

ОБЗОР



РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

2015 ГОД

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

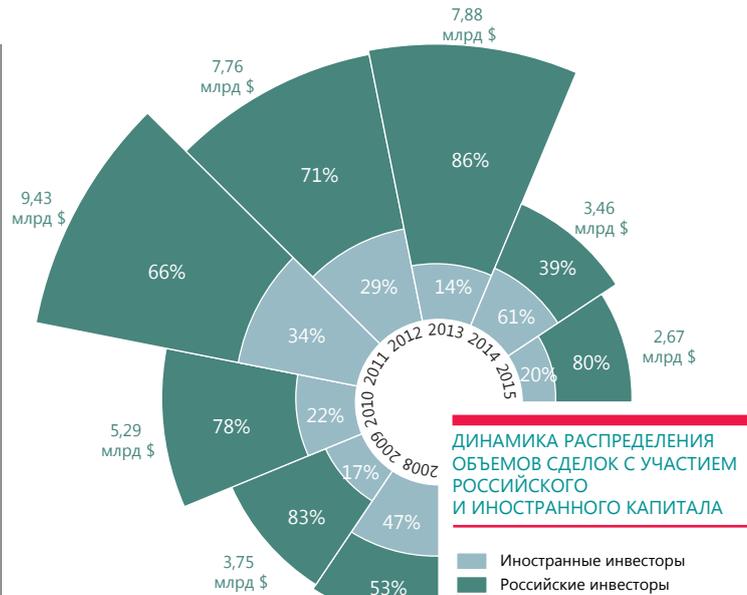
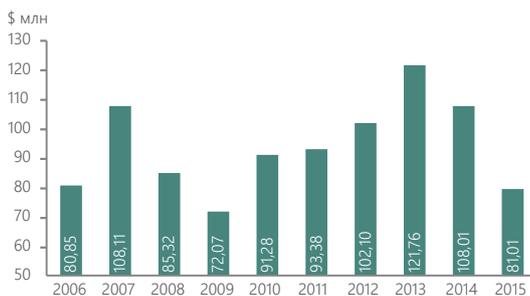


\$2,7 млрд
ОБЪЕМ СДЕЛОК В 2015 Г.

Снизившись на 27% по сравнению с 2014 г., объем сделок по покупке объектов коммерческой недвижимости по итогам 2015 г. стал минимальным с 2006 г. С января по декабрь 2015 г. совокупный объем сделок составил \$2,7 млрд.

СРЕДНИЙ ОБЪЕМ СДЕЛКИ

Средний размер сделки стал минимальным за последние 6 лет, составив \$81 млн. Столь низкое значение показателя обусловлено как снижением стоимости активов, так и недоступностью для инвесторов заемного финансирования, необходимого для крупных приобретений. Так, в 2015 г. увеличилось количество сделок объемом до \$100 млн.



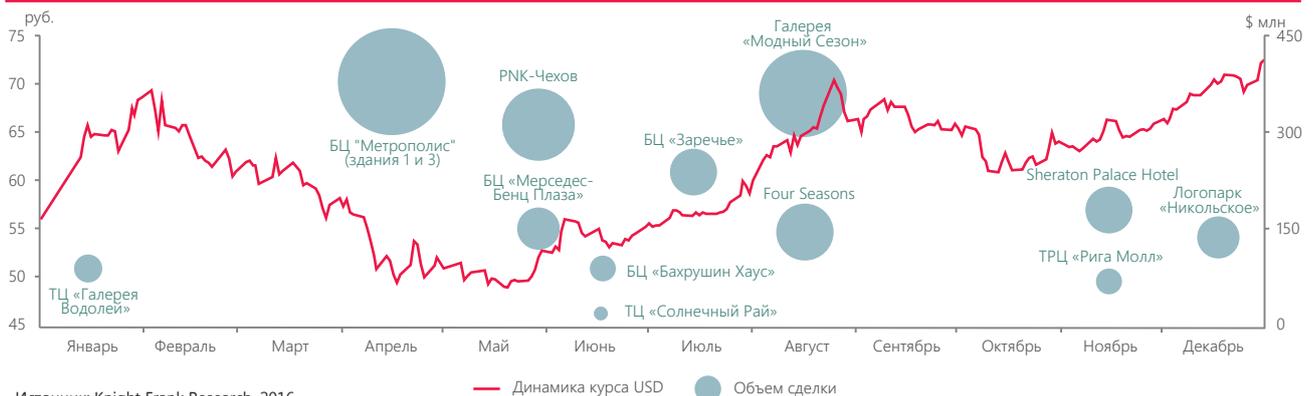
ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕМОВ СДЕЛОК С УЧАСТИЕМ РОССИЙСКОГО И ИНОСТРАННОГО КАПИТАЛА

