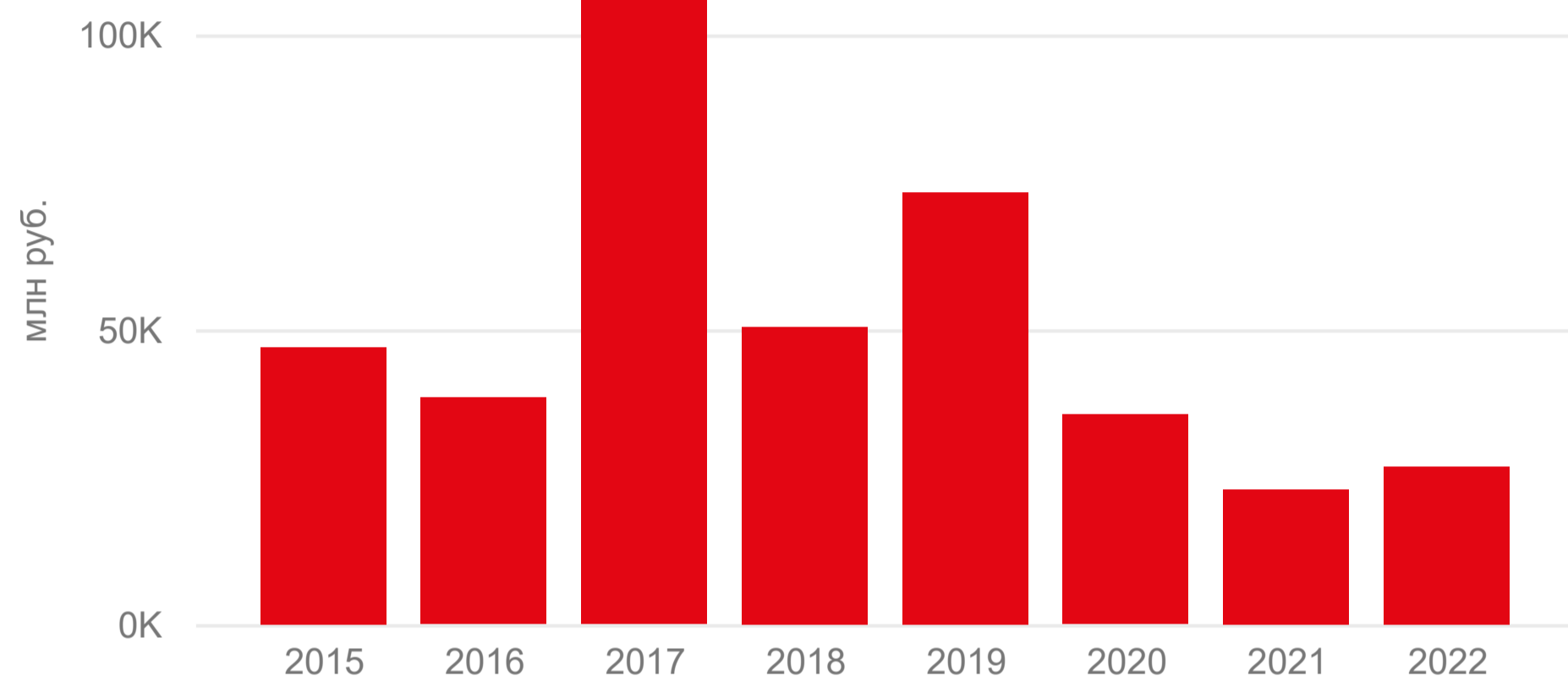


**38 тыс. кв. м**  
объем  
завершенного  
строительства  
(1 пол. 2022)

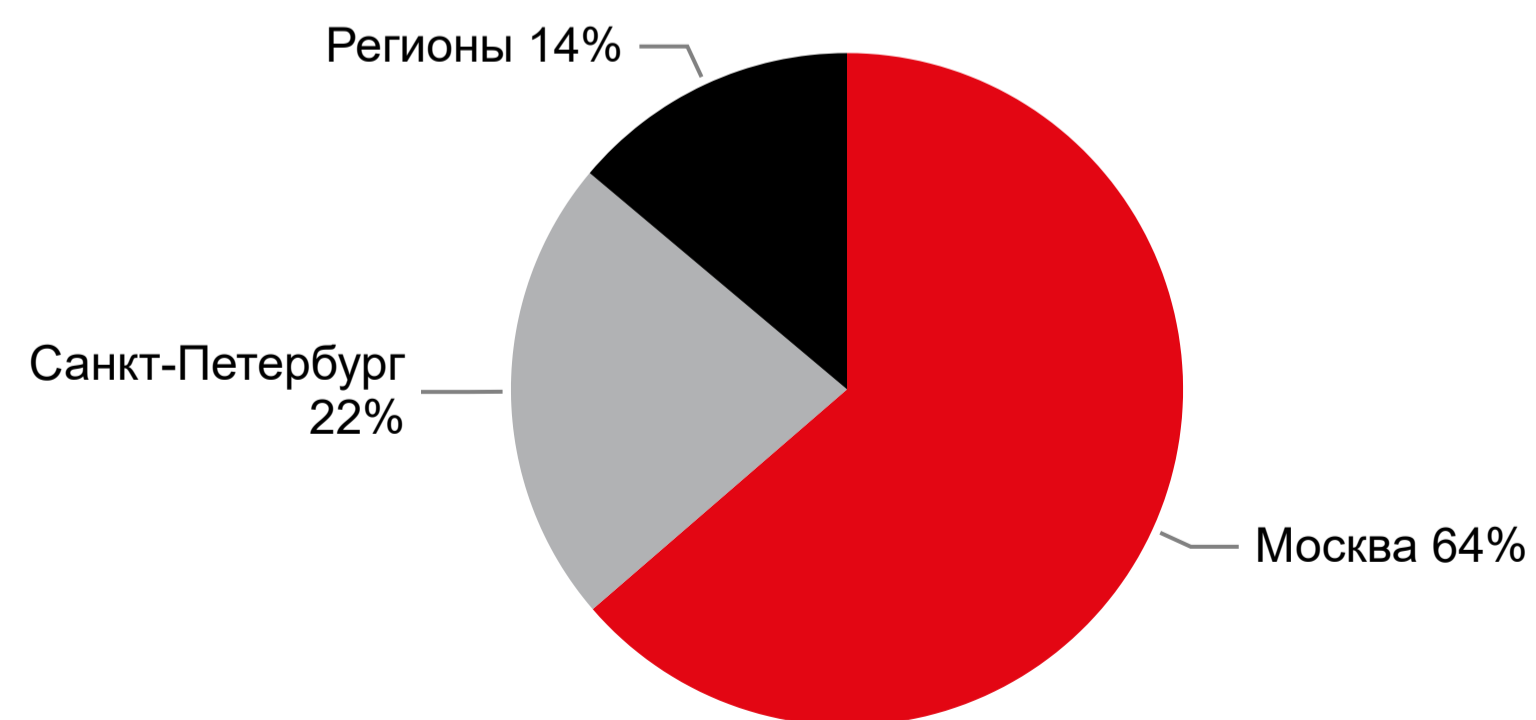
**522 тыс. кв. м**  
объем сделок  
(1 пол. 2022)

