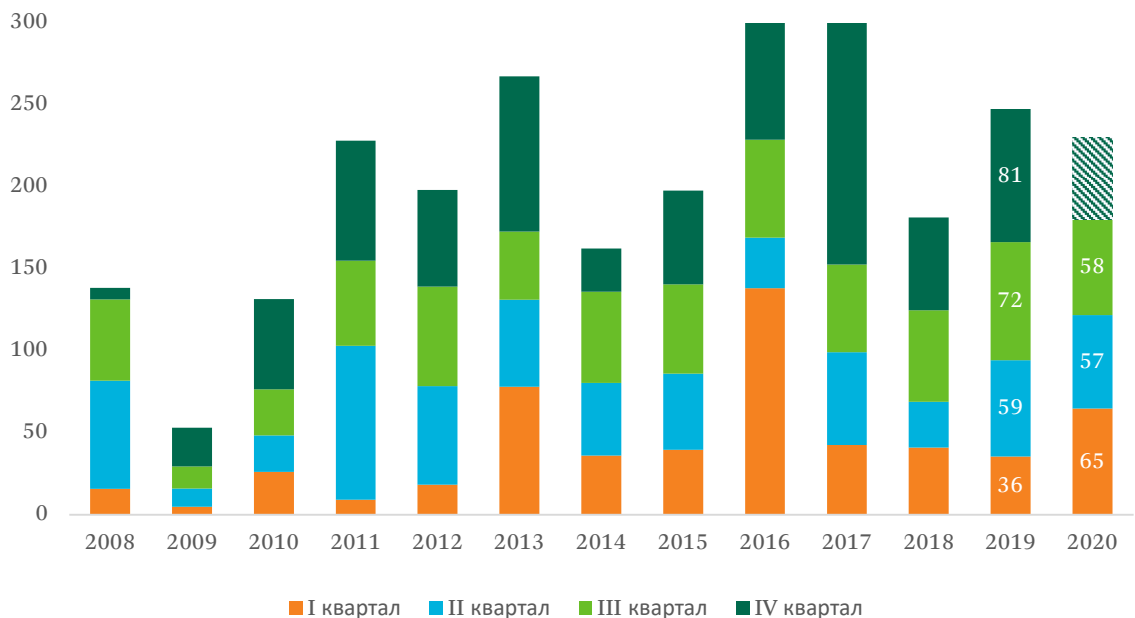


Инвестиции в недвижимость, III квартал 2020 года

Оживление рынка после карантина

- Объем инвестиций в недвижимость России по предварительным итогам III квартала 2020 года составил порядка 58 млрд руб. Такой результат сопоставим со значением во II квартале (57 млрд руб.), однако уступает на 19% показателю в аналогичном периоде 2019 года (72 млрд руб.). При этом, по итогам первых девяти месяцев года наблюдается незначительная положительная динамика рынка по сравнению с I-III кварталами прошлого года во многом благодаря сильному I кварталу (объем вложений составил 180 млрд руб. против 166 млрд руб., увеличившись на 8%).
- Несмотря на непредсказуемое развитие ситуации в связи с пандемией в этом году, мы предполагаем, что объем инвестиций в недвижимость в 2020 году не будет ощутимо ниже значения прошлого года (248 млрд руб.).

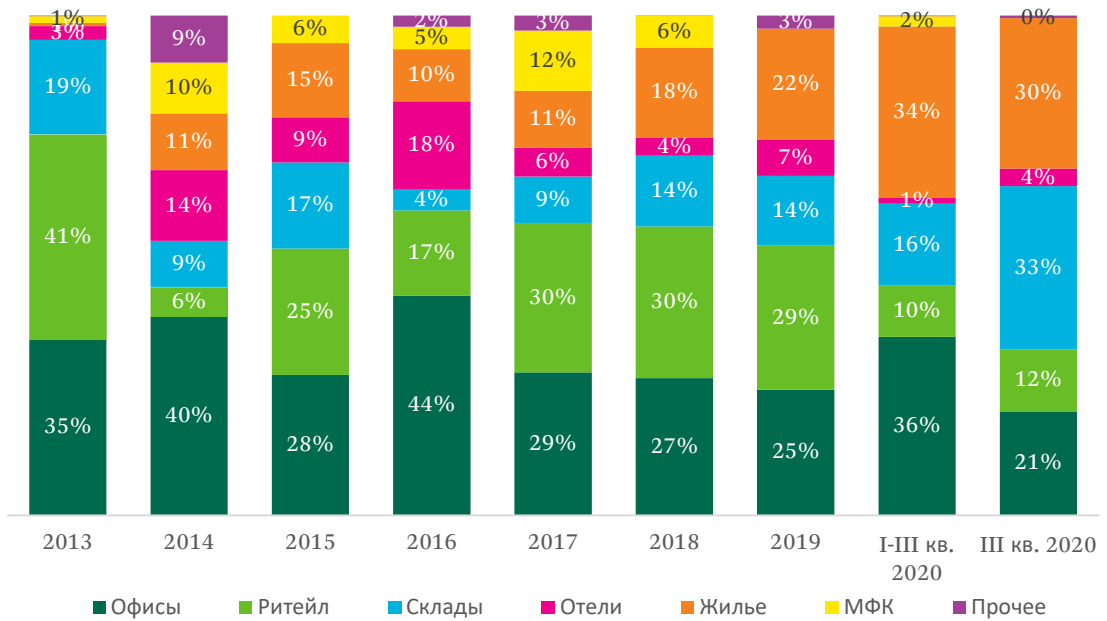
График 1: Динамика объемов инвестиций в недвижимость Россия, млрд руб.



