

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЕКОРД

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ ЗА ЯНВАРЬ — СЕНТЯБРЬ 2021 ГОДА ДОСТИГ ИСТОРИЧЕСКИ МАКСИМАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ. СОГЛАСНО ИССЛЕДОВАНИЮ, ОБЩИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ ДОСТИГ 229 МЛРД РУБЛЕЙ, ЧТО НА 32% ВЫШЕ РЕЗУЛЬТАТА ПЕРВЫХ ДЕВЯТИ МЕСЯЦЕВ 2020 ГОДА И НА 29% ПРЕВЫШАЕТ ПОКАЗАТЕЛЬ АНАЛОГИЧНОГО ПЕРИОДА ДОПАНДЕМИЙНОГО 2019 ГОДА.

ТАИСИЯ УМАРОВА

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели предварительные итоги первых трех кварталов 2021 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России. Стоит отметить, что в этом году почти половина объема сделок была закрыта именно в третьем квартале (44% от всего объема).

По словам Алексея Новикова, управляющего партнера Knight Frank Russia, рекордно высокий объем инвестиций — это результат снятия летних ограничений, общего оживления рынка и экономического восстановления, а также закрытия крупных сделок в сегменте участков под девелопмент, которые составили 65% от всего объема вложенных средств за январь — сентябрь 2021 года.

Текущий результат за три квартала лишь немногим ниже итогов всего 2020 года (256 млрд рублей). Учитывая такую динамику, можно говорить о потенциально высокой активности инвесторов до конца года, и объем инвестированных средств может оказаться на уровне показателей 2011–2016 годов (около 280–290 млрд рублей) или даже больше. При этом стоит отметить, что в четвертом квартале 2021 года итоговый результат может скорректироваться из-за неопределенности относительно четвертой волны коронавируса и потенциальных ограничений, а также повышения ключевой ставки ЦБ РФ и роста стоимости заемного финансирования.

С точки зрения доли инвестированных средств, лидером девяти месяцев 2021 года снова стали площадки под девелопмент — 65% общего объема инвестиций против 46% годом ранее. С начала года наблюдается примерно равное распределение инвестиций в этот сегмент между Москвой и Петербургом: за первые девять месяцев 2021 года 47% всех купленных земельных участков были реализованы в Петербурге и 53% — в Москве. В январе — сентябре прошлого года распределение между Петербургом и Москвой составляло 21% и 75% соответственно. Более равномерное распределение объема инвестиций между двумя столицами объясняется возросшим спросом на жилье в Петербурге. Можно ожидать роста инвестиций в этот сегмент, а также дальнейшую децентрализацию спроса на данные активы в силу постепенного вымывания доступных и ликвидных площадок на рынке Москвы и усиления конкуренции со стороны крупнейших игроков рынка.

На втором месте по доле вложенных средств находятся складские объекты. Несмотря на снижение доли инвестиций в склады в общем объеме с 18% до 12% по итогам трех кварталов, сохраняется интерес инвесторов к складской и логистической недвижимости, которая до сих



В ТРЕТЬЕМ КВАРТАЛЕ ДИАПАЗОНЫ СТАВОК КАПИТАЛИЗАЦИИ НА ПРЕМИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ НЕ ИЗМЕНИЛИСЬ. АКТУАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЛЯ СКЛАДСКИХ АКТИВОВ НАХОДЯТСЯ НА УРОВНЕ 9,75–11,0%, ДЛЯ ПРЕМИАЛЬНЫХ ОФИСНЫХ АКТИВОВ — 9–10%, ДЛЯ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ — 9,5–11,0%

пор находится на подъеме. За январь — сентябрь 2021 года объем инвестиций в склады уже превысил показатели 2015–2019 годов и по итогам года может оказаться на уровне рекордного 2020 года, когда было закрыто сделок на 41,3 млрд рублей. Стоит отметить, что сделки в сегменте продолжают проходить с участием крупных инвестиционных фондов, которые ранее не были столь активны в складском сегменте: «Сбер Управление активами», «ВТБ Инфраструктурный холдинг». По итогам года доля вложений в сегмент может составить 15–20%.

С учетом высокого объема инвестирования в площадки под девелопмент в Санкт-Петербурге доля Северной столицы в общем объеме инвестиций значительно возросла — до 38% (против 15% в аналогичном периоде 2020 года). Данный результат может скорректироваться до уровня 20–25% по итогам года. Доля Москвы может составить 70–80%.

