

ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТОРЫ ВЫХОДЯТ В ЛИДЕРЫ

В 2020 ГОДУ ОБЩИЙ ОБЪЕМ МИРОВЫХ ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ СОСТАВИЛ \$720 МЛРД, ИЗ КОТОРЫХ НА ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ ПРИХОДИТСЯ \$232 МЛРД, ЧТО ПОЧТИ НА 30% МЕНЬШЕ УРОВНЯ 2019 ГОДА, НО НА 9% ВЫШЕ СРЕДНЕГО ПОКАЗАТЕЛЯ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ДЕСЯТЬ ЛЕТ.

ДЕНИС КОЖИН

В 2021 году четверть состоятельных частных инвесторов во всем мире планирует инвестировать в коммерческую недвижимость и 21% — в России и СНГ. Такие данные содержатся в обзоре The Wealth Report 2021 международной консалтинговой компании Knight Frank. С 2019 года лидеры в структуре инвестиций в коммерческую недвижимость по типу инвестора не изменились. Так, во всем мире \$329 млрд пришлось на институциональных инвесторов, на втором месте частные инвесторы — \$232 млрд, замыкают тройку инвестиционные трасты — \$98 млрд. За год объем вложений всех трех типов инвесторов в сегмент снизился почти на 30%.

В 2020 году 38% вложений частных инвесторов пришлось на апартаменты (\$89 млрд), 26% — на офисы (\$59 млрд) и 15% — на объекты индустриальной и складской недвижимости (\$34 млрд), которые закрывают тройку наиболее привлекательных сегментов, обойдя ритейл.

Максимальный объем международных и внутренних частных инвестиций привлек рынок США — \$141,7 млрд, из которых 97% — локальные инвесторы. В тройке лидеров по странам также Германия — \$11,1 млрд, вложенных в недвижимость сверхбогатыми людьми, из которых 67% обеспечили внутренние инвестиции, и Великобритания — \$10,6 млрд, где только 47% было проинвестировано местными ультрахайнетами. В большинстве стран наибольшая часть финансовых потоков ожидаемо являлась внутренними инвестициями.

Виктория Ормонд, партнер, руководитель международного департамента финансовых рынков и инвестиций Knight Frank, говорит: «Существует ряд факторов, которые будут определять ситуацию на мировых рынках в течение 2021 года. Первый заключается в инвестировании в крупные, относительно ликвидные и прозрачные рынки, способные

ДОЛЯ КАЖДОГО СЕГМЕНТА В ИНВЕСТИЦИОННОМ ПОРТФЕЛЕ В 2020 ГОДУ

Сегмент	Доля респондентов, выбравших каждую позицию	
	Россия	в среднем и СНГ по миру
Офисы	25%	20%
Отели и индустрия досуга	9%	8%
Ритейл	12%	9%
Логистика	7%	5%
Индустриальная недвижимость	4%	6%
Инфраструктура	1%	2%
Образование	1%	2%
Студенческое жилье	3%	2%
Пенсионная сфера	4%	4%
Здравоохранение	3%	2%
Сельское хозяйство	1%	3%
Частный арендный сектор	16%	23%
Площадки под девелопмент	12%	8%
Другое	3%	3%

ИСТОЧНИК: THE WEALTH REPORT 2021

привлечь глобальные финансовые потоки. Второй — в связи с ограничениями на перемещения и путешествия, действующими в той или иной степени по всему миру, частные инвесторы продолжают присматриваться к недвижимости на местных рынках, которые в обычных обстоятельствах испытывают серьезную конкуренцию с зарубежными активами. Помимо этого, ультрахайнеты все чаще ведут деятельность, соответствующую принципам ответственного инвестирования (ESG), — устойчивое развитие стало особенно важным во время пандемии».

Алекс Джеймс, партнер, руководитель направления консультирования частных клиентов Knight Frank, утверждает: «Коммерческая недвижимость обеспечивает инвесторам относительно высокий и стабильный доход, потенциальный рост стоимости капитала и возможности для диверсификации. Все это — ключевые факторы сохранения благосостояния для будущих поколений и защиты от негативного воздействия пандемии. В 2021 году возродился оптимизм в отношении того, что по мере сокращения ограничений на перелеты и внедрения программ вакцинации частный капитал будет стремиться к увеличению своей доли на знакомых рынках и сосредоточится на секторах с надежными долгосрочными показателями».

В России, несмотря на негативные ожидания игроков рынка в начале пандемии, объем инвестиций в коммерческую недвижимость достиг 257,8 млрд рублей — всего на 8% ниже показателя годом ранее.

Доля иностранных инвесторов стала минимальной с 2008 года, снизившись на 12 п. п. год к году до рекордно низких 6% против традиционных 15–25%. Корректировке показателя способствовало рекордное падение цен на нефть в первом полугодии, анонсированный налог 15% на доходы иностранных компаний, выводимые за границу, и, конечно, неопределенность в связи с пандемией. По прогнозам экспертов Knight Frank, в 2021 году и в следующие несколько лет показатель не будет превышать 10% от общего объема инвестиций.

