

Уход иностранцев как фактор роста рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России в 2022 году

Март 2023





Сомнительный рекорд

В начале 2022 года многие эксперты ожидали падения рынков в связи с ростом санкционного давления, однако, вопреки всему, по итогам 2022 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость России вырос на 44% (по сравнению с 2021 годом) и достиг 256 млрд руб. С точки зрения статистики мы видим рост впервые после допандемийного 2019 года и рекордный объем вложений за последние 5 лет, но так ли все однозначно?

Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб.



Источник: CORE.XP

«Основная причина прироста инвестиций – принятые зарубежными игроками решения о выходе из российских активов: продажи объектов иностранными собственниками составили 34% от объема инвестиций в коммерческую недвижимость в 2022 году по сравнению с 10% в 2021 году. Соответственно фактор рекордности больше связан с уходом с российского рынка (чем с его ростом), который имеет краткосрочный эффект» - Ирина Ушакова, старший директор, руководитель платформы консалтинговых услуг & отдела инвестиций и рынков капитала СОRE.ХР

События начала 2022 года вынудили целый ряд зарубежных игроков оперативно завершить деятельность на территории России, что стало причиной начала распродажи качественных активов, которые часто предлагались с дисконтом к рыночной цене.

Динамика продаж иностранными собственниками, млрд руб. (в % - доля в общем объеме инвестиций в коммерческую недвижимость)



Источник: CORE.XP

В итоге в 2022 году объем продаж коммерческой недвижимости зарубежными игроками составил 88 млрд руб. Предыдущий рекорд в 105 млрд руб. был зафиксирован в 2013 году: тогда большой вклад внесла крупная сделка по продаже ТРЦ «Метрополис», однако там покупателем выступил иностранный инвестор (финансовый конгломерат из США Morgan Stanley), поэтому прецедент 2022 года является уникальным для рынка России.



Рассматривая проданную иностранными собственниками коммерческую недвижимость в распределении по сегментам отметим, что в 2022 году лидером стали офисы, на которые пришлось 46% от объема, доля складской недвижимости составила 34%, а доля торгового сектора была на уровне 17%. Заметим, что если раньше на долю сегмента влияли одна большая сделка, то в 2022 году мы наблюдали ряд крупных продаж во многих сегментах, так как задача иностранных инвесторов в большинстве случаев – уход с российского рынка.

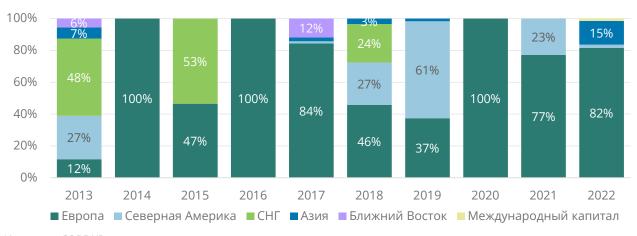
Распределение проданных иностранными собственниками объектов коммерческой недвижимости по сегментам



Источник: CORE.XP

Одними из самых активных игроков среди иностранных инвесторов на российском рынке были европейские компании, однако, если раньше они выступали в качестве как продавцов, так и покупателей, то в 2022 году в связи с международной политической обстановкой инвесторы из Европы были сфокусированы только на продаже. В результате в 2022 году доля европейского региона в объеме проданных иностранными собственниками объектов коммерческой недвижимости составила 82% (основной вклад внесли игроки из Чехии, Финляндии и Великобритании). Доля азиатского региона выросла до 15% за счет одной крупной сделки по продаже бизнес-центра «Воздвиженка Центр» китайской Fosun Group.

Распределение проданных иностранными собственниками объектов коммерческой недвижимости по региону происхождения продавца



Источник: CORE.XP

3



Взгляд на 2023 год

Мы наблюдаем продолжение тренда по выходу иностранных собственников из российских активов, в результате чего объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в 2023 году может показать новый рекорд. В 2023 году мы также сможем увидеть примеры крупных сделок. Согласно нашим подсчетам, на территории России иностранные собственники (преимущественно из стран Европы и США) продолжают рассматривать стратегию продажи своих активов при совокупной стоимости портфеля порядка 800 млрд руб. Мы ожидаем, что ощутимая часть этого портфеля может быть реализована в рамках текущего 2023 года.

Крупнейшие сделки по продаже существующих объектов коммерческой недвижимости иностранными собственниками в 2022 году

Сегмент	Город	Объект	Общая площадь, кв. м	Сумма сделки, млрд руб.	Покупатель	Продавец
Складской	Москва	Индустриальный парк «Южные врата»	650 000	18-20	Венталл	PPF Real Estate Russia
Офисный	Москва	Офисный парк Comcity	288 000	15-17	Конфиденц.	PPF Real Estate Russia
Офисный	Москва	БЦ «Воздвиженка Центр»	66 474	13-14	ВЭБ.РФ	Fosun Group
Торговый	Санкт- Петербург	ТРЦ «Охта молл»	148 000 CORE-XP	Конфиденц.	Группа компаний «Проспект»	SRV/Sponda/ Ilmarinen/Conficap
Складской	Москва	FM Logistic Сидорово	152 500	4-5	Central Properties	FM Logistic
Торговый	Астрахань	ТРЦ «Ярмарка»	81 000	3-4	Central Properties	PPF Real Estate Russia
Офисный	Москва	БЦ «Дукат Плэйс II»	19 500 CORE-XP	Конфиденц.	Группа частных инвесторов	Sponda
Складской	Москва	FM Logistic Чехов	102 000	3-4	Central Properties	FM Logistic
Складской	Санкт- Петербург	Конфиденциально	41 300 CORE-XP	Конфиденц.	Central Properties	Конфиденциально
Торговый	Рязань	ТРЦ «М5 молл»	83 200	1-2	Central Properties	PPF Real Estate Russia

Источник: CORE.XP



Наши контакты



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



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



ЕВГЕНИЙ
TOMИЛОВ
Старший аналитик,
Отдел исследований рынка
evgeniy.tomilov@core-xp.ru

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

