

2017 ГОД  
**РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ**  
Россия



## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Общий объем инвестиций по итогам 2017 г. составил \$4,3 млрд

Ставки капитализации продолжают снижаться в среднем на 0,25% в год

Доля иностранных инвестиций по сравнению с 2016 годом увеличилась на 2% и достигла 13%

Впервые за 4 года на российском рынке недвижимости зафиксирован чистый отток иностранного капитала.



**Алан Балоев**  
 Директор департамента финансовых рынков и инвестиций компании Knight Frank

«В 2017 году инвестиционная активность на российском рынке недвижимости была умеренной. Из позитивных сигналов стоит отметить ряд крупных сделок в том числе с участием иностранного капитала, в частности, на российском рынке появились новые игроки из Китая. Также прошел ряд портфельных сделок. В предстоящем 2018 году ожидается продолжение тенденции по стабилизации рынка. Определяющим периодом должен стать I квартал, после которого станет более очевидным дальнейший политический вектор, а также прояснится ситуация по санкциям со стороны США. В настоящий момент за счет большого количества отложенных по тем или иным причинам сделок на рынке образовался накопленный спрос, который при условии сохранения позитивных экономических факторов может вылиться в 2018 году в ряд крупных сделок, в том числе связанных с появлением на российском рынке новых влиятельных игроков».

# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

## Основные показатели

	2015	2016	2017
Общий объем инвестиционных сделок, млрд \$	2,9	4,3	<b>4,3</b>
Общее количество инвестиционных сделок	34	52	<b>57</b>
Средний объем сделки, млн \$	86	81	<b>75,4</b>

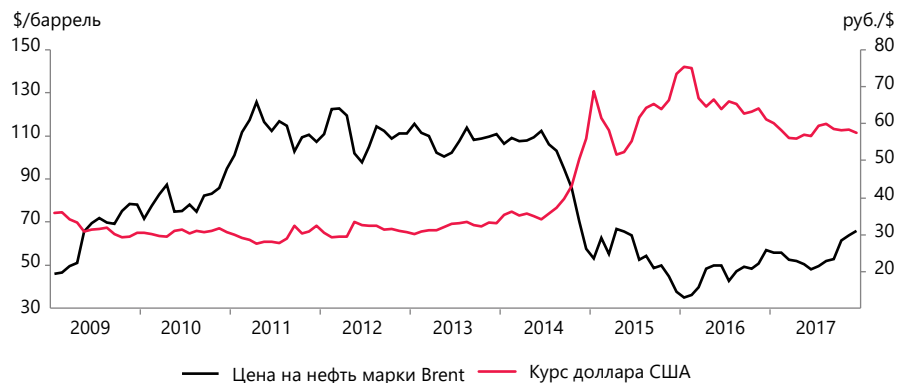
Источник: Knight Frank Research, 2018

По итогам 2017 года общий объем инвестиций в российскую недвижимость остался на уровне предыдущего года и составил \$4,3 млрд. Показатели первого полугодия 2017 года демонстрировали хорошую динамику, позволяющую рассчитывать по итогам года на преодоление значений 2016 года, однако в третьем квартале в российскую недвижимость было инвестировано лишь \$229 млн, что является одним из самых низких квартальных показателей этого десятилетия. Под конец года был закрыт ряд крупных сделок, в том числе портфельных, благодаря которым общий

объем инвестиций в российскую недвижимость значительно вырос и достиг уровня, сопоставимого с показателями прошлого года.

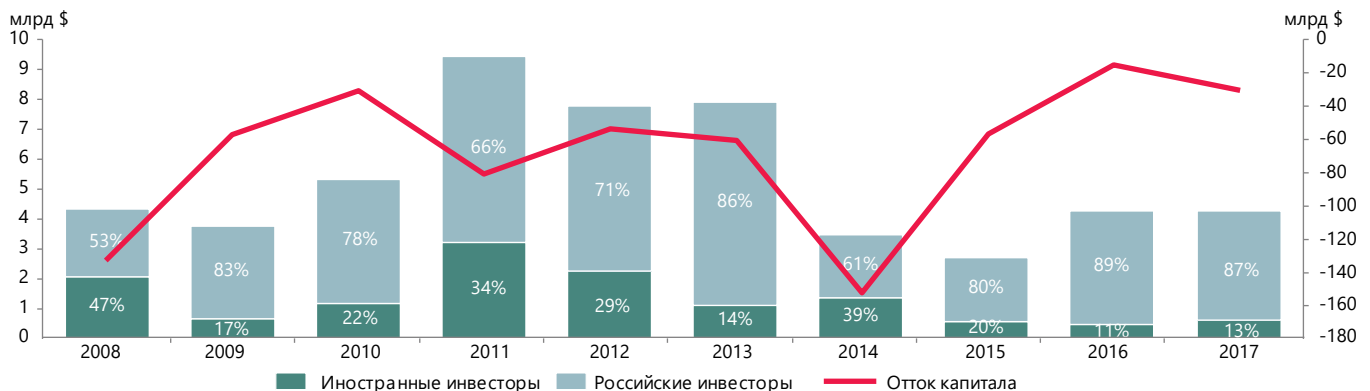
2017 год выдался событийным как для рынка недвижимости, так и для экономики России в целом, причем эти события были как позитивного, так и негативного характера. К положительным факторам для рынка недвижимости можно отнести в первую очередь снижение Центральным банком ключевой ставки, что сделало заемные средства более доступными для инвесторов. Также положительным

## Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



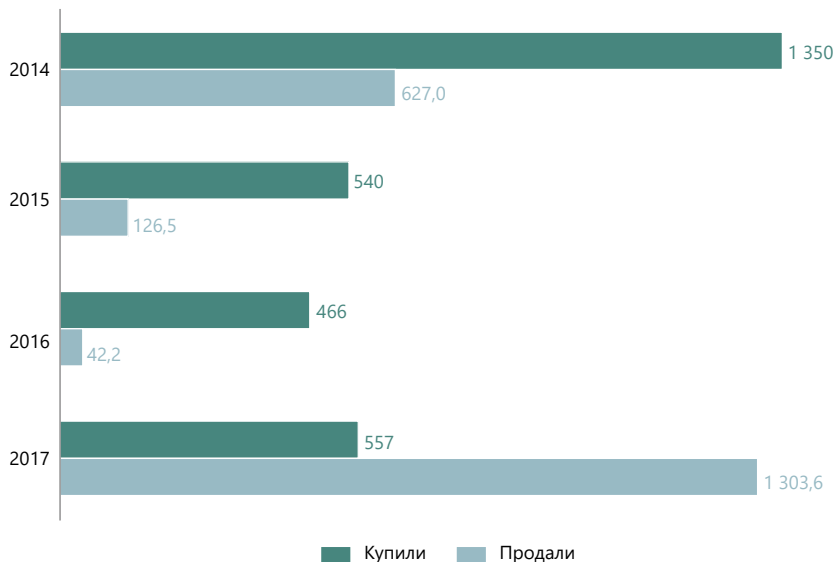
Источник: Knight Frank Research, Центральный банк РФ, 2018

## Объем инвестиций в коммерческую недвижимость / отток капитала



Источник: Knight Frank Research, 2018

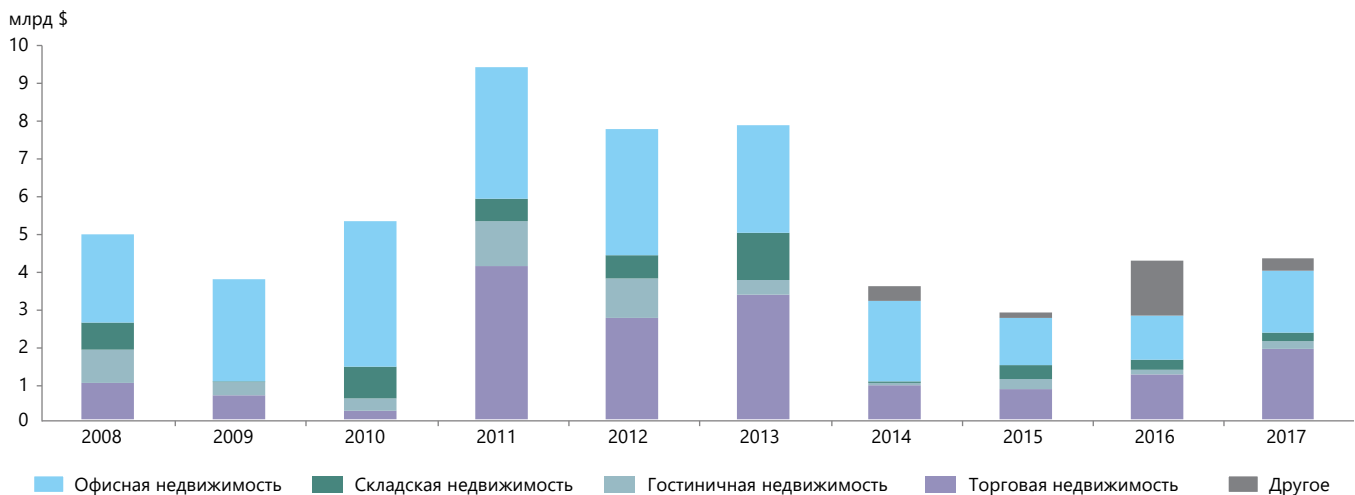
### Баланс иностранных инвестиций, млн \$