Источник: CBRE Research

- Инвесторы проявляют высокий интерес к складскому сегменту, доля которого в объеме вложений в III квартале 2020 года была максимальной и составила 33%. Крупные сделки заключались в Московском регионе с такими объектами как «PNK парк Вешки», логистического комплекса «Север-1», оптово-распределительный центр «Радумля» и другие. По итогам первых трех кварталов года в складскую недвижимость было вложено 30 млрд руб., что на 13% превышает объем инвестиций в этот сегмент в I-III кварталах 2019 года. Повышенное внимание к объектам складской недвижимости, по нашим ожиданиям, сохранится.
- На втором месте по объему вложений в III квартале 2020 года находится сегмент жилой недвижимости. Девелоперы продолжают наращивать портфели и приобретать новые площадки под строительство жилых комплексов. При этом, половина объема инвестиций в сегмент жилой недвижимости в III квартале была сформирована сделками в Санкт-Петербурге. За I-III кварталы 2020 года суммарно в этот сегмент было вложено порядка 60 млрд руб., что на 24% больше объема инвестиций в аналогичном периоде 2019 года.

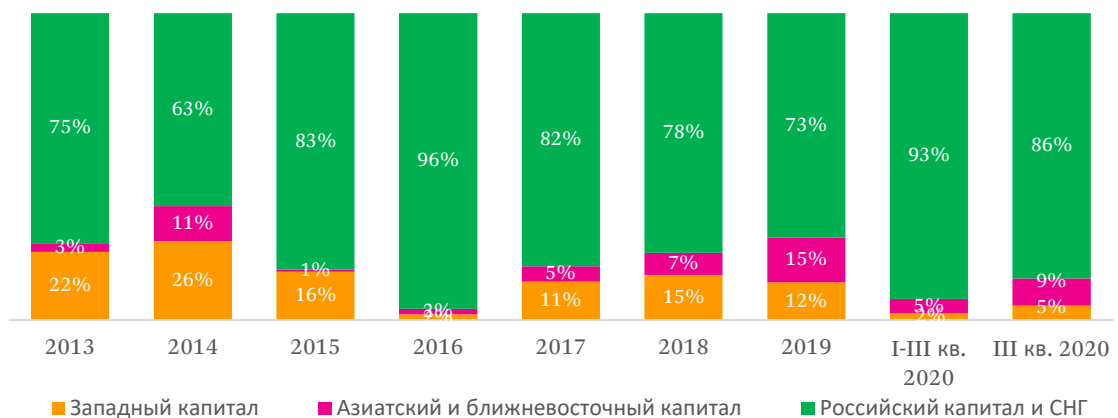
График 2: Динамика распределения объема инвестиций по сегменту недвижимости



Источник: CBRE Research

- В сегменте торговой недвижимости наблюдается негативный тренд. Объем инвестиций в объекты торговой недвижимости за девять месяцев 2020 года составил порядка 18 млрд руб., что на 36% ниже значения в январе-сентябре 2019 года. Доля этого сегмента сократилась до 10%. В III квартале было закрыто несколько сделок с торговыми центрами окружного масштаба и инфраструктурным ритейлом (ТЦ «Миля», ТЦ «Фили», ТЦ «Звездный») и одна сделка с крупным недостроенным объектом (ТРЦ «Сердце Митино»). Однако, стоит отметить, что большинство этих сделок, были согласованы или находились на заключительной стадии согласования до обострения ситуации с распространением COVID-19.
- По итогам трех кварталов 2020 года в сегмент офисной недвижимости было инвестировано порядка 64 млрд руб., что на 59% превосходит объем вложений в аналогичном периоде 2019 год. При этом, основной прирост был сформирован за счет 1 полугодия, в то время как в III квартале произошло ощутимое падение объема инвестиций в офисный сегмент, в частности в качественные активы, и фокус инвесторов сместился на объекты, требующие редевелопмента и капитальных вложений. Доля офисной недвижимости в объеме сделок в III квартале составила 21% против 37% в сопоставимом периоде 2019 года, отчасти за счет последствий пандемии, эффект от которой на рынок офисной недвижимости пока еще сложно оценить.

