

III кв. 2022 г.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Россия | Москва

Таблица 1
Основные индикаторы рынкаИсточник: *Nikoliers*

	I-III кв. 2020	I-III кв. 2021	I-III кв. 2022
Общий объем инвестиций, \$ млн	1 399	1 245	1 575
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9-10	9-9,5	10-11
Торговая недвижимость	9-10	9-10	10-11
Складская недвижимость	11,5-12,5	10,5-11,5	11-13

Основные итоги

По итогам III квартала 2022 г., на фоне продолжающейся неопределенности и возрастающих рисков ввиду геополитического кризиса, объем инвестиций в коммерческую недвижимость с начала года составил 101,2 млрд рублей (\$1 575 млн), что на 22% больше показателя за аналогичный период 2021 г., когда объем транзакций достиг 83,1 млрд рублей (\$1 115 млн).

В третьем III квартале текущего года ЦБ продолжил курс смягчения кредитно-денежной политики после резкого повышения ключевой ставки до 20% в марте. К концу сентября уровень ключевой ставки был возвращен на отметку 7,5%. В свете ужесточения санкционной политики и давления на иностранные предприятия, а также дальнейшего ухудшения внутриэкономической действительности тенденция продажи активов иностранными собственниками ускорилась.

За июль — сентябрь 2022 г. объем продаж иностранными собственниками составил 27,6 млрд рублей (\$460 млн), что более чем в два раза превышает объем продаж иностранцами кварталом ранее.

Ключевой сделкой в текущем квартале выступила продажа офисного комплекса «Воздвиженка-центр» («Военторг») китайской корпорацией Fosun Group. По итогам III квартала офисная недвижимость остается сегментом-лидером в общем объеме инвестиций — на него пришлось 55% вложенных средств инвесторов. При этом на фоне роста активности инвесторов в Московском регионе, его доля в объеме офисных транзакций выросла до 57% по итогам III квартала (по итогам полугодия на Москву приходилось 33% от объема бизнес-центров).

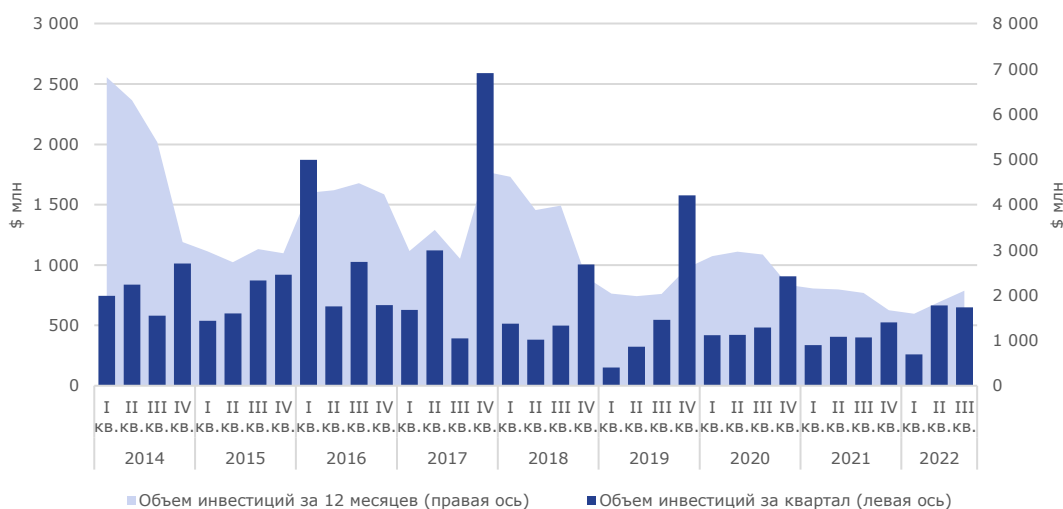
График 1
Динамика объема инвестицийИсточник: *Nikoliers*

График 2
Стоимость кредитования нефинансовых организаций,
ключевая ставка и инфляция в РФ

