

I полугодие 2021

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 итогу 6 месяцев 2021 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России сократился на 21% по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. ($1,3 млрд) и составил   
  $1,04 млрд.** Отметим, что первые шесть месяцев года всегда не очень активным периодом.

**Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России**



* По итогу I полугодия 2021 г. показатель объема транзакций в коммерческую недвижимость Москвы и Московской области сократился на 37% меньше результата I полугодия 2020 г. ($1,2 млрд) и составил $769 млн. Отметим, что данный результат не является тенденции, а всего лишь последствия сокращения объема сделок в целом.
* По результатам первой половины 2021 г. объем реализованных сделок в   
  Санкт-Петербурге увеличился чуть больше чем в 5,5 раза и составил   
  $249 млн, что сопоставимо с показателями 2017-2018 гг.
* Третье полугодие подряд объем сделок с коммерческой недвижимостью в регионах уменьшается. По итогу I полугодия 2021 г. показатель был на уровне $28 млн.

**Объем инвестиций в территориальном разрезе**



* Ставки капитализации по итогам   
  I полугодия 2021 г.:
  + Торговая недвижимость: %
  + Офисная недвижимость: %;
  + Складская недвижимость: %.

**Ставки капитализации и кредитный рейтинг России**

* По итогам I полугодия 2021 г. доля коммерческих объектов стоимостью менее $50 млн увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. с 67% до 84% от общего количества сделок.
* Доля сделок проданных активов стоимостью от $50 млн до $100 млн наоборот сократилось и составила 13% от общего объем инвестиционных сделок.
* По результатам I полугодия 2021 г. доля активов стоимостью более $100 млн составила всего 3% от общего объема инвестиций.

**Структура по размеру сделок в денежном эквиваленте**



* Рассматривая структуру сделок в разрезе площади, значимых изменений по итогу   
  I полугодия 2021 г. не произошло. Доля реализованных сделок с объектами   
  менее 10 тыс. кв. м практически сопоставима с показателем аналогичного периода 2020 г. и составила 35% от реализованных сделок. Доля реализованных объектов площадью от   
  10 до 30 тыс. кв. м составила 22% от общего объема сделок. Количество приобретённых активов площадью более 30 тыс. кв. м незначительно увеличилось и составило 44% от общего объема.

**Структура по площади приобретенных активов**



* По итогу первых шести месяцев 2021 г. представители российских компаний приобрели коммерческой недвижимости на сумму около $885 млн. Напомним, что аналогичном периоде 2020 г. показатель составлял $1,1 млрд.

**Структура по стране происхождения**



* Структура инвестиций по профилю незначительно скорректировалась относительно I полугодия 2020 г. По результатам первых шести месяцев 2021 г. инвестиционная активность девелоперских компаний увеличилась на 26% по сравнению с показателем аналогичного периода 2020 г. ($408 млн) и составила $515 млн.
* Объем реализованных сделок представителями финансовых институтов (инвестиционные компании, банковские структуры, фонды и т. д.) сократился почи в 2 раза по сравнению с показателем I полугодия 2020.: $c 448 до $209 млн.
* Доля инвестиций частных инвесторов практически сопоставима с I полугодием 2020 г. и составила 12%.

**Структура по профилю инвестора**



*Источник: S&P и S.A. Ricci*

* Структура по сегментам коммерческой недвижимости по итогу I полугодия   
  2021 г. скорректировалась по сравнению с результатом аналогичного периода 2020 г.
* В I полугодии 2021 г. тенденция на покупку участков под застройку продолжалась. Показатель I полугодия 2021 г. увеличился чуть больше чем в 1,5 раза по сравнению с аналогичным периодом 2020 г.   
  ($304 млн) и составил рекордное значение за последние 5 лет — $501 млн.
* Свои позиции складской сегмент укрепляет второе полугодие подряд — объем вложений составил $163 млн, что является рекордным за последние 5 лет. Напомним, что в аналогичном периоде 2020 г. показатель вложений был на уровне $82 млн.
* Несмотря на нестабильную ситуацию, связанную с COVID-19, объем инвестиций в торговый сегмент составил $163 млн, что на 41% меньше показателя аналогичного периода 2020 г. При этом показатель I полугодия 2021 г. больше результата   
  I полугодия 2020 г. на 20% ($139 млн).
* Объемы инвестиций в офисный сегмент сократился чуть больше чем в 4 раза по сравнению с I полугодием 2020 г. и составил $143 млн.
* Инвестиции в гостиничный сектор остались на уровне I полугодия 2020 г. — $71 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. | |