

ОБЗОР



I ПОЛУГОДИЕ
2017 ГОДА

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Россия

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ



Алан Балоев

Директор департамента финансовых рынков и инвестиций компании Knight Frank

«Инвестиционный рынок демонстрирует в 2017 г. активную динамику: с начала года состоялся ряд крупных сделок, в том числе знаковая сделка с участием китайского капитала. С 2014 г. участники инвестиционного рынка ждали китайских инвесторов, и теперь они появились, что, возможно, откроет дорогу в Россию другим фондам из Китая. Что касается западных инвесторов, то новые игроки только проводят мониторинг рынка – до реальных переговоров и сделок дело не доходит. Сейчас инвесторов в России интересуют активы, генерирующие денежный поток, девелоперские проекты практически никому не интересны.»

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

\$1,7 млрд

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

20

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК

\$85 млн

СРЕДНИЙ ОБЪЕМ СДЕЛКИ

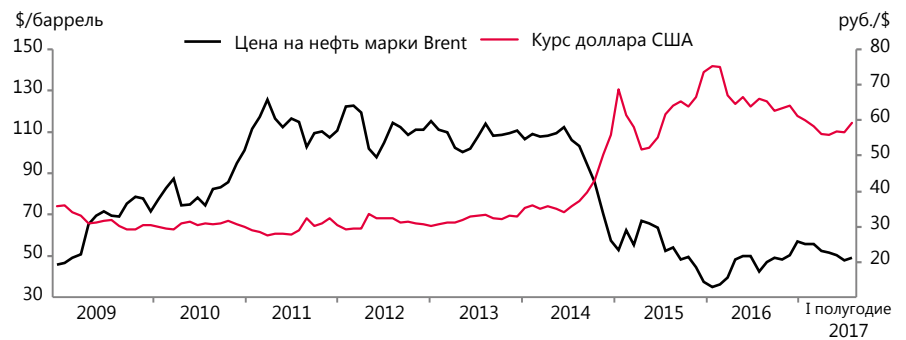
Общий объем инвестиционных сделок по итогам первого полугодия 2017 г. составил \$1,7 млрд, что почти в 3 раза превышает прошлогодний показатель за аналогичный период. Это говорит о том, что сектор коммерческой недвижимости в России остается привлекательным для инвесторов. Доля инвестиционных сделок, пришедших на II квартал, составляет чуть менее 60% от общего объема сделок за полугодие. При этом сохраняется сдерживающий фактор в виде санкций со стороны США и стран Европейского союза. Во II квартале 2017 г. агентство Fitch подтвердило кредитный рейтинг России на инвестиционном уровне «BBB-» со «стабильным прогнозом», при этом в марте международное рейтинговое агентство S&P повысило прогноз по суверенному кредитному рейтингу России

со «стабильного» до «позитивного», подтвердив долгосрочный кредитный рейтинг в иностранной валюте на уровне «BB+».

Также первое полугодие 2017 г. ознаменовалось снижением ключевой ставки на 0,25 процентных пунктов – до уровня 9% годовых. При этом, по оценкам международного рейтингового агентства S&P, реальные процентные ставки в России являются одними из самых высоких в мире. Также Минфин объявил о дебютном выпуске ОФЗ для населения в размере 15 млрд рублей и размещении евробондов на \$3 млрд.

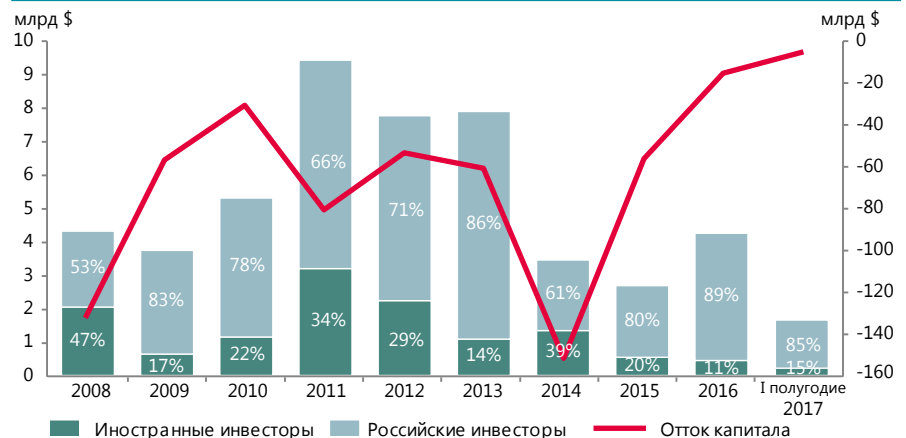
В структуре сделок традиционно преобладают офисный (47%) и торговый (43%) сегменты. По сравнению с первым полугодием 2016 г. доля сделок Московского региона

