

ОБЗОР



I КВАРТАЛ 2018 ГОДА

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Россия

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Общий объем инвестиций по итогам 2017 г. составил \$1,69 млрд.

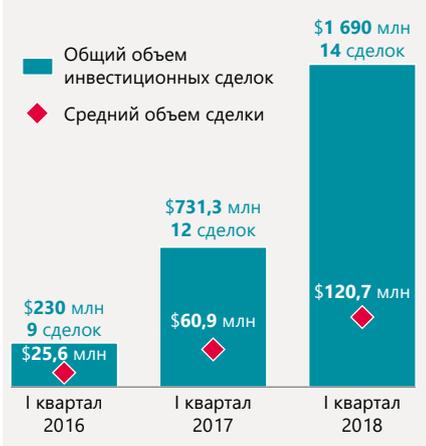
Ставки капитализации зафиксировались во всех сегментах с прогнозом на повышение в будущем.

Доля иностранных инвестиций достигла 60%, что является рекордным значением с 2008 г.

Наиболее востребованным для инвесторов стал торговый сегмент, на долю которого пришелся 61% от общего объема инвестиционных сделок.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



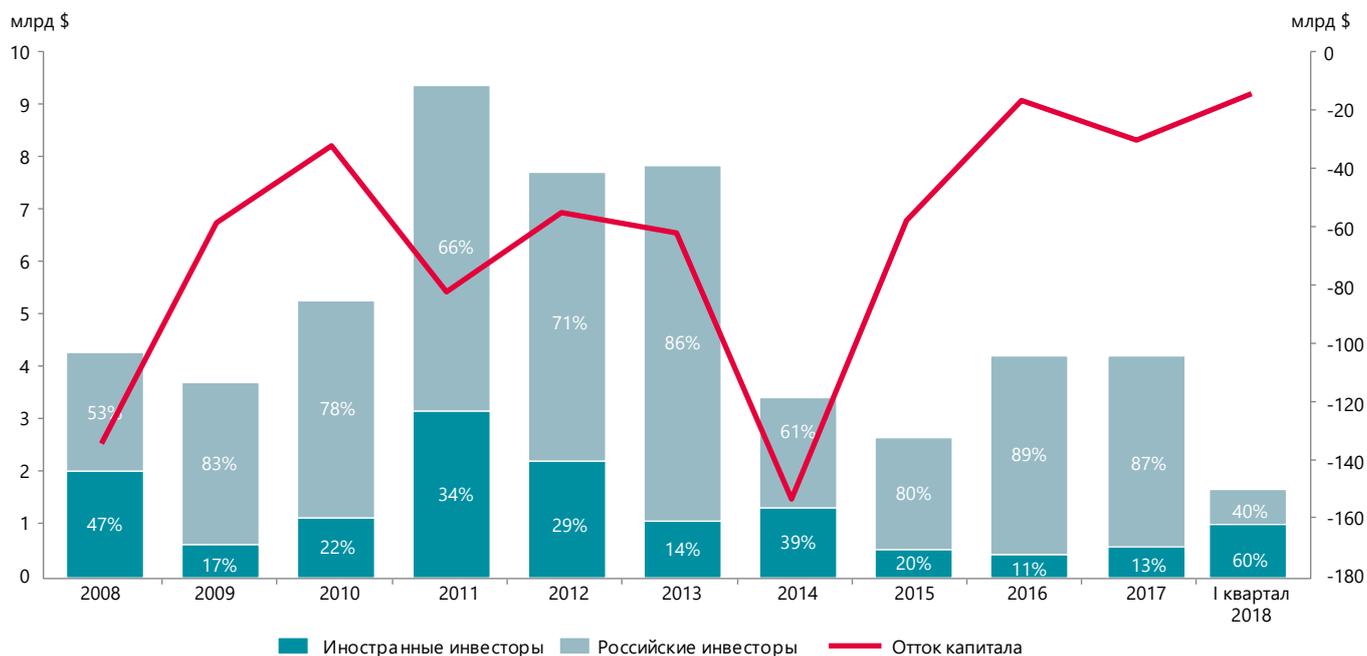
Источник: Knight Frank Research, 2018

В первом квартале 2018 г. общий объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил \$1,69 млрд, что более чем в 2 раза превышает прошлогоднее значение за аналогичный период. Стоит отметить, что показатели первых трех месяцев этого года являются рекордными для результатов первого квартала, начиная с 2012 г.

