

I полугодие 2020

Россия

оссия

**www.ricci.ru**

**ОБЗОР ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА**

* Первая половина 2020 г. была омрачена целым рядом негативных событий: пандемия COVID-19, резкое падение нефтяных котировок с последующей девальвацией рубля, повсеместные «локадуны» от местного до глобального уровней. Однако **совокупный объем инвестиционных сделок в разрезе первых полугодий растет третий год подряд. По итогам I полугодия 2020 г. показатель увеличился почти на 70% по сравнению с аналогичным результатом 2020 г. ($788 млн) и составил $1,3 млрд.** Отметим, что ситуация с COVID-19 негативно повлияла на все сектора как российской, так и мировой экономики. Увеличение объема инвестиций не является тенденцией, так как был сформирован несколькими крупными сделками, переговоры по которым были велись несколько лет.

**Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России**



По результатам I полугодия 2020 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы и Московской области увеличился почти в 2 раза по сравнению с показателем 2019 г.: с $667 млн до   
$1,2 млрд. Традиционно, Москва и Московская область являются наиболее привлекательными субъектами для инвесторов.

* По итогам первого полугодия 2020 г. совокупный объем транзакций в коммерческие объекты Санкт-Петербурга увеличился на 40% по сравнению с   
  I полугодием 2019 г. ($32 млн) и составил $44 млн.
* Объем инвестиций в коммерческую недвижимость регионов уменьшился на 32% по сравнению с показателем I полугодия 2019 г. и составил $68 млн.

**Объем инвестиций в территориальном разрезе**



* Ставки капитализации по итогам   
  I полугодия 2020 г.:
  + Торговая недвижимость: 8-10%
  + Офисная недвижимость: 9-12%;
  + Складская недвижимость: 11-12,5%.

**Ставки капитализации и кредитный рейтинг России**



* За первые 6 месяцев 2020 г. показатель транзакций с коммерческой недвижимостью стоимостью менее $50 млн сократился по сравнению с показателем I полугодия 2019 г. с 83% до 67% от общего количества сделок. Количество сделок со стоимостью активов от $50 млн до $100 млн увеличилось на 5 п. п. по сравнению с результатом I полугодия 2019 г. и составило 21% от общего объема.
* Примечательно, что количество сделок с коммерческой недвижимости, стоимостью более $100 млн увеличилась по сравнению с первой половиной 2019 г. и составила 12% от общего объема инвестиций.

**Структура по размеру сделок в денежном эквиваленте**



* По итогам I полугодия   
  2020 г. количество сделок с объектами до   
  10 тыс. кв. м сократилось на 21% по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. и составило 32% от всех совершенных сделок. Однако наблюдался повышенный спрос к активам площадью более 30 тыс. кв. м. Примечательно, что количественная доля таких приобретённых активов увеличилась с 25% до 42% в общем объеме инвестиций.
* Количество сделок с коммерческой недвижимостью площадью менее 10 тыс. кв. м составило 32% от всех совершенных сделок.
* За первые 6 месяцев 2020 г. объем приобретенных объектов площадью от 10 до 30 тыс. кв. м составил 26% от общего количества сделок.

**Структура по площади приобретенных активов**



* По итогам I полугодия 2020 г. представители российских компаний приобрели коммерческой недвижимости на сумму около $1,1 млрд, что составило 97% от общего объема. Напомним, что в аналогичном периоде 2019 г. объем реализованных сделок российскими инвесторами составил   
  $715 млн.

**Структура по стране происхождения**



* Рассматривая инвестиции в структуре профиля по итогам I полугодия 2020 г., доля финансовых институтов (инвестиционные компании, банковские структуры, фонды и т. д.) сократилась на 6 п. п. по сравнению с результатом I полугодия 2019 г. и составила 34% от общего объема. Примечательно, что в абсолютном выражении объем сделок по итогам 6 месяцев 2020 г. увеличился почти на 42% по сравнению с показателем 2019 г.: с $315 до   
  $448 млн.
* Инвестиционная активность девелоперских компаний по результатам I полугодия 2020 г. увеличилась почти в 2,5 раза по сравнению с аналогичным показателем 2019 г. — с $165 до   
  $408 млн.
* Также увеличилась доля частных инвесторов с 6% до 11% в общем объеме инвестиций, а в абсолютном выражении почти в 3 раза: $51 против $149 млн.

