­­

Итоги 2019

Россия

оссия

**www.ricci.ru**

**ОБЗОР ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА**

***Инвестиционный рынок***

* В 2019 г. объем инвестиционных сделок составил $2,9 млрд, что на 5% меньше показателя 2018 г. ($3 млрд), и меньше на 36% результата 2017 г. - тогда объем инвестиций в коммерческую недвижимость составлял   
  $4,5 млрд.
* Доля инвестиционных сделок в Москве и Московской области составила 66% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет $1,9 млрд. Напомним, что в 2018 г. объем реализованных сделок был на уровне  
  $2 млрд.
* Объем инвестиционных сделок в Санкт-Петербурге увеличился на 23% по сравнению с показателем 2018 г.: $590 млн против   
  $726 млн.
* В регионах объем сделок как в процентном соотношении, так и в абсолютном уменьшился по сравнению с результатом 2018 г. с $346 до $242 млн.
* Ставки капитализации в 2019 г.:
  + Торговая недвижимость: 10,5%
  + Офисная недвижимость: 10,5%
  + Складская недвижимость: 12%

**Объем и география инвестиций в недвижимость, млн. $**



**Ставки капитализации и кредитный рейтинг России**



* Коммерческая недвижимость, стоимостью менее $50 млн, остается востребованным активом для инвесторов уже на протяжении 5 лет. По итогам 2019 г. доля данных сделок составила 76% от общего объема, что сопоставимо с показателем 2018 г. Доля инвестиционных сделок стоимостью от $50 млн до $100 млн увеличилась на 7 п. п.: с 12% до 19%. В процентном соотношении объем сделок с коммерческой недвижимостью, стоимостью более $100 млн сократился почти в 3 раза по сравнению с 2018 г. и составила всего 4% от общего объема инвестиций.

**Структура по сумме сделки**



* Средний размер сделки сокращается третий год подряд. По итогам 2019 г. данное значение составило $38 млн, что на 22% меньше показателя 2018 г. – $49 млн. Напомним, что в 2016 г. значение было на уровне $112 млн.

**Средний размер сделки**



* Наиболее значимые сделки 2019:
  1. Арабский фонд Mubadala купил 49% в торговом комплексе Галерея в Санкт -Петербурге. Сумма сделки оценивается $600 млн.
  2. Инвестиционная компания приобрела офисную часть МФК Neva Towers (около 60 тыс. кв. м). Сумма сделки оценивается примерно в $254 млн.
  3. Компания IHI Plc (Corinthia Hotels Group) приобрела объект гостиничного сегмента - Тверская Люкс. Стоимость сделки могла составить около $90 млн.
* По итогам 2019 г. доля иностранных представителей идентична показателю 2018 г. – 32% от общего объема, что в абсолютном выражении составило $931 млн. Однако отметим, что 70% было сформировано одной крупной сделкой. – арабский инвестиционный фонд Mubadala выкупил 49% в торговом центре Галерея. Напомним, что в 2018 г. показатель был на 3% меньше – $959 млн.
* Доля российских инвесторов составила 68% от общего объема ($1,9 млрд), что на 6% меньше показателя 2018 г. – $2 млрд.

**Структура по стране происхождения**



* Представители инвестиционно-финансовых организаций приобрели коммерческую недвижимость на сумму $1,4 млрд (51% от общего объема), что на 9% меньше показателя 2018 г. ($1,6 млрд). Объем сделок девелоперских компаний увеличилась почти в 2 раза и составила $715 млн.

**Структура по профилю инвестора**



*Источник: S&P и S.A. Ricci*

* Третий год подряд торговые центры и объекты street – retail продолжают быть привлекательными для инвесторов. По итогам 2019 г. объем инвестиций в торговый сегмент составил $1,1 млрд (40% от общего объема). Показатель объема инвестиционных сделок в офисный сегмент составил 863 млн., что на 21% меньше результат 2018 г. ($1 млрд).