В силу большого количества сделок с земельными участками доля девелоперов в структуре по типу инвесторов сохранила лидерство и возросла за год на 13 п. п. (до 67%). Рынок жилой недвижимости

остается высоколиквидным: сохраняется существенный спрос и достаточно высокий уровень цен. Для целей расширения земельного фонда и последующей реализации новых проектов игроки рынка продолжают приобретать площадки под девелопмент, причем не только в Москве, но и в Петербурге.

Доля инвестиционных компаний в общем объеме оказалась немного ниже уровня прошлого года — 28% против 33% в январе — сентябре 2020 года. Во втором и третьем кварталах 2021 года также были закрыты сделки с управляющими компаниями закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (УК ЗПИФН), таких как «Сбер Управление активами», «ВТБ Капитал Управление инвестициями», УК «Альфа-Капитал» или Aktivo. С начала года доля вложений в объекты со стороны УК достигла 4%, тогда как в первом-третьем кварталах 2020 года доля сделок с участием подобных игроков была на уровне 0,4%.

В соответствии с тенденцией начала года доля иностранных инвесторов в первом-третьем кварталах 2021 года оказалась на низком уровне — 3,7% против

9% годом ранее. Крупнейшей сделкой с участием иностранного капитала была покупка компанией PLT логистического парка «Север-4» во втором квартале. На снижение спроса со стороны зарубежных игроков на российском рынке все еще влияют общая неопределенность и ограничения вследствие пандемии коронавируса. Ожидается, что в 2021 году и в следующие несколько лет основную активность на российском рынке инвестиций в недвижимость будут формировать локальные игроки, а доля вложений зарубежных инвесторов не будет превышать 5–10% от общего объема инвестиций.

В третьем квартале диапазоны ставок капитализации на премиальные активы не изменились. Актуальные показатели для складских активов находятся на уровне 9,75–11,0%, для премиальных офисных активов — 9–10%, для торговых объектов — 9,5–11,0%.

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является стремлением к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую стороны, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

Алексей Новиков отмечает: «Рекордно высокий результат по итогам третьего квартала нетипичен — как правило, в это время наступает сезонное затишье, и по итогам июня — сентября фиксируются более умеренные результаты. Тем не менее в этом году в третьем квартале были закрыты сделки общим объемом, превышающим совокупный результат первого и второго кварталов. Стабильная позитивная динамика позволяет прогнозировать высокие годовые результаты даже выше допандемийных периодов — на уровне 300 млрд рублей. Помимо активного спроса на площадки под девелопмент, рост также будут стимулировать инвестиции в складской сектор, который продолжает активно развиваться. Согласно нашему прогнозу, результаты 2021 года превзойдут итоги 2020 года, однако факторы новой потенциальной волны коронавируса и повышения ключевой ставки ЦБ РФ до 6,75% могут немного скорректировать позитивные ожидания». ■

ТОП-5 ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК I–III КВАРТАЛОВ 2021 ГОДА

СЕГМЕНТ	ОБЪЕКТ	РЕГИОН	ПОКУПАТЕЛЬ ФАКТИЧЕСКИЙ	ЦЕНА, ДИАПАЗОН, РУБ.
ПЛОЩАДКИ ПОД ДЕВЕЛОПМЕНТ	УЧАСТОК НА УЛ. БОРИСОВСКИЕ ПРУДЫ	МОСКВА	ЛСР	10–12 МЛРД
ПЛОЩАДКИ ПОД ДЕВЕЛОПМЕНТ	ЧАСТЬ ПРОЕКТА LIGOVSKUCITY	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	ГК ПИК	10–12 МЛРД
ПЛОЩАДКИ ПОД ДЕВЕЛОПМЕНТ	ПЛОЩАДКА «РОССТРОЙЭКСПО» НА ФРУНЗЕНСКОЙ НАБ.	МОСКВА	ИНТЕКО	9–11 МЛРД
ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ	ТЦ «ГИМЕНЕЙ» И «ЯКИМАНКА»	МОСКВА	МИХАИЛ АРУСТАМОВ	6,3–6,5 МЛРД
ПЛОЩАДКИ ПОД ДЕВЕЛОПМЕНТ	УЧАСТОК В МНЕВНИКАХ	МОСКВА	М-ДЕВЕЛОПМЕНТ	6–6,2 МЛРД

ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK RESEARCH, 2021