На настроения инвесторов в 2015 г. значительное влияние оказало снижение цен на нефть и последовавшее за ним ослабление российского рубля. С одной стороны, значительно снизившиеся в цене активы стали доступнее для инвесторов, однако, с другой стороны, переход рынка коммерческой недвижимости на рублевые ставки сделал доход от аренды объектов менее привлекательным. При этом по-прежнему наиболее качественные активы даже сегодня сохраняют валютное ценообразование.

В связи с введенными в 2014 г. санкционными ограничениями, для российских компаний по-прежнему остаются закрытыми рынки привлечения капитала, что также отразилось на невысокой активности инвесторов.

На протяжении года, помимо уже знакомых рынку американских и европейских инвесторов, российскими активами интересовались представители стран Ближнего Востока и Азии, однако ни одна сделка с их участием так и не была закрыта. Помимо качественных стабилизированных объектов коммерческой недвижимости, инвесторы-представители стран Азии интересуются сегментом жилой недвижимости, а также инфраструктурными проектами. Объем сделок с участием иностранного капитала по итогам 2015 г. составил \$540 млн, что является минимальным уровнем с 2009 г.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО ПОКУПКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2015 ГОДУ



Источник: Knight Frank Research, 2016

Несмотря на ярко-выраженный рынок покупателя, инвесторы на рынке сталкиваются с дефицитом высококачественных активов. Нестабильность арендного дохода, вызванная снижающимися ставками аренды и стремлением арендаторов пересмотреть условия аренды, является барьером для потенциальных инвесторов, изучающих рынок на предмет стабилизированных активов.

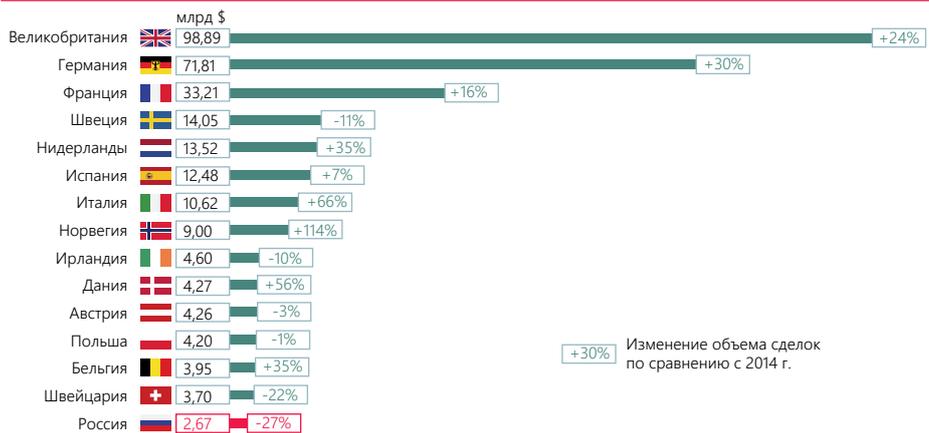
Вопреки ожиданиям, в 2015 г. происходили лишь единичные сделки по переходу прав собственности на объекты к банкам, предоставившим кредит, в связи с невозможностью выполнения собственником обязательств по обеспечению кредитной задолженности. Однако ввиду дальнейшего снижения рынка, в 2016 г. подобные случаи могут стать более распространенными.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