Источник: Nikoliers, ЦБ РФ*

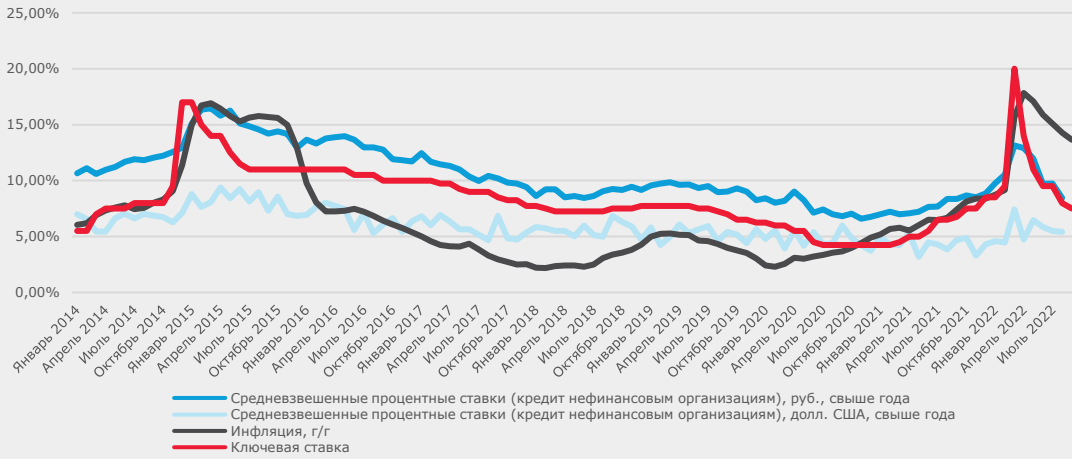


График 3
Распределение инвестиций по источнику капитала

Источник: Nikoliers

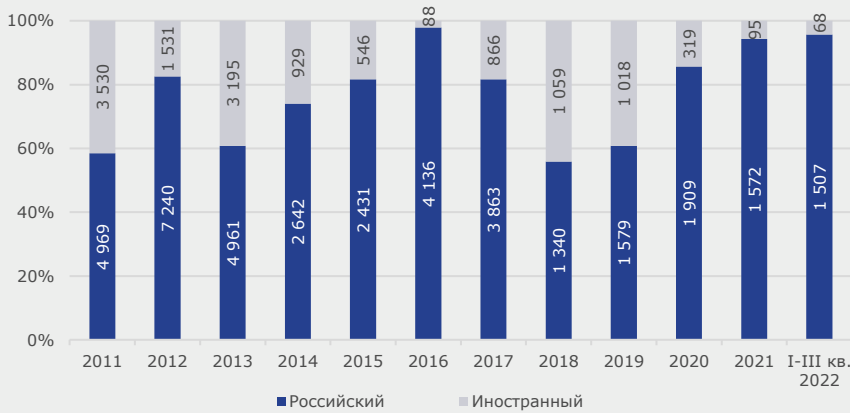
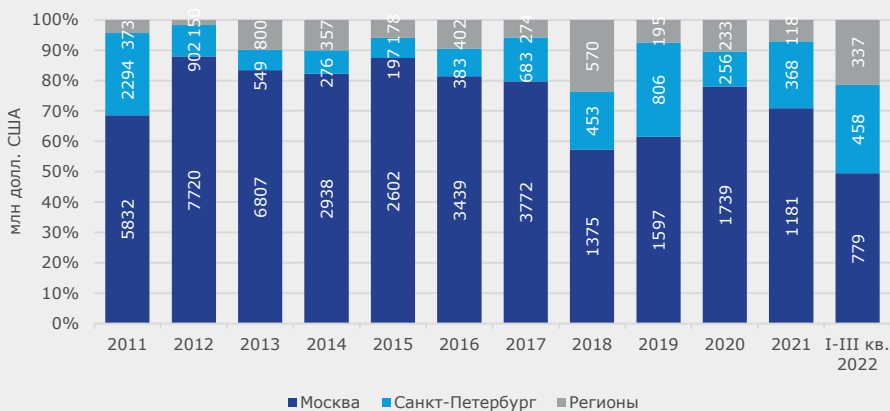


График 4
Географическое распределение
объема сделок,
% от объема транзакций

Источник: Nikoliers



Распределение инвестиций

В I–III кварталах 2022 г. офисный сегмент недвижимости остался в лидерах по сумме инвестиций с показателем доли рынка 55% инвестиций, или \$874 млн. Среди ключевых сделок можно выделить продажу иностранными структурами бизнес-центров «Воздвиженка-центр» («Военторг») (продавец — Fosun Group) и «Дукат Плейс 2» (продавец — Sponda).