**Структура по профилю инвестора**



*Источник: S&P и S.A. Ricci*

* За 6 месяцев 2020 г. структура по сегментам коммерческой недвижимости немного скорректировалась по сравнению с результатами аналогичного периода 2019 г.
* Офисная недвижимость была наиболее востребована инвесторами — показатель увеличился почти в 3,5 раза по сравнению с результатом 2019 г. ($179 млн) и составила $582 млн.
* Свои позиции укрепил сегмент торговой недвижимости, но за счет сделки, которая сформировала 40% объема вложений. По итогам I полугодия 2020 г. объем инвестиций увеличился более чем в два раза по сравнению с показателем 2019 г. ($139 млн) и составил $282 млн.
* Уже третье полугодие подряд увеличиваются объемы инвестирования в покупку участков под застройку. Примечательно, что по итогу I полугодия 2020 г. относительный показатель скорректировался в сторону уменьшения на 2 п. п. по сравнению с показателем 2019 г. и составил 25% от общего объема, однако в абсолютном значении результат   
  6 месяцев 2020 г. вырос почти в 1,5 раза по сравнению с аналогичным периодом 2019 г.   
  ($194 млн) и составил $304 млн.
* Объем инвестиций в сегмент складской и индустриальной недвижимости увеличился почти в 2 раза с $45 до $82 млн., однако в абсолютных значениях показатель низкий и составляет лишь 6% в общем объеме инвестиций.
* Инвестиции в гостиничный сектор сократился на 60% по итогам I полугодия 2020 г. с $180 до $72 млн.

**Структура по сегментам**



**ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**



* По итогам I полугодия 2020 г. объем инвестиций в офисный сегмент увеличился почти в 3 раза по сравнению с показателем I полугодия 2019 г.   
  ($179 млн) и составил 582 млн.
* Доля инвестиционно-финансовых компаний в качестве инвесторов в офисные объекты составила 43% от общего объема, что в абсолютном выражении — $252 млн. Напомним, что в аналогичном периоде 2019 г. данный показатель был на уровне $78 млн. Девелоперские компании инвестировали в офисный сегмент $185 млн   
  (32% от общего объема).

Ставка капитализации по итогам I полугодия 2020 г. для офисных объектов составила:

* Для объектов класса А: 9,0-9,5%.
* Для объектов класса В+: 10-10,5%.
* Для объектов класса В: 11-12%

**Инвестиции в офисную недвижимость**



**СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**



* Совокупный объем инвестиций в сегмент складской и индустриальной недвижимости по итогам   
  6 месяцев 2020 г. увеличился почти в раза по сравнению с аналогичным периодом 2019 г.:   
  с $45 млн до $82 млн.
* По итогам I полугодия 2020 г. доля вложений в складские объекты в регионах составила 83% от общего объема ($68 млн). В сегмент складской недвижимости Москвы и Московской области объем инвестирования составил $17 млн.
* Рассматривая структуру инвестиций в разрезе профиля, доля частных инвесторов составила 45% от общего объема ($37 млн). Инвестиционно-финансовые компании приобрели складской недвижимости на сумму $31 млн.
* Ставка капитализациями по итогам I полугодия   
  2020 г. была на уровне 11-12,5%.

**Инвестиции в складскую недвижимость**



**ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**



* По итогам первой половины 2020 г. объем инвестиций в торговую недвижимость увеличился почти в 2 раза по сравнению с показателем аналогичного периода 2019 г. ($139 млн) и составил $282 млн. Отметим, что такой показатель был сформирован одной крупной сделкой, что не является тенденцией.
* Торговая недвижимость Москвы и Московской области стала наиболее привлекательным вложением для инвесторов — 95% от общего объема.
* Доля представителей финансово-инвестиционных компаний составила больше половины от общего объёма сделок, что в абсолютном выражении — $156 млн. Доля частных инвесторов составила 40% от общего объема ($112 млн).
* По итогам I полугодия 2020 г. ставка капитализации для качественной торговой недвижимости составила 8-10%.