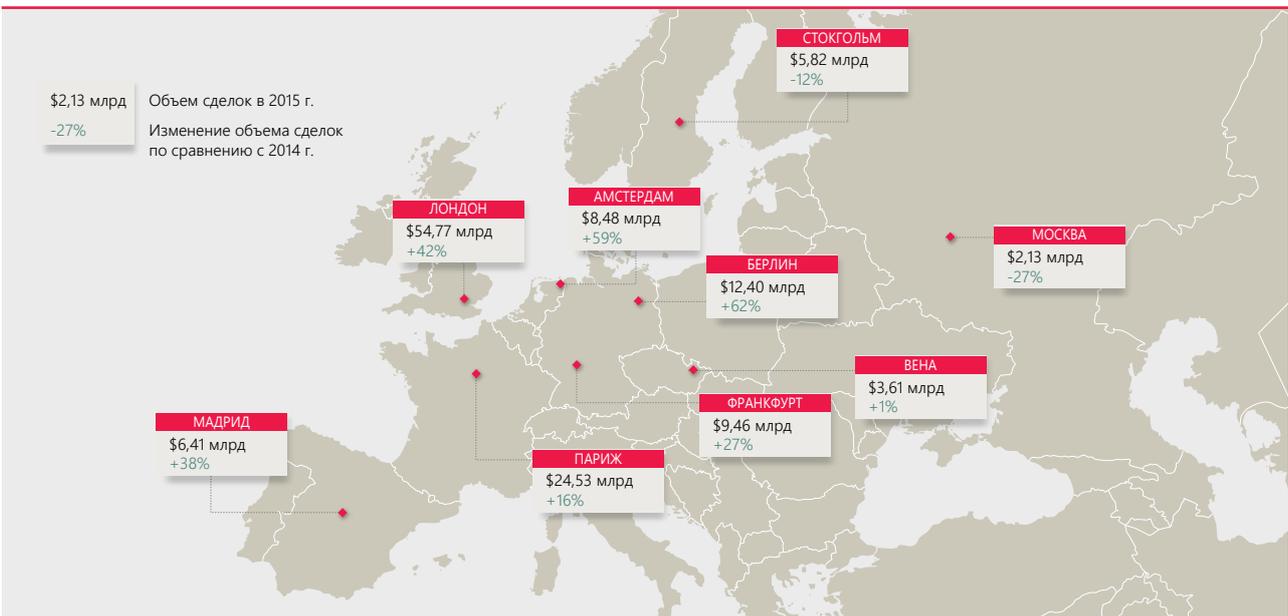
ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СЕГМЕНТА



СРАВНЕНИЕ СТРАН ЕВРОПЫ ПО ОБЪЕМАМ СДЕЛОК ПОКУПКИ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



ОБЪЕМ СДЕЛОК ПО ПОКУПКЕ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ ЕВРОПЫ



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЦЕНА ПРОДАЖИ

Класс А
3 000–5 000 \$/м²
150 000–300 000 руб./м²

Класс В
1 500–3 200 \$/м²
100 000–200 000 руб./м²

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

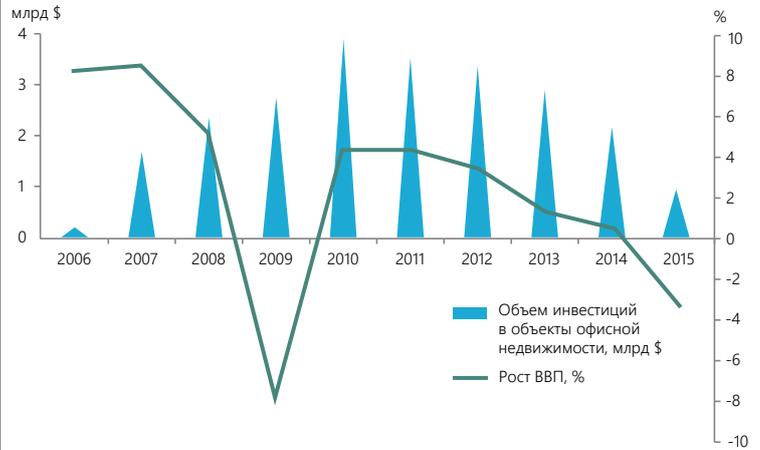
Класс А
10,5–11,0%

Класс В
11,0–12,0%

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ОФИСНЫХ ЦЕНТРОВ МИРОВЫХ СТОЛИЦ