В связи с возрастающей неопределенностью внутри страны доля иностранных собственников, продающих свои активы, растет. Так, в III квартале 2022 г., доля иностранного капитала в объеме продаж составила 37% против 12% в I полугодии. Мы ожидаем, что доля иностранных продавцов будет увеличиваться до конца года.

Торговая недвижимость остается на втором месте по объему транзакций — на этот сегмент пришлось 26% от общего объема инвестиций. Среди ключевых сделок можно отметить продажу ТЦ «Торговый Квартал» в Набережных Челнах, принадлежавшего Granit Polus Group, и ТЦ «Ярмарка» в Астрахани (продавец — PPF Real Estate).

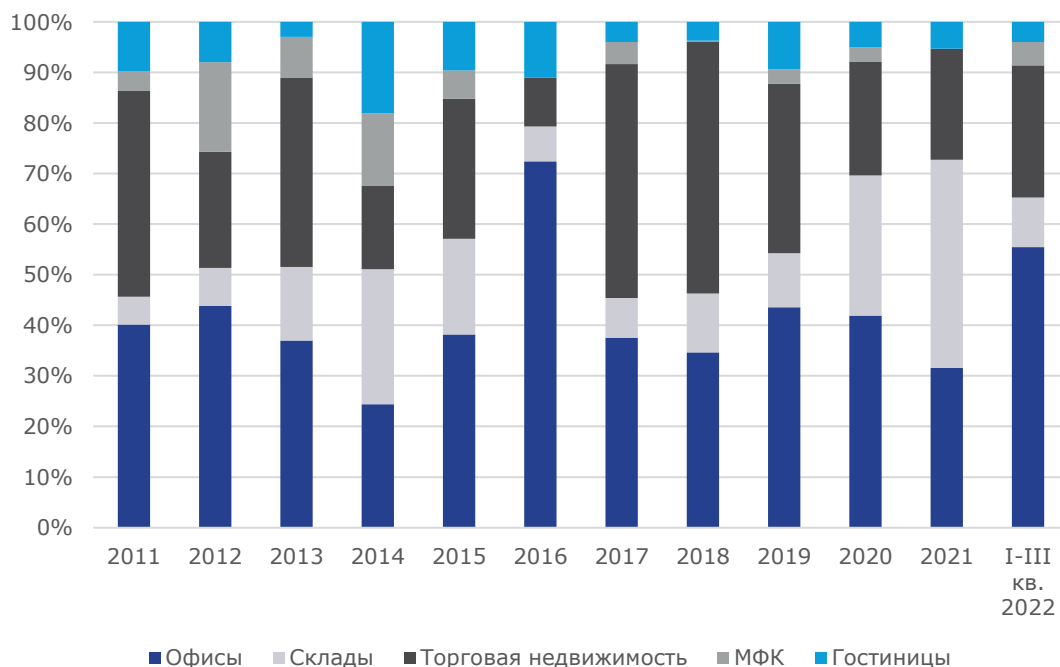
Складской сегмент по итогам III квартала сформировал 10% от общего объема.

По итогам III квартала 2022 г. доля иностранного капитала в общем объеме сделок продолжает снижаться и составляет 4% в сравнении с показателем I полугодия 2022 г., когда на долю иностранного капитала приходилось 7% от объема инвестиций.

Московский регион постепенно увеличивает свою долю в общем объеме инвестиций. Так, по итогам III квартала его доля составила 49% (по итогам I полугодия 2022 г. — 42%), или \$779 млн. На долю инвестиций в Санкт-Петербурге и остальных регионах России приходится 29% и 21% соответственно.