**12%**  
вакантность  
(2 кв. 2022)

## Инвестиции в торговую недвижимость



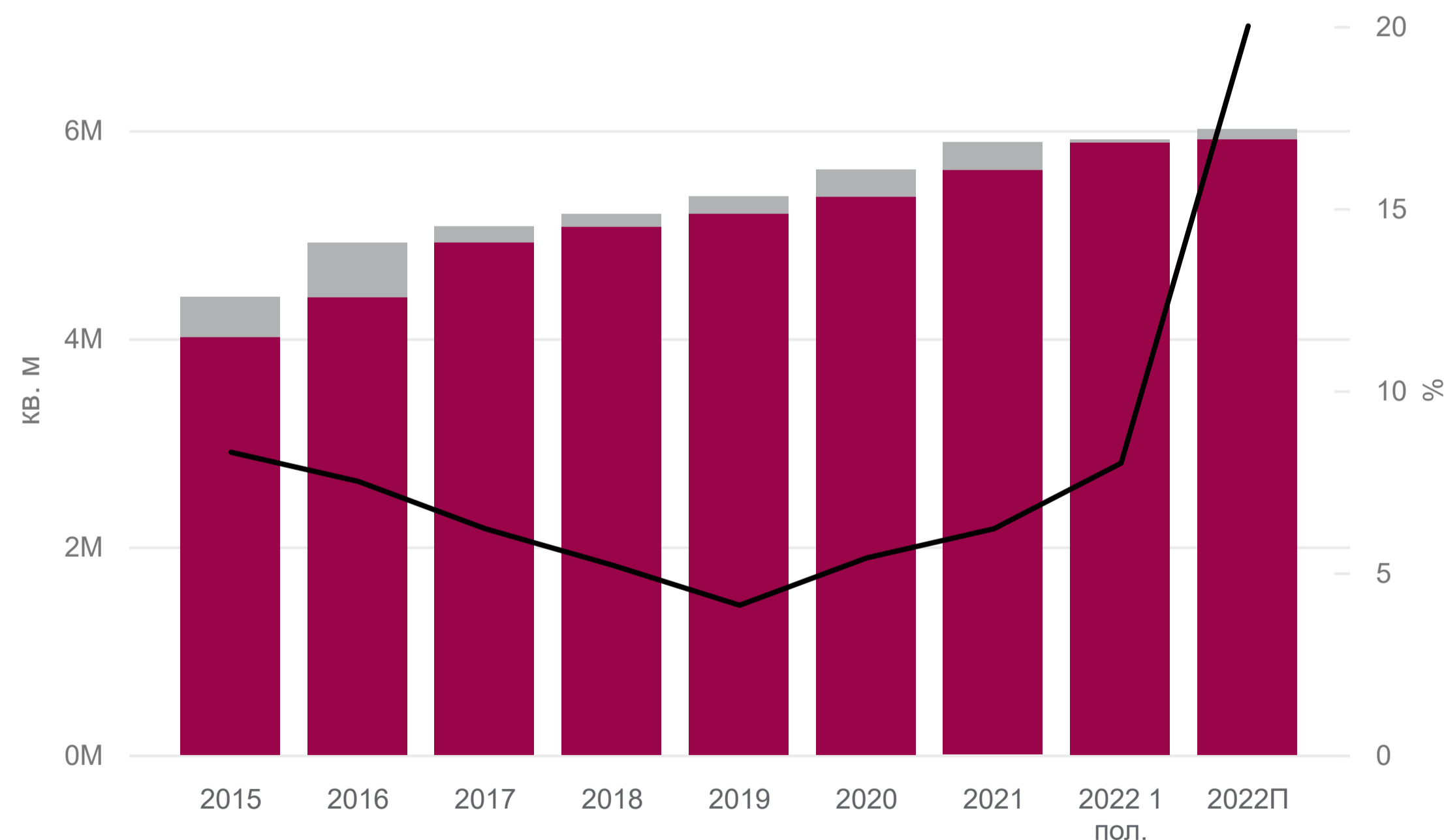
## Инвестиции в торговую недвижимость по городам, 2015 1 кв. - 2022 2 кв.



## Баланс рынка торговой недвижимости в Москве

В 1 пол. 2022 года на московском рынке было введено 3 торговых центра: Discovery (GLA 13 000 кв. м), «Место встречи. Байконур» (GLA 8 400 кв. м) и «Нагорный» (GLA 4 000 кв. м)

