

НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ СНИЗИЛСЯ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

ОБЪЕМ СДЕЛОК, ЗАКРЫВШИХСЯ ВО 2-М КВАРТАЛЕ, ОКАЗАЛСЯ МИНИМАЛЬНЫМ ЗА 12 ЛЕТ

По оценке компании JLL, в первом полугодии 2020 г. объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 1,3 млрд долл., что на 20% ниже результата аналогичного периода предыдущего года (1,7 млрд долл.). Основное падение объемов ожидаемо пришлось на 2-й кв., в котором было закрыто сделок лишь на 491 млн долл., что стало наименьшим значением для соответствующих периодов за всю современную историю рынка, а также квартальным минимумом с октября – декабря 2008 г.

«Негативная динамика определяет высокую степень неопределенности, которая наблюдается на сегодня в экономике. Активность инвесторов сосредоточена на анализе перспектив различных сегментов и оценке потенциальных финансовых потоков от объектов инвестирования. Мы ожидаем, что и в 3-м кв. данные тенденции продолжатся, – говорит гендиректор JLL в России и СНГ Андерс Лильенстолпе. – Тем не менее динамика ключевой ставки ЦБ РФ, сниженная в течение квартала с 6 до 4,5%, приве-

дет к уменьшению стоимости финансирования, что будет способствовать завершению инвестиционных сделок. Сейчас банки заняты в основном работой с проблемными клиентами, но готовы активно кредитовать новые сделки, что может стать значимым фактором, поддерживающим рост инвестиций».

Как и ожидалось, сделок с наиболее пострадавшими от кризиса торговыми и гостиничными объектами в первом полугодии практически не было. За первые шесть месяцев 2020 г. интерес инвесторов сохранился к площадкам под застройку жилых проектов, доля инвестиций в сектор жилой недвижимости составила большую часть транзакций этого периода (55%). Крупнейшей сделкой стало приобретение ГК «ПИК» участка на севере Москвы под строительство жилого комплекса.

На втором месте находится сектор офисной недвижимости, доля которого снизилась до 24% по сравнению с 35% по итогам аналогичного периода 2019 г. Крупнейшими сделками 1-го полугодия стали покупка структурой компании «Росатом» бывшего

здания Минпромторга, а также компанией «АЛРОСА» бизнес-центра на Севастопольском проспекте для собственного размещения.

Тройку лидеров замыкает сектор складской недвижимости, доля которого увеличилась с 6% по итогам первого полугодия 2019 г. до 11% в первом полугодии 2020 г. Тем самым поддерживается тренд на рост интереса к индустриальному сегменту, который стал заметен еще в начале 2020 г.

Вследствие продолжающегося интереса крупных инвесторов к площадкам под застройку жилых проектов в столице, доля Москвы в страновом объеме инвестиций увеличилась до 82% в первом полугодии 2020 г. (72% в 1 полугодии 2019 г.), в то время как доля Санкт-Петербурга немного снизилась, с 21 до 18%. Ожидается, что во втором полугодии основная инвестиционная активность будет также сосредоточена на столичном рынке. Сделки с региональными активами вне Москвы и Санкт-Петербурга в первом полугодии 2020 г. составили менее 1%.

Доля сделок с участием зарубежных инвесторов в общем объеме транзакций снизилась до 8% (с 12% по итогам аналогичного периода 2019 г.), отражая глобальный тренд уменьшения объема иностранных инвестиций в мире на фоне пандемии. Поскольку закрытие значимых сделок с участием иностранных игроков до конца 2020 г. не ожидается, то показатель может продолжить снижение.

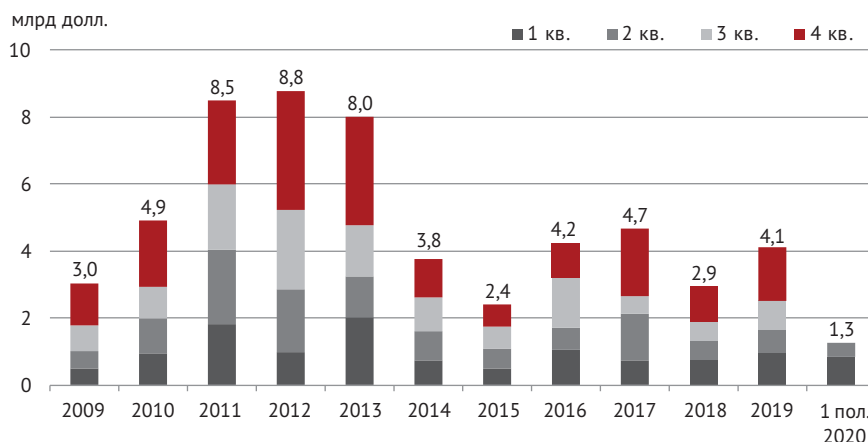
Микаэл Казарян, член совета директоров и руководитель группы инвестиций и развития бизнеса компании JLL, комментирует: «Вместе с некоторым ослаблением ограничительных мер мы замечаем восстановление интереса инвесторов. Например, растет активность в складах / внутригородской логистике, при этом большинство игроков все еще ориентированы на поиск специальных ситуаций. Ожидаемое снижение стоимости фондирования после очередного уменьшения ключевой ставки ЦБ может стать новым драйвером роста объема инвестиционных сделок на рынке коммерческой недвижимости».

