

Россия | Москва

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Итоги 2022 г.

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|-------|-------|-------|
| Общий объем инвестиций, \$ млн | 2 211 | 1 666 | 2 858 |
| Ставки капитализации в Москве, «прайм», % | | | |
| Офисная недвижимость | 9–9,5 | 9–10 | 10–11 |
| Торговая недвижимость | 9–9,5 | 9–10 | 10–11 |
| Складская недвижимость | 11–12 | 11–12 | 11–13 |

Основные итоги

В 2022 г. на рынке недвижимости России наблюдался рост инвестиционной активности игроков рынка в сравнении с показателями предыдущего года. Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам года составил \$2,86 млрд, что превышает результат совокупного объема транзакций в 2021 г. на 41,7% с итоговым показателем \$1,67 млрд.

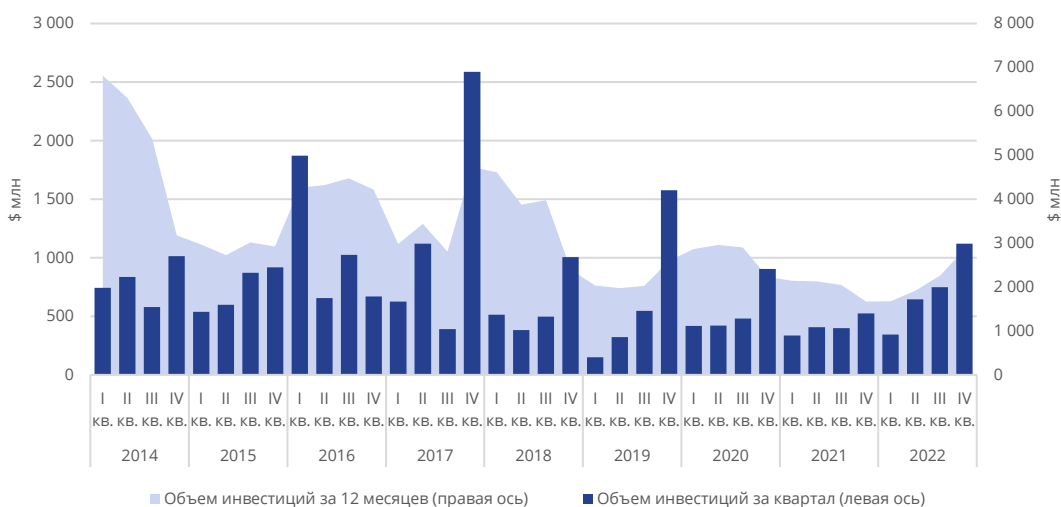
Начиная со II квартала ЦБ взял курс на смягчение кредитно-денежной политики после рекордного повышения ключевой ставки до 20% в марте, вследствие чего ее уровень был возвращен на отметку 7,5%. Стабилизация макроэкономических индикаторов привела к ускорению инвестиционной активности как со стороны собственников, так и со стороны покупателей и их желанием в условиях экономической турбулентности приобрести качественные активы по привлекательной цене.

Заметной тенденцией на рынке инвестиций в 2022 г. стал выход иностранных собственников из российских активов коммерческой недвижимости. По итогам года доля иностранных продавцов в общем объеме реализованных транзакций составила около 40%.

В IV квартале 2022 г. суммарный объем транзакций достиг \$1 120 млн, что более чем в два раза превышает показатель IV квартала 2021 г., когда объем сделок составил \$525 млн. Стоит заметить, что 29% объема IV квартала 2022 г. сформировали сделки по продаже портфеля складских комплексов PNK Group в Подмоскowie и Самарской области, общей площадью 395 тыс. кв. м, а также покупка индустриального парка «Южные Врата», общей площадью 460 тыс. кв. м, компанией «Венталл». Основной объем инвестиционных сделок сформирован российским капиталом и вырос на 3 п.п. до 97% в сравнении с показателем прошлого года — 94%.

График 1
Динамика объема инвестиций

Источник: Nikoliers



Макроэкономическая ситуация

В феврале 2022 г. ввиду возникших геополитических катаклизмов ЦБ РФ принял решение повысить ключевую ставку на 10,5 п.п. до 20% годовых в целях обеспечения финансовой стабильности, защиты сбережений граждан от обесценения и компенсации инфляционных рисков. Однако во II квартале прошедшего года в результате стабилизации экономической ситуации ЦБ взял курс на смягчение кредитно-денежной политики, и по итогам 2022 г. уровень ключевой ставки был возвращен на отметку 7,5%.