Такая высокая инвестиционная активность на рынке российской недвижимости стала возможна в силу ряда положительных сигналов со стороны экономики. Помимо общей стабилизации экономической ситуации в России, существовал ряд факторов, непосредственно вли-

явших на повышение инвестиционной привлекательности российских объектов недвижимости. К факторам такого рода можно отнести понижение Центральным банком РФ ключевой ставки, благодаря которому повысилась доступность заемных средств. Сначала в феврале Центральный банк принял решение о снижении ключевой ставки на 0,25 процентных пункта – до уровня 7,50%, а затем в марте – до уровня 7,25%. На фоне вышеперечисленных позитивных факторов в совокупности с рекордно низкой инфляцией, находящейся в первом квартале на уровне 0,81%, международное рейтинговое агентство S&P повысило суверенный кредитный рейтинг России в

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость / отток капитала



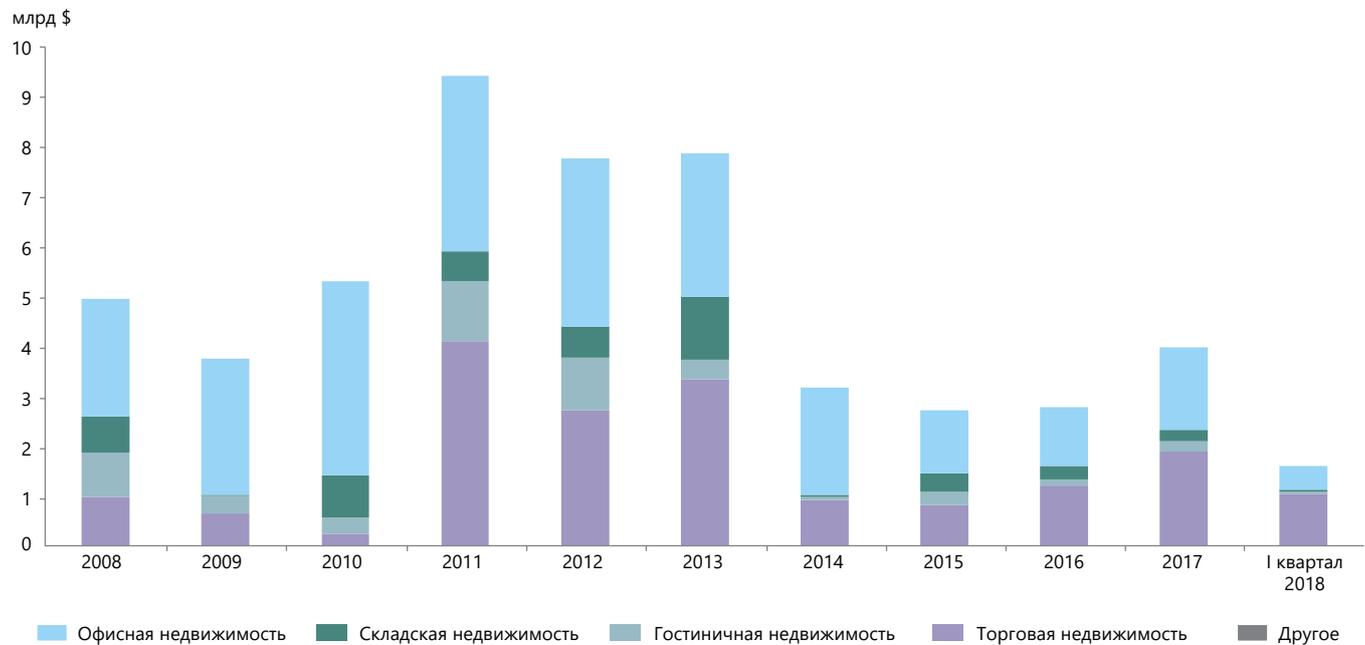
Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