На настоящий момент ориентиром для рынка аналитики JLL считают ставки капитализации в Москве в диапазоне 8,5–10,0% для офисов и торговых центров, 11,0–12,0% – для складов; в Санкт-Петербурге – 9,0–11,0% для офисов и торговых центров, 11,0–12,5% – для складов.

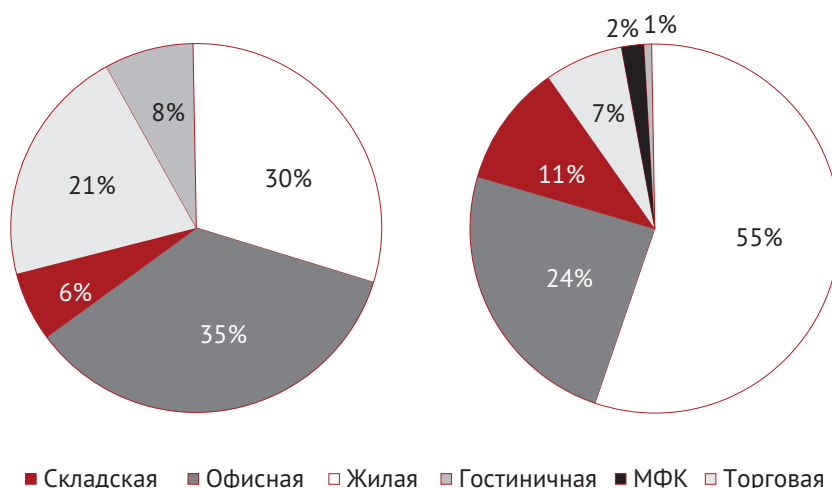
О компании JLL

JLL является лидирующей компанией на рынке профессиональных услуг в сфере недвижимости и управления инвестициями, реализуя новый подход к недвижимости, формируя пространства и неограниченные возможности для достижения самых смелых целей. JLL входит в список крупнейших компаний мира Fortune 500 с годовой выручкой на уровне 18 млрд долл. Компания JLL объединяет около 94 тыс. сотрудников в более чем 80 странах мира (по данным на 31 марта 2020 г.).

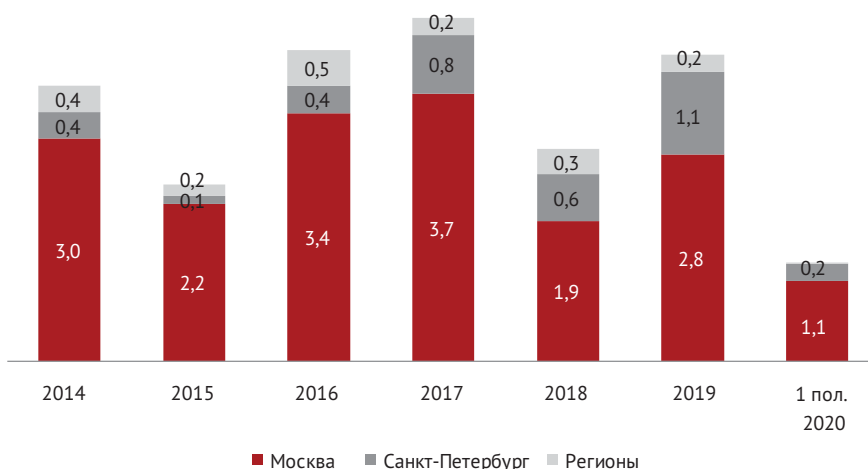
В России и странах СНГ JLL представлена офисами в Москве и Санкт-Петербурге. Российская команда JLL отмечена различными престижными наградами. Подробная информация доступна на сайте: www.jll.ru



Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд долл.¹
Источник: JLL



Структура инвестиционных сделок на рынке недвижимости России по секторам
Источник: JLL



Динамика объема инвестиционных сделок по регионам, млрд долл.
Источник: JLL

¹ Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков, СП, прямую продажу жилья конечным пользователям.