

## Инвестиции в недвижимость, I квартал 2021 года

# Рекордные вложения в участки под жилье, минимальная конверсии в коммерческой недвижимости

- Объем инвестиций в недвижимость России по предварительным итогам I квартала 2021 года оказался сопоставим с результатом в аналогичном периоде прошлого года и составил порядка 67 млрд руб. против 68 млрд руб. в январе-марте 2020 года. Несмотря на схожий показатель вложений в этом году по сравнению с предыдущим, структура инвестиций демонстрирует зеркально противоположную картину. Объем вложений в участки под жилое строительство увеличился более чем в 2,5 раза и достиг рекордного для рынка квартального значения. Его доля в объеме инвестиций в I квартале 2021 года составила 71%. Динамика объема вложений в сегменты коммерческой недвижимости обратная – объем инвестиций снизился на 61% до минимального за последние 5 лет значения, его доля составила 29%. В I квартале 2019 года соотношение было обратным – 27% приходилось на жилой сегмент и 73% на коммерческую недвижимость.

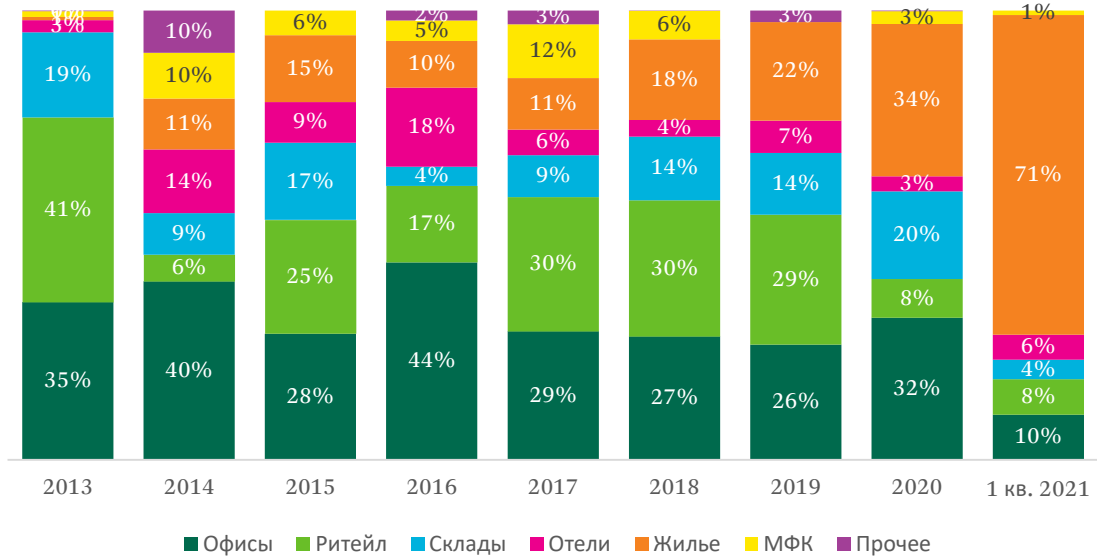
График 1: Динамика объемов инвестиций в недвижимость России по кварталам, млрд руб.



Источник: CBRE Research

- Инвестиции в жилую недвижимость в январе-марте 2021 года достигли рекордного квартального объема – около 48 млрд руб. Всплеск вложений в этот сегмент вызван увеличением как числа сделок, так и среднего размера сделки (1,6 млрд руб. в 2020 году против 2,1 млрд руб. в этом году). Такая динамика была ожидаема на фоне роста цен на жилую недвижимость. Хорошие финансовые результаты за прошлый год побуждают многих девелоперов развиваться и искать площадки для новых проектов. В I квартале активность была высокой как на московском рынке, так и на рынке Санкт-Петербурга. Объем инвестиций в участки под жилое строительство в обоих городах был почти равный.
- Результат I квартала относительно инвестиций в коммерческую недвижимость расходится с нашим сентиментом, основанным на текущей активности инвесторов по переговорам. В сегментах коммерческой недвижимости наблюдалось снижение числа сделок и среднего размера сделки (с 1,6 млрд руб. в 2020 году до 1 млрд руб. в I квартале 2021 года). Тем не менее, в последующих кварталах года мы ожидаем, что распределение инвестиций скорректируется за счет увеличения вложений в коммерческую недвижимость.