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

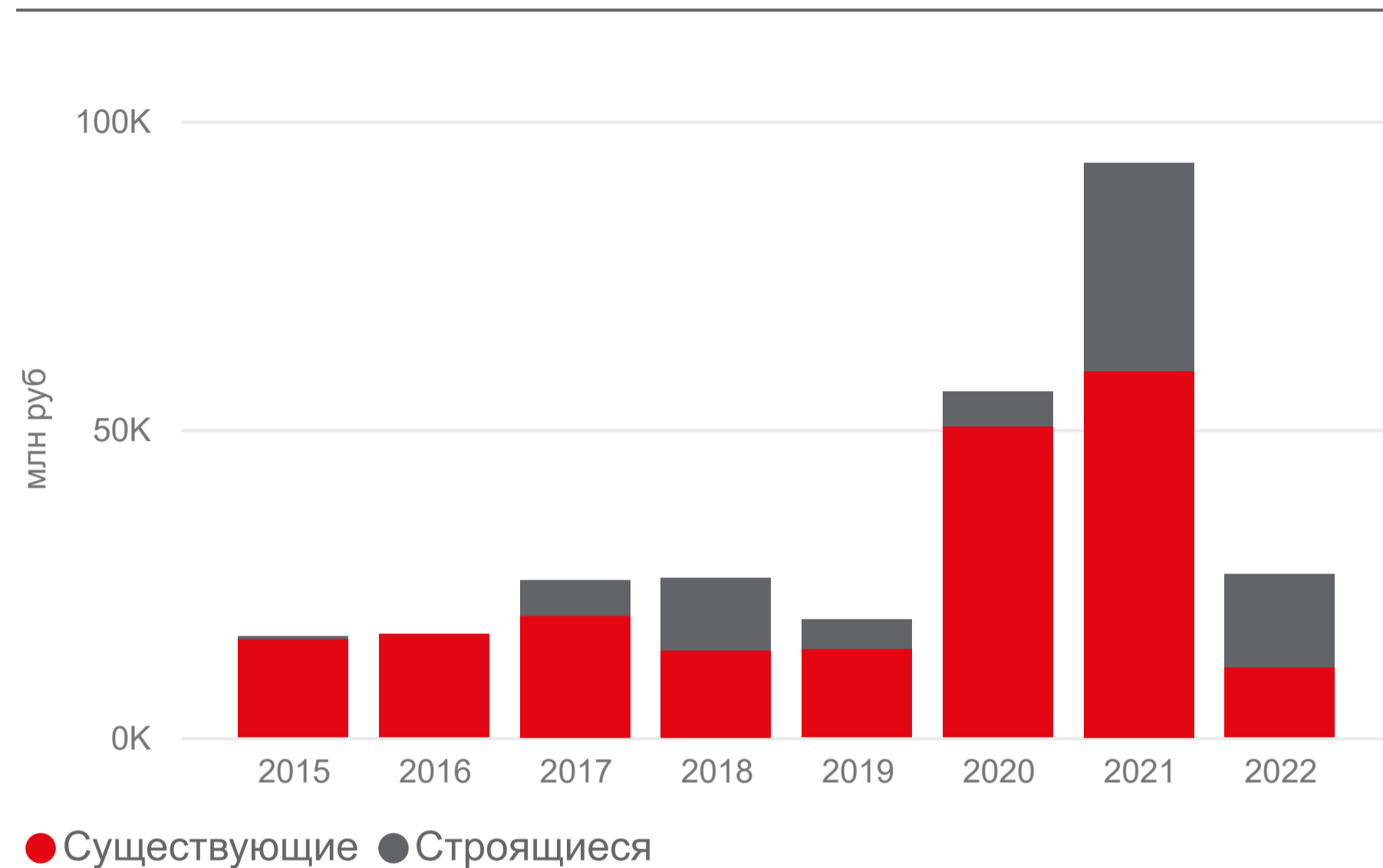


● Объем площадей на конец пред. пери... ● Объем ввода — Вакантность (пр. ось)

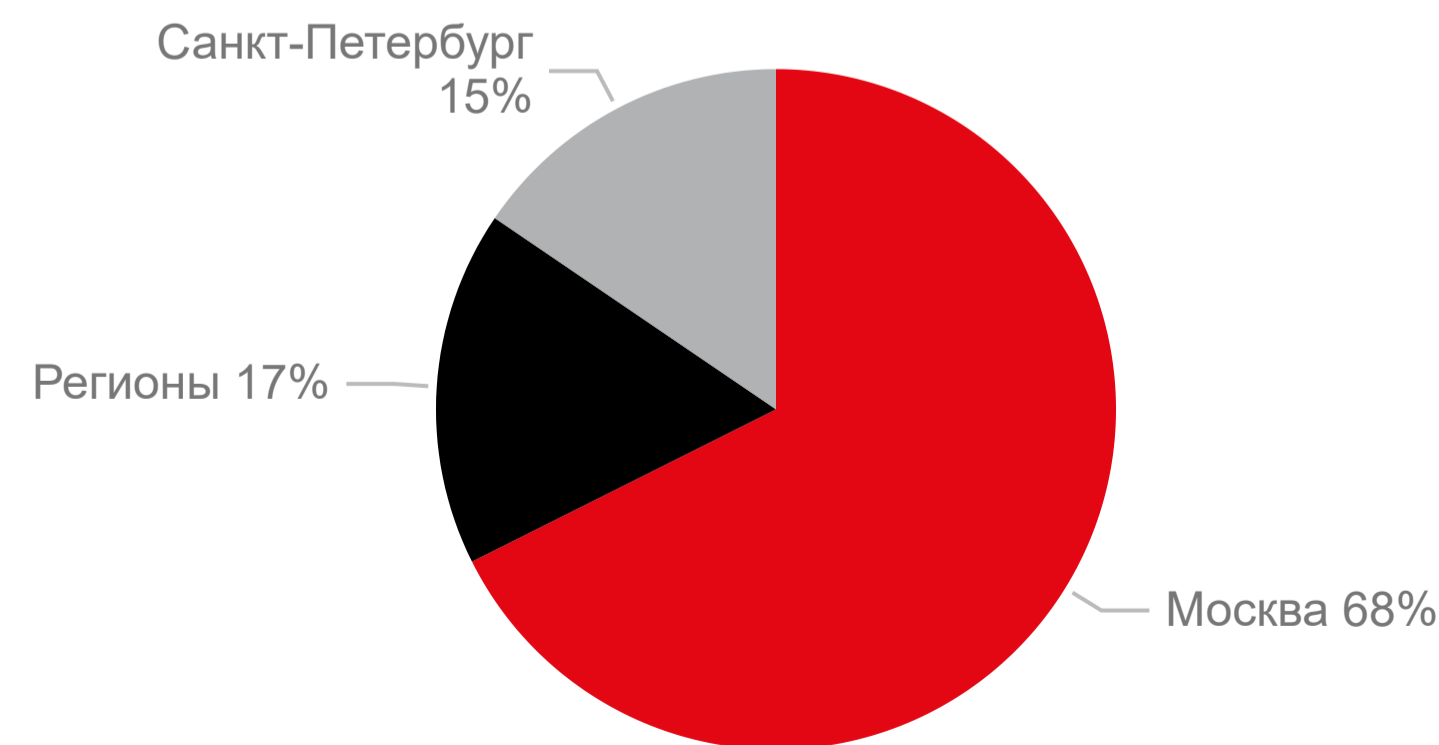
**25 тыс. кв. м**  
объем  
завершенного  
строительства  
(1 пол. 2022)

**8%**  
вакантность  
(2 кв. 2022)

## Инвестиции в склады по статусу объекта



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



## Баланс складского рынка Московского региона

В 1 пол. 2022 года было введено 886 тыс. кв. м складских площадей.