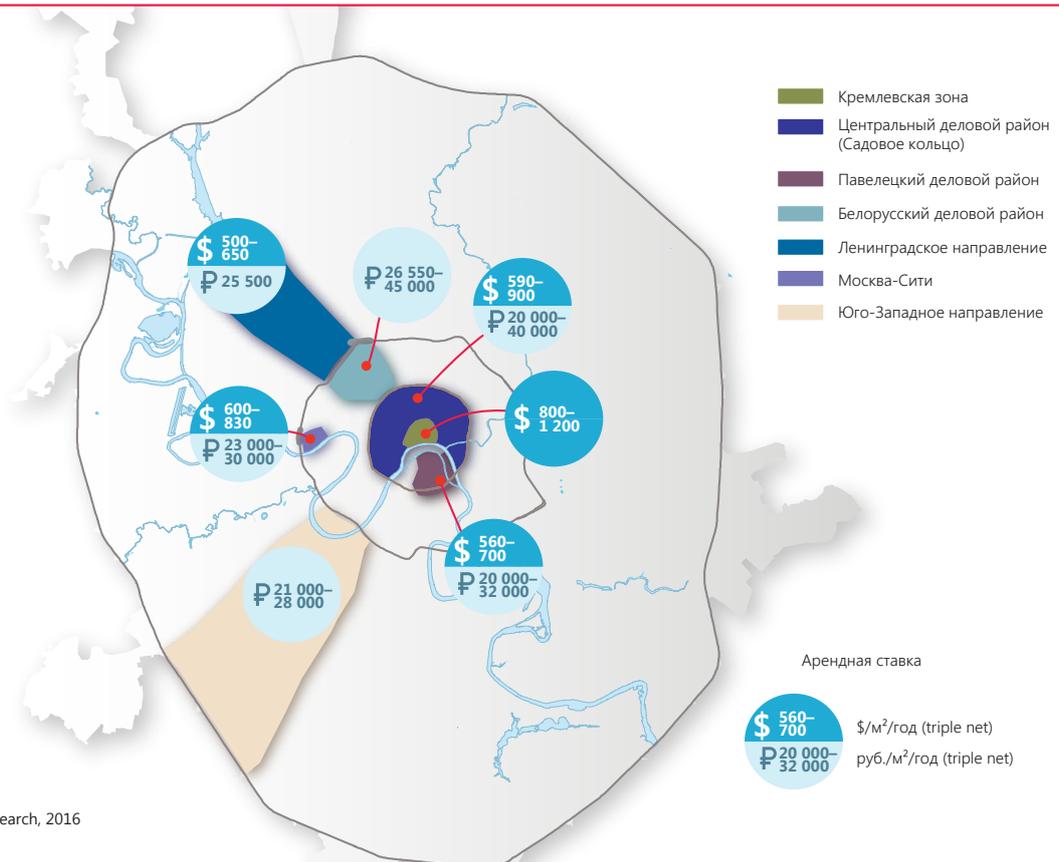
ДИНАМИКА РОСТА ВВП И ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В ОБЪЕКТЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЯ СРЕДНЕГО РАЗМЕРА СДЕЛКИ



ЗАПРАШИВАЕМЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ ПО ОСНОВНЫМ ДЕЛОВЫМ РАЙОНАМ МОСКВЫ

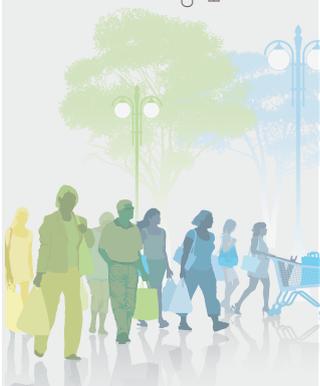
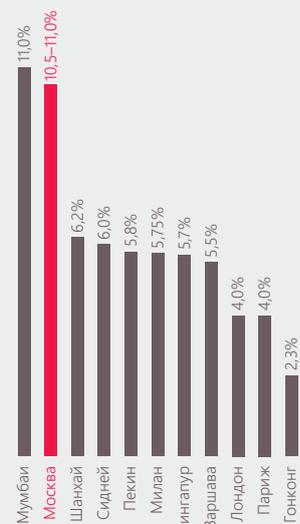