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



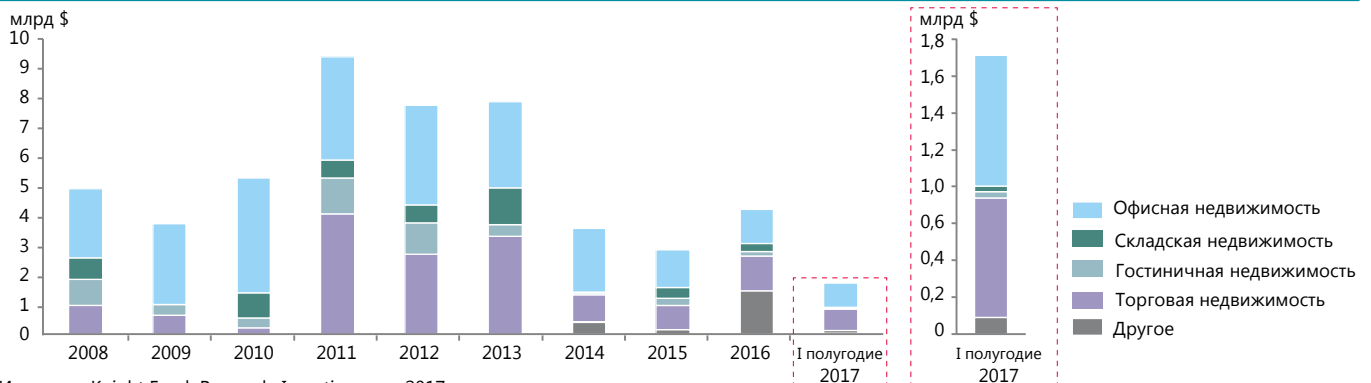
Источник: Центральный банк РФ, 2017

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость / отток капитала



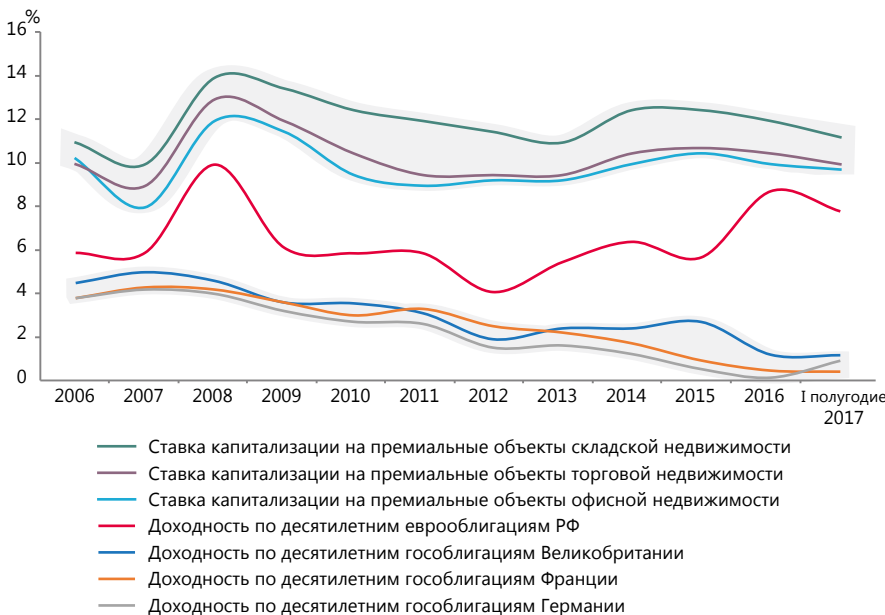
Источник: Knight Frank Research, Центральный банк РФ, 2017

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость по секторам



Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2017

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



Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2017

В данный момент на рынке коммерческой недвижимости России, в частности в офисном и торговом сегментах, сложилась ситуация, при которой строительство новых объектов оказывается невыгодным для девелоперов. Предпосылки к такой тенденции появились еще в 2014 г., когда вследствие волатильности валютных курсов начали снижаться арендные ставки, которые к тому же стали рублевыми, а на рынке торговой недвижимости произошел переход от фиксированных арендных ставок к проценту от оборота. При этом из-за изменившегося курса возросла валютная затратная часть при строительстве объекта, произошло существенное удорожание заемных средств, а также повысились общие строительные риски.

Таким образом, сейчас рынок коммерческой недвижимости характеризуется крайне малым спекулятивным предложением новых объектов (как выходящих на рынок, так и находящихся в стадии строительства). В частности, основная доля новых офисных площадей появляется преимущественно в составе строящихся многофункциональных комплексов, объединяющих в себе различные сегменты, или ТПУ в рамках обязательств девелоперов перед властями. В торговой сфере новые объекты также выходят на рынок достаточно редко и они небольшие, а основным мотивом к строительству новых торговых центров для девелоперов является безоговорочно перспективная локация в рамках тех же ТПУ или вблизи других крупных транспортных узлов.

в общем объеме инвестиционных сделок России осталась примерно на том же уровне, но при этом существуют предпосылки к ее увеличению. По итогам предыдущего года аналитики компании Knight Frank отмечали высокую долю сделок с участием компаний с государственным финансированием (ВТБ, «Транснефть», РСХБ, АИЖК и др.), в первом полугодии 2017 г. доля таких сделок значительно уменьшилась.