Источник: Knight Frank Research, Центральный банк РФ, 2018

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость по секторам



Источник: Knight Frank Research, 2018

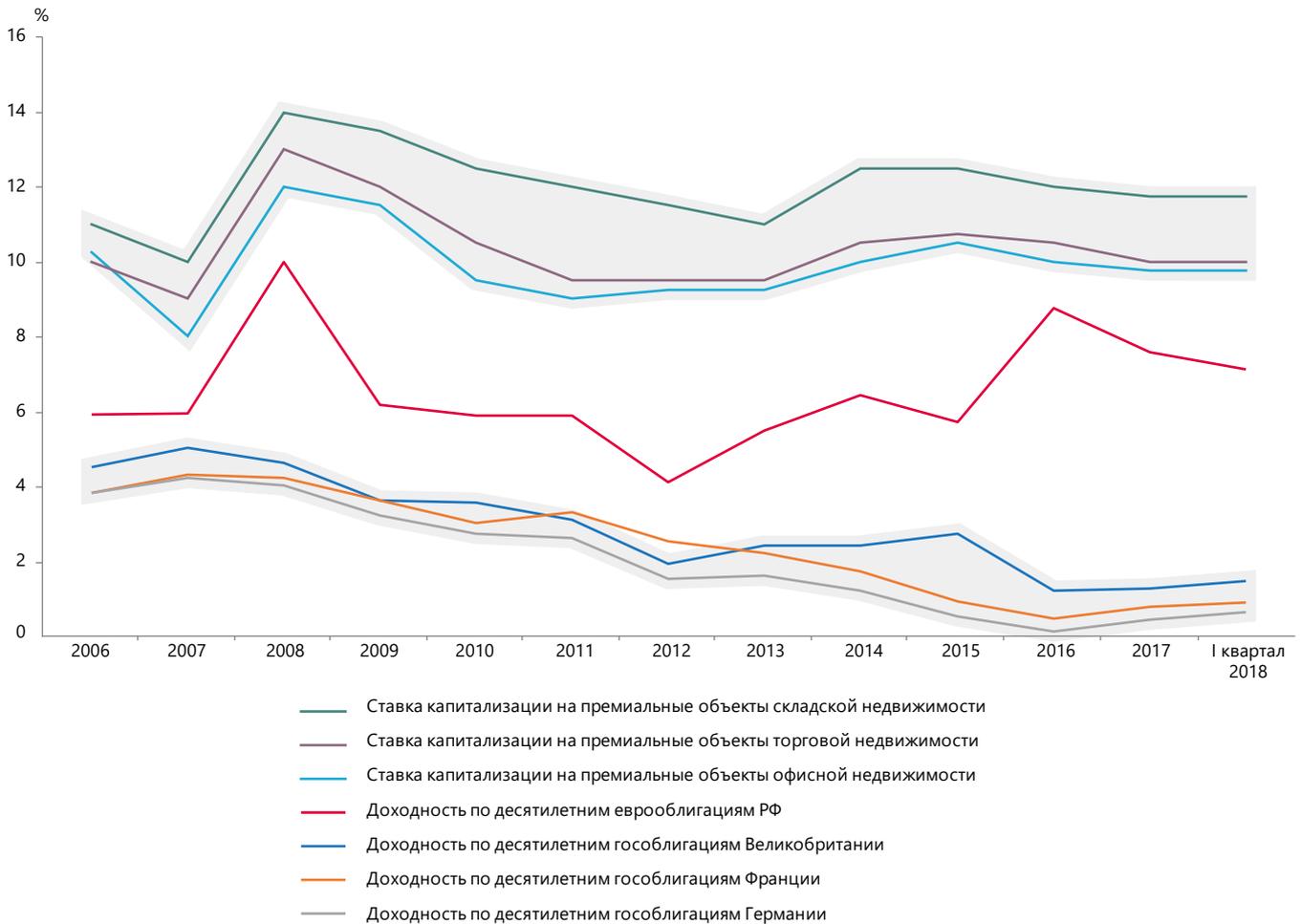
иностранный валюте со спекулятивного уровня «BB+» до инвестиционного «BBB-» со стабильным прогнозом. Тщательно изучив сложившуюся экономическую конъюнктуру, различные инвесторы, как российские, так и иностранные, скорректировали свою инвестиционную стратегию. Некоторые инвесторы придерживались выжидательной стратегии в преддверии президентских выборов, прошедших в марте, дожидаясь, когда станет очевидным дальнейший политический вектор страны. Другие, напротив, учитывая неопределенность в отношении России по санкциям со стороны