**Инвестиции в торговую недвижимость**



***Прогноз***

* В первой половине 2020 года была зафиксирована аномально высокая (для негативного фона) инвестиционная активность. Причиной стали сделки, начатые в предыдущие периоды. Во второй половине 2020 года трудно ожидать высокой активности инвесторов. В целом экономика стагнирует, условия не благоприятны для развития. Однако недвижимость остается консервативным долгосрочным активом, особенно в условиях нестабильности.
* По итогу 2020 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость может составить до $2,5 млрд.

Контакты

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **C:\Users\nataliya.molodykh.RICCI.003\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.Outlook\UKMNCOVN\Богданов S A  Ricci.JPG** | **Алексей Богданов**  **Управляющий партнер**  [**alexey.bogdanov@ricci.ru**](mailto:alexey.bogdanov@ricci.ru) |  | **Дмитрий Жидков**  **Партнер, Директор Департамента Офисной Недвижимости**  [**dmitry.zhidkov@ricci.ru**](mailto:dmitry.zhidkov@ricci.ru) |
|  | **Александр Морозов**  **Генеральный директор**  **Консалтинг, исследования и оценка**  [**alexander.morozov@ricci.ru**](mailto:alexander.morozov@ricci.ru) |  | **Дмитрий Антонов**  **Директор отдела Продаж и Приобретений.**  **Департамент офисной недвижимости**  [**Dmitry.Antonov@ricci.ru**](mailto:Dmitry.Antonov@ricci.ru) |
| **C:\Users\nataliya.molodykh.RICCI.003\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.Outlook\UKMNCOVN\Герастовский.jpg** | **Дмитрий Герастовский**  **Директор Департамента**  **складской и индустриальной**  **недвижимости**  **dmitry.gerastovsky@ricci.ru** |  | **Виноградов Петр**  **Партнер, Директор департамента**  **инвестиций и финансовых рынков**  [**petr.vinogradov@ricci.ru**](mailto:petr.vinogradov@ricci.ru) |
|  |  |  |  |

Данный обзор основан на данных об известных сделках купли-продажи на рынке коммерческой недвижимости в России.

Компания S.A.Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России.

За 13 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью, превышающей 5 млрд. долларов США.

Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали S.A. Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости

Клиентами компании являются: Commertzbank Eurazia, Внешэкономбанк, Внешторгбанк, НПФ Норильский Никель, VTB Capital, O1 Properties, Дон-строй, KR Properties, Central Properties, ТНК-ВР, nVidia, Mars, Leroy Merlin, Спортмастер, X5 Group, М.Видео, Nestle, Metro Group, Винэксим и многие другие.

|  |  |
| --- | --- |
| **S.A. Ricci**  **Россия, Москва, Большой Саввинский пер., 11** | **Тел.: +7 (495) 790 71 71** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Все данные в отчете собраны компанией S.A. Ricci и могут быть использованы исключительно для общих информационных целей. Мы приложили все усилия для того, чтобы информация в отчете была максимально точной, однако мы не можем гарантировать ее достоверность и полноту. Компания S.A. Ricci не несет какой-либо ответственности в отношении убытков третьих лиц, по причине ошибок или упущений в данном отчете. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, содержат значительную часть субъективных суждений и оценок и не дают гарантий, что какие-либо определенные результаты будут достигнуты. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете не должны рассматриваться в качестве аналога консультации специалиста. S.A. Ricci не несет ответственности за убытки вследствие действия или бездействия третьего лица на основании любой информации в данной публикации.  Информация в отчете не может быть изменена, скопирована полностью или частично без предварительного соглашения S.A. Ricci в письменной форме. | |