Доля свободных площадей увеличилась за 2-й квартал 2022 года на 2,3 п. п. и составила 2,9%.

Общий объем купленных и арендованных площадей по итогам 1 пол. 2022 года составил 431 тыс. кв. м. Основными драйверами спроса остаются компании сегмента e-commerce, однако заметно выросла доля дистрибьюторов.

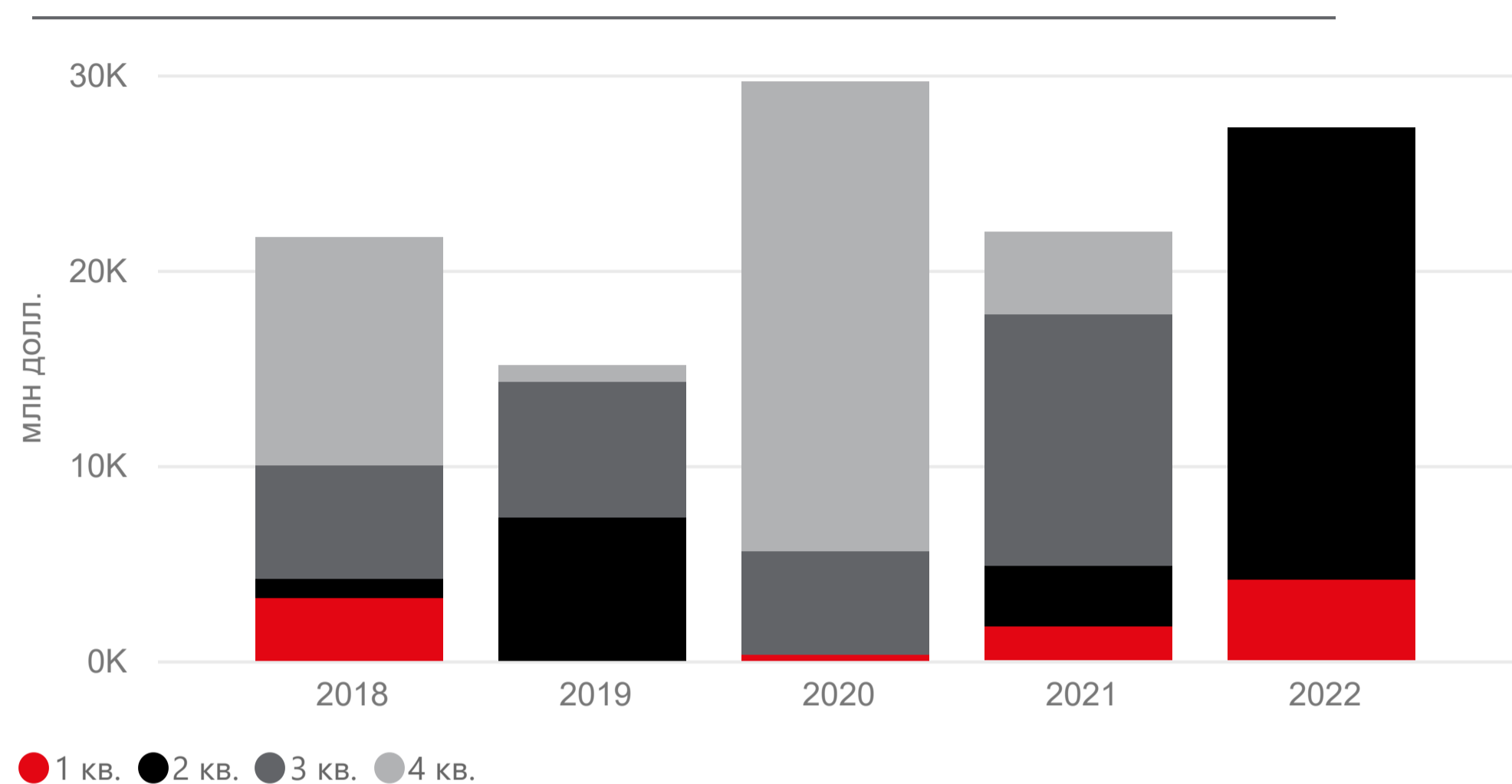