Источник: Knight Frank Research, 2018

Одним из ключевых событий, характеризующих уходящий год для российского рынка недвижимости, стало начало реализации несколькими крупными иностранными инвесторами планов по выходу с российского рынка недвижимости. Эти планы были озвучены компаниями несколько лет назад, и лишь в 2017 году были найдены покупатели на их последние российские активы. За счет крупной портфельной сделки по продаже московских торговых центров австрийской компанией Immofinanz на российском рынке недвижимости впервые за 4 года зафиксирован чистый отток иностранного капитала.

### Объем инвестиций в коммерческую недвижимость по секторам



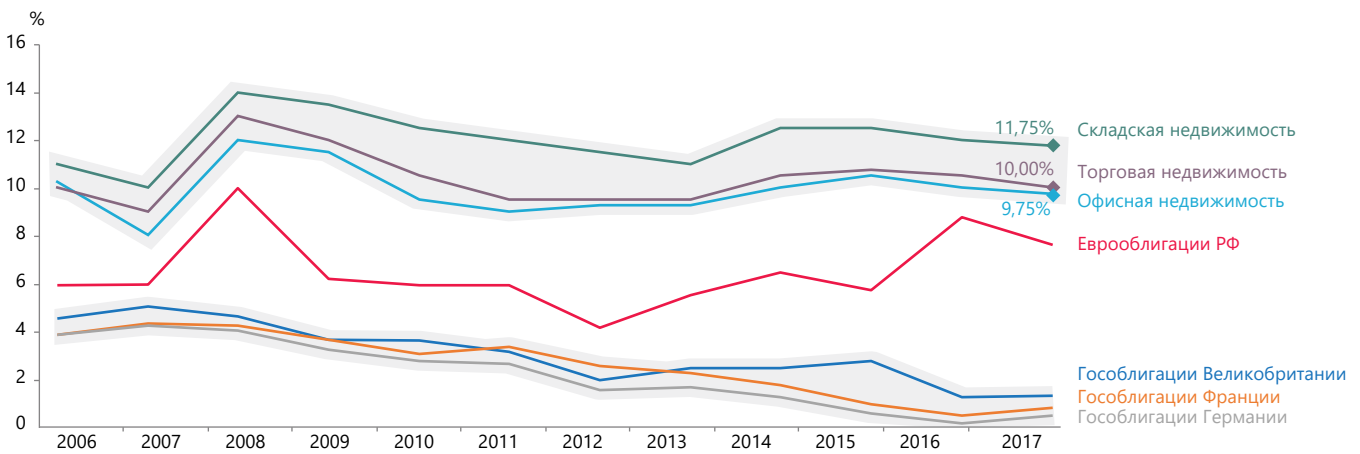
Источник: Knight Frank Research, 2018

сигналом стало снижение вакансии и рост арендных ставок в торговом и офисном сегментах. В совокупности эти факторы благотворно влияют на инвестиционную привлекательность данных сегментов, в том числе и для иностранных инвесторов. К негативным факторам можно отнести начало реализации планов некоторых крупных иностранных инвесторов по выходу с российского рынка, о которых они заявляли несколько лет назад. Так, австрийская компания Immofinanz и аме-

риканский фонд Neitman нашли покупателей на свои последние российские активы. Позитивными экономическими факторами можно считать постепенный выход российской экономики из рецессии и рост ВВП около 2% по итогам года в совокупности с рекордно низкой инфляцией. На фоне этого в 2017 году Центральный банк дважды снижал ключевую ставку: сначала в марте на 0,25 процентных пункта, а затем в декабре еще на 0,50 процентных пункта – до уровня 7,75%. Однако произошел и

ряд событий, негативно отразившихся на экономике страны. В первую очередь это введение в августе новых экономических санкций со стороны США. Также в этом году с серьезными проблемами столкнулся банковский сектор, вследствие чего Центральный банк был вынужден начать процедуру санации в нескольких крупных частных банках, таких как «Открытие», «БИНБАНК», «Промсвязьбанк» и др. Международные рейтинговые агентства S&P, Moody's и Fitch сдержанно отнеслись

## Доходность по десятилетним гособлигациям и ставка капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2018

к перспективам России при составлении кредитных рейтингов. Например, агентство S&P подтвердило кредитный рейтинг России на уровне BB+, который считается неинвестиционным.