По оценкам Минэкономразвития, снижение ВВП по итогам 2022 г. составит -2,9%, при этом прогноз на 2023 г. составляет -0,8%, и уже в 2024 г. ВВП может показать рост на 2,6%. На фоне сохранения возможности ухудшения геополитической обстановки в следующем году консенсус-прогноз аналитиков предполагает снижение ВВП России в 2022 г. на уровне -2,7% и на -2,2% в 2023 г. При условии неухудшения геополитической и экономической обстановки прогноз ЦБ (от октября) по динамике экономики РФ предполагает рост на 1,5-2% в 2024-2025 гг.

График 2
Динамика ВВП и прогнозы 2022-2023

Источник: Росстат, МЭР

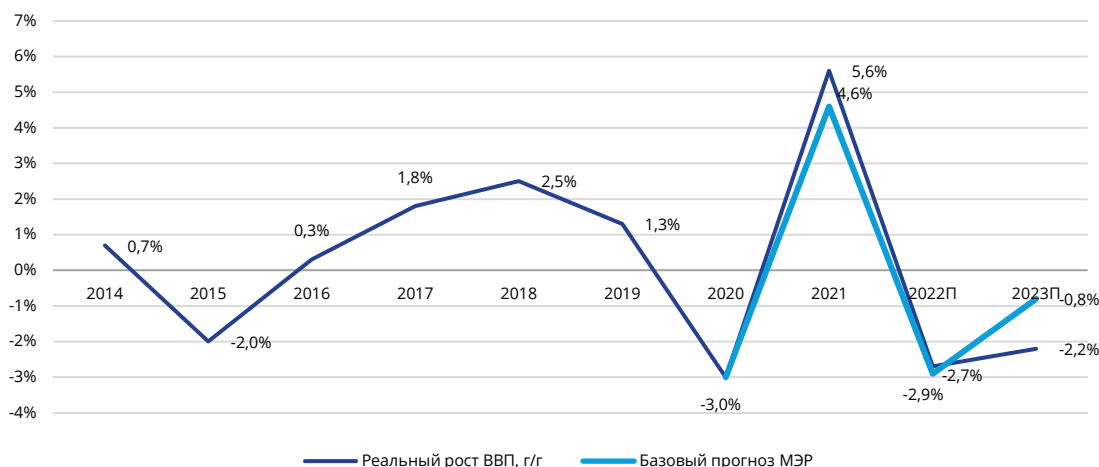


График 3
Стоимость кредитования нефинансовых организаций, ключевая ставка и инфляция в РФ

Источник: Nikoliers, ЦБ РФ*

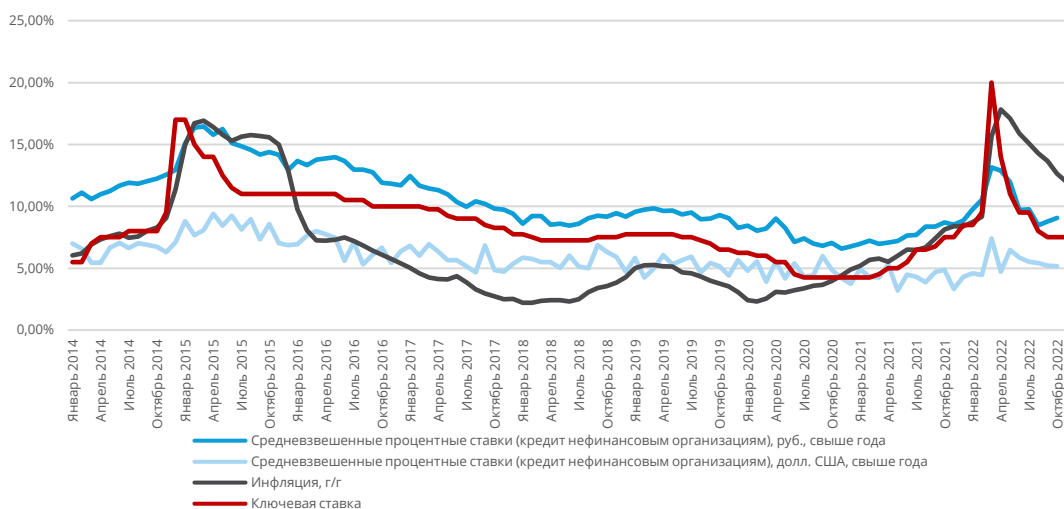
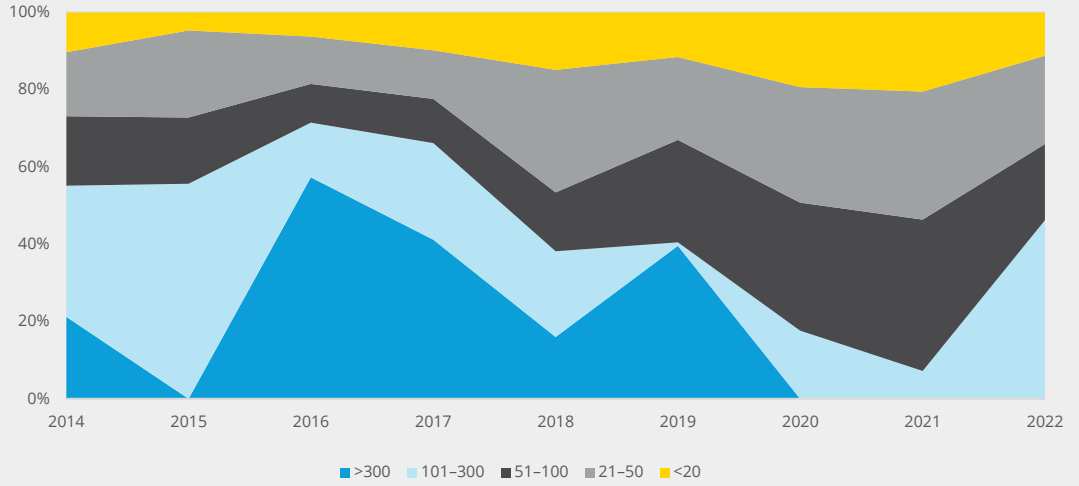