**431 ТЫС. КВ. М**  
объем  
завершенных  
проектов  
(1 пол. 2022)

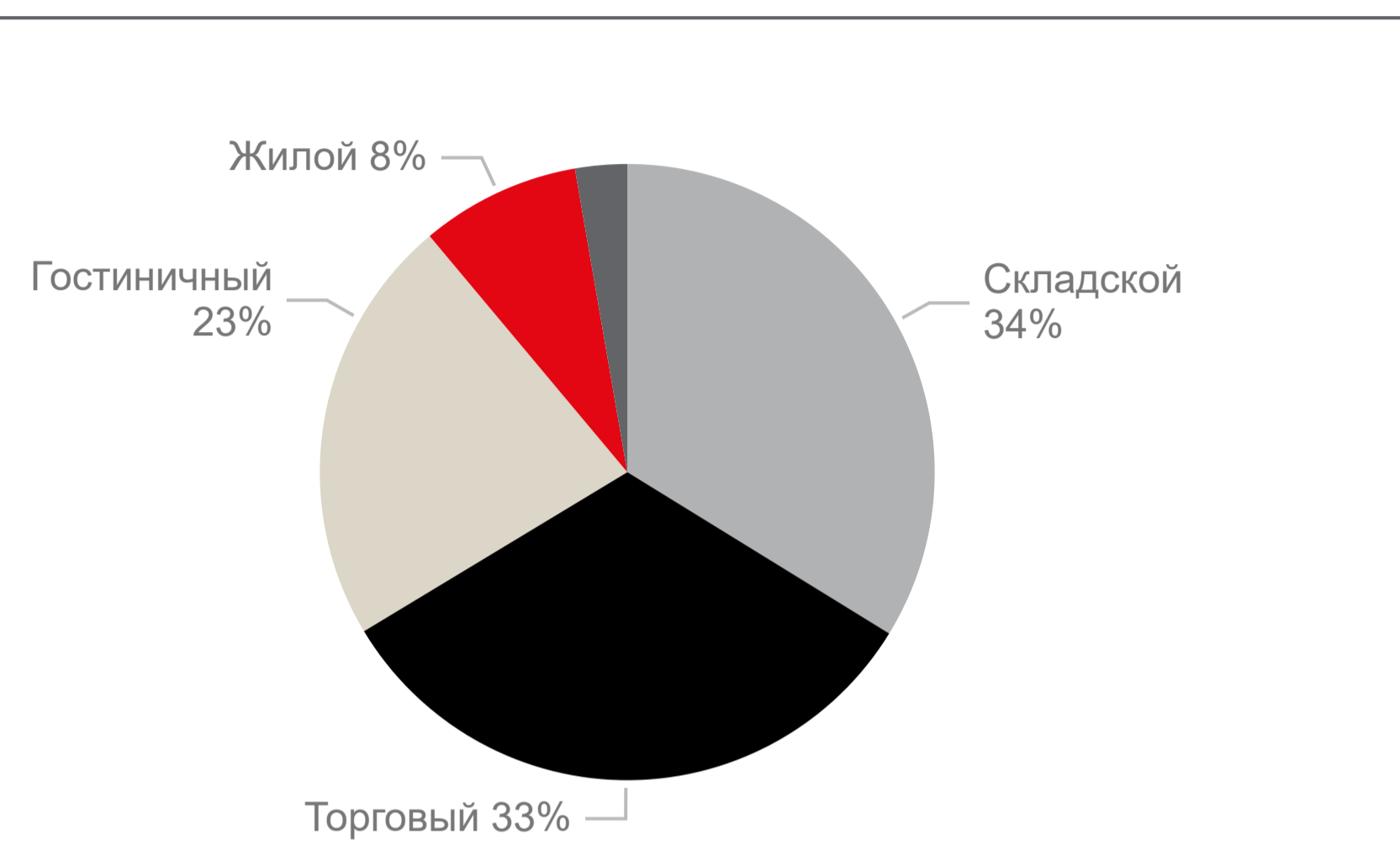
**866 ТЫС. КВ. М**  
объем сделок  
(1 пол. 2022)

**2,9%**  
вакантность  
(2 кв. 2022)

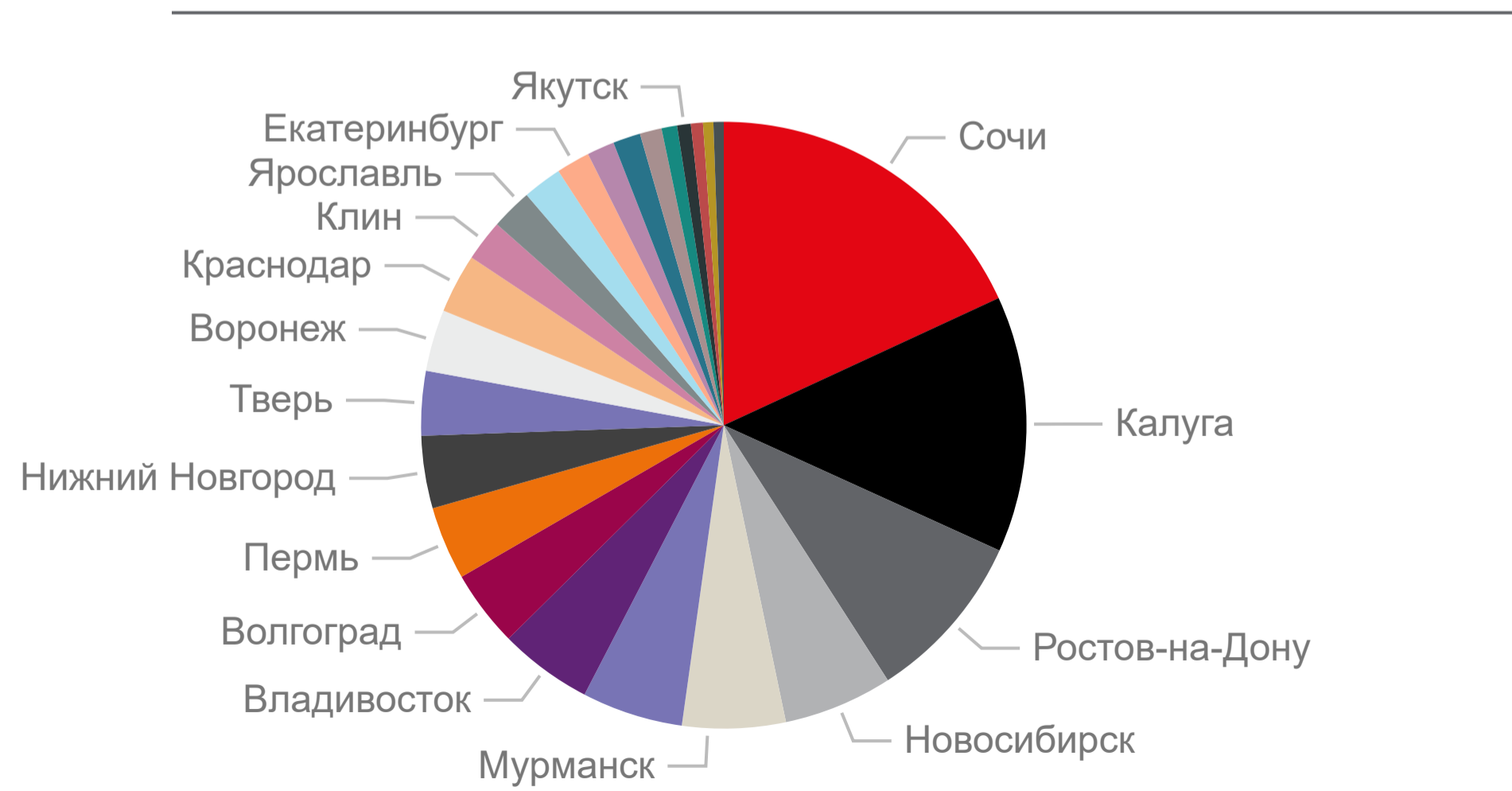
Объем инвестиций в регионах России (кроме Москвы и Санкт-Петербурга)



