

Итоги 2020

Россия

оссия

**www.ricci.ru**

**ОБЗОР ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА**

Основные тенденции

* За 2020 г. объем инвестиций в недвижимость вырос на 11%, несмотря на пандемию и «локдаун». Отчасти рост объясняется спекулятивным спросом, а также работой, проделанной в предыдущие периоды.
* Подавляющий объем инвестиций традиционно был направлен на объекты Московского рынка (88%) российскими инвесторами (88%).
* В разрезе сегментов наиболее популярны были офисные объекты, однако в 2 раза выросли инвестиции в площадки под девелопмент — объем инвестиций приблизился к $800 млн. Рекордный объем сделок был реализован в складской сегмент впервые за 5 лет. Показатель   
  2020 г. достиг $557 млн, что почти в 5 раз больше показателя 2019 г. ($105 млн).
* Количество проектов дороже $100 млн планомерно снижалось за последние 5 лет и составило в 2020 г. лишь 9% от всех сделок.
* Пандемия COVID-19, санкции, девальвация рубля — все это негативно повлияли как на экономическую ситуацию в целом, так и на отдельные секторы. Несмотря на повсеместные «локдауны» от местного до глобального уровней, инвесторы, стремясь сохранить денежные средства, активно вкладывали их в недвижимость.

Инвестиции в коммерческую недвижимость

* Впервые после трехлетнего падения совокупный объем инвестиционных сделок вырос. По сравнению с показателем 2019 г. показатель увеличился на 10% и по итогам 2020 г. составил $3,2 млрд. Говорить о тенденции к росту преждевременно – целый ряд сделок был результатом работы в предыдущие годы, а для реального восстановления экономики потребуется время.

**Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России**



* По результатам 2020 г. объем инвестиций в коммерческие объекты Москвы и Московской области увеличился в 1,5 раза по сравнению с прошлым годом (1,9 млрд) и составил $2,8 млрд.
* Рекордно низкий объем транзакций был зафиксирован в объекты Санкт-Петербурга — $93 млн. Напомним, что по итогу 2019 г. показатель объема инвестиций составил $726 млн, что почти в 7 раз превышает показатель 2020 г.
* Объем инвестиций в регионах незначительно увеличился (+12%) по сравнению с показателем 2019 г. и по итогам 2020 г. составил $272 млн. Отметим, что 80% от общего объема приходится на складские комплексы и гостиничные объекты.

**Объем инвестиций в территориальном разрезе**



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

**Ставки капитализации и кредитный рейтинг России**



* Доля коммерческой недвижимости стоимостью менее $50 млн увеличивалась на протяжении пяти лет. С 2016 г. показатель вырос с 54% до 78% от общего объема (результат 2020 г.).
* Доля объектов стоимостью в диапазоне от $50 млн до $100 млн уменьшилась на   
  6 п. п. по сравнению с концом 2019 г. и по итогу 2020 г. составила 13% от общего объема.
* С 2016 г. наблюдалось снижение доли объектов стоимостью более $100 млн   
  с 33% до 9% от общего объема (показатель 2020 г.).

**Структура по размеру сделок в денежном эквиваленте**



* На протяжении нескольких лет мы видели увеличение доли сделок с объектами площадью менее 10 тыс. кв. м, однако по итогам 2020 г. наблюдался обратный результат — по сравнению с показателем конца 2019 г. (46% от общего объема) сокращение до 35% от общего объема сделок.
* Доля инвестиций в коммерческие объекты площадью от 10 до 30 тыс. кв. м была на уровне 2018–2019 гг., однако по сравнению с концом 2019 г. показатель увеличился и составил 35% от общего объема вложений.
* На протяжении пяти лет наблюдается уменьшение доли транзакций в объекты общей площадью более 30 тыс. кв. м. По итогам 2020 г. показатель составил 30% от общего объема, что на 6 п. п. меньше результат конца 2019 г.

**Структура по площади приобретенных активов**



* По итогам 2020 г. российские инвесторы приобрели коммерческой недвижимости на сумму $2,4 млрд, что на 25% больше результата 2019 г. — $1,9 млрд. Представители иностранных компаний вложили $333 млн, что почти в 3 раза меньше результата 2019 г.

**Структура по стране происхождения**



* Объем инвестиций в структуре по профилю скорректировался по сравнению с 2019 г. Объем транзакций в коммерческие объекты, приобретённые финансовыми институтами (инвестиционные компании, банковские структуры, фонды и т. д.) сократился почти в 2 раза: с $1,4 млрд до $795 млн.
* Третий год подряд увеличивается инвестиционная активность девелоперских компаний. По итогам   
  2020 г. показатель составил $899 млн, что на 26% больше результат 2019 г. —   
  $715 млн.
* По итогу 2020 г. объем вложений в коммерческую недвижимость частными инвесторами увеличилась почти в 3 раза по сравнению с показателем 2019 г.: $81 против $262 млн.

**Структура по профилю инвестора**



*Источник: S&P и S.A. Ricci*

* По итогу 2020 г. структура инвестиций в разрезе по сегментам скорректировалась по сравнению с концом 2019 г. и некоторые показатели достигли уровня 2011-2015 гг.
* По итогам 2020 г. наиболее востребованными для инвесторов стали участки под застройку. Объем инвестиций в этом сегменте увеличился чуть больше чем в 2 раза по сравнению с результатом 2019 г.: с $360 до $794 млн. Одной из дорогих сделок стала покупка участка на Кольской улице (стоимость могла составить почти $94 млн)
* Офисный сегмент укрепил свои позиции (+19%) по сравнению с результатом 2019 г. ($863 млн) и составил $1 млрд.
* Рекордный объем сделок был реализован в складской сегмент впервые за 5 лет. Показатель 2020 г. достиг $557 млн, что почти в 5 раз больше показателя 2019 г. ($105 млн).
* Впервые с 2017 г. объем инвестиций в торговый сегмент значительно сократился и по итогам 2020 г. показатель составил $544 млн, что почти в 2 раза меньше конца 2019 г. ($1,1 млрд) и 2018 г. ($1,2 млрд). Напомним, что в 2017 г. объем транзакций в торговый сегмент составлял почти   
  $1,8 млрд.
* Инвестиционная активность в гостиничный сегмент сократилась на 11% по сравнению с результатом 2019 г. и объем вложений по итогу 2020 г. составил $238 млн.