График 4
Распределение инвестиций по диапазонам стоимости сделок

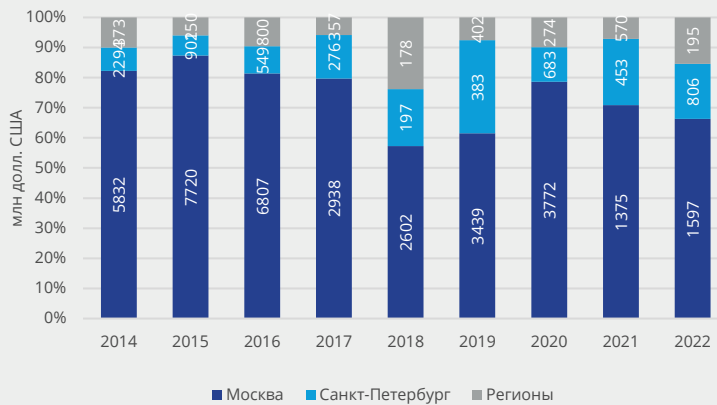
Источник: Nikoliers

**График 5**
Распределение инвестиций по источнику капитала

Источник: Nikoliers

**График 6**
Географическое распределение объема сделок, % от объема транзакций

Источник: Nikoliers



Распределение инвестиций

По итогам 2022 г. наибольший объем инвестиций пришелся на офисный сегмент с долей 46,7%, или \$1 334 млн. В условиях давления на иностранный бизнес и последующей стабилизации основных экономических индикаторов во II квартале 2022 г., заметно возросла доля иностранных собственников, не упустивших возможность выгодно заключить сделки и выйти из российских активов. Доля иностранных собственников в общем объеме продаж офисного сегмента в 2022 г. составила 61%, или \$816 млн. Для сравнения, в 2021 г. она была равна 23%. Мы ожидаем, что доля иностранных продавцов продолжит расти в 2023 г.

Доля сегмента складской недвижимости в 2022 г. составила 31%, или \$884 млн. Складской сегмент продолжает оставаться привлекательным для институциональных и частных инвесторов. Свои инвестиционные активы пополнили такие компании, как: структура РФПИ-PLT, которая приобрела три складских комплекса по итогам 2022 г. (СК «Кожухово» (GBA 47 146 кв. м), а также два складских комплекса PNK Group в Подмосковье и Самарской области, общей площадью 395 тыс. кв. м), и производитель металлоконструкций «Венталл», который выкупил два складских комплекса в Московском регионе

(«Южные Врата», GBA 460 тыс. кв. м), что является одной из крупнейших сделок на рынке складской недвижимости России, а также технопарк «Калева парк» (GBA 76 тыс. кв. м).

Сегмент торговой недвижимости претерпел большие изменения с начала возникновения геополитических событий, так и не успев восстановиться после пандемии COVID-19, и третий год подряд занимает третье место по объему инвестиционных сделок. По итогам 2022 г. доля торгового сегмента в общем объеме транзакций составляет 17,4%, или \$498 млн.

Московский регион сохраняет традиционное лидерство по объему инвестиций — на него пришлось 66% от общего объема инвестиций за двенадцать месяцев, или \$1 895 млн. На долю инвестиций в Санкт-Петербурге и остальных регионах России приходится 18% и 15%, или \$524 млн и \$439 млн соответственно.