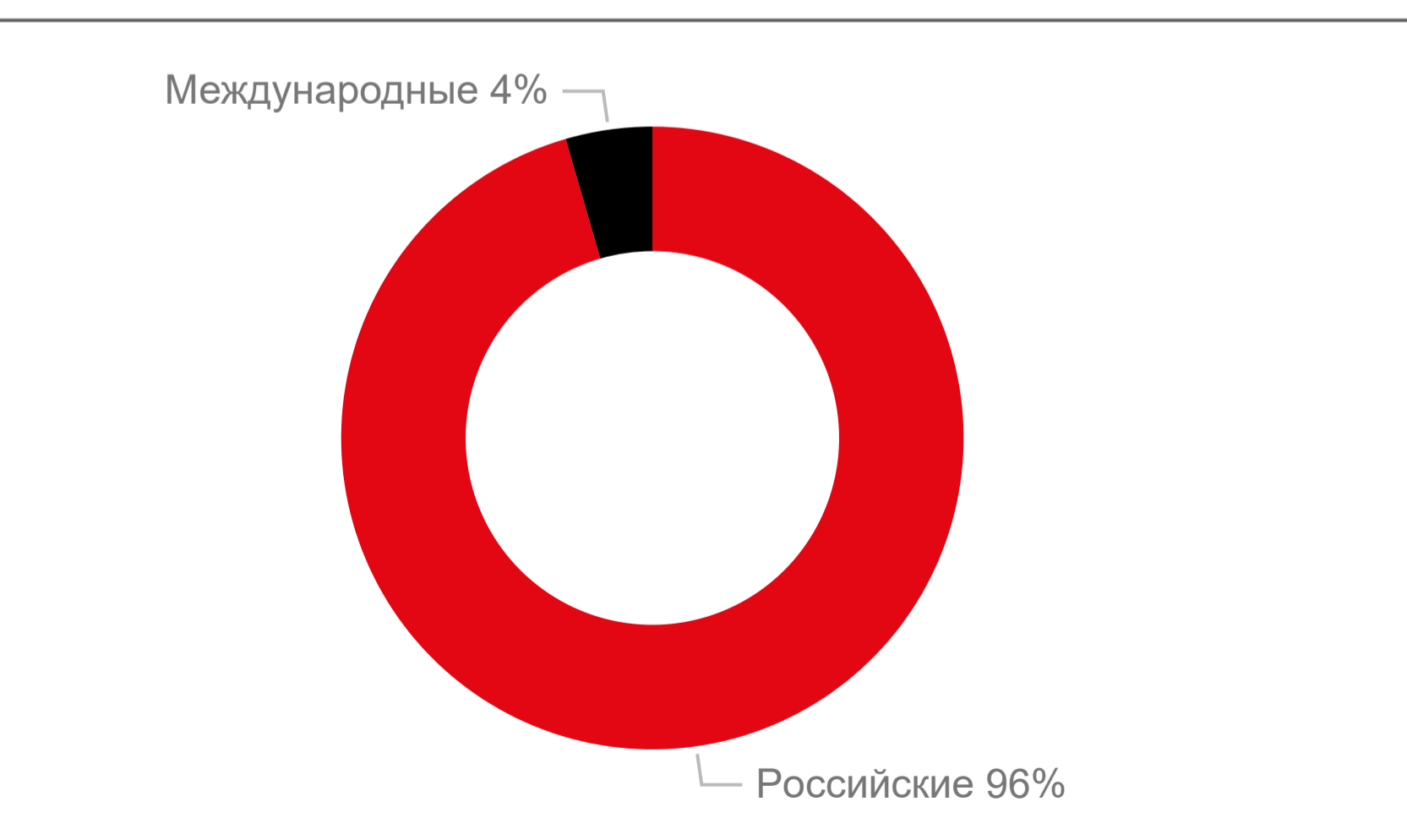
Инвестиции по секторам



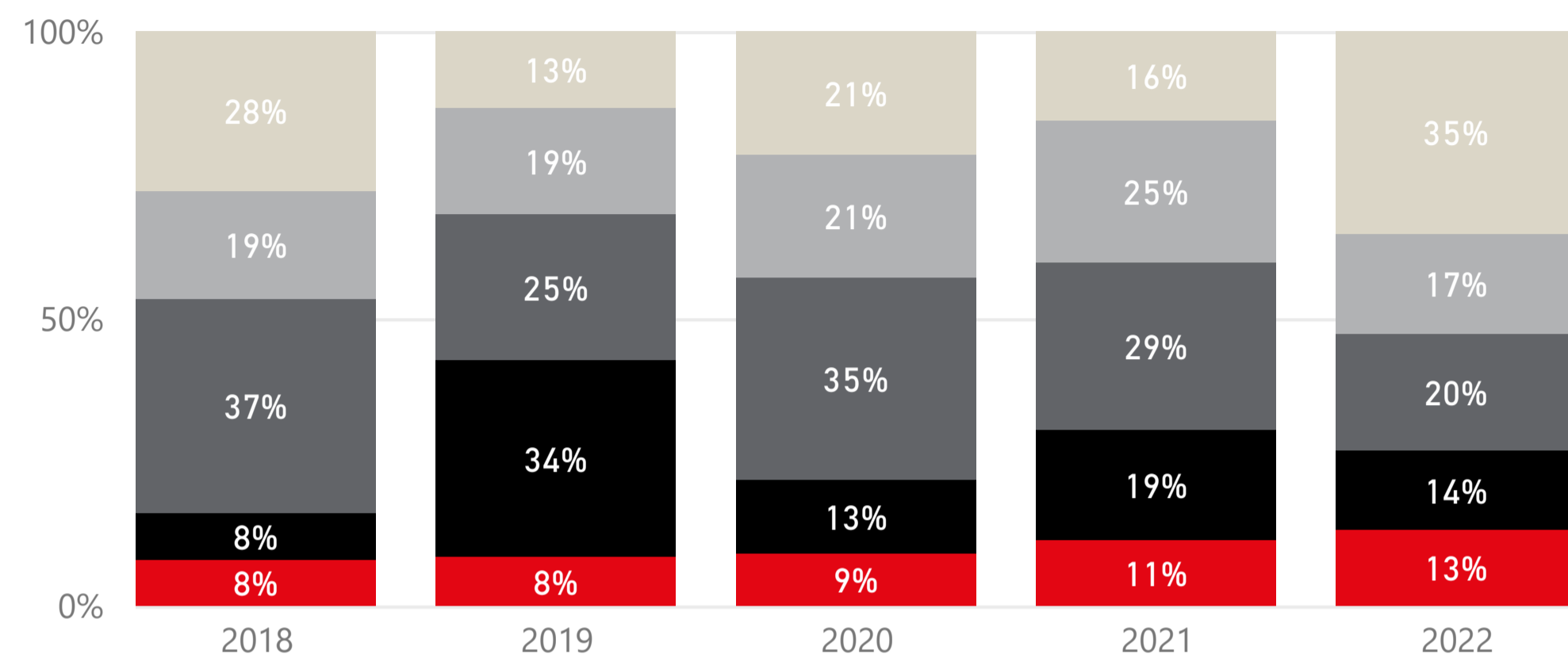
Инвестиции по городам



Инвестиции по происхождению инвесторов

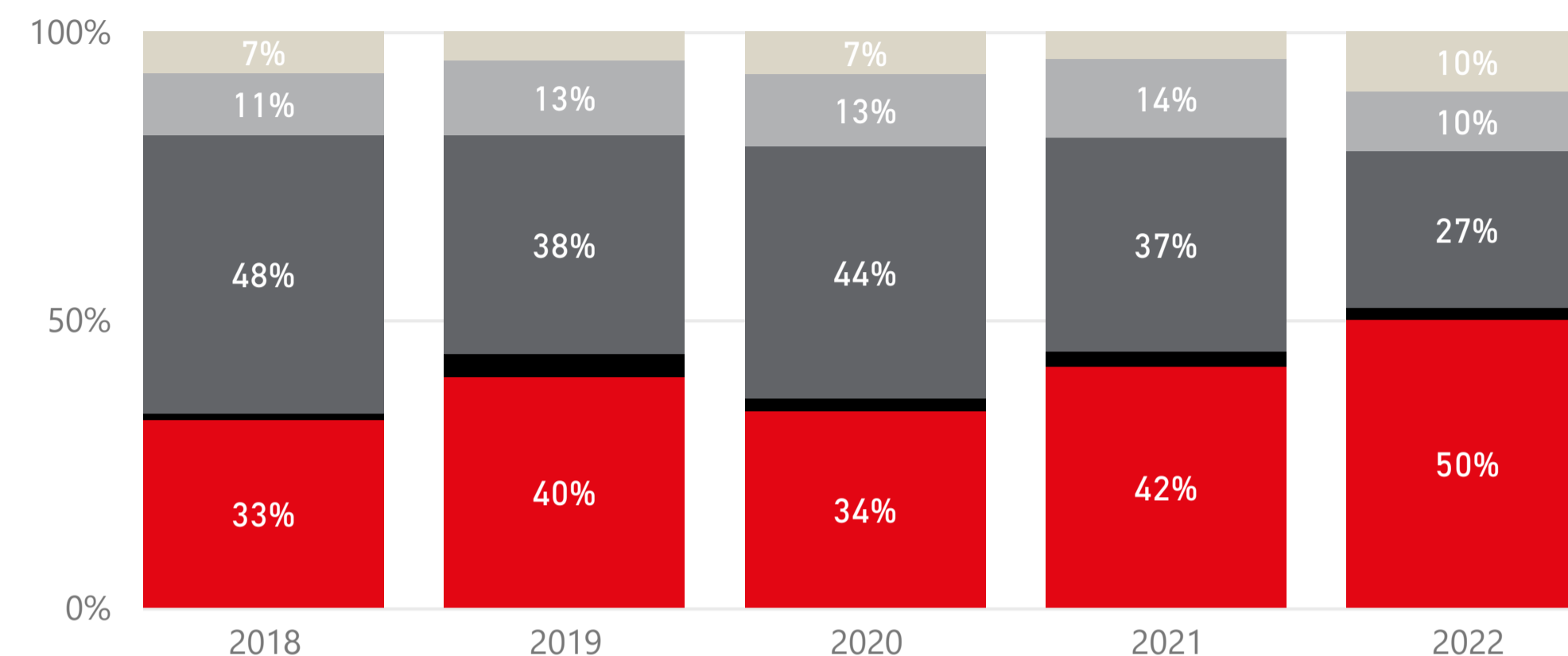


Доли инвестиций по размеру сделок (объем)\*



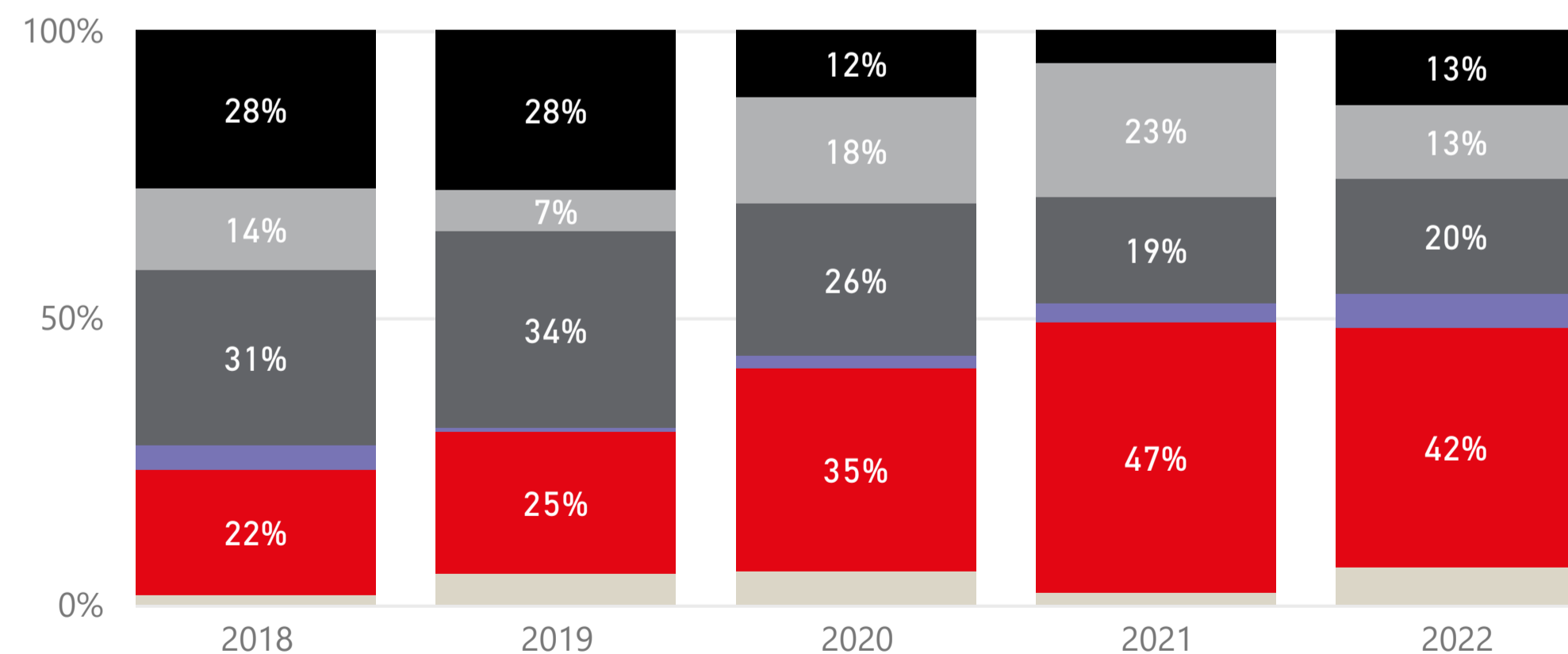