СТАВКА
КАПИТАЛИЗАЦИИ

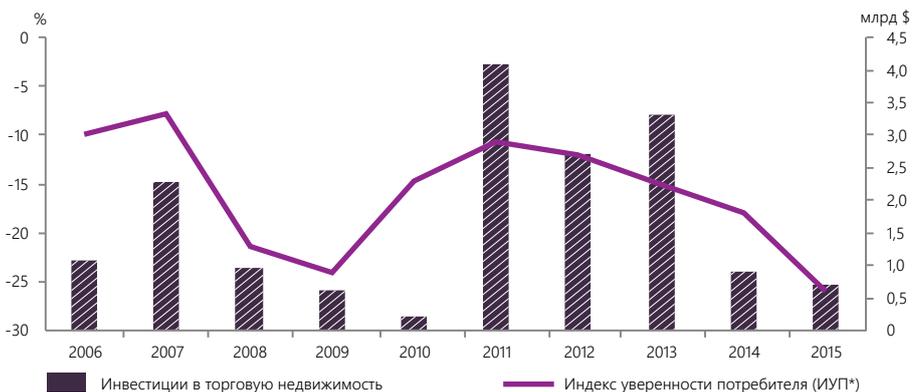
10,5–11,0%

ПРЕМИАЛЬНЫЕ СТАВКИ
КАПИТАЛИЗАЦИИ
ДЛЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ
В МИРОВЫХ СТОЛИЦАХ



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ И ИНДЕКС УВЕРЕННОСТИ ПОТРЕБИТЕЛЯ



* ИУП – индикатор, разработанный для измерения потребительской уверенности, определенной как степень оптимизма относительно состояния экономики, который 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.

ДИНАМИКА СРЕДНЕГО РАЗМЕРА СДЕЛКИ



УСЛОВИЯ АРЕНДЫ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ

Детские товары (1 000–2 000 м²)

200–400 \$/м²/год; 6 000–12 000 руб./м²/год; 8–15%

Досуговые концепции (1 000–4 000 м²)

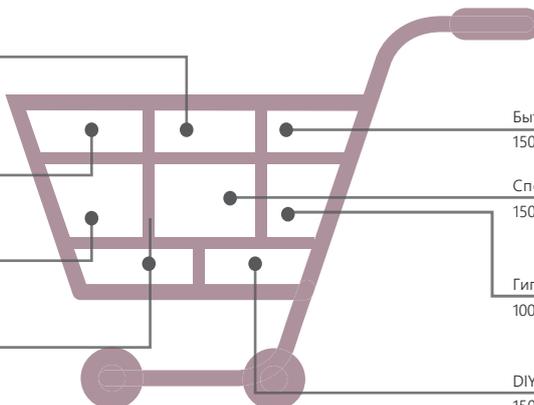
100–200 \$/м²/год; 0–6 000 руб./м²/год; 7–12%

Операторы галереи профиля «обувь» (50–300 м²)

900–2 500 \$/м²/год; 0–35 000 руб./м²/год; 10–13%

Операторы галереи профиля «одежда» (400–1 000 м²)

600–2 200 \$/м²/год; 0–30 000 руб./м²/год; 4–12%



Бытовая техника (1 500–4 000 м²)

150–350 \$/м²/год; 4 000–9 000 руб./м²/год; 2,5–4%

Спортивные товары (1 000–6 000 м²)

150–300 \$/м²/год; 0–10 000 руб./м²/год; 8–10%

Гипермаркет (> 7 000 м²)

100–250 \$/м²/год; 0–10 000 руб./м²/год; 1,5–4%

DIY (> 5 000 м²)

150–300 \$/м²/год; 4 000–6 000 руб./м²/год; 4–9%

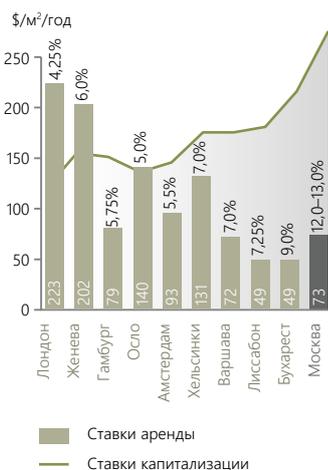
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЦЕНА ПРОДАЖИ
40 000–45 000 руб./м²