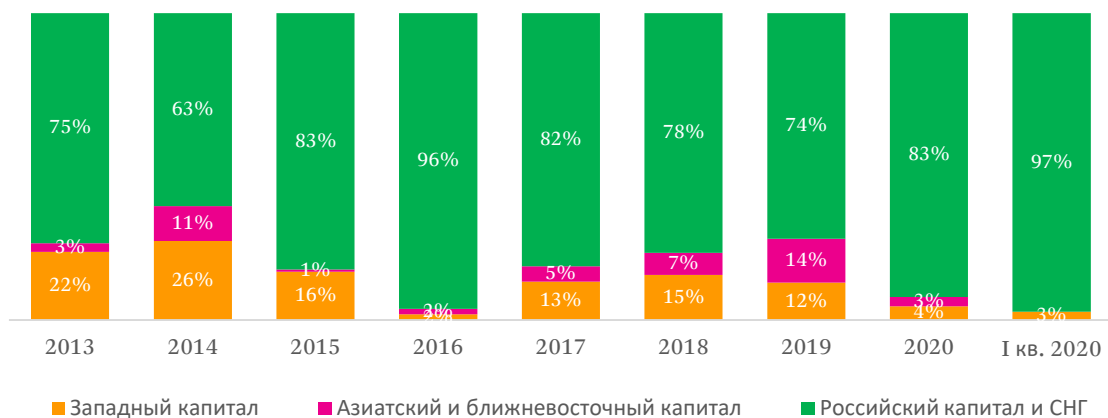
График 2: Динамика распределения объема инвестиций по сегменту недвижимости



Источник: CBRE Research

- Вложения в офисную недвижимость снизились на 78% по сравнению с I кварталом 2019 года и составили порядка 7 млрд руб. Их доля по сравнению с прошлым годом сократилась с 32% до 10%. Крупнейшими сделками стали покупка двух зданий на Миллионной улице в Санкт-Петербурге под развитие сети бизнес-центров «Сенатор» и бизнес-центра «Авиатор» в Москве. Вложения в складской сегмент составили порядка 3 млрд руб., их доля в объеме инвестиций за I квартале 2021 года составила 4% против 20% в 2020 году. Инвестиции в торговую недвижимость в январе-марте 2021 года составили 5 млрд руб. против 9 млрд руб. в аналогичном периоде 2020 года. Примеры крупных сделок - покупка помещения Prada в Столешниковом переулке и Москворецкого рынка в Москве.
- Единственным сегментом коммерческой недвижимости, объем вложений в который вырос в I квартале в сравнении с прошлым годом, стала гостиничная недвижимость. Вложения в этот сегмент составили 4 млрд руб. Крупнейшими сделками стали продажи отелей «Кортъярд Санкт-Петербург Васильевский» в Санкт-Петербурге и «Пик Отель» в Сочи.
- Доля вложений в объекты, требующие редевелопмента или строительства, в структуре инвестиций в коммерческую недвижимость (не включая вложения в участки под жилое строительство) сохраняется на относительно высоком уровне. В I квартале 2021 года на такие вложения пришлось 29% против 36% за весь 2020 год.

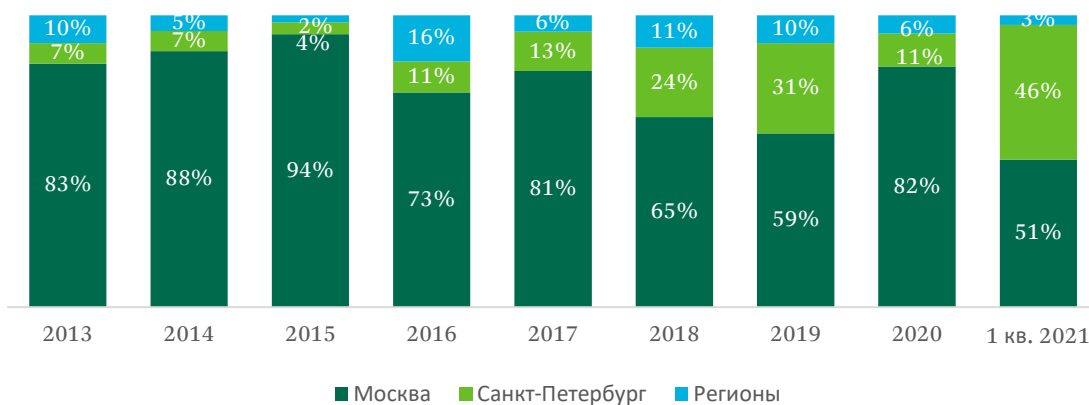
График 3: Динамика распределения объема инвестиций по источнику капитала



Источник: CBRE Research

- Иностранные инвестиции составили 3% вложений в январе-марте этого года против 6% в аналогичном периоде прошлого года и 7% за весь 2020 год. Этот показатель продолжает оставаться на низком уровне. В структуре инвестиций в недвижимость России доминируют российские компании.
- На рынок Москвы в I квартале 2021 года пришелся только 51% объема инвестиций, тогда как в январе-марте 2020 года доля столицы составляла 88%, по итогам 2020 года – 82%. Доля Санкт-Петербурга составила 46% по итогам первых трех месяцев этого года – максимальное значение с IV квартала 2019 года, когда этот показатель достиг 48%. На региональных рынках активность сохраняется на низком уровне, на них пришлось 3% инвестиций.

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](http://WWW.CBRE.COM/RESEARCHGATEWAY).**