США, стремились осуществить свои сделки как можно раньше.

Стабильный пул арендаторов, генерирующий легко прогнозируемый денежный поток в торговом и офисном сегментах, традиционно делает эти сегменты наиболее привлекательными для инвесторов, несмотря на высокий ценовой порог входа на эти рынки. Рост арендных ставок в совокупности с низким уровнем вакансии в первом квартале 2018 г. еще больше побуждали инвесторов к осуществлению сделок. По итогам первого квартала 2018 г. наиболее востребованным стал торговый сегмент, на

долю которого пришелся 61% от общего объема инвестиций с начала года. Рынок торговой недвижимости привычно пользуется большим интересом со стороны инвесторов, однако сейчас отрыв от офисного сегмента (28%) стал более весомым. Такое положение объясняется двумя крупными портфельными сделками: Leroy Merlin приобрел 12 магазинов торговой сети «К-Раута», расположенных в различных регионах России, а представляющий Кыргызстан фонд «KLS Eurasia Venture Fund» выступил покупателем в сделке по московским торговым центрам «Ривьера» и

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



Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2018

«Саларис». В совокупности две эти сделки составили более 90% от общего объема инвестиционных сделок в торговом сегменте.

В региональной структуре сделок преобладает Московский регион, на долю которого пришлось 64% от общего объема инвестиционных сделок. Доля Санкт-Петербурга составила 35%. В абсолютных значениях показатели Санкт-Петербурга увеличились более чем в 2 раза по сравнению с результатами первого квартала 2017 г. – с \$258,5 млн до \$599 млн. В дальнейшем доля Санкт-Петербурга в общем объеме инвестиционных сделок может увеличиться еще больше.

Благодаря крупным сделкам в торговом сегменте, покупателями в которых выступили компании с иностранным капиталом, такие как Leroy Merlin и «KLS Eurasia Venture Fund», доля иностранных инвестиций достигла рекордных значе-

ний в 60% от общего объема инвестиционных сделок. На фоне прошлогодних заявлений о том, что некоторые крупные иностранные инвесторы, в частности Immofinanz и Heitman, уходят с российского рынка, появление новых крупных институциональных инвесторов, безусловно, является позитивным сигналом для российского рынка недвижимости, позволяющим рассчитывать на увеличение как общего объема инвестиционных сделок, так и объемов иностранных инвестиций в будущем.

Учитывая активное начало года со стороны инвесторов в совокупности с общей стабилизацией на рынке недвижимости, можно прогнозировать увеличение годового объема инвестиционных сделок по сравнению с показателями 2017 г. и преодоление рубежа в \$5 млрд по итогам 2018 г.

На офисном рынке продолжается тенденция по выкупу властями бизнес-центров для размещения в них различных подразделений правительства. Так, например, в Санкт-Петербурге Смольный выкупил для этих целей 95 тыс. м² в бизнес-центре «Невская Ратуша», а правительство Московской области приобрело бизнес-центр Pallau RB, арендопригодная площадь которого составляет 30 тыс. м². Предыдущей подобной сделкой была сделка по покупке АИЖК более 74 тыс. м² в многофункциональном комплексе «IQ-квартал» в деловом центре «Москва-сити» в конце 2017 г.

ОФИСНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

\$478 млн

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$95,6 млн

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,25–9,75%, прогноз ▲
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИТОРГОВАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

\$1,04 млрд

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$345,3 млн

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–10,0%, прогноз ▲
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИСКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

\$49 млн

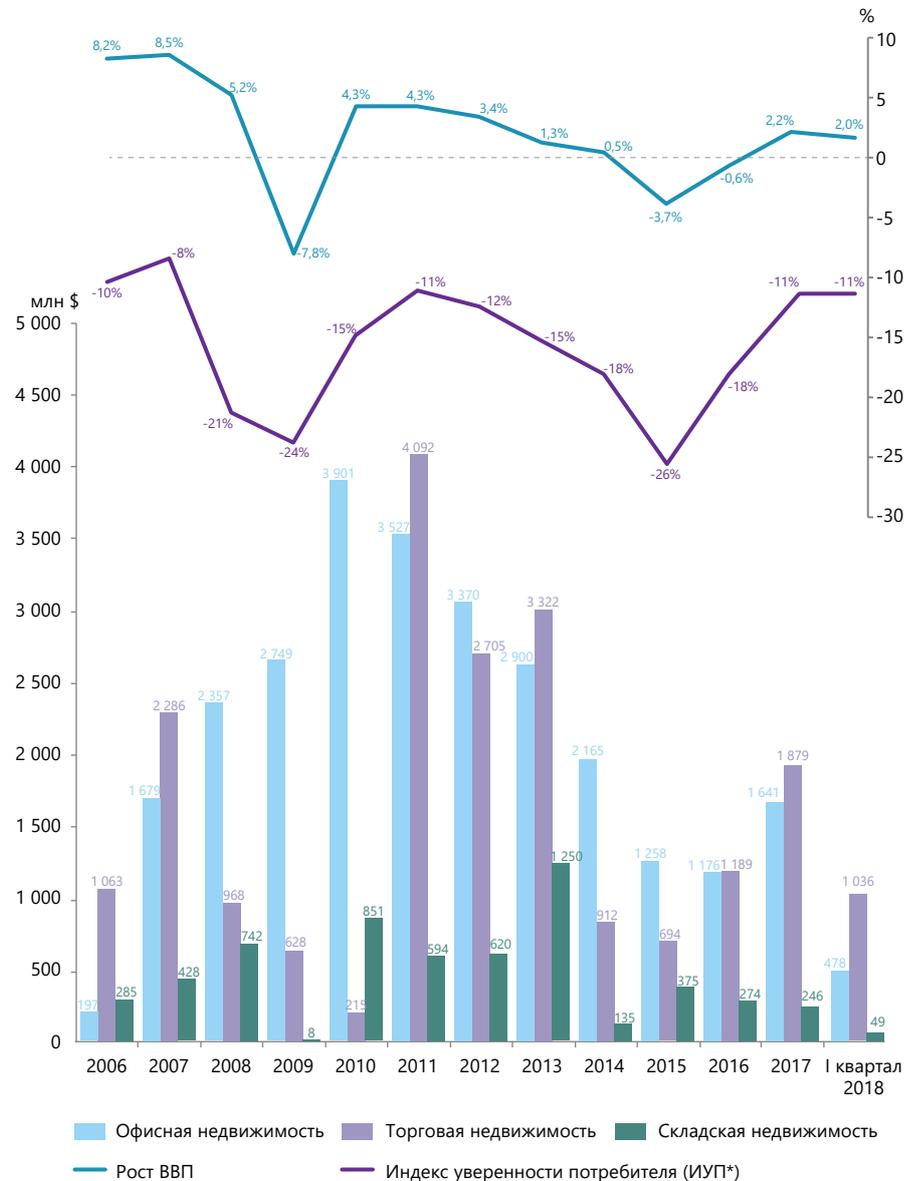
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$16,3 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