К концу полугодия возросла активность иностранных инвесторов, и если по итогам I квартала не было зафиксировано ни одной сделки с их участием, то во II квартале были закрыты две крупных сделки с участием иностранного капитала. В первую очередь речь идет о покупке БЦ «Воздвиженка центр» китайской корпорацией Fosun совместно с россий-

скими партнерами, а также о покупке нескольких объектов в Санкт-Петербурге (БЦ Kellerman Centre, БЦ «Премиум», Логистический парк «Гориго») британской корпорацией Raven Russia. Совокупно доля иностранных инвестиций по итогам первого полугодия 2017 г. составляет 15% от общего объема инвестиционных сделок.

По итогам 2017 г. аналитики компании Knight Frank прогнозируют преодоление показателей 2016 г. и увеличение общего объема инвестиционных сделок до уровня \$5 млрд при условии сохранения тенденции стабилизации экономической ситуации в России в целом, а также при условии сохранения интереса к российской коммерческой недвижимости со стороны иностранных инвесторов.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

\$800,3 млн
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$66,7 млн
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,75–10% ▼
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

\$729,7 млн
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$145,9 млн
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

10–10,25% ▼
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

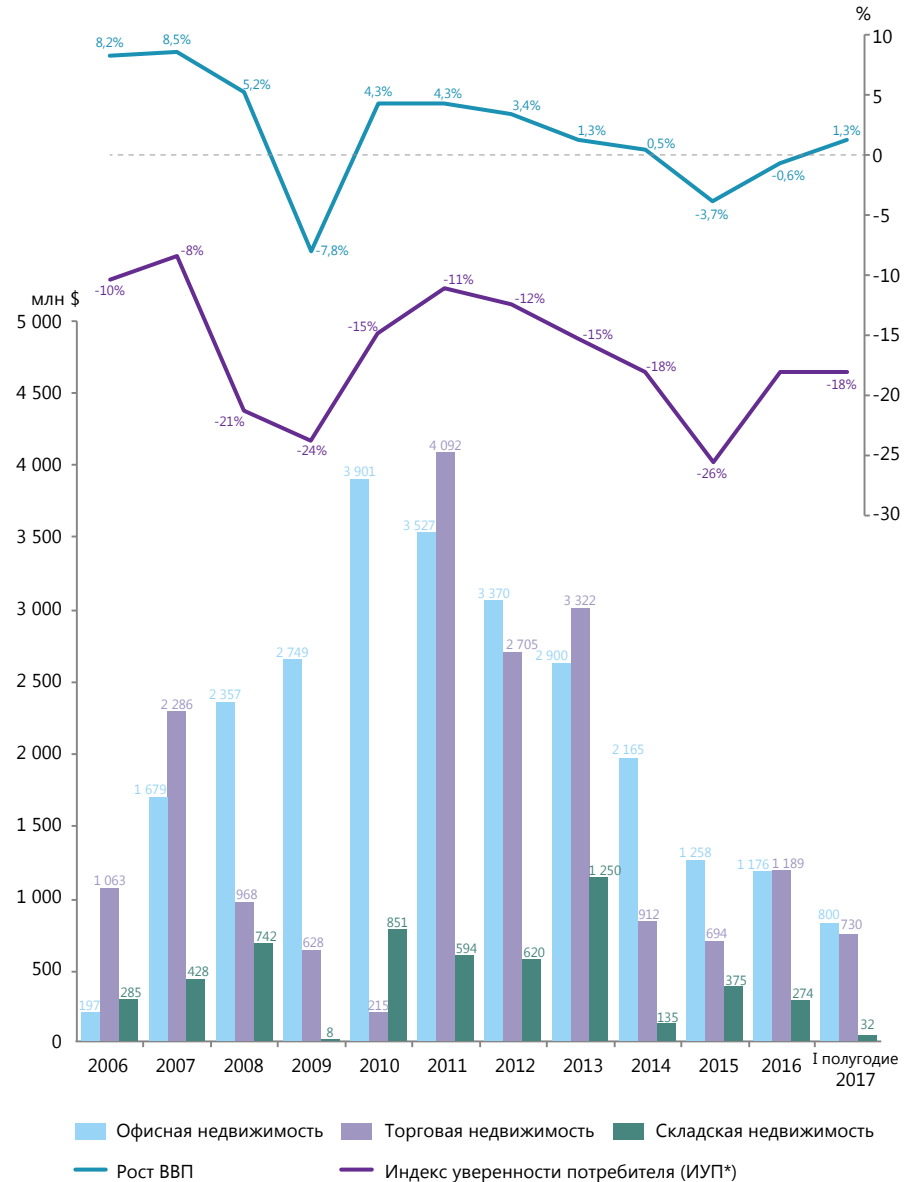
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

\$32,1 млн
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$16 млн
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11–11,5% ▼
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, 2017

© Knight Frank LLP 2017 – 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 Ясько

Директор, Россия и СНГ

olga.yasko@ru.knightfrank.com

ФИНАНСОВЫЕ РЫНКИ И ИНВЕСТИЦИИ

Алан Балоев

Директор

alan.baloev@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000