**Структура по сегментам**



**ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**



* Впервые после трехлетнего падения объема инвестиций в офисный сегмент произошло увеличение объема транзакций на +19% по сравнению с показателем 2019 г. ($863 млн) и по итогам 2020 г. результат достиг $1 млрд. Несмотря на сложный период, связанный с пандемией COVID-19, офисные объекты были наиболее привлекательны для инвесторов — их доля составила 32% от общего объема инвестиций.
* Москва осталась наиболее востребованной для инвестиций в офисный сегмент.
* Девелоперы приобрели офисной недвижимости на сумму   
  $282 млн.  Сократилась доля представителей инвестиционных компаний до 32% по сравнению с показателем прошлого года, в абсолютном значении с $380 до $252 млн.
* Активность российских инвесторов остается на прежнем уровне — $703 млн. Объем сделок представителей иностранных компаний сократился на 56% по сравнению с показателем прошлого года и по итогу 2020 г. составил $68 млн.
* Ставка капитализации по итогам 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**



* По итогам 2020 г. был зафиксирован рекордный объем инвестиций в объекты складской недвижимости за 5 лет —   
  $557 млн, что почти в 5 раз больше результата 2019 г. (105 млн).
* Доля вложений в складские объекты Москвы и Московского региона составила 82%, что в абсолютном выражении —   
  $457 млн. Объем инвестиций в складские объекты в регионах составил $99 млн. Напомним, что в конце 2019 г. объем инвестиций в объекты регионов составляли около $7 млн.
* Рассматривая структуру вложений по профилю, доля инвестиционных компаний составила 50% от общего объема, что в абсолютном выражении — $277 млн. Данный показатель более чем в 3 раза превышает результат 2019 г.   
  ($74 млн). Почти в 2,5 раза увеличился объем инвестиций частных инвесторов по сравнению с показателем 2019 г.: с $14 до $37 млн.
* Ставка капитализациями по итогам 2020 г. была на уровне 11%.

**Инвестиции в складскую недвижимость**



**ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**



* На протяжении трех лет торговый сегмент оставался лидером по количеству приобретённых объектов или даже конкурировал с офисным. Пандемия COVID-19 скорректировала расстановку сил — сокращение объема транзакций в 2 раза по сравнению с результатом конца 2019 г. ($1,1 млрд) и составил $544 млн.
* В территориальном разрезе инвестиций в торговую недвижимость Москва и Московская область остались наиболее привлекательными для инвесторов.
* Сократилась доля представителей инвестиционных компаний с 75% до 37%. В абсолютном значении — с $858 до   
  $202 млн. Объем вложений частных инвесторов увеличился по сравнению с показателем 2019 г. По итогам 2020 г. результат составил $112 млн, что в 2 раза больше итога 2019 г. ($56 млн).
* По итогам I полугодия 2020 г. ставка капитализации для качественной торговой недвижимости составила 8-10%.

**Инвестиции в торговую недвижимость**



Выводы и прогнозы

* Несмотря на стагнацию экономики и различные неблагоприятные условия (обесценивание национальной валюты, санкции, последствия пандемии), объем инвестиций по итогам 2020 г. был высоким. Говорить о восстановлении экономической ситуации еще рано, однако именно недвижимость остается постоянным долгосрочным активом, особенно в условиях нестабильности.
* Высоким спросом пользовалась складская недвижимость, что сопряжено с развитием on-line ритейла —тренд сохранится и в 2021 г.
* Торговая недвижимость переживает «не лучшие времена», и стратегические инвесторы будут «присматриваться» в 2021 к новой реальности. Однако возможны оппортунистические сделки, особенно на «небольшие чеки» —частные инвесторы удвоили свои инвестиции в торговую недвижимость в 2020 г.
* Офисный сегмент показал свою устойчивость в 2020 г. Пользователи качественных офисов —крупные компании, преодолели кризис успешно. А дефициты качественных офисных площадей в Москве делает их привлекательным инвестиционным активом и в 2021.
* По итогу 2021 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость может составить до $2,5 млрд.

Контакты

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Изображение выглядит как человек, мужчина, черный, костюм  Автоматически созданное описание** | **Алексей Богданов**  **Управляющий партнер**  [**alexey.bogdanov@ricci.ru**](mailto:alexey.bogdanov@ricci.ru) | **Изображение выглядит как человек, одежда, мужчина, костюм  Автоматически созданное описание** | **Дмитрий Жидков**  **Партнер,**  **Директор Департамента Офисной Недвижимости**  [**dmitry.zhidkov@ricci.ru**](mailto:dmitry.zhidkov@ricci.ru) |
| **Изображение выглядит как человек, мужчина, одежда, костюм  Автоматически созданное описание** | **Александр Морозов**  **Генеральный директор**  **Консалтинг, исследования и оценка**  [**alexander.morozov@ricci.ru**](mailto:alexander.morozov@ricci.ru) | **Изображение выглядит как человек, мужчина, костюм, одежда  Автоматически созданное описание** | **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. | |