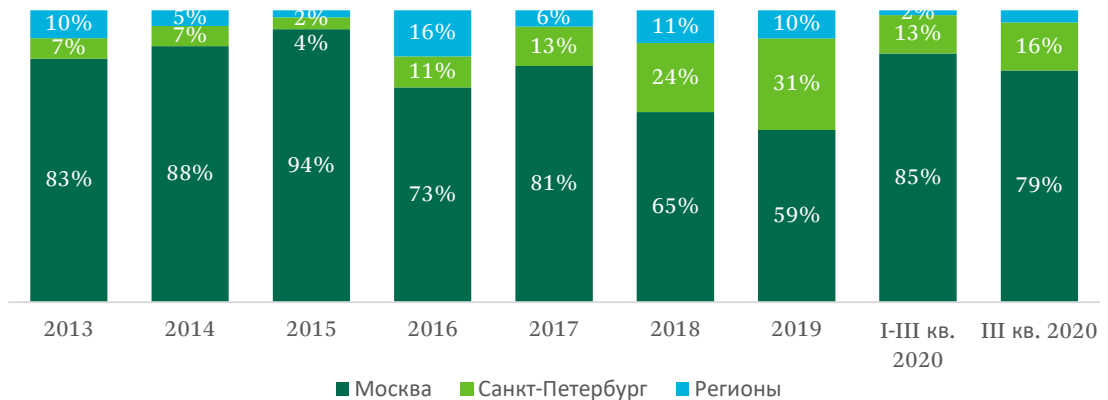
График 3: Динамика распределения объема инвестиций по источнику капитала



Источник: CBRE Research

- Доля иностранных инвестиций, которая во II квартале 2020 года упала до минимального 1% в объеме сделок, в III квартале выросла до 14%. Зарубежные вложения были сформированы как ближневосточным и азиатским капиталом (компании PLT, Корейский культурный центр), так и европейским (турецкая компания ENKA). При этом, за девять месяцев 2020 года доля иностранных инвестиций составляет 7%, а основной объем сделок формируют вложения российских компаний.
- Доля рынка Москвы остается значительной, в III квартале на него пришлось 79% в объеме сделок, а за январь-сентябрь 2020 года этот показатель составил 85%. Доля рынка Санкт-Петербурга по итогам I-III кварталов сохраняется на уровне 13%, что на 9 п. п. ниже значения в аналогичном периоде 2019 года. Сделки на региональных рынках единичны, их доля в структуре инвестиций за первые девять месяцев 2020 года не превышает 2%.
- За первые девять месяцев 2020 года 15% общего объема сделок были заключены на торгах, тогда как в аналогично периоде прошлого года этот показатель составлял 8%. При этом, доля аукционных сделок выросла с 8% до 24% с I по III квартал этого года. Порядка половины объема сделок за девять месяцев 2020 года, прошедших с помощью торгов, связаны приобретением устаревших некачественных офисных зданий под редевелопмент и еще около 30% - с покупкой земельных участков под жилые проекты. Большинство продавцов в аукционных сделках - это компании, которые реализовывают непрофильные активы, прежде всего банки и крупные государственные структуры. Мы ожидаем, что активность со стороны таких продавцов продолжится в ближайшей перспективе.

График 4: Динамика распределения объема инвестиций по регионам



Источник: CBRE Research

КОНТАКТЫ

Ирина Ушакова

Старший директор, Руководитель отдела рынков капитала и инвестиций, Консалтинг и управление транзакциями Коммерческая и жилая недвижимость
+7 495 258 3990
irina.ushakova@cbre.com

Клавдия Чистова

Директор, Руководитель направления бизнес-аналитики
+7 495 258 3990
claudia.chistova@cbre.com

Маргарита Кабалкина

Заместитель директора, Отдел исследований рынка
+7 495 258 3990
margarita.kabalkina@cbre.com

ОФИС CBRE

Москва, Россия

Россия, 123100, Москва
1-й Красногвардейский пр-д,
д. 21, стр. 1, БЦ ОКО, 29 этаж
ММДЦ Москва-сити

ЧТОБЫ УЗНАТЬ БОЛЬШЕ ОБ ИССЛЕДОВАНИЯХ CBRE ИЛИ ПОЛУЧИТЬ ДОСТУП К ДРУГИМ ОТЧЕТАМ, ПОЖАЛУЙСТА, ПОСЕТИТЕ GLOBAL RESEARCH GATEWAY. WWW.CBRE.COM/RESEARCHGATEWAY.