

Рынок инвестиций в недвижимость России: итоги I полугодия 2022 года

▼ 147 млрд руб., -20%*

Общий объем инвестиций в недвижимость, I пол. 2022 года

▼ 45 млрд руб., -61%**

Общий объем инвестиций в недвижимость, II кв. 2022 года

▲ 85 млрд руб., +30%*

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость, I пол. 2022 года

▼ 62 млрд руб., -48%*

Объем инвестиции в участки под жилье, I пол. 2022 года

Стрелки обозначают изменения по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года

* Изменения по сравнению с I пол. 2021 года

** Изменения по сравнению со II кв. 2021 года

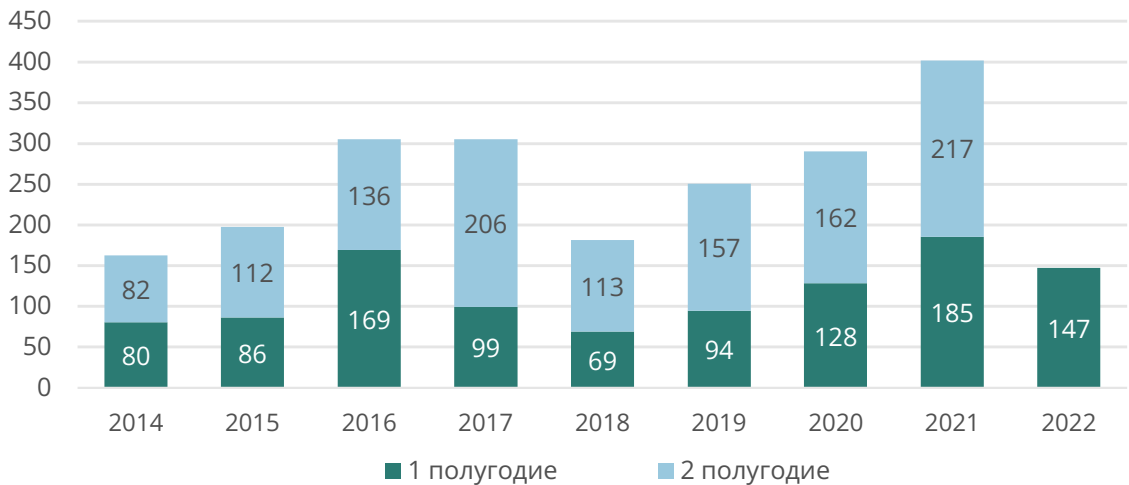


Ирина Ушакова

Старший директор,
Руководитель рынков капитала и
консалтинговых услуг CORE.XP

«По итогам I полугодия 2022 года общий объем инвестиций в недвижимость России составил 147 млрд руб., снизившись на 20% по сравнению с I полугодием 2021 года. Напомним, в I квартале 2022 года общий объем инвестиций в недвижимость России достиг 102 млрд руб., став сильным началом года и рекордным с 2016 года – высокий уровень инвестиций был достигнут до спецоперации. Однако, в результате турбулентности на рынках и общей неопределенности, II квартал 2022 показал существенное снижение на фоне вторых кварталов 2021 и 2020 годов, включая пандемийный период, снизившись на 61% и 25% соответственно, достигнув 45 млрд руб.»

Динамика объема инвестиций в недвижимость России, млрд руб.