Наибольший объем инвестиций по итогам 2017 года был привлечен в торговый сегмент. В первую очередь за счет крупной портфельной сделки по продаже торговых центров, принадлежавших Immofinanz, российской компании Fort Group доля инвестиций в торговый сегмент от общего объема инвестиционных сделок достигла 44%. На долю офисного сегмента пришлось 38% от общего объема инвестиций, складского – 6%.

В 2017 году по сравнению с предыдущим годом доля иностранных инвестиций увеличилась на 2% и достигла 13%. Особенно стоит отметить долгожданную сделку с участием инвесторов из Китая, которые приобрели бизнес-центр «Воздвиженка центр». Для иностранных инвесторов российский рынок недвижимости остается одновременно высокодоходным, но вместе с тем и высокорисковым, что вынуждает их тщательно взвешивать все решения, вынужденно растягивая сроки сделок. Тем не менее общая стабилизация на рынке недвижимости (в первую очередь рост ставок аренды и снижение вакансии) привлекает все больше новых игроков, за счет которых может существенно увеличиться доля иностранных инвестиций в общем объеме инвестиционных сделок.

Традиционно наиболее привлекательным с точки зрения инвестиций является московский регион, на долю которого пришлось более 80% от общего объема инвестиционных сделок. На московском рынке недвижимости наиболее востре-

бованными были торговый и офисный сегменты, на долю которых пришлось соответственно 46% и 38% от общего объема инвестиций Московского региона.

Инвестиции в недвижимость на рынке Санкт-Петербурга по итогам 2017 г. достигли максимального за последние несколько лет значения. Общий объем инвестиционных сделок по результатам 2017 г. составил \$562 млн. По итогам года доля иностранных инвестиций в общем объеме сделок увеличилась и составила 22%.

Увеличение инвестиционной активности связано с периодом стабилизации макроэкономических факторов, которые оказали значительное влияние на рынок коммерческой и жилой недвижимости.

В сегментах коммерческой недвижимости ставки аренды демонстрируют рост в связи с уменьшением показателя вакансии и минимальным вводом новых площадей. Данные рыночные факторы повышают инвестиционную привлекательность существующих объектов недвижимости. К одной из самых крупных сделок можно отнести покупку компанией Raven Russia трех объектов недвижимости – БЦ «Премиум», БЦ «Келлерманн центр» и логопарк «Гориго». Также стоит отметить пополнение своего портфеля объектами у таких компаний, как ФХК «Империя», «Национальная спутниковая компания» (бренд «Триколор ТВ») и др.

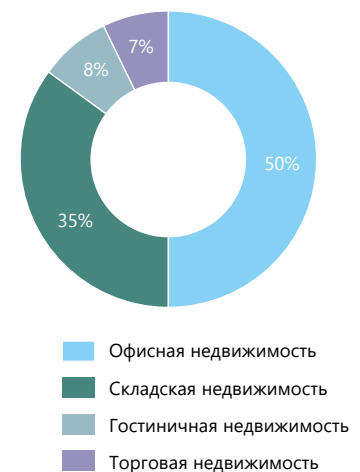
Сохранение макроэкономических факторов и ожидание снижения ставок капитализации делают привлекательным инвестиции в рынок недвижимости. Петербургом продолжают интересоваться иностранные инвесторы с точки зрения

относительно небольшого объема инвестиций и привлекательного уровня доходности.

В перспективе представляют интерес офисный и складской сегменты, которые характеризуются низким уровнем свободных площадей и достаточно высоким уровнем доходности.

В 2018 году мы ожидаем сохранения факторов, позитивно влияющих на дальнейшую стабилизацию рынка российской недвижимости, а также умеренного роста объемов инвестиций по итогам года на 15–20%.