● <1000 ● >10000 ● 1001-3000 ● 3001-5000 ● 5001-10000

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



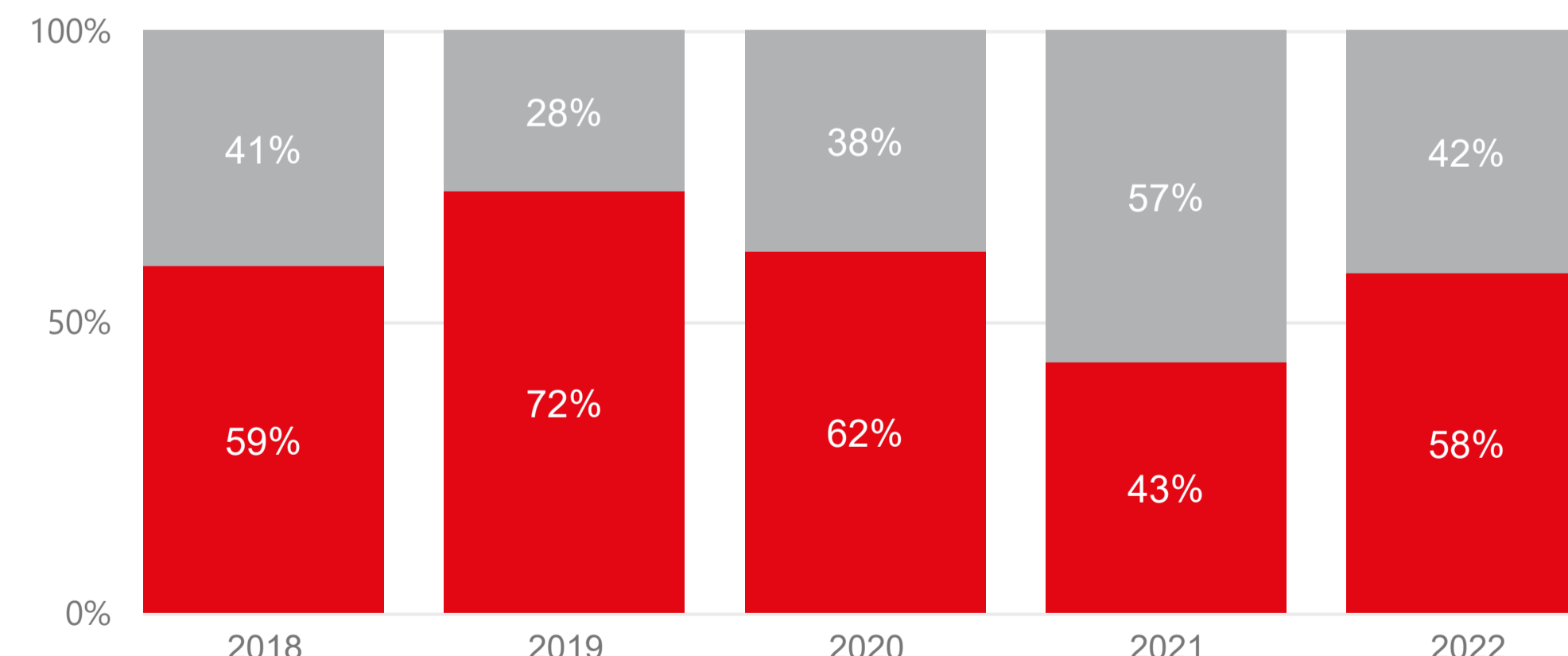
● <1000 ● >10000 ● 1001-3000 ● 3001-5000 ● 5001-10000

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.



Активная  
продажа  
активов  
международных  
компаний



Высокий интерес к  
производственным  
активам - тренд  
импортозамещения



Покупка объектов с  
существенным  
дисконтом  
(зачастую ниже  
себестоимости  
строительства)



Локализация и  
переструктури-  
рование схем  
владения  
активами  
иностраннх  
компаний в РФ