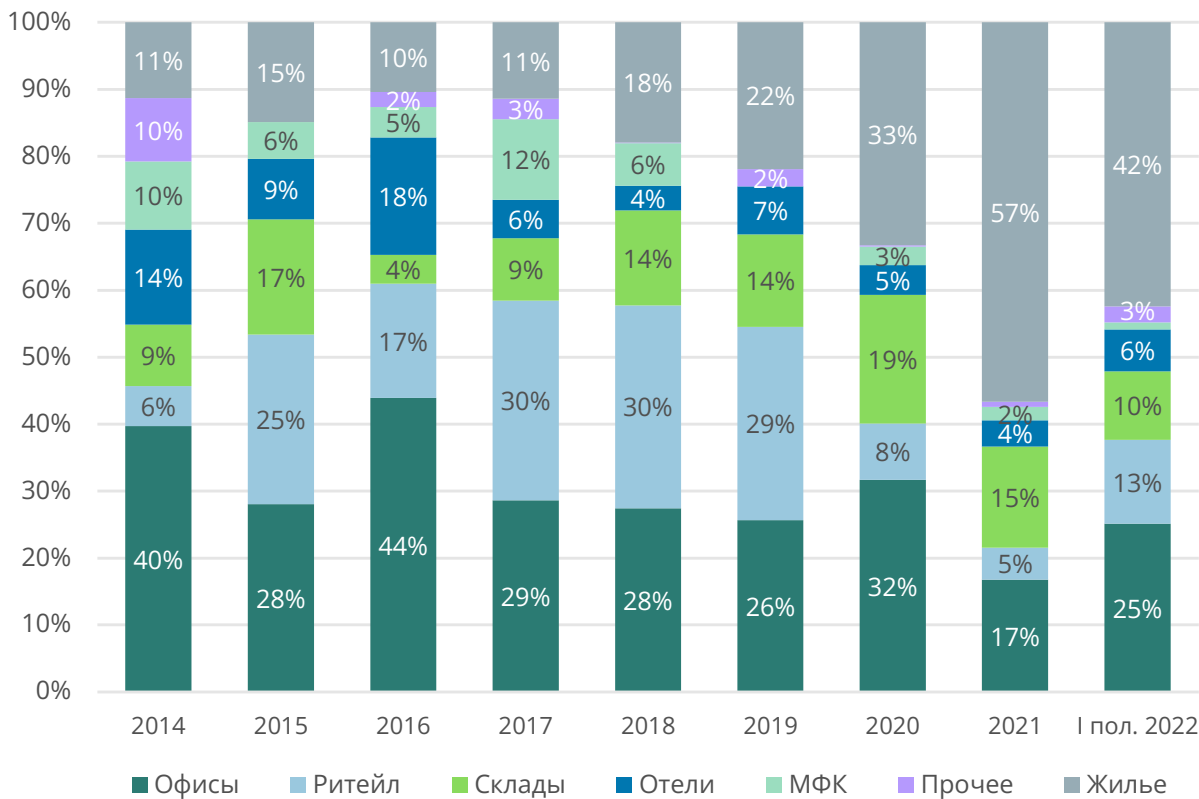
Источник: CORE.XP Аналитика

Распределение по сегментам

Из интересных трендов мы наблюдаем снижение объема инвестиций в площадки под жилье за первые 6 месяцев текущего года, особенно в рамках второго квартала. В I полугодии 2022 года объем вложений составил всего 62 млрд руб. (-48% к I полугодию 2021 года). С 2020 года квартальный объем инвестиций в данный сегмент составлял 30-70 млрд руб., но во II квартале 2022 года показатель достиг всего лишь 16 млрд руб. В аналитику мы не включаем сделки по поглощению девелоперами других игроков.

Что касается инвестиций в коммерческую недвижимость, то несмотря на сильное начало года (в I квартале вложения выросли более чем в 2.5 раза в годовом сопоставлении), II квартал 2022 года оказался самым худшим за последние 5 лет с 2016 года: с апреля по июнь сегменты коммерческой недвижимости привлекли только порядка 29 млрд руб. (-36% в годовом сопоставлении), что даже ниже пандемийного II квартала 2020 года, когда в коммерческие объекты вложили 30 млрд руб. В итоге в I полугодии 2022 года вложения в коммерческую недвижимость достигли 85 млрд руб. и распределились следующим образом: офисный сегмент продолжил занимать лидирующее положение и занял 44% от объема за период (преимущественно за счет закрытия нескольких перенесенных с 2021 года крупных сделок), доля торгового сектора составила 22%, а складской сегмент привлек 18%.