## Инвестиционные сделки в Санкт-Петербурге по сегментам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

### ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

\$1,64 млрд

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$71,3 млн

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,25–9,75%, прогноз ▼  
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

### ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

\$1,88 млрд

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$171 млн

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–10,0%, прогноз ▼  
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

### СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

\$246 млн

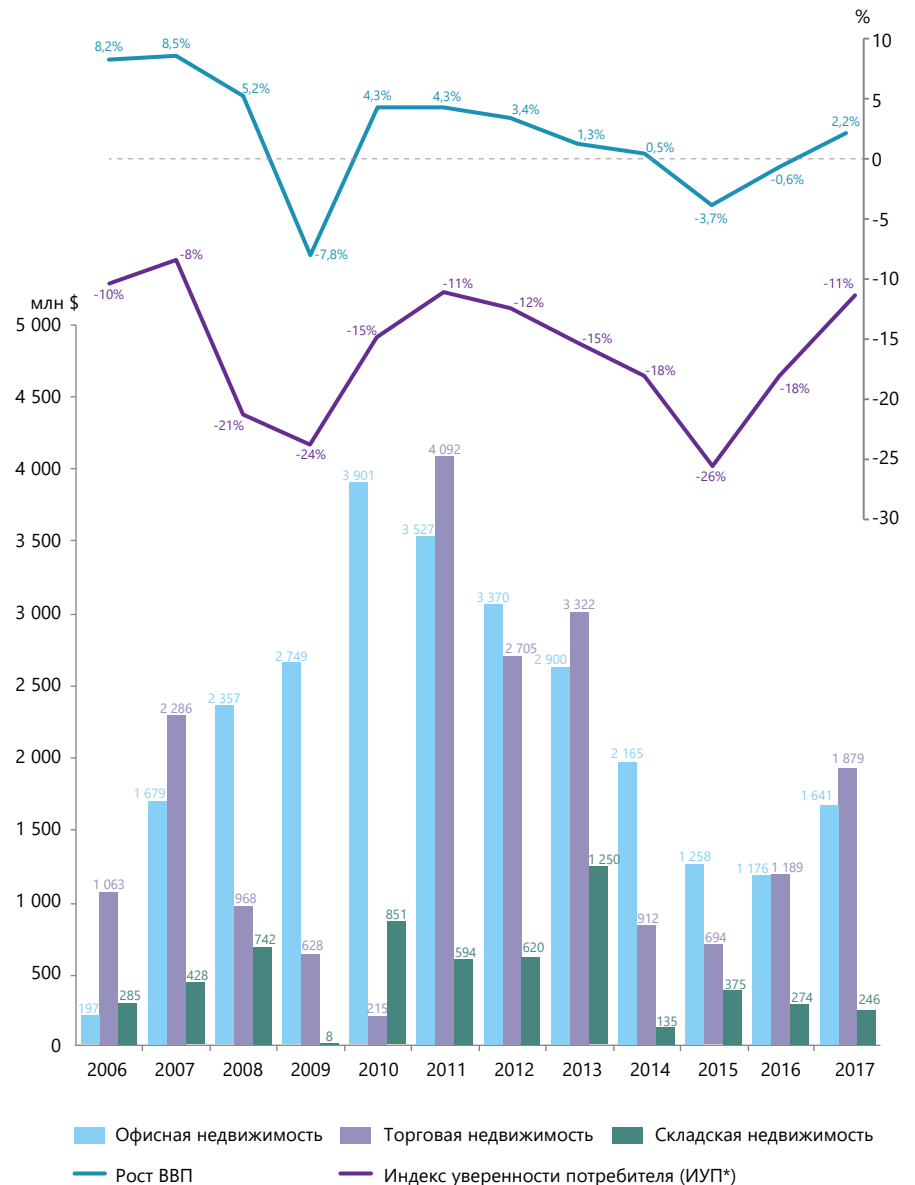
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$28 млн

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11,0–11,75%, прогноз ▼  
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

### Динамика роста ВВП и объемов инвестиций в объекты недвижимости



\* ИУП – индикатор, разработанный для измерения потребительской уверенности, определенной как степень оптимизма относительно состояния экономики, которую население выражает через свое потребление и сбережения. Определяется на основе ежеквартальных опросов Росстата во всех субъектах РФ, измеряется как относительный показатель количества положительных и отрицательных ответов из общего количества.

Источник: Knight Frank Research, Министерство экономического развития РФ, 2018

© Knight Frank LLP 2018 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

#### ИССЛЕДОВАНИЯ

**Ольга Широкова**

Директор, Россия и СНГ

olga.shirokova@ru.knightfrank.com

#### ФИНАНСОВЫЕ РЫНКИ И ИНВЕСТИЦИИ

**Алан Балоев**

Директор

alan.baloev@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000