**Структура по сегментам**



* Приобретение участков под девелопмент становится все более интересным направлениям для инвесторов. По итогам  
  2019 г. доля сделок увеличилась по сравнению с показателем 2018 г. почти в 2 раза: с   
  $455 до $715 млн.

**ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**



* Объем инвестиций в сегмент офисной недвижимости уменьшается третий год подряд и по итогам 2019 г. составил $863 млн. Данный показатель на 21% меньше результата 2018 г. ($1 млрд) и почти в 2 раза ниже показателя 2017 г. ($1,8 млрд).
* Москва традиционно наиболее привлекательная площадка для инвестиций – 95% ($819 млн) от общего объема. Значение 2019 г. на 18% ниже показателя 2018 г.
* Инвестиции в офисную недвижимость Санкт-Петербурга сократились по итогам 2019 на   
  4 п. п. и в абсолютном выражении объем сделок составил всего $35 млн.
* Объем сделок иностранных представителей в абсолютном выражении остается невысоким ($154 млн.), однако показатель увеличился на 33% относительно результата 2018 г.   
  ($116 млн).
* Снизилась активность российских инвесторов: объём сделок 2019 г. составляет $708 млн ($980 млн – показатель 2018 г.).

**Инвестиции в офисную недвижимость**



*Источник: S.A. Ricci, RC Analitics*

**СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**



* Объем инвестиций в складской сегмент сократился на 28% по сравнению с показателем 2018 г. ($146 млн) и составил $105 млн.
* По итогам 2019 г. Московская область осталась наиболее востребованной инвесторами. Доля инвестиционных сделок составила 93% от общего объема – $98 млн. Напомним, что показатель 2018 г. на 27% меньше – $135 млн. Доля инвестиционных сделок в Санкт-Петербурге сопоставима с долей 2018 г. (7%), но в абсолютном выражении показатель 2019 г. на 36% меньше результата 2019 г. ($7 млн).
* Представители российских компаний были наиболее активными инвесторами – объем сделок составил $105 млн, что на 6% меньше результата 2018 г. ($112 млн).

**Инвестиции в складскую недвижимость**



*Источник: S.A. Ricci, RC Analitics*

**ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**



* Уже третий год подряд сегмент торговой недвижимости занимает первое место по объему инвестиционных сделок. По итогам 2019 г. доля приобретённых торговых объектов составила почти 40% от общего объема, что в абсолютном выражении – $1,1 млрд. Напомним, что в 2018 г. данный показатель был на уровне $1,2 млрд.
* Доля инвестиций в торговый сегмент Москвы и Московского региона составила 29% от общего объема – $335 млн. В абсолютном значении объем сделок в Санкт Петербурге увеличился в 2 раза по сравнению с 2018 г. и составил   
  $666 млн.
* По итогам 2019 г. доля сделок с представителями иностранных компаний незначительно увеличилась с 66% до 68%, однако в абсолютном выражении объем уменьшился на 3% – 802 против   
  777 млн. Доля российских компаний составила 32% от общего объема ($360 млн).

**Инвестиции в торговую недвижимость**



*Источник: S.A. Ricci, RC Analitics*

*Источник: S.A. Ricci, RC Analitics*

***Прогноз***

* Отсутствие дешевого финансирования, международные санкции и прочие макроэкономические показатели продолжат оказывать влияние на инвестиционный климат России в 2020 г. У финансовых институтов, банков, инвесторов накопились денежные активы, в которые необходимо инвестировать. Недвижимость и девелоперские проекты выглядят на этом фоне привлекательно.
* Инвесторы базово перешли в рубли и рассчитывают рублевые доходности. Капиталы будут преимущественно российского происхождения, включая возвращенные или заработанные в РФ.
* По прогнозам, в 2020 г. российские инвесторы буду преобладать над иностранными. Касательно профиля наибольшую активность будут проявлять девелоперы и финансовые институты. В банковском секторе консолидированы большие капиталы, которые необходимо инвестировать. Постепенно будет развиваться рынок семейных фондов богатых людей и семей РФ, которые переводят свои инвестиции в российскую юрисдикцию.

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 14 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. |