Динамика распределения общего объема инвестиций по сегментам



Источник: CORE.XP Аналитика

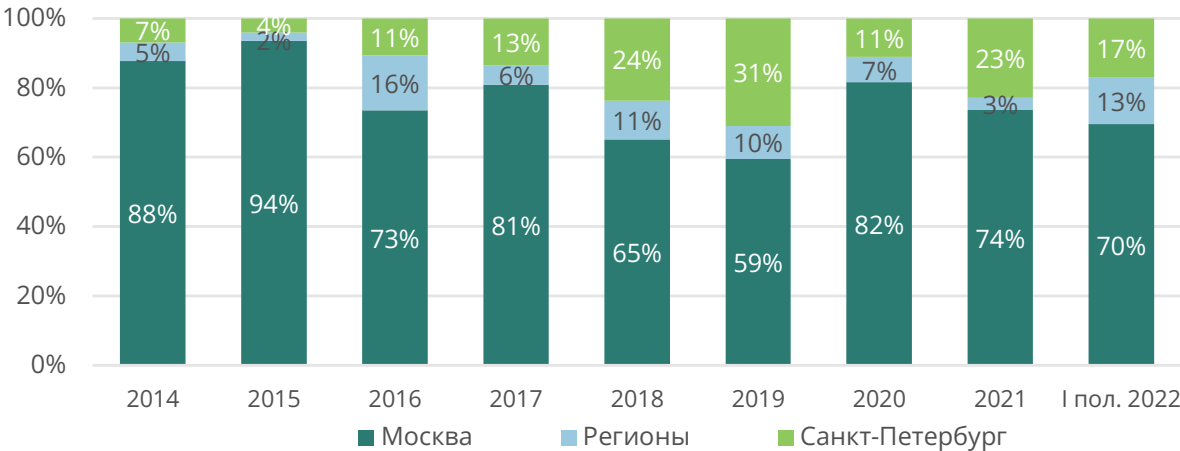
Распределение по регионам

В I квартале 2022 года доля Москвы сократилась до 70% от общего объема вложений на фоне 2021 и 2020 годов (тогда на столицу пришлось 74% и 82% соответственно). Отметим, что по результатам первых двух кварталов текущего года доля инвестиций в региональную недвижимость выросла до 13% от общего объема (по сравнению с 3% в 2021 году), достигнув 20 млрд руб., что является самым высоким результатом за последние 5 лет. По итогам первого полугодия 2022 года доля Санкт-Петербурга в общем объеме инвестиций снизилась до 17% по сравнению с 23% в 2021 году.

Аукционные сделки

Во втором квартале 2022 года было реализовано большое количество объектов с торгов (в том числе и по банкротству): примерно каждое второе приобретение совершалось посредством аукциона (28% от общего объема вложений за квартал), для сравнения, в течение 2020-2022 годов на долю аукционов приходилась лишь каждая 4 сделка. При этом средний размер аукционной сделки составил порядка 500 млн руб. по сравнению со средней суммой в 1,2 млрд руб. для сделок, закрытых без помощи аукционов.