График 7

Распределение объема инвестиций по типам недвижимости, % от объема транзакций

Источник: Nikoliers



Таблица 1

Ключевые инвестиционные сделки 2022 г.

Источник: Nikoliers

| Город | Сегмент | Название | Продавец | Покупатель |
|-----------------|-----------|---|-----------------|-----------------------------|
| Москва | Офисный | «Военторг» | Fosun Group | Конфиденциально |
| Москва | Складской | «Южные Врата» | PPF Real Estate | «Венталл» |
| Оренбург | Ритейл | Мегамолл «Армада» | - | «Инпром Эстейт» |
| Межрегиональный | Складской | PNK Group (PNK «Пушкино 2» в МО + Самарская обл.) | PNK Group | PLT |
| Санкт-Петербург | Офисный | БЦ Trinity + БЦ «Электро» | GHP Group | «Королевский Трубный Завод» |
| Астрахань | Ритейл | ТЦ «Ярмарка» | PPF Real Estate | Central Properties |

Тенденции и прогнозы

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам 2022 г. составил \$2 858 млн, что является наибольшим значением за последние пять лет. Около 40% от всего объема транзакций в течение года было сформировано в IV квартале 2022 г.

Мы ожидаем сохранения тренда продажи активов иностранными держателями в 2023 г., но в меньших объемах по сравнению с текущим периодом, а также наблюдаем активный интерес со стороны российских инвестиционных компаний и фондов недвижимости, нацеленных на дальнейшее пополнение инвестиционного портфеля.

По итогам 2022 г. доля иностранного капитала в общем объеме сделок является минимальной за последние шесть лет. На фоне геополитической ситуации можно ожидать, что доля зарубежных инвесторов будет минимальной в перспективе нескольких лет и при этом доминирующими на рынке останутся российские покупатели.

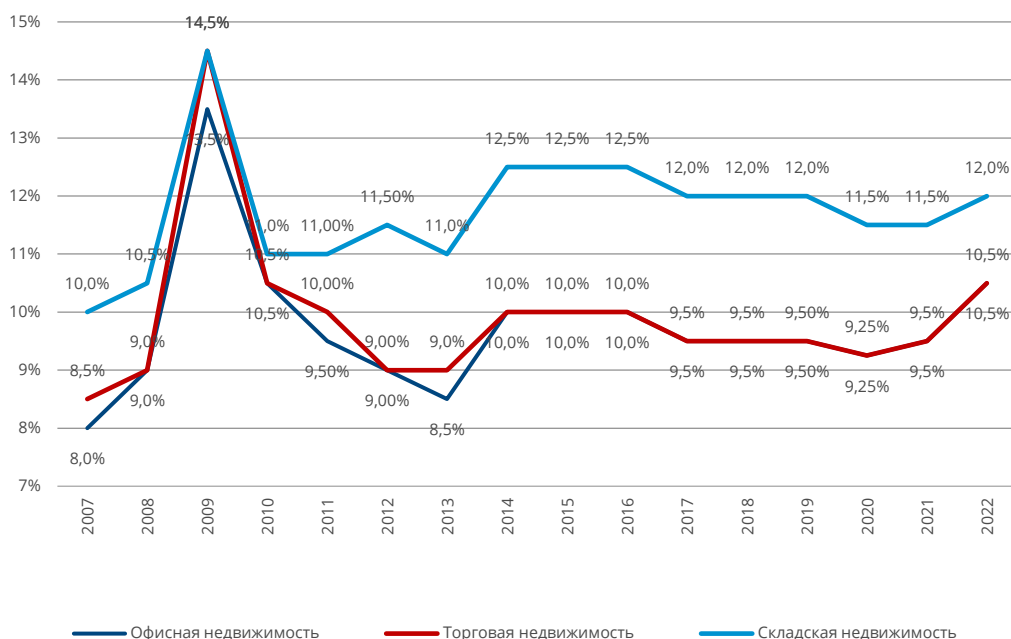
Торговый сегмент может продемонстрировать увеличение инвестиционной активности в следующем году на фоне роста числа качественных активов, предлагаемых на продажу.

В будущем году для рынка коммерческой недвижимости, вероятнее всего, будет характерна консолидация активов ключевыми российскими игроками рынка, а также увеличение числа непрофильных инвесторов, которые ранее не ассоциировались с профессиональным рынком коммерческой недвижимости.

Сохранится интерес конечных пользователей из России к приобретению качественных офисных активов для размещения в них собственных структур и дочерних компаний.

График 8
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, MSIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Copyright © 2023 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. +7 495 172 27 18
www.nikoliers.ru