График 5
Распределение объема инвестиций
по типам недвижимости,
% от объема транзакций

Источник: Nikoliers



Тенденции и прогнозы

По итогам трех кварталов 2022 г. наибольшая доля от общего объема инвестиций пришлось на II квартал текущего года. Это объясняется тем, что после шокового состояния марта последующая стабилизация, наоборот, простимулировала собственников быстрее выходить на сделки. Текущие транзакции связаны как с желанием в состоянии неопределенности приобрести качественный актив по привлекательной цене, так и с уходом части иностранных компаний с российского рынка, в результате чего на рынок вышли активы институционального качества, нашедшие своего покупателя.

Одной из заметных тенденций марта — сентября текущего года стал выход иностранных инвесторов из локальных активов коммерческой недвижимости, чему, в свою очередь, способствуют: возврат ключевой ставки к уровням начала февраля, укрепление национальной валюты, стабилизация основных индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Данные условия предоставляют иностранным держателям окно возможностей для выгодного заключения сделок в текущих условиях. Укрепление рубля также подталкивает иностранцев к совершению сделок по продаже российских активов вследствие повышения долларовой стоимости объектов

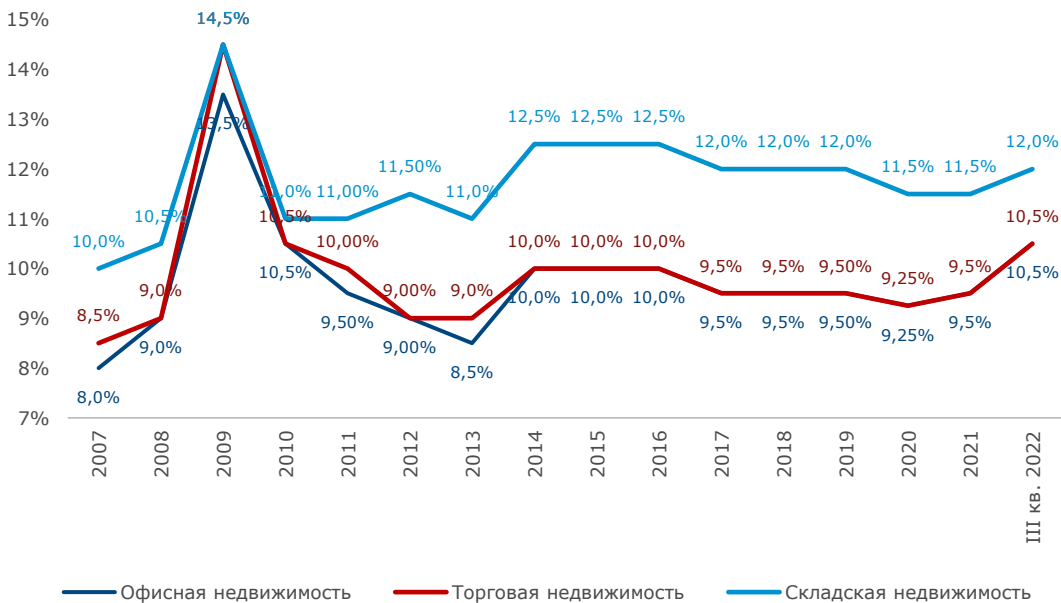
недвижимости. Так, средний курс доллара начиная с июня составил 59 рублей, что ниже курса начала февраля 2022 г. на 23%.

Несмотря на последние изменения в области ужесточения политики в отношении резидентов недружественных стран, а также введение особого порядка продажи иностранцами долей российских юрлиц (прохождение правительственной комиссии не только при продаже активов целиком, но и при продаже долей в юрлице, на которое оформлен актив), иностранные игроки рынка также готовы входить в сложные сделки.

Основной движущей силой рынка в новых условиях становятся непрофильные инвесторы, ранее не ассоциировавшиеся с рынком недвижимости. Кроме того, серьезным игроком рынка остается банковский сектор, который формирует портфель залоговых активов в управлении.

График 6
Динамика ставок капитализации «прайм»

Источник: Nikoliers



Контакты

Рынки Капитала

Станислав Бибик
Партнер
+7 495 258 5151
Stanislav.Bibik@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор
+7 495 258 5151
Denis.Platov@nikoliers.ru

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Амаль Хаитов
Старший аналитик
+7 495 258 5151
Amal.Khaitov@nikoliers.ru

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MCIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Copyright © 2022 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru