ДЕНЬГИ ВЕРНУЛИСЬ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2021 ГОДА ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ ПРАКТИЧЕСКИ ВЕРНУЛСЯ К ДОПАНДЕМИЙНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ И СОСТАВИЛ ОКОЛО 110 МЛРД РУБЛЕЙ. ДЕНИС КОЖИН

Аналитики консалтинговой компании Knight Frank подвели предварительные итоги первого полугодия 2021 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России. Согласно исследованию, общий объем инвестиций достиг 109,7 млрд рублей, что на 17% выше результата первых шести месяцев 2020 года, показатель приблизился к допандемийному уровню 2019 года (116 млрд рублей в первом полугодии 2019 года). Восстановление активности было особенно заметным во втором квартале, когда объем вложений в активы превысил прошлогодний показатель практически в два раза.

По словам Алексея Новикова, управляющего партнера Knight Frank Russia, позитивные результаты первого полугодия обусловлены общим оживлением рынка недвижимости и экономическим восстановлением, а также крупными сделками в наиболее активных сегментах: участки под девелопмент (доля которых составила 50% в общем объеме) и складские объекты (18%).

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ПОЗИТИВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ ОБУСЛОВЛЕНЫ ОБЩИМ ОЖИВЛЕНИЕМ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ЭКОНОМИЧЕСКИМ ВОССТАНОВЛЕНИЕМ, А ТАКЖЕ КРУПНЫМИ СДЕЛКАМИ В НАИБОЛЕЕ АКТИВНЫХ СЕГМЕНТАХ — УЧАСТКАХ ПОД ДЕВЕЛОПМЕНТ

ОЖИДАНИЯ ПОЗИТИВНЫЕ Несмотря на то, что совокупный объем инвестиций в первые шесть месяцев 2021 года оказался немного ниже аналогичного показателя первого полугодия 2019 года, когда негативный эффект коронавирусных ограничений не влиял на показатели рынка, у инвесторов наблюдаются позитивные ожидания, связанные с текущей доходностью инструментов на рынке коммерческой недвижимости. Это позволяет говорить о потенциально высокой активности до конца года, по итогам которого объем инвестированных средств может оказаться столь же высоким, как в 2011, 2016 и 2019 годах: 250–270 млрд рублей. При этом стоит заметить, что структура инвестирования с тех пор заметно скорректировалась в сторону лидерства сегмента площадок под девелопмент.

С точки зрения доли инвестированных средств лидером в первом полугодии 2021 года снова стали площадки под девелопмент: 50% общего объема инвестиций против 62% годом ранее. С начала года наблюдается изменение географии инвестиций в этот сегмент: за первые шесть месяцев 2021 года 60% всех купленных земельных участков было реализовано в Санкт-Петербурге и только 40% — в Москве. В первом полугодии 2020 года распределение между Петербургом и Москвой составляло 14 и 85% соответственно. Девелоперы продолжают приобретать площадки в силу возросшего спроса на жилье в Петербурге, и можно ожидать дальнейшего роста инвестиций в данный сегмент. При этом постепенное вымывание доступных и ликвидных площадок на рынке Москвы, а также усиление конкуренции со стороны крупнейших игроков рынка и дальше будут вести к децентрализации спроса на такие активы.

НОВЫЕ РЕАЛИИ Новые постпандемийные реалии рынка привели к заметному росту интереса инвесторов к складской и логистической недвижимости, которая до сих пор находится на подъеме. В первом полугодии 2021 года доля инвестиций в складские объекты в абсолютном выражении возросла более чем в два раза за год. В период с 2015 по 2019 год средняя доля вложений в складские активы составляла 5–7%, в то время как в 2020 году показатель составил уже 16%, а по итогам первого полугодия 2021 года — и вовсе 18%. Стоит отметить, что сделки в сегменте проходят с участием крупных инвестиционных фондов, которые ранее с настороженностью относились к складскому сегменту рынка: крупнейшие сделки во втором квартале были заключены структурами «Сбер Управление активами», «ВТБ Инфраструктурный холдинг». Благодаря растущему спросу ожидается доля инвестиций в логистические объекты на уровне не менее 15–20% от общего годового объема инвестиций.

С учетом высокого объема инвестирования в площадки под девелопмент в Санкт-Петербурге доля Северной столицы в общем объеме достигла 43% против 18% годом ранее. Этот результат может скорректироваться до уровня 20–25% по итогам года. Также стоит отметить возросшую с 3 до 8% долю инвестиций в региональные рынки (объекты вне Москвы и Санкт-Петербурга), при этом основная доля вложений пришлась на региональные складские активы (87% от общего объема инвестиций в регионы России в первом полугодии 2021 года). Таким образом, складской сегмент сместил торговый и гостиничный секторы, которые традиционно являлись лидерами по объему привлеченных инвестиций в регионах.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, говорит: «В Санкт-Петербурге основным драйвером инвестиционного рынка остается приобретение земельных участков под строительство жилой недвижимости. В прошлом году и в начале этого года, когда наблюдался высокий спрос на жилье, а по ряду причин объем предложения сокращался, застройщики искали новые участки под девелопмент. В результате был заключен ряд крупных сделок и анонсирован выход новых девелоперских проектов на рынок жилой недвижимости. Помимо этого, в Петербурге наблюдается увеличение интереса инвесторов к объектам складской недвижимости, что раньше было редким явлением. Но сейчас на волне активного развития складского рынка мы видим, что институциональные инвесторы обращают внимание на этот сегмент и готовы инвестировать в крупные проекты».

Несмотря на снижение доли в общем объеме инвестиций за год, девелоперы продолжают удерживать лидерство среди прочих типов инвесторов с долей в 50% по итогам первого полугодия 2021 года. Рынок жилой недвижимости остается высоколиквидным — сохраняются и активный спрос, и достаточно высокой уровень цен. Это стимулирует крупных игроков планировать новые проекты, для реализации которых необходим обширный земельный фонд. Если в прошлом году существенная доля девелоперов была обусловлена ростом спроса на земельные участки в Москве, то сейчас основным генератором является рынок Петербурга. В 2020 году на петербургском рынке был зафиксирован дефицит предложения первичной жилой недвижимости, поэтому застройщики активизировались в аспекте приобретения площадок под девелопмент, что привело к серьезному росту объемов инвестиций в данный продукт и росту доли города в общем объеме вложений.

СНИЖЕНИЕ УРОВНЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ Отдельно стоит отметить возросшую долю в структуре спроса инвестиционных компаний и частных инвесторов, которая увеличилась с 19 до 42%. Причиной такого изменения стало снижение уровня неопределенности в отдельных сегментах, что позволило инвесторам быстрее принимать решения о приобретении и перестать придерживаться «выжидательного подхода», характерного для 2020 года.

Также наблюдается сохранение тенденции к росту доли инвестиций со стороны управляющих компаний закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (УК ЗПИФН), таких как «Сбер Управление активами», «ВТБ Капитал Управление активами», УК «Альфа-Капитал» или Aktivo. С начала года доля вложений в объекты со стороны УК достигла 6%, тогда как в первом полугодии 2020 года сделок с участием подобных игроков на рынке зафиксировано не было.

В соответствии с тенденцией прошлого года доля иностранных инвесторов в первом полугодии 2021 года оказалось на рекордно низком уровне — 2,3% против 6,9% годом ранее. Единственной сделкой с участием иностранного капитала была покупка компанией PLT логистического

КРУПНЕЙШИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2021 ГОДА

СЕГМЕНТ	ОБЪЕКТ	РЕГИОН	ФАКТИЧЕСКИЙ ПОКУПАТЕЛЬ	ЦЕНА, МЛРД РУБ.
ПЛОЩАДКИ ПОД ДЕВЕЛОПМЕНТ	ЧАСТЬ ПРОЕКТА LIGOVSKY CITY	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	ГК «ПИК»	10–12
ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ	ТК «ГИМЕНЕЙ» И «ЯКИМАНКА, 26»	МОСКВА	ЧАСТНЫЙ ИНВЕСТОР	6,3–6,5
ПЛОЩАДКИ ПОД ДЕВЕЛОПМЕНТ	УЧАСТОК В МНЕВНИКАХ	МОСКВА	«М-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	6–6,2
СКЛАДЫ	ЛОГОПАРК «СЕВЕР-4»	МОСКВА	PLT	4,9–5,1
ОФИСЫ	«ТЕХНОПОЛИС ПУЛКОВО»	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	«СТЕРХ»	4,4–4,6
СКЛАДЫ	ЛК NORDWAY	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	CENTRAL PROPERTIES	4,2–4,5

ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK RESEARCH, 2021