Динамика распределения общего объема инвестиций по регионам



Источник: CORE.XP Аналитика

Основные сделки по приобретению недвижимости в регионах, I полугодие 2022

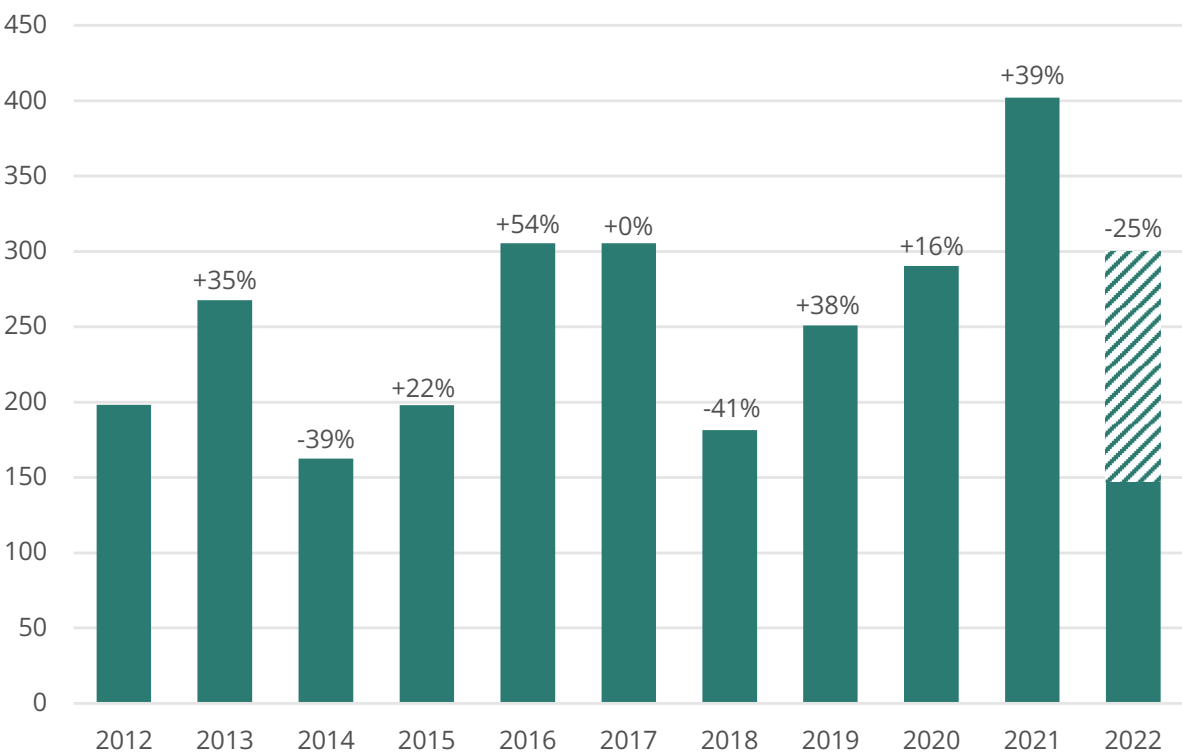
Город	Объект	Общая площадь, кв. м	Сумма сделки, млрд руб.	Покупатель	Продавец
Оренбург	ТЦ "Армада"	263 000	5,0-6,0	ИНПРОМ ЭСТЕЙТ	Бастион/ Белькофф
Сочи	Санаторий "Белые ночи"	20 000	1,5-2,0	ГК Mantera	ГК "Кировский завод"
Тюмень	Участок в Ленинском районе	227 000	1,6-1,9	Самолет	н/д
Тверь	Логопарк-Тверь	27 167	1,1-1,4	ГК "Аквариус"	РВМ Капитал
Екатеринбург	Часть здания "Центр международной торговли Екатеринбург"	18 352	1,1	Уралтранссервис	Гранит XXI век

Источник: CORE.XP Аналитика

Прогноз на II полугодие 2022

Желание иностранных игроков покинуть рынок России формирует большое количество потенциальных сделок в основном в коммерческой недвижимости, конверсия которых пройдет в III и IV кварталах, что вместе со стабилизацией валютного курса и снижением ключевой ставки до докризисного уровня несомненно окажет положительное влияние на объем инвестиций в коммерческую недвижимость. Мы также ожидаем, что инвестиции в площадки под жилье не вернутся к рекордному уровню 2021 года и сохранят текущий темп. В следствие чего мы сохраняем наш прогноз общего объема инвестиций в недвижимость России до порядка 300 млрд руб. в 2022 году.

Прогноз объема инвестиций в недвижимость России, млрд руб.



Источник: CORE.XP Аналитика

Наши контакты

CORE.XP

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

+7 495 258 39 90
info@core-xp.ru
www.core-xp.ru



ИРИНА УШАКОВА
Старший директор,
Руководитель рынков капитала и
консалтинговых услуг CORE.XP
irina.ushakova@core-xp.ru



ВАСИЛИЙ ГРИГОРЬЕВ
Директор,
Отдел исследований рынка
vasiliy.grigoryev@core-xp.ru



ЕВГЕНИЙ ТОМИЛОВ
Аналитик,
Отдел исследований рынка
evgeniy.tomilov@core-xp.ru

Больше актуальной
аналитики в нашем
TG-канале



© Все права защищены, 2022. Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CORE.XP, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CORE.XP не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный материал подготовлен исключительно для сведения клиентов и профессионального сообщества, все права на этот материал защищены, и ни одна из частей настоящего материала не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения CORE.XP.