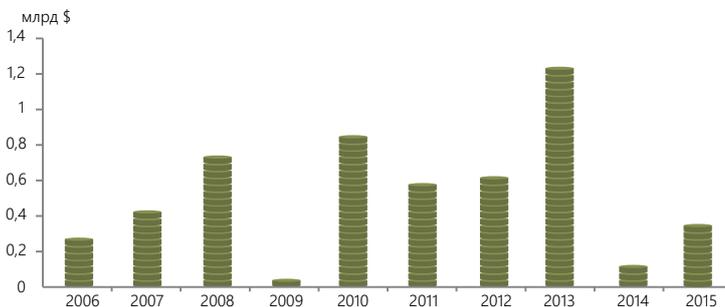
12,0–13,0%

СТАВКА
КАПИТАЛИЗАЦИИ

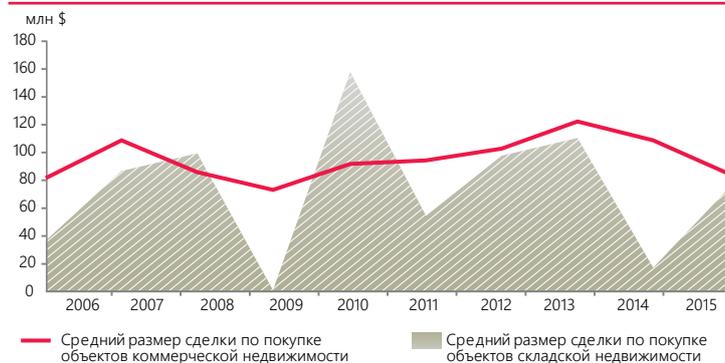
СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ
И СТАВКИ АРЕНДЫ ДЛЯ
СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ ЕВРОПЫ



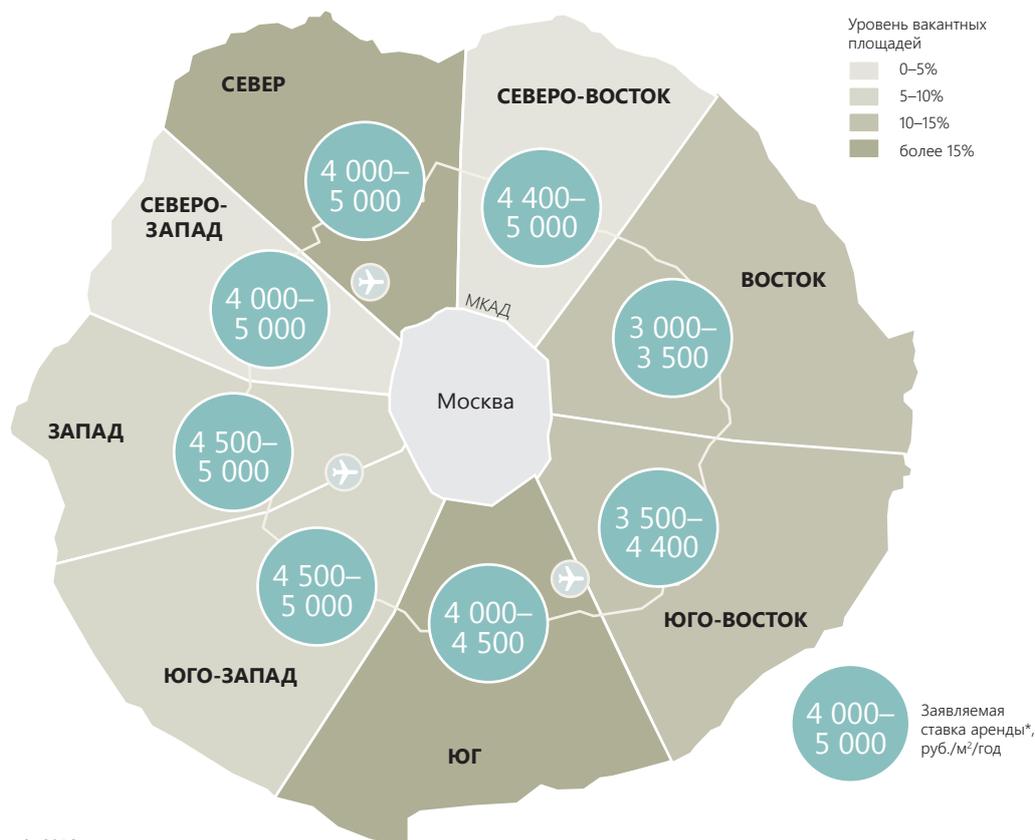
ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ



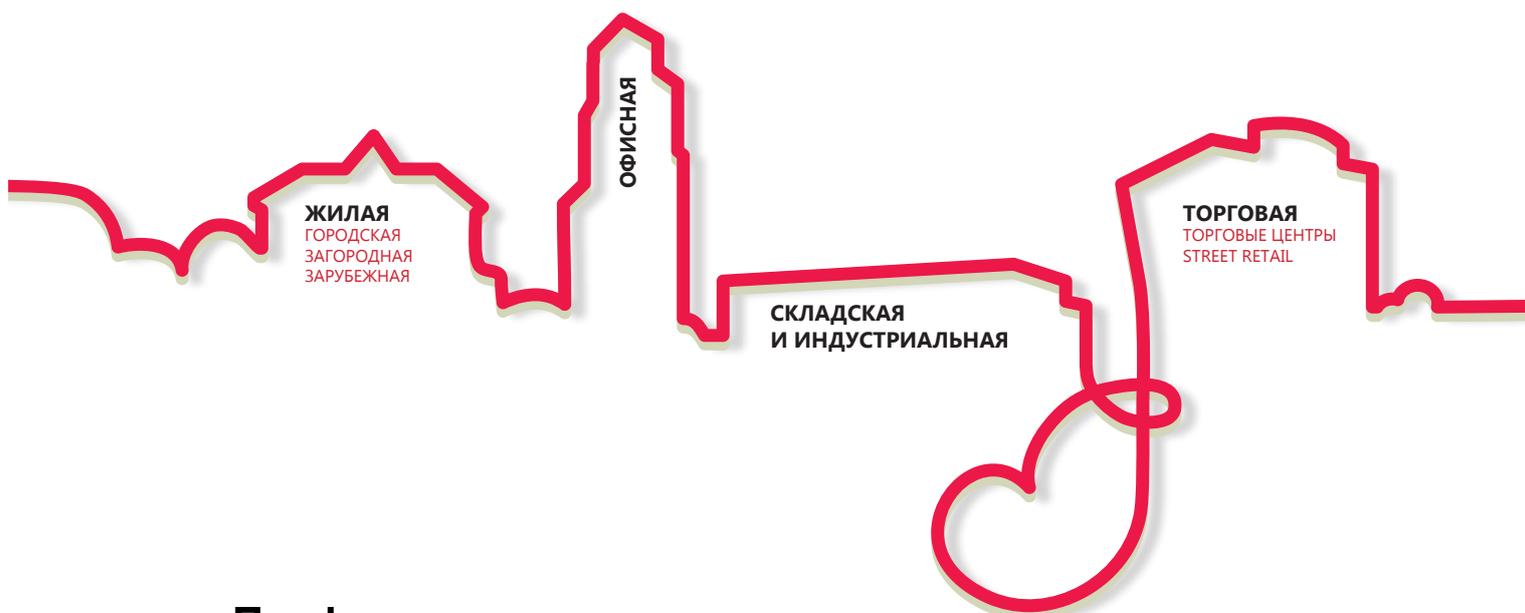
ДИНАМИКА СРЕДНЕГО РАЗМЕРА СДЕЛКИ



ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ СТАВОК АРЕНДЫ И УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ОБЪЕКТАХ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ



ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КРАСНОЙ НИТЬЮ



Профессиональные услуги

- ♦ Поиск земельных участков
- ♦ Маркетинговые исследования
- ♦ Стратегический консалтинг
- ♦ Сдача в аренду | продажа
- ♦ Представление интересов арендаторов | покупателей
- ♦ Комплексное управление
- ♦ Инвестиционные продажи
- ♦ Оценка

© Knight Frank LLP 2016 – 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.

МОСКВА
115054, ул. Валовая, д. 26
БЦ Lighthouse

+7 (495) 981 0000

KnightFrank.ru