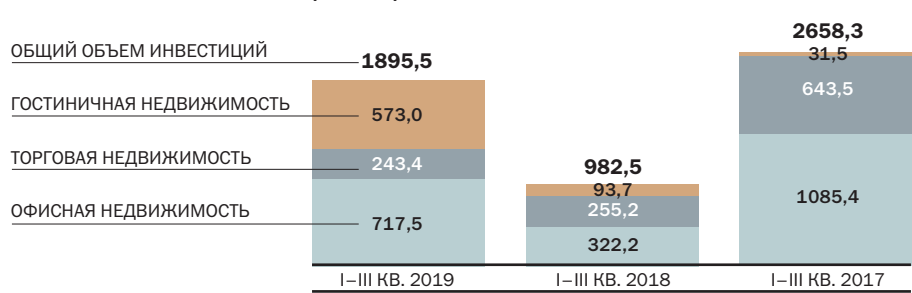
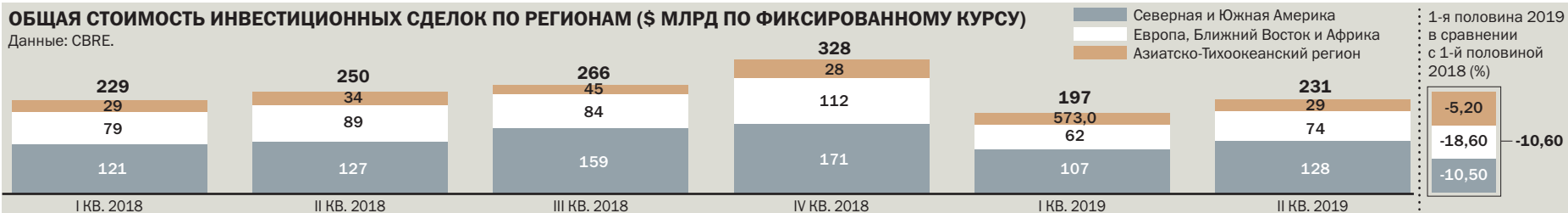
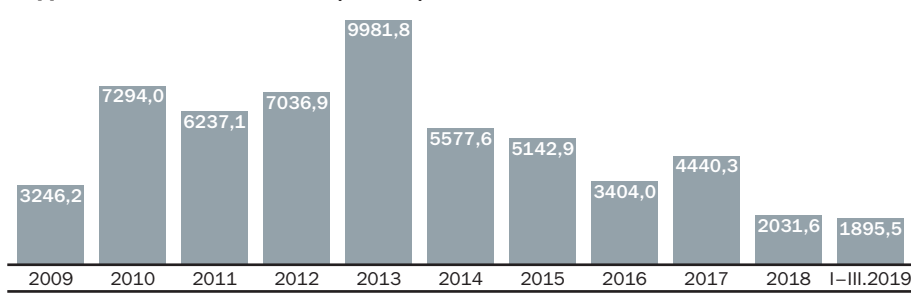


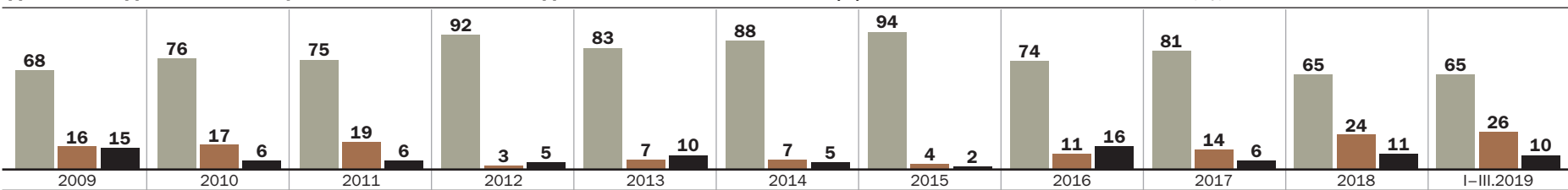
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ ПО СЕГМЕНТАМ (€ МЛН)



ОБЩИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ (€ МЛН)



ДИНАМИКА ДОЛИ ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ПО РЕГИОНАМ (%)



МЕДЛЕННОЕ ВОЗВРАЩЕНИЕ

СПРОС НА КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ РАСТЕТ



На Россию пока приходится меньше процента всех инвестиций в коммерческую недвижимость Европы. Несмотря на рост объема инвестиций относительно прошлого года, до докризисных показателей еще далеко — шесть лет назад инвесторы вкладывали в российскую недвижимость в четыре раза больше.

