

## Инвестиции в недвижимость, I квартал 2019 года

# Структура вложений в I кв. 2019 г. была определена снижением конверсии сделок с конечными пользователями и ростом инвестиционных сделок.

- По нашим ожиданиям, в I квартале 2019 г. объем инвестиций в недвижимость России может составить порядка 35 млрд руб. Такое значение несколько ниже показателей за аналогичные периоды как в 2018 г. (41 млрд руб.), так и в 2017 г. (43 млрд руб.). Некоторые сделки находятся на финальной стадии согласования, и мы ожидаем их закрытия. Основное изменение произошло в структуре объема инвестиций в январе-марте этого года по сравнению с I кварталом 2018 г.: снизился объем сделок по приобретению недвижимости под собственные нужды (конечными пользователями), а также более чем в 1,5 раза сократился объем вложений в жилой сегмент, в то время как объем инвестиционных сделок по приобретению коммерческой недвижимости с целью получения дохода существенно вырос.

Таблица 1: Структура объема инвестиций

	I кв. 2018	2018	I кв. 2019
Приобретение коммерческой недвижимости с целью получения дохода	17%	55%	69%
Приобретение участков под жилые проекты	36%	18%	26%
Приобретение коммерческой недвижимости под собственные нужды	47%	27%	5%

- В то же время результат I квартала не полностью репрезентативен в плане текущих трендов рынка, так как спрос со стороны конечных пользователей сохраняется, а увеличение пропорции инвестиционных сделок связано с переносом закрытия сделок с IV квартала прошлого году.
- Лидирующим по объему инвестиций в I квартале 2019 г. станет сегмент торговой недвижимости, на долю которого приходится около 50% вложений. Сегмент офисной недвижимости, доля которого составит не более 10%, показал очень низкую конверсию, во многом связанную с отсутствием большого количества качественного продукта, доступного для приобретения. При этом, спрос на офисные объекты есть. По нашим прогнозам, инвестиции в офисную недвижимость отыграют потерянные позиции по итогам 2019 г.
- В 2019 г. мы ожидаем более высокую, чем в предыдущем году, инвестиционную активность в сегменте гостиничной недвижимости. На улучшение состояния рынка гостиничной недвижимости сказываются ожидание увеличения туристического потока в Россию, которому отчасти поспособствовало успешное проведение чемпионата мира по футболу, а также эффект низкой базы. Последнее является одним из факторов, привлекающих как иностранных, так и российских инвесторов, пул которых увеличился за последнее время. Китайские компании зачастую рассматривают объекты «под себя», имея стратегию по заполнению отеля своими гостями, приезжающими в Россию с целью туризма и бизнеса. Другие рассматривают вложения в гостиницы как финансовые инвестиции.

- Иностраный капитал в I квартале 2019 г. составит порядка 35%, это выше показателя за 2018 г. (22%), но стоит учитывать, что увеличение доли в I квартале связано в большей степени с одной сделкой с участием чешской компании PPF Real Estate Russia (покупка ТЦ Невский Центр в Санкт-Петербурге), что нельзя назвать трендом. На долю российского капитала пришлось около 65% инвестиций, при этом в его структуре несколько увеличилась пропорция гос. вложений. В последние 3 года доля гос. компаний в годовом объеме инвестиций сокращалась (34% в 2016 г., 12% в 2017 г. и только 3% в 2018 г.), однако в I квартале 2019 г. этот показатель подрос до порядка 15%. Мы ожидаем сохранение этой пропорции по итогам года за счет увеличения активности представителей гос. сектора, которые ориентированы на приобретение недвижимости как под собственные нужды, так и в инвестиционных целях.
- В I квартале 2019 г. Москва начала отыгрывать долю в объеме инвестиций, которая заметно снизилась в прошлом году. В январе-марте этого года на рынок столицы пришлось порядка 55% вложений против 36% в аналогичном периоде 2018 г. При этом, доля рынка Санкт-Петербурга остается относительно высокой – около 40%. Инвестиционная активность на региональных рынках недвижимости в I квартале была низкой, в I квартале на них пришлось 5% вложений против 6% в I квартале 2018 г.
- Ожидаемое ускорение инфляции в начале года (5,2% в феврале) при положительной динамике курса рубля и цены на нефть позволили Центральному Банку сохранить ключевую ставку на уровне 7,75%. Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости также остались в диапазонах конца прошлого года: 9,00-9,5% - на торговые центры, 9,00-9,75% - на бизнес-центры и 10,75-11,25% - на складские объекты. При этом, сделок с премиальными объектами практически нет.

## КОНТАКТЫ

**Ирина Ушакова**

*Старший директор, Руководитель отдела рынков капитала и инвестиций, Консалтинг и управление транзакциями Коммерческая и жилищная недвижимость*  
+7 495 258 3990  
[irina.ushakova@cbre.com](mailto:irina.ushakova@cbre.com)

**Анна Шепелева**

*Директор, Отдел исследований рынка*  
+7 495 258 3990  
[anna.shepeleva@cbre.com](mailto:anna.shepeleva@cbre.com)

**Маргарита Кабалкина**

*Старший аналитик, Отдел исследований рынка*  
+7 495 258 3990  
[margarita.kabalkina@cbre.com](mailto: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](http://WWW.CBRE.COM/RESEARCHGATEWAY).