Алексей Новиков, управляющий партнер Knight Frank Russia, отмечает: «В отличие от динамики, наблюдавшейся в 2020 году на мировых рынках капитала, активность инвесторов в России оказалась достаточно высокой. Сдержанное падение объемов на 8% при конъюнктуре рынка прошлого года в основном обусловлено высокой активно-

ОБЪЕМ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ ПО СЕГМЕНТАМ

Сектор рынка	2020 год, \$млрд	Доля в 2020 году	2019 год, \$млрд	Доля в 2019 году
Апартаменты	88,9	38%	122	36%
Офисы	59,2	26%	85	25%
Индустриальная и складская недвижимость	34	15%	42	13%
Ритейл/Стрит-ритейл	27,7	12%	45	13%
Гостиницы	13	6%	28	8%
Дома престарелых/Уход за престарелыми	7,1	3%	9	3%
Жилые кондоминиумы	1,9	1%	3	1%

ИСТОЧНИК: THE WEALTH REPORT 2021

ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тип инвестора	2020 год, \$млрд	2019 год, \$млрд	Годовая динамика изменений в 2020 году	Относительно среднего объема за 10 лет
Институциональные инвесторы	329,3	460,5	-28%	-6%
Частные инвесторы/Не торгуются на бирже	231,9	333,3	-30%	9%
Компании, которые торгуются на бирже/Инвестиционные трасты	98	137,2	-29%	-35%
Пользователи/Прочие	33,5	38,5	-13%	0%
Неизвестно	27,2	26,5	3%	27%

ИСТОЧНИК: THE WEALTH REPORT 2021

стью девелоперов, которые в период неопределенности пополняли свой земельный фонд для будущих проектов. Отдельно стоит отметить активность инвестиционных фондов, привлекающих средства частных инвесторов: развитие такого формата говорит о постепенном формировании возможностей для небольших частных инвесторов по выходу на рынок коммерческой недвижимости. В следующие несколько лет ожидается тренд на развитие инструментов инвестирования для физических лиц, как это происходит с рынком акций, а значит, объемы частных инвестиций в коммерческую недвижимость России будут расти».

По абсолютному значению инвестированных средств в коммерческую недвижимость России первое место заняли площадки под девелопмент (49%), далее следуют офисы (27%) и складская недвижимость (16%). При этом лидером роста доли инвестированных средств стал складской сегмент: зафиксировано увеличение в восемь раз по сравнению с 2019 годом из-за возросшей заинтересованности инвесторов, в том числе и крупных российских инвестиционных фондов.

Согласно опросу The Wealth Report Attitudes Survey 2021, в 2020 году наиболь-

шую долю в инвестиционном портфеле ультрахайнетов всего мира занимали офисная недвижимость (20%), частный арендный сектор (23%) и ритейл (9%). Интересы частных инвесторов России и стран СНГ схожи с мировой ситуацией: наиболее востребованы офисы (25%), частный арендный сектор (16%), а также площадки под девелопмент и объекты торговой недвижимости — на них приходится по 12% в усредненном портфеле российского ультрахайнета.

Самыми перспективными частные инвесторы всего мира считают объекты индустриальной и складской недвижимости — в совокупности на них приходится 45% (40% в России и СНГ), частный арендный сектор — 32% и площадки под девелопмент — 24%. Четверть российских ультрахайнетов считает интересными ритейл и еще 21% — площадки под девелопмент.

В 2021 году четверть инвесторов всего мира планирует инвестировать в коммерческую недвижимость, в России и СНГ показатель достигает 21% — наименьшая доля среди опрошенных. Самыми активными инвесторами могут стать ультрахайнеты Северной Америки (30% выразили желание вкладывать средства в данный сектор), Европы (29%) и Великобритании (27%). ■

КРУПНЕЙШИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ В 2020 ГОДУ

Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Страна происхождения покупателя	Диапазон цен в валюте сделки
БЦ SKYLIGHT	Офисная недвижимость	Москва	N/A	Россия	13-15 млрд
«PNK ПАРК ВЕШКИ»	Складская недвижимость	Москва	Сбербанк — Арендный бизнес	Россия	9-10 млрд
Девелоперский проект на территории Московского трубозаготовительного комбината	Площадки под девелопмент	Москва	Пик	Россия	8-10 млрд
БЦ DIAMOND HALL	Офисная недвижимость	Москва	Сбербанк — Арендный бизнес	Россия	7-8 млрд
«ОРИЕНТИР СЕВЕР-1»	Складская недвижимость	Москва	РФИ и MUBADALA (PLT)	ОАЭ/Россия	7-8 млрд
Участок на Кольской улице и Кронштадском бульваре	Площадки под девелопмент	Москва	CAPITAL GROUP	Россия	5,5-6,5 млрд

ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK RESEARCH