Самая привлекательная для инвесторов — Германия. Она занимает четверть всего объема инвестиций в коммерческую недвижимость на европейском рынке. В прошлом году здесь прошли сделки на \$66 млрд. В тройку лидеров входят еще Великобритания с \$62 млрд (23%) и Франция — \$26 млрд (10%). Россия в хвосте рейтинга с показателем \$2 млрд, или 0,8% от общего объема вложений в недвижимость в Европе, подсчитал управляющий директор UFG Wealth Management Михаил Девятков. Инвесторов привлекают в России только два города — Москва (59% всех зарубежных инвестиций в коммерческую недвижимость) и Санкт-Петербург (34%).

По оценкам CBRE, в 2019 году объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость составит \$3,8 млрд. Если прогноз сбудется, результат окажется на 27% лучше, чем в 2018 году, — тогда показатель упал на 45%, до \$2,8 млрд. «В прошлом году инвесторы были более осторожны и нерешительны, переговоры по ряду сделок затянулись — их завершение уже состоялось или еще планируется в этом году», — отмечают в CBRE.

За прошедшие пять лет Россия пропала с мировых радаров. «Рынок стал более изолированным. В России ограниченное присутствие иностранного капитала и незначительный объем ликвидности», — говорит партнер Colliers International Станислав Бирик. Но для инвесторов, которые уже вышли на российский рынок и рассматривают его как основную часть инвестиционной стратегии, здесь есть возможности не только сейчас, но и в долгосрочной перспективе. «Помимо высокого уровня доходности в России низкий порог входа в проекты. Доходность будет расти, так как есть убежденность и предпосылки для роста активности западных инвесторов. Стоимость активов будет приближаться к докризисному уровню», — считает Станислав Бирик.

Частные инвесторы и крупные фонды в США, Европе, Азии увеличивают инвестиции в недвижимость: ставки по банковским депозитам — на уровне, близком к нулю, а в некоторых странах Европы — отрицательные. «Вложения в коммерческую недвижимость выглядят альтернативой традиционным финансовым инструментам», — рассуждает господин Бирик.

В первой половине года объем инвестиций в регион Европа, Ближний Восток и Африка (EMEA) составил \$136 млрд, что на 19% ниже, чем за аналогичный период прошлого года.

Но по оценкам CBRE, во второй половине 2019 года спад объема инвестиций замедлился, благодаря активности на рынке аренды, которая стимулировала восстановление спроса на офисную недвижимость со стороны инвесторов. В России активность на рынке недвижимости проявляют инвесторы в жилую недвижимость. В этом году доля инвестиций в жилье на 54% превышает значение сопоставимого периода 2018 года. Ее денежный эквивалент — 44 млрд руб. На офисы приходится 19% инвестиций, или 26 млрд руб. Вложения в гостиничный сегмент достигли 18 млрд руб., или 13%, против почти 6 млрд руб. годом ранее, за счет сделки по продаже гостиничного комплекса в Сочи. На торговую недвижимость инвесторы потратили 29 млрд руб. (доля в общем объеме инвестиций — 20%), что на 40% меньше, чем за девять месяцев прошлого года.

Среди наиболее востребованных у инвесторов сегментов — участки под девелопмент, проекты редевелопмента и строящиеся объекты. Вложения в них в этом году выросли в полтора раза. Доля инвестиций в эти субрынки достигла исторического максимума в 45%. Для сравнения: за всю историю развития рынка она не превышала 30%.

«Говорить о восстановлении рынка пока рано. В отличие от европейских городов в Москве и Санкт-Петербурге не исчерпан потенциал увеличения стоимости активов, а в Европе ставки капитализации уже находятся на исторических минимумах», — отмечает Михаил Девятков. До кризиса, по итогам 2013 года, объем инвестиций в недвижимость в России достигал \$12,8 млрд (данные